

令和6年度
第209回宮城県都市計画審議会議案書
参考資料

- 議案第2404号 石巻広域都市計画区域区分の変更について…………… 1
- 議案第2405号 気仙沼都市計画区域の変更について…………… 5

令和6年5月
宮城県都市計画審議会

石巻広域都市計画区域の整備、開発及び保全の方針について

宮城県は、石巻広域都市計画区域において、昭和45年12月に、市街化区域及び市街化調整区域の区域区分を定めており、その後7回の見直しを行っている。

「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」は、都市計画法第6条の2により都道府県が定めるもので、都市計画区域について定められる都市計画は、当該方針に即したものとしなければならない。

1 区域区分の方針

(2) 区域区分の方針

① 人口の規模

本区域の将来におけるおおむねの人口を次のとおり想定する。

□ おおむねの人口

区 分	基 準 年 (平成27年)	令和7年
市街化区域内人口	133 千人	おおむね 125 千人

注) 基準年は平成27年値(国勢調査、都市計画基礎調査)

② 産業の規模

本区域の将来におけるおおむねの産業規模を次のとおり想定する。

□ おおむねの産業規模

区 分		基 準 年 (平成28年)	令和7年
生産規模	製造品出荷額等	2,876 億円	3,115 億円
	年間商品販売額	3,279 億円	4,271 億円

注) 1. 上記推計値は、線引き都市計画区域を有する行政区域の値

2. 製造品出荷額等の基準年値は、行政区域の平成28年値(工業統計調査)

3. 年間商品販売額の基準年値は、行政区域の平成28年卸売販売額及び小売販売額の合計値(商業統計調査、経済センサス)

「石巻広域都市計画区域の整備、開発及び保全の方針(令和元年5月)」より抜粋

2 区域区分を変更する場合の方針

「3. 主要な都市計画の決定の方針」に、計画的な市街地整備の見通しがある区域に関する方針を定めており、「一般保留地区」を位置づけている。

(一般保留地区)

事業を行う必要性とおおむねの位置が決まっている地区で、具体的な開発計画が確定する等の条件が満たされた段階で、関係機関との調整を行った上で市街化区域へ編入する地区であって、下記のとおり位置づけている。

さらに、市町村の総合計画等の関連計画に位置づけられ、環境保全上支障がない区域のうち、本方針の目標を達成するために必要となる開発計画区域については、将来、市街化区域への編入が見込まれる区域とする。

【市街化区域編入予定地区】

番号	市町村名	開発目的
1	石巻市	商業・業務地・工業地
2	東松島市	商業・業務地
3	女川町	工業地

今後、こうした区域については、計画の進展を図りながら具体的な開発計画等が確定するなど、市街化区域編入予定地区が市街化区域へ編入される際の必要条件と同等の条件が満たされた段階で、農業、環境等の必要な調整を行い、市街化区域への編入を行う。

「石巻広域都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（令和元年5月）」より抜粋

石巻市西道下地区

現況写真（令和4年11月撮影）



土地利用計画図



東松島市赤井川前三番地区



気仙沼都市計画区域の変更について

1 気仙沼都市計画区域の検証

(1) 都市的土地利用の検証

はじめに、都市計画運用指針より、表1左に示す「都市計画区域の指定に関する基本的な考え方①～④」に基づき設定した、同表右の「検証指標」により検証を行い、都市的土地利用の状況を1点から7点の得点で評価し、都市的土地利用の特性が低いとされた1点、2点の地区を抽出し、見直し候補区域としたものです。

その結果が図1の着色した区域です。

都市計画区域の指定に関する 基本的な考え方	検証指標
①土地利用の状況及び見通し	① - 1 既存市街地の抽出
	① - 2 将来の市街地の抽出
	① - 3 宅地化進行区域の抽出（農地転用）
	① - 3 宅地化進行区域の抽出（開発許可）
②地形などの自然条件	傾斜（起伏）による宅地化可能区域の抽出
③通勤・通学等の日常生活圏	時間距離による日常生活圏の抽出
④主要な交通施設の設置状況	主要な交通施設に近接する区域の抽出

表1 都市的土地利用の検証指標

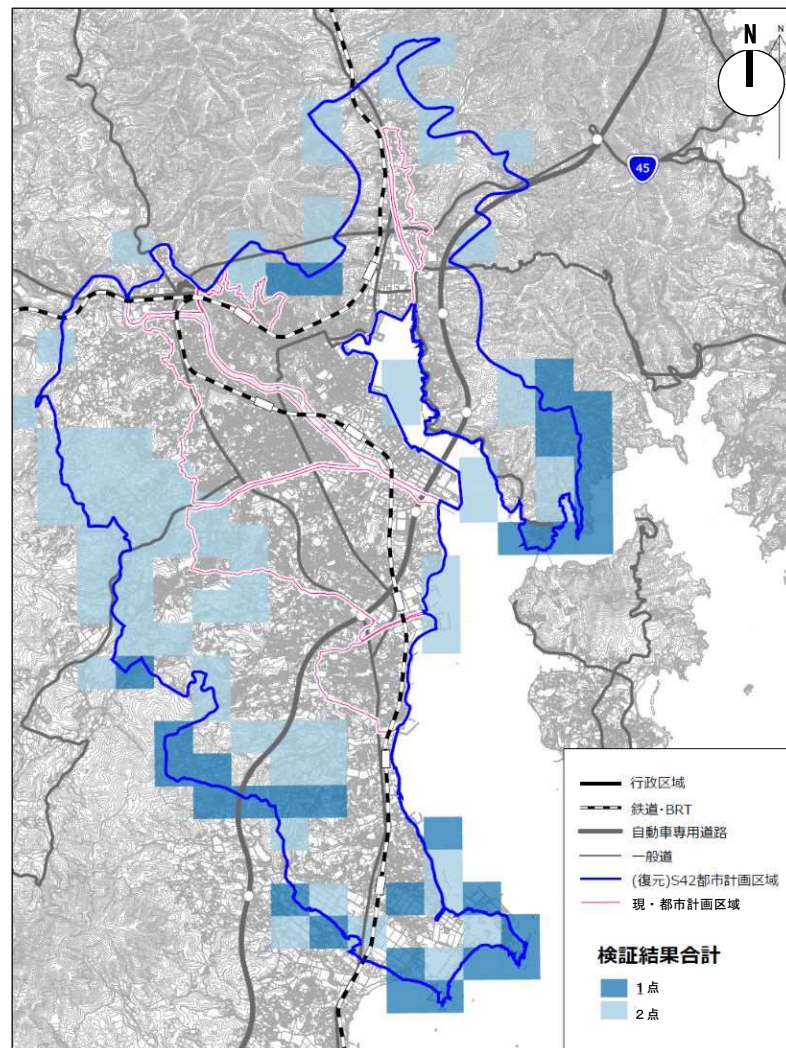


図1 都市的土地利用の検証結果

(2) 他法令による土地利用規制の検証

次に、「(1) 都市的土地利用の検証」で抽出された区域のうち、図2において、茶色で示している農業地域と重複している区域を、見直し候補区域から除き、引き続き都市計画区域内に含めることとした。これは、今後、農地転用により都市的な土地利用が図られる可能性があるためである。その結果を、改めて、見直し候補区域として、図2に赤囲いで示している。

また、国有林の区域は都市的土地利用の可能性が低いため見直し候補区域に追加した。それを図示したものが、図2の緑囲いで示した区域である。

(3) 検証結果

(1) (2) の検証から、図2で赤囲いと緑囲いで示した区域を最終的な見直し候補区域とした。

また、図2で黄色点線AからDで示した見直し候補区域以外の区域については、A・Bは、道路や河川の地形地物に、Cは、ほ場整備事業により変更となった字界に、Dは、水産加工施設等が立地し、都市的土地利用が図られている公有水面埋立地を新たに都市計画区域に含める等、全体を海岸線（字界）にそれぞれあわせて、都市計画区域界とした。

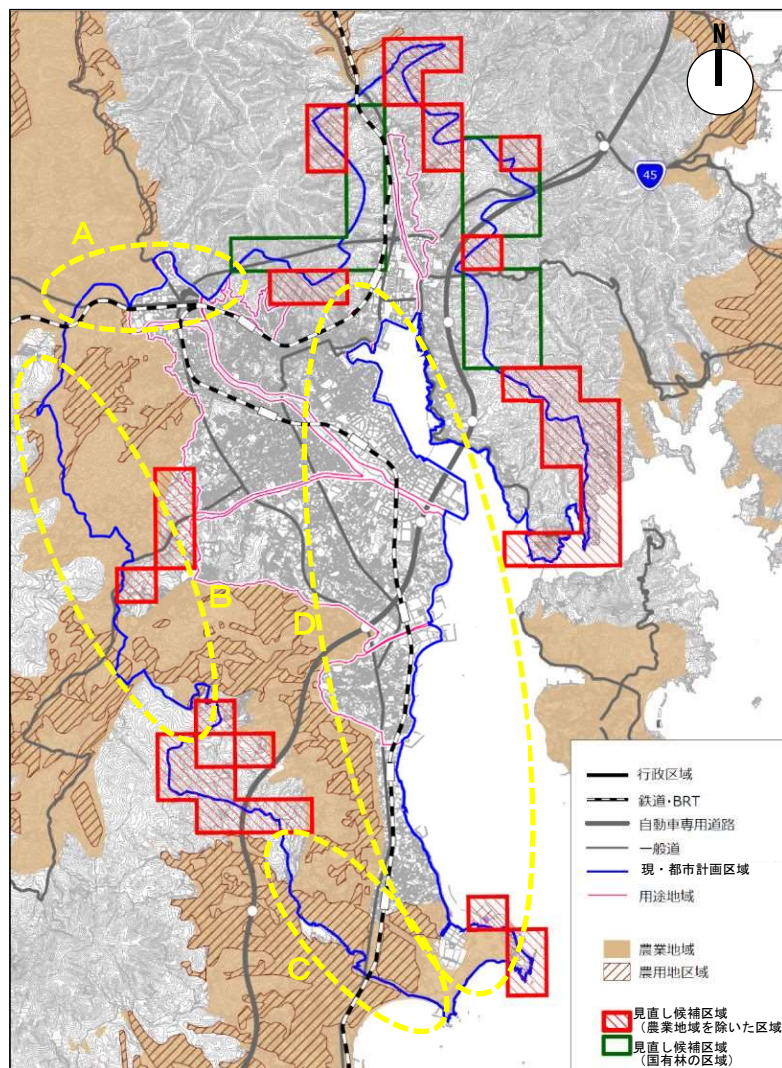


図2 都市計画区域の見直し候補区域

2 気仙沼都市計画区域変更に係る地区別解説

「1 気仙沼都市計画区域の検証」により定めた、都市計画区域の見直し候補区域を、図3の①～⑥の地区に分けて説明するもの。

なお、基本的な都市計画区域界の設定にあたっては、現地の土地利用等を踏まえ、はじめに【道路や河川といった地形地物】、次に【国有林等の森林地域との境界】を検討し、どちらにも寄り難い場合は、【字界等】により整理をした。

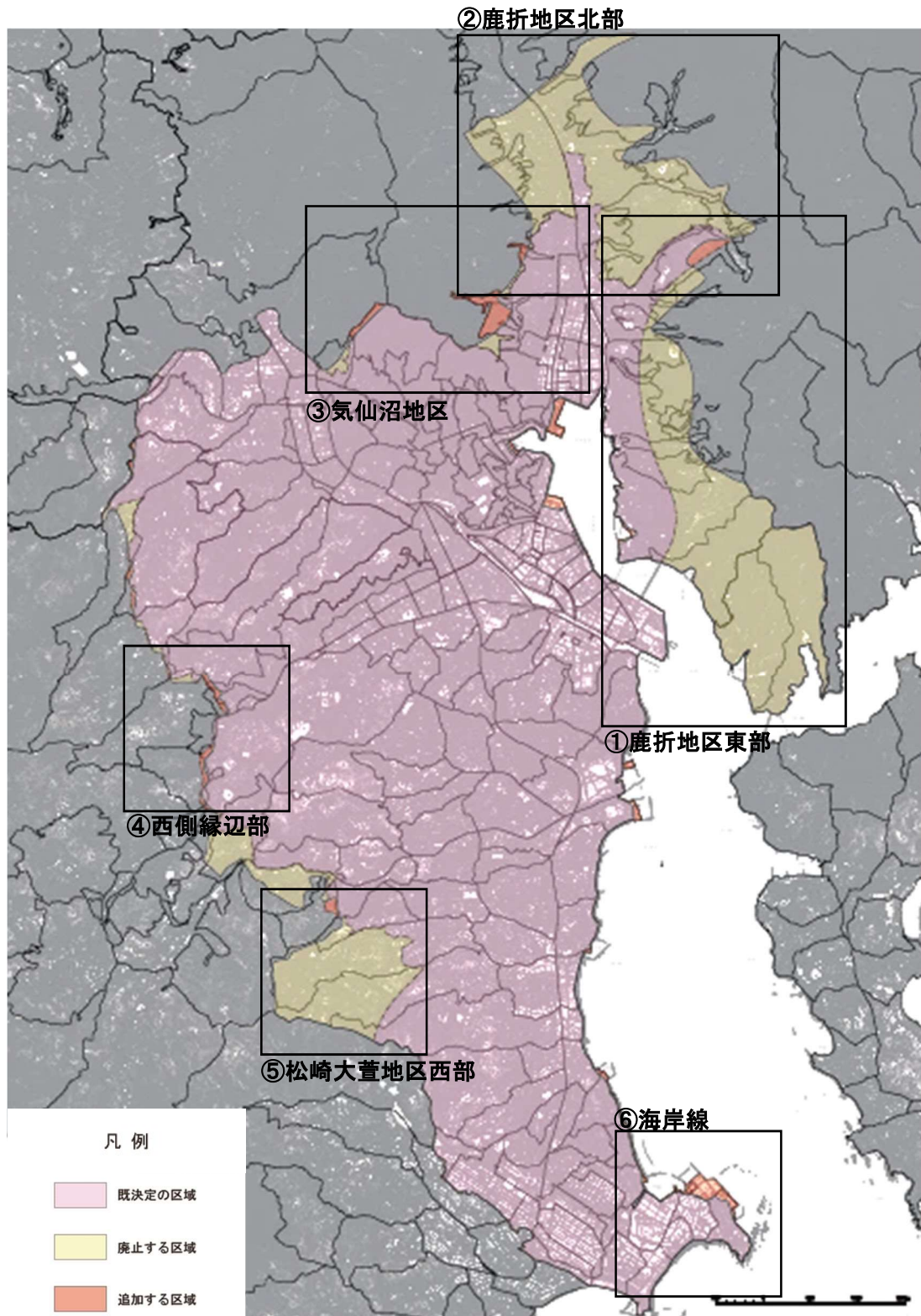


図3 都市計画区域の見直し候補区域地区別総括図

①鹿折地区東部

当該地区は、図5のとおり、三陸縦貫自動車道東側の一帯は、国有林を主とした山林の土地利用がなされていることから、図4の黄色塗りのとおり、国有林を主とした山林部分を都市計画区域から除外するとともに、地形地物である三陸縦貫自動車道の道路中心を都市計画区域界として整理した。

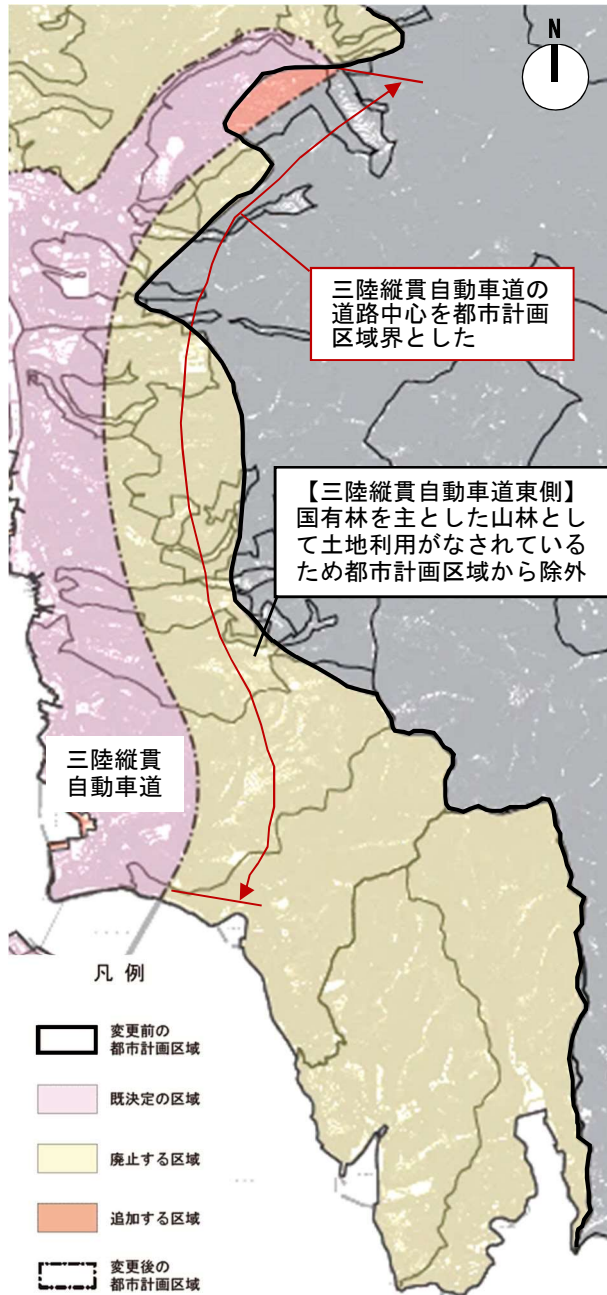
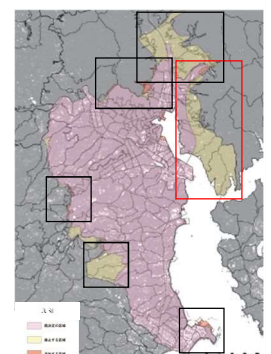


図4 都市計画区域の見直し区域地区別図 (鹿折地区東部)



図5 国有林等重ね図 (鹿折地区東部)



②鹿折地区北部

図7のとおり、東中才地区、西中才地区、三陸縦貫自動車道北側については、国有林を主とした山林の土地利用がなされていることから、図6の黄色塗りのとおり、国有林を主とした山林部分を都市計画区域から除外するとともに、A、B区間を、地形地物である道路端を都市計画区域界とした。なお、A区間の道路端については、都市的土地利用がなされている用途地域の境界と一致している。

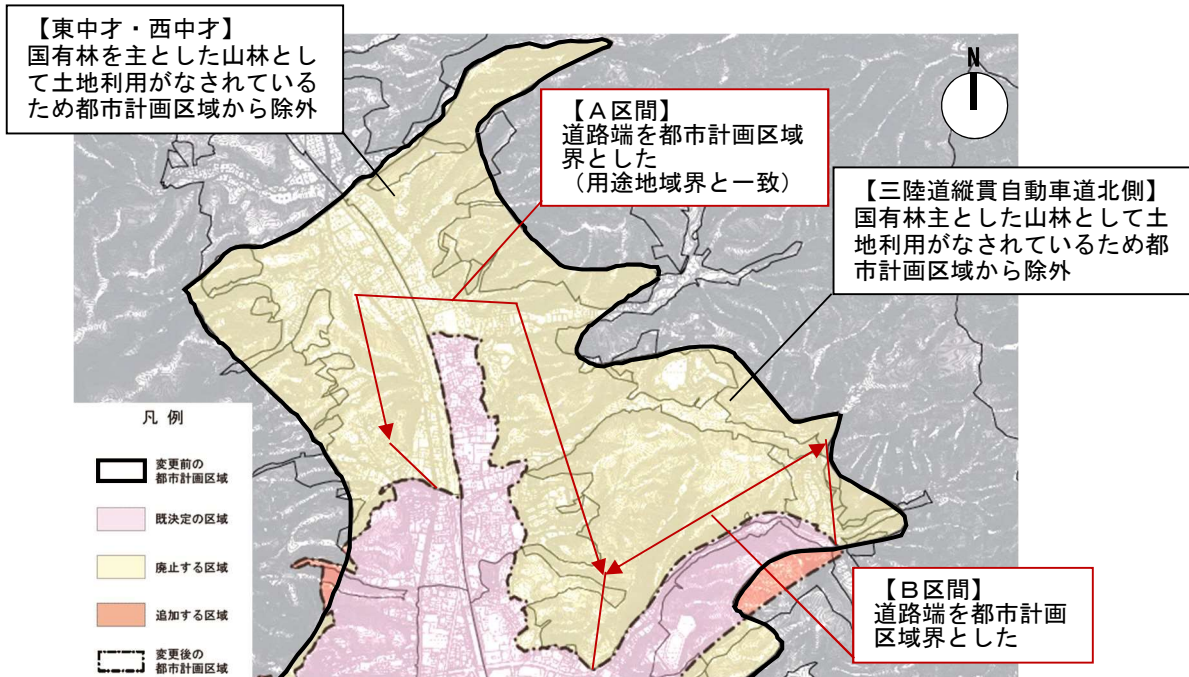


図6 都市計画区域の見直し区域地区別図(鹿折地区北部)

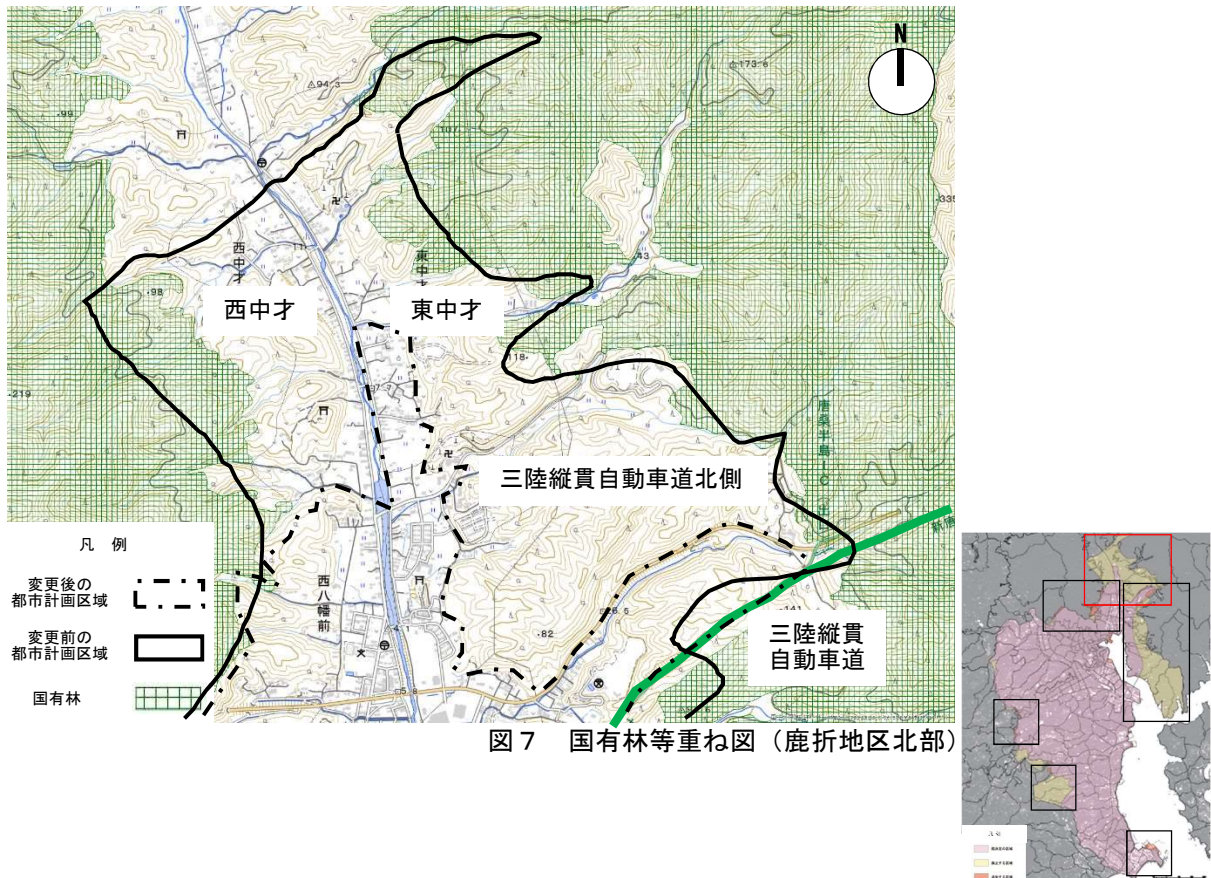


図7 国有林等重ね図(鹿折地区北部)

③気仙沼地区

- ・当該地区は、図9のとおり、国有林を主とした山林の土地利用がなされていることから、図8の黄色塗りのとおり都市計画区域から除外するとともに、都市公園である安波山公園及び大岩井山地区周辺の集落を含めたラインに見直し、赤塗りのとおり都市計画区域に追加した。また、都市計画区域界は、図8のA区間は、国有林との境界とした。
- ・図8のB、C区間のとおり、境界が不明瞭な部分を、字界に一致させた。なお、C区間は、都市的土地利用がなされている用途地域界と一致している。

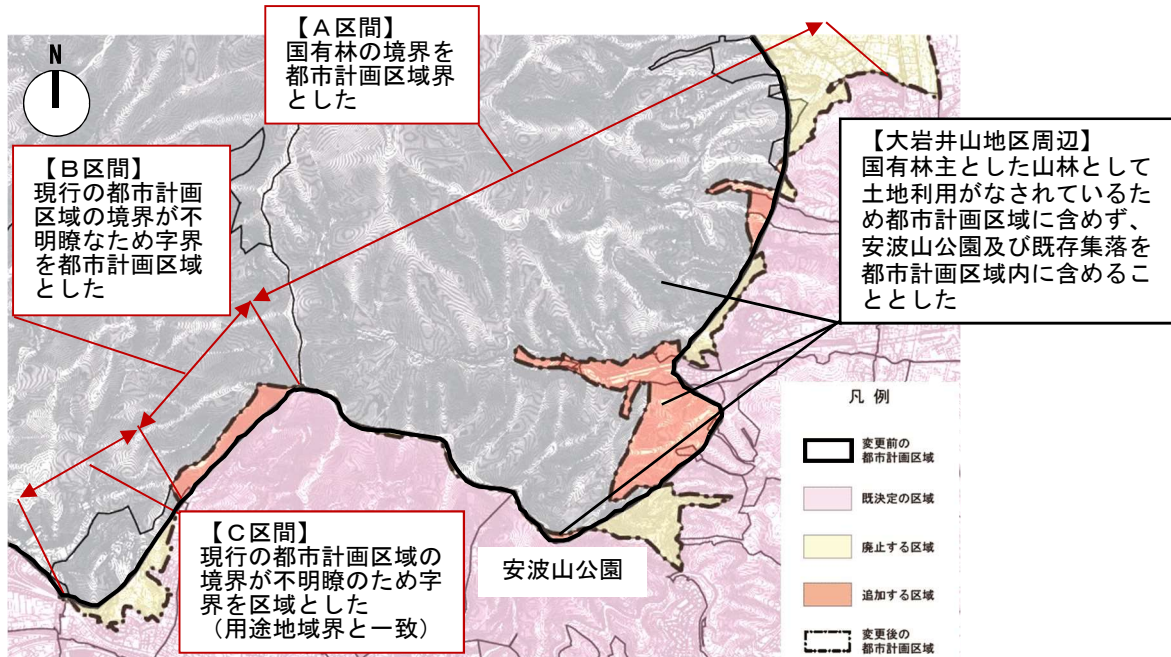


図8 都市計画区域の見直し区域地区別図（気仙沼地区）

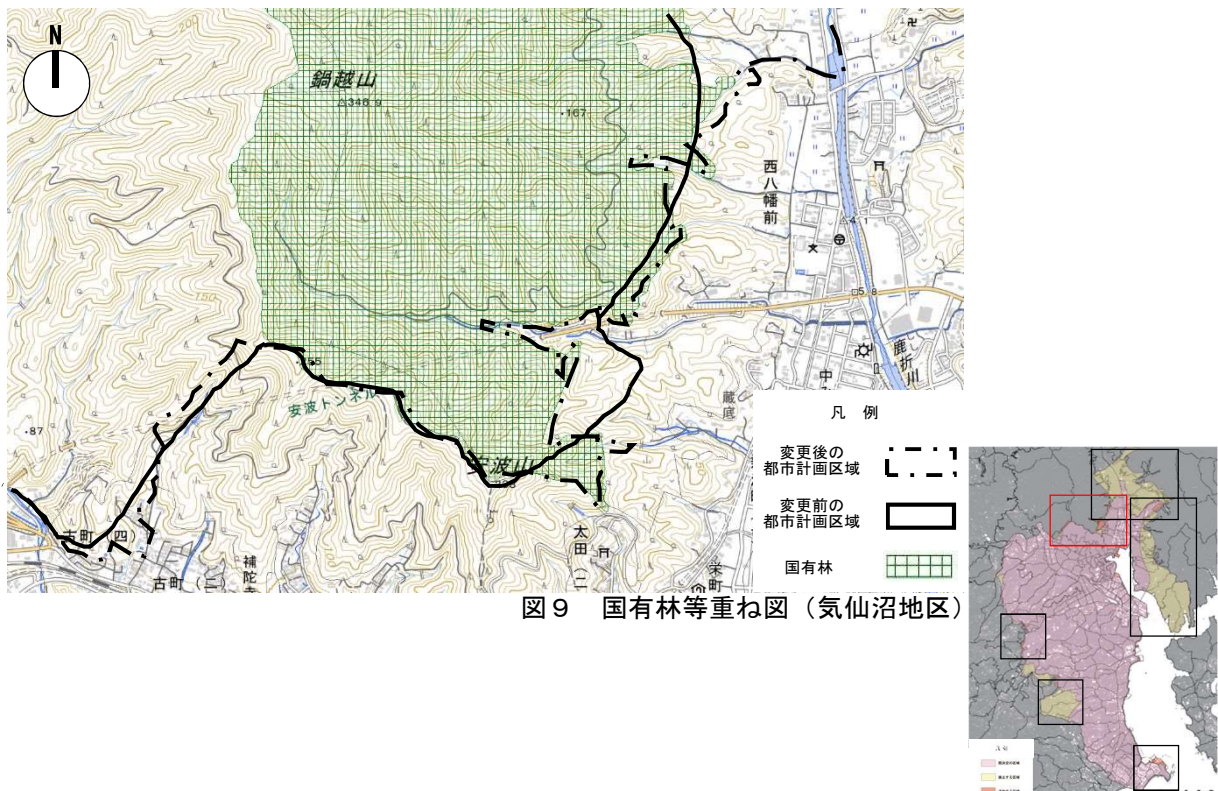


図9 国有林等重ね図（気仙沼地区）

④西側縁辺部

当該地区は、図11右上の九条地区に集落や都市施設であるごみ焼却施設、田中地区に都市施設である汚物処理場、右下の牧沢地区に市営住宅や集落があることから、それらを都市計画区域内に含めるように、図10のA、C区間は、地形地物である道路端を、B区間は、地形地物に寄り難いため、字界等を、それぞれ都市計画区域界とした。

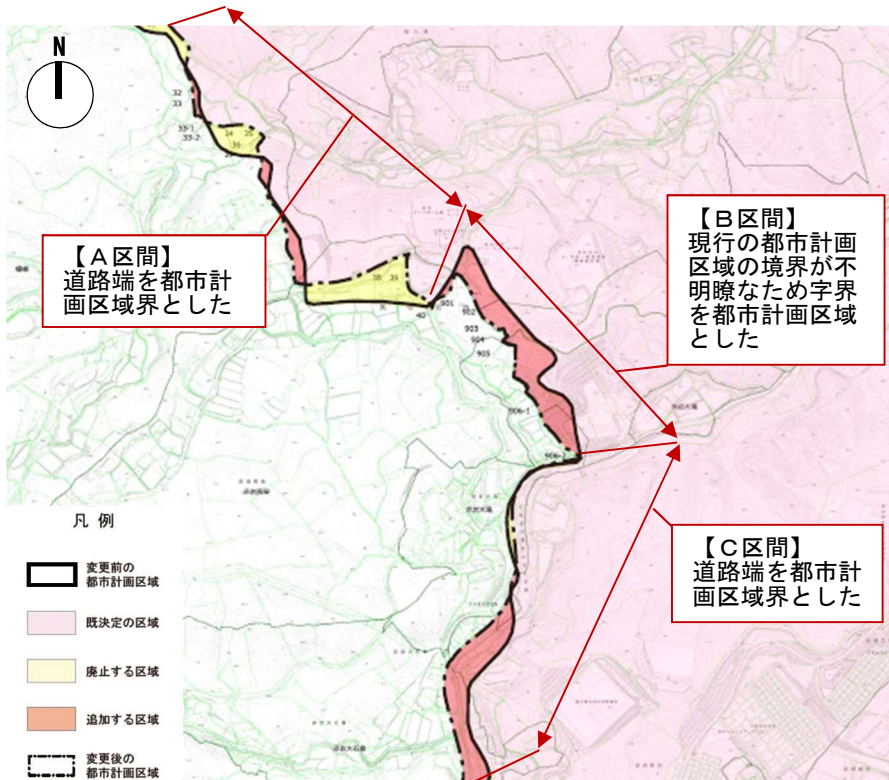


図10 都市計画区域の見直し区域地区別図（西側縁辺部）

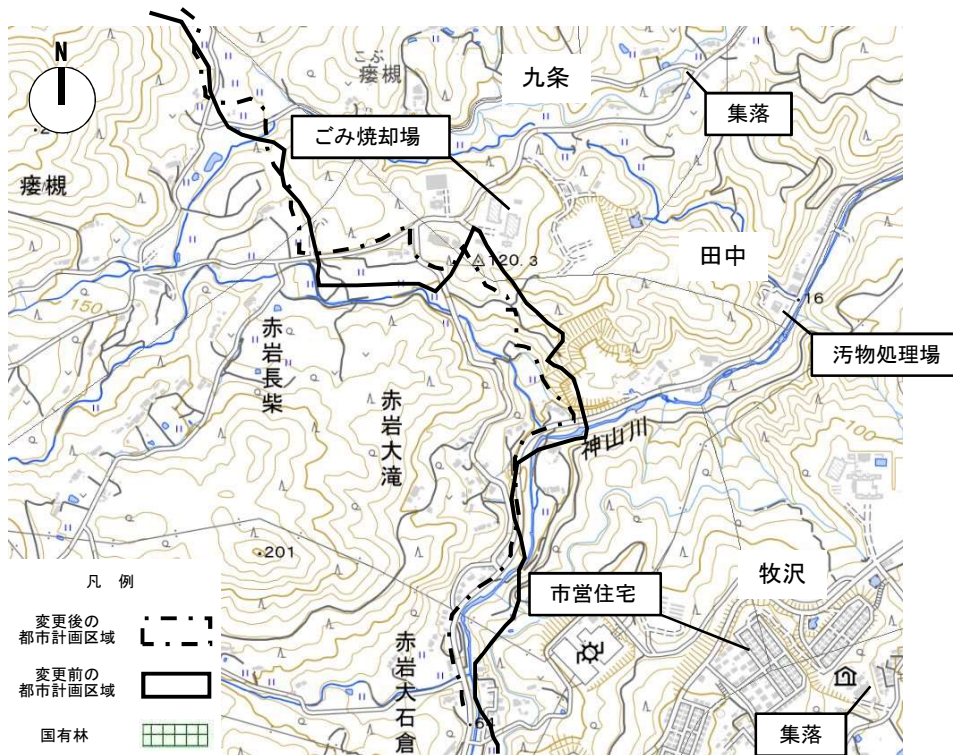
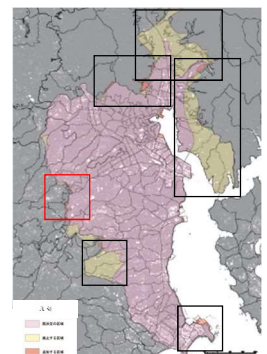


図11 国有林等重ね図（西側縁辺部）



⑤松崎大萱地区西部

図13のとおり、当該地区は、一帯が、一部国有林を含む山林としての土地利用がなされていることから、図12の黄色塗りのとおり、都市計画区域から除外するとともに、B区間は地形地物である道路端を、A区間は地形地物に寄り難いことから、字界等を、それぞれ都市計画区域界とした。

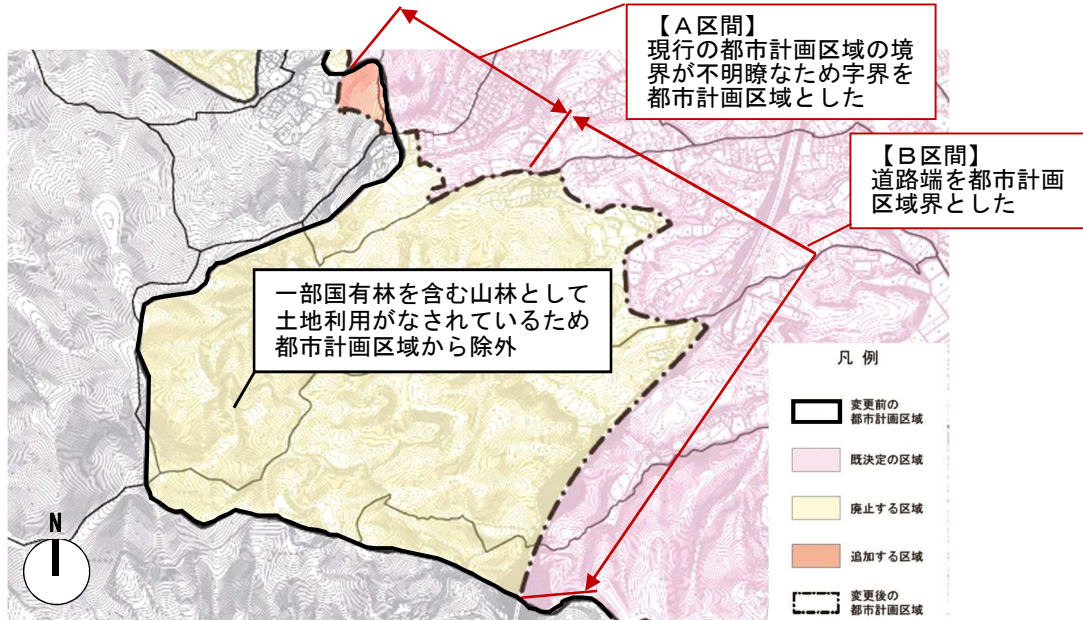


図12 都市計画区域の見直し区域地区別図（松崎大萱地区西部）

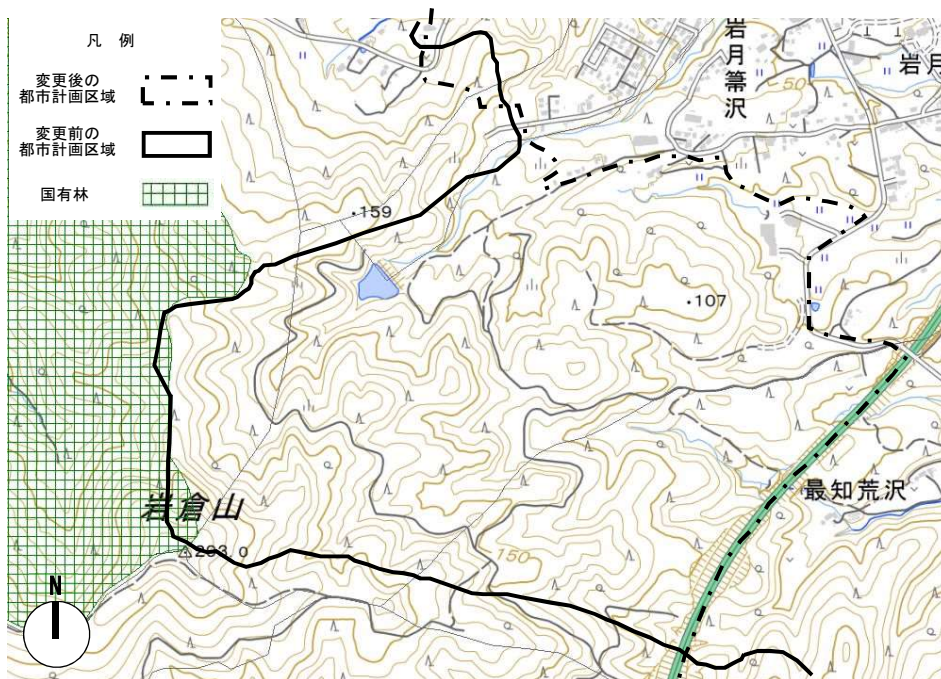
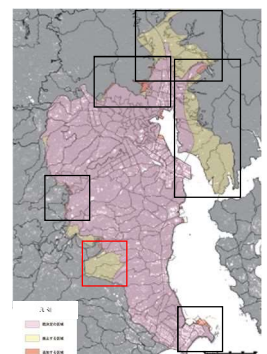


図13 国有林等重ね図（松崎大萱地区西部）



⑥海岸線

当該地区は、都市的土地利用が図られている公有水面埋立地を新たに都市計画区域に含め、海岸線（字界）を都市計画区域界とした。

なお、図14の北側の都市計画区域に含まれていない白抜きの区域は、竣功認可がなされているものの、行政区域への編入の手続きが完了していないことから、今回、区域の追加を行わなかったもの。

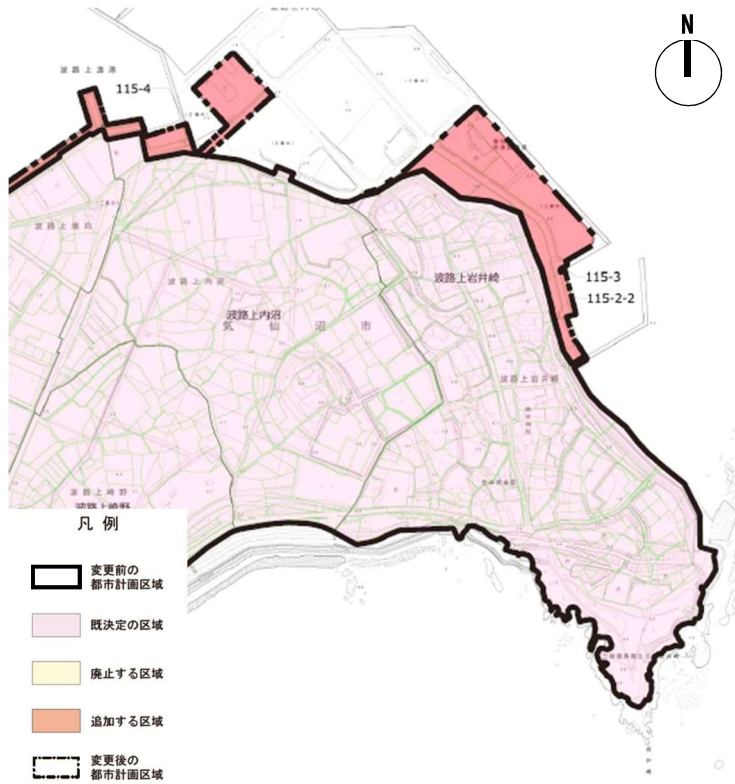


図14 都市計画区域の見直し区域地区別図（海岸線）



図15 国有林等重ね図（海岸線）

