

# 第117回 福島市都市計画審議会

## 議案集

日 時：令和2年2月27日（木）午後1時15分から

場 所：福島テルサ 3階 「あぶくま」

・目 次

第 1 1 7 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 2 6 1 号	県北都市計画高度利用地区 の変更について	福島市	3	
議案第 2 6 2 号	県北都市計画第一種市街地再開発事業 の決定について	福島市	6	

令和 2 年 2 月 2 7 日

福島市都市計画審議会議長

## 議案第261号

### 県北都市計画高度利用地区の変更について（福島市決定）

県北都市計画高度利用地区を次のように変更する。

種類	面積	建築物の容積率の最高限度	建築物の容積率の最低限度	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	壁面の位置の制限	備考
①	約 2.6 ha	70/10以下	20/10以上	8/10以下	200㎡以上		
②	約 3.6 ha	60/10以下	20/10以上	8/10以下	200㎡以上		
③	約 0.9 ha	65/10以下	20/10以上	7/10以下	200㎡以上		
合計	約 7.1 ha						

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つては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つては、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。

「位置、区域及び壁面の位置の制限は計画図表示のとおり」

## 理 由

本市の都市機能が集積している広域的な拠点地区としてふさわし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り、更なる高次都市機能強化のため、福島駅東口地区第一種市街地再開発事業の決定にあわせて、高度利用地区を本案のとおり変更しようとするものです。

新旧対照表

上段	変更前
下段	変更後

種類	面積	建築物の容積率の最高限度	建築物の容積率の最低限度	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	壁面の位置の制限	備考
①	約 1.8 ha	70/10以下	20/10以上	8/10以下	200㎡以上		
	約 2.6 ha	70/10以下	20/10以上	8/10以下	200㎡以上		
②	約 3.6 ha	60/10以下	20/10以上	8/10以下	200㎡以上		
③	約 0.9 ha	65/10以下	20/10以上	7/10以下	200㎡以上		
合計	約 6.3 ha						
	約 7.1 ha						

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又は、同条第4項第1号に該当する建築物にあっては、2/10を加えた数値とする。

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。

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。

都市計画の変更に係る土地の区域

福島県 福島市のうち

さかえまち 栄町及び、わ せ ち ょう 早稲町の各一部の区域

## 都市計画変更の経緯

年 月 日	事 項	決 定 権 者	備 考
昭和47年3月31日	当 初 決 定	福 島 市	市第 3 5 号 面積 約1.2ha
昭和49年7月22日	第 1 回変更	福 島 市	市第 1 4 4 号 面積変更 約1.2→1.8ha
昭和51年10月20日	第 2 回変更	福 島 市	市第 2 1 0 号 制限内容の変更
昭和53年7月12日	第 3 回変更	福 島 市	市第 6 9 号 制限内容の変更
昭和56年12月15日	第 4 回変更	福 島 市	市第 1 6 0 号 面積変更 約1.8→2.6ha
昭和59年12月21日	第 5 回変更	福 島 市	市第 2 0 5 号 面積変更 約2.6→6.3ha
平成元年3月10日	第 6 回変更	福 島 市	市第 3 2 号 種類変更、制限内容の変更
平成4年9月14日	第 7 回変更	福 島 市	市第 1 5 6 号 制限内容の変更
令和 年 月 日	今 回	福 島 市	面積変更 約6.3→7.1ha

### 【参 考】

#### ○公聴会開催状況

開 催 日：令和元年12月25日

公 述 人：なし

#### ○都市計画案の縦覧及び、意見書の提出状況

縦 覧 期 間：令和2年2月5日から令和2年2月19日まで

意見書の提出状況：なし

## 議案第262号

### 県北都市計画第一種市街地再開発事業の決定について（福島市決定）

県北都市計画 福島駅東口地区第一種市街地再開発事業 を次のように決定する。

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	備考
		幹線街路	栄町大笹生線	22.0m (11.0m)	約110.0m	都市計画道路 整備済 ( )内は区域内の幅員
		幹線街路	中央幹線	40.0m (20.0m)	約180.0m	都市計画道路 整備済 ( )内は区域内の幅員
	公園及び緑地	区画道路	県道 福島停車場線	20.0m (10.0m)	約190.0m	整備済 ( )内は区域内の幅員
		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 <sup>2</sup>				
建築物の整備	街区番号	建築物		敷地面積に対する割合		主要用途
		建築面積	延べ面積	建築面積	延べ面積	
	1	約11,000m <sup>2</sup>	約83,000m <sup>2</sup> (約65,000m <sup>2</sup> )	約 8/10	約 62/10	事務所、商業、宿泊、 公共施設、住宅、駐車場
備 考	<p>高度利用地区の制限内容</p> <p>容積率の最高限度 700%</p> <p>容積率の最低限度 200%</p> <p>建蔽率の最高限度 80%</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>建築面積の最低限度 200m<sup>2</sup></p> <p>壁面の位置の制限 2.0m (位置は別図による)</p>					
建築敷地の整備	街区番号	建築敷地面積	整備計画			
	1	約13,200m <sup>2</sup>	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7,900m <sup>2</sup>	約 75m <sup>2</sup> /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」

## 理 由

本地区は、J R 福島駅東口から東に延びる県道福島停車場線の南側に面した福島市の都市機能が集積している広域的な拠点地区となっております。

本地区は駅近隣地区でありながら、細分化された敷地に老朽化した商業施設などの建物と低未利用地が混在し有効な土地利用が図られていない状況から、定住人口の確保や、にぎわい創出を目的として第一種市街地再開発事業を施行するものです。

このことから、広域的な拠点地区としてふさわし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り、更なる高次都市機能強化のため、本案のとおり決定しようとするものです。

## 都市計画の変更に係る土地の区域

福島県 福島市のうち

さかえまち 栄町及び、わせちょう 早稲町の各一部の区域

## 都市計画の策定経緯の概要

### 県北都市計画 福島駅東口地区第一種市街地再開発事業の決定

事 項	時 期	備 考
福島市中心市街地活性化基本計画	平成22年3月	
第2期福島市中心市街地活性化基本計画 (認定)	平成27年3月27日	
第2期福島市中心市街地活性化基本計画 (第1回変更)	平成29年3月24日	
第2期福島市中心市街地活性化基本計画 (第2回変更)	平成30年3月23日	
福島駅東口市街地再開発準備組合の設立	平成30年4月2日	組合員11名 (地権者は13名)
風格ある県都を目指すまちづくり構想策定	平成30年12月25日	
第2期福島市中心市街地活性化基本計画 (第3回変更)	平成31年3月26日	
福島市から福島県へ福島駅東口市街地再開発事業への支援について要望書提出	平成31年4月26日	
福島駅東口市街地再開発準備組合より都市計画提案制度により素案の提出、受理	令和元年11月11日	
下協議(県都市計画課・県北建設事務所)	令和元年11月15日	
公告・縦覧	令和元年12月6日 ～令和元年12月20日	
都市計画公聴会	令和元年12月25日	公述2件
事前協議(県都市計画課・県北建設事務所)	令和2年1月16日 (回答 令和2年1月20日)	
案の縦覧	令和2年2月5日 ～令和2年2月19日	意見書の提出なし
都市計画審議会(諮問)	令和2年2月5日	
福島市都市計画審議会	令和2年2月27日	



## 【参 考】

### ○公聴会開催状況

開 催 日：令和元年12月25日

公 述 人：2名

### ○都市計画案の縦覧及び、意見書の提出状況

縦 覧 期 間：令和2年2月5日から令和2年2月19日まで

意見書の提出状況：なし