

# 第125回 福島市都市計画審議会

## 議案集

日 時：令和5年11月2日（木）午後2時から  
場 所：キョウワグループ・テルサホール（福島テルサ）  
3階「あぶくま」

## 1. 議 案

第125回 福島市都市計画審議会に次の議案を提出する。

議案番号	件 名	決 定 区 分	頁	備考
議案第274号	県北都市計画用途地域の変更について	福島市	3～7	
議案第275号	県北都市計画地区計画の変更について (福島北地区計画)	福島市	8～14	

令和5年11月2日

福島市都市計画審議会長

県北都市計画用途地域の変更について（福島市決定）

県北都市計画用途地域を次のように変更する。

種別	面積	建築物の容積率	建築物の建ぺい率	外壁の後退距離の限度	建築物の敷地面積の最低限度	建築物の高さの限度	その他及び備考
第一種低層住居専用地域	約 120.0 ha	6/10以下	4/10以下	1.0m	—	10m	2.4%
	約 69.2 ha	10/10以下	5/10以下	1.0m	200㎡	10m	1.4%
	約 49.0 ha	10/10以下	5/10以下	1.0m	165㎡	10m	1.0%
	約 119.1 ha	10/10以下	5/10以下	1.0m	—	10m	2.3%
	約 16.1 ha	10/10以下	5/10以下	—	—	10m	0.3%
小計	約 373.4 ha						7.4%
第二種低層住居専用地域	約 7.6 ha	10/10以下	5/10以下	1.0m	165㎡	10m	0.2%
	約 60.9 ha	15/10以下	5/10以下	1.0m	200㎡	12m	1.2%
	約 57.5 ha	15/10以下	5/10以下	1.0m	200㎡	10m	1.1%
	約 54.6 ha	15/10以下	5/10以下	—	200㎡	10m	1.1%
小計	約 180.6 ha						3.6%
第一種中高層住居専用地域	約 988.5 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	19.5%
第二種中高層住居専用地域	約 184.4 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	3.7%
第一種住居地域	約 1569.1 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	31.0%
第二種住居地域	約 188.5 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	3.7%
準住居地域	約 25.9 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	0.5%
近隣商業地域	約 119.2 ha	20/10以下	8/10以下	—	—	—	2.3%
	約 49.9 ha	30/10以下	8/10以下	—	—	—	1.0%
	約 3.7 ha	40/10以下	8/10以下	—	—	—	0.1%
小計	約 172.8 ha						3.4%
商業地域	約 258.1 ha	40/10以下	—	—	—	—	5.1%
	約 39.7 ha	50/10以下	—	—	—	—	0.8%
	約 23.3 ha	60/10以下	—	—	—	—	0.5%
	約 1.7 ha	70/10以下	—	—	—	—	0.0%
小計	約 322.8 ha						6.4%
準工業地域	約 365.9 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	7.2%
工業地域	約 476.6 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	9.4%
工業専用地域	約 210.5 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	4.2%
合計	約 5059.0 ha						100.0%

## 理 由 書

本地区は福島市の中心市街地から北方4 kmに位置し、福島北土地区画整理事業（事業期間：H3～H19）により良好な居住環境を備えた人口密度が高い住宅市街地が形成された地区である。

土地区画整理事業においては、当該地は学校用地として確保したが、少子高齢化により新規の学校建設は困難な状況となった。

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、医療系施設の立地が望ましいとの結論に至り、用途に合わせた適正な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。

### 地区別の変更内訳（参考資料）

用途 地区名	第一種 低層住居 専用地域	第二種 低層住居 専用地域	第一種中 高層住居 専用地域	第二種中 高層住居 専用地域	第一種 住居地域	第二種 住居地域	準住居 地域	近隣商業 地域	商業地域	準工業 地域	工業地域	工業専用 地域	合計
笹谷地区		-2.6		2.6									
合 計		-2.6		2.6									
当初面積	373.4	183.2	988.5	181.8	1569.1	188.5	25.9	172.8	322.8	365.9	476.6	210.5	5059.0
変更面積	373.4	180.6	988.5	184.4	1569.1	188.5	25.9	172.8	322.8	365.9	476.6	210.5	5059.0

# 新旧対照表

上段：変更前

下段：変更後

種 別	面 積	建築物の 容積率	建築物の 建ぺい率	外壁の 後退距離 の限度	建築物の 敷地面積の 最低限度	建築物 の高さ の限度	その他 及び 備考
第一種低層 住居専用地域	約 120.0 ha	6/10 以下	4/10 以下	1.0m	—	10m	2.4%
	約 69.2 ha	10/10 以下	5/10 以下	1.0m	200 m <sup>2</sup>	10m	1.4%
	約 49.0 ha	10/10 以下	5/10 以下	1.0m	165 m <sup>2</sup>	10m	1.0%
	約 119.1 ha	10/10 以下	5/10 以下	1.0m	—	10m	2.3%
	約 16.1 ha	10/10 以下	5/10 以下	—	—	10m	0.3%
小計	約 373.4 ha						7.4%
第二種低層 住居専用地域	約 7.6 ha	10/10 以下	5/10 以下	1.0m	165 m <sup>2</sup>	10m	0.2%
	約 63.5 ha 約 60.9 ha	15/10 以下	5/10 以下	1.0m	200 m <sup>2</sup>	12m	1.3% 1.2%
	約 57.5 ha	15/10 以下	5/10 以下	1.0m	200 m <sup>2</sup>	10m	1.1%
	約 54.6 ha	15/10 以下	5/10 以下	—	200 m <sup>2</sup>	10m	1.1%
小計	約 183.2 ha 約 180.6 ha						3.7% 3.6%
第一種中高層 住居専用地域	約 988.5 ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	19.5%
第二種中高層 住居専用地域	約 181.8 ha 約 184.4 ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	3.6% 3.7%
第一種住居地域	約 1569.1 ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	31.0%
第二種住居地域	約 188.5 ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	3.7%
準住居地域	約 25.9 ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	0.5%
近隣商業地域	約 119.2 ha	20/10 以下	8/10 以下	—	—	—	2.3%
	約 49.9 ha	30/10 以下	8/10 以下	—	—	—	1.0%
	約 3.7 ha	40/10 以下	8/10 以下	—	—	—	0.1%
小計	約 172.8 ha						3.4%
商業地域	約 258.1 ha	40/10 以下	—	—	—	—	5.1%
	約 39.7 ha	50/10 以下	—	—	—	—	0.8%
	約 23.3 ha	60/10 以下	—	—	—	—	0.5%
	約 1.7 ha	70/10 以下	—	—	—	—	0.0%
小計	約 322.8 ha						6.4%
準工業地域	約 365.9 ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	7.2%
工業地域	約 476.6 ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	9.4%
工業専用地域	約 210.5 ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	4.2%
合計	約 5059.0 ha						100%

## 都市計画を変更する土地の区域

福島県福島市のうち

笹谷<sup>ささや</sup>字片目<sup>かため</sup>清水<sup>しみず</sup>の一部の区域

### 【参 考】

○都市計画案の縦覧及び、意見書の提出状況

縦 覧 期 間：令和5年9月28日から令和5年10月12日まで

意見書の提出状況：なし

## 県北都市計画用途地域の変更経緯

年月日	事項	決定権者	備考
昭和48年11月9日	当初決定	福島県	県第1141号、面積4192.0ha
昭和49年7月26日	第1回変更	福島県	県第845号、面積4192.0ha
昭和52年7月5日	第2回変更	福島県	県第755号、面積4192.0ha
昭和53年12月26日	第3回変更	福島県	県第1723号、面積4348.3ha
昭和58年8月16日	第4回変更	福島県	県第1098号、面積4348.3ha
昭和59年6月29日	第5回変更	福島県	県第864号、面積4484.8ha
昭和59年10月26日	第6回変更	福島県	県第1470号、面積4484.8ha
昭和62年4月21日	第7回変更	福島県	県第510号、面積4655.9ha
平成元年3月10日	第8回変更	福島県	県第285号、面積4655.9ha
平成3年2月22日	第9回変更	福島県	県第183号、面積4655.9ha
平成4年6月30日	第10回変更	福島県	県第623号、面積4834.2ha
平成7年9月18日	第11回変更	福島県	県第910号、面積4834.2ha
平成8年5月31日	第12回変更	福島県	県第508号、面積4834.2ha
平成13年4月10日	第13回変更	福島市	市第65号、面積5029.9ha
平成14年12月6日	第14回変更	福島市	市第180号、面積5029.9ha
平成26年5月27日	第15回変更	福島市	市第136号、面積5043.3ha
令和5年7月28日	第16回変更	福島市	市第288号、面積5059.0ha
今回	第17回変更	福島市	面積5059.0ha

## 県北都市計画地区計画の変更（福島市決定）

県北都市計画地区計画（福島北地区計画）を次のように変更する。

名 称	福島北地区計画	
位 置	福島市南矢野目、北矢野目、笹谷、北沢又地区の各一部の区域	
面 積	約 120.6ha	
区 域 の 整 備 ・ 開 発 及 び 保 全 の 方 針	地区計画 の目標	<p>本地区は、福島市の中心市街地から北方約4kmに位置し、土地区画整理事業により良好な居住環境を備えた住宅市街地である。高齢化社会の進展や社会情勢の変化への対応として、にぎわいのある商業地と地域医療体制の強化が必要とされる。</p> <p>このため、土地区画整理事業により形成された、良好な居住環境を将来にわたり保全するためにも都市生活を支える医療施設及び商業施設の適正な立地を行い、日常生活を送るうえで必要な買い物、医療、福祉、子育て、コミュニティを支えるサービス機能等の増進を図り、誰もが住み続けられる住宅市街地として発展させることを目指す。</p>
	土地利用 の方針	<p>本地区は、流通及び生産活動等の利便性を増進させる流通・業務地区、生活圏の商業核及びコミュニティ核としての商業施設を主体とする商業地区、都市計画道路の沿道サービス施設の誘導を行う沿道業務地区、ゆとりとうるおいのある居住環境を形成するため公益的施設等を適正に配置しバランスのとれたコミュニティの形成を図る居住地区とに区分し、多様な機能を有する複合的な土地利用を図るものとする。</p>
	地区施設の 整備方針	<p>公園等と有機的に接続した歩車共存の道路(ふれあい道路)を整備し、それぞれの機能の増進と維持、保全を図る。</p>
	建築物等の 整備方針	<p>快適でゆとりある都市空間の形成を図るため、建築物の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、建築物の高さの制限、敷地の区画形態の制限、壁面の位置の制限、建築物等の形態又は意匠の制限、かき又はさくの構造の制限を行う。</p> <p>さらに、壁面後退部分を緑化、又は歩道との一体性を持たせ、豊かな市街地環境の形成を図る。</p>



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 14.3ha	I	II	III	I	II
			約 3.4ha	約 14.3ha	約 7.5ha	約 26.6ha	約 3.7ha	約 4.0ha	約 61.1ha
地区 整備 計画	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、 ぱちんこ屋、 場外車券売場 勝馬投票券発 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、個室付浴 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 ボウリング場、 スケート場、 水泳場その他 これに類する 政令で定める 運動施設 3 カラオケボッ クスその他 これに類する もの 4 マージャン屋、 射的場、ぱち んこ屋、場外 車券売場勝馬 投票券売所 その他これら に類するもの	-	1 ホテル又は旅館 2 ボウリング場、スケート場、 水泳場他これらに類する政令 で定める運動施設	-		
			住 宅 200 m <sup>2</sup> その他 500 m <sup>2</sup>	200 m <sup>2</sup>					
	建築物の 敷地面積の 最低制限	5,000 m <sup>2</sup>	<p>ただし、以下項目については適用しない。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>						

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 14.3ha	I 約 7.5ha	II 約 26.6ha	III 約 3.7ha	I 約 4.0ha	II 約 61.1ha
	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	40m	25m	20m			— ※1)		
建築物等 の 壁面の 位置の 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。		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、住宅については、外壁又はこれに代わる柱の面までの距離は、1.0m 以上とする。			建築物の外壁又はこれに代わる柱面から道路境界線(隅切部分を除く)、隣地境界までの距離は、1.0m 以上とする。		
	隣接境界からは、1.0m 以上とする。		ただし、車庫、物置等その他これらに類する用途に供し、軒の高さが2.3m 以下かつ建築面積が5㎡以下であるものについては、この限りではない。			ただし、車庫、物置等の外壁等から道路境界、隣地境界までの距離は、0.6m 以上とする。 ※2)		
建築物等の 形態又は 意匠の制限	1 建築物の外壁又はこれに代わる柱は、白又は茶色を基調としたものとする。 2 屋外広告物の形態及び意匠は、建築物や周辺の環境との調和に十分配慮したものとする。 3 屋外広告物は、蛍光色、刺激的な色彩や装飾は用いることはできない。 4 屋外広告物は、各号に掲げるものについては設置できないものとする。 (1)建築物から独立した広告板等(広告板、広告塔、サインポール等)。ただし、屋外広告物が計画図に示す壁面線を越えない場合についてはこの限りではない。 (2)掛看板、突出し広告板等。ただし、以下の条件の全てを満足するものについてはこの限りではない。 ア 壁面からの突出し距離が1m 以内 イ 地盤面から広告面の下端までの高さが2.5m 以上 ウ 街並みの統一感を著しく損なわない形態及び色彩 (3)立看板。ただし、敷地内でかつ計画図に示す壁面線を越えない位置に設置する場合及び駐車場、出入口表示板等必要と認められるものについてはこの限りではない。							
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。

## 理 由 書

本地区は、福島市の中心市街地から北方4 kmに位置し、福島北土地区画整理事業（事業期間：H3～H19）により良好な居住環境を備え、住宅市街地が形成された地区である。

社会経済情勢の変化や今後の高齢化社会の進展に対応するため、地区内において、都市生活を支える医療施設及び商業施設を誘導し適正な土地利用を図るため地区計画を変更するものである。

# 新旧対照表

上段：変更前

下段：変更後

名 称	福島北地区計画	
位 置	福島市南矢野目、北矢野目、笹谷、北沢又地区の各一部の区域	
面 積	約 120.6ha	
区域の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標	<p>本地区は、福島市の中心市街地から北方約 4km に位置し、良好な居住環境を備えた新しい住宅市街地を形成するため土地区画整理事業を進めている地区である。周辺には、国道 13 号や国道 13 号西道路などの幹線道路が整備されつつあり、居住環境の悪化のおそれがある。</p> <p>このため、地区計画の導入により良好な居住環境と多様な都市機能の立地の調和を図り、にぎわいとゆとりとうるおいのある街づくりを推進するものである。</p> <p><b>本地区は、福島市の中心市街地から北方約 4 km に位置し、土地区画整理事業により良好な居住環境を備えた住宅市街地である。高齢化社会の進展や社会情勢の変化への対応として、にぎわいのある商業地と地域医療体制の強化が必要とされる。</b></p> <p><b>このため、土地区画整理事業により形成された、良好な居住環境を将来にわたり保全するためにも都市生活を支える医療施設及び商業施設の適正な立地を行い、日常生活を送るうえで必要な買い物、医療、福祉、子育て、コミュニティを支えるサービス機能等の増進を図り、誰もが住み続けられる住宅市街地として発展させることを目指す。</b></p>
	土地利用の方針	<p>本地区は、流通及び生産活動等の利便性を増進させる流通・業務地区、生活圏の商業核及びコミュニティ核としての商業施設を主体とする商業地区、都市計画道路の沿道サービス施設の誘導を行う沿道業務地区、ゆとりとうるおいのある居住環境を形成するため公益的施設等を適正に配置しバランスのとれたコミュニティの形成を図る居住地区とに区分し、多様な機能を有する複合的な土地利用を図るものとする。</p>
	地区施設の整備方針	<p>公園等と有機的に接続した歩車共存の道路(ふれあい道路)を整備し、それぞれの機能の増進と維持、保全を図る。</p>
	建築物等の整備方針	<p>快適でゆとりある都市空間の形成を図るため、建築物の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、建築物の高さの制限、敷地の区画形態の制限、壁面の位置の制限、建築物等の形態又は意匠の制限、かき又はさくの構造の制限を行う。</p> <p>さらに、壁面後退部分を緑化、又は歩道との一体性を持たせ、豊かな市街地環境の形成を図る。</p>

		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 14.3ha	I	II	III	I	II
				約 7.5ha	約 24.0ha 約 26.6ha	約 3.7ha	約 4.0ha	約 63.7ha 約 61.1ha
地区整備計画	建築物等に関する事項	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、ぱちんこ屋、場外車券売場勝馬投票券発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、個室付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 ボウリング場、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 3 カラオケボックスその他これに類するもの 4 マージャン屋、射的場、ぱちんこ屋、場外車券売場勝馬投票券発売所その他これらに類するもの	-	1 ホテル又は旅館 2 ボウリング場、スケート場、水泳場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。						

地区整備計画	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 14.3ha	I 約 7.5ha	II 約 24.0ha 約 26.6ha	III 約 3.7ha	I 約 4.0ha	II 約 63.7ha 約 61.1ha
	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。							
		40m	25m	20m			— ※1)		
	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。							
	壁面の 位置の制限	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。	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。			建築物の外壁又はこれに代わる柱面から道路境界線(隅切部分を除く)、隣地境界までの距離は、1.0m 以上とする。			
		住宅については、外壁又はこれに代わる柱の面までの距離は、1.0m 以上とする。	隣接境界からは、1.0m 以上とする。			ただし、車庫、物置等の外壁等から道路境界、隣地境界までの距離は、0.6m 以上とする。 ※2)			
	建築物等の 形態又は 意匠の制限	ただし、車庫、物置その他これらに類する用途に供し、軒の高さが 2.3m 以下かつ建築面積が 5㎡以下であるものについては、この限りではない。							
		1 建築物の外壁又はこれに代わる柱は、白又は茶色を基調としたものとする。 2 屋外広告物の形態及び意匠は、建築物や周辺の環境との調和に十分配慮したものとする。 3 屋外広告物は、蛍光色、刺激的な色彩や装飾は用いることはできない。 4 屋外広告物は、各号に掲げるものについては設置できないものとする。 (1)建築物から独立した広告板等(広告板、広告塔、サインポール等)。ただし、屋外広告物が計画図に示す壁面線を越えない場合についてはこの限りではない。 (2)掛看板、突出し広告板等。ただし、以下の条件の全てを満足するものについてはこの限りではない。 ア 壁面からの突出し距離が 1m 以内 イ 地盤面から広告面の下端までの高さが 2.5m 以上 ウ 街並みの統一感を著しく損なわない形態及び色彩 (3)立看板。ただし、敷地内でかつ計画図に示す壁面線を越えない位置に設置する場合及び駐車場、出入口表示板 等必要と認められるものについてはこの限りではない。							
	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。

## 都市計画を変更する土地の区域

### 福島県福島市のうち

みなみやのめ みちうえ しみずまえ たかばたけ みちした なかやしき やち  
南矢野目字道上、字清水前、字高畑、字道下、字中屋敷、字谷地、  
ふるやしき なかやち なかえ あらやしき にしあらだ あかがわまえ  
字古屋敷、字中谷地、字中江、字荒屋敷、字西荒田、字赤川前、  
ひよどりめ さくらうち  
字鶉目、字桜内、

きたやのめ はらだ  
北矢野目字原田、

ささや すすいかみ ひがしなかじょう やじまえ かためしみず いなば  
笹谷字出水上、字東中條、字谷地前、字片目清水、字稻場 及び

きたさわまた とうやしきた  
北沢又字東谷地北 の全部の区域

みなみやのめ ばんじょうまえ なかみち たての しもすがはら かやつみば さかいだ すがはら  
南矢野目字番城前、字中道、字館野、字下菅原、字萱積場、字境田、字菅原、  
よるなし こいずみ  
字夜梨、字小泉、

きたやのめ くぼた しぶた こはらだにし はらだひがし はらだまえ さんかくでん  
北矢野目字窪田、字渋田、字小原田西、字原田東、字原田前、字三角田

ささや ぬりやし やじみなみ  
笹谷字塗谷地、字谷地南、

きたさわまた といごしきた こいずみにし ひぎょうたん  
北沢又字樋越北、字小泉西及び字日行壇 の各一部の区域

### 【参 考】

○都市計画案の縦覧及び、意見書の提出状況

縦 覧 期 間：令和5年9月28日から令和5年10月12日まで  
意見書の提出状況：なし

### 県北都市計画地区計画の変更経緯

決定告示年月日	事項	決定権者	備考
平成8年5月31日	当初	福島市	告示市第74号 120.6ha
今回	第1回変更	福島市	120.6ha