

会津若松市鶴賀・亀賀地区土地利用方針

1. 目的・背景

当該地区は、昭和 45 年 10 月 15 日に市街化調整区域に区域区分され、建築物の建築が制限されている区域である。

しかしながら、当該地区が市街化区域に隣接し、利便性の高い地域であったことや公共施設の立地については開発許可が不要であった（平成 19 年 11 月まで）ことなどから、福島県立会津養護学校や幼稚園、病院などが立地してきた経過がある。

また、平成 5 年には、隣接する地域に会津大学が開学し、同大学敷地が市街化区域に編入され、都市計画道路等の都市的基盤の整備が進められたことを契機に、福島県ハイテクプラザ、幼稚園、病院、社会福祉施設等の公共、公益的利用がなされる施設による土地利用が図られている現状である。

こうした地区の特性及びこれまでの土地利用の経過から、当該地区については、「市街化を抑制する区域」という市街化調整区域の基本的理念を維持しながら、産学連携施設、文教施設、社会福祉施設、医療施設等の地域資源、既存ストックを有効に活用することで都市的土地利用を補完するエリアとしての土地利用及び建築利用を図るため、土地利用方針を示し、計画的な規制、誘導を推進することを目的とするものである。

2. 当該地域の概況

(1) 概況について

西側は J R 磐越西線に沿い、北側は磐越自動車道、東側は 1 級河川不動川（及び市道敷地）、南側は国道 49 号線に囲まれている、土地利用を区分する上で明確となった約 30ha の区域である。当該地区は市街化調整区域に区分されているが、J R 会津若松駅から約 2 k m の位置にあり、民間路線バスも運行するなど公共交通の利便性に優れた市街化区域に隣接した地域であり、公共公益施設も集積し、道路、水道等の整備も行われた都市化の進んだ地域である。

(2) 土地利用状況の内訳

・土地利用策定区域	約 30.0ha	(100%)
・既存集落等	約 9.5ha	(32%)
・既存公共公益施設等	約 5.6 ha	(19%)
・その他の既存施設	約 2.3ha	(8%)
・農地	約 8.1ha	(27%)
・雑種地	約 0.9ha	(3%)
・道路、水路等	約 3.6ha	(12%)

3. 上位計画、関連施策との整合性

(1) 第6次会津若松市長期総合計画(平成19年度～平成28年度まで)

当該区域を含む会津大学周辺地域を、「会津大学を中心に文教地区として活気のあるまち」と位置づけており、会津大学や県ハイテクプラザを中心とした産学官の連携を強化し、ITベンチャーの創業など地域の活性化を図ることを目標としている。

(2) 会津若松市国土利用計画(平成19年度～)

当該区域を、将来的に当該地周辺を農用地から宅地への転換を図るエリア(住宅地と大型小売商業施設を除く)と位置づけ、その地域特性をいかした新たな土地利用を検討する地域としている。

(3) 都市計画マスタープラン(平成16年度～)

当該地域を含む会津大学周辺地域は、「産学連携の拠点」地区として位置づけられており、また文教施設の集積する地区として「学生のまちにふさわしい都市機能の充実」「世代を超えた交流の図れるコミュニティ拠点などの整備」が必要な地区と位置づけている。

(4) 会津若松市農業振興計画(平成19年度～平成28年度まで)

当該地域の農地については、土地改良事業により生産性の向上した優良農地であることから、農地を確保するため、農用地区域に指定してきた土地である。ただし、当該地域については、公共施設等の整備により農地の団地規模が縮小したことなどから、市の土地利用方針に合致し、かつ、農振法に規定する除外要件を満たす案件であれば、農用地区域から除外することは可能である。

(5) 農地法上の取扱い

農地法(昭和27年法律第299号)上の取り扱いとしては、第3種農地(公共施設便益区域農地)に位置づけられることから、要件により転用が可能な区域となっている。

4. 基本的な考え方

- (1) 当該地区における土地利用を行うに当たり、「市街化を抑制すべき区域」という市街化調整区域の基本理念に沿ったものであること。
- (2) 当該土地利用方針については、会津若松市都市計画審議会です承を得るとともに、今後予定されている都市計画マスタープランの見直しの際に反映させるものであること。
- (3) 当該地区内で、土地利用方針に整合した土地利用計画が提案された場合において、真にやむを得ない開発行為に限り、都市計画上の合理性を前提として「会津若松市市街化調整区域(都市計画法第34条第10号)における地区計画の運用基準(以下「地区計画運用基準」という。)」に基づき地区計画を定め、開発許可を受けるものとする。
- (4) 本地区は、地区計画運用基準における「拠点施設連携型」の類型に該当するものである。

5. 土地利用方針

鶴賀・亀賀地区は、市長期総合計画において「会津大学周辺地区」に位置づけられ、地区将来像として「会津大学を中心に文教地区として活気のあるまち」を地区将来像に掲げている。

また、市国土利用計画の土地利用構想においては、住宅地や大型小売商業施設の立地を除き、地域特性を活かした新たな土地利用を検討する地域とされている。

さらに、当該地区は、平成5年の会津大学開学以降、公共公益施設の立地が進められてきた経過があり、市都市計画マスタープランにおいて「産学連携拠点」と位置づけられる会津大学を拠点施設とした土地利用が望まれる地区である。

こうした本市の各計画における位置づけを踏まえ、地区計画運用基準に照らし、当該地区を、産学連携及び文教施設としての会津大学を拠点施設とした「拠点施設連携型」の土地利用を図るエリアと捉え、同大学及び同大学周辺に立地する既存の公共公益施設（産学連携施設、文教施設、社会福祉施設、医療施設）との連携を図る施設を誘導し、公共の福祉の増進を図るものとする。

なお、既存の公共公益施設と連携する施設として、当該地区において土地利用を認める施設とは、次の類型に掲げる既存施設との連携を図る産学連携施設、文教施設、社会福祉施設、医療施設等に該当する公共公益施設のみとする。

- (1) 既存の産学連携施設（会津大学、福島県ハイテクプラザ）
- (2) 既存の文教施設（会津大学、福島県立会津養護学校等）
- (3) 既存の社会福祉施設（会津若松市ノーマライズ交流館「パオパオ」等）
- (4) 既存の医療施設

6. 適用日

この土地利用方針は、平成22年4月1日から適用するものとする。