

県北都市計画地区計画の変更計画書

(保 原 工 業 団 地 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）

都市計画保原工業団地地区計画を次のように変更する。

名	称	保原工業団地地区計画
位	置	伊達市保原町字桑田の全部、字早稲田、字上野崎、大柳字柳田、大柳字鎌神、所沢字西郡山、所沢字明夫内田及び所沢字田仲内の各一部
面	積	約 1 5 . 4 h a
区域の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標	本地区は市街化調整区域であるが、阿武隈急行線保原駅の南、上保原駅の東に位置し、保原地域の市街化区域（保原工業団地）に隣接している。さらに近くには復興支援道路である東北中央自動車道（相馬福島道路）の伊達中央 I C が整備されている。 これらの立地特性を活かして、伊達市都市計画マスタープランでは産業拠点と位置付けられ、既存の工業施設と一体となった産業機能の強化を図り、地域環境と共生した良好な工業地の形成を図る。
	土地利用の方針	周辺の自然環境・景観に配慮し、地域振興に資する新たな工業団地としての土地利用と雇用の創出を図るため、次の区分を設定し土地利用方針を定める。 【A地区】 大規模な流通や製造業の拠点とする。 【B地区】 小中規模かつ多業種の工場等の拠点とする。
	地区施設の整備方針	地区周辺と調和した良好な産業拠点の形成を図るため、以下の施設整備を行う。 1. 区画道路 1 号及び 2 号を地区の玄関口となるよう、片側 1 車線・両側歩道付の道路として整備を行い、交通需要を満たすとともに、地区内外からの利用者に安全で快適な空間を確保する。 2. 区画道路 3 号及び 4 号を片側 1 車線・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。 3. 公園の位置を定め整備を行い、周辺環境の保全及び環境悪化を防止する。 4. 調整池の位置を定め整備を行い、適切な雨水流出増抑制対策を図る。
	建築物等の整備方針	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を定める。

				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。 3. 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。		
地区整備計画	地区施設の配置及び規模			道路	・区画道路1号 幅員 13m、延長約 480m ・区画道路2号 幅員 12m、延長約 260m ・区画道路3号 幅員 9.5m、延長約 290m ・区画道路4号 幅員 9.75m、延長約 580m	配置は計画図表示のとおり
				調整池兼公園	・調整池兼公園1号 面積約 4,300 m ²	
				調整池	・調整池1号 面積約 12,700 m ² ・調整池2号 面積約 7,300 m ²	
				建築物等に関する事項	地区の区分	地区の名称
	地区の面積	約8.7ha	約6.7ha			
	建築物等の用途の制限		工業専用地域の範囲内 ただし、次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。 (1) 建築基準法別表第2 (ぬ) 項第3号 (一) に掲げる建築物※ ¹ (2) 建築基準法別表第2 (る) 項第1号 (一) ～ (三) に掲げる建築物※ ² (3) 電気・ガス・熱供給業の用に供給する建築物その他これらに類するもの (4) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの (5) 公衆浴場 (6) 畜舎、自動車教習所 (7) カラオケボックス (8) 卸売市場、火葬場又はと畜場、汚物処理場、ごみ焼却場その他の処理施設			
	建築物の容積率の最高限度		200%		200%	
	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		5,000 m ²		2,000 m ²	
	建築物等の高さの最高限度		15m		20m	
	壁面の位置の制限		接道する道路の中心から建築物の外壁又はこれに代わる柱までの距離は10m以上とする。			

「区域、地区施設の配置は計画図表示のとおり」

理 由：

本地区計画は令和３年４月７日に都市計画決定されており、保原地域市街化区域内の工業専用地域に隣接している区域である。また、付近には相馬福島道路伊達中央ＩＣがあり、特に交通環境・利便性に恵まれた区域である。

伊達市都市計画マスタープランにおいて、本地区は工業ゾーンに位置付けられており、既存の工場施設と一体となった工業団地分譲地を整備し、工業・流通・研究開発機能などが集積する新たな産業拠点の形成を図る区域としている。

今回、分譲区画に係る市の販売戦略に変更が生じたため、Ａ地区とＢ地区の土地利用方針を入れ替え、Ａ地区を大規模な流通や製造業の拠点とし、Ｂ地区を小中規模の多業種の工場等の拠点とする。

また、分譲区画に配置していた緑地を廃止し、新たに調整池兼公園を区域東側に配置することで、従前どおり開発許可基準を充足しつつ、区域内外の工場に勤務する従業員及び周辺住民の憩いの場の確保や災害時の土のうステーションとして活用できるよう整備する。

なお、周辺環境への配慮については、壁面の位置の制限を設け、敷地境界と建築物との距離を保ちながら、関係法令に基づき立地企業と調整し、必要に応じ区域内に緑地の設置を求めるものとする。

以上より、周辺の交通環境・利便性を活かしつつ、産業拠点としての機能強化を図るために、地区計画（地域振興型）を変更しようとするものです。

※^１ 建築基準法別表第２（ぬ）項第３号

（一）玩具煙火の製造

※^２ 建築基準法別表第２（る）項第１号

（一）火薬類取締法（昭和二十五年法律第百四十九号）の火薬類（玩具煙火を除く。）の製造

（二）消防法（昭和二十三年法律第百八十六号）第二条第七項に規定する危険物の製造（政令で定めるものを除く。）

（三）マッチの製造