

県北都市計画地区計画の決定計画書

(堂 ノ 内 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）

都市計画堂ノ内地区計画を次のように決定する。

名	称	堂ノ内地区計画
位	置	伊達市堂ノ内、一本木、鶴田、堀切端、日照、岡前、原島、瀬戸場、上台、柳内の各一部
面	積	約20.5ha
区域の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標	<p>本地区は市街化調整区域であるが、区域の東側に国道4号、西側に県道国見福島線があり、周辺には交通結節点であるJR伊達駅、さらには復興支援道路として位置付けられた東北中央自動車道（相馬福島道路）伊達桑折ICに隣接している。</p> <p>また、伊達市都市計画マスタープランにおいて、利便性の高い立地条件を活かした新たな都市機能を誘導する拠点として位置付けている。</p> <p>これらから本地区は地区計画を策定し、土地区画整理事業による健全な市街地の形成を図り、地域住民との協議と近隣市町との連携により、広域的な商業・交流機能や健康・医療機能等の導入を促進し、公共の福祉の増進に資することを目標とする。</p>
	土地利用の方針	<p>本地区は、東北中央自動車道（相馬福島道路）IC整備の効果を最大限に活かすため、近隣市町との連携により多機能型複合商業施設の開発を検討し、新たな交流拠点の形成を図る。</p>
	地区施設の整備方針	<p>地区周辺と調和した良好な土地利用を図るため、交通アクセス等の恵まれた立地条件を活かし、地区南側に国道4号と県道国見福島線を接続する区画道路1号を整備する。</p> <p>この区画道路1号を補助幹線道路と位置づけ、地区の玄関口となるよう土地利用上の交通量に配慮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。</p>

				建築物等の整備方針	<p>1. 土地利用の方針に基づく施設整備を実現するため、建築物の容積率及び建ぺい率の最高限度、壁面の位置の制限を定める。</p> <p>2. 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>3. 周辺環境と調和した良好な住環境の形成を図るため、B地区において、北側斜線及び日影規制を定める。</p> <p>4. 良好な都市景観の形成を図るため、B地区において、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 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 12.0m、延長約 320m ・ 区画道路 1号 幅員 16.0m、延長約 540m (配置は計画図表示のとおり) <p>※上記以外の区画内の道路については、幅員 6 m とする。ただし、歩行者専用道路は除く。</p>	
	地区の区分	地区の名称	A地区	B地区	
		地区の面積	約 18.2 ha	約 2.3 ha	
	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限		近隣商業地域の範囲内 ただし、区域内の市街化区域においては、従前の制限を継続する。	第一種住居地域の範囲内 ただし、区域内の市街化区域においては、従前の制限を継続する。
		建築物の容積率の最高限度		200% ただし、区域内の市街化区域においては、従前の限度を継続する。	200% ただし、区域内の市街化区域においては、従前の限度を継続する。
		建築物の建ぺい率の最高限度		80% ただし、区域内の市街化区域においては、従前の限度を継続する。	60% ただし、区域内の市街化区域においては、従前の限度を継続する。
		建築物の敷地面積の最低限度		200㎡ (隅切り部は180㎡) 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	200㎡ (隅切り部は180㎡) 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。また、区域内の市街化区域においては、従前の限度を継続する。	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。また、区域内の市街化区域においては、従前の限度を継続する。
	壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれら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・物置は除き、区域内の市街化区域においては、従前の制限を継続する。	建築物の外壁又はこれら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・物置は除き、区域内の市街化区域においては、従前の制限を継続する。
	建築物等の高さの最高限度	35m ただし、建築基準法施行例第2条1項6号ハより、棟飾、防火壁の屋上突出部その他これらに類する屋上突出物（避雷針等）は、当該建築物の高さに算入しない。 また、区域内の市街化区域においては、従前の限度を継続する。	10m ただし、区域内の市街化区域においては、従前の限度を継続する。
	北側斜線	区域内の市街化区域においては、従前の制限を継続する。	第一種住居地域の範囲内 ただし、区域内の市街化区域においては、従前の制限を継続する。
	日影規制	区域内の市街化区域においては、従前の制限を継続する。	第一種住居地域の範囲内 ただし、区域内の市街化区域においては、従前の制限を継続する。
	建築物等の形態又は意匠の制限	区域内の市街化区域においては、従前の制限を継続する。	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。 ただし、区域内の市街化区域においては、従前の制限を継続する。
	垣又は柵の構造の制限	区域内の市街化区域においては、従前の制限を継続する。	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

				<p>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。</p> <p>(1) 門柱として設置するもの</p> <p>(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</p> <p>(3) 区域内の市街化区域</p>
--	--	--	--	--

「区域、地区施設の配置は計画図表示のとおり」

理由：

本地区は伊達市の北西部に位置し、区域の東側に国道4号、西側に県道国見福島線があり、伊達地域の既存市街化区域の一部を含む北側に隣接している。周辺施設として、交通結節点となるJR伊達駅まで約1km、さらには復興支援道路に位置付けられた東北中央自動車道（相馬福島道路）伊達桑折ICに隣接していることから、特に交通環境・利便性に恵まれた区域である。

また、伊達地域の既存市街化区域には、残存農地がほとんど存在せず、IC整備により交通利便性がさらに向上し、今後、都市的土地利用の需要が高まることが予想される。

伊達市都市計画マスタープランにおいては、利便性の高い立地条件を活かして、新たな都市機能を誘導する拠点として位置付けている。

以上から、周辺の交通環境・利便性を活かし、産業、観光・交流・文化等の多様な都市機能の誘導に向け、近隣市町との連携による新たな交流拠点の形成を図るために、伊達市市街化調整区域における地区計画制度の運用基準の規定により地区計画（地域振興型）を決定する。