

県北都市計画地区計画の変更計画書

(上保原正地内地区計画)

(伊達市決定)

## 1. 計画書

### 県北都市計画地区計画の変更（伊達市決定）

都市計画上保原正地内地区計画を次のように変更する。

名	称	上保原正地内地区計画
位	置	伊達市保原町上保原字正地内、字観音前、字中島、字寺前、字星ノ宮の各一部
面	積	約3.1ha
区域の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標	<p>本地区は、主要地方道福島保原線沿道で阿武隈急行線上保原駅の北東に位置し、伊達市都市計画マスタープランでは、沿道型商業業務ゾーンの一部と位置付けられ、東北中央自動車道ICが近くに計画されている。</p> <p>本地区は、沿道の高度利用を進め、商業業務機能の誘導を促進し当地区に相応しい特色のある市街地の形成を図ると共に立地の特性を活かしたまちづくりを図る。</p>
	土地利用の方針	<p>本地区は、幹線道路の沿道環境に相応しい土地の高度利用を進め、複合的な都市機能の立地を促進する。</p>
	地区施設の整備方針	<p>地区周辺と調和した良好な沿道商業業務ゾーンの形成を図るため、以下の施設整備を行う。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 地区中央の区画道路1号を地区の玄関口となるよう片側1車線の道路として、交通需要を満足するよう整備を行うとともに、地区内外からの利用者に安全で快適な歩行者空間を確保する。</li> <li>2. 区画道路1号以外の区画道路については、幅員6m以上の区画道路を系統的に配置し交通機能や防災機能（緊急車両の通行、延焼遮断等）の向上を目指す。</li> </ol>
	建築物等の整備の方針	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 土地利用に関する基本方針に基づく施設整備を実現するため、建築物の容積率の最高限度を定める。</li> <li>2. 敷地内に地区施設や空地を確保するため、建築物の建ぺい率の最高限度及び壁面の位置の制限を定める。</li> <li>3. 周辺環境と調和した土地利用を図るため、建築物等の高さの最高限度を定める。</li> <li>4. 良好な都市景観の形成を図るため、形態又は意匠の制限、垣又は柵の構造の制限を行う。</li> </ol>

地区整備計画	地区施設の配置及び規模	道路	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 主要幹線道路（主要地方道福島保原線） 幅員 10.5m、延長約 235m</li> <li>・ 区画道路 1 号 幅員 9.25m、延長約 110m</li> <li>・ 区画道路 2 号 幅員 6 m、延長約 100m</li> <li>・ 区画道路 3 号 幅員 6 m、延長約 80m</li> <li>・ 区画道路 4 号 幅員 6 m、延長約 50m</li> <li>・ 区画道路 5 号 幅員 8.5m、延長約 70m</li> <li>・ 区画道路 6 号 幅員 6 m、延長約 130m</li> <li>・ 区画道路 7 号 幅員 6.8m、延長約 85m</li> </ul> （配置は計画図表示のとおり）
	建築物等の用途の制限		準工業地域の範囲内、ただし、劇場、映画館、演芸場、観覧場又は店舗、飲食店、展示場、遊技場、勝馬投票券発売所、場外車券売場、場内車券売場、勝舟投票券発売所に供する建築物で、その用途に供する部分（劇場、映画館、演芸場又は観覧場の用途に供する部分は、客席の部分に限る。）の床面積の合計が 1 万㎡を超えるもの（建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）別表第 2（わ）項に掲げる施設）、キャバレー、料理店その他これらに類するもの及び住宅を除く
	建築物の容積率の最高限度		200%
	建築物の建ぺい率の最高限度		60%
	建築物の敷地面積の最低限度		500㎡
	壁面の位置の制限		建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線及び道路境界線までの距離は 1.0m 以上とする。ただし、車庫・物置は除く。
	建築物等の高さの最高限度		15m
	建築物等の形態又は意匠の制限		建築物等の形態又は意匠は、周辺環境及び地区計画の区域内の他の建築物と調和したものとする。
	垣又は柵の構造の制限		道路に面する垣や柵は、周辺市街地に対する圧迫感や閉そく感を与えないよう配慮し、主要な公共施設や地区施設の利用を妨げないものとする。ただし、門はこの限りでない。

「区域、地区施設の配置は計画図表示のとおり」

理 由：

本地区計画は平成 25 年 12 月 26 日に都市計画決定され、市街化調整区域であるが、主要地方道福島保原線沿道という周辺の特性を活かしたまちづくりが図られている。

本地区の特徴として、伊達市の中央部に位置し、保原地域の既存市街化区域に近接した場所に位置している。周辺には交通結節点である阿武隈急行上保原駅があり、相馬福島道路（仮称）福島保原線 I C も計画されていることから、特に交通環境・利便性に恵まれた区域である。

近接する保原地域の市街化区域は、残存農地がほとんど存在せず、さらに、相馬福島道路（仮称）福島保原線 I C の整備が進むことにより、交通量が増え、利便性向上のための商業需要も増えることが想定される。

伊達市都市計画マスタープランにおいて、本地区を沿道型商業業務ゾーンと位置付けており、利便性の高い生活サービスゾーンの形成を図り、賑わいあるまちなみの形成を図る区域としている。また、沿道型商業業務ゾーンの具体的な方針として、（仮称）福島保原線 I C 周辺土地利用構想においては、ロードサイド型の商業施設の集積を図り、隣接する地域生活拠点と一体となったまちづくりを図る区域としている。

以上から、周辺の交通環境・利便性を活かしつつ、商業需要を満たすため区域の拡大を定め、魅力ある沿道型商業拠点の形成を図るため地区計画を変更しようとするものです。