

金ケ崎町都市計画用途地域 変更理由書

本町の土地利用の現況と動向、及び社会情勢等を勘案し、本案のとおり変更するものである。地区別の変更は下記のとおりである。

(1) 金ケ崎町 三ヶ尻荒巻地区

当該地区は、国道4号沿いに商業施設が立地しているとともに、国道4号4車線拡幅事業に伴い物流産業の立地がみられるエリアである。

現在、当該地区は用途無指定地域であるが、令和4年3月に策定した「金ケ崎町都市計画マスタープラン」において、国道4号沿道の大型商業施設が立地している箇所及び当該地区周辺を、将来的な機能維持や計画的な土地利用を誘導していくため、用途地域を指定することとした。

こうしたことから、既に商業施設が立地しているエリアについては、当町の副次拠点としての機能を適正に維持・誘導し、まちの賑わいを創出していくため近隣商業地域に指定しようとするもの。また、今後、国道4号の交通ネットワークを生かした都市的土地利用を町として誘導していくエリアについては、物流産業拠点施設の立地が可能となる準工業地域を指定しようとするもの。

(2) 金ケ崎町 西根地区（南宿内、下谷地）

当該地区は、町の中心拠点に近く、周辺の幼稚園、小学校及び中学校への通園・通学が容易なエリアであることから、令和4年3月に策定した「金ケ崎町都市計画マスタープラン」においても、当町の定住を促進する主要エリアと位置付けている。

現在、当該地区は第一種中高層住居専用地域となっているが、町では、引き続き、日常生活に必要な都市機能の維持を図っていくとともに、良好な住居の環境を阻害しない範囲の日用品販売店舗の立地を可能とすることで、更なる拠点性の向上や定住の促進を図っていきたいと考えている。

こうしたことから、当該地区については、用途地域を第二種中高層住居専用地域に変更しようとするもの。

(3) 金ケ崎町 西根地区（寺下）

当該地区は、伝統的建造物群保存地区の南側、北上川及び胆沢川に囲まれた一帯に位置しているエリアである。

現在、当該地区は工業専用地域、準工業地域及び一部第一種住居専用地域となっているが、地区一帯は概ね農地であり、北側の伝統的建造物群保存地区と一体となった田園風景が維持されている。

また、当該地区は全域が北上川及び胆沢川の浸水想定区域に指定されていることから、令和4年3月に策定した「金ケ崎町都市計画マスタープラン」において、当該地区の土地利用のあり方を見直すこととしている。

こうしたことから、都市の整備及び開発は促進しないものの、既存の都市計画区域と一体となって保全していく地区とするため、当該エリアについては、用途地域を無指定地域に変更しようとするもの。