

県北都市計画地区計画の決定計画書

(大柳新高橋地区計画)

(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）

都市計画大柳新高橋地区計画を次のように決定する。

名	称	大柳新高橋地区計画
位	置	伊達市保原町大柳字新高橋、保原町上保原字金山、保原町字京門の各一部
面	積	約2.4ha
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、幹線道路である市道保原伏黒線の沿道で、阿武隈急行線上保原駅の南東に位置し、保原地域の市街化区域に隣接している。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と位置付けられ、相馬福島道路ICが近くに計画されている。</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、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> <ol style="list-style-type: none"> 1. 区画道路1号を地区の玄関口となるよう、片側1車線・片側歩道付の道路として整備を行い、交通需要を満たすとともに、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. 区画道路2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. 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"> ・ 幹線道路 幅員 15.0m、延長約 120m ・ 区画道路 1号 幅員 9.0m、延長約 90m ・ 区画道路 2号 幅員 6.0m、延長約 170m (配置は計画図表示のとおり)
	建築物等の用途の制限	<p>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。</p> <p>ただし、地区計画の決定告示の際、現に存するこの制限に適合しない建築物等については、この限りでない。</p>	
	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㎡ ただし、地区計画の決定告示の際、現に建築物の敷地として使用されている土地で、当該規定に適合しないものについては、この限りでない。	
	壁面の位置の制限	<p>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。</p> <p>ただし、次の各号のいずれかに該当する場合は、この限りでない。</p> <ul style="list-style-type: none"> (1) 物置その他これに類する用途に供する附属建築物 (2) 附属建築物の自動車車庫 (3) 地区計画の決定告示の際、現に存する壁面 	
	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	<p>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。</p> <p>ただし、地区計画の決定告示の際、現に存する建築物については、この限りでない。</p>	
	垣又は柵の構造の制限	<p>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。</p> <p>ただし、次の各号のいずれかに該当する場合は、この限りで</p>	

			ない。 (1) 門柱、門壁、門扉 (2) 地区計画の決定告示の際、現に存する垣又は柵
--	--	--	--

「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、伊達市の中央部に位置し、保原地域の既存市街化区域に隣接した箇所に位置している。周辺には交通結節点である阿武隈急行上保原駅があり、相馬福島道路（仮称）福島保原線 I C も計画されていることから、特に交通環境・利便性に恵まれた区域である。

隣接する保原地域の市街化区域は、残存農地がほとんど存在せず、さらに、相馬福島道路（仮称）福島保原線 I C の整備が進むことにより、交通量が増え、利便性向上のための商業施設も増えることが想定される。

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、賑わいあるまちなみの形成を図る区域としている。また、沿道型商業業務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、ロードサイド型の商業施設の誘導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。