

1. 計画書

県中都市計画用途地域の変更（須賀川市決定）

都市計画用途地域を次のように変更する。

種別	面積	建築物の容積率	建築物の建ぺい率	外壁の後退距離の限度	建築物の敷地面積の最低限度	建築物の高さの限度	その他及び備考
第一種低層住居専用地域 小計	約 187.3ha 約 187.3ha	6/10 以下	4/10 以下	1.0m	—	10m	12.4%
第二種低層住居専用地域 小計	約 44.1ha 約 44.1ha	10/10 以下	5/10 以下	1.0m	—	10m	2.9%
第一種中高層住居専用地域 小計	約 232.9ha 約 232.9ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	15.5%
第一種住居地域 小計	約 331.4ha 約 331.4ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	22.0%
第二種住居地域 小計	約 92.2ha 約 92.2ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	6.1%
近隣商業地域 小計	約 51.9ha 約 51.9ha	20/10 以下	8/10 以下	—	—	—	3.5%
商業地域 小計	約 36.8ha 約 36.8ha	40/10 以下	8/10 以下	—	—	—	2.4%
準工業地域 小計	約 99.6ha 約 99.6ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	6.6%
工業地域 小計	約 295.6ha 約 295.6ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	19.6%
工業専用地域 小計	約 134.8ha 約 134.8ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	9.0%
合計	約 1506.6ha						100.0%

「種類、位置及び区域は計画図表示のとおり」

理 由 書

(1) 中山地区（須賀川駅西地区 約 2.3ha）

JR須賀川駅の西側に位置する「中山地区」については、本市の立地適正化計画において、コンパクトなまちづくり及び公共交通ネットワークの形成に向け、交通結節点である須賀川駅を中心に魅力ある駅前空間を構築するため、定住化の促進と生活サービスの維持向上を目指す地区に位置付けており、鉄道で分断された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の整備等を進め、民間投資による商業店舗等の立地を促し、にぎわいの創出を図ることとしている。

このため、市の新たな玄関口となる駅西地区の整備に合わせて駅周辺地域の活性化を促進するべく、用途地域を現在の「**第一種住居地域**」から、「**近隣商業地域**（約 2.0ha）」及び高度利用が可能な「**商業地域**（約 0.3ha）」へ変更しようとするものである。

(2) 森宿地区（国道4号沿線 約 10.2ha）

国道4号沿線の森宿字ヒジリ田～池ノ下町の一部の区域である「森宿地区」については、現在、住居系の用途地域を設定しているところであるが、国道4号は大型車の交通が著しく、騒音や振動の影響等から、住居系の土地利用が促進されない状況となっている。

一方で、国道4号沿線で当該地区と隣接する準工業地域については、幹線道路沿線という立地を活かし、既に工業系の土地利用が進展している状況となっている。

このため、当該地区についても、幹線道路沿線にふさわしい土地利用を促進するべく、用途地域を現在の「**第二種住居地域**」から「**準工業地域**（約 10.1ha）」へ変更するとともに、地区の東側の一部は、引き続き良好な住環境を守るため、「**第二種住居地域**」から「**第一種低層住居専用地域**（約 0.1ha）」へ変更しようとするものである。

2. 新旧対照表

上段：変更前
下段：変更後

種 別	面 積	建築物の 容 積 率	建築物の 建 ぺ い 率	外壁の 後 退 距離の 限 度	建築物 の敷地 面積の 最低限度	建築物 の高さ の限度	その他 及 び 備 考
第一種低層 住居専用地域	約 187.2ha 約 187.3ha	6/10 以下	4/10 以下	1.0m	—	10m	12.4%
小 計	約 187.2ha 約 187.3ha						12.4%
第二種低層 住居専用地域	約 44.1ha 約 44.1ha	10/10 以下	5/10 以下	1.0m	—	10m	2.9%
小 計	約 44.1ha 約 44.1ha						2.9%
第一種中高層 住居専用地域	約 232.9ha 約 232.9ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	15.5%
小 計	約 232.9ha 約 232.9ha						15.5%
第一種住居 地 域	約 333.7ha 約 331.4ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	22.2%
小 計	約 333.7ha 約 331.4ha						22.0%
第二種住居 地 域	約 102.4ha 約 92.2ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	6.8%
小 計	約 102.4ha 約 92.2ha						6.1%
近隣商業地域	約 49.9ha 約 51.9ha	20/10 以下	8/10 以下	—	—	—	3.3%
小 計	約 49.9ha 約 51.9ha						3.5%
商業地域	約 36.5ha 約 36.8ha	40/10 以下	8/10 以下	—	—	—	2.4%
小 計	約 36.5ha 約 36.8ha						2.4%
準工業地域	約 89.5ha 約 99.6ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	5.9%
小 計	約 89.5ha 約 99.6ha						6.6%
工業地域	約 295.6ha 約 295.6ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	19.6%
小 計	約 295.6ha 約 295.6ha						19.6%
工業専用地域	約 134.8ha 約 134.8ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	9.0%
小 計	約 134.8ha 約 134.8ha						9.0%
合 計	約 1506.6ha						100.0%

3. 都市計画の変更に係る土地の区域

1 都市計画を変更する土地の区域

福島県須賀川市のうち

いわせもり さかえまち しょうにんだん なかやま だい きたやまでらまち いけのしたちょう
岩瀬森、栄町、上人垣、中山、台、北山寺町及び池ノ下町の各一部の区域

にしかわ いけのうえ
西川字池ノ上の一部の区域

もりじゆく かいどうにし かじやま きたむき ごぜんだ ひじりだ
森宿字海道西、字鍛冶山、字北向、字御膳田及び字ヒジリ田の各一部の区域