

1. 計画書

県中都市計画地区計画の決定（須賀川市決定）

都市計画須賀川駅西地区地区計画を次のように決定する。

名 称	須賀川駅西地区地区計画
位 置	須賀川市中山、岩瀬森、栄町及び台の各一部の区域
面 積	約 2.3ha
区域の整備・開発及び保全に関する方針	<p>地区計画の目標</p> <p>本地区は、JR 東北本線須賀川駅の北西に位置し、駅の東西地区をつなぐ東西自由連絡通路、駅前広場及び国道 4 号と須賀川駅西口を接続する幹線道路の整備を進めている。</p> <p>本地区計画の決定により、鉄道駅利用者及び近隣住民の利便を増進するための商業店舗等並びにビジネス及び観光利用の集客を見込んだ宿泊施設の立地を誘導し、新たなにぎわいを創出するとともに、既存の住宅地と調和のとれた良好な市街地の形成を目指す。</p>
	<p>土地利用の方針</p> <p>須賀川駅西口広場周辺（A 地区）については、駅前地区としてふさわしい商業業務施設の配置を行い、土地の高度利用を図ることで、商業上の利便性を増進する。</p> <p>上記以外（B 地区）については、商業機能と居住機能が調和した、合理的な土地利用を図る。</p> <p>また、A、B 両地区において、建築物の用途を制限することにより、既存の住宅地と調和のとれた、健全な都市環境の形成を図る。</p>
	<p>建築物等の整備方針</p> <p>A 地区については、商業業務機能の充実及び土地の高度利用を誘導し、新たなにぎわいの場となる商業業務空間を形成するとともに、健全な土地利用を図るために、建築物等の用途の制限を行う。</p> <p>B 地区については、鉄道駅利用者及び近隣住民の利便を増進する商業業務機能を誘導するとともに、居住誘導区域としての健全な土地利用を図るために、建築物等の用途の制限を行う。</p>

地区整備備計画に関する事項	建築物等	地区の区分	地区の名称	A 地区	B 地区
			地区の面積	約 0.3ha	約 2.0ha
		建築物等の用途の制限	<p>次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <p>1 ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する運動施設で 3,000 m² を超えるもの</p> <p>2 マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの</p> <p>3 自動車教習所</p> <p>4 倉庫業を営む倉庫</p> <p>5 15 m² を超える畜舎</p> <p>6 工場及び火薬、石油類、ガスなどの危険物を貯蔵する施設（第一種住居地域に建築できるものを除く）</p> <p>7 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和 23 年法律第 122 号）第 2 条第 5 項に規定する性風俗関連特殊営業をするもの及び第 2 条第 13 項第 4 号に規定する酒類提供飲食店営業をするもので深夜（午前 0 時から午前 6 時）において営業をするもの</p> <p>8 劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場、ナイトクラブその他これらに類するもの又は店舗、飲食店、展示場、遊技場に供する建築物で、その用途に供する部分（劇場、映画館、演芸場又は観覧場の用途に供する部分は、客席の部分に限る。）の床面積の合計が 1 万 m² を超えるもの（建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）別表第 2（か）項に掲げる施設）（本項第 2 号に規定するものを除く。）</p>	<p>次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <p>1 ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する運動施設で 3,000 m² を超えるもの</p> <p>2 マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの</p> <p>3 自動車教習所</p> <p>4 倉庫業を営む倉庫</p> <p>5 15 m² を超える畜舎</p> <p>6 工場及び火薬、石油類、ガスなどの危険物を貯蔵する施設（第一種住居地域に建築できるものを除く）</p> <p>7 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和 23 年法律第 122 号）第 2 条第 13 項第 4 号に規定する酒類提供飲食店営業をするもので深夜（午前 0 時から午前 6 時）において営業をするもの</p> <p>8 劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場、ナイトクラブその他これらに類するもの又は店舗、飲食店、展示場、遊技場に供する建築物で、その用途に供する部分（劇場、映画館、演芸場又は観覧場の用途に供する部分は、客席の部分に限る。）の床面積の合計が 1 万 m² を超えるもの（建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）別表第 2（か）項に掲げる施設）（本項第 2 号に規定するものを除く。）</p>	
備考	用途地域：商業地域（建ぺい率 80%、容積率 400%）	用途地域：近隣商業地域（建ぺい率 80%、容積率 200%）			

「位置及び区域は計画図表示のとおり」

理 由

本地区は、JR 須賀川駅の北西に位置し、駅の東西地区をつなぐ東西自由連絡通路、駅前広場及び新設の須賀川駅西口と国道 4 号をつなぐ幹線道路を整備しており、市の新たな玄関口となる駅周辺の活性化を促進するべく、用途地域を「第一種住居地域」から「近隣商業地域」及び「商業地域」へ変更する手続きを進めている。

用途地域を住居系から商業系へ変更することで、建ぺい率及び容積率が緩和され土地の利活用の促進が期待される一方、建築物の用途規制が緩和されるため、既存の住宅地の住環境に悪影響を及ぼす施設の建築が懸念される。

このため、用途地域変更と併せて地区計画を決定し、建築物の用途を制限することで、駅西地区に新たなにぎわいを創出するとともに、既存の住宅地との調和のとれた、健全な都市環境の形成を図ろうとするものである。

2. 都市計画の決定に係る土地の区域

1 都市計画を決定する土地の区域

福島県須賀川市のうち

なかやま 中山、いわせもり 岩瀬森、さかえまち 栄町及びだいび台の各一部の区域