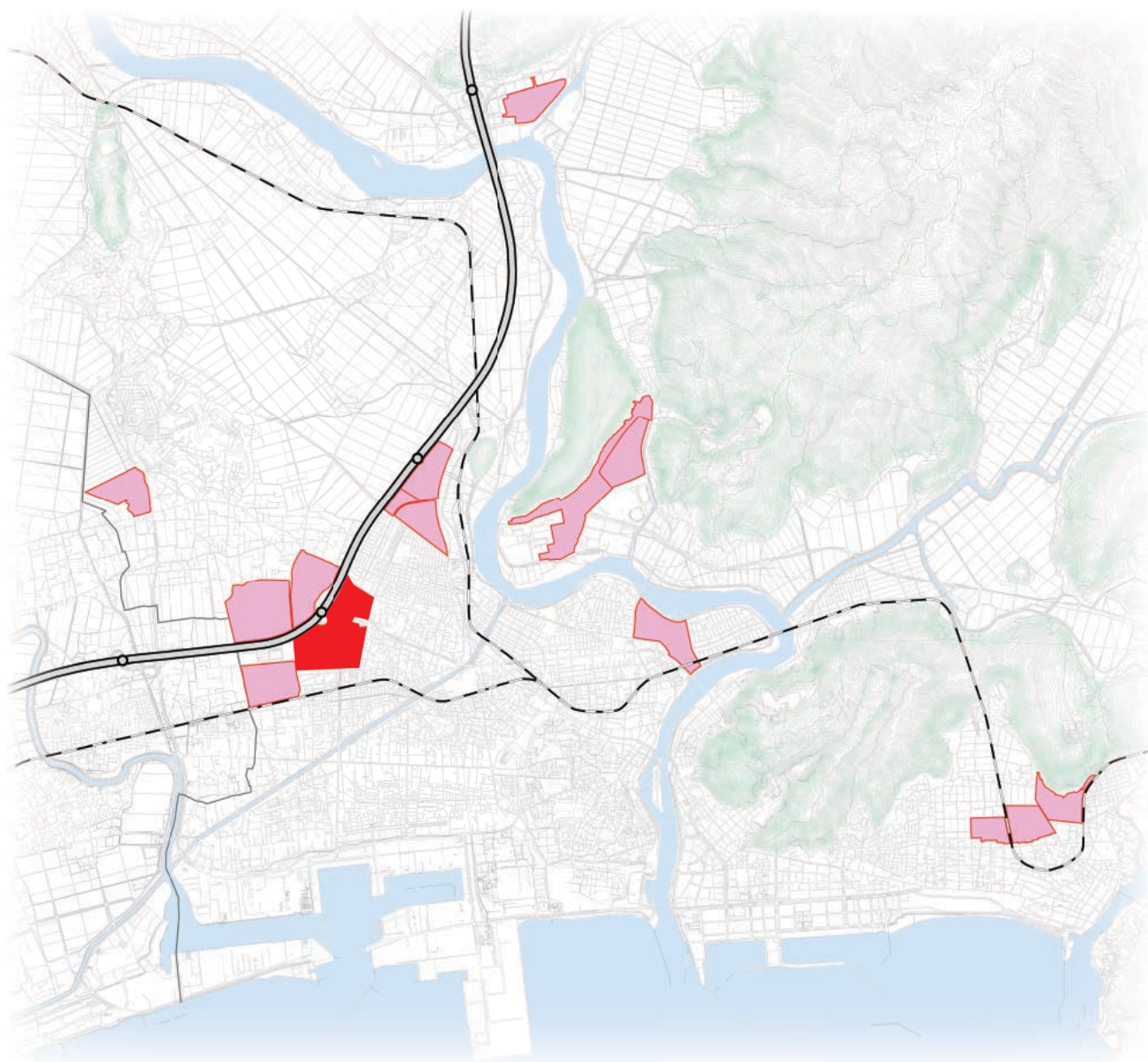


ISHINOMAKI 地区計画ガイド

蛇田中央地区

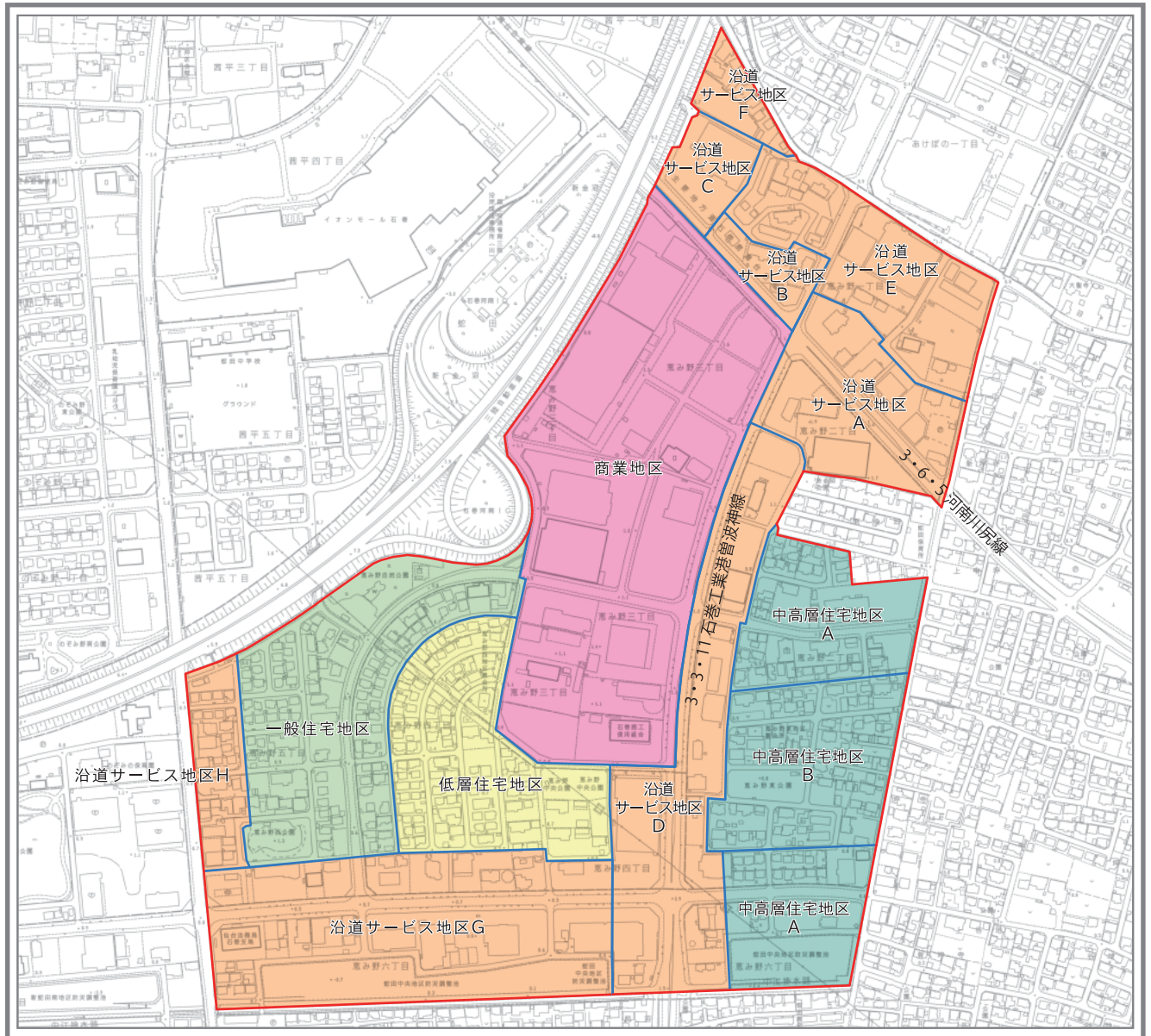





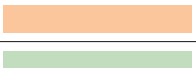


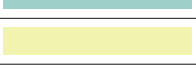
石巻市

計 画 図



蛇田中央地区計画 面積約 56.1ha



凡例	
	地区計画区域
	地区整備計画の区域界
	商業地区
	沿道サービス地区
	一般住宅地区
	中高層住宅地区
	低層住宅地区





名称

蛇田中央地区計画

位置

石巻市恵み野一丁目、同二丁目、同三丁目及び同四丁目の全部、恵み野五丁目、同六丁目、蛇田字新塚寺及び蛇田字新金沼の各一部

面積

約 56.1ha

地区の整備・開発及び保全の方針



地区計画の目標

適正な土地利用を誘導し、良好な市街地の形成を目指します。



土地利用の方針

- 1 商業地区は、幹線道路の都市計画道路3・6・5河南川尻線（県道 石巻鹿島台色麻線）等の広幅員の道路及び緑地等の公共施設で囲まれた地区の特性から、大規模小売店、量販店及び自動車アクセスに対応した商業施設等の集積を図ります。
- 2 沿道サービス地区AからFは、幹線道路の沿線として景観に配慮した、主としてロードサイド型の商業施設及び共同住宅との調和のとれた市街地の形成と既存住宅を保護します。
- 3 沿道サービス地区G、Hは、主として住宅地の形成を図るほか、地域住民の日常品を販売する店舗等との調和のとれた市街地の形成を図ります。
- 4 一般住宅地区は、建物の高層化を避け、主として住宅地の形成を図るほか、小規模な日常利便に供する店舗の集積を図ります。
- 5 中高層住宅地区は、共同住宅を主とした良好な住宅環境の形成及び既存住宅を保護します。
- 6 低層住宅地区は、閑静な低層一戸建ての住宅を主とした住宅地の形成を図ります。



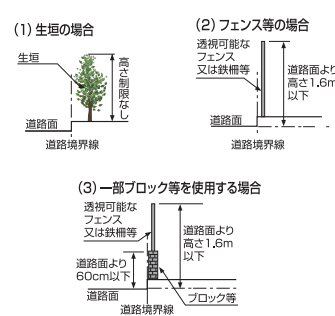
建築物等の整備の方針

- 1 商業地区は、商業専用地区として位置付け、建築物等の用途の制限、壁面の位置の制限、建築物等の形態又は意匠の制限及びかき又はさくの構造の制限を定めております。
- 2 沿道サービス地区は、店舗・事務所等の日常利便施設の集積を図るため、建築物等の用途を制限し、壁面の位置の制限、建築物等の高さの最高限度、建築物等の形態又は意匠の制限及びかき又はさくの構造の制限を定めております。
- 3 住宅地区は、居住環境を維持・増進するため、建築物等の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物等の高さの最高限度、建築物等の形態又は意匠の制限及びかき又はさくの構造の制限を定めております。

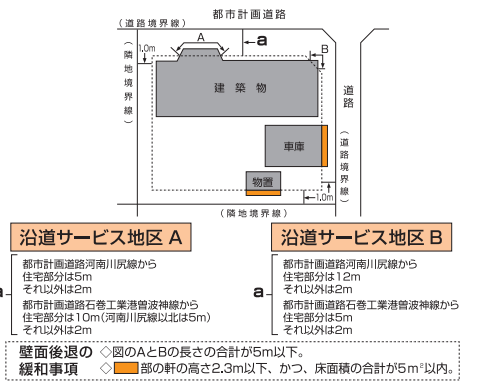
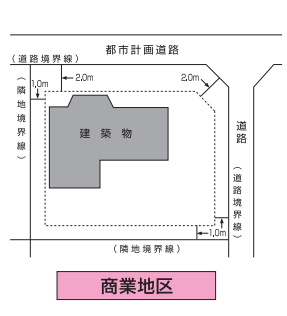
地区整備計画概要

地区区分	地区の名称	商業地区	沿道サービス地区A	沿道サービス地区B
	地区の面積	約12.7ha	約3.3ha	約0.7ha
地区整備計画	建築物等の用途の制限	<p>建築できないもの</p> <p>① 住宅、共同住宅、寄宿舎又は下宿 ② マージャン屋、ばちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場、その他これらに類するもの ③ 自動車教習所 ④ 倉庫業を営む倉庫 ⑤ 畜舎</p> <p>建築できる店舗兼自動車修理工場</p> <p>原動機を使用する店舗兼自動車修理工場で、作業場の床面積の合計が1,000㎡以内のもの。 ただし、作業場の床面積の合計が300㎡を超えるものは、当該敷地内において、延べ面積の合計の2分の1以上を店舗その他これらに類する用途に供すること。</p>	<p>建築できないもの</p> <p>① マージャン屋、ばちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場、その他これらに類するもの ② 自動車教習所 ③ 倉庫業を営む倉庫 ④ 畜舎</p>	<p>建築できないもの</p> <p>① マージャン屋、ばちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場、その他これらに類するもの ② 自動車教習所 ③ 倉庫業を営む倉庫 ④ 畜舎</p>
	建築物の容積率の最高限度	—		
	建築物の建ぺい率の最高限度	—		
	建築物の敷地面積の最低限度	—		
	建築物の建築面積の最高限度	—		
	壁面の位置の制限	<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から境界線までの距離は、次に掲げる数値以上でなければならない。</p> <p>(1) 都市計画道路境界線 2m (2) その他境界線 1m</p>	<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から境界線までの距離は、次に掲げる数値以上でなければならない。</p> <p>(1) (都) 3・6・5河南川尻線境界線 ・住宅部分 5m ・それ以外 2m (2) (都) 3・3・11石巻工業港曾波神線境界線 ・住宅部分 10m (河南川尻線以北 5m) ・それ以外 2m (3) その他境界線 1m</p>	<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から境界線までの距離は、次に掲げる数値以上でなければならない。</p> <p>(1) (都) 3・6・5河南川尻線境界線 ・住宅部分 12m ・それ以外 2m (2) (都) 3・3・11石巻工業港曾波神線境界線 ・住宅部分 5m ・それ以外 2m (3) その他境界線 1m</p>
	建築物等の高さの最高限度	—		
	工作物の設置の制限	—		
	建築物等の形態又は意匠の制限	① 建築物などの形態又は意匠及び色彩については、周囲の自然環境や景観に調和したものとする。 ② 屋外広告物は、美観、風致を良好に保つものとする。		
	かき又はさくの構造の制限	道路境界線側に設ける塀は、生垣あるいは道路面からの高さ1.6m以下の透視可能なフェンス若しくは鉄柵その他これらに類するものとし、ブロック等これらに類するものは設置してはならない。 ただし、道路面から概ね60cm以下のものについてはこの限りでない。		

かき又はさくの構造の制限の例



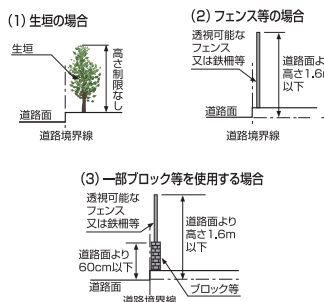
壁面の位置の制限の例



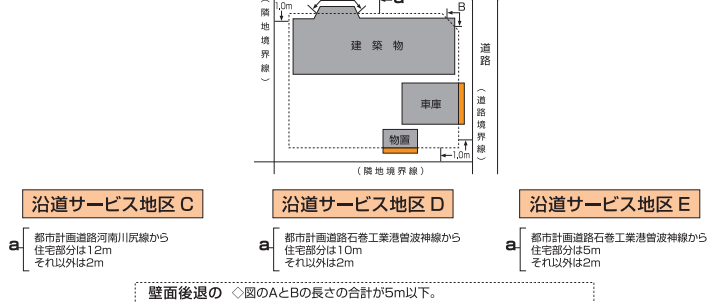
地区整備計画概要

地区区分	地区の名称	沿道サービス地区C	沿道サービス地区D	沿道サービス地区E	
		地区の面積	約1.0ha	約5.8ha	約3.4ha
地区整備計画	建築物等の用途の制限	建築できないもの ① マージャン屋、ばちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場、その他これらに類するもの ② 自動車教習所 ③ 倉庫業を営む倉庫 ④ 畜舎	建築できないもの ① マージャン屋、ばちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場、その他これらに類するもの ② 自動車教習所 ③ 倉庫業を営む倉庫 ④ 畜舎	建築できないもの ① マージャン屋、ばちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場、その他これらに類するもの ② 自動車教習所 ③ 畜舎	
	建築物の容積率の最高限度	—			
	建築物の建ぺい率の最高限度	—			
	建築物の敷地面積の最低限度	—			
	建築物の建築面積の最高限度	—			
	壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から境界線までの距離は、次に掲げる数値以上でなければならない。 (1) (都) 3・6・5 河南川尻線境界線 ・住宅部分 12m ・それ以外 2m (2) その他境界線 1m	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から境界線までの距離は、次に掲げる数値以上でなければならない。 (1) (都) 3・3・1 石巻工業港曾波神線境界線 ・住宅部分 10m ・それ以外 2m (2) その他境界線 1m	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から境界線までの距離は、次に掲げる数値以上でなければならない。 (1) (都) 3・3・1 石巻工業港曾波神線境界線 ・住宅部分 5m ・それ以外 2m (2) その他境界線 1m	
	ただし、建築物の部分がア又はイに該当する場合はこの限りでない。 ア 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が5m以下であるもの イ 物置その他これらに類する用途に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5㎡以内のもの				
	建築物等の高さの最高限度	住宅、共同住宅、寄宿舎及び下宿は10m以下とする。	—		
	工作物の設置の制限	—			
	建築物等の形態又は意匠の制限	① 建築物などの形態又は意匠及び色彩については、周囲の自然環境や景観に調和したものとする。 ② 屋外広告物は、美観、風致を良好に保つものとする。			
かき又はさくの構造の制限	道路境界線側に設ける塀は、生垣あるいは道路面からの高さ1.6m以下の透視可能なフェンス若しくは鉄柵その他これらに類するものとし、ブロック等これらに類するものは設置してはならない。 ただし、道路面から概ね60cm以下のものについてはこの限りでない。				

かき又はさくの構造の制限の例



壁面の位置の制限の例



壁面後退の緩和事項
 ○図のAとBの長さの合計が5m以下。
 ◻図の軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5㎡以内。

地区整備計画概要

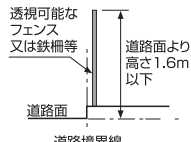
地区区分	地区の名称	沿道サービス地区F	沿道サービス地区G	沿道サービス地区H
		地区の面積	約0.7ha	約7.8ha
地区整備計画	建築物等の用途の制限	建築できないもの ① マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場、その他これらに類するもの ② 自動車教習所 ③ 畜舎	建築できないもの ① 自動車教習所 ② 畜舎	建築できないもの ① 自動車教習所 ② 畜舎
	建築物の容積率の最高限度	—		
	建築物の建ぺい率の最高限度	—		
	建築物の敷地面積の最低限度	—		
	建築物の建築面積の最高限度	—		
	壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から境界線までの距離は、次に掲げる数値以上でなければならない。 (1) 道路境界線 1m (2) その他境界線 1m ただし、建築物の部分がア又はイに該当する場合はこの限りでない。 ア 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が5m以下であるもの イ 物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5㎡以内のもの		
	建築物等の高さの最高限度	住宅、共同住宅、寄宿舎及び下宿は10m以下とする。	—	住宅、共同住宅、寄宿舎及び下宿は10m以下とする。
	工作物の設置の制限	—		
	建築物等の形態又は意匠の制限	① 建築物などの形態又は意匠及び色彩については、周囲の自然環境や景観に調和したものとする。 ② 屋外広告物は、美観、風致を良好に保つものとする。		
	かき又はさくの構造の制限	道路境界線側に設ける塀は、生垣あるいは道路面からの高さ1.6m以下の透視可能なフェンス若しくは鉄柵その他これらに類するものとし、ブロック等これらに類するものは設置してはならない。ただし、道路面から概ね60cm以下のものについてはこの限りでない。		

かき又はさくの構造の制限の例

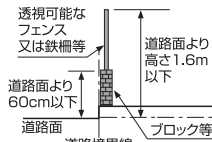
(1) 生垣の場合



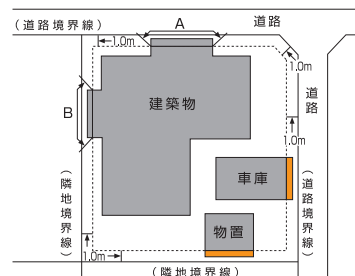
(2) フェンス等の場合



(3) 一部ブロック等を使用する場合



壁面の位置の制限の例



壁面後退の緩和事項
 ◇ 図のAとBの長さの合計が5m以下。
 ◇ 図部の軒の高さ2.3m以下、かつ、床面積の合計が5㎡以内。

地区整備計画概要

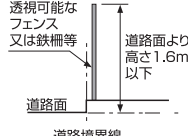
地区区分	地区の名称	一般住宅地区	中高層住宅地区A	中高層住宅地区B	低層住宅地区	
	地区の面積	約6.2ha	約5.3ha	約3.6ha	約4.4ha	
地区整備計画	建築物等の用途の制限	建築できないもの <ol style="list-style-type: none"> ① 物品販売業を営む店舗、飲食店及び事務所その他これらに類するもので、床面積の合計が500㎡を超えるもの ② ホテル又は旅館 ③ ボーリング場、スケート場、水泳場、スキー場、ゴルフ練習場、バレーボール練習場その他これらに類するもの ④ 大学、高等専門学校、専修学校その他これらに類するもの ⑤ 神社、寺院、教会その他これらに類するもの ⑥ 病院その他これらに類するもの ⑦ 公衆浴場 ⑧ 自動車教習所 ⑨ 自動車車庫（建築物に附属する車庫を除く。） ⑩ 畜舎 	建築できないもの <ol style="list-style-type: none"> ① 大学、高等専門学校、専修学校その他これらに類するもの ② 神社、寺院、教会その他これらに類するもの ③ 病院その他これらに類するもの ④ 公衆浴場 ⑤ 自動車車庫（建築物に附属する車庫を除く。） 	建築できないもの <ol style="list-style-type: none"> ① 大学、高等専門学校、専修学校その他これらに類するもの ② 神社、寺院、教会その他これらに類するもの ③ 病院その他これらに類するもの ④ 公衆浴場 ⑤ 自動車車庫（建築物に附属する車庫を除く。） 	建築できないもの <ol style="list-style-type: none"> ① 神社、寺院、教会その他これらに類するもの ② 公衆浴場 	
	建築物の容積率の最高限度	—				
	建築物の建ぺい率の最高限度	—				
	建築物の敷地面積の最低限度	180㎡	—	—	180㎡	
	建築物の建築面積の最高限度	—				
	壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から境界線までの距離は、次に掲げる数値以上でなければならない。 (1) 道路境界線 1m (2) その他境界線 1m		—		
		ただし、建築物の部分がア又はイに該当する場合はこの限りでない。 ア 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が5m以下であるもの イ 物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5㎡以内のもの		—		
	建築物等の高さの最高限度	住宅、共同住宅、寄宿舎及び下宿は10m以下とする。	—			
	工作物の設置の制限	—				
	建築物等の形態又は意匠の制限	<ol style="list-style-type: none"> ① 建築物などの形態又は意匠及び色彩については、周囲の自然環境や景観に調和したものとする。 ② 屋外広告物は、美観、風致を良好に保つものとする。 				
かき又はさくの構造の制限	道路境界線側に設ける塀は、生垣あるいは道路面からの高さ1.6m以下の透視可能なフェンス若しくは鉄柵その他これらに類するものとし、ブロック等これらに類するものは設置してはならない。 ただし、道路面から概ね60cm以下のものについてはこの限りでない。					

かき又はさくの構造の制限の例

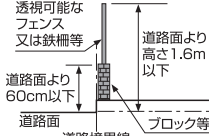
(1) 生垣の場合



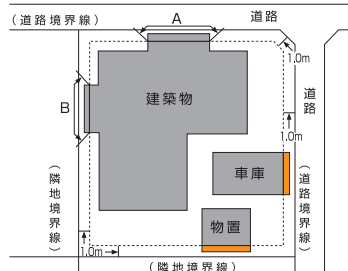
(2) フェンス等の場合



(3) 一部ブロック等を使用する場合



壁面の位置の制限の例



壁面後退の緩和事項
 ◇ 図のAとBの長さの合計が5m以下。
 ◻ 部の軒の高さ2.3m以下、かつ、床面積の合計が5㎡以内。



建築物の新築、増改築等を行う前に次のような手続が必要です。

届出が必要な行為

- ① 建築物の建築又は工作物の建設（改修工事含む）
 - ・ 新築、建替、増改築
 - ・ 門・塀・フェンス等外構工事、カーポート、物置等の設置
 - ・ よう壁・看板等の設置
- ② 建築物等の用途の変更
- ③ 建築物等の形態又は意匠の変更（外壁や屋根の塗装塗替工事含む）
- ④ 土地の区画形質の変更（敷地設定の変更を含む）

※確認申請の提出が不要な工事（例：10㎡以内の増改築等）も届出が必要。

※届出後に変更がある場合、変更届出が必要。（内容等についてはご相談ください。）

届出の方法 ※届出の詳細はご相談ください。

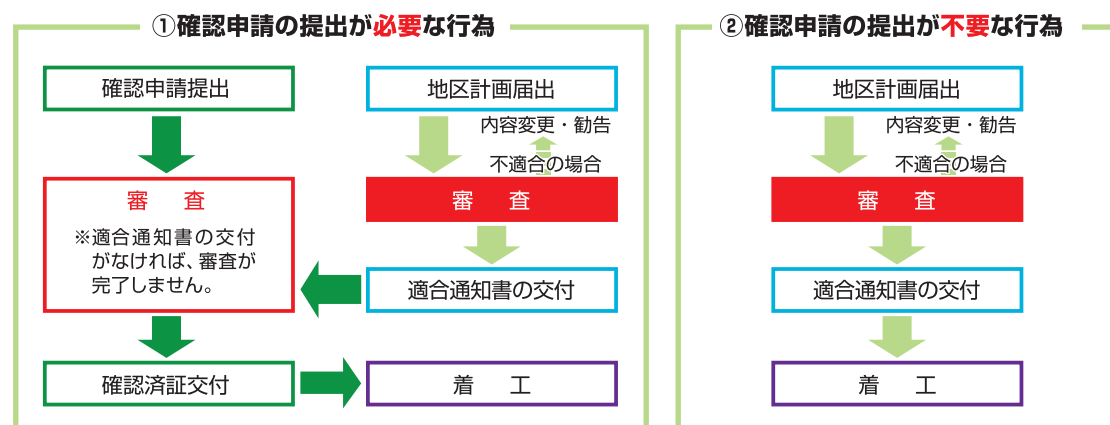
- ① 提出期限：工事着手の30日前まで
- ② 届出窓口：石巻市建設部都市計画課
（届出用紙は、石巻市ホームページよりダウンロードしてご使用ください。）

石巻市 地区計画届出

カーポート
物置
外構工事等の
着手前の届出を
忘れずに！

届出の流れ

※工事は適合通知書等交付後に着手してください。



※地区計画による制限のほか、建築基準法による規制（用途規制等）があります。

地区計画の必要性とは・・・

建築物等の用途の制限について

地区の土地利用に合った建築物を誘導します。

◎建築物の混在を防ぎます。

建築物の敷地の最低面積について

敷地の最低面積を定めます。

◎建築物が密集しない、ゆったりしたまち並みが形成できます。

◎災害に強いまちができます。

壁面の位置の制限について

建築物と境界までの距離を定めます。

◎日当たりや風通しが良くなります。

◎日陰の少ない明るいまちができます。

かき又はさくの構造の制限について

建築物に附属する塀の構造、高さ、形状を定めます。

◎生垣やフェンスにすることにより、落ち着きや潤いのあるまちになります。

◎ブロック塀を制限することにより、災害に強いまちづくりができます。

◎緑に囲まれた、景観形成が実現できます。