

## 能美都市計画用途地域の変更について（能美市決定）

都市計画用途地域を次のように変更する。

上段朱書きは変更前

種 類	面 積	建 築 物 の 容 積 率	建 築 物 の 建 蔽 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	備 考
第一種低層 住居専用地域	約 2.1ha 8.1ha	5/10 以下	3/10 以下			10m	
小 計	約 0.0ha 97 ha 107 ha 99 ha	6/10 以下 8/10 以下	4/10 以下 5/10 以下	—	—	10m 10m	5.9% 5.5%
第一種中高層 住居専用地域	約 68 ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	
小 計	約 68 ha						3.8%
第二種中高層 住居専用地域	約 150 ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	
小 計	約 150 ha						8.3%
第一種住居 地域	約 492 ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	
小 計	約 499 ha 492 ha 499 ha						27.3% 27.6%
第二種住居 地域	約 147 ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	
小 計	約 148 ha 147 ha 148 ha						8.1% 8.2%
近隣商業地域	約 34 ha	20/10 以下	8/10 以下	—	—	—	
小 計	約 34 ha						1.9%
準工業地域	約 464 ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	
小 計	約 464 ha						25.7%
工業地域	約 342 ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	
小 計	約 343 ha 342 ha 343 ha						19.0% 19.0%
合 計	1,804 ha 約 1,805 ha						100.0%

「種類、位置及び区域は、計画図表示のとおり」

## 【理 由】

(赤井地区)

能美市第2次総合計画において、「企業が集積し、産業が栄えるまちづくり」を目標としており、その方針として、積極的な企業誘致や本社機能の機能移転、市内の既存企業に対しては留置活動を展開することを掲げている。

能美市では、2005年以降、34.6haの産業用地の分譲が進み、現在企業が希望する産業用地が不足している状況である。また、能美根上スマートICが完成し広域的な交通利便性が向上したことにより、企業からは産業用地の確保が望まれている。

これより、能美市第2次総合計画に掲げる方針を達成し、さらなる工業の振興を図るためにも早急に新たな産業用地を確保する必要がある。

当該地区は、赤井工業団地に隣接し、国道8号及び（都）根上国道線に近接していることから、

市外からの交通アクセスに優れた環境にある地区である。

当工業団地内において、事業所の増設に伴う敷地の拡大の希望がある。当該地区における産業用地の確保は、第2次総合計画に掲げる方針や本市の産業振興に寄与するものであることから、今回、周辺の用途地域を鑑み、工業地域を指定するものである。

#### (下ノ江地区)

当該地区は、昭和50年5月に市街化区域に編入及び用途指定（第一種住居専用地域、建ぺい率40%、容積率60%）し、現在も第一種低層住居専用地域（建ぺい率40%、容積率60%）となっている。

加賀海浜産業道路（（都）根上小松線）の沿線地域であり、福島産業団地、JR能美根上駅前、根上総合文化会館等のまちづくり拠点が存在する基幹都市軸の沿線地域である。令和4年度末には川北能美大橋が供用開始予定であり、今後より一層の交通量の増加及び周辺地域の交流人口・定住人口の拡大が見込まれる。

都市計画マスタープランにおいては、周辺の幹線道路沿線における住宅や都市機能の誘導を図ることとしており、当該地区においても沿線の連続性の観点から、幹線道路沿線として住宅や日常生活に必要な店舗・事務所等の施設の誘導を図る必要がある。

そこで今回、今後の開発需要および周辺の土地利用状況を鑑み、用途地域を第一種住居地域に変更するものである。

#### (大成地区－1)

当該地区は、昭和50年5月に市街化区域に編入及び用途指定し、現在第一種低層住居専用地域（建ぺい率50%、容積率80%）となっている。

加賀海浜産業道路（（都）根上小松線）の沿線地域であり、福島産業団地、JR能美根上駅前、根上総合文化会館等のまちづくり拠点が存在する基幹都市軸の沿線地域である。令和4年度末には川北能美大橋が供用開始予定であり、今後より一層の交通量の増加及び周辺地域の交流人口・定住人口の拡大が見込まれる。

都市計画マスタープランにおいては、周辺の幹線道路沿線における住宅や都市機能の誘導を図ることとしており、当該地区においても沿線の連続性の観点から、幹線道路沿線として住宅や日常生活に必要な店舗・事務所等の施設の誘導を図る必要がある。

そこで今回、今後の開発需要および周辺の土地利用状況を鑑み、用途地域を第二種住居地域に変更するものである。

#### (大成地区－2)

当該地区は、昭和50年5月に市街化区域に編入及び用途指定し、現在第一種低層住居専用地域（建ぺい率40%、容積率60%）となっている。平成5年度から施行された土地区画整理事業が完了し、令和4年度末には川北能美大橋が供用開始予定であることから、本用途を近隣の第一種低層住居専用地域と同様の建ぺい率50%、容積率80%に変更するものである。



# 能美都市計画図

## 位置図

地区名	変更内容	面積
大成地区-1	用途地域変更区域 第一種低層住居専用地域 ⇒第二種住居地域	1.0ha

地区名	変更内容	面積
赤井地区	用途地域指定区域 (工業地域)	0.7ha

地区名	変更内容	面積
下ノ江地区	用途地域変更区域 第一種低層住居専用地域 ⇒第一種住居地域	7.0ha

地区名	変更内容	面積
大成地区-2	建ぺい率、容積率変更区域 第一種低層住居専用地域 60/40 ⇒ 80/50	1.1ha

   変更・指定区域

凡 例		凡 例	
	行政区域界		公園
	都市計画区域		墓園
	用途地域界		処理場
	都市計画による土地区画整理事業施行区域		開発可能区域
	特別用途地区	表示なし	特定用途制限地域(田園地域)
	地区計画		特定用途制限地域(里山地域)
	準防火地域		特定用途制限地域(幹線道路沿線地域)
	DID(H27国調)		上段容積率(%)
	都市計画道路		下段建ぺい率(%)
	代表符号	表示なし	表示なし
	第一種低層住居専用地域	建ぺい率	容積率
	第一種中層住居専用地域	30%	50%
	第二種中層住居専用地域	40%	80%
	第一種住居地域	50%	60%
	第二種住居地域	60%	200%
	近隣商業地域	60%	200%
	準工業地域	80%	200%
	工業地域	60%	200%



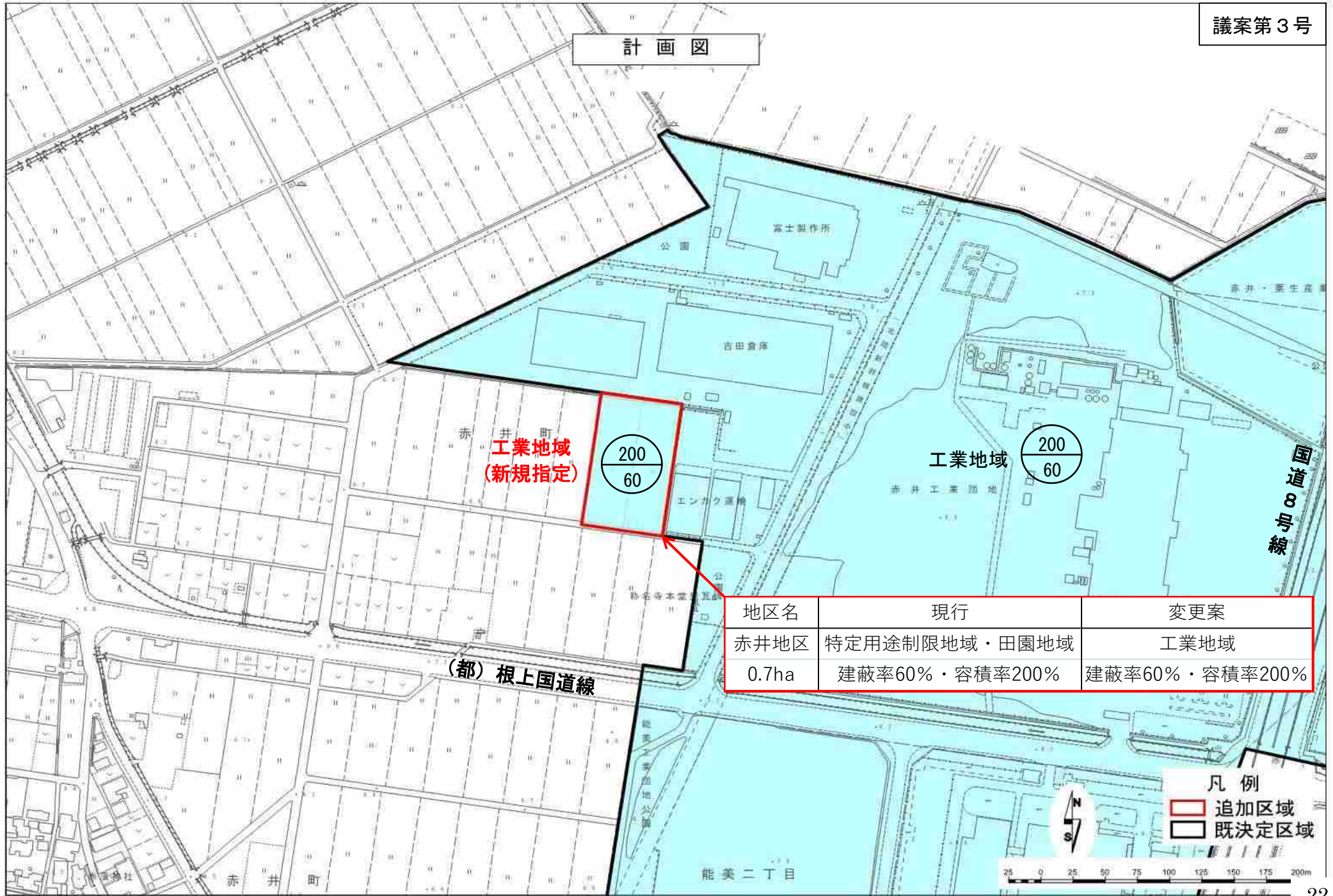
1:25,000

(注) 1. この地図は一般図です。印刷ずれ等、明確でない部分もありますので都市計画図で確認ください。

「この地図は、国土地理院長の承認を得て、国院発行の電子地形図25000(地図画像)を複製したものである。(承認番号 令和元 第13号)」



計画図

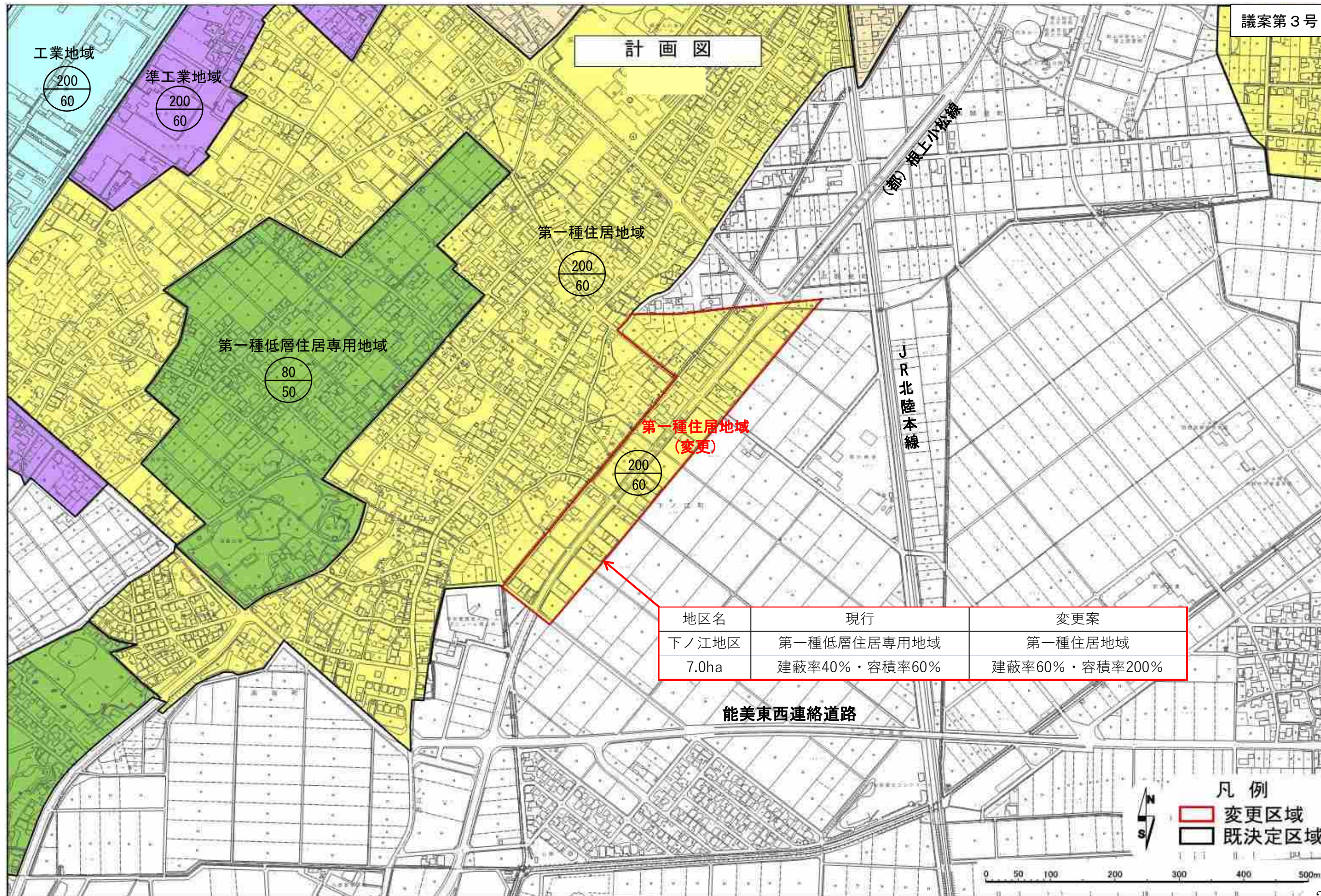


地区名	現行	変更案
赤井地区	特定用途制限地域・田園地域	工業地域
0.7ha	建蔽率60%・容積率200%	建蔽率60%・容積率200%

凡例  
 追加区域  
 既決定区域



計画図

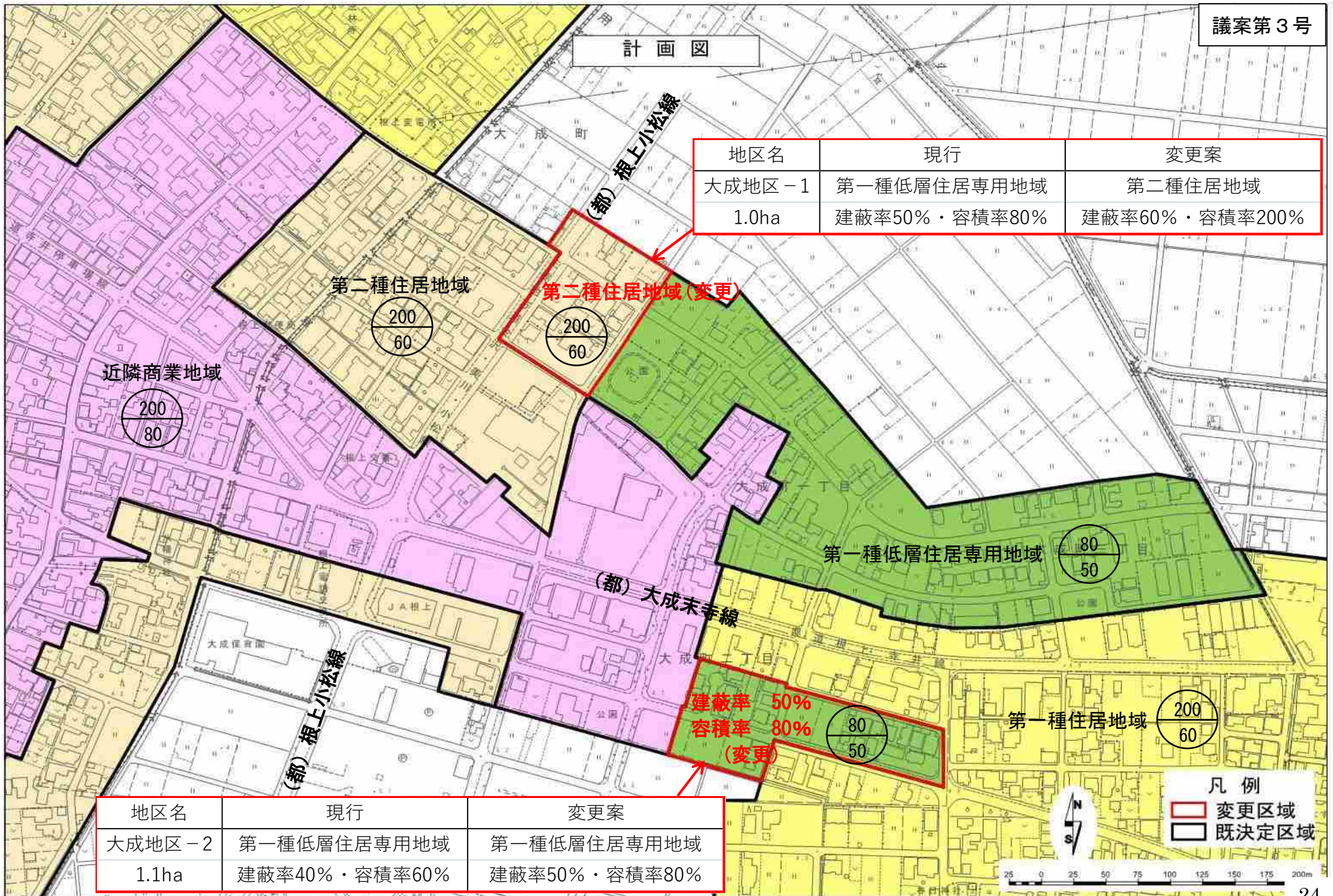


地区名	現行	変更案
下ノ江地区	第一種低層住居専用地域	第一種住居地域
7.0ha	建蔽率40%・容積率60%	建蔽率60%・容積率200%

凡例  
 変更区域  
 既決定区域



計画図



地区名	現行	変更案
大成地区-1	第一種低層住居専用地域	第二種住居地域
1.0ha	建蔽率50%・容積率80%	建蔽率60%・容積率200%

地区名	現行	変更案
大成地区-2	第一種低層住居専用地域	第一種低層住居専用地域
1.1ha	建蔽率40%・容積率60%	建蔽率50%・容積率80%

凡例  
 変更区域  
 既決定区域



## 能美都市計画特定用途制限地域の変更について（能美市決定）

都市計画特定用途制限地域を次のように変更する。

上段朱書きは変更前

種 類	面 積	制限すべき特定の建築物等の用途の概要	備考
特定用途制限地域 (田園地域)	約 2,958ha 約 2,957ha	<ul style="list-style-type: none"> <li>・床面積が 200m<sup>2</sup>超の店舗等</li> <li>・床面積が 150m<sup>2</sup>超の事務所等</li> <li>・ホテル、旅館、遊戯施設、風俗施設</li> <li>・大学、専修学校、病院等</li> <li>・自動車教習場、単独自動車車庫</li> <li>・工場（50m<sup>2</sup>以下で自家用販売の作業所を除く。）倉庫業倉庫、危険物等貯蔵・処理施設</li> </ul>	農振農用 地 区 域 及 び 保 安 林 を 除 く
特定用途制限地域 (里山地域)	約 1,271ha	<ul style="list-style-type: none"> <li>・共同住宅、寄宿舎、下宿</li> <li>・店舗、事務所等の建築物</li> <li>・ホテル、旅館、遊戯施設、風俗施設</li> <li>・幼稚園、小・中高等学校</li> <li>・図書館、病院、公衆浴場等</li> <li>・自動車教習場、単独自動車車庫</li> <li>・工場、倉庫業倉庫、危険物等貯蔵・処理施設</li> </ul>	農振農用 地 区 域 及 び 保 安 林 を 除 く
特定用途制限地域 (幹線道路沿線地域)	約 1.4ha	<ul style="list-style-type: none"> <li>・床面積が 1,500m<sup>2</sup>超の店舗、事務所等</li> <li>・ホテル、旅館、遊戯施設、風俗施設</li> <li>・大学、専修学校、図書館、病院等</li> <li>・自動車教習場</li> <li>・危険性や環境を悪化させるおそれが少ない、 やや多い、多い工場</li> <li>・150m<sup>2</sup>超の自動車修理工場</li> <li>・危険物等貯蔵・処理の量が少ない、やや多い、 多い施設</li> </ul>	
合 計	約 4,230ha 約 4,229ha		

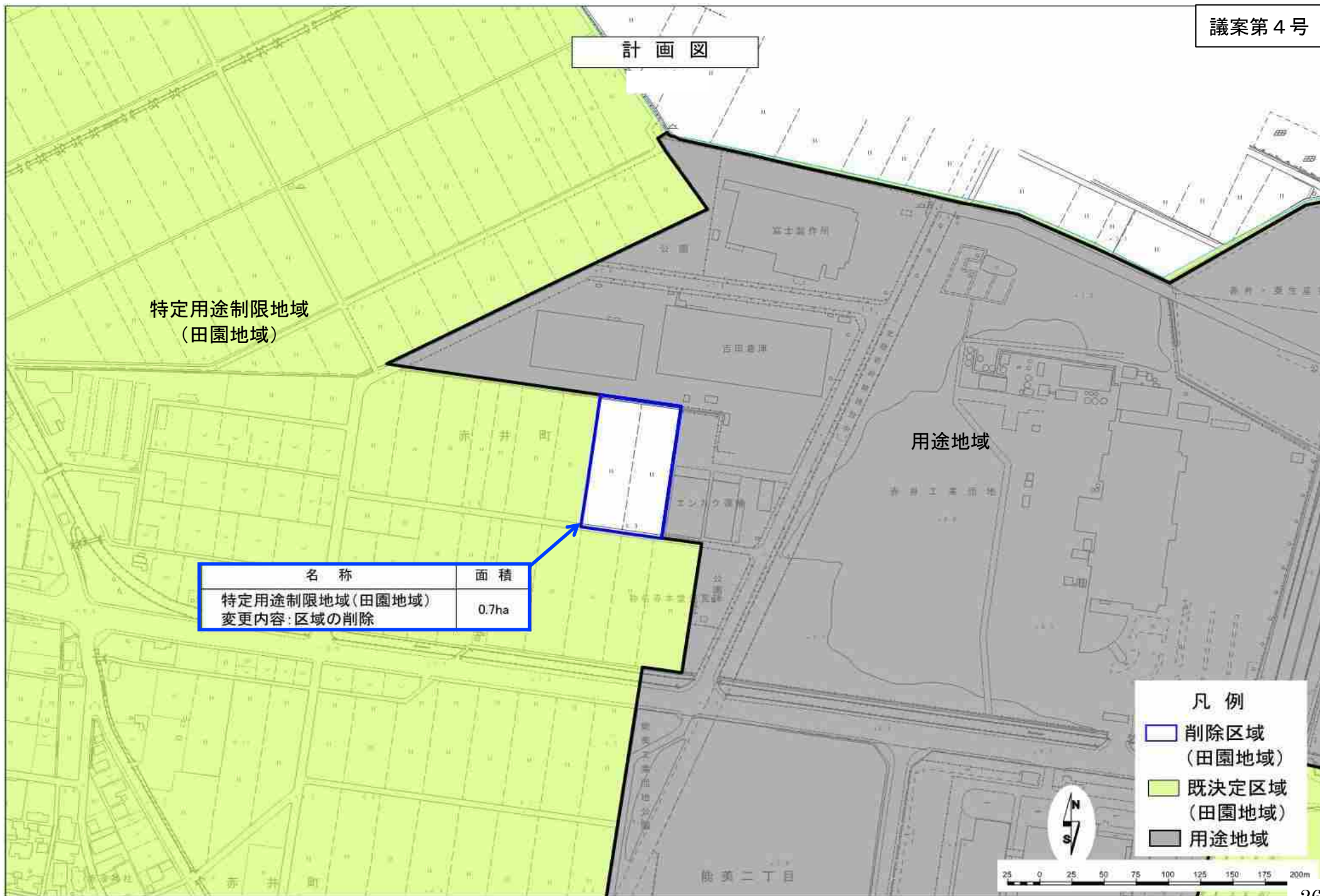
「位置及び区域は、計画図表示のとおり」

## 【理 由】

本市では、都市計画区域内の用途地域が定められていない地域について、無秩序な開発や建物用途の混在を防ぐため、特定用途制限地域の指定による土地利用の規制・誘導を図っている。

今回、赤井地区において、工業団地内の事業所の増設に伴う敷地拡張のため、用途地域を新たに指定することとなったことから、これに伴い、同区域に指定している特定用途制限地域を除外するものである。

計画図



特定用途制限地域  
(田園地域)

用途地域

名称	面積
特定用途制限地域(田園地域) 変更内容: 区域の削除	0.7ha

凡例

- 削除区域  
(田園地域)
- 既決定区域  
(田園地域)
- 用途地域

