

県北都市計画地区計画の決定計画書

(大 和 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）

都市計画大和地区計画を次のように決定する。

名	称	大和地区計画
位	置	伊達市保原町字大和の一部
面	積	約 1. 8 h a
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、伊達市保原町の市街化調整区域に位置し、市街化区域から 0.3km の距離にあり、広域幹線道路である国道 349 号の沿道の地区である。</p> <p>伊達市都市計画マスタープランにおいて、国道 349 号沿道は都市連携軸として適切な沿道利用を促進することとしており、農業生産環境に配慮しつつ地域の特性に応じたまちなみの形成を図る地区と定めており、さらに、田園集落地ゾーンとして、市街地周辺の無秩序な宅地化の抑制など適切な土地利用の誘導と自然環境や農地の保全を併せた住環境の整備により、農地と住宅地が共存する良好な住宅地の形成を図ることを目標とする。</p>
	土地利用の方針	<p>本地区では、次の区分を設定し土地利用方針を定める。</p> <p>【A地区】 幹線道路の沿道において、適正な土地利用の整序を図るため用途の混在を防止するとともに、沿道の機能を活かし地域経済の活性化を図る地区とする。</p> <p>【B地区】 既に宅地化された地区において、周辺環境との調和を図りながら、宅地としての活用継続を図る地区とする。</p>
	地区施設の整備方針	<p>地区周辺と調和した沿道利用を図るため、区画道路を幅員 6 m 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。</p>

				<p>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。</p> <p>2. 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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>
	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6.0m 延長約110m 区画道路2号 幅員6.0m 延長約210m (配置は計画図表示のとおり)
地	地区の区分	地区の名称	A地区	B地区
		地区の面積	約0.8ha	約1.0ha
区	建築物等に関する事項	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。	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	200%	100%
		建築物の建ぺい率の最高限度	60%	60%
		建築物の敷地面積の最低限度	500㎡	200㎡ ただし隅切りは180㎡
		壁面の位置の制限	建築物の外壁またはこれに代わる柱の面から敷地境界線及	建築物の外壁またはこれに代

		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。	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	10m
	北側斜線		第一種低層住居専用地域の範囲内
	日影規制		第一種低層住居専用地域の範囲内
	建築物等の形態又は意匠の制限	建築物等の形態や意匠は、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。
	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。	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

「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、伊達市保原町の市街化調整区域に位置し、市街化区域から0.3kmの距離にあり、広域幹線道路である国道349号沿道の地区である。周辺には教育施設である桃陵中学校があり、沿道には商業施設が点在している。また、工場跡地で未利用地となっており、国道349号の沿道である優位性や環境改善の面から、土地利用に向けて住民から整備が強く望まれた地区である。

伊達市都市計画マスタープランにおいて、国道349号沿道は都市連携軸として適切な沿道利用を促進し、地域の特性に応じたまちなみの形成を図ることとしており、さらに、本地区は田園集落地ゾーンに位置付けしており、市街地周辺の無秩序な宅地化の抑制など適切な土地利用の誘導と自然環境や農地の保全を併せた住環境の整備により、農地と住宅地が共存する良好な住宅地の形成を図ることとしている。

以上から、本地区では、周辺の交通環境・利便性を活かしつつ、一定の制限と規制を設けることで周辺環境との調和を図り、商業・住宅需要を満たしながら魅力あるまちなみの形成を図るため、地区計画を決定する。