

県北都市計画地区計画の変更計画書

(中 道 第 2 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）

都市計画中道第2地区計画を次のように変更する。

名	称	中道第2地区計画
位	置	伊達市中道、上志和田、中志和田の各一部
面	積	約4.7ha
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、伊達地域の市街化区域に隣接する市街化調整区域にあり、幹線道路の市道志和田瀬戸場線沿線に位置している。周辺にはJR東北本線伊達駅、伊達小学校、認定こども園伊達こども園があり、特に定住環境に恵まれた区域である。 伊達市都市計画マスタープランでは、都市機能を充実させ住環境の改善や日常生活の利便性の向上を図ることとしており、住宅の供給と定住化を推進することを目標とする。
	土地利用の方針	本地区は、周辺の住環境と調和を図りながら、沿道環境を活かした良好な住環境の形成を図る。
	地区施設の整備方針	地区周辺と調和した良好な都市機能の充実を図るため、以下の施設整備を行う。 1. 区画道路1号を地区の玄関口となるよう片側1車線の道路として、交通需要を満足するよう整備及び適正な管理を行うとともに、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。 2. 地区内の区画道路2号～20号については、幅員6m以上を確保し、系統的に配置する。また、交通機能や防災機能の向上を目指し、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。 さらに、周辺の自然環境と調和を図るため、公園の位置を定める。
	建築物等の整備の方針	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、建築物の容積率及び建ぺい率の最高限度並びに建築物の敷地面積の最低限度を定める。 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、壁面の位置の制限、北側斜線及び日影規制を定める。 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 9.1m、延長約 318m ・区画道路 2号 幅員 6.5m、延長約 182m ・区画道路 3号 幅員 6m、延長約 110m ・区画道路 4号 幅員 6m、延長約 59m ・区画道路 5号 幅員 6m、延長約 58m ・区画道路 6号 幅員 6m、延長約 58m ・区画道路 7号 幅員 6m、延長約 32m ・区画道路 8号 幅員 6m、延長約 75m ・区画道路 9号 幅員 6m、延長約 34m ・区画道路 10号 幅員 6m、延長約 21m ・区画道路 11号 幅員 6m、延長約 96m ・区画道路 12号 幅員 9m、延長約 259m ・区画道路 13号 幅員 6m、延長約 59m ・区画道路 14号 幅員 6m、延長約 62m ・区画道路 15号 幅員 6m、延長約 67m ・区画道路 16号 幅員 6m、延長約 73m ・区画道路 17号 幅員 6m、延長約 138m ・区画道路 18号 幅員 6m、延長約 36m ・区画道路 19号 幅員 6m、延長約 52m ・区画道路 20号 幅員 6m、延長約 70m (配置は計画図表示のとおり)
			公園	・地区公園 1号 面積約 300 m² ・地区公園 2号 面積約 630 m² ・地区公園 3号 面積約 320 m² (配置は計画図表示のとおり)
	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	第一種中高層住居専用地域の範囲内、ただし、長屋、共同住宅、寄宿舍又は下宿は除く。 ただし、地区計画の決定告示の際、現に存するこの制限に適合しない建築物及び土地については、この限りでない。 また、区域内の市街化区域においては、従前の制限を継続する。	
		建築物の容積率の最高限度	200%	
		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㎡ ただし、地区計画の決定告示の際、現に建築物の敷地として使用されている土地で、当該規定に適合しないものについては、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、次の各号のいずれかに該当する場合は、この限りでない。 (1) 物置その他これに類する用途に供する付属建築物 (2) 付属建築物の自動車庫 (3) 地区計画の決定告示の際、現に存する壁面 (4) 区域内の市街化区域
		建築物等の高さの最高限度	12m ただし、地区計画の決定告示の際、現に存する建築物については、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。
		北側斜線	第一種中高層住居専用地域の基準 ただし、地区計画の決定告示の際、現に存する建築物については、この限りでない。 また、区域内の市街化区域においては、従前の制限を継続する。
		日影規制	第一種中高層住居専用地域の基準 ただし、地区計画の決定告示の際、現に存する建築物については、この限りでない。 また、区域内の市街化区域においては、従前の制限を継続する。
		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。 ただし、地区計画の決定告示の際、現に存する建築物については、この限りでない。 また、区域内の市街化区域においては、従前の制限を継続する。

		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。 (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 50 cm 以下の工作物 (3) 地区計画の決定告示の際、現に存する垣又は柵 (4) 区域内の市街化区域
--	--	------------	--

「区域、地区施設の配置は計画図表示のとおり」

理 由：

本地区の地区計画は平成 31 年 1 月 29 日に都市計画決定され、市街化調整区域であるが、周辺の自然との調和に重点を置き、良好な居住環境が形成されている。

本地区は伊達地域の市街化区域に隣接し、幹線道路の市道志和田瀬戸場線沿道に位置している。周辺には交通結節点である J R 東北本線伊達駅、教育施設である伊達小学校や認定こども園伊達こども園があり、特に定住環境に恵まれた区域である。

隣接する伊達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、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、都市機能を充実させ、住環境の改善や日常生活の利便性の向上を図ることを定めた区域であり、本地区計画を変更し区域を拡大することで、伊達地域の住宅需要に対応でき、周辺の沿道環境の都市機能と一体的に、住環境の改善・整備を行うに相応しい地区である。

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、沿道環境を活かした良好な住環境の形成を図るために、地区計画（沿道型）を変更しようとするものです。