

県北都市計画地区計画の変更計画書

(上保原寺前地区計画)

(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）

都市計画上保原寺前地区計画を次のように変更する。

名	称	上保原寺前地区計画
位	置	伊達市保原町上保原字寺前の一部
面	積	約 1. 2 h a
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、阿武隈急行線上保原駅の北東約 0. 3 km の平坦部に位置し、病院、小学校、認定こども園等の公共施設が隣接し既存の住宅地とともに良好な居住環境が形成されている地区となっている。伊達市都市計画マスタープランでは住宅地ゾーンの一部と位置付けられ、東北中央自動車道 I C が近くに計画されている。</p> <p>本地区は、土地利用の規制、誘導により良好な住環境の維持と保全を図る。</p>
	土地利用の方針	<p>本地区は、周辺の既存住宅地とともに、地域コミュニティの維持を図り、良好な居住環境の形成を図る。</p>
	地区施設の整備方針	<p>区画道路については、幅員 6 m 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。また、整備された道路等の公共施設は、機能が損なわれないよう維持保全を図る。</p> <p>なお、周辺の自然環境と調和を図るため緑地の位置を定め、整備を図る。</p>
	建築物等の整備方針	<ol style="list-style-type: none"> 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。 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の制限を定める。 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、北側斜線、日影規制を定める。 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。

地 区 整 備 に 関 す る 事 項	地区施設の配置及び規模		道路	<ul style="list-style-type: none"> ・ 区画道路 1 号 幅員 6 m、延長約 70m ・ 区画道路 2 号 幅員 6 m、延長約 110m ・ 区画道路 3 号 幅員 6 m、延長約 160m ・ 緑地 1 号 面積約 130 m² ・ 緑地 2 号 面積約 210 m² (配置は計画図表示のとおり)		
	地区の 区分	地区の 名称	A 地区		B 地区	
		地区の 面積	約 0.5 ha		約 0.7 ha	
	建築物等の用途 の制限		第一種低層住居専用地域の範囲内、ただし、長屋、共同住宅、寄宿舎又は下宿は除く		第一種中高層住居専用地域の範囲内、ただし、長屋、共同住宅、寄宿舎又は下宿は除く	
	建築物の容積率 の最高限度		100%		200%	
	建築物の建ぺい 率の最高限度		60%		60%	
	建築物の敷地面 積の最低限度		200 m ² ただし隅切りは 180 m ²		200 m ² ただし隅切りは 180 m ²	
	建築物等の高さ の最高限度		10 m		12 m	
	北側斜線		第一種低層住居専用地域の基準		第一種中高層住居専用地域の基準	
	日影規制		第一種低層住居専用地域の基準		第一種中高層住居専用地域の基準	
	建築物等の形態 又は意匠の制限		建築物の屋根又は外壁の色彩は、周囲の景観に調和したものとし、原色の多用を避けるものとする。		建築物の屋根又は外壁の色彩は、周囲の景観に調和したものとし、原色の多用を避けるものとする。	
	垣又は柵の構造 の限度		道路に面する垣又は柵の構造は、生け垣又は透視可能なフェンスとする。ただし次のいずれかに該当するものについては、適用しない。 (1) 門柱として設置するもの (2) フェンス等の基礎として設置される高さ 50 cm 以下の工作物		道路に面する垣又は柵の構造は、生け垣又は透視可能なフェンスとする。ただし次のいずれかに該当するものについては、適用しない。 (1) 門柱として設置するもの (2) フェンス等の基礎として設置される高さ 50 cm 以下の工作物	

「区域、地区施設の配置は計画図表示のとおり」

理 由：

本地区の地区計画は平成 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、周辺の自然との調和に重点を置き、良好な居住環境が形成されている。

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線上保原駅、教育施設である上保原小学校や認定こども園上保原もあり、定住環境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、住宅需要が供給を上回っている状況であり、東日本大震災以降、その状況はますます進行している。さらに、保原地域内には相馬福島道路（仮称）福島保原線 I C も整備される予定であることから、その状況は加速度的に進むことが想定される。

伊達市都市計画マスタープランにおいて、本地区を住宅地ゾーンと位置付けており、地域の特性に応じ、良好な住宅市街地の形成を図る区域としている。また、住宅地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、本地区を地域生活拠点ゾーンと位置付け、店舗等の生活利便施設や生活支援機能の充実を図り、隣接する市街化区域の沿道型商業拠点と一体となって、魅力ある生活拠点の形成を図る区域としている。

以上から、周辺の住環境基盤を活かしつつ、住宅需要を満たすために区域の拡大を定め、魅力ある生活拠点の形成を図るため地区計画を変更する。