

二本松都市計画地区計画の変更（二本松市決定）

都市計画「宮戸・平石高田工業団地地区計画」を次のように決定する。

名	称	宮戸・平石高田工業団地地区計画
位	置	二本松市のうち 宮戸、下ノ内、下平、舟形石山、関の一部の区域 平石高田三丁目、平石高田四丁目、北トロミ、赤井沢の一部の区域
面	積	約 99.0ha
区域の整備・開発・保全に関する方針	地区計画の目標	本地区は当市、市街地の南約 3.0km に位置する宮戸地区と、市街地の東南で国道まで 3.0km の平石高田地区から成り、一級河川阿武隈川を間に、ほぼ南北に位置する丘陵地で、本市の特性である福島市と郡山市のほぼ中央に、位置することと、又東北自動車道二本松インターまで数キロの圏内にあり、周辺の土地利用も、相当部分は山林と耕地で、工業に適した立地条件にあるため、適切な土地利用を図り良好な工業団地として整備し、計画的な市街地開発を行うことを目的とする。
	土地利用の方針	東北自動車道二本松インターチェンジ及び国道 4 号にも近いという広域の高速交通の利便性と、周辺土地利用等からみた立地条件の優位性から本市の工業の振興を図り、市民の就業の機会を確保するため、工業的土地利用を推進する。又、平石高田の一部地域については、環境面を考慮し緑地として、現況のまま保存する。
	地区施設の整備方針	地区施設としての、団地内幹線道路を適正に配置整備し、工業団地として、良好な環境を形成するものとする。
	建築物の整備方針	良好な工業生産環境を創出するため、団地内には自社就業者用の共同住宅等以外の住宅は、建築できないものとし、その他は工業団地にふさわしく、敷地面積の最低限度、壁面位置の制限並びに美観上からの配慮により、かき又はさく構造の制限を行う。

地 区 整 備 に 関 す る 事 項	地区施設の配置及び規模		宮戸地区 舟形石山・宮戸線 (W=12.0m L= 637.0m) (W= 9.0m L= 240.0m) 平石高田地区 中央幹線道 (W=14.0m L=1,409.0m) 幹線道 (W= 9.0m L= 303.0m)	
	地区の区分		宮戸工業地区	平石高田工業地区
	面積		約 35.0ha	約 57.9ha
	建築物の用途の制限		次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 1. 住宅(兼用住宅を含む)。 2. 共同住宅、寄宿舎又は下宿。 (ただし、共同住宅又は寄宿舎のうち区域内工場の自社就業者の用に供するものを除く)。 3. 物品販売業を営む店舗又は飲食店。 4. ボーリング場、スケート場又は水泳場。 5. まあじゃん屋、ぱちんこ屋、射的場及び、風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第1項第8号に該当するもの。	次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 1. 住宅(兼用住宅を含む)。 2. 共同住宅、寄宿舎又は下宿。 (ただし、共同住宅又は寄宿舎のうち区域内工場の自社就業者の用に供するものを除く)。 3. 物品販売業を営む店舗又は飲食店。 4. ボーリング場、スケート場又は水泳場。 5. まあじゃん屋、ぱちんこ屋、射的場及び、風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第1項第8号に該当するもの。
	建築物の敷地面積の最低限度		10,000 m ²	1,500 m ²
	の 制 限	道路境界線からの距離	建築物の外壁若しくは、これに代わる柱の面、又は高さ 2.0m を超える門若しくはへいの面から道路境界線までの距離は、4.0 m以上でなければならない。	
		隣地境界線からの距離	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から隣地境界線までの距離は、2.0m以上でなければならない。	
	かき又はさくの構造の制限		道路に面する側のかき又はさくは、次の各号の一つによるものとする。 1. 生垣。 2. 高さ 2.0m以下の金網その他これに類する透視可能なさくとする。	

「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

当地区は、二本松都市計画区域内において農村地域工業導入促進法に基づき設置された工業団地で、都市計画の用途指定については、良好な工業生産環境を創出するため工業団地内の自社就業者用の共同住宅を建築できるよう、平成4年4月に「工業地域」の指定とともに「地区計画」の都市計画決定を行った。

しかし、平石高田工業団地においては、当初の造成計画の変更により、地区整備計画区域内の地形地物が変わり、周辺土地利用との整合が図れない状況となっている。

このため、当該地区整備計画区域を現状の土地利用に即した「工場用敷地」及び「公共物」を区域境とした、区域に変更するものである。

新旧対照表

都市計画「宮戸・平石高田工業団地地区計画」を次のように変更する。

名 称	宮戸・平石高田工業団地地区計画	
位 置	二本松市のうち 宮戸、下ノ内、下平、舟形石山、関の一部の区域 平石高田三丁目、平石高田四丁目、北トロミ、赤井沢の一部の区域	
面 積	約 99.0ha	
区 域 の 整 備 ・ 開 発 ・ 保 全 に 関 す る 方 針	地区計画の目標	本地区は当市、市街地の南約 3.0km に位置する宮戸地区と、市街地の東南で国道まで 3.0km の平石高田地区から成り、一級河川阿武隈川を間に、ほぼ南北に位置する丘陵地で、本市の特性である福島市と郡山市のほぼ中央に、位置することと、又東北自動車道二本松インターまで数キロの圏内にあり、周辺の土地利用も、相当部分は山林と耕地で、工業に適した立地条件にあるため、適切な土地利用を図り良好な工業団地として整備し、計画的な市街地開発を行うことを目的とする。
	土地利用の方針	東北自動車道二本松インターチェンジ及び国道 4 号にも近いという広域の高速交通の利便性と、周辺土地利用等からみた立地条件の優位性から本市の工業の振興を図り、市民の就業の機会を確保するため、工業的土地利用を推進する。又、平石高田の一部地域については、環境面を考慮し緑地として、現況のまま保存する。
	地区施設の整備方針	地区施設としての、団地内幹線道路を適正に配置整備し、工業団地として、良好な環境を形成するものとする。
	建築物の整備方針	良好な工業生産環境を創出するため、団地内には自社就業者用の共同住宅等以外の住宅は、建築できないものとし、その他は工業団地にふさわしく、敷地面積の最低限度、壁面位置の制限並びに美観上からの配慮により、かき又はさく構造の制限を行う。

地 区 整 備 計 画	地区施設の配置及び規模		宮戸地区 舟形石山・宮戸線 (W=12.0m L= 637.0m) (W= 9.0m L= 240.0m) 平石高田地区 中央幹線道 (W=14.0m L=1,409.0m) 幹線道 (W= 9.0m L= 303.0m)			
	建 築 物 に 関 す る 事 項	地区の区分	宮戸工業地区	平石高田工業地区		
		面積	約 35.0ha	変更前 約 58.0ha		
		建築物の用途の制限	次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 1. 住宅（兼用住宅を含む）。 2. 共同住宅、寄宿舎又は下宿。 （ただし、共同住宅又は寄宿舎のうち区域内工場の自社就業者の用に供するものを除く）。 3. 物品販売業を営む店舗又は飲食店。 4. ボーリング場、スケート場又は水泳場。 5. まあじゃん屋、ぱちんこ屋、射的場及び、風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第1項第8号に該当するもの。		次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 1. 住宅（兼用住宅を含む）。 2. 共同住宅、寄宿舎又は下宿。 （ただし、共同住宅又は寄宿舎のうち区域内工場の自社就業者の用に供するものを除く）。 3. 物品販売業を営む店舗又は飲食店。 4. ボーリング場、スケート場又は水泳場。 5. まあじゃん屋、ぱちんこ屋、射的場及び、風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第1項第8号に該当するもの。	
		建築物の敷地面積の最低限度		10,000 m ²	1,500 m ²	
		の 制 限	壁面位置	建築物の外壁若しくは、これに代わる柱の面、又は高さ 2.0m を超える門若しくはへいの面から道路境界線までの距離は、4.0 m以上でなければならない。		
			道路境界線からの距離	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から隣地境界線までの距離は、2.0m以上でなければならない。		
		隣地境界線からの距離		建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から隣地境界線までの距離は、2.0m以上でなければならない。		

		かき又はさくの 構 造 の 制 限	道路に面する側のかき又はさくは、次の各号の一つによるものとする。 1. 生垣。 2. 高さ 2.0m以下の金網その他これに類する透視可能なさくとする。
--	--	----------------------	-----------------------------------------------------------------------------------

「位置、区域及び壁面の位置の制限は、計画図表示のとおり。」

都市計画を変更する土地の区域

福島県二本松市のうち

ひらいしたかだ あかいさわ
平 石 高田三丁目及び赤 井沢の各一部の区域

計画説明書

二本松市「宮戸・平石高田工業団地」は飛び地のため、工業専用地域の用途設定が望ましいが、自社就業者用の共同住宅を建築する必要があることから、地区計画を併用し建築制限、壁面後退、かき又はさくの構造等を定め、周辺土地利用との整合性を図りながら良好な市街地整備を図ることとして、平成4年4月に「工業地域」及び「地区計画」を決定しているが、このうち平石高田工業団地においては、当初の造成計画の変更により、地区整備計画区域内の地形地物が変わり、工場用敷地として活用することのできない土地が存在することとなり、その土地と隣接する地区計画区域外の土地利用形態と整合が図れない状況となっている。

このため、当該地区整備計画区域を現状の土地利用に即した「工場用敷地」及び「公共物」を区域境とした区域に変更し、当該土地の適切な土地利用を誘導し周辺土地利用との整合を図るものである。

*参照 ～ 別添土地利用現況図

都市計画変更の経緯

年 月 日	事 項	決 定 権 者	備 考
平成4年4月1日	当 初 決 定	二 本 松 市	