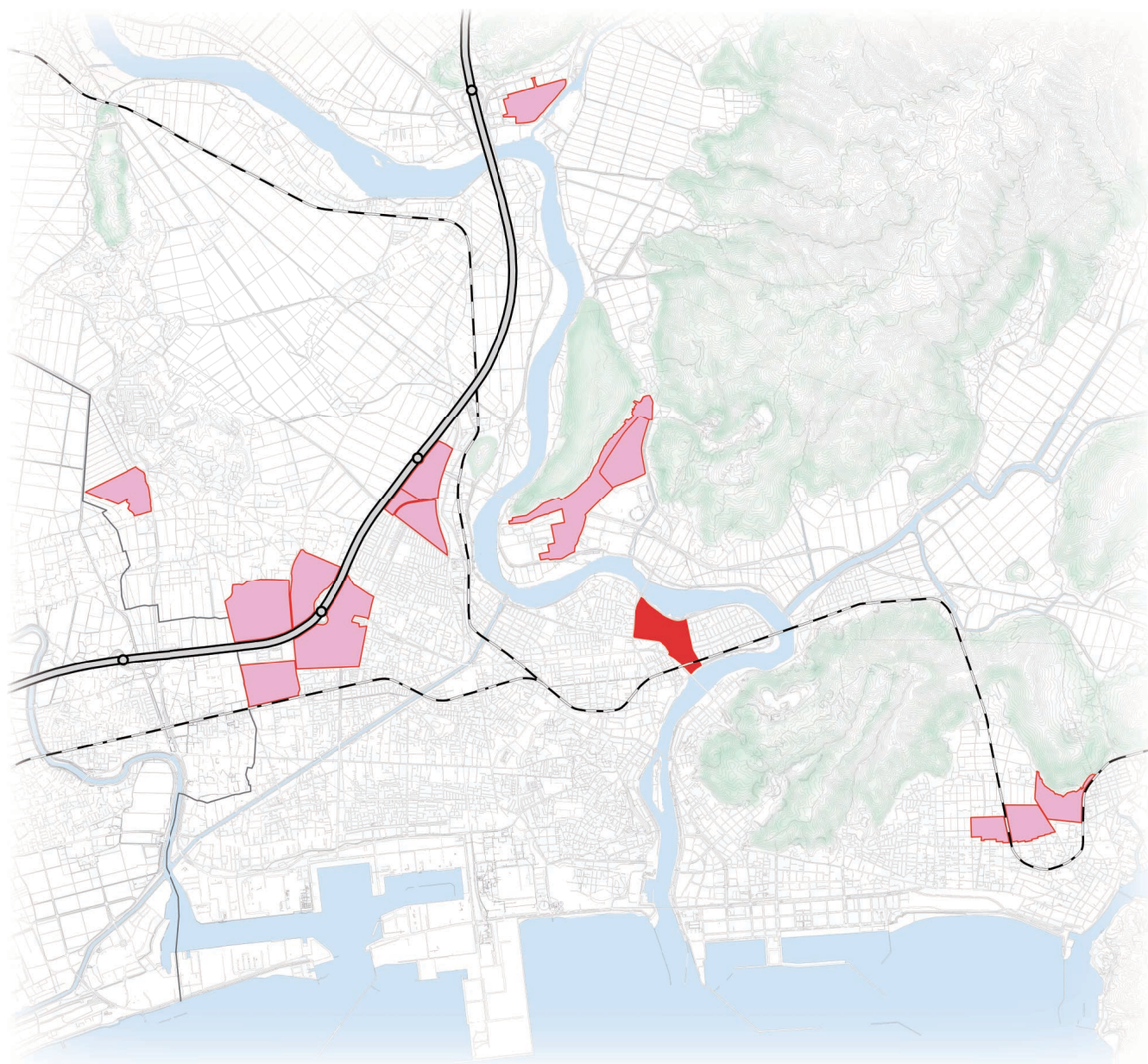


ISHINOMAKI 地区計画ガイド

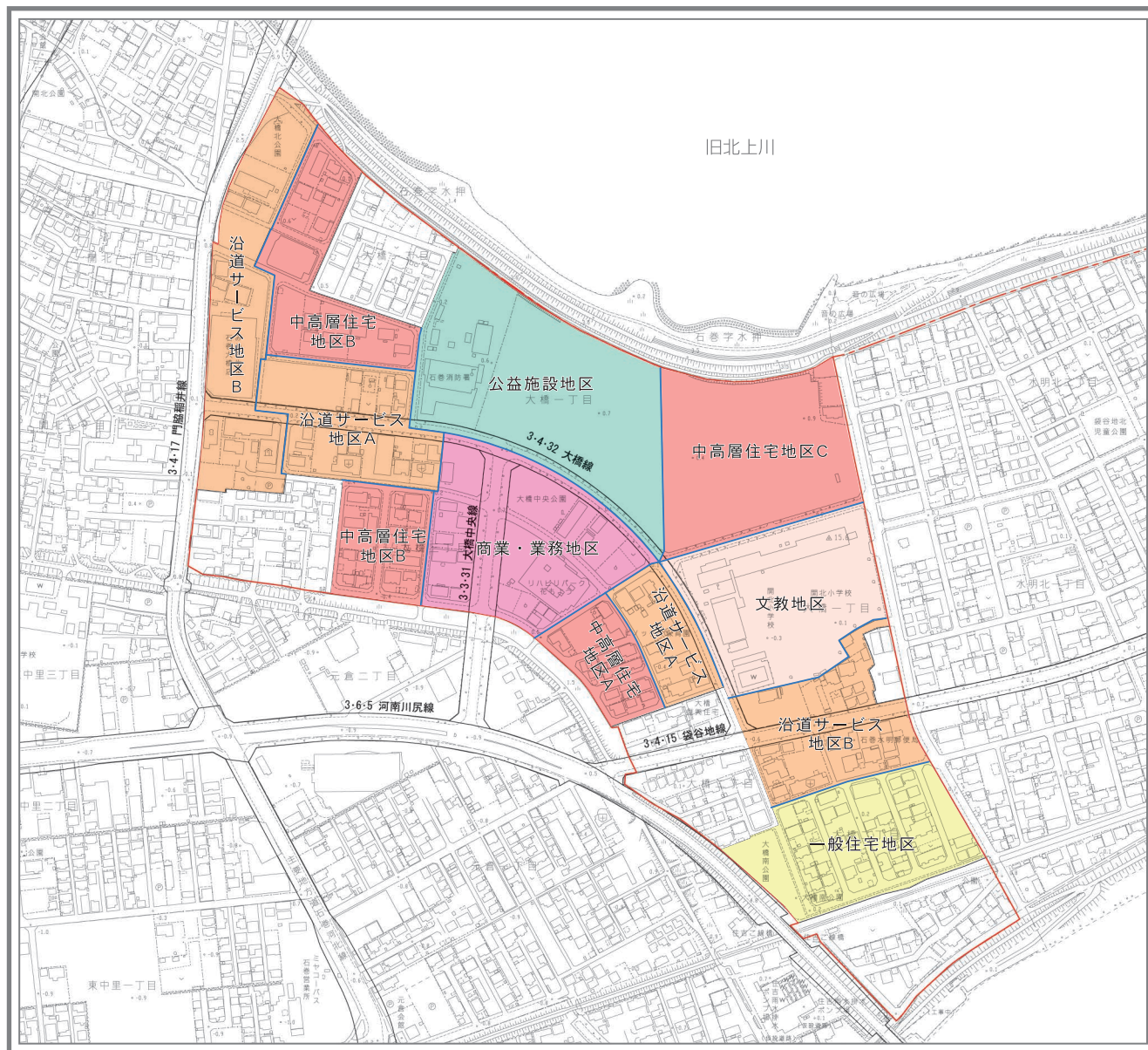
大橋地区



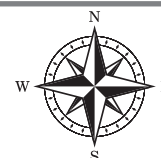
石巻市



大橋地区計画 面積約27.2ha



凡例	
	地区計画区域
	地区整備計画の区域界
	公益施設地区
	商業・業務地区
	沿道サービス地区
	中高層住宅地区
	一般住宅地区
	文教地区





名 称 大橋地区計画

位 置 石巻市大橋一丁目、同二丁目及び同三丁目の各一部

面 積 約 27.2ha

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、石巻市中心部の北北東1kmに位置しており、地区の北側には旧北上川が流れ地区周辺は住宅市街地が形成されています。

本地区に地区計画を導入することにより、まちづくりを適正な方向に誘導し、本市の業務の拠点として、行政、商業、業務、住宅等の適正配置を推進し、長期的に良好な市街地環境の形成を目指すものであります。



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) 公益施設地区は、周辺住民への公益となる施設の立地を主とした土地利用を図ります。
- 2) 商業・業務地区は、都市計画道路3.3.31大橋中央線周辺とし、商業業務関連施設の土地利用を図ります。
- 3) 沿道サービス地区は、幹線道路である都市計画道路3.4.17門脇稲井線、3.4.32大橋線、3.4.15袋谷地線の沿線とし、住民の利便性を考慮し、住宅のほか店舗、事務所、サービス施設の立地を誘導し、日照・通風に十分考慮した空間の確保と緑化を図り、住宅地と調和のとれた土地利用を図ります。
- 4) 中高層住宅地区は、既存の住宅に配慮しつつ、隣接する公益施設地区と沿道サービス地区に調和した店舗、事務所、共同住宅等の中高層建築物の立地できる地区としての土地利用を図ります。
- 5) 一般住宅地区は、緑豊かな落ち着いたきのある中高層住宅と低層住宅を中心に調和のとれた土地利用を図ります。

特に、JR石巻線沿線にあつては、十分な緑地等を確保するものとします。

- 6) 文教地区は、周辺地区と調和した教育施設として土地利用を図ります。



建築物等の整備の方針

地区全体が緑豊かで調和のある環境の形成を図るため、かき又はさくの構造、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、建築物の高さ等の制限を定めます。

地区内は、商業・業務・中高層・低層住宅の誘導を図るとともに、景観に配慮した建築とします。

地区整備計画概要

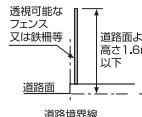
地区区分		地区の名称	公益施設地区	商業・業務地区	沿道サービス地区A	沿道サービス地区B		
		地区の面積	約3.5ha	約2.6ha	約2.3ha	約3.6ha		
地区整備計画	建築物等の制限に関する事項	建築物等の用途の制限	建築してはならないもの ① 店舗、飲食店その他これらに類する用途で政令で定めるものに供する建築物（公共施設に付属するものを除く） ② ホテル又は旅館 ③ 神社、寺院、教会その他これらに類するもの ④ 工場（附設される作業場を除く。） ⑤ 自動車教習所 ⑥ マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場その他これらに類するもの ⑦ カラオケボックスその他これに類するもの ⑧ 倉庫業を営む倉庫 ⑨ 畜舎	建築してはならないもの ① 工場（店舗等の内に附設される作業場を除く。） ② 自動車教習所 ③ マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場その他これらに類するもの ④ 倉庫業を営む倉庫 ⑤ 畜舎	建築してはならないもの ① 工場（店舗等の内に附設される作業場を除く。） ② 神社、寺院、教会その他これらに類するもの ③ 自動車教習所 ④ マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場その他これに類するもの ⑤ カラオケボックスその他これに類するもの ⑥ 畜舎	建築してはならないもの ① 神社、寺院、教会その他これらに類するもの ② 自動車教習所 ③ 畜舎		
			—					
			—					
			—	250㎡ ただし、巡査派出所、公衆便所その他これらに類する建築物で公益上必要なものについてはこの限りではない。				
			—					
			壁面の位置の制限	外壁又はこれに代わる柱の中心線から道路境界線までの距離は、3 m 以上でなければならない。（隅切部分を除く）	外壁又はこれに代わる柱の中心線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 3.3.31 大橋中央線との境界線（隅切部分を除く）2.0m ② その他の敷地境界線 1.0m	外壁又はこれに代わる柱の中心線から道路境界線までの距離は、1 m 以上でなければならない。（隅切部分を除く）		
				ただし、建築物又は建築物の部分が次の各号に該当する場合は、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。	道路境界線側に設ける塀は、生垣あるいは高さ1.2m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。	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

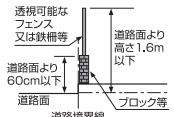
(1) 生垣の場合



(2) フェンス等の場合



(3) 一部ブロック等を使用する場合

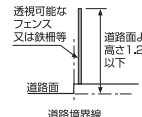


商業・業務地区

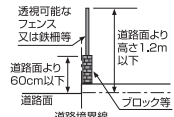
(1) 生垣の場合



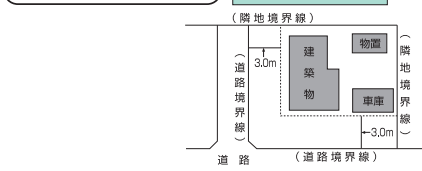
(2) フェンス等の場合



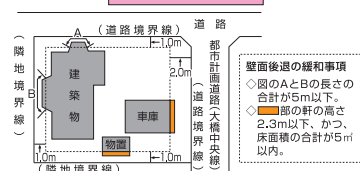
(3) 一部ブロック等を使用する場合



壁面の位置の制限の例



商業・業務地区



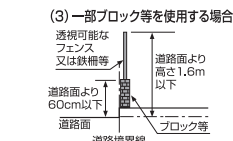
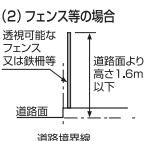
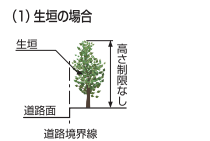
沿道サービス地区



地区整備計画概要

地区区分	地区の名称	中高層住宅地区A	中高層住宅地区B	中高層住宅地区C	一般住宅地区	文教地区
		約0.7ha	約2.4ha	約2.5ha	約2.0ha	約2.3ha
	建築物等の用途に関する事項	建築してはならないもの ①工場（店舗等の内に附設される作業場を除く。） ②神社、寺院、教会その他これらに類するもの ③自動車教習所 ④マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場その他これらに類するもの ⑤カラオケボックスその他これに類するもの ⑥畜舎	建築してはならないもの ①工場（店舗等の内に附設される作業場を除く。） ②神社、寺院、教会その他これらに類するもの ③自動車教習所 ④マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場その他これらに類するもの ⑤カラオケボックスその他これに類するもの ⑥畜舎	建築してはならないもの ①店舗、飲食店、事務所、自家用倉庫等その他これらに類する用途で政令で定めるものに供する建築物でその用途に供する部分が3階以上にあるもの、若しくは床面積の合計が1500㎡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、水泳場その他これらに類する政令で定める運動施設 ④神社、寺院、教会その他これらに類するもの ⑤工場（店舗等の内に附設される作業場を除く。） ⑥自動車教習所 ⑦マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場その他これらに類するもの ⑧カラオケボックスその他これに類するもの ⑨畜舎	建築できるもの ①住宅 ②共同住宅 ③兼用住宅 ④診療所	—
		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㎡	250㎡	175㎡	200㎡
		ただし、巡査派出所、公衆便所その他これらに類する建築物で公益上必要なものについてはこの限りではない。				—
		建築物の建築面積の最低限度	—	—	—	—
		壁面の位置の制限	外壁又はこれに代わる柱の中心線から道路境界線までの距離は、1 m以上でなければならない。（隅切部分を除く） ただし、建築物又は建築物の部分が次の各号に該当する場合は、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	—	—	20m	12m
		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場合は、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。			
		道路境界線側に設ける場合は、生垣あるいは高さ1.2m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・フェンス等制限の例



壁面の位置の制限の例

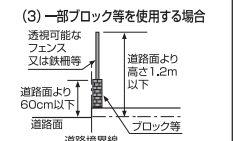
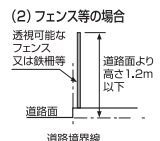
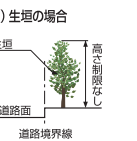


中高層住宅地区

一般住宅地区

文教地区

高さの最高限度の例



中高層住宅地区C

一般住宅地区

文教地区



大橋地区は、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

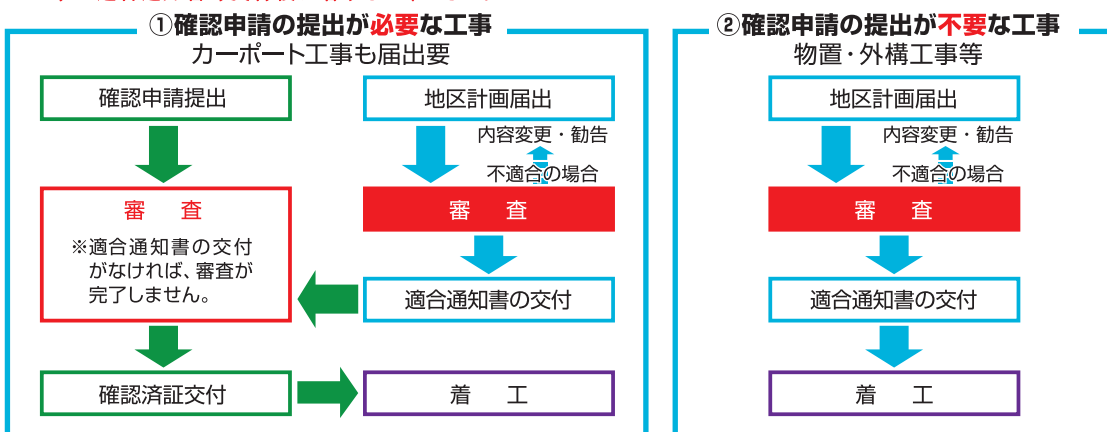
②届出窓口：石巻市建設部都市計画課

（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。