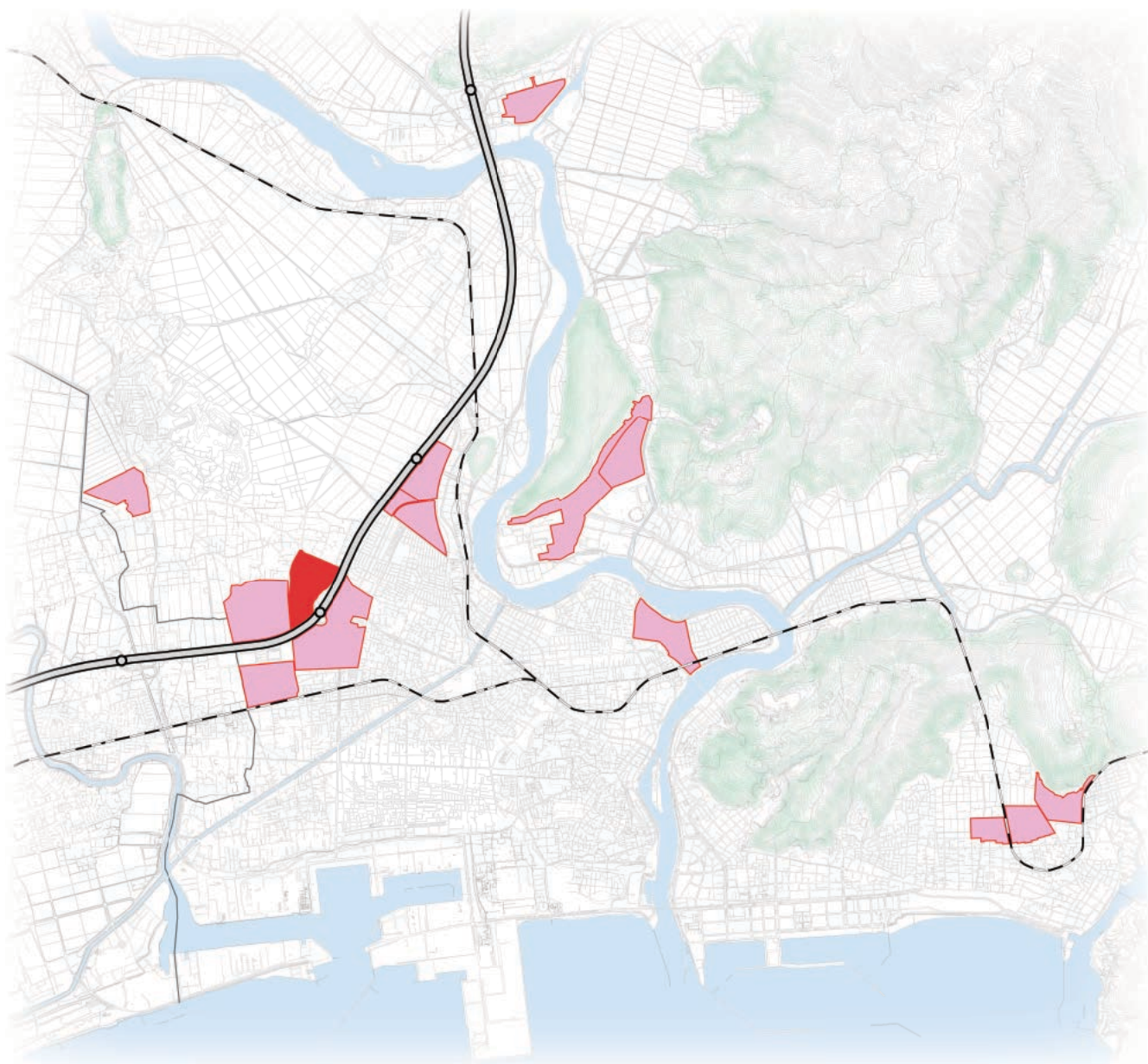


ISHINOMAKI 地区計画ガイド

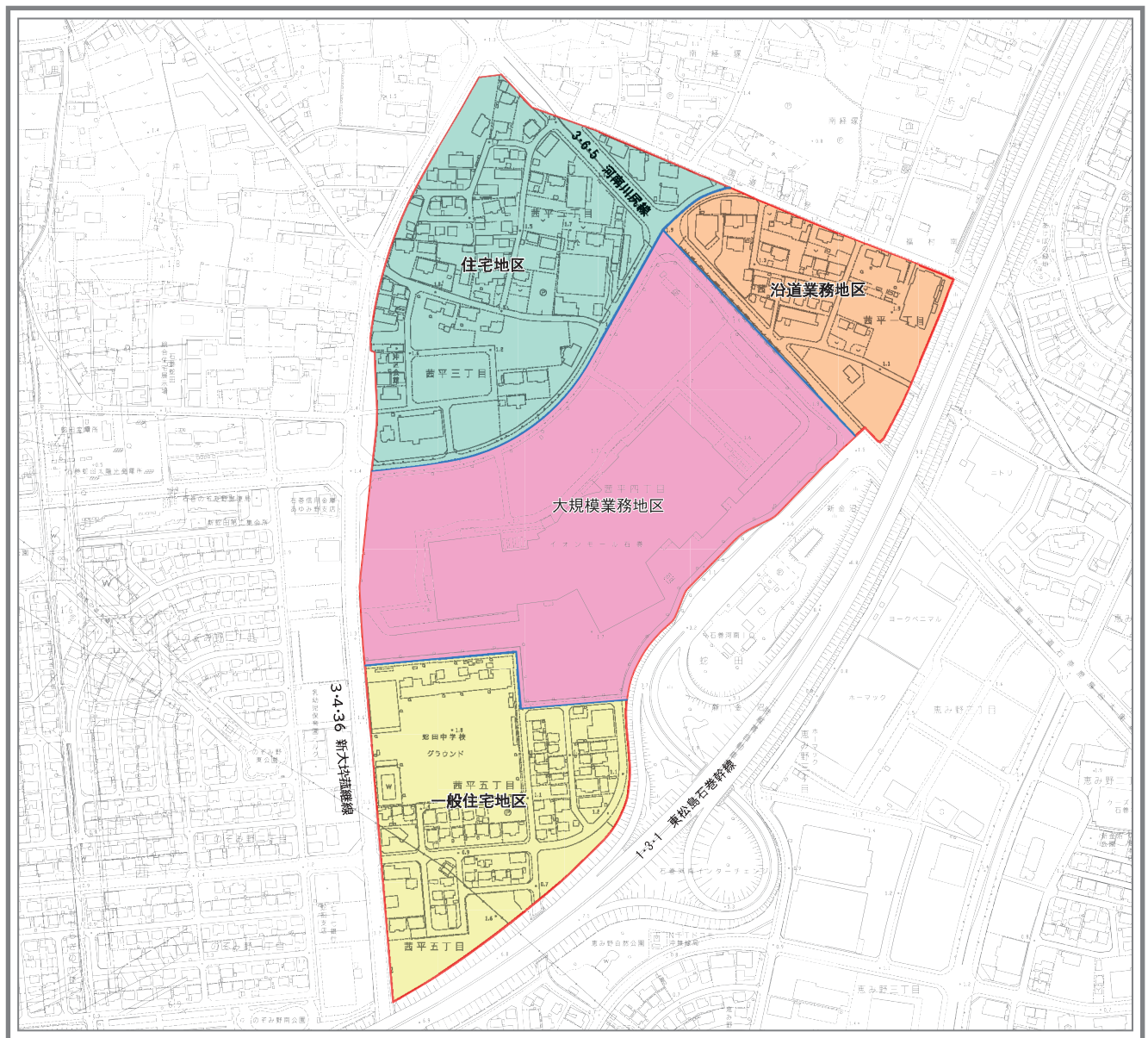
蛇田西部地区



石 巻 市



蛇田西部地区計画 面積約29.7ha



凡例	
—	地区計画区域
—	地区整備計画の区域界
	大規模業務地区
	沿道業務地区
	住宅地区
	一般住宅地区





名 称 蛇田西部地区計画

位 置 石巻市茜平一丁目の全部、石巻市茜平二丁目、同三丁目、同四丁目及び同五丁目の各一部

面 積 約 29.7ha

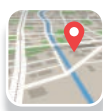
地区の整備・開発及び保全の方針



地区計画の目標

本地区は、石巻市中心部より西約3kmに位置し、三陸縦貫自動車道石巻河南インターチェンジに隣接し、国道108号及び都市計画道路河南川尻線等の幹線道路が配置されています。

そのため、本市の中心商業業務地のサブコアとして流通業務機能・商業業務機能を集積し、快適な居住環境との調和を図りながら将来にわたって良好な市街地の形成と維持を目指すものです。



土地利用の方針

良好な環境を有する市街地を形成し、その維持を図るため、次のとおり土地利用の方針を定めます。

- 1) 大規模業務地区は、三陸縦貫自動車道石巻河南インターチェンジ及び幹線道路である都市計画道路河南川尻線に接する地区の特性を活かし、流通業務機能や商業機能の集積を図る地区とします。
- 2) 沿道業務地区は、幹線道路沿線地区として、景観に配慮しつつ、主として沿道型の業務施設の立地を誘導し、これらの施設と住宅とが共存する良好な市街地の形成を図る地区とします。
- 3) 住宅地区は、周辺の集落も含めた地域住民の利便に供する店舗及び事務所等が住宅と共存し調和する市街地形成を図る地区とします。
- 4) 一般住宅地区は、建物の高層化を防止し、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誘導及び既存教育施設を保護する地区とします。



建築物等の整備の方針

- 1) 大規模業務地区においては、流通業務機能や商業機能の集積を図るため、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ます。
- 2) 沿道業務地区においては、沿道型の業務施設の立地及び住宅地との共存を図るため、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ます。
- 3) 住宅地区及び一般住宅地区においては、住宅に係る居住環境を維持、増進するため、建築物等の用途の制限、敷地面積の最低限度、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、さらに一般住宅地区においては、建築物等の高さの最高限度を定めます。

地区整備計画概要

地区区分	地区の名称		大規模業務地区	沿道業務地区
	地区の面積		約11.9ha	約3.6ha
	建築物等の用途の制限		建築してはならないもの ① 住宅、共同住宅、寄宿舎又は下宿 ② マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券場その他これらに類するもの（ゲームセンターを除く） ③ ナイトクラブ、ダンスホールその他これらに類するもの ④ 畜舎 ⑤ 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	建築してはならないもの ① マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券場その他これらに類するもの ② 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 ③ 自動車教習所 ④ 畜舎 ⑤ 原動機を使用する工場で作業場の床面積の合計が150㎡を超えるもの ⑥ 自動車修理工場で作業場の床面積が150㎡を超えるもの ⑦ 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 ⑧ 建築基準法別表第二（ぬ）項第3号に掲げるもの
	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低限度		—	—
	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次の各号に掲げる境界線までの距離は、当該各号に掲げる数値以上でなければならない。 ① 道路境界線から5m ② その他境界線から5m	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から次の各号に掲げる境界線までの距離は、当該各号に掲げる数値以上でなければならない。 ① 都市計画道路河南川尻線境界線から2m ② その他境界線から1m ただし、建築物の部分が次のイ）又はロ）に該当するものはこの限りではない。 イ）外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が5m以下であること。 ロ）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㎡以内であること。
	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		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。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		道路境界線側及びその他境界線側に設ける塀は、生垣あるいは高さ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60cm以下のものについては、この限りではない。	道路境界線側に設ける塀は、生垣あるいは高さ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60cm以下のものについては、この限りではない。

生垣・フェンス等制限の例

全地区全共通

壁面の位置の制限の例

大規模業務地区

沿道業務地区

(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。

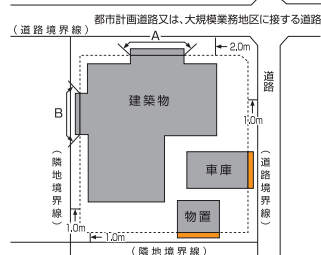
◇ 部の軒の高さ2.3m以下、かつ、床面積の合計が5㎡以内。

地区整備計画概要

地区区分	地区の名称		住宅地区	一般住宅地区
	地区の面積		約8.0ha	約6.2ha
地区整備計画	建築物等の用途の制限		建築してはならないもの ① 自動車教習所 ② 畜舎 ③ 神社、寺院、教会その他これらに類するもの	建築してはならないもの 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、バッチング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 ⑦ 公衆浴場 ⑧ 自動車教習所 ⑨ 自動車車庫(建築物に付属する車庫を除く。) ⑩ 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		180㎡	—
	建築物の建築面積の最低限度		—	—
	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次の各号に掲げる境界線までの距離は、当該各号に掲げる数値以上でなければならない。 ① 都市計画道路河南川尻線境界線から2m ② 大規模業務地区に接する道路境界線から2m ③ その他境界線から1m ただし、建築物の部分が次のイ)又はロ)に該当するものはこの限りではない。 イ) 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が5m以下であること。 ロ) 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㎡以内であること。	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から次の各号に掲げる境界線までの距離は、当該各号に掲げる数値以上でなければならない。 ① 道路境界線から1m ② その他境界線から1m ただし、建築物の部分が次のイ)又はロ)に該当するものはこの限りではない。 イ) 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が5m以下であること。 ロ) 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㎡以内であること。
	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		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。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60cm以下のものについては、この限りではない。	道路境界線側に設ける塀は、生垣あるいは高さ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60cm以下のものについては、この限りではない。また、学校敷地及び受変電設備等の鉄塔敷地についてはこの限りではない。

壁面の位置の制限の例

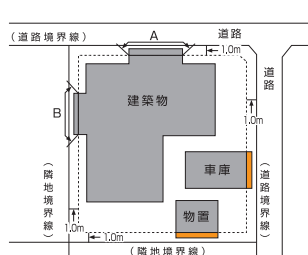
住宅地区



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。

一般住宅地区

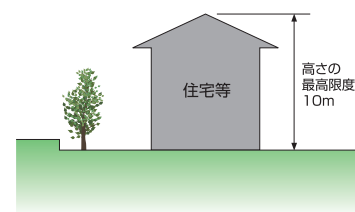


壁面後退の緩和事項

- ◇ 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。

建築物等の高さの最高限度の例

一般住宅地区



必要な手続



蛇田西部地区は、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（敷地分筆・合筆・分割等含む）

※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。）

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

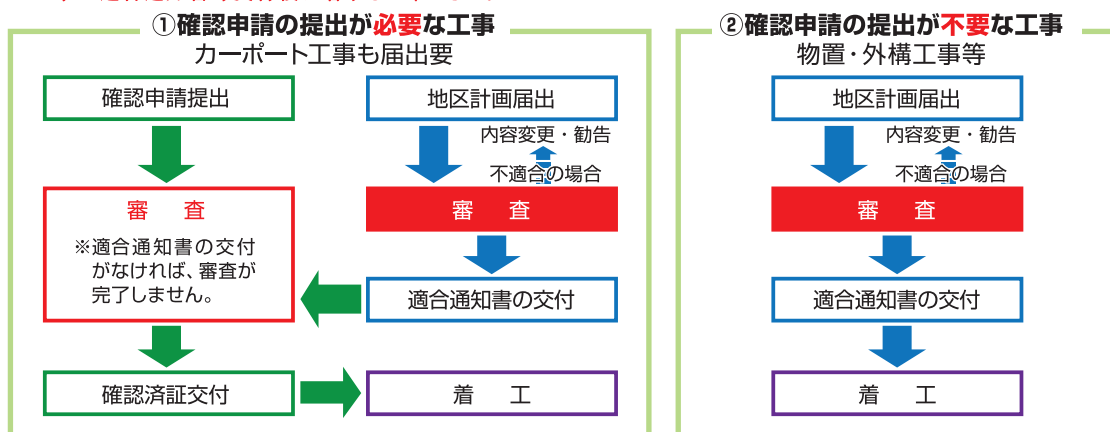
②届出窓口：石巻市建設部都市計画課

（届出用紙は、届出窓口で直接受け取るか、又は石巻市ホームページよりダウンロードしてください。）

<https://www.city.ishinomaki.lg.jp/>

■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）がありますので、設計の際はご注意ください。

地区計画の必要性とは・・・

■建築物等の用途の制限について

地区の土地の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。

◎家が密集しない、ゆったりしたまち並みが形成できます。

◎防火や防災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防災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。