

令和5年度

第1回宮古市都市計画審議会議案書

令和5年11月1日（水）

宮古市都市計画審議会

令和5年度 第1回宮古市都市計画審議会付議案件

議案第1号 宮古都市計画地域地区(用途地域)の変更について(諮問)
〔宮古市決定〕

1ページ

議案第1号

宮古都市計画地域地区(用途地域)の変更について(諮問)
〔宮古市決定〕

このことについて、宮古市長から別紙のとおり当審議会に意見照会されたので、意見を求める。

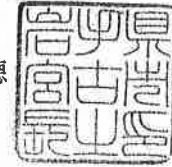
令和5年11月1日
宮古市都市計画審議会
会長 宇佐美誠史

都 第 79 号
令和 5 年 10 月 20 日

宮古市都市計画審議会

会長 宇佐美 誠史 様

宮古市長 山 本 正 徳



宮古都市計画地域地区(用途地域)の変更について(諮問)

宮古都市計画地域地区(用途地域)を別紙のとおり変更することについて、都市計画法(昭和 43 年法律第 100 号)第 19 条第 1 項の規定により、貴審議会の意見を求めます。

宮古都市計画用途地域の変更（宮古市決定）

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 容 積 率	建築物の 建 ぺ い 率	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	その他 及び 備 考 (%)
第一種低層 住居専用地域	約 72 ha	8/10以下	4/10以下	1.0 m	—	10 m	
	約 79 ha	10/10以下	6/10以下	—	—	10 m	
小 計	約 151 ha	—	—	—	—		15.4
第二種低層 住居専用地域	約 3.4 ha	8/10以下	4/10以下	—	—	10 m	0.3
第一種中高層 住居専用地域	約 167 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	17.0
第二種中高層 住居専用地域	約 24 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	2.4
第一種 住居地域	約 278 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	28.3
第二種 住居地域	約 9.4 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	0.9
近隣商業地域	約 33 ha	20/10以下	8/10以下	—	—	—	3.4
商業地域	約 48 ha	40/10以下	8/10以下	—	—	—	4.9
準工業地域	約 148 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	15.1
工業地域	約 52 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	5.3
工業専用地域	約 69 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	7.0
合 計	約 983 ha						100.0

「種類、位置及び区域は計画図表示のとおり」

理由 宮古市では、昭和48年に産業振興を図ることを目的とし、上鼻地区及び磯鶏地区を工業専用地域に指定しました。

その後、宮古市では、令和3年度に宮古盛岡横断道路と三陸沿岸道路が全線開通し、内陸部や沿岸地域とつながる交通ネットワークは飛躍的に発展しました。

上鼻地区は、上記2道路の結節点である宮古中央ICの周辺地区であり、付近には本市と内陸部を結ぶ国道106号が通っています。本市を通る高速交通ネットワークの中心部にあたり、当市の中でも特に交通の利便性が高い地区であることから、製造業や流通業の立地需要が高まっていくことが想定されます。しかし、当該地区は、工業専用地域となっており、寄宿舍などの住居系の土地利用が制限されていることから、例えば、交代勤務で24時間操業を想定している製造業などの立地ニーズに応えることができない状況となっています。

磯鶏地区は、岩手県内で唯一港湾に直結する宮古港ICと隣接しています。陸路だけでなく航路を利用した輸送も可能であり、物流においては当市の中でも特に利便性が高い地区です。当該地区は、宮古市都市計画マスタープランにおいて、物流系の土地利用に係る用途の見直しを進めていくこととしています。近年、大規模工場の撤退により広範囲の空き地が発生した当該地区では、周辺の住居系地域に配慮した土地利用について検討していく必要があります。交通の利便性が飛躍的に向上したことに伴い、今後は工業系だけでなく、物流系や小売業等の商業系の土地利用も期待されます。

また、上記2地区において、既存の立地企業が自社製品の販売を行うことはできません。社会情勢や環境の変化から、新たな事業への着手あるいは事業の拡充を検討している企業がいても、現在の用途地域ではそれらのニーズに応えることができない状況となっています。このような企業が複数いることが、立地企業等に対するアンケート調査から分かっています。

こうしたことから、当該地区の土地の優位性を、更なる産業誘致や物流活動の活性化につなげていくため、今回、2つの地区を工業専用地域から工業地域へ変更しようとするものです。

変 更 理 由 書

宮古市では、昭和 48 年に産業振興を図ることを目的とし、上鼻地区及び磯鶏地区を工業専用地域に指定しました。

その後、宮古市では、令和 3 年度に宮古盛岡横断道路と三陸沿岸道路が全線開通し、内陸部や沿岸地域とつながる交通ネットワークは飛躍的に発展しました。

上鼻地区は、上記 2 道路の結節点である宮古中央 I C の周辺地区であり、付近には本市と内陸部を結ぶ国道 106 号が通っています。本市を通る高速交通ネットワークの中心部にあたり、当市の中でも特に交通の利便性が高い地区であることから、製造業や流通業の立地需要が高まっていくことが想定されます。しかし、当該地区は、工業専用地域となっており、寄宿舍などの住居系の土地利用が制限されていることから、例えば、交代勤務で 24 時間操業を想定している製造業などの立地ニーズに応えることができない状況となっています。

磯鶏地区は、岩手県内で唯一港湾に直結する宮古港 I C と隣接しています。陸路だけでなく航路を利用した輸送も可能であり、物流においては当市の中でも特に利便性が高い地区です。当該地区は、宮古市都市計画マスタープランにおいて、物流系の土地利用に係る用途の見直しを進めていくこととしています。近年、大規模工場の撤退により広範囲の空き地が発生した当該地区では、周辺の住居系地域に配慮した土地利用について検討していく必要があります。交通の利便性が飛躍的に向上したことに伴い、今後は工業系だけでなく、物流系や小売業等の商業系の土地利用も期待されます。

また、上記 2 地区において、既存の立地企業が自社製品の販売を行うことはできません。社会情勢や環境の変化から、新たな事業への着手あるいは事業の拡充を検討している企業がいても、現在の用途地域ではそれらのニーズに応えることができない状況となっています。このような企業が複数いることが、立地企業等に対するアンケート調査から分かっています。

こうしたことから、当該地区の土地の優位性を、更なる産業誘致や物流活動の活性化につなげていくため、今回、2 つの地区を工業専用地域から工業地域へ変更しようとするものです。

都 市 計 画 の 策 定 の 経 緯 の 概 要

宮古都市計画用途地域の変更（宮古市決定）

事 項	時 期	備 考
都 市 計 画 の 素 案 作 成	令和5年8月	
説 明 会	令和5年8月上旬	
案 の 公 告 及 び 縦 覧	令和5年8月上旬 8月下旬	
岩 手 県 知 事 事 前 協 議	令和5年8月下旬	
事 前 協 議 回 答	令和5年9月中旬	
市都市計画審議会審議	令和5年11月上旬	
岩 手 県 知 事 協 議	令和5年11月中旬	
協 議 回 答	令和5年12月上旬	
都 市 計 画 変 更 告 示	令和5年12月中旬	

宮古都市計画用途地域の変更（宮古市決定）

新旧用途増減表

種 類	現指定用途	変 更 後 用 途 地 域 案						差
	面 積	面 積	建築物の 容 積 率	建築物の 建 ぺ い 率	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	
第一種低層 住居専用地域	約 72 ha	約 72 ha	8/10以下	4/10以下	1.0 m	—	10 m	約 0 ha
	約 79 ha	約 79 ha	10/10以下	6/10以下	—	—	10 m	約 0 ha
小 計	約 151 ha	約 151 ha						約 0 ha
第二種低層 住居専用地域	約 3.4 ha	約 3.4 ha	8/10以下	4/10以下	—	—	10 m	約 0 ha
第一種中高層 住居専用地域	約 167 ha	約 167 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	約 0 ha
第二種中高層 住居専用地域	約 24 ha	約 24 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	約 0 ha
第一種住居地域	約 278 ha	約 278 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	約 0 ha
第二種住居地域	約 9.4 ha	約 9.4 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	約 0 ha
近隣商業地域	約 33 ha	約 33 ha	20/10以下	8/10以下	—	—	—	約 0 ha
商業地域	約 48 ha	約 48 ha	40/10以下	8/10以下	—	—	—	約 0 ha
準工業地域	約 148 ha	約 148 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	約 0 ha
工業地域	約 24 ha	約 52 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	約 28 ha
工業専用地域	約 97 ha	約 69 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	約 -28 ha
合 計	約 983 ha	約 983 ha						約 0 ha