

第 1 5 9 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

蛇田西部地区

湊町・川口町・大門町地区

長浜町地区

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 550.5 ha	変更前 約561.6 ha

「位置及び区域は計画図表示のとおり」

理 由

用途地域の境界を見直し、準工業地域の区域が変更になったことから、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

(蛇田西部地区)

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こととなった。

そこで、準工業地域の区域が変更となることにあわせて、特別用途地区の一部を廃止するものである。

(湊町・川口町・大門町地区)

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ー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こととなった。

そこで、あわせて特別用途地区について、用途地域が準工業地域へ変更される箇所について指定を行い、近隣商業地域及び工業地域へ変更される箇所について廃止を行うものである。

(長浜町地区)

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」へ変更することとなった。

そこで、準工業地域へ区域が変更となることにあわせて、特別用途地区についても指定を行うものである。

特別用途地区内の建築制限の内容について

都市計画で特別用途地区「大規模集客施設制限地区」の区域を指定し、区域内の建築制限を「石巻市特別用途地区建築条例」で定めている。

【石巻市特別用途地区建築条例第3条】
大規模集客施設制限地区内の建築制限

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（第二十七条、第四十八条、第六十八条の三関係）

(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
-----	---	--

特別用途地区の変更に係る区域一覧表

区分	地区名	市町村名	面積 (ha)
特別用途地区を追加する区域	湊町・川口町 ・大門町地区	石巻市	0.8ha増
	長浜町地区	石巻市	5.3ha増
特別用途地区を解除する区域	蛇田西部地区	石巻市	16.1ha減
	湊町・川口町 ・大門町地区	石巻市	1.1ha減

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	6.1ha	17.2ha	-11.1ha

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 561.6ha	約 550.5ha	11.1ha減

字 名 一 覧

特別用途地区を追加する土地の区域

市町村名	大 字 名	小 字 名	全部・一部の別	備 考
石巻市	湊西二丁目	—	一部	湊町・川口町・大門町地区
	湊西三丁目	—	一部	湊町・川口町・大門町地区
	渡波町三丁目	—	一部	長浜町地区
	幸町	—	一部	長浜町地区
	長浜町	—	一部	長浜町地区
	松原町	—	一部	長浜町地区

特別用途地区を解除する土地の区域

市町村名	大 字 名	小 字 名	全部・一部の別	備 考
石巻市	茜平一丁目	—	一部	蛇田西部地区
	茜平二丁目	—	一部	蛇田西部地区
	茜平四丁目	—	一部	蛇田西部地区
	茜平五丁目	—	一部	蛇田西部地区
	蛇田	新金沼	一部	蛇田西部地区
	湊町三丁目	—	一部	湊町・川口町・大門町地区
	湊町四丁目	—	一部	湊町・川口町・大門町地区
	湊西一丁目	—	一部	湊町・川口町・大門町地区
	川口町一丁目	—	一部	湊町・川口町・大門町地区

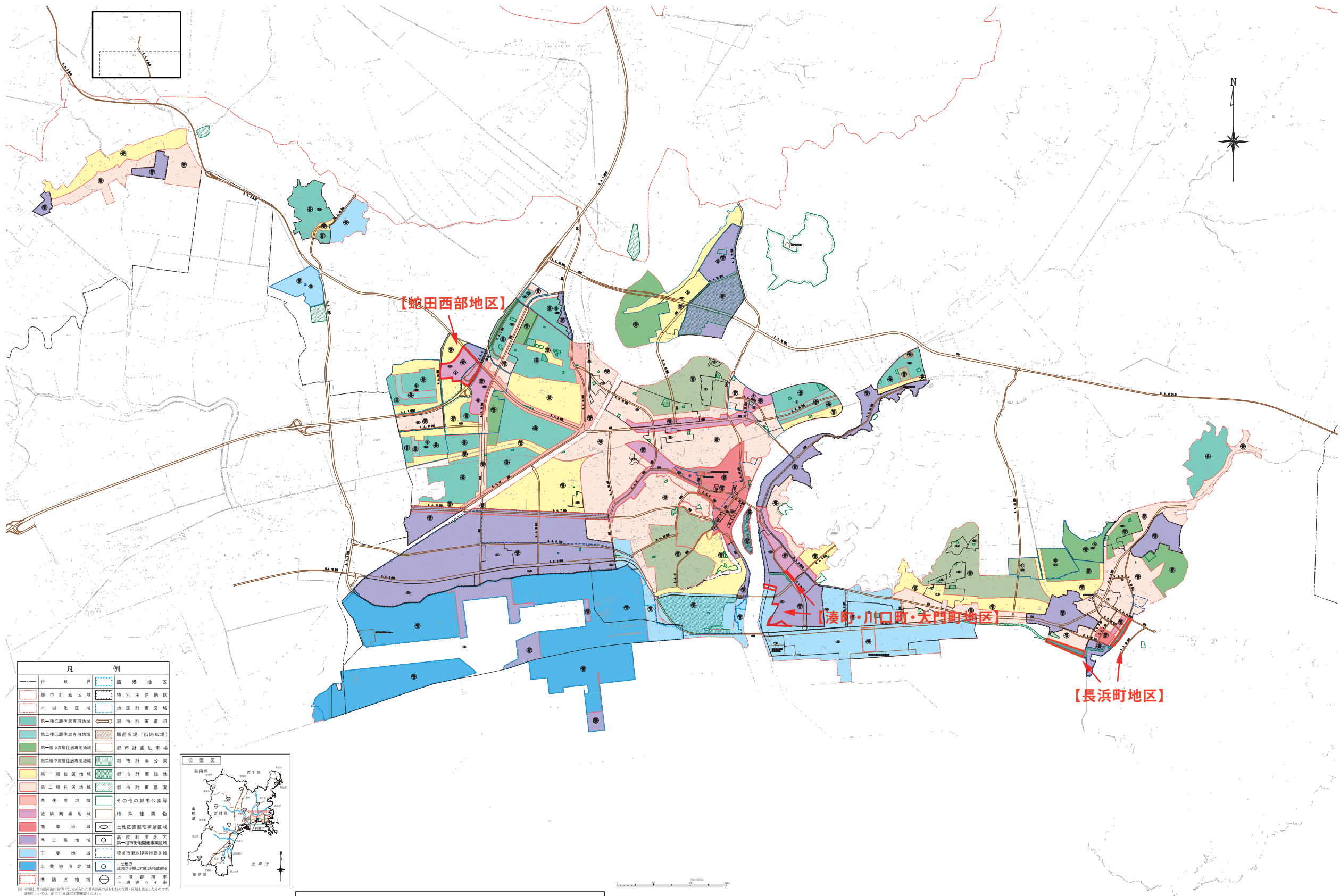
特別用途地区 建築物の用途制限一覧表

建築物の例示		用途地域内の建築物の用途制限		準工業地域		
		用途制限	特別用途地区による制限	用途制限	特別用途地区による制限	
住宅等	住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿	○	○			
	兼用住宅で、非住宅部分が、50㎡以下かつ延べ面積の1/2未満のもの	○	○			
店舗等	店舗等の床面積が	150㎡以下のもの	○	○		
		150㎡を超え、500㎡以下のもの	○	○		
		500㎡を超え、1,500㎡以下のもの	○	○		
		1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの	○	○		
		3,000㎡を超えるもの	○	◆	◆10,000㎡以下	
事務所等	事務所等の床面積が	150㎡以下のもの	○	○		
		150㎡を超え、500㎡以下のもの	○	○		
		500㎡を超え、1,500㎡以下のもの	○	○		
		1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの	○	○		
		3,000㎡を超えるもの	○	○		
ホテル、旅館		○	○			
遊戯施設等	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等		○	○		
	カラオケボックス等		○	◆	◆10,000㎡以下	
	麻雀屋、ぱちんこ屋、射的場、馬券、車券発売所等		○	◆	◆10,000㎡以下	
	劇場、映画館、演芸場、観覧場、ナイトクラブ		○	◆	◆客席部分が10,000㎡以下	
	キャバレー、ダンスホール等、個室付浴場等		▲	▲	▲個室付浴場等を除く	
店舗、飲食店、遊技場、勝馬投票券売り場等で床面積が1万㎡を超えるもの		○	×			
公共施設等	幼稚園、小学校、中学校、高等学校		○	○		
	大学、高等専門学校、専修学校等		○	○		
	図書館等		○	○		
	巡査派出所、一定規模以下の郵便局等		○	○		
	神社、寺院、教会等		○	○		
	病院		○	○		
	公衆浴場、診療所、保育所等		○	○		
	老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等		○	○		
	老人福祉センター、児童厚生施設等		○	○		
	自動車教習所		○	○		
工場・倉庫等	単独車庫(付属車庫を除く)		○	○		
	建築物付属自動車車庫		○	○		
	倉庫業倉庫		○	○		
	畜舎(15㎡を超えるもの)		○	○		
	パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服店、畳屋、建具屋、自転車店等で作業場面積が50㎡以下のもの		○	○		
	危険性や環境を悪化させるおそれがある工場	非常に少ない工場	○	○		
		少ない工場	○	○		
		やや多い工場	○	○		
	危険性が大きい又は著しく環境を悪化させるおそれがある工場					
	自動車修理工場		○	○		
火薬、石油類、ガス等の危険物の貯蔵・処理の量が	非常に少ない施設	○	○			
	少ない施設	○	○			
	やや多い施設	○	○			
	多い施設					
卸売市場、火葬場、と畜場、汚物処理場、ごみ焼却場等		都市計画区域内においては都市計画決定が必要				

- 建てられる用途
- 建てられない用途
- × 特別用途地区による制限のため建築不可
- ◆ 特別用途地区による制限あり
- 大規模集客施設該当箇所

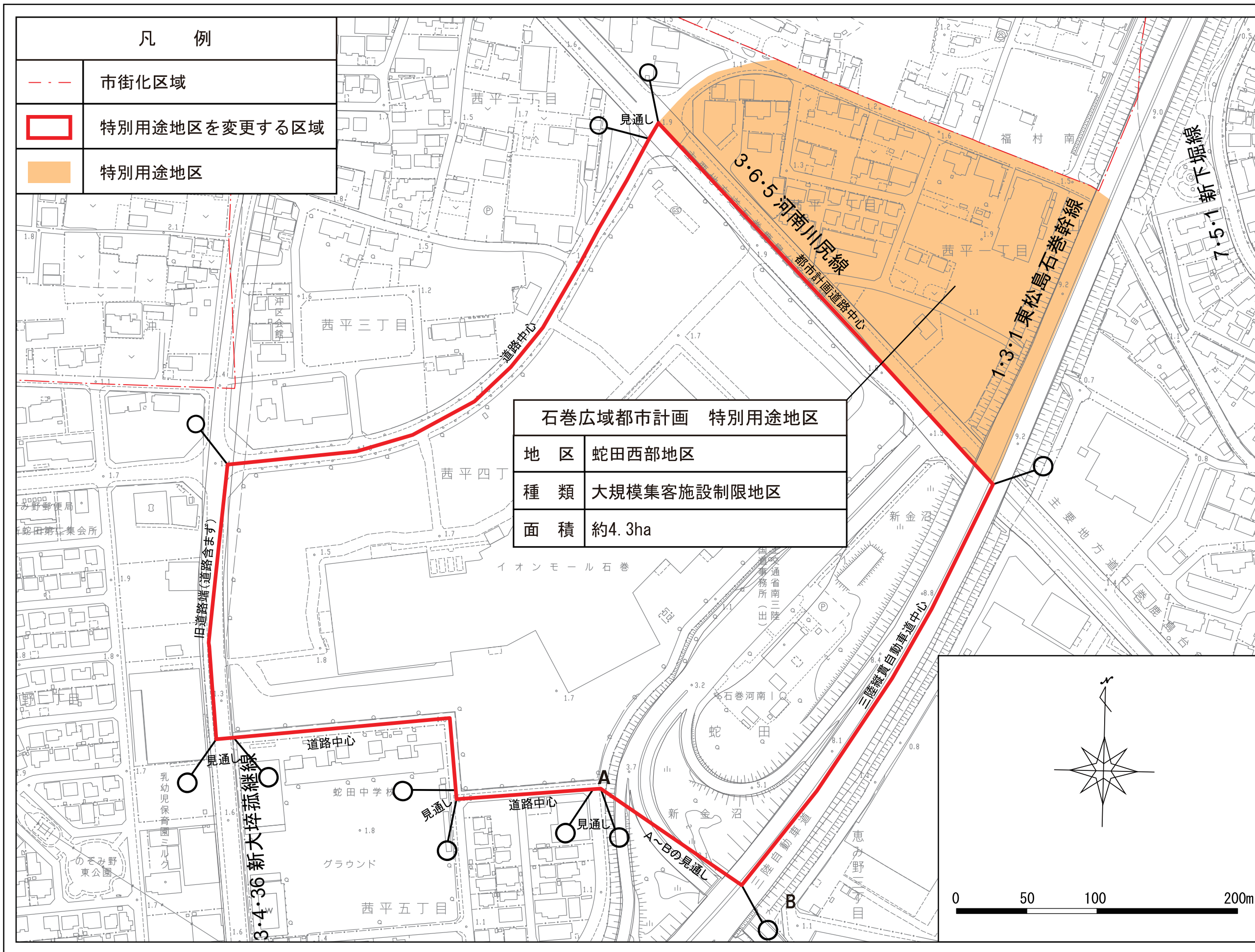
石巻広域都市計画特別用途地区の変更（石巻市決定）

総括図



特別用途地区を変更する箇所

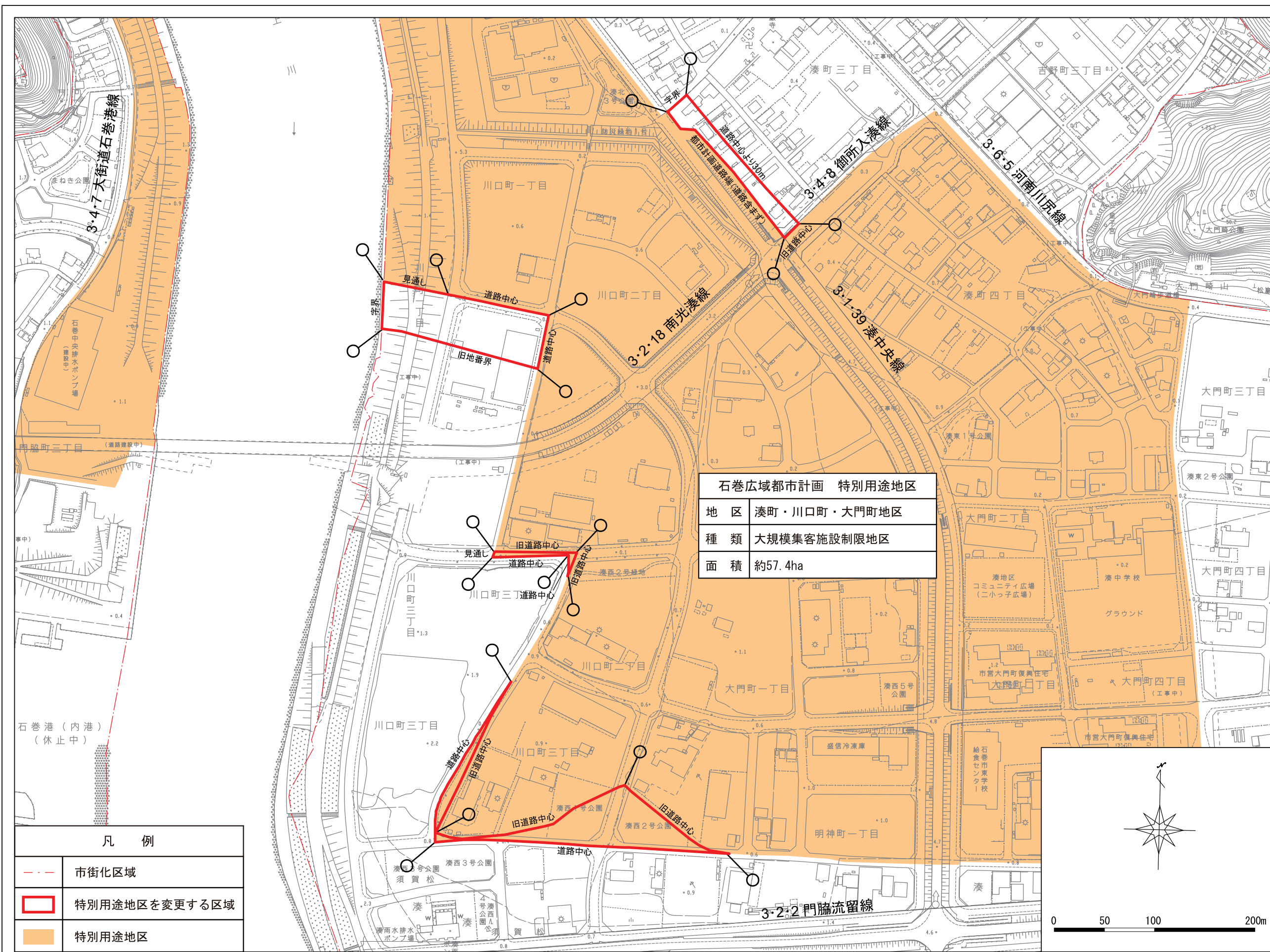
石巻広域都市計画特別用途地区の変更（石巻市決定）
計画面図






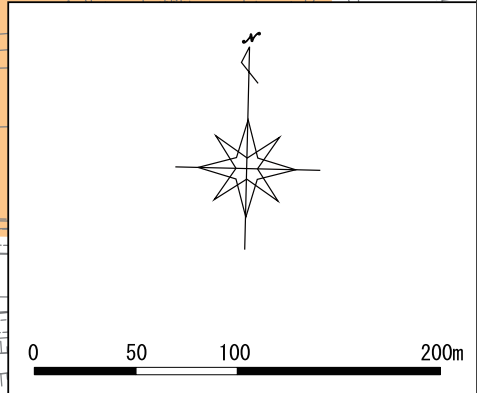
石巻広域都市計画特別用途地区の変更

(石巻市決定)

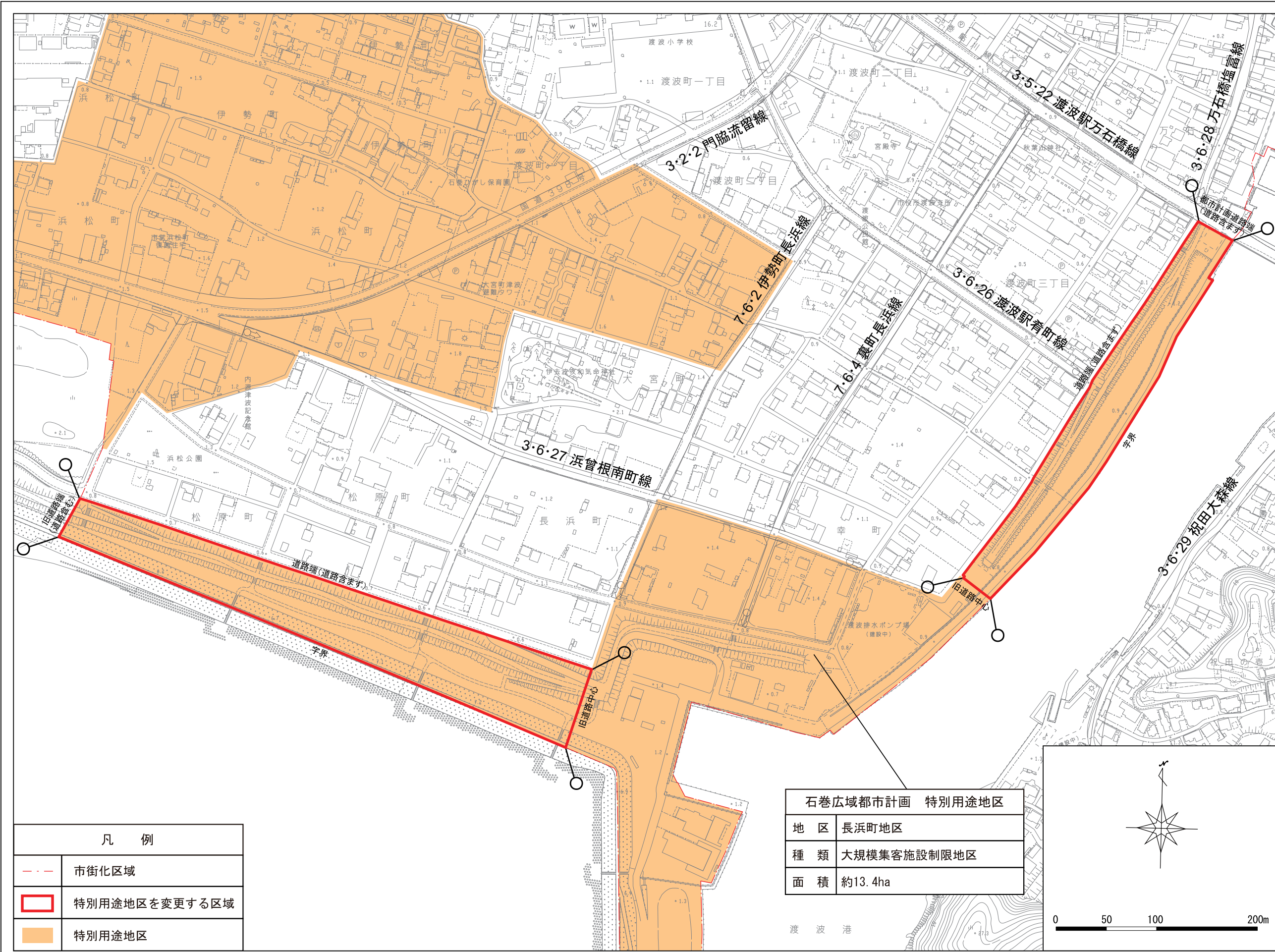
計画図



凡例	
	市街化区域
	特別用途地区を変更する区域
	特別用途地区

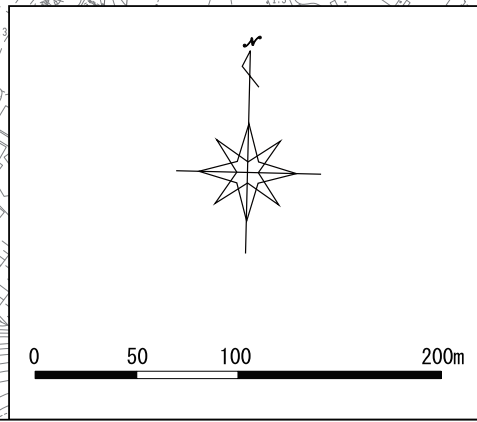


石巻広域都市計画特別用途地区の変更（石巻市決定）
計 画 図

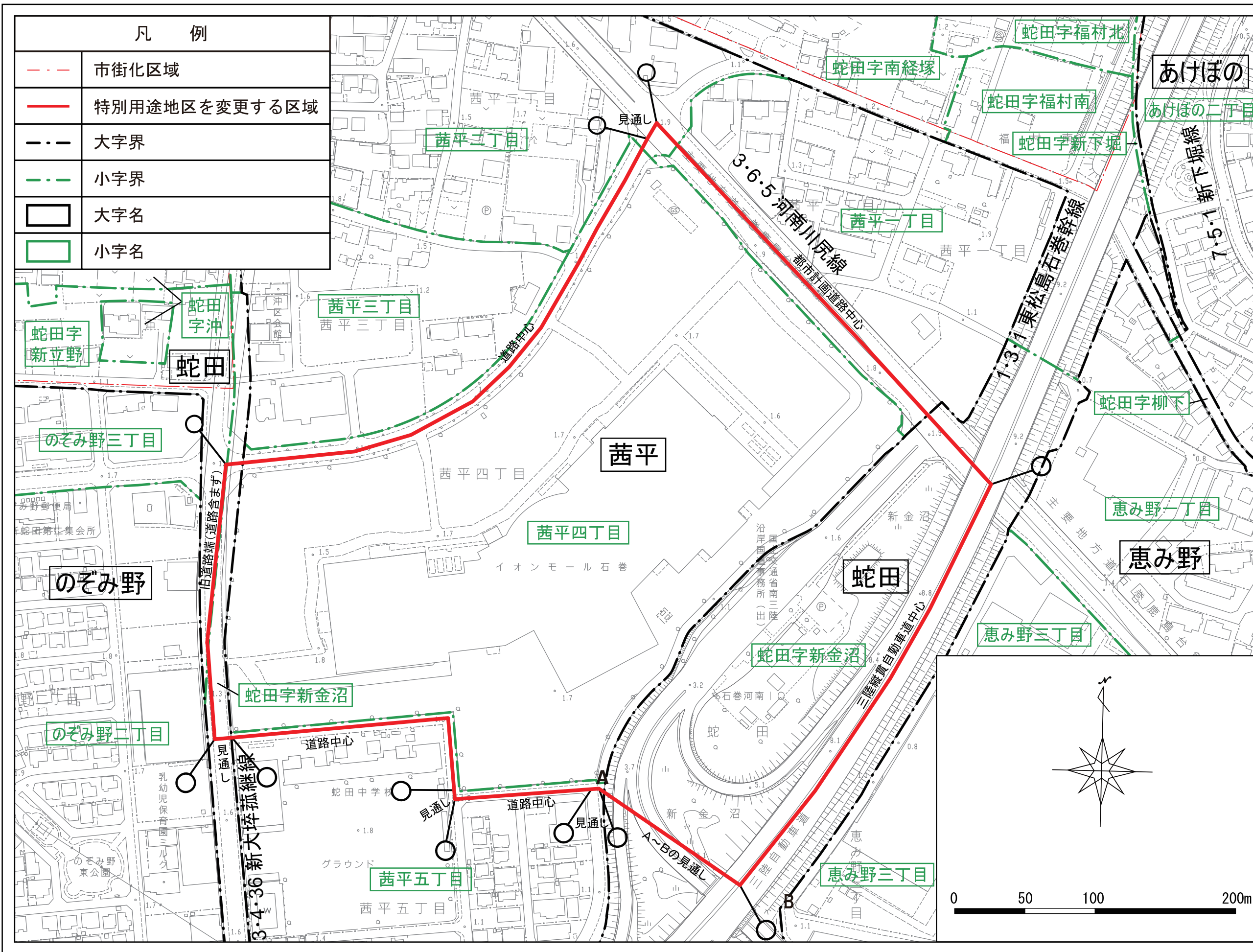


凡 例	
	市街化区域
	特別用途地区を変更する区域
	特別用途地区

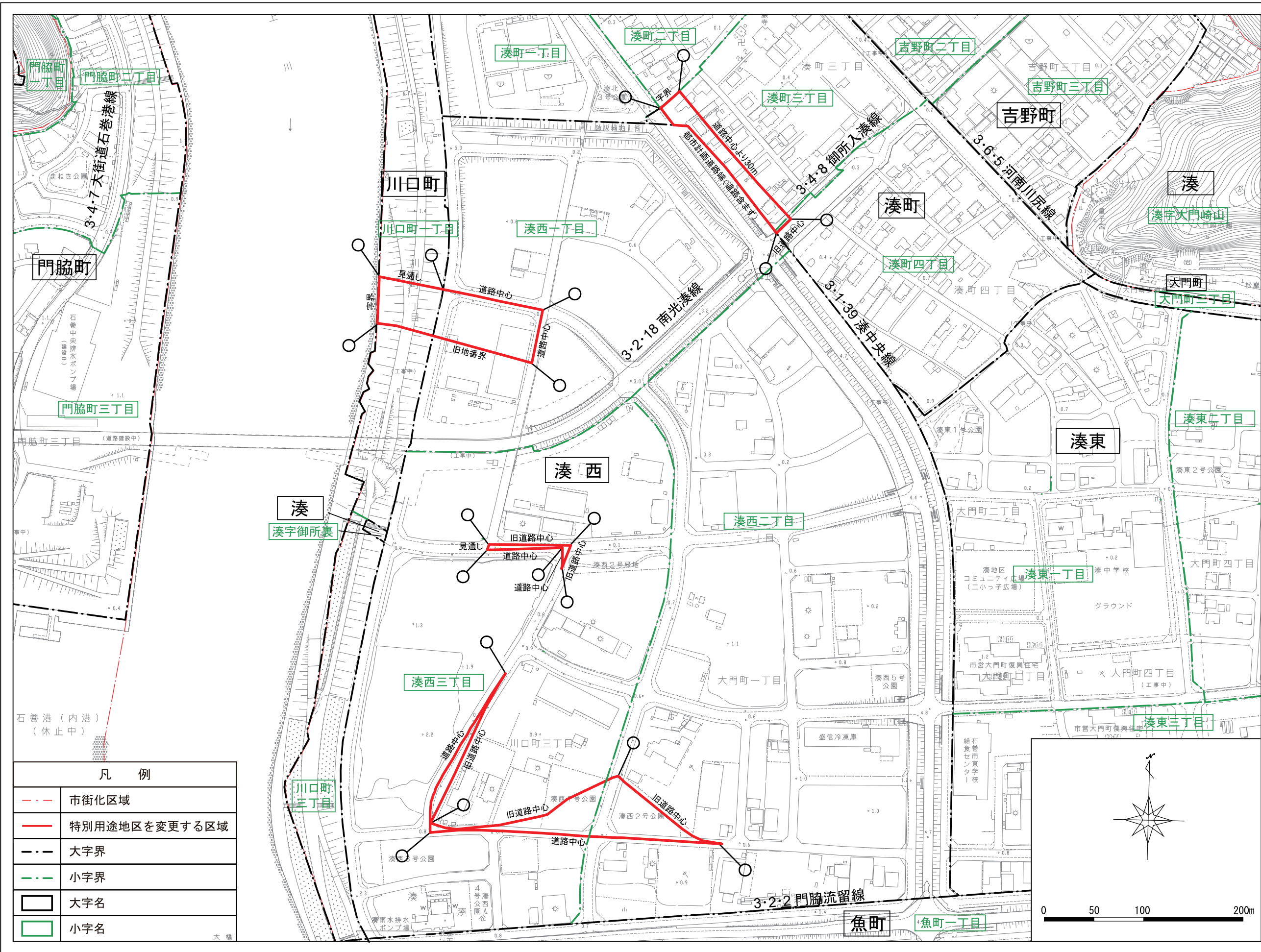
石巻広域都市計画 特別用途地区	
地 区	長浜町地区
種 類	大規模集客施設制限地区
面 積	約13.4ha



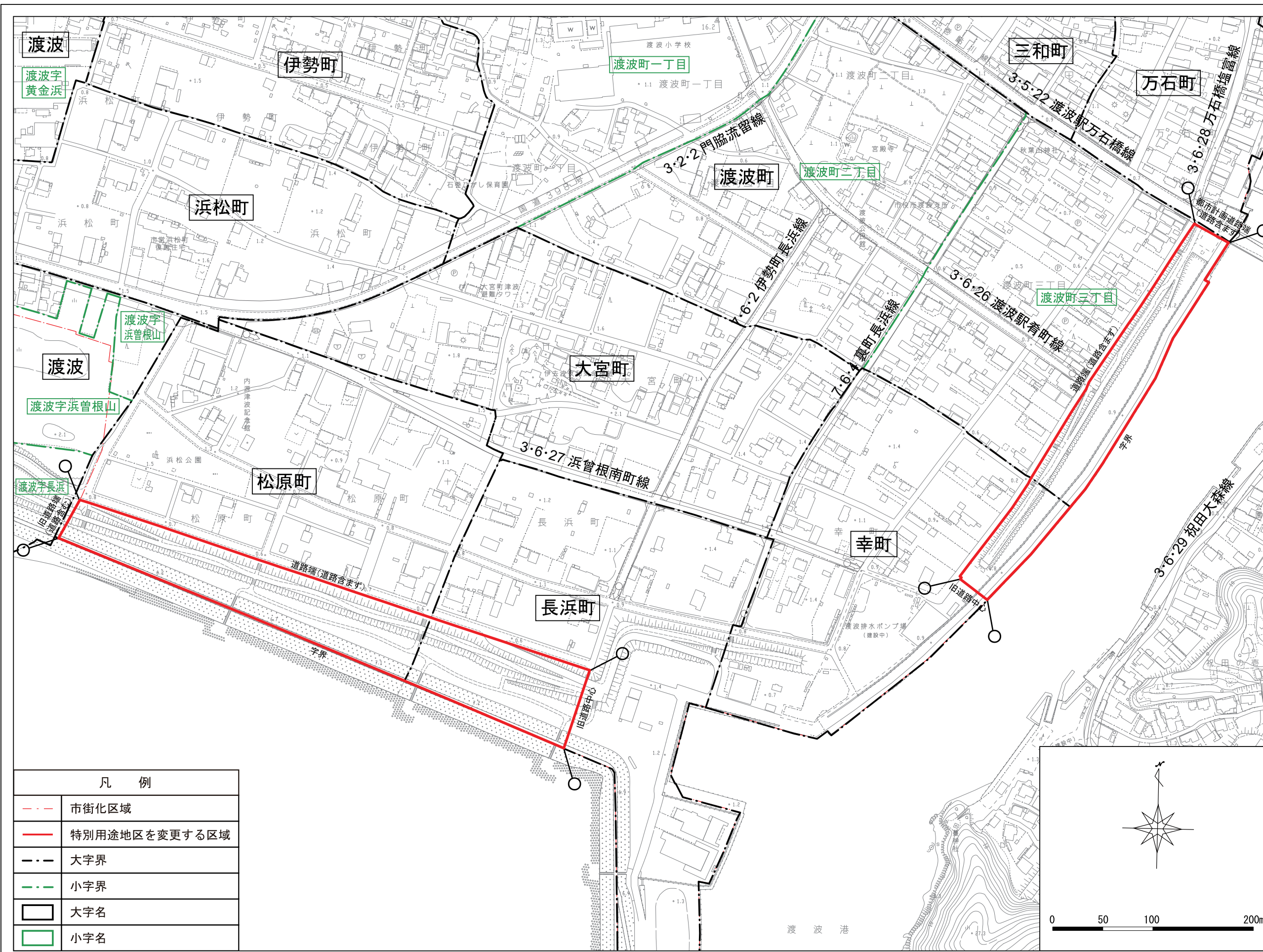
石巻広域都市計画特別用途地区の変更（石巻市決定）
字界図



石巻広域都市計画特別用途地区の変更（石巻市決定）
字界図



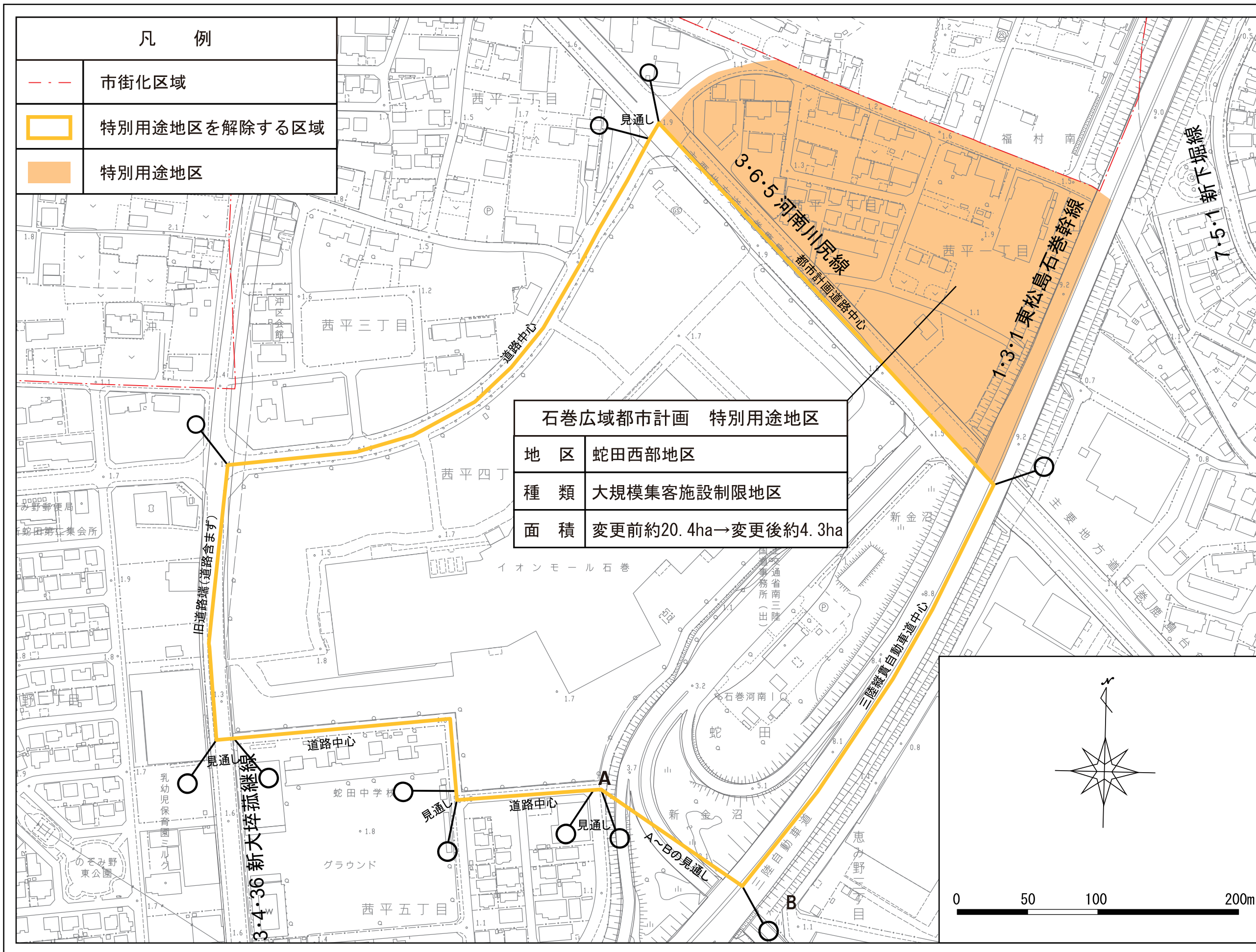
石巻広域都市計画特別用途地区の変更（石巻市決定）
 字界図



凡 例	
	市街化区域
	特別用途地区を変更する区域
	大字界
	小字界
	大字名
	小字名

石巻広域都市計画特別用途地区の変更（石巻市決定）

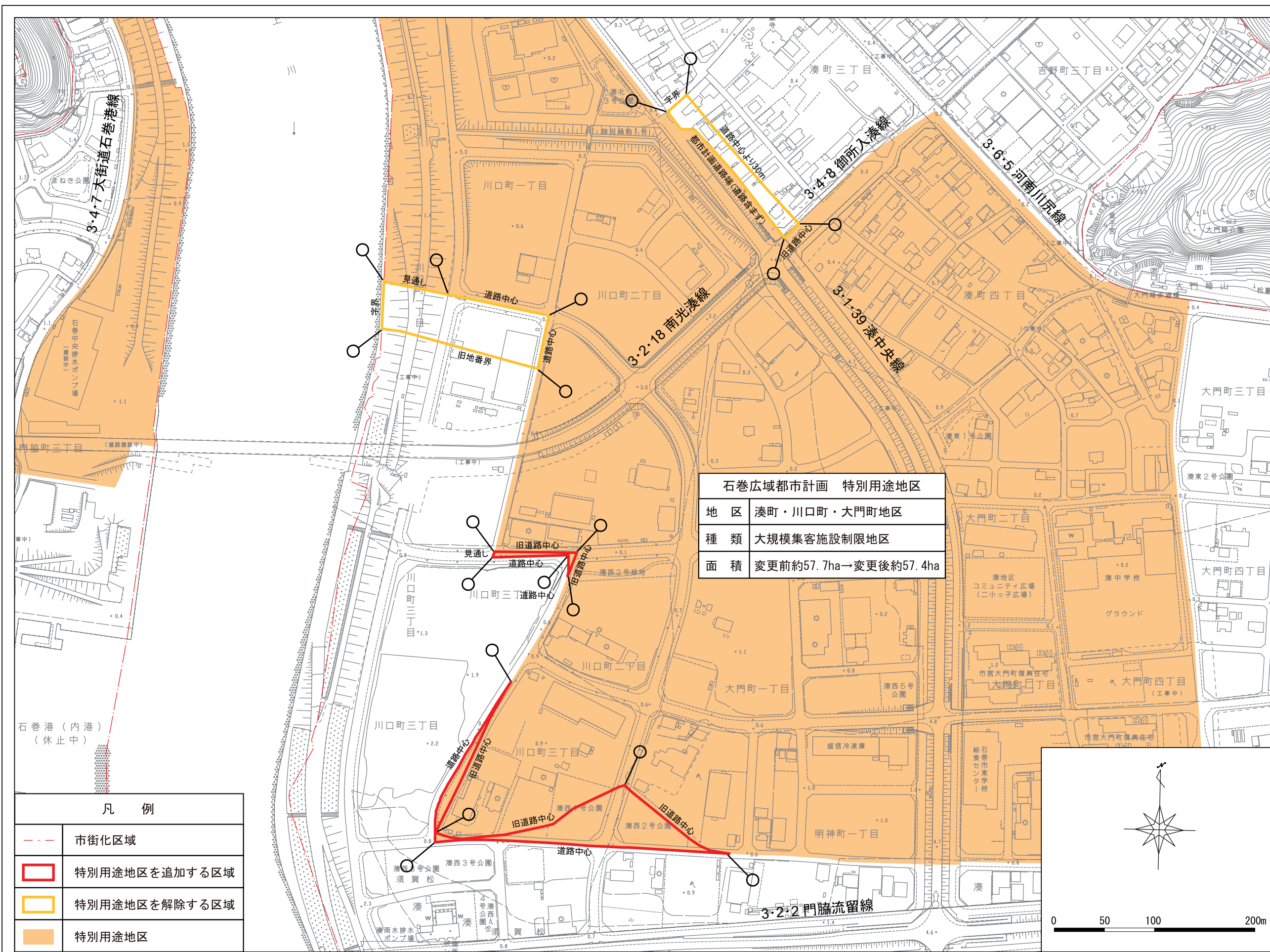
新旧対照図



石巻広域都市計画特別用途地区の変更

(石巻市決定)

新旧対照図



石巻広域都市計画特別用途地区の変更（石巻市決定）
 新旧対照図

