

## 第 8 6 号議案

### 計 画 書

#### 石巻広域都市計画地区計画の決定(石巻市決定)

都市計画新蛇田地区計画を次のとおり決定する。

名 称	新蛇田地区計画	
位 置	石巻市蛇田字新沼田及び同字新立野の各一部	
面 積	約 4 6 . 5 ha	
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、J R 石巻駅を中心とする石巻中心市街地から西へ約 4 k m の市街地の西部端に位置し、地区の西部は水田地帯、北部は既存集落、南部は三陸縦貫自動車道に囲まれている。東日本大震災により移転を余儀なくなられた市民の集団移転先として、良好且つ健全な市街地を形成することを目的に整備される。</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、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 主に住宅地として計画する。</li> <li>2 都市計画道路 3・4・36 新大塚菰継線（市道：二番谷地菰継線）沿いは沿道業務地として計画する。</li> </ol>
	地区施設の整備の方針	土地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、建築物の用途の制限、建築物の延べ床面積に対する割合（容積率）の最高限度、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合（建ぺい率）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る。</li> </ol>

地区 画 整 備 計 画	地区の 区 分	地区の名称	低層住宅地区
		地区の面積	約3.0ha
	建 築 物 等 の 制 限	建築物等の用途の制限	次の各号に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。  (1) 戸建住宅 (2) 戸建住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもののうち建築基準法施行令第130条の3で定めるもの (3) 前各号の建築物に付属するもの(建築基準法施行令第130条の5各号に掲げるものを除く)
		建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度(容積率)	8/10
		建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度(建ぺい率)	6/10 (建築基準法第53条第3項第2号に該当する建築物にあつては、7/10)
		建築物の敷地面積の最低限度	175㎡
	制 限 に 関 す る 事 項	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。)の面から敷地境界線までの距離は、次の各号に掲げる数値以上とする。  1) 道路境界線 1m 2) その他隣地境界線 1m  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。 A) 外壁等の中心線の長さの合計が3m以下であるもの B) 物置その他これに類する用に供し、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1.6m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、道路面から概ね60cm以下のものについてはこの限りではない。

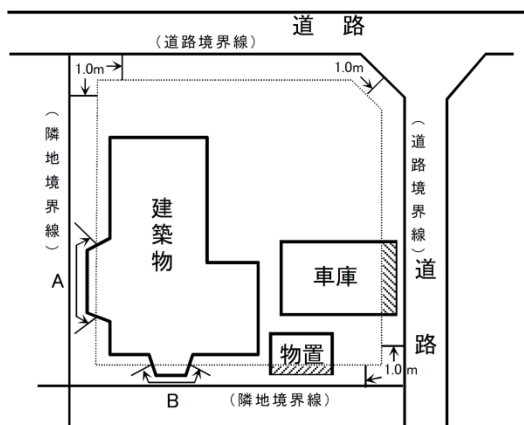
「 区域は計画図表示のとおり 」

理 由

石巻市新蛇田地区被災市街地復興土地区画整理事業施行地区である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ある。

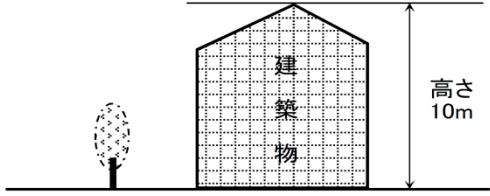
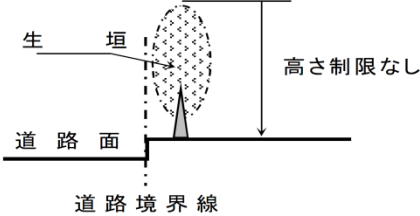
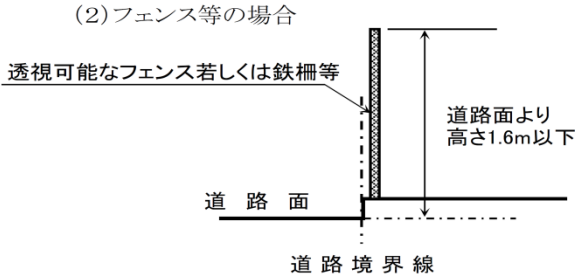
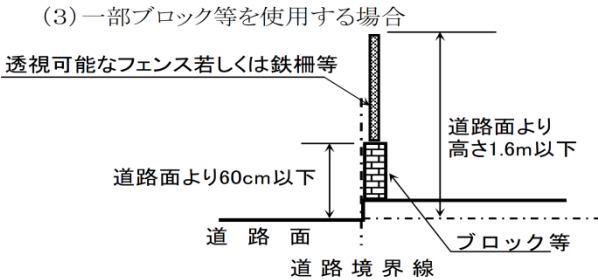
## 新蛇田地区計画の概要

地区整備計画区域	低層住宅地区
用途地域	なし(市街化調整区域)
まちづくりの方針	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の立地を許容した住宅地の形成を図る。
A. 建築物等の用途の制限	<p>&lt; 建築できるもの &gt;</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 戸建住宅</li> <li>2 戸建住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもの のうち建築基準法施行令第130条の3で定めるもの</li> <li>3 前各号の建築物に付属するもの(建築基準法施行令第130条の5各号に掲げるものを除く)</li> </ol>
B. 容積率の最高限度	8/10
C. 建ぺい率の最高限度	6/10 (建築基準法第53条第3項第2号に該当する建築物にあつては、7/10)
D. 敷地面積の最低限度	175㎡
E. 壁面の位置の制限	<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱(以下「外壁等」という。)の面から敷地境界線までの距離は、次の各号に掲げる数値以上とする。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) 道路境界線 1m</li> <li>2) その他隣地境界線 1m</li> </ol> <p>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。</p> <p>A) 外壁等の中心線の長さの合計が3m以下であるもの</p> <p>B) 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㎡以下であるもの</p>



壁面後退の緩和事項

- ◇ 図のAとBの長さの合計が3m以下
- ◇ 物置等の軒の高さ2.3m以下。かつ面積の合計が5㎡以内。

<p>地区整備計画区域</p>	<p>低層住宅地区</p>
<p>F. 建築物等の高さの制限</p>	 <p>高さ 10m</p>
<p>G. 建築物の形態又は意匠の制限</p>	<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するものとする。</p> <p>屋外広告物は、美観、風致を良好に保つものとする。</p>
<p>H. かき又はさくの構造の制限</p>	<p>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が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。</p> <p>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。</p> <p>◎ 生垣・フェンス等の例</p> <p>(1) 生垣の場合</p>  <p>高さ制限なし</p> <p>(2) フェンス等の場合</p>  <p>透視可能なフェンス若しくは鉄柵等</p> <p>道路面より高さ1.6m以下</p> <p>(3) 一部ブロック等を使用する場合</p>  <p>透視可能なフェンス若しくは鉄柵等</p> <p>道路面より60cm以下</p> <p>道路面より高さ1.6m以下</p> <p>ブロック等</p>

新蛇田地区 建築物の用途制限一覧表

地区整備計画区域		低層住宅地区	
用途地域		なし（市街化調整区域）	
建築物の例示			
住宅等	専用住宅	○	
	共同住宅		
	寄宿舎、下宿		
	兼用住宅で、非住宅部分が、50㎡以下かつ延べ面積の1/2未満のもの	○	
店舗等	店舗等の床面積が	150㎡以下のもの	
		150㎡を超え、500㎡以下のもの	
		500㎡を超え、1500㎡以下のもの	
		1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの	
		3,000㎡を超えるもの	
事務所等	事務所等の床面積が	150㎡以下のもの	
		150㎡を超え、1,500㎡以下のもの	
		1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの	
		3,000㎡を超えるもの	
ホテル、旅館			
遊戯施設等	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等		
	カラオケボックス等		
	麻雀屋、パチンコ屋、射的場、馬券、車券発売場等		
	劇場、映画館、演芸場、観覧場		
	キャバレー、ダンスホール等、個室付浴場等		
公共施設等	幼稚園、小学校、中学校、高等学校		
	大学、高等専門学校、専修学校等		
	図書館等		
	巡査派出所、一定規模以下の郵便局等		
	神社、寺院、教会等		
	病院		
	診療所、保育所		
	公衆浴場		
	老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等		
	老人福祉センター、児童厚生施設等		
工場倉庫等	単独車庫（附属車庫を除く）		
	建築物附属自動車車庫		
	倉庫業倉庫		
	畜舎（15㎡を超えるもの）		
	パン屋、米屋、自転車店等で作業場が50㎡以下のもの		
	倉	危険性や環境を悪化させるおそれが	非常に少ない工場
			少ない工場
			やや多い工場
	危険性が大きいか著しく環境を悪化させるおそれがある工場		
	自動車修理工場		
庫等	火薬、石油類、ガス等の危険物の貯蔵・処理の量が	非常に少ない施設	
		少ない施設	
		やや多い施設	
		多い施設	

○ 建てられる用途  
 ■ 建てられない用途

## 字 名 一 覧 表

## 都市計画新蛇田地区計画の土地の区域

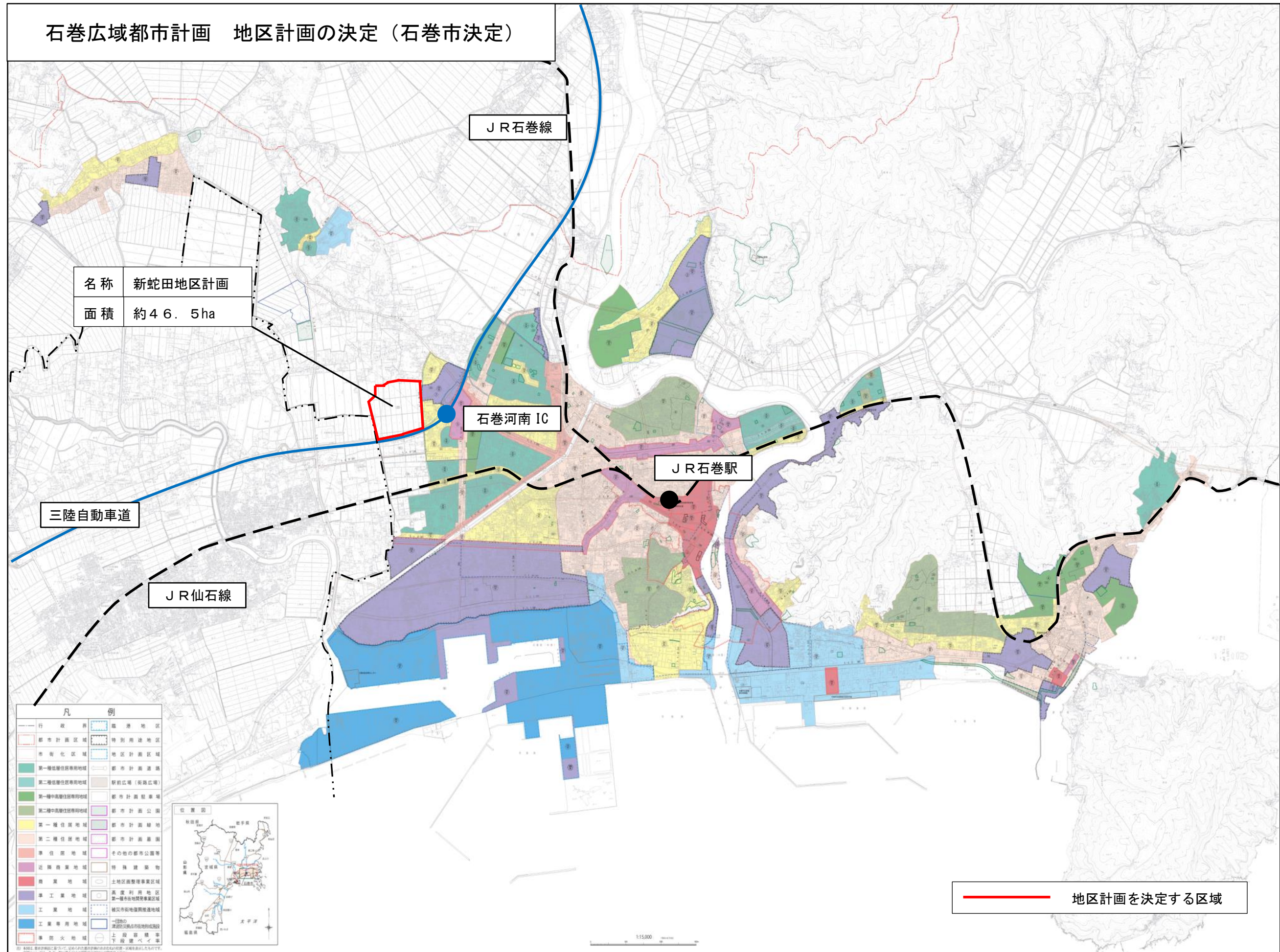
市町村名	大字名	字名	全部・一部の別	備考
石巻市	蛇田	新沼田	一部	
		新立野	一部	

## 低層住宅地区の土地の区域

市町村名	大字名	字名	全部・一部の別	備考
石巻市	蛇田	新立野	一部	

石巻広域都市計画地区計画の決定  
 新蛇田地区計画  
 (石巻市決定)

総括図



石巻広域都市計画 地区計画の決定（石巻市決定） 新蛇田地区計画 計画図

番号	境界の説明
①～②	計画道路中心
②～③	計画道路中心
③～④	見通し
④～⑤	計画特殊道路中心
⑤～⑥	見通し
⑥～⑦	計画道路中心
⑦～①	計画道路中心

地区計画の名称	新蛇田地区計画
地区面積	約46.5ha

番号	境界の説明
①'～②'	道路端（含まず）
②'～③'	見通し
③'～④'	道路端（含まず）
④'～⑤'	見通し
⑤'～⑥'	水路端（含む）
⑥'～⑦'	見通し
⑦'～⑧'	水路端（含む）
⑧'～⑨'	見通し
⑨'～⑩'	水路端（含む）
⑩'～⑪'	見通し
⑪'～⑫'	水路端（含む）
⑫'～⑬'	地番界
⑬'～⑭'	道路端（含まず）
⑭'～⑮'	見通し
⑮'～⑯'	水路端（含む）
⑯'～⑰'	見通し
⑰'～⑱'	水路端（含む）
⑱'～⑲'	見通し
⑲'～⑳'	道路端（市道含む）
⑳'～㉑'	字界（行政界）
㉑'～①'	字界



凡例	
<span style="color: red;">—</span>	地区計画の区域
<span style="color: blue;">—</span>	地区整備計画の区域
<span style="background-color: yellow; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span>	低層住宅地区
<span style="color: brown;">—</span>	区域区分（市街化区域界）

石巻広域都市計画地区計画の決定（石巻市決定）  
新蛇田地区計画 計画図



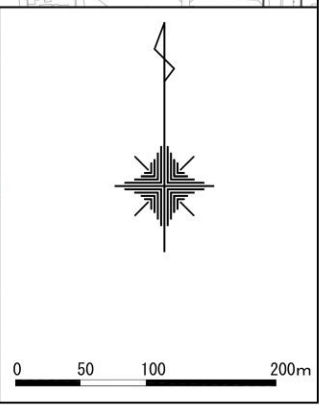
石巻広域都市計画 地区計画の決定（石巻市決定） 新蛇田地区計画 方針付図

地区計画の名称	新蛇田地区計画
地区面積	約46.5ha

番号	境界の説明
①～②	計画道路中心
②～③	計画道路中心
③～④	見通し
④～⑤	計画特殊道路中心
⑤～⑥	見通し
⑥～⑦	計画道路中心
⑦～①	計画道路中心

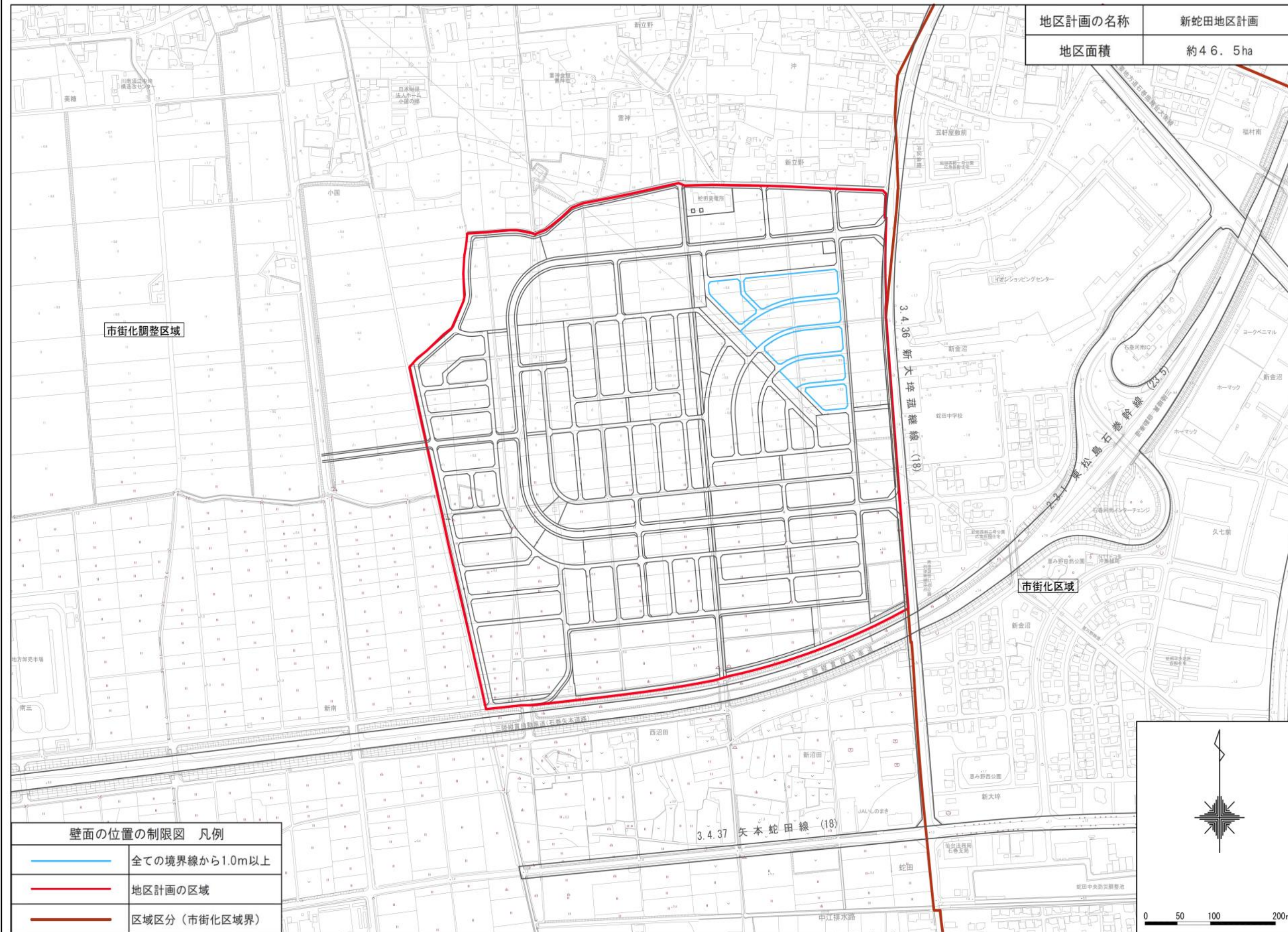


方針付図 凡例	
	道路
	歩行者専用道路（特殊道路）
	公園
	緑地
	調整池・水路
	鉄塔
凡例	
	地区計画の区域
	地区整備計画の区域
	低層住宅地区
	区域区分（市街化区域界）



石巻広域都市計画地区計画の決定（石巻市決定）  
 新蛇田地区計画  
 方針付図【参考】

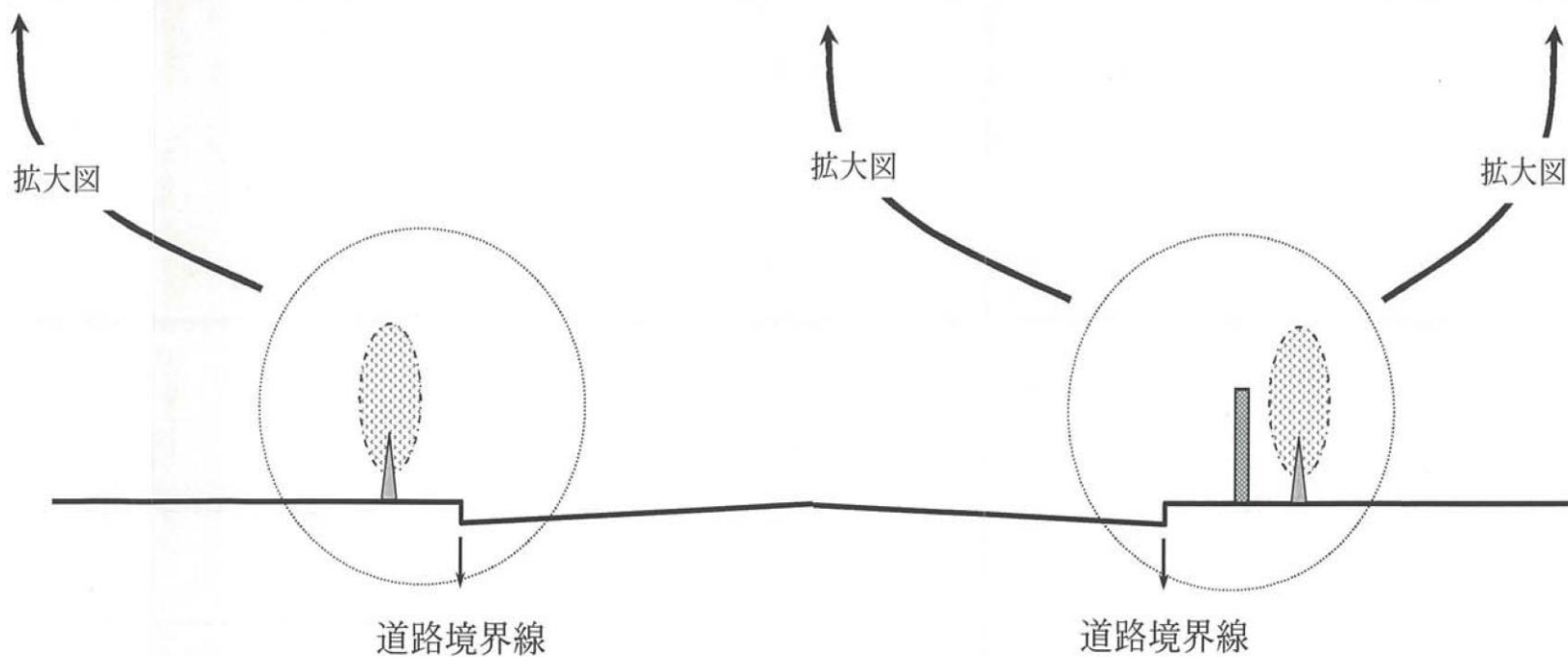
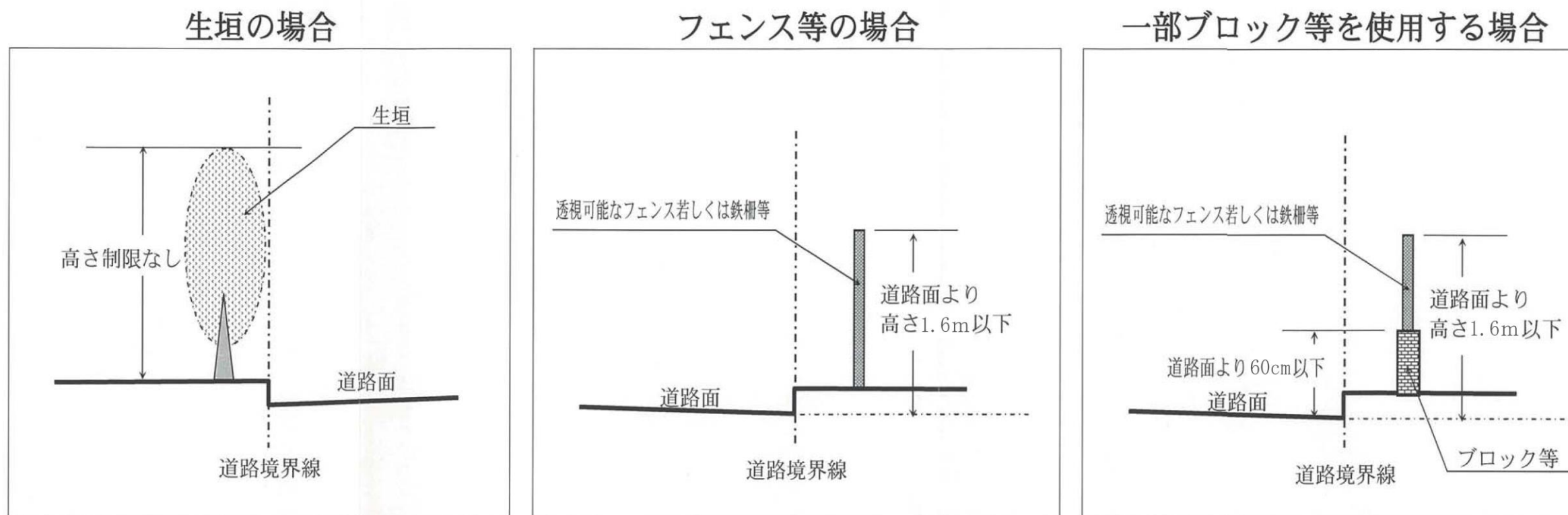
石巻広域都市計画 地区計画の決定（石巻市決定） 新蛇田地区計画 壁面の位置の制限図



石巻広域都市計画地区計画の決定（石巻市決定）  
 新蛇田地区計画 壁面の位置の制限図【参考】

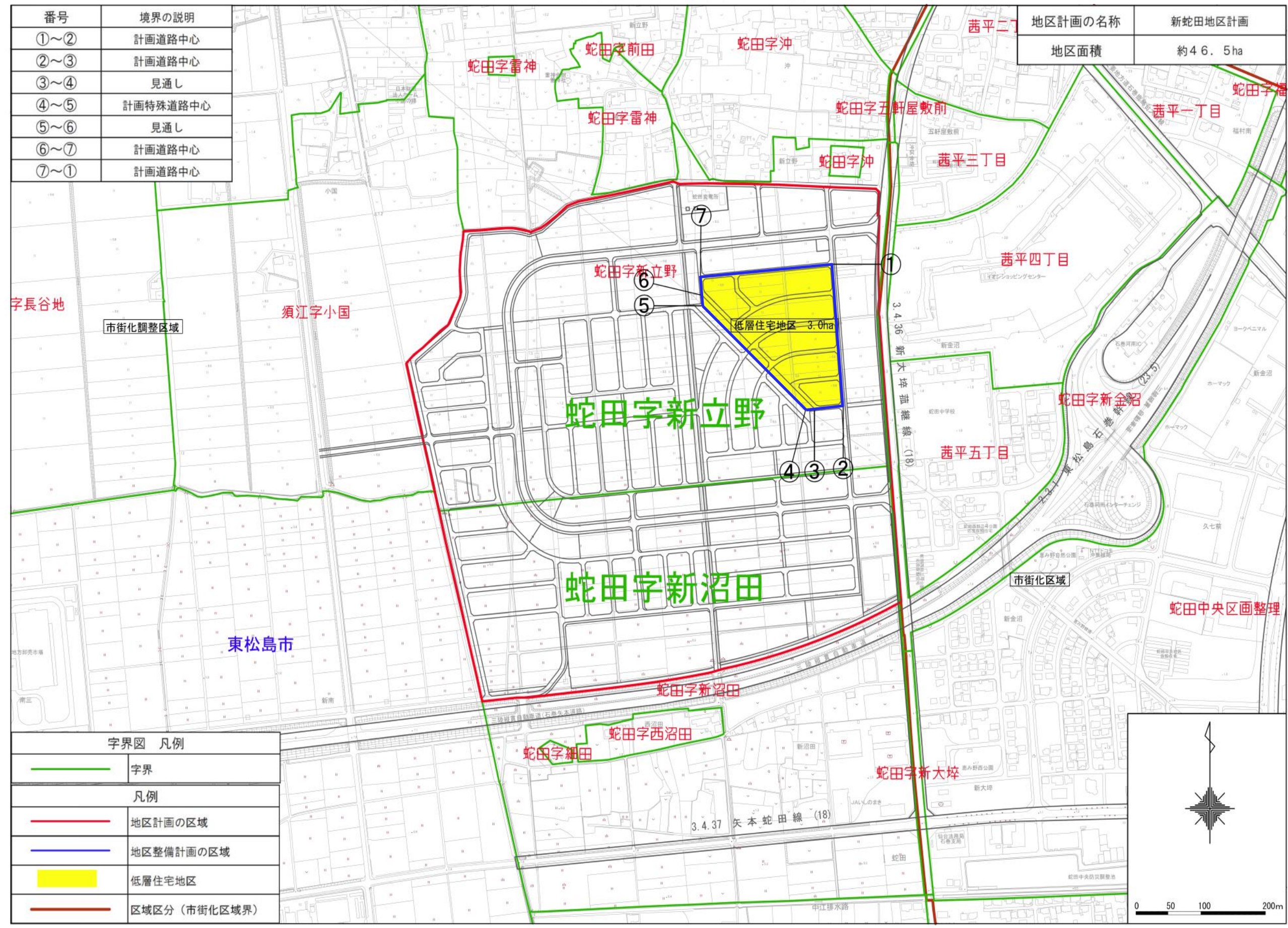
参考図

# 新蛇田地区計画 かき又はさくの構造図



石巻広域都市計画地区計画の決定  
 新蛇田地区計画  
 (石巻市決定)  
 かき又はさくの構造図【参考】

石巻広域都市計画 地区計画の決定（石巻市決定） 新蛇田地区計画 字界図



石巻広域都市計画地区計画の決定（石巻市決定）  
 新蛇田地区計画 字界図【参考】