

第 1 7 2 号 議 案

石巻広域都市計画地区計画の変更について

(石巻市決定)

大橋地区

石巻広域都市計画地区計画の変更（石巻市決定）

都市計画大橋地区計画を次のように変更する。

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
区域の整備・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る。 本地区に地区計画を導入することにより、街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る。
	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、ふるさとの顔づくり土地地区画整理事業と連携し、次のような土地利用方針を定める。 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る。 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る。 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る。 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る。 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る。 特に、JR石巻線沿線にあっては十分な緑地等を確保するものとする。 6 文教地区は、周辺地区と調和した教育施設としての土地利用を図る。
	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る。 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する。

地区整備計画	地区区分	地区の名称	公 益 施 設 地 区
		地区の面積	約 3.5 h a
	建築物等の制限に関する事項	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)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)旅館又はホテル (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らに類するもの (8)倉庫業を営む倉庫 (9)畜舎
		建築物の容積率の最高限度又は最低限度	—
		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、3 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。 ①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 ②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 m² 以内であること。
		建築物等の高さの最高限度又は最低限度	—
		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。

地区整備計画	地区区分	地区の名称	中高層住宅地区C
		地区の面積	約2.5ha
	建築物等の制限に関する事項	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)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)旅館又はホテル (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
		建築物の容積率の最高限度又は最低限度	—
		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	175㎡ ただし、警察官派出所、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、1m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。 ①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 ②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又は最低限度	建築物の高さは20m以下とする。
		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。

地区整備計画	地区区分	地区の名称	商業・業務地区
		地区の面積	約 2.6ha
	建築物等の制限に関する事項	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)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
		建築物の容積率の最高限度又は最低限度	—
		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	250㎡ ただし、警察官派出所、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 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。 ①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 ②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又は最低限度	—
		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 1.2m 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。

地区整備計画	地区区分	地区の名称	沿道サービス地区A
		地区の面積	約2.3ha
	建築物等の制限に関する事項	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)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らに類するもの (6)畜舎
		建築物の容積率の最高限度又は最低限度	—
		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	250㎡ ただし、警察官派出所、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、1m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。 ①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 ②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又は最低限度	—
		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。

地区整備計画	地区区分	地区の名称	沿道サービス地区B
		地区の面積	約3.6ha
	建築物等の制限に関する事項	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)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
		建築物の容積率の最高限度又は最低限度	—
		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	250㎡ ただし、警察官派出所、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、1m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。 ①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 ②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又は最低限度	—
		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。

地区整備計画	地区区分	地区の名称	中高層住宅地区A
		地区の面積	約0.7ha
	建築物等の制限に関する事項	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)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らに類するもの (6)畜舎
		建築物の容積率の最高限度又は最低限度	—
		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㎡ ただし、警察官派出所、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、1m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。 ①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 ②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又は最低限度	—
		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。

地区整備計画	地区区分	地区の名称	中高層住宅地区B
		地区の面積	約2.4ha
	建築物等の制限に関する事項	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)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らに類するもの (6)畜舎
		建築物の容積率の最高限度又は最低限度	—
		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	250㎡ ただし、警察官派出所、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、1m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。 ①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 ②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又は最低限度	—
		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。

地区整備計画	地区区分	地区の名称	一般住宅地区
		地区の面積	約 2. 0 h a
	建築物等の制限に関する事項	建築物等の用途の制限	次の各号に掲げる建築物以外は、建築してはならない。 (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 最高限度又は最低限度	—
		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	2 0 0 m ² ただし、警察官派出所、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。 ①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 ②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 m ² 以内であること。
		建築物等の高さの 最高限度又は最低限度	建築物の高さは 1 2 m以下とする。
		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。

地区整備計画	地区区分	地区の名称	文教地区
		地区の面積	約 2.3 h a
	建築物等の制限に関する事項	建築物等の用途の制限	—
		建築物の容積率の最高限度又は最低限度	—
		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。 ①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 ②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 m² 以内であること。
		建築物等の高さの最高限度又は最低限度	—
		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 1.2m 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。

「位置及び区域は計画図表示のとおり」

大橋地区計画変更事項の新旧対照表

区域の整備・開発及び保全の方針の以下の事項

	地 区 計 画 （ 旧 ）	地 区 計 画 （ 新 ）	変更内容
位置	石巻市大橋一丁目 <u>及び</u> 同二丁目、 <u>同</u> 三丁目の各一部	石巻市大橋一丁目、 <u>同</u> 二丁目 <u>及び</u> 同三丁目の各一部	区域変更
面積	約 <u>28.2</u> h a	約 <u>27.2</u> h a	面積変更
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、ふるさとの顔づくり土地区画整理事業と連携し、次のような土地利用方針を定める。 1 <u>行政地区は、公共施設等を中心に業務地として高度な土地利用を図る。</u> 4 中高層住宅地区は、既存の住宅に配慮しつつ、隣接する<u>行政地区</u>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る。	周辺環境と調和のとれた市街地の形成を図るため、ふるさとの顔づくり土地区画整理事業と連携し、次のような土地利用方針を定める。 1 <u>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る。</u> 4 中高層住宅地区は、既存の住宅に配慮しつつ、隣接する<u>公益施設地区</u>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る。	地区整備計画区分変更

地区整備計画、公益施設地区の以下の事項（旧：行政地区）

	地 区 計 画 （ 旧 ）	地 区 計 画 （ 新 ）	変更内容
地区の面積	約 <u>6. 0 h a</u>	約 <u>3. 5 h a</u>	面積変更 (分割)
建築物等の用途の制限	次の各号に掲げる建築物<u>以外は</u>、建築してはならない。 <u>(1)地方公共団体の用に供する建築物</u>	次の各号に掲げる建築物<u>は</u>、建築してはならない。 <u>(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）</u> <u>(2)旅館又はホテル</u> <u>(3)神社、寺院、教会その他これらに類するもの</u> <u>(4)工場（附設される作業場を除く。）</u> <u>(5)自動車教習所</u> <u>(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</u> <u>(7)カラオケボックスその他これらに類するもの</u> <u>(8)倉庫業を営む倉庫</u> <u>(9)畜舎</u>	制限変更

	地 区 計 画 （ 旧 ）	地 区 計 画 （ 新 ）	変更内容
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） <u>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。</u> <u>①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</u> <u>②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 m²以内であること。</u>	変更無し 但書き追加
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 <u>1.2m</u>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 <u>1.6m</u>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。	高さ変更

地区整備計画、中高層住宅地区C地区の以下の事項（旧：行政地区）

	地 区 計 画 （ 旧 ）	地 区 計 画 （ 新 ）	変更内容
地区の面積	約 <u>6. 0 h a</u>	約 <u>2. 5 h a</u>	面積変更 （分割及び新規）
建築物等の用途の制限	次の各号に掲げる建築物<u>以外は</u>、建築してはならない。 <u>(1)地方公共団体の用に供する建築物</u>	次の各号に掲げる建築物<u>は</u>、建築してはならない。 <u>(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</u> <u>(2)旅館又はホテル</u> <u>(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</u> <u>(4)神社、寺院、教会その他これらに類するもの</u> <u>(5)工場（店舗等の内に附設される作業場を除く。）</u> <u>(6)自動車教習所</u> <u>(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</u> <u>(8)カラオケボックスその他これに類するもの</u> <u>(9)畜舎</u>	制限変更

	地 区 計 画 （ 旧 ）	地 区 計 画 （ 新 ）	変更内容
建築物の敷地面積の最低限度	二	<u>1 7 5 m²</u> <u>ただし、警察官派出所、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。</u>	新規設定
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、 <u>3 m</u> 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道路境界線までの距離は、 <u>1 m</u> 以上でなければならない。（隅切部分を除く） <u>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。</u> <u>①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</u> <u>②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 m² 以内であること。</u>	距離変更 但し書き追加
建築物等の高さの最高限度	二	<u>建築物の高さは 2 0 m 以下とする。</u>	新規設定

	地 区 計 画 （ 旧 ）	地 区 計 画 （ 新 ）	変更内容
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 <u>1.2m</u>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 <u>1.6m</u>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。	高さ変更

地区整備計画、商業・業務地区の以下の事項

	地 区 計 画 （ 旧 ）	地 区 計 画 （ 新 ）	変更内容
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 <u>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。</u> <u>①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</u> <u>②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。</u>	変更無し 但書き追加

地区整備計画、沿道サービス地区A地区の以下の事項

	地 区 計 画 （ 旧 ）	地 区 計 画 （ 新 ）	変更内容
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）	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） <u>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。</u> <u>①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</u> <u>②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 m²以内であること。</u>	変更無し 但書き追加

地区整備計画、沿道サービス地区B地区の以下の事項

	地 区 計 画 （ 旧 ）	地 区 計 画 （ 新 ）	変更内容
地区の面積	約 <u>3. 8 h a</u>	約 <u>3. 6 h a</u>	面積変更
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)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)<u>倉庫業を営む倉庫</u> (4)畜舎	次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。 (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	変更なし 変更なし 削除 変更無し
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)	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) <u>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。</u> <u>①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</u> <u>②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 m²以内であること。</u>	変更無し 但書き追加

地区整備計画、中高層住宅地区A地区の以下の事項

	地 区 計 画 （ 旧 ）	地 区 計 画 （ 新 ）	変更内容
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）	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） <u>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。</u> <u>①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</u> <u>②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 m²以内であること。</u>	変更無し 但書き追加

地区整備計画、中高層住宅地区B地区の以下の事項

	地 区 計 画 （ 旧 ）	地 区 計 画 （ 新 ）	変更内容
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）	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） <u>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。</u> <u>①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</u> <u>②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 m²以内であること。</u>	変更無し 但書き追加

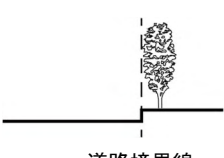
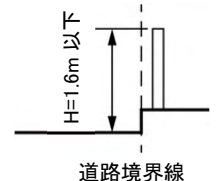
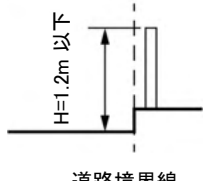
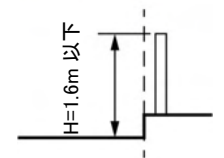
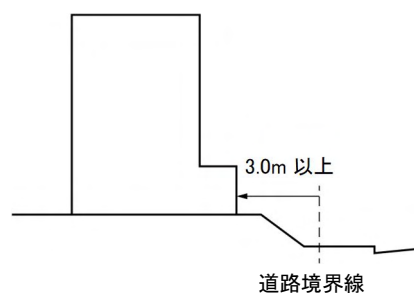
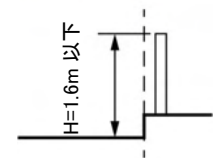
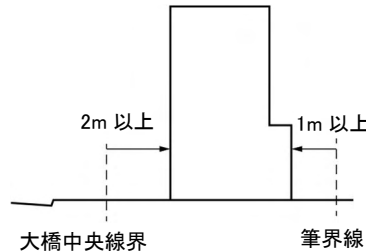
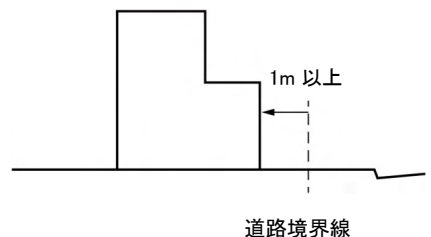
地区整備計画、一般住宅地区の以下の事項

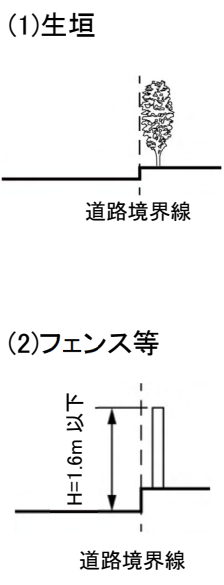
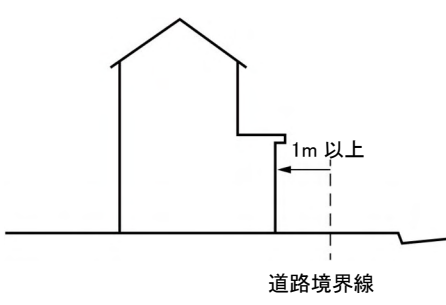
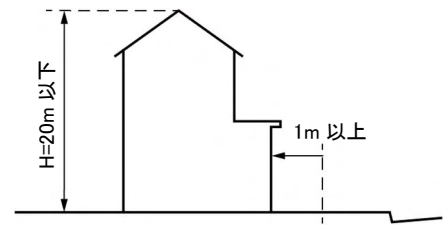
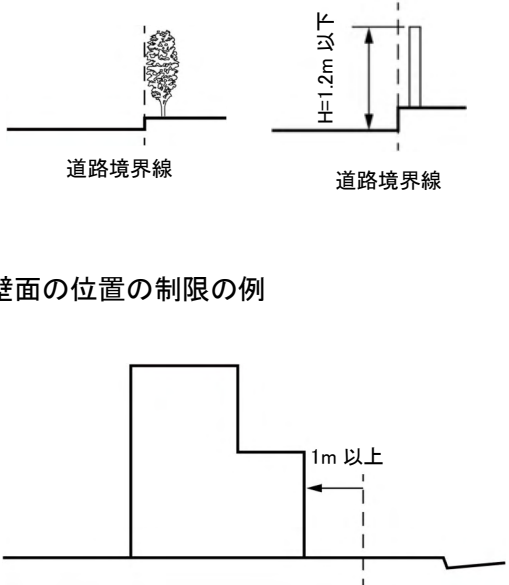
	地 区 計 画 （ 旧 ）	地 区 計 画 （ 新 ）	変更内容
地区の面積	約 <u>2. 2 h a</u>	約 <u>2. 0 h a</u>	面積変更
壁面の位置の制限	外壁又はこれに代わる柱の中心線から道路境界線までの距離は、1 m以上でなければならない。（隅切部分を除く）	外壁又はこれに代わる柱の中心線から道路境界線までの距離は、1 m以上でなければならない。（隅切部分を除く） <u>ただし、建築物又は建築物の部分が次の各号に該当する場合は、この限りではない。</u> <u>①外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が 5m以下であること</u> <u>②物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが 2. 3m以下で、かつ、床面積の合計が 5 m²以内であること。</u>	変更無し 但書き追加

地区整備計画、文教地区の以下の事項

	地 区 計 画 （ 旧 ）	地 区 計 画 （ 新 ）	変更内容
地区の面積	約 <u>2. 4 h a</u>	約 <u>2. 3 h a</u>	面積変更
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）	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） <u>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。</u> <u>①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</u> <u>②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。</u>	変更無し 但書き追加

大橋地区計画を次のように変更する

地区整備計画	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. 5 h a	約 2. 6 h a	約 2. 3 h a	約 3. 6 h a
	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、飲食店等 (2)旅館又はホテル (3)神社等 (4)工場 (5)自動車教習所 (6)ぱちんこ店等 (7)カラオケボックス等 (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 (2)自動車教習所 (3)ぱちんこ店等 (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 (2)神社等 (3)自動車教習所 (4)ぱちんこ店等 (5)カラオケボックス等 (6)畜舎	建築してはならないもの (1)神社等 (2)自動車教習所 (3)畜舎
		建築物の敷地面積の最低限度		—	2 5 0 m ²	2 5 0 m ²	2 5 0 m ²
		壁面の位置の制限		道路境界線から 3 m 以上 （隅切部分を除く）	大橋中央線から 2 m 以上（隅切部分を除く）その 他の敷地境界線から 1 m 以上（隅切部分を除く）	道路境界線から 1 m 以上（隅切部分を除く）	道路境界線から 1 m 以上（隅切部分を除く）
		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		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・フェンス等の制限の例		壁面の位置の制限の例				
	(1)生垣 		(1)生垣 		(1)生垣 		
	(2)フェンス等 		(2)フェンス等 		(2)フェンス等 		
			壁面の位置の制限の例 		(2)フェンス等 		
							

地区整備計画	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
		地区の面積	約0.7ha	約2.4ha	約2.5ha	約2.0ha	約2.3ha
	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)工場 (2)神社等 (3)自動車教習所 (4)ぱちんこ店等 (5)カラオケボックス等 (6)畜舎	建築してはならないもの (1)工場 (2)神社等 (3)自動車教習所 (4)ぱちんこ店等 (5)カラオケボックス等 (6)畜舎	建築してはならないもの (1)店舗、飲食店、事務所、自家用倉庫等でその用途が3階以上にあるか床面積の合計が1500㎡を超えるもの (2)旅館又はホテル (3)ボーリング場等 (4)神社等 (5)工場 (6)自動車教習所 (7)ぱちんこ店等 (8)カラオケボックス等 (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	—
		建築物の敷地面積の最低限度	180㎡	250㎡	175㎡	200㎡	—
		壁面の位置の制限	道路境界線から1m以上（隅切部分を除く） ただし、建築物又は建築物の部分が次に該当する場合は、この限りではない。 ①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 ②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	—
		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。
	生垣・フェンス等の制限の例		壁面の位置の制限の例		生垣・フェンス等の制限の例 (1)生垣 (2)フェンス等		生垣・フェンス等の制限の例 (1)生垣 (2)フェンス等
							

石巻広域都市計画地区計画の変更（大橋地区）

変更理由書

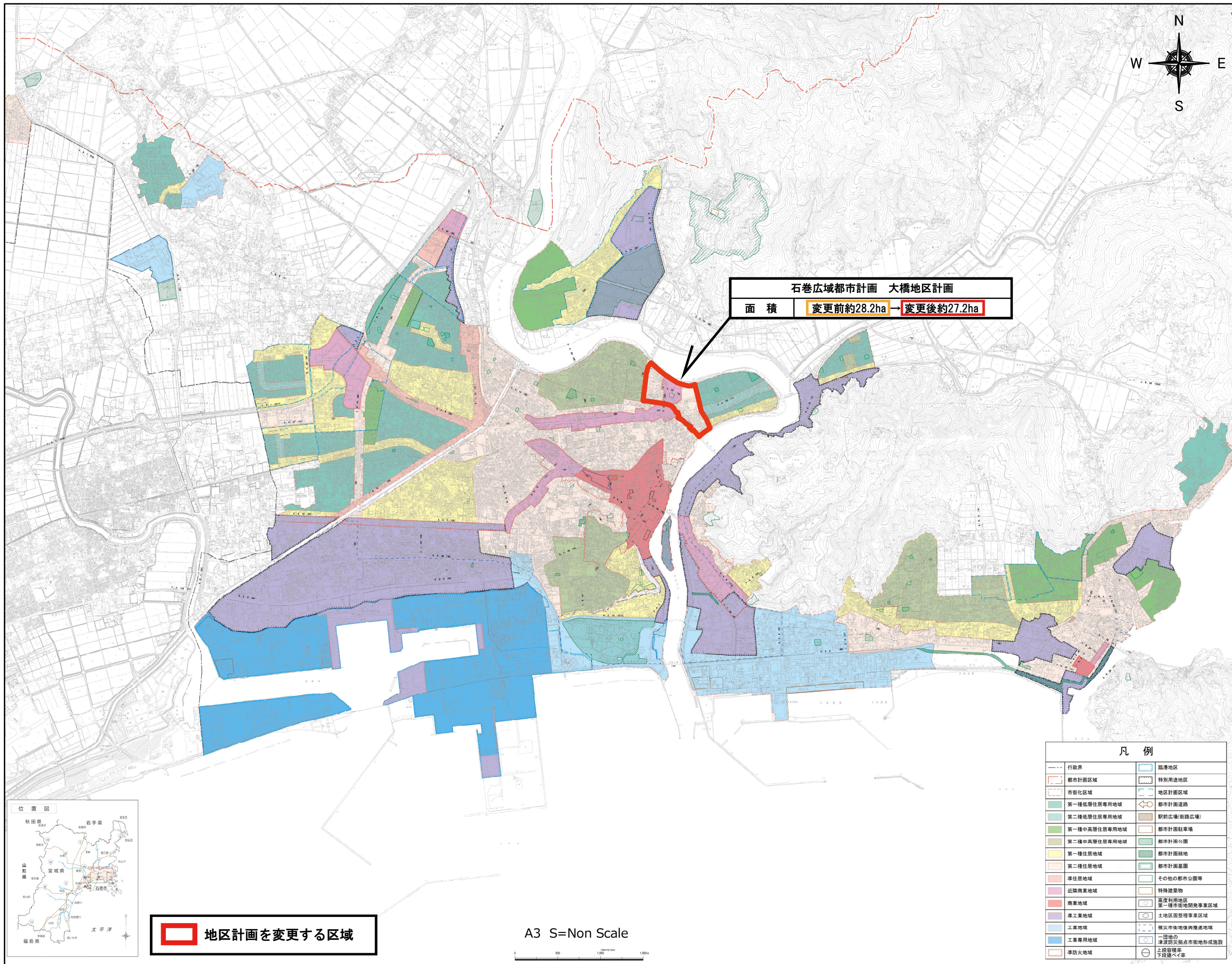
本地区は、石巻市中心部から北北東に約 1km に位置し、平成 9 年までに土地区画整理事業で整備された地区である。石巻市の業務の拠点として、行政、商業、業務、住宅等の適正配置を推進し、長期的に良好な市街地環境の形成を目指していた。

宮城県及び石巻市の行政施設建設予定地として、地方公共団体の用に供する建築物のみ建築ができる地区整備計画としていたが、石巻市役所は平成 22 年に石巻駅前へ移転し、石巻合同庁舎は震災からの早急な復旧のため平成 30 年にあゆみ野へ移転した。これにより、行政地区は仮設住宅としての土地利用終了後、土地利用計画の見直しが必要となっている。

上記のことから土地利用計画の変更に合わせて、大橋地区計画における「行政地区」を、「公益施設地区」と「中高層住宅地区C」に変更するものである。

石巻広域都市計画 地区計画の変更(石巻市決定)
大橋地区

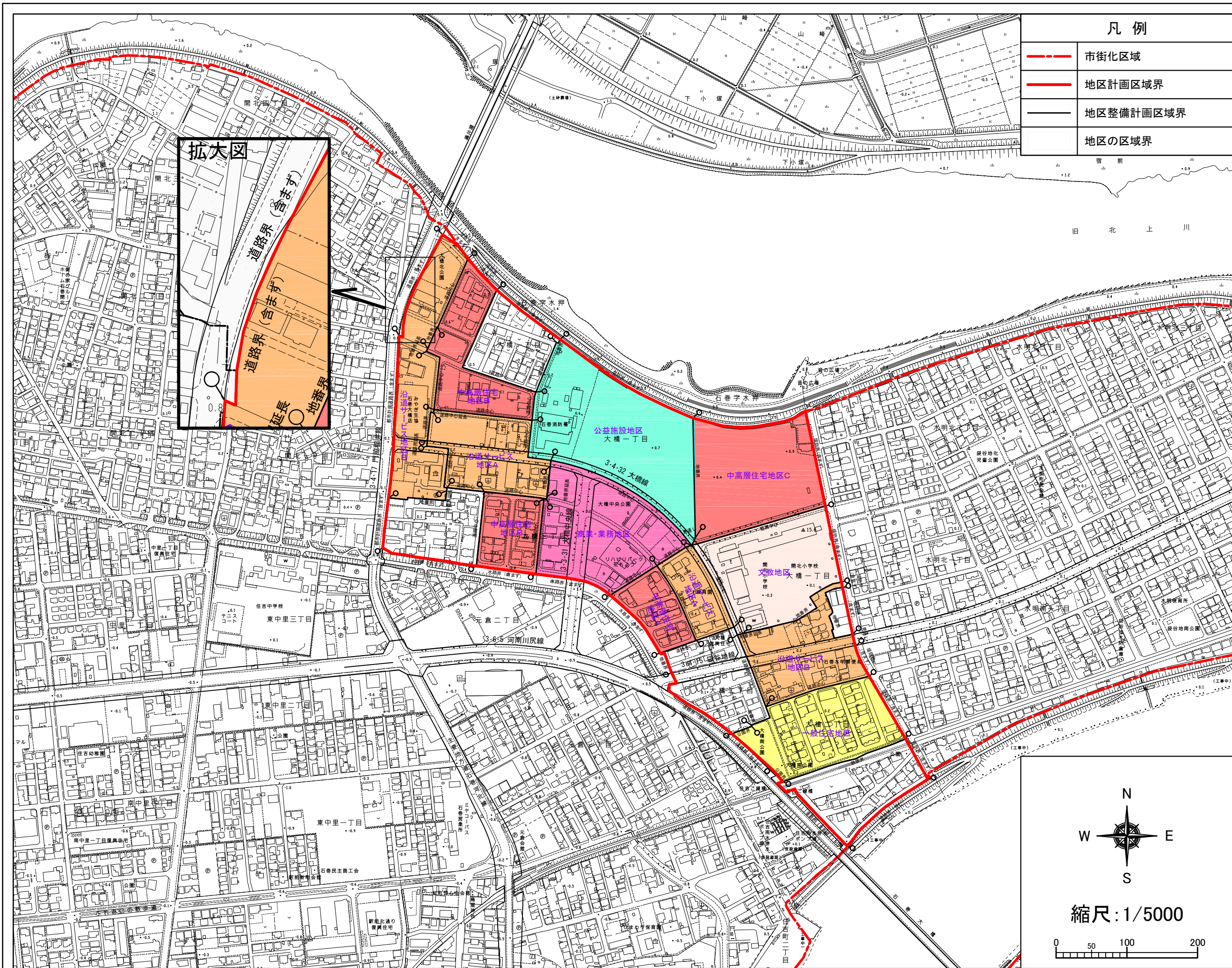
総括図



石巻広域都市計画 地区計画の変更（石巻市決定）

大橋地区

計画図



石巻広域都市計画 地区計画の変更（石巻市決定）
大橋地区 変更対照図

【参考図書】

