

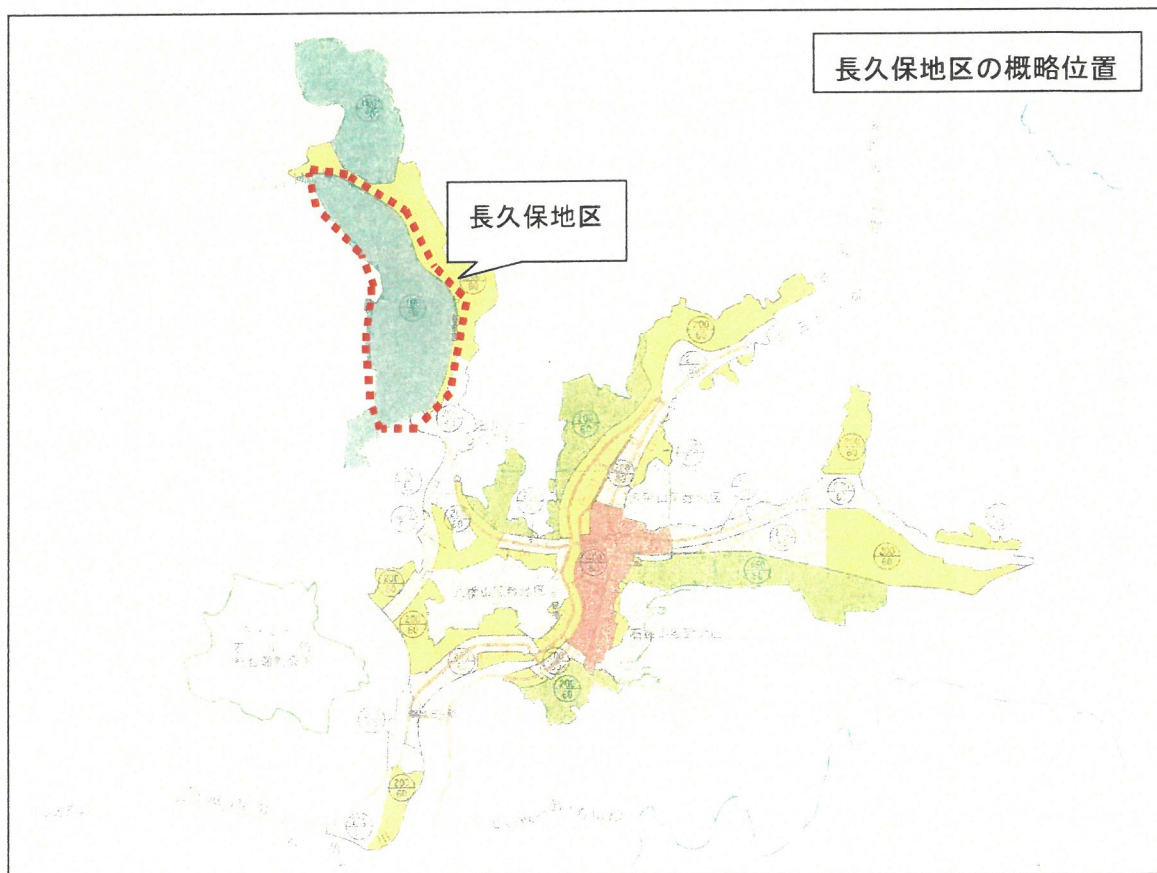
はじめに

今回、地区計画の導入を計画している長久保地区は、石川町中心市街地の北西部に位置し、優位な交通条件等から開発需用の高い地域となっています。

しかしながら、過去において土地区画整理事業導入により、総面積36ヘクタール、計画戸数500戸という大規模な住宅団地建設の計画があったことから、この地区の乱開発防止を図るため、第一種低層住居専用地域という厳しい用途を設定したという経緯があります。その土地区画整理事業も、長引く不況による地価の下落や諸般の事情により、事業化には至りませんでした。そのため、現在では土地が有効に利用されず、地区の大半が未利用地になっているという状況です。

長久保地区の住民等からは、町に対して区画整理事業に代わる新たな開発計画をという強い要望があり、町では、石川町都市計画マスタープラン（平成13年3月）策定の際に、当該地区の一部を優位な交通条件を活かした『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であります。

このため、石川町都市計画マスタープランに基づく『多目的利用地』等としての土地利用を実現するとともに、良好な市街地環境の形成・維持を図るため用途地域の変更と併せ地区計画を導入するものです。



1. 石川都市計画地区計画の決定（石川町決定）

都市計画長久保地区地区計画を次のように決定する。

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、轡取の一部
面	積	約21.2ha
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1.5km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、用途地域も主に第一種低層住居専用地域が指定されている地区である。 しかしながら、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と併せ用途地域の変更を行うとともに、地域活性化に寄与する民間活力の導入を進め、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2地区に区分し、計画的な土地利用を誘導する。 ① 商業業務地区 国道118号による優位なアクセス条件を活かしながら、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、合せて周辺環境との調和を図る。 ② 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3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 商業業務地区 新たな商業・業務施設等の誘導と周辺環境との調和を図るため、建築物等の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、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。 ② 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	10m	約260m	
				区画道路2号線	10m	約460m	
				区画道路3号線	6m	約500m	
	建 築 物 等 に 関 す る 事 項	地区 区分	名称	商業業務地区		沿道利用地区	
			面積	約13.1ha		約8.1ha	
		建築物等の用途の制限	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は建築してはならない。			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	500㎡			200㎡	
		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1m以上とする。 ただし、建築基準法施行令第135条の5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 建築物の屋根及び外壁又は柱の色彩は、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。						
備 考							

「区域及び壁面の位置の制限は計画図表示のとおり」

理由

長久保地区には、土地区画整理事業により総面積36ヘクタール、計画戸数約500戸という大規模な住宅団地として開発する計画がありました。そのため、この地区の乱開発を防ぐという目的で第一種低層住居地域という厳しい用途を設定し、土地利用を制限した経緯があります。しかしながら、社会情勢の変化や諸般の理由により、この計画は具体的な事業には至りませんでした。そのためこの地区は、有効な土地利用がなされず、優位な交通条件等にもかかわらず、未利用地が大半を占めているという現状にあります。

地域住民からは、町に対して土地区画整理事業に変わる新たな開発計画をという強い要望があったため、町では平成13年3月に策定された石川町都市計画マスタープランに、この地区を「多目的利用地」、「沿道型住宅地」とした、沿道型商業や行政サービス等の多目的な土地利用が可能となる新たな拠点として位置づけています。

今回、用途地域の変更と併せ、石川町都市計画マスタープランに基づいた土地利用を促進し、地域住民に寄与すべく良好な市街地環境の形成を図るため、長久保地区の地区計画を決定するものです。

2. 都市計画の決定に係る土地の区域

1 新たに都市計画を決定する土地の区域

福島県石川郡石川町のうち

ながくほ いしだ くつわとり
字長久保、字石田及び字轡取の各一部の区域

3. 計画説明書

前提条件等の整理

(1) 長久保地区の概要（※用途地域の変更及び地区計画の対象となる区域）

- ・ 面積（約21.2ha）
- ・ 地区内居住人口（27人）
- ・ 地区内建物棟数（36棟）
- ・ 土地利用現況

宅地	農地	山林	公共用地	その他	合計
2.2ha	6.7ha	7.2ha	1.7ha	3.4ha	21.2ha
10.4%	31.6%	34.0%	8.0%	16.0%	100.0%

宅地内訳（住宅地：0.5ha、商業業務地：1.3ha、工業用地：0.2ha、その他0.2ha）

- ・ 建物用途現況

戸建住宅	兼用住宅	店舗・事務所	工場	その他	合計
8	2	12	2	12	36
22.2%	5.6%	33.3%	5.6%	33.3%	100.0%

その他は農家住宅の物置等である。

(2) 都市計画の状況（※用途地域の変更及び地区計画の対象となる区域）

- ・ 用途地域の状況

用途地域	面積	建ぺい率	容積率
第一種低層住居専用地域	15.6ha	50%	100%
第一種住居地域	5.6ha	60%	200%

- ・ 都市施設（都市計画決定された道路、公園はない）

(3) 上位計画等の位置づけ

① 石川町第4次総合計画「キララ21プラン」

●市街地の整備

- ・ 新たな市街地の形成として、「国道118号沿線の長久保地区周辺や大規模開発が可能な地区については、道路、上水道、排水路などのインフラを整備して民間開発の誘導を促進し、新しい市街地の形成を図ります。」と位置づけられている。

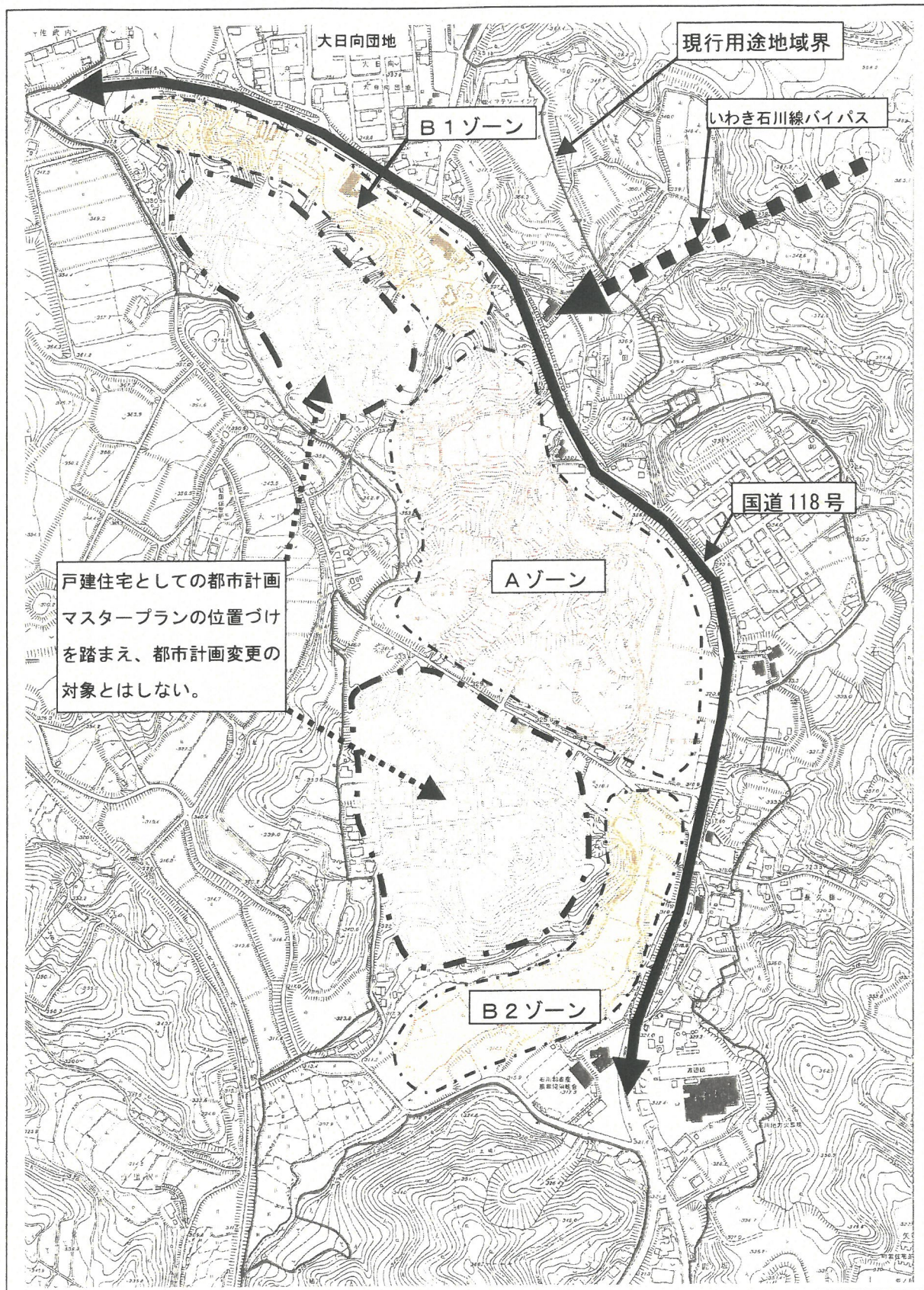
② 石川町都市計画マスタープラン（平成13年3月）

●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。

土地利用ゾーニングの考え方

都市計画マスタープランの位置づけ及び誘致が想定される商業系施設の波及効果等を考慮しながら、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都市計画変更の考え方】

ゾーン区分	Aゾーン	B1ゾーン	B2ゾーン
現行用途地域	・ 国道 118 号道路端から 30mは、 ⇒ 第一種住居地域（建ぺい率 60%、容積率 200%） ・ 沿道の背後地は、 ⇒ 第一種低層住居専用地域（建ぺい率 50%、容積率 100%）		
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する。 ・ 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、新設道路も含め区画道路を 3 路線整備する。		
関連する都市計画の考え方	【用途地域の変更】 ・ 民間活力を導入し、商業や業務系用途の施設立地を可能とするため緩和型の用途地域の変更を行う。 ・ 周辺の土地利用状況等を勘案し、立地できる用途の幅を広げるため、国道 118 号沿道及びその背後地を一体的に第二種住居地域（建ぺい率 60%、容積率 200%）に変更を行う。 ・ なお、B1ゾーンに関しては現在第一種住居地域が指定されている沿道から 30mの範囲ではなく、<u>既存施設の立地状況（建物用途、敷地の奥行き等）を考慮し、沿道から 40mの範囲とする。</u> 【地区計画の決定】 ・ 緩和型の用途地域の変更を想定するため、地区計画を導入し、必要に応じて建物用途等の建築物等に関する制限行い、良好な市街地環境の形成を図るものとする。		

地区計画の考え方

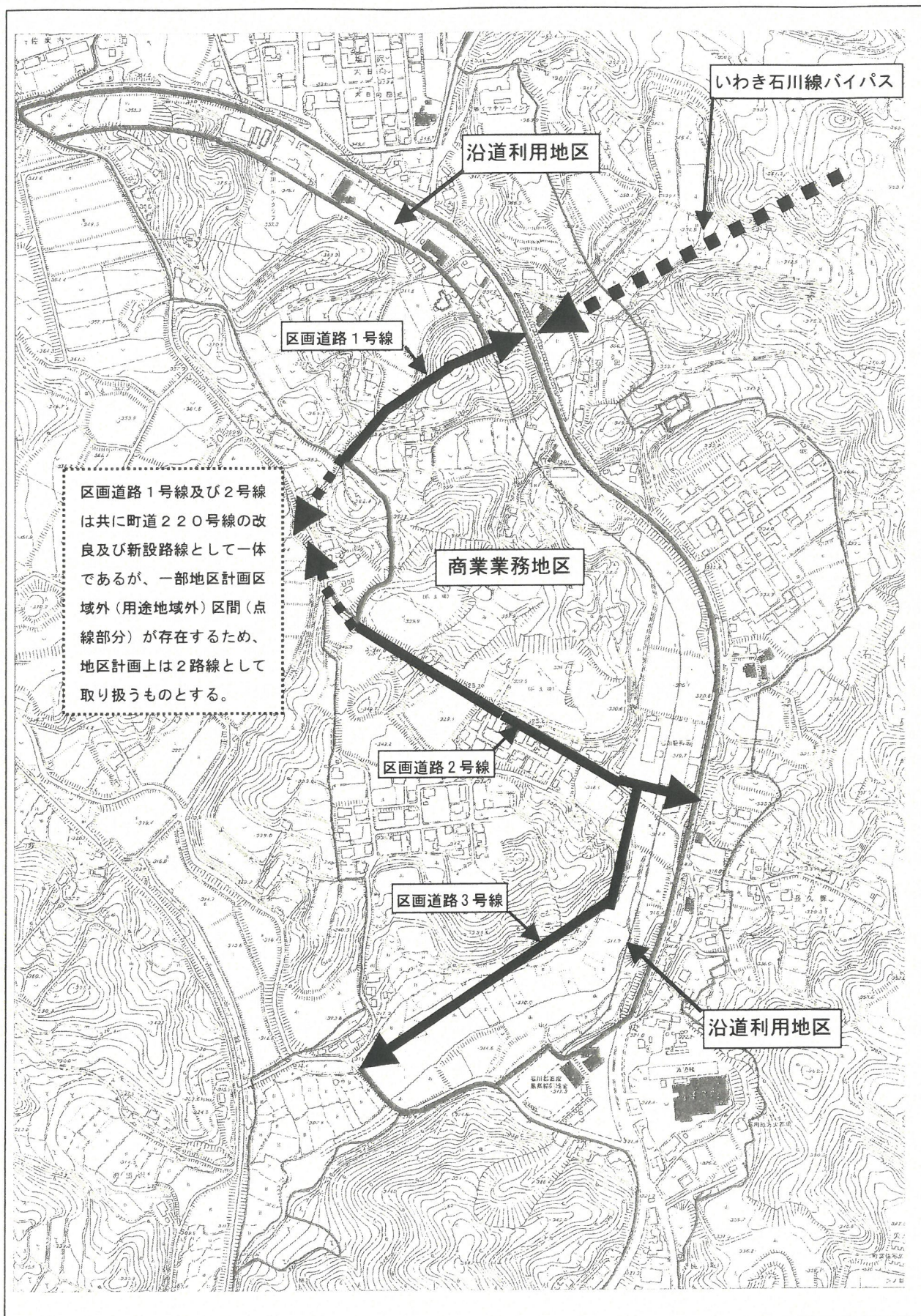
(1) 地区区分ごとの考え方

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 21.2ha	
地区区分	商業業務地区 (Aゾーン)	沿道利用地区 (B1、B2ゾーン)
変更後用途地域	・ 第二種住居地域 ・ 建ぺい率60%、容積率200%	
土地利用の方針について	・ 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。	・ 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 3 路線の整備を図る。	
建築物等の整備について	・ 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。 ・ 敷地の細分化を防ぐとともに、ゆとりあり市街地環境を形成するため、敷地規模の最低限度、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。	・ 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

① 建物用途の制限

【商業業務地区】

- ・ 比較的規模の大きな商業業務施設等を積極的に誘導し、広範囲な用途の立地を許容するものとするが、既存住宅の立地や周辺環境に配慮し、地域の風紀上問題があると考えられる場合馬券売場等の立地を制限する。

⇒なお、パチンコ屋、カラオケボックス等については、地区の賑わいに寄与するものと考え、制限は行わないものとする（以下、同様）

【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合馬券売場等の立地を制限する。

② 敷地面積の最低限度

【商業業務地区】

- ・ 比較的規模の大きな商業業務施設等を誘導することから、敷地面積の最低限度については、500㎡以上とする。

【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㎡以上とする。

⇒地区計画決定以前からある200㎡未満の敷地に建っている建築物の存続に支障はなく、200㎡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㎡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㎡未満となった場合には建築ができなくなる。

③ 壁面の位置の制限

【商業業務地区、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1m以上とする。

⇒建築基準法施行令第135条の5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3m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㎡以内であること。

④ 建築物の形態又は意匠の制限

【商業業務地区、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である。

⇒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考え、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。

⑤ かき又はさくの構造の制限

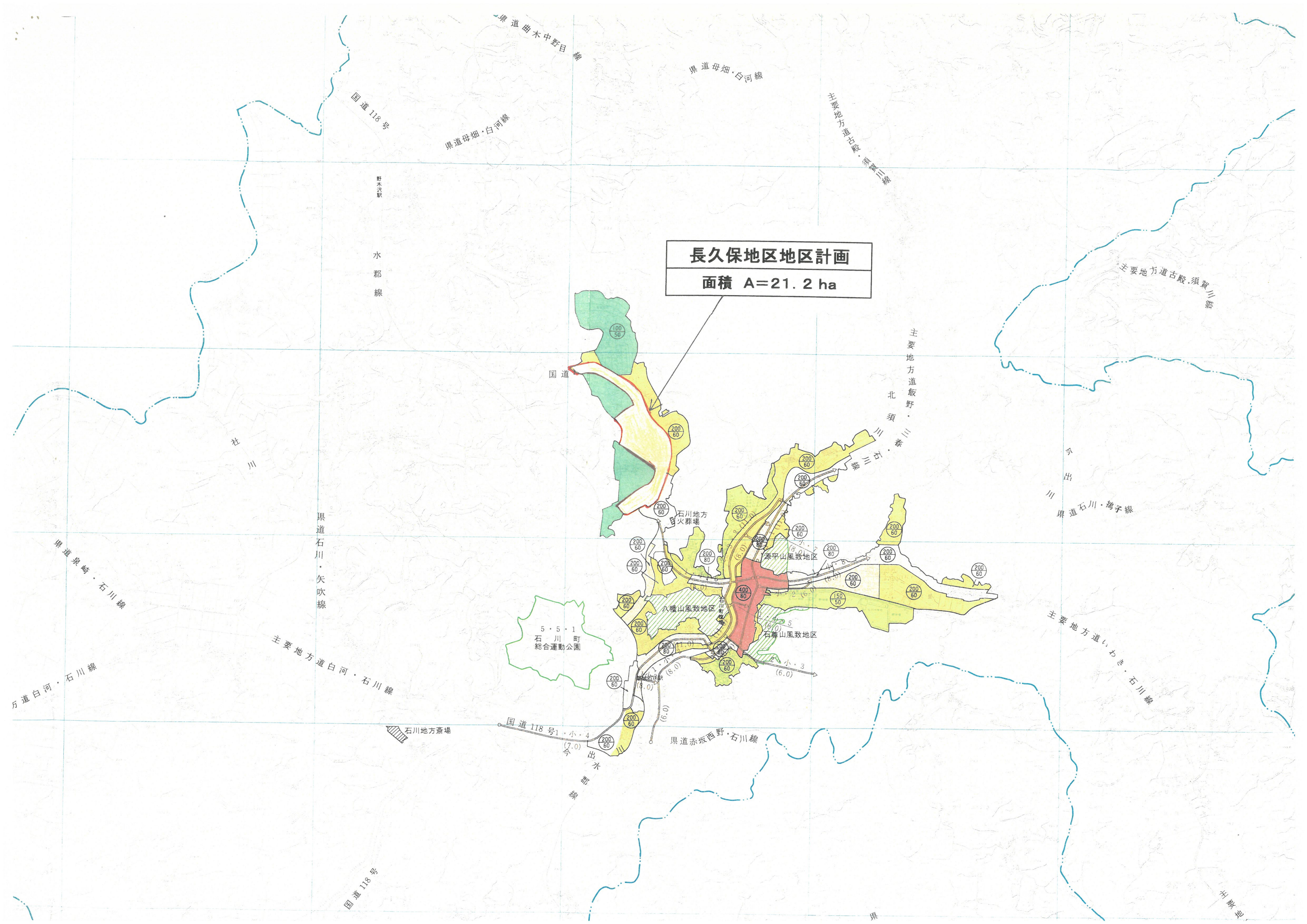
【商業業務地区、沿道・複合地区】

- ・ 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。

長久保地区地区計画

面積 A=21.2 ha



用途地域内の建築物の用途制限			用途変更前		商業業務地区	沿道利用地区	備 考
			第一種低層住居専用地域	第一種住居地域	第二種住居地域		
建築基準法上で ○ 建てられる用途 ■ 建てられない用途 ①、②、▲は面積、階数等の制限あり ● は地区計画により制限する用途 ※ は地区計画で一部を制限する用途							
戸建住宅			○	○	○	○	
共同住宅、長屋			○	○	○	○	
寄宿舎、下宿			○	○	○	○	
兼用住宅で、非住宅部分の床面積が、50㎡以下かつ建築物の延べ面積の2分の1未満のもの			○	○	○	○	
店 舗 等	店舗等の床面積が150㎡以下のもの		■	○	○	○	
	店舗等の床面積が150㎡を超え、500㎡以下のもの		■	○	○	○	
	店舗等の床面積が500㎡を超え、1,500㎡以下のもの		■	○	○	○	
	店舗等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの		■	○	○	○	
	店舗等の床面積が3,000㎡を超えるもの		■	■	○	○	
事 務 所 等	事務所等の床面積が150㎡以下のもの		■	○	○	○	
	事務所等の床面積が150㎡を超え、500㎡以下のもの		■	○	○	○	
	事務所等の床面積が500㎡を超え、1,500㎡以下のもの		■	○	○	○	
	事務所等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの		■	○	○	○	
	事務所等の床面積が3,000㎡を超えるもの		■	■	○	○	
ホテル、旅館(風営法第2条第6項第4号に規定するものを除く)			■	▲	○	○	▲ 床面積の合計3,000㎡以下
遊 戯 施 設 等	ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場等		■	▲	○	○	▲ 床面積の合計3,000㎡以下
	カラオケボックス等		■	■	○	○	
	まあじゃん屋、パチンコ屋、射的場		■	■	○	○	
	馬券・車券発売所等		■	■	●	●	
	劇場、映画館、演芸場、観覧場		■	■	■	■	
	キャバレー、ダンスホール等		■	■	■	■	
	店舗型性風俗特殊営業施設(風営法第2条第6項各号に該当する営業)		■	■	■	■	ソープランド、個室マッサージ、ストリップ劇場、モーターラブホテル、アダルトショップ等
公 共 施 設 ・ 病 院 等	幼稚園、小学校、中学校、高等学校		○	○	○	○	
	大学、高等専門学校、専修学校等		■	○	○	○	
	図書館等		○	○	○	○	
	巡査派出所、公衆電話所、一定規模以下の郵便局等		○	○	○	○	
	神社、寺院、教会等		○	○	○	○	
	病院		■	○	○	○	
	公衆浴場、診療所、保育所等		○	○	○	○	
	老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等		○	○	○	○	
	老人福祉センター、児童厚生施設等		▲	○	○	○	▲ 床面積の合計600㎡以下
工 場 ・ 倉 庫 等	自動車教習所		■	▲	○	●	▲ 床面積の合計3,000㎡以下
	単独車庫(附属車庫を除く)		■	▲	▲	▲	▲ 300㎡以下 2階以下
	建築物附属自動車車庫		①	②	②	②	① 床面積の合計600㎡以下 1階以下 ② 2階以下
	①②③については建築物の延べ面積の2分の1以下かつ備考欄に記載の制限		※一団地の敷地内について別に制限あり				
	倉庫業を営む倉庫		■	■	■	■	
	畜舎(床面積が15㎡を超えるもの)		■	▲	○	○	▲ 床面積の合計3,000㎡以下
	パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服店、畳屋、建具屋、自転車等で作業場の床面積の合計が50㎡以下		■	○	○	○	原動機の出力の制限あり
	危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場		■	▲	▲	▲	▲作業場の床面積の合計が50㎡以下のもの 一部業種の制限あり
	危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場		■	■	■	■	
	危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場		■	■	■	■	
	危険性が大きいとか又は著しく環境を悪化させるおそれがある工場		■	■	■	■	
	自動車修理工場		■	▲	▲	▲	▲作業場の床面積50㎡以下 原動機の出力の制限あり
	火薬、石油類、ガスなどの危険物	量が非常に少ない施設	■	▲	○	○	▲ 床面積の合計3,000㎡以下
		量が少ない施設	■	■	■	■	
		量がやや多い施設	■	■	■	■	
量が多い施設		■	■	■	■		
卸売市場、火葬場、と畜場、汚物処理場、ごみ焼却場等			都市計画区域内においては都市計画決定が必要				

注) 本表は、建築基準法別表第二の概要であり、すべての制限について記載したものではありません。