

県北都市計画地区計画の変更計画書

(上保原正地内地区計画)

(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）

都市計画上保原正地内地区計画を次のように変更する。

名	称	上保原正地内地区計画
位	置	伊達市保原町上保原字正地内、字観音前、字中島、字寺前、字星ノ宮、字上ノ原の各一部及び保原町字竹内町、字黄金町の各一部
面	積	約 6. 8 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、伊達市保原町の市街化調整区域に位置し、主要地方道福島保原線沿道で阿武隈急行線上保原駅の北東に位置する。 周辺には、東北中央自動車道伊達中央 I C が整備されており、伊達市都市計画マスタープランにおいて、福島保原線沿道は、沿道型商業業務ゾーンの一部と位置付けられ、ロードサイド型の商業施設等の集積を図り、賑わいあるまちなみの形成を図ることとしている。 本地区は、隣接する地域生活拠点と一体となった魅力づくりを推進し、計画的な規制・誘導によるまちづくりを目標とする。
	土地利用の方針	本地区は、幹線道路の沿道環境に相応しい土地の高度利用を進め、複合的な都市機能の立地を促進する。
	地区施設の整備方針	地区周辺と調和した良好な沿道型商業業務ゾーンの形成を図るため、以下の施設整備を行う。 1. 地区中央の区画道路 1 号及び 5 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 1 号及び 5 号以外の区画道路については、幅員 6 m 以上の区画道路を系統的に配置し交通機能や防災機能（緊急車両の通行、延焼遮断等）の向上を目指す。

	建築物等の整備の方針	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及び壁面の位置の制限を定める。 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	・ 主要幹線道路（主要地方道福島保原線） 幅員 10.5m、延長約 440m ・ 区画道路 1 号 幅員 9.25m、延長約 110m ・ 区画道路 2 号 幅員 6 m、延長約 100m ・ 区画道路 3 号 幅員 6 m、延長約 80m ・ 区画道路 4 号 幅員 6 m、延長約 50m ・ 区画道路 5 号 幅員 12m、延長約 70m ・ 区画道路 6 号 幅員 6 m、延長約 130m ・ 区画道路 7 号 幅員 6.8m、延長約 85m ・ 区画道路 8 号 幅員 6 m、延長約 210m ・ 区画道路 9 号 幅員 6 m、延長約 110m ・ 区画道路 10 号 幅員 11.5m、延長約 90m （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	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。
		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	500㎡ 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付属建築物 (2) 付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	15m 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	建築物等の形態又は意匠は、周辺環境及び地区計画の区域内の他の建築物と調和したものとする。 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

「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25年12月26日に都市計画決定、平成28年11月22日、令和3年12月27日に都市計画変更されており、市街化調整区域であるが、主要地方道福島保原線沿道という周辺の特性を活かしたまちづくりが図られている。

本地区は、伊達市の中央部に位置し、保原地域の既存市街化区域に近接した場所に位置している。周辺には交通結節点である阿武隈急行上保原駅があり、東北中央自動車道（相馬福島道路）伊達中央ＩＣが整備されていることから、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は、本地区を沿道型商業業務ゾーンと位置付けており、利便性の高い生活サービスゾーンの形成を図り、賑わいあるまちなみの形成を図る区域としている。

また、市街化調整区域の既存集落や高子駅北地区の住宅開発に基づく商業需要に対応するため、伊達中央ＩＣと接続する主要幹線道路である県道福島保原線沿道にロードサイド型商業施設の立地が可能となる地区計画のエリア拡大の必要性が高い。

以上から、周辺の交通環境・利便性を活かしつつ、商業需要を満たすため区域を拡大し、魅力ある沿道型商業拠点の形成を図るために、地区計画（沿道型（非住居系））を変更しようとするものです。

2. 新旧対照表

現行			改正案		
名称		上保原正地内地区計画	名称		上保原正地内地区計画
位置		伊達市保原町上保原字正地内、字観音前、字中島、字寺前、字星ノ宮、字上ノ原の各一部及び保原町字竹内町、字黄金町、の各一部	位置		伊達市保原町上保原字正地内、字観音前、字中島、字寺前、字星ノ宮、字上ノ原の各一部及び保原町字竹内町、字黄金町、の各一部
面積		約6. 6ha	面積		約6. 8ha
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、伊達市保原町の市街化調整区域に位置し、主要地方道福島保原線沿道で阿武隈急行線上保原駅の北東に位置する。 周辺には、東北中央自動車道伊達中央ICが整備されており、伊達市都市計画マスタープランにおいて、福島保原線沿道は、沿道型商業業務ゾーンの一部と位置付けられ、ロードサイド型の商業施設等の集積を図り、賑わいあるまちなみの形成を図ることとしている。 本地区は、隣接する地域生活拠点と一体となった魅力づくりを推進し、計画的な規制・誘導によるまちづくりを目標とする。	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、伊達市保原町の市街化調整区域に位置し、主要地方道福島保原線沿道で阿武隈急行線上保原駅の北東に位置する。 周辺には、東北中央自動車道伊達中央ICが整備されており、伊達市都市計画マスタープランにおいて、福島保原線沿道は、沿道型商業業務ゾーンの一部と位置付けられ、ロードサイド型の商業施設等の集積を図り、賑わいあるまちなみの形成を図ることとしている。 本地区は、隣接する地域生活拠点と一体となった魅力づくりを推進し、計画的な規制・誘導によるまちづくりを目標とする。
	土地利用の方針	本地区は、幹線道路の沿道環境に相応しい土地の高度利用を進め、複合的な都市機能の立地を促進する。		土地利用の方針	本地区は、幹線道路の沿道環境に相応しい土地の高度利用を進め、複合的な都市機能の立地を促進する。
	地区施設の整備方針	地区周辺と調和した良好な沿道型商業業務ゾーンの形成を図るため、以下の施設整備を行う。 1. 地区中央の区画道路1号及び5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1号及び5号以外の区画道路については、幅員6m以上の区画道路を系統的に配置し交通機能や防災機能(緊急車両の通行、延焼遮断等)の向上を目指す。		地区施設の整備方針	地区周辺と調和した良好な沿道型商業業務ゾーンの形成を図るため、以下の施設整備を行う。 1. 地区中央の区画道路1号及び5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1号及び5号以外の区画道路については、幅員6m以上の区画道路を系統的に配置し交通機能や防災機能(緊急車両の通行、延焼遮断等)の向上を目指す。

地区整備計画	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及び壁面の位置の制限を定める。 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。
	地区施設の配置及び規模	道路	・主要幹線道路(主要地方道福島保原線) 幅員10.5m、延長約440m ・区画道路1号 幅員9.25m、延長約110m ・区画道路2号 幅員6m、延長約100m ・区画道路3号 幅員6m、延長約80m ・区画道路4号 幅員6m、延長約50m ・区画道路5号 幅員12m、延長約70m ・区画道路6号 幅員6m、延長約130m ・区画道路7号 幅員6.8m、延長約85m ・区画道路8号 幅員6m、延長約210m ・区画道路9号 幅員6m、延長約110m ・区画道路10号 幅員11.5m、延長約90m (配置は計画図表示のとおり)
	建築物の用途の制限	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。	

地区整備計画	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及び壁面の位置の制限を定める。 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。
	地区施設の配置及び規模	道路	・主要幹線道路(主要地方道福島保原線) 幅員10.5m、延長約440m ・区画道路1号 幅員9.25m、延長約110m ・区画道路2号 幅員6m、延長約100m ・区画道路3号 幅員6m、延長約80m ・区画道路4号 幅員6m、延長約50m ・区画道路5号 幅員12m、延長約70m ・区画道路6号 幅員6m、延長約130m ・区画道路7号 幅員6.8m、延長約85m ・区画道路8号 幅員6m、延長約210m ・区画道路9号 幅員6m、延長約110m ・区画道路10号 幅員11.5m、延長約90m (配置は計画図表示のとおり)
	建築物の用途の制限	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。	

建築物等に関する事項	建築物の容積率の最高限度	200%	建築物等に関する事項	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%		建築物の建ぺい率の最高限度	60%
	建築物の敷地面積の最低限度	500㎡ 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。		建築物の敷地面積の最低限度	500㎡ 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付属建築物 (2) 付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		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	15m 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。		建築物等の高さの最高限度	15m 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。
	建築物の形態または意匠の制限	建築物等の形態又は意匠は、周辺環境及び地区計画の区域内の他の建築物と調和したものとする。 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。		建築物の形態または意匠の制限	建築物等の形態又は意匠は、周辺環境及び地区計画の区域内の他の建築物と調和したものとする。 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。
	垣または柵の構造の制限	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		垣または柵の構造の制限	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

3. 都市計画の変更に係る土地の区域

1 新たに都市計画に含まれる土地の区域

福島県伊達市のうち

ほばら かみほばら しょうちうち
保原町上保原字正地内の一部の区域

4. 計画説明書

(1) 計画区域の概略

本地区は、伊達市の中央部に位置し、主要地方道福島保原線沿線で、阿武隈急行線上保原駅から直線で約 250m、既存市街化区域端部から約 100m と近接した地区に位置している。

また、都市計画決定された東北中央自動車道（相馬福島道路）の伊達中央 I C まで約 600m の距離にあり、市街化調整区域であるが、交通環境や利便性に特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は、これらの地理的な優位性を最大限に生かす計画として沿道型商業業務ゾーンと位置付け、商業店舗の立地や土地利用を計画的に整備推進することを明確に定めた区域である。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「沿道型（非住居系）」に適合している。

以上から、周辺環境と調和しながら良好な都市景観を図り、地域経済の活性化を図るため、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 1 筆（道路、水路等は除く）
- ・所有権者数 1 人

5. 都市計画変更の経緯

年 月 日	事 項	決 定 権 者	備 考
平成 25 年 12 月 26 日	当初決定	伊達市	伊達市告示第 119 号
平成 28 年 11 月 22 日	第 1 回変更	伊達市	伊達市告示第 128 号
令和 3 年 12 月 27 日	第 2 回変更	伊達市	伊達市告示第 149 号
	第 3 回変更	伊達市	区域変更