

二本松本宮都市計画用途地域の変更（本宮市決定）

令和4年7月

福島県本宮市

二本松本宮都市計画用途地域の変更（本宮市決定）

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	約 18.7ha	6/10 以下	4/10 以下	1.0m	165.0 m ²	10.0m	3.2%
第一種中高層住居専用地域	約 49.6ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	8.5%
第一種住居地域	約 191.5ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	32.8%
	約 3.0ha	30/10 以下	6/10 以下				0.5%
小 計	約 194.5ha	—	—				33.3%
第二種住居地域	約 1.6ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	0.3%
近隣商業地域	約 13.5ha	20/10 以下	8/10 以下	—	—	—	2.3%
商業地域	約 7.0ha	40/10 以下	8/10 以下	—	—	—	1.2%
準工業地域	約 157.7ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	27.0%
工業地域	約 111.0ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	19.0%
工業専用地域	約 31.2ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	5.3%
合 計	約 584.8ha	—	—	—	—	—	100.0%

「種類及び区域は計画図表示のとおり」

理 由

- 1 長期未着手都市計画道路の見直しによる旧都市計画道路 3・4・7号猫田近江内線の一部廃止に伴い、都市計画道路を基準に設定していた高木字金瀬及び山王川原地内の用途地域の境界が不明確となるため、境界を地形地物にあわせて変更しようとするものです。
また、都市計画道路 3・3・10 国道 4号との交差点付近についても都市計画道路を境界に準工業地域と工業専用地域の設定がされていたため、用途地域の境界を地形地物に合わせて変更しようとするものです。
- 2 都市計画道路 3・4・18 中條黒作線の変更に伴い、沿線に民間開発を誘導するために用途地域を変更しようとするものです。
- 3 阿武隈川の築堤事業による事業用地が確定したことから、堤防区域の用途地域の指定を廃止しようとするものです。
- 4 上位計画に基づき適正な用途配置をするため、都市拠点となる市役所周辺の用途地域を変更しようとするものです。

○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 20.0ha	6/10 以下	4/10 以下	1.0m	165.0 m ²	10.0m	3.4%
	約 18.7ha	6/10 以下	4/10 以下	1.0m	165.0 m ²	10.0m	3.2%
第一種中高層住居専用地域	約 60.0ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	10.2%
	約 49.6ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	8.5%
第一種住居地域 小 計	約 182.9ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	31.2%
	約 191.5ha	20/10 以下	6/10 以下				32.8%
	約 3.0ha	30/10 以下	6/10 以下				0.5%
	約 3.0ha	30/10 以下	6/10 以下				0.5%
	約 185.9ha	—	—				31.7%
	約 194.5ha	—	—				33.3%
第二種住居地域	約 0.0ha	—	—	—	—	—	0.0%
	約 1.6ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	0.3%
近隣商業地域	約 14.0ha	20/10 以下	8/10 以下	—	—	—	2.4%
	約 13.5ha	20/10 以下	8/10 以下	—	—	—	2.3%
商業地域	約 7.0ha	40/10 以下	8/10 以下	—	—	—	1.2%
	約 7.0ha	40/10 以下	8/10 以下	—	—	—	1.2%
準工業地域	約 158.1ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	26.9%
	約 157.7ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	27.0%
工業地域	約 111.0ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	18.9%
	約 111.0ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	19.0%
工業専用地域	約 31.0ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	5.3%
	約 31.2ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	5.3%
合 計	約 587.0ha	—	—	—	—	—	100.0%
	約 584.8ha	—	—	—	—	—	100.0%

○都市計画の変更に係る土地の区域

1. 都市計画から除外される土地の区域

福島県本宮市のうち

もとみや べんてん ひがしまちうら ひがしまち あらまち しもまち なかじょう かみまち たろうまる かなや なるせ
本宮字弁天、字東町裏、字東町、字荒町、字下町、字中條、字上町、字太郎丸、字兼谷及び字鳴瀬の各一部の区域

たかぎ さんのうがわら ながはた かなせ くまのき きたのわき たかぎ どうめき ながせ はら
高木字山王川原、字長畑、字金瀬、字熊ノ木、字北ノ脇、字高木、字百目木、字長瀬及び字原の各一部の区域

2. 都市計画を変更する土地の区域

福島県本宮市のうち

もとみや おうみうち なかだい しもだい ばんせい しおだ
本宮字近江内、字中台、字下台、字万世及び字塩田の各一部の区域

たかぎ さんのうがわら かなせ くまのき だいがく たきのいり なかたき あたご おおいし なかじま きつねもり
高木字山王川原、字金瀬、字熊ノ木、字大学、字滝ノ入、字中滝、字愛宕、字大石、字中島及び字狐森の各一部の区域

○用途地域決定基準

福島県が定める「用途地域設定基準」を基本としながら、本市における用途地域設定基準を下記のように設定する。

用途地域	定める土地の区域	建ぺい率	容積率	その他指定するもの
第一種低層住居専用地域	環境良好な一戸住宅を主体とした低層住宅地として、その環境を保護する区域。	40%	60%	<ul style="list-style-type: none"> ・外壁の後退距離 1.0mに定める。 ・建築物の高さ制限を10mに定める。 ・最低敷地面積を165㎡に定める。
第一種中高層住居専用地域	良好な環境の住宅地として、住環境の保護を図りつつ、中高層の建築物を認める区域。	60%	200%	
第一種住居地	<p>(1) 住宅地として環境を保護する必要のある区域であって、第二種中高層住居専用地域において建築してはならない建物が、相当数混在している区域及び将来用途の混在を認めることが相当又は止むを得ない区域</p> <p>(2) 近隣商業地域等に接する区域で、住環境を保護する必要のある区域。</p>	60%	200%	
	既成市街地のうち、病院、老人介護施設等が並存する住宅地で、都市生活を支えるさまざまなサービス機能を誘導する区域。	60%	300%	
第二種住居地	第一種住居地域に定める土地の区域のうち、ある程度大規模な事務所・店舗等の用途の混在を認めつつ、主として住環境を保護する必要のある区域。	60%	200%	

用途地域	定める土地の区域	建ぺい率	容積率	その他指定するもの
近隣商業地	(1) 商業地域に隣接する区域で、商業・業務施設の集積が高く、必要な公共施設が整備された区域。 (2) 新たに主要幹線道路の沿道区域で商業・業務施設、沿道サービス施設を計画的に整備する区域。	80%	200%	
商地	鉄道的主要駅周辺及び市街地の中心部において、商業業務施設の集積度が高い区域。	80%	400%	
準工業地	(1) 工業地で住宅地又は商業施設及び流通関連施設等と準工業地域で許容される工場が混在している区域。 (2) 主要幹線道路の沿道区域で、沿道サービス施設等又は準工業地域で許容される工場が既に混在している区域。	60%	200%	
工業地	工業地で大きな工場が集中して立地しており、かつ住宅又は商業施設が混在している区域。	60%	200%	
工業専用地域	準工業地域で許容されない工場及び危険物の貯蔵施設等が立地している区域。	60%	200%	