

## 二本松本宮都市計画地区計画の変更（二本松市決定）

都市計画安達グランド南地区地区計画を次のように変更する。

名 称	安 達 グ ラ ン ド 南 地 区 地 区 計 画		
位 置	油井字大窪、字石倉、字北小豆田、字福岡、字下谷地、字腰巻、字油井町、字勘解由畑の各一部の区域		
面 積	約 1 2 . 2 ha		
地区の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標	<p>安達グランド南地区は、J R 東北本線安達駅を中心に市街化が進行してきている地区で、東側にある県道福島安達線にも近く、交通の利便性に恵まれた地区で、大型商業施設が立地する隣接地である。</p> <p>また、地区の現況は平坦な水田であり、この周囲は民間開発による宅地化が進行している。</p> <p>更に当該地区に新たに都市計画用途地域が設定されたことを契機に、今後、当該地区に集中して建築物が建築されることが予想され、無秩序な開発の進行や不適切な街区の形成も懸念される。</p> <p>このことから、宅地化を計画的に誘導し、合理的な土地利用計画のもとに建築物の基準を定めて、安全・安心のまちづくりを実現するために、地区計画制度を適用し、良好な居住環境の形成を図ることを目標とする。</p>	
	土地利用の方針	<p>防災性に配慮したゆとりある敷地規模と、周辺環境と調和の取れた閑静な住宅地として整備し、良好な居住環境の増進を図る。</p> <p>また、恵まれた交通利便性や中心市街地に近接するという特性を最大限に活かすと共に周辺の住環境を悪化させない、集客・消費・滞在・交流・雇用等を中心とする施設立地の誘導と居住機能が調和した複合市街地として適切な誘導を図る。</p>	
	地区施設の整備の方針	道路	<p>既存の道路、河川緑地等について、周辺の自然環境と調和の取れた景観をまもり改善を進めながら、安全・安心に配慮した新たな区画道路等を整備し、閑静な市街地の形成に寄与する。</p>
		公園	<p>周辺の自然環境と調和の取れた景観をまもりながら、安全・安心に配慮した新たな公園、広場、緑地等を整備し、閑静な市街地の形成に寄与する。</p> <p>また、一団の土地の面積が 0 . 1 ヘクタール以上の開発事業を施行する場合には、その施行区域内に施行総面積の 3 パーセント以上の面積を有する緑地又は公園を設けるよう努める。</p>
建物等の整備の方針	<p>適正な土地利用を促進するとともに、土地利用の方針に沿って不適当な用途の建築物が混在することを防止し、良好で健全な市街地形成を図るため、建築物等の用途の制限について定める。</p> <p>良好な市街地環境の形成や敷地の細分化の防止を図るため、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限について定める。</p> <p>魅力あるまち並み景観を創出するとともにみどり豊かな地区景観の形成を図るため、建築物等の形態又は色彩その他意匠の制限、垣又はさくの構造の制限について定める。</p>		

地区整備計画	地区施設の配置・規模	道路	県道二本松・安達線	幅員 約 10.0m 延長 約 280m
			市道上原・油王田線	幅員 約 16.0m 延長 約 399m
			市道油井町・大窪線	幅員 約 9.0m 延長 約 479m
			市道油井石倉1号線	幅員 約 4.0m～5.1m 延長 約 70m
			市道福岡・小豆田線	幅員 約 6.4～9.4m 延長 約 434m
			市道大窪・新田町線	幅員 約 5.0～15.8m 延長 約 205m
			区画道路1号	幅員 約 9.0m 延長 約 347m
			区画道路2号	幅員 約 9.0m 延長 約 161m
			区画道路3号	幅員 約 6.0m 延長 約 59m
			区画道路4号	幅員 約 9.0m 延長 約 95m
			区画道路5号	幅員 約 6.0m 延長 約 95m
			区画道路6号	幅員 約 6.0m 延長 約 40m
			区画道路7号	幅員 約 6.0m 延長 約 58m
			区画道路8号	幅員 約 6.0m 延長 約 110m
			区画道路9号	幅員 約 9.0m 延長 約 197m
			区画道路10号	幅員 約 6.0m 延長 約 40m
			区画道路11号	幅員 約 6.0m 延長 約 35m
			区画道路12号	幅員 約 6.0m 延長 約 65m
			区画道路13号	幅員 約 6.0m 延長 約 70m
			区画道路14号	幅員 約 4.0～6.0m 延長 約 60m
区画道路15号	幅員 約 6.0m 延長 約 50m			
区画道路16号	幅員 約 6.0m 延長 約 94m			
区画道路17号	幅員 約 9.0m 延長 約 100m			
建築物等に関する事項	地区の区分	区分の名称	住居地区	
		区分の面積	約 12.2ha	
	建築物等の用途の制限	次の各号に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。 (1) 住宅、共同住宅 (2) 物品販売業を営む店舗、飲食店、事務所 (3) 水泳場 (4) 公共施設、病院、診療所、学校 (5) 前各号の建築物に附属するもの		
	建築物等の敷地面積の最低限度	建築物の敷地面積は、200㎡以上とする。ただし、次の各号の一に該当するものについては、この限りではない。 (1) 公衆便所、巡査派出所その他これらに類する公益上必要な建築物の敷地として使用する土地 (2) 告示日において現に建築物の敷地として使用されている土地で、適合しないもの		

地区整備計画	建築物等に関する事項	壁面の位置の制限	<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの水平距離は1.0m以上とする。</p> <p>ただし、この限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分が次の各号のいずれかに該当する場合には、この限りではない。</p> <p>(1) 外壁又はこれに代わる柱の面間の長さが、合計が3.6m以下であること</p> <p>(2) 物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ床面積の合計が5㎡以内であること</p>
		建築物等の形態又は意匠の制限	<p>建築物、工作物及び屋外広告物の形態及び意匠は、周囲の環境との調和に十分配慮したものとする。</p>
		かき又はさくの構造の制限	<p>かき又はさくは、生垣又は透視可能なフェンス等とする。ただし、次の各号に掲げるものについてはこの限りではない。</p> <p>(1) 法令において構造の定めがあるもの</p> <p>(2) 門柱</p> <p>(3) コンクリートブロック造、石造の塀等で敷地の地表からの高さが1.5m以下のもの</p>

※「区域、地区施設の配置、地区の区分は計画図表示のとおり」

## 理由

当安達グランド南地区は、平成25年7月に都市計画用途地域が新たに設定されたことから、「無秩序な宅地化の防止」と「良好な居住環境の整備」に向けた、新たなまちづくり方策として、更には、今後、当該地区に集中して建築物が建築されることが予想され、無秩序な開発の進行や不適切な街区の形成も懸念されることから、宅地化を計画的に誘導し、良好な居住環境の形成及び、地域活性化更には、安全・安心のまちづくりを実現するために、合理的な土地利用計画のもとに建築規制のルールを地区の実情に応じて設定し、良好な居住環境の形成を図るため、平成26年1月に地区計画を決定した。

このたび、当地区の北部を福島県復興公営住宅の建設用地として、一体的に利用することが決定した。

しかし、福島県復興公営住宅の建物配置及び開発区域が、既決定の地区計画の区域及び地区施設との整合が図られない状況となっている。

今回の土地利用計画は、当該地を福島県が同一目的で一体的に開発しようとするものであり、その目的及び事業計画から見ても、無秩序な宅地化や不良な街区が形成される恐れもなく、本地区の方針とも合致している。

このようなことから、良好な居住環境の形成を図るため、福島県が行う福島県復興公営住宅の土地利用計画に合わせ、既決定の地区計画の区域の一部を縮小及び拡大並びに地区施設の変更をするものである。

# 都市計画の変更に係る土地の区域

## 1 新たに都市計画に含まれる区域

福島県二本松市のうち

油井字石倉、字勘解由畑の各一部の区域

## 2 都市計画から除外される区域

福島県二本松市のうち

油井字大窪の一部の区域

## 都市計画変更の経緯

年 月 日	事 項	決定権者	備 考
平成26年1月20日	当初決定	二本松市	二本松市告示第8号