

県北都市計画地区計画の決定計画書

(箱崎布川地区計画)

(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）

都市計画箱崎布川地区計画を次のように決定する。

名	称	箱崎布川地区計画
位	置	伊達市箱崎字布川、伏黒字柳原の各一部
面	積	約 4. 5 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、伊達地域の市街化調整区域に位置し、市街化区域から約 0.8km の距離にあり、広域幹線道路である国道 399 号沿道に位置している。 幹線道路沿いの良好な立地をはじめ、相馬福島道路の供用や、伊達桑折インターチェンジ周辺における開発計画により開発動向が非常に高い地域であり、無秩序なスプロール化に繋がる懸念が大きい。 そのため、国道沿線の限られた範囲において、地区計画設定による計画的に良好な市街地形成を誘導するものである。 伊達市都市計画マスタープランにおいて、国道 399 号沿道は沿道型商業業務ゾーンとして、幹線道路の機能強化と適切な沿道利用を促進することにより、良好なまちなみの形成を図ることを目標とする。 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。
	土地利用の方針	本地区では、次の区分を設定し土地利用方針を定める。 【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。 【B地区】 既存集落や沿道地域で地域の特性を活かして、住宅を計画的に配置し、住宅地としての整備を図る地区とする。

	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、幅員9mの片側1車線の道路として、交通需要を満足するよう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。 2. 区画道路2号～11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に環境保全を図る。 3. 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9m 延長約180m ・区画道路2号 幅員6m 延長約290m ・区画道路3号 幅員6m 延長約270m ・区画道路4号 幅員6m 延長約110m ・区画道路5号 幅員6m 延長約100m ・区画道路6号 幅員6m 延長約90m ・区画道路7号 幅員6m 延長約90m ・区画道路8号 幅員6m 延長約120m ・区画道路9号 幅員6m 延長約90m ・区画道路10号 幅員6m 延長約70m ・区画道路11号 幅員6m 延長約110m (配置は計画図表示のとおり)
		公園	・地区公園 面積約800㎡
		その他	・交通施設 面積約100㎡

	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
			地 区 の 面 積	約 1 . 3 h a	約 3 . 2 h a
		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（か）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。 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。	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。
				2 0 0 %	2 0 0 %
				6 0 %	6 0 %
		建 築 物 の 敷 地 面 積 の 最 低 限 度		5 0 0 ㎡ 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。	2 0 0 ㎡ ただし隅切りは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。

		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附属建築物 (2) 附属建築物の自動車車庫 (3) 地区計画の決定告示の際、現に存する壁面	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附属建築物 (2) 附属建築物の自動車車庫 (3) 地区計画の決定告示の際、現に存する壁面
		建築物等の高さの最高限度	1 5 m 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。	1 2 m 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。
		北側斜線		第一種中高層住居専用地域の範囲内 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。
		日影規制		第一種中高層住居専用地域の範囲内 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。
		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。 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。	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。

		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。 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) 門柱、門壁、門扉 (2) 地区計画の決定告示の際、現に存する垣又は柵	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 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
--	--	------------	---	---

「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、伊達地域の市街化調整区域に位置し、市街化区域内の拠点施設（伊達支所）から約 0.8km の距離にあり、広域幹線道路である国道 399 号沿道の地区である。周辺には教育施設である伊達東小学校、伊達中学校があり、沿道には商業施設が点在しており、利便性に恵まれた地区である。

また、相馬福島道路の供用開始や伊達桑折 I C 周辺における大型商業施設の開発計画により、国道沿線に継続的な開発需要の高まりが見込まれ、このまま放置すると無秩序な市街地形成に繋がることが想定されることから、国道 399 号沿線の限られた区域内において、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との調和を図り、良好な住環境の形成を図るため、地区計画を決定しようとするものです。