

## 第2号議案

### 石巻広域都市計画 高度利用地区の決定（石巻市決定）（素案）

都市計画高度利用地区を次のように決定する。

種類 (地区名・区分)	面積	建築物 の容積 率の最 高限度	建築物 の容積 率の最 低限度	建築物 の建 ぺ い率の 最高限 度*	建築物 の建築 面積の 最低限 度	壁面の 位置の 制限	備 考
高度利用地区 (中央三丁目 1番地区)	約0.5ha	40/10	15/10	8/10	200 m <sup>2</sup>	1m	
合 計	約0.5ha						
* 建築基準法第53条第3項第2号に該当する建築物にあつては1/10、同条第4項第1号に該当する建築物にあつては2/10を加えた数値とする。							

「位置、区域及び壁面の位置の制限は計画図表示のとおり」

## 第 2 号議案

### 理 由 書

中央三丁目 1 番地区は、J R 石巻駅の南東約 500m に位置し、本市中心市街地の骨格的な通りとなっている国道 398 号（都）運河内海線）と、中心市街地への広域からの幹線ルートとなる（都）門脇稲井線とが交差する一角にある地区で、「石巻市都市計画のマスタープラン（平成 21 年 3 月策定）」において、商業機能・業務機能・居住機能・多様で楽しめる機能を集積し、本市の顔として活性化を目指す「都市核拠点」に位置付けています。

また、本地区は、多様な都市機能を集積し、高齢化社会に対応した、歩いて暮らせるコンパクトなまちづくりをコンセプトに掲げている「石巻市中心市街地活性化基本計画（平成 22 年 3 月内閣総理大臣認定）」の計画区域内にも位置しています。

一方、本地区の位置する中心市街地は、昭和 50 年代からモータリゼーションの進展にともなう都市構造の郊外部への拡大等により、中心商業の衰退が徐々に進み、特に近年インター周辺に広域商圈をもつ大規模小売店舗が集積したことなどから、大型店舗の撤退や、商店街に空き店舗が多くなるなど商業活力の低下が顕著になっており、平成 23 年 3 月に発生した東日本大震災により、既存店舗は甚大な被害を受け、さらなる空き店舗の増加や定住人口の減少をもたらしています。

平成 23 年 12 月に策定した「石巻市震災復興基本計画」では、災害に強いまちづくり等を基本理念に掲げ、中心市街地エリアでは、市街地再開発等を行い、商業業務機能や居住機能のほか、多様な都市機能を集積させ、賑わいのある新生中心市街地を目指すこととしています。この計画に基づき、地元協議会と専門家を交えた勉強会等を通じ、既存拠点の充実と新たな魅力をもった集客拠点を整備し、それらの拠点間を往来する回遊路の整備等による交流人口の増加、住宅の提供等によるまちなか居住の促進に関する検討がなされています。

こうした地元の勉強会等により、市内の複数の箇所でも再開発事業によるまちづくりの機運が高まり、本地区において、それぞれ市街地再開発準備組合が設立され、市街地再開発事業の施行に向けた準備が進められています。

これらのことから、計画的かつ良好な市街地再開発事業の円滑な施行を確保するため、次のとおり、都市計画の決定を行います。

なお、本地区は、市街地の緊急かつ健全な復興を推進するため、本市で指定した被災市街地復興推進地域内に位置しています。

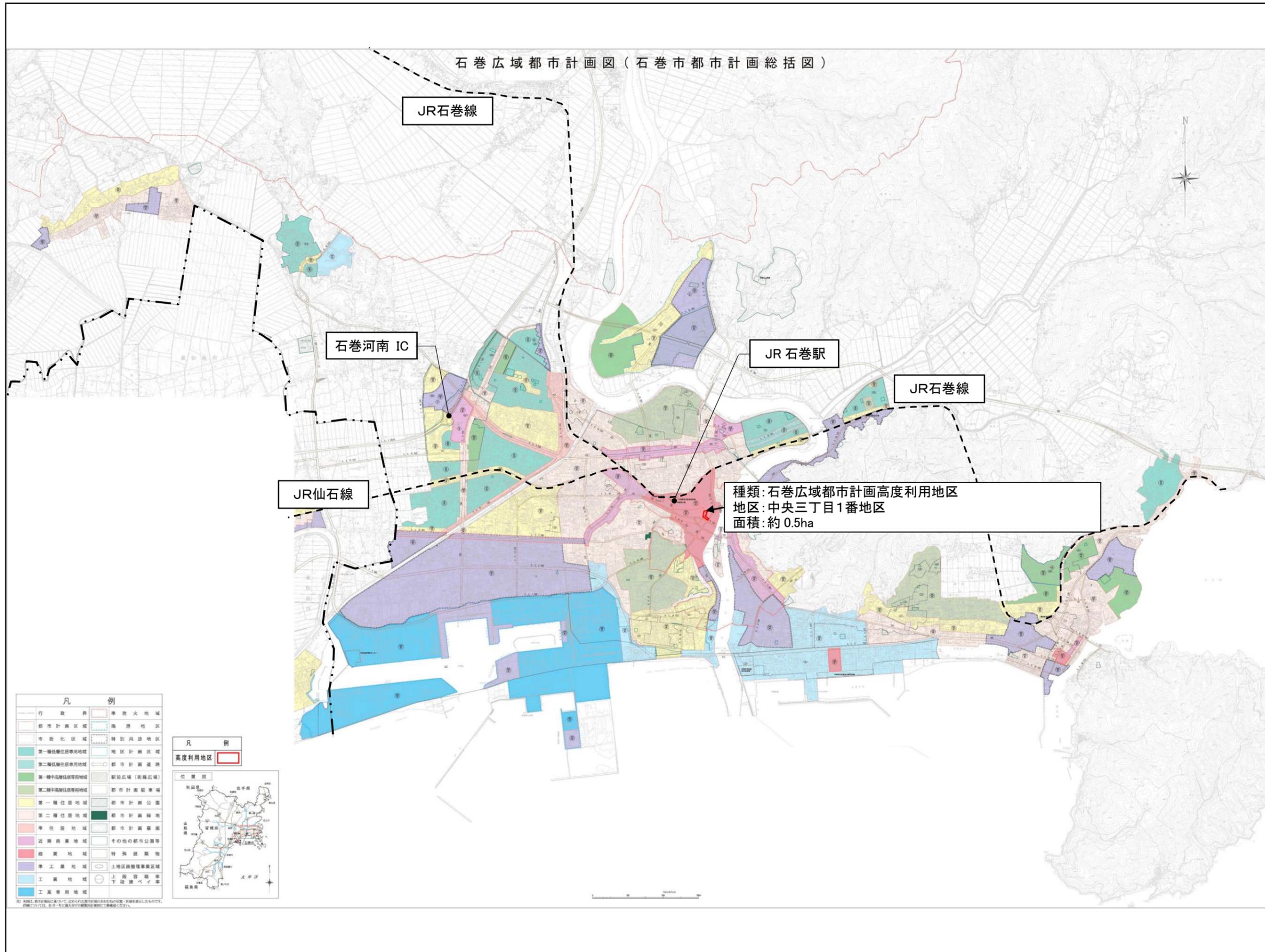
## 第2号議案

### ＜高度利用地区の決定【中央三丁目1番地区】＞

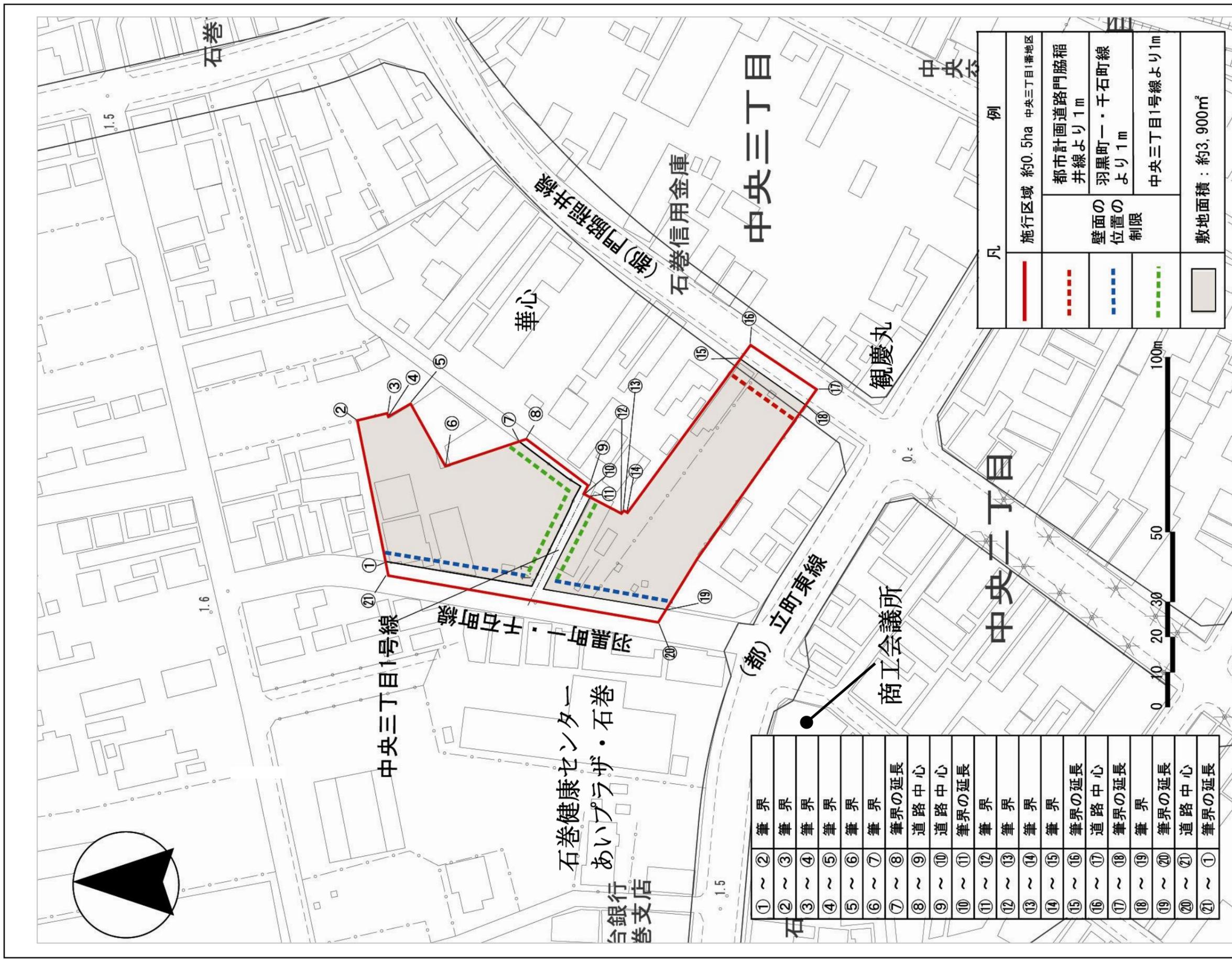
本地区において、空閑地等の敷地の統合を促進し、小規模建築物の建築を抑制するため、建築面積の最低限度及び容積率の最低限度を定めます。また、建築物の敷地内に有効な歩行者空間を確保し、低層階の賑わいを演出できるよう、建ぺい率の最高限度及び壁面の位置の制限を定めます。

このことにより、被災した土地の集約や建築物の共同化を促進し、被災者向けの共同住宅や中心市街地活性化に寄与する機能の集積を誘導し、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新及び良好な都市環境整備の実現を図るため、高度利用地区（中央三丁目1番地区）を決定します。

石巻広域都市計画高度利用地区の決定  
(中央三丁目1番地区)  
総括図  
(石巻市決定)



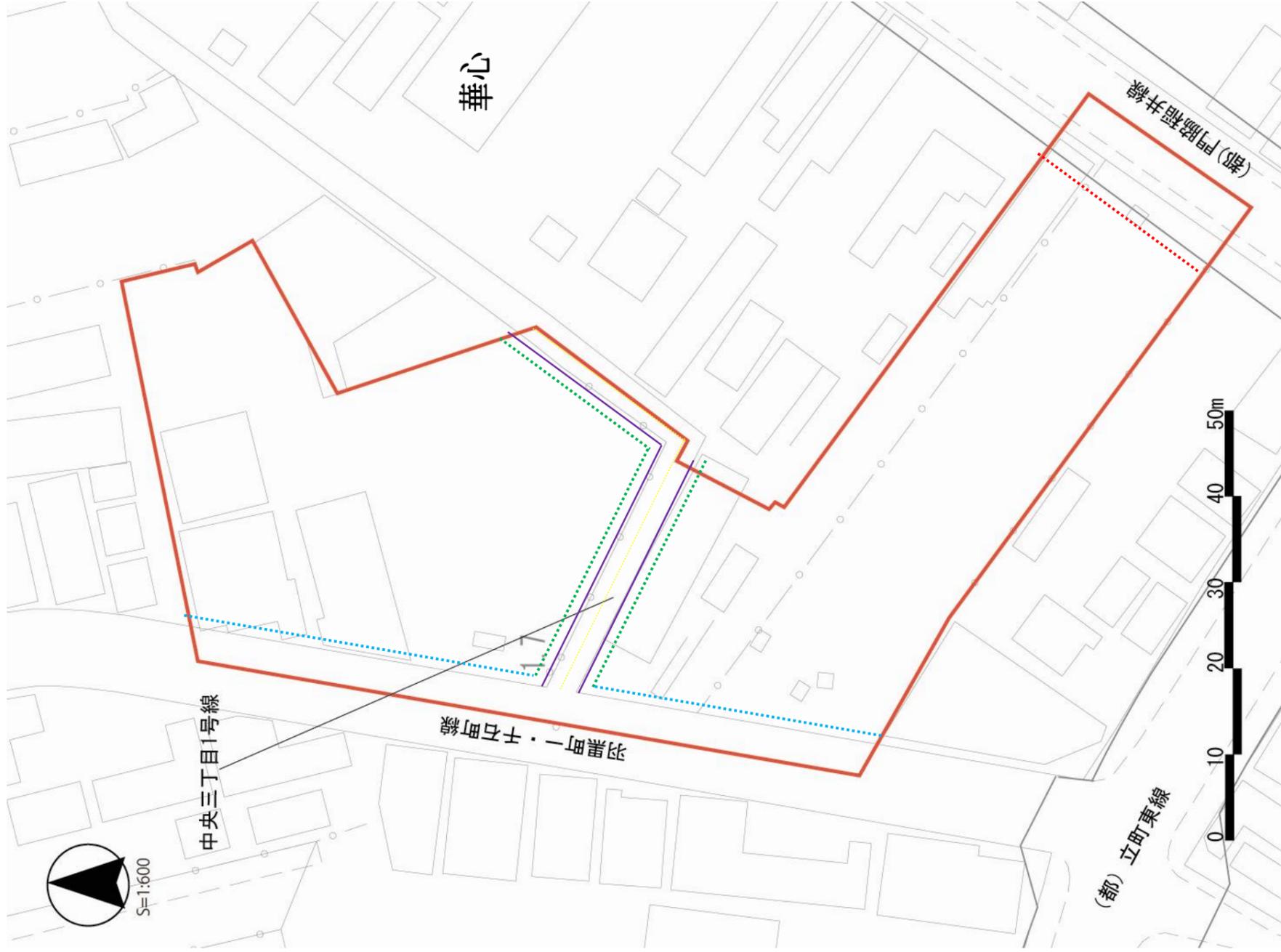
石巻広域都市計画高度利用地区の決定  
 (中央三丁目1番地区) 計画図 (石巻市決定)



①	～	②	筆界
②	～	③	筆界
③	～	④	筆界
④	～	⑤	筆界
⑤	～	⑥	筆界
⑥	～	⑦	筆界
⑦	～	⑧	筆界の延長
⑧	～	⑨	道路中心
⑨	～	⑩	道路中心
⑩	～	⑪	筆界の延長
⑪	～	⑫	筆界
⑫	～	⑬	筆界
⑬	～	⑭	筆界
⑭	～	⑮	筆界
⑮	～	⑯	筆界の延長
⑯	～	⑰	道路中心
⑰	～	⑱	筆界の延長
⑱	～	⑲	筆界
⑲	～	⑳	筆界の延長
⑳	～	㉑	道路中心
㉑	～	①	筆界の延長

凡	例
—	施行区域 約0.5ha 中央三丁目1番地区
- - -	都市計画道路門脇稲井線より1m
- · - · -	壁面の位置の制限
- · - · -	羽黒町一・千石町線より1m
- · - · -	中央三丁目1号線より1m
■	敷地面積：約3,900㎡

石巻広域都市計画高度利用地区の決定  
(中央三丁目1番地区) 計画図 (石巻市決定)



- 凡例 (壁面の位置の制限)
- ： (都)門脇稲井線より1m
  - ： 羽黒町一・十五町線より1m
  - ： 中央三丁目1号線より1m
  - ： 再開発による4m拡幅予定線