

県北都市計画地区計画の決定計画書

(諏 訪 前 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）

都市計画諏訪前地区計画を次のように決定する。

名	称	諏訪前地区計画
位	置	伊達市諏訪前の一部
面	積	約 0. 5 h a
区域の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標	本地区は市街化区域と市街化調整区域にまたがり、周辺は諏訪野団地や既存住宅といった住宅地が形成され、国道 4 号や下水道も整備されている等の市街化が図られており、都市的土地利用が進んでいる地区である。 また、伊達市都市計画マスタープラン上、住宅地ゾーン、田園集落地ゾーン上に位置しており、それぞれの土地利用の方針として住宅地ゾーンは必要に応じた計画的な市街地整備等、地域の特性に応じた良好な住宅市街地の形成、田園集落地ゾーンは自然環境や農地の保全と合わせた住環境の改善整備により、農地と住宅地が共存する良好な住宅地・集落地の形成を図ることとしている。 以上のことから、周辺環境との調和を図りながら持続的な土地利用と良好な住環境形成を推進することを目的とする。
	土地利用の方針	本地区は、周辺土地の都市的土地利用が進んでおり、既存の宅地化された立地を活かした住環境及び定住化を促進し、地域コミュニティの維持・向上を目的とする。
	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 6 m 道路として、交通需要を満足するよう整備を行う。 2. 区画道路 2 号～ 3 号については、幅員 6 m を確保し、系統的に配置する。また、交通機能や防災機能（緊急車両）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。

		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6m 延長約74m ・区画道路2号 幅員6m 延長約47m ・区画道路3号 幅員6m 延長約119m (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	第一種低層住居専用地域の範囲内、ただし長屋、共同住宅、寄宿舍又は下宿を除く。	
		建築物の容積率の最高限度	100%	
		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㎡ ただし隅切り部は180㎡	
		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	
		建築物等の高さの最高限度	10m	
		北側斜線	第一種低層住居専用地域の基準	
		日影規制	第一種低層住居専用地域の基準	

		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。
		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

「区域及び地区整備計画の区域は計画図表示のとおり」

理 由：

本地区は市街化区域と市街化調整区域にまたがり、周辺は諏訪野団地や既存住宅といった住宅地が形成され、国道４号や下水道の整備等による市街化が図られており、都市的土地利用が進んでいる区域である。

本計画は伊達地域において、大型商業施設の立地、伊達桑折 IC の整備によって高まる住宅需要への対応と、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、住宅地ゾーン、田園集落地ゾーン上に位置しており、計画的な市街地整備と自然環境や農地の保全により、農地と住宅地が共存する良好な住環境の形成を図ることとしており、本地区計画を決定することで、伊達地域の住宅需要に対応でき、住環境の改善・整備を行うのに相応しい地区である。

以上のことから、周辺環境との調和を図りながら持続的な土地利用と良好な住環境形成を推進するために、地区計画（宅地活用継続型）を決定しようとするものです。

2. 都市計画の決定に係る土地の区域

1 都市計画を決定する土地の区域

福島県伊達市のうち

すわまえ
諏訪前の一部の区域

3. 計画説明書

(1) 計画区域の概略

本地区は、伊達地域の市街化区域、市街化調整区域にまたがった形で位置し、広域幹線道路である国道4号沿道とは約1.0km圏内の距離にあり、周辺には特別養護老人ホームであるすりかみ荘、諏訪野団地、既存の住宅地等が立ち並び、定住環境に恵まれた、都市的利用が進んでいる地区である。

伊達市都市計画マスタープランにおいて、本地区は住宅地ゾーン及び田園集落地ゾーンに位置付けしており、既存住宅地の環境改善、適切な土地利用誘導、必要に応じた計画的な市街地整備等により、地域の特性に応じた住宅市街地の形成を図るとともに、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としている。また、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の「宅地活用継続型」に適合している。

以上から、本地区では、既存の住環境を活かしつつ、一定の制限と規制を設けることで周辺環境との調和を図り、住宅需要を満たしながら魅力あるまちなみの形成を図るため、地区計画を定める。

(2) 地区計画の対象区域

本地区計画は、以下の要件に該当する区域として、別紙計画図のとおり地区計画を定める。

- ・都市計画法第12条の5第1項第2号イ

住宅市街地の開発その他建築物若しくはその敷地の整備に関する事業が行われる、又は行われた土地の区域

(3) 地区計画に定める事項

本地区計画においては、以下の項目を「区域の整備・開発及び保全の方針」「地区整備計画」として定める。

I. 「区域の整備・開発及び保全の方針」

- ① 地区計画の目標
- ② 土地利用の方針
- ③ 地区施設の整備方針
- ④ 建築物等の整備の方針

II. 「地区整備計画」

- ①地区施設の配置及び規模
- ②建築物等に関する事項

(4) 地区計画に定める土地所有関係

本地区計画区域における筆数及び所有権者数は、下記のとおりである。

また、地権者同意率は100%である。

- ・筆数 20筆（道路、水路等は除く）
- ・所有権者数 1人