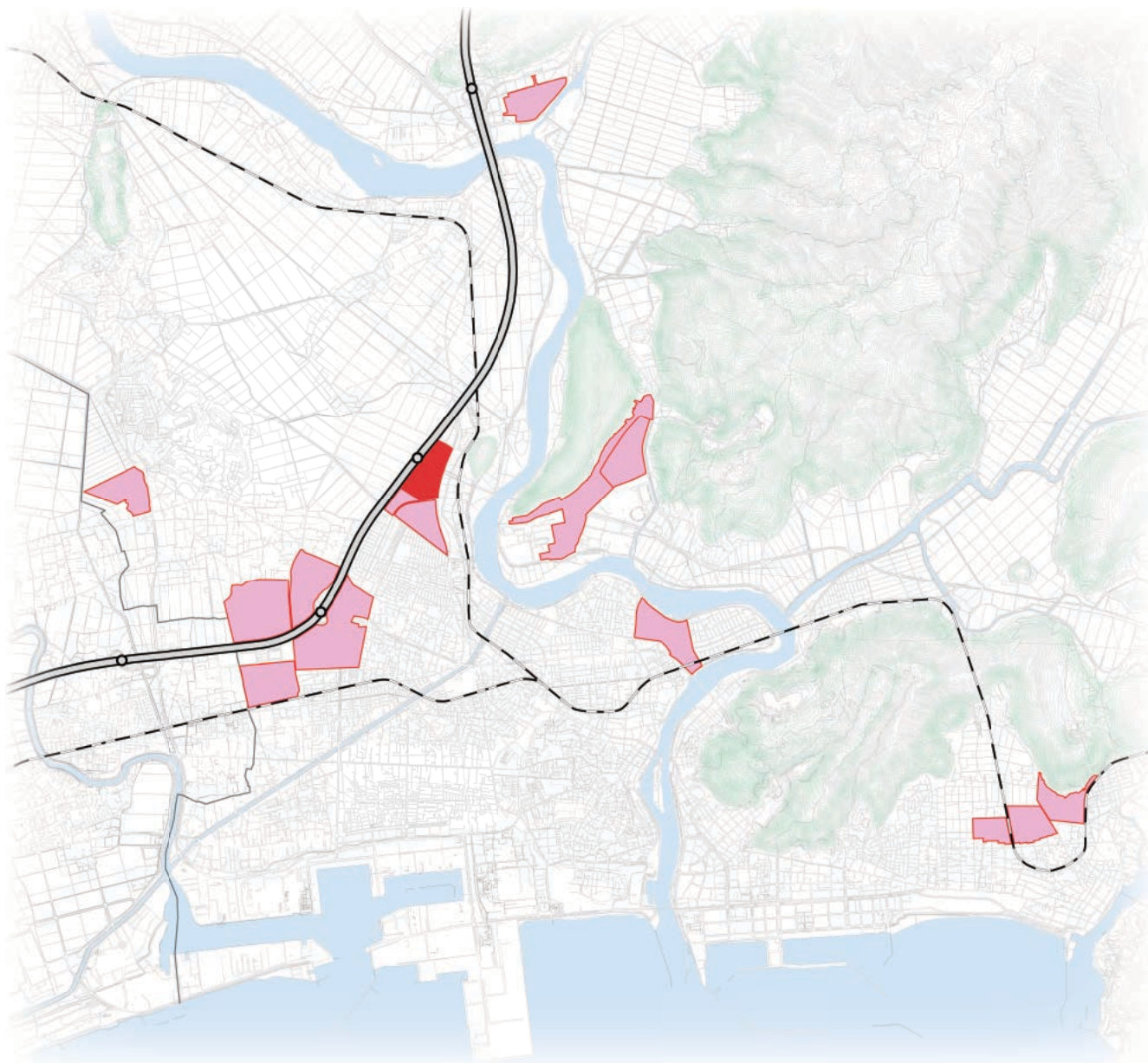


ISHINOMAKI 地区計画ガイド

西道下地区

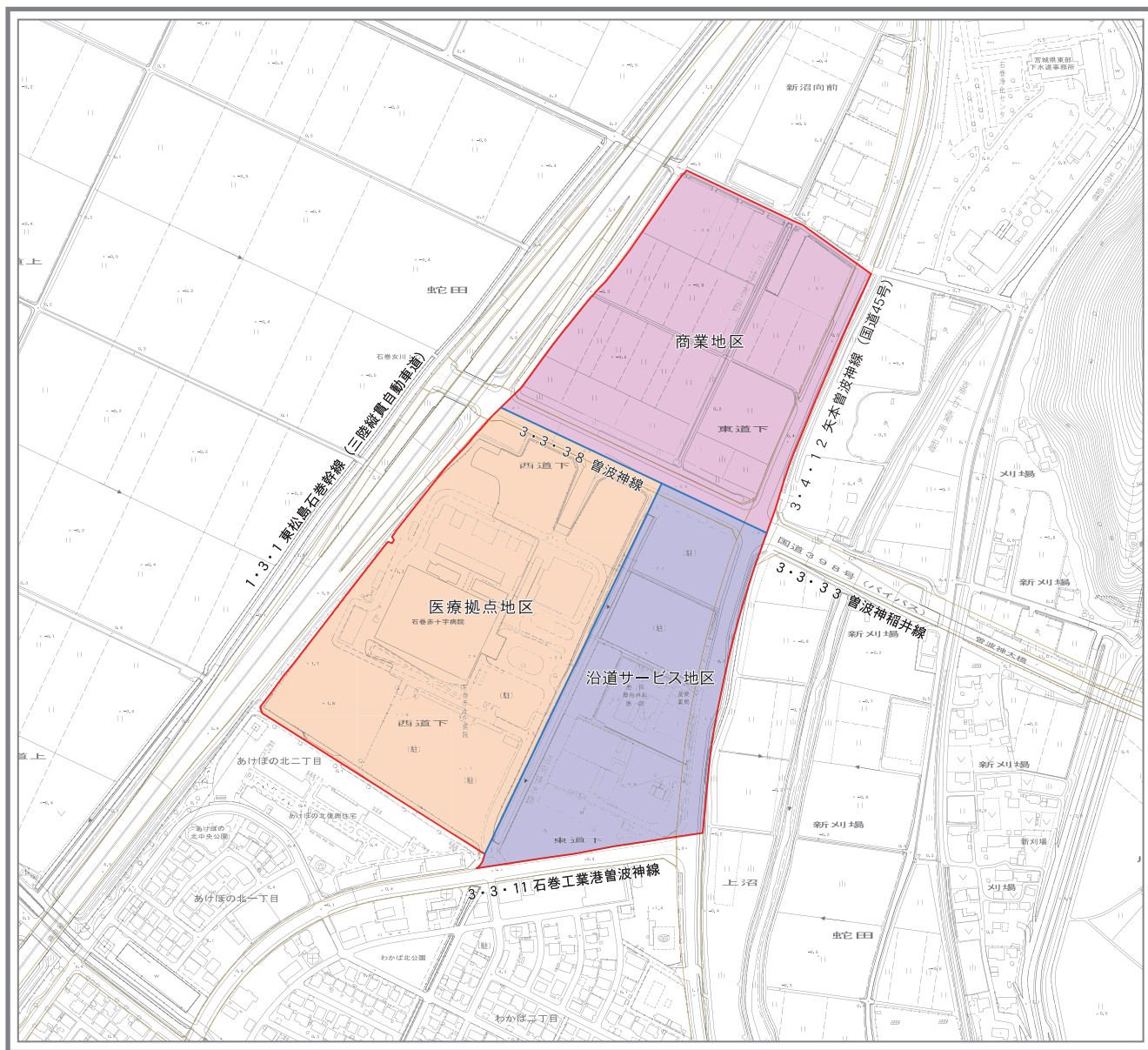


石 巻 市

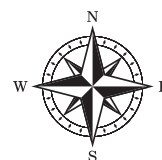
計 画 図



西道下地区計画 面積約21.1ha



凡例	
—	地区計画区域
—	地区整備計画の区域界
	商業地区
	医療拠点地区
	沿道サービス地区





名 称 西道下地区計画

位 置 石巻市蛇田字西道下及び同字東道下の各一部

面 積 約 21.1ha

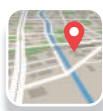
地区の整備・開発及び保全の方針



地区計画の目標

本地区は、石巻市の中心市街地より北へ約4kmの市街地縁辺部に位置し、地区の東部は都市計画道路矢本曾波神線、西側は三陸縦貫自動車道石巻女川インターチェンジが配置されています。地区内は地域医療の中核的病院である石巻赤十字病院があるほか、大規模商業施設や医療・介護施設等の建設が計画されている地区です。市内外からの多数の利用を前提とした商業・業務機能の集積の促進を目的に整備を進めています。

本地区に地区計画を導入し、適正な土地利用を誘導して、周辺の自然環境に調和した良好な市街地の形成を目指すものです。



土地利用の方針

周辺環境と調和のとれた市街地の形成を図るため、次のとおり土地利用の方針を定めます。

- 1) 商業地区は、三陸縦貫自動車道石巻女川インターチェンジ、幹線道路である都市計画道路矢本曾波神線及び都市計画道路曾波神線に接する地区の特性を生かし、商業機能の集積を図る地区とします。
- 2) 医療拠点地区は、幹線道路沿線地区として、既存の地域医療拠点病院を保護する地区とします。
- 3) 沿道サービス地区は、幹線道路沿線地区として、景観に配慮しつつ、主として沿道型の地域住民の生活利便施設の立地を誘導し、医療拠点施設と共存し調和する市街地の形成を図る地区とします。



建築物等の整備の方針

- 1) 商業地区においては、商業専用地区としての位置づけとし、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色彩その他の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) 医療拠点地区においては、地域医療拠点病院に係る環境を維持、増進するため、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色彩その他の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) 沿道サービス地区においては、沿道型の業務施設の立地及び地域医療拠点病院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色彩その他の意匠の制限及びかき又はさくの構造の制限を定めます。

地区整備計画概要

地区整備計画	地区区分	地区の名称	商業地区
		地区の面積	約7.2ha
	建築物等の制限に関する事項	建築物等の用途の制限	建築してはならないもの ①住宅、共同住宅、寄宿舍又は下宿 ②マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、 場外車券売場その他これらに類するもの ③ナイトクラブ等 ④集会場・集会所等 ⑤神社、寺院、教会等 ⑥自動車教習所 ⑦倉庫業を営む倉庫 ⑧畜舎
		建築物の容積率の最高限度	20/10
		建築物の建ぺい率の最高限度	8/10
		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都市計画道路境界線から2m ②その他境界線から1m
		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	建築物の形態及び色彩は、周囲の環境に調和するものとする。 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以下の透視可能な柵とし、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、この限りではない。

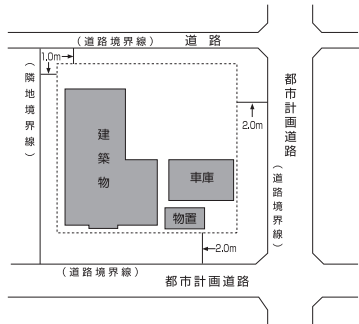
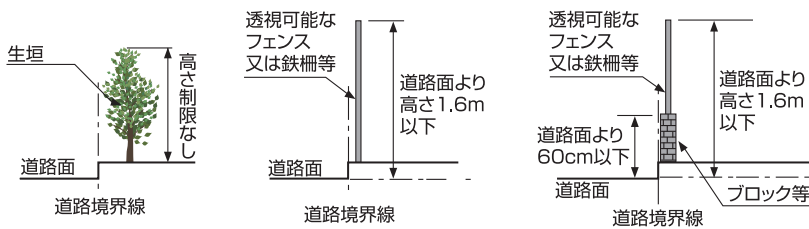
生垣・フェンス等の例

全地区全共通

壁面の位置の制限の例

商業地区

(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



地区整備計画概要

地区整備計画	地区区分		地区の名称	医療拠点地区	沿道サービス地区
			地区の面積	約 8.7ha	約 5.2ha
			建築物等の用途の制限	建築してはならないもの ① 一戸建ての住宅 ② 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もの ③ カラオケボックスその他これに類するもの ④ 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 ⑤ 劇場、映画館、演芸場、観覧場、ナイトクラブその他これらに類するもの ⑥ 公衆浴場 ⑦ 自動車教習所 ⑧ 畜舎	建築してはならないもの ① 1階部分（都市計画道路3・4・12矢本曾波神線及び3・3・11石巻工業港曾波神線並びに3・3・38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 畜舎 ④ 劇場、映画館、演芸場又は観覧場のうち客席部分の床面積が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 集会場・集会所等 ⑦ 神社、寺院、教会等 ⑧ 自動車教習所 ⑨ 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（自動車修理工場を除く。） ⑩ 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 ⑪ 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	20/10	
			建築物の建ぺい率の最高限度	6/10	
			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 都市計画道路境界線から2m ② その他境界線から1m ただし、建築物の部分が次のイ、ロに該当する場合はこの限りでない。 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	建築物の形態及び色彩は、周囲の環境に調和するものとする。 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以下の透視可能な柵とし、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、この限りではない。	

壁面の位置の制限の例

医療拠点地区

沿道サービス地区

建築物等の用途の制限の例

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。
- ◇ 図の軒の高さ2.3m以下、かつ、床面積の合計が5㎡以内。



西道下地区は、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

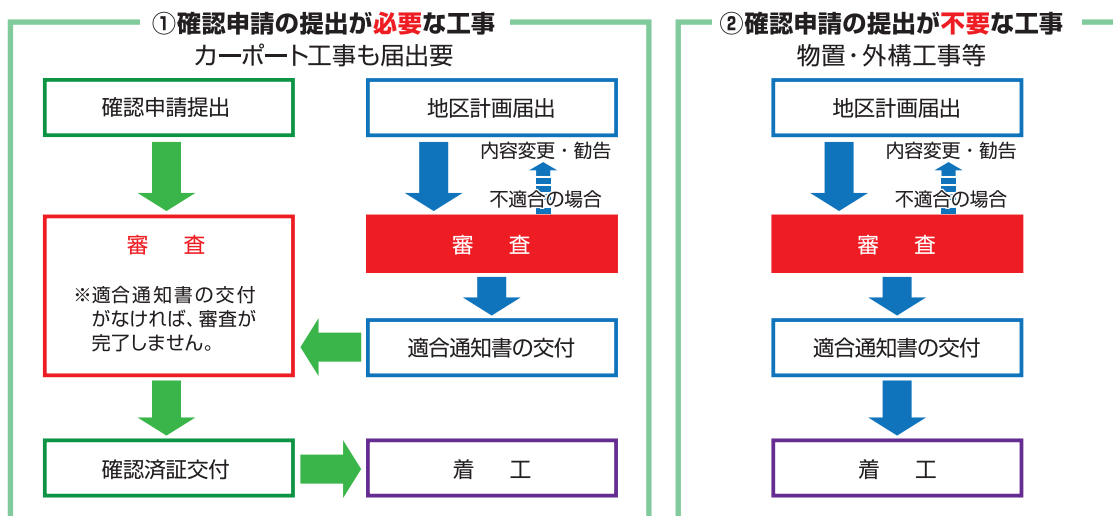
②届出窓口：石巻市建設部都市計画課

（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。

■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。