

第 1 6 2 号 議 案

石巻広域都市計画区域区分の見直しに係る石巻市案

石巻広域都市計画区域区分の見直しに係る石巻市案について

石巻広域都市計画区域区分の見直しに係る石巻市案について次のとおり諮問する。

理 由

当該計画提案地である石巻市蛇田字西道下地区及び東道下地区は、本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、一次商圏の5km圏内に約4万世帯の人口約10万人、二次商圏に約2万5千世帯の約7万人が集まるエリアであり、南側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と農地等で構成されている地区である。

宮城県における「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、石巻市都市計画マスタープランにおいては「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れる。

さらに、上記のとおり広域ネットワークに恵まれた立地条件であることから、地域の活性化と共に、高齢化社会への対応や、医療体制の問題解決に期待ができるほか、災害発生時の拠点（避難場所、休憩所、仮設トイレ、救護施設等）として、市内の防災拠点と連携できる体制を構築することへの期待も高い。

以上のことから、本地区の適正な土地利用の誘導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、県に対し市街化区域編入を申し出するものである。

石巻広域都市計画図(石巻市都市計画総括図)

令和五年四月一日現在



| | |
|------|---------|
| 地区名 | 西道下地区 |
| 面積 | 21.1 ha |
| 事業主体 | 民間 |
| 事業手法 | 開発行為 |
| 主要用途 | 商業・業務系 |

| 凡 例 | |
|------------|---------------------------------------|
| 行政界 | 臨海地区 |
| 都市計画区域 | 特別用途地区 |
| 市街化区域 | 地区計画区域 |
| 第一種住居地域 | 都市計画道路 |
| 第二種住居地域 | 駅前広場(暫定) |
| 第三種住居地域 | 都市計画駐車場 |
| 第一種中密度住居地域 | 都市計画公園 |
| 第二種中密度住居地域 | 都市計画緑地 |
| 第一種業務地域 | 都市計画墓園 |
| 第二種業務地域 | その他都市公園等 |
| 商業地域 | 特殊建築物 |
| 近隣商業地域 | 土地用途整理事業区域 |
| 工業地域 | 高層利用地区 |
| 工業専用地域 | 第一種市街地開発事業区域 |
| 準工業地域 | 被災市街地復興区域 |
| 準防火地域 | 一帯地の 深層地中の埋設物等の調査 工事等 下部掘削工事 |



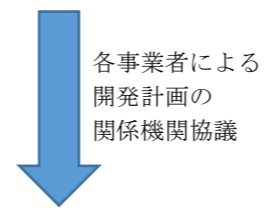
| 凡 例 | |
|--|-------------|
| | 区域区分を変更する箇所 |

1:25,000 (A1)
1:50,000 (A3)

石巻広域都市計画 区域区分の変更 西道下地区 写真位置図

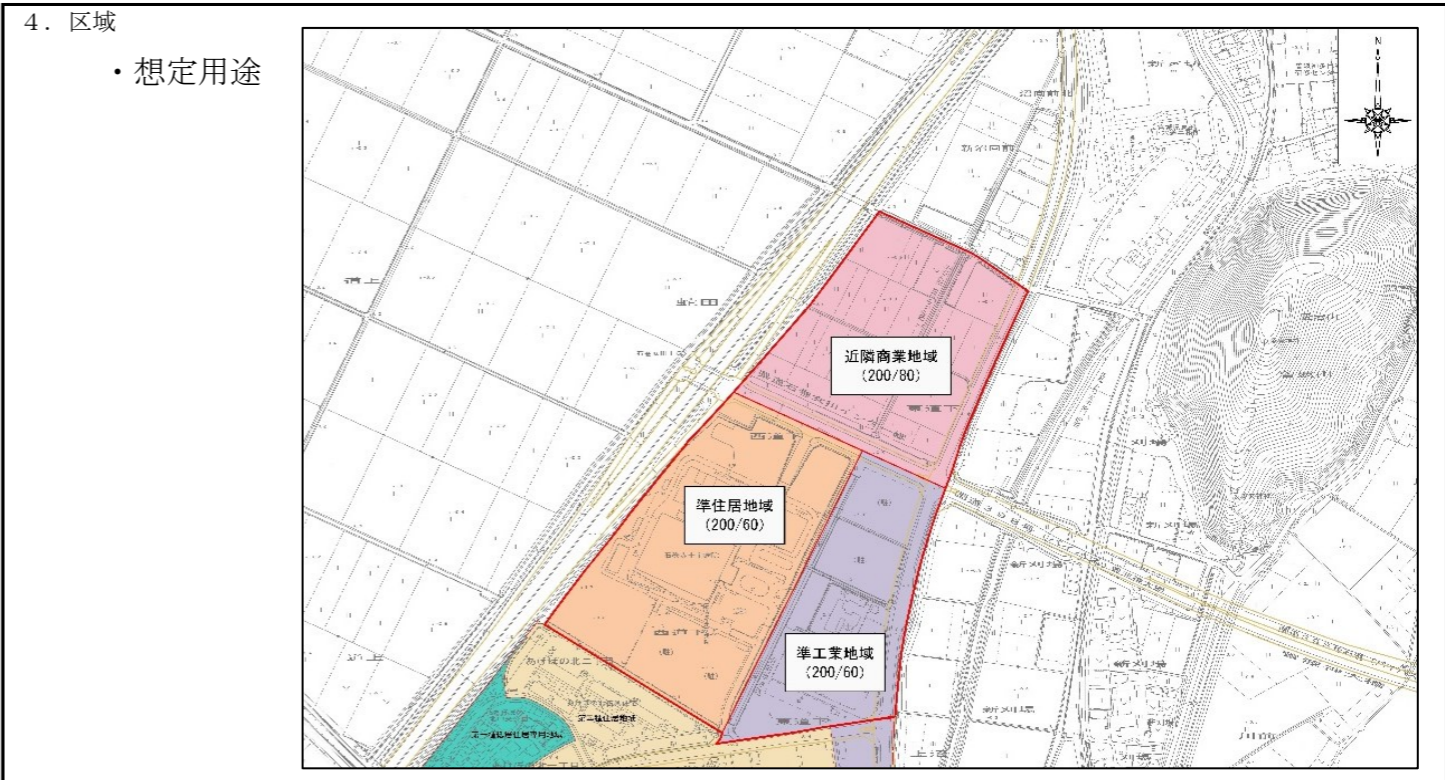
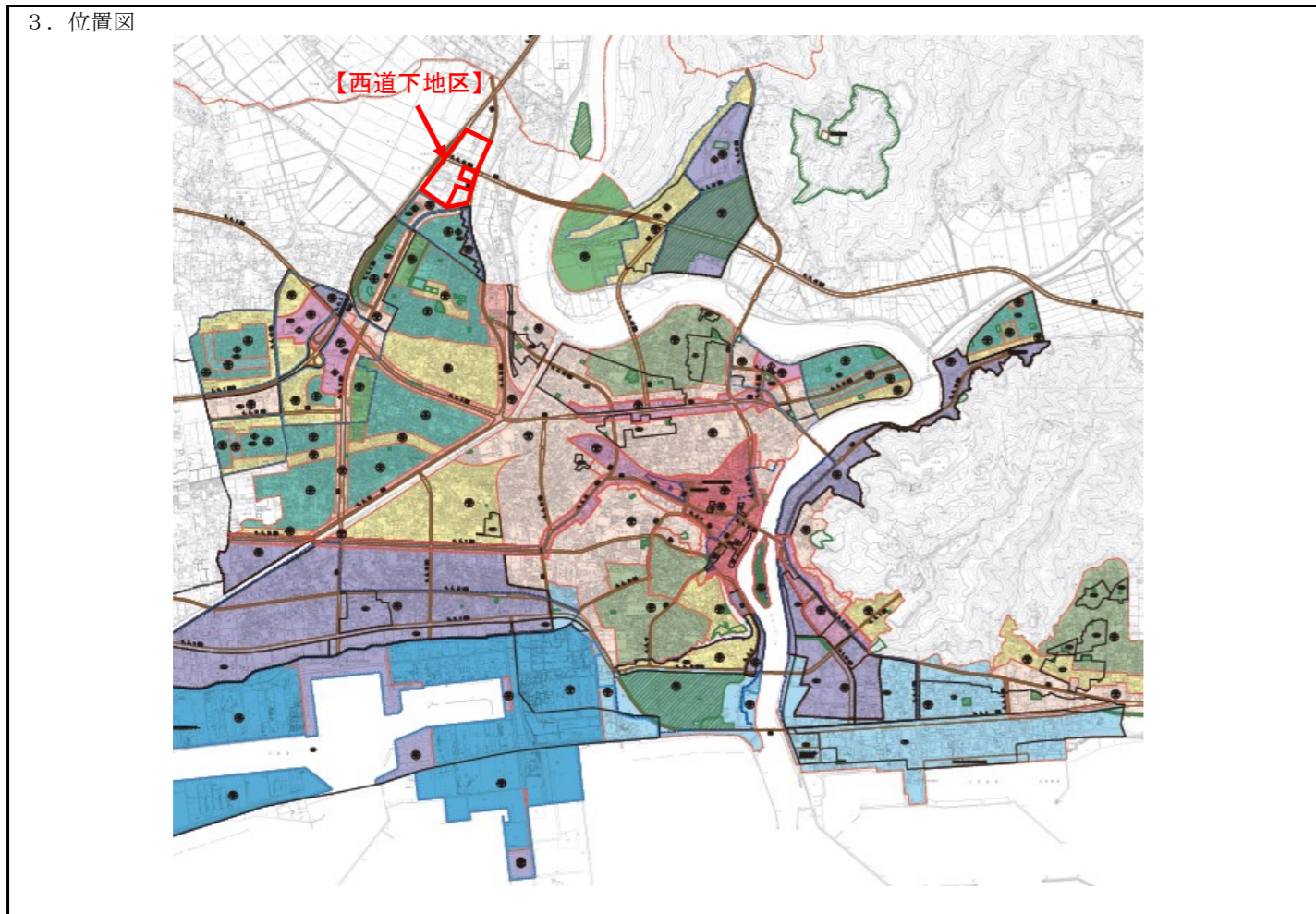


| | |
|------------|-------------------------------|
| 1. 経緯 | |
| 令和4年 4月12日 | 開発に関する相談・回答 |
| 令和4年 8月24日 | 第1回 西道下地区連絡会議 |
| 令和4年 9月15日 | 第2回 西道下地区連絡会議 |
| 令和4年10月20日 | 第3回 西道下地区連絡会議 |
| 令和4年12月15日 | 計画提案書の提出 (A者) |
| 令和5年 1月20日 | 都市計画の提案に係る計画提案書の審査結果について (通知) |
| 令和5年 4月19日 | 計画提案書の提出 (B者・C者) |
| 令和5年 4月19日 | 都市計画の提案に係る計画提案書の審査結果について (通知) |
| 令和5年 5月30日 | 第4回都市計画審議会 |
| 都市計画審議会後 | 宮城県へ申出 |



各事業者による
開発計画の
関係機関協議

| | |
|-------------------------|---|
| 2. 概要 | |
| 都市計画の種類 | 区域区分の変更 (宮城県決定) 用途地域の決定、準防火地域の決定、特別用途地区の決定、地区計画の決定 (石巻市決定) |
| 位置 | 石巻市蛇田字西道下、東道下 |
| 面積 | 約21.1ha (敷地面積 176, 182.76㎡ 道路等公共物 35, 014㎡) |
| 区域 | 石巻市蛇田字西道下5番1 外68筆、蛇田字東道下1番1 外54筆 |
| 現行の都市計画の状況 | 市街化調整区域 |
| 同意状況 (土地所有者等) | 所有者数 41名 同意者数 39名 同意割合 95.1% |
| (土地面積) | 対象面積 176, 182.76㎡ 同意面積 175, 406.76㎡ 同意割合 99.5% |
| 提案者としての要件を備えていることの証する書類 | 所有権 |



| | |
|-------------|--|
| 4. 区域 | ・想定用途 |
| 5. 地区計画 (案) | |
| 西道下地区計画 | 石巻市蛇田字西道下及び同字東道下の各一部 約21.1ha |
| 想定地区計画の目標 | 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、地区の東部は国道45号、西側は石巻女川IC及び三陸縦貫自動車道が配置されている。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ある。近隣居住者の利用を前提とした商業・業務機能の集積を目的に整備される。 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ある。 |
| 土地利用の方針 | 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る。 1 地区北側に大規模商業施設の誘致先となる商業・業務用地を計画する。 2 地区南西の石巻赤十字病院の敷地は医療拠点地区として計画する。 3 都市計画道路3・4・12矢本曾波神線 (国道45号) 沿いは、地域住民の生活利便施設として沿道業務地を計画する。 |
| 地区施設の整備方針 | 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。 |
| 地区の区分 (名称) | 商業地区 (約7.2ha) ・ 医療拠点地区 (約8.7ha) ・ 沿道サービス地区 (約5.2ha) |

| | |
|---------------|--|
| 6. スケジュール (案) | |
| 裏面参照 | |

6. スケジュール (案)

| 項目 | 2022年 | | | | | | | | | | | | 2023年 | | | | | | | | | | | | 2024年 | | | | | | | | | | | | 2025年 | | | | | | | | | | | | 2026年 | | | | | | | | | | | | 2027年 | | | | 備考 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|--------------|-----------------|---|---|---|---|---|---|---|---|----|----|----|-----------|---|---|---|---|---|---|---|---|----|----|----|----------------------|---|---|---|---|---|---|---|---|----|----|----|-------|---|---|---|---|---|---|---|---|----|----|----|-------|---|---|---|---|---|---|---|---|----|----|----|-------|---|---|---|----|--|--|--|--|--|--|--|----|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----|
| | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 1 | 2 | 3 | 4 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 地権者同意取得 | ■ | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 市街化編入 | | | | | | | | | | | | | 都市計画案の申し出 | | | | | | | | | | | | 市街化編入告示 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 市街化編入手続き | ■ | | | | | | | | | | | | ■ | | | | | | | | | | | | ■ | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 道路・交通協議 | | | | | | | | | | | | | 事前打合せ | | | | | | | | | | | | 交通実態・影響検討・交通協議アセスメント | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 上・下水・調整池協議 | | | | | | | | | | | | | 事前打合せ | | | | | | | | | | | | ■ | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 土地改良・農業委員会協議 | | | | | | | | | | | | | 事前打合せ | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 現地測量・地質調査 | ■ | | | | | | | | | | | | ■ | | | | | | | | | | | | ■ | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 用地測量 | | | | | | | | | | | | | ■ | | | | | | | | | | | | ■ | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 造成設計 | | | | | | | | | | | | | ■ | | | | | | | | | | | | ■ | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 開発申請許可 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 事前打合せ | | | | | | | | | | | | 32条協議 | | | | | | | | | | | | 申請 | | | | | | | | | | | | 許可 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 農地転用許可申請 | ■ | | | | | | | | | | | | 事前打合せ | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 事前協議 | | | | | | | | | | | | 届出 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 建築設計 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | ■ | | | | | | | | | | | | ■ | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 建築確認申請 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 事前協議 | | | | | | | | | | | | 申請 | | | | | | | | | | | | 許可 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 業者決定 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 造成工事 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 着工 | | | | | | | | | | | | 完了 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 建築工事 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 着工 | | | | | | | | | | | | 完了 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| まちづくり条例 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 事前協議 | | | | | | | | | | | | 届出 | | | | | | | | | | | | 完了 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 大店立地法 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 事前協議 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 届出 | | | | | | | | | | | | 結審 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 開店 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 開店 |
| 備考 | B者提案による想定スケジュール | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

石巻広域都市計画 区域区分の変更 西道下地区 エリア分け検討図



| 区域区分の変更 凡例 | |
|------------|--------------|
| | 編入区域 |
| | 事業区域 |
| | 区域区分(市街化区域界) |
| 凡例 | |
| | 商業ゾーン |
| | 医療ゾーン |
| | 医療・介護・福祉ゾーン |

