

県北都市計画地区計画の決定計画書

(大泉道城場地区計画)

(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）

都市計画大泉道城場地区計画を次のように決定する。

|                 |            |   |
|-----------------|------------|---|
| 名               | 称          | 大泉道城場地区計画   |
| 位               | 置          | 伊達市保原町大泉字道城場及び字大館の各一部   |
| 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、伊達市の中央部、保原地域の市街化区域に隣接しており、周辺には伊達市役所等行政拠点や、都市公園である久保公園や保原公園、保原総合公園があり、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、良好な住環境の維持と保全を図る。</p>   |
|                 | 土地利用の方針    | <p>本地区は、無秩序な市街化が進まないよう適正な土地利用を誘導し、周辺の既存住宅地とともに地域コミュニティの維持を図り、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住環境の充実を図るため、以下の施設整備を行う。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・区画道路1号は幅員8.5mの歩車道分離で安全対策を講じ、区画道路2～4号は幅員6mで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> <li>・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。</li> </ul>   |
|                 | 建築物等の整備の方針 | <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及び壁面の位置の制限を定める。</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、垣又はさく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 8.5m、延長約 57m</li> <li>・ 区画道路 2号 幅員 6 m、延長約 62m</li> <li>・ 区画道路 3号 幅員 6 m、延長約 36m</li> <li>・ 区画道路 4号 幅員 6 m、延長約 107m</li> </ul> (配置は計画図表示のとおり) |
|        | 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  |   |
|        | 建築物の容積率の最高限度   | 100%  |   |
|        | 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㎡ ただし隅切部は180㎡  |   |
|        | 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   | 10m   |   |
|        | 北側斜線           | 第一種低層住居専用地域の基準  |   |
|        | 日影規制           | 第一種低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。   |   |
|        | 垣又は柵の構造の制限     | 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。 <ul style="list-style-type: none"> <li>(1) 門柱として設置するもの</li> <li>(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</li> </ul> |   |

「区域、地区施設の配置は計画図表示のとおり」

理 由：

本地区は保原地域の市街化区域に隣接しており、周辺には伊達市役所等行政拠点や、都市公園である久保公園や保原公園、保原総合公園があり、特に定住環境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、都市基盤の改善・整備による住環境の向上を図ることを定めた区域であり、本地区の現況や地域の状況を踏まえ、新たに優良な農地を転用することなく、住宅需要に対応できる地区である。

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、良好な住環境の形成を図るために、地区計画を決定する。