



令和5年度第1回宮古市都市計画審議会

【議案第1号】

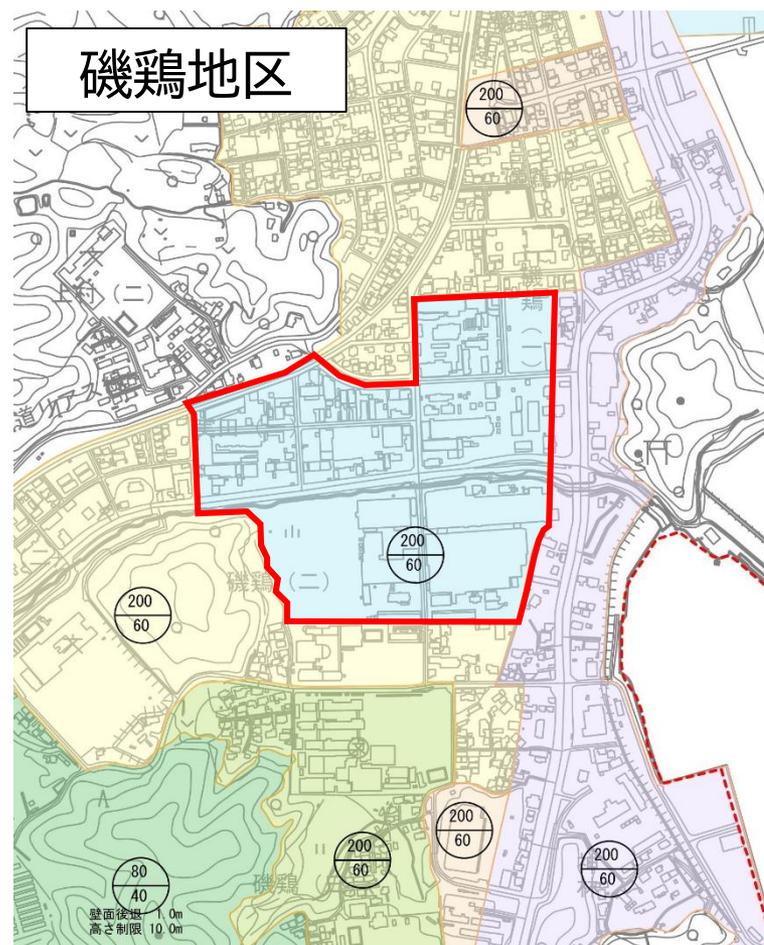
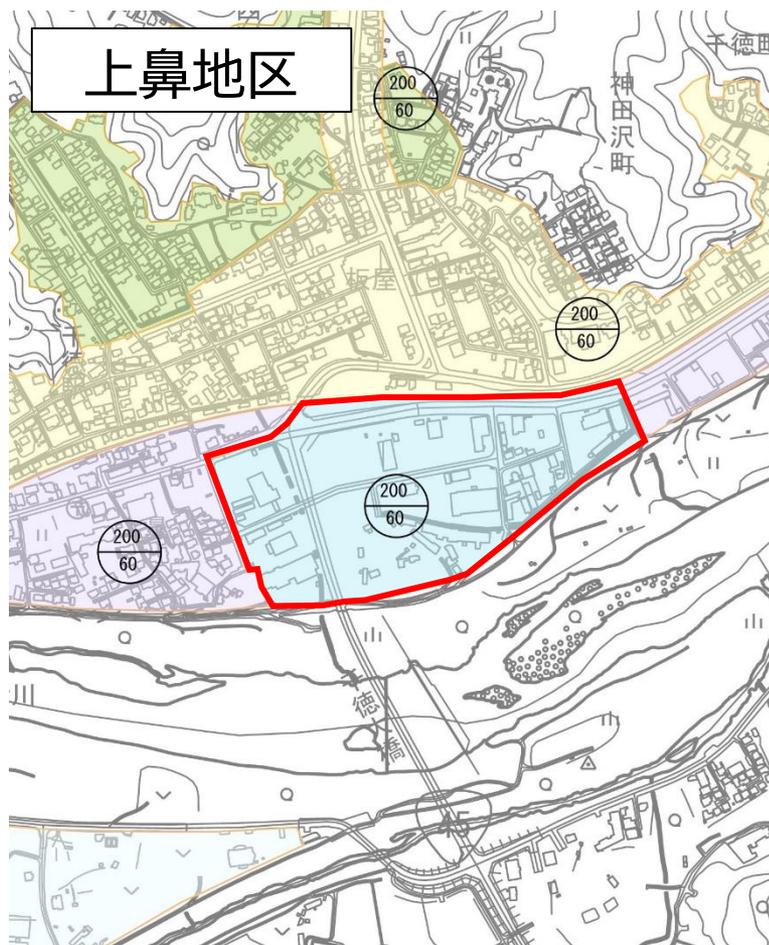
宮古都市計画地域地区（用途地域） の変更について（諮問）



【日時】 令和5年11月1日(水)10時30分から

【場所】 宮古市市民交流センター2階 多目的ホール

用途地域の変更



用途地域とは？

第一種低層住居専用地域



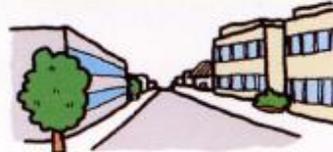
低層住宅のための地域です。小規模なお店や事務所をかねた住宅や、小中学校などが建てられます。

第二種低層住居専用地域



主に低層住宅のための地域です。小中学校などのほか、150㎡までの一定のお店などが建てられます。

第一種中高層住居専用地域



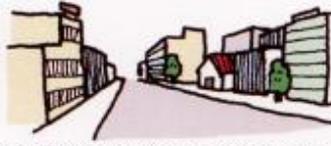
中高層住宅のための地域です。病院、大学、500㎡までの一定のお店などが建てられます。

第二種中高層住居専用地域



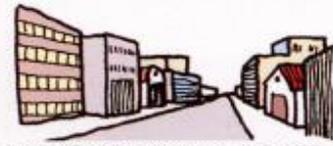
主に中高層住宅のための地域です。病院、大学などのほか、1,500㎡までの一定のお店や事務所など必要な利便施設が建てられます。

第一種住居地域



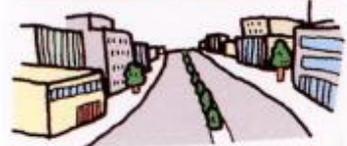
住居の環境を守るための地域です。3,000㎡までの店舗、事務所、ホテルなどは建てられます。

第二種住居地域



主に住居の環境を守るための地域です。店舗、事務所、ホテル、カラオケボックスなどは建てられます。

準住居地域



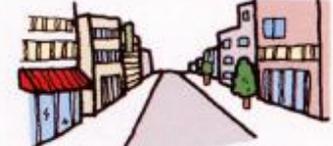
道路の沿道において、自転車関連施設などの立地と、これと調和した住居の環境を確保するための地域です。

田園住居地域



農業と調和した低層住宅の環境を守るための地域です。住宅に加え、農産物の運搬所などが建てられます。

近隣商業地域



まわりの住民が日用品の買物などをするための地域です。住宅や店舗のほか小規模の工場も建てられます。

商業地域



銀行、映画館、飲食店、百貨店などが集まる地域です。住宅や小規模の工場も建てられます。

準工業地域



主に軽工業の工場やサービス施設等が立地する地域です。危険性、環境悪化が大きい工場の場合は、ほとんど建てられません。

工業地域



どんな工場でも建てられる地域です。住宅やお店は建てられませんが、学校、病院、ホテルなどは建てられません。

工業専用地域

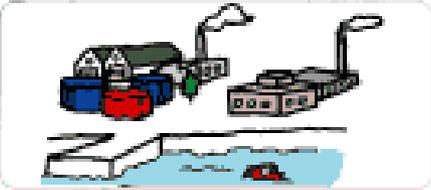
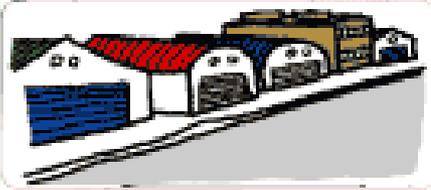


工場のための地域です。どんな工場でも建てられますが、住宅、お店、学校、病院、ホテルなどは建てられません。

1段階緩和

(画像：国土交通省 都市局
都市計画課 ホームページより)

工業専用地域と工業地域の違い（用途）

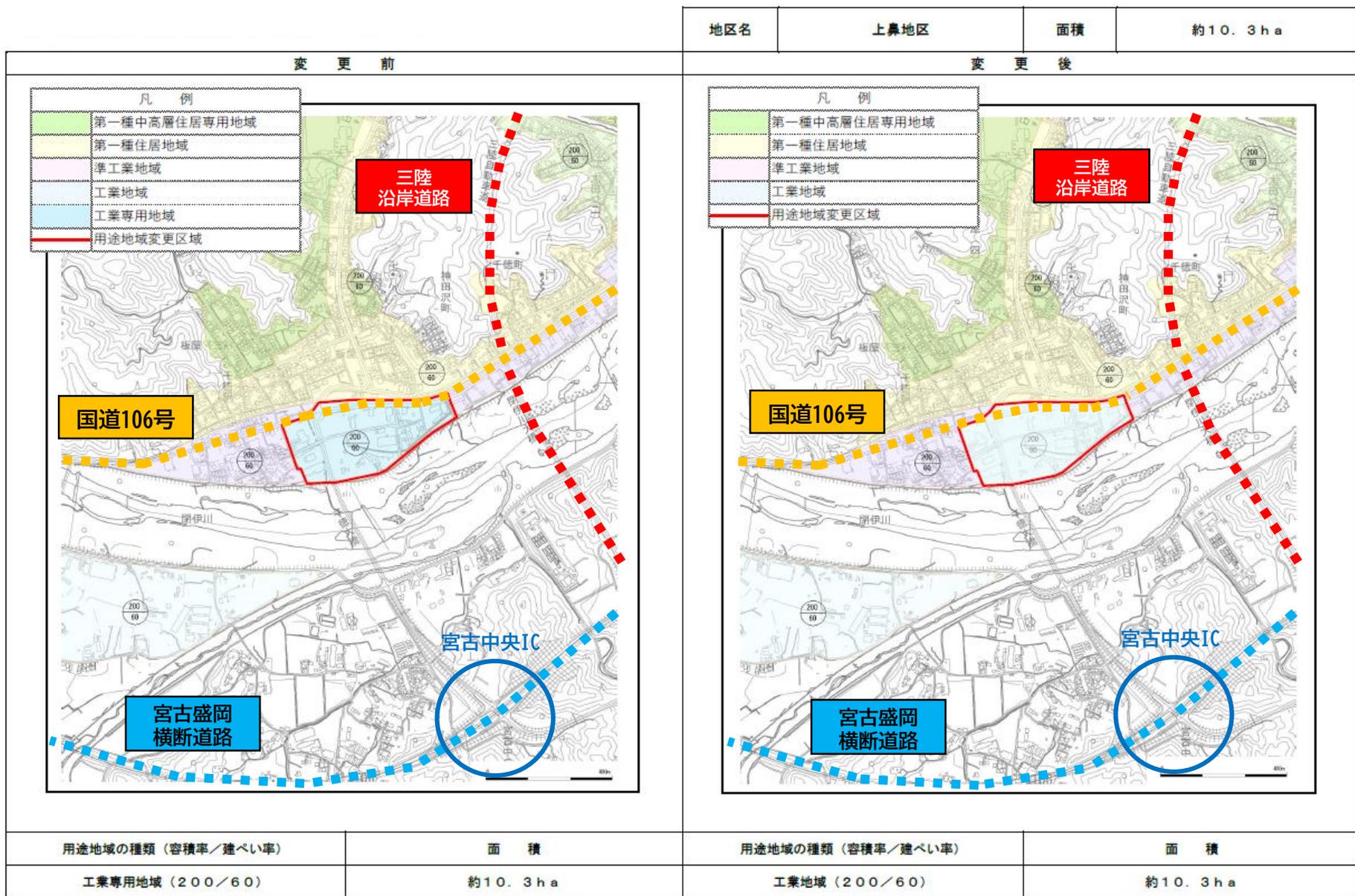
主な建築物の用途	工業専用地域 (現在)	工業地域 (変更後)
工場	○	○
事務所	○	○
住宅・共同住宅・寄宿舍	×	○
物販店舗・飲食店	×	○
日用品販売店舗	×	○
幼稚園・学校・病院	×	×
ホテル・旅館	×	×
		

工業専用地域と工業地域の違い（騒音・振動）

（単位：デシベル）

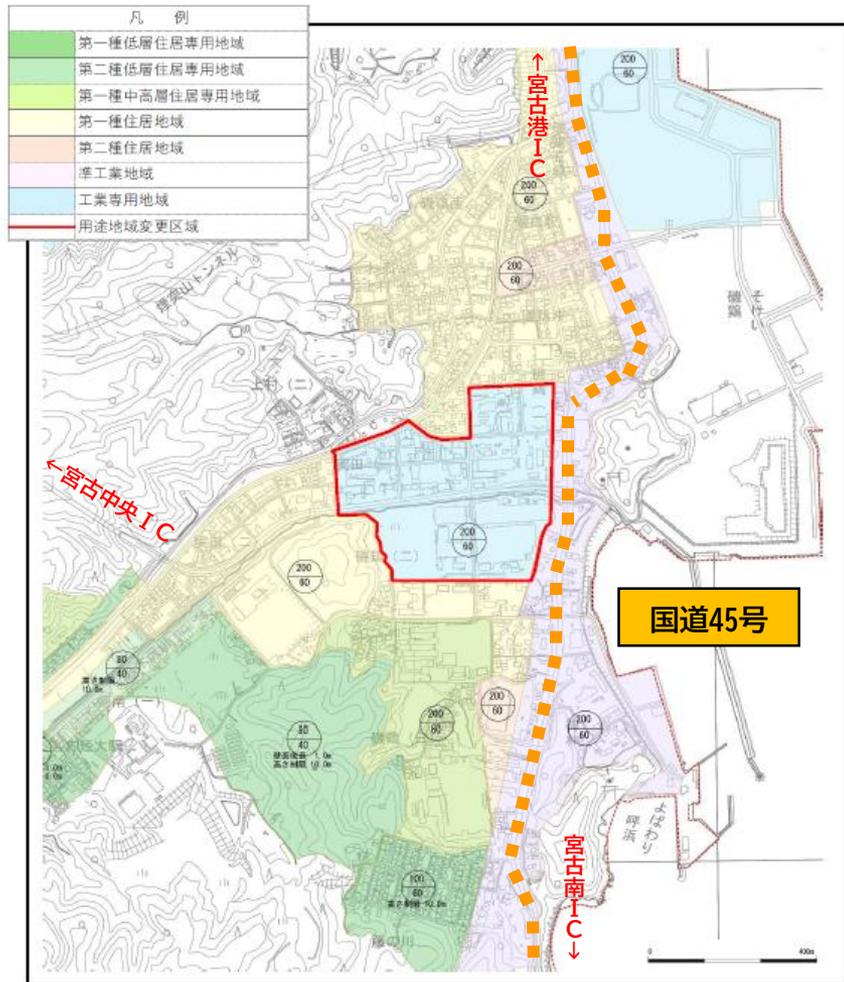
騒音		工業専用地域 （現在）	工業地域 （変更後）
規制区域		—	第4種区域
規制基準	6:00～8:00	—	65
	8:00～18:00	—	70
	18:00～22:00	—	65
	22:00～6:00	—	55
振動		工業専用地域 （現在）	工業地域 （変更後）
規制区域		—	第2種区域
規制基準	7:00～22:00	—	65
	22:00～7:00	—	60

上鼻地区 用途地域 新旧対照図



磯鶏地区 用途地域 新旧対照図

変更前



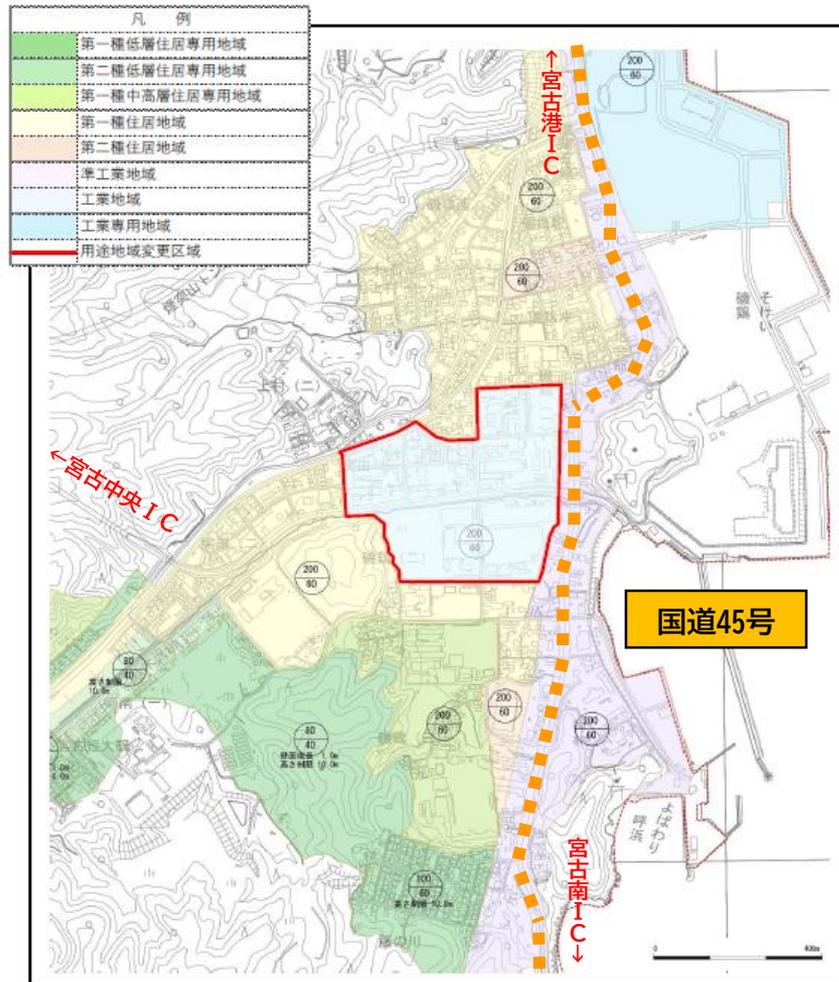
用途地域の種類 (容積率/建ぺい率)

工業専用地域 (200/60)

面積

約18.2ha

変更後



用途地域の種類 (容積率/建ぺい率)

工業地域 (200/60)

面積

約18.2ha

地区名	磯鶏地区	面積	約18.2ha
-----	------	----	---------

宮古都市計画用途地域の変更

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

都市計画の素案作成	令和5年7月	
説明会	令和5年7月25日、8月2日、7日	
案の公告及び縦覧	令和5年8月8日～8月23日	
岩手県知事事前協議	令和5年8月30日	
事前協議回答	令和5年9月6日	
市都市計画審議会審議	令和5年11月1日	← 今日
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	

完了

今後

■ 7月25日(火) 18時30分～



■ 8月2日(水) 14時00分～



■ 8月7日(月) 18時30分～





宮古市
Miyako City

ご審議のほど
よろしくお願いいたします。





現在進行中の都市計画手続きについて

岩手県が行う手続き

◆都市計画区域の編入

臨港通、港町、日立浜町
県決定（国土交通大臣同意案件）
※国土審議会で審議（R6.2月上旬開催予定）

◆臨港地区の変更

臨港通、港町、日立浜町、藤原埠頭
県決定（国土交通大臣同意不要）
※県都市計画審議会で審議（R6.2月中旬開催予定）

宮古市が行う手続き

◆用途地域の変更

臨港通、港町、日立浜町、藤原埠頭
市決定（県知事協議）
※市都市計画審議会で審議（R6.2月中旬開催予定）

