

① 件名					
地区計画区域内における建築物の制限について					
② 施策等を必要とする背景及び目的（理由）					
<p>【背景】 石巻市復興整備計画に基づき、東日本大震災による集団移転先として、整備が進められている被災市街地復興土地区画整理事業施行地区内の新渡波西地区、新蛇田地区、新蛇田南地区、あけぼの北地区及び被災企業の移転先のひとつである津波防災拠点市街地形成事業施行地区内の須江地区において、新たな土地の供給を予定しているが、当該区域は市街化調整区域となっていることから、市街化区域編入まで建築物に関する制限が定められていない。</p> <p>供給開始予定 新蛇田地区：10月、新蛇田南地区：平成28年2月、あけぼの北地区：10月、 新渡波西地区：11月、須江地区：9月 新蛇田地区、新渡波西地区は一部供給開始済みで、追加、変更分の供給予定年月日とする。</p> <p>【目的】 被災者、被災企業の早期再建を促すため、市街化区域編入に先立って土地の供給を開始することから、健全な新市街地形成を推進し、秩序ある良好な街づくりを進めるため、都市計画法による地区計画を導入し、建築物に関する制限を定める。</p>					
③ 根拠法令及び総合計画又は個別計画との整合性					
<p>【根拠法令】 建築基準法（昭和25年法律第201号）第68条の2 都市計画法（昭和43年法律第100号）第12条の4、第12条の5、第19条及び第20条 石巻市地区計画区域内における建築物の制限に関する条例（平成17年石巻市条例第272号）</p> <p>【〔総合計画との整合性 総合計画の位置付け：有・無〕 又は 〔個別計画との整合性〕】 石巻市復興整備計画 石巻広域都市計画 地区計画</p>					
④ 提案に至るまでの経過（市民参加の有無とその内容を含む。）					
<ul style="list-style-type: none"> ・平成24年3月～平成25年10月 新渡波西地区、新蛇田地区、新蛇田南地区、あけぼの北地区被災市街地復興土地区画整理事業、須江地区一団地の津波防災拠点市街地形成施設事業の都市計画決定 ・平成24年11月～ 順次造成工事着手 ・平成26年 9月 新蛇田、新渡波地区の地区計画決定による条例改正 ・平成27年 3月 新渡波西地区の追加及び新蛇田地区、新渡波地区の地区計画区域変更による条例改正 ・平成27年 6月 地権者及び住民説明会、計画素案縦覧、意見聴取 ・平成27年 7月 都市計画審議会 					
⑤ 主な内容					
石巻市地区計画区域内における建築物の制限に関する条例の一部改正、適用区域に新蛇田南地区、あけぼの北地区、須江地区を新たに追加し、新蛇田地区及び、新渡波西地区に次の制限を規定する。					
地区の名称	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
	建築することができる建築物	容積率	敷地面積の最低限度	建築物の壁面の位置の制限	建築物の高さの最高限度
低層住宅地区 A B C 他	(1) 一戸建ての住宅 (2) 巡査派出所、公衆電話所等 (3) 附属建築物 (4) 集会所（A、新渡波西B及びあけぼの北地区に限る） (5) 店舗、飲食店（新蛇田及び新渡波西B地区及び新蛇田南B地区に限る） (6) 老人ホーム、保育所等（B、C地区に限る） (7) 診療所（B、C地区に限る） (8) 共同住宅、寄宿舎、下宿（C地区に限る） (9) 学校（C地区に限る） (10) 老人福祉センター、児童厚生施設（C地区に限る） (11) 兼用住宅	8/10	巡査派出所、公衆電話所等公益上必要なものを除き あけぼの北 175㎡ 新蛇田南AB 195㎡ 新渡波西AB 185㎡	外壁等の面から全ての敷地境界線までの距離 1m以上	10m

沿道業務地区A B 他	(1) 一戸建ての住宅（新蛇田B、新蛇田南、あけぼの北地区で敷地が指定道路等に接しないものに限る） (2) 兼用住宅、共同住宅、寄宿舎等 (3) 神社、寺院、教会 (4) 老人ホーム、保育所等 (5) 診療所 (6) 巡査派出所、公衆電話所等 (7) 病院 (8) 老人福祉センター等 (9) 店舗、飲食店、事務所等 (10) 展示場 (11) 工場（施行令第130条の6に掲げるものに限る） (12) 幼稚園（新渡波西地区に限る） (13) 附属建築物	—	新蛇田 あけぼの北 （戸建住宅に限る） 175㎡ 新蛇田南 （戸建住宅に限る） 195㎡	外壁等の面から全ての敷地境界線までの距離	1m以上	20m
復興公営住宅地区	(1) 共同住宅、長屋 (2) 集会所 (3) 巡査派出所、公衆電話所等 (4) 附属建築物 (5) 一戸建ての住宅（新渡波地区、新渡波西地区に限る）	新蛇田南 あけぼの北 10/10	—	—	—	新蛇田南 あけぼの北 20m
業務地区	(1) 巡査派出所、公衆電話等 (2) 店舗 (3) 事務所 (4) 工場 (5) 自動車修理工場 (6) 危険物の貯蔵又は処理に供するもの（建築基準法別表第2（ぬ）項第二号で定めるものを除く） (7) 産業廃棄物処理施設（廃棄物の処理及び清掃に関する法律施行令第2条第1号、第2号、第6号に定める産業廃棄物の中間処理施設として、廃棄物の処理及び清掃に関する法律第15条第1項に係る設置の許可を要しない施設もしくは、同法施行令第7条第8号の2に定める施設に限る。） (8) 附属建築物（15㎡をこえる畜舎を除く）	—	1,000㎡ （ただし、巡査派出所、公衆電話所等公益上必要なものを除く）	—	—	—

※容積率とは、建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合をいう。

※新蛇田地区は低層住宅地区Aの区域を追加し、沿道業務地区を沿道業務地区A、沿道業務地区Bに区分する。

※新渡波西地区は低層住宅地区Aの区域を追加し、新たに沿道業務地区を定める。

⑥実施した場合の影響・効果（財源措置及び複数年のコスト計算を含む。）

【効果】あらかじめ地区計画に基づいた建築制限を定めることにより、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が形成される。

⑦他の自治体の政策との比較検討

⑧今後の予定及び施行予定年月日

平成27年8月 都市計画決定の告示（予定）
9月 石巻市議会第3回定例会へ条例改正案提案（予定）
一部供給開始（予定） ※新蛇田、新渡波西地区は一部供給開始済

⑨その他

