

# 第69号議案

## 計 画 書

### 石巻広域都市計画地区計画の変更(石巻市決定)

都市計画南境地区計画を次のとおり変更する。

名 称	南境地区計画	
位 置	石巻市南境字待井の全部並びに同字台、同字金沢前、同字沼下、同字中斉、同字鶴巻、同字新待井、同字竹下、同字新小堤、同字新稲干、同字大埜、同字埜、同字後谷、同字水戸及び同字新水戸の各一部	
面 積	約50.5ha	
区 域 の 整 備 ・ 開 発 及 び 保 全 の 方 針	地区計画の目標	<p>本地区は、石巻市中心部の北約3kmに位置しており、隣接する石巻トゥモロービジネスタウンへの企業立地に伴う将来の就業人口増加に対応した良好な住宅地を供給する地区として位置づけられている。</p> <p>このため、本地区に地区計画を導入し、適正な土地利用を誘導して、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すものである。</p>
	土地利用の方針	<p>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る。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 低層住宅地区は、戸建住宅を主体とし、住環境に悪影響を及ぼさない兼用住宅を許容した住宅地としての土地利用を図る。</li> <li>2 沿道サービス地区は、都市計画道路3.3.34中里南境線及び3.4.35新小堤外谷線並びに総合運動公園へのアクセス道路である17m道路沿線とし、地域住民の日常利便施設としての店舗及び沿道利用型商業施設、事務所等を主体とした商業業務施設としての土地利用を図る。</li> <li>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の土地利用を図る。</li> </ol>
	地区施設の整備の方針	土地区画整理事業地内においては、区画整理事業により、道路・公園等を適正に配置し、整備するものとする。
	建築物等の整備の方針	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 低層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、建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度、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る。</li> <li>2 沿道サービス地区においては、店舗・事務所等の日常利便施設や業務施設の形成を図るため、建築物等の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、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る。</li> <li>3 既存住宅地区においては、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る。</li> </ol>
その他当該地区の整備・開発及び保全に関する方針	既存の樹林等は、地形的な特徴や安全性を考慮し、極力保全するものとする。	

地区の 区分	地区の名称	低層住宅地区
	地区の面積	約 17.4 ha
	建築物等の用途の制限	次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。  (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) 単独車庫(附属車庫を除く) (10) 畜舎 (11) 工場 (12) 自動車修理工場 (13) 火薬、石油類、ガス等の危険物の貯蔵・処理施設
	建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度	80%
	建築物の敷地面積の最低限度	200㎡
	壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱(以下「外壁等」という。)は、その面から道路境界線並びにその他隣地境界線までの距離を1m以上としなければならない。 ただし、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。  1) 外壁等の中心線の長さの合計が5m以下であるもの 2) 物置その他これらに類する用に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ床面積の合計が5㎡以下であるもの。
	建築物等の高さの最高限度	10m
	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、生垣或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はない。
	地 区 の 整 備 に 関 す る 事 項	

	地区の	地区の名称	沿道サービス地区
	区分	地区の面積	約 6.4 ha
地 区 の 整 備 に 関 す る 画 事 項	建築物等の用途の制限	次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。  (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、ガス等の危険物の貯蔵・処理施設  (ガソリンスタンドは除く)	
	建築物の敷地面積の最低限度		250㎡
	壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱(以下「外壁等」という。)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。  ただし、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。  1) 外壁等の中心線の長さの合計が5m以下であるもの  2) 物置その他これらに類する用に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ床面積の合計が5㎡以下であるもの。	
	建築物等の高さの最高限度		15m
	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。  屋外広告物は、美観、風致を良好に保つものとす。	
	かき又はさくの構造の制限	道路境界線側に設ける塀は、生垣或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はない。	

地 区 整 備 計 画	地区の	地区の名称	既存住宅地区
	区分	地区の面積	約 26.7 ha
	建築物等の制限に関する事項	建築物等の用途の制限	<p>次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。</p> <p>(1) 店舗、事務所等で床面積が150㎡を超えるもの</p> <p>(2) ホテル、旅館等</p> <p>(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</p> <p>(4) 大学、高等専門学校、専修学校</p> <p>(5) 病院</p> <p>(6) 自動車教習所</p> <p>(7) 畜舎</p> <p>(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)</p> <p>(9) 火薬、石油類、ガス等の危険物の貯蔵・処理施設</p>
	建築物等の形態又は意匠の制限	<p>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。</p> <p>屋外広告物は、美観、風致を良好に保つものとする。</p>	

「区域は計画図表示のとおり」

理由

適正な土地利用を誘導し、良好な市街地環境の形成を図るため平成12年7月26日に都市計画決定した南境地区計画について、石巻市南境土地地区画整理事業施行区域の変更に伴い、当該部分約309㎡を低層住宅地区から既存住宅地区に変更するもの。