

県北都市計画地区計画の決定計画書

(扇 田 地 区 計 画)

(伊 達 市 決 定)

1. 計画書

県北都市計画地区計画の決定（伊達市決定）

都市計画扇田地区計画を次のように決定する。

名	称	扇田地区計画
位	置	伊達市中道、扇田の各一部
面	積	約 3.5 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、伊達市の西部、伊達地域の市街化区域と隣接し、幹線道路志和田瀬戸場線沿線に位置している。周辺には JR 東北本線伊達駅、伊達小学校があり、伊達認定こども園も整備中であるなど、定住環境に特に恵まれた区域である。</p> <p>本地区は、土地利用の規制・誘導により、周辺環境との調和を図り、沿道環境を活かした良好な住環境の形成を図る。</p>
	土地利用の方針	<p>本地区は、周辺の住環境との調和を図りながら、沿道環境を活かした良好な住環境の形成を図る。</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 1～3 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。 2. 地区内の区画道路 4 号～13 号については、幅員 6m（歩道は 3m）を確保し、系統的に配置することで、交通機能や防災機能の向上を目指す。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。

	建築物等の整備の方針	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>		
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 50m ・区画道路 2号 幅員 10m、延長約 100m ・区画道路 3号 幅員 9 m、延長約 90m ・区画道路 4号 幅員 6 m、延長約 110m ・区画道路 5号 幅員 6 m、延長約 60m ・区画道路 6号 幅員 6 m、延長約 140m ・区画道路 7号 幅員 6 m、延長約 30m ・区画道路 8号 幅員 6 m、延長約 70m ・区画道路 9号 幅員 6 m、延長約 70m ・区画道路 10号 幅員 6 m、延長約 340m ・区画道路 11号 幅員 6 m、延長約 40m ・区画道路 12号 幅員 6 m、延長約 60m ・区画道路 13号(歩道) 幅員 3 m、延長約 110m <p>(配置は計画図表示のとおり)</p>	
		公園	<ul style="list-style-type: none"> ・地区公園 1号 面積約 800 m² ・地区公園 2号 面積約 280 m² <p>(配置は計画図表示のとおり)</p>	
	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	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、寄宿舍又は下宿は除く	
		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		200 m ² ただし隅切部は180 m ²		
	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	1 2 m
	北側斜線	第一種中高層住居専用地域の基準
	日影規制	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：

本地区は伊達地域の市街化区域と隣接し、幹線道路志和田瀬戸場線沿線に位置しております。周辺には交通結節点である JR 東北本線伊達駅、教育施設である伊達小学校、また、伊達認定こども園も整備中であることから、定住環境に特に恵まれた区域であります。

本地区に隣接する伊達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、市街化区域内の住宅用地が不足していることから、本地区の住環境の整備・改善が望まれております。

伊達市都市計画マスタープランにおいては、都市機能を充実させ、住環境の改善や日常生活の利便性の向上を図ることを定めた区域であります。本地区計画を決定することで、伊達地域の住宅需要に対応し、周辺の沿道環境の都市機能と一体的に、住環境の改善・整備を行うに相応しい地区であると判断したところであります。

以上のことから、沿道環境を活かした良好な住環境の形成を図るために地区計画を決定しようとするものであります。