

第 1 7 3 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)

蛇田西部地区

石巻広域都市計画地区計画の変更（石巻市決定）

都市計画蛇田西部地区計画を次のように変更する。

名 称		蛇田西部地区計画
位 置		石巻市茜平一丁目の全部 石巻市茜平二丁目、同三丁目、同四丁目及び同五丁目の各一部
面 積		約 29.7 h a
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、石巻市中心部より西約 3 k m に位置し、三陸縦貫自動車道石巻河南インターチェンジに隣接し、国道 108 号及び都市計画道路河南川尻線等の幹線道路が配置されている。 そのため、本市の中心商業業務地のサブコアとして流通業務機能・商業業務機能を集積し、快適な居住環境との調和を図りながら将来にわたって良好な市街地の形成と維持を目指すものである。
	土地利用の方針	良好な環境を有する市街地を形成し、その維持を図るため、次のとおり土地利用の方針を定める。 - 大規模業務地区は、三陸縦貫自動車道石巻河南インターチェンジ及び幹線道路である都市計画道路河南川尻線に接する地区の特性を活かし、流通業務機能や商業機能の集積を図る地区とする。 - 沿道業務地区は、幹線道路沿線地区として、景観に配慮しつつ、主として沿道型の業務施設の立地を誘導し、これらの施設と住宅とが共存する良好な市街地の形成を図る地区とする。 - 住宅地区は、周辺の集落も含めた地域住民の利便に供する店舗及び事務所等が住宅と共存し調和する市街地形成を図る地区とする。 - 一般住宅地区は、建物の高層化を防止し、主として住宅地の形成を図るほか、小規模な日常利便に供する店舗の誘導及び既存教育施設を保護する地区とする。
	建築物等の整備の方針	- 大規模業務地区においては、流通業務機能や商業機能の集積を図るため、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意匠の制限及びかき又はさくの構造の制限を定める。 - 沿道業務地区においては、沿道型の業務施設の立地及び住宅地との共存を図るため、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意匠の制限及びかき又はさくの構造の制限を定める。 - 住宅地区及び一般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、敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、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、さらに一般住宅地区においては建築物等の高さの最高限度を定める。

地区整備計画	地区区分	地区の名称	大規模業務地区
		地区の面積	約 11.9ha
	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)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、場外車券場 その他これらに類するもの（ゲームセンターを除く） (3)ナイトクラブ、ダンスホールその他これらに類するもの (4)畜舎 (5)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
		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	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)道路境界線から5m (2)その他境界線から5m
		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	1 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。 2 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	道路境界線側及びその他境界線側に設ける塀は、生垣あるいは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、道路路面から60cm以下のものについてはこの限りでない。

地区整備計画	地区区分	地区の名称	沿道業務地区
		地区の面積	約 3.6 ha
	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) マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券場その他これらに類するもの (2) 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 (3) 自動車教習所 (4) 畜舎 (5) 原動機を使用する工場で作業場の床面積の合計が 150 m²を超えるもの (6) 自動車修理工場で作業場の床面積が 150 m²を超えるもの (7) 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 (8) 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	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）都市計画道路河南川尻線境界線から 2 m （２）その他境界線から 1 m ただし、建築物の部分が次のイ又はロに該当するものはこの限りでない。 イ 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が 5 m 以下であるもの ロ 物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが 2.3 m 以下で、かつ、床面積の合計が 5 m²以内のもの
		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	1 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。 2 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 1.6 m 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 60 cm 以下のものについてはこの限りでない。

地区整備計画	地区区分	地区の名称	住宅地区
		地区の面積	約 8. 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は、建築してはならない。 (1)自動車教習所 (2)畜舎 (3)神社、寺院、教会その他これらに類するもの
		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	1 8 0 m ²
		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)都市計画道路河南川尻線境界線から 2 m (2)大規模業務地区に接する道路境界線から 2 m (3)その他境界線から 1 m ただし、建築物の部分が次のイ又はロに該当するものはこの限りでない。 イ 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が 5 m 以下であるもの ロ 物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが 2. 3 m 以下で、かつ、床面積の合計が 5 m ² 以内のもの
		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	1 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。 2 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 1. 6 m 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 6 0 c m 以下のものについてはこの限りでない。

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 6. 2 h a
	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)物品販売業を営む店舗、飲食店及び事務所その他これらに類するもので床面積の合計が 5 0 0 m²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、スキー場、ゴルフ練習場、バレーボール練習場その他これらに類するもの (4)大学、高等専門学校、専修学校その他これらに類するもの (5)神社、寺院、教会その他これらに類するもの (6)病院 (7)公衆浴場 (8)自動車教習所 (9)自動車車庫（建築物に付属する車庫を除く。） (10)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		1 8 0 m ²
	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) 道路境界線から 1 m (2) その他境界線から 1 m ただし、建築物の部分が次のイ又はロに該当するものはこの限りでない。 イ 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が 5 m 以下であるもの ロ 物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが 2. 3 m 以下で、かつ、床面積の合計が 5 m²以内のもの
	建築物等の高さの最高限度又は最低限度		住宅、共同住宅、寄宿舎及び下宿は 1 0 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		1 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。 2 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 1. 6 m 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 6 0 c m 以下のものについてはこの限りでない。また、学校敷地及び受変電設備等の鉄塔敷地についてはこの限りでない。

蛇田西部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	石巻市蛇田字新金沼、同字五軒屋敷、同字菰継、同字五軒屋敷前及び同字福村南の各一部	石巻市茜平一丁目の全部 石巻市茜平二丁目、同三丁目、同四丁目及び同五丁目の各一部	換地処分による町名変更
面積	約 29.8 h a	約 29.7 h a	区域の見直しによる変更

地区整備計画、大規模業務地区の以下の事項

	地 区 計 画 （ 旧 ）	地 区 計 画 （ 新 ）	変更内容
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)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、場外車券場その他これらに類するもの（ゲームセンターを除く） (3)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 (4)畜舎 (5)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 (6)建築基準法別表第二（ぬ）項第3号に掲げるもの	次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。 (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、場外車券場その他これらに類するもの（ゲームセンターを除く） (3)ナイトクラブ、ダンスホールその他これらに類するもの (4)畜舎 (5)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	用途地域と重複する制限の削除

地区整備計画、沿道業務地区の以下の事項

	地 区 計 画 （ 旧 ）	地 区 計 画 （ 新 ）	変更内容
面積	約 3.7 h a	約 3.6 h a	面積の精査による変更

地区整備計画

地区区分		地区の名称	大規模業務地区	沿道業務地区	住宅地区	一般住宅地区
		地区の面積	約 1 1 . 9 h a	約 3 . 6 h a	約 8 . 0 h a	約 6 . 2 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)住宅、共同住宅、寄宿舎又は下宿 (2)マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券場その他これらに類するもの（ゲームセンターを除く） (3)ナイトクラブ、ダンスホールその他これらに類するもの (4)畜舎 (5)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 1 3 0 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	次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。 (1)マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券場その他これらに類するもの (2)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 (3)自動車教習所 (4)畜舎 (5)原動機を使用する工場で作業場の床面積の合計が 1 5 0 ㎡を超えるもの (6)自動車修理工場で作業場の床面積が 1 5 0 ㎡を超えるもの (7)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 1 3 0 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 (8)建築基準法別表第二（ぬ）項第 3 号に掲げるもの	次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。 (1)自動車教習所 (2)畜舎 (3)神社、寺院、教会その他これらに類するもの	次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。 (1)物品販売業を営む店舗、飲食店及び事務所その他これらに類するもので床面積の合計が 5 0 0 ㎡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、スキー場、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 (4)大学、高等専門学校、専修学校その他これらに類するもの (5)神社、寺院、教会その他これらに類するもの (6)病院 (7)公衆浴場 (8)自動車教習所 (9)自動車車庫（建築物に付属する車庫を除く。） (10)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	—	—	1 8 0 ㎡	1 8 0 ㎡	
	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）道路境界線から 5 m （２）その他境界線から 5 m	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）都市計画道路河南川尻線境界線から 2 m （２）その他境界線から 1 m ただし、建築物の部分が次のイ又はロに該当するものはこの限りでない。 イ 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が 5 m 以下であるもの ロ 物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが 2 . 3 m 以下で、かつ、床面積の合計が 5 ㎡以内のもの	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）都市計画道路河南川尻線境界線から 2 m （２）大規模業務地区に接する道路境界線から 2 m （３）その他境界線から 1 m ただし、建築物の部分が次のイ又はロに該当するものはこの限りでない。 イ 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が 5 m 以下であるもの ロ 物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが 2 . 3 m 以下で、かつ、床面積の合計が 5 ㎡以内のもの	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）道路境界線から 1 m （２）その他境界線から 1 m ただし、建築物の部分が次のイ又はロに該当するものはこの限りでない。 イ 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が 5 m 以下であるもの ロ 物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが 2 . 3 m 以下で、かつ、床面積の合計が 5 ㎡以内のもの	
	建築物等の高さの最高限度又は最低限度	—	—	—	住宅、共同住宅、寄宿舎及び下宿は 1 0 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	1 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。 2 屋外広告物は、美観、風致を良好に保つものとする。	1 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。 2 屋外広告物は、美観、風致を良好に保つものとする。	1 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。 2 屋外広告物は、美観、風致を良好に保つものとする。	1 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。 2 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	道路境界線側及びその他境界線側に設ける塀は、生垣あるいは 1 . 6 m 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 6 0 c m 以下のものについてはこの限りでない。	道路境界線側に設ける塀は、生垣あるいは 1 . 6 m 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 6 0 c m 以下のものについてはこの限りでない。	道路境界線側に設ける塀は、生垣あるいは 1 . 6 m 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 6 0 c m 以下のものについてはこの限りでない。	道路境界線側に設ける塀は、生垣あるいは 1 . 6 m 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 6 0 c m 以下のものについてはこの限りでない。 また、学校敷地及び受変電設備等の鉄塔敷地についてはこの限りでない。		

石巻広域都市計画地区計画の変更（蛇田西部地区）

変更理由書

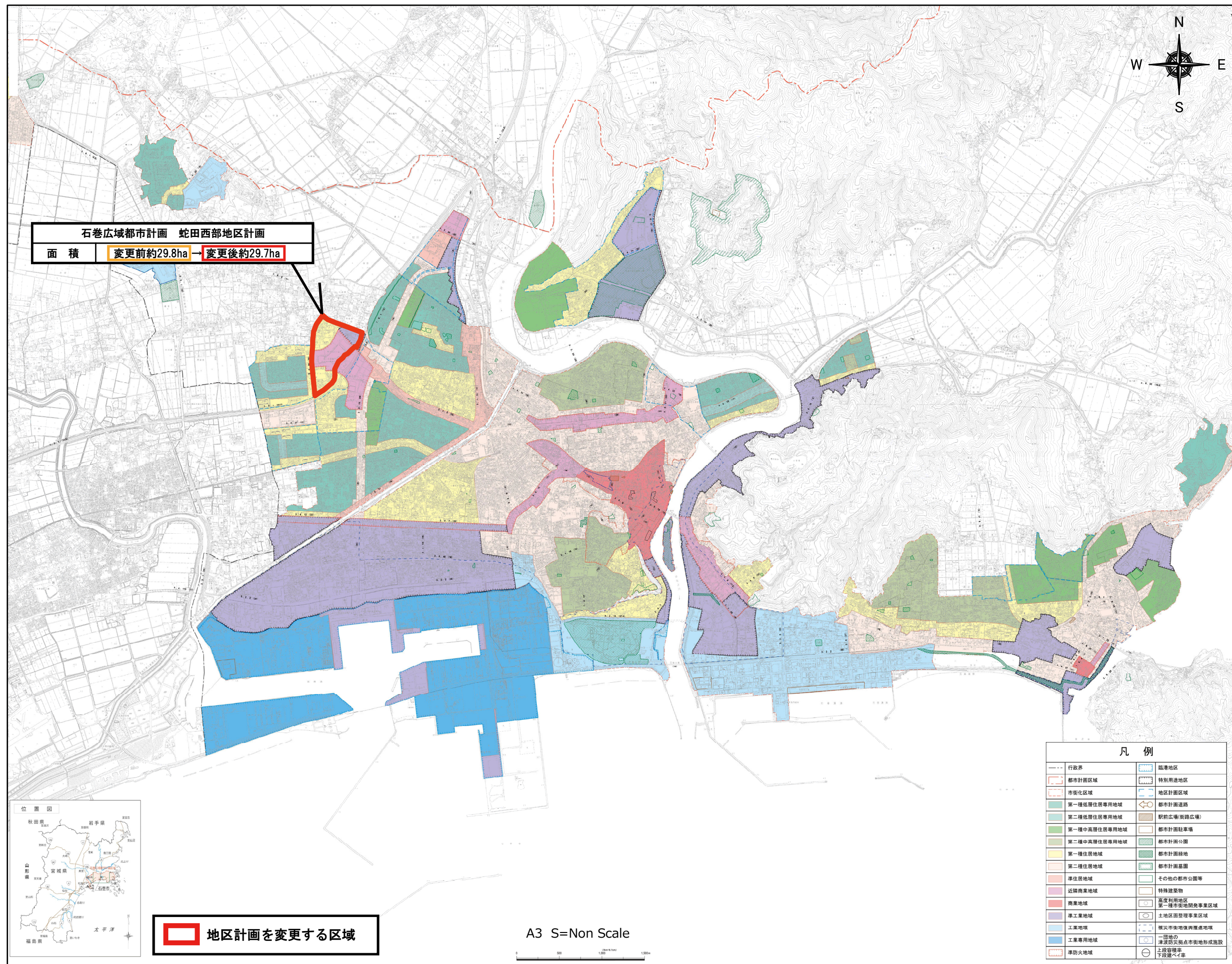
当地区は、ＪＲ石巻駅から西約３ｋｍに位置する土地区画整理事業で整備した商業地であり、高速交通路となる都市計画道路１・３・１東松島石巻幹線（三陸縦貫自動車道）及び石巻河南インターチェンジと都市計画道路３・６・５河南川尻線、３・４・３６新大塚菰継線に隣接している。

当地区は蛇田地域の商業における中心的役割を担っており、石巻市都市計画マスタープランにおいて、三陸自動車道等の広域ネットワークを活用し、市内だけでなく周辺都市からの自動車利用を前提とした多様な娯楽性のあるショッピングゾーンの維持増進を図る計画としていることから、隣接する恵み野地区の大規模商業用地と合わせ、商業の集積を図る区域としている。

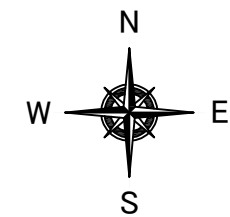
３・４・３６新大塚菰継線の整備及び蛇田西部土地区画整理事業の換地処分に合わせ、地区計画の区域の見直し、面積の精査及び本地区計画が位置する町字名の変更を行うものである。

また、令和５年１月に「大規模業務地区」について「準工業地域」から「近隣商業地域」へ用途地域の変更を行ったため、用途地域の制限内容と地区整備計画の表記に一部齟齬が生じた。このため、本地区整備計画における建築物等の制限に関する事項の内、建築物等の用途の制限に関する表記を一部、変更するものである。

総括図



計画図



【参考図書】

