

県北都市計画地区計画の変更計画書

(高子駅北地区計画)

(伊達市決定)

## 1. 計画書

### 県北都市計画地区計画の変更（伊達市決定）

都市計画高子駅北地区計画を次のように変更する。

名 称		高子駅北地区計画
位 置		伊達市保原町上保原字前、字西原の全部及び字大名上、字下古田、字向台、字高子、字西向、字小岐、字上古田、字大地内の各一部
面 積		約14.1ha
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、阿武隈急行線高子駅北側の駅周辺地区であり、定住促進のための新たな住宅地整備と東日本大震災以降の宅地需要の増加に対応するため、組合施行の土地区画整理事業により、公共施設の整備改善及び宅地の利用増進を図ることとしている。</p> <p>本計画は、土地区画整理事業の事業効果の維持と増進を図りつつ、一戸建て住宅を主体とした計画的な低層住宅地の形成、周辺の高子団地や高子ハイタウンなどの既存住宅団地と調和した良好な住環境を有する駅周辺複合市街地の形成を図るとともに、地区内及び地区周辺の市民が心身ともに生き生きと健康で幸せな生活が送れる健幸都市づくりの実現を図ることを目標とする。</p>
	土地利用の方針	<p>既存住宅団地及び周辺の自然環境と調和した良好な住宅地としての土地利用を基本としつつ、日常生活に必要な店舗等の誘導を図るため、地区の特性に応じた方針を次のように定める。</p> <p>(1) A地区（低層住宅地区） 周辺環境との調和に配慮し、戸建住宅を主体とする良好な居住環境を有する低層住宅地の形成を図る。</p> <p>(2) B地区（複合施設地区） 駅に近接した立地特性・利便性を活かした低中層住宅及び生活利便施設等の立地を許容した複合市街地の形成を図る。</p> <p>(3) C地区（生活支援施設） 周辺住民の日常生活に必要な利便施設を許容しつつ、高齢者支援施設等の立地誘導により、多世代が交流し、活力あふれる駅前市街地の形成を図る。</p>

区域の整備・開発及び保全の方針	地区施設の整備方針	<p>駅利用者や周辺施設を安全で快適に利用できるよう、人に優しく、誰もが利用しやすいユニバーサルデザインに配慮した施設整備を図る。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 地区中央の区画道路1号、地区北側の区画道路2号を地区幹線道路と位置付け、地区の玄関口となるよう片側1車線両側歩道の道路と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。</li> <li>2. 地区の外周となる西側の区画道路3号、東側の区画道路4号を補助幹線道路と位置付け、片側歩道付きの道路として整備し、周辺地域へのアクセス機能向上及び安全確保を図る。</li> <li>3. 区画道路1～4号以外の地区内の区画道路は、幅員6mの区画道路を系統的に配置し、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>4. 阿武隈急行線高子駅に隣接する箇所に駅前公園を位置付け、交通結節点としての機能充実に努め、公共交通機関の利便性の向上と利用促進を図る。</li> <li>5. 地区公園、駅前公園は、地域住民をはじめとする市民の憩いの場、健康づくりの場、災害時の一時的避難場所など、多様な機能を持つ公園として整備する。</li> <li>6. 適切な雨水流出抑制対策を図るため、地区公園2号及び地区公園3号、駅前公園の地下部に調整池機能を設ける。</li> </ol>
	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. 敷地内に空地を確保するため、建築物の建ぺい率の最高限度の制限を定める。</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、北側斜線、日影規制を定める。</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、垣又は柵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 14.0m、延長約 570m</li> <li>・ 区画道路 2 号 幅員 12.0m、延長約 230m</li> <li>・ 区画道路 3 号 幅員 10.0m、延長約 520m</li> <li>・ 区画道路 4 号 幅員 10.0m、延長約 400m</li> </ul> (配置は計画図表示のとおり) ※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。		
			公 園	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 地区公園 1 号 面積約 3,800㎡</li> <li>・ 地区公園 2 号 面積約 1,300㎡</li> <li>・ 地区公園 3 号 面積約 800㎡</li> <li>・ 駅前公園 面積約 2,500㎡</li> </ul> (配置は計画図表示のとおり)		
建築物等に関する事項	地区の区分	地区の名称	A 地区	B 地区	C 地区	
		地区の面積	約 9.0 h a	約 1.5 h a	約 3.6 h a	
	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。	第一種住居地域の範囲内	第二種住居地域の範囲内	
	建築物の容積率の最高限度		100%	200%	200%	
	建築物の建ぺい率の最高限度		60%	60%	60%	

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物の敷地面積の最低限度	200㎡ 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。	200㎡ 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。	200㎡ 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。
		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（歩行者専用道路含む。）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（歩行者専用道路含む。）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（歩行者専用道路含む。）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	(1) 建築物の高さは、10mかつ階数は2を超えてはならない。 (2) 建築物の軒の高さは、7mを超えてはならない。	15m	20m
		北側斜線	第一種低層住居専用地域の範囲内	第一種住居地域の範囲内	第二種住居地域の範囲内
		日影規制	第一種低層住居専用地域の範囲内	第一種住居地域の範囲内	第二種住居地域の範囲内
		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。	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。	建築物等の形態や意匠は、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。

地区整備計画	建築物等に関する事項	垣又は柵の構造の制限	<p>道路（歩行者専用道路を含む。）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。</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>道路（歩行者専用道路を含む。）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。</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>道路（歩行者専用道路を含む。）に面する垣又は柵は、周辺市街地に対する圧迫感や閉塞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。ただし、門はこの限りでない。</p>
	土地利用に関する事項		<p>敷地の地盤面の高さは、敷地に接する道路端の最高の高さから0.3 m以下とする。ただし、土地区画整理事業により造成された地盤面の高さを維持している敷地は、この限りでない。</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、土地区画整理事業による定住促進に向けた新たな住宅地整備を図るため、平成29年11月8日に都市計画決定、令和元年12月6日に都市計画変更し、地区周辺の地域資源を活用した付加価値の高い駅周辺複合住宅市街地の形成を目指している。その上で、高子駅北口駅前における効率的・有効的な土地利用及び土地区画整理事業の円滑な事業推進に向けた事業計画の変更を行うとともに、良好な市街地環境の維持及び形成、「安心して子育てができ、安心して歳がとれるまち・健幸都市」に寄与するまちづくりを展開するため、地区計画を変更する。