

# 会津若松市藤室地区土地利用方針(案)

## 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。一方で、人口減少下の市街化調整区域における相当規模の開発行為については、市民にとって最も身近な地区計画の内容に適合した場合に許可されるものであり、この地区計画は住民等との合意形成を原則としている。こうした運用基準を平成22年4月11日に定め、都市計画法34条第10号において運用している。

当該地域は、国道 49 号及び県道浜崎高野会津若松線(県道 326 号線)、(都)物流1号幹線、市道町4-65号線に囲まれた市街化区域に近接する土地であり、会津若松インターチェンジから概ね半径 1kmに位置し、県の知事協議判断基準にも適合している。また周辺土地利用の状況は田園地帯と店舗、事務所、工場などが沿道に立地しており、土地利用が混在している。

こうした沿道に立地する建築物の多くは、昭和 45 年 10 月 15 日の区域区分後、市街化調整区域における立地基準を満たし、開発許可を受けた経過がある。

こうした地域特性及び、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、周辺の自然環境・景観に配慮した上で、周辺環境へ影響の無い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図り本市の地域振興、活性化を図るため、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。

## 2. 当該地域の概況

### (1) 概況について

当該地区は、市街化区域の準工業地域となっている物流団地に近接し、北側は農地、南側は国道 49 号、西側は県道 326 号線、東側は市道町4-65号線に囲まれている約 1.8ha の区域である。

当該区域は市街化調整区域に区分されているが、会津若松インターチェンジから概ね半径1kmの円内に位置し、国道 49 号に面した区域であることから、沿線には店舗や事務所、工場なども多く立地しており、比較的道路、水路等の整備も行われた市街地開発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 1.8ha(100.0%)
・既存施設	約 1.1ha( 61.1%)
・農地	約 0.7ha( 38.9%)

## 3. 上位計画、関連施策との整合性

### (1) 都市計画マスタープラン(平成 22 年度～)

当該区域を含む、神指・町北・高野地区は、田園風景の中に、商業施設、物流団地が立地し、農地と都市的土地利用が調和した現状の土地利用を維持し、利便性の高いまちを目指すこととし、高速交通の玄関口として広域的な活力・利便性と田園風景が調和したまちをつくることを地域の将来像としている。

(2) 会津若松市農業振興地域整備計画(平成 29 年度～令和 9 年度)

当該区域を含む、磐越自動車道会津若松 IC 付近については、都市的土地利用との健全な調和を図る地域としており、当該区域においては、農地を確保するための農用地区域に指定されているものの、農林業との調和を図ることが可能な地域と考えられ、同区域の指定除外に向けた具体的な協議を進めている土地である。

(3) 農地法上の取扱い

農地法(昭和 27 年法律第 299 号)上の取扱いとしては、当該区域の農地は第 1 種農地の要件を満たしていると見られ原則は農地転用許可できないが、「地域振興に資する物流施設の用地としての土地利用を行う」ことを前提に、「特別な立地条件を必要とする流通事務事業の用に供する場合」に該当すると考えられるため、事業面積が必要最小限と認められる場合は転用許可が可能として、同区域の農地転用許可に向けた具体的な協議を進めている土地である。

#### 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、藤室地区計画の素案作成の過程において、会津若松市都市計画審議会で了承を得るとともに、令和 7 年度に改定予定の都市計画マスタープランに反映させるものである。
- (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は、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における地区計画(都市計画法第 34 条第 10 号)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「地域産業振興型」の類型に該当するものである。

#### 5. 土地利用方針

藤室地区を含む、神指・町北・高野地区は、市都市計画マスタープランにおいて、高速交通の玄関口として広域的な活力・利便性と田園風景が調和したまちをつくることを地域の将来像としており、土地利用の方針としては、会津若松 IC や会津大学との近接性を活かし、アクセス性や産学連携を活かした産業の立地を推進することとしている。

こうした本市の都市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、交通の要衝としてその機能をいかした「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(工場等や物流施設を除き、第 1 種中高層住居専用地域に建築できる建築物)を誘導し、地域の産業振興を図るものとする。

#### 6. 適用日

この土地利用方針は、令和 年 月 日から適用する。