

第 1 5 7 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)

茜平地区

南浜地区

中瀬地区

湊地区

魚町地区

渡波地区

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。

種 類	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	約 67.1ha	8/10以下	5/10以下	1.0m	—	10m	2.0%	約 67.1ha
小 計	約 261.2ha	8/10以下	6/10以下	1.0m	—	10m	7.9%	約 261.2ha
第二種低層住居専用地域	約 18.7ha	8/10以下	6/10以下	1.0m	—	10m	0.6%	約 18.7ha
小 計	約 18.7ha							約 18.7ha
第一種中高層住居専用地域	約 148.8ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	4.5%	約 148.8ha
小 計	約 148.8ha							約 148.8ha
第二種中高層住居専用地域	約 234.2ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	7.0%	約 234.2ha
小 計	約 234.2ha							約 234.2ha
第一種住居地域	約 399.0ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	12.0%	約 451.4ha
小 計	約 399.0ha							約 451.4ha
第二種住居地域	約 633.3ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	19.1%	約 645.6ha
小 計	約 633.3ha							約 645.6ha
準住居地域	約 44.3ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	1.3%	約 44.3ha
小 計	約 44.3ha							約 44.3ha
近隣商業地域	約 113.3ha	20/10以下	8/10以下	—	—	—	3.4%	約 97.5ha
小 計	約 113.3ha							約 97.5ha
商業地域	約 56.0ha	40/10以下	8/10以下	—	—	—	1.7%	約 61.9ha
小 計	約 7.5ha	50/10以下		—	—	—	0.2%	約 7.5ha
	約 63.5ha						1.9%	約 69.4ha
準工業地域	約 602.4ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	18.1%	約 608.0ha
小 計	約 602.4ha							約 608.0ha
工業地域	約 345.8ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	10.4%	約 285.4ha
小 計	約 345.8ha							約 285.4ha
工業専用地域	約 393.8ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	11.8%	約 393.8ha
小 計	約 393.8ha							約 393.8ha
合 計	約 3325.4ha						100.0%	約 3325.4ha

「種類、位置及び区域は別図表示のとおり」

理 由

復興事業の完了及び都市計画マスタープランの見直しにあわせ、適切な土地利用と良好な市街地の形成を図るため、用途地域を変更するものである。

都市計画案の理由書

石巻広域都市計画用途地域の変更

(茜平地区)

当地区は、JR石巻駅から西方約4kmに位置する土地区画整理事業で整備した商業地であり、高速交通路となる都市計画道路1・3・1東松島石巻幹線（三陸縦貫自動車道）及び石巻河南インターチェンジと都市計画道路3・6・5河南川尻線に隣接している。

当地区は蛇田地域の商業における中心的役割を担っており、石巻市都市計画マスタープランにおいて、三陸自動車道等の広域ネットワークを活用し、市内だけでなく周辺都市からの自動車利用を前提とした多様な娯楽性のあるショッピングゾーンの維持増進を図る計画としていることから、隣接する恵み野地区の大規模商業用地と合わせ、商業の集積を図ることを目指す。

このため、周辺用途地域を考慮し、「準工業地域」から「近隣商業地域」へ用途地域の変更を行う。

なお、北側の一般国道108号及び都市計画道路3・3・5河南川尻線に挟まれた区域については、沿道型の土地利用としてこのまま準工業地域から変更しない。

(南浜地区)

当地区は、石巻市中心市街地の南方約1kmの市街地縁辺部に位置し、石巻港および旧北上川に隣接する地区となっている。

東日本大震災の津波により甚大な被害を被った地区であり、平成24年に災害危険区域に指定し、住宅等の新築や建替え、増築・改築等の制限を行っているほか、本地区の過半について公園整備を実施している。

当地区に住居系の用途地域を指定しているところであるが、東日本大震災による災害危険区域であり居住制限があることから、工場等に隣接しかつ、隣接地の用途地域が工業・業務地であることを考慮し、「工業地域」の用途地域への変更を行う。また、3・2・2門脇流留線及び3・2・18南光湊線の整備と石巻市新門脇地区被災市街地復興土地区画整理事業の整備による道路整備に合わせ用途地域界の整理を行う。

(中瀬地区)

当地区は、旧北上川の中州として、石巻市中心市街地に隣接する地区となっている。

東日本大震災の津波により甚大な被害を被った地区であり、平成24年に災害危険区域に指定し、本地区の全てについて市有地として公園等で利用している。

当地区に住居系及び商業系の用途地域を指定しているところであるが、災害危険区域に指定していることから市街化の抑制を検討すると共に、区域全てが市有地であり、店舗等の立地を目指している地区ではないことから、商業系の用途ではなく、周辺の用途地域の連坦性を考慮し、「準工業地域」の用途地域への変更を行う。

(湊地区)

当地区は、石巻市中心市街地の南東方約1.5kmに位置し、旧北上川左岸に位置している。地区の東側を国道398号、西側は旧北上川に囲まれている。東日本大震災からの生活の基盤と働く場の再生を目指し、被災市街地復興土地区画整理事業により住居・産業施設を適正に再配置し、被災前のコミュニティの維持と産業振興基盤の早期再生を目指すことを目的に整備された。

復興にともなう現地再建を基本とし、「近隣商業地域」「準工業地域」及び「工業地域」を指定しているところであるが、土地区画整理後の道路の線形や街区形状等の変更にともない、一部、その区域界を変更する。

(魚町地区)

当地区は、石巻市中心市街地の南東方約3 kmに位置し、水産加工業が多く立地する石巻魚市場へ隣接する地区となっている。

当地区は主に水産業関連の漁業従事者の購買等の需要を賄う場所となっていたが、東日本大震災による津波被害により甚大な被害を受け、水産関連業を主とした施設の復興が進んできている。

また、本地区及び周辺は石巻市都市計画マスタープランにおいて、水産加工・業務地として、石巻漁港に近接しているという利便性を活かした関連産業の集積を図り、国内外への水産物の供給拠点としての機能充実を図ることとしている。

東日本大震災による災害危険区域であり居住制限があることに加え、当地区の土地利用および位置付けから、「商業地域」から「工業地域」への用途地域の変更を行う。

(渡波地区)

防災緑地2号の区域の一部について住居系の用途を指定しているが、東日本大震災による災害危険区域であり居住制限があるため、「準工業地域」へ変更する。

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)
準工業地域 (200/60) から 第一種住居地域 (200/60) に変更する区域	茜平地区	石巻市	0.0ha (約340m ²)
第一種住居地域 (200/60) から 近隣商業地域 (200/80) に変更する区域	茜平地区	石巻市	0.0ha (約340m ²)
第二種住居地域 (200/60) から 第一種住居地域 (200/60) に変更する区域	南浜地区	石巻市	0.1ha
工業地域 (200/60) から 第一種住居地域 (200/60) に変更する区域	南浜地区	石巻市	0.0ha (約30m ²)
工業地域 (200/60) から 第二種住居地域 (200/60) に変更する区域	南浜地区	石巻市	0.0ha (約100m ²)
準工業地域 (200/60) から 近隣商業地域 (200/80) に変更する区域	茜平地区	石巻市	16.1ha
	湊地区	石巻市	0.3ha
第二種住居地域 (200/60) から 準工業地域 (200/60) に変更する区域	中瀬地区	石巻市	4.9ha
	渡波地区	石巻市	5.3ha
近隣商業地域 (200/80) から 準工業地域 (200/60) に変更する区域	中瀬地区	石巻市	0.6ha
工業地域 (200/60) から 準工業地域 (200/60) に変更する区域	湊地区	石巻市	0.8ha
第一種住居地域 (200/60) から 工業地域 (200/60) に変更する区域	南浜地区	石巻市	52.5ha
第二種住居地域 (200/60) から 工業地域 (200/60) に変更する区域	南浜地区	石巻市	2.0ha

区分	地区名	市町村名	面積 (ha)
商業地域 (400/80) から 工業地域 (200/60) に変更する 区域	魚町地区	石巻市	5.9ha
準工業地域 (200/60) から 工業地域 (200/60) に変更する 区域	湊地区	石巻市	0.8ha

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)	0.1ha (0.1ha)	52.5ha (52.5ha)	-52.4ha (-52.4ha)
第二種住居地域 (200/60)	－ ha (－ ha)	12.3ha (12.3ha)	-12.3ha (-12.3ha)
準住居地域 (200/60)	－ ha (－ ha)	－ ha (－ ha)	－ ha (－ ha)
近隣商業地域 (200/80)	16.4ha (16.4ha)	0.6ha (0.6ha)	+15.8ha (+15.8ha)
商業地域 (400/80) (500/80)	－ ha (－ ha) (－ ha)	5.9ha (5.9ha) (－ ha)	-5.9ha (-5.9ha) (－ ha)
準工業地域 (200/60)	11.6ha (11.6ha)	17.2ha (17.2ha)	-5.6ha (-5.6ha)
工業地域 (200/60)	61.2ha (61.2ha)	0.8ha (0.8ha)	+60.4ha (+60.4ha)
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 224.2ha)	約 234.2ha (約 224.2ha)	—ha (—ha)
第一種住居地域 (200/60)	約 451.4ha (約 451.4ha)	約 399.0ha (約 399.0ha)	52.4ha減 (52.4ha減)
第二種住居地域 (200/60)	約 645.6ha (約 645.6ha)	約 633.3ha (約 633.3ha)	12.3ha減 (12.3ha減)
準住居地域 (200/60)	約 44.3ha (約 44.3ha)	約 44.3ha (約 44.3ha)	—ha (—ha)
近隣商業地域 (200/80)	約 97.5ha (約 97.5ha)	約 113.3ha (約 113.3ha)	15.8ha増 (15.8ha増)
商業地域 (400/80) (500/80)	約 69.4ha (約 61.9ha) (約 7.5ha)	約 63.5ha (約 56.0ha) (約 7.5ha)	5.9ha減 (5.9ha減) (—ha)
準工業地域 (200/60)	約 608.0ha (約 608.0ha)	約 602.4ha (約 602.4ha)	5.6ha減 (5.6ha減)
工業地域 (200/60)	約 285.4ha (約 285.4ha)	約 345.8ha (約 345.8ha)	60.4ha増 (60.4ha増)
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

1. 茜平地区

区 分	市町村名	大字名	字 名	全部・一部の別
準工業地域(200/60)から 近隣商業地域(200/80)に変更 約16.1ha	石巻市	蛇 田	新金沼	一 部
		茜平一丁目		一 部
		茜平二丁目		一 部
		茜平四丁目		一 部
		茜平五丁目		一 部
準工業地域(200/60)から 第一種住居地域(200/60)に変更 約0.0ha(約340㎡)	石巻市	蛇 田	新金沼	一 部
第一種住居地域(200/60)から 近隣商業地域(200/80)に変更 約0.0ha(約340㎡)		蛇 田	新立野	一 部

2. 南浜地区

区 分	市町村名	大字名	字 名	全部・一部の別
第二種住居地域(200/60)から 工業地域(200/60)に変更 約2.0ha	石巻市	南光町一丁目		一 部
		南光町二丁目		一 部
		南浜町四丁目		一 部
		門脇町五丁目		一 部
第二種住居地域(200/60)から 第一種住居地域(200/60)に変更 約0.1ha	石巻市	門脇町五丁目		一 部
工業地域(200/60)から 第二種住居地域(200/60)に変更 約0.0ha(約100㎡)		南光町二丁目		一 部
工業地域(200/60)から 第一種住居地域(200/60)に変更 約0.0ha(約30㎡)	石巻市	門脇町五丁目		一 部
		第一種住居地域(200/60)から 工業地域(200/60)に変更 約52.5ha	南浜町一丁目	
	石巻市	南浜町二丁目		一 部
		南浜町三丁目		全 部
		南浜町四丁目		一 部
		雲雀野町一丁目		一 部
		門脇町三丁目		一 部
		門脇町四丁目		一 部
		門脇町五丁目		一 部

3.中瀬地区

区 分	市町村名	大字名	字 名	全部・一部の別
近隣商業地域(200/80)から 準工業地域(200/60)に変更 約0.6ha	石巻市	中瀬		一 部
第二種住居地域(200/60)から 準工業地域(200/60)に変更 約4.9ha		中瀬		一 部

4.湊地区

区 分	市町村名	大字名	字 名	全部・一部の別
準工業地域(200/60)から 近隣商業地域(200/80)に変更 約0.3ha	石巻市	湊町三丁目		一 部
準工業地域(200/60)から 工業地域(200/60)に変更 約0.8ha		川口町一丁目		一 部
工業地域(200/60)から 準工業地域(200/60)に変更 約0.8ha		川口町三丁目		一 部
		明神町一丁目		一 部

5.魚町地区

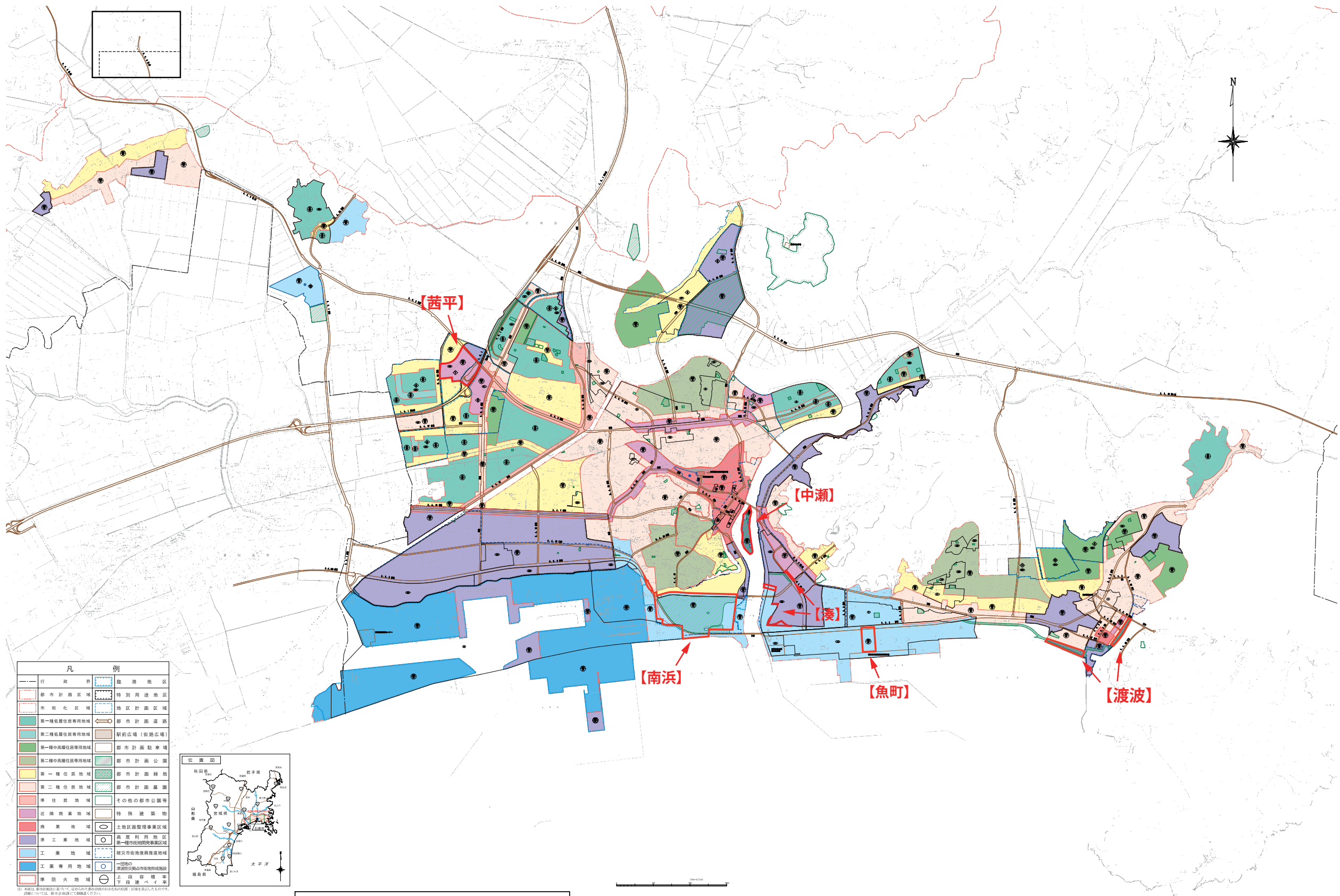
区 分	市町村名	大字名	字 名	全部・一部の別
商業地域(400/80)から 工業地域(200/60)に変更 約5.9ha	石巻市	魚町二丁目		一 部

6.渡波地区

区 分	市町村名	大字名	字 名	全部・一部の別
第二種住居地域(200/60)から 準工業地域(200/60)に変更 約5.3ha	石巻市	渡波町三丁目		一 部
		幸町		一 部
		松原町		一 部
		長浜町		一 部

石巻広域都市計画用途地域の変更 (石巻市決定)

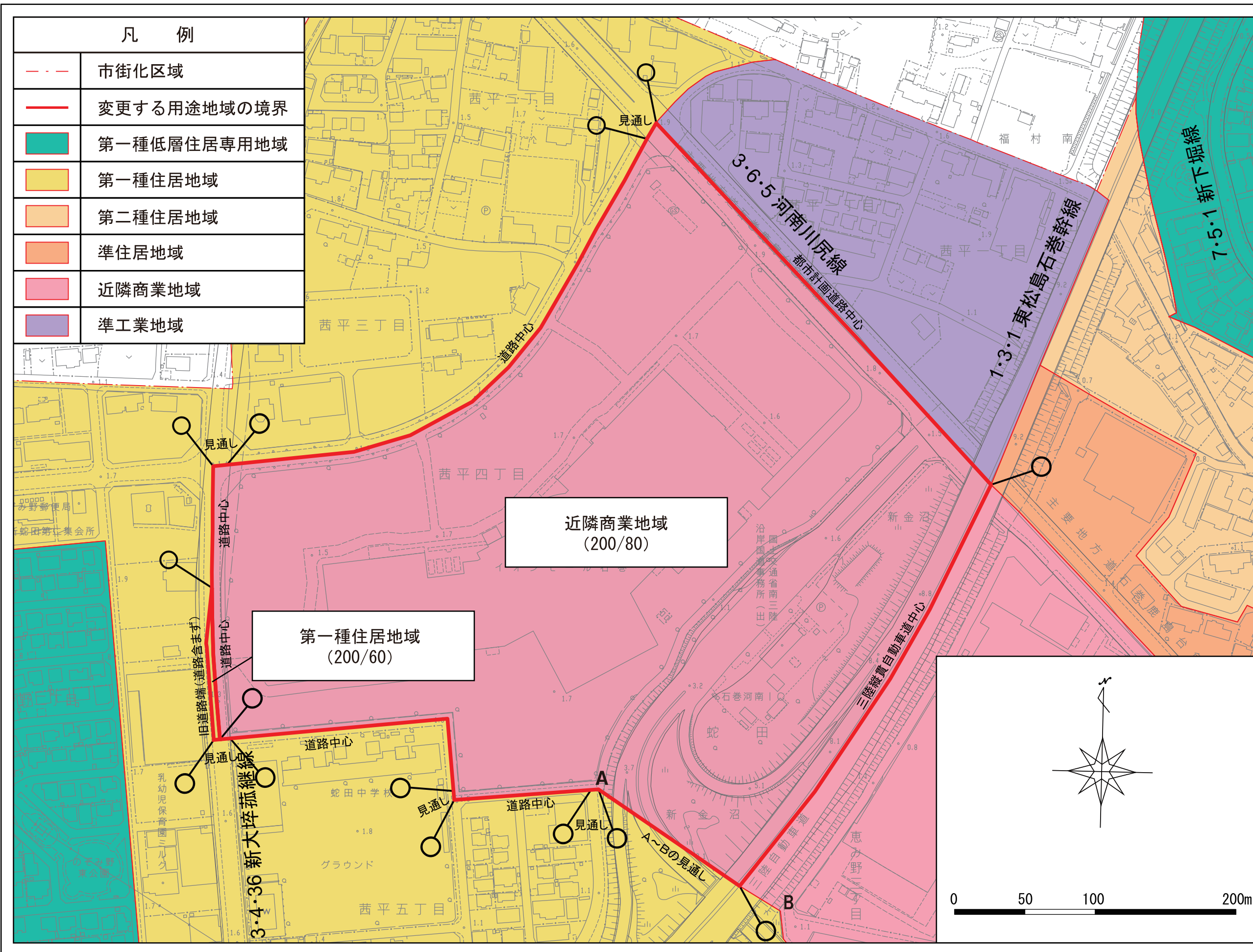
総括図



用途地域を変更する箇所

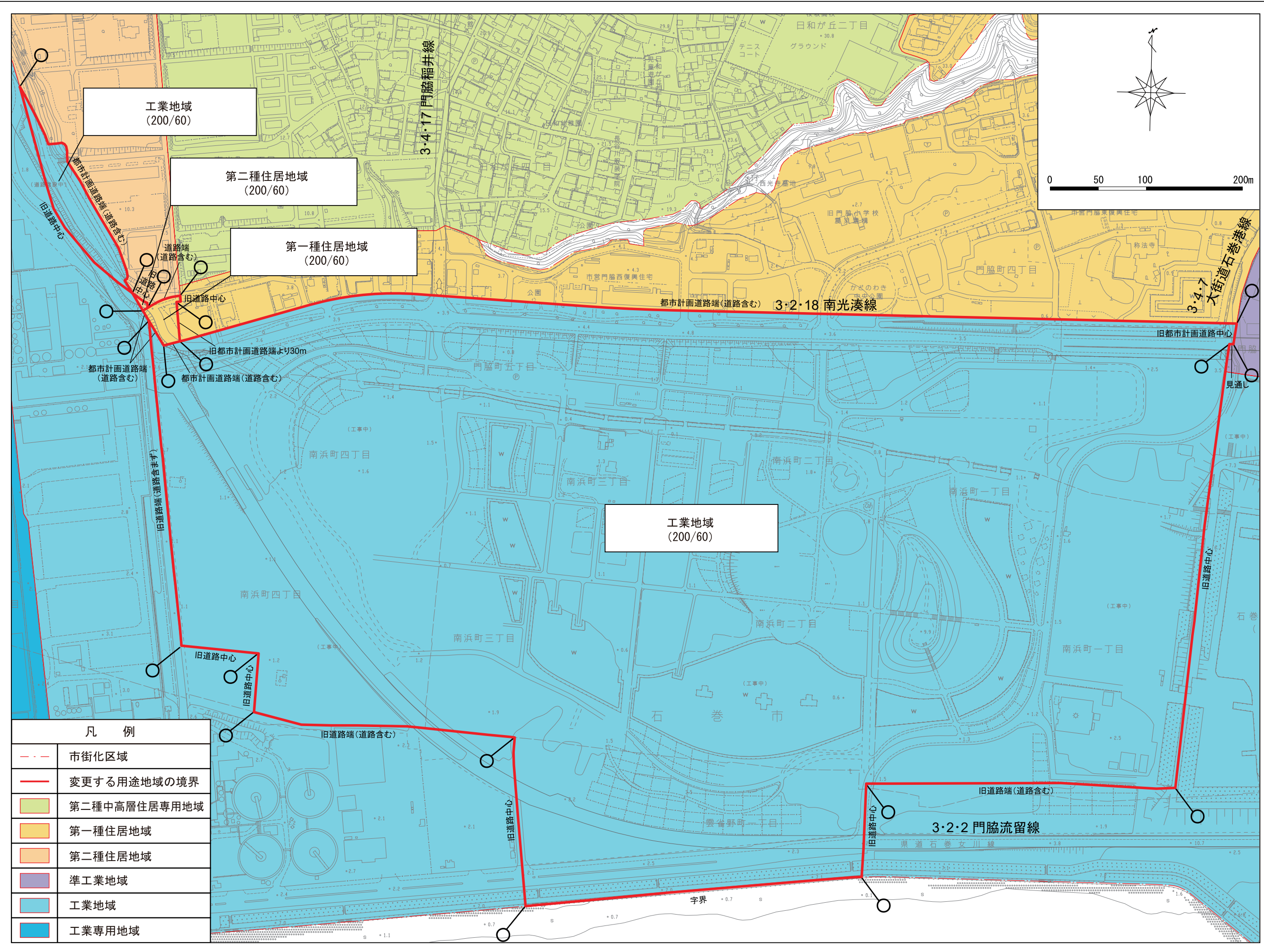
石巻広域都市計画用途地域の変更 (石巻市決定)

茜平地区 計画図



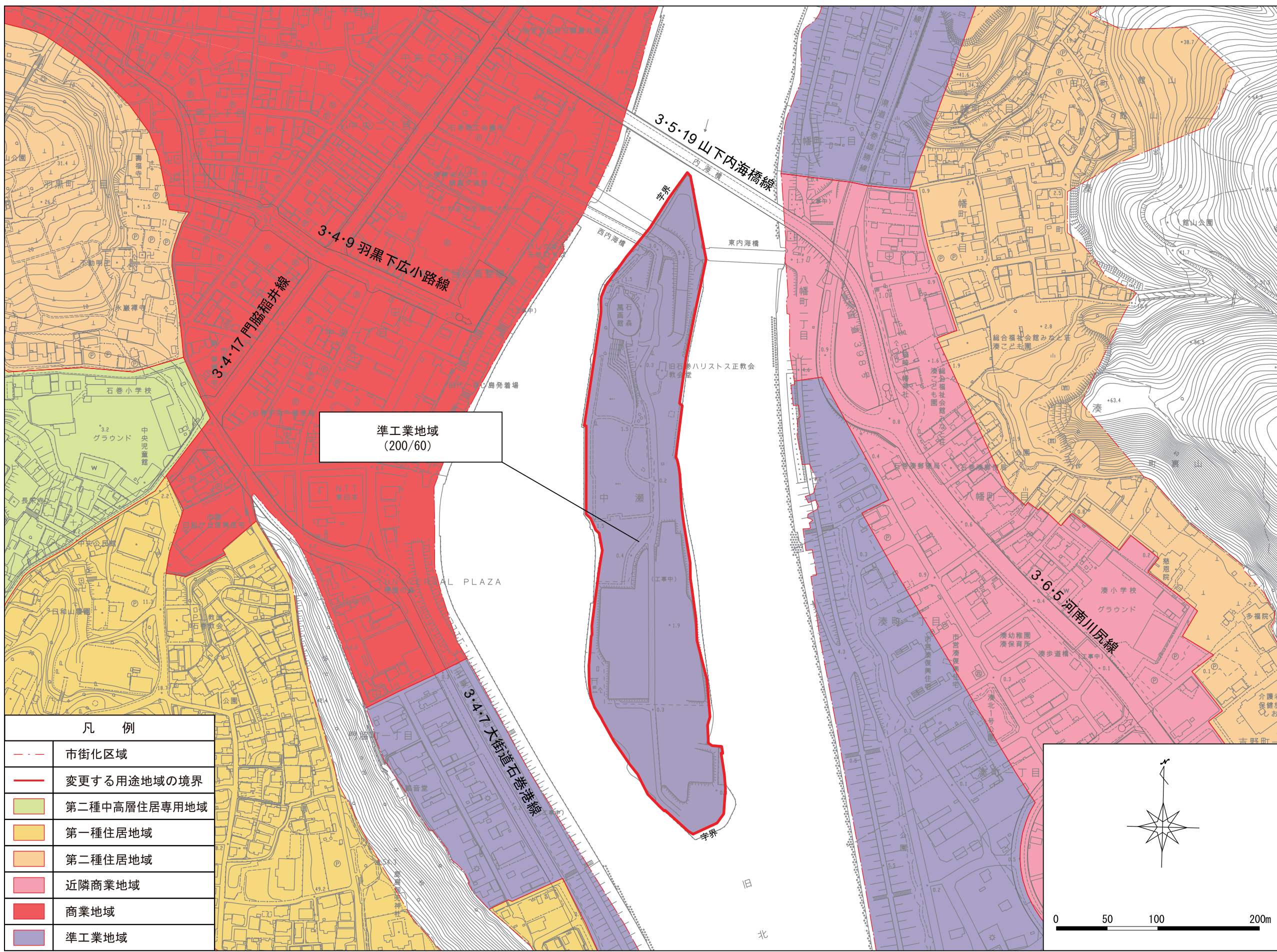
石巻広域都市計画用途地域の変更（石巻市決定）

南浜地区 計画図



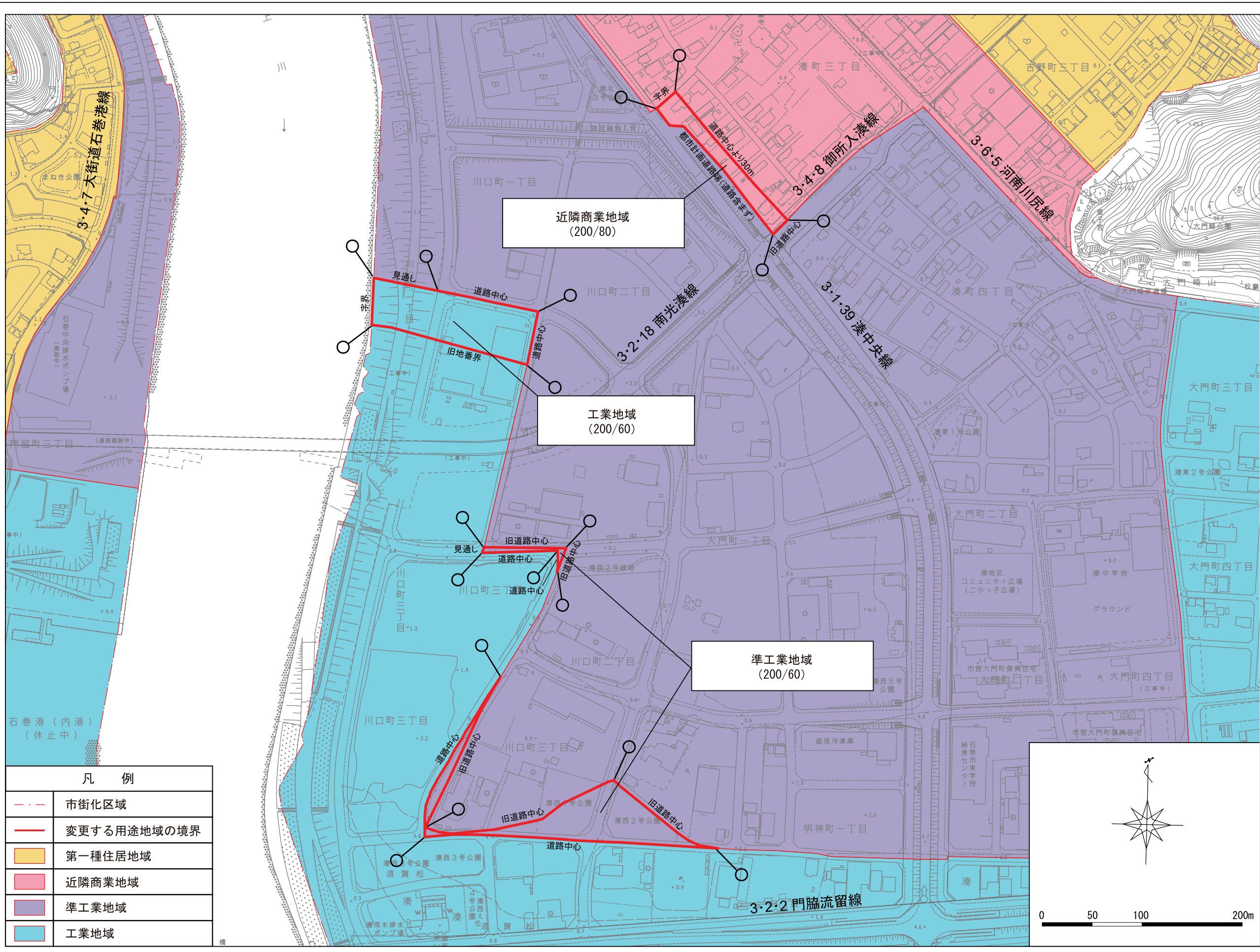
凡 例	
	市街化区域
	変更する用途地域の境界
	第二種中高層住居専用地域
	第一種住居地域
	第二種住居地域
	準工業地域
	工業地域
	工業専用地域

石巻広域都市計画用途地域の変更（石巻市決定）
中瀬地区 計画図

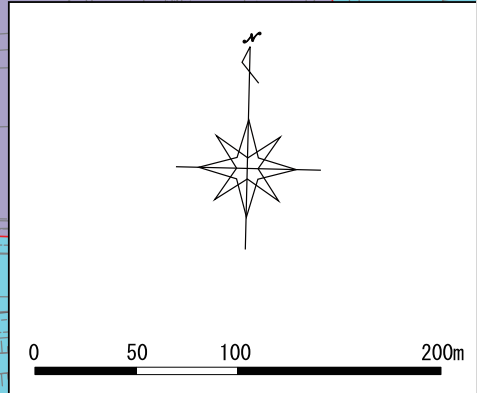


石巻広域都市計画用途地域の変更（石巻市決定）

湊地区 計画図



凡 例	
	市街化区域
	変更する用途地域の境界
	第一種住居地域
	近隣商業地域
	準工業地域
	工業地域



石巻広域都市計画用途地域の変更 (石巻市決定)
 渡波地区
 計画図

