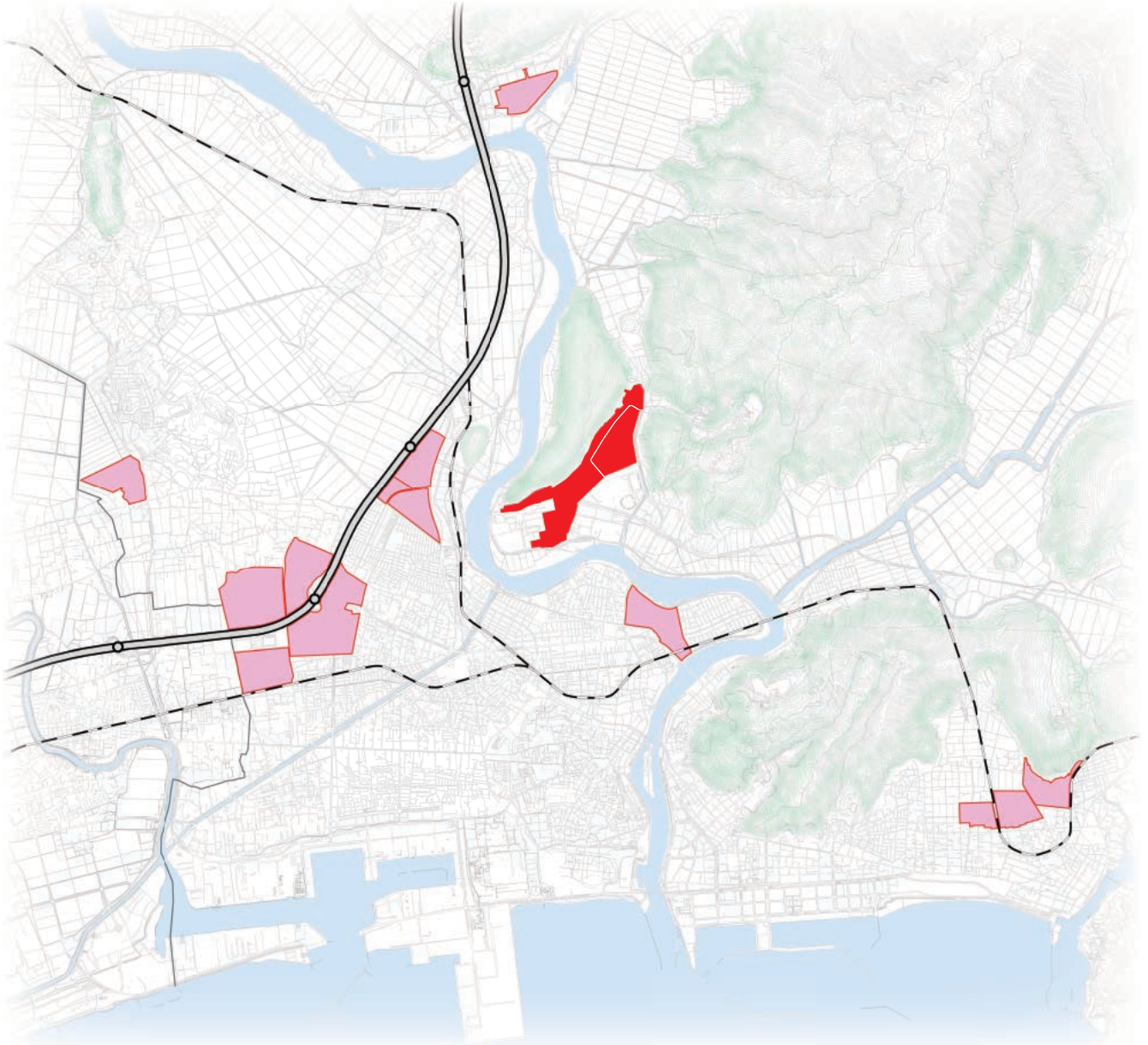


ISHINOMAKI 地区計画ガイド

南境地区・南境業務拠点地区



石 巻 市

石巻広域都市計画・地区計画



名称 南境地区計画

位置 石巻市美園一丁目、三丁目及び南境字侍井の全部並びに南境字台、同字金沢前、同字沼下、同字中斉、同字鶴巻、同字新侍井、同字竹下、同字新小堤、同字新稲干、同字後谷、同字水戸及び美園二丁目の各一部

面積 約 50.5ha

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、旧北上川をはじめとする周辺の自然環境に調和した良好な市街地の形成を目指します。

土地利用の方針

- 1 低層住宅地区は、一戸建ての住宅を主体とし、住環境の保全に影響を及ぼさない兼用住宅を許容した住宅地として土地利用を図ります。
- 2 沿道サービス地区は、都市計画道路 3・3・3 4 中里南境線（市道 美園一丁目 1 号線）、3・4・3 5 新小堤外谷線（市道 新小堤台線）及び総合運動公園へのアクセス道路である市道 美園一丁目 2 号線の沿線とし、地域住民の日常利便施設としての店舗、沿道利用型商業施設及び事務所等を主体とした商業業務地として土地利用を図ります。
- 3 既存住宅地区は、既存住宅の保全を図り、既存住宅との調和のとれた住宅地として土地利用を図ります。

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、建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合（容積率）の最高限度、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。
- 2 沿道サービス地区は、店舗・事務所等の日常利便施設や業務施設の集積を図るため、建築物等の用途を制限し、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。
- 3 既存住宅地区は、既存住宅の保全を図り、既存の住宅と調和のとれた街並みの形成を図るため、建築物等の用途の制限及び建築物等の形態又は意匠の制限を定めております。

石巻広域都市計画・地区計画



名称 南境業務拠点地区計画

位置 石巻市開成

面積 約 24.1ha

地区の整備・開発及び保全の方針



地区計画の目標

地域産業の高度化や新たな産業の創出等に結びつく頭脳拠点を形成する施設の集積地区として、適正かつ合理的な土地利用を図り、周辺環境と調和した良好な市街地の形成を目指します。

土地利用の方針

地域産業の高度化や新たな産業の創出に寄与する施設の集積を図るとともに、緑豊かな研究・開発業務地区としての土地利用を図ります。

建築物等の整備の方針

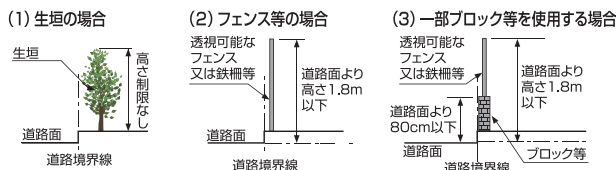
良好な業務地環境を創出し、保持するため、建築物等の用途の制限、壁面の位置の制限、建築物等の形態又は意匠の制限及びかき又はさくの構造の制限を定めております。

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	既存住宅地区
		地区の面積	約17.4ha	約6.4ha
建築物等の制限に関する事項	建築物等の用途の制限	建築できないもの <ul style="list-style-type: none"> ① 店舗等 ② 事務所等 ③ ホテル、旅館等 ④ ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バッティング練習場その他これらに類する施設 ⑤ 大学、高等専門学校、専修学校等 ⑥ 神社、寺院、教会その他これらに類するもの ⑦ 病院 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 ⑪ 工場 ⑫ 自動車修理工場 ⑬ 火薬、石油類、ガス等危険物の貯蔵・処理施設 	建築できないもの <ul style="list-style-type: none"> ① 大学、高等専門学校、専修学校等 ② 神社、寺院、教会その他これらに類するもの ③ 畜舎 ④ 自動車修理工場 ⑤ 工場（パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服店、畳屋、建具屋、自転車屋等で作業場の床面積が50㎡以内のものを除く。） ⑥ 火薬、石油類、ガス等危険物の貯蔵・処理施設（ガソリンスタンドは除く。） 	建築できないもの <ul style="list-style-type: none"> ① 店舗、事務所等で床面積が150㎡を超えるもの ② ホテル、旅館等 ③ ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バッティング練習場その他これらに類する施設 ④ 大学、高等専門学校、専修学校 ⑤ 病院 ⑥ 自動車教習所 ⑦ 畜舎 ⑧ 工場（パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服店、畳屋、建具屋、自転車屋等で作業場の床面積が50㎡以内のものを除く。） ⑨ 火薬、石油類、ガス等危険物の貯蔵・処理施設
	建築物の容積率の最高限度	80%	—	—
	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	200㎡	250㎡	—
	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) その他隣地境界線 1m	建築物の外壁又はこれに代わる柱はその面から道路境界線までの距離を 1m以上としなければならない。	—
	建築物等の高さの最高限度	10m	15m	—
	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1.8m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。		

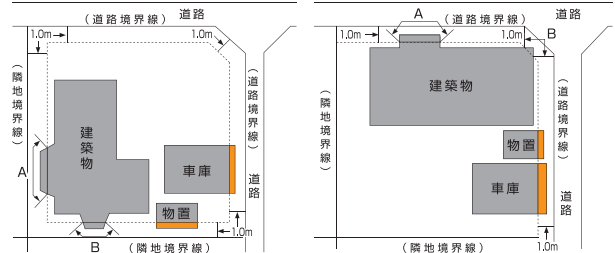
かき又はさくの構造の制限の例

低層住宅地区 沿道サービス地区



壁面の位置の制限の例

低層住宅地区 沿道サービス地区

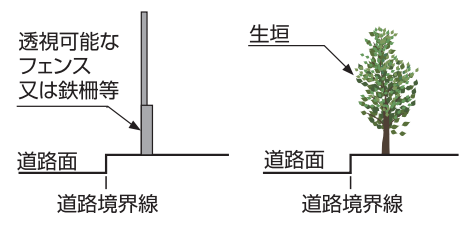


壁面後退の緩和事項
 ◇ 図のAとBの長さの合計が5m以下。
 ◻ 図のAとBの長さの合計が5m以下、かつ、床面積の合計が5㎡以内。

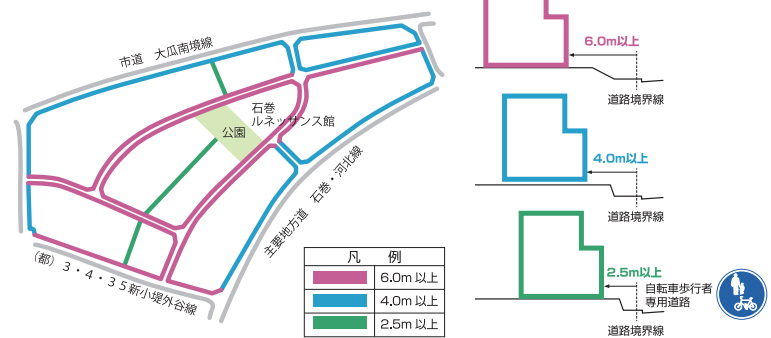
地区整備計画概要

地区 整備 計画	地区区分	地区の名称	業務拠点地区
		地区の面積	約24.1ha
	建築物等の用途の制限	<p style="text-align: center;">建築できないもの</p> <ul style="list-style-type: none"> ① 住宅、共同住宅 ② ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類するもの ③ 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 ④ カラオケボックスその他これらに類するもの 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 神社、寺院、教会その他これらに類するもの ⑦ 自動車教習所 ⑧ 畜舎 ⑨ 騒音、振動等により環境の悪化をもたらすおそれのある工場 ⑩ 産業廃棄物処理施設、ごみ処理場 	
	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	—	
	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。(制限の区分は下図のとおり)</p> <ul style="list-style-type: none"> (1) 地区内幹線道路及び(都)3・4・35新小堤外谷線との境界線(ただし、地区内幹線道路の一部を除く。)6.0m (2) 地区内幹線道路の一部及び区画道路並びに地区界に接する道路との境界線(ただし、(都)3・4・35新小堤外谷線を除く。)4.0m (3) 自転車歩行者専用道路 2.5m 	
	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	<ul style="list-style-type: none"> ① 建築物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するものとする。 ② 屋外広告物及び企業名板は、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	<p>門、門扉および塀等の施設を設置する場合は、生垣あるいは鉄柵等の見通しを確保できる材料とし、構造及び色彩については、周囲の環境との調和を考慮するものとする。</p>		

かき又はさくの構造の制限の例



壁面の位置の制限の位置



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。

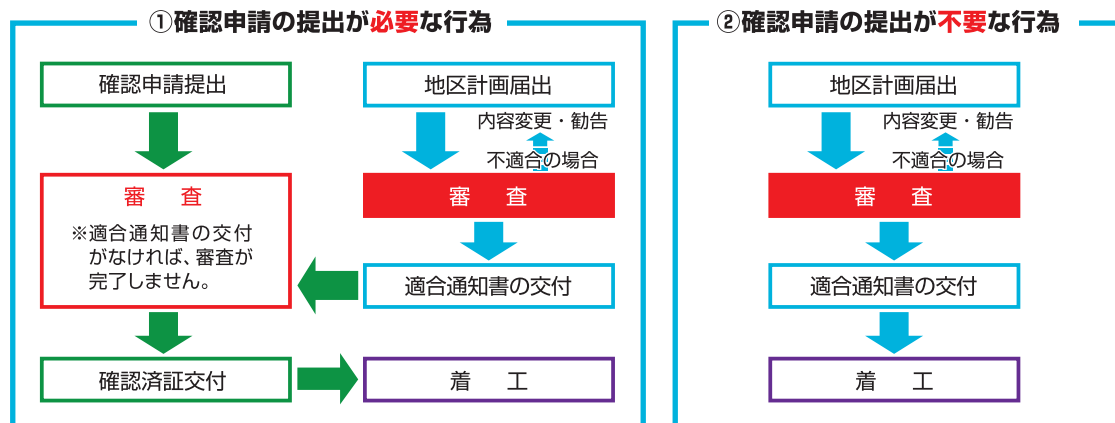
- ① 提出期限：工事着手の30日前まで
- ② 届出窓口：石巻市建設部都市計画課
（届出用紙は、石巻市ホームページよりダウンロードしてご使用ください。）



石巻市 地区計画届出

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。