



第123回 福島市都市計画審議会

令和5年2月16日

福島市都市政策部都市計画課

【 議 案 】

- ① 議案第267号 県北都市計画 地区計画
（笹谷地区計画）の決定について
- ② 議案第268号 県北都市計画 地区計画
（岡部根深地区計画）の決定について
- ③ 議案第269号 県北都市計画 地区計画
（岡部前田地区計画）の決定について

1. 市街化調整区域における地区計画について (平成28年2月運用基準施行)

(1) 市街化調整区域に地区計画制度を 導入した背景

本市では、市街化調整区域のもつ**自然環境や美しい田園地域との調和**を図りながら、既存ストックを活用し、**良好な居住環境の維持・形成**及び計画的かつ機動的な宅地供給の促進に寄与し、**適正な土地利用の誘導と地域活力の向上**、地域社会の維持・再生、震災からの復興を図ることを目的に「**市街調整区域における地区計画制度**」の活用を図るため、**運用基準を定めた。**

(2) 市街化調整区域における地区計画の方針

市街化調整区域における地区計画は、
広域的な運用の統一性を確保し、
市街化調整区域における
秩序ある土地利用の形成を図る

- ・ 市街化調整区域内における地区計画に関する運用基準を定め、市街化調整区域に適正な土地利用の誘導を行い、農村地域における地域社会の維持・再生と、震災復興による土地需要や住宅需要等に対応できるよう、抑制を考慮しつつ、計画的かつ弾力的に運用していく。
- ・ 農村地域における地域社会（コミュニティ）の維持、再生。
- ・ 農村地域の荒廃と無秩序な開発を防ぎ、農村地域の土地利用に調和した「まちづくり」が不可欠。

(3) 地区計画の概要

基本的に市街化調整区域においては、開発行為が制限されている。

その中で、開発区域の周囲に影響を及ぼす恐れのない適正な土地利用については、地区計画の活用目的に応じ、

「市街化区域隣接・近接型」

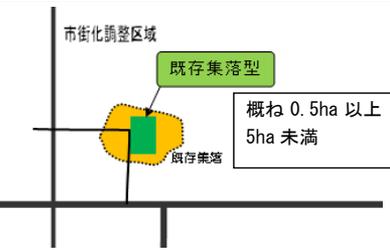
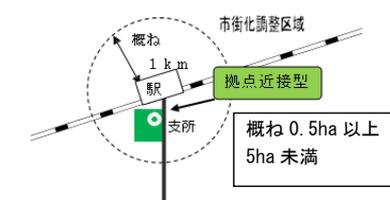
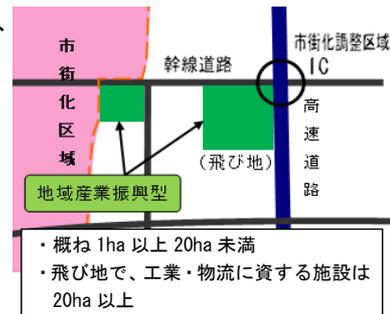
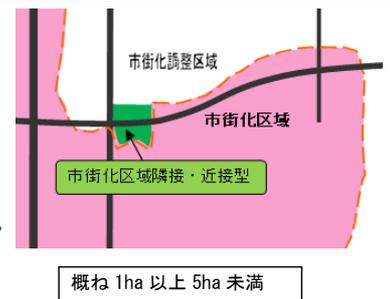
「地域産業振興型」

「拠点近接型」

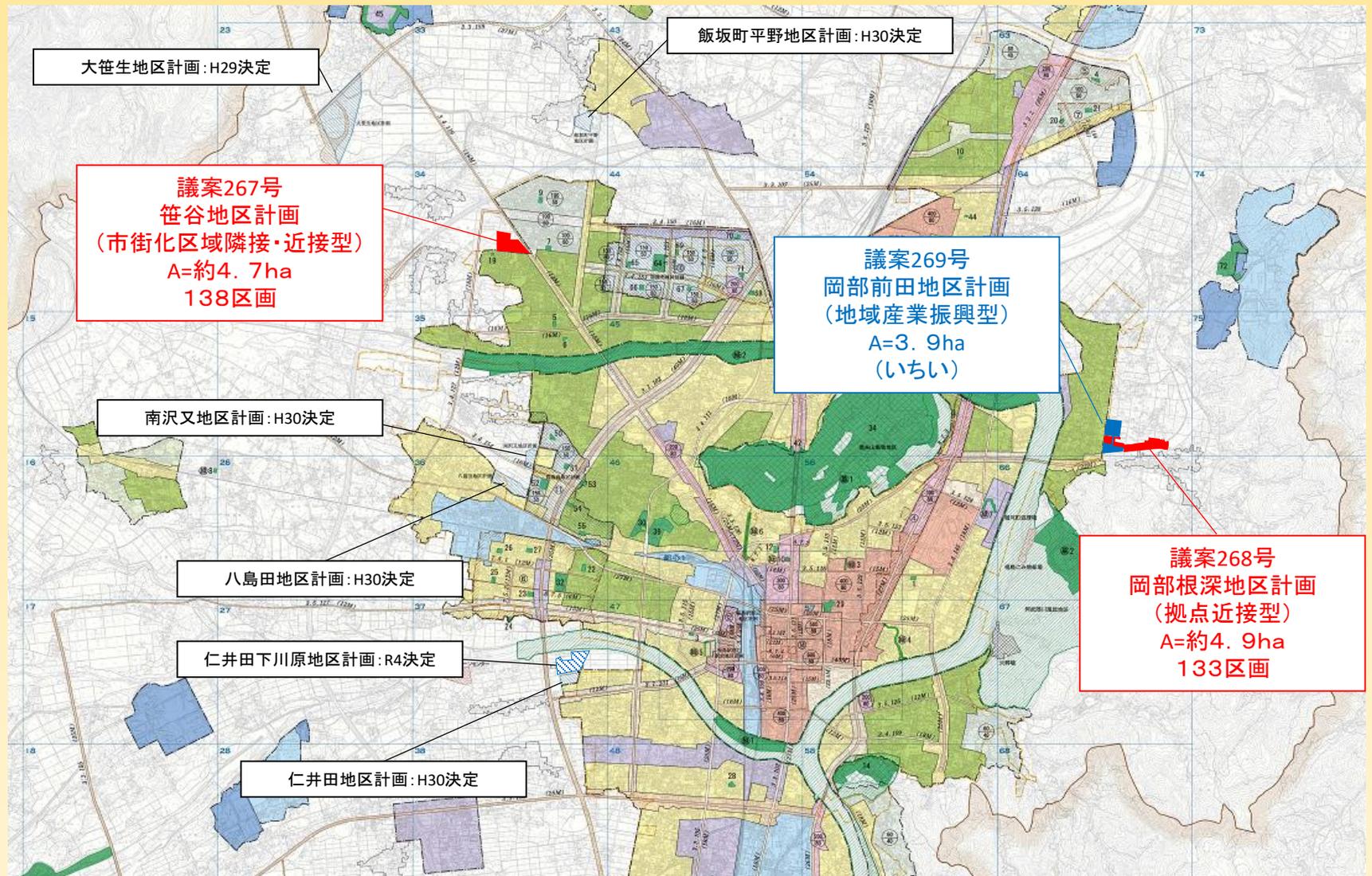
「既存集落型」の類型に区分し、

対象地区の要件、地区指定の考え方、建築物の制限が設定できるとしている。

類型	運用の基本的な考え
(1) 市街化区域隣接・近接型	<p>①活用目的</p> <ul style="list-style-type: none"> 東日本大震災に伴う宅地の増加需要に対応するもの。 市街化区域内の宅地化の状況等から真に必要なと認められるものに限る。 <p>②対象区域</p> <ul style="list-style-type: none"> 市街化区域に隣接・近接し、必要な公共施設の整備が行われることが確実な区域。 市街化区域と一体的な土地利用及び良好な居住環境の形成が図られる区域。 住宅や小規模店舗等
(2) 地域産業振興型	<p>①活用目的</p> <ul style="list-style-type: none"> 地域の特性や資源の活用、産業間の連携、地域内の経済環境の促進等により、豊かで活力ある地域産業の振興を図るもの。 <p>②対象区域</p> <ul style="list-style-type: none"> 市街化調整区域における幹線道路の沿道やインターチェンジ周辺地域。 非住居系で工業地域に建築できる、工場等、物流施設 地域産業振興施設（道の駅、農産物などの地場産品の販売等）。
(3) 拠点近接型	<p>①活用目的</p> <ul style="list-style-type: none"> 支所又は鉄道駅からの徒歩圏の住宅が点在する地域で、居住者のための良好な環境の確保を図るもの。 <p>②対象区域</p> <ul style="list-style-type: none"> 必要な公共施設の整備が担保されており、既に住宅が点在している地域。 住宅や小規模店舗、飲食店等
(4) 既存集落型	<p>①活用目的</p> <ul style="list-style-type: none"> 地域コミュニティの維持などが課題となっている地域で、良好な住環境の整備を図るもの。 <p>②対象区域</p> <ul style="list-style-type: none"> 必要な公共施設の整備が担保されており、50戸以上の建築物が連担している既存の集落等 住宅や小規模店舗等



1 - 2. 審議案件である3地区計画の確認事項について



市街化調整区域における地区計画 (決定済) 6地区
(今回議案) 3地区

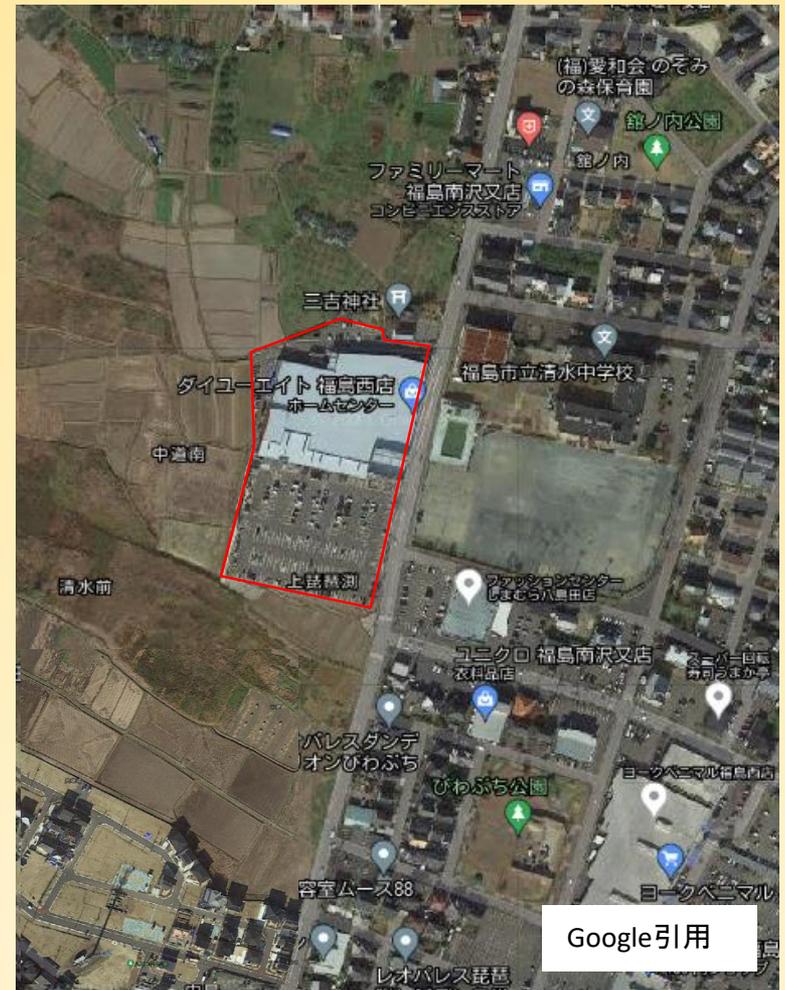
○市内の市街化調整区域における地区計画の状況

大笹生地区計画(地域産業振興型)



分譲済 6/6区画 (R5.1月現在)

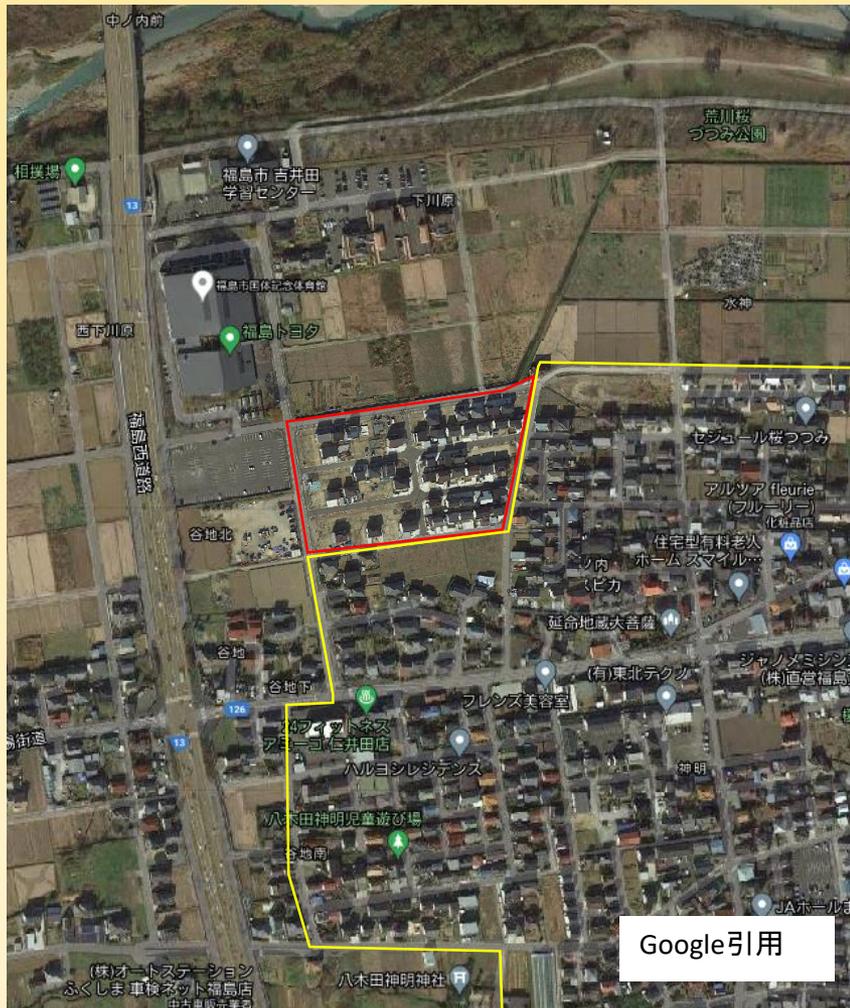
南沢又地区計画(地域産業振興型)



分譲済 1/1区画 (R5.1月現在)

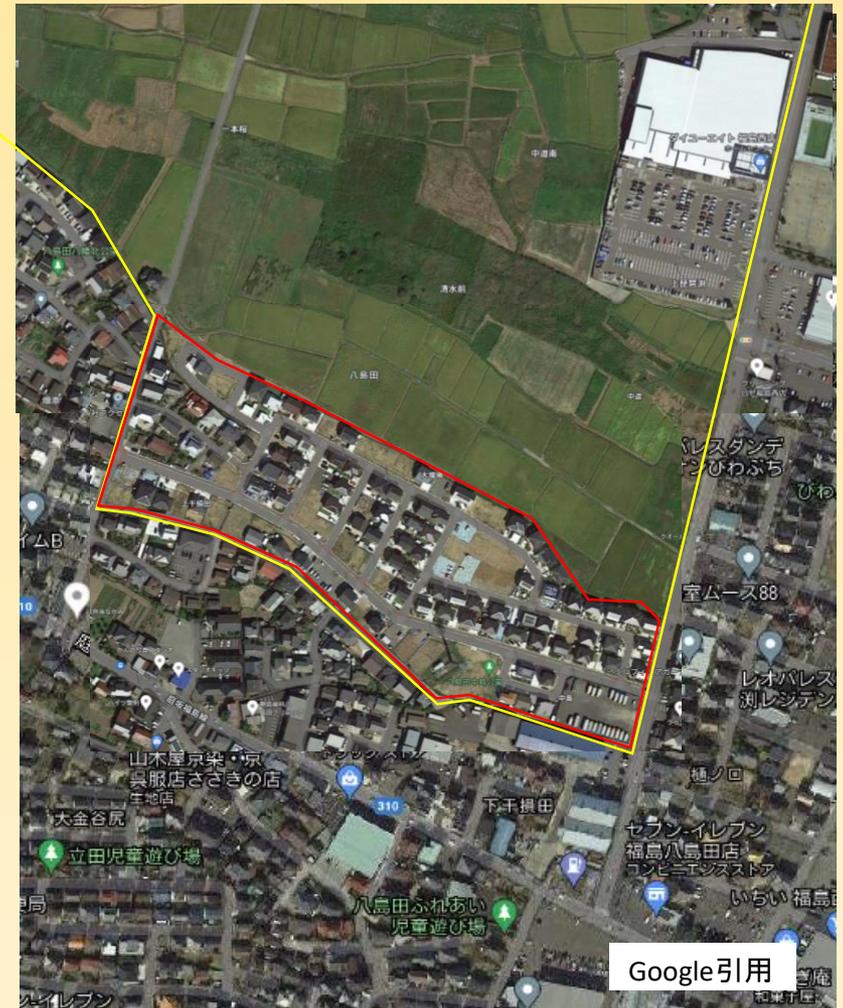
〇市内の市街化調整区域における地区計画の状況

仁井田地区計画(市街化区域隣接・近接型)



建築件数 73/73区画 (R5.1月現在)

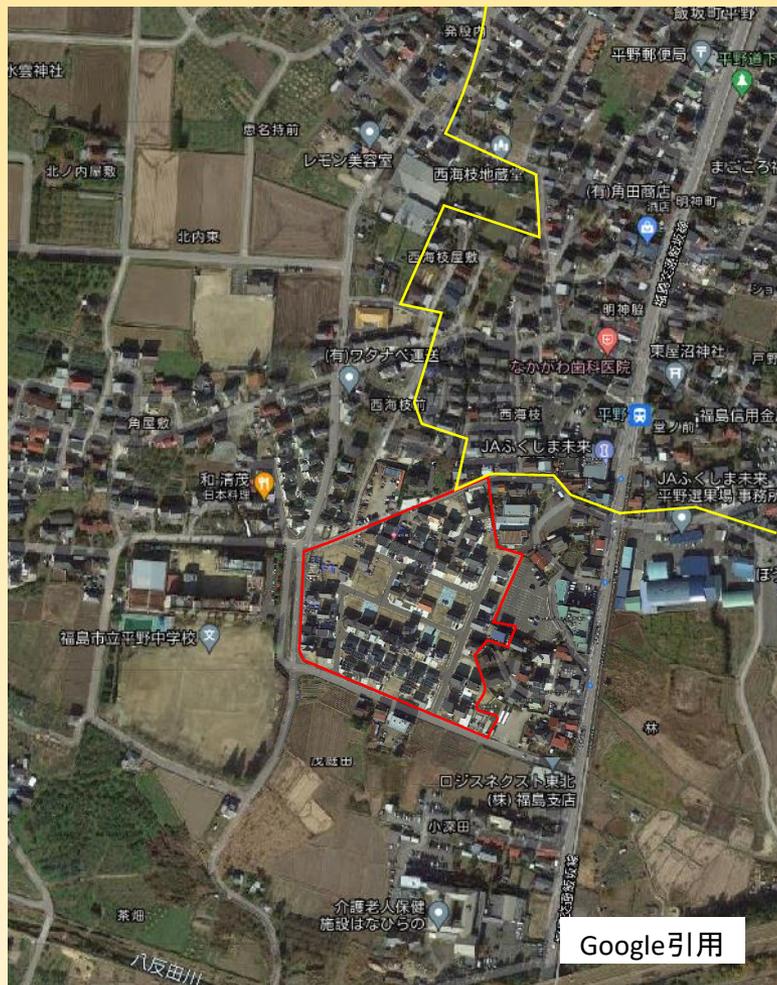
八島田地区計画(市街化区域隣接・近接型)



建築件数 112/115区画 (R5.1月現在)

〇市内の市街化調整区域における地区計画の状況

飯坂町平野地区計画(拠点近接型)



建築件数 87 / 89区画 (R5.1月現在)

仁井田下川原地区計画(拠点近接型)



106区画予定 (R5.1月現在)

● 地区計画における確認事項

※運用基準に合致していることを前提として

- (1) 公共施設及び公共交通や幹線道路の利用が容易な位置にある。
- (2) 福島市都市マスタープラン（地域別構想）の土地利用方針と整合が図られている。
- (3) 当該地区に農地が含まれるため、農政担当部局と協議・調整を行い、農地転用が見込まれている。
- (4) 地すべり防止区域・急傾斜地崩壊危険区域・土砂災害特別警戒区域（レッドゾーン）を含んでいない。
3.0m以上の浸水想定区域を含んでいない。（3.0m未満は対策を講じる）
- (5) 都市計画法に基づく開発許可が見込まれている。
- (6) 地域産業振興型の地区計画では、地域の農業従事者等の就業の増大、農産物の加工販売など農業活性化に寄与する施設、及び地域の防災安全に寄与する施設であることを確認している。

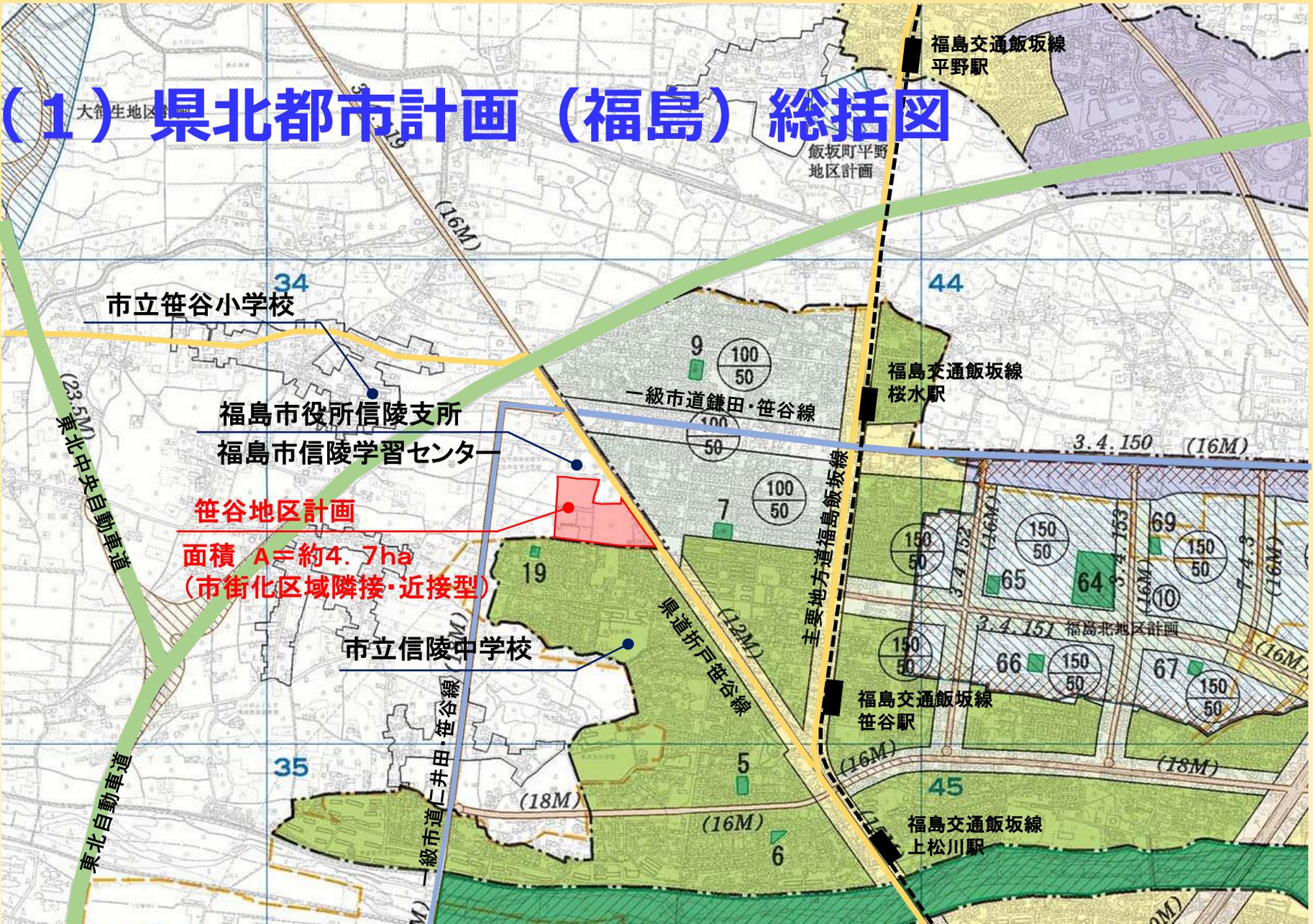
①議案第267号

県北都市計画 地区計画 (笹谷地区計画)

の決定について

～市街化区域隣接・近接型～

(1) 県北都市計画（福島）総括図



笹谷地区計画
 面積 A=約4.7ha
 (市街化区域隣接・近接型)

区域外周 L=約1060m / 市街化区域隣接延長 L=約532m (約50.2%) 要件の1/2以上を満たす

計画内容

名称		笹谷地区計画
位置		福島市 笹谷字 上道場、城場、堀田、前田下、才ノ神の各一部の区域
面積		約 4.7 ha
区域の整備、開発及び保全の方針	地区計画の目標	<p>福島市の中心部から北西に4.8km、福島市役所信陵支所から南に100mに位置している。また、北側には一級市道鎌田・笹谷線、西側には一級市道仁井田・笹谷線、東側には県道折戸笹谷線が通り、福島交通飯坂線の笹谷駅及び桜水駅から0.8kmに位置しており、公共交通及び公共施設の利便性に恵まれた地区である。</p> <p>周辺には福島市役所信陵支所・福島市信陵学習センター・信陵中学校・笹谷小学校・笹谷幼稚園等の公共施設が立地しており、利便性が高い住環境に適した地域である。</p> <p>地区計画の策定により、近隣の住宅地と一体となった適切な土地利用の促進とゆとりある良好な居住環境の形成を図ることを目標とする。</p>
	土地利用の方針	市街化区域に近接した土地において道路等の公共施設を整備し、市街化区域と一体的な土地利用及び低層住居の立地を誘導し、ゆとりある良好な居住環境の形成を図る。
	建築物等の整備方針	ゆとりある良好な居住環境を形成するため「建築物の用途の制限」、「容積率の最高限度」、「建蔽率の最高限度」、「敷地面積の最低限度」、「壁面の位置の制限」「建物の高さの最高限度」「かき又は柵の構造の制限」等を定める。
地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の面積 約 4.7 ha
	建築物等の用途の制限	<p>第1種低層住居専用地域に建築できる建築物のうち、住宅（共同住宅・寄宿舎・下宿・長屋を含まない）及び兼用住宅、診療所、幼稚園、保育所に限る。</p> <p>また、兼用部分については、建築基準法施行令第130条の3の規定に定められたもの。（非住宅部分の面積が50㎡以下かつ延べ面積の1/2未満のもの。）</p>

地区整備計画	建築物等に関する事項	容積率の最高限度	10分の10
		建蔽率の最高限度	10分の5
		敷地面積の最低限度	200㎡
		壁面の位置の制限	<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱面から道路境界（隅切り部分を除く）、隣地境界までの距離は1.0m以上とする。</p> <p>但し、以下の場合はこの限りではないものとする。</p> <p>(1) 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3.0m以下であること。</p> <p>※建築物の出窓や、軒の高さが2.3mを超える車庫、物置等</p> <p>(2) 軒の高さが2.3m以下の車庫、物置は、床面積の合計が5.0㎡以内であること。</p>
		建築物等の高さの最高限度	10m以下
		建築物等の形態及び意匠の制限	<p>(1) 建築物の形態・意匠は、福島市景観形成基本計画を踏まえ、福島市景観まちづくり計画に準拠するものとする。</p> <p>(2) 屋外広告物は、周辺の景観に配慮したものとする。</p>
かき又は柵の構造の制限	生垣又は高さが1.5m以下の透視可能な材料（高さが60cm以下の部分はこの限りではない）で造られたものとする。		

(1) 位置図 (地区計画区域)

福島市の中心部から北西に4.8km、福島市役所信陵支所から南に100mに位置している。また、北側には一級市道鎌田・笹谷線、西側には一級市道仁井田・笹谷線、東側には県道折戸笹谷線が通り、福島交通飯坂線の笹谷駅及び桜水駅から0.8kmに位置しており、公共交通の利便性及び福島市役所信陵支所・福島市信陵学習センター・信陵中学校・笹谷小学校・笹谷幼稚園等の公共施設が立地しており良好な居住環境と生活利便施設等が形成されている地区である。

一級市道仁井田・笹谷線

福島市役所信陵支所
福島市信陵学習センター

一級市道鎌田・笹谷線

市街化区域

県道折戸笹谷線

区域外周 L=約1060m / 市街化区域隣接延長 L=約532m (約50.2%) 要件の1/2以上を満たす

(2) 福島市都市マスタープランでの位置づけ

◆地域別構想

<地域別まちづくりの方針>

○土地利用の方針

- ・ 信陵支所・信陵学習センターの周辺については、地域生活拠点として、周辺環境との調和に配慮しつつ、**機能充実や利便性を高める環境の充実**を図ります。
- ・ 市街化調整区域においては、**適正な土地利用の誘導と地域活力の向上、地域社会（コミュニティ）の維持・再生**を検討します。

説明会経過（開発事業者主催）

H29. 8. 20	事業計画説明会（北沢又ニュータウンコミュニティホール）
H30. 5. 30	事業計画説明会（北沢又ニュータウンコミュニティホール）
R3. 11. 14	事業計画説明（地権者全員、既存宅地）
R3. 11. 21	事業計画説明（地権者全員、既存宅地）
R3. 11. 22	事業計画説明（地権者全員、既存宅地）
R3. 12. 17	事業計画説明（地権者全員）
R3. 12. 19	事業計画説明（地権者全員）

(3) 農業振興地域の状況について

凡例

農用地区域



地区計画区域に農用地区域は
ありません。

(4) 開発計画図

土地利用計画図

約4.7ha
138区画



SCALE=1:500

凡例

計画区域



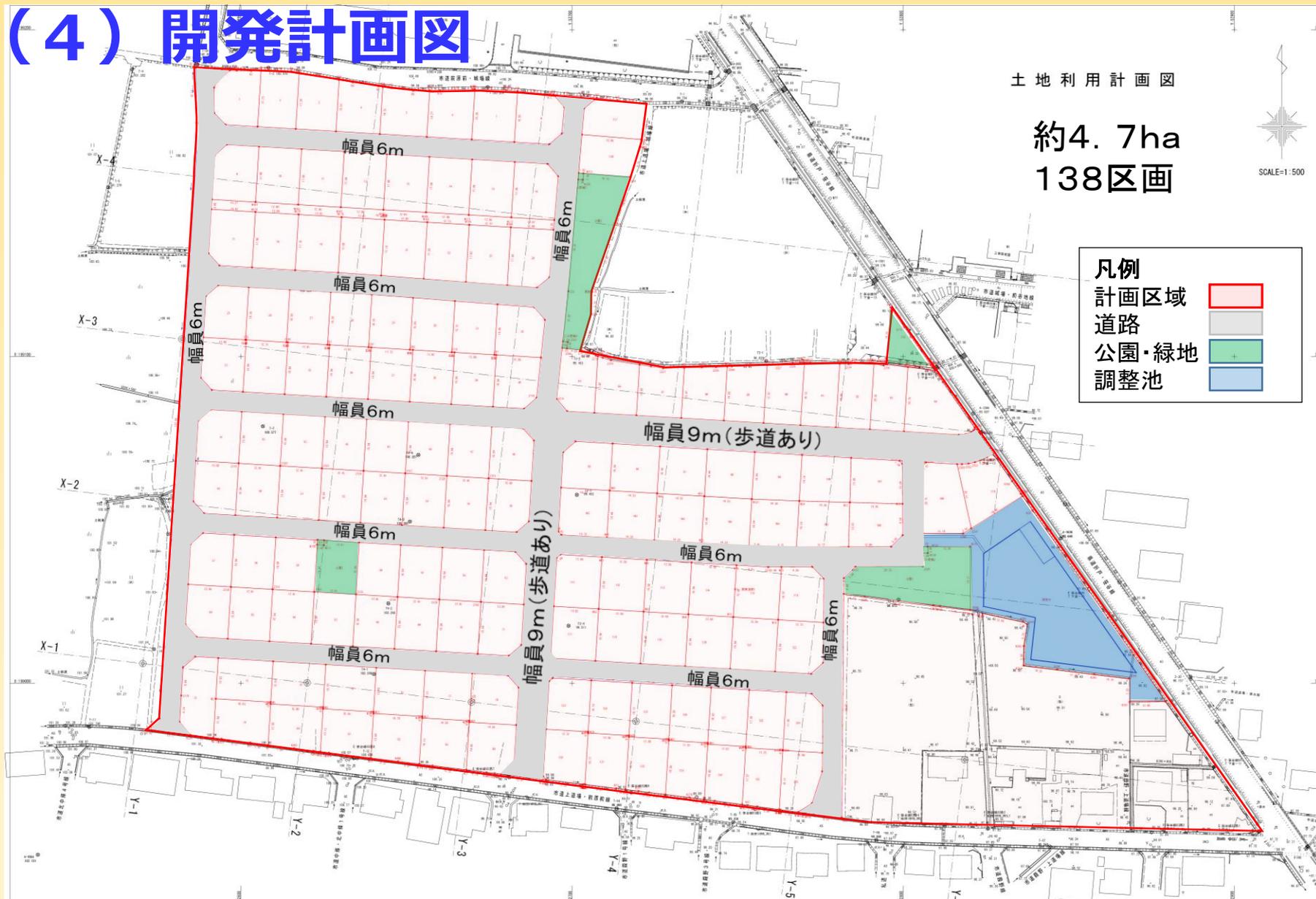
道路



公園・緑地



調整池



● 地区計画実施者の事業確実性の確認

- ① 今回の地区における事業実施者は**福島市内の不動産業者**であり、**地権者の同意を得ている**ことから、事業計画を認めたものである。
- ② 事業者の**開発実績や経営状況等**を確認したところ、実績、資金調達、開発スケジュールなど**事業確実性があり、事業完了及び完売までの遂行能力があると判断している。**

以上の観点から

本市としては、

近隣の住宅地と一体となった適切な**土地利用の促進**と**ゆとりある良好な居住環境の形成**が図られる計画であることから、地区計画を進めるものである。

(参考) 地区計画 (案) の縦覧 及び意見書の提出状況

- ◆都市計画法に基づく案の縦覧期間
令和5年1月31日(火)から
令和5年2月14日(火)まで
- ◆意見書の提出状況
なし

(参考) 今後の予定

◆今後の予定

令和5年 2月 審議会より市長へ答申

令和5年 2月 福島県（都市計画課）と最終協議

令和5年 3月 都市計画決定の告示縦覧

2. 議案

② 議案第268号

県北都市計画 地区計画

(岡部根深地区計画) の決定について

～拠点近接型～

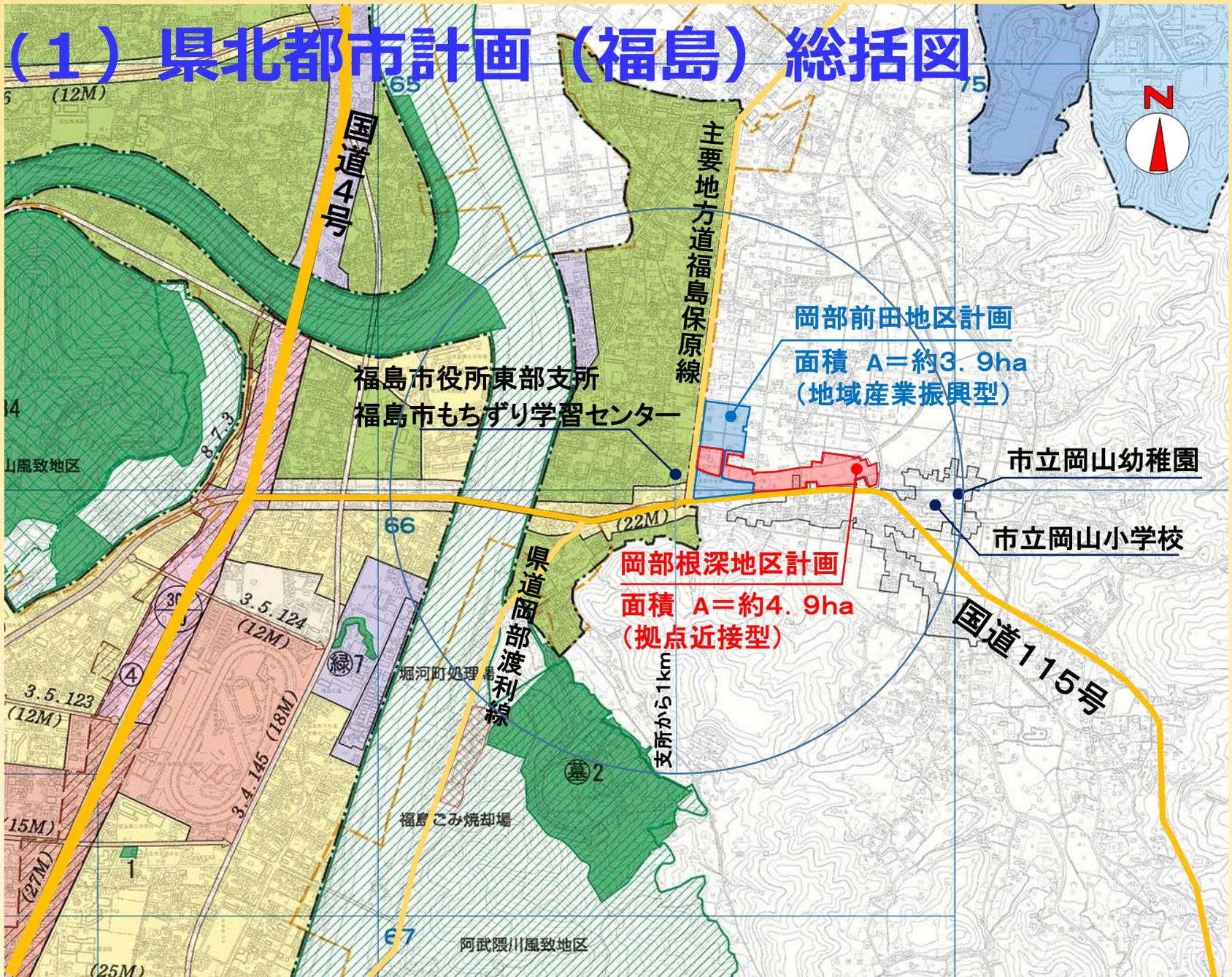
③ 議案第269号

県北都市計画 地区計画

(岡部前田地区計画) の決定について

～地域産業振興型～

(1) 県北都市計画（福島）総括図



計画内容 (岡部根深地区計画)

名称		岡部根深地区計画
位置		福島市 岡部字前田、字根深、山口字館越の各一部の区域
面積		約 4.9 ha
区域の整備、開発及び保全の方針	地区計画の目標	<p>福島市の中心部から北東に4km、国道115号及び主要地方道福島保原線（通称：保原街道）に隣接し、福島市役所東部支所から東に約50mに位置した、公共交通及び公共施設の利便性に恵まれた地区である。</p> <p>周辺には福島市東部支所・福島市もちずり学習センター・福島市東部体育館・岡山小学校・岡山幼稚園等の公共施設及び福島銀行岡部支店・文知摺郵便局等の日常生活サービス施設や福島交通のバス路線停留所が立地しており、利便性が高い住環境に適した地域である。</p> <p>地区計画の策定により近隣の住宅地と一体となった適切な土地利用の促進とゆとりある良好な居住環境の形成と水害リスクの低減により、地域の安全・安心と活性化を図ることを目標とする。</p>
	土地利用の方針	市街化区域に近接した土地において道路等の公共施設を整備し、市街化区域と一体的な土地利用により、ゆとりある良好な居住環境の形成を図る。当地域は浸水ハザードエリアに位置するが、浸水想定高以上の盛土を行うことによりハザードを解消し良好な宅地供給を図り、水害に強いまちづくりを推進する。
	建築物等の整備方針	ゆとりある良好な居住環境を形成するため「建築物の用途の制限」、「容積率の最高限度」、「建蔽率の最高限度」、「敷地面積の最低限度」、「壁面の位置の制限」「建物の高さの最高限度」「かき又は柵の構造の制限」等を定める。
地区整備計画	建築物等に関する事項	約 4.9 ha
	建築物等の用途の制限	<p>第1種中高層住居専用地域に建築できる建築物のうち、住宅（共同住宅・寄宿舍・下宿・長屋を含まない）及び兼用住宅、診療所、幼稚園、保育所に限る。</p> <p>また、兼用部分については、建築基準法施行令第130条の3の規定に定められたもの。（非住宅部分の面積が50㎡以下かつ延べ面積の1/2未満のもの。）、かつ、都市計画法第34条11号の開発許可基準で認められているもの。</p>

地区整備計画	建築物等に関する事項	容積率の最高限度	10分の20
		建蔽率の最高限度	10分の6
		敷地面積の最低限度	200㎡
		壁面の位置の制限	<p>建築物（車庫、物置等を除く）の外壁又はこれに代わる柱面（以下、「外壁等」とする。）から道路境界（隅切り部分を除く）、隣地境界までの距離は1.0m以上とする。</p> <p>車庫、物置等の外壁等から道路境界までの距離は、0.6m以上とする。</p>
		建築物等の高さの最高限度	12m以下
		建築物等の形態及び意匠の制限	<p>(1) 建築物の形態・意匠は、福島市景観形成基本計画を踏まえ、福島市景観まちづくり計画に準拠するものとする。</p> <p>(2) 屋外広告物は、周辺の景観に配慮したものとする。</p>
	かき又は柵の構造の制限	生垣又は高さが1.5m以下の透視可能な材料（高さが60cm以下の部分はこの限りではない）で造られたものとする。	

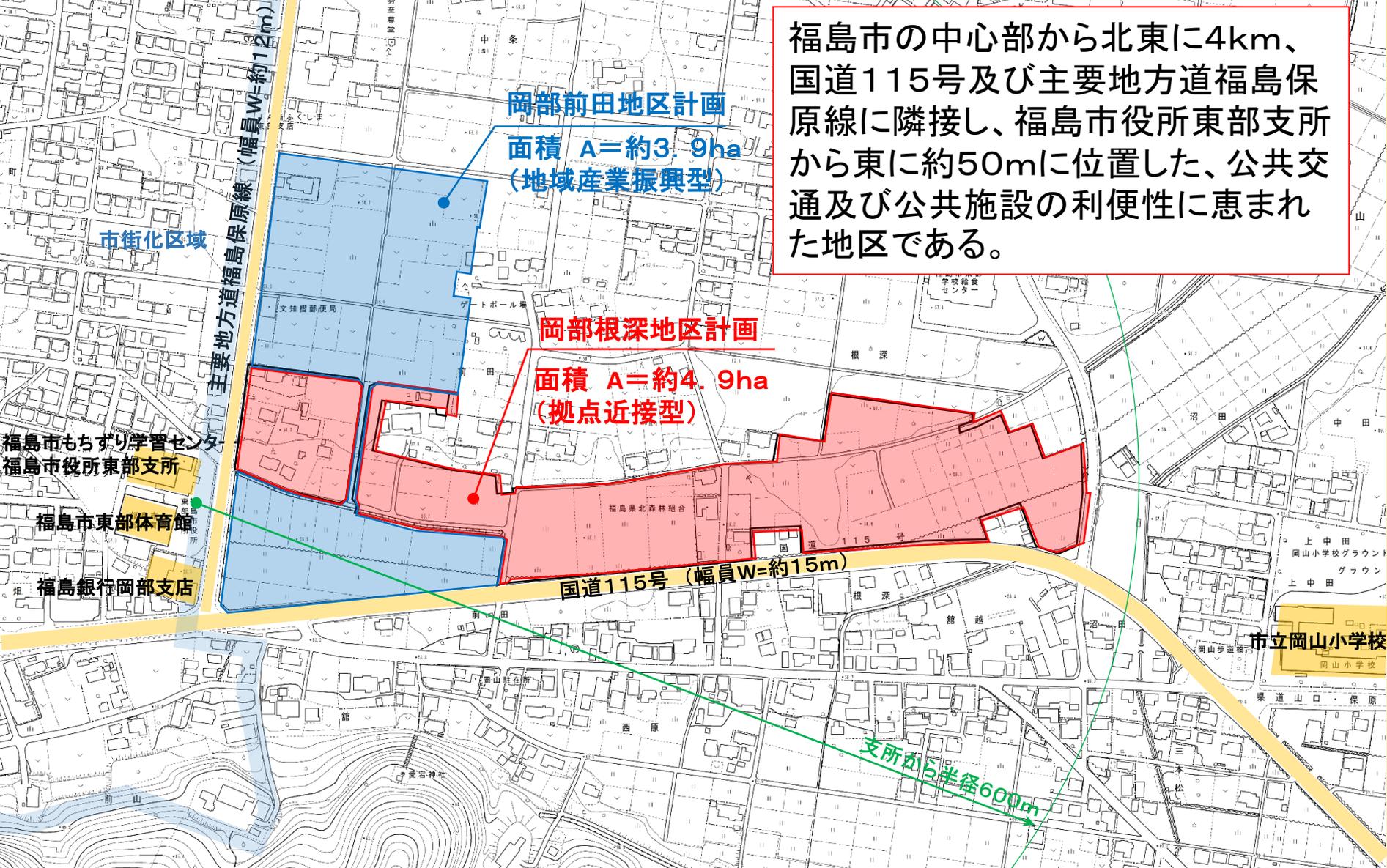
計画内容 (岡部前田地区計画)

名称		岡部前田地区計画
位置		福島市 岡部字前田 の一部の区域
面積		約 3.9 ha
区域の整備、開発及び保全の方針	地区計画の目標	<p>福島市の中心部から北東に4 km、国道115号及び主要地方道福島保原線（通称：保原街道）に隣接し、福島市役所東部支所から東に約50 mに位置した、公共交通及び公共施設の利便性に恵まれた地区である。</p> <p>周辺の地域振興、活性化を図るとともに防災施設を併設し、災害時の東部地区の防災拠点としての役割を果たす地域振興に資する地区として良好な環境を形成し、将来にわたり保全、維持することを目標とする。</p>
	土地利用の方針	<p>当地域は浸水ハザードエリアに位置するが、浸水想定高以上の盛土を行うことによりハザードを解消し、地域振興と防災機能を備えた地域に資する地区として、周辺の自然環境・景観に配慮し、適切な土地利用を図る。</p>
	建築物等の整備方針	<p>良好な地域振興地を形成するため「建築物の用途の制限」、「容積率の最高限度」、「建蔽率の最高限度」、「敷地面積の最低限度」、「壁面の位置の制限」「建物の高さの最高限度」「かき又は柵の構造の制限」等を定める。</p>
地区整備計画	建築物等に関する事項	<p>地区の面積</p> <p>約 3.9 ha</p>
	建築物等の用途の制限	<p>工業地域に建築できる非住居系の建築物（ボーリング場等、カラオケボックス等、麻雀屋、パチンコ屋等を除く）のうち、地域振興に資する施設</p>

地区整備計画	建築物等に関する事項	容積率の最高限度	10分の20
		建蔽率の最高限度	10分の6
		敷地面積の最低限度	500㎡
		壁面の位置の制限	道路境界までの距離は2.0m以上とする。
		建築物等の高さの最高限度	20m以下
		建築物等の形態及び意匠の制限	<p>(1) 建築物の形態・意匠は、福島市景観形成基本計画を踏まえ、福島市景観まちづくり計画に準拠するものとする。</p> <p>(2) 屋外広告物は、周辺の景観に配慮したものとする。</p>
かき又は柵の構造の制限	<p>道路及び敷地境界に面してかき又は柵を設ける場合は、生垣、植栽又は高さ2.0m以下のフェンスとしなければならない。ただし、門柱、門扉に類するものは除く。</p>		

(1) 位置図 (地区計画区域)

福島市の中心部から北東に4km、国道115号及び主要地方道福島保原線に隣接し、福島市役所東部支所から東に約50mに位置した、公共交通及び公共施設の利便性に恵まれた地区である。



(2) 福島市都市マスタープランでの位置づけ

◆地域別構想

<地域別まちづくりの方針>

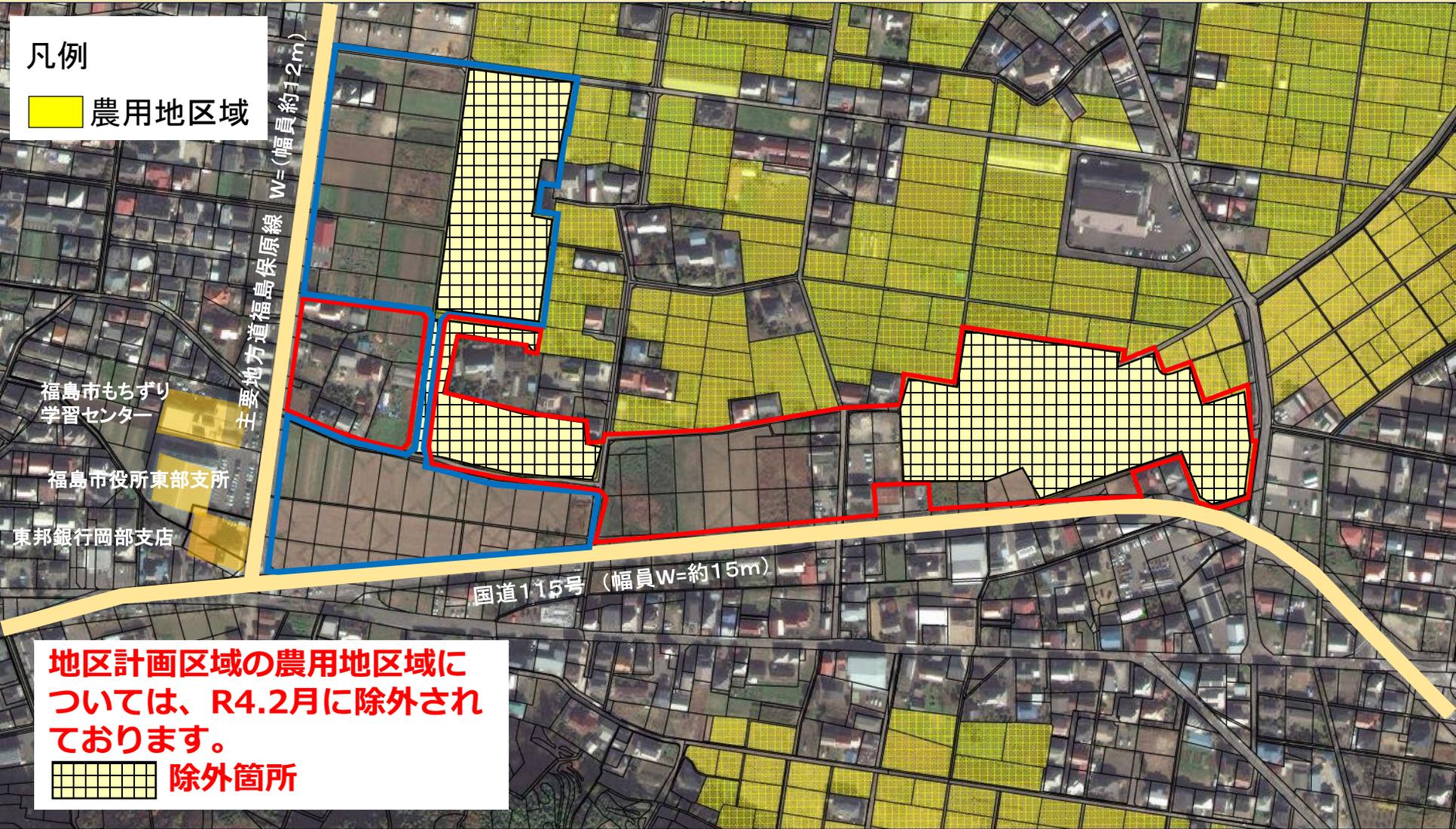
○土地利用の方針

- ・ 東部支所やもちずり学習センターの周辺は地域生活拠点として地域住民の生活を支える機能や環境の充実を図ります。
- ・ 市街化調整区域においては、適正な土地利用の誘導と地域活力の向上、地域社会（コミュニティ）の維持・再生を図ります。

説明会経過（開発事業者主催）

R3.	5.	23	事業計画説明会	（学習センター）
R3.	5.	30	事業計画説明会	（学習センター）
R3.	2.	17～6.	9	事業計画個別説明（説明会不参加者対象）
R3.	6.	8～10.	23	事業計画説明（地区代表者・近隣者）
R3.	11.	21	（2回）	事業計画説明会（学習センター）
R3.	12.	12	事業計画説明会	（学習センター）
R4.	2.	27	事業計画説明会	（学習センター）
R4.	5.	22	事業計画説明会	（学習センター）

(3) 農業振興地域の状況について



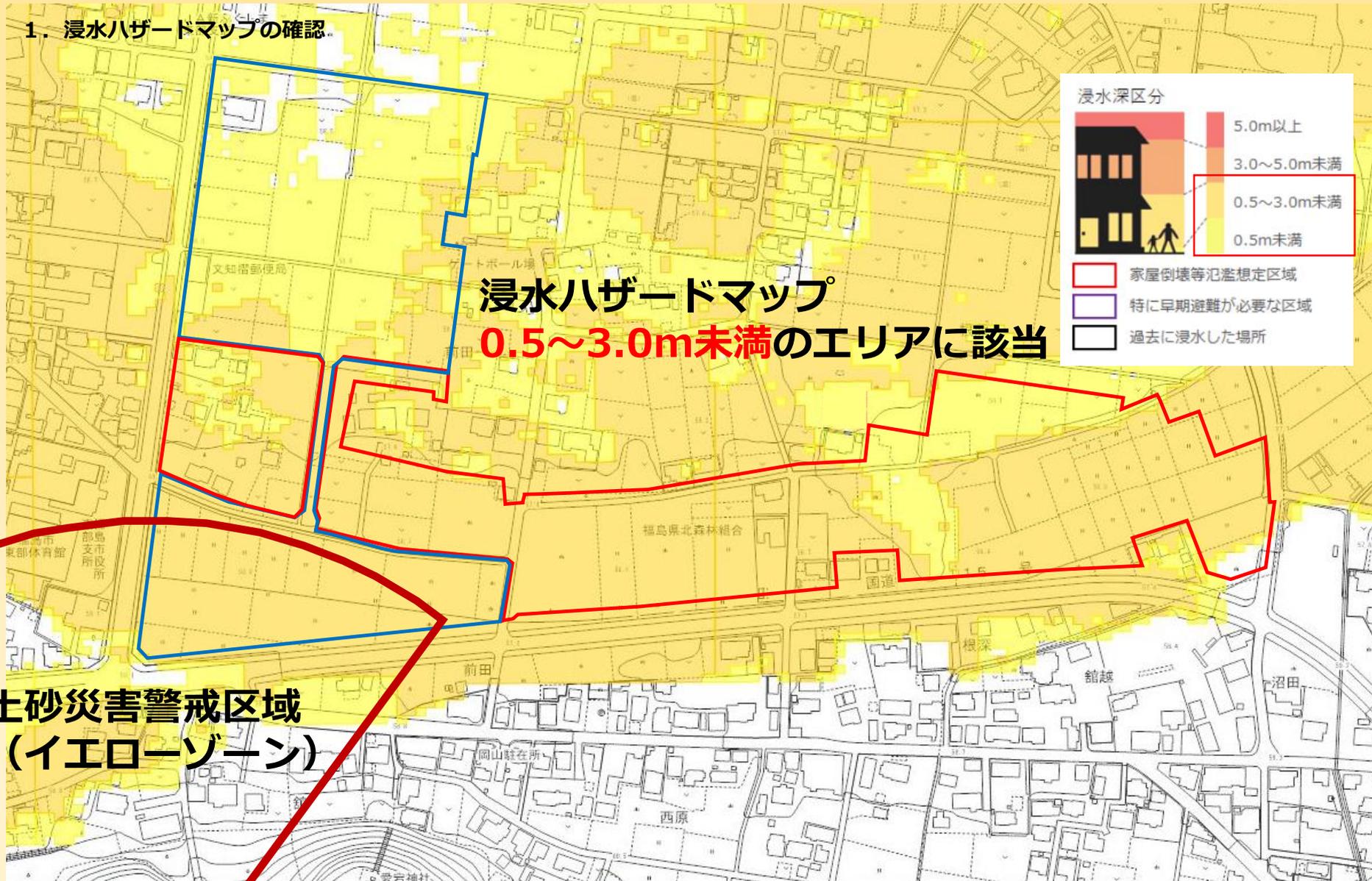
(5) 地域貢献施策

- ・ 東部地区における**農作物の地産地消**への取り組み
- ・ 就業機会の提供として**地元雇用**の取り組み
- ・ 防災協定の締結により災害時の**避難所**として提供
- ・ 防災協定の締結により災害時の**避難物資**の提供

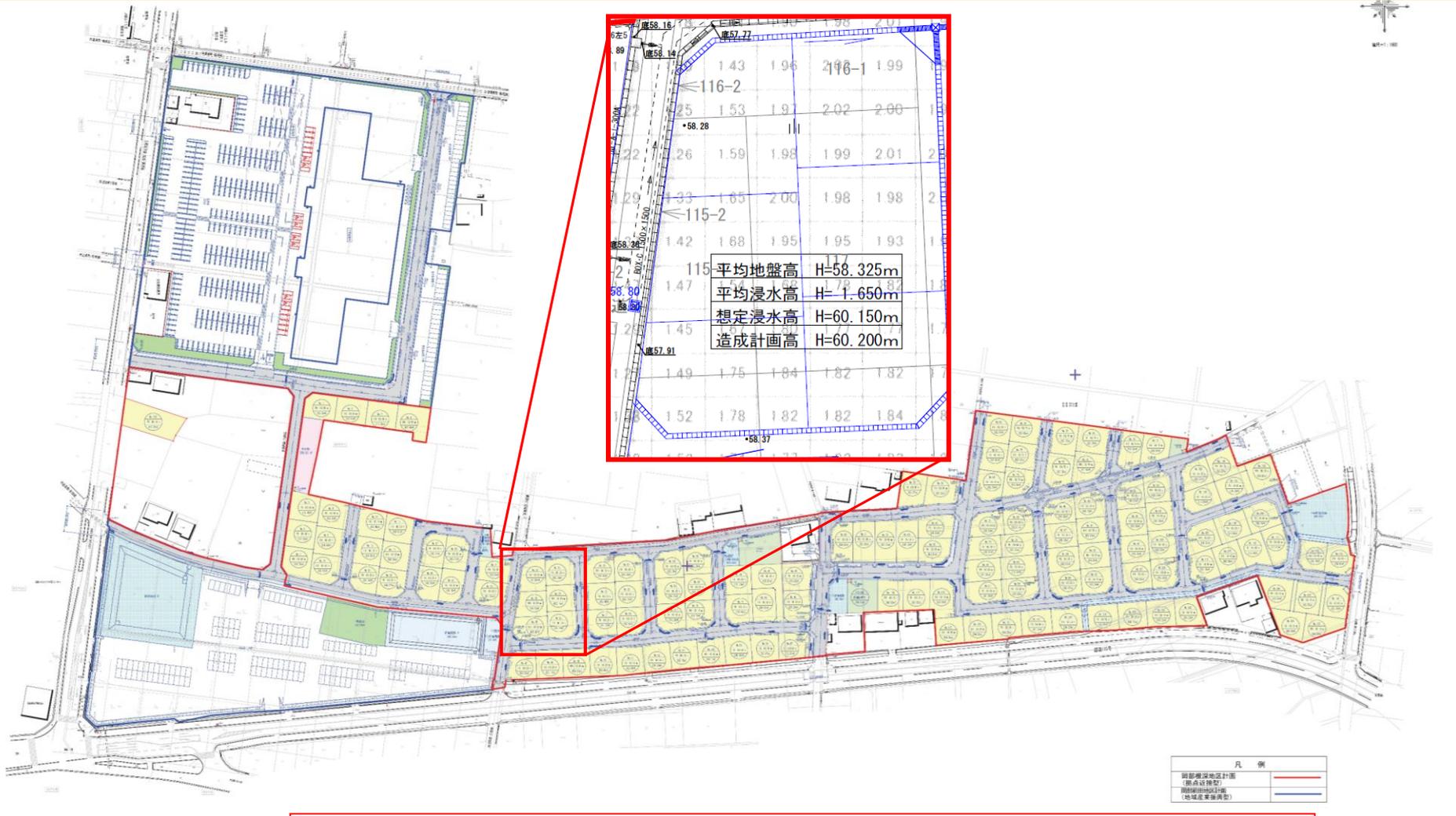
- ・ 以上の施策により、まちづくり・防災の観点からも、**地域振興施設に該当**していると判断する。

(6) 災害リスクの低減対策について

1. 浸水ハザードマップの確認

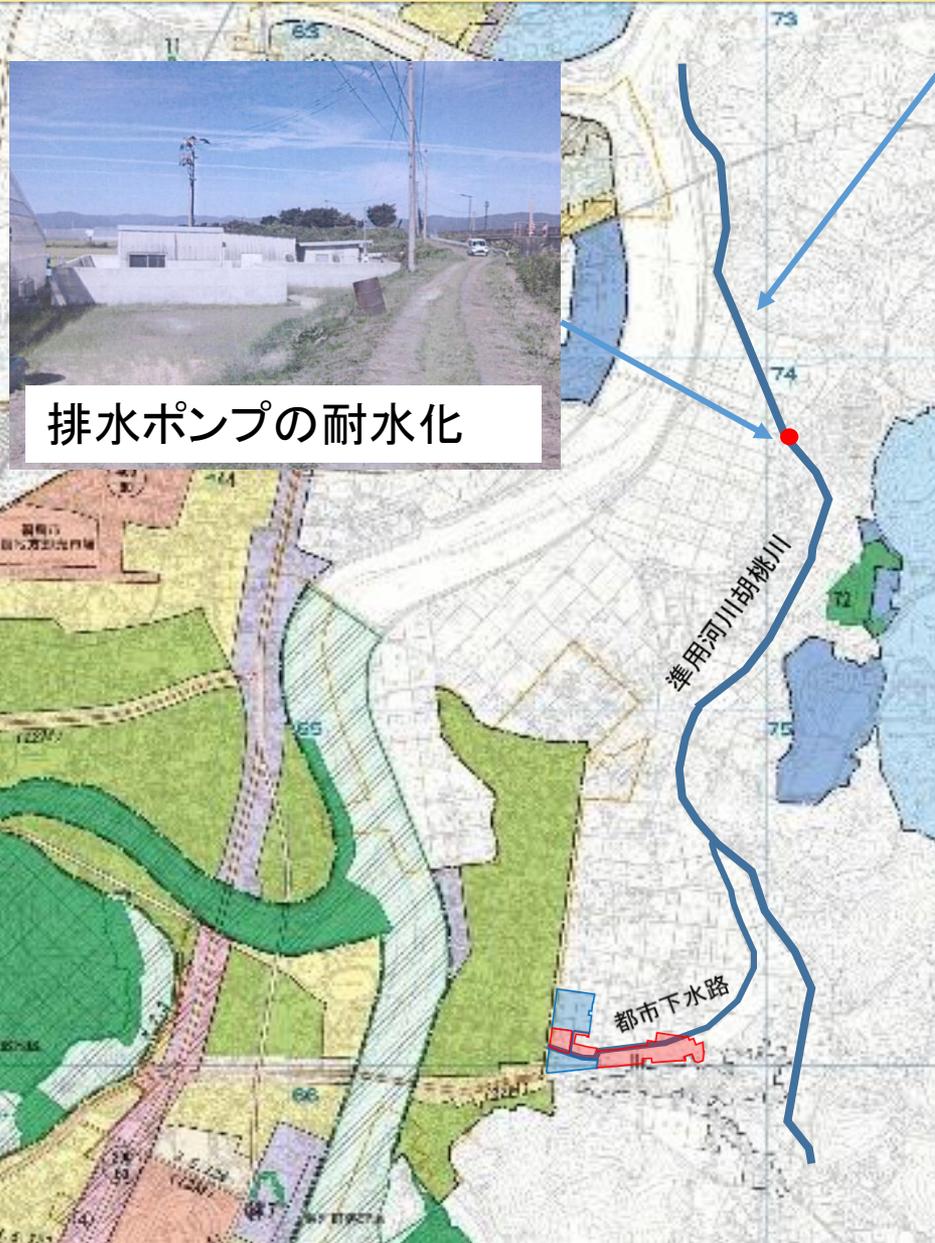


(6) 災害リスクの低減対策について



浸水想定区域のメッシュデータを基に
浸水想定高さをを超える高さまで盛土し、浸水対策を行う

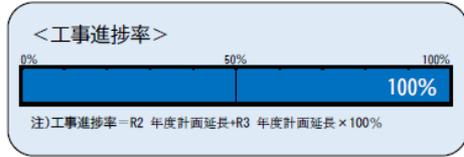
(7) その他の雨水対策



排水ポンプの耐水化

胡桃川土砂浚渫工事

【工事名】準用河川胡桃川土砂浚渫工事
 【工事場所】福島市山口字中田 外地内
 【施工延長】L=6,551m
 【施工内容】河道掘削量 V=3,057 m³
 草木伐採数量 A=6,704 m²



国土地理院地図



施工前



施工前



竣工



竣工

● 地区計画実施者の事業確実性の確認

- ① 今回の2地区における事業実施者は福島市内の不動産業及び小売販売業者であり、地権者の同意を得ていることから、事業計画を認めたものである。
- ② 事業者の開発実績や経営状況等を確認したところ、実績、資金調達、開発スケジュールなど事業確実性があり、事業完了及び完売までの遂行能力があると判断している。

以上の観点から

本市としては、

市街化区域と一体的な土地利用により、ゆとりある良好な居住環境の形成が図られるとともに、周辺の地域振興、活性化を図るとともに防災施設を併設し、災害時の東部地区の防災拠点としての役割を果たす地域振興に資する施設の計画であることから、地区計画を進めたいと考えている。

(参考) 地区計画(案)の縦覧 及び意見書の提出状況

- ◆ **都市計画法に基づく案の縦覧期間**
令和5年1月31日(火)から
令和5年2月14日(火)まで
- ◆ **意見書の提出状況**
なし

福島県との事前協議での主な意見

岡部根深・岡部前田地区計画

- ①ハザードエリアが含まれる危険性の高いエリアに、都市機能や居住を誘導する開発を行う地区計画であるため、貴市運用基準との整合を図るとともに、ハード・ソフト両面から安全対策を図る対策（防災指針）を整理すること。

→市運用基準「4 対象外の地区」「（1）防災上開発が望ましくない地域⑤溢水、湛水、津波、高潮等による災害の発生の恐れのある土地の区域とありますので、最大想定規模の雨量による浸水深より地盤高を高く設定する等の浸水対策を行うよう開発事業者へ指導するなど、⑤の区域が除外されるものと同等の安全性の確保に努めてまいります。

- ②新たに設けられる国道115号及び県道福島保原線との接続部について、道路管理者との協議を行うとともに、その協議結果によっては、当該計画の内容について修正又は変更を求めることがあること。

→今回の開発地においては、幹線道路の交通に支障が最小限となるよう、県北建設事務所の行政課、管理課と協議を行ってまいります。

(参考) 今後の予定

◆今後の予定

令和5年 2月 審議会より市長へ答申

令和5年 2月 福島県（都市計画課）と最終協議

令和5年 3月 都市計画決定の告示縦覧