

第 1 6 7 号 議 案

石巻広域都市計画特別用途地区の変更について

(石巻市決定)

大規模集客施設制限地区の変更

蛇田北部地区

石巻広域都市計画特別用途地区の変更（石巻市決定）

都市計画特別用途地区を次のように変更する。

種 類	面 積	備 考
大規模集客施設制限地区	約 555.7 h a	変更前 約 550.5ha

「位置及び区域は計画図表示のとおり」

理 由

用途地域を決定し、準工業地域の区域が決定したことから、特別用途地区の区域をあわせて変更するものである。

都市計画案の理由書

石巻広域都市計画特別用途地区の変更

(蛇田北部地区)

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 45 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える。

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。また、準工業地域の決定にあわせて、特別用途地区について南側に接する蛇田北部地区の拡張を行う。

特別用途地区面積増減内訳表

種 類	増加面積	減少面積	備 考
大規模集客施設制限地区	5.2ha	－ ha	+5.2ha

参 考

特別用途地区面積新旧対照表

種 類	変 更 前	変 更 後	備 考
大規模集客施設制限地区	約 550.5ha	約 555.7ha	5.2ha 増

参 考

特別用途地区内の建築制限の内容について

建築制限については、「石巻市特別用途地区建築条例」において定める。

条例案制限内容

特別用途地区	建築してはならない建築物
大規模集客施設制限地区	建築基準法別表第2（か）項に掲げる建築物。

建築基準法別表第2 用途地域等内の建築物の制限より抜粋

（か）	用途地域の指定のない区域（都市計画法第七条第一項に規定する市街化調整区域を除く。）内に建築してはならない建築物	劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場、ナイトクラブその他これに類する用途で政令で定めるもの又は店舗、飲食店、展示場、遊技場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類する用途で政令で定めるもの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にあつては、客席の部分に限る。）の床面積の合計が一万平方メートルを超えるもの
-----	---	--

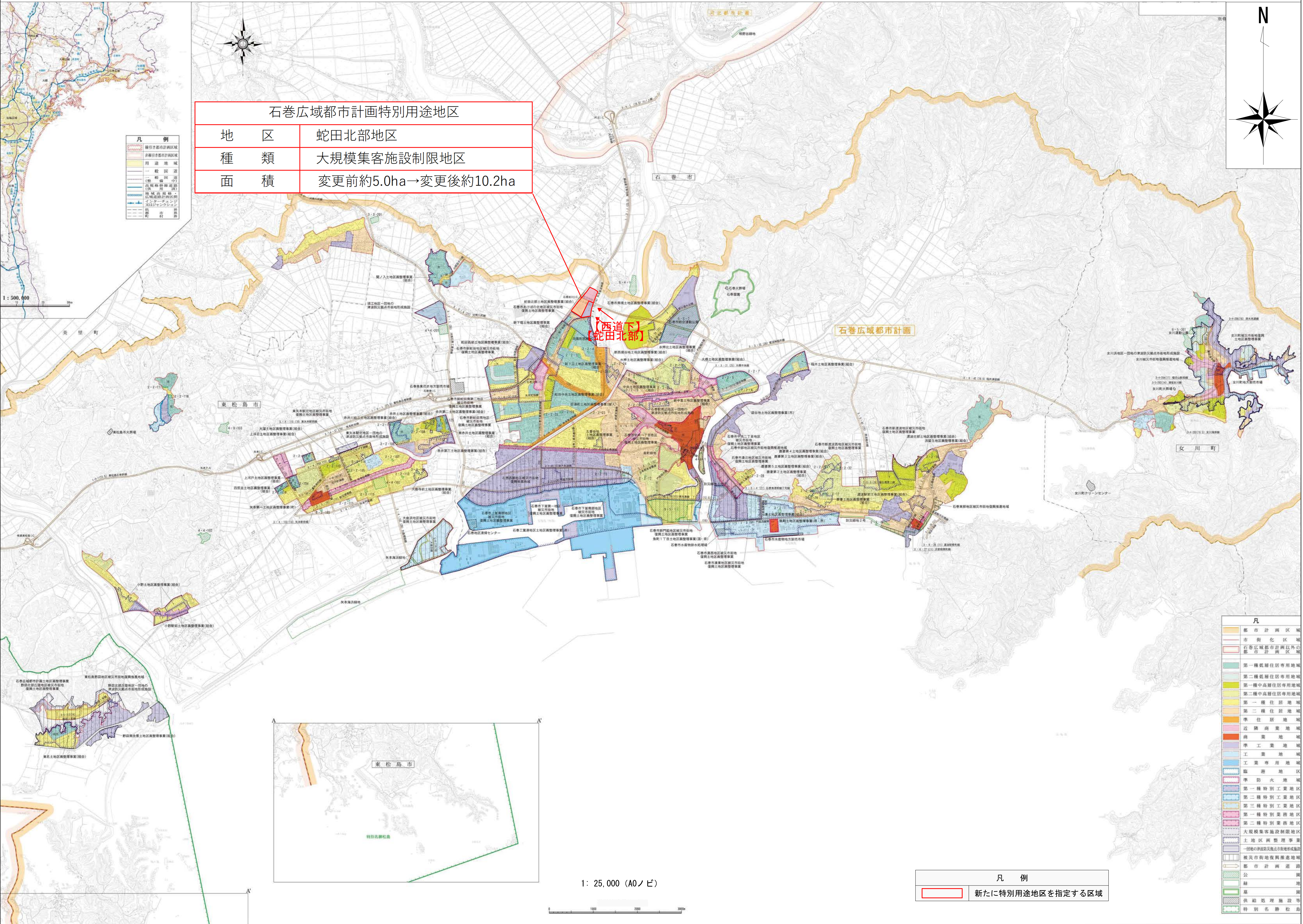
参 考

字名一覧表

新たに特別用途地区を指定する区域

市町村名	大 字 名	字 名	全部・一部の別	備 考
石巻市	蛇田	東道下	一部	蛇田北部地区

石巻広域都市計画 特別用途地区の変更 総括図（石巻市決定）



石巻広域都市計画特別用途地区		
地 区	蛇田北部地区	
種 類	大規模集客施設制限地区	
面 積	変更前約5.0ha→変更後約10.2ha	

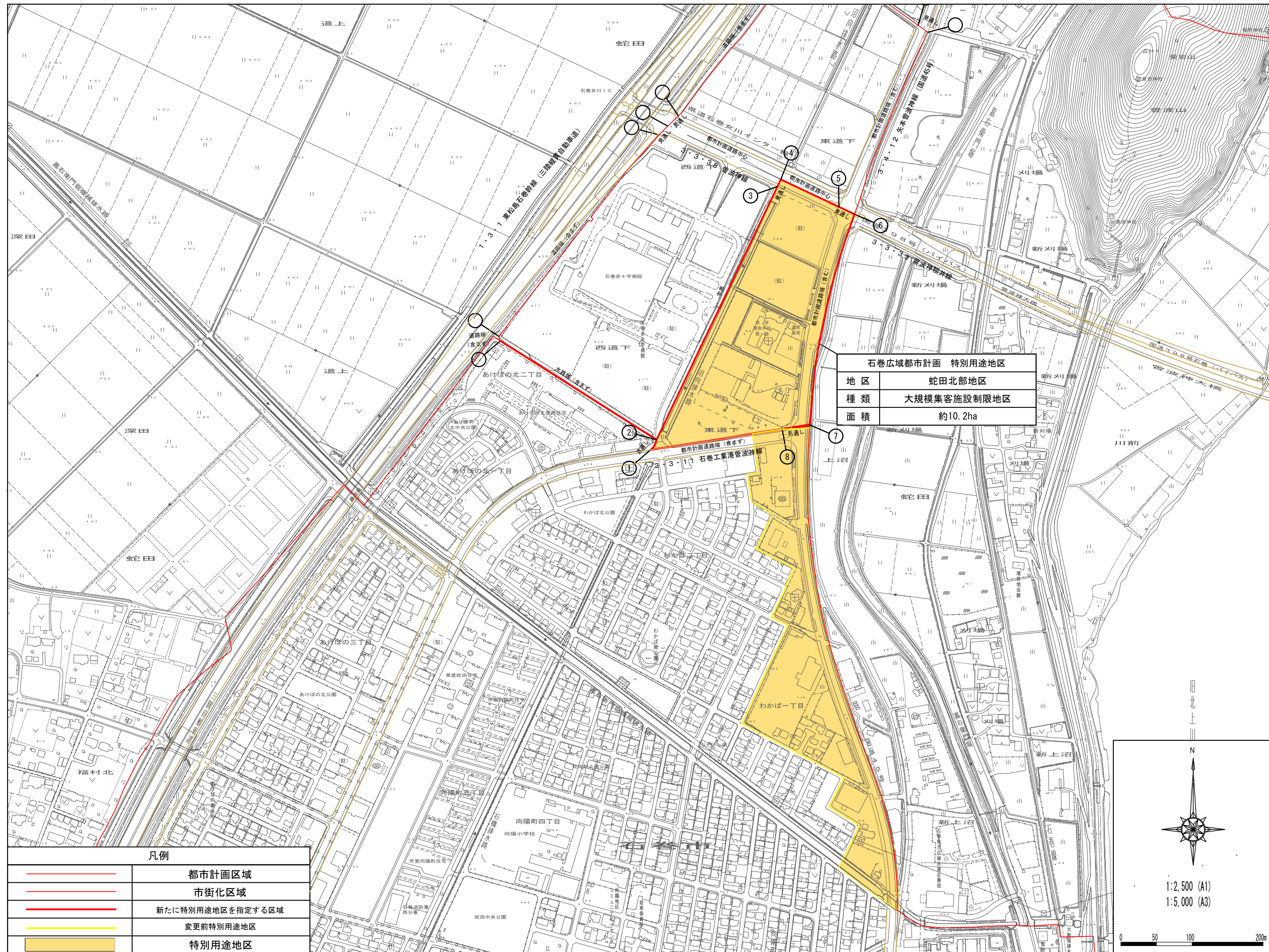
1: 25,000 (A0ノビ)

凡 例	
	新たに特別用途地区を指定する区域

凡	
	都市計画区域
	市街化区域
	石巻広域都市計画以外の都市計画区域
	第一種低層住居専用地域
	第二種低層住居専用地域
	第一種中高層住居専用地域
	第二種中高層住居専用地域
	第一種住居地域
	第二種住居地域
	準住居地域
	近隣商業地域
	商業地域
	準工業地域
	工業地域
	工業専用地域
	臨港地域
	準防火地域
	第一種特別工業地区
	第二種特別工業地区
	第三種特別工業地区
	第一種特別業務地区
	第二種特別業務地区
	大規模集客施設制限地区
	土地区画整理事業
	一団地の津波防災拠点市街地形成施設
	被災市街地復興推進地域
	都市計画道路
	公園
	緑地
	農園
	供給処理施設等
	特別名勝松島

石巻広域都市計画特別用途地区の変更（石巻市決定）

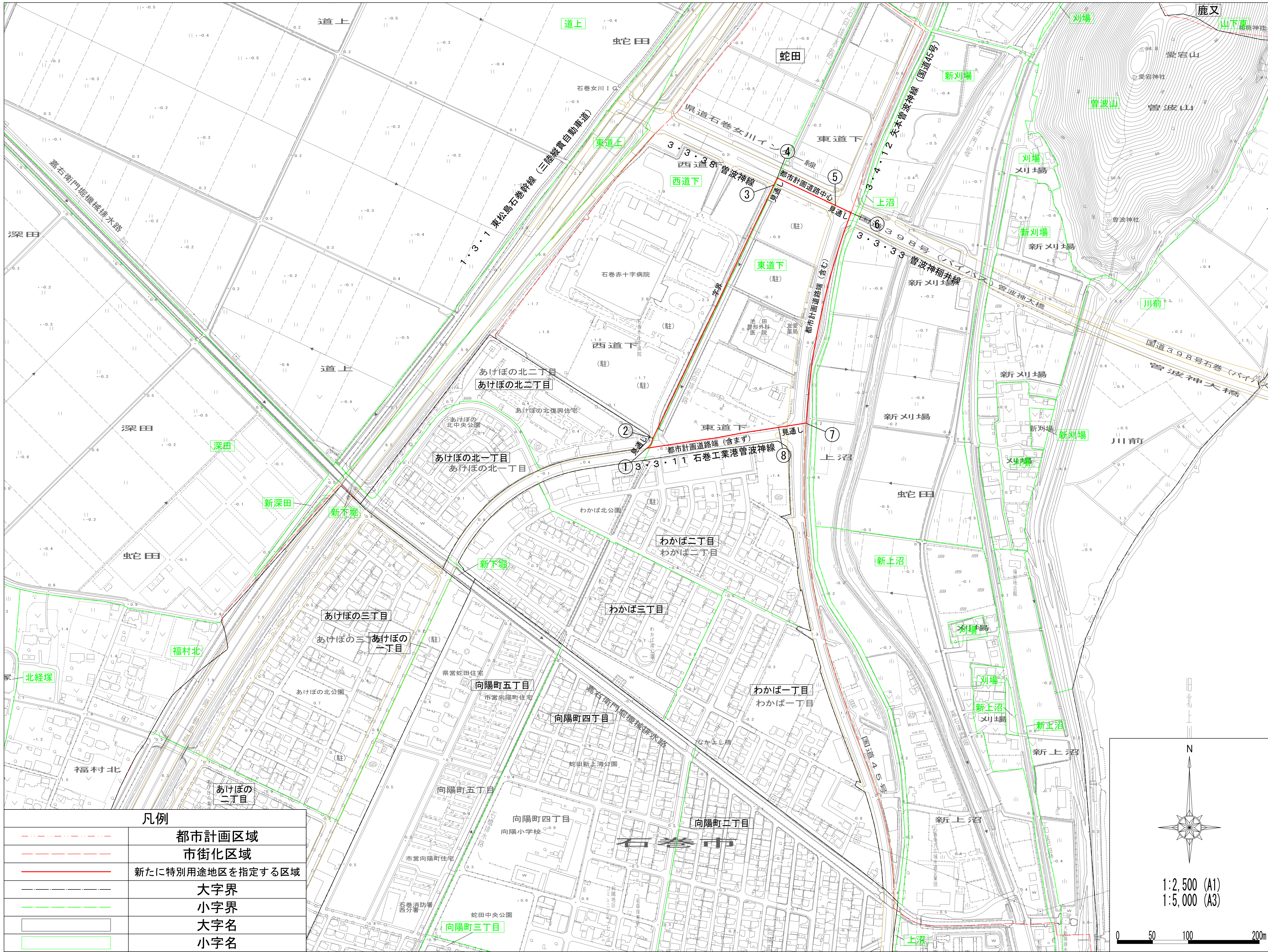
計 画 図



石巻広域都市計画特別用途地区の変更

（石巻市決定）【参考図書】

字界図

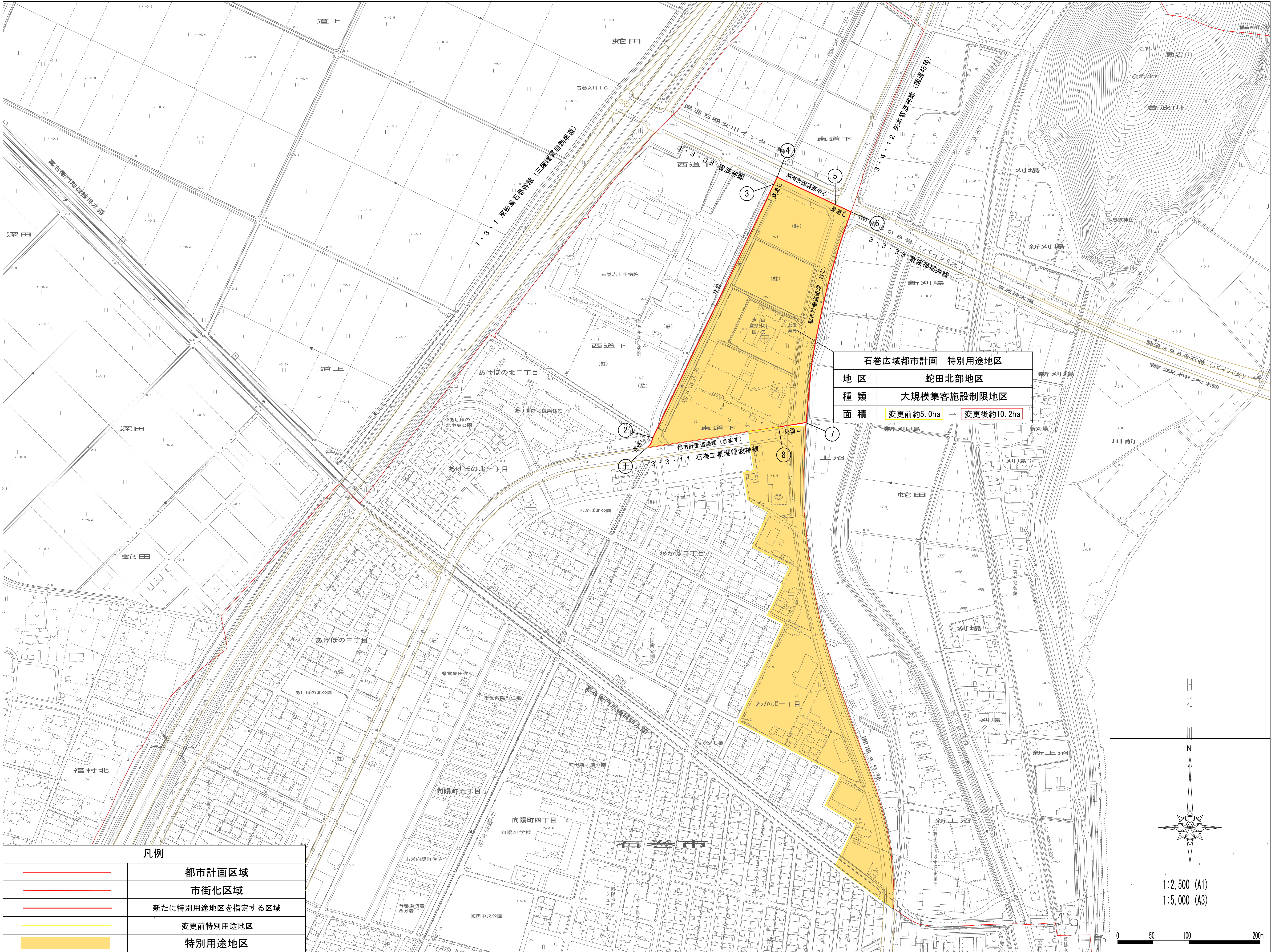


石巻広域都市計画特別用途地区の変更

（石巻市決定）

【参考図書】

新旧対照図



凡例	
	都市計画区域
	市街化区域
	新たに特別用途地区を指定する区域
	変更前特別用途地区
	特別用途地区