

県北都市計画地区計画の決定計画書

(高子駅北地区計画)

(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）

都市計画高子駅北地区計画を次のように決定する。

名	称	高子駅北地区計画
位	置	伊達市保原町上保原字前、字西原の全部及び字大名上、字下古田、字向台、字高子、字西向、字小岐、字上古田、字大地内の各一部
面	積	約14.1ha
区域の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標	<p>当地区は、定住促進のための新たな住宅地整備と東日本大震災以降の宅地需要の増加に対応するため、市が「伊達市都市計画マスタープラン」に位置付けた住宅地ゾーンであり、組合施行による土地区画整理事業により、公共施設の整備改善及び宅地の利用増進を図ることとしている。</p> <p>このため、地区計画の策定により一戸建て住宅の建築を主体として計画的に誘導し、周辺の高子団地や高子ハイタウンなどの既存住宅団地と調和した良好な住環境の形成を図ることを目標とする。</p>
	土地利用の方針	<p>本地区は、既存住宅団地とともに周辺の自然環境と調和した良好な住宅地としての土地利用を基本としつつ、日常生活に必要な店舗等の誘導を図る。</p>
	地区施設の整備方針	<p>地区周辺や既存住宅団地と調和した良好な住宅市街地の形成を図るため、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、地区北側の区画道路2号を地区幹線道路と位置付け、地区の玄関口となるよう片側1車線両側歩道の道路として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. 地区の外周となる西側の区画道路3号、東側の区画道路4号を補助幹線道路と位置付け、片側歩道付きの道路として整備し、周辺地域へのアクセス機能向上及び安全確保を図る。</li> <li>3. 区画道路1～4号以外の地区内の区画道路は、幅員6m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>

		<ol style="list-style-type: none"> <li>4. 阿武隈急行線高子駅に隣接する箇所に駅前公園を位置付け、交通結節点としての機能充実に努め、公共交通機関の利便性の向上と利用促進を図る。</li> <li>5. 周辺の自然環境と調和を図るため地区公園の位置を定め、整備を図る。</li> <li>6. 適切な雨水流出増抑制対策を図るため調整池の位置を定め、整備を図る。</li> </ol>
	<p>建築物等の整備の方針</p>	<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、北側斜線、日影規制を定める。</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>・区画道路1号 幅員14.0m、延長約800m</li> <li>・区画道路2号 幅員12.0m、延長約240m</li> <li>・区画道路3号 幅員10.0m、延長約510m</li> <li>・区画道路4号 幅員10.0m、延長約400m</li> </ul> (配置は計画図表示のとおり) ※上記以外の区画内の道路については、幅員6mとする。ただし、歩行者専用道路は除く。		
			公園	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地区公園1号 面積約4,500㎡</li> <li>・地区公園2号 面積約1,300㎡</li> <li>・駅前公園 面積約2,500㎡</li> </ul> (配置は計画図表示のとおり)		
			調整池	<ul style="list-style-type: none"> <li>・調整池 面積約2,500㎡</li> </ul> (配置は計画図表示のとおり)		
	建築物等に関する事項	地区の区分	地区の名称	A地区	B地区	C地区
			地区の面積	約9.0ha	約1.5ha	約3.6ha
		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。	第一種住居地域の範囲内	第二種住居地域の範囲内
		建築物の容積率の最高限度		100%	200%	200%
建築物の建ぺい率の最高限度		60%	60%	60%		

	建築物の敷地面積の最低限度	200㎡ ただし、土地区画整理法第98条第1項の規定による仮換地の指定又は同法第103条第1項の規定による換地処分を受けた建築物の敷地面積の最低限度未満の土地で、所有権その他の権利に基づいてその全部を一の敷地として使用する場合は、この限りでない。	200㎡ ただし、土地区画整理法第98条第1項の規定による仮換地の指定又は同法第103条第1項の規定による換地処分を受けた建築物の敷地面積の最低限度未満の土地で、所有権その他の権利に基づいてその全部を一の敷地として使用する場合は、この限りでない。	200㎡ ただし、土地区画整理法第98条第1項の規定による仮換地の指定又は同法第103条第1項の規定による換地処分を受けた建築物の敷地面積の最低限度未満の土地で、所有権その他の権利に基づいてその全部を一の敷地として使用する場合は、この限りでない。
	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	10m	15m	20m
	北側斜線	第一種低層住居専用地域の範囲内	第一種住居地域の範囲内	第二種住居地域の範囲内
	日影規制	第一種低層住居専用地域の範囲内	第一種住居地域の範囲内	第二種住居地域の範囲内
	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。	建築物等の形態や意匠は、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 50cm 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 50cm 以下の工作物	道路に面する垣又は柵は、周辺市街地に対する圧迫感や閉塞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：

本地区は伊達市の中央部、阿武隈急行線高子駅の北側に隣接している。周辺には病院、小学校、認定こども園等の公共施設、さらに計画的に整備された既存住宅団地（高子ハイタウン、高子団地）も存在するため、定住促進の観点から特に住環境に恵まれた地区となっている。

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、定住促進のための新たな住宅地整備により、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、本地区を高子駅北側ゾーンとして新たな住宅地ゾーンと位置付け、高子駅北口駅前公園の整備と併せて、伊達氏ゆかりの歴史資源や高子二十境、高子沼などの豊かな地域資源を活用した環境整備により付加価値を高めながら、計画的な住宅地の整備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、住宅需要を満たし魅力ある新たな住宅地の形成を図るため、地区計画を決定しようとするもの。