

藤室地区土地利用方針（案）の概要について

建設部 都市計画課

1. 背景

当該地区は、建築物の建築等が制限されている市街化調整区域に位置しておりますが、国道49号及び県道浜崎高野会津若松線の沿線であり、さらに、インターチェンジから概ね1km圏内であるなど、利便性の優れた地区であることから、沿線には店舗や事務所、工場なども多く立地しており、田園と都市的な土地利用が混在した地域となっております。

こうした地域特性から、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、周辺の自然環境・景観に配慮した上で、地域振興に資する用地としての土地利用を図り、本市の地域振興、活性化を図るため、土地利用方針を定め計画的な規制誘導を推進するものです。

具体的な土地利用としては、当該地区内で物流事業を行う事業者から、敷地拡張に伴う開発行為を目的とした地区計画の策定について提案がなされ、この提案内容が、会津若松市市街化調整区域における地区計画の運用基準（以下「地区計画運用基準」とする。）及び、当該土地利用方針に合致すると認められることから、今後、地区計画の策定を予定しております。

2. 目的

藤室地区の地域特性やこれまでの土地利用の経過から、「市街化を抑制する区域」であるという市街化調整区域の基本的性格を踏まえながら、周辺の自然環境・景観に配慮した上で、工場及びそれに関連する研究開発施設、物流施設並びに地域振興に資する用地としての土地利用を誘導し、本市の地域振興、活性化を図るため、計画的な規制、誘導を推進することを目的としています。

3. 概要

地区計画運用基準に照らし、当該地区を交通の要衝としてその機能を活かした「地域産業振興型」の土地利用を図るエリアと捉え、工場やそれに関連する研究開発施設、並びに物流施設、さらには、地域振興に資する施設（第1種中高層住居専用地域に建築できる建築物）を誘導するものです。

この土地利用方針に合致した土地利用計画であり、真にやむを得ない開発行為に限り、地区計画運用基準に基づく地区計画を定めた上で、開発許可により、施設の立地を認めるものです。

4. 対象区域

対象区域につきましては、街区単位を基本とし、公共施設の整備状況や、周辺の土地利用状況を踏まえ、国道49号、県道326号線、（都）物流1号幹線（計画路線）、市道町4-65号線に囲まれている約1.8haの区域を対象とするものです。

5. 今後のスケジュールについて

令和6年	2月1日～3月1日	パブリックコメント
令和6年	3月	市都市計画審議会
令和6年	4月	施行

市街化調整区域における地区計画の運用フロー

会津若松市都市計画課

