

第 1 6 5 号 議 案

石巻広域都市計画用途地域の変更について

(石巻市決定)

西道下地区

石巻広域都市計画用途地域の変更（石巻市決定）

都市計画用途地域を次のように変更する。

	面 積	建築物の延べ面積 の敷地面積に 対する割合	建築物の建築面積 の敷地面積に 対する割合	外壁の後退 距離の限度	建 築物の 敷地面積の 最 低限度	建築物の 高さの限度	備考	
							面積比率	変更前面積
第一種低層 住居専用地域 小 計	約 67.1ha 約 261.2ha 約 328.3ha	8／10以下 8／10以下	5／10以下 6／10以下	1.0m 1.0m	—	10m	2.0% 7.8% 9.8%	約 67.1ha 約 261.2ha 約 328.3ha
第二種低層 住居専用地域 小 計	約 18.7ha 約 18.7ha	8／10以下	6／10以下	1.0m	—	10m	0.6%	約 18.7ha 約 18.7ha
第一種中高層 住居専用地域 小 計	約 148.8ha 約 148.8ha	20／10以下	6／10以下	—	—	—	4.4%	約 148.8ha 約 148.8ha
第二種中高層 住居専用地域 小 計	約 234.2ha 約 234.2ha	20／10以下	6／10以下	—	—	—	7.0%	約 234.2ha 約 234.2ha
第一種 住居地域 小 計	約 399.0ha 約 399.0ha	20／10以下	6／10以下	—	—	—	11.9%	約 399.0ha 約 399.0ha
第二種 住居地域 小 計	約 633.3ha 約 633.3ha	20／10以下	6／10以下	—	—	—	18.9%	約 633.3ha 約 633.3ha
<u>準住居地域</u> 小 計	約 53.0ha 約 53.0ha	20／10以下	6／10以下	—	—	—	1.6%	<u>約 44.3ha</u> <u>約 44.3ha</u>
<u>近隣商業地域</u> 小 計	約 120.5ha 約 120.5ha	20／10以下	8／10以下	—	—	—	3.6%	<u>約 113.3ha</u> <u>約 113.3ha</u>
商業地域 小 計	約 56.0ha 約 7.5ha 約 63.5ha	40／10以下 50／10以下	8／10以下 8／10以下	—	—	—	1.7% 0.2% 1.9%	約 56.0ha 約 7.5ha 約 63.5ha
<u>準工業地域</u> 小 計	約 607.6ha 約 607.6ha	20／10以下	6／10以下	—	—	—	18.2%	<u>約 602.4ha</u> <u>約 602.4ha</u>
工業地域 小 計	約 345.8ha 約 345.8ha	20／10以下	6／10以下	—	—	—	10.3%	約 345.8ha 約 345.8ha
工業専用地域 小 計	約 393.8ha 約 393.8ha	20／10以下	6／10以下	—	—	—	11.8%	約 393.8ha 約 393.8ha
合 計	約 3346.5ha						100.0%	約 3325.4ha

「種類、位置及び区域は計画図表示のとおり」

理由

都市計画マスタープランにあわせ、適正な土地利用の誘導と石巻赤十字病院及び隣接する市街化区域と一体的な土地利用を図るため、市街化区域編入及び用途地域の変更を行うものである。

都市計画案の理由書

石巻広域都市計画用途地域の変更

(西道下地区)

当該、計画提案地である、石巻市蛇田字西道下地区は、石巻市の中心市街地より北へ約 4km の市街地縁辺部に位置し、東側には国道 4 5 号、西側には石巻女川 IC で繋がる三陸縦貫自動車道が通り、南部は市街化区域と隣接し、地区内は地域医療の中核的病院である石巻赤十字病院の他、池田整形外科医院、友愛薬局、リサイクルセンター、駐車場、解体自動車保管所、農地等多岐にわたる土地利用で構成されている地区である。

県における石巻広域都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の主要な都市の計画の決定の方針の一つである「計画的な市街地整備の見通しがある区域」の条件に整合していることや、土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針の「商業地配置の基本方針」においても「幹線道路の沿道は、その交通利便性を活かした幹線沿道商業地の形成を図る」としていること。

また、県で「新たに市街化区域に編入する区域」の条件としている、「市町の策定する総合計画などにおいて位置付けられている土地利用計画などと整合が図られ、開発事業などがおおむね 3 年以内に事業認可または開発許可などを受けることができること。」や「民間開発事業者などによる計画的な開発事業などによる市街地整備の整備主体、整備手法が既に決まっており、市街化区域編入の手続きを開始する時点において、計画的な開発の見通しがあること。」などの条件に合致している。

さらに石巻市都市計画マスタープランにおいて「国道 45 号の沿道については、主に本エリア及び近隣居住者の利用を前提とした商業・業務機能の集積を促進すること」としていることから、本計画提案地は、市内のみならず、広域からの交通のアクセスの良さを活かし、医療系、商業・業務系の土地利用を図る上で、サービス性や利便性の向上が図れる、非常に適した立地条件であると考えらる。

以上のことから、本地区の適正な土地利用の誘導と石巻赤十字病院及び隣接する市街化区域と一体的な土地利用を図るため市街化区域編入及び、「近隣商業地域」「準住居地域」「準工業地域」への用途地域の変更を行う。

用途地域の変更に係る区域一覧表

区分	地区名	市町村名	面積 (ha)
新たに準住居地域 (200/60) に指定する区域	西道下地区	石巻市	8.7ha
新たに近隣商業地域 (200/80) に指定する区域	西道下地区	石巻市	7.2ha
新たに準工業地域 (200/60) に指定する区域	西道下地区	石巻市	5.2ha

用途地域面積増減内訳表

種 類	増加面積	減少面積	備 考
第一種低層住居専用地域 (80/50) (80/60)	－ha (－ha) (－ha)	－ha (－ha) (－ha)	－ha (－ha) (－ha)
第二種低層住居専用地域 (80/60)	－ha (－ha)	－ha (－ha)	－ha (－ha)
第一種中高層住居専用地域 (200/60)	－ha (－ha)	－ha (－ha)	－ha (－ha)
第二種中高層住居専用地域 (200/60)	－ha (－ha)	－ha (－ha)	－ha (－ha)
第一種住居地域 (200/60)	－ha (－ha)	－ha (－ha)	－ha (－ha)
第二種住居地域 (200/60)	－ha (－ha)	－ha (－ha)	－ha (－ha)
準住居地域 (200/60)	+8.7ha (+8.7ha)	－ha (－ha)	+8.7ha (+8.7ha)
近隣商業地域 (200/80)	+7.2ha (+7.2ha)	－ha (－ha)	+7.2ha (+7.2ha)
商業地域 (400/80) (500/80)	－ha (－ha) (－ha)	－ha (－ha) (－ha)	－ha (－ha) (－ha)
準工業地域 (200/60)	+5.2ha (+5.2ha)	－ha (－ha)	+5.2ha (+5.2ha)
工業地域 (200/60)	－ha (－ha)	－ha (－ha)	－ha (－ha)
工業専用地域 (200/60)	－ha (－ha)	－ha (－ha)	－ha (－ha)

用途地域面積新旧対照表

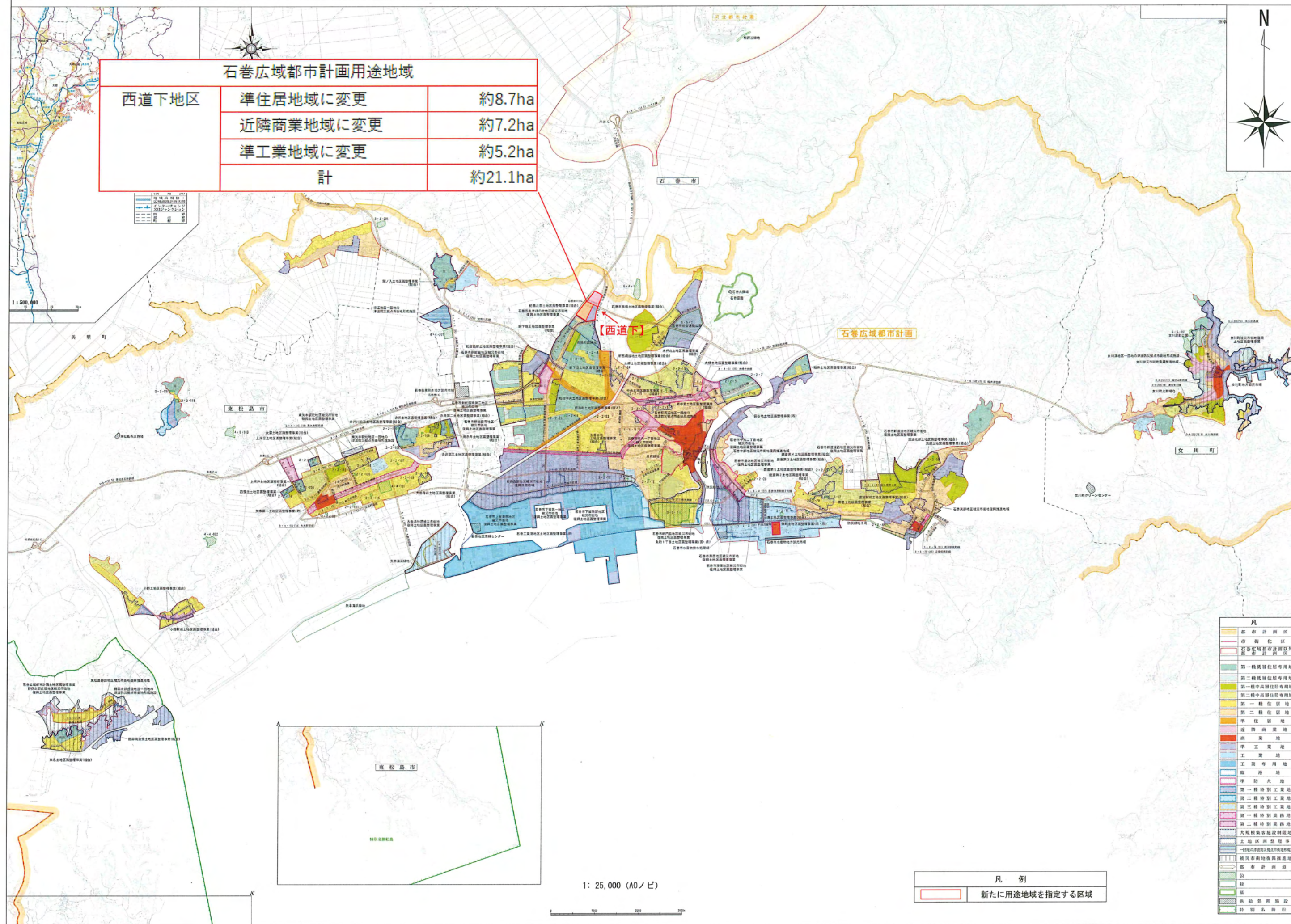
種 類	変 更 前 用途地域面積	変 更 後 用途地域面積	備 考
第一種低層住居専用地域 (80/50) (80/60)	約 328.3ha (約 67.1ha) (約 261.2ha)	約 328.3ha (約 67.1ha) (約 261.2ha)	－ ha (－ ha) (－ ha)
第二種低層住居専用地域 (80/60)	約 18.7ha (約 18.7ha)	約 18.7ha (約 18.7ha)	－ ha (－ ha)
第一種中高層住居専用地域 (200/60)	約 148.8ha (約 148.8ha)	約 148.8ha (約 148.8ha)	－ ha (－ ha)
第二種中高層住居専用地域 (200/60)	約 234.2ha (約 234.2ha)	約 234.2ha (約 234.2ha)	－ ha (－ ha)
第一種住居地域 (200/60)	約 399.0ha (約 399.0ha)	約 399.0ha (約 399.0ha)	－ ha (－ ha)
第二種住居地域 (200/60)	約 633.3ha (約 633.3ha)	約 633.3ha (約 633.3ha)	－ ha (－ ha)
準住居地域 (200/60)	約 44.3ha (約 44.3ha)	約 53.0ha (約 53.0ha)	+8.7ha 増 (+8.7ha 増)
近隣商業地域 (200/80)	約 113.3ha (約 113.3ha)	約 120.5ha (約 120.5ha)	+7.2ha 増 (+7.2ha 増)
商業地域 (400/80) (500/80)	約 63.5ha (約 56.0ha) (約 7.5ha)	約 63.5ha (約 56.0ha) (約 7.5ha)	－ ha (－ ha) (－ ha)
準工業地域 (200/60)	約 602.4ha (約 602.4ha)	約 607.6ha (約 607.6ha)	+5.2ha 増 (+5.2ha 増)
工業地域 (200/60)	約 345.8ha (約 345.8ha)	約 345.8ha (約 345.8ha)	－ ha (－ ha)
工業専用地域 (200/60)	約 393.8ha (約 393.8ha)	約 393.8ha (約 393.8ha)	－ ha (－ ha)

字名一覧表

西道下地区

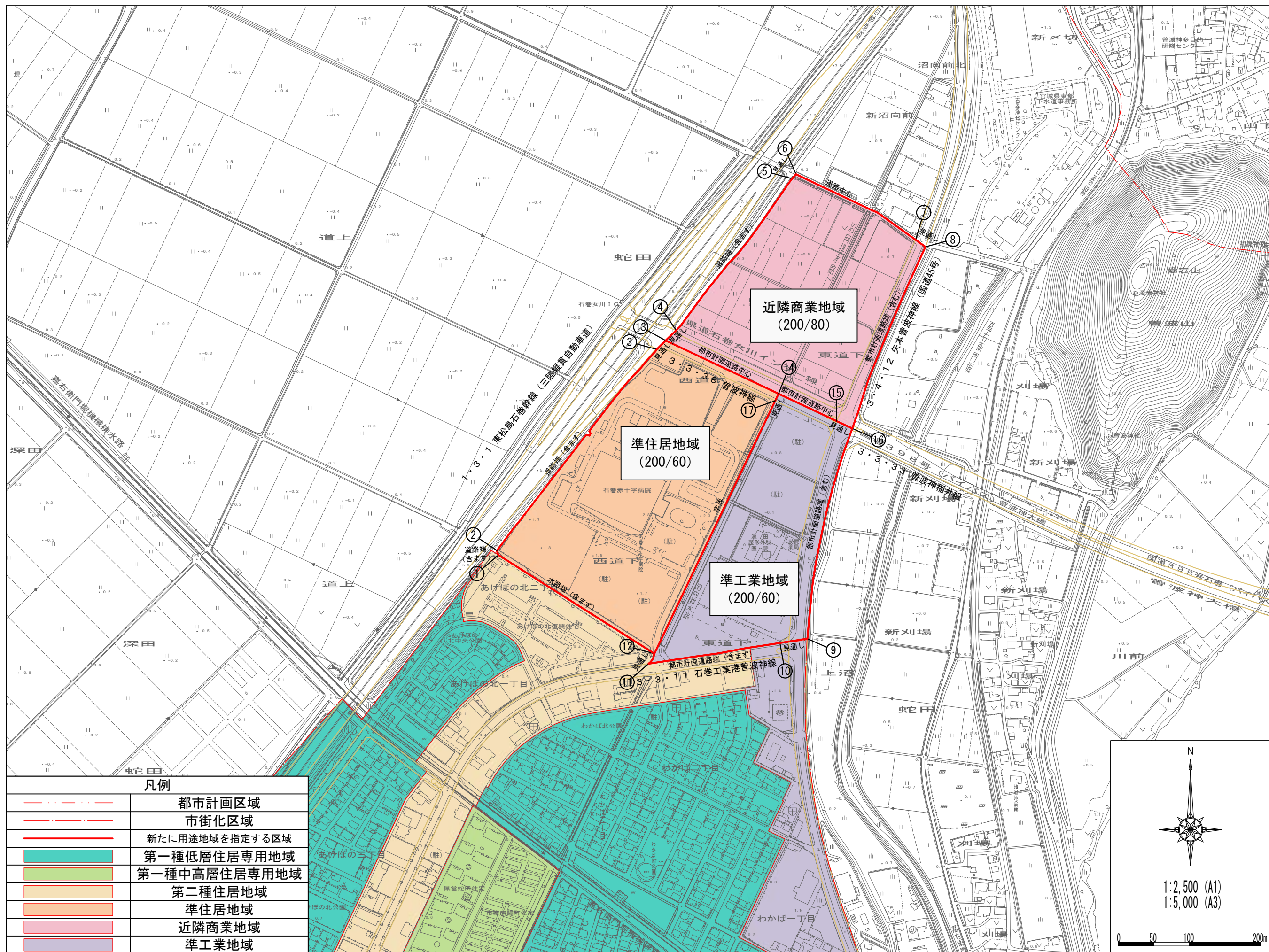
区分	市町村名	大字名	字名	全部・一部の別
新たに準住居地域（200／60）に指定 約 8.7ha	石巻市	蛇田	西道下	一部
新たに近隣商業地域（200／80）に指定 約 7.2ha		蛇田	西道下	一部
		蛇田	東道下	一部
新たに準工業地域（200／60）に指定 約 5.2ha		蛇田	東道下	一部

石巻広域都市計画 用途地域の変更 総括図（石巻市決定）



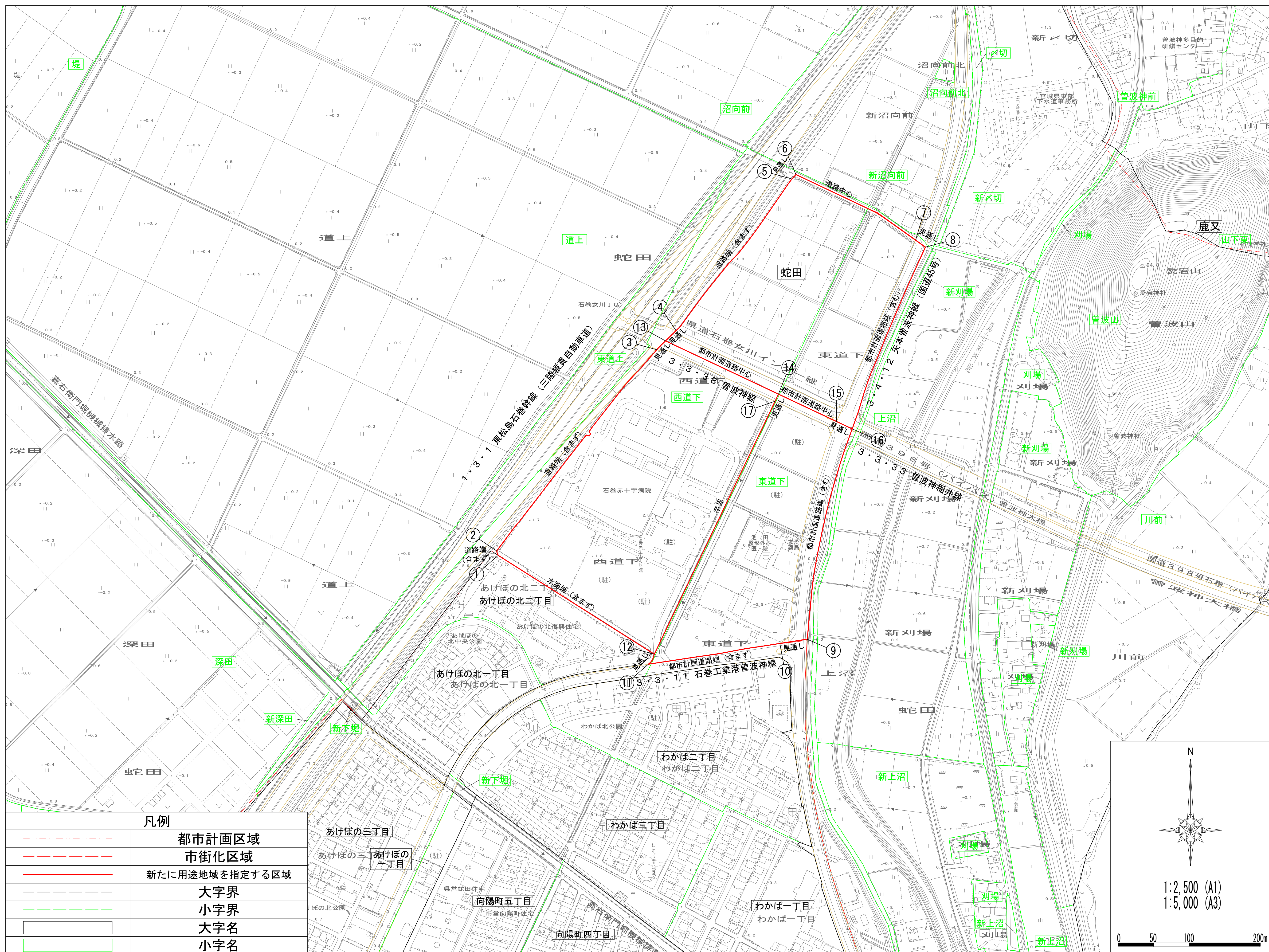
(石巻市決定)

計画図



【参考図書】

【参考図書】



石巻広域都市計画用途地域の変更

(石巻市決定)

〔参考図書〕

新旧用途地域対照図

