

第 1 6 8 号 議 案

石巻広域都市計画地区計画の決定について

(石巻市決定)

西道下地区

石巻広域都市計画地区計画の決定（石巻市決定）
 都市計画西道下地区計画を次のように決定する

名 称		西道下地区計画
位 置		石巻市蛇田字西道下及び同字東道下の各一部
面 積		約 21.1ha
区域の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標	<p>本地区は、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、地区の東部は都市計画道路矢本曾波神線、西側は三陸縦貫自動車道石巻女川インターチェンジが配置されています。南部は市街化区域と隣接しており、地区内は地域医療の中核的病院である石巻赤十字病院があるほか、大規模商業施設や医療・介護施設等の建設が計画されている地区です。市内外からの多数の利用を前提とした商業・業務機能の集積の促進を目的に整備を進めています。</p> <p>このため、本地区に地区計画を導入し、適正な土地利用を誘導して、周辺の自然環境に調和した良好な市街地の形成を目指すものです。</p>
	土地利用の方針	<p>周辺環境と調和のとれた市街地の形成を図るため、次のとおり土地利用の方針を定めます。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 商業地区は、三陸縦貫自動車道石巻女川インターチェンジ及び幹線道路である都市計画道路矢本曾波神線及び都市計画道路曾波神線に接する地区の特性を生かし、商業機能の集積を図る地区とします。 2 医療拠点地区は、幹線道路沿線地区として、既存の地域医療拠点病院を保護する地区とします。 3 沿道サービス地区は、幹線道路沿線地区として、景観に配慮しつつ、主として沿道型の地域住民の生活利便施設の立地を誘導し、医療拠点施設と共存し調和する市街地の形成を図る地区とします。
	地区施設の整備の方針	開発行為等により、道路・緑地等を適正に配置し、整備するものとする。
	建築物等の整備の方針	<ol style="list-style-type: none"> 1 商業地区においては、商業専用地区としての位置づけとし、建築物等の用途の制限、壁面の位置の制限、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限及びかき又はさくの構造の制限を定めます。 2 医療拠点地区においては、地域医療拠点病院に係る環境を維持、増進するため、建築物等の用途の制限、壁面の位置の制限、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限及びかき又はさくの構造の制限を定めます。 3 沿道サービス地区においては、沿道型の業務施設の立地及び地域医療拠点病院との調和を図るため、建築物等の用途の制限、壁面の位置の制限、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限及びかき又はさくの構造の制限を定めます。

地区整備計画	地区区分	地区の名称	商業地区	
		地区の面積	約7.2ha	
	建築物等の制限に関する事項	建築物等の用途の制限	<p>次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。</p> <p>(1) 住宅、共同住宅、寄宿舍又は下宿</p> <p>(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</p> <p>(3) ナイトクラブ等</p> <p>(4) 集会場・集会所等</p> <p>(5) 神社、寺院、教会等</p> <p>(6) 自動車教習所</p> <p>(7) 倉庫業を営む倉庫</p> <p>(8) 畜舎</p>	
		建築物の容積率の最高限度又は最低限度	20/10	
		建築物の建ぺい率の最高限度	8/10	
		建築物の敷地面積の最低限度	-	
		建築物の建築面積の最低限度	-	
		壁面の位置の制限	<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から次の各号に掲げる境界線までの距離は、当該各号に掲げる数値以上でなければならない。</p> <p>(1) 都市計画道路境界線から2m</p> <p>(2) その他境界線から1m</p>	
		建築物等の高さの最高限度又は最低限度	-	
		工作物の設置の制限	-	
建築物等の形態又は意匠の制限	<p>建築物の形態及び色彩は、周囲の環境に調和するものとする。</p> <p>屋外広告物は、美観、風致を良好に保つものとする。</p>			
かき又はさくの構造の制限	<p>道路境界線側に設ける塀は、生垣あるいは高さ1.6m以下の透視可能な柵とし、ブロック等これらに類するものは設置してはならない。</p> <p>ただし、道路面から概ね60cm以下のものについては、この限りではない。</p>			

地区整備計画	地区区分	地区の名称	医療拠点地区
		地区の面積	約8.7ha
	建築物等の用途の制限	<p>次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。</p> <p>(1) 一戸建ての住宅</p> <p>(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</p> <p>(3) カラオケボックスその他これらに類するもの</p> <p>(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</p> <p>(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</p> <p>(6) 公衆浴場</p> <p>(7) 自動車教習所</p> <p>(8) 畜舎</p>	
	建築物の容積率の最高限度又は最低限度	20/10	
	建築物の建ぺい率の最高限度	6/10	
	建築物の敷地面積の最低限度	—	
	建築物の建築面積の最低限度	—	
	壁面の位置の制限	<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から次の各号に掲げる境界線までの距離は、当該各号に掲げる数値以上でなければならない。</p> <p>(1) 都市計画道路境界線から2m</p> <p>(2) その他境界線から1m</p> <p>ただし、建築物の部分が次のイ、ロに該当する場合はこの限りでない。</p> <p>イ) 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が5m以下であるもの</p> <p>ロ) 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㎡以内のもの</p>	
	建築物等の高さの最高限度又は最低限度	—	
	工作物の設置の制限	—	
建築物等の形態又は意匠の制限	<p>建築物の形態及び色彩は、周囲の環境に調和するものとする。</p> <p>屋外広告物は、美観、風致を良好に保つものとする。</p>		
かき又はさくの構造の制限	<p>道路境界線側に設ける塀は、生垣あるいは高さ1.6m以下の透視可能な柵とし、ブロック等これらに類するものは設置してはならない。</p> <p>ただし、道路面から概ね60cm以下のものについては、この限りではない。</p>		

地区整備計画	地区区分	地区の名称	沿道サービス地区
		地区の面積	約5.2ha
	建築物等の用途の制限	<p>次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。</p> <p>(1) 1階部分（都市計画道路3・4・12矢本曾波神線及び3・3・11石巻工業港曾波神線並びに3・3・38曾波神線に面する部分に限る）を住宅、共同住宅、寄宿舍又は下宿又は長屋の用途に供するもの</p> <p>(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</p> <p>(3) 畜舎</p> <p>(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</p> <p>(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</p> <p>(6) 集会場・集会所等</p> <p>(7) 神社、寺院、教会等</p> <p>(8) 自動車教習所</p> <p>(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。）</p> <p>(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</p> <p>(11) 建築基準法別表第二（ぬ）項第3号に掲げるもの</p>	
	建築物の容積率の最高限度又は最低限度	20/10	
	建築物の建ぺい率の最高限度	6/10	
	建築物の敷地面積の最低限度	—	
	建築物の建築面積の最低限度	—	
	壁面の位置の制限	<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から次の各号に掲げる境界線までの距離は、当該各号に掲げる数値以上でなければならない。</p> <p>(1) 都市計画道路境界線から2m</p> <p>(2) その他境界線から1m</p> <p>ただし、建築物の部分が次のイ、ロに該当する場合はこの限りでない。</p> <p>イ) 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が5m以下であるもの</p> <p>ロ) 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㎡以内のもの</p>	
	建築物等の高さの最高限度又は最低限度	—	
	工作物の設置の制限	—	
	建築物等の形態又は意匠の制限	<p>建築物の形態及び色彩は、周囲の環境に調和するものとする。</p> <p>屋外広告物は、美観、風致を良好に保つものとする。</p>	
	かき又はさくの構造の制限	<p>道路境界線側に設ける塀は、生垣あるいは高さ1.6m以下の透視可能な柵とし、ブロック等これらに類するものは設置してはならない。</p> <p>ただし、道路面から概ね60cm以下のものについては、この限りではない。</p>	

「位置及び区域は計画図表示のとおり」

都市計画案の理由書

石巻広域都市計画地区計画の決定

(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、地区計画の決定を行う。

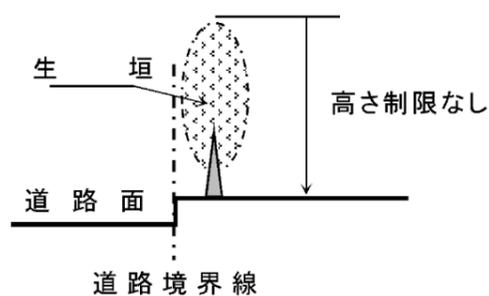
石巻広域都市計画地区計画の決定（石巻市決定）

西道下地区計画を次のように決定する

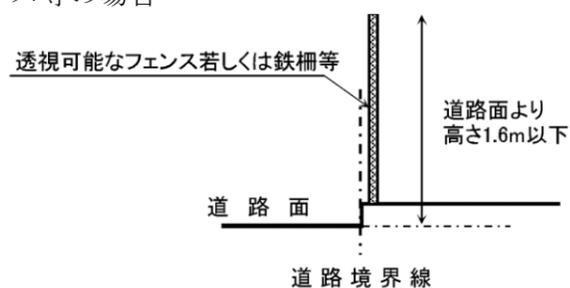
地区区分	地区の名称	商 業 地 区	医 療 拠 点 地 区	沿 道 サ ー ビ ス 地 区	
	地区の面積	約 7. 2 h a	約 8. 7 h a	約 5. 2 h a	
地 区 整 備 計 画 事 項	建築物等の制限	建築してはならないもの (1) 住宅、共同住宅、寄宿舎又は下宿 (2) マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの (3) ナイトクラブ等 (4) 集会場・集会所等 (5) 神社、寺院、教会等 (6) 自動車教習所 (7) 倉庫業を営む倉庫 (8) 畜舎	建築してはならないもの (1) 一戸建ての住宅 (2) ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、パ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	建築してはならないもの (1) 1階部分（都市計画道路3・4・12矢本曾波神線及び3・3・11石巻工業港曾波神線並びに3・3・38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	
	建築物の敷地面積の最低限度	—			
	壁面の位置の制限	(1) 都市計画道路境界線から2m (2) その他境界線から1m	(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。	
	建築物等の高さの最高限度	—			
	建築物等の形態又は意匠の制限	建築物の形態及び色彩は、周囲の環境に調和するものとする。 屋外広告物は、美観、風致を良好に保つものとする。			
	かき又はさくの構造の制限	道路境界線側に設ける塀は、生垣あるいは高さ1.6m以下の透視可能な柵とし、ブロック等これらに類するものは設置してはならない。 ただし、道路面から概ね60cm以下のものについては、この限りではない。			

◎生垣・フェンス等の例

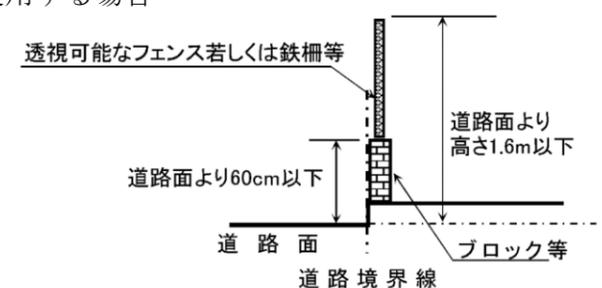
(1) 生垣の場合



(2) フェンス等の場合

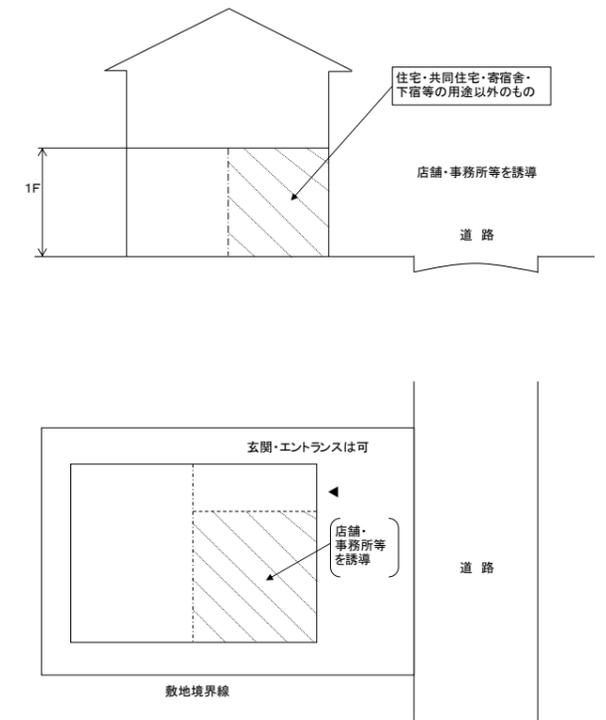


(3) 一部ブロック等を使用する場合

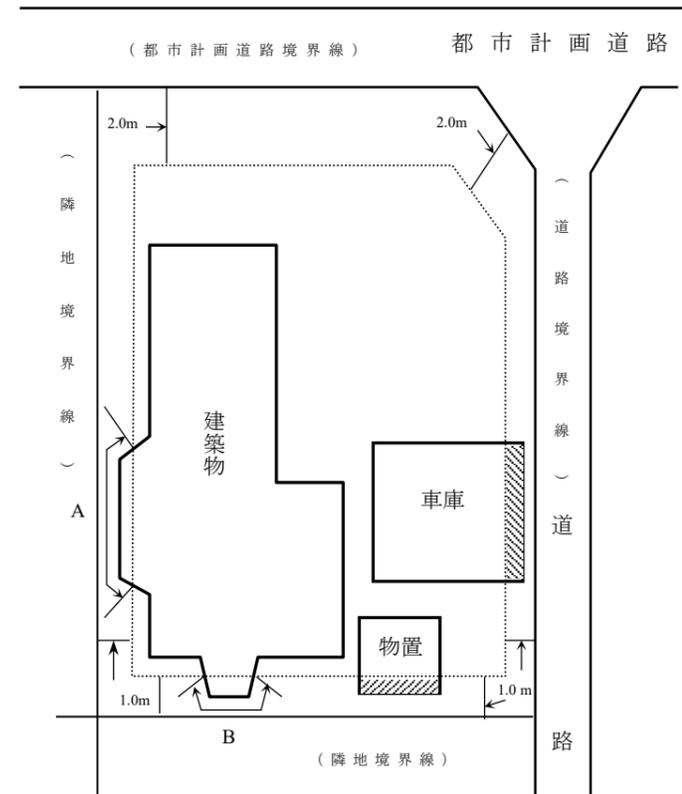


地区区分	地区の名称	商業地区	医療拠点地区	沿道サービス地区
	地区の面積	約7.2ha	約8.7ha	約5.2ha

建築物等の用途の制限
(沿道サービス地区)

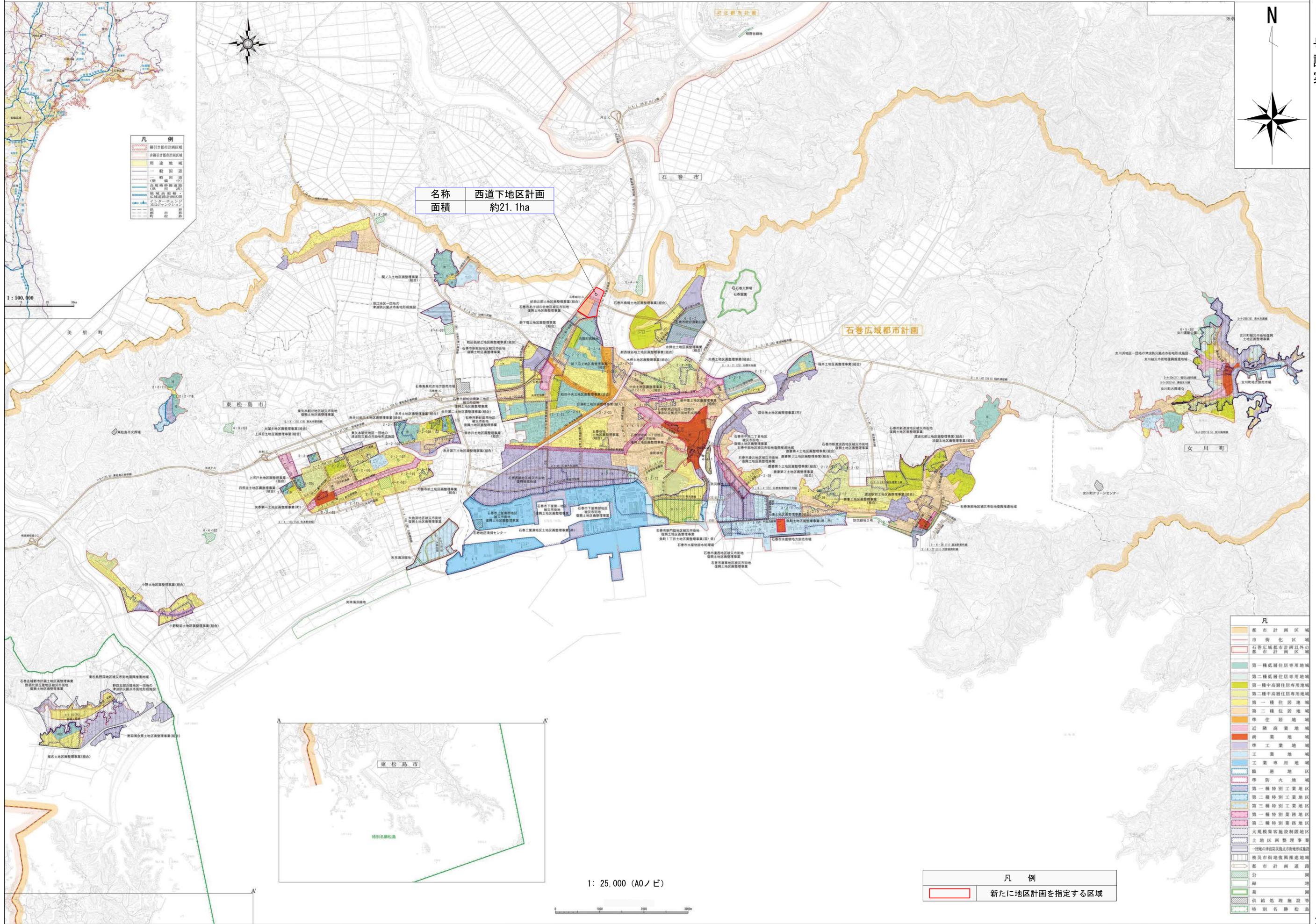


壁面の位置の制限
(医療拠点地区・沿道サービス地区)



- 壁面後退の緩和事項
- ◇図の A と B の長さの合計が 5m 以下
 - ◇ 部の軒の高さ 2.3m 以下。かつ面積の合計が 5㎡以内。

石巻広域都市計画 地区計画の決定 総括図（石巻市決定）



名称 西道下地区計画
面積 約21.1ha

- 凡例
- 緑引き都市計画区域
 - 非緑引き都市計画区域
 - 用途地域
 - 一般国道
 - 一般県道
 - 高規格幹線道路
 - 区域高規格インターチェンジ
 - 河川
 - 湖沼
 - 海岸線

- 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
 - 一部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
 - 特別名称緑地

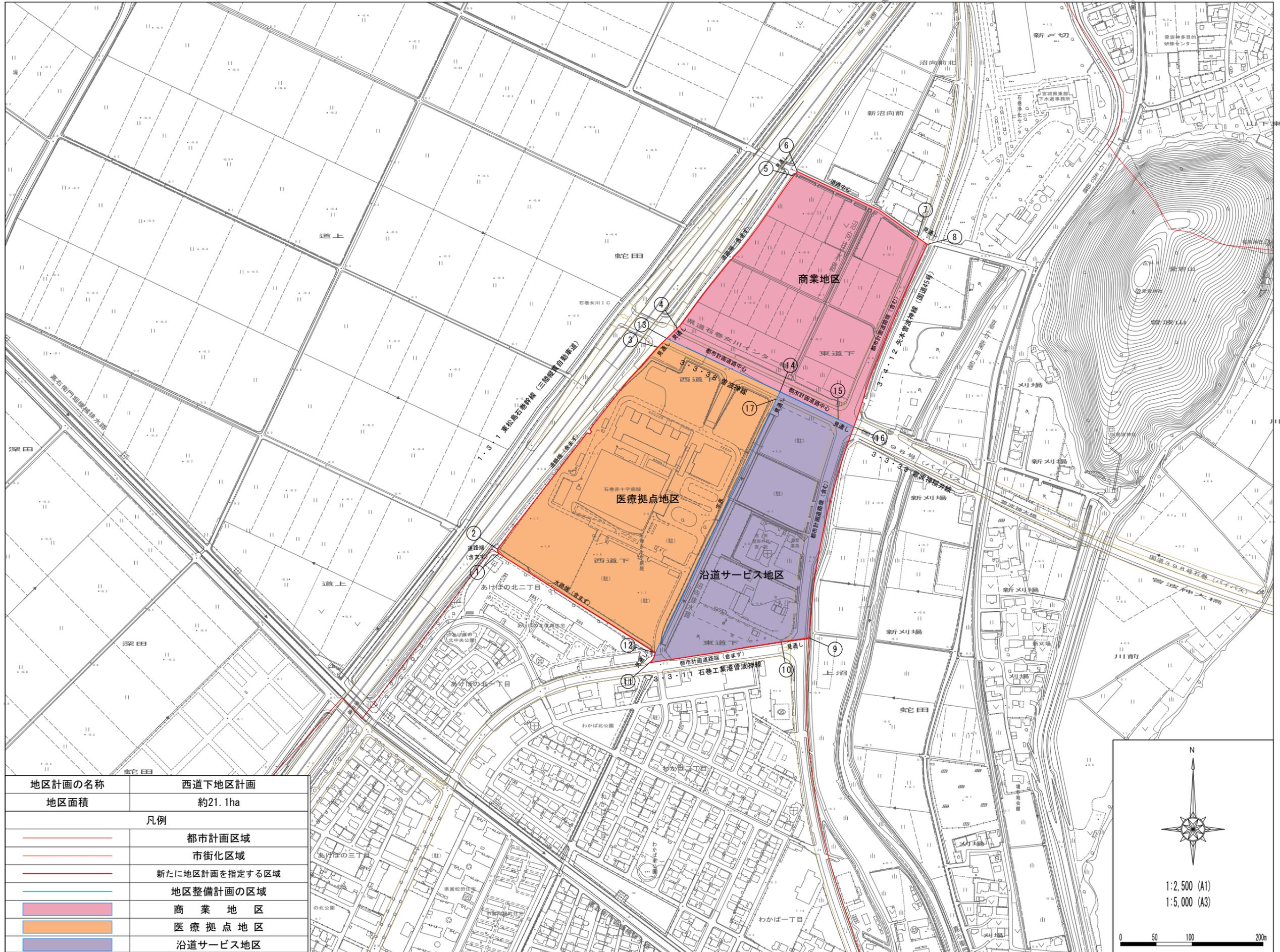
凡例
新たに地区計画を指定する区域

1: 25,000 (A0ノビ)

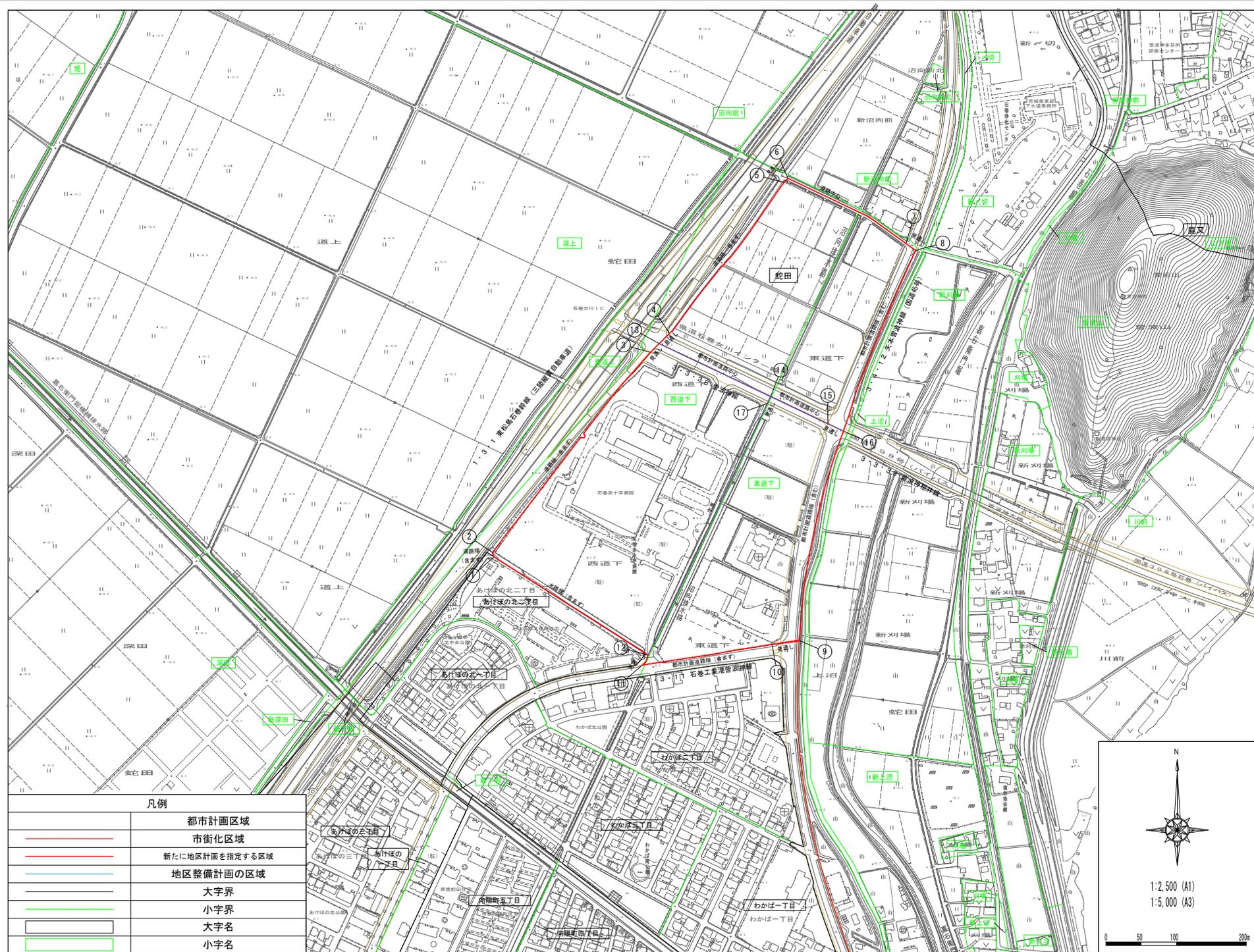
石巻広域都市計画地区計画の決定

(石巻市決定)

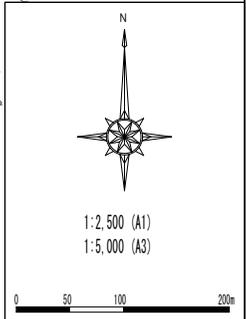
計 画 図



地区計画の名称	西道下地区計画
地区面積	約21.1ha
凡例	
	都市計画区域
	市街化区域
	新たに地区計画を指定する区域
	地区整備計画の区域
	商業地区
	医療拠点地区
	沿道サービス地区



凡例	
	都市計画区域
	市街化区域
	新たに地区計画を指定する区域
	地区整備計画の区域
	大字界
	小字界
	大字名
	小字名

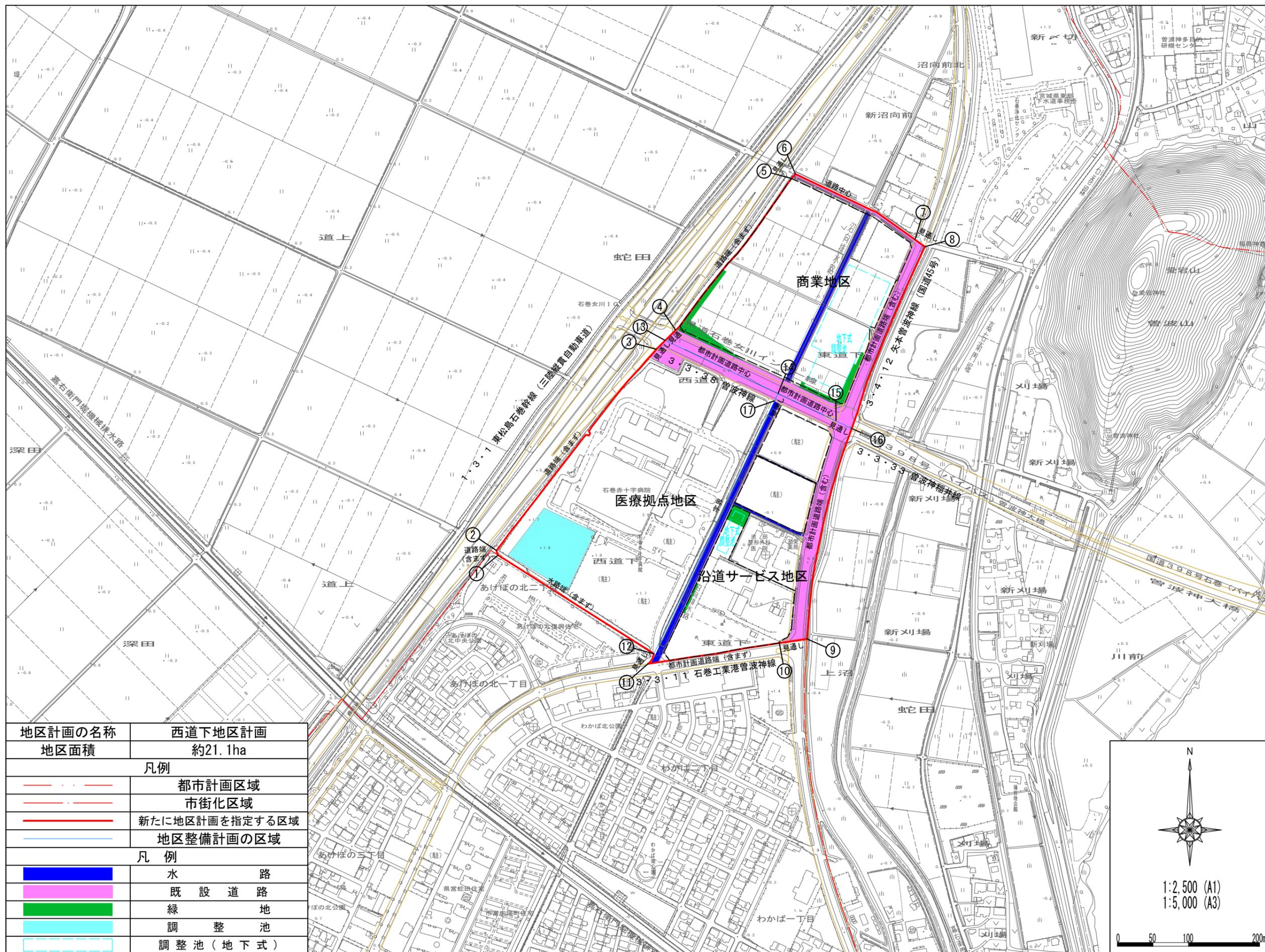


石巻広域都市計画地区計画の決定

(石巻市決定)

〔参考図書〕

方針付図



地区計画の名称	西道下地区計画
地区面積	約21.1ha
凡例	
	都市計画区域
	市街化区域
	新たに地区計画を指定する区域
	地区整備計画の区域
凡例	
	水路
	既設道路
	緑地
	調整池
	調整池(地下式)