

県北都市計画地区計画の決定計画書

(箱 崎 中 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）

都市計画箱崎中地区計画を次のように決定する。

名	称	箱崎中地区計画
位	置	伊達市箱崎字中、字原、字布川の各一部
面	積	約0.6ha
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、広域幹線道路である国道399号沿線に位置しており、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に位置付けられている。</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特色のある市街地の形成を図るとともに、立地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、広域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> <ul style="list-style-type: none"> ・区画道路1号を幅員6m以上で整備を行い、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。
	建築物等の整備の方針	<ol style="list-style-type: none"> 1. 土地利用の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. 地区施設の整備方針を実現するため、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、垣又は柵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"> ・ 広域幹線道路（国道 399 号） 幅員 12.7m、延長約 111m ・ 区画道路 1 号 幅員 6.0m、延長約 44m （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。	

「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、広域幹線道路である国道 399 号沿線に位置し、周辺には広域的な医療拠点である北福島医療センター、教育施設である伊達中学校がある。また、相馬福島道路（仮称）国道 4 号 I C と（仮称）福島保原線 I C の中間部に位置していることから、特に交通環境・利便性に恵まれた区域である。

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、ロードサイド型の商業業務施設の計画的な誘導を図り、地域の特性に応じた賑わいあるまちなみの形成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、商業需要を満たし魅力ある沿道型商業拠点の形成を図るため、地区計画を決定する。