

県北都市計画地区計画の決定計画書

(中道第2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）

都市計画中道第2地区計画を次のように決定する。

名	称	中道第2地区計画
位	置	伊達市中道及び上志和田の各一部
面	積	約1.6ha
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、伊達市の西部、伊達地域の市街化区域に隣接し、幹線道路の市道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、認定こども園の伊達こども園があり、特に定住環境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2号～9号については、幅員6m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	<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 9.1m、延長約 127m ・区画道路 2号 幅員 6.5m、延長約 182m ・区画道路 3号 幅員 6 m、延長約 110m ・区画道路 4号 幅員 6 m、延長約 59m ・区画道路 5号 幅員 6 m、延長約 125m ・区画道路 6号 幅員 6 m、延長約 58m ・区画道路 7号 幅員 6 m、延長約 32m ・区画道路 8号 幅員 6 m、延長約 31m ・区画道路 9号 幅員 6 m、延長約 34m (配置は計画図表示のとおり)
		公園	<ul style="list-style-type: none"> ・地区公園 1号 面積約 450 m² ・地区公園 2号 面積約 300 m² (配置は計画図表示のとおり)
	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、寄宿舎又は下宿は除く。
		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	12m
		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。	
垣又はさくの構造の制限	道路に面する垣や柵の構造は、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 50 cm以下の工		

			作物
--	--	--	----

「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に隣接し、幹線道路の市道志和田瀬戸場線沿線に位置している。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や認定こども園の伊達こども園があり、特に定住環境に恵まれた区域である。

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、東日本大震災以降その状況はますます進行しているが、既存の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・改善が望まれている。

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、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。

以上から、周辺の住環境基盤を活かしながら住宅需要を満たし、沿道環境を活かした良好な住環境の形成を図るために、地区計画を決定する。