

第129回福島市都市計画審議会

令和7年11月25日

福島市都市政策部都市計画課

議案第282号 県北都市計画下水道の変更(案)について

議案第283号 県北都市計画汚物処理場の決定(案)について

議案第284号 県北都市計画高度利用地区

の変更(案)について

議案第285号 県北都市計画第一種市街地再開発事業

の変更(案)について

議案第282号

県北都市計画下水道の変更(案)について

1. 福島第三の三処理分区の変更
2. 施設名称の変更
3. 合流式下水道緊急改善事業に伴う変更

1. 福島第三の三処理分区の変更

(1) 変更理由及び変更点

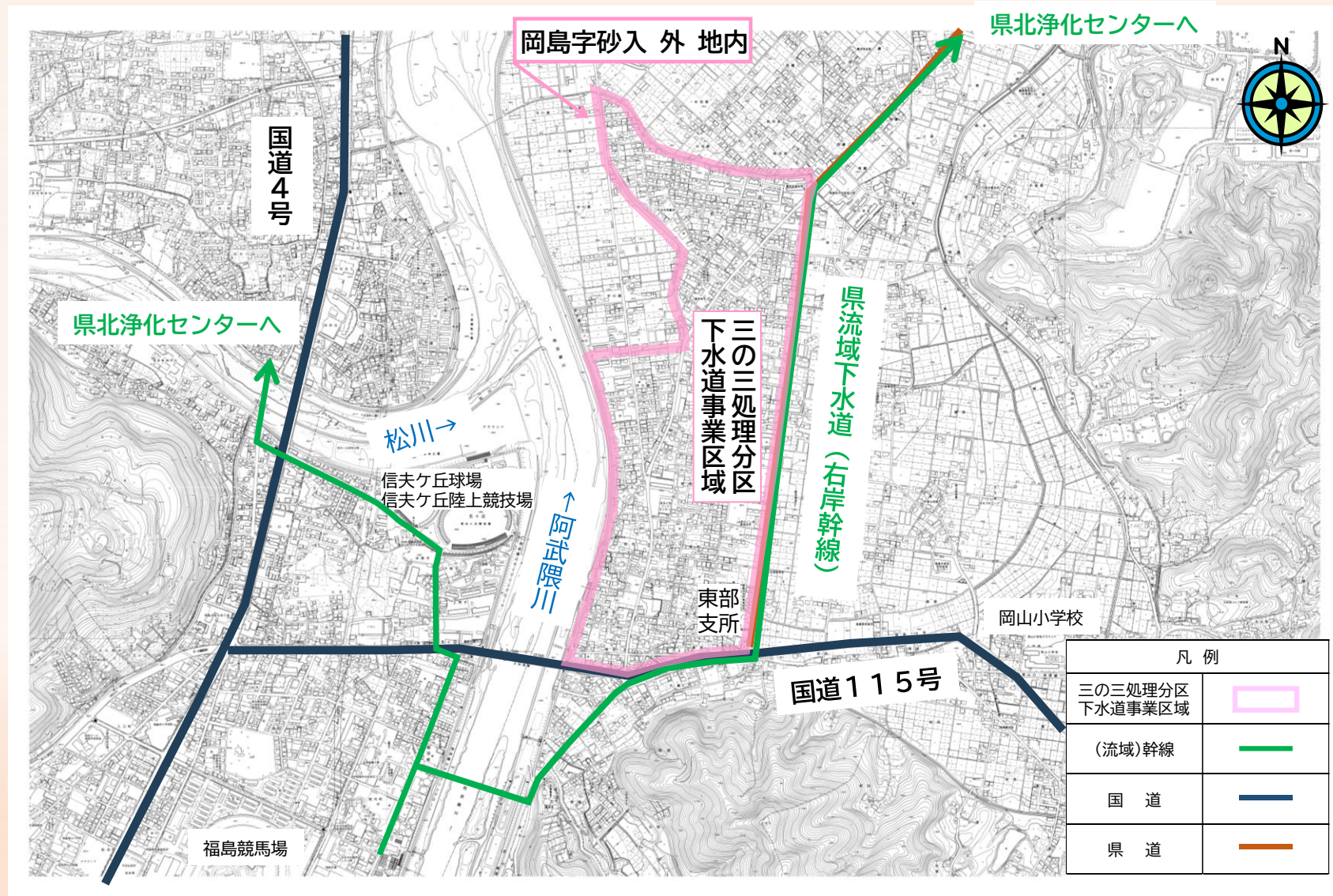
変更理由

流域関連公共下水道の福島第三の三処理分区は流域幹線への接続点を1ヶ所としていたが、未供用地区の早期供用、普及率の向上及び今後の改築・更新を見据え効率的な事業の進捗を図るため、処理分区を三つのエリアに分割し、接続点の位置の変更・廃止・追加を行う。

変更点

変更前	変更後	備 考
岡部岡島汚水幹線	廃 止	(径0.6m L=約15m)
—	岡部大旦汚水幹線	径0.6m L=約10m
—	岡部当木汚水準幹線	径0.3m L=約15m
—	岡部東町汚水幹線	径0.3m L=約20m

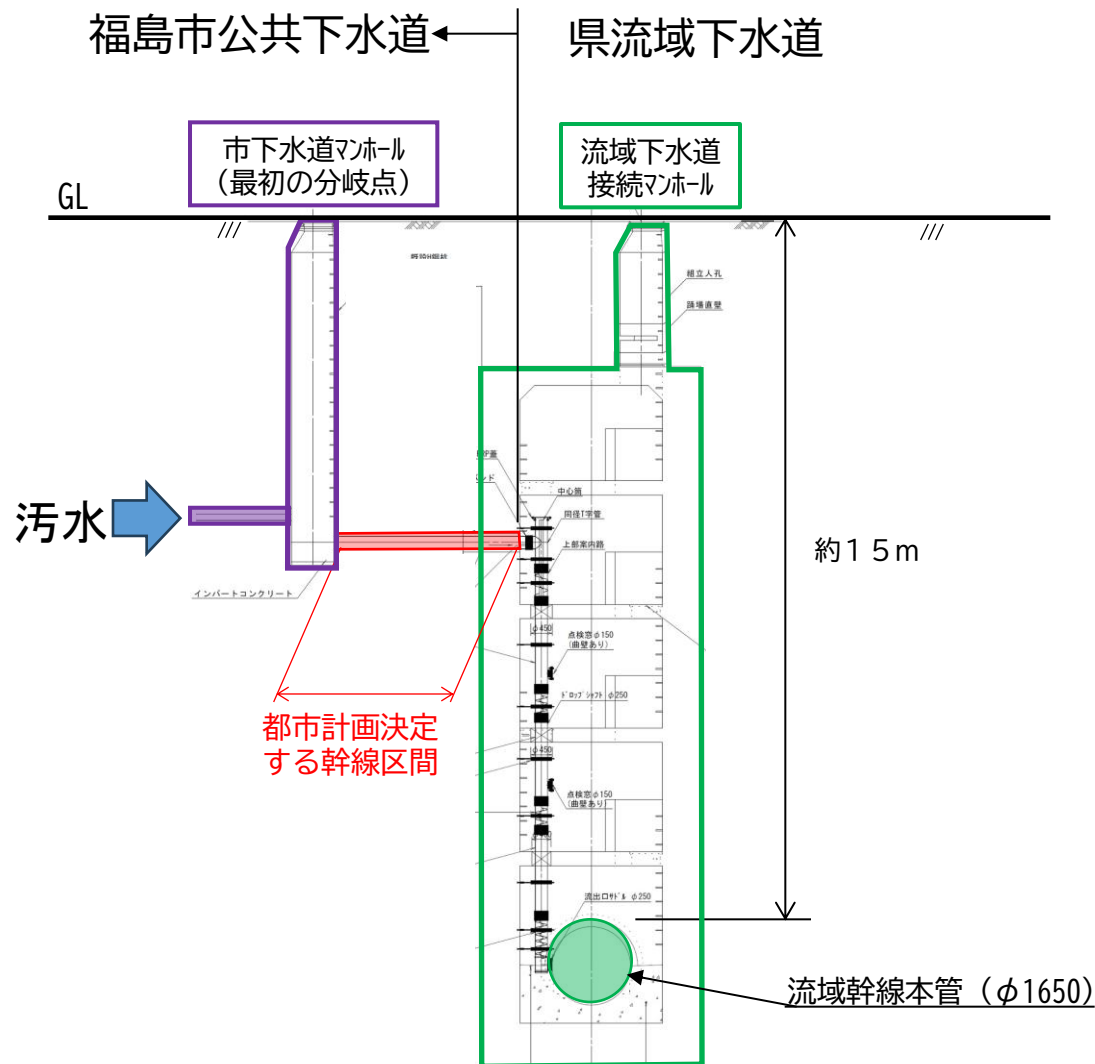
1. 福島第三の三処理分区の変更 (2)位置図



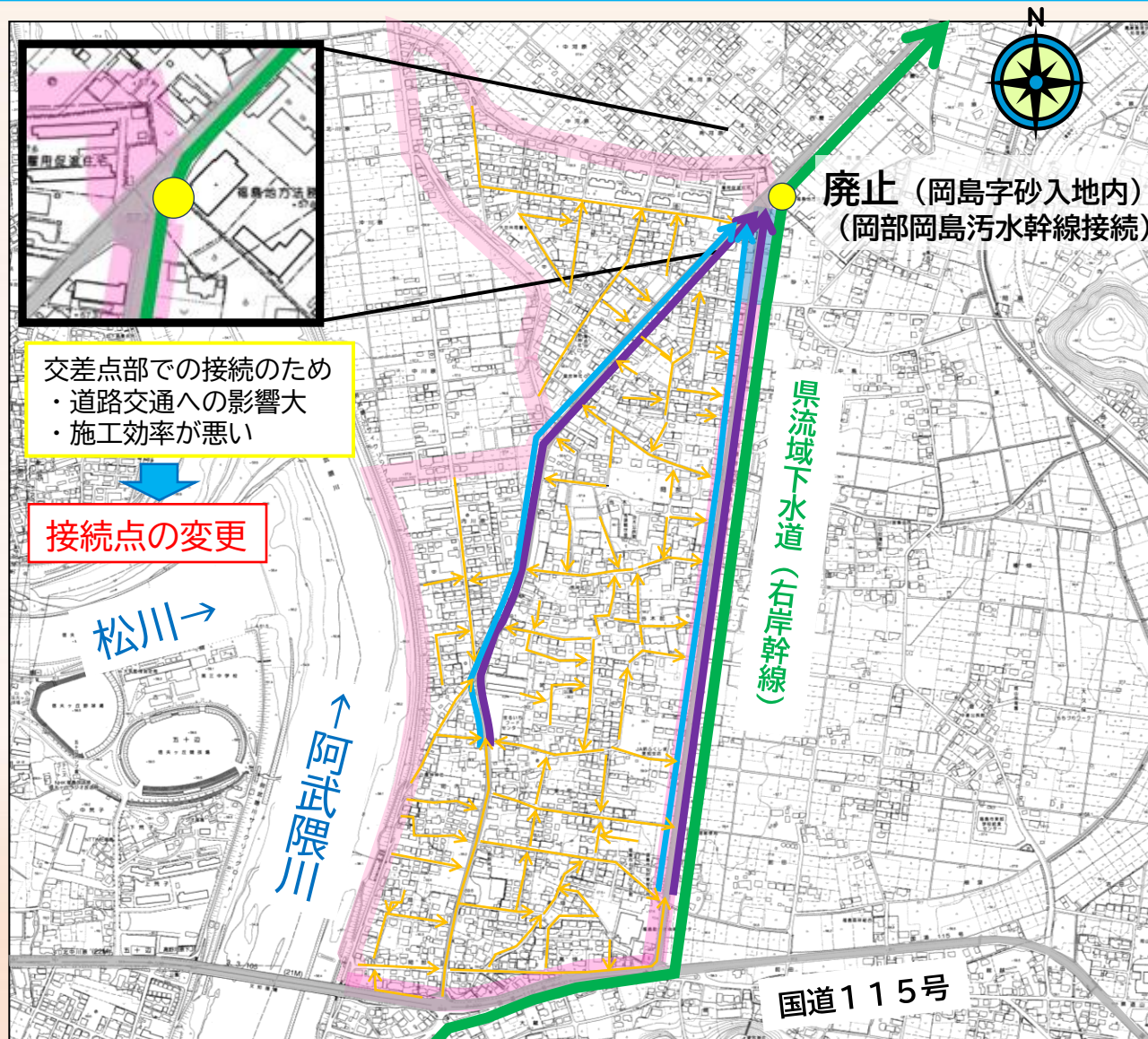
1. 福島第三の三処理分区の変更

(3) 都市計画の変更(流域幹線へ接続する幹線)

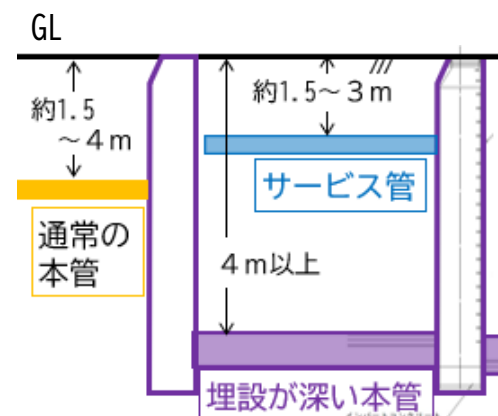
断面図



1. 福島第三の三処理分区の変更 (4)変更概要(当初計画)



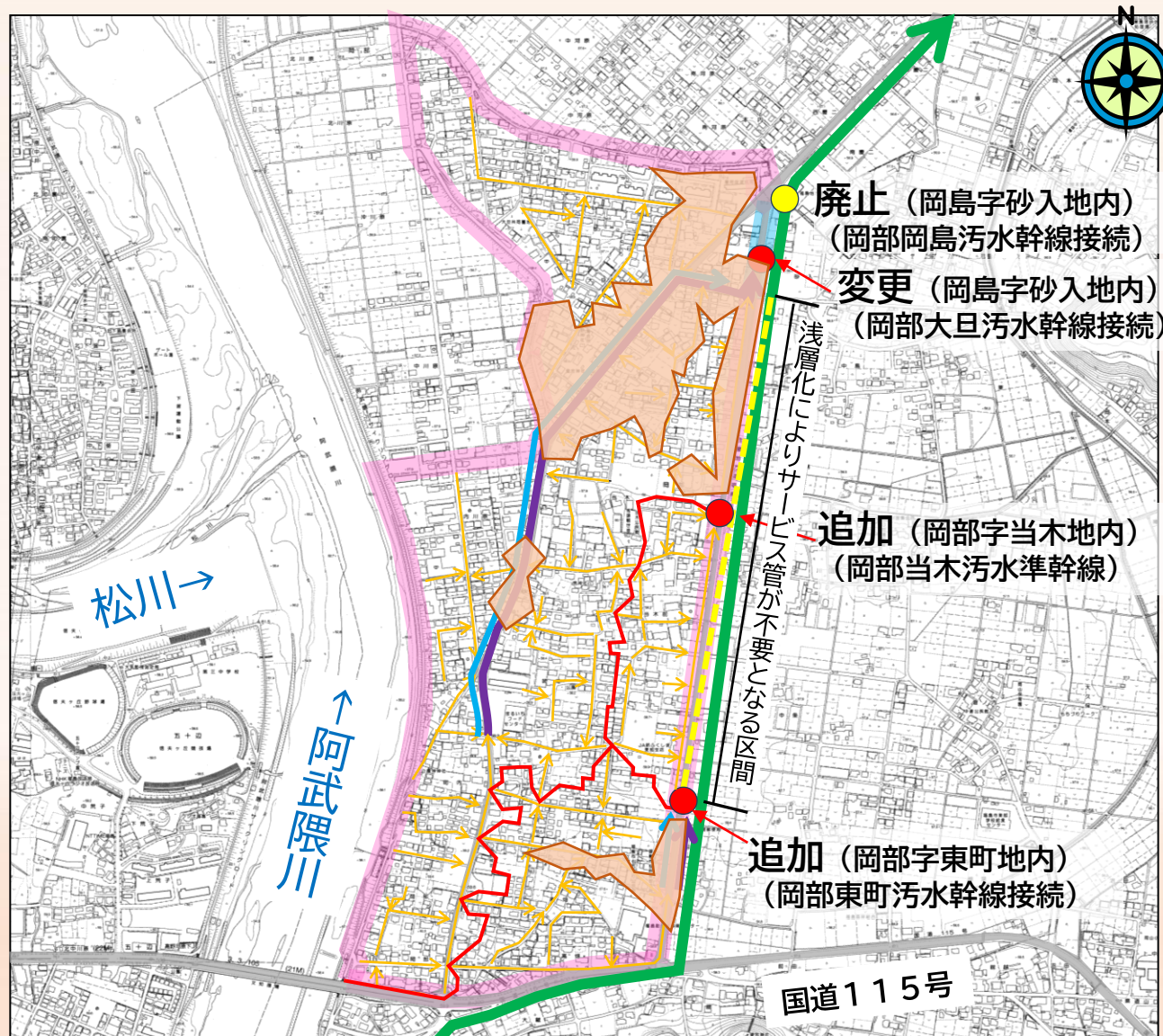
※サービス管とは



本管が深く埋設された場合、公共
ますの取出工事が容易に行えないた
め、浅い箇所にも下水管を布設し、
取込しやすくするための管。

凡 例	
事業区域	
(流域) 幹線	緑
(市)埋設が深い 本管	紫
(市)サービス管	水色
(市)通常の本管	橙色
流域下水道 への接続点	

1. 福島第三の三処理分区の変更 (4)変更概要(変更後)



分割の効果

- ・ サービス管が不要になることによる**工事費の節減**
- ・ 工事箇所を複数に分散することによる**早期の供用**

凡 例	
事業区域	
処理分区 分割線	
(流域) 幹線	緑
(市)埋設が深い 本管	紫
(市)サービス管	水色
(市)通常の本管	橙色
流域下水道 への接続点	廃止 変更
供用区域	

2. 施設名称の変更

(1) 変更理由及び変更点

変更理由

流域関連公共下水道雨水ポンプ施設の名称変更を行う。都市計画施設名称を施設の名称へ統一するもの。

変更点

変更前	変更後	備考
下釜雨水排水ポンプ場	下釜雨水ポンプ場	面積1,400㎡
郷野目雨水排水ポンプ場	郷野目雨水ポンプ場	面積 750㎡
渡利雨水排水ポンプ場	渡利雨水ポンプ場	面積2,400㎡

(位置、規模等の変更なし)

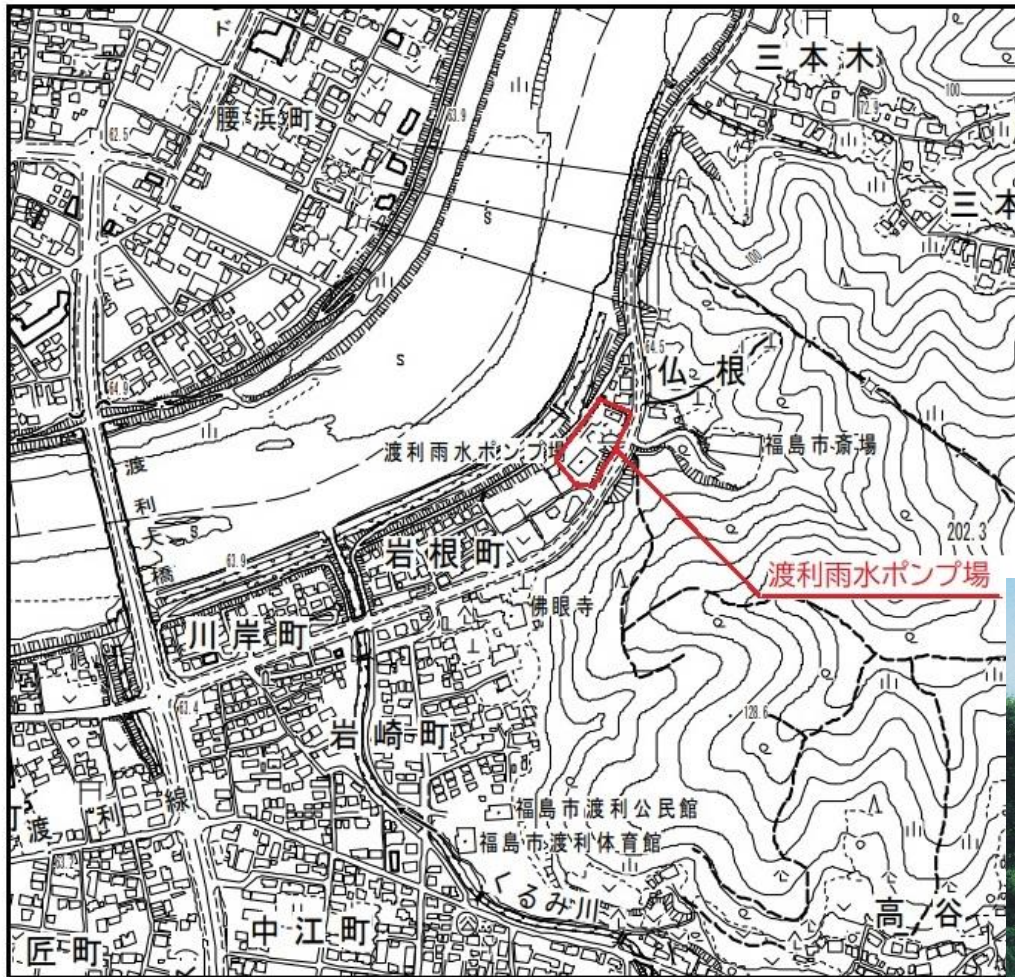
2. 施設名称の変更

(2)位置図（下釜雨水ポンプ場）



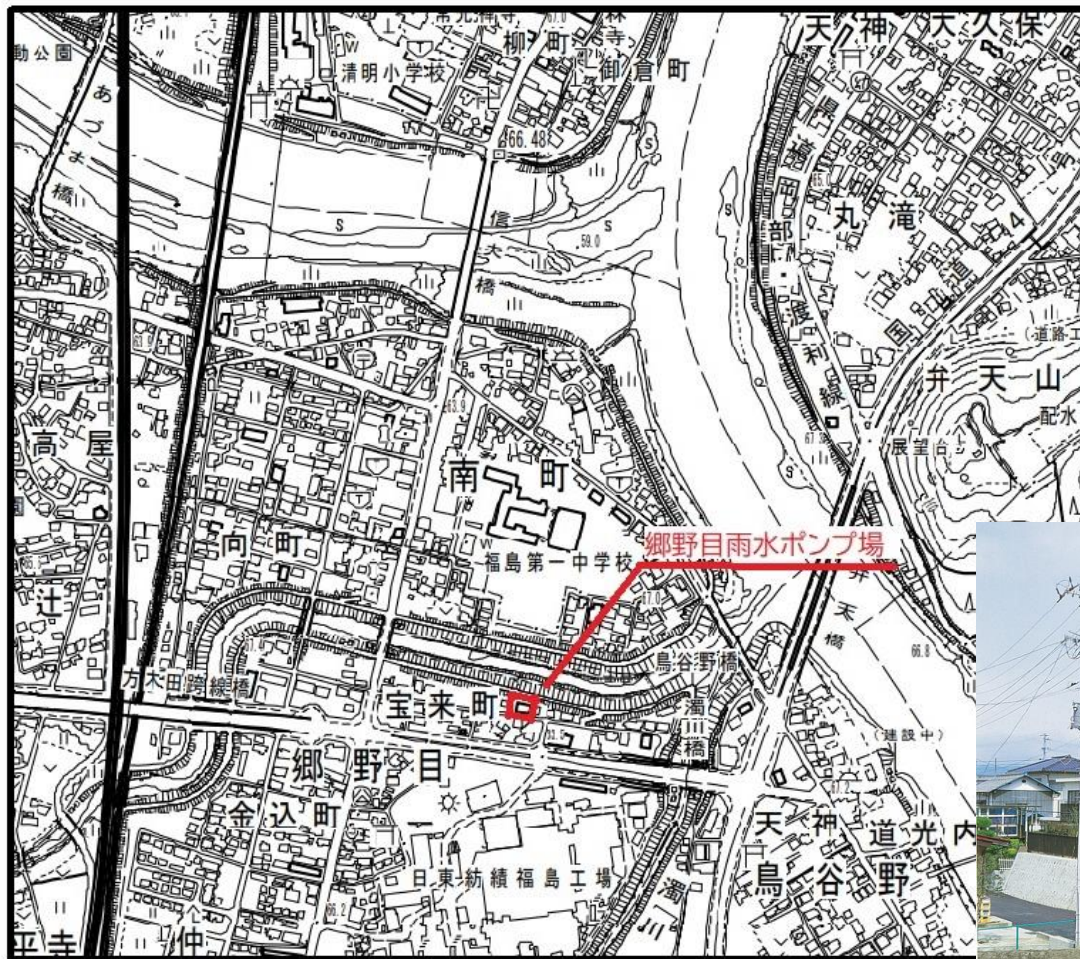
2. 施設名称の変更

(3)位置図（渡利雨水ポンプ場）



2. 施設名称の変更

(4)位置図（郷野目雨水ポンプ場）



3. 合流式下水道緊急改善事業に伴う変更

(1) 変更理由及び変更点

変更理由

合流式下水道緊急改善事業の施設整備完了による、汚水の流域下水道への切り替え及び堀河町終末処理場の汚水処理機能の廃止に伴い、水処理施設を雨水滞水池へ改造したため、施設の廃止、名称の変更を行う。

変更点

変更前	変更後	備 考
堀河町終末処理場	廃 止	(面積 約41,000m ²) (一部は堀河町滞水池)
—	堀河町滞水池	面積 約30,500m ²
堀河町放流渠	廃 止	(堀河町滞水池の施設に含む)
堀河町ポンプ場	廃 止	(堀河町滞水池の施設に含む)

3. 合流式下水道緊急改善事業に伴う変更

(2) 事業概要

○合流式下水道緊急改善事業

合流式下水道（雨水と汚水を同一の管渠で排除する方式）は、効率的に整備が可能な反面、雨天時の汚水まじりの下水放流による水質汚濁や悪臭が発生し、社会問題化したことを受け、平成14年度に事業が創設された。

本市では平成17年度に事業着手し令和5年度完了。

○本市の合流式下水道緊急改善事業の内容

①汚濁負荷量の削減【分流式下水道並み汚濁負荷量への低減】

- ・ **下水処理を県北浄化センターへ切替え**、同所で晴天時汚水量を高級処理する。
- ・ 堀河町終末処理場の**既存施設を活用し、雨水滞水池（16,000m³）の設置**により雨天時の下水を一時的に貯留し阿武隈川への放流量を削減することにより、汚濁負荷（BOD）を削減する。

②公衆衛生上の安全確保【未処理放流回数の半減】

- ・ 堀河町終末処理場の**既存施設を活用し、雨水滞水池（16,000m³）の設置**により雨天時の下水を一時的に貯留し阿武隈川への未処理下水の放流回数を削減する。
- ・ 分水人孔越流堰の嵩上げ（5箇所）。

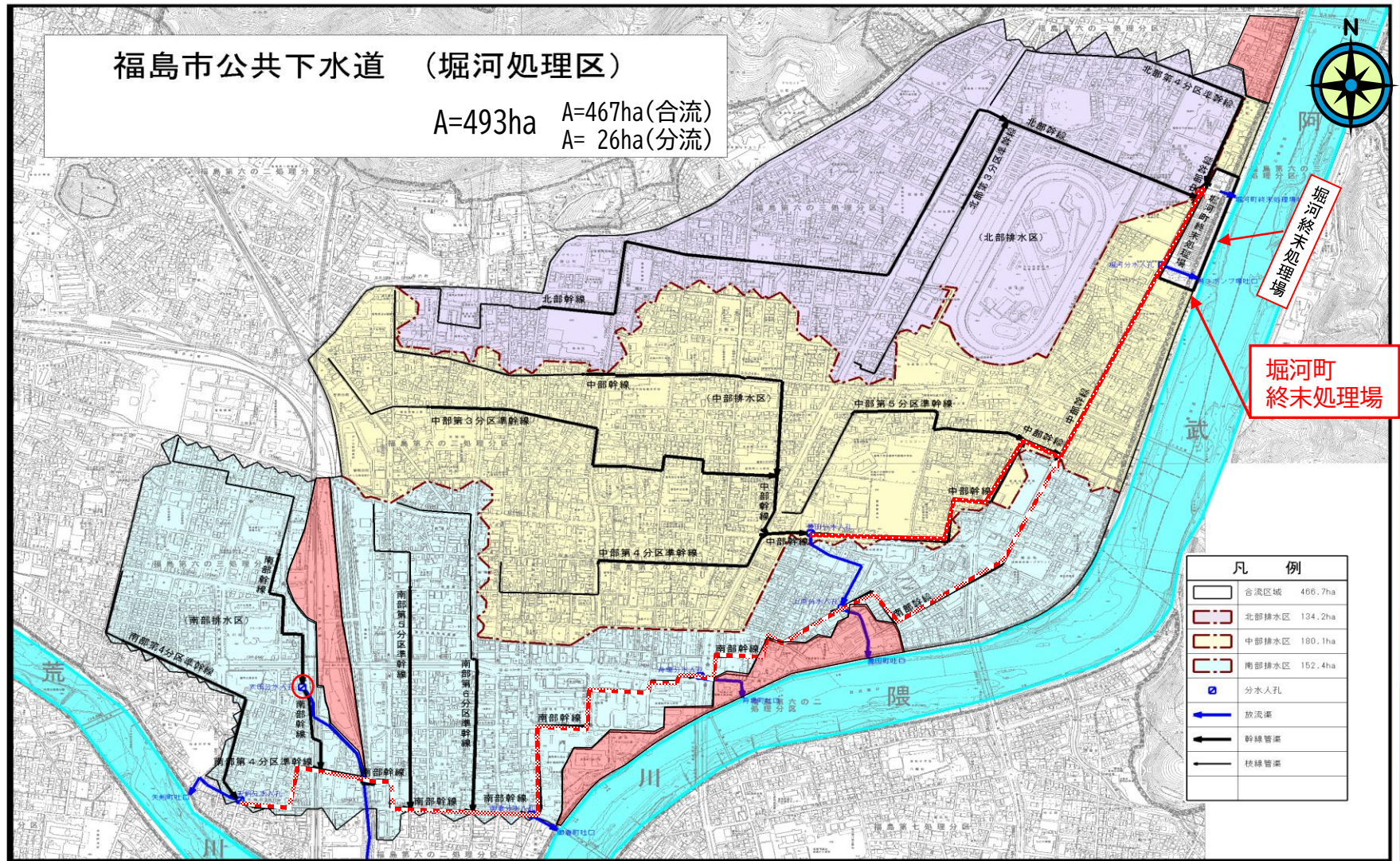
③きょう雑物の削減

- ・ スクリーンの設置等によるきょう雑物（ごみ等）の流出を防止する。

3. 合流式下水道緊急改善事業に伴う変更

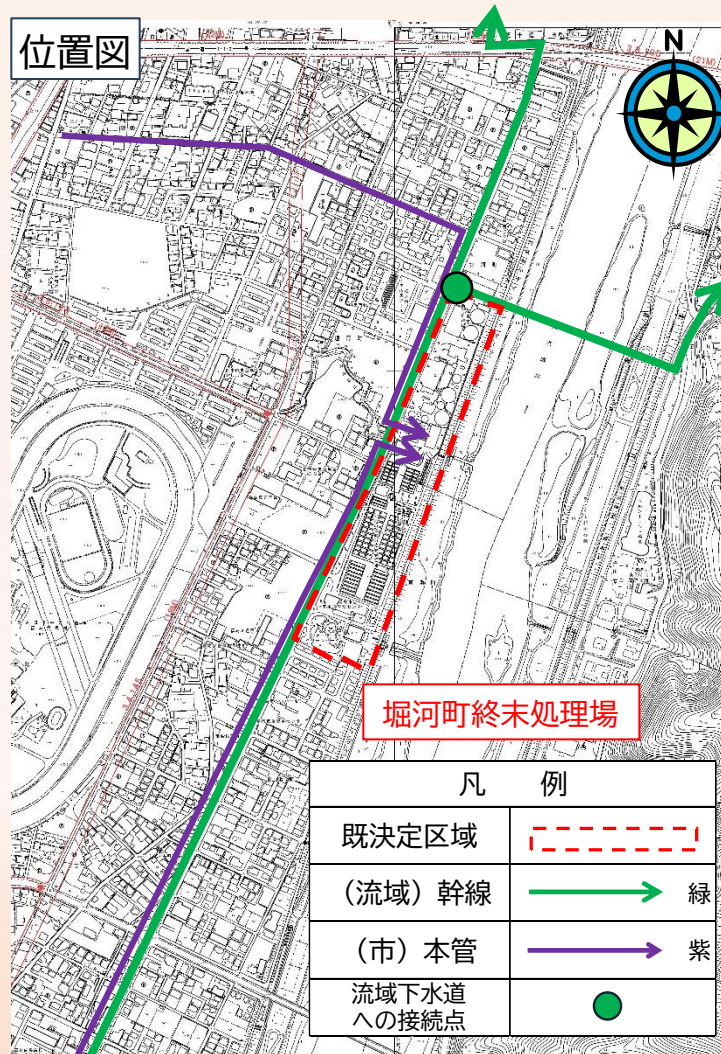
(2) 事業概要②

福島市における合流改善事業のエリア図



3. 合流式下水道緊急改善事業に伴う変更

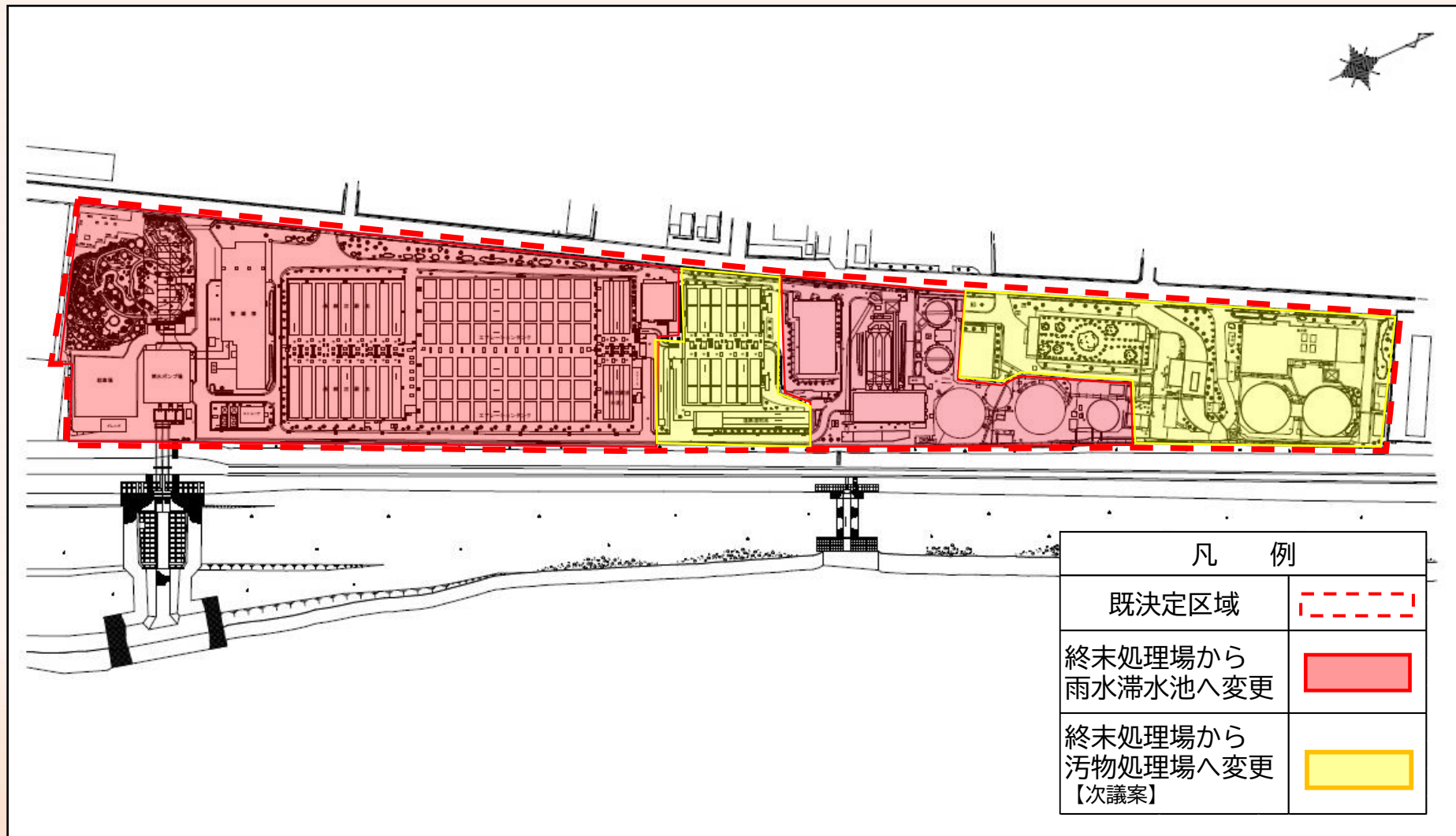
(3) 変更概要



変更概要

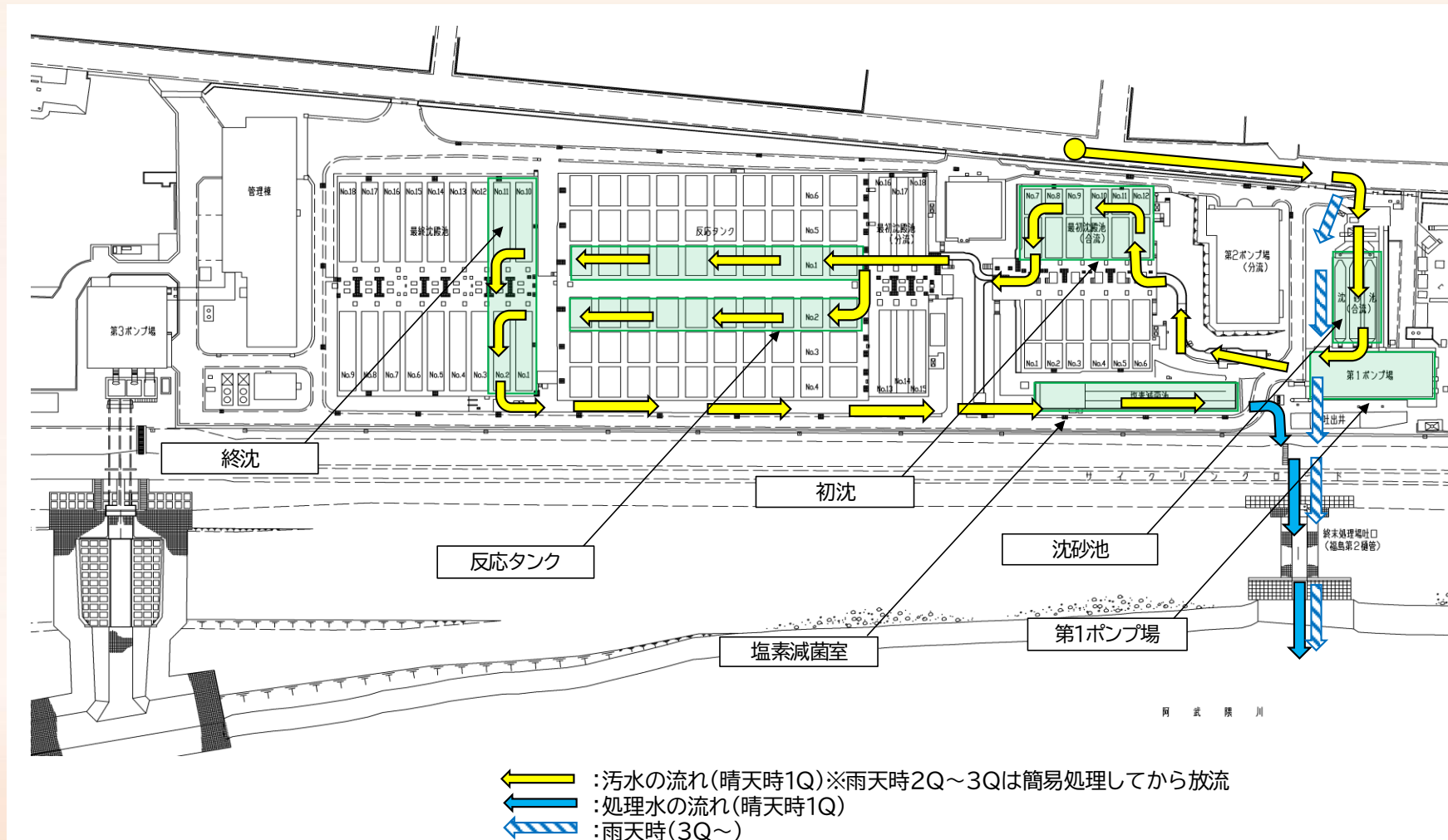


3. 合流式下水道緊急改善事業に伴う変更 (3)変更概要



3. 合流式下水道緊急改善事業に伴う変更

(4) 堀河町終末処理場の処理系統(合流改善前)

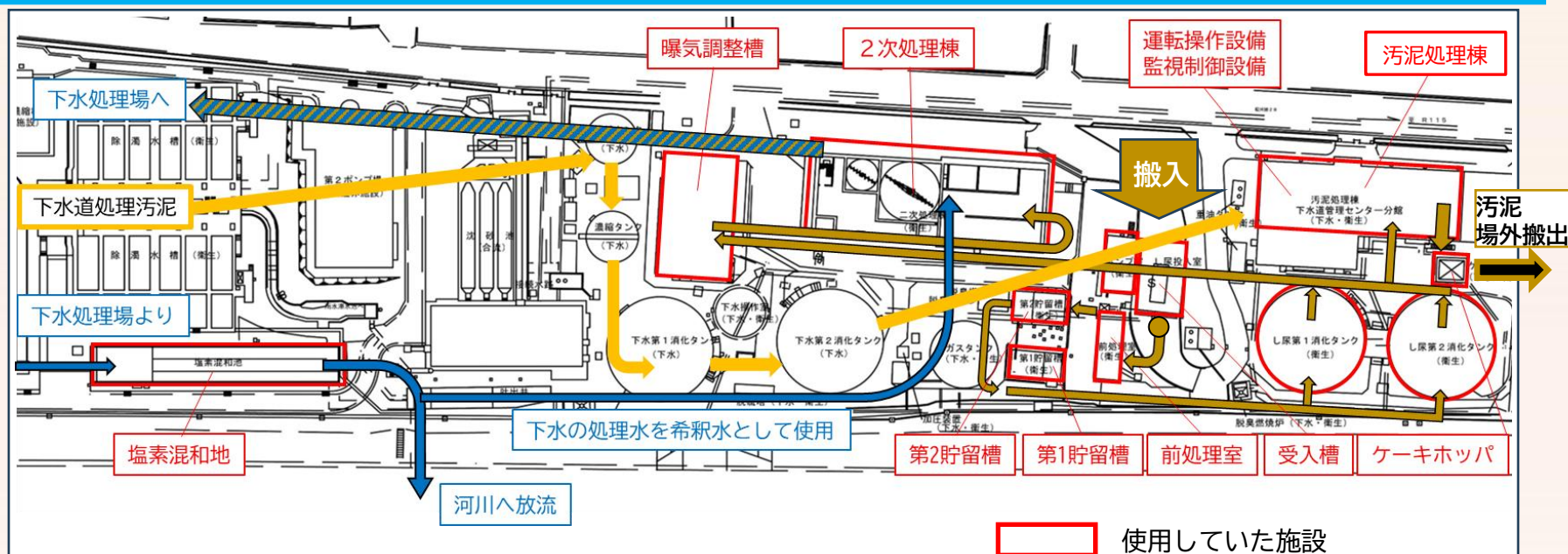


汚水処理系統

・晴天時(1Q): 沈砂池→第1ポンプ場→初沈→反応タンク→終沈→塩素減菌室→阿武隈川へ放流

3. 合流式下水道緊急改善事業に伴う変更

【参考】下水道処理汚泥及び衛生処理場の処理系統(合流改善前)



処理の流れ

- ①し尿投入室、ポンプ場：バキューム車からし尿を受入れ、貯留する
- ②前処理室：し尿中の夾雑物を前処理設備で除去し、貯留槽へ移送する
- ③第1貯留槽、第2貯留槽：前処理後のし尿を貯留し、し尿消化タンクへ移送する
- ④し尿消化タンク：嫌気性の微生物により、有機分を分解し、分離液は曝気調整槽・汚泥は汚泥処理棟へ移送する

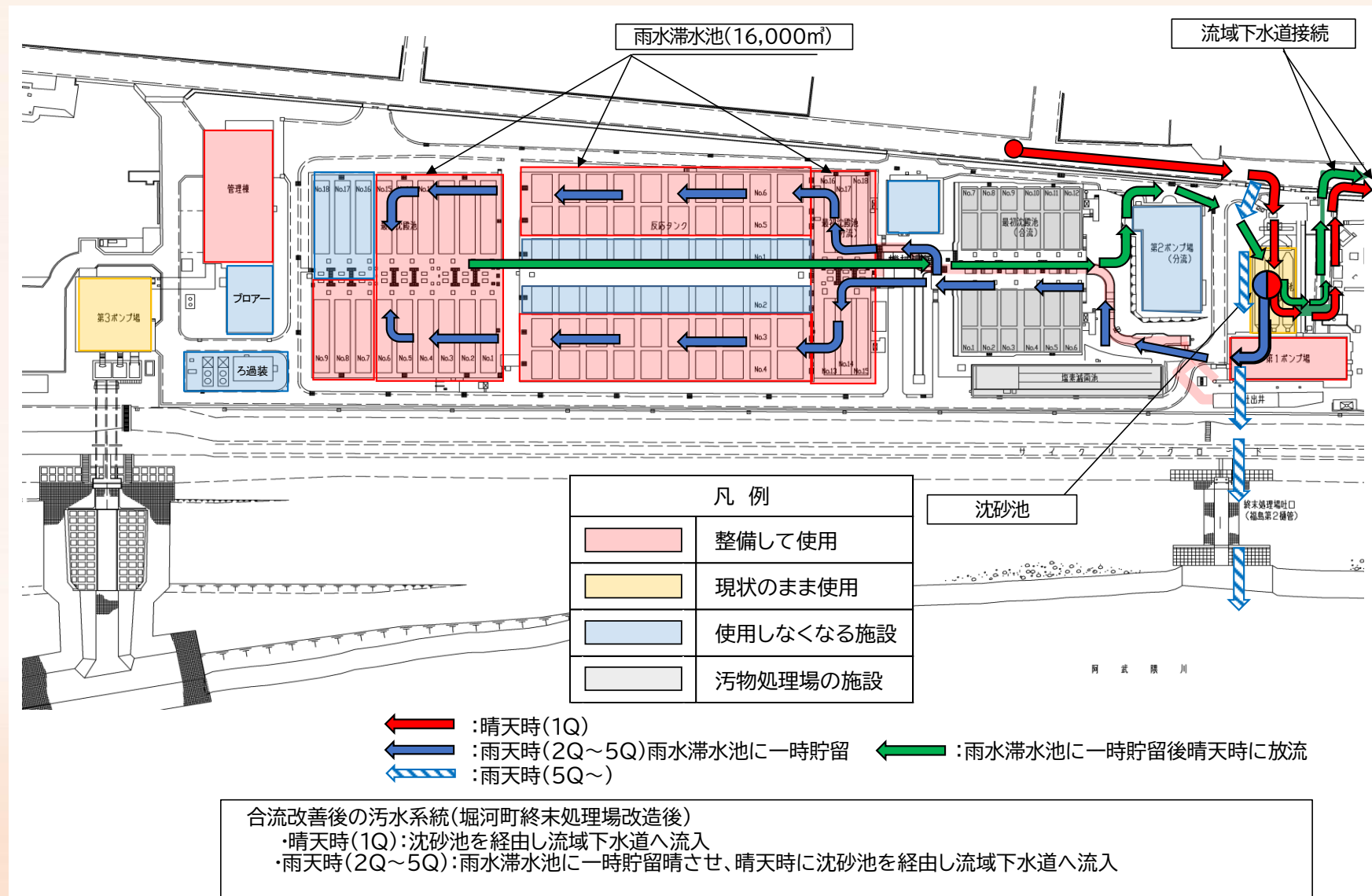
【汚水処理】

- ⑤曝気調整槽：消化タンクからの分離液を貯留し、二次処理棟へ移送する
- ⑥二次処理棟：標準活性汚泥法による処理後、下水処理場での処理を行う

【汚泥処理】

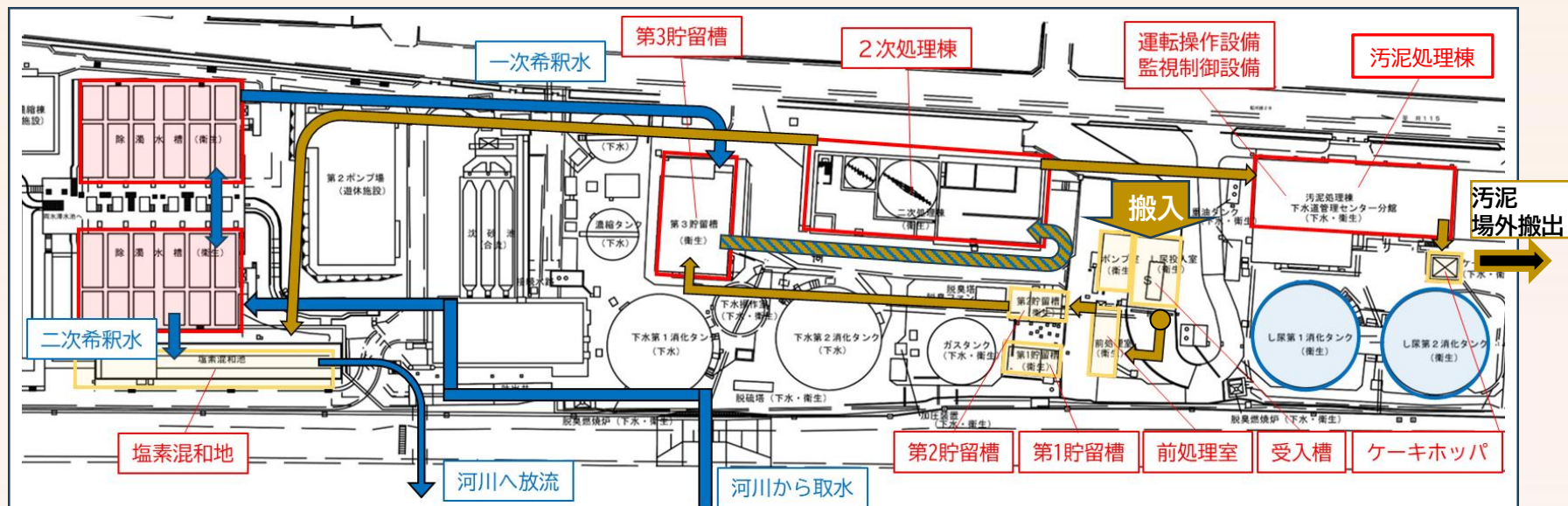
- ⑦遠心脱水機により脱水
- ⑧ケーキホッパにより場外搬出

3. 合流式下水道緊急改善事業に伴う変更 (5) 堀河町滞水池の処理系統(合流改善後)



3. 合流式下水道緊急改善事業に伴う変更

【参考】衛生処理場の処理系統(合流改善後)

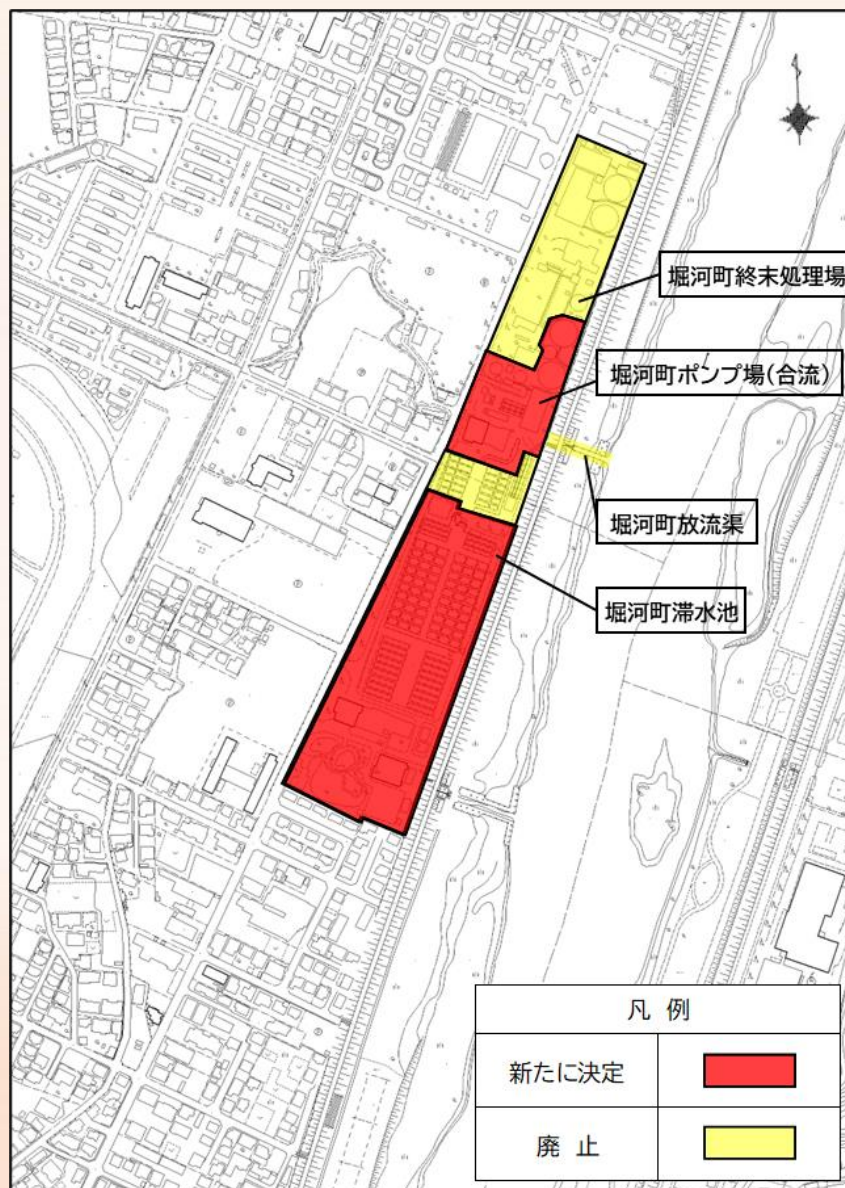


 整備して使用
 現状のまま使用
 使用しなくなる施設
 ➡ し尿処理のライン
 ➡ 河川水のライン

処理の流れ

- ①し尿投入室、ポンプ室：バキューム車からし尿を受入れ、貯留する
- ②前処理室：し尿中の夾雑物を前処理設備で除去し、貯留槽へ移送する
- ③第1貯留槽、第2貯留槽：前処理後のし尿を貯留し、第3貯留槽へ移送する
- ④第3貯留槽：（し尿2池）前処理後のし尿を貯留し、二次処理棟（脱窒素槽）へ移送する
（一次希釈水1池）砂ろ過処理した河川水を貯留し、二次処理棟（脱窒素槽）へ移送する
- ⑤二次処理棟：標準脱窒素処理方式にて、BODや窒素等を除去し、処理水を塩素混和池（流出水路）へ移送する
- 【汚水処理】
- ⑥塩素混和池：処理水を河川水で二次希釈し、塩素で消毒して河川へ放流する
- 【汚泥処理】
- ⑦遠心脱水機により脱水
- ⑧ケーキホツパにより場外搬出

3. 合流式下水道緊急改善事業に伴う変更 (6)変更位置図



議案第283号

県北都市計画汚物処理場 の決定(案)について

(1)決定理由及び決定点

決定理由

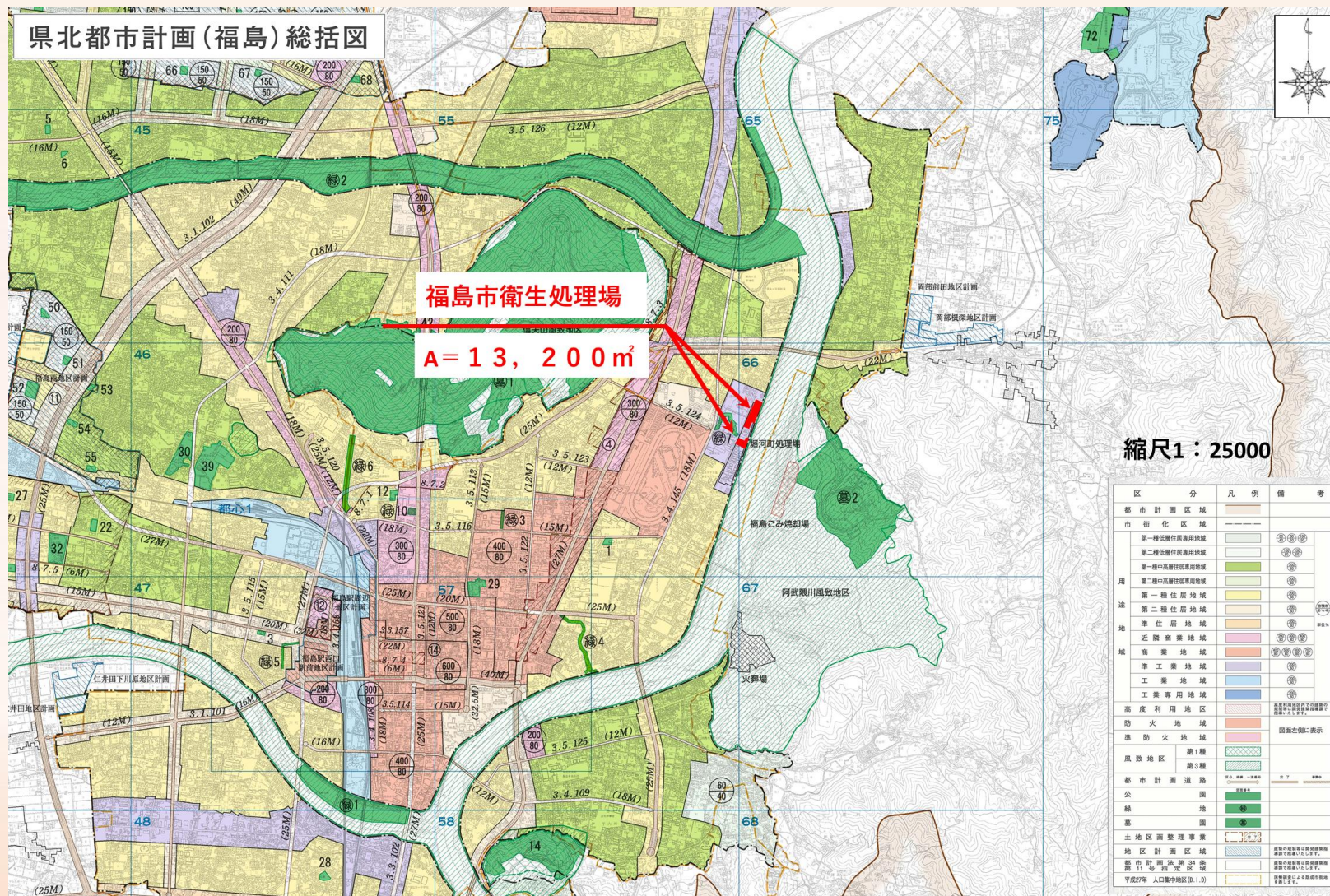
衛生処理場(汚物処理場)は、堀河終末処理場において汚泥や水処理を一体的に行ってきた。

堀河町終末処理場の汚水処理機能の廃止に伴い、単独稼働に向け終末処理場の一部機能を活用し改造を行ったため、汚物処理場として新たに都市計画決定する。

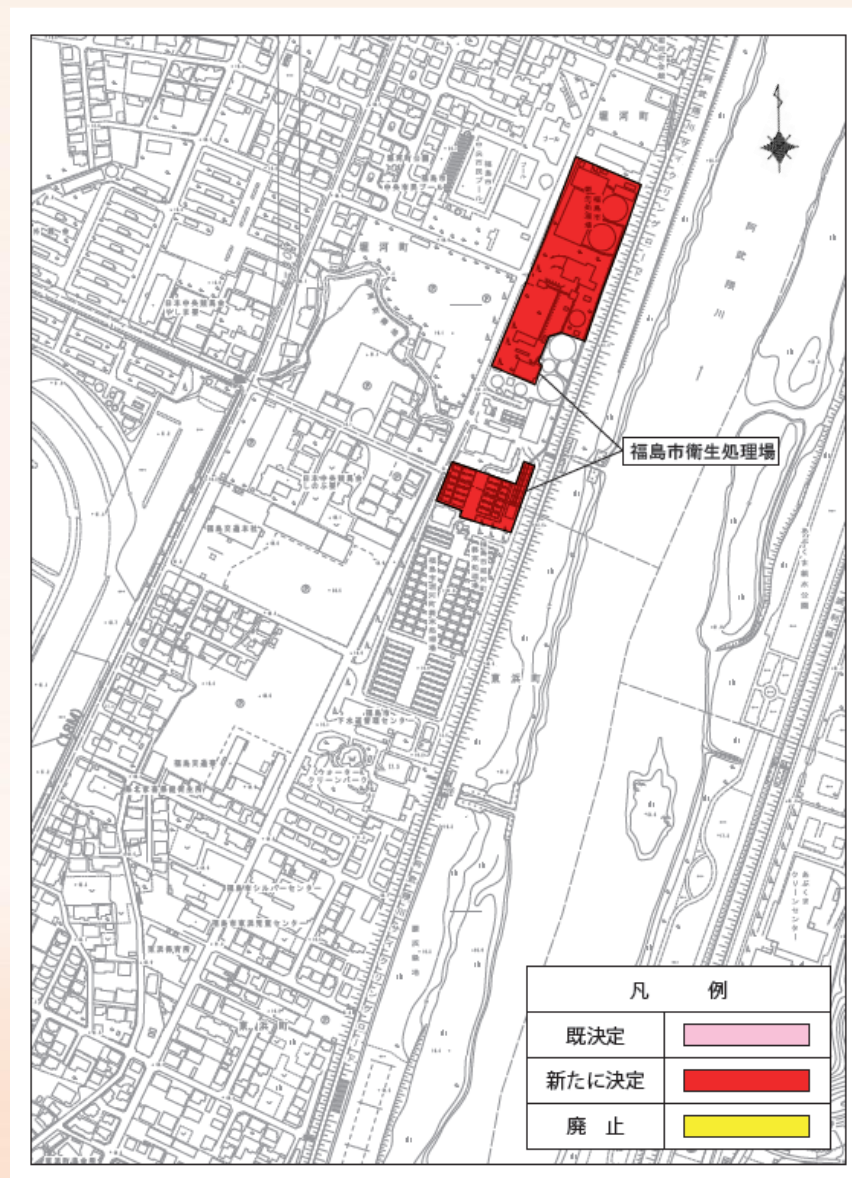
決定事項

汚物処理場名	備考
福島市衛生処理場	面積 13,200㎡

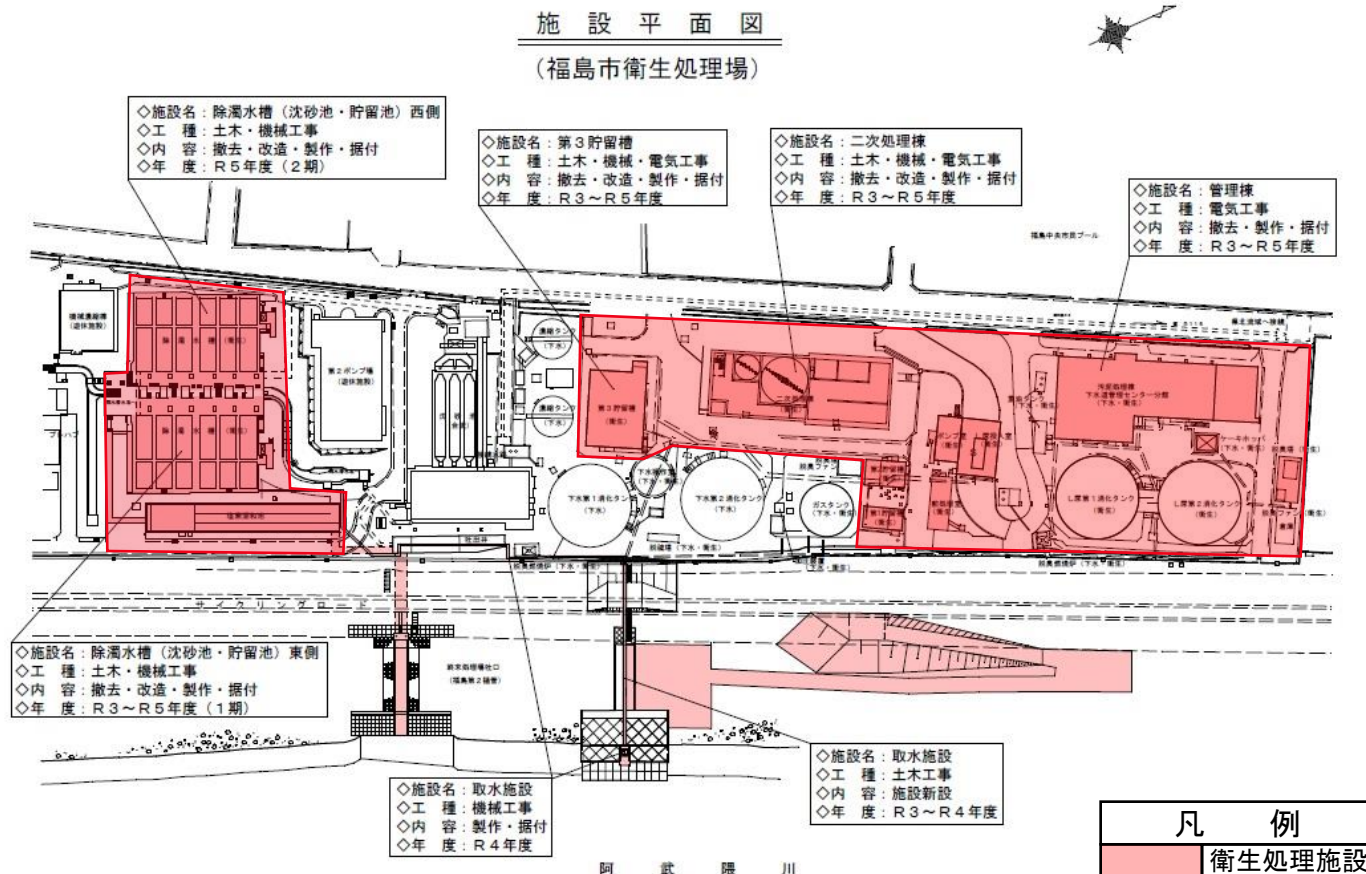
(2)総括図



(3)位置図



(4)施設平面図



※衛生処理施設は、各家庭から排出されたし尿及び、浄化槽汚泥等を処理し、公共用水域へ放流するための施設のことです。

福島駅東口市街地再開発事業に伴う変更

議案第284号

県北都市計画高度利用地区の変更(案)について

議案第285号

県北都市計画第一種市街地再開発事業

の変更(案)について

駅東口再開発事業における経過

(R7年7月28日全員協議会資料より)

R2.3	<都市計画決定>	高度利用地区の変更（区域・壁面の位置の制限） 第一種市街地再開発事業の決定
R4.6	事業計画変更認可	ハイブリッドホール案
～ 工事費高騰・コロナ禍などにより施設計画見直しを余儀なくされる ～		
R6.5 ～ R7.2	市議会（全員協議会）、 駅周辺まちづくり検討会、 タウンミーティング等 による検討	<p><見直し方針></p> <ul style="list-style-type: none"> ●複合棟を民間・公共エリアに分割し、民間・公共ともに規模縮小。 ●まちとつながりまちに開かれた、平土間のフレキシブル・ホールへ変更。 ●まちなかりビング・大屋根広場・屋上広場など、市民が日常的に憩える空間を充実。 <p>駅前の顔・シンボルとなり、よりフレキシブルに使える コンパクトな案を軸に検討。 （雁行型ホール、小規模な屋上広場が道のように連なる STREET PARKの外観が特徴）</p>
～ 市議会（全員協議会）、設計ワークショップ、設計アドバイザー等からの意見・助言などを反映 ～		
R7.7	基本設計の概成	構造、設備・仕様、意匠デザインを概ねとりまとめ
R7.12 (予定)	<都市計画決定>	高度利用地区の変更 第一種市街地再開発事業の変更

都市計画変更の概要

イメージパース(全体)



イメージパース(大屋根広場と屋上広場)



主な計画変更点

- ① 3分割利用が可能な「フレキシブル・ホール」や大屋根広場、屋上広場、まちなかリビング等により、にぎわい・文化・つながりが生まれるより多様なシーンを実現するほか、「まちに開かれ、まちとつながる」を目的に、駅前通り、大屋根広場、ホールが地続きでつなげ、これまでにない新しい空間を創出する。【建築物の規模の変更、壁面位置の制限の変更】
- ② 駅前に大規模な民間投資を呼び込むだけの魅力が乏しくなっているため、ホテルの誘致を見送り、周辺施設と役割を分担・連携することでまちなかへの回遊性を高める方針とする。【建築物の主要用途の変更】

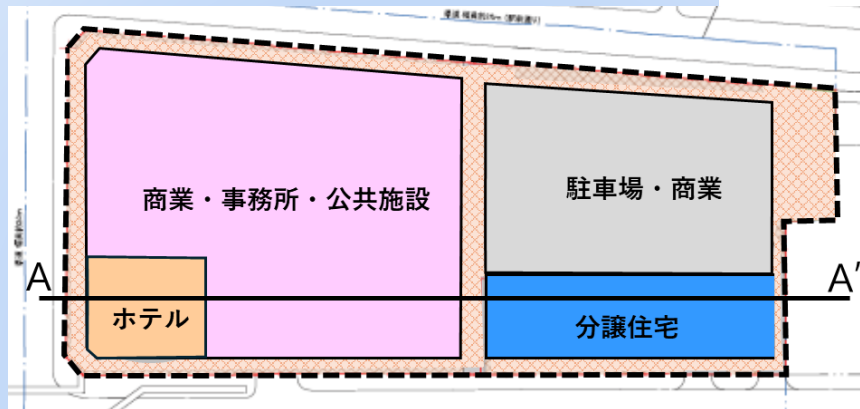
以上のことから、持続可能な都市づくりと魅力ある都市空間の形成を図るため、高度利用地区及び第一種市街地再開発事業について変更する。

都市計画変更の概要

前回決定

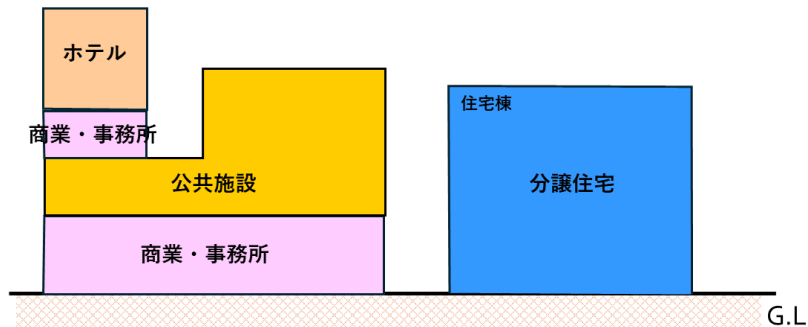
令和2年3月23日 決定

平面図



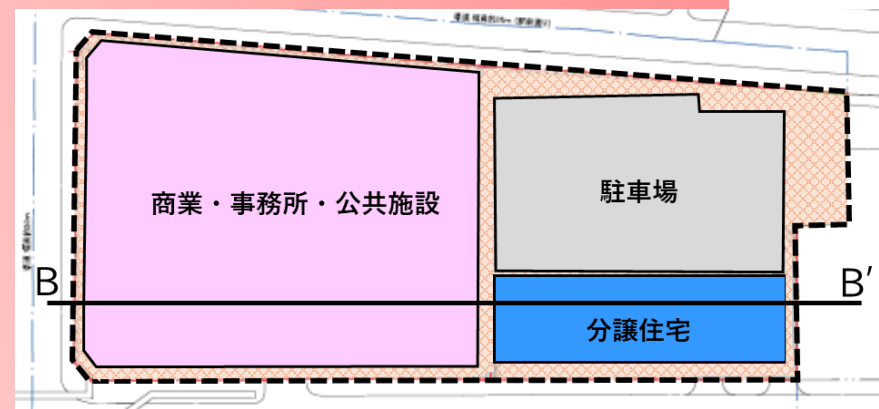
断面図

A-A'断面



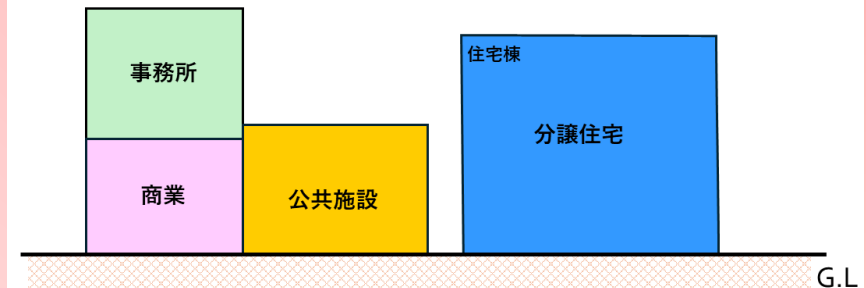
今回変更(案)

平面図



断面図

B-B'断面



議案第284号

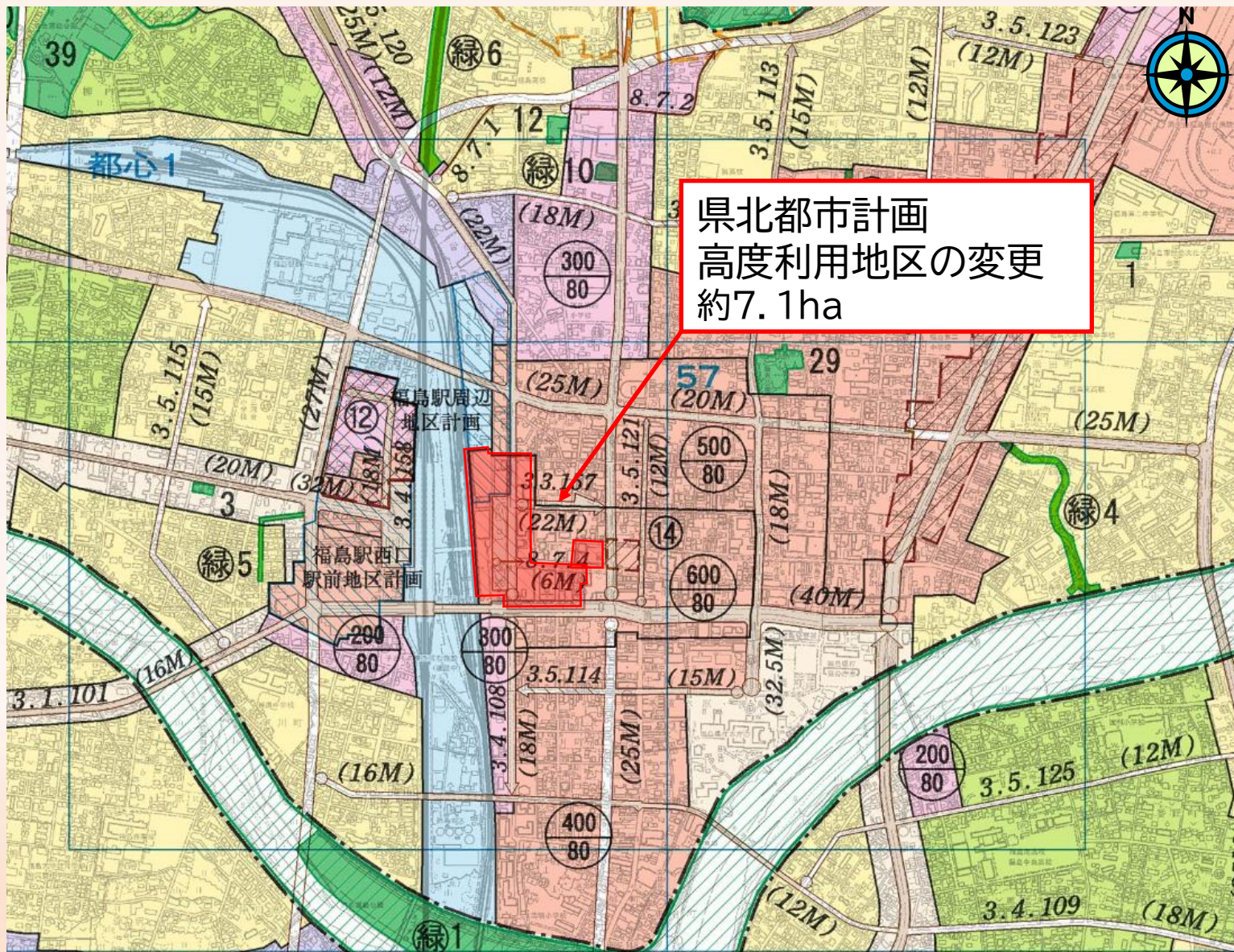
県北都市計画高度利用地区 の変更(案)について

(1)高度利用地区とは

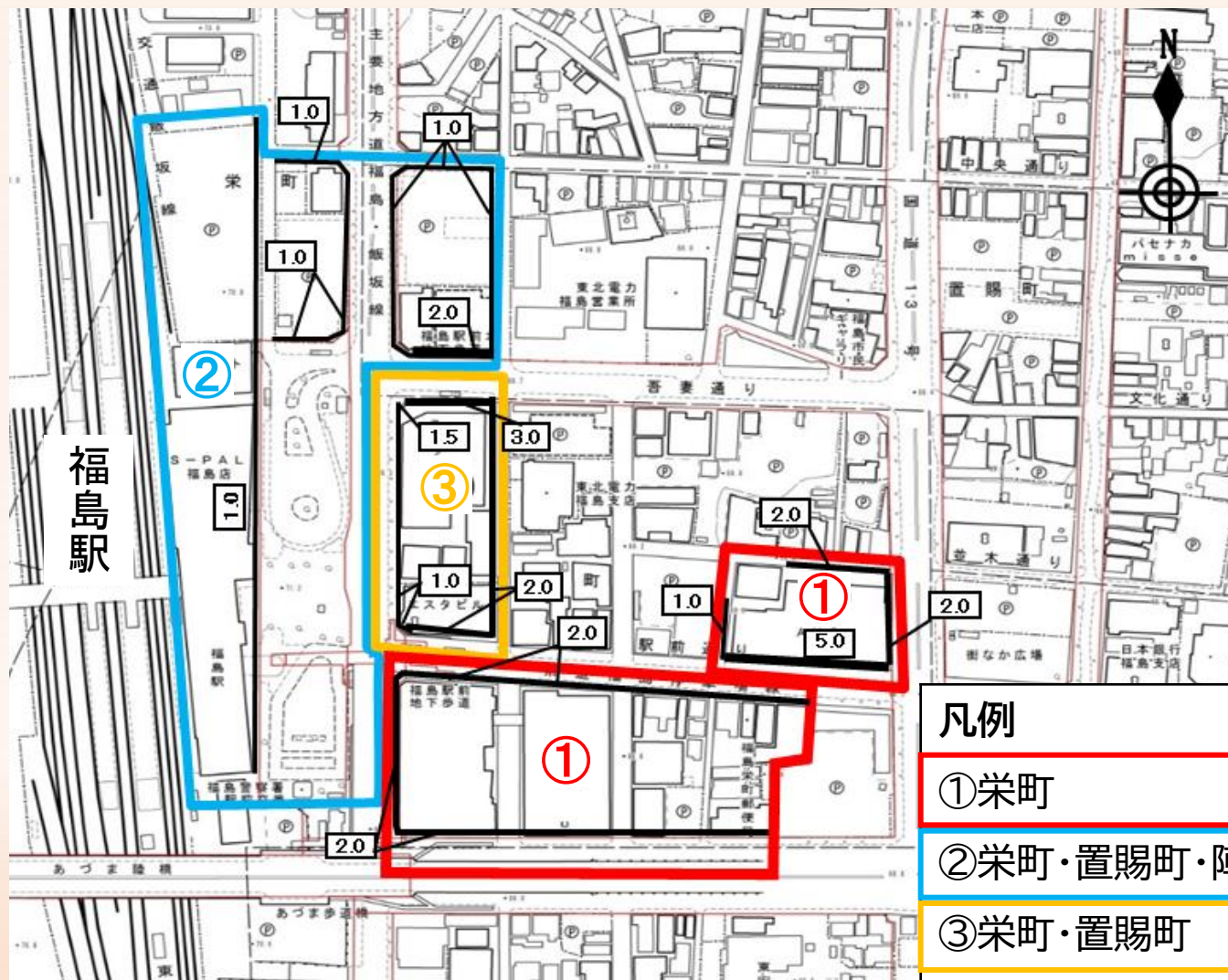
都市計画法第9条に定める用途地域内の市街地において土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るため、建築物の「容積率の最高限度及び最低限度」、建築物の「建蔽率の最高限度」、建築物の「建築面積の最低限度」並びに「壁面の位置の制限」を定める地区になる。

また、市街地再開発事業を実施できるのは、高度利用地区に決定された区域内であることが一つの要件になる。

(2) 県北都市計画 総括図



(3) 福島市の高度利用地区



凡例	面積
①栄町	2.6ha
②栄町・置賜町・陣場町	3.6ha
③栄町・置賜町	0.9ha
計	7.1ha

(4)今回の変更

●壁面の位置の制限

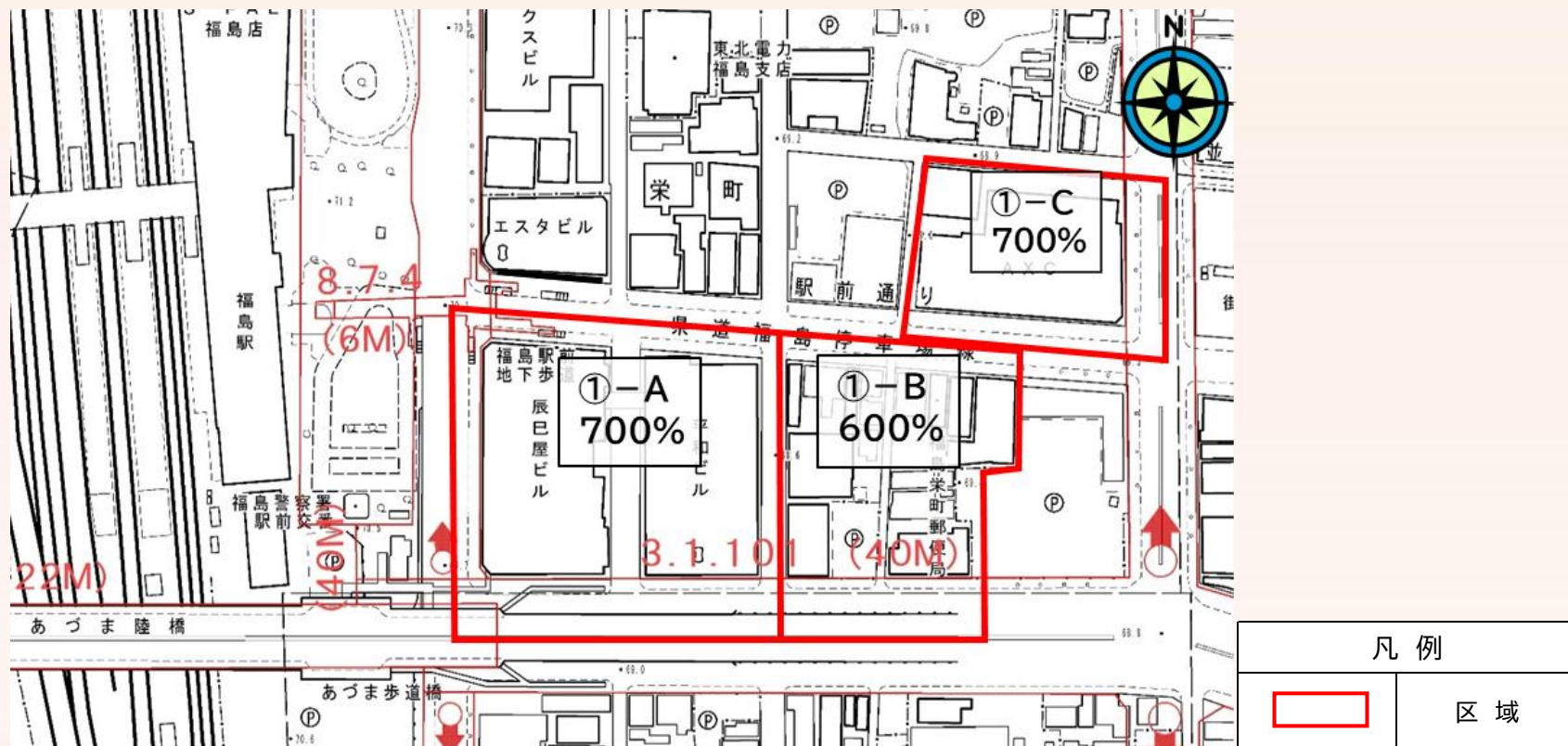


公共広域施設は、**まちに開かれた大屋根広場**と一体で利用できる**フレキシブルホール**とし、地上レベルでの利便性を確保し、**駅前通りと一体となる賑わい空間の創出を図る**ため壁面位置の制限を変更する。

○壁面位置の制限 2.0m→0.5m

(5)今回の変更

●容積率の最高限度

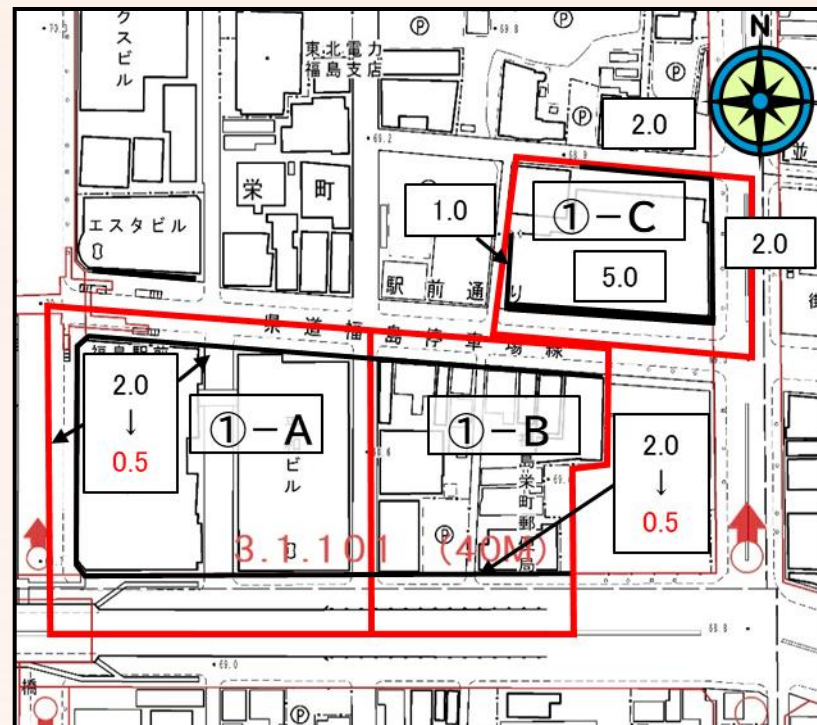


壁面の位置の制限を2.0mから0.5mに見直すことから、Bゾーンにおける容積率の加算はせず、容積率の最高限度を600%へ変更し、Aゾーン、Bゾーン及びCゾーンに区分してそれぞれ容積率の最高限度を定める。

(6)計画図

	変更前	変更後		
種類	①	①-A	①-B	①-C
面積	約2.6 ha	約1.2 ha	約0.8 ha	約0.6 ha
		約2.6ha		
建築物の容積率の最高限度	700% 以下	700% 以下	600% 以下	700% 以下
建築物の容積率の最低限度	200% 以下	200%以下		
建築物の建蔽率の最高限度	80% 以下	80%以下		
建築物の建築面積の最低限度	200m ²	200m ²		

位置、区域及び壁面の位置の制限は計画図表示のとおり

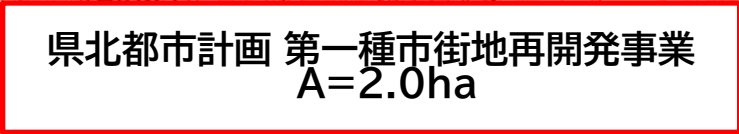


「福島駅東口地区第一種市街地再開発事業」の事業計画変更に伴い、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るため、都市計画の変更を行う。

(都市計画変更図書抜粋)

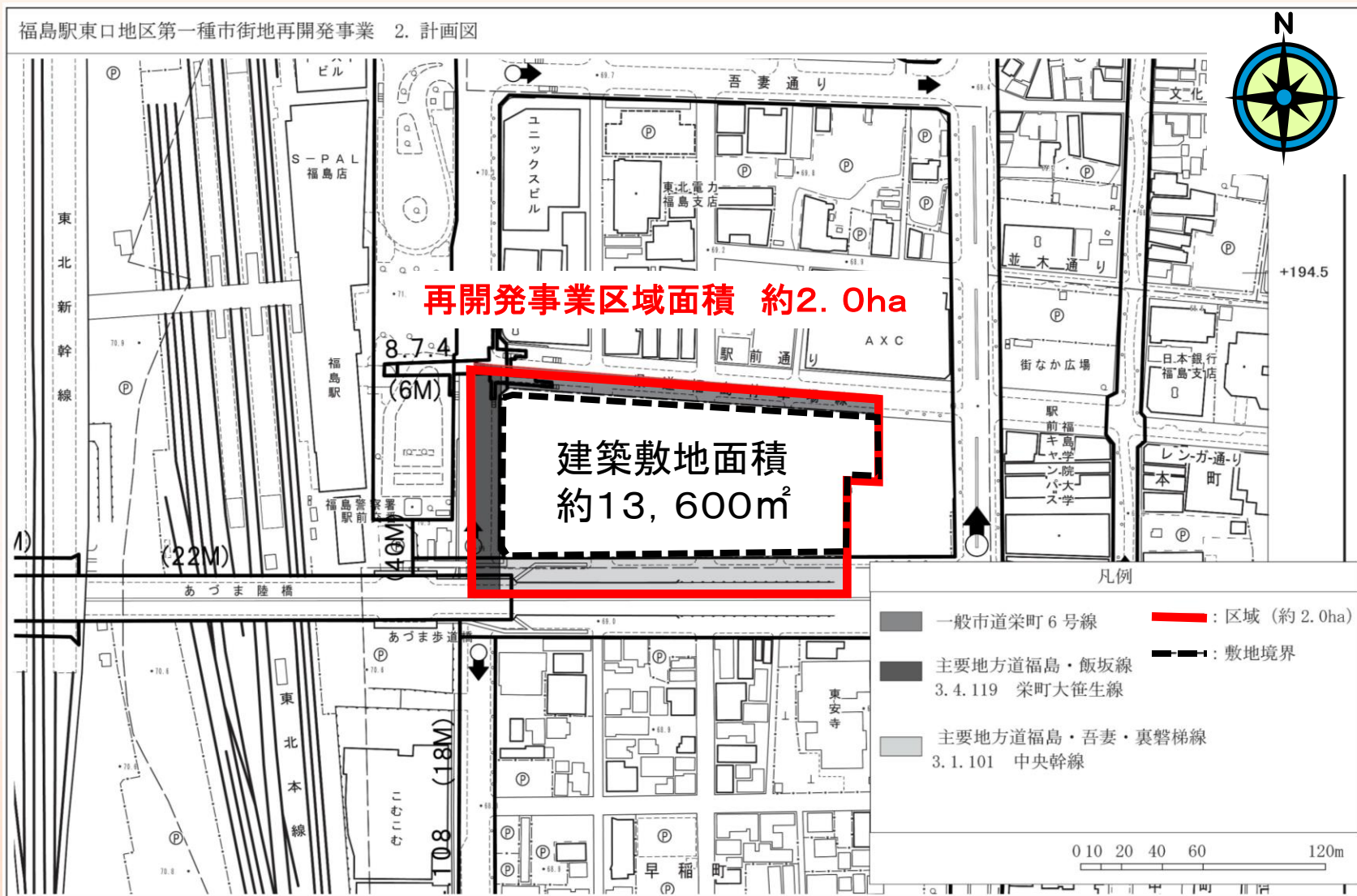
議案第285号

県北都市計画第一種市街地再開発事業 の変更(案)について



(2)計画図

福島駅東口地区第一種市街地再開発事業 2. 計画図

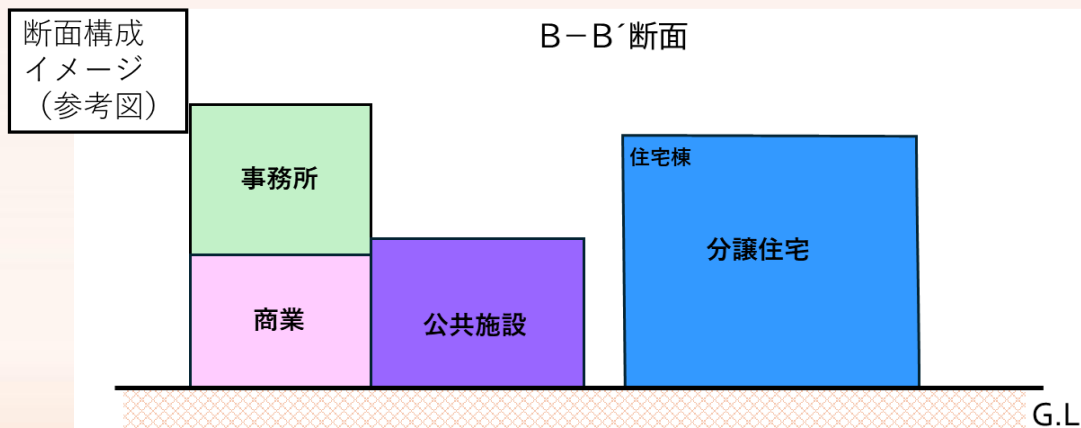




※県道福島停車場線は、一般市道栄町6号線に変更

(3)変更内容

主な変更点

- ・建築面積の変更
約11,000㎡⇒約10,800㎡
- ・延べ面積の変更
約83,300㎡⇒約58,200㎡
- ・容積率の変更
約620%⇒約430%
- ・主要用途の変更
宿泊の削除
- ・建築敷地面積の変更
約13,200㎡⇒約13,600㎡



凡 例	
	追加する建築敷地
	建築敷地

(4)計画書

項 目		変更前	変更後
建築物の整備	建築面積(m ²)	約11,000	約10,800
	延べ面積(m ²)	約83,000	約58,200
	敷地面積に対する延べ面積の割合	約620%	約430%
	主要用途	事務所、商業、宿泊、公共施設、住宅、駐車場	事務所、商業、公共施設、住宅、駐車場
建築敷地の整備	建築敷地面積(m ²)	約13,200	約13,600

昨今の経済情勢の変化を受け、大規模な民間投資を呼び込む魅力が乏しくなっているなかで、まちに開かれまちに融合する福島ならではの個性的な拠点を実現するため、建築物の整備等について、変更しようとするもの。

(都市計画変更図書抜粋)

県北都市計画 第一種市街地再開発事業の変更(福島市決定)

都市計画 福島駅東口地区第一種市街地再開発事業 を次のように変更する。

名称					
福島駅東口地区第一種市街地再開発事業					
面積					
約 2.0ha					
公共施設の配置及び規模	道路	種別	名称	幅員	延長
		幹線街路	栄町大笹生線	22.0m (11.0m)	約110.0m
		幹線街路	中央幹線	40.0m (20.0m)	約180.0m
		区画道路	一般市道 栄町6号線	20.0m (10.0m)	約190.0m
	公園及び緑地	種別	名称	面積	備考
		—	—	—	—
	下水道	公共下水道に接続する。			
	その他の公共施設	約 — m ²			
建築物の整備	街区番号	建築物		敷地面積に対する割合	
		建築面積	延べ面積	建築面積	延べ面積
	1	約 10,800m ²	約58,200 m ² (約47,100m ²)	約8/10	約43/10
	備考	高度利用地区の制限内容			
		容積率の最高限度 ゾーン A 700% ゾーン B 600%			
		容積率の最低限度 200%			
		建蔽率の最高限度 80%			
		ただし、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合は、建築基準法第 53 条第 3 項第 1 号又は、第 2 号のいずれかに該当する建築物にあっては 1/10、同項第 1 号、及び第 2 号に該当する建築物は 2/10 を加えた数値とし、同条第 6 項第 1 号に該当する建築物にあっては、同条第1項から第 5 項の規定は適用しない。			
		また、再開発地区計画区域内においては、建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度の規定は適用しない。			
建築敷地の整備	街区番号	建築敷地面積		整備計画	
		1	約13,600 m ²	道路境界線から建築物の壁面の位置を後退させ、快適で安全な歩行者空間を整備するとともに、駅周辺にふさわしい魅力ある都市空間を形成する。	
		計			
	住宅建設の目標		戸数	-----	
			約 105 戸	約 7,900 m ² 約 75m ² /戸(専有面積)	

「施行区域、公共施設の配置及び街区の配置は計画図表示のとおり」

凡 例	
	変更項目

変更手続きの経過及び今後の予定

令和7年 10月30日 都市計画案の公告・縦覧開始

11月13日 縦覧終了(意見書無し)

11月25日 福島市都市計画審議会の開催

12月上旬 審議会より市長へ答申

福島県(都市計画課)と最終協議

12月中旬 都市計画決定の告示縦覧