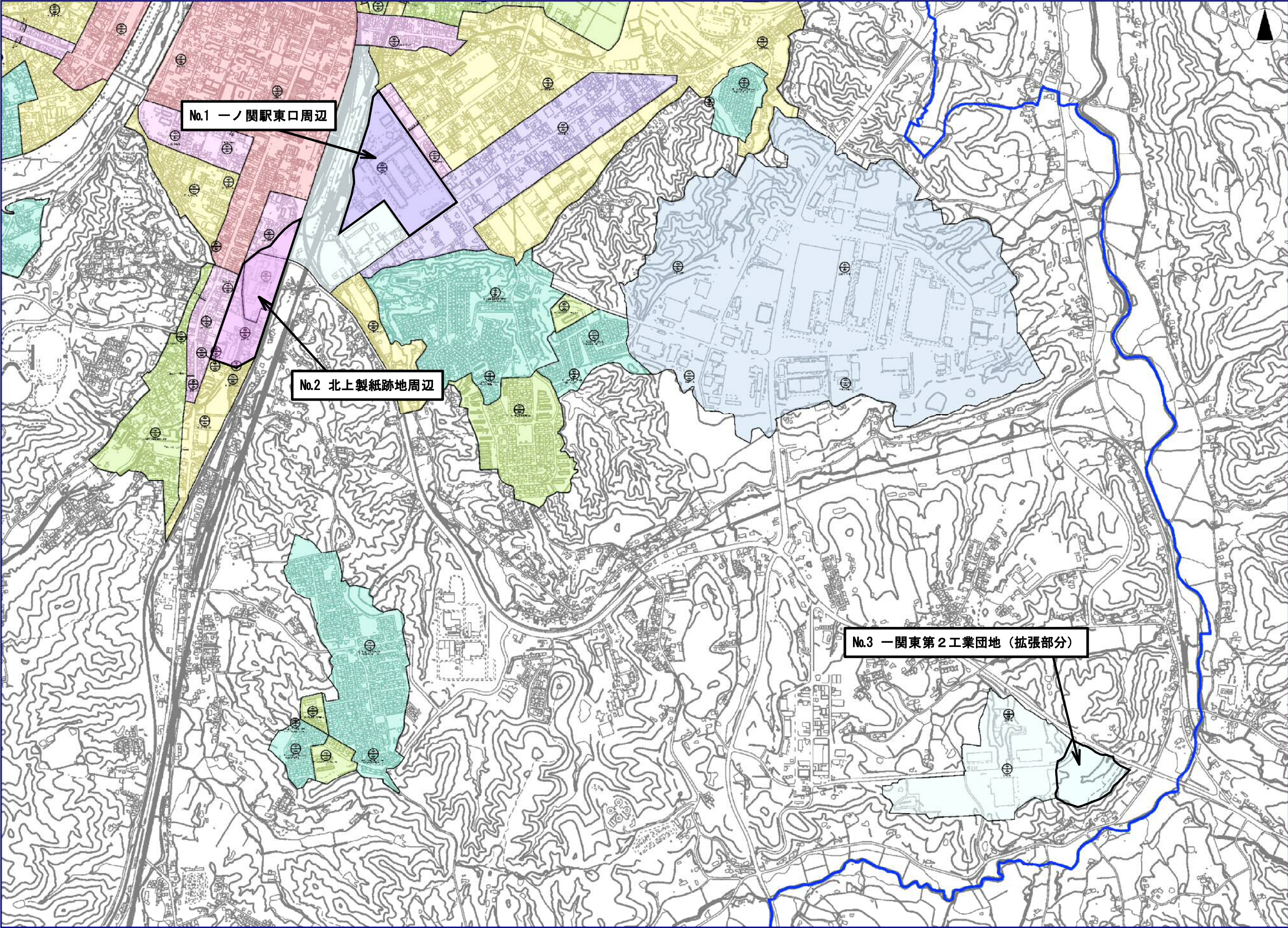


# 都市計画用途地域の見直し案について

No.	エリア	一関市都市計画マスタープラン(まちづくりの方針)		用途地域		見直し理由
		分野別構想	地区別構想	見直し前	見直し後	
1	一ノ関駅東口周辺	<p><b>商業・業務地の方針(抜粋)</b> ・市の中心市街地である一関地域の商業地については、本市の顔として、また、岩手県南・宮城県北の生活・活動中心地としての役割・位置づけが大きいことから、その機能の充実を図るべく、商業・業務管理、サービス機能、その他の都市機能の強化に努め、街なかへの人の誘導を図ります。</p> <p>・特に一ノ関駅周辺地域における東西地区の回遊性の確保や駅周辺の整備による商業業務機能の強化、磐井川堤防改修に伴う公共施設の複合化や再配置など、機能が集約された利便性の高い中心市街地の形成を図ります。</p>	<p><b>一関東部地区(抜粋)</b> ・一関東工業団地、一関流通団地や既存大規模工場の立地する地区は、ものづくり産業の拠点地区として位置づけ、企業活動を円滑にする環境の整備を促進し、機能の強化を図ります。</p> <p>・企業ニーズに柔軟に対応し、工業拠点の更なる強化に向け、滝沢地区を企業ニーズに応じて新たなものづくり産業拠点の形成を検討するゾーンと位置づけ、道路網をはじめとする企業活動を円滑にする環境の整備を検討するとともに、無秩序な土地利用の進行や周辺の農業環境及び自然環境の悪化を招かないよう、適切な土地利用コントロールの対応を検討します。</p>	<p>工業地域 建ぺい率 60% 容積率 200%</p>	<p>準工業地域 建ぺい率 60% 容積率 400%</p>	<p><b>【用途地域】</b> 工場の撤退があったため、工業地域に特化する必要が無くなったこと。 将来、駅前周辺の利便性を活かした産業用地を目指す地区。 幅広く雇用創出できる多種多様な用途での活用が可能となる地区へ変更するため、準工業地域へ変更する。 駅東地区の土地の高度化を図るため容積率も2倍の400%に変更する。</p>
2	北上製紙跡地周辺	<p><b>工業地の方針(抜粋)</b> ・産業集積が進む北上川流域地域等の連携を図るための重要な位置にある市の持つ優位性を生かし、広域的な連携を進めるとともに、これからの地域経済発展のため、成長産業である自動車・半導体関連企業や将来性を見通した環境・エネルギー・情報関連企業、研究開発部門などの立地を視野に入れた、活力ある産業が展開される産業拠点の形成を図ります。</p> <p>・準工業地域は、「主として環境悪化をもたらすおそれのない工業の利便性を増進するため定める地域」ですが、多様な用途が許容されているため、想定していない土地利用により都市構造に大きな影響を与える可能性があることから、本来の主旨を踏まえた土地利用を誘導するとともに、特別用途地域等の制度を活用し、大規模集客施設の無秩序な立地を抑制します。</p>	<p><b>一関西部地区</b> 北上製紙跡地周辺は本文に明記無し</p> <p>一関西部地区構想図のみ変更 北上製紙跡地を、工業・流通ゾーンから近隣商業ゾーンへ変更</p>	<p>工業専用地域 建ぺい率 60% 容積率 200%</p> <p>工業地域 建ぺい率 60% 容積率 200%</p>	<p>近隣商業地域 建ぺい率 80% 容積率 200%</p>	<p><b>【都市計画マスタープラン】</b> 北上製紙跡地周辺は、JR一ノ関駅の周辺であり幹線道路(国道284号)の隣接地という広域交通拠点としての立地特性を有しているが、工場閉鎖(平成30年7月31日)後は工場立地の意向は無く、好立地条件にも関わらず土地利用が無い空洞化の状況が続いているため、土地利用を図りやすいよう、規制緩和を行う。 北上製紙跡地周辺には住居系の用途地域もあることから、隣接する用途地域との間で土地利用の極度な差異が生じないようにし、雇用の場の確保や、一ノ関駅周辺地域の交流の場にふさわしい近隣商業拠点の形成を図るため、一関西部地区構想図の一部を工業・流通ゾーンから近隣商業ゾーンに変更し、雇用が生まれる産業の適切な誘導を行う。</p> <p><b>【用途地域】</b> 近隣地区の用途との調和を図り、同一の用途である近隣商業地域に変更する。</p>
3	一関東第2工業団地(拡張部分)		<p><b>一関東部地区</b> No.11に同じ</p> <p>一関東部地区構想図のみ変更 一関東第2工業団地(拡張部分)を、自然環境との調和を図るゾーンから工業・流通ゾーンへ変更</p>	<p>無指定</p>	<p>工業地域 建ぺい率 60% 容積率 200%</p>	<p><b>【都市計画マスタープラン】</b> 一関東第二工業団地への企業進出が進み、隣接する土地への工業団地の造成が必要となり、工業地域を連続させ一体とした土地利用とするため、企業誘致による工場用地として適切な誘導を行うため、一関東部地区構想図の一部を自然環境との調和を図るゾーンから、工業・流通業務ゾーンに変更し、雇用が生まれる産業の適切な誘導を行う。</p> <p><b>【用途地域】</b> 新たな時代に対応できる工業の振興と企業立地しやすい環境整備を図り、新たな雇用を生み出す。 工場と近隣の住環境を明確に区分けする工業地域を指定する。</p>



用途地域見直し案（総括図）

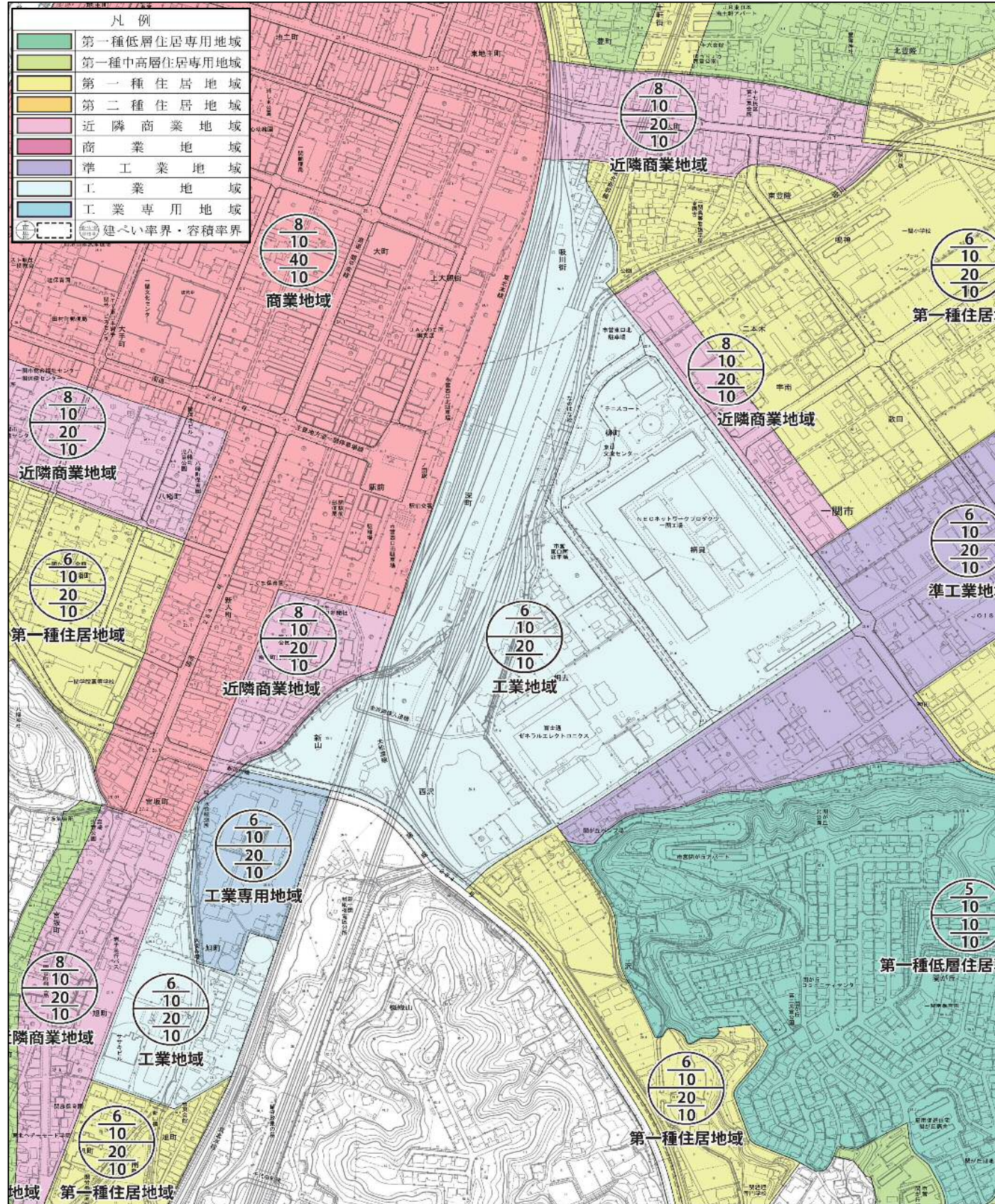


※敷地の境界、その他掲載されている情報の内容を証明するものではありません。

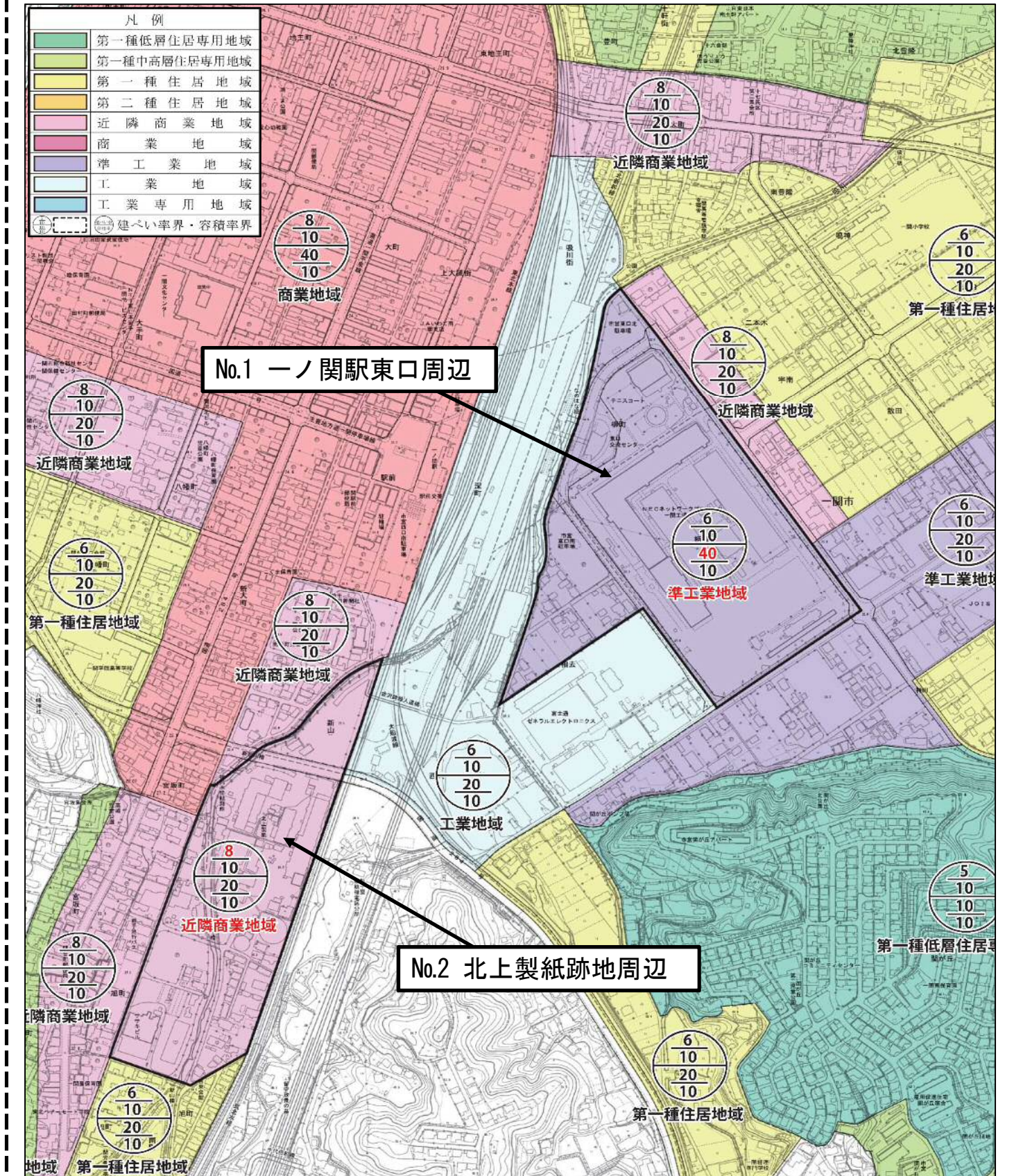


用途地域の見直し案 (No.1 一ノ関駅東口周辺及びNo.2 北上製紙跡地周辺)

変更前



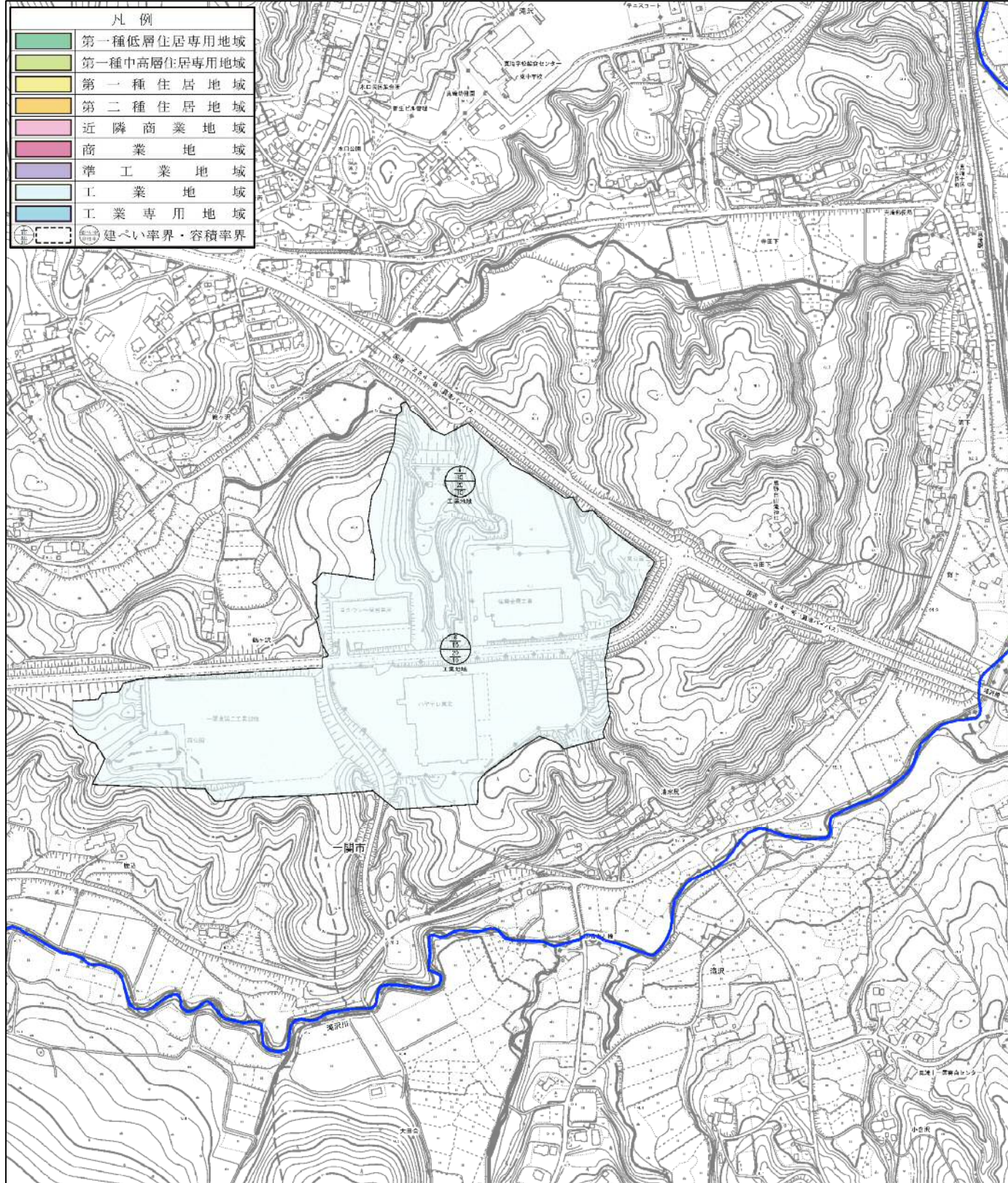
変更後



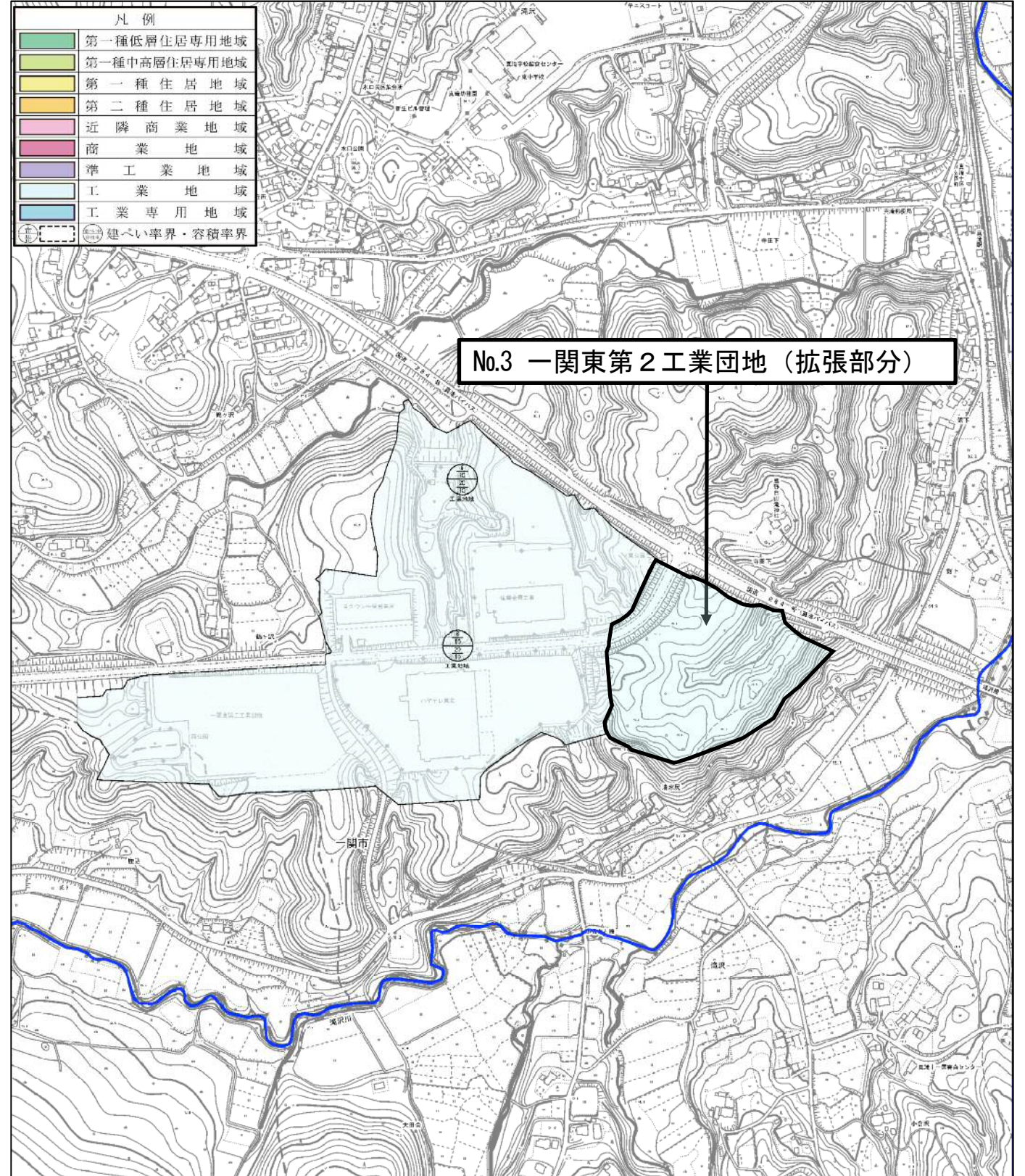


用途地域の見直し案 (No. 3 一関東第2工業団地 (拡張部分))

変更前



変更後





# 一関市の都市計画について 建築物の用途制限

## 用途地域

用途地域は、住居、商業、工業など市街地の大枠としての土地利用を定めるもので、13種類あります。用途地域が指定されると、それぞれの目的に応じて、建てられる建物の種類が決まります。表紙の都市計画図のように、地域の目指すべき土地利用の方向を考えて、いわば色塗りが行われるわけです。

**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かえた住宅や、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、自動車関連施設などの立地と、これと調和した住居の環境を保護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。住宅に加工、農産物の販売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す。

**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。

一関市では、9つの用途地域が指定されています。

**●特別用途地区**  
 特別用途地区は、用途地域を補完する地域地区で、地区の特性にふさわしい土地利用の増進、環境の保護など、特別の目的の実現を図るために指定します。特別用途地区内では、条例を定めることで、用途地域による全国一律的な用途の制限を修正するものです。  
 市町村が、地域の特性に応じて、用途地域による用途制限の強化または緩和を定めることができます。

## 用途地域による建築物の用途制限の概要

各用途地域における住居の環境の保護や、商業・工業などの業務の利便の増進を図るために、建築することができる建築物の用途については、次のとおり制限が行われます。

用途地域内の建築物の用途制限	第一種低層住居専用地域	第二種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	第二種中高層住居専用地域	第一種住居地域	第二種住居地域	準住居地域	田園住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業地域	工業専用地域	特別用途地区	備考
住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
業務用住宅で、非住宅部分の床面積が50㎡以下かつ建築物の延べ床面積の2分の1未満のもの	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
店舗等の床面積が150㎡以下のもの	①	②	③	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	④
店舗等の床面積が150㎡を超え、500㎡以下のもの	○	②	③	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	④
店舗等の床面積が500㎡を超え、1,500㎡以下のもの	○	○	③	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	④
店舗等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	④
店舗等の床面積が3,000㎡を超え、10,000㎡以下のもの	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	④
店舗等の床面積が10,000㎡を超えるもの	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
事務所等の床面積が150㎡以下のもの	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
事務所等の床面積が150㎡を超え、500㎡以下のもの	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
事務所等の床面積が500㎡を超え、1,500㎡以下のもの	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
事務所等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
事務所等の床面積が3,000㎡を超えるもの	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
ホテル、旅館	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
ボート場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、パッチング練習場等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
カラオケボックス等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
麻雀屋、ぱちんこ屋、射的場、馬券・車券売所等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
劇場、映画館、演芸場、観覧場	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
キャバレー、ダンスホール等、個室付浴場等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
幼稚園、小学校、中学校、高等学校	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
大学、高等専門学校、専修学校等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
図書館等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
巡査派出所、一定規模以下の郵便局等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
神社、寺院、教会等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
病院	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
公衆浴場、診療所、保育所等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
老人福祉センター、児童厚生施設等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
自動車教習所	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
単独車庫（附属車庫を除く）	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
建築物附属自動車庫	①	①	②	③	③	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
倉庫業倉庫	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
畜舎（15㎡を超えるもの）	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服店、賞屋、玩具店、自転車店等で作業場の面積が50㎡以下	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
危険性が大きい又は著しく環境を悪化させるおそれがある工場	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
自動車修理工場	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
量が非常に少ない施設	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
量が少ない施設	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
量がやや多い施設	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
量が多い施設	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○