

## 郡山市市街化調整区域の地区計画ガイドブック



【三穂田町川田二丁目地区計画（立地ポテンシャル活用型）】

事業者撮影

2025 年 3 月

郡山市都市構想部都市政策課

## 目 次

|                                |    |
|--------------------------------|----|
| 1. 市街化調整区域地区計画ガイドブックの趣旨        |    |
| (1) ガイドブック策定の趣旨                | 1  |
| (2) 市街化調整区域地区計画運用指針の改定履歴       | 1  |
| (3) 市街化調整区域内の地区計画（2019年3月以降）   | 2  |
| 2. 市街化調整区域地区計画運用指針に基づく地区計画について |    |
| (1) 類型別の適用基準                   | 3  |
| ① コミュニティ維持型（既存集落型）             | 3  |
| ② 既存ストック有効活用型（市街化区域隣接・拠点活用型）   | 5  |
| ③ 立地ポテンシャル活用型（産業振興型）           | 7  |
| 3. 市街化調整区域の地区計画作成に関する手順について    |    |
| (1) 都市計画決定のフロー                 | 9  |
| (2) 事前相談チェックリストの事例             |    |
| ① 宝沢東地区計画（既存ストック有効活用型）         | 10 |
| ② 安積町吉田地区計画（既存ストック有効活用型）       | 13 |
| ③ 喜久田町金久保地区計画（既存ストック有効活用型）     | 16 |
| ④ 安積町明見明地区計画（既存ストック有効活用型）      | 19 |
| ⑤ 三穂田町川田二丁目地区計画（立地ポテンシャル活用型）   | 22 |
| ⑥ 三穂田町川田一丁目地区計画（立地ポテンシャル活用型）   | 26 |
| ⑦ 大槻町中ノ平地区計画（立地ポテンシャル活用型）      | 30 |
| 4. 参考資料                        |    |
| (1) 郡山市の地区計画について（ウェブサイト）       | 34 |
| (2) 都市計画情報提供サービスについて           | 34 |
| (3) 地区計画の事例（計画書、計画図）           |    |
| ① 宝沢東地区計画（既存ストック有効活用型）         | 35 |
| ② 安積町吉田地区計画（既存ストック有効活用型）       | 39 |
| ③ 喜久田町金久保地区計画（既存ストック有効活用型）     | 43 |
| ④ 安積町明見明地区計画（既存ストック有効活用型）      | 47 |
| ⑤ 三穂田町川田二丁目地区計画（立地ポテンシャル活用型）   | 51 |
| ⑥ 三穂田町川田一丁目地区計画（立地ポテンシャル活用型）   | 53 |
| ⑦ 大槻町中ノ平地区計画（立地ポテンシャル活用型）      | 56 |

## 1. 市街化調整区域地区計画ガイドブックの趣旨

### (1) ガイドブック策定の趣旨

本市では、近年の気候変動、人口減少・超高齢社会の進行等に伴う、市街化調整区域における既存集落等の空き家の増加や、地域コミュニティの衰退、耕作放棄地の増加等の諸問題が顕在化している状況から、地域コミュニティの維持、既存ストックを活用した地域活力の向上を図るため、地域の実情に即したまちづくりを支援するため、2019（平成31）年3月に「郡山市市街化調整区域地区計画運用指針」を策定しました。

あわせて、まちづくりや都市計画に対する住民の関心を高め、主体的かつ積極的な住民参加の促進のため、都市計画法第21条の2に基づき、「郡山市都市計画提案制度の手続きに関する要綱」を施行しています。

このような中、本指針に基づき、今までに都市計画決定した地区計画の事例紹介や、各種提出書類の記入例等をガイドブックにまとめ、きめ細やかな支援及び制度の周知を図ることを目的としています。

### (2) 郡山市市街化調整区域地区計画運用指針の改定履歴

#### ■郡山市市街化調整区域地区計画運用指針

##### ①2019（平成31）年3月策定

- ・類型別（コミュニティ維持型、既存ストック有効活用型、立地ポテンシャル活用型）の適用基準を設定。

##### ②2024（令和6）年4月改定

- ・立地ポテンシャル活用型の対象地区の条件に、整備が完了した都市計画道路等、市が指定する路線を追加、建築物等の用途の制限で、物流施設に「危険物の処理及び環境の悪化を招く恐れがあるものを除く」を追記、地域振興に資する施設を追加。

##### ③2024（令和6）年8月改定

- ・コミュニティ維持型の対象地区の条件で、「改正前（2006（平成18）年改正）の都市計画法第34条第10号イに該当して許可を受けた土地の区域（いわゆる「大規模開発区域」）内に立地する建築物は含まない。」を削除。
- ・立地ポテンシャル活用型の対象地区の条件で、「インターチェンジ出入口からの距離が2kmの範囲に含まれ、かつ、国道、県道又は市が指定する市道に接する区域であること」を削除。

#### ■旧福島県農業試験場本場跡地周辺地区

##### ①2020（令和2）年3月策定

- ・本市では、旧福島県農業試験場本場跡地等周辺地区において、「ふくしま医療機器開発支援センター」を活用しながら、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し、当該地におけ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2019（令和元）年11月に策定。

この基本構想の実現に向けて、「郡山市市街化調整区域地区計画運用指針（福島県農業試験場本場跡地等周辺地区）」を策定。

### (3) 市街化調整区域内の地区計画 (2019 年 3 月以降)

#### 【都市計画決定済】

| 類型             | 件数 |
|----------------|----|
| (1)コミュニティ維持型   | 0件 |
| (2)既存ストック有効活用型 | 4件 |
| (3)立地ポテンシャル活用型 | 3件 |
| 合計             | 7件 |

③喜久田町金久保(R6 年 8 月 28 日)

#### 【既存ストック有効活用型】

- ・用途：住宅
- ・区域面積：約 5.2ha

①宝沢東(R3 年 6 月 11 日)

#### 【既存ストック有効活用型】

- ・用途：住宅 (85 戸)
- ・区域面積：約 2.7ha

⑦大槻町中ノ平

R7 年 3 月 21 日 (最終変更)

R6 年 3 月 22 日 (当初決定)

#### 【立地ポテンシャル活用型】

- ・用途：物流等
- ・区域面積：約 15.3ha(最終変更)  
約 13.7ha(当初決定)

⑤三穂田町川田二丁目(R4 年 1 月 26 日)

#### 【立地ポテンシャル活用型】

- ・用途：物流(運送)
- ・区域面積：約 2.9ha

⑥三穂田町川田一丁目(R5 年 8 月 29 日)

#### 【立地ポテンシャル活用型】

- ・用途：物流(倉庫等)
- ・区域面積：約 2.1a

④安積町明見前(R7 年 2 月 14 日)

#### 【既存ストック有効活用型】

- ・用途：住宅
- ・区域面積：約 0.6ha

②安積町吉田(令和 5 年 8 月 29 日)

#### 【既存ストック有効活用型】

- ・用途：住宅
- ・区域面積：約 1.3ha

## 2.市街化調整区域地区計画運用指針に基づく地区計画について

### (1) 類型別の適用基準

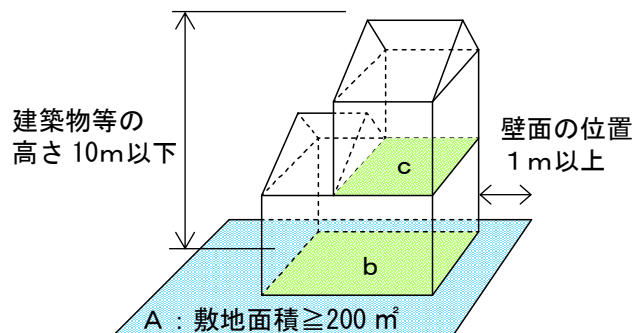
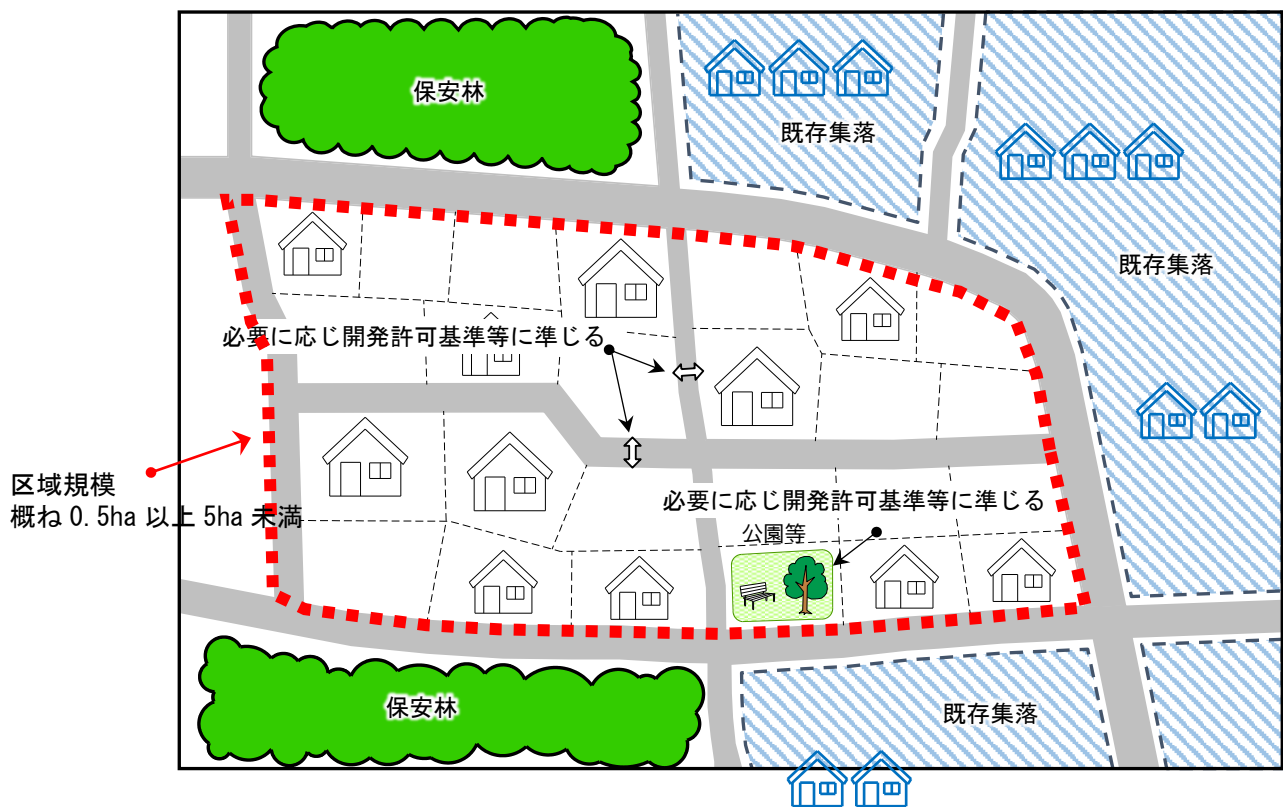
#### ①コミュニティ維持型（既存集落型）

主として地域コミュニティの維持の観点から、地域住民の居住の用に供する目的で行われる、あるいは新規住民の導入及び定着を図る目的で行われる計画であり、原則として地区の総意による提案で運用を図るもの。

#### ●対象地区の条件・地区整備計画の基準

|             |                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-------------|----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 対象地区の条件     |                      | <p>下記の全てを満たす区域であること。</p> <p>ア 敷地間の距離が 50m以内である建築物がおおむね 200 以上連たんしている一団の集落内並びにそれに隣接する区域であること。なお、ここでいう「建築物」には、住宅以外のものも含むが、車庫・物置等の附属建築物は含まない。ただし、山や河川、がけ地等の地形地物により分断され、集落と一体的な日常生活圏を構成していない区域は除く。</p> <p>イ 既存ストック有効活用型（市街化区域隣接・拠点活用型）の対象地区でないこと。</p> <p>ただし、既存集落の全部を地区計画区域とすることを要しない。</p> |
| 区域規模        |                      | <p>概ね 0.5ha 以上 5ha 未満の概ね整形の土地の区域</p> <p>ただし、既存集落の全区域までは可能とする。</p>                                                                                                                                                                                                                      |
| 地区施設等に関する事項 | 道路                   | 必要に応じ開発許可基準等に準じ適切に定める。                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|             | 公園、緑地、広場、その他の公共空地    | 地域にゆかりのある貴重な森・林等の緑地は保全し、開発許可基準等に準じ適切に定める。                                                                                                                                                                                                                                              |
| 建築物等の制限     | 用途の制限                | <p>下記に示す範囲内の建築物に限る。</p> <p>ア 第二種低層住居専用地域に建築できる建築物</p> <p>ただし、長屋、共同住宅、寄宿舍又は下宿を除く</p>                                                                                                                                                                                                    |
|             | 容積率の最高限度             | 200%以下                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|             | 建ぺい率の最高限度            | 60%以下                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|             | 敷地面積の最低限度            | <p>200㎡以上</p> <p>ただし、既存の建築物の敷地については、土地の区画形質等の形状を変更しない場合は適用しない。</p>                                                                                                                                                                                                                     |
|             | 建築物等の高さの最高限度         | 10m以下                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|             | 壁面の位置の制限             | 1 m以上                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|             | 壁面後退区域における工作物の設置の制限  | 地域の実情や目標に応じて定める。                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|             | 建築物の緑化率の最低限度         |                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|             | 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限 |                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|             | 垣又はさくの構造の制限          |                                                                                                                                                                                                                                                                                        |

●対象地区のイメージ図



$$\text{容積率} = (b + c) / A \times 100 \leq 200\%$$

$$\text{建ぺい率} = b / A \times 100 \leq 60\%$$

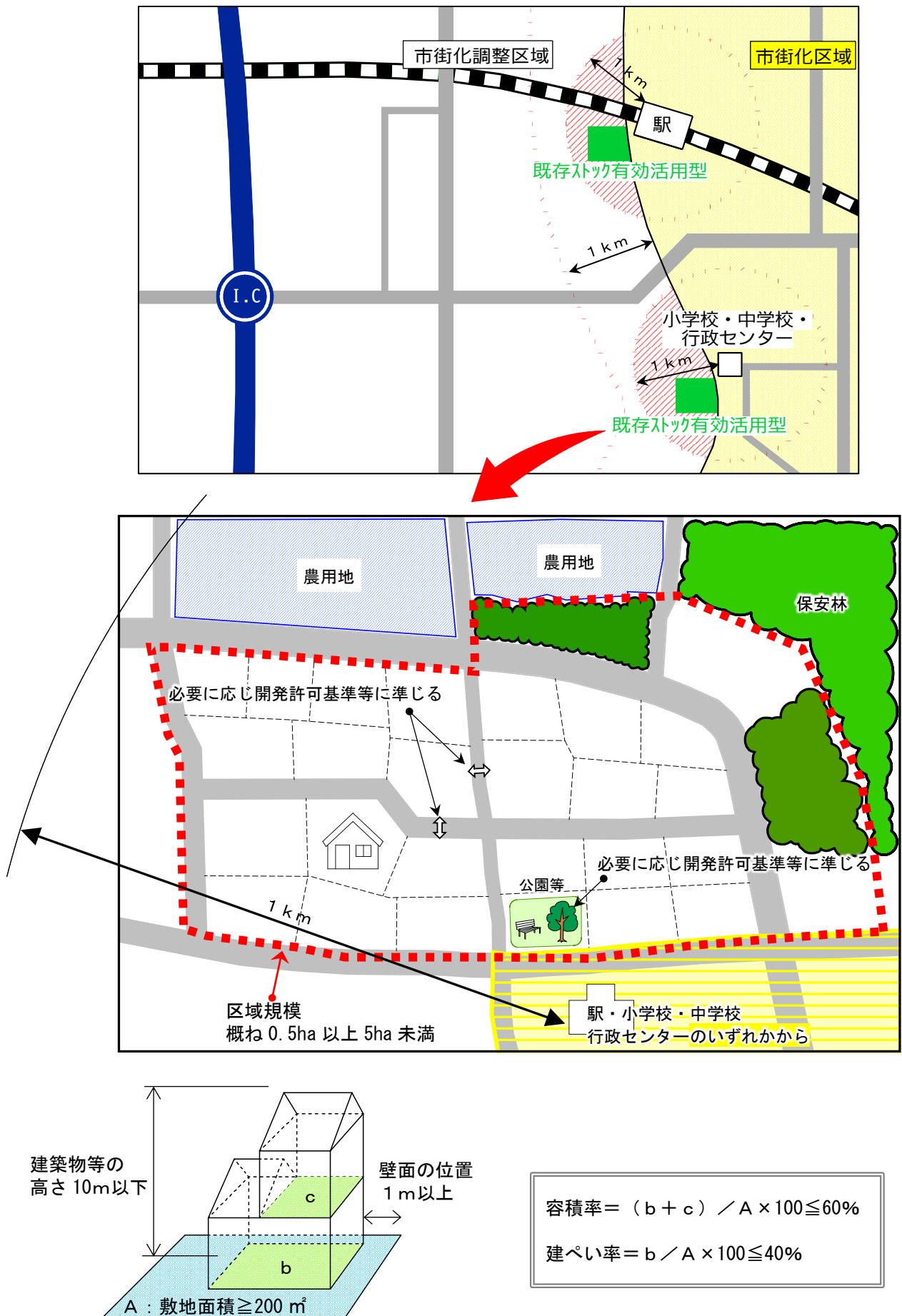
## ②既存ストック有効活用型（市街化区域隣接・拠点活用型）

主として公共公益施設等（鉄道駅・小学校・中学校・行政センター）、既存ストックの有効活用の観点から、地域住民の居住の用に供する目的で行われる、あるいは新規住民の導入及び定着を図る目的で行われる計画であり、原則として地区の総意による提案で運用を図るもの。

### ●対象地区の条件・地区整備計画の基準

|             |                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-------------|----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 対象地区の条件     |                      | <p>下記の全てを満たす区域であること。</p> <p>ア 市街化区域からの距離が1kmの範囲に含まれること。ただし、1kmの範囲に含まれるものの、山や河川、がけ地等の地形地物により分断され、市街化区域と一体的な日常生活圏を構成していない区域は除く。なお、工業専用地域や流通業務地区に隣接する区域は対象外とする。</p> <p>イ 鉄道駅・小学校・中学校・行政センターいずれかからの距離が1kmの範囲に含まれること。</p> <p>ウ 市街化区域、改正前（2006（平成18）年改正）の都市計画法第34条第10号イに該当して許可を受けた土地の区域（いわゆる「大規模開発区域」）、または既に市街化調整区域の地区計画として都市計画決定した区域に隣接していること。</p> |
| 区域規模        |                      | 概ね0.5ha以上5ha未満の概ね整形の土地の区域                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 地区施設等に関する事項 | 道路                   | 必要に応じ開発許可基準等に準じ適切に定める。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|             | 公園、緑地、広場、その他の公共空地    | 地域にゆかりのある貴重な森・林等の緑地は保全し、開発許可基準等に準じ適切に定める。                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 建築物等の制限     | 用途の制限                | <p>下記に示す範囲内の建築物に限る。</p> <p>ア 第一種低層住居専用地域に建築できる建築物<br/>ただし、長屋、共同住宅、寄宿舍又は下宿を除く</p>                                                                                                                                                                                                                                                              |
|             | 容積率の最高限度             | 60%以下                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|             | 建ぺい率の最高限度            | 40%以下                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|             | 敷地面積の最低限度            | <p>200㎡以上</p> <p>ただし、既存の建築物の敷地については、土地の区画形質等の形状を変更しない場合は適用しない。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|             | 建築物等の高さの最高限度         | 10m以下                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|             | 壁面の位置の制限             | 1m以上                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|             | 壁面後退区域における工作物の設置の制限  | 地域の実情や目標に応じて定める。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|             | 建築物の緑化率の最低限度         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|             | 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|             | 垣又はさくの構造の制限          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |

●対象地区のイメージ図



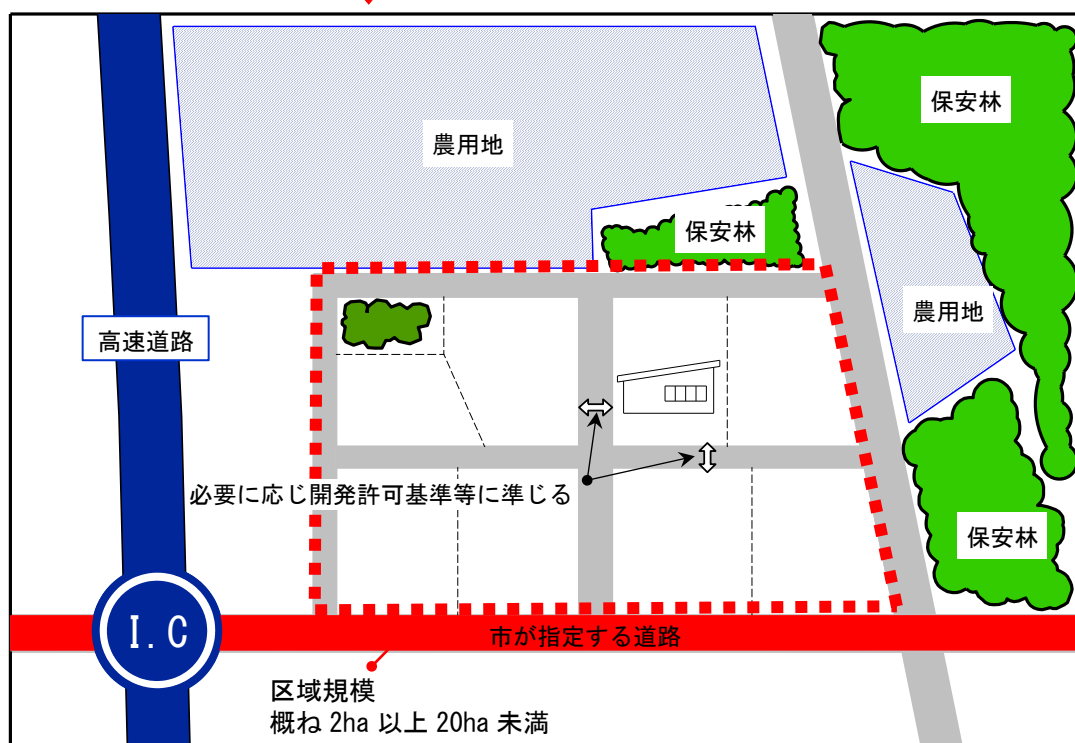
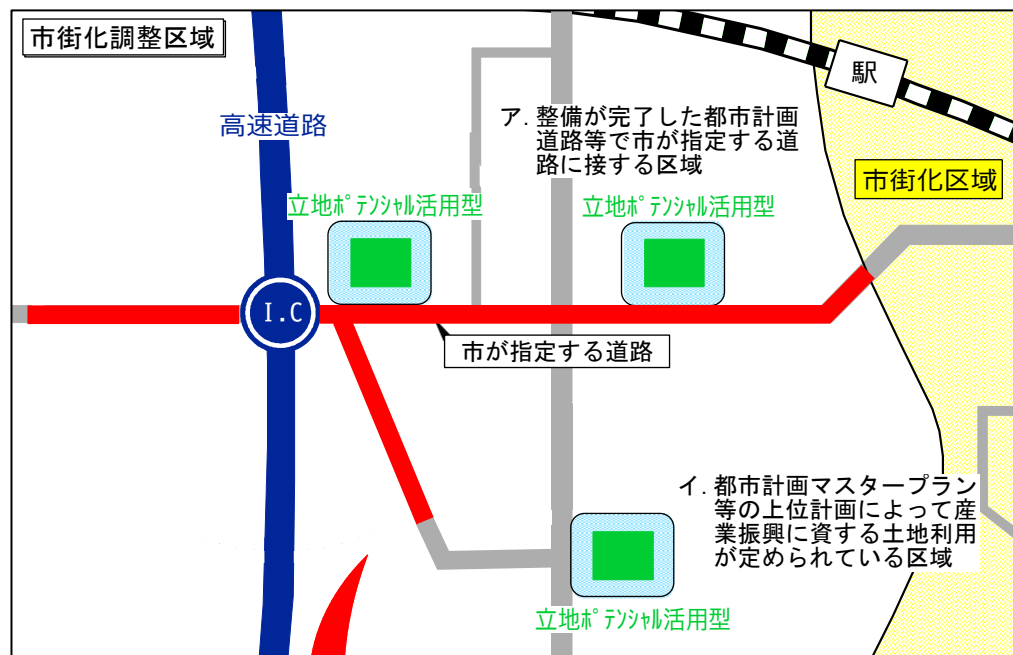
### ③立地ポテンシャル活用型（産業振興型）

主として地域の産業振興を図る目的で、インターチェンジ周辺幹線道路等の沿道を有効活用するものや、福島県が定める「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」等の土地利用方針に位置付けられ、若しくは検討することとされている区域で、事業者等による提案で計画の運用を図るもの。

#### ●対象地区の条件・地区整備計画の基準

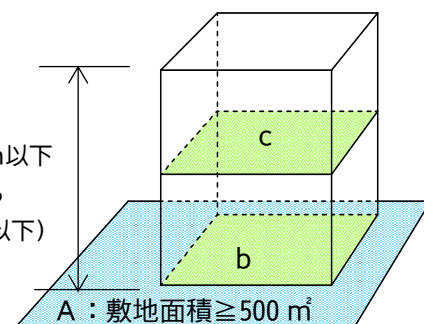
|             |                      |                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-------------|----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 対象地区の条件     |                      | <p>下記のいずれかを満たす区域であること。</p> <p>ア 都市計画決定され、かつ、決定された幅員で整備が完了した都市計画道路等、市が指定する道路<sup>(※)</sup>に接する区域。</p> <p>イ 福島県が定める「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」等の上位計画に、産業振興に資する土地利用方針が定められている若しくは検討することとされている区域。</p> <p>(※) 市が指定する道路：別図に示す</p> |
| 区域規模        |                      | 概ね 2ha 以上 20ha 未満の概ね整形の土地の区域                                                                                                                                                                                                                                    |
| 地区施設等に関する事項 | 道路                   | 必要に応じ開発許可基準等に準じ適切に定める。                                                                                                                                                                                                                                          |
|             | 公園、緑地、広場、その他の公共空地    | 地域にゆかりのある貴重な森・林等の緑地は保全し、開発許可基準等に準じ適切に定める。                                                                                                                                                                                                                       |
| 建築物等の制限     | 用途の制限                | <p>下記に示す範囲内の建築物に限る。</p> <p>ア 工場（危険物の処理及び環境の悪化を招く恐れがあるものを除く）</p> <p>イ 研究開発施設（危険物の処理及び環境の悪化を招く恐れがあるものを除く）</p> <p>ウ 物流施設（危険物の保管及び環境の悪化を招く恐れがあるものを除く）</p> <p>エ 地域振興に資する施設</p> <p>ただし、ア・イ・ウ・エの利便性を高めるためのもので、第一種中高層住居専用地域に建築できる建築物はこの限りではない。</p>                      |
|             | 容積率の最高限度             | 150%以下                                                                                                                                                                                                                                                          |
|             | 建ぺい率の最高限度            | 60%以下                                                                                                                                                                                                                                                           |
|             | 敷地面積の最低限度            | 500 m <sup>2</sup> 以上                                                                                                                                                                                                                                           |
|             | 建築物等の高さの最高限度         | <p>20m以下</p> <p>（用途の制限中、ただし書きに係る建築物については 12m以下）</p>                                                                                                                                                                                                             |
|             | 壁面の位置の制限             | 地域の実情や目標に応じて定める。                                                                                                                                                                                                                                                |
|             | 壁面後退区域における工作物の設置の制限  |                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|             | 建築物の緑化率の最低限度         |                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|             | 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限 |                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|             | 垣又はさくの構造の制限          |                                                                                                                                                                                                                                                                 |

●対象地区のイメージ図



建築物等の高さ

用途 ア・イ・ウ⇒20m以下  
(用途の制限中、※に係る  
建築物については12m以下)

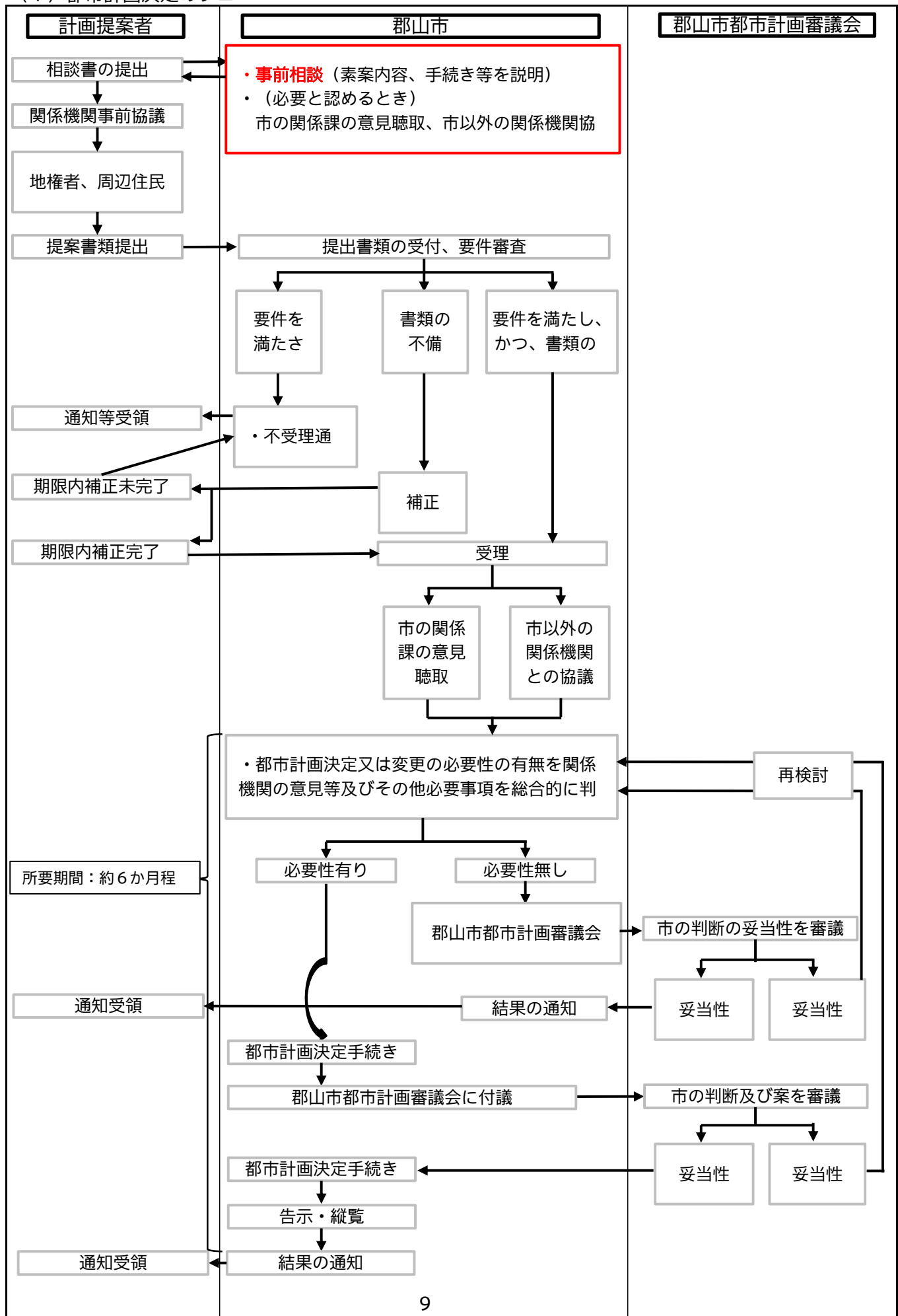


$$\text{容積率} = (b + c) / A \times 100 \leq 150\%$$

$$\text{建ぺい率} = b / A \times 100 \leq 60\%$$

### 3.市街化調整区域の地区計画作成に関する手順について

#### (1) 都市計画決定のフロー



## (2) 事前相談チェックリストの事例

### ①宝沢東地区計画（既存ストック有効活用型）

#### 郡山市市街化調整区域地区計画の対象条件チェックリスト

市街化調整区域の地区計画は、以下の基本的な考え方に該当することが必要です。当チェックリストは、事前相談において、対象区域の条件を確認するものであり、地区計画の内容、合意形成状況、関係機関との調整等については、別途協議が必要です。

#### (1) 上位計画との整合

| 条件                                                         | 判定 | 備 考 |
|------------------------------------------------------------|----|-----|
| 「県中都市計画区域マスタープラン」及び「郡山市都市計画マスタープラン」に示された土地利用方針と整合が図られているか。 | ○  |     |
| 「市街化調整区域における地区計画に関する知事協議及び知事同意指針」に沿ったものであるか。               | ○  |     |

#### (2) 基本事項

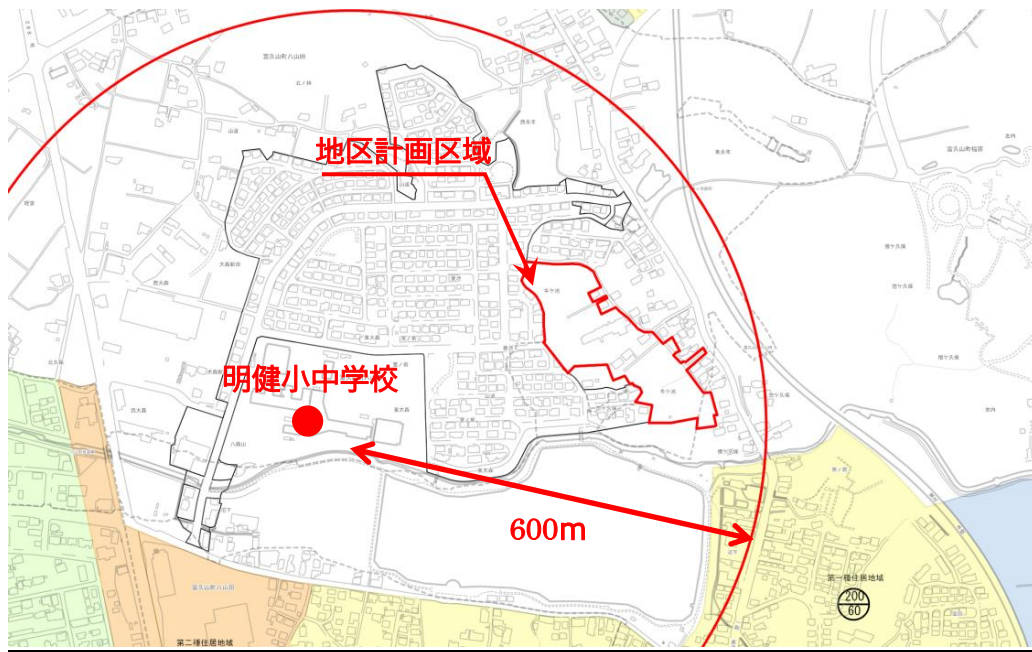
| 条件                                                                                                                                             | 判定 | 備 考                            |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|--------------------------------|
| ① 地区計画の提案は「郡山市都市計画提案制度の手続きに関する要綱」に基づく提案制度を活用し行うこと。                                                                                             | ○  |                                |
| ② 地区計画は、都市計画法、都市計画運用指針などの各種法令や市の施策に適合したものとすること。                                                                                                | ○  |                                |
| ③ 地区計画の内容は、市街化調整区域が「市街化を抑制すべき区域」であるという都市計画法第7条の主旨を踏まえ、市街化区域における計画的な市街地整備に支障がないものであるとともに、当該地区周辺においていたずらに開発を誘発することがないように、その開発を適切に規制・誘導するものとすること。 | ○  |                                |
| ④ 地区計画の内容は、大規模集客施設の立地及び商業系施設の開発を目的とするものでないこと。                                                                                                  | ○  | ・ 宅地分譲（住宅）                     |
| ⑤ 地区計画には、地区整備計画を定めること。                                                                                                                         | ○  | ・ 一般住宅地区<br>・ 地区集会所<br>・ 道路、公園 |
| ⑥ 地区計画において道路、排水、緑地等の地区施設の整備を位置づける場合は、都市計画法第33条（開発許可の基準）及び「郡山市都市計画法に基づく開発許可制度の手引き」等に定められた開発許可基準を準用すること。                                         | ○  |                                |
| ⑦ 地区施設の整備にあたっては、行政による新たな公共投資を発生させないこと。                                                                                                         | ○  |                                |

|                                                                                                                |   |                                 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|---------------------------------|
| ⑧ 地区計画の内容は、素案作成の段階から市と十分協議するとともに、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。<br>なお、ここでいう土地所有者等とは都市計画法第21条の2第1項に準ずるものとする。 | ○ |                                 |
| ⑨ 地区計画の区域の境界は、道路、河川その他の地形地物等、適切なものにより定めること。                                                                    | ○ | ・区域北側、東側、南側は造成後の地形地物界、その他は筆界である |
| ⑩ 当該地に農地が含まれる場合にあっては、農林担当部局と協議・調整を行うこと。                                                                        | ○ | ・農地が含まれる<br>・農転が必要              |

### (3) 適用対象区域の制限（次の区域及び地域を含まないこと）

| 条件                                                        | 判定 | 備 考                  |
|-----------------------------------------------------------|----|----------------------|
| ① 農業振興地域の整備に関する法律に規定する「農用地区域」                             | ○  | ・農用地区域ではない           |
| ② 農地法による農地転用が許可されないと見込まれる農地                               | ○  | ・第二種農地であり、農地転用が見込まれる |
| ③ 集落地域整備法に規定する「集落地域」                                      | ○  | ・集落地域ではない            |
| ④ 森林法に規定する「保安林」「保安林予定森林」「保安施設地区」「保安施設地区予定地」               | ○  | 左記区域に該当しない           |
| ⑤ 自然公園法に規定する「特別地域」                                        | ○  | 左記区域に該当しない           |
| ⑥ 福島県県立自然公園条例に規定する「特別地域」                                  | ○  | 左記区域に該当しない           |
| ⑦ 福島県自然環境保全条例に規定する「自然環境保全地域」「緑地環境保全地域」                    | ○  | 左記区域に該当しない           |
| ⑧ 水防法に規定する「洪水浸水想定区域」のうち「家屋倒壊等氾濫想定区域」                      | ○  | 左記区域に該当しない           |
| ⑨ 史跡、名勝、天然記念物、建造物等の指定文化財、その他、国、県及び市町村において文化財保護上保全を必要とする区域 | ○  | 左記区域に該当しない           |
| ⑩ 都市計画法施行令第29条の9号に掲げる災害の危険性が高い区域                          | ○  | 左記区域に該当しない           |

## ●地区計画運用指針の適用基準との整合



### (2) 既存ストック有効活用型（市街化区域隣接・拠点活用型）

| 適用基準                                                                                                                                                    | 判定 | 備考                                                                                                                                         |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 以下の全てを満たす区域であること。<br>ア 市街化区域からの距離が1 kmの範囲に含まれること。ただし、1 kmの範囲に含まれるものの、山や河川、がけ地等の地形地物により分断され、市街化区域と一体的な日常生活圏を構成していない区域は除く。なお、工業専用地域や流通業務地区に隣接する区域は対象外とする。 | ○  | <ul style="list-style-type: none"> <li>市街化区域からの距離が1kmの範囲内</li> <li>県道須賀川二本松線等から出入り可能</li> <li>大規模開発区域・市街化区域と一体的な日常生活圏を構成な土地である。</li> </ul> |
| イ 鉄道駅・小学校・中学校・行政センターいずれかからの距離が1 kmの範囲に含まれること。                                                                                                           | ○  | <ul style="list-style-type: none"> <li>市立明健小中学校から半径1km 範囲内</li> </ul>                                                                      |
| ウ 市街化区域、改正前（2006 年）の都市計画法第 34 条第 10 号イに該当して許可を受けた土地の区域または、既に市街化調整区域の地区計画として都市計画決定した区域に隣接していること。                                                         | ○  | <ul style="list-style-type: none"> <li>都市計画法第 34 条第 10 号イに該当して許可を受けた土地に隣接している</li> </ul>                                                   |
| 区域規模<br>概ね 0.5ha 以上 5ha 未満の概ね整形の土地の区域。                                                                                                                  | ○  | <ul style="list-style-type: none"> <li>約 2.7ha</li> <li>相談区域は、概ね整形の土地である</li> </ul>                                                        |
| 用途の制限<br>ア 第一種低層住居専用地域に建築できる建築物。ただし、長屋、共同住宅、寄宿舍又は下宿を除く。                                                                                                 | ○  | <ul style="list-style-type: none"> <li>宅地分譲（住宅）</li> </ul>                                                                                 |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>農地転用許可の見込み</li> <li>農用地区域について</li> </ul>                                                                         | ○  | <ul style="list-style-type: none"> <li>第二種農地であり、農地転用が見込まれる</li> <li>農用地区域ではない</li> </ul>                                                   |

## ② 安積町吉田地区計画（既存ストック有効活用型）

### 郡山市市街化調整区域地区計画の対象条件チェックリスト

市街化調整区域の地区計画は、以下の基本的な考え方に該当することが必要です。当チェックリストは、事前相談において、対象区域の条件を確認するものであり、地区計画の内容、合意形成状況、関係機関との調整等については、別途協議が必要です。

#### （１）上位計画との整合

| 条件                                                         | 判定 | 備 考 |
|------------------------------------------------------------|----|-----|
| 「県中都市計画区域マスタープラン」及び「郡山市都市計画マスタープラン」に示された土地利用方針と整合が図られているか。 | ○  |     |
| 「市街化調整区域における地区計画に関する知事協議及び知事同意指針」に沿ったものであるか。               | ○  |     |

#### （２）基本事項

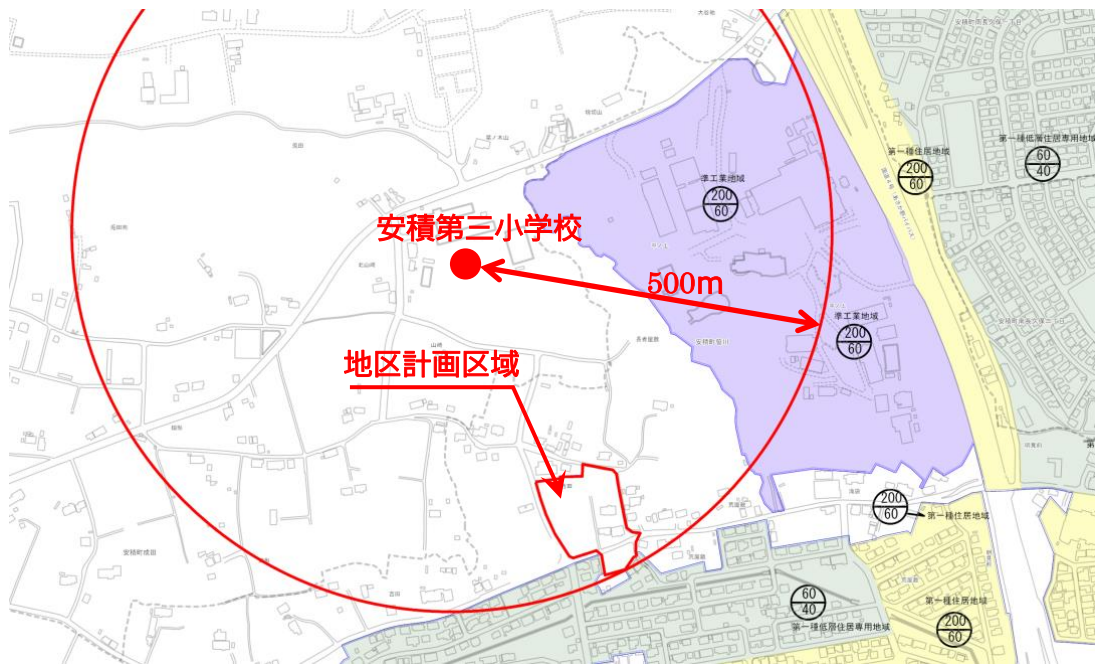
| 条件                                                                                                                                             | 判定 | 備 考                 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|---------------------|
| ① 地区計画の提案は「郡山市都市計画提案制度の手続きに関する要綱」に基づく提案制度を活用し行うこと。                                                                                             | ○  |                     |
| ② 地区計画は、都市計画法、都市計画運用指針などの各種法令や市の施策に適合したものとすること。                                                                                                | ○  |                     |
| ③ 地区計画の内容は、市街化調整区域が「市街化を抑制すべき区域」であるという都市計画法第7条の主旨を踏まえ、市街化区域における計画的な市街地整備に支障がないものであるとともに、当該地区周辺においていたずらに開発を誘発することがないように、その開発を適切に規制・誘導するものとすること。 | ○  |                     |
| ④ 地区計画の内容は、大規模集客施設の立地及び商業系施設の開発を目的とするものでないこと。                                                                                                  | ○  | ・ 宅地分譲（住宅）          |
| ⑤ 地区計画には、地区整備計画を定めること。                                                                                                                         | ○  | ・ 専用住宅地区<br>・ 道路、公園 |
| ⑥ 地区計画において道路、排水、緑地等の地区施設の整備を位置づける場合は、都市計画法第33条（開発許可の基準）及び「郡山市都市計画法に基づく開発許可制度の手引き」等に定められた開発許可基準を準用すること。                                         | ○  |                     |
| ⑦ 地区施設の整備にあたっては、行政による新たな公共投資を発生させないこと。                                                                                                         | ○  |                     |

|                                                                                                                |   |                                 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|---------------------------------|
| ⑧ 地区計画の内容は、素案作成の段階から市と十分協議するとともに、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。<br>なお、ここでいう土地所有者等とは都市計画法第21条の2第1項に準ずるものとする。 | ○ |                                 |
| ⑨ 地区計画の区域の境界は、道路、河川その他の地形地物等、適切なものにより定めること。                                                                    | ○ | ・区域南東は地形地物界、道路隣接部は道路界、その他は筆界である |
| ⑩ 当該地に農地が含まれる場合にあっては、農林担当部局と協議・調整を行うこと。                                                                        | ○ | ・農地が含まれる<br>・第二種農地であり、農地転用可能    |

### (3) 適用対象区域の制限（次の区域及び地域を含まないこと）

| 条件                                                        | 判定 | 備 考                  |
|-----------------------------------------------------------|----|----------------------|
| ① 農業振興地域の整備に関する法律に規定する「農用地区域」                             | ○  | ・農用地区域ではない           |
| ② 農地法による農地転用が許可されないと見込まれる農地                               | ○  | ・第二種農地であり、農地転用が見込まれる |
| ③ 集落地域整備法に規定する「集落地域」                                      | ○  | ・集落地域ではない            |
| ④ 森林法に規定する「保安林」「保安林予定森林」「保安施設地区」「保安施設地区予定地」               | ○  | 左記区域に該当しない           |
| ⑤ 自然公園法に規定する「特別地域」                                        | ○  | 左記区域に該当しない           |
| ⑥ 福島県県立自然公園条例に規定する「特別地域」                                  | ○  | 左記区域に該当しない           |
| ⑦ 福島県自然環境保全条例に規定する「自然環境保全地域」「緑地環境保全地域」                    | ○  | 左記区域に該当しない           |
| ⑧ 水防法に規定する「洪水浸水想定区域」のうち「家屋倒壊等氾濫想定区域」                      | ○  | 左記区域に該当しない           |
| ⑨ 史跡、名勝、天然記念物、建造物等の指定文化財、その他、国、県及び市町村において文化財保護上保全を必要とする区域 | ○  | 左記区域に該当しない           |
| ⑩ 都市計画法施行令第29条の9号に掲げる災害の危険性が高い区域                          | ○  | 左記区域に該当しない           |

## ●地区計画運用指針の適用基準との整合



### (2) 既存ストック有効活用型（市街化区域隣接・拠点活用型）

| 適用基準                                                                                                                                                  | 判定 | 備考                                                                                                                                                       |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 以下の全てを満たす区域であること。<br>ア 市街化区域からの距離が1kmの範囲に含まれること。ただし、1kmの範囲に含まれるものの、山や河川、がけ地等の地形地物により分断され、市街化区域と一体的な日常生活圏を構成していない区域は除く。なお、工業専用地域や流通業務地区に隣接する区域は対象外とする。 | ○  | <ul style="list-style-type: none"> <li>市街化区域からの距離が1kmの範囲内</li> <li>市道笹川川田線等から出入り可能</li> <li>市街化区域と一体的な日常生活圏を構成な土地である。</li> <li>第一種低層住居専用地域に隣接</li> </ul> |
| イ 鉄道駅・小学校・中学校・行政センターいずれかからの距離が1kmの範囲に含まれること。                                                                                                          | ○  | <ul style="list-style-type: none"> <li>市立安積第三小学校から半径1km範囲内</li> </ul>                                                                                    |
| ウ 市街化区域、改正前（2006年）の都市計画法第34条第10号イに該当して許可を受けた土地の区域または、既に市街化調整区域の地区計画として都市計画決定した区域に隣接していること。                                                            | ○  | <ul style="list-style-type: none"> <li>市街化区域に隣接している</li> </ul>                                                                                           |
| 区域規模<br>概ね0.5ha以上5ha未満の概ね整形の土地の区域。                                                                                                                    | ○  | <ul style="list-style-type: none"> <li>約1.3ha</li> <li>相談区域は、概ね整形の土地である</li> </ul>                                                                       |
| 用途の制限<br>ア 第一種低層住居専用地域に建築できる建築物。ただし、長屋、共同住宅、寄宿舍又は下宿を除く。                                                                                               | ○  | 宅地分譲（住宅）                                                                                                                                                 |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>農地転用許可の見込み</li> <li>農用地区域について</li> </ul>                                                                       | ○  | <ul style="list-style-type: none"> <li>第二種農地であり、農地転用が見込まれる</li> <li>農用地区域ではない</li> </ul>                                                                 |

### ③ 喜久田町金久保地区計画（既存ストック有効活用型）

#### 郡山市市街化調整区域地区計画の対象条件チェックリスト

市街化調整区域の地区計画は、以下の基本的な考え方に該当することが必要です。当チェックリストは、事前相談において、対象区域の条件を確認するものであり、地区計画の内容、合意形成状況、関係機関との調整等については、別途協議が必要です。

#### （１）上位計画との整合

| 条件                                                         | 判定 | 備 考 |
|------------------------------------------------------------|----|-----|
| 「県中都市計画区域マスタープラン」及び「郡山市都市計画マスタープラン」に示された土地利用方針と整合が図られているか。 | ○  |     |
| 「市街化調整区域における地区計画に関する知事協議及び知事同意指針」に沿ったものであるか。               | ○  |     |

#### （２）基本事項

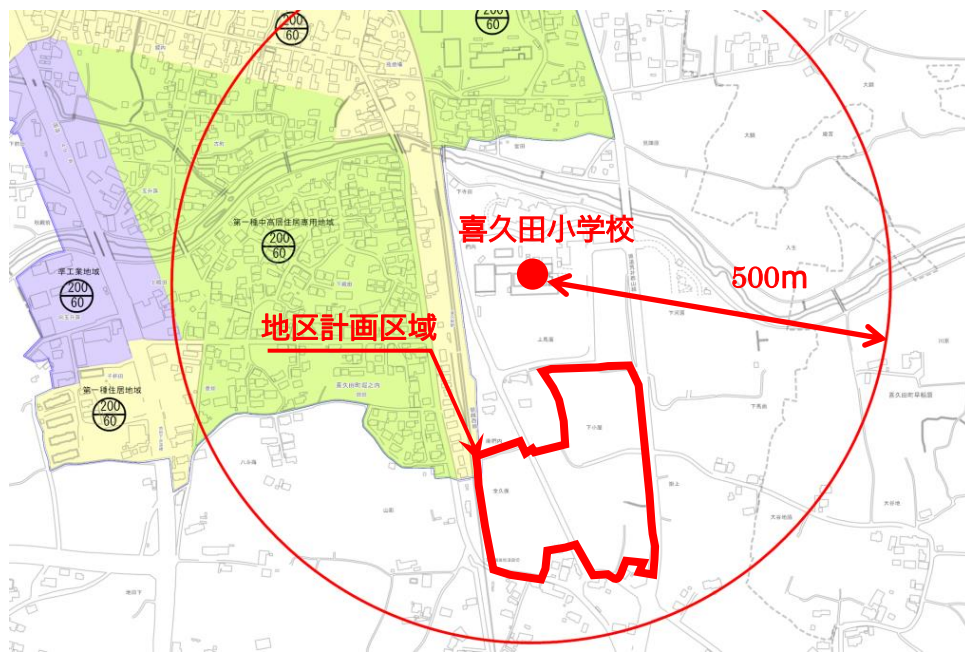
| 条件                                                                                                                                              | 判定 | 備 考                 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|---------------------|
| ① 地区計画の提案は「郡山市都市計画提案制度の手続きに関する要綱」に基づく提案制度を活用し行うこと。                                                                                              | ○  |                     |
| ② 地区計画は、都市計画法、都市計画運用指針などの各種法令や市の施策に適合したものとすること。                                                                                                 | ○  |                     |
| ③ 地区計画の内容は、市街化調整区域が「市街化を抑制すべき区域」とであるという都市計画法第7条の主旨を踏まえ、市街化区域における計画的な市街地整備に支障がないものであるとともに、当該地区周辺においていたずらに開発を誘発することがないように、その開発を適切に規制・誘導するものとすること。 | ○  |                     |
| ④ 地区計画の内容は、大規模集客施設の立地及び商業系施設の開発を目的とするものでないこと。                                                                                                   | ○  | ・ 宅地分譲（住宅）          |
| ⑤ 地区計画には、地区整備計画を定めること。                                                                                                                          | ○  | ・ 一般住宅地区<br>・ 道路、公園 |
| ⑥ 地区計画において道路、排水、緑地等の地区施設の整備を位置づける場合は、都市計画法第33条（開発許可の基準）及び「郡山市都市計画法に基づく開発許可制度の手引き」等に定められた開発許可基準を準用すること。                                          | ○  |                     |
| ⑦ 地区施設の整備にあたっては、行政による新たな公共投資を発生させないこと。                                                                                                          | ○  |                     |

|                                                                                                                |   |                                               |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|-----------------------------------------------|
| ⑧ 地区計画の内容は、素案作成の段階から市と十分協議するとともに、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。<br>なお、ここでいう土地所有者等とは都市計画法第21条の2第1項に準ずるものとする。 | ○ |                                               |
| ⑨ 地区計画の区域の境界は、道路、河川その他の地形地物等、適切なものにより定めること。                                                                    | ○ | ・区域西側は造成後の地形地物界、道路隣接部は道路界、水路隣接部は水路界、その他は筆界である |
| ⑩ 当該地に農地が含まれる場合にあっては、農林担当部局と協議・調整を行うこと。                                                                        | ○ | ・農地が含まれる<br>・農転が必要                            |

### (3) 適用対象区域の制限（次の区域及び地域を含まないこと）

| 条件                                                        | 判定 | 備 考                  |
|-----------------------------------------------------------|----|----------------------|
| ① 農業振興地域の整備に関する法律に規定する「農用地区域」                             | ○  | ・農用地区域ではない           |
| ② 農地法による農地転用が許可されないと見込まれる農地                               | ○  | ・第二種農地であり、農地転用が見込まれる |
| ③ 集落地域整備法に規定する「集落地域」                                      | ○  | ・集落地域ではない            |
| ④ 森林法に規定する「保安林」「保安林予定森林」「保安施設地区」「保安施設地区予定地」               | ○  | 左記区域に該当しない           |
| ⑤ 自然公園法に規定する「特別地域」                                        | ○  | 左記区域に該当しない           |
| ⑥ 福島県県立自然公園条例に規定する「特別地域」                                  | ○  | 左記区域に該当しない           |
| ⑦ 福島県自然環境保全条例に規定する「自然環境保全地域」「緑地環境保全地域」                    | ○  | 左記区域に該当しない           |
| ⑧ 水防法に規定する「洪水浸水想定区域」のうち「家屋倒壊等氾濫想定区域」                      | ○  | 左記区域に該当しない           |
| ⑨ 史跡、名勝、天然記念物、建造物等の指定文化財、その他、国、県及び市町村において文化財保護上保全を必要とする区域 | ○  | 左記区域に該当しない           |
| ⑩ 都市計画法施行令第29条の9号に掲げる災害の危険性が高い区域                          | ○  | 左記区域に該当しない           |

## ●地区計画運用指針の適用基準との整合



### (2) 既存ストック有効活用型（市街化区域隣接・拠点活用型）

| 適用基準                                                                                                                                                      | 判定 | 備 考                                                                                                                                                   |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 以下の全てを満たす区域であること。<br>ア 市街化区域からの距離が1 km の範囲に含まれること。ただし、1 km の範囲に含まれるものの、山や河川、がけ地等の地形地物により分断され、市街化区域と一体的な日常生活圏を構成していない区域は除く。なお、工業専用地域や流通業務地区に隣接する区域は対象外とする。 | ○  | <ul style="list-style-type: none"> <li>市街化区域からの距離が1km の範囲内</li> <li>市道空田堂田線等から出入り可能</li> <li>市街化区域と一体的な日常生活圏を構成な土地である。</li> <li>第一種住居地域に隣接</li> </ul> |
| イ 鉄道駅・小学校・中学校・行政センターいずれかからの距離が1 km の範囲に含まれること。                                                                                                            | ○  | <ul style="list-style-type: none"> <li>市立喜久田小学校から半径1km 範囲内</li> </ul>                                                                                 |
| ウ 市街化区域、改正前（2006 年）の都市計画法第34条第10号イに該当して許可を受けた土地の区域または、既に市街化調整区域の地区計画として都市計画決定した区域に隣接していること。                                                               | ○  | <ul style="list-style-type: none"> <li>市街化区域に隣接している</li> </ul>                                                                                        |
| 区域規模<br>概ね0.5ha 以上5ha 未満の概ね整形の土地の区域。                                                                                                                      | ○  | <ul style="list-style-type: none"> <li>約5.2ha</li> <li>相談区域は、概ね整形の土地である</li> </ul>                                                                    |
| 用途の制限<br>ア 第一種低層住居専用地域に建築できる建築物。ただし、長屋、共同住宅、寄宿舍又は下宿を除く。                                                                                                   | ○  | <ul style="list-style-type: none"> <li>宅地分譲（住宅）</li> </ul>                                                                                            |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>農地転用許可の見込み</li> <li>農用地区域について</li> </ul>                                                                           | ○  | <ul style="list-style-type: none"> <li>第二種農地であり、農地転用が見込まれる</li> <li>農用地区域ではない</li> </ul>                                                              |

#### ④安積町明見前地区計画（既存ストック有効活用型）

### 郡山市市街化調整区域地区計画の対象条件チェックリスト

市街化調整区域の地区計画は、以下の基本的な考え方に該当することが必要です。当チェックリストは、事前相談において、対象区域の条件を確認するものであり、地区計画の内容、合意形成状況、関係機関との調整等については、別途協議が必要です。

#### （１）上位計画との整合

| 条件                                                         | 判定 | 備 考 |
|------------------------------------------------------------|----|-----|
| 「県中都市計画区域マスタープラン」及び「郡山市都市計画マスタープラン」に示された土地利用方針と整合が図られているか。 | ○  |     |
| 「市街化調整区域における地区計画に関する知事協議及び知事同意指針」に沿ったものであるか。               | ○  |     |

#### （２）基本事項

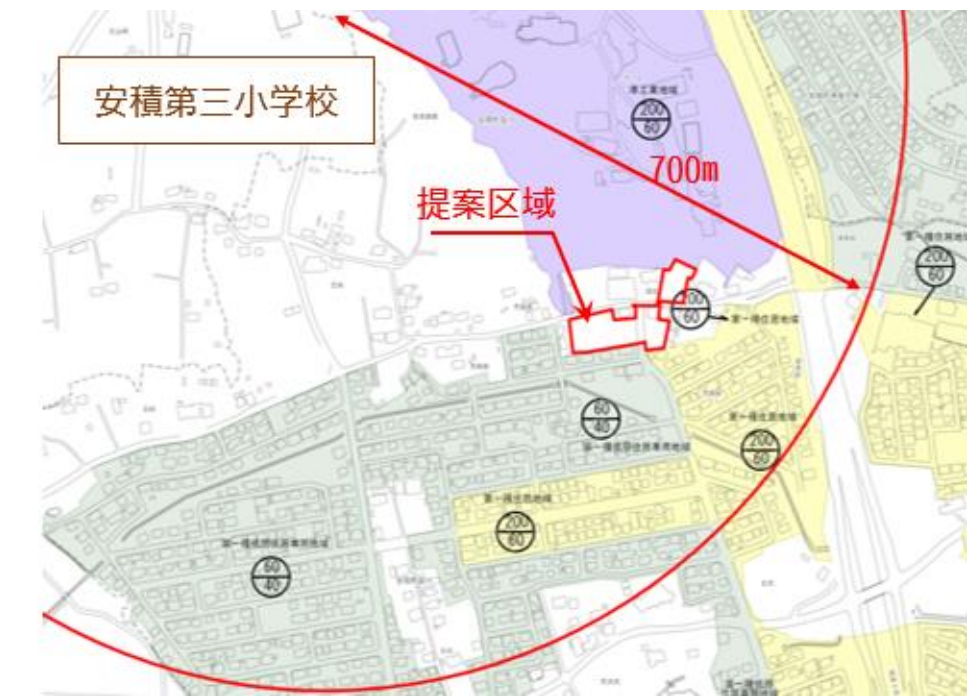
| 条件                                                                                                                                             | 判定 | 備 考                 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|---------------------|
| ① 地区計画の提案は「郡山市都市計画提案制度の手続きに関する要綱」に基づく提案制度を活用し行うこと。                                                                                             | ○  |                     |
| ② 地区計画は、都市計画法、都市計画運用指針などの各種法令や市の施策に適合したものとすること。                                                                                                | ○  |                     |
| ③ 地区計画の内容は、市街化調整区域が「市街化を抑制すべき区域」であるという都市計画法第7条の主旨を踏まえ、市街化区域における計画的な市街地整備に支障がないものであるとともに、当該地区周辺においていたずらに開発を誘発することがないように、その開発を適切に規制・誘導するものとすること。 | ○  |                     |
| ④ 地区計画の内容は、大規模集客施設の立地及び商業系施設の開発を目的とするものでないこと。                                                                                                  | ○  | ・ 宅地分譲（住宅）          |
| ⑤ 地区計画には、地区整備計画を定めること。                                                                                                                         | ○  | ・ 一般住宅地区<br>・ 道路、公園 |
| ⑥ 地区計画において道路、排水、緑地等の地区施設の整備を位置づける場合は、都市計画法第33条（開発許可の基準）及び「郡山市都市計画法に基づく開発許可制度の手引き」等に定められた開発許可基準を準用すること。                                         | ○  |                     |
| ⑦ 地区施設の整備にあたっては、行政による新たな公共投資を発生させないこと。                                                                                                         | ○  |                     |

|                                                                                                                |   |                                               |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|-----------------------------------------------|
| ⑧ 地区計画の内容は、素案作成の段階から市と十分協議するとともに、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。<br>なお、ここでいう土地所有者等とは都市計画法第21条の2第1項に準ずるものとする。 | ○ |                                               |
| ⑨ 地区計画の区域の境界は、道路、河川その他の地形地物等、適切なものにより定めること。                                                                    | ○ | ・区域西側は造成後の地形地物界、道路隣接部は道路界、水路隣接部は水路界、その他は筆界である |
| ⑩ 当該地に農地が含まれる場合にあっては、農林担当部局と協議・調整を行うこと。                                                                        | ○ | ・第二種農地であり、農地転用可能                              |

### (3) 適用対象区域の制限（次の区域及び地域を含まないこと）

| 条件                                                        | 判定 | 備 考                  |
|-----------------------------------------------------------|----|----------------------|
| ① 農業振興地域の整備に関する法律に規定する「農用地区域」                             | ○  | 農用地区域ではない            |
| ② 農地法による農地転用が許可されないと見込まれる農地                               | ○  | ・第二種農地であり、農地転用が見込まれる |
| ③ 集落地域整備法に規定する「集落地域」                                      | ○  | 集落地域ではない             |
| ④ 森林法に規定する「保安林」「保安林予定森林」「保安施設地区」「保安施設地区予定地」               | ○  | 左記区域に該当しない           |
| ⑤ 自然公園法に規定する「特別地域」                                        | ○  | 左記区域に該当しない           |
| ⑥ 福島県県立自然公園条例に規定する「特別地域」                                  | ○  | 左記区域に該当しない           |
| ⑦ 福島県自然環境保全条例に規定する「自然環境保全地域」「緑地環境保全地域」                    | ○  | 左記区域に該当しない           |
| ⑧ 水防法に規定する「洪水浸水想定区域」のうち「家屋倒壊等氾濫想定区域」                      | ○  | 左記区域に該当しない           |
| ⑨ 史跡、名勝、天然記念物、建造物等の指定文化財、その他、国、県及び市町村において文化財保護上保全を必要とする区域 | ○  | 左記区域に該当しない           |
| ⑩ 都市計画法施行令第29条の9号に掲げる災害の危険性が高い区域                          | ○  | 左記区域に該当しない           |

## ●地区計画運用指針の適用基準との整合



### (2) 既存ストック有効活用型（市街化区域隣接・拠点活用型）

| 適用基準                                                                                                                                                  | 判定 | 備考                                                                                                                                                                         |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 以下の全てを満たす区域であること。<br>ア 市街化区域からの距離が1kmの範囲に含まれること。ただし、1kmの範囲に含まれるものの、山や河川、がけ地等の地形地物により分断され、市街化区域と一体的な日常生活圏を構成していない区域は除く。なお、工業専用地域や流通業務地区に隣接する区域は対象外とする。 | ○  | <ul style="list-style-type: none"> <li>市街化区域からの距離が1kmの範囲内</li> <li>市道中ノ渡戸荒屋敷線等から出入り可能</li> <li>市街化区域と一体的な日常生活圏を構成する土地である。</li> <li>第一種低層住居専用地域、第一種住居地域、準工業地域に隣接</li> </ul> |
| イ 鉄道駅・小学校・中学校・行政センターいずれかからの距離が1kmの範囲に含まれること。                                                                                                          | ○  | <ul style="list-style-type: none"> <li>市立安積第三小学校から半径1km範囲内</li> </ul>                                                                                                      |
| ウ 市街化区域、改正前（2006年）の都市計画法第34条第10号イに該当して許可を受けた土地の区域または、既に市街化調整区域の地区計画として都市計画決定した区域に隣接していること。                                                            | ○  | <ul style="list-style-type: none"> <li>市街化区域に隣接している</li> </ul>                                                                                                             |
| 区域規模<br>概ね0.5ha以上5ha未満の概ね整形の土地の区域。                                                                                                                    | ○  | <ul style="list-style-type: none"> <li>約0.6ha</li> <li>相談区域は、概ね整形の土地である</li> </ul>                                                                                         |
| 用途の制限<br>ア 第一種低層住居専用地域に建築できる建築物。ただし、長屋、共同住宅、寄宿舍又は下宿を除く。                                                                                               | ○  | 宅地分譲（住宅）                                                                                                                                                                   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>農地転用許可の見込み</li> <li>農用地区域について</li> </ul>                                                                       | ○  | <ul style="list-style-type: none"> <li>第二種農地であり、農地転用が見込まれる</li> <li>農用地区域ではない</li> </ul>                                                                                   |

## ⑤ 三穂田町川田二丁目地区計画（立地ポテンシャル活用型）

### 郡山市市街化調整区域地区計画の対象条件チェックリスト

市街化調整区域の地区計画は、以下の基本的な考え方に該当することが必要です。当チェックリストは、事前相談において、対象区域の条件を確認するものであり、地区計画の内容、合意形成状況、関係機関との調整等については、別途協議が必要です。

| (1) 上位計画との整合                                               |    |     |
|------------------------------------------------------------|----|-----|
| 条件                                                         | 判定 | 備 考 |
| 「県中都市計画区域マスタープラン」及び「郡山市都市計画マスタープラン」に示された土地利用方針と整合が図られているか。 | ○  |     |
| 「市街化調整区域における地区計画に関する知事協議及び知事同意指針」に沿ったものであるか。               | ○  |     |

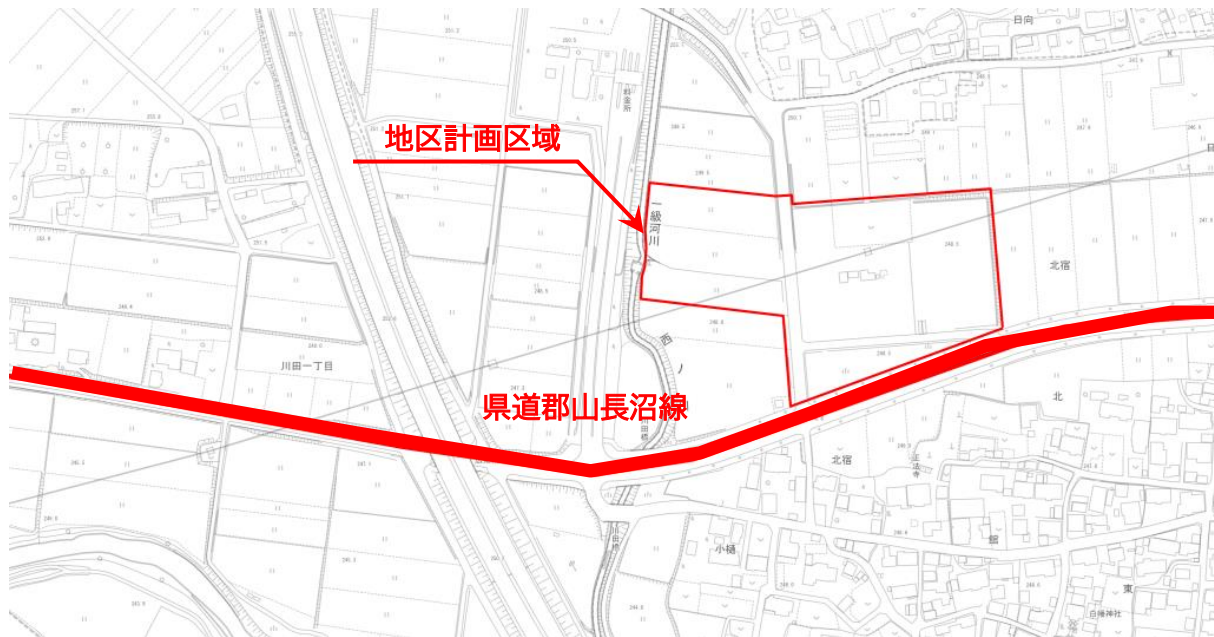
| (2) 基本事項                                                                                                                                       |    |                  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|------------------|
| 条件                                                                                                                                             | 判定 | 備 考              |
| ① 地区計画の提案は「郡山市都市計画提案制度の手続きに関する要綱」に基づく提案制度を活用し行うこと。                                                                                             | ○  |                  |
| ② 地区計画は、都市計画法、都市計画運用指針などの各種法令や市の施策に適合したものとすること。                                                                                                | ○  |                  |
| ③ 地区計画の内容は、市街化調整区域が「市街化を抑制すべき区域」であるという都市計画法第7条の主旨を踏まえ、市街化区域における計画的な市街地整備に支障がないものであるとともに、当該地区周辺においていたずらに開発を誘発することがないように、その開発を適切に規制・誘導するものとすること。 | ○  |                  |
| ④ 地区計画の内容は、大規模集客施設の立地及び商業系施設の開発を目的とするものでないこと。                                                                                                  | ○  | ・ 物流施設           |
| ⑤ 地区計画には、地区整備計画を定めること。                                                                                                                         | ○  | ・ 物流施設地区<br>・ 道路 |
| ⑥ 地区計画において道路、排水、緑地等の地区施設の整備を位置づける場合は、都市計画法第33条（開発許可の基準）及び「郡山市都市計画法に基づく開発許可制度の手引き」等に定められた開発許可基準を準用すること。                                         | ○  |                  |
| ⑦ 地区施設の整備にあたっては、行政による新たな公共投資を発生させないこと。                                                                                                         | ○  |                  |
| ⑧ 地区計画の内容は、素案作成の段階から市と十分協議するとともに、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。<br>なお、ここでいう土地所有者等とは都市計画法第21条の2第1項に準ずるものとする。 |   |                                 |
| ⑨ 地区計画の区域の境界は、道路、河川その他の地形地物等、適切なものにより定めること。                  | ○ | ・区域西は河川界、道路隣接部は道路界<br>その他は筆界である |
| ⑩ 当該地に農地が含まれる場合にあっては、農林担当部局と協議・調整を行うこと。                      | ○ | ・農地が含まれる<br>・農用地を含む<br>・農転が必要   |

### (3) 適用対象区域の制限（次の区域及び地域を含まないこと）

| 条件                                                        | 判定 | 備 考                                               |
|-----------------------------------------------------------|----|---------------------------------------------------|
| ① 農業振興地域の整備に関する法律に規定する「農用地区域」                             | ○  | ・農用地区域であるが、除外要件を満たす事業内容であった。                      |
| ② 農地法による農地転用が許可されないと見込まれる農地                               | ○  | ・インターチェンジからの距離が 500m 以内であるため、第3種農地となり、農地転用が見込まれる。 |
| ③ 集落地域整備法に規定する「集落地域」                                      | ○  | ・集落地域ではない                                         |
| ④ 森林法に規定する「保安林」「保安林予定森林」「保安施設地区」「保安施設地区予定地」               | ○  | 左記区域に該当しない                                        |
| ⑤ 自然公園法に規定する「特別地域」                                        | ○  | 左記区域に該当しない                                        |
| ⑥ 福島県県立自然公園条例に規定する「特別地域」                                  | ○  | 左記区域に該当しない                                        |
| ⑦ 福島県自然環境保全条例に規定する「自然環境保全地域」「緑地環境保全地域」                    | ○  | 左記区域に該当しない                                        |
| ⑧ 水防法に規定する「洪水浸水想定区域」のうち「家屋倒壊等氾濫想定区域」                      | ○  | 左記区域に該当しない                                        |
| ⑨ 史跡、名勝、天然記念物、建造物等の指定文化財、その他、国、県及び市町村において文化財保護上保全を必要とする区域 | ○  | 左記区域に該当しない                                        |
| ⑩ 都市計画法施行令第29条の9号に掲げる災害の危険性が高い区域                          | ○  | 左記区域に該当しない                                        |

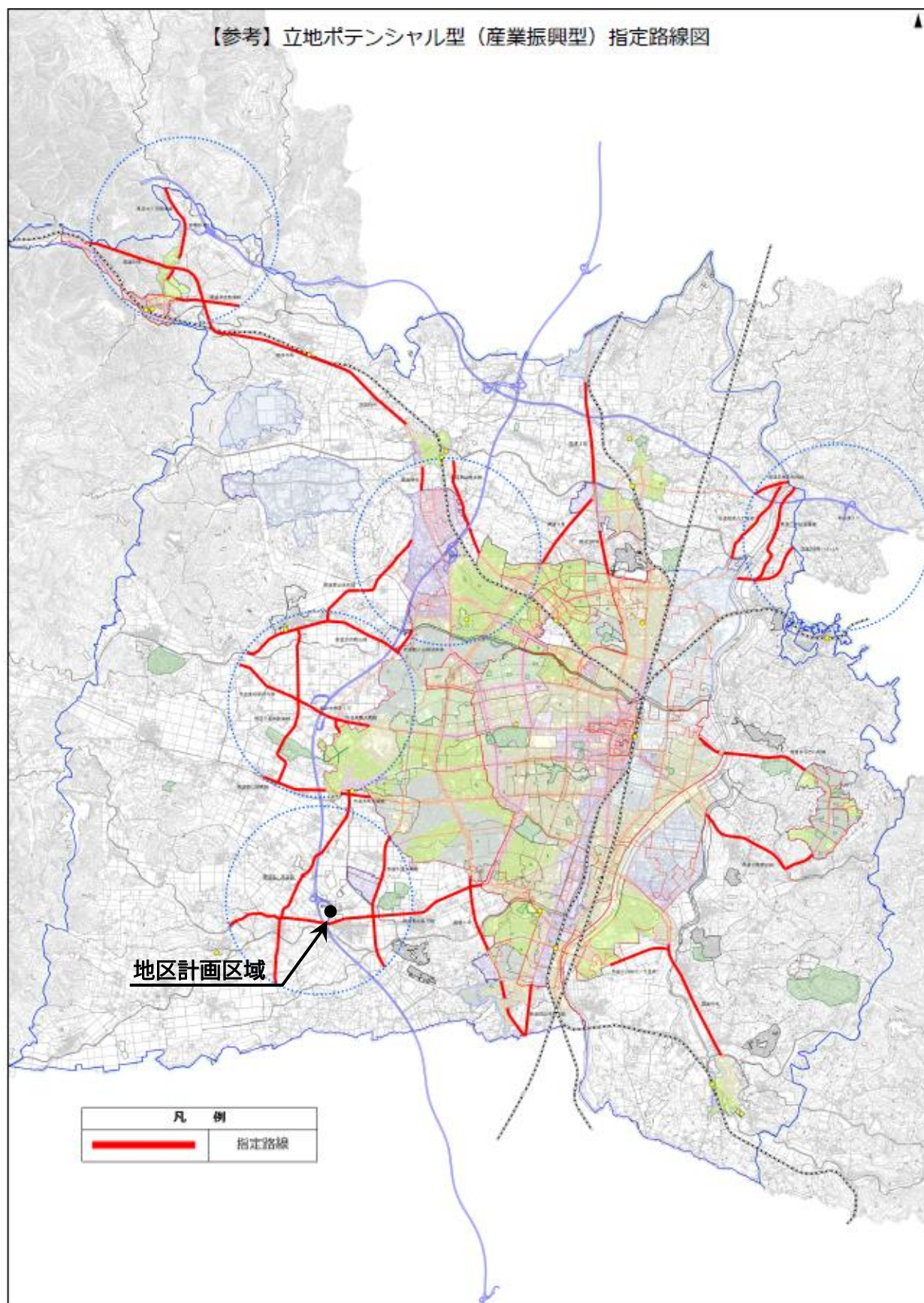
## ●地区計画運用指針の適用基準との整合



### (3) 立地ポテンシャル活用型（産業振興型）

| 適用基準                                                                                                                                                                                              | 判定 | 備 考                                                                                 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|-------------------------------------------------------------------------------------|
| 以下のいずれかを満たす区域であること。<br>ア 都市計画決定され、かつ、決定された幅員で整備が完了した都市計画道路等、市が指定する道路に接する区域。                                                                                                                       | ○  | ・県道（郡山長沼線）指定道路に接している。                                                               |
| イ 福島県が定める「県中都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」及び市が定める「郡山市都市計画マスタープラン」等の上位計画に、産業振興に資する土地利用方針が定められている若しくは検討することとされている区域。                                                                                          | ○  |                                                                                     |
| 区域規模<br>概ね 2ha 以上 20ha 未満の概ね整形の土地の区域。                                                                                                                                                             | ○  | ・面積 約 2.9 ha<br>・相談区域は、概ね整形の土地である。                                                  |
| 用途の制限<br>ア 工場（危険物の処理及び環境の悪化を招く恐れがあるものを除く）<br>イ 研究開発施設（危険物の処理及び環境の悪化を招く恐れがあるものを除く）<br>ウ 物流施設（危険物の処理及び環境の悪化を招く恐れがあるものを除く）<br>エ 地域振興に資する施設<br>ただし、ア・イ・ウ・エの利便性を高めるもので、第一種中高層住居専用地域に建築できる建築物はこの限りではない。 | ○  | ・物流施設                                                                               |
| ・農地転用許可の見込み<br>・農用地区域について                                                                                                                                                                         | ○  | ・インターチェンジからの距離が 500m 以内であるため、第 3 種農地となり、農地転用が見込まれる。<br>・農用地区域であるが、除外要件を満たす事業内容であった。 |

【参考】立地ポテンシャル型（産業振興型）指定路線図



## ⑥ 三穂田町川田一丁目地区計画（立地ポテンシャル活用型）

### 郡山市市街化調整区域地区計画の対象条件チェックリスト

市街化調整区域の地区計画は、以下の基本的な考え方に該当することが必要です。当チェックリストは、事前相談において、対象区域の条件を確認するものであり、地区計画の内容、合意形成状況、関係機関との調整等については、別途協議が必要です。

#### （１）上位計画との整合

| 条件                                                         | 判定 | 備 考 |
|------------------------------------------------------------|----|-----|
| 「県中都市計画区域マスタープラン」及び「郡山市都市計画マスタープラン」に示された土地利用方針と整合が図られているか。 | ○  |     |
| 「市街化調整区域における地区計画に関する知事協議及び知事同意指針」に沿ったものであるか。               | ○  |     |

#### （２）基本事項

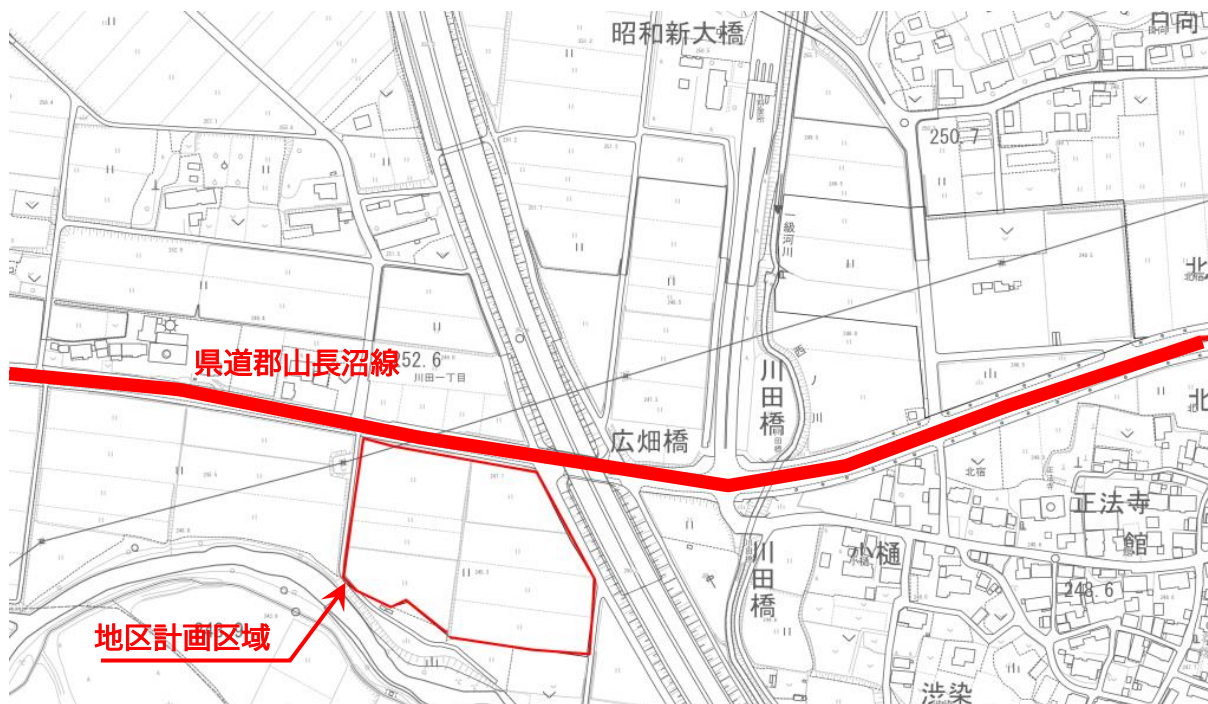
| 条件                                                                                                                                             | 判定 | 備 考              |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|------------------|
| ① 地区計画の提案は「郡山市都市計画提案制度の手続きに関する要綱」に基づく提案制度を活用し行うこと。                                                                                             | ○  |                  |
| ② 地区計画は、都市計画法、都市計画運用指針などの各種法令や市の施策に適合したものとすること。                                                                                                | ○  |                  |
| ③ 地区計画の内容は、市街化調整区域が「市街化を抑制すべき区域」であるという都市計画法第7条の主旨を踏まえ、市街化区域における計画的な市街地整備に支障がないものであるとともに、当該地区周辺においていたずらに開発を誘発することがないように、その開発を適切に規制・誘導するものとすること。 | ○  |                  |
| ④ 地区計画の内容は、大規模集客施設の立地及び商業系施設の開発を目的とするものでないこと。                                                                                                  | ○  | ・ 物流施設           |
| ⑤ 地区計画には、地区整備計画を定めること。                                                                                                                         | ○  | ・ 物流施設地区<br>・ 緑地 |
| ⑥ 地区計画において道路、排水、緑地等の地区施設の整備を位置づける場合は、都市計画法第33条（開発許可の基準）及び「郡山市都市計画法に基づく開発許可制度の手引き」等に定められた開発許可基準を準用すること。                                         | ○  |                  |
| ⑦ 地区施設の整備にあたっては、行政による新たな公共投資を発生させないこと。                                                                                                         | ○  |                  |
| ⑧ 地区計画の内容は、素案作成の段階から市と十分協議するとともに、原則として計画区域内の土地所有者等                                                                                             | ○  |                  |

|                                                                         |   |                                                                                             |
|-------------------------------------------------------------------------|---|---------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>の全員の同意が得られていること。</p> <p>なお、ここでいう土地所有者等とは都市計画法第21条の2第1項に準ずるものとする。</p> |   |                                                                                             |
| ⑨ 地区計画の区域の境界は、道路、河川その他の地形地物等、適切なものにより定めること。                             | ○ | ・区域南西は河川界、道路隣接部は道路界、その他は筆界である                                                               |
| ⑩ 当該地に農地が含まれる場合にあっては、農林担当部局と協議・調整を行うこと。                                 | ○ | <ul style="list-style-type: none"> <li>・農地が含まれる</li> <li>・農用地を含む</li> <li>・農転が必要</li> </ul> |

### (3) 適用対象区域の制限（次の区域及び地域を含まないこと）

| 条件                                                        | 判定 | 備 考                                               |
|-----------------------------------------------------------|----|---------------------------------------------------|
| ① 農業振興地域の整備に関する法律に規定する「農用地区域」                             | ○  | ・農用地区域であるが、除外要件を満たす事業内容であった。                      |
| ② 農地法による農地転用が許可されないと見込まれる農地                               | ○  | ・インターチェンジからの距離が 500m 以内であるため、第3種農地となり、農地転用が見込まれる。 |
| ③ 集落地域整備法に規定する「集落地域」                                      | ○  | ・集落地域ではない                                         |
| ④ 森林法に規定する「保安林」「保安林予定森林」「保安施設地区」「保安施設地区予定地」               | ○  | 左記区域に該当しない                                        |
| ⑤ 自然公園法に規定する「特別地域」                                        | ○  | 左記区域に該当しない                                        |
| ⑥ 福島県県立自然公園条例に規定する「特別地域」                                  | ○  | 左記区域に該当しない                                        |
| ⑦ 福島県自然環境保全条例に規定する「自然環境保全地域」「緑地環境保全地域」                    | ○  | 左記区域に該当しない                                        |
| ⑧ 水防法に規定する「洪水浸水想定区域」のうち「家屋倒壊等氾濫想定区域」                      | ○  | 左記区域に該当しない                                        |
| ⑨ 史跡、名勝、天然記念物、建造物等の指定文化財、その他、国、県及び市町村において文化財保護上保全を必要とする区域 | ○  | 左記区域に該当しない                                        |
| ⑩ 都市計画法施行令第29条の9号に掲げる災害の危険性が高い区域                          | ○  | 左記区域に該当しない                                        |

## ●地区計画運用指針の適用基準との整合

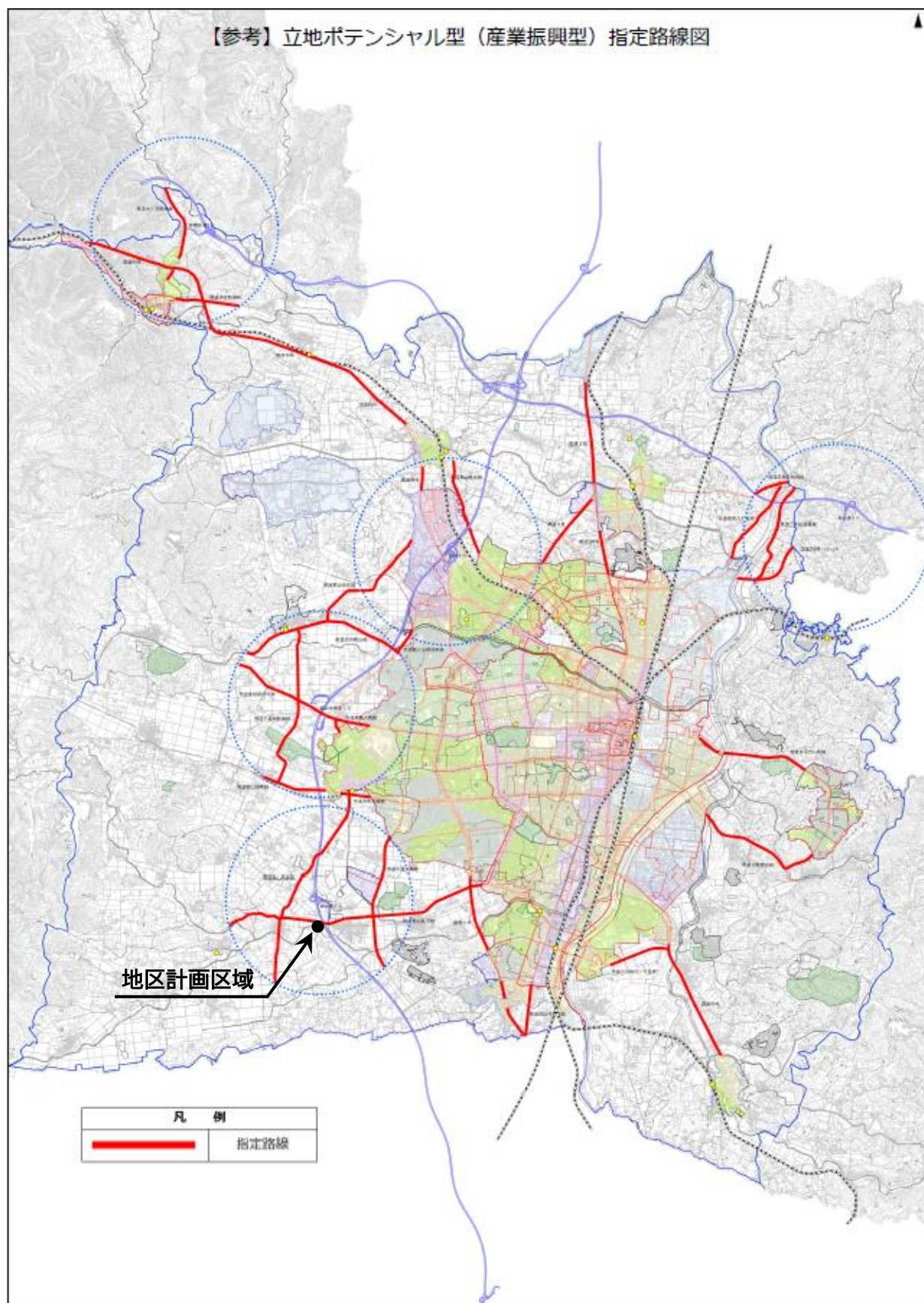


### (3) 立地ポテンシャル活用型（産業振興型）

笹原川

| 適用基準                                                                                                                                                                                              | 判定 | 備考                                                                                  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|-------------------------------------------------------------------------------------|
| 以下のいずれかを満たす区域であること。<br>ア 都市計画決定され、かつ、決定された幅員で整備が完了した都市計画道路等、市が指定する道路に接する区域。                                                                                                                       | ○  | ・県道（郡山長沼線）指定道路に接している。                                                               |
| イ 福島県が定める「県中都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」及び市が定める「郡山市都市計画マスタープラン」等の上位計画に、産業振興に資する土地利用方針が定められている若しくは検討することとされている区域。                                                                                          | ○  |                                                                                     |
| 区域規模<br>概ね 2ha 以上 20ha 未満の概ね整形の土地の区域。                                                                                                                                                             | ○  | ・面積 約 2.1 ha<br>・相談区域は、概ね整形の土地である。                                                  |
| 用途の制限<br>ア 工場（危険物の処理及び環境の悪化を招く恐れがあるものを除く）<br>イ 研究開発施設（危険物の処理及び環境の悪化を招く恐れがあるものを除く）<br>ウ 物流施設（危険物の処理及び環境の悪化を招く恐れがあるものを除く）<br>エ 地域振興に資する施設<br>ただし、ア・イ・ウ・エの利便性を高めるもので、第一種中高層住居専用地域に建築できる建築物はこの限りではない。 | ○  | ・物流施設                                                                               |
| ・農地転用許可の見込み<br>・農用地区域について                                                                                                                                                                         | ○  | ・インターチェンジからの距離が 500m 以内であるため、第 3 種農地となり、農地転用が見込まれる。<br>・農用地区域であるが、除外要件を満たす事業内容であった。 |

【参考】立地ポテンシャル型（産業振興型）指定路線図



## ⑦ 大槻町中ノ平地区計画（立地ポテンシャル活用型）

### 郡山市市街化調整区域地区計画の対象条件チェックリスト

市街化調整区域の地区計画は、以下の基本的な考え方に該当することが必要です。当チェックリストは、事前相談において、対象区域の条件を確認するものであり、地区計画の内容、合意形成状況、関係機関との調整等については、別途協議が必要です。

#### （１）上位計画との整合

| 条件                                                         | 判定 | 備 考 |
|------------------------------------------------------------|----|-----|
| 「県中都市計画区域マスタープラン」及び「郡山市都市計画マスタープラン」に示された土地利用方針と整合が図られているか。 | ○  |     |
| 「市街化調整区域における地区計画に関する知事協議及び知事同意指針」に沿ったものであるか。               | ○  |     |

#### （２）基本事項

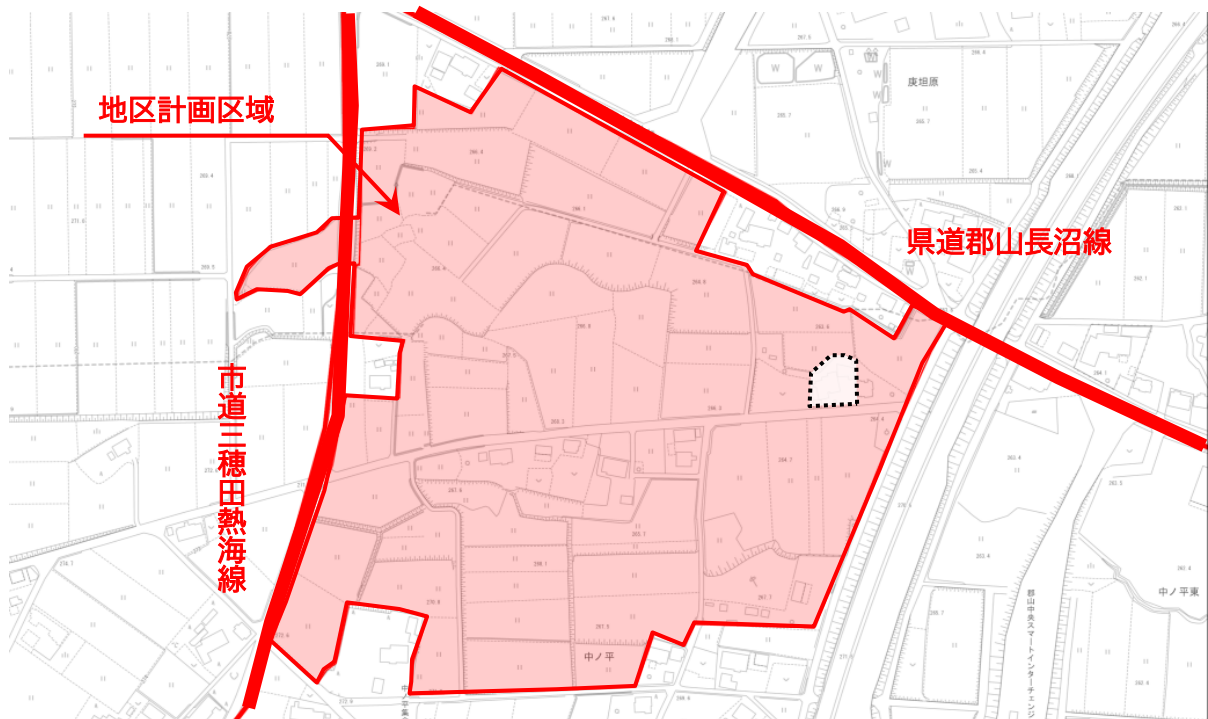
| 条件                                                                                                                                            | 判定 | 備 考                       |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|---------------------------|
| ① 地区計画の提案は「郡山市都市計画提案制度の手続きに関する要綱」に基づく提案制度を活用し行うこと。                                                                                            | ○  |                           |
| ② 地区計画は、都市計画法、都市計画運用指針などの各種法令や市の施策に適合したものとすること。                                                                                               | ○  |                           |
| ③ 地区計画の内容は、市街化調整区域が「市街化を抑制すべき区域」であるという都市計画法第7条の主旨を踏まえ、市街化区域における計画的な市街地整備に支障がないものであるとともに、当該地区周辺においていたずらに開発を誘発することがないよう、その開発を適切に規制・誘導するものとすること。 | ○  |                           |
| ④ 地区計画の内容は、大規模集客施設の立地及び商業系施設の開発を目的とするものでないこと。                                                                                                 | ○  | ・ 物流施設、研究開発施設             |
| ⑤ 地区計画には、地区整備計画を定めること。                                                                                                                        | ○  | ・ 物流、研究開発等施設地区<br>・ 道路、緑地 |
| ⑥ 地区計画において道路、排水、緑地等の地区施設の整備を位置づける場合は、都市計画法第33条（開発許可の基準）及び「郡山市都市計画法に基づく開発許可制度の手引き」等に定められた開発許可基準を準用すること。                                        | ○  |                           |
| ⑦ 地区施設の整備にあたっては、行政による新たな公共投資を発生させないこと。                                                                                                        | ○  |                           |
| ⑧ 地区計画の内容は、素案作成の段階から市と十分協議するとともに、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。                                                                            | ○  |                           |

|                                             |   |                               |
|---------------------------------------------|---|-------------------------------|
| なお、ここでいう土地所有者等とは都市計画法第21条の2第1項に準ずるものとする。    |   |                               |
| ⑨ 地区計画の区域の境界は、道路、河川その他の地形地物等、適切なものにより定めること。 | ○ | ・道路隣接部は道路界、その他は筆界である          |
| ⑩ 当該地に農地が含まれる場合にあっては、農林担当部局と協議・調整を行うこと。     | ○ | ・農地が含まれる<br>・農用地を含む<br>・農転が必要 |

### (3) 適用対象区域の制限（次の区域及び地域を含まないこと）

| 条件                                                        | 判定 | 備 考                                               |
|-----------------------------------------------------------|----|---------------------------------------------------|
| ① 農業振興地域の整備に関する法律に規定する「農用地区域」                             | ○  | ・農用地区域であるが、除外が可能な土地である。                           |
| ② 農地法による農地転用が許可されないと見込まれる農地                               | ○  | ・インターチェンジからの距離が 500m 以内であるため、第3種農地となり、農地転用が見込まれる。 |
| ③ 集落地域整備法に規定する「集落地域」                                      | ○  | ・集落地域ではない                                         |
| ④ 森林法に規定する「保安林」「保安林予定森林」「保安施設地区」「保安施設地区予定地」               | ○  | 左記区域に該当しない                                        |
| ⑤ 自然公園法に規定する「特別地域」                                        | ○  | 左記区域に該当しない                                        |
| ⑥ 福島県県立自然公園条例に規定する「特別地域」                                  | ○  | 左記区域に該当しない                                        |
| ⑦ 福島県自然環境保全条例に規定する「自然環境保全地域」「緑地環境保全地域」                    | ○  | 左記区域に該当しない                                        |
| ⑧ 水防法に規定する「洪水浸水想定区域」のうち「家屋倒壊等氾濫想定区域」                      | ○  | 左記区域に該当しない                                        |
| ⑨ 史跡、名勝、天然記念物、建造物等の指定文化財、その他、国、県及び市町村において文化財保護上保全を必要とする区域 | ○  | 左記区域に該当しない                                        |
| ⑩ 都市計画法施行令第29条の9号に掲げる災害の危険性が高い区域                          | ○  | 左記区域に該当しない                                        |

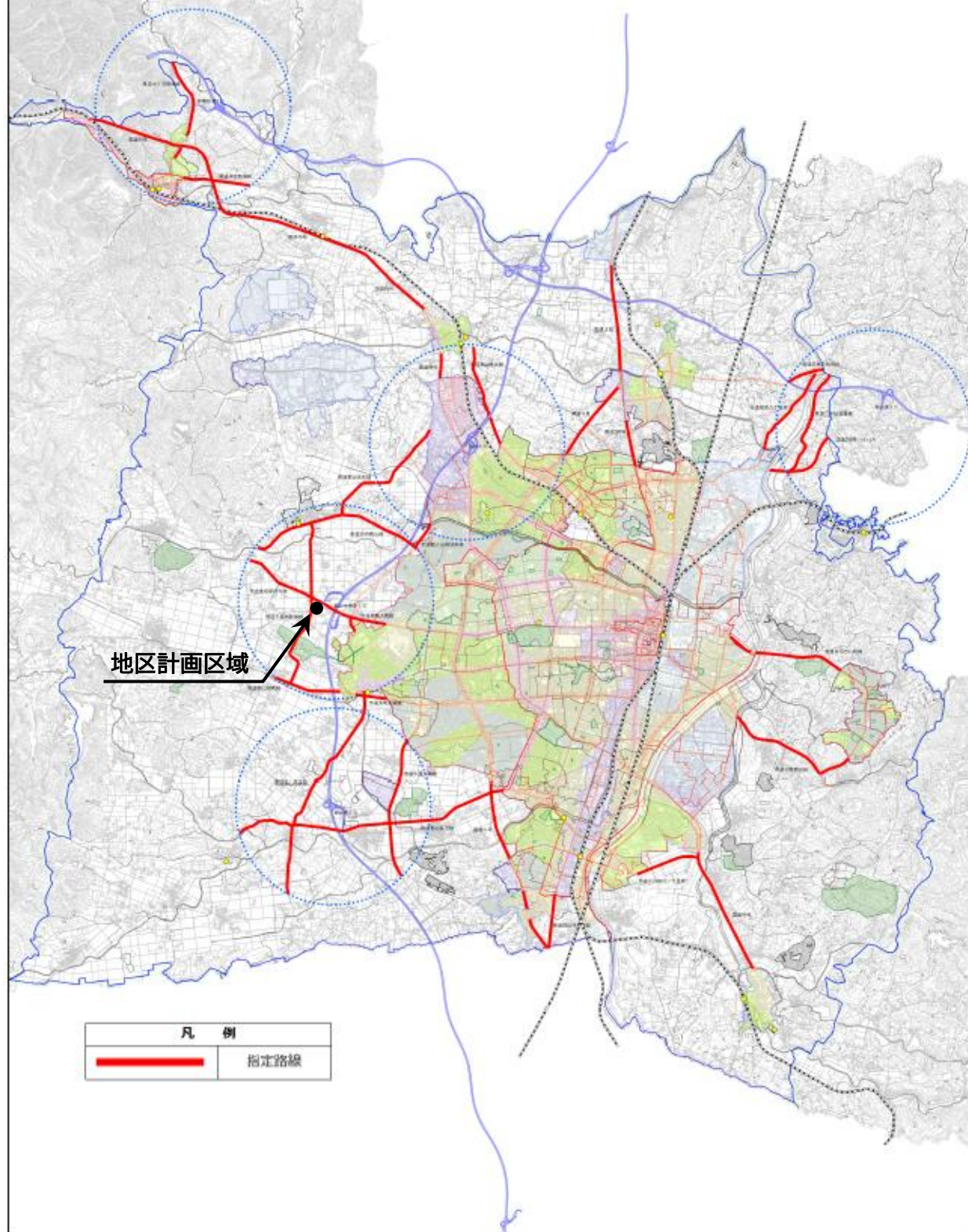
## ●地区計画運用指針の適用基準との整合



### (3) 立地ポテンシャル活用型（産業振興型）

| 適用基準                                                                                                                                                                                              | 判定 | 備 考                                                                                                          |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 以下のいずれかを満たす区域であること。<br>ア 都市計画決定され、かつ、決定された幅員で整備が完了した都市計画道路等、市が指定する道路に接する区域。                                                                                                                       | ○  | ・ 県道（郡山矢吹線）<br>・ 市道（三穂田熱海線）<br>指定道路に接している。                                                                   |
| イ 福島県が定める「県中都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」及び市が定める「郡山市都市計画マスタープラン」等の上位計画に、産業振興に資する土地利用方針が定められている若しくは検討することとされている区域。                                                                                          | ○  |                                                                                                              |
| 区域規模<br>概ね 2ha 以上 20ha 未満の概ね整形の土地の区域。                                                                                                                                                             | ○  | ・ 面積 約 15.3 ha<br>・ 相談区域は、概ね整形の土地である。                                                                        |
| 用途の制限<br>ア 工場（危険物の処理及び環境の悪化を招く恐れがあるものを除く）<br>イ 研究開発施設（危険物の処理及び環境の悪化を招く恐れがあるものを除く）<br>ウ 物流施設（危険物の処理及び環境の悪化を招く恐れがあるものを除く）<br>エ 地域振興に資する施設<br>ただし、ア・イ・ウ・エの利便性を高めるもので、第一種中高層住居専用地域に建築できる建築物はこの限りではない。 | ○  | ・ 物流施設<br>・ 研究開発等施設<br>・ インターチェンジからの距離が 500m 以内であるため、第 3 種農地となり、農地転用が見込まれる。<br>・ 農用地区域であるが、除外要件を満たす事業内容であった。 |
| ・ 農地転用許可の見込み<br>・ 農用地区域について                                                                                                                                                                       | ○  | ・ インターチェンジからの距離が 500m 以内であるため、第 3 種農地となり、農地転用が見込まれる。<br>・ 農用地区域であるが、除外要件を満たす事業内容であった。                        |

【参考】立地ポテンシャル型（産業振興型）指定路線図



## 4. 参考資料

### (1) 郡山市の地区計画について（ウェブサイト）

#### ●郡山市の地区計画一覧

郡山市内で都市計画決定された地区計画の一覧を確認できます。

URL:<https://www.city.koriyama.lg.jp/soshiki/130/6466.html>



#### ●都市計画提案制度について

都市計画提案に係る各種書類や記入例等が確認できます。

URL:<https://www.city.koriyama.lg.jp/soshiki/130/6498.html>



### (2) 都市計画情報提供サービスについて

#### ●郡山市地理情報システム

用途地域、容積率、建ぺい率、防火・準防火地域、都市計画道路等を確認できます。

URL:<https://www.city.koriyama.lg.jp/soshiki/22/1161.html>



### ◆確認の手順



### ( 3 ) 地区計画の事例 ( 計画書、計画図 )

宝沢東地区計画 ( 既存ストック有効活用型 )

#### 県中都市計画地区計画の決定 ( 郡山市決定 )

都市計画宝沢東地区計画を次のように決定する。

|                                                                         |               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-------------------------------------------------------------------------|---------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 名 称                                                                     |               | 宝沢東地区計画                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 位 置                                                                     |               | 郡山市富久山町八山田字牛ヶ池及び福原字惣ヶ久保の各一部                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 面 積                                                                     |               | 約2.7ha                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 地 区 計 画 の 目 標                                                           |               | <p>当地区は、JR郡山駅から北へ約3.5 kmに位置し、周辺には小中学校や病院、都市公園、農村公園などの公共公益施設が近接する閑静で都市的利便性の高い地区である。</p> <p>当地区においては、「郡山市市街化調整区域地区計画運用指針(2019年3月)」に基づき(既存ストック有効活用型)、地区周辺にある既存ストックの有効活用及び周辺環境と調和した合理的な土地利用を図り、ゆとりある良好な居住環境の形成を目的とする。</p>                                                                                                                                                                         |
| 区<br>域<br>の<br>整<br>備<br>・<br>開<br>発<br>及<br>び<br>保<br>全<br>の<br>方<br>針 | 土 地 利 用 の 方 針 | 一般住宅地区を設定し、周辺の土地利用と調和した戸建て住宅主体の低層住宅地として、ゆとりある良好な居住環境の形成を図る。併せて、公共公益施設である集会所地区を設定する。                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|                                                                         | 地区施設の整備方針     | <p>【道路】<br/>幹線道路(幅員9m)、区画道路(幅員6m)を適切に配置し、整備・維持管理を図る。</p> <p>【公園】<br/>街区公園(1箇所)を配置し、整備・維持管理を図る。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|                                                                         | 建築物等の整備の方針    | <p>周辺の住環境と調和したゆとりある良好な居住環境を形成するため、建築物の用途制限や敷地の最低面積及び容積率、建ぺい率の最高限度、壁面の後退距離、壁面後退区域における工作物の設置の制限、建築物等の高さの最高限度、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限、垣又はさくの構造の制限を定める。</p> <p>また、地球温暖化や自然環境への配慮のため、敷地内の道路境界線沿いには視線を遮ることのないような中高木等による緑化を積極的に行うこととし、適切に維持管理に努める。</p> <p>【A地区(一般住宅地区)】<br/>兼用住宅(事務所や理髪店・学習塾等の用途を兼ねる住宅)を含む住宅を立地可能とし、地区内住民の利便性向上を図る。</p> <p>【B地区(集会所地区)】<br/>地区内住民の住民自治の活性化及び利便に供するため、地区集会所の立地を誘導する。</p> |

|                     |                                 |                                                                                                                                                     |                    |                                                                                       |  |
|---------------------|---------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|--|
| 地区整備計画に関する事項        | 地区施設の配置及び規模                     |                                                                                                                                                     | 道 路                | 幹線道路 幅員9 m 延長約280 m                                                                   |  |
|                     |                                 |                                                                                                                                                     |                    | 区画道路 1号 幅員6 m 延長約180 m                                                                |  |
|                     |                                 |                                                                                                                                                     |                    | 区画道路 2号 幅員6 m 延長約90 m                                                                 |  |
|                     | 区画道路 3号 幅員6 m 延長約110 m          |                                                                                                                                                     |                    |                                                                                       |  |
|                     | 区画道路 4号 幅員6 m(一部6. 5m) 延長約220 m |                                                                                                                                                     |                    |                                                                                       |  |
|                     | 公 園                             |                                                                                                                                                     | 街区公園 1ヶ所 面積約0. 1ha |                                                                                       |  |
|                     |                                 |                                                                                                                                                     |                    |                                                                                       |  |
|                     | 地区の区分                           | 地区の名称                                                                                                                                               | A地区<br>(一般住宅地区)    | B地区<br>(集会所地区)                                                                        |  |
|                     |                                 | 地区の面積                                                                                                                                               | 約1. 9ha            | 約0. 1ha                                                                               |  |
|                     | 建築物等に関する事項                      | 建築物等の用途の制限一                                                                                                                                         |                    | 次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                                                                                  |  |
|                     |                                 |                                                                                                                                                     |                    | 2 住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもののうち、建築基準法施行令第130条の3で定めるもの。                               |  |
|                     |                                 |                                                                                                                                                     |                    | 3 前2項の建築物に付属するもので、次の各号に掲げるもの<br>(1) 物置で床面積の合計が30㎡以内のもの。<br>(2) 自動車車庫で床面積の合計が45㎡以内のもの。 |  |
| 建築物の容積率の最高限度        |                                 | 60／100                                                                                                                                              |                    |                                                                                       |  |
| 建築物の建ぺい率の最高限度       |                                 | 40／100<br>ただし、街区の角地にある敷地においては、建築基準法第53条第3項の規定を適用する。                                                                                                 |                    |                                                                                       |  |
| 建築物の敷地面積の最低限度       |                                 | 200㎡                                                                                                                                                |                    |                                                                                       |  |
| 壁面の位置の制限            |                                 | 建築物の外壁又はこれに代わる柱(カーポートを除く)の面から敷地境界線までの後退距離は、1m以上とする。ただし、建築物又は建築物の部分が、建築基準法施行令第135条の22第1号及び第2号のいずれかに該当する場合、並びにごみ集積所用地に面する建築物の外壁又はこれに代わる柱についてはこの限りでない。 |                    |                                                                                       |  |
| 壁面後退区域における工作物の設置の制限 |                                 | 工作物は、原則として設置してはならない。ただし、次の各号のいずれかに該当するものについてはこの限りでない。<br>1 電柱等公益上必要であると認められるもの。<br>2 敷地境界部の高低差処理のために設けられる擁壁、および「垣又はさくの構造の制限」に適合するもの。                |                    |                                                                                       |  |
| 建築物等の高さの最高限度        |                                 | 建築物 10m、 工作物 10m                                                                                                                                    |                    |                                                                                       |  |

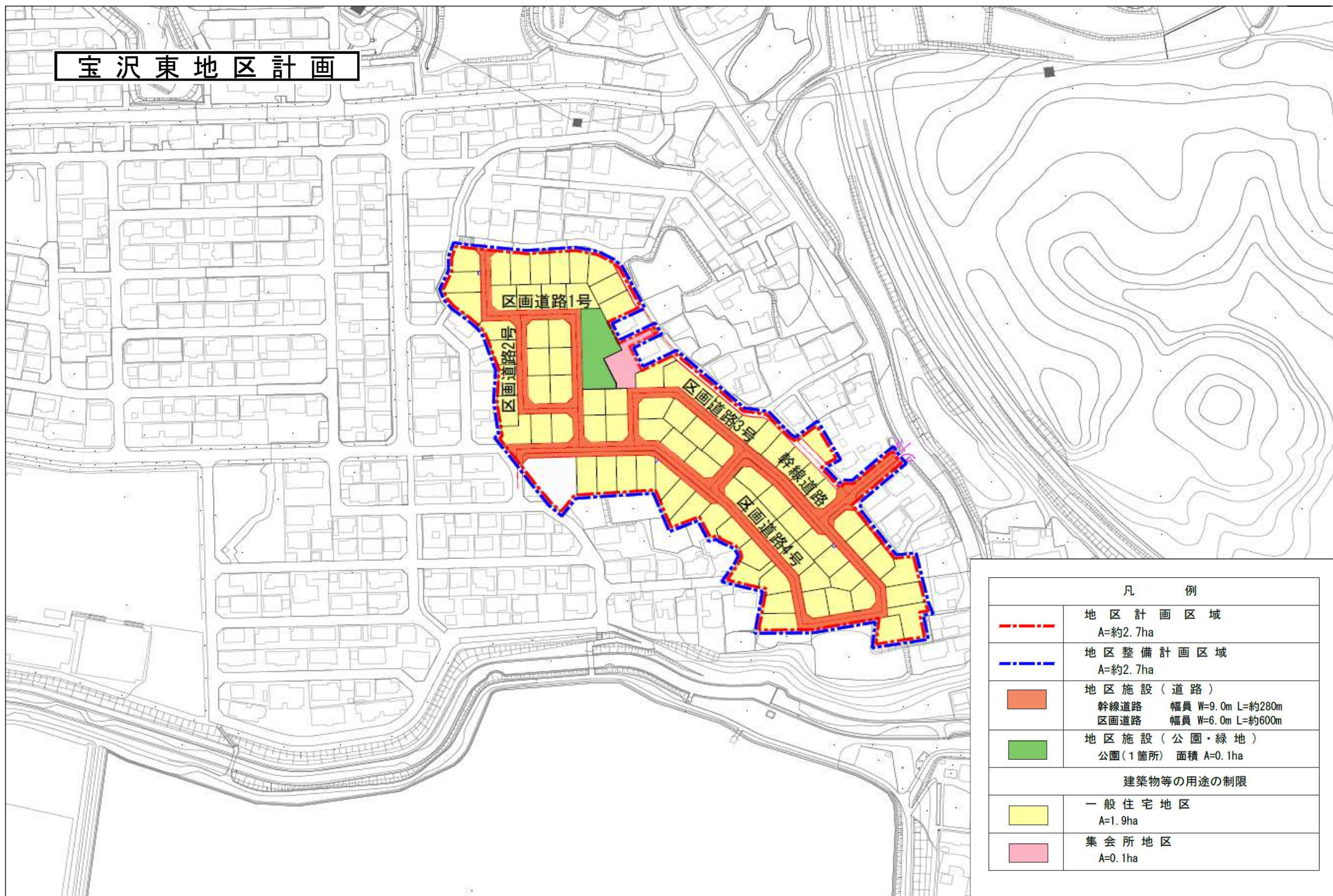
|        |            |                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|--------|------------|----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 地区整備計画 | 建築物等に関する事項 | 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限 | <p>【建築物】</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 屋根、外壁の色彩は原色を避け、落ち着いた色とし、周囲との調和に配慮する。</li> <li>2 街並みの連続性を分断するような違和感や圧迫感のある形態及び意匠としない。</li> </ol> <p>【工作物】</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 工作物は、周囲から違和感や圧迫感のある大きさとし、ない。</li> <li>2 垣またはさくを含む工作物は、周囲の美観・風致を損なう色彩を避ける。</li> <li>3 建築設備機器（ガスボンベ、室外機、給湯器、パワコン、計器類等）を建築物の屋上または屋外に設置する場合は、屋根または外壁と調和する色・形態とする。また、前記設備を屋外の道路側に設置する場合には、植栽等で修景する。</li> <li>4 屋外照明（建築物に設置するものを含む）は、過剰な光量が周囲に散乱しないよう配慮する。</li> </ol> <p>【屋外広告物】</p> <p>屋外広告物の表示又は掲出は、できる限り避けること。やむを得ず表示又は掲出する場合には、次の各号に掲げる事項に適合させることとする。ただし、公共公益の用に供するものについては、この限りでない。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 自己の用に供するものとする。</li> <li>2 1基あたりの表示面積の合計は2㎡以下とする。</li> <li>3 屋上利用広告板及び屋上利用広告塔は、設置してはならない。ただし、2階建ての建築物で、1階部分の屋根に掲出する屋上利用広告板及び屋上利用広告塔は、この限りでない。</li> <li>4 電光可変表示広告物（LEDや液晶画面により常時表示内容を変えることができる広告物）は、設置してはならない。</li> <li>5 周囲の景観を損なわないものとする。</li> <li>6 表示又は掲出する高さは、敷地地盤面から10m以下の位置とする。</li> </ol> |
|        |            | 垣又はさくの構造の制限          | <p>【道路境界】</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 見え掛かり幅が1.5m以下で、高さが1.6m以下の門柱を除き、原則として垣またはさくを設置してはならない。ただし、道路と敷地地盤面の間の高低差処理のための擁壁や法面部で、垣又はさくの設置が安全上必要となる場合はこの限りでない。<br/>なお、この場合の垣又はさくの構造は、生垣または透過性のあるフェンス等によるものとし、宅盤面からの高さは1.5m以下とする。</li> <li>2 コンクリート塀、石塀、レンガ塀、ブロック塀またはこれに類するものを設置してはならない。但し、敷地地盤面からの高さが0.6m以下で、前号のフェンス等の基礎としてこれらを使用する場合は、この限りでない。</li> <li>3 道路の隅切り部には、門等の出入口を設置してはならない。</li> </ol> <p>【隣地境界】</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 垣またはさくを設置する場合は、生垣または透過性のあるフェンス等によるものとし、宅盤面からの高さは1.5m以下とする。</li> <li>2 コンクリート塀、石塀、レンガ塀、ブロック塀またはこれに類するものを設置してはならない。但し、敷地地盤面からの高さが0.6m以下で、フェンス等の基礎としてこれらを使用する場合は、この限りでない。</li> </ol>                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|        |            | 備考                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |

「区域及び地区整備計画の区域は計画図表示のとおり」

#### 理 由

「郡山市市街化調整区域地区計画運用指針」に基づき、地区周辺にある既存ストックの有効活用を図る観点から、周辺の自然環境を維持しながら、良好な生活・住環境を促進し、計画的な宅地利用への誘導を図るため、地区計画を本案のとおり決定しようとするものである。

# 宝沢東地区計画



| 凡 例                                   |                                                              |
|---------------------------------------|--------------------------------------------------------------|
| <span style="color: red;">---</span>  | 地区計画区域<br>A=約2.7ha                                           |
| <span style="color: blue;">---</span> | 地区整備計画区域<br>A=約2.7ha                                         |
| <span style="color: orange;">■</span> | 地区施設（道路）<br>幹線道路 幅員 W=9.0m L=約280m<br>区画道路 幅員 W=6.0m L=約600m |
| <span style="color: green;">■</span>  | 地区施設（公園・緑地）<br>公園（1箇所）面積 A=0.1ha                             |
| 建築物等の用途の制限                            |                                                              |
| <span style="color: yellow;">■</span> | 一般住宅地区<br>A=1.9ha                                            |
| <span style="color: pink;">■</span>   | 集会所地区<br>A=0.1ha                                             |

# 安積町吉田地区計画（既存ストック有効活用型）

県中都市計画地区計画の決定(郡山市決定)

都市計画安積町吉田地区計画を次のように決定する。

|                 |               |     |                                                                                                                                                                                                                                                      |
|-----------------|---------------|-----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 名 称             |               |     | 安積町吉田地区計画                                                                                                                                                                                                                                            |
| 位 置             |               |     | 郡山市安積町笹川字吉田の一部                                                                                                                                                                                                                                       |
| 面 積             |               |     | 約 1.3 ha                                                                                                                                                                                                                                             |
| 地区計画の目標         |               |     | <p>本地区は安積永盛駅から西に約2 km、国道4号あさか野バイパスからは0.5 km程のところに位置し、郡山市立安積第三小学校から約0.5 kmと近接し、周辺にはその他中学校や公民館が近接する閑静で都市的利便性の高い地区である。</p> <p>当地区においては、「郡山市市街化調整区域地区計画運用指針(2019年3月)」に基づき（既存ストック有効活用型）、地区周辺にある既存ストックの有効活用及び周辺環境と調和した合理的な土地利用を図り、良好で快適な居住環境の形成を目的とする。</p> |
| 区域の整備・開発及び保全の方針 | 土 地 利 用 の 方 針 |     | 一般住宅地区を設定し、周辺の土地と調和した戸建て住宅主体の低層住宅地として、ゆとりある良好な居住環境の形成を図る。                                                                                                                                                                                            |
|                 | 地区施設の整備方針     |     | <p>【道路】<br/>区画道路（幅員6 m）を適切に配置し、整備・維持管理を図る。</p> <p>【公園】<br/>街区公園（1箇所）を配置し、整備・維持管理を図る。</p>                                                                                                                                                             |
|                 | 建築物等の整備の方針    |     | <p>周辺の住環境と調和したゆとりある居住環境を形成するため、建築物の用途制限や建ぺい率、容積率、壁面の後退距離、壁面後退区域における工作物の設置の制限、建築物等の高さの制限、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限、垣又はさくの構造の制限を定める。</p> <p>なお、敷地の最低面積は、200㎡とする。</p>                                                                                        |
| 地区整備計画          | 地区施設の配置及び規模   | 道 路 | <p>区画道路 幅員 W=6.5m L=約57.9m</p> <p>区画道路 幅員 W=6.0m L=約197.3m</p> <p>区画道路 幅員 W=3.0m（道路中心線からの幅員）<br/>L=約157.5m</p>                                                                                                                                       |
|                 |               | 公 園 | 街区公園 1箇所 面積約0.03ha                                                                                                                                                                                                                                   |

|        |            |                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|--------|------------|----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 地区整備計画 | 建築物等に関する事項 | 地区の名称                | 一般住宅地区                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|        |            | 地区の面積                | 0.9 ha                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|        |            | 建築物等の用途の制限           | 次に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。<br>1 住宅<br>2 住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもの<br>うち、建築基準法施行令第130条の3で定めるもの。<br>3 前2項の建築物に付属するもので、次の各号に掲げるもの。<br>(1) 物置で床面積の合計が30㎡以内のもの<br>(2) 自動車庫で床面積の合計が45㎡以内のもの                                                                                                                                                |
|        |            | 建築物の容積率の最高限度         | 60/100                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|        |            | 建築物の建ぺい率の最高限度        | 40/100<br>ただし、街区の角地にある敷地においては、建築基準法第53条第3項の規定を適用する。                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|        |            | 建築物の敷地面積の最低限度        | 200㎡                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|        |            | 壁面の位置の制限             | 建築物の外壁又はこれに代わる柱（カーポートを除く）の面から敷地境界線までの後退距離は、1m以上とする。ただし、建築物又は建築物の部分が、建築基準法施行令第135条の22第1号及び第2号のいずれかに該当する場合についてはこの限りではない。                                                                                                                                                                                                                 |
|        |            | 壁面後退区域における工作物の設置の制限  | 工作物は、原則として設置してはならない。ただし、次の各号のいずれかに該当するものについてはこの限りでない。<br>1 電柱等公益上必要であると認められるもの<br>2 敷地境界部の高低差処理のために設けられる擁壁、および「垣又はさくの構造の制限」に適合するもの                                                                                                                                                                                                     |
|        |            | 建築物等の高さの最高限度         | 建築物 10m、 工作物 10m                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|        |            | 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限 | 【建築物】<br>1 屋根、外壁の色彩は原色を避け、落ち着いた色とし、周囲との調和に配慮する。<br>2 街並みの連続性を分断するような違和感や圧迫感のある形態及び意匠としない。<br>【工作物】<br>1 工作物は、周囲から違和感や圧迫感のある大きさとししない。<br>2 垣又はさくを含む工作物は、周囲の美観・風致を損なう色彩を避ける。<br>3 建築設備機器（ガスボンベ、室外機、給湯器、パワコン、計器類）を建築物の屋上又は屋外に設置する場合は、屋根又は外壁と調和する色・形態とする。また、前記設備を屋外の道路側に設置する場合には、植栽等で修景する。<br>4 屋外照明（建築物に設置するものを含む）は、過剰な光量が周囲に散乱しないよう配慮する。 |

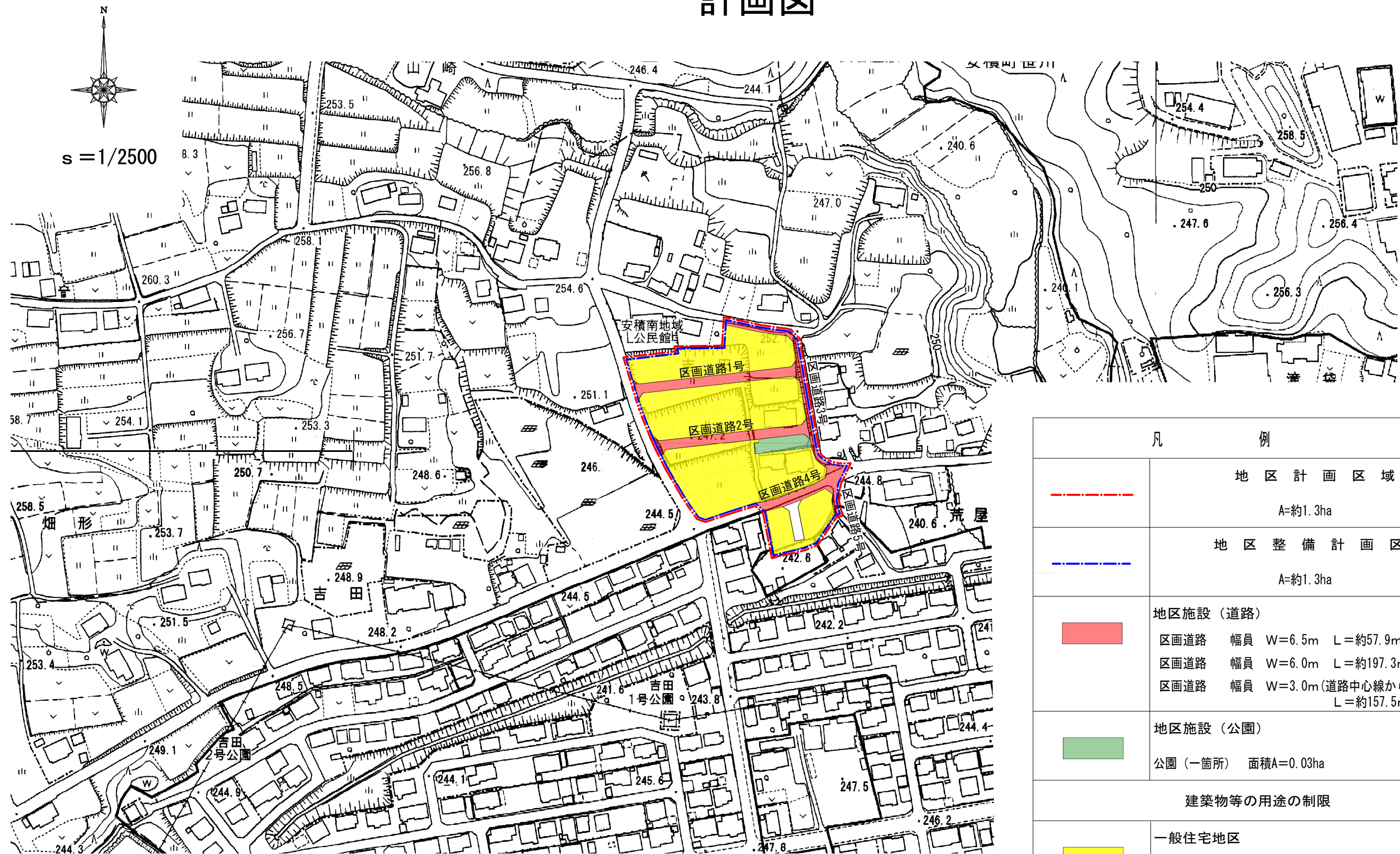
|        |                |                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|--------|----------------|----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 地区整備計画 | 建築物等に<br>関する事項 | 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限 | <p>【屋外広告物】</p> <p>屋外広告物の表示又は掲出は、できる限り避けること。やむを得ず表示又は掲出する場合には、次の各号に掲げる事項に適合させることとする。ただし、公共公益の用に供するものについては、この限りでない。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 自己の用に供するものとする。</li> <li>2 1基当たりの表示面積は2㎡以下とする。</li> <li>3 屋上利用広告板及び屋上利用広告塔は、設置してはならない。ただし、2階建ての建築物で、1階部分の屋根に掲出する屋上利用広告板及び屋上利用広告塔は、この限りでない。</li> <li>4 電光可変表示広告物（LEDや液晶画面により常時表示内容を変えることができる広告物）は、設置してはならない。</li> <li>5 周囲の景観を損なわないものとする。</li> <li>6 表示又は掲出する高さは、敷地地盤面から10m以下の位置とする。</li> </ol> |
|        |                | 垣又はさくの構造の制限          | <p>【道路境界】</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 見え掛り幅が、1.5m以下で、高さが1.6m以下の門柱を除き、原則として垣又はさくを設置してはならない。ただし道路と敷地地盤面の間の高低差処理のための擁壁や法面部で、垣又はさくの設置が安全上必要となる場合はこの限りでない。<br/>なお、この場合の垣又はさくの構造は、生垣又は透過性のあるフェンス等によるものとし、宅盤面からの高さは1.5m以下とする。</li> <li>2 コンクリート塀、石塀、レンガ塀、ブロック塀又はこれに類するものを設置してはならない。ただし、敷地地盤面からの高さが0.6m以下で、前号のフェンス等の基礎としてこれらを使用する場合は、この限りでない。</li> <li>3 道路の隅切り部には、門等の出入口を設置してはならない。</li> </ol>                                                     |
|        |                |                      | <p>【隣地境界】</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 垣又はさくを設置する場合は、生垣又は透過性のあるフェンス等によるものとし、宅盤面からの高さは1.5m以下とする。</li> <li>2 コンクリート塀、石塀、レンガ塀、ブロック塀又はこれに類するものを設置してはならない。ただし、敷地地盤面からの高さが0.6m以下で、フェンス等の基礎としてこれらを使用する場合は、この限りでない。</li> </ol>                                                                                                                                                                                                                       |

「区域及び地区整備計画の区域は計画図表示のとおり」

理 由

「郡山市市街化調整区域地区計画運用指針」に基づき、安積町吉田地区周辺にある郡山市立安積第三小学校等の既存ストックの有効活用を図る観点から周辺の自然環境を維持しながら、良好な生活・住環境を促進し、計画的な住宅利用への誘導を図るため、地区計画を決定しようとするものである。

# 計画図



| 凡 例        |                                                                                                                              |
|------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|            | 地区計画区域<br>A=約1.3ha                                                                                                           |
|            | 地区整備計画区域<br>A=約1.3ha                                                                                                         |
|            | 地区施設（道路）<br>区画道路 幅員 W=6.5m L=約57.9m (4号)<br>区画道路 幅員 W=6.0m L=約197.3m (1号、2号)<br>区画道路 幅員 W=3.0m(道路中心線からの幅員) L=約157.5m (3号、5号) |
|            | 地区施設（公園）<br>公園（一箇所） 面積A=0.03ha                                                                                               |
| 建築物等の用途の制限 |                                                                                                                              |
|            | 一般住宅地区<br>A=0.9ha                                                                                                            |

喜久田町金久保地区計画（既存ストック有効活用型）

県中都市計画地区計画の決定（郡山市決定）

都市計画喜久田町金久保地区計画を次のように決定する。

| 名 称             |               |     | 喜久田町金久保地区計画                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-----------------|---------------|-----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 位 置             |               |     | 郡山市喜久田町堀之内字金久保、南櫛内、上馬面、下小屋、掛上、及び杵田の各一部                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 面 積             |               |     | 約5. 2 ha                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 地区計画の目標         |               |     | <p>当地区は喜久田駅から東側に約0. 2kmに位置し、郡山市立喜久田小学校から約0. 5km、周辺には幼稚園や行政センターが近接する閑静で都市的利便性の高い地区である。</p> <p>当地区においては、「郡山市市街化調整区域地区計画運用指針」に基づき、地区周辺にある既存ストックの有効活用及び周辺環境と調和した合理的な土地利用を図り、良好で快適な居住環境の形成を目的とする。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 区域の整備・開発及び保全の方針 | 土 地 利 用 の 方 針 |     | 一般住宅地区を設定し、周辺の土地と調和した戸建て住宅主体の低層住宅地として、ゆとりある良好な居住環境の形成を図る。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|                 | 地区施設の整備方針     |     | <p>【道路】</p> <p>幹線道路（幅員9～12m）、区画道路（幅員6m～9m）、歩行者専用道路（幅員4m）を適切に配置し、整備・維持管理を図る。</p> <p>【公園】</p> <p>街区公園（1箇所）を配置し、整備・維持管理を図る。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|                 | 建築物等の整備の方針    |     | 周辺の住環境と調和したゆとりある居住環境を形成するため、建築物の用途制限や建ぺい率、容積率、壁面の後退距離、壁面後退区域における工作物の設置の制限、建築物等の高さの制限、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限、垣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 | <p>1号幹線道路 幅員 約9～12m 延長 L＝約146m</p> <p>1号区画道路 幅員 6m 延長 L＝約 53m</p> <p>2号区画道路 幅員 9m 延長 L＝約152m</p> <p>3号区画道路 幅員 約2m(6m) 延長 L＝約117m</p> <p>4号区画道路 幅員 6m 延長 L＝約144m</p> <p>5号区画道路 幅員 6m 延長 L＝約191m</p> <p>6号区画道路 幅員 6m 延長 L＝約183m</p> <p>7号区画道路 幅員 6m 延長 L＝約 87m</p> <p>8号区画道路 幅員 6m 延長 L＝約 82m</p> <p>9号区画道路 幅員 6m 延長 L＝約104m</p> <p>10号区画道路 幅員 6m 延長 L＝約114m</p> <p>11号区画道路 幅員 6m 延長 L＝約 72m</p> <p>12号区画道路 幅員 6m 延長 L＝約298m</p> <p>13号区画道路 幅員 6m 延長 L＝約 80m</p> <p>歩行者専用道路 幅員 4m 延長 L＝約 12m</p> <p>※()は地区外を含めた幅員</p> |
|                 |               | 公 園 | 街区公園 1箇所 面積 約0. 2ha                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |

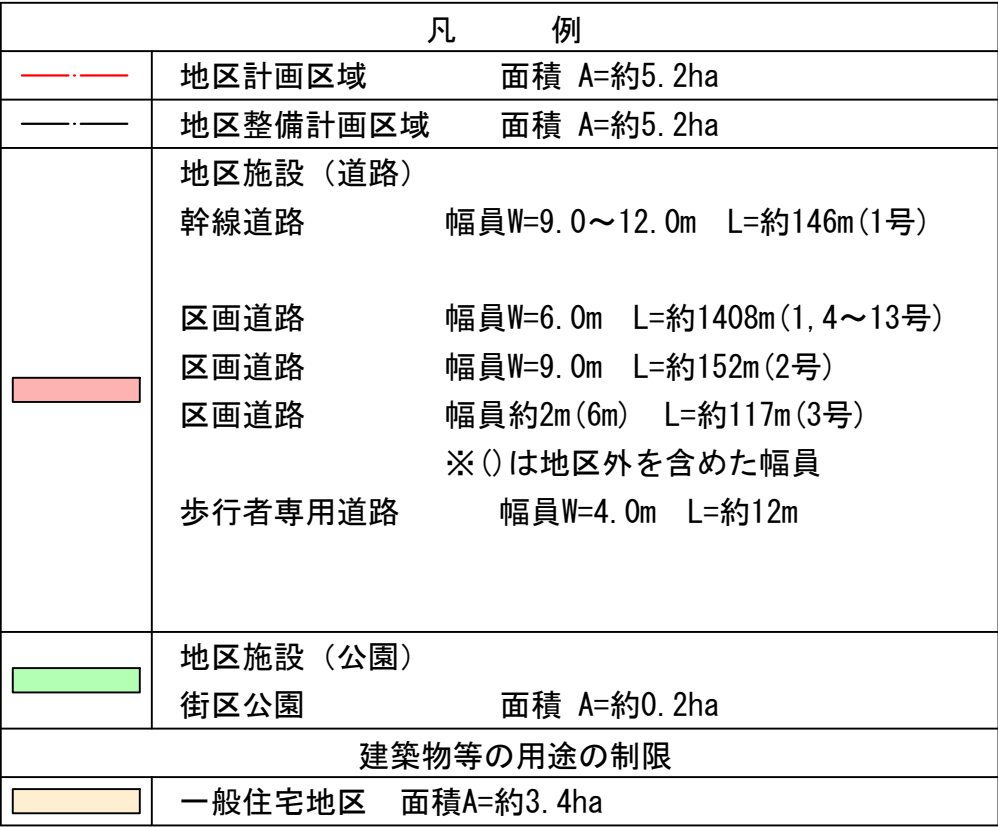
|        |                    |                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|--------|--------------------|----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 地区整備計画 | 建築物等に<br>関する<br>事項 | 地区の名称                | 一般住宅地区                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|        |                    | 地区の面積                | 約3.4 ha                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|        |                    | 建築物等の用途の制限           | 次に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。<br><br>1 住宅<br>2 住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもののうち、建築基準法施行令第130条の3で定めるもの。<br>3 前2項の建築物に付属するもので、次の各号に掲げるもの。<br>(1) 物置で床面積の合計が30㎡以内のもの<br>(2) 自動車庫で床面積の合計が45㎡以内のもの                                                                                                                                                   |
|        |                    | 建築物等の容積率の最高限度        | 60 / 100                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|        |                    | 建築物等の建ぺい率の最高限度       | 40 / 100<br><br>ただし、街区の角地にある敷地においては、建築基準法第53条第3項の規定を適用する。                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|        |                    | 建築物等の敷地面積の最低限度       | 200㎡                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|        |                    | 壁面の位置の制限             | 建築物の外壁又はこれに代わる柱(カーポートを除く)の面から敷地境界線までの後退距離は、1m以上とする。ただし、建築物又は建築物の部分が、建築基準法施行令第135条の22第1号及び第2号のいずれかに該当する場合についてはこの限りではない。                                                                                                                                                                                                                     |
|        |                    | 壁面後退区域における工作物の設置の制限  | 工作物は、原則として設置してはならない。ただし、次の各号のいずれかに該当するものについてはこの限りではない。<br><br>1 電柱等公益上必要であると認められるもの<br>2 敷地境界部の高低差処理のために設けられる擁壁、および「垣又はさくの構造の制限」に適合するもの                                                                                                                                                                                                    |
|        |                    | 建築物等の高さの最高限度         | 建築物 10m、 工作物 10m                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|        |                    | 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限 | 【建築物】<br>1 屋根、外壁の色彩は原色を避け、落ち着いた色とし、周囲との調和に配慮する。<br>2 街並みの連続性を分断するような違和感や圧迫感のある形態及び意匠としない。<br><br>【工作物】<br>1 工作物は、周囲から違和感や圧迫感のある大きさとししない。<br>2 垣又はさくを含む工作物は、周囲の美観・風致を損なう色彩を避ける。<br>3 建築設備機器(ガスボンベ、室外機、給湯器、パワコン、計器類)を建築物の屋上又は屋外に設置する場合は、屋根又は外壁と調和する色・形態とする。また、前記設備を屋外の道路側に設置する場合には、植栽等で修景する。<br>4 屋外照明(建築物に設置するものを含む)は、過剰な光量が周囲に散乱しないよう配慮する。 |

|        |            |                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|--------|------------|----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 地区整備計画 | 建築物等に関する事項 | 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限 | <p>【屋外広告物】</p> <p>屋外広告物の表示または掲出は、できる限り避けること。やむを得ず表示又は掲出する場合には、次の各号に掲げる事項に適合させることとする。ただし、公共公益の用に供するものについては、この限りではない。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 自己の用に供するもの。</li> <li>2 1基当たりの表示面積は2㎡以下とする。</li> <li>3 屋上利用広告板及び屋上利用広告塔は、設置してはならない。ただし、2階建ての建築物で、1階部分の屋根に掲出する屋上利用広告板及び屋上利用広告塔は、この限りではない。</li> <li>4 電光可変表示広告物(LEDや液晶画面により常時表示内容を変えることができる広告物)は、設置してはならない。</li> <li>5 周囲の景観を損なわないものとする。</li> <li>6 表示又は掲出する高さは、敷地地盤面から10m以下の位置とする。</li> </ol> |
|        |            | 垣又はさくの構造の制限          | <p>【道路境界】</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 見え掛り幅が、1.5m以下で、高さが1.6m以下の門柱を除き、原則として垣又はさくを設置してはならない。ただし道路と敷地地盤面の間の高低差処理のための擁壁や法面部で、垣又はさくの設置が安全上必要となる場合はこの限りでない。</li> </ol> <p>なお、この場合の垣又はさくの構造は、生垣又は透過性のあるフェンス等によるものとし、宅盤面からの高さは1.5m以下とする。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>2 コンクリート塀、石塀、レンガ塀、ブロック塀又はこれに類するものを設置してはならない。ただし、敷地地盤面からの高さが0.6m以下で、前号のフェンス等の基礎としてこれらを使用する場合は、この限りではない。</li> <li>3 道路の隅切り部には、門等の出入口を設置してはならない。</li> </ol>        |
|        |            |                      | <p>【隣地境界】</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 垣又はさくを設置する場合は、生垣又は透過性のあるフェンス等によるものとし、宅盤面からの高さは1.5m以下とする。</li> <li>2 コンクリート塀、石塀、レンガ塀、ブロック塀又はこれに類するものを設置してはならない。ただし、敷地地盤面からの高さが0.6m以下で、フェンス等の基礎としてこれらを使用する場合は、この限りではない。</li> </ol>                                                                                                                                                                                                                      |

「区域及び地区整備計画の区域は計画図表示のとおり」

理由

「郡山市市街化調整区域地区計画運用指針」に基づき、喜久田町堀之内字金久保周辺において、喜久田小学校等の既存ストックの有効活用の観点から、周辺環境と調和した合理的な土地利用を図り、良好で快適な居住環境の形成を目的として地区計画を決定しようとするものである。

$$S = 1 / 2, 500$$


## 安積町明見前地区計画（既存ストック有効活用型）

県中都市計画地区計画の決定(郡山市決定)

都市計画安積町明見前地区計画を次のように決定する。

|                 |               |     |                                                                                                                                                                                                               |
|-----------------|---------------|-----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 名 称             |               |     | 安積町明見前地区計画                                                                                                                                                                                                    |
| 位 置             |               |     | 郡山市安積町笹川字明見前、滝袋及び荒屋敷の各一部                                                                                                                                                                                      |
| 面 積             |               |     | 約 0.6 ha                                                                                                                                                                                                      |
| 地区計画の目標         |               |     | <p>本地区は安積永盛駅から西に約2km、国道4号からは約0.5kmのところに位置し、安積第三小学校から約1kmと近接し、周辺にはその他中学校や公民館が立地する閑静で都市的利便性の高い地区である。</p> <p>当地区においては、「郡山市市街化調整区域地区計画運用指針」に基づき、地区周辺にある既存ストックの有効活用及び周辺環境と調和した合理的な土地利用を図り、良好で快適な居住環境の形成を目的とする。</p> |
| 区域の整備・開発及び保全の方針 | 土 地 利 用 の 方 針 |     | 一般住宅地区を設定し、周辺の土地と調和した戸建て住宅主体の低層住宅地として、ゆとりある良好な居住環境の形成を図る。                                                                                                                                                     |
|                 | 地区施設の整備方針     |     | <p>【道路】<br/>区画道路を適切に配置し、整備・維持管理を図る。</p> <p>【公園】<br/>街区公園(1箇所)を配置し、整備・維持管理を図る。</p>                                                                                                                             |
|                 | 建築物等の整備の方針    |     | <p>周辺の住環境と調和したゆとりある居住環境を形成するため、建築物の用途制限や建ぺい率、容積率、壁面の後退距離、壁面後退区域における工作物の設置の制限、建築物等の高さの制限、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限、垣又はさくの構造の制限を定める。</p> <p>なお、敷地の最低面積は、200㎡とする。</p>                                                 |
| 地区整備計画          | 地区施設の配置及び規模   | 道 路 | <p>1号区画道路 幅員 W=6.0m L=約80m</p> <p>2号区画道路 幅員 W=9.5m L=約40m</p>                                                                                                                                                 |
|                 |               | 公 園 | 街区公園 1箇所 面積約0.02ha                                                                                                                                                                                            |

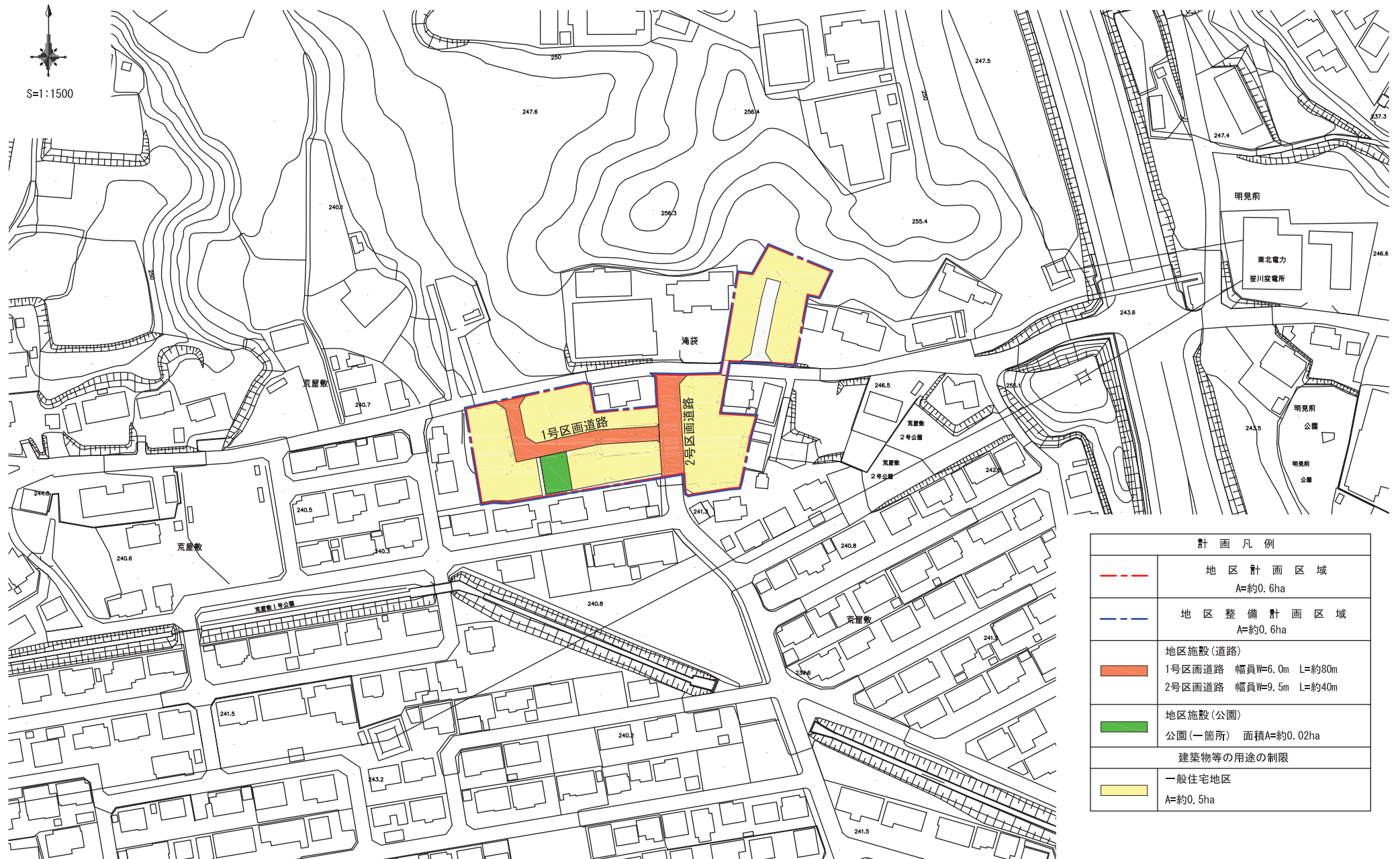
|        |            |                      |                                                                                                                                                                                                          |
|--------|------------|----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 地区整備計画 | 建築物等に関する事項 | 地区の名称                | 一般住宅地区                                                                                                                                                                                                   |
|        |            | 地区の面積                | 約 0.5 ha                                                                                                                                                                                                 |
|        |            | 建築物等の用途の制限           | 次に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。<br>1 一戸建ての住宅<br>2 前項の建築物で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもののうち 建築基準法施行令第130条の3で定めるもの。<br>3 前2項の建築物に付属するもので、次の各号に掲げるもの。<br>(1) 物置で床面積の合計が30㎡以内のもの<br>(2) 自動車車庫で床面積の合計が45㎡以内のもの           |
|        |            | 建築物の容積率の最高限度         | 60/100                                                                                                                                                                                                   |
|        |            | 建築物の建ぺい率の最高限度        | 40/100<br>ただし、街区の角地にある敷地においては、建築基準法第53条第3項の規定を適用する。                                                                                                                                                      |
|        |            | 建築物の敷地面積の最低限度        | 200㎡                                                                                                                                                                                                     |
|        |            | 壁面の位置の制限             | 建築物の外壁又はこれに代わる柱(カーポートを除く)の面から敷地境界線までの後退距離は、1m以上とする。ただし、建築物又は建築物の部分で、建築基準法施行令第135条の22第1号及び第2号のいずれかに該当する場合についてはこの限りではない。                                                                                   |
|        |            | 壁面後退区域における工作物の設置の制限  | 工作物は、原則として設置してはならない。ただし、次の各号のいずれかに該当するものについてはこの限りでない。<br>1 電柱等公益上必要であると認められるもの<br>2 敷地境界部の高低差処理のために設けられる擁壁、および「垣又はさくの構造の制限」に適合するもの                                                                       |
|        |            | 建築物等の高さの最高限度         | 建築物 10m 工作物 10m                                                                                                                                                                                          |
|        |            | 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限 | 【建築物】<br>1 屋根、外壁の色彩は原色を避け、落ち着いた色とし、周囲との調和に配慮する。<br>2 街並みの連続性を分断するような違和感や圧迫感のある形態及び意匠としない。                                                                                                                |
|        |            |                      | 【工作物】<br>1 工作物は、周囲から違和感や圧迫感のある大きさとししない。<br>2 垣又はさくを含む工作物は、周囲の美観・風致を損なう色彩を避ける。<br>3 建築設備機器(ガスボンベ、室外機、給湯器、パワコン、計器類)を建築物の屋上又は屋外に設置する場合は、屋根又は外壁と調和する色・形態とする。<br>4 屋外照明(建築物に設置するものを含む)は、過剰な光量が周囲に散乱しないよう配慮する。 |

|        |            |                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|--------|------------|----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 地区整備計画 | 建築物等に関する事項 | 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限 | <p>【屋外広告物】</p> <p>屋外広告物の表示又は掲出は、できる限り避けること。やむを得ず表示又は掲出する場合には、次の各号に掲げる事項に適合させることとする。ただし、公共公益の用に供するものについては、この限りでない。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 自己の用に供するものとする。</li> <li>2 1基当たりの表示面積は2㎡以下とする。</li> <li>3 屋上利用広告板及び屋上利用広告塔は、設置してはならない。ただし、2階建ての建築物で、1階部分の屋根に掲出する屋上利用広告板及び屋上利用広告塔は、この限りでない。</li> <li>4 電光可変表示広告物(LEDや液晶画面により常時表示内容を変えることができる広告物)は、設置してはならない。</li> <li>5 周囲の景観を損なわないものとする。</li> <li>6 表示又は掲出する高さは、敷地地盤面から5m以下の位置とする。</li> </ol> |
|        |            | 垣又はさくの構造の制限          | <p>【道路境界】</p> <p>1 見え掛り幅が、1.5m以下で、高さが1.6m以下の門柱を除き、原則として垣又はさくを設置してはならない。ただし、道路と敷地地盤面の間の高低差処理のための擁壁や法面部で、垣又はさくの設置が安全上必要となる場合はこの限りでない。</p> <p>なお、この場合の垣又はさくの構造は、生垣又は透過性のあるフェンス等によるものとし、宅盤面からの高さは1.5m以下とする。</p> <p>2 コンクリート塀、石塀、レンガ塀、ブロック塀又はこれに類するものを設置してはならない。ただし、敷地地盤面からの高さが0.6m以下で、前号のフェンス等の基礎としてこれらを使用する場合は、この限りでない。</p> <p>3 道路の隅切り部には、門等の出入口を設置してはならない。</p>                                                                                               |
|        |            |                      | <p>【隣地境界】</p> <p>1 垣又はさくを設置する場合は、生垣又は透過性のあるフェンス等によるものとし、宅盤面からの高さは1.5m以下とする。</p> <p>2 コンクリート塀、石塀、レンガ塀、ブロック塀又はこれに類するものを設置してはならない。ただし、敷地地盤面からの高さが0.6m以下で、フェンス等の基礎としてこれらを使用する場合は、この限りでない。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                   |

「区域及び地区整備計画の区域は計画図表示のとおり」

#### 理 由

「郡山市市街化調整区域地区計画運用指針」に基づき、安積町笹川字明見前地区周辺において、安積第三小学校等の既存ストックの有効活用の観点から、周辺環境と調和した合理的な土地利用を図り良好で快適な居住環境の形成を目的として地区計画を決定しようとするものである。



# 三穂田町川田二丁目地区計画（立地ポテンシャル活用型）

県中都市計画地区計画の決定（郡山市決定）

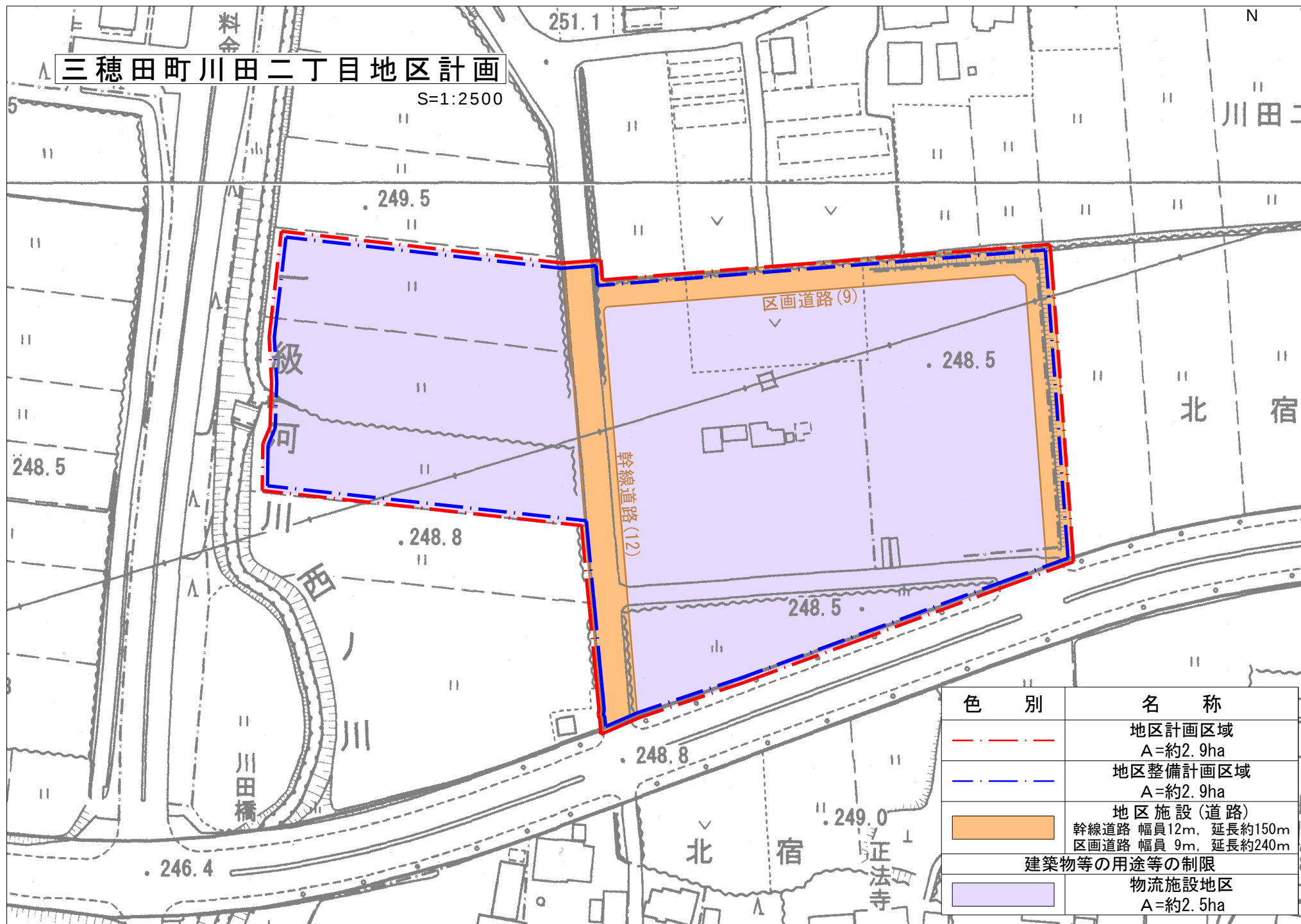
県中都市計画 三穂田町川田二丁目地区計画を次のように決定する。

|                 |             |                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-----------------|-------------|---------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 名 称             |             | 三穂田町川田二丁目地区計画                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 位 置             |             | 郡山市三穂田町川田二丁目、<br>三穂田町川田字北宿 の各一部 |                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 面 積             |             | 約2.9ha                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 区域の整備・開発及び保全の方針 | 地区計画の目標     |                                 | 当地区は、JR郡山駅から南西へ約7.5km、JR安積永盛駅から西へ約5kmに位置し、高速交通ネットワークの玄関口となる郡山南ICの出入口に隣接した、交通の利便性が高い地区である。また、周辺には郡山南流通業務地区が整備されるなど、物資の集散拠点として整備が進められている。<br>当地区においては「郡山市市街化調整区域地区計画運用指針（2019年3月）」に基づき、郡山南IC及び接続する幹線道路等の都市基盤ストックを有効活用し、周辺の自然環境と調和した土地利用を促進するとともに、地域経済の発展に向けた流通業務機能の集積、促進を図ることを目的とする。 |                                                                                                                                                                                                                                                               |
|                 | 土地利用の方針     |                                 | 高速交通ネットワーク及び既存の都市基盤ストックをいかした物資の集散拠点の形成に向け、計画的な地区施設を備えた流通業務機能の用に供する施設の集積・促進を図る。                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                               |
|                 | 地区施設の整備方針   |                                 | 幹線道路（幅員12m）、区画道路（幅員9m）を適切に配置し、整備・維持管理を図る。                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                               |
|                 | 建築物等の整備方針   |                                 | 周辺の自然環境と調和した良好な立地環境を形成するため、建築物等の用途制限、容積率、建ぺい率の最高限度、敷地面積の最低限度、高さの最高限度及び形態又は意匠の制限を定める。                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 地区整備計画          | 地区施設の配置及び規模 |                                 | 幹線道路 幅員12m 延長約150m<br>区画道路 幅員9m 延長約240m                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                               |
|                 | 建築物等に関する事項  | 地区の区分                           | 地区の名称                                                                                                                                                                                                                                                                              | 物流施設地区                                                                                                                                                                                                                                                        |
|                 |             |                                 | 地区の面積                                                                                                                                                                                                                                                                              | 約2.5ha                                                                                                                                                                                                                                                        |
|                 |             | 建築物等の用途の制限                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 次に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。<br>1 トラックターミナル、その他貨物の積卸しのための施設<br>2 倉庫、野積場若しくは貯蔵槽（流通業務市街地の整備に関する法律施行令第2条第1項で定める危険物の保管の用に供するもので、流通業務市街地の整備に関する法律施行令第2条2項で定めるものを除く。）又は貯木場<br>3 上屋又は荷さばき場<br>4 道路貨物運送業、貨物運送取扱業、信書送達業、倉庫業又は卸売業の用に供する事務所又は店舗<br>5 前各号の建築物に附属し、用途上不可分のもの |
|                 |             | 建築物の容積率の最高限度                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 150／100                                                                                                                                                                                                                                                       |
|                 |             | 建築物の建ぺい率の最高限度                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 60／100                                                                                                                                                                                                                                                        |
|                 |             | 建築物の敷地面積の最低限度                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 500㎡                                                                                                                                                                                                                                                          |
|                 |             | 建築物等の高さの最高限度                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 20m                                                                                                                                                                                                                                                           |
|                 |             | 建築物等の形態又は意匠の制限                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 1 屋根、外壁の色彩は原色を避け、落ち着いた色とし、周囲との調和に配慮する。<br>2 工作物は周囲から違和感や圧迫感のある大きさとしない。<br>3 屋外広告物は周辺の景観に配慮したものとする。                                                                                                                                                            |
|                 | 備 考         |                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                               |

「区域及び地区整備計画の区域は計画図表示のとおり」

理由

「郡山市市街化調整区域地区計画運用指針」に基づき、郡山南ICや主要な幹線道路等の既存ストックの有効活用及び地域経済の発展を図る観点から、周辺の自然環境に配慮した流通業務施設の立地の誘導を図るため、地区計画を本案のとおり決定しようとするものである。



# 三穂田町川田一丁目地区計画（立地ポテンシャル活用型）

## 県中都市計画地区計画の決定(郡山市決定)

都市計画三穂田町川田一丁目地区計画を次のように決定する。

|              |               |                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|--------------|---------------|-----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 名 称          |               | 三穂田町川田一丁目地区計画   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 位 置          |               | 郡山市三穂田町川田一丁目の一部 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 面 積          |               | 約 2.1 ha        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 区域の整備・開発及び方針 | 地区計画の目標       |                 | <p>本地区は、JR郡山駅から南西へ約7.8km、JR安積永盛駅から西へ約5.2kmに位置し、東北自動車道郡山南インターチェンジの出入口から約180mと交通の利便性が高い地区である。また、周辺には郡山南流通業務地区が整備されるなど、物資の集散拠点として整備が進められている。</p> <p>本地区においては、「郡山市市街化調整区域地区計画運用指針(2019年3月)」に基づき、郡山南インターチェンジ及び接続する幹線道路等の都市基盤ストックを有効活用し、周辺の自然環境と調和した土地利用を促進するとともに、地域経済の発展に向けた流通業務機能の集積、推進を図ることを目的とする。</p>                                         |
|              | 土 地 利 用 の 方 針 |                 | <p>高速交通ネットワーク及び既存の都市基盤ストックを生かした物資の集散拠点の形成に向け、計画的な地区施設を備えた流通業務機能の用に供する施設の促進を図る。</p>                                                                                                                                                                                                                                                          |
|              | 地区施設の整備方針     |                 | <p>【緑地】<br/>緑地（1箇所）を配置し、整備・維持管理を図る。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|              | 建築物等の整備の方針    |                 | <p>周辺の自然環境と調和した良好な立地環境を形成するため、建築物等の用途制限、容積率、建ぺい率の最高限度、高さの最高限度及び形態又は意匠の制限を定める。なお、最低敷地面積は500㎡とする。</p>                                                                                                                                                                                                                                         |
| 地区整備計画       | 地区施設の配置及び規模   |                 | <p>緑地 1 箇所 面積 約0.1ha</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|              | 地区の区分         | 地区の名称           | 物流施設地区                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|              |               | 地区の面積           | 約 2.0 ha                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|              | 建築物に関する事項     | 建築物等の用途の制限      | <p>次に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 トラックターミナル、その他貨物の積卸しのための施設</li> <li>2 倉庫、野積場若しくは貯蔵槽（流通業務市街地の整備に関する法律施行令第2条第1項で定める危険物の保管の用に供するもので、流通業務市街地の整備に関する法律施行令第2条2項で定めるものを除く。）又は貯木場</li> <li>3 上屋又は荷さばき場</li> <li>4 道路貨物運送業、貨物運送取扱業、信書送達業、倉庫業又は卸売業の用に供する事務所又は店舗</li> <li>5 前各号の建築物に附属し、用途上不可分のもの</li> </ol> |
|              |               | 建築物の容積率の最高限度    | 150/100                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |

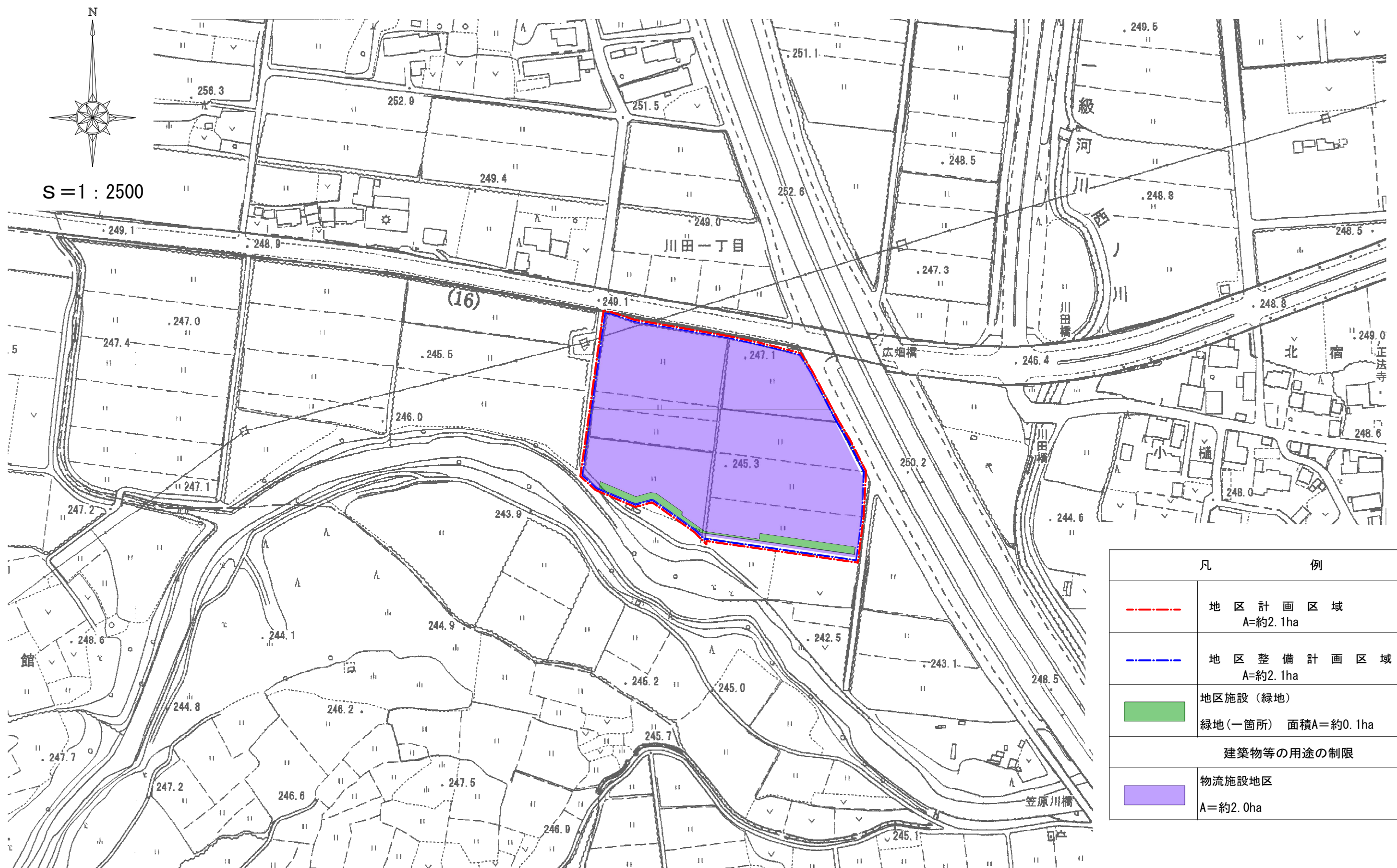
|        |           |                |                                                                                                         |
|--------|-----------|----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 地区整備計画 | 建築物に関する事項 | 建築物の建ぺい率の最高限度  | 60 / 100                                                                                                |
|        |           | 建築物の敷地面積の最低限度  | 500 m <sup>2</sup>                                                                                      |
|        |           | 建築物等の高さの最高限度   | 20 m                                                                                                    |
|        |           | 建築物等の形態又は意匠の制限 | 1 屋根、外壁の色彩は原色を避け、落ち着いた色とし、周囲との調和に配慮する。<br>2 工作物は、周囲から違和感や圧迫感のある大きさとしな<br>い。<br>3 屋外広告物は周辺の景観に配慮したものとする。 |

「区域及び地区整備計画の区域は計画図表示のとおり」

#### 理由

「郡山市市街化調整区域地区計画運用指針」に基づき、郡山南 IC や主要地方道郡山長沼線等の既存ストックの有効活用及び地域経済の発展を図る観点から、三穂田町川田一丁目地区周辺の自然環境に配慮した流通業務施設の立地の誘導を図るため、地区計画を決定しようとするものである。

# 計画図



| 凡 例        |                                |
|------------|--------------------------------|
|            | 地区計画区域<br>A=約2.1ha             |
|            | 地区整備計画区域<br>A=約2.1ha           |
|            | 地区施設（緑地）<br>緑地（一箇所） 面積A=約0.1ha |
| 建築物等の用途の制限 |                                |
|            | 物流施設地区<br>A=約2.0ha             |

大槻町中ノ平地区計画（立地ポテンシャル活用型）

県中都市計画地区計画の変更（郡山市決定）

都市計画大槻町中ノ平地区計画を次のように変更する。

|                 |             |       |                                                                                                                                                                                                                                                                |  |  |
|-----------------|-------------|-------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| 名 称             |             |       | 大槻町中ノ平地区計画                                                                                                                                                                                                                                                     |  |  |
| 位 置             |             |       | 郡山市大槻町字中ノ平の一部<br>片平町字庚坦原、字塚、字葉山池下の各一部                                                                                                                                                                                                                          |  |  |
| 面 積             |             |       | 約 15.3ha                                                                                                                                                                                                                                                       |  |  |
| 区域の整備・開発及び保全の方針 | 地区計画の目標     |       | 当地区はＪＲ郡山駅から西へ約7kmに位置し、東北自動車道郡山中央スマートインターチェンジの出入り口と隣接した、交通の利便性が高い地区である。<br>当地区においては、「郡山市市街化調整区域地区計画運用指針」に基づき、郡山中央スマートインターチェンジ及び接続する幹線道路等の都市基盤ストックを有効活用し、周辺の自然環境と調和した土地利用を促進するとともに、地域経済の発展に向けた流通業務機能の集積、促進を図ることを目的とする。                                           |  |  |
|                 | 土地利用の方針     |       | 高速交通ネットワーク及び既存の都市基盤ストックを活かした物資の集散拠点の形成に向け、計画的な地区施設を備えた流通業務機能の用に供する施設の集積・促進を図る。                                                                                                                                                                                 |  |  |
|                 | 地区施設の整備方針   |       | 【道路】<br>幹線道路（幅員12m）、区画道路（幅員9m, 4m）を適切に配置し、整備・維持管理を図る。<br>【緑地】<br>緑地（3箇所）を適切に配置し、整備・維持管理を図る。                                                                                                                                                                    |  |  |
|                 | 建築物等の整備方針   |       | 周辺の自然環境と調和した良好な立地環境を形成するため、建築物等の用途制限、容積率、建ぺい率の最高限度、敷地面積の最低限度、高さの最高限度及び形態又は 意匠の制限を定める。                                                                                                                                                                          |  |  |
| 地区整備計画          | 地区施設の配置及び規模 | 道路    | 幹線道路1号 幅員 12m 延長 約439m（新設）<br>幹線道路2号 幅員 約4m(12m)※ 延長 約72m（新設）<br>幹線道路3号 幅員 12m 延長 約30m（既存）<br>区画道路1号 幅員 約2m（9m）※ 延長 約179m（新設）<br>区画道路2号 幅員 4m 延長 約101m（新設）<br>区画道路3号 幅員 約4.5m〔中心線からの幅員〕 延長 約164m（新設）<br>区画道路4号 幅員 約4.5m〔中心線からの幅員〕 延長 約51m（新設）<br>※（）は地区外を含めた幅員 |  |  |
|                 |             | 緑地    | 1号緑地 面積 約0.3ha（新設）<br>2号緑地 面積 約0.1ha（新設）<br>3号緑地 面積 約0.1ha（新設）                                                                                                                                                                                                 |  |  |
|                 | 地区の区分       | 地区の名称 | 物流、研究開発等施設地区                                                                                                                                                                                                                                                   |  |  |
|                 |             | 地区の面積 | 約 13.8ha                                                                                                                                                                                                                                                       |  |  |

|        |            |                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|--------|------------|----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 地区整備計画 | 建築物等に関する事項 | 建築物等の用途の制限     | 次に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。<br>1   トラックターミナル、その他の貨物の積卸しのための施設<br>2   倉庫、野積場若しくは貯蔵槽（危険物の保管及び環境の悪化を招く恐れがあるものを除く。）又は貯木場<br>3   上屋又は荷さばき場<br>4   道路貨物運送業、貨物運送取扱業、信書送達業、倉庫業又は卸売業の用に供す事務所又は店舗<br>5   研究開発施設（危険物の処理及び環境の悪化を招く恐れがあるものを除く）<br>6   工場（危険物の処理及び環境の悪化を招く恐れがあるものを除く）<br>7   前6号の建築物の利便性を高めるためのもので、第一種中高層住居専用地域に建築できる建築物<br>8   前7号の建築物に附属し、用途上不可分なもの |
|        |            | 建築物等の容積率の最高限度  | 150／100                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|        |            | 建築物等の建ぺい率の最高限度 | 60／100                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|        |            | 建築物等の敷地面積の最低限度 | 500㎡                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|        |            | 建築物等の高さの最高限度   | 20m                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|        |            | 建築物等の形態又は意匠の制限 | 1 屋根、外壁の色彩は原色を避け、落ち着いた色とし、周囲との調和に配慮する。<br>2 工作物は、周囲から違和感や圧迫感のある大きさとししない。<br>3 屋外広告物は周辺の景観に配慮したものとする。                                                                                                                                                                                                                                                   |
|        |            | 備 考            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |

「区域及び地区整備計画の区域は計画図表示のとおり」

#### 理 由

機能的で働き方改革に対応した物流施設計画に改善することを目的に、敷地一体化による施設の効率化・機能性向上を図るため、地区計画を変更するものである。

計 画 図



S=1 : 2,500

| 凡 例                            |                           |
|--------------------------------|---------------------------|
|                                | 地区計画区域<br>A=約15.3ha       |
|                                | 地区整備計画区域<br>A=約15.3ha     |
| 地区施設（道路）                       |                           |
| 幹線道路1号 幅員 12m 延長約439m(新設)      |                           |
| 幹線道路2号 幅員 約4m(12m)※ 延長約72m(新設) |                           |
| 幹線道路3号 幅員 12m 延長約30m(既存)       |                           |
|                                |                           |
| 区画道路1号 幅員 約2m(9m)※ 延長約175m(新設) |                           |
| 区画道路2号 幅員 約5m 延長約 95m(新設)      |                           |
| 区画道路3号 幅員 約4.5m 延長約172m(新設)    |                           |
| 区画道路4号 幅員 約4.5m 延長約 48m(新設)    |                           |
| (区画3・4号は道路中心線からの幅員)            |                           |
| ※( )は地区外を含めた幅員                 |                           |
| 地区施設（緑地）                       |                           |
|                                |                           |
| 1号緑地 面積 A=約0.3ha(新設)           |                           |
| 2号緑地 面積 A=約0.1ha(新設)           |                           |
| 3号緑地 面積 A=約0.1ha(新設)           |                           |
| 建築物等の用途の制限                     |                           |
|                                | 物流、研究開発等施設地区<br>A=約13.8ha |



— 東北のウィーン —

楽都郡山

## 郡山市市街化調整区域の地区計画ガイドブック

〒963-8601 福島県郡山市朝日一丁目 23 番 7 号

Tel 024-924-2321 Fax024-938-2720

E-mail [tosiseisaku@city.koriyama.lg.jp](mailto:tosiseisaku@city.koriyama.lg.jp)

ウェブサイト <https://www.city.koriyama.lg.jp/>