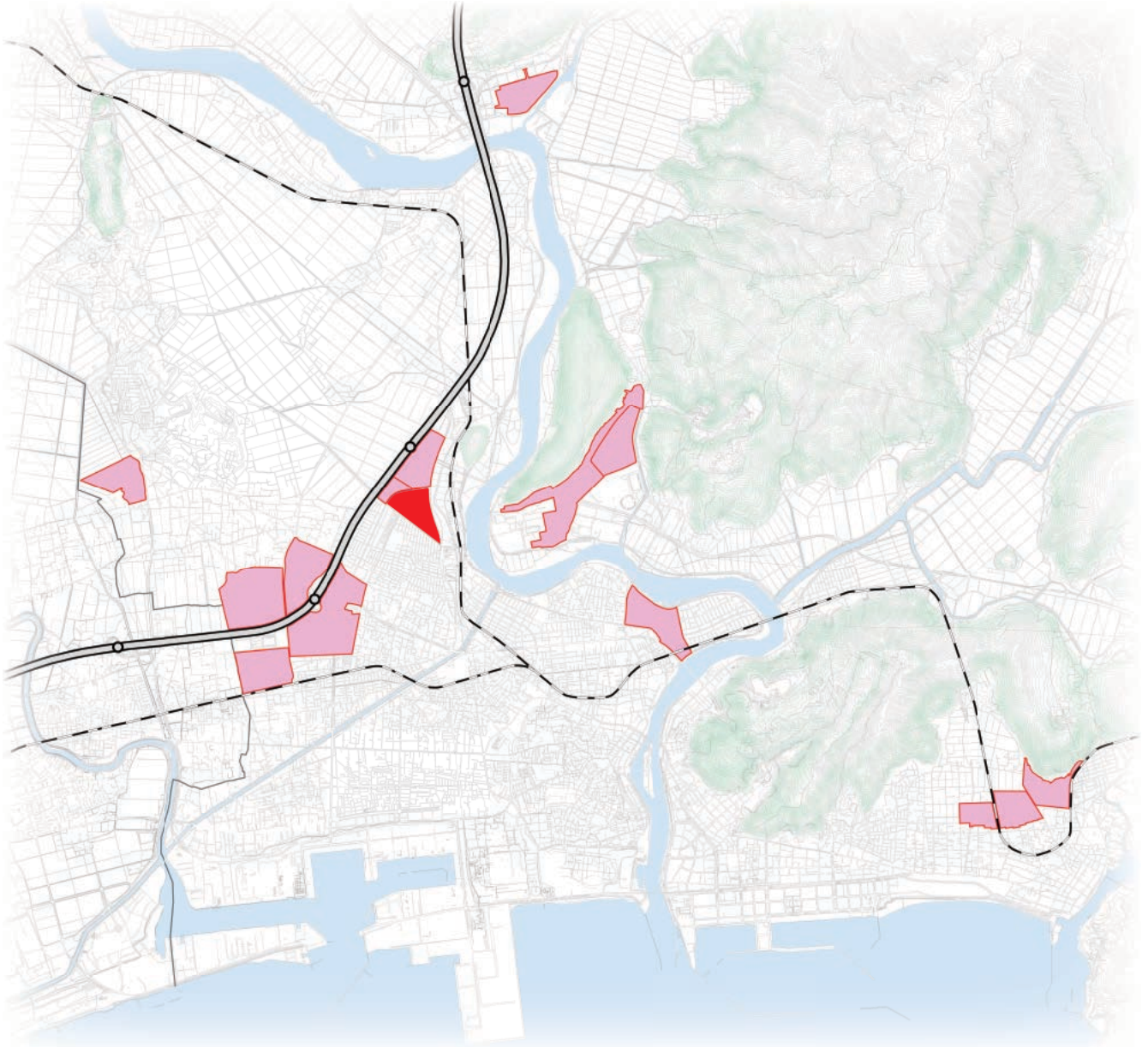


ISHINOMAKI 地区計画ガイド

蛇田北部地区

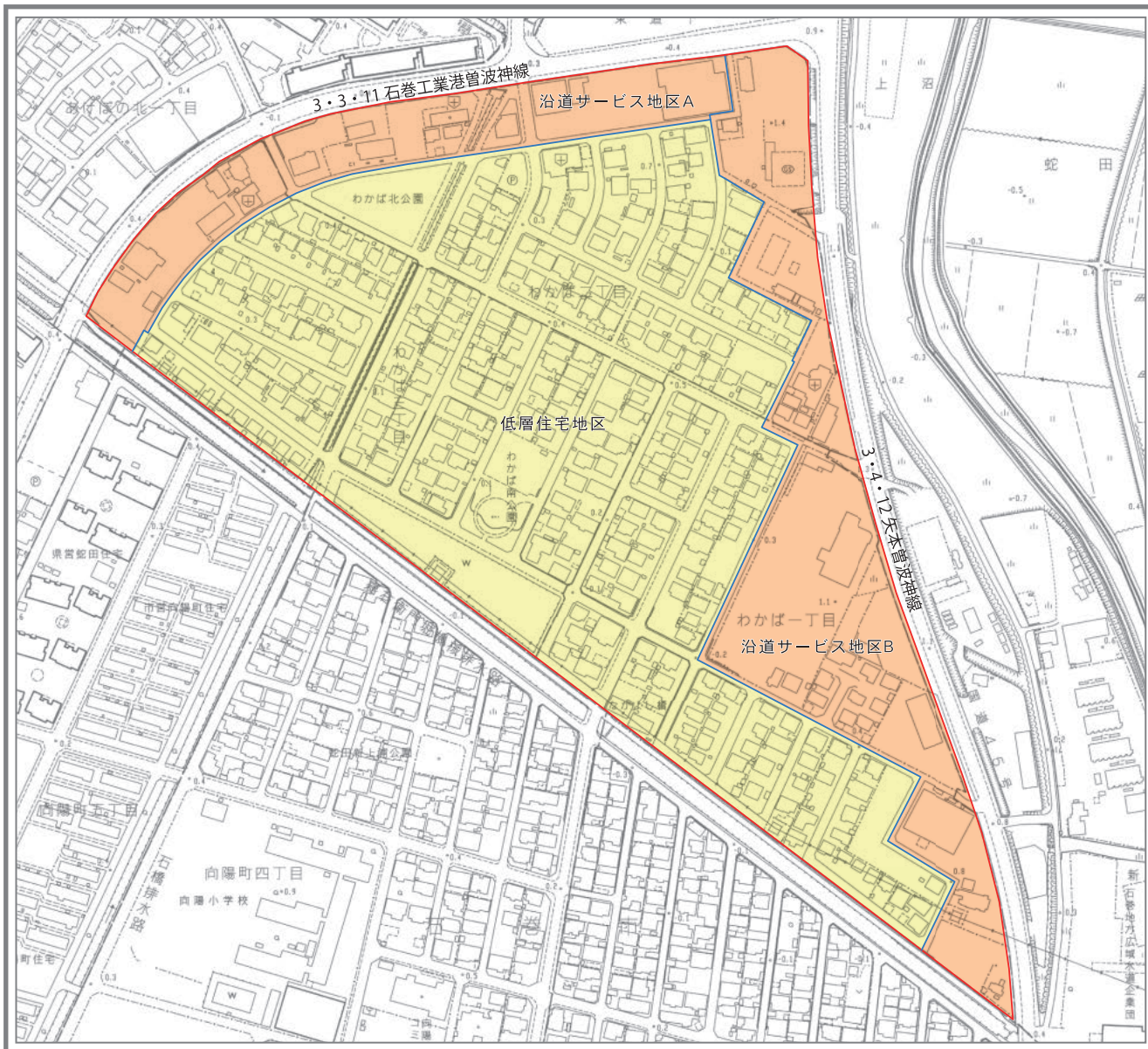


石 巻 市

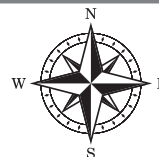
計 画 図



蛇田北部地区計画 面積約 17.0ha



凡例	
	地区計画区域
	地区整備計画の区域界
	沿道サービス地区
	低層住宅地区





名称

蛇田北部地区計画

位置

石巻市わかば一丁目、同二丁目及び同三丁目の全部

面積

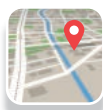
約 17.0ha

地区の整備・開発及び保全の方針



地区計画の目標

住宅地及び沿道業務地として、快適な居住環境の創造を図るとともに、幹線道路沿いには沿道サービス施設の立地・誘導を図ることで、将来にわたって地区全体の良好な市街地環境の形成と維持を目指します。



土地利用の方針

- 1 低層住宅地区は、低層住宅を主体に落ち着いた街並みと閑静な住宅地の形成を図ります。
- 2 沿道サービス地区は、隣接する住宅地の居住環境との調和を図りながら、沿道業務施設を中心とした建物の立地を図ります。

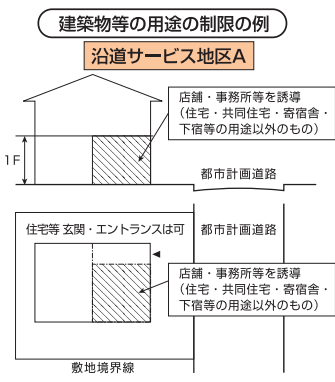
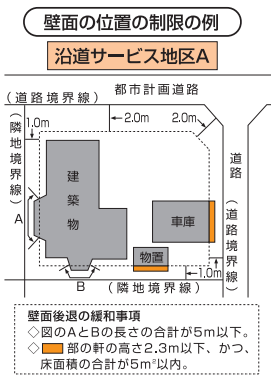
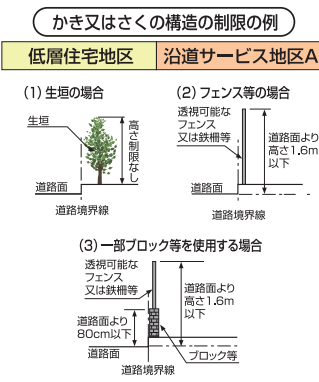


建築物等の整備の方針

- 1 低層住宅地区は、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、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を定めております。
- 2 沿道サービス地区は、周辺の居住環境との調和を図るため、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。

地区整備計画概要

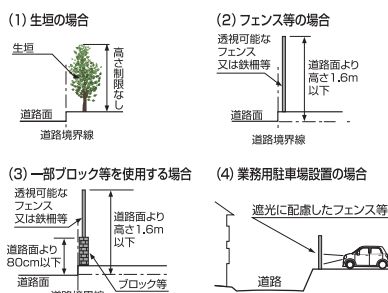
地区区分	地区の名称	低層住宅地区	沿道サービス地区A
		地区の面積	約11.6ha
地区整備計画	建築物等の用途の制限	<p style="text-align: center;">建築できないもの</p> <p>① 神社、寺院、教会その他これらに類するもの ② 公衆浴場</p>	<p style="text-align: center;">建築できないもの</p> <p>① 1階部分（都）3・3・11石巻工業港曾波神線に面する部分に限る。）を住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿又は長屋の用途に供するもの ② マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの ③ 自動車教習所 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	180㎡	—
	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までの距離 2m (2) (1)以外の道路境界線及び隣地境界線までの距離 1m</p> <p>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。</p> <p>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</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	<p>① 建築物などの形態、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。</p> <p>② 屋外広告物は、美観、風致を良好に保つものとする。</p>	<p>① 建築物などの形態、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。</p> <p>② 屋外広告物は、美観、風致を良好に保つものとし、低層住宅地区及び周辺環境に配慮する。</p>
	かき又はさくの構造の制限	<p>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。</p> <p>ただし、道路面から概ね80cm以下の部分についてはこの限りでない。</p>	



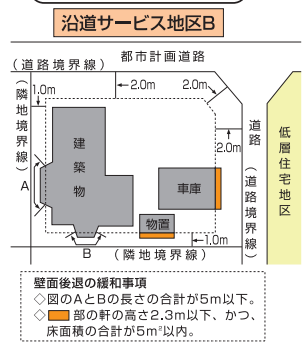
地区整備計画概要

地区区分	地区の名称	沿道サービス地区B
	地区の面積	約3.6ha
	建築物等の用途の制限	<p style="text-align: center;">建築できないもの</p> <p>① 1階部分((都)3・4・12矢本曾波神線及び(都)3・3・11石巻工業港曾波神線に面する部分に限る。)を住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿又は長屋の用途に供するもの ② マージャン屋、ばちこ屋、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 畜舎 ④ 劇場、映画館、演芸場又は観覧場のうち客席の部分の床面積の合計が200㎡以上のもの ⑤ キャバレー、料理店、ナイトクラブ、ダンスホールその他これらに類するもの ⑥ 原動機を使用する工場で作業場の床面積の合計が50㎡を超えるもの(自動車修理工場を除く。) ⑦ 自動車修理工場で作業場の床面積が150㎡を超えるもの ⑧ 建築基準法別表第二(と)項第3号及び第4号(建築基準法施行令第130条の9の表中「準住居地域」の欄に定める数量を超える危険物の貯蔵又は処理に供するものに限る。)に掲げるもの ⑨ 建築基準法別表第二(ぬ)項第3号に掲げるもの</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>① 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) 低層住宅地区に接する道路境界線(歩行者専用道路を含む。)までの距離 2m (2) 都市計画道路境界線までの距離 2m (3) (1)(2)以外の道路境界線及び隣地境界線までの距離 1m ② (1)に掲げる境界線に面する部分の用途が住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿又は長屋である場合においては、(1)の数値にかかわらず距離を1mとすることができる。</p> <p style="text-align: center;">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</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	<p>① 建築物などの形態、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し、低層住宅地及び周辺環境に配慮する。</p>	
かき又はさくの構造の制限	<p>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80cm以下のものについてはこの限りでない。</p> <p>なお、店舗その他の業務を営むために駐車場を設置する場合は、周辺地区への遮光に配慮した塀等を設置するものとする。</p>	

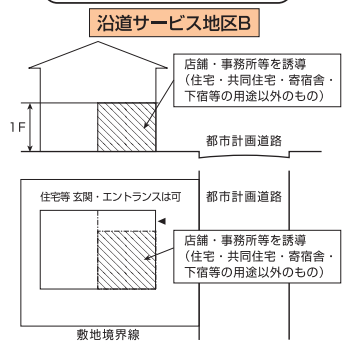
かき又はさくの構造の制限の例



壁面の位置の制限の例



建築物等の用途の制限の例



必要な手続



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。

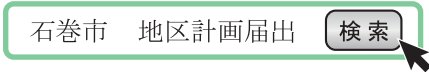
届出が必要な行為

- 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。）

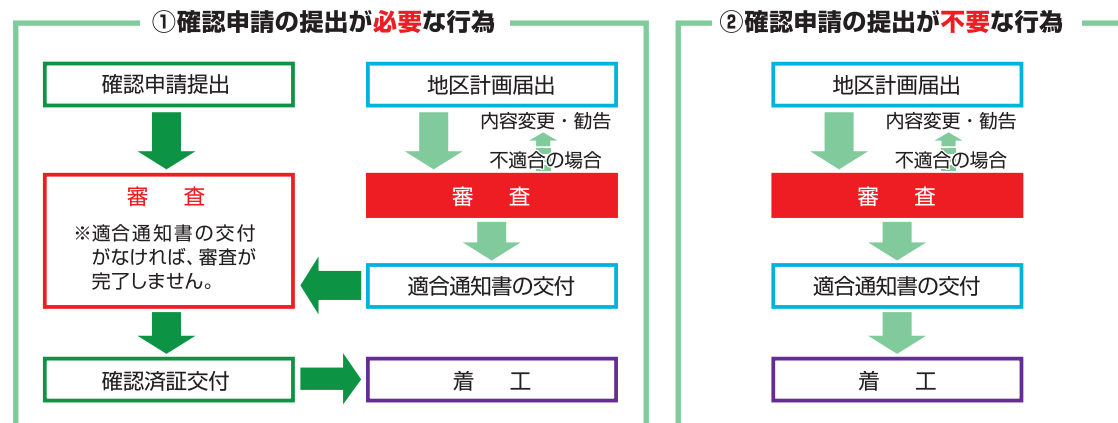
届出の方法 ※届出の詳細はご相談ください。

- 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。）



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。