

# 伊達市市街化調整区域の 整備、開発及び保全の方針

伊達市建設部都市整備課



# 伊達市市街化調整区域の整備、開発及び保全の方針

(平成 年 月 日策定)

## 1 策定目的

本市では、都市の健全な発展と秩序ある整備を図るため、都市計画区域内を市街化区域と市街化調整区域に区分する区域区分制度、いわゆる「線引き制度」を採用しており、市街化区域は優先的かつ計画的に市街化を図る一方、市街化調整区域においては都市計画法により許可される開発行為を除き市街化を抑制しています。

しかし、近年の社会情勢の変化、住民の生活様式や価値観の多様化等により、地域の実情に応じた、必要かつ合理的な土地利用の規制が行われるよう、都市計画法が改正されました。また、地方分権の進展により、地域特性に応じた個性豊かなまちづくりや自然環境の保全など、質の高い都市環境の確保のため地方公共団体と地域住民が一体となった取り組みが求められています。

このため、「県北都市計画区域マスタープラン」及び「伊達市都市計画マスタープラン」に即し、今後の市街化調整区域における土地利用の方針を明らかにすることを目的に、「伊達市市街化調整区域の整備、開発及び保全の方針」を示すものである。

## 2 基本方針

市街化調整区域の整備、開発及び保全を適切に進めるにあたっては、社会動向や将来土地利用計画に基づき、地形条件や営農状況などを考慮した上で、これまで整備された都市基盤や社会基盤の蓄積などを活かし、まとまりのある配置を基本にゆとりある生活が実現できるような土地利用を図るものとします。

特に自然的土地利用から都市的土地利用への転換は、地域の活力維持が必要とされる地域や都市構造上の「拠点」・「軸」の機能強化に資する地域を中心に実施するなど、将来の都市像に対応した安全で快適な都市空間の整備を実現するため、周辺環境や景観との調和が図られることを前提に、一定の条件に適合する計画については、開発等を認めるなど適正な土地利用の規制と誘導を図ります。

### 3 土地利用の方針

#### (1) 優良な農地として保存すべき区域

伊達市の市街化調整区域内の平地部の田畑は、良好な農業生産地帯として利用されている区域が多く、農業生産の基盤となっております。また市街地に近接する緑の空間を形成する重要な要素であり、様々な農業投資も行われていることから、農業振興施策との調整を図りながら保全に努めます。

#### (2) 自然環境上保全すべき区域

伊達市の山間部は豊かな自然の宝庫であり、都市景観をより豊かに演出する重要な要素であることから、これらの保全を図るとともに、市民の自然との触れ合いの場としての活用を図ります。特に保全の必要な区域については、風致地区等の都市計画を定めることにより、その保全に努めます。

#### (3) 集落地として特に整備すべき区域

伊達市の市街化調整区域内には多くの既存集落地が点在しており、各集落の生活道路は狭く、排水対策も未整備のものが多数みられます。これらの集落地の生活環境向上のために基盤整備の促進を図ります。

#### (4) 計画的な市街地整備の見通しがある区域

市街化区域に隣接した幹線道路沿線区域、駅前地域、IC予定地周辺地域などについては、土地区画整理事業、地区計画等、計画的な市街地整備の見通しが明らかになった時点において、市街化区域等への編入について検討を進めます。

### 4 市街化調整区域における地区計画の方針

土地利用の方針を踏まえることはもとより、居住人口の減少、少子高齢化、雇用創出など、市が抱えるさまざまな課題に対応していくため、市街化調整区域における地区計画制度の活用を図り、計画的で良好な開発行為、許可することが適当であると認められる開発行為については、個別・具体的に検討を行い、「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」に基づき、地域の特性に応じた良好な居住空間の形成を図ることとします。