



# 第124回 福島市都市計画審議会

令和5年5月18日

福島市都市政策部都市計画課

**議案第 270 号 県北都市計画用途地域の  
変更（案）について**

**議案第 271 号 県北都市計画地区計画の  
決定（案）について  
（福島おおざそウインター  
工業団地地区計画）**

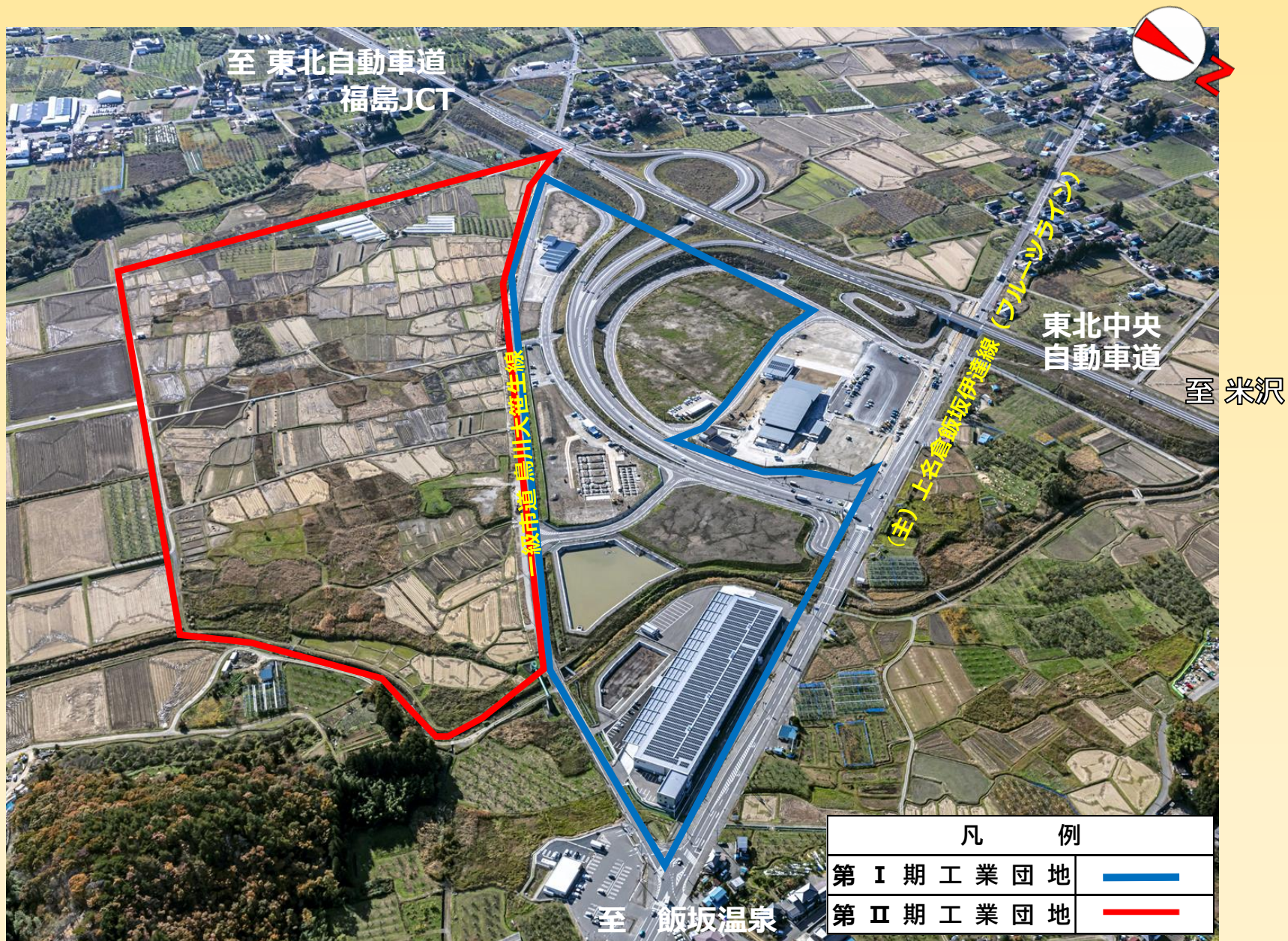
**議案第 272 号 県北都市計画地区計画の  
変更（案）について  
（大笹生地区計画）**

**議案第273号 県北都市計画下水道の  
変更（案）について  
（福島公共下水道）**

**協議案件1 県北都市計画区域の整備、開発  
及び保全の方針を変更  
する案の承認について  
（福島県決定）**

**協議案件2 県北都市計画区域区分を変更  
する案の承認について  
（福島県決定）**

# 福島おおぞらインター工業団地（Ⅱ期）の必要性について



# 福島おおぞらインター工業団地（Ⅱ期）の必要性について

- 市の総合計画、都市計画マスタープラン、商工業振興計画等にも位置づけされている
- 平成29年に東北中央自動車道が開通し、利便性が向上
- I期（6区画）は販売開始後に即時完売
- II期予定地に関しても、多くの企業から問い合わせあり
- 市内には他に譲渡できる工業用地はない

# 工業団地整備にむけた説明会経過

- R3. 2. 22 第2期整備事業 地元代表者への事業概要説明  
出席者 16名  
市・自治振会長・町内会連合会長・地権者会長
- R3. 7. 27 第2期地元説明会（第1回）書面開催  
台風8号接近により中止 資料送付 84名  
「事業概要・整備スケジュールについて」
- R4. 4. 5 第2期地元説明会（第2回） 出席者38名  
「計画内容について・埋蔵文化財試堀調査協力  
整備スケジュール等」
- R4. 6. 27 第2期地元説明会（第3回） 出席者28名  
「市街化区域の見直し及び地区計画について」

**議案第270号**

**県北都市計画用途地域の変更（案）  
について**

**（福島市決定）**

# 1 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) 【主に建築可能なもの】住居、店舗等(一部)、公共施設等(一部)、工場等
	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)

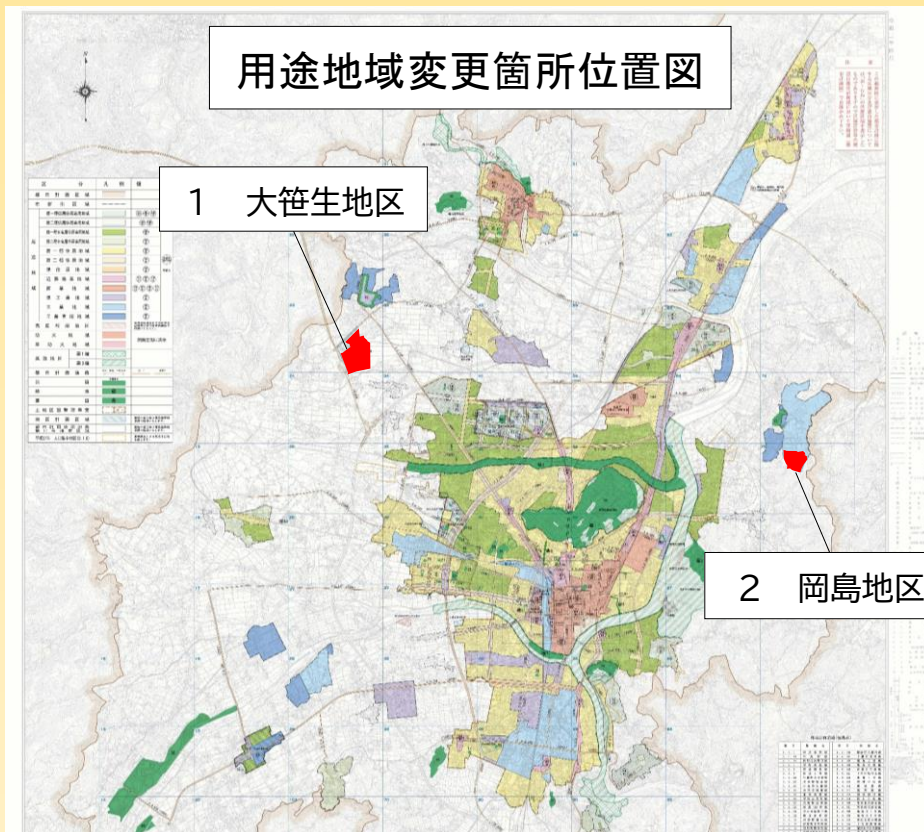


# 2 用途地域の変更について

## ◆用途地域の変更理由

今回の区域区分変更に伴い、大笹生地区の一部が市街化区域となるため、現在の土地利用に合わせた工業地域とする。

また、岡島地区の一部が市街化調整区域となるため、工業地域の用途を外すものである。

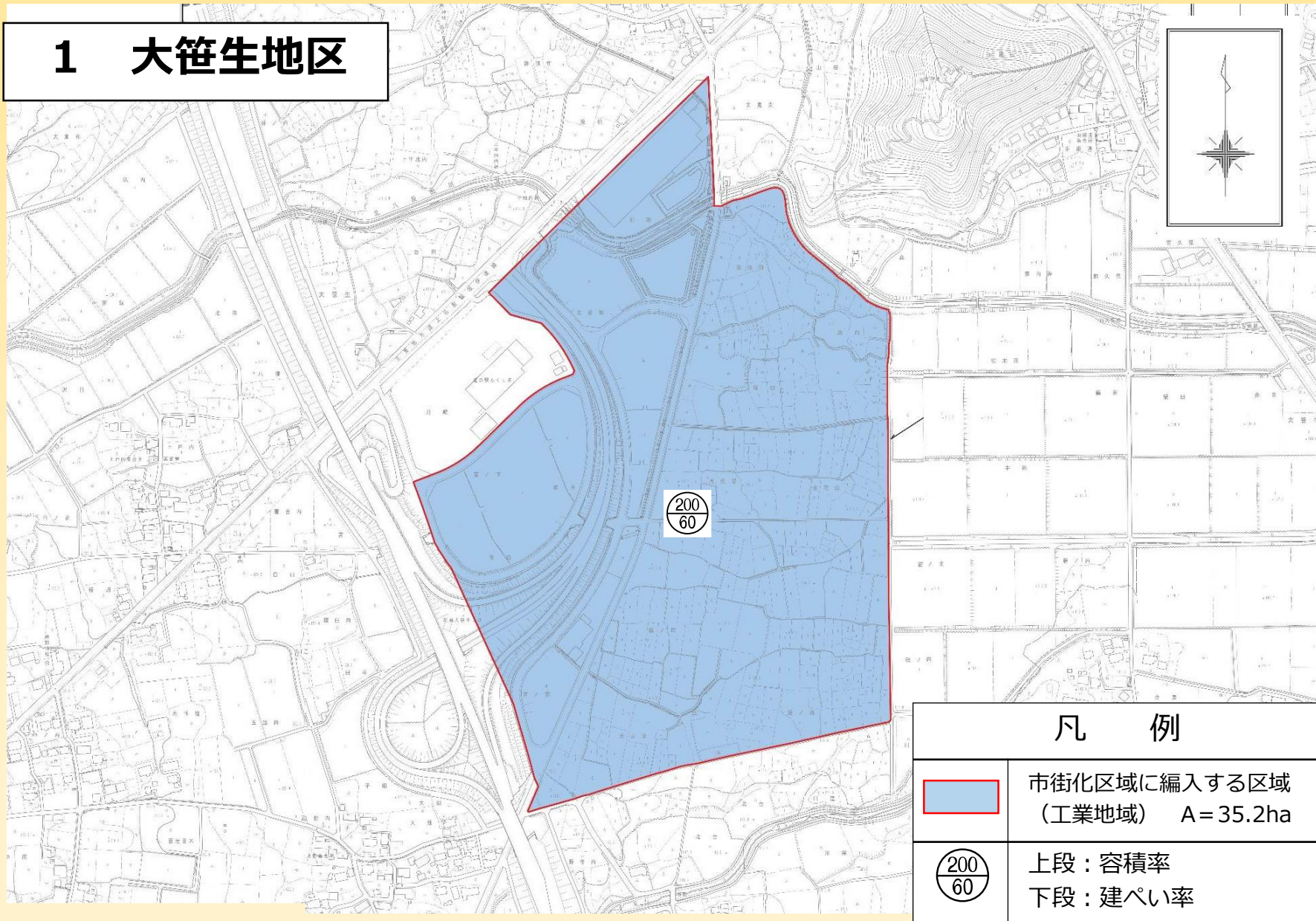


## ◆地区別の変更内訳

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
大笹生地区											35.2		35.2
岡島地区											-19.5		-19.5
合計	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	15.7	0	15.7
当初面積	373.4	183.2	988.5	181.8	1569.1	188.5	25.9	172.8	322.8	365.9	460.9	210.5	5043.3
変更面積	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

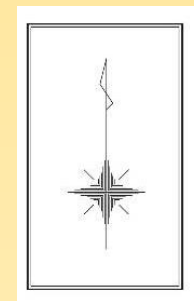
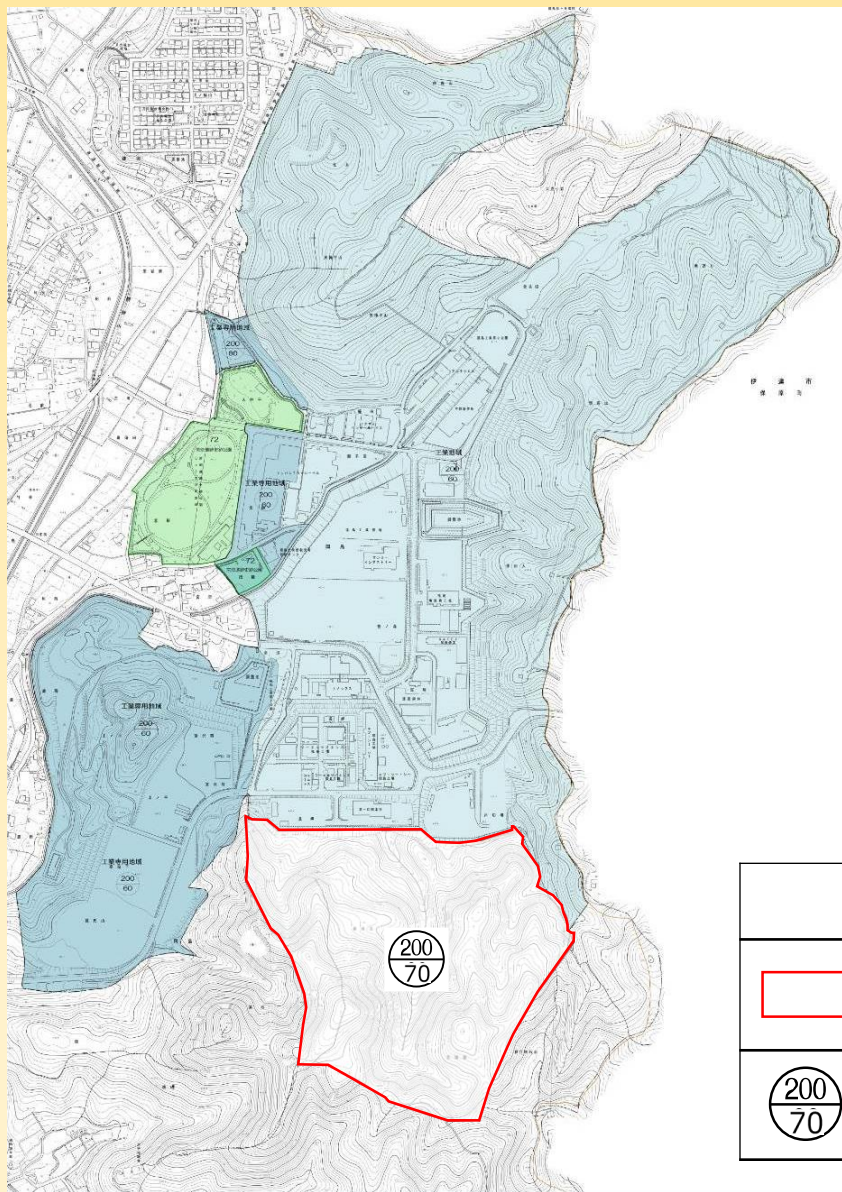
# 3 用途地域の変更箇所について



## 1 大笹生地区



# 3 用途地域の変更箇所について

## 2 岡島地区



凡 例	
	市街化調整区域に編入する区域 (用途なし) A = 19.5ha
	上段：容積率 下段：建ぺい率

### 3 用途地域の変更箇所について

---

#### 都市計画の変更に係る土地の区域

##### 1 都市計画に新たに含まれる土地の区域 大笹生地区

###### 福島市のうち

大笹生字塚田、字成田、字馬洗場、字金花山、字藤ノ町、  
字館ノ北、 及び 字館ノ内の全部の区域

大笹生字中平地内、字兎橋、字北鬼淵、字台田、字柳町、  
字南鬼淵、字森向、字北谷地、字宮、字宮ノ下、  
字白山、字寺田、字宮ノ前、字大畑、字五反田、  
及び 字館ノ西の各一部の地域

##### 2 都市計画から除外される土地の区域 岡島地区

###### 福島市のうち

岡島字宮沢前、字長岬、字苦木立、字古屋館 及び  
字那目利石山の各一部の区域

# **(参考) 用途地域変更(案)の縦覧 及び意見書の提出状況、今後の予定 (福島市)**

## **◆都市計画法に基づく案の縦覧期間**

令和 5年 4月 26日(水) から  
令和 5年 5月 10日(水) まで

## **◆意見書の提出状況**

なし

## **◆今後の予定**

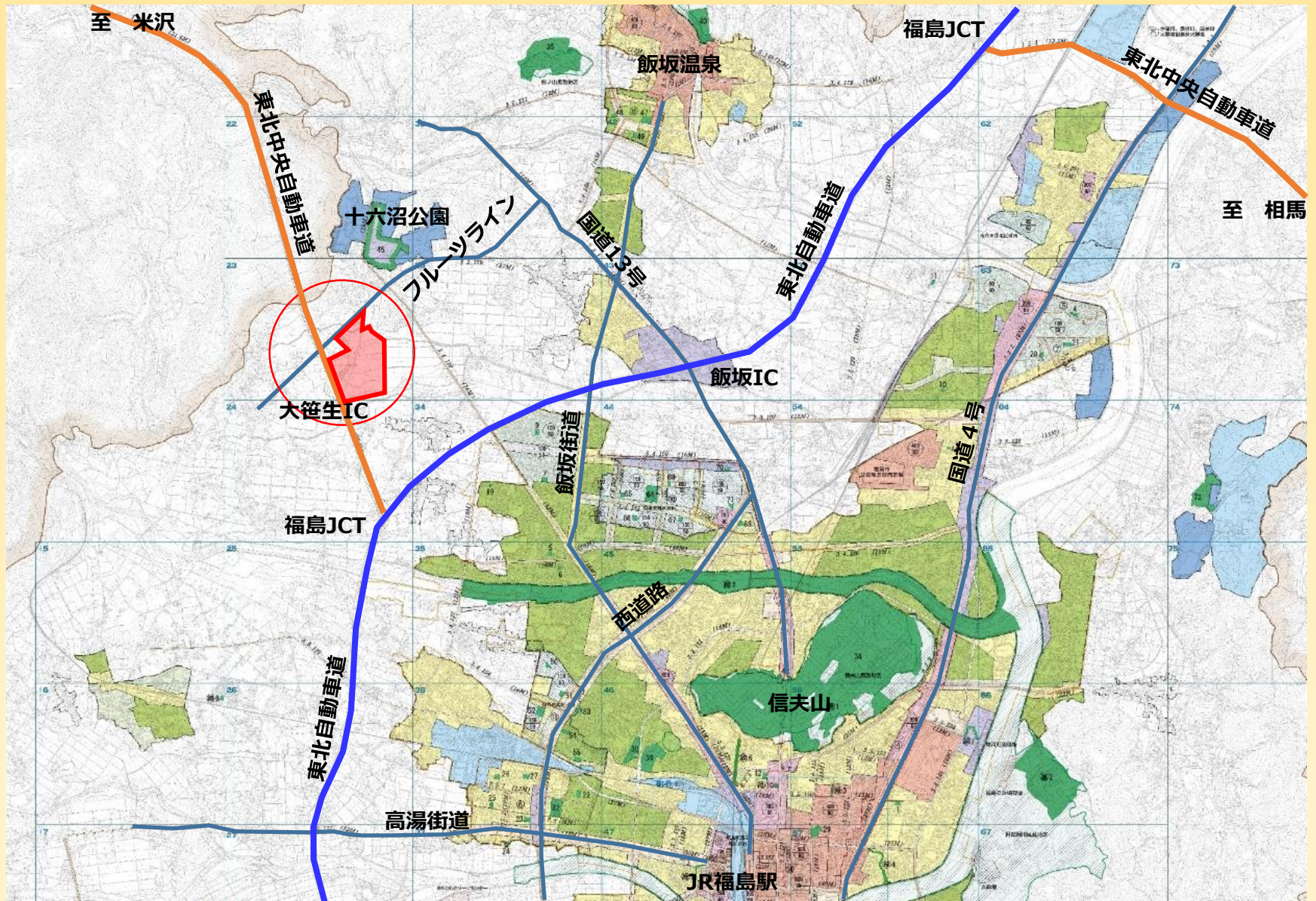
令和 5年 5月 審議会より市長へ答申  
令和 5年 6月 福島県(都市計画課)と最終協議  
令和 5年 7月 都市計画決定の告示縦覧

# 議案第271号

県北都市計画地区計画の決定（案）  
について  
（福島おおざそうインター  
工業団地地区計画）

（福島市決定）

# (1) 県北都市計画 (福島) 総括図

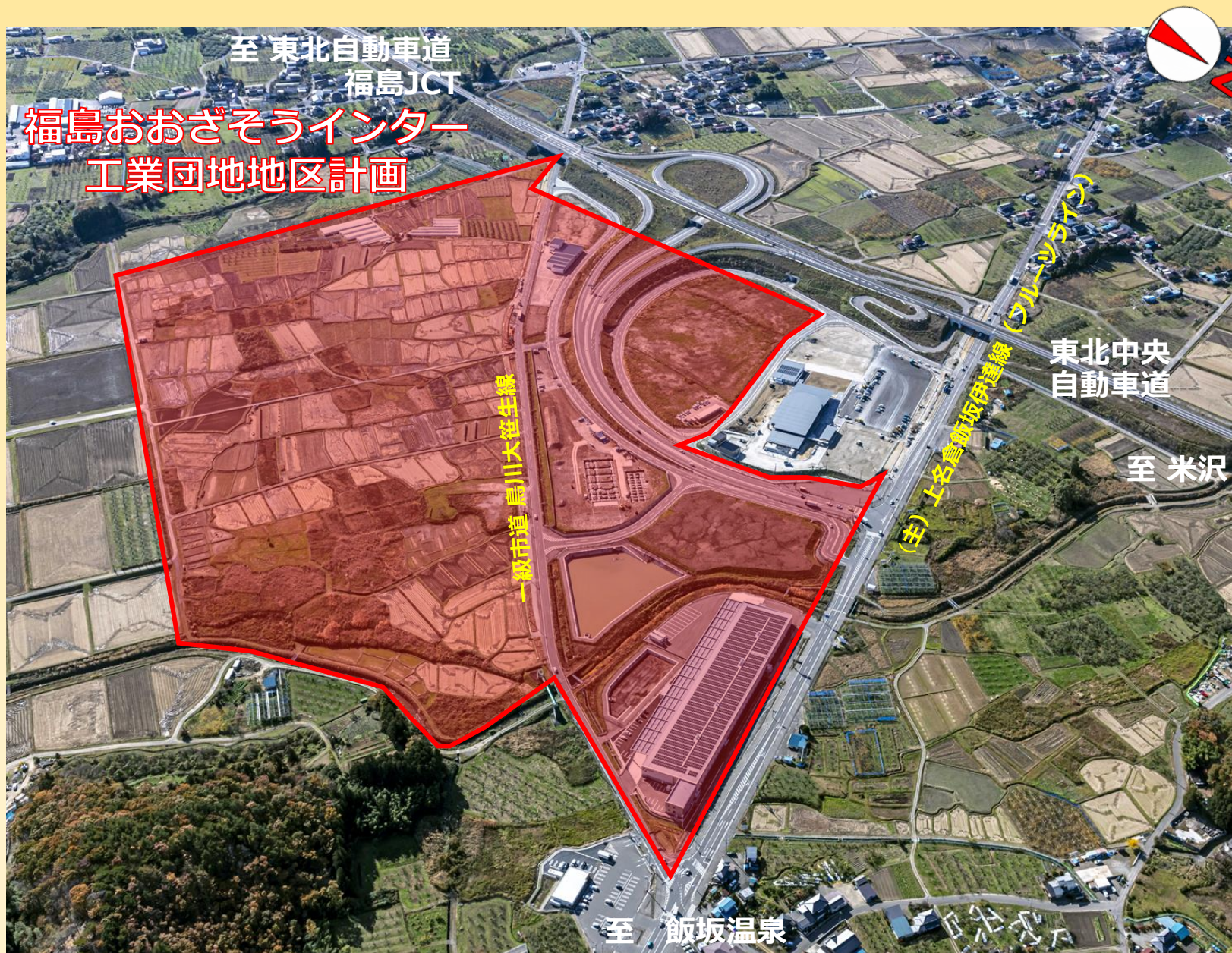


## (2) 位置図 (地区計画区域)





### (3) 周辺状況写真



# 「福島おおぞそうインター工業団地地区計画」を 次のように決定する。

- ① 地区計画の名称      福島おおぞそうインター工業団地  
地区計画
  
- ② 地区計画の位置      福島市大笹生字塚田、字馬洗場、  
字金花山、字藤ノ町、  
字館ノ北の区域 及び  
字中平地内、字兎橋、字北鬼淵、  
字台田、字柳町、字南鬼淵、字森向、  
字北谷地、字宮、字宮ノ下、字白山、  
字寺田、字宮ノ前、字大畑、  
字五反田、字館ノ西の各一部の区域
  
- ③ 地区計画の面積      約35.2ha

#### ④ 地区計画の目標

本地区は、福島市の中心部から北西7kmに位置し、主要地方道上名倉飯坂伊達線（通称：フルーツライン）と東北中央自動車道 福島大笹生ICに隣接した、交通の利便性に恵まれた地区である。

**大笹生地区の地域振興、活性化を図るため、工場及びそれに関連する研究開発施設、物流施設並びに地域振興に資する用地**として、周辺の景観に配慮しながら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。

## ⑤ 区域の整備、開発及び保全の方針

### ◆土地利用の方針

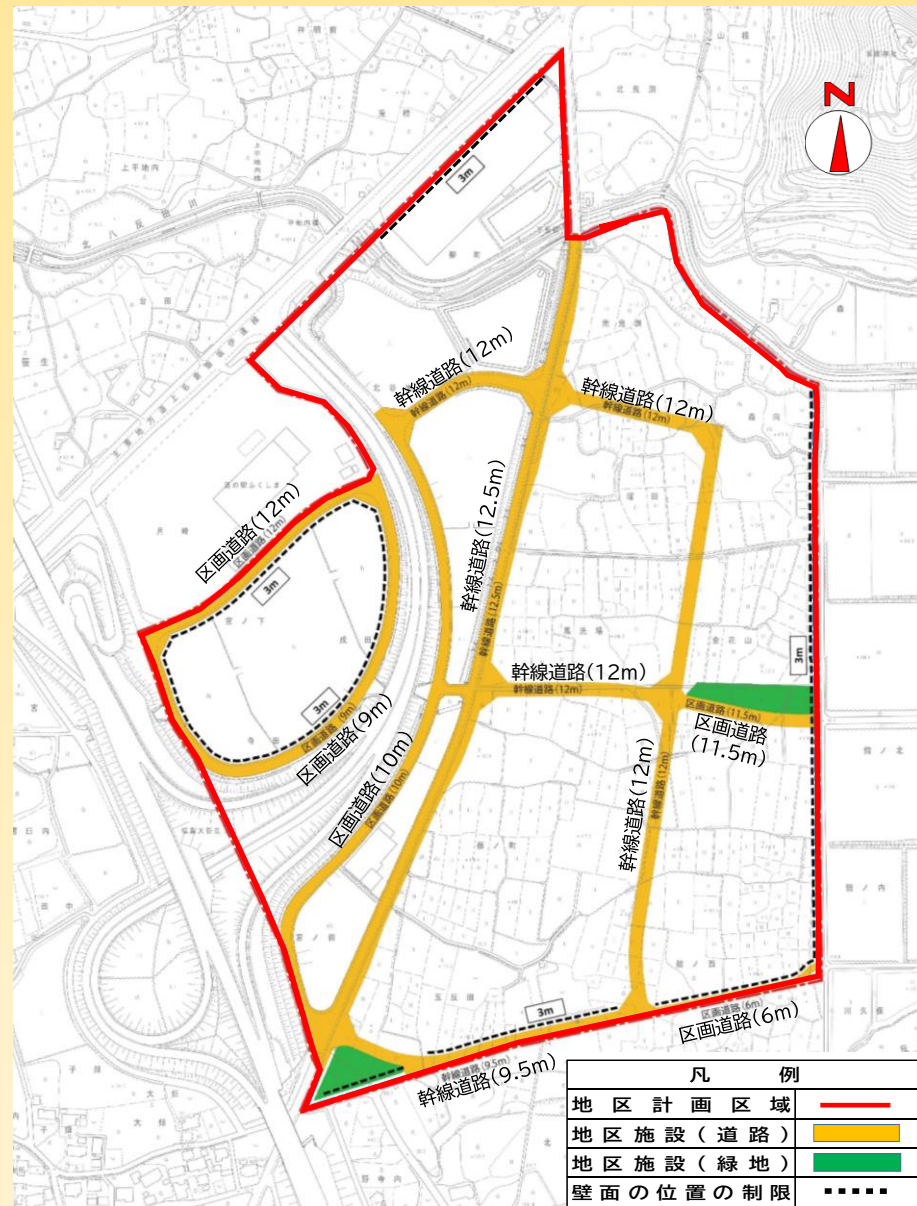
周辺の自然環境・景観に配慮し、地域振興に資する工場及びそれに関連する研究開発施設並びに、物流施設等の工業団地としての土地利用を図る。

### ◆建築物等の整備方針

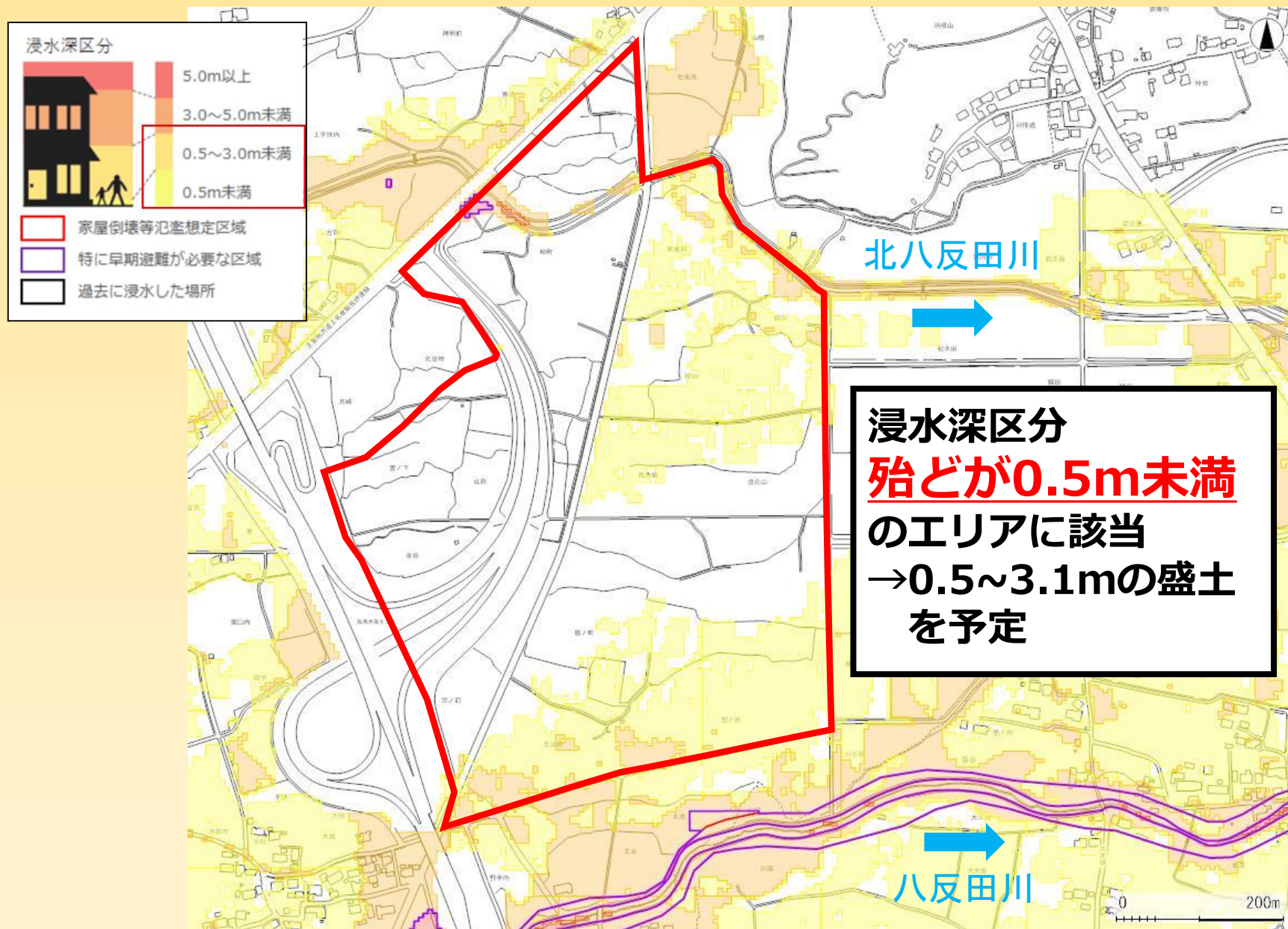
良好な産業用地を形成するため、**「建築物の用途の制限」、「容積率の最高限度」、「建蔽率の最高限度」、「敷地面積の最低限度」、「壁面の位置の制限」、「建築物等の形態及び意匠の制限」、「かき又は柵の構造の制限」**等を定める。

# ⑥ 地区整備計画

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	(1)次に掲げる建築物は、建築してはならない。  1. 建築基準法 別表第二(わ)第1~4号及び第6~8号の施設 2. 神社、寺院、教会及び関連施設 3. 一般廃棄物又は産業廃棄物等の処理施設 4. カラオケボックス、アミューズメント施設その他これらに類するもの 5. 公衆浴場、自動車教習所、冠婚葬祭場 6. 畜舎
		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	2,500㎡
		壁面の位置の制限	(1)計画図に図示の■■■■に接する箇所は、建築物の外壁又はこれに代わる柱面(以下、「外壁等」とする。)から道路境界線までの距離は3m以上とする。 (2)その他の箇所は、外壁等から道路境界線までの距離は2m以上とする。
建築物等の形態及び意匠の制限	(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。 (2)屋外広告物は、周辺の景観に配慮したものとする。		
かき又は柵の構造の制限	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。		



# (参考資料) 洪水ハザード区域について



# **(参考) 地区計画(案)の縦覧 及び意見書の提出状況、 今後の予定 (福島市)**

## **◆都市計画法に基づく案の縦覧期間**

令和 5年 4月 26日(水) から  
令和 5年 5月 10日(水) まで

## **◆意見書の提出状況**

なし

## **◆今後の予定**

令和 5年 5月 審議会より市長へ答申  
令和 5年 6月 福島県(都市計画課)と最終協議  
令和 5年 7月 都市計画決定の告示縦覧

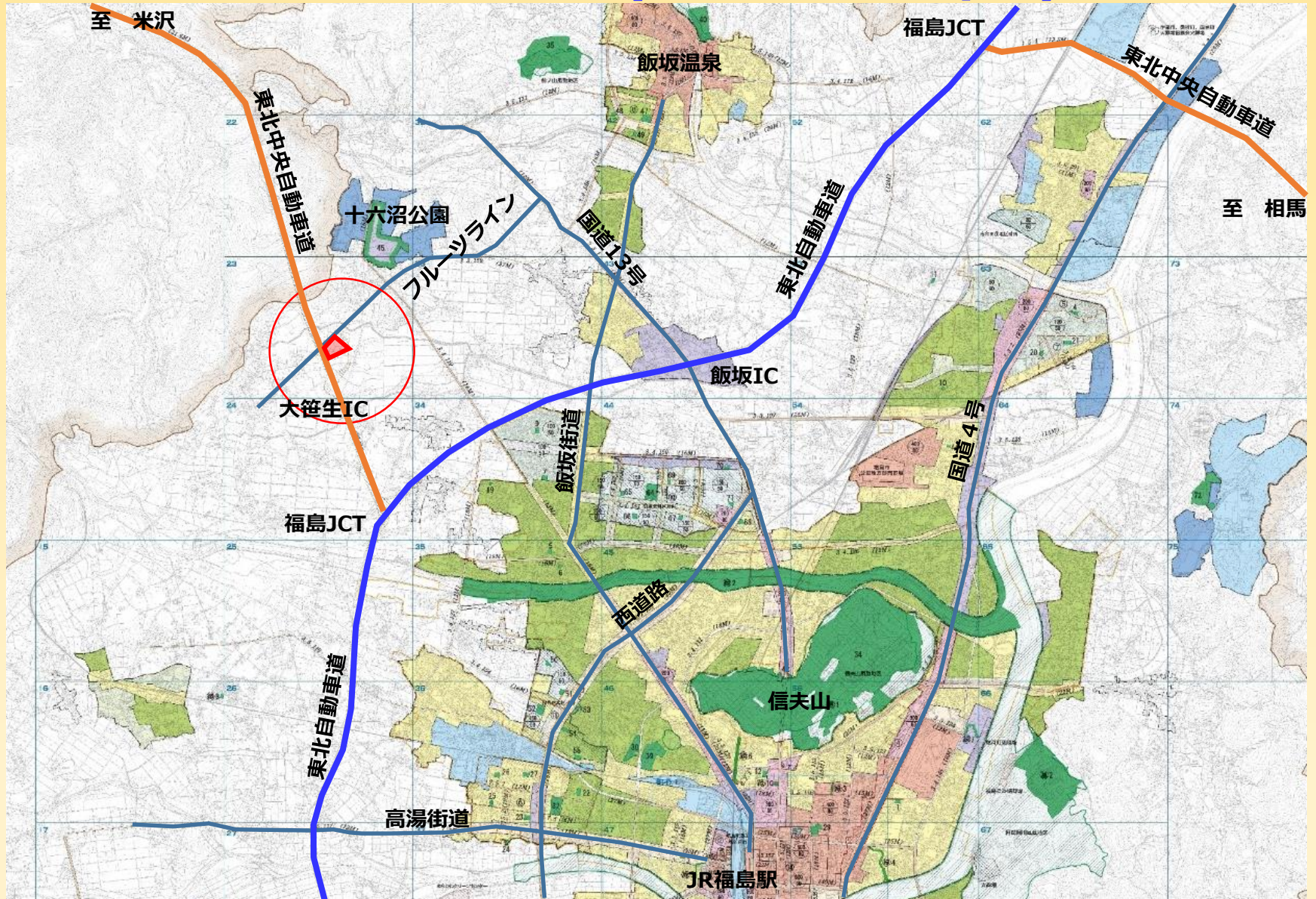
# 議案第272号

## 県北都市計画地区計画の変更（案） について （大笹生地区計画）

（福島市決定）



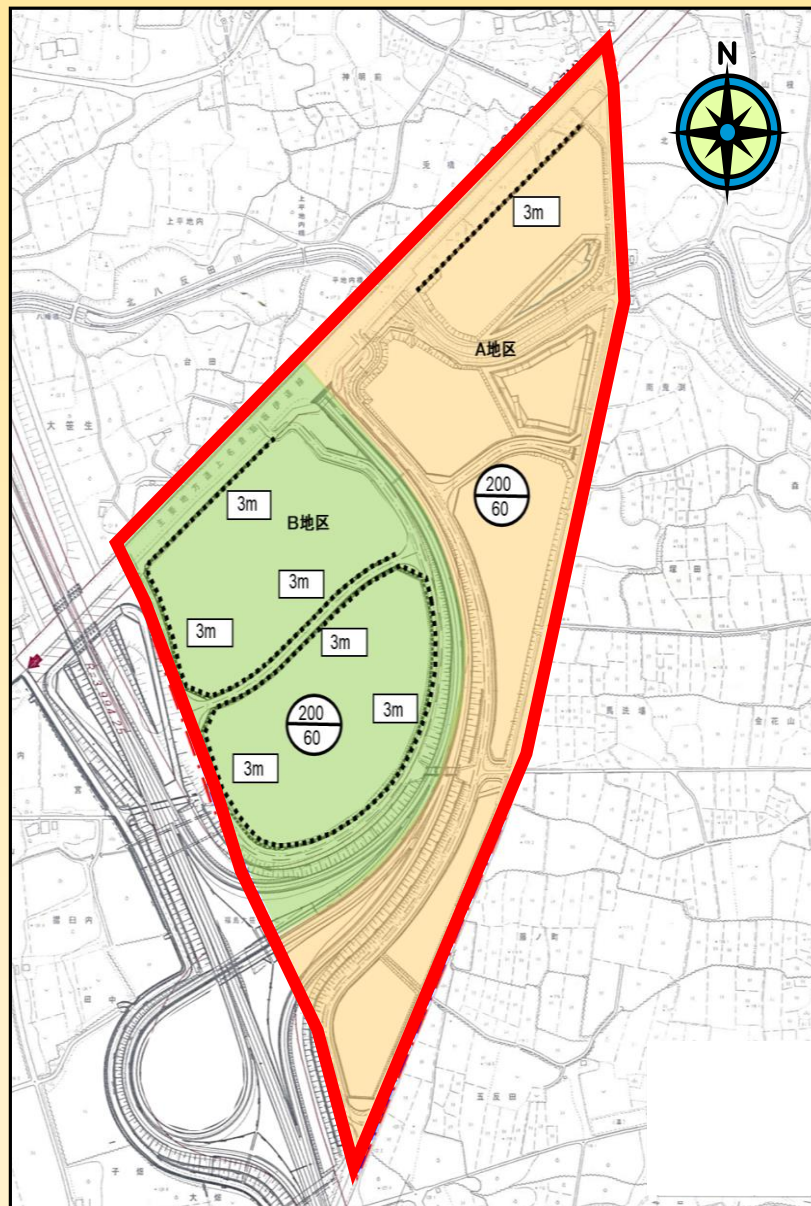
# 県北都市計画地区計画の変更について（福島市決定） （大笹生地区計画）



当初の地区計画：平成29年12月1日

都市計画決定

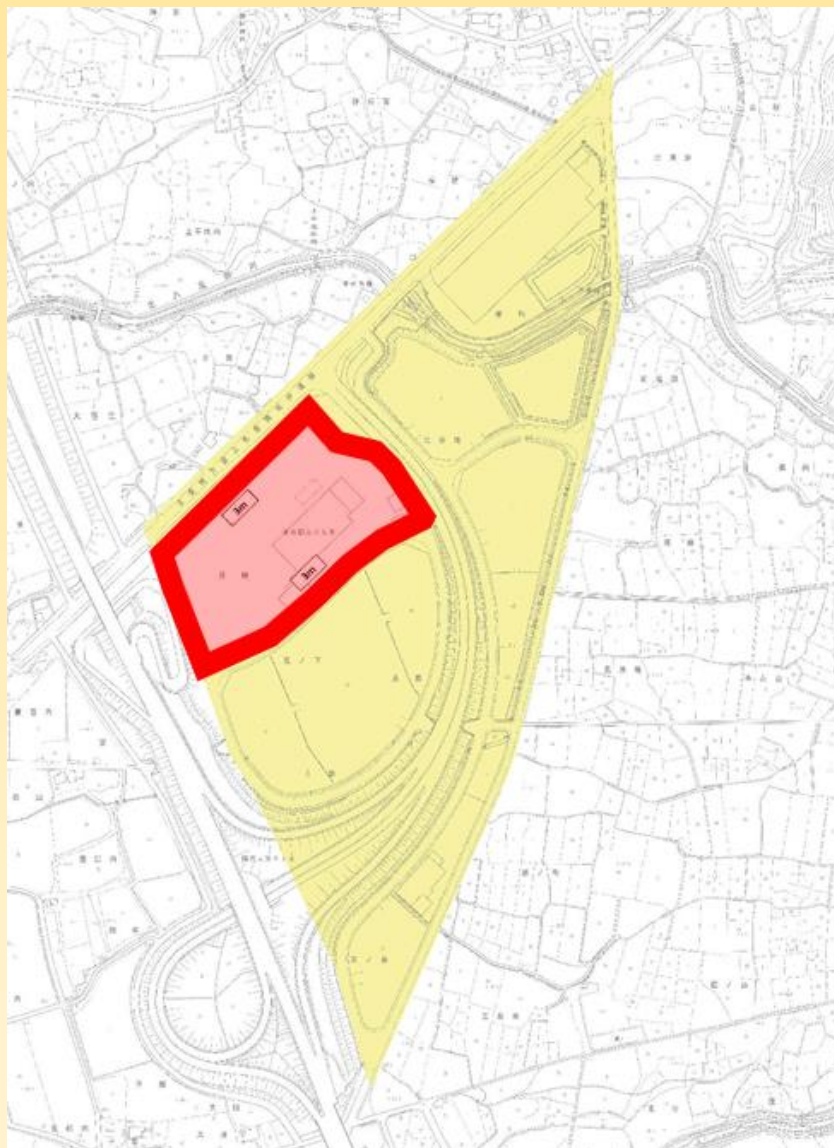
A = 20.0ha



凡 例	
地区計画区域	—
A 地区	■
B 地区	■
壁面の位置の制限	.....

# 変更後の大笹生地区計画



計画図 A=2.8ha



## ◆地区計画の変更理由

区域区分の変更により、当初の地区計画区域のうち約17haが市街化区域に編入となり、新たに工業地域としての用途が設定され、同じ区域に福島おおざそうインター工業団地地区計画を策定したため、従前の地区計画を道の駅のみの範囲に縮小する。

### 凡 例

	地区計画区域
	廃止区域

## 地区計画の主な変更点

- **位置・面積を道の駅のみに縮小**
- **地区計画の目標、区域の整備、開発及び保全の方針、地区整備計画について、工業団地に係る部分を削除**

# **(参考) 地区計画(案)の縦覧 及び意見書の提出状況、今後の予定 (福島市)**

## **◆都市計画法に基づく案の縦覧期間**

**令和 5年 4月 26日(水) から**

**令和 5年 5月 10日(水) まで**

## **◆意見書の提出状況**

**なし**

## **◆今後の予定**

**令和 5年 5月 審議会より市長へ答申**

**令和 5年 6月 福島県(都市計画課)と最終協議**

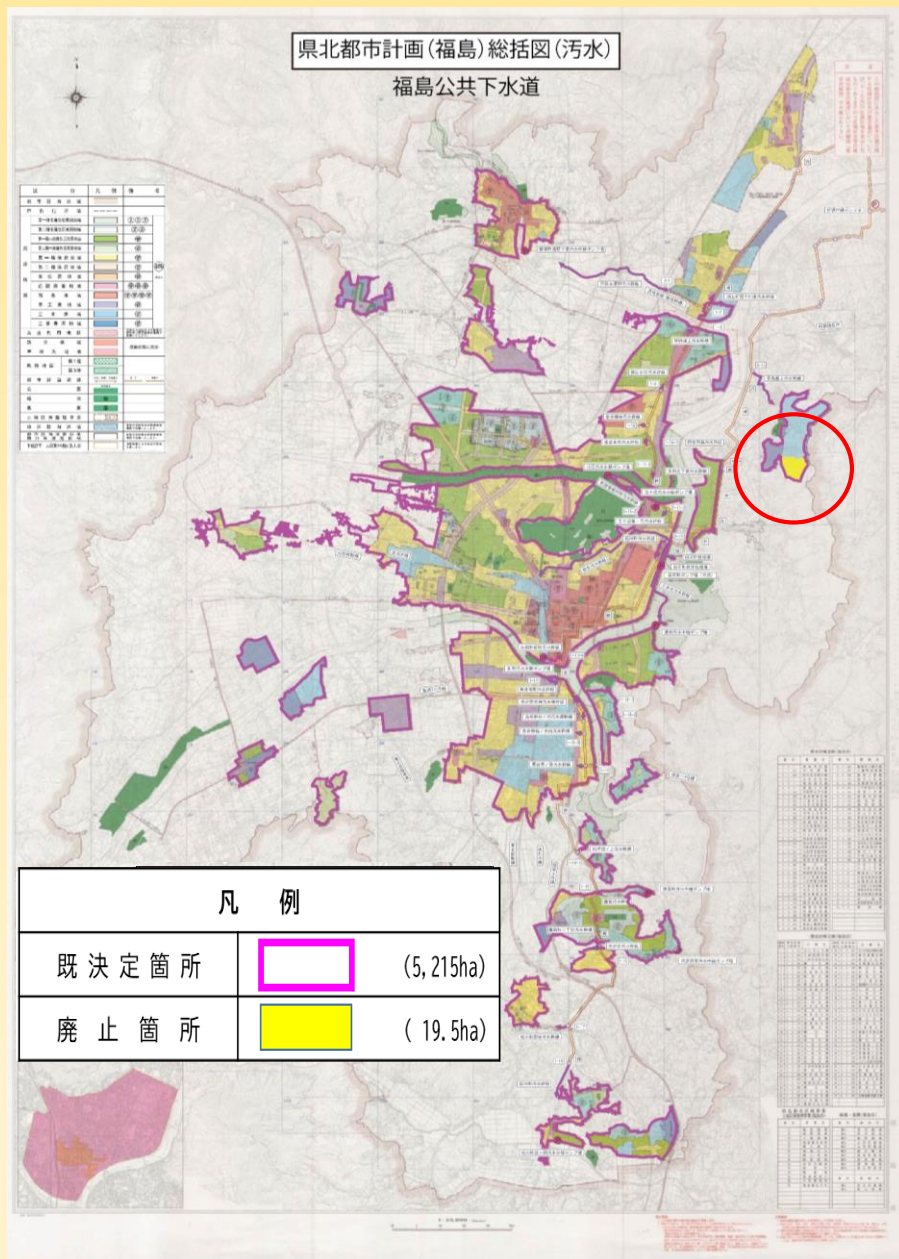
**令和 5年 7月 都市計画決定の告示縦覧**

# 議案第273号

県北都市計画下水道の変更（案）  
について  
（福島公共下水道）

（福島市決定）

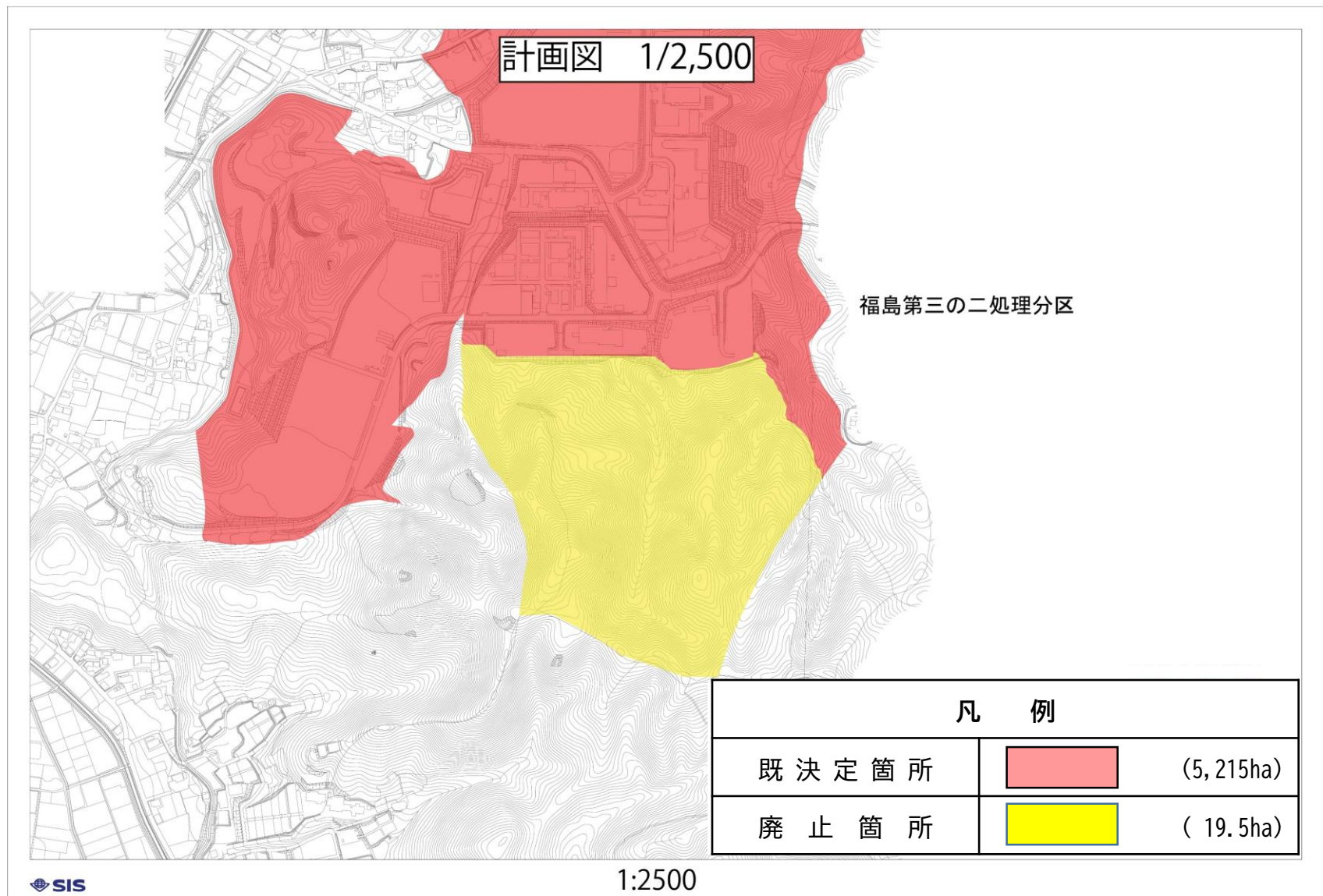
# 1 下水道の変更について



## ◆変更理由

本市の公共下水道は、市街化区域の旧市街地を中心に整備を進めてきたところであるが、区域区分の変更により市街化調整区域となったため、排水区域から除外するものである。

## 2 下水道の変更箇所について





## 2 下水道の変更箇所について

---

### 都市計画変更に係る土地の区域

#### 1 都市計画から除外される土地の区域

福島市のうち

岡島字宮沢前、字長岬、字苦木立、字古屋館、  
及び 字那目利石山 の各一部の区域

# **(参考) 下水道変更(案)の縦覧 及び意見書の提出状況、今後の予定 (福島市)**

## **◆都市計画法に基づく案の縦覧期間**

令和 5年 4月 26日(水) から  
令和 5年 5月 10日(水) まで

## **◆意見書の提出状況**

なし

## **◆今後の予定**

令和 5年 5月 審議会より市長へ答申  
令和 5年 6月 福島県(都市計画課)と最終協議  
令和 5年 7月 都市計画決定の告示縦覧

## 協議案件 1

県北都市計画区域の整備、開発及び  
保全の方針を変更する案の承認について

「県北都市計画区域マスタープランの  
見直しについて」  
(福島県決定)

# 1 都市計画区域マスタープランとは (都市計画法第6条第2項)

○ 都市計画法上の名称

**「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」**

○ 一体の都市として整備、開発及び保全すべき区域として定められる都市計画区域全体を対象として、市町村を越える**広域的な見地から、都市計画の基本的な方針を定めるもので、都道府県が決定**を行う。

○ 以下の内容を定めている。

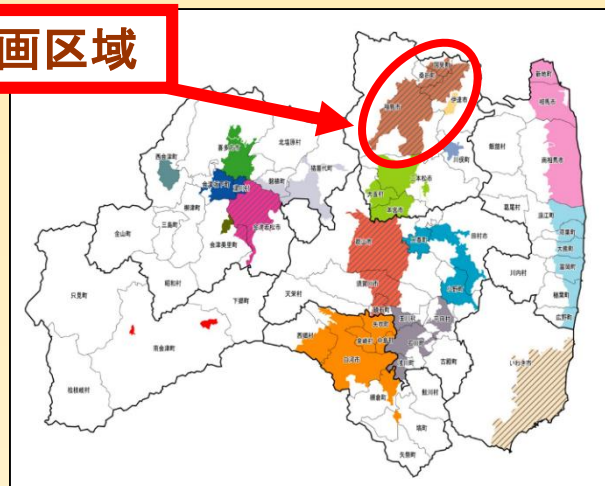
① **都市計画の目標**

② **区域区分**（市街化区域と市街化調整区域との区分）の決定の有無、その方針

③ 土地利用、都市施設等の整備及び市街地開発事業に関する**主要な都市計画の決定の方針**

○ 対象区域：**県北都市計画区域**

**県北都市計画区域**



市町村	範囲	規模
福島市	行政区域の一部	22,874ha
伊達市		7,222ha
桑折町		2,400ha
国見町		2,600ha
2市2町		35,096ha

○ 目標年次 令和2年度を基準とし、概ね20年後の**令和22年（2040年）**とする。

- ・ 人口や産業の動向を踏まえ、土地利用の規模や都市施設の整備目標は10年後の令和12年（2030年）を目標年次と定める。
- ・ 社会経済状況の変化等に対して柔軟に対応していくため、必要に応じて見直しの検討を行うものとする。
- ・ 前回策定平成26年（2014年）

## 2 都市計画区域マスタープランの見直しの必要性

都市計画マスタープランは、都市計画法に基づき長期的視点に立った都市の将来像を明確にするとともに、都市計画の基本的な方向性を示すものであります。

そのような中、国際目標である持続可能な開発目標（SDGs）や大規模な自然災害に対応するため、「流域治水対策」への転換など、社会情勢や土地利用の変化を踏まえ平成26年策定からの見直しを行うものであります。

### 3 【福島市】 区域マスタープラン見直しの視点と主な修正箇所

#### ① 福島駅周辺を中心とした高次都市機能の強化・魅力の向上

##### ■ 土地の高度利用に関する方針

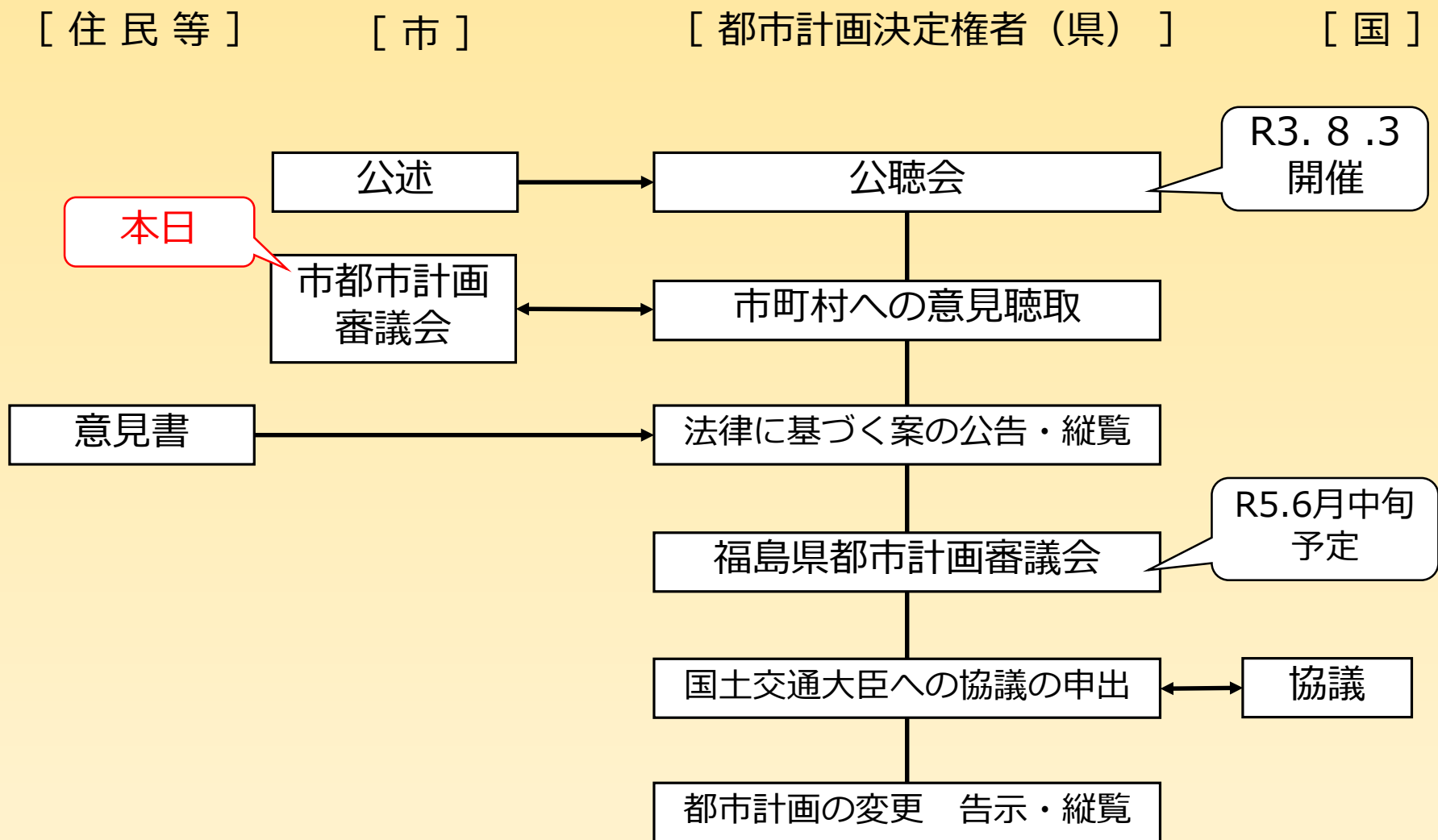
- ・ 福島駅東口の商業業務地区については、低未利用地の活用等により、多様な高次都市機能の誘導を促進し、周辺部を支える拠点性の高い駅前地区としてふさわしい土地の高度利用を図るものとする。

#### ② 都市活力の創出に向けた、新たな I C 周辺におけるポテンシャルの活用

##### ■ 主要用途の配置方針 工業地

- ・ 東北中央自動車道の整備を契機に拡張を予定している福島市の福島おおざそうインター工業団地（中略）については、周辺営農への影響に配慮しつつ、適正な整備を図る。

## 4 区域マスタープラン見直しの今後の手続き(福島県)



## 5 区域マスタープラン見直しにおける福島県への回答

---

市の意見としては、社会情勢や土地利用の変化を踏まえ、本案にはこれまで市が要望してきた内容が反映されているため、「異存ありません」と回答したい。



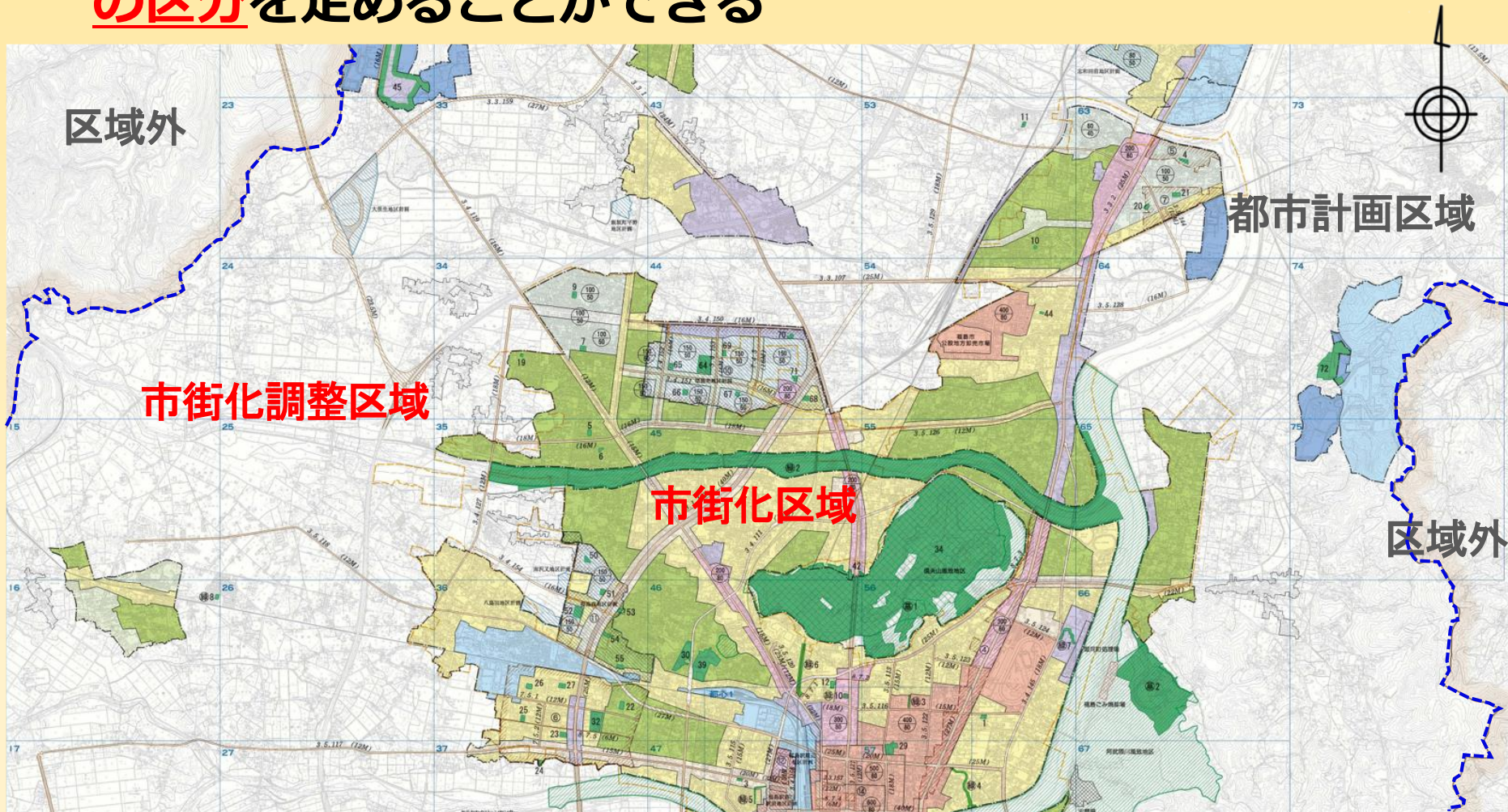
## 協議案件 2

県北都市計画区域区分を変更する  
案の承認について

(福島県決定)

# 1 区域区分とは（都市計画法第7条第1項）

- 無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図るため必要があるときに、都市計画に市街化区域と市街化調整区域との区分を定めることができる



## 2 市街化区域と市街化調整区域について

---

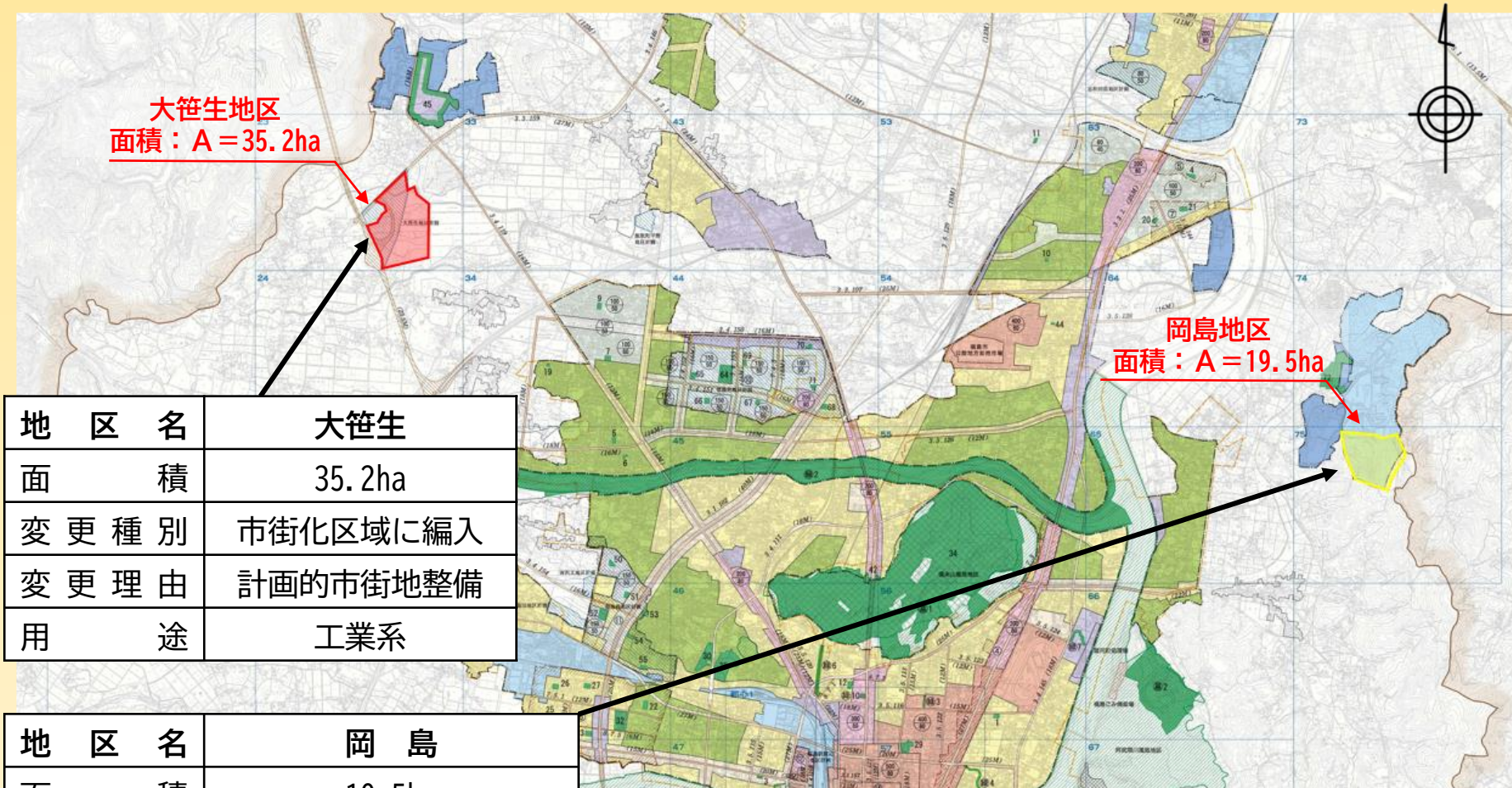
### ■ 市街化区域とは（都市計画法第7条第2項）

- すでに市街地を形成している区域、及びおおむね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域

### ■ 市街化調整区域とは（都市計画法第7条第3項）

- 市街化を抑制すべき区域
- ※ 開発行為や建築行為等、市街化を助長するものは厳しく制限

### 3 位置図（総括図（県北：福島市））



地区名	大笹生
面積	35.2ha
変更種別	市街化区域に編入
変更理由	計画的市街地整備
用途	工業系

地区名	岡島
面積	19.5ha
変更種別	市街化調整区域に編入
変更理由	市街地整備の見込みなし
用途	工業系

凡例	
	市街化区域編入
	市街化調整区域編入

## 4 都市計画を変更する区域（県北都市計画区域）

### 大笹生地区

[市街化区域に編入する区域]



# 4 都市計画を変更する区域（県北都市計画区域）

## 大笹生地区

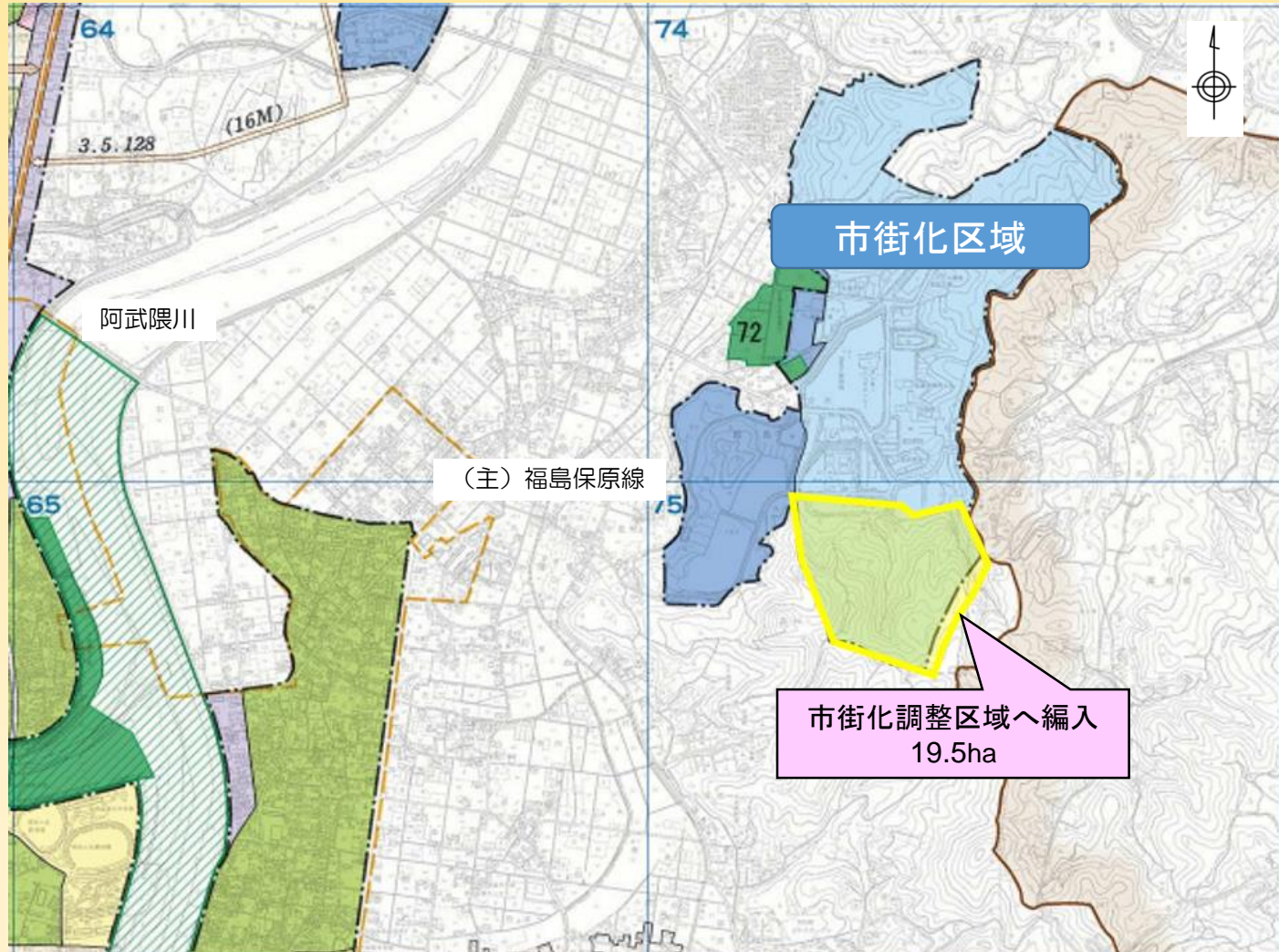
### [市街化区域に編入する区域]



# 4 都市計画を変更する区域（県北都市計画区域）

## 岡島地区

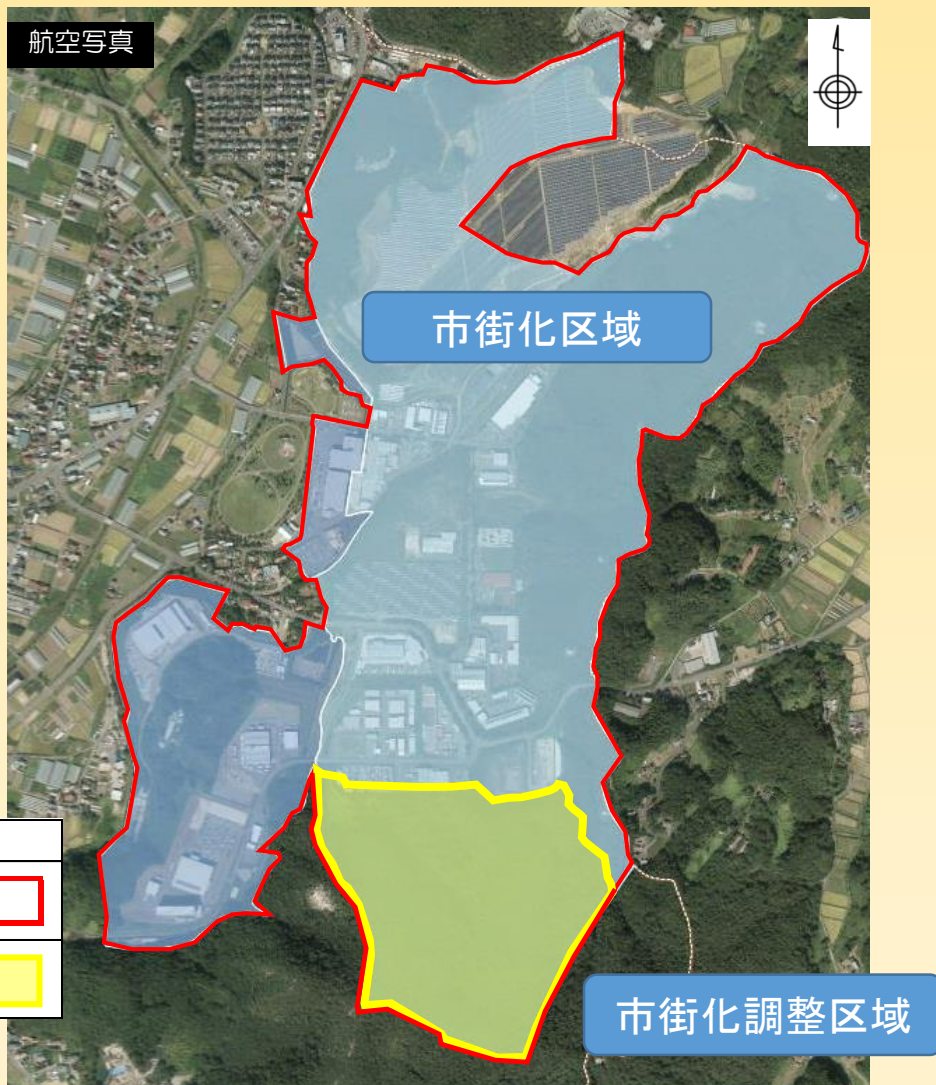
### [市街化調整区域に編入する区域]



# 4 都市計画を変更する区域（県北都市計画区域）

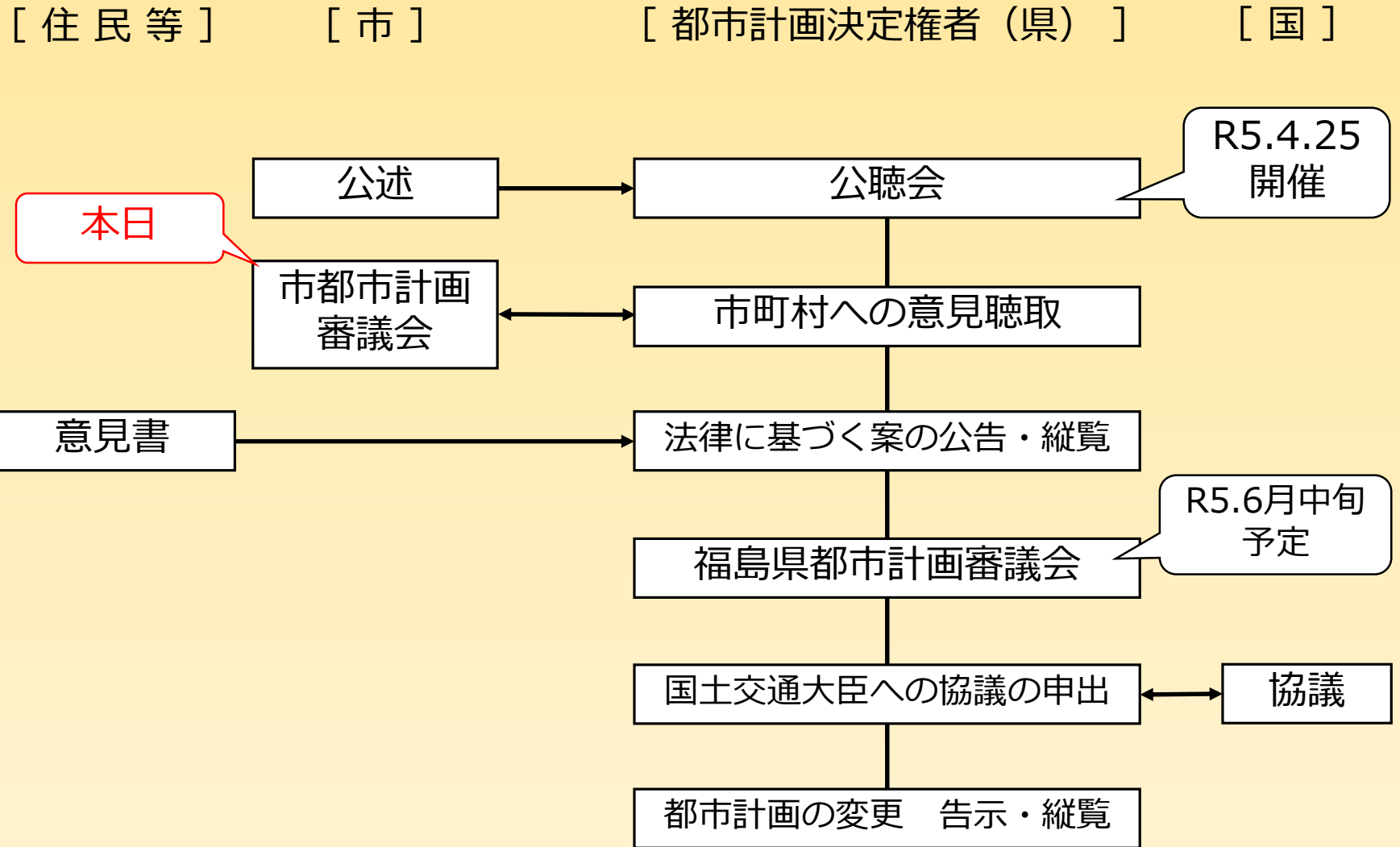
## 岡島地区

### [市街化調整区域に編入する区域]





# 5 区域区分変更の今後の手続き（福島県）



## 6 区域区分変更に伴う福島県への回答

---

**市の意見としては、第2期の工業団地を造成するためには当該区域の市街化区域への編入が必要であり、本案にはその内容が反映されているため、「異存ありません」と回答したい。**