

令和 6 年度第 9 回庁議提案 **審議**・報告・その他

提出 日：令和 6 年 8 月 5 日

担当部・課：建設部建築指導課〔内線 5 6 7 6〕

都市計画課〔内線 5 6 2 4〕

<b>① 件 名</b>		
石巻市地区計画区域内における建築物の制限について		
<b>② 施策等を必要とする背景及び目的（理由）</b>		
<p><b>【背景】</b> 西道下地区の地権者から都市計画法に基づく都市計画の提案を受け、市街化区域編入案について宮城県へ申し出（区域区分の変更：県決定）を行い、用途地域等の変更（市決定）及び地区計画の決定（市決定）の手続きが完了し、都市計画の変更及び決定が行われた。</p> <p><b>【目的】</b> 地区計画の決定に基づき良好な市街地を形成するため、石巻市地区計画区域内における建築物の制限に関する条例の一部改正を行うもの。</p>		
<b>③ 根拠法令及び総合計画又は個別計画との整合性</b>		
<p><b>【根拠法令】</b> 都市計画法（昭和 4 3 年法律第 1 0 0 号） 建築基準法（昭和 2 5 年法律第 2 0 1 号） 石巻市地区計画区域内における建築物の制限に関する条例（平成 1 7 年石巻市条例第 2 7 2 号） <b>【〔総合計画との整合性 総合計画の位置付け：有・無〕 又は 〔個別計画との整合性〕】</b></p>		
<b>④ 提案に至るまでの経過（市民参加の有無とその内容を含む。）</b>		
<p>令和 4 年 1 2 月～令和 5 年 4 月 西道下地区の地権者より計画提案書の提出、審査 令和 5 年 5 月 石巻市都市計画審議会（都市計画案の県への申し出） 8 月 都市計画案の県への申し出 令和 6 年 5 月 石巻市都市計画審議会（区域区分の変更：照会・回答） 宮城県都市計画審議会（区域区分の変更） 6 月 石巻市都市計画審議会（用途地域の変更等） 7 月 都市計画の決定（告示）</p>		
<b>⑤ 主な内容</b>		
<p>（1）西道下地区における建築物の制限の規定 石巻市地区計画区域内における建築物の制限に関する条例の一部改正を行い、適用区域に西道下地区を追加し、次の制限を規定する。</p>		
地区の名称	建築してはならない建築物	建築物の壁面の位置の制限
商業地区	<p>(1)住宅、共同住宅、寄宿舎又は下宿 (2)マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの (3)ナイトクラブ等 (4)集会場・集会所等 (5)神社、寺院、教会等 (6)自動車教習所 (7)倉庫業を営む倉庫 (8)畜舎</p>	<p>(1)都市計画道路境界線から 2m (2)その他境界線から 1m</p>

地区の名称	建築してはならない建築物	建築物の壁面の位置の制限
医療拠点地区	(1)一戸建ての住宅 (2)ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バッティング練習場その他これらに類するもの (3)カラオケボックスその他これらに類するもの (4)マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの (5)劇場、映画館、演芸場、観覧場、ナイトクラブその他これらに類するもの (6)公衆浴場 (7)自動車教習所 (8)畜舎	(1)都市計画道路境界線から 2m (2)その他境界線から 1m ただし、建築物又は建築物の部分が次に該当する場合は、この限りではない。 ①外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が 5m以下であること ②物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが 2.3m以下で、かつ床面積の合計が 5㎡以下であること。
沿道サービス地区	(1)1階部分（都市計画道路 3・4・1 2 矢本曾波神線及び 3・3・1 1 石巻工業港曾波神線並びに 3・3・3 8 曾波神線に面する部分に限る）を住宅、共同住宅、寄宿舎又は下宿又は長屋の用途に供するもの (2)マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの (3)畜舎 (4)劇場、映画館、演芸場又は観覧場のうち客席部分の床面積が 200㎡以上のもの (5)キャバレー、料理店、ナイトクラブ、ダンスホールその他これらに類するもの (6)集会場・集会所等 (7)神社、寺院、教会等 (8)自動車教習所 (9)原動機を使用する工場で作業場の床面積の合計が 150㎡を超えるもの（自動車修理工場を除く。） (10)建築基準法別表第二（と）項第 3 号及び第 4 号（建築基準法施行令第 130 条の 9 の表中「準住居地域」の欄に定める数量を超える危険物の貯蔵又は処理に供するものに限る。）に掲げるもの (11)建築基準法別表第二（ぬ）項第 3 号に掲げるもの	(1)都市計画道路境界線から 2m (2)その他境界線から 1m ただし、建築物又は建築物の部分が次に該当する場合は、この限りではない。 ①外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が 5m以下であること ②物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが 2.3m以下で、かつ床面積の合計が 5㎡以下であること。
(2) その他 条例の改正に併せて文言の整理を行うもの。		
<b>⑥ 実施した場合の影響・効果（財源措置及び複数年のコスト計算を含む。）</b>		
<b>【影響・効果】</b> 地区計画に基づいた建築制限を定めることにより、良好な市街地の形成が図られる。		
<b>⑦ 他の自治体の政策との比較検討</b>		
<b>⑧ 今後の予定及び施行予定年月日</b>		
令和 6 年 9 月 市議会第 3 回定例会に石巻市地区計画区域内における建築物の制限に関する条例の一部改正について提案（施行予定年月日：令和 6 年 10 月 1 日）		
<b>⑨ その他</b>		
（既存地区計画区域） 大橋地区、南境業務拠点地区、南境地区、渡波北部地区、蛇田中央地区、蛇田北部地区、蛇田西部地区、新蛇田地区、新渡波地区、新渡波西地区、新蛇田南地区、あけぼの北地区、須江地区、河北団地地区		