

郡山市市街化調整区域地区計画運用指針 (旧福島県農業試験場本場跡地等周辺地区) (概要)



2020年3月2日策定・運用開始

1 運用指針策定の主旨

旧福島県農業試験場本場跡地等周辺地区（郡山市富田町字若宮前 外地内）は、市街化区域に囲まれた約30haの市街化調整区域として緑豊かな空間が形成されている地区です。また、郡山駅から約3km圏内に位置し、内環状線や郡山インター線等の都市計画道路及び郡山富田駅が整備されるなど、都市的な環境と高い開発ポテンシャルを有している地区でもあります。

このような中、当該地において本市では、平成28(2016)年に開所した「ふくしま医療機器開発支援センター」を活用し、医療関連産業分野を中心とする新たな産業の集積拠点形成を目指すため、『(仮称)メディカルヒルズ郡山基本構想』を平成28(2016)年3月に策定するとともに、当該地に求められる具体的な機能の考え方を整理した「メディカルヒルズ郡山基本構想2.0」を令和元(2019)年11月に取りまとめたところです。

このことから、これら構想の実現に向け、まちづくりの促進を戦略的に進めるため、『郡山市市街化調整区域地区計画運用指針(旧福島県農業試験場本場跡地等周辺地区)』を策定するものです。

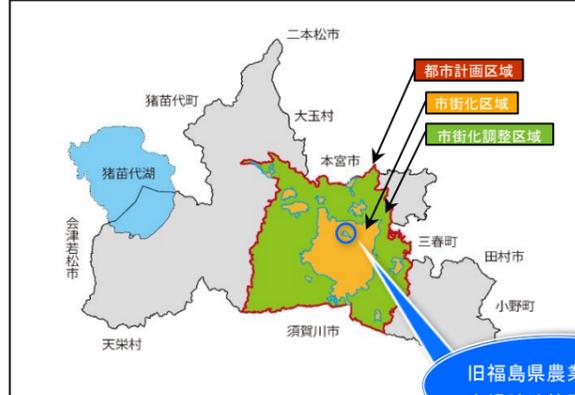
《区域区分のイメージ》



(都市計画法第7条)
市街化区域
 すでに市街地を形成している区域及びおおむね十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
 市街化を抑制すべき区域

※) 市街化調整区域内において開発行為や建物の建築を行う場合は開発許可を得る必要があります。都市計画法第34条に該当するものが開発許可の対象となります。本運用指針の「地区計画」は第10号に規定されており、地区計画を策定(都市計画決定)することで、その内容に合致した開発、建築行為が可能となります。

《郡山の都市計画》

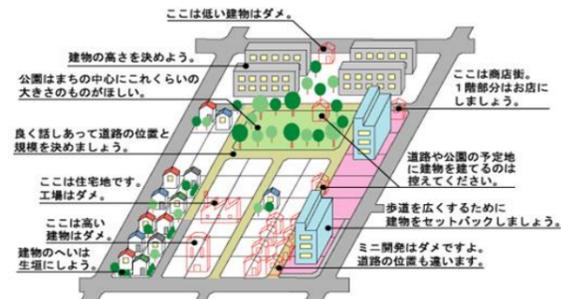


《当該地の土地利用状況》 R元(2019)年12月末時点



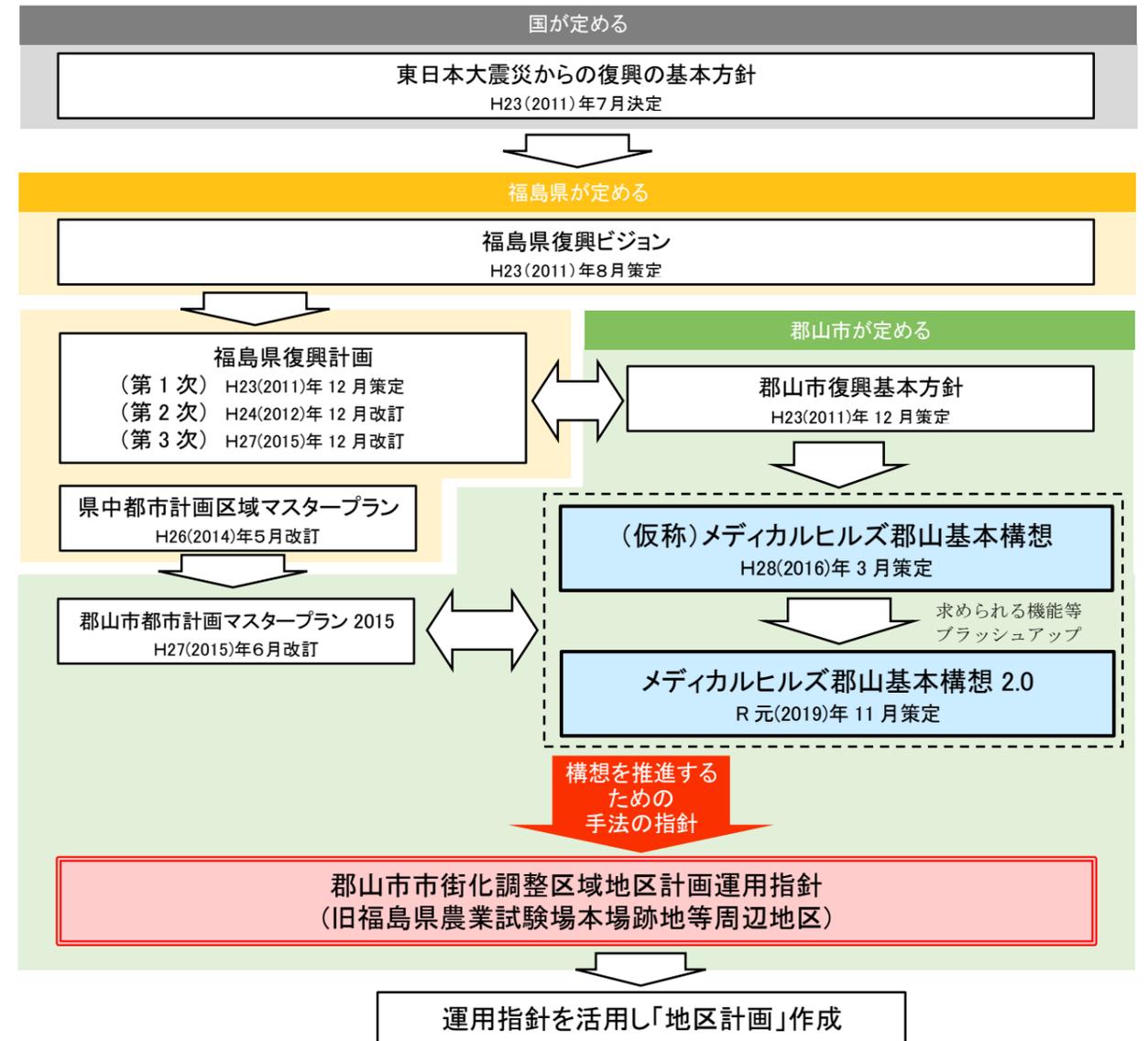
《地区計画とは》

地区計画は、都市計画法第12条の5に規定された都市計画制度であり、それぞれの地区の特性に応じ、良好な都市環境の形成を図るために、地域住民が主体となって進めていくまちづくり計画です。住民の方々の話し合いにより、道路、公園、広場等の配置や、建築物の用途、高さ、容積率、色彩など、細かなルールを定めることが出来ます。



2 運用指針の位置付け

医療機器関連産業分野を中心とする新たな産業の集積拠点形成を目指す「メディカルヒルズ郡山基本構想2.0」に基づき、地区計画の活用を前提に土地利用や都市基盤整備等の誘導を図るための指針となります。



3 基本的な考え方

- 上位計画との整合

県が定める「県中都市計画区域の整備、開発及び保全の方針(県中都市計画区域マスタープラン)」及び市が定める「郡山市都市計画マスタープラン」と整合を図るとともに、市が策定した「メディカルヒルズ郡山基本構想2.0」に位置付けられているまちづくり方針等に合致すること。
- 基本事項(抜粋)
 - 「郡山市都市計画提案制度の手続に関する要綱」に基づく提案制度を活用して行うこと。
 - 単なる住宅開発や大規模集客施設の立地を目的とするものでないこと。
 - 道路、公園等の地区施設等の整備に当たり、行政による新たな公共投資を発生させないこと。
 - 原則として計画区域内の土地所有者等の全員の同意が得られていること。
- 他の法令等により規定されている区域

他法令等により規定されている区域は関係機関と十分な協議の上対応すること。

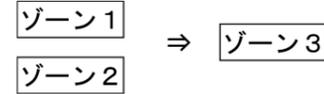
4 ゾーン別適用基準

(1) 対象地区のゾーニングについて

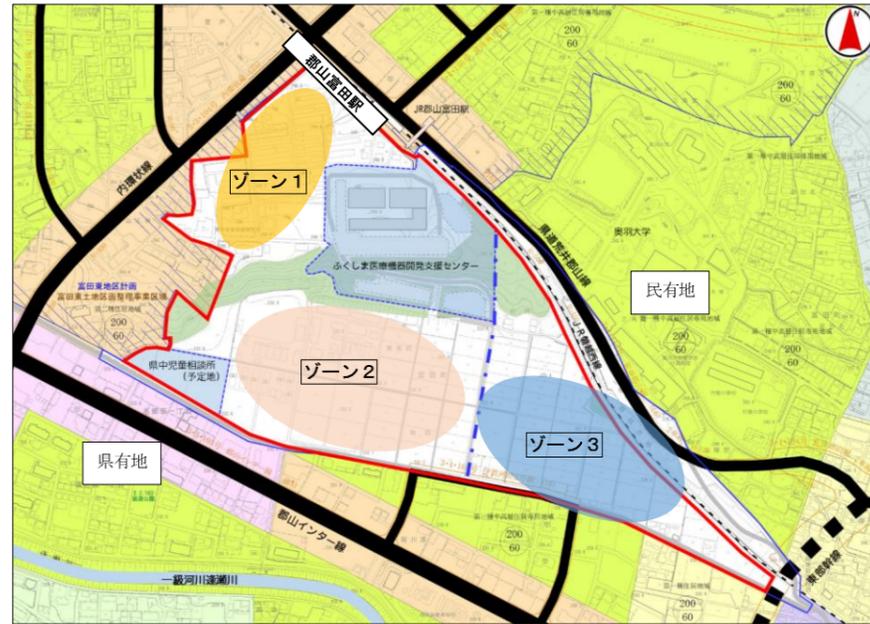
地形的な特性等から下図のとおり、対象地区を3つのゾーンに分類します。

(2) 土地利用の進め方

「ふくしま医療機器開発支援センター」に隣接するゾーンから先行して土地利用の誘導を図ります。



※) ゾーン3の土地利用については、ゾーン1、2の整備又は整備の見通しが確実となった後、その進捗状況に応じ地区計画の作成を検討することとする。ただし、ゾーン3の全部又は一部においてゾーン1、2と同時に整備を行う場合はこの限りではない。(別途協議により対応)



(3) ゾーン別適用基準

地区の区分	ゾーン1	ゾーン2	ゾーン3
土地利用について	<ul style="list-style-type: none"> ● 郡山富田駅といった交通利便性を生かし、賑わいと魅力ある商業、業務機能等を集積するとともに、土地の高度利用を推進する。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 「ふくしま医療機器開発支援センター」の立地を生かした医療関連産業(主に医療、ヘルスケア(健康維持、スポーツ、病気の予防)、介護・医療福祉、貸オフィス、工場、研究機関(企業、大学等のサテライト)等)の集積を推進する。 	(ゾーン2と同じ)
公共施設(地区施設)について	<ul style="list-style-type: none"> ● コミュニティ促進に向けたレクリエーションや交流機能及び行政サービス機能等の充実を図る。 		
建築物等について	<ul style="list-style-type: none"> ● 交通結節機能の強化に向けて郡山富田駅前広場及び駐車場、駐輪場等の拡充を図る。 ● アクセス性の高い幹線道路及び土地利用に合った区画道路の整備を図る。 ● 緑豊かで潤いある緑地等については保全を考慮した整備を図る。 		
区域の整備規模	約10ha以上		約2ha以上
想定する建築物の用途	第二種住居地域に建築できる建築物のうち、 《別表1》用途一覧に示す範囲内で×印を除く	準工業地域に建築できる建築物のうち、 《別表1》用途一覧に示す範囲内で×印を除く	(ゾーン2と同じ)

※上表の建築物の用途については、現時点における「メディカルヒルズ郡山基本構想2.0」で求められる機能を実現するためのものであり、必要に応じて見直しを行います。

(4) 《別表1》用途一覧

用途地域内の建築物の用途制限	住居系						商業系	工業系	備考				
	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	田園住居地域		近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業専用地域
住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿						×					×		注) 都市計画法において用途地域は、左表の13地域と なっていますが、本市ではこの内、白抜き部(第2種低層住居専用地域、準住居地域、田園住居地域)を除く10地域の指定を行っています。
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						×					×		
店舗等の床面積が150㎡以下のもの	①	②	③									④	①:日用品販売店、食堂、喫茶店、理髪店及び建具屋等のサービス業用店舗のみ。2階以下。 ②:①に加えて、物品販売店舗、飲食店、横保代理店・銀行の支店等のサービス業用店舗のみ。2階以下。 ③:2階以下。 ④:物品販売店舗、飲食店を除く。 ⑤:農産物直売所、農家レストラン等のみ。2階以下。
店舗等の床面積が150㎡を超え、500㎡以下のもの			②	③								④	
店舗等の床面積が500㎡を超え、1,500㎡以下のもの				③								④	
店舗等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの												④	
店舗等の床面積が3,000㎡を超え、10,000㎡以下のもの												④	
店舗等の床面積が10,000㎡を超えるもの											×		
事務所等の床面積が1,500㎡以下のもの				①									①:2階以下
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					①								①:3,000㎡以下
ボウリング場、スケート場、水泳場等				①									①:3,000㎡以下
カラオケボックス等												×	
マージャン屋、ばちんこ屋、射的場					×							×	
勝馬投票券発売所、場外車券売場等					×	①						×	①:10,000㎡以下
劇場、映画館、演芸場、観覧場、ナイトクラブ等						①							①:客席200㎡未満
キャバレー、料理店等												×	
個室付浴場業に係る公衆浴場等													
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													
神社、寺院、教会等					×							×	
老人ホーム、福祉ホーム等													
保育所等、公衆浴場、診療所、幼保連携型認定こども園													
老人福祉センター、児童厚生施設等	①	①						①					①:600㎡以下
巡査派出所、公衆電話所等													
病院													
自動車教習所					①	×						×	①:3,000㎡以下
2階以下かつ床面積の合計が300㎡以下の自動車車庫													
倉庫業を営む倉庫、3階以上又は床面積の合計が300㎡を超える自動車車庫(一定規模以下の付属車庫等を除く)													
倉庫業を営まない倉庫				①	②			③					①:2階以下かつ1,500㎡以下 ②:3,000㎡以下 ③:農産物及び農業の生産資材を貯蔵するものに限定。
畜舎				①	②								①:15㎡以下 ②:3,000㎡以下
作業場の床面積の合計が50㎡以下の工場で危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ないもの								①					①:農産物を生産、集荷、処理及び貯蔵するものに限定。作業場の床面積の制限なし。著しい騒音を発生するものを除く。 ※原動機・作業内容の制限あり
作業場の床面積の合計が150㎡以下の工場で危険性や環境を悪化させるおそれが少ないもの													
作業場の床面積の合計が150㎡を超える工場又は危険性や環境を悪化させるおそれがやや多いもの													
危険性が大きい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					①	×	②		③	③	×		作業場の床面積 ①:50㎡以下 ②:150㎡以下 ③:300㎡以下
日刊新聞の印刷所											×		
火薬、石油類、ガス等の危険物の貯蔵又は処理に供するもの													①:2階以下かつ1,500㎡以下 ②:3,000㎡以下
量が非常に少ない施設					①	②							
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掲載したものではありません。