

平成 2 8 年度

石川都市計画 地区計画の変更
(石川町決定)

石 川 町

1. 石川都市計画地区計画の変更（石川町決定）

都市計画長久保地区計画を次のように変更する。

名 称		長久保地区 地区計画
位 置		石川町字長久保の一部、字石田の一部、字轡取の一部
面 積		約 8. 1 h a
区域の整備開発及び保全の方針	地区計画の目標	本地区は、石川町中心市街地から北西約 1. 5 k m に位置し、国道 118 号西側のなだらかな丘陵地で、農地及び山林等が土地利用の大半を占め、用途地域は第二種住居地域が指定されている地区である。 本地区においてはその一部が石川町都市計画マスタープラン（平成 13 年 3 月策定）により、国道 118 号による優位な交通条件を活かした『多目的利用地』に位置づけられ、地区の東側ではいわき石川線のバイパス計画が進められるなど、新市街地の形成に向けての条件が整いつつある。 このような背景を踏まえ、恵まれた交通条件等を活かすとともに、未利用地の活用を図るため地区内の道路整備を行うとともに、地域活性化に寄与する民間活力の導入を進め、合せて良好な市街地環境の形成を図ることを目標とする。
	土地利用の方針	本地区においては、道路の配置状況や周辺地区との関係を踏まえ、以下の地区とし、計画的な土地利用を誘導する。 ①沿道利用地区 国道 118 号の沿道地区として、自動車による利便性を考慮した商業・業務・娯楽施設等の多様な施設による土地利用を誘導し、賑わいのある市街地環境の形成を図る。
	地区施設の整備の方針	本地区の土地の有効利用を図るため、区画道路 2 路線の整備を図る。
	建築物等の整備の方針	土地利用の方針に基づき、良好な市街地環境の形成を図るため、建築物等に関する制限を定める。 ①沿道利用地区 自動車による利便性を考慮した商業・業務・娯楽施設等の多様な施設による賑わいのある市街地環境の形成を図るため、建築物等の用途の制限、壁面の位置の制限、建築物の形態又は意匠の制限、かき又はさくの構造の制限を定める。

地区 整備 計画	地区施設 の配置及 び規模		道 路	名 称	幅 員	延 長	備 考
				区画道路 1 号 線	1 0 m	約 4 0 m	
				区画道路 2 号 線	6 m	約 5 0 0 m	
	建 築 物 等 に 関 す る 事 項	地区	名称	沿道利用地区			
		区分	面積	約 8 . 1 h a			
		建築物等の 用途の制限		次に掲げる建築物は建築してはならない。 ① 勝馬投票券発売所、場外車券売場及びこれらに類するもの ② 自動車教習所			
		敷地面積の 最低限度		2 0 0 m ²			
		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までの距離は 1 m以上とする。 ただし、建築基準法施行令第 135 条の 21 の各号に該当する場合を 除く。			
		建築物の形 態又は意匠 の制限		① 建築物の屋及び外壁又はこれに代わる柱の色彩は、周囲の環境 に調和したものとする。 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。			
	かき又はさ くの制限		道路境界部分又は隣地境界部分にかき又はさくを設ける場合は、原 則として生垣又は透視可能なフェンス、鉄柵等とする。				

■変更理由書

長久保地区には、地区住民が要望していた大型商業施設が国道 1 1 8 号沿道に進出したことなどから、計画された商業業務地区としての目的は概ね達成されたものと考えられます。

町では、今後、予想される人口減少の進行を抑制するため、地方創生事業の重点目標に「新しい人の流れをつくり定住を促す」ことや、住まいづくりプランの重点目標では「移住・定住促進に向けた住まいづくり」を掲げるなど、定住促進に向けた施策の推進に取り組んでいるところであります。

このようなことから、国道 1 1 8 号沿道は第二種住居地域に設定されていることと、沿道背後には第一種低層住居専用地域が設定されていることから、地区計画の中に「沿道利用地区」を引き続き設定することにより、背後の住宅地の環境を保全するものであります。また、「商業業務地区」として大規模商業施設、官公署の土地利用の誘導が図られたことを受け、今後は、その周辺に定住人口確保の受け皿として住宅地を誘導するため、「商業業務地区」は廃止し、元々の用途地域による住宅地の形成を図るため地区計画を変更しようとするものです。

2. 都市計画の変更に係る土地の区域

都市計画から除外される土地の区域

福島県石川郡石川町のうち

^{ながくぼ}字長久保及び^{いしだ}字石田の各一部の区域

3. 計画説明書

(1) 地区計画の変更の経緯

平成13年3月に策定した石川町都市計画マスタープランには、長久保地区の優位な交通条件等から「多目的利用地」、「沿道型住宅地」等に位置づけし、大規模な商業施設等も立地できる多様な土地利用が可能な地区として整備していく方針を定めたところであります。

長久保地区の住民からは、以前から開発計画の要望があったことから、石川町都市計画マスタープランに基づき、国道118号の優位な条件を活かした「商業業務地区」及び「沿道利用地区」の2地区に区分した長久保地区地区計画を平成15年10月28日に決定したところであります。

この地区計画の区域は、第二種住居地域の用途地域に指定しておりますが、この中で「商業業務地区」は都市計画マスタープランの「多目的利用地」とした位置づけにしております。この商業業務地区は、国道118号の優位なアクセス性を活かした商業施設を中心とした業務施設及び公共公益施設等による土地利用を誘導するために設定したものであります。また、「沿道利用地区」は都市計画マスタープランの「沿道型住宅地」と「近隣商業地」とした位置づけにしております。この「沿道利用地区」は、国道118号の沿道地区として商業、業務及び娯楽施設等の多様な施設による土地利用を誘導するものであります。

現在の「沿道利用地区」は、中心市街地の商業業務地に近隣した国道118号沿道に大規模商業施設「メガステージ石川」が進出したことから、地区住民が要望していた商業施設の誘致目的は概ね達成されたものと考えられます。また、「商業業務地区」は、石川警察署、石川町役場の公共施設が進出したほか、セブンイレブン等の商業施設や自動車工場などの業務施設が国道118号沿道に進出されたため土地利用の目的は概ね達成されたものと考えられます。

このようなことから、国道118号沿道は第二種住居地域に設定されていることと、沿道背後には第一種低層住居専用地域が設定されていることから、地区計画の中に「沿道利用地区」を引き続き設定することにより、背後の住宅地の環境を保全するものであります。また、「商業業務地区」として大規模商業施設、官公署の土地利用の誘導が図られたことを受け、今後は、その周辺に定住人口確保の受け皿として住宅地を誘導するため、「商業業務地区」は廃止し、元々の用途地域による住宅地の形成を図るため地区計画を変更しようとするものです。

(2) 上位計画等の位置づけ

① 石川町第5次総合計画 後期基本計画

■市街地の土地利用

「市街地においては自然と調和した街並みづくりを目指し、良好な環境づくりに努めていきます。特に、双里地内から石田地内国道118号に接続する県道いわき・石川線バイパスの完成により、土地環境が大きく変化することが予測されることから、土地利用の一部見直しを進めます。また、未利用地となっている公共用地を有効に活用し、機能的な市街地の形成を図ります。」と位置づけられている。

② 石川町都市計画マスタープラン（平成13年3月）

■まちづくりの方針

社会経済情勢等の変化も踏まえながら、長久保地区においては、沿道土地利用等の促進と、低未利用地の有効活用による新市街地の形成を図る。

■土地利用の方針（関連事項）

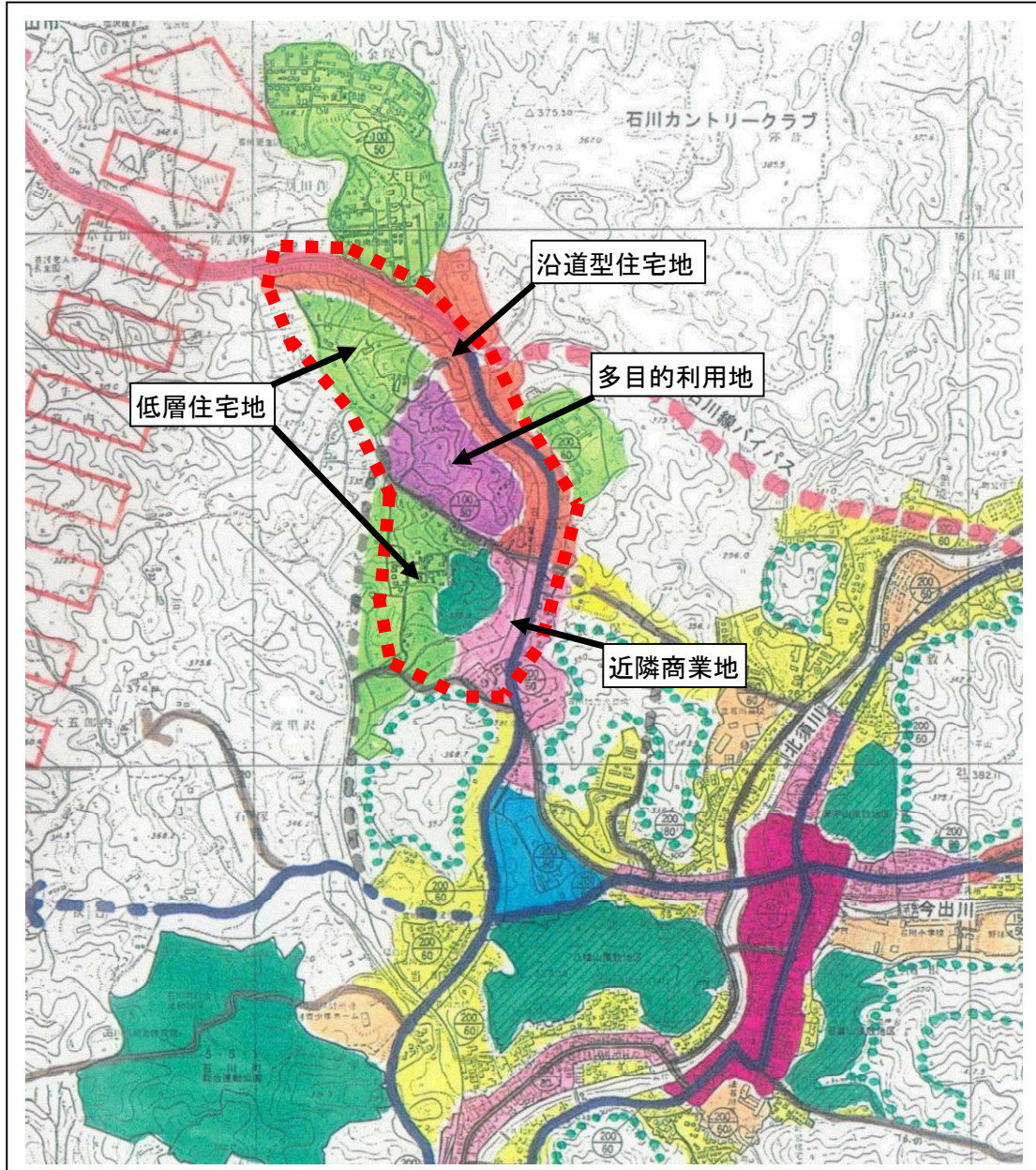
多目的利用地	・多目的な土地利用（沿道型商業、行政サービス等）が可能となる新たな拠点形成を図る。
近隣商業地	・中心市街地の商業業務地に隣接した道路沿道等において、店舗やサービス施設等を主体とした近隣商業地の形成を図る。
沿道型住宅地	・幹線道路沿道においては、店舗や自動車利用型施設と住宅が調和した沿道型住宅地の形成を図る。
低層住宅地	・戸建住宅を主体とした良好な居住環境の形成を図る。

③ 石川町都市計画区域マスタープラン（平成26年）

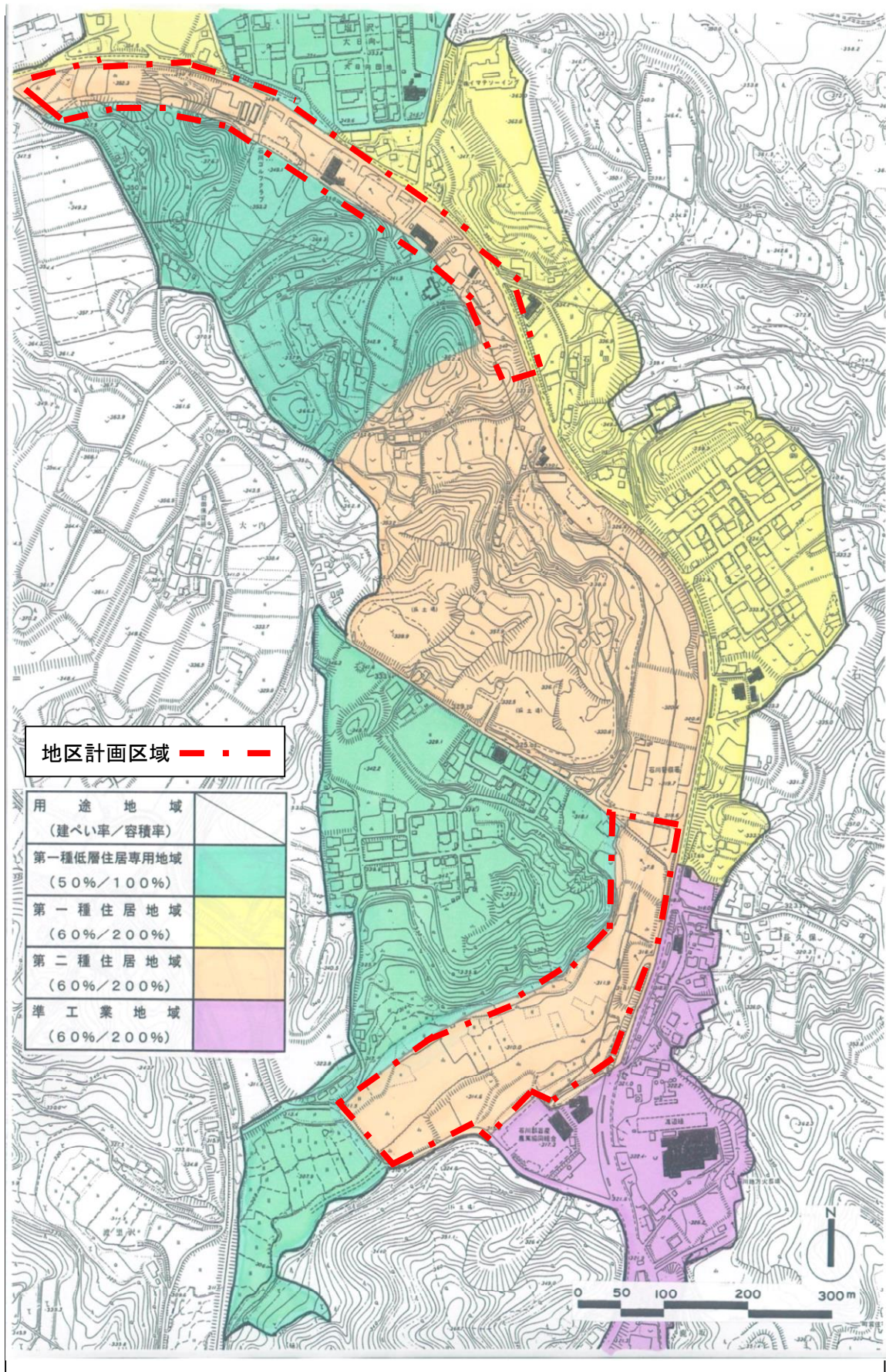
■土地利用に関する主要な都市計画の決定方針

主要用途の配置方針	①商業業務地 石川町の中心市街地を商業業務地と位置づけ、都市基盤などの改善、路地裏空間の活用により、魅力ある商業業務地として都市機能の集積を図る。また、主要な道路沿道等は、店舗やサービス施設などを主体とした近隣商業地として位置付ける。
土地利用の方針	石川町の中心市街地は、商業・業務系及び住居系等の複合的な用途の集積を図り、街のにぎわいや活力の創出を図る。 なお、用途地域の変更を行うにあたっては、市町村都市計画マスタープランとの整合を図りながら、地区計画の設定等により既存の土地利用との調和を図ることを基本とする。

【石川町都市計画マスタープラン：中央地域のまちづくりの方針から】

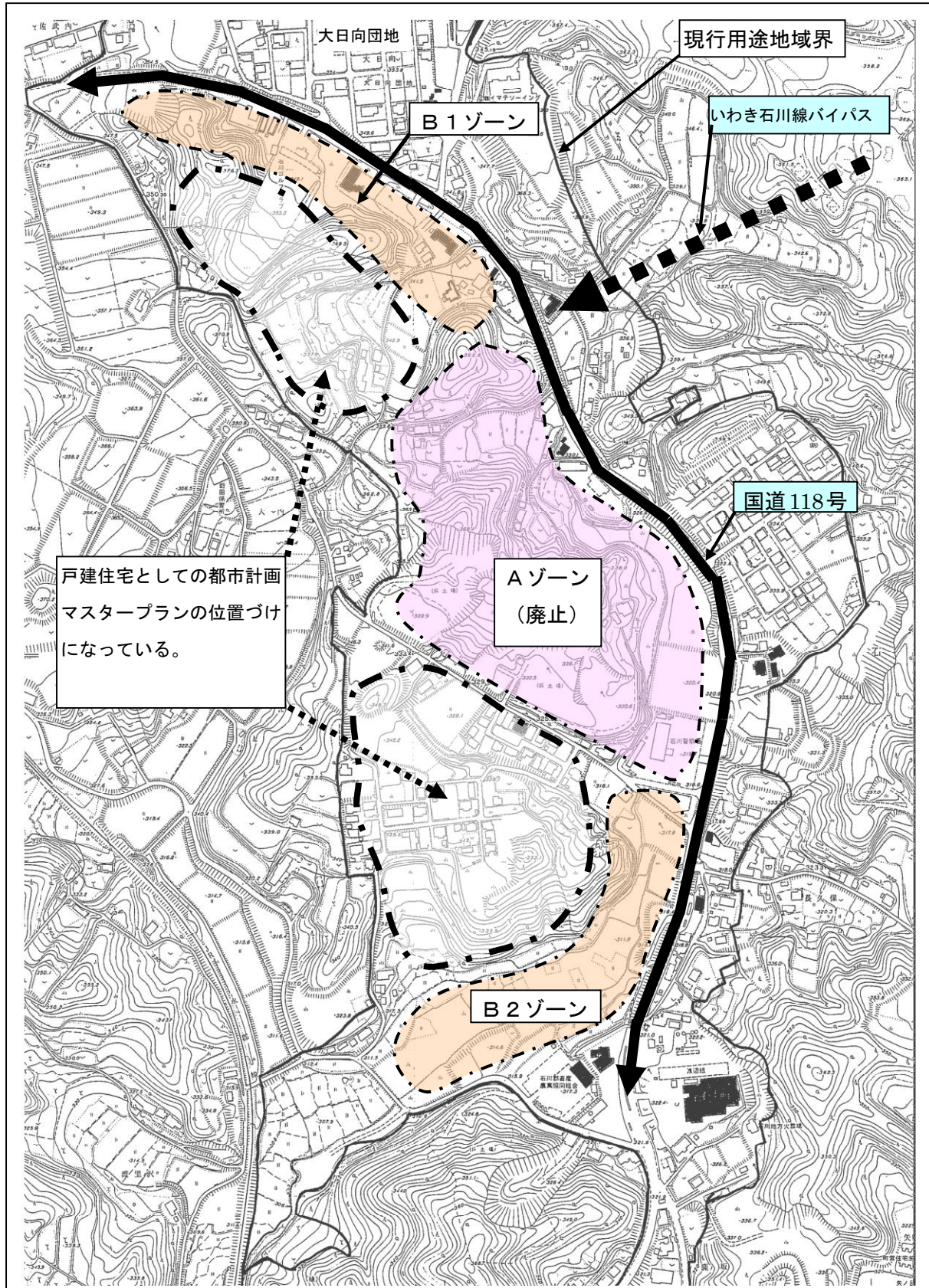


(3) 変更後の地区計画区域



(4) 土地利用ゾーニングの考え方

国道118号の道路沿道においては、店舗やサービス施設等を主体とした地区形成を図るため土地利用ゾーニングをつぎのように設定する。



【ゾーン別の土地利用方針と計画変更の考え方】

ゾーン区分	Aゾーン (廃止)	B 1 ゾーン	B 2 ゾーン
現行用途地域	・ 第二種種住居地域（建ぺい率 6 0 %、容積率 2 0 0 %） ・ 第二種の背後地は、 ⇒ 第一種低層住居専用地域（建ぺい率 5 0 %、容積率 1 0 0 %）		
石川町都市計画マスタープランの主な位置づけ	【多目的利用地】 ・ 都市基盤の整備と合わせて多目的な土地利用（沿道型商業、行政サービス等）が可能となる新たな拠点形成を図る。	【沿道型住宅地】 ・ 幹線道路沿道においては、店舗や自動車利用型施設と住宅が調和した沿道型住宅地の形成を図る。	【近隣商業地】 ・ 中心市街地の商業業務地に隣接した道路沿道等において、店舗やサービス施設等を主体とした近隣商業地の形成を図る。
土地利用及び建物誘導の考え方	・ 都市計画マスタープランの多目的利用地としての位置付けに基づき、国道 118 号の優位なアクセス性をいかし、地域活性化に寄与する商業施設を中心に業務施設及び公共公益施設等による土地利用を誘導し、合わせて周辺環境との調和を図る。 ・ 都市計画マスタープランの位置づけにおいては、沿道型住宅地と近隣商業地に区分されているが、国道 118 号の沿道地区として共通の土地利用であると考える。 ・ このため、自動車による利便性を考慮した商業、業務及び娯楽施設等の多様な施設による土地利用を誘導し、賑わいのある市街地環境の形成を図る。		
都市基盤の整備の考え方	・ 地区内から国道 118 号へのアクセス性を向上させ、土地の有効利用を図るため、区画道路の整備を図る。 ・ 具体的には既存町道を活用しながら、区画道路を 2 路線整備する。		

(5) 地区計画の考え方

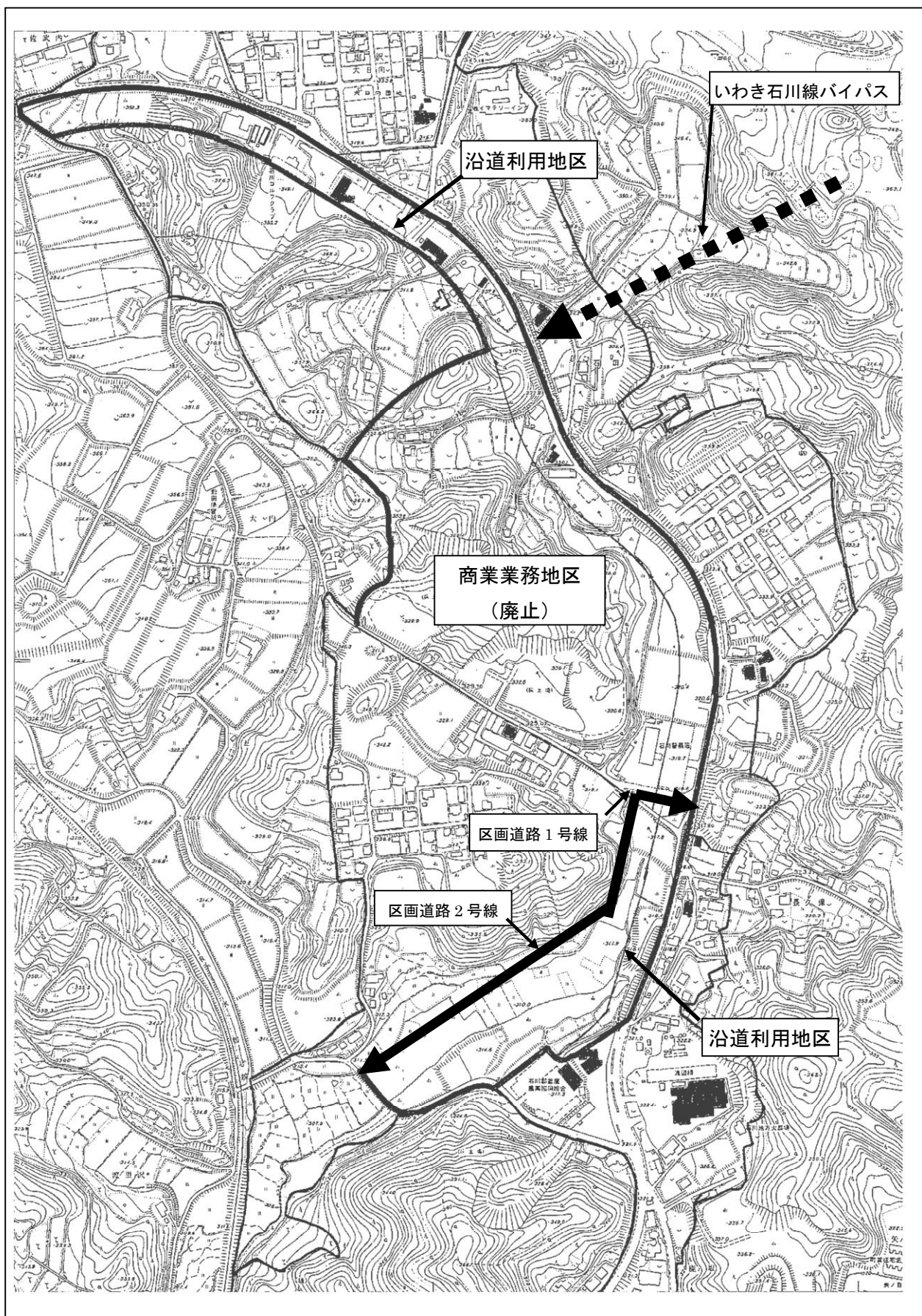
① 地区区分ごとの考え方

地区計画の導入に際しては、各ゾーンについて以下のような地区区分と名称を設定する。

全体面積	約 8. 1 h a
地区区分	沿道利用地区 (B 1、B 2 ゾーン)
変更後用途地域	・ 第二種住居地域 ・ 建ぺい率 6 0 %、容積率 2 0 0 %
土地利用の方針について	・ 国道 118 号の沿道地区として、自動車による利便性を考慮した商業、業務及び娯楽施設等の多様な施設による土地利用を誘導し、賑わいのある市街地環境の形成を図る。
地区施設の整備について	・ 各地区の土地の有効利用を図るため、また地区区分を明確にするため、現況道路も活用しながら、区画道路 2 路線の整備を図る。
建築物等の整備について	・ 自動車による利便性を考慮し、沿道利用型で広範囲の用途の立地を許容するものとするが、周辺環境への配慮から場外馬券売場等の立地を制限する。 ・ ゆとりある市街地環境を形成するため、壁面位置の制限を設ける。 ・ 良好な景観と緑豊かな市街地環境を形成するため、建築物等の形態・意匠、かき又はさくの構造の制限を設ける。

※ 地区施設の概略位置と地区区分のイメージについては次ページ図参照

【参考：地区施設の概略位置と地区区分のイメージ】



② 地区整備計画の考え方

■建物用途の制限

【沿道利用地区】

- ・ 自動車による利便性に配慮した商業・業務・娯楽施設等による賑わいのある地区を形成するため、広範囲な用途の立地を許容するものとするが、商業業務地区と同様に地域の風紀上問題があると考えられる場外馬券売場等の立地を制限する。

■敷地面積の最低限度

【沿道利用地区】

- ・ 不必要な敷地の細分化を防止し、込み合った市街地とならないように敷地面積の最低限度を 200 m²以上とする。

⇒地区計画決定以前からある 200 m²未満の敷地に建っている建築物の存続に支障はなく、200 m²未満の敷地にこれから建築物を建築することも可能であるが、地区計画決定後に分筆するような場合は建築できない。

⇒また、200 m²以上の敷地でも、地区計画決定後に分割し、一方又は双方の敷地が 200 m²未満となった場合には建築ができなくなる。

■壁面の位置の制限

【沿道利用地区】

- ・ 道路際まで建物が建つことによる圧迫感を感じさせないように、壁面の位置の制限を道境界線から 1 m以上とする。

⇒建築基準法施行令第 135 条の 21 各号については適用除外とする（以下、同様）。

- 1) 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が 3 m以下であること。
- 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 m²以内であること。

■建築物の形態又は意匠の制限

【沿道利用地区】

- ・ 建築物の屋根や外壁、柱の色彩、屋外広告物の形態・意匠は周囲の環境に調和したものとする。

⇒色彩については、特に使用する色彩を限定するわけではない。特に商業系施設等においては、ある程度目立つ色彩もやむを得ないものとするが、その場合でも周辺との調和に十分な配慮を望むという主旨である。

■かき又はさくの構造の制限

【沿道利用地区】

- ・ 道路境界部分又は隣地境界部分にかき又はさくを設ける場合は、防災上又は景観上好ましくないと考えられるブロック塀は避け、原則として生垣又は透視可能なフェンス、鉄柵等とする。

⇒他の法令などにに基づき、防犯上又は安全上必要なもの（例：ガソリンスタンドのブロック塀等）は適用外とする。