

県北都市計画地区計画の変更計画書

(中 道 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）

都市計画中道地区計画を次のように変更する。

名	称	中道地区計画
位	置	伊達市中道、扇田の各一部
面	積	約0.9ha
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、幹線道路志和田瀬戸場線沿線で、JR東北本線伊達駅の南約0.4kmの平坦部に位置し、地区東側には伊達市立伊達小学校が近接し、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である。</p> <p>本地区は、沿道の高度利用を進め、都市機能の充実を促進し本地区に相応しい特色のある市街地の形成を図るととも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都市機能の充実を図るため、以下の施設整備を行う。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 区画道路1号及び2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及び適正な管理を行うとともに、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。
	建築物等の整備の方針	<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及び壁面の位置の制限を定める。 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、垣又はさくの構造の制限を行う。

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"> 区画道路1号 幅員10m、延長約70m 区画道路2号 幅員9m、延長約100m (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。
	垣又はさくの構造の制限		道路に面する垣やさくは、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：

本地区は、平成 27 年 10 月 15 日に、沿道環境に相応しい区域の形成を図るため都市計画決定された。しかし、区域東部が不整形地であることから、今回の変更で当該箇所を整形地とすることで、伊達市都市計画マスタープランに位置付けられた伊達駅前地区の拠点形成計画をより醸成させることに寄与するため、地区計画を変更しようとするものです。