

第126回福島市都市計画審議会



令和5年12月18日

福島市都市政策部都市計画課

第126回福島市都市計画審議会

議案第276号

県北都市計画用途地域の変更(案)について

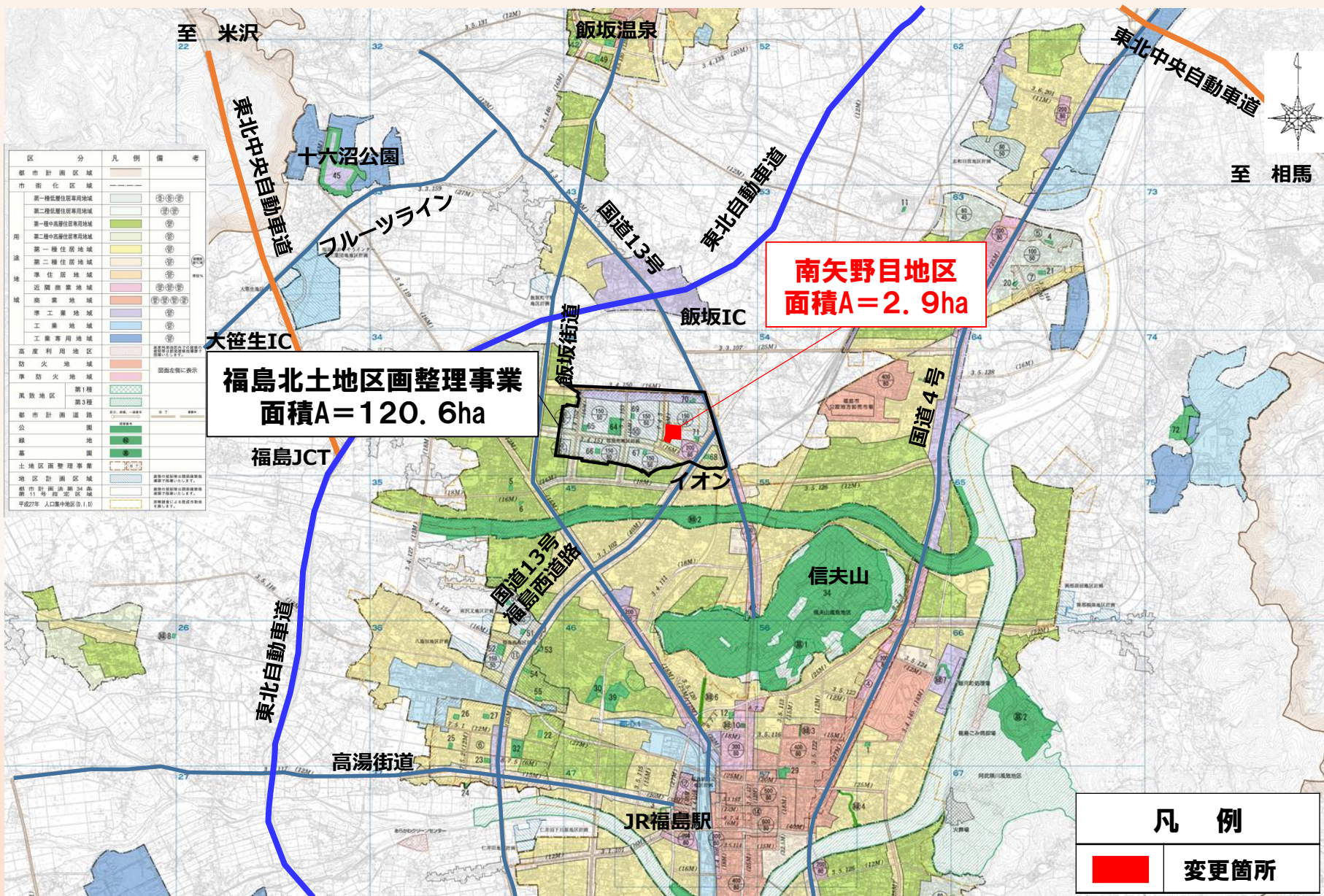
議案第277号

県北都市計画地区計画の変更(案)について
【福島北地区計画】

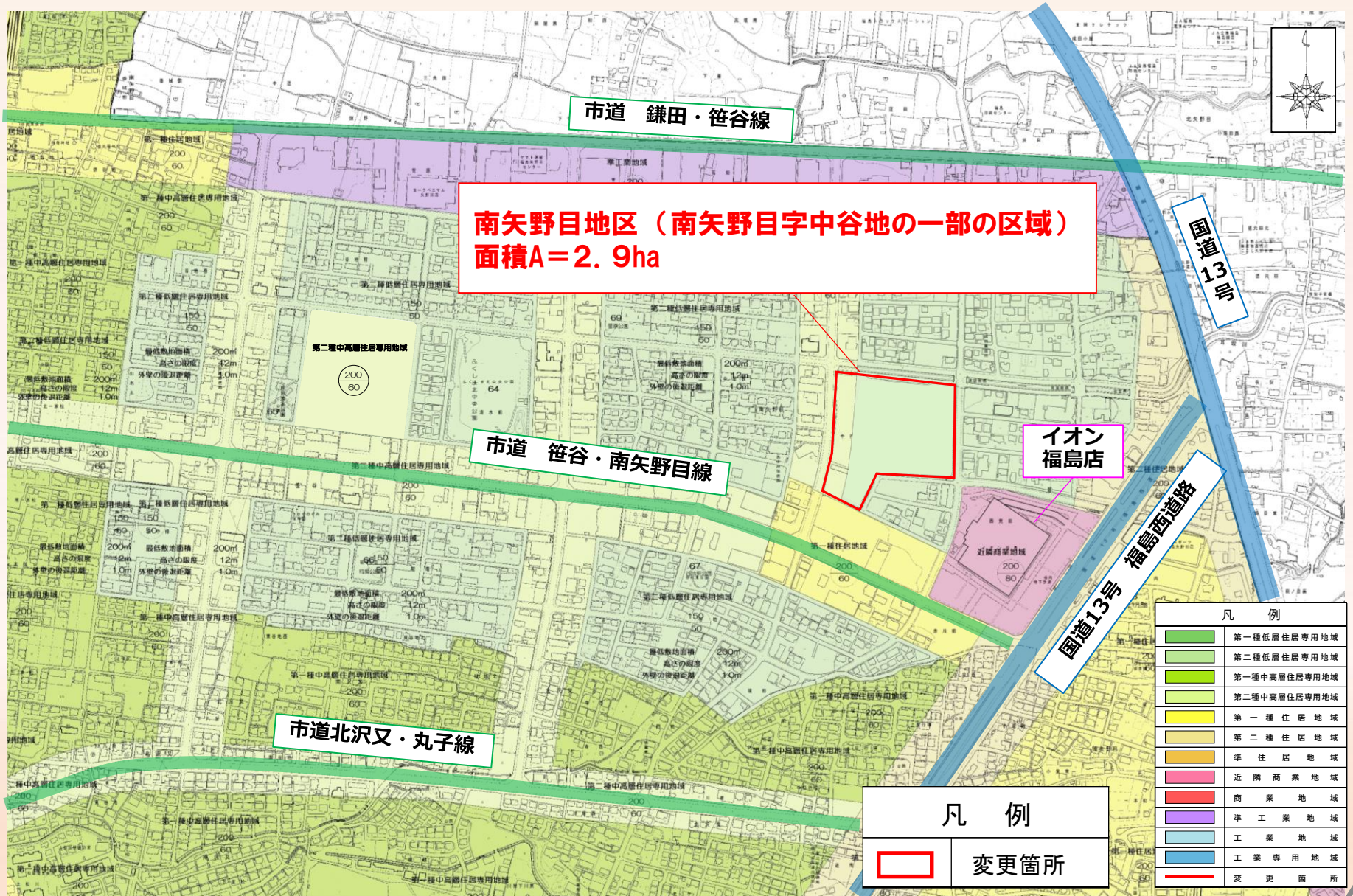
議案第276号

県北都市計画用途地域の変更(案)について

県北都市計画(福島)総括図



位置図



変更の理由

今後の土地利用としてどのような施設が望ましいか地元代表者等で構成する検討委員会を立ち上げ議論を重ねた結果、南矢野目地区は商業系施設の立地が望ましいとの結論に至り、第二種低層住居専用地域及び第二種中高層住居専用地域から近隣商業地域へ変更し、土地利用を誘導するため用途地域を変更するものである。

経過

- 昭和61年** 市と教育委員会との協議により区画整理予定地内の笹谷寄りに小学校用地、南矢野目寄りに中学校用地を確保することを決定
- 平成3年** 福島北土地区画整理事業着手
- 平成19年** 区画整理事業の事業完了
- 平成23年** 震災に伴う仮設住宅用地として笹谷地区は令和2年3月まで、南矢野目地区は平成31年2月まで活用
- 令和3年** 土地利用に関する説明会
- 令和4年** 地区住民を中心とする検討委員会を立ち上げ土地の利活用について議論

福島北土地区画整理事業内容

都市計画決定	昭和62年4月21日
事業計画認可	平成3年8月28日
換地処分公告	平成19年6月29日
減歩率	28.47%
施行面積	120.6ha
公共施設	道路、河川、公園、公共上下水道、 学校用地等
総事業費	約200億

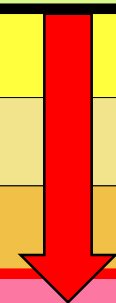
用途地域について

用途地域及び趣旨	
住居系	① 第一種低層住居専用地域 (低層住宅の良好な環境保護のための地域)
	② 第二種低層住居専用地域 (小規模な店舗の立地は認められる、低層住宅の良好な環境保護のための地域)
	③ 第一種中高層住居専用地域 (中高層住宅の良好な環境保護のための地域)
	④ 第二種中高層住居専用地域 (一定の利便施設の立地は認められるが、中高層住宅の良好な環境保護のための地域)
	⑤ 第一種住居地域 (大規模な店舗、事務所の立地は制限される、住宅の環境保護のための地域)
	⑥ 第二種住居地域 (大規模な店舗、事務所の立地も認められる、住宅の環境保護のための地域)
	⑦ 準住居地域 (道路の沿道において、自動車関連施設等と住宅が調和して立地する地域)
商業系	⑧ 近隣商業地域 (近隣の住宅地の住民のための店舗、事務所等の利便の増進を図る地域)
	⑨ 商業地域 (店舗、事務所等の利便の増進を図る地域)
工業系	⑩ 準工業地域 (環境の悪化をもたらすおそれのない工業の利便の増進を図る地域)
	⑪ 工業地域 (工業の利便を図る地域)
	⑫ 工業専用地域 (専ら工業の利便の増進を図るための地域)

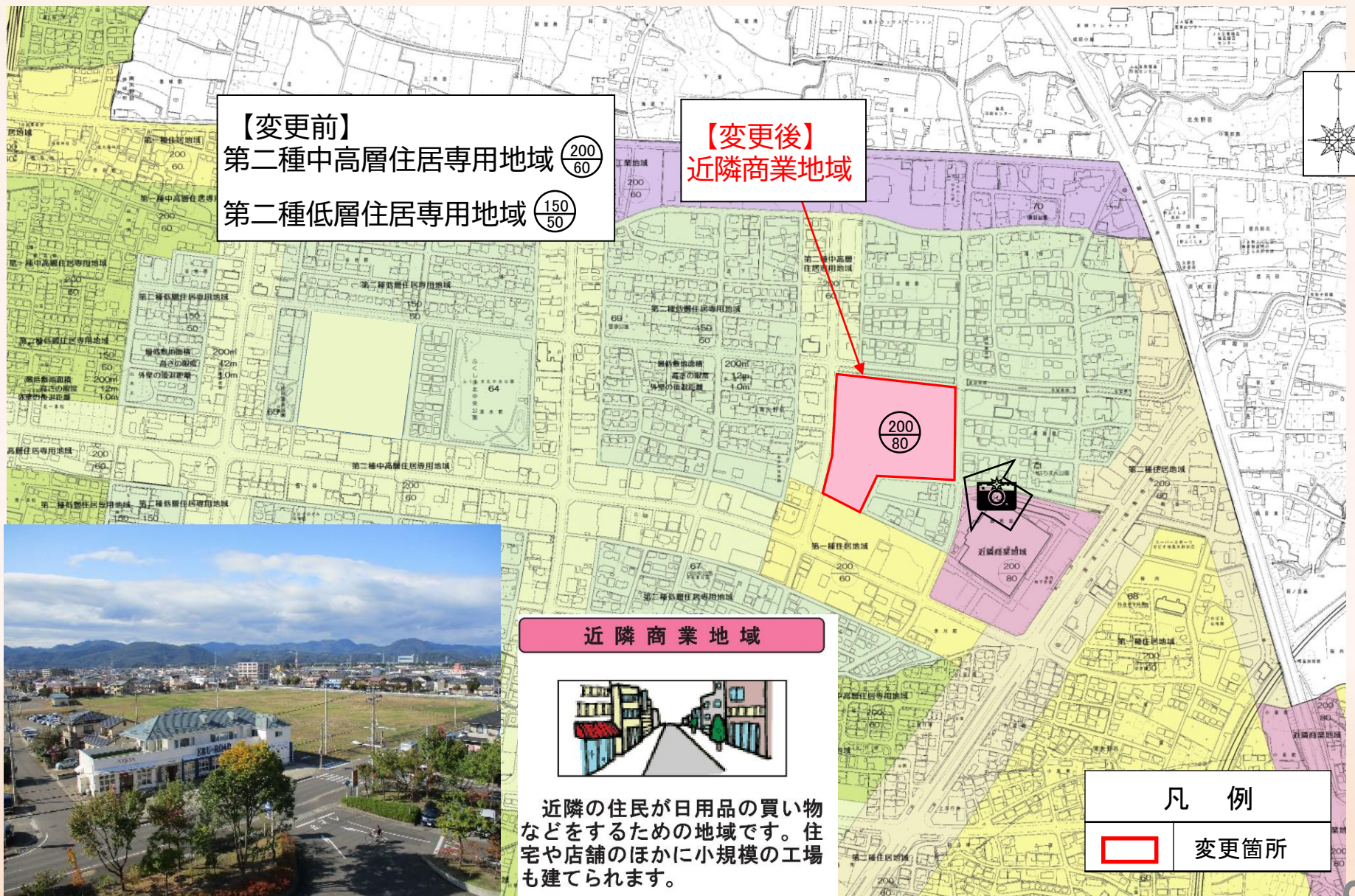
変更前

変更前

変更後



変更後の用途地域



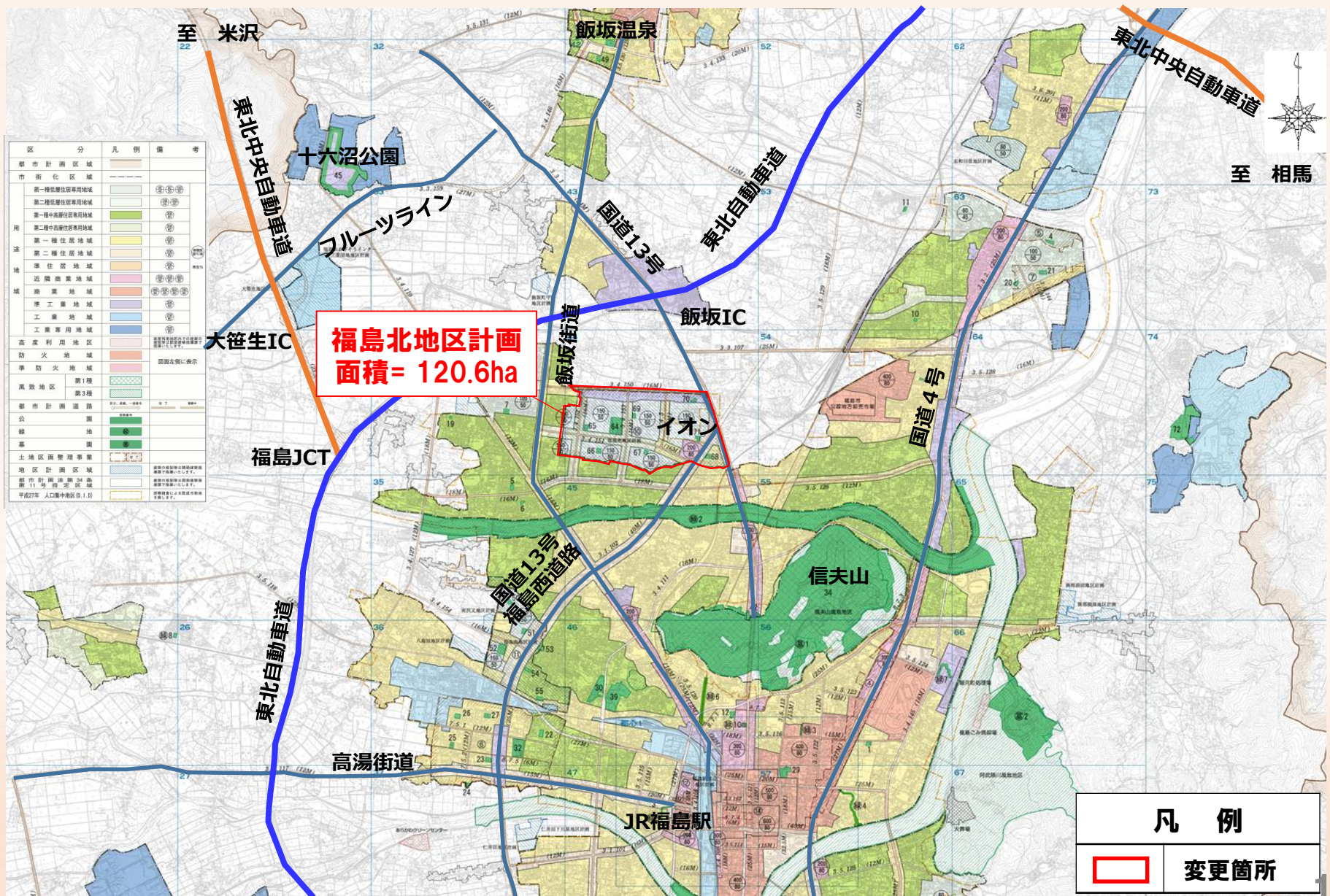
変更手続きの経過及び今後の予定

令和5年	9月 1日	都市計画公聴会開催(公述人無し)
	9月21日	県内市町村へ広域調整通知
	10月20日	県内市町村から広域調整による意見 締切り
	11月 6日	福島県から事前協議回答
	11月24日	都市計画案の公告・縦覧開始
	12月 8日	縦覧終了
	12月18日	福島市都市計画審議会の書面開催
	1月上旬	表決集約
	1月上旬	審議会より市長へ答申
	1月上旬	福島県(都市計画課)と最終協議
令和6年	1月中旬	都市計画決定の告示・縦覧

議案第277号

県北都市計画地区計画の変更(案)について 【福島北地区計画】

県北都市計画(福島)総括図



地区計画の主な変更理由及び変更点

変更理由

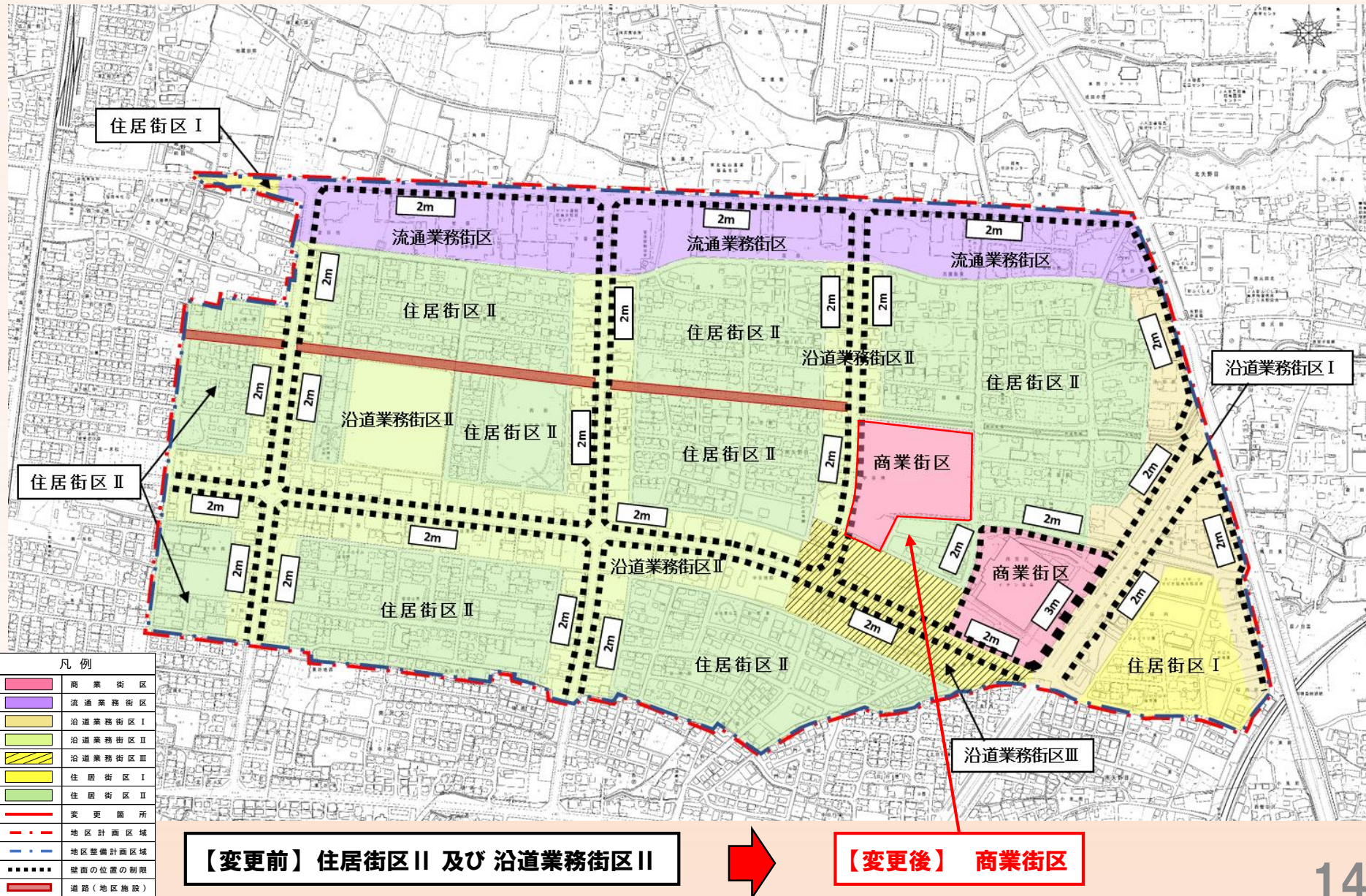
用途地域の変更に合わせ、地区計画で定めている街区を適正な街区用途へ変更を行う

変更点

【南矢野目地区】

沿道業務街区 及び 住居街区から**商業街区に変更**

変更後の地区計画で定める街区図



地区計画新旧対照表

上段:変更前
下段:変更後

地区施設の配置及び規模		道路 … 幅員 14m 1本 総延長 約 983m						
地区の区分	地区の名称	商業街区	流通業務街区	沿道・業務街区			住居街区	
	地区の面積	約 3.4ha 約 6.3ha	約 14.3ha	I 約 7.5ha	II 約 26.6ha 約 26.1ha	III 約 3.7ha	I 約 4.0ha	II 約 61.1ha 約 58.7ha
建築物等の用途の制限	次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。							
	1 住宅 2 共同住宅、寄宿舎又は下宿 3 ホテル又は旅館 4 自動車教習所 5 マージャン屋、射的場、ばちんこ屋、場外車券売場馬投票券売所その他これらに類するもの 6 倉庫業を営む倉庫 7 工場(ただし、パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類する食品製造業(食品加工業を含む)を除く) 8 専ら性的好奇心をそそる写真その他の物品の販売を行う店舗	1 ホテル又は旅館 2 カラオケボックスその他これに類するもの 3 キャバレー、ダンスホール等、個室浴場その他これらに類するもの 4 専ら性的好奇心をそそる写真その他の物品の販売を行う店舗	1 ホテル又は旅館 2 ポウリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する政令で定める運動施設		1 ホテル又は旅館 2 ポウリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する政令で定める運動施設			
建築物の敷地面積の最低制限	5,000㎡	住宅 200㎡ その他 500㎡	200㎡					
ただし、以下項目については適用しない。 1 土地区画整理法(昭和29年法律第119号)第103条第1項の規定による換地処分若しくは、同法98条第1項の規定による仮換地の指定を受けた土地又はその他法令によりこれらに準じた処分等を受けた土地(事業等の認可又は決定の公告があった際、現に建築物の敷地として使用されている土地又は現に在する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用することができる土地に限る。)で、その全部を一つの敷地として使用するもの。 2 市長が特にやむを得ない事由があると認め、かつ、低層住宅に関わる良好な住居の環境を害する恐れがないと認めて許可したもの。								

地区の区分	地区の名称	商業街区	流通業務街区	沿道・業務街区			住居街区	
				I	II	III	I	II
建築物の高さの制限	建築物(工作物及び屋外広告物を含む)の高さの最高限度は下記のとおりとする。							
敷地の区画形質の制限	敷地の盛土高は、敷地に接する道路の最高路面高から0.2mを上限とする。ただし、道路勾配により上限を越える場合又は既存の盛土が上限を越える場合は可能な限り調整を行う。							
建築物等の整備計画する事項	建築物等の形態又は意匠の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離は、計画図のとおりとする。ただし、車庫、物置等から道路境界、隣地境界までの距離は、0.6m以上とする。 ※2)						
かき又はさくの構造の制限	1 かき又はさくは、生垣あるいはフェンス、鉄柵等透視可能なものとし、ブロック等これらに類するものは、設置してはならない。ただし、フェンス等の基礎で前面道路からの高さが60cm以下のもの、あるいは、門柱若しくは法令において義務づけられたものはこの限りではない。 2 かき又はさくの高さは、前面道路から1.5m以下とする。 3 福島西道路においては、道路境界線より2m以上後退した位置に設け、後退した空地は敷地に接する歩道と同等の舗装又は緑化等を行う。ただし、その敷地に建築する建築物の用途が住宅にあってはこの限りではない。							

※「区域、地区施設の配置、地区の区分及び壁面の位置の制限は、計画図表示のとおり」

※1) 住居街区IIの建築物の高さの制限は、都市計画法上で第二種低層住居専用地域として建築物の高さの限度12mと定められており、本地区計画においての建築物は、工作物及び屋外広告物を含むと規定していることからこれに準ずる。

※2) 建築基準法施行令第135条の22に該当する場合。

南矢野目地区における主な変更点

	用途地域			地区計画		
	変更前		変更後	変更前		変更後
	第2種低層住居専用地域	第2種中高層住居専用地域	近隣商業地域	住居街区Ⅱ	沿道業務街区Ⅱ	商業街区
制限している内容	<ul style="list-style-type: none"> ・店舗等の床面積が150㎡を超えるもの。 ・事務所等全般 ・ホテル・旅館 ・<u>遊戯施設であるパチンコ屋、映画館、ボーリング場、カラオケボックス等</u> ・キャバレー、ダンスホール、個室付浴場等 ・<u>大学や専門学校等</u> ・病院や自動車教習所 ・工場・倉庫等全般 	<ul style="list-style-type: none"> ・店舗等の床面積が150㎡を超えるもの。 ・事務所等の床面積1500㎡を超えるもの。 ・ホテル・旅館 ・<u>遊戯施設であるパチンコ屋、映画館、ボーリング場、カラオケボックス等</u> ・キャバレー、ダンスホール、個室付浴場等 ・自動車教習所 ・工場・倉庫等全般 	<ul style="list-style-type: none"> ・店舗等の床面積制限なし。 ・事務所等の床面積制限なし。 ・ホテル・旅館の制限なし。 ・遊戯施設であるパチンコ屋、映画館、ボーリング場、カラオケボックス等の制限なし。 ・キャバレー、ダンスホール、個室付浴場等 ・大学や専門学校等の制限なし。 ・病院や自動車教習所の制限なし。 ・<u>危険性や環境を悪化させるおそれのある工場</u> ・<u>火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の多い施設</u> 	<ul style="list-style-type: none"> <建築物の用途の制限> ・都市計画法上における第2種低層住居専用地域の制限に準ずる。 <建築物の敷地面積の最低制限> ・200㎡ <建築物の高さの制限> ・都市計画法上における第2種低層住居専用地域の建築物高さ制限じ、12mとする。 <壁面の位置の制限> ・建築物の外壁は敷地境界線までの距離は1.0m以上とする。 	<ul style="list-style-type: none"> <建築物の用途の制限> ・都市計画法上における第2種中高層住居専用地域の制限に準ずる。 <建築物の敷地面積の最低制限> ・200㎡ <建築物の高さの制限> ・建築物の高さの最高限度は20mとする。 <壁面の位置の制限> ・建築物の外壁は敷地境界線までの距離は2.0m以上とする。 ・住宅については、外壁は敷地境界線までの距離は1.0m以上とする。 ※車庫、物置等の軒の高さが2.3m以下かつ建築面積が5㎡以下であるものは、この限りでない。 	<ul style="list-style-type: none"> <建築物の用途の制限> ・<u>住宅や共同住宅</u> ・<u>ホテル、旅館</u> ・<u>パチンコ店、マージャン屋等</u> ・<u>倉庫業を営む倉庫</u> ・<u>工場(一部除く)など。</u> <建築物の敷地面積の最低制限> ・5,000㎡ <建築物の高さ制限> ・建築物の高さの最高限度は40mとする。 <壁面の位置の制限> ・建築物の外壁は敷地境界線までの距離は計画図のとおりとする。

変更手続きの経過及び今後の予定

用途地域の変更手続きと同様

(参考資料) 笹谷及び南矢野目市有地の処分について

公募の概要

①対象の土地ほか

		【笹谷市有地】	【南矢野目市有地】	備 考
対象の土地	所在地	笹谷字片目清水36-1ほか	南矢野目字中谷地33	
	敷地面積	26,003.23㎡	28,503.13㎡	
	地目	宅地	宅地	
施設計画に求める要件		医療施設を核とした施設	商業施設を核とした施設	募集要項に、検討委員会から出された主な意見を参考として記載し、地域振興などの観点から複合的な要素を提案してもらう。
処分見込価格		約12億円	約14億円	都市計画決定後、不動産鑑定を行い、その評価額が本公募における最低売却価格となる。

②事業者選定方法

- ・ 笹谷及び南矢野目市有地の公募に係る審査委員会(以下「審査委員会」という。)を設置し、応募者によるプレゼンテーション及びヒアリングを行い、事業提案の内容について、審査委員会委員が審査表により審査を行う。
- ・ 市は審査委員会委員による採点を集約するとともに、事業提案の内容と買取希望価格の総合的な評価を行い、優先交渉権者及び次点交渉権者を決定する。
- ・ 審査結果については、優先交渉権者及び次点交渉権者が決定次第、全ての応募者に対し通知を行うとともに、市ホームページにて公表する。
- ・ 市は、事業実施計画の内容が地元の意見と市の政策的な考えを反映できるよう、契約に向けて協議する。

<審査委員会委員の構成>

学識経験者1名、まちづくり関係者(関係機関及び関係団体から推薦を受けた者)2名、地区代表者2名、市職員2名 計7名

③スケジュール(予定)

公募の公告日	令和5年9月4日(月)	
募集要項の公表期間	令和5年9月4日～令和5年11月30日	約3か月間
最低売却価格の公表日	令和5年12月～令和6年1月(予定)	
応募受付期間	令和5年12月～令和6年1月(予定)	約3週間
プレゼンテーション日	令和6年 1月～令和6年4月(予定)	
優先交渉権者の決定日	令和6年 1月～令和6年4月(予定)	
仮契約締結日	令和6年 2月～令和6年5月(予定)	
契約締結日	令和6年 3月～令和6年6月(予定)	議会承認後