

石巻トゥモロービジネスタウン

Ishinomaki Tomorrow Business Town



環境形成 ガイドライン

石巻市

<はじめに>

石巻トゥモロービジネスタウンが位置する石巻は、旧北上川が太平洋に流れでる、三陸の風土に抱かれた歴史あるまちです。かつて、遣欧使節である支倉常長もここ石巻からローマに向けて出帆しました。

石巻トゥモロービジネスタウンでは、この石巻の歴史・風土に根ざし、「風立つ創造のまち」をテーマに、緑豊かで、快適な創造空間づくりを目指しています。

当団地では、良好な環境形成とその維持をはかるため、企業のみなさまに石巻市と「石巻トゥモロービジネスタウン環境形成協定書」を締結していただくこととなります。

このガイドラインは、上記協定書について、基本的な考え方や具体的方法をご紹介します。

企業の皆様には、本書を参考として、より良い環境を形成・保全するために必要な整備や維持管理を進めていただきますようお願い申し上げます。

環境形成ガイドラインの活用について

各企業の皆様には、建築物・付帯施設の建設や緑化を行うにあたり、本ガイドラインを参考にして「環境形成計画」を作成の上、建築確認申請の15日前までに本市へ届け出ください。

ガイドラインの構成

1 環境づくりの概要

- (1) 環境づくりのテーマ・・・・・・・・・・ 3
- (2) 環境づくりの基本方針・・・・・・・・ 3
- (3) 具体的な環境づくり・・・・・・・・・・ 4

2 環境形成の手引き

- (1) 建築物に関するガイドライン・・・・ 5
- (2) 付帯施設に関するガイドライン・・・・ 8
- (3) 緑化に関するガイドライン・・・・・・ 12

ガイドラインの項目

<守るべき点>：協定書の内容を説明したものです。必ず守るようにしてください。

<留意点>：より良い環境を形成するためのポイントを示しています。

石巻トゥモロービジネスタウン区画図

石巻トゥモロービジネスタウン区画図



お問い合わせ先

石巻トゥモロービジネスタウン企業誘致推進協議会
 E-mail isindustr@city.ishinomaki.lg.jp
 U R L <http://www.tbt-ishinomaki.jp>
 事務局 石巻市産業部産業推進課
 電話 0225-95-1111 (内線3544)
 宮城県経済商工観光部産業立地推進課
 電話 022-221-2731
 石巻商工会議所
 電話 0225-22-0145

石巻トゥモロービジネスタウン概要

所在地……宮城県石巻市開成
 石巻市街地から約3km
 石巻市南ICから約4km
 石巻港から約5km
 団地総面積…24.1ha
 分譲面積…20.6ha
 用途地域…準工業地域(建ぺい率50%、容積率200%)

関連公共施設

道路……団地内道路(幅員10.5m、1.4m、自転車歩行者専用道路4m)を整備
 公園緑地……公園(約0.7ha)
 電話……N.T.より提供(光ファイバー設置済)
 電気……東北電力株より供給(高圧6,000Vが引込み可能)
 上水道……石巻市上水道より供給
 汚水排水……石巻市公共下水道に排水
 ガス……石巻ガス株より供給

1 環境づくりの概要

石巻トゥモロービジネスタウンでは、団地内の環境をより良く保ち、人・物・情報が集まる快適で魅力ある就業の場を目指して整備を進めています。

ここでは、その基本となっている環境づくりの概要についてご紹介します。

(1) 環境づくりのテーマ

風立つ創造のまち

～石巻ルネッサンスの活力・創造力を高める、
ゆとりある環境づくりを目指して～

このテーマに則って、石巻を吹き抜ける風のように、働く人の新たな創造力、発想力が湧き上がる、ゆとりと心地よさを持った環境づくりを目指しています。



(2) 環境づくりの基本方針

本団地では、次のような環境づくりの骨格となる景観を建設段階から先行整備しています。

① 団地内部の環境

ゆったりとした開放感や明るさを基本としてゆとりある質の高い環境づくりを目指し、幹線道路と緑地帯の一体的な整備や、石巻ルネッサンス館と公園の相互利用を考えた空間づくり、また、ポケットパークやサイン等の整備を積極的に進めています。



② 外部からの環境

周囲の山並みや総合運動公園などとの調和を考慮し、かつ、南境地域全体としてまとまりのある環境を目指して、団地外周部には緑地帯の整備を進めています。



(3) 具体的な環境づくり

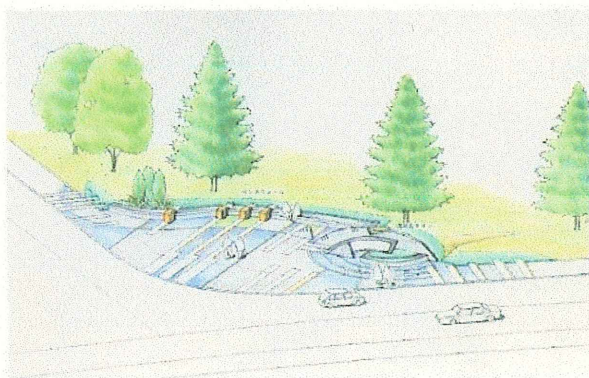


幹線道路

道路と緑地帯が一体となって統一のとれた景観は、明るく伸びやかな環境を生み出します。

外周緑地

周辺的环境と調和するように整備された緑地帯は、団地の格調を高めます。

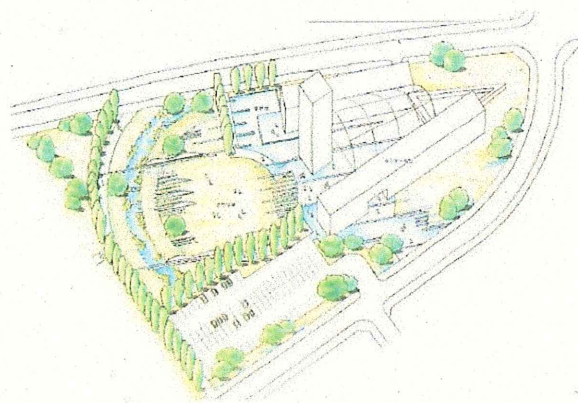


ポケットパーク・サイン

来訪者を迎えるポケットパークやサインは、人工と自然との調和を象徴しています。

センター施設と公園

高い業務支援機能を持つ石巻ルネッサンス館は公園と一体となって、憩いの空間も生み出します。



2 環境形成の手引き

この手引きは、「石巻トゥモロービジネスタウン環境形成協定書」の基本的考え方や具体的に守っていただく事項などをわかりやすく紹介したものです。

手引きは各項目ごとに、「守るべき点」、「留意点」が示してあります。「守るべき点」は協定書の内容を説明したものです。必ず守るようにしてください。「留意点」はより良い環境を形成するために、できるだけ配慮していただきたい点を示しています。

(1) 建築物に関するガイドライン

本団地全体の環境を良質なものとするために、建築物や付属施設などの企業施設についても緑地帯や周囲の緑との調和、施設相互の調和を考えた景観づくりをお願いします。

① 造成について

<守るべき点>

- 切土盛土等を伴う、大規模な土地の形状変更は行わないでください。

【第4条(1)】

- 団地内幹線道路沿い及び団地外周部には修景を考えたマウンドが築かれています。このマウンドの形状変更は極力行わないでください。

【第5条】

② 建築面積について

<守るべき点>

- 建築面積の合計は、敷地面積の60%以下としてください。

【第4条(2)】

- 延べ床面積の合計は、敷地面積の200%以下としてください。

【第4条(3)】



周囲との調和を考えた環境づくり



現地のマウンドの状況

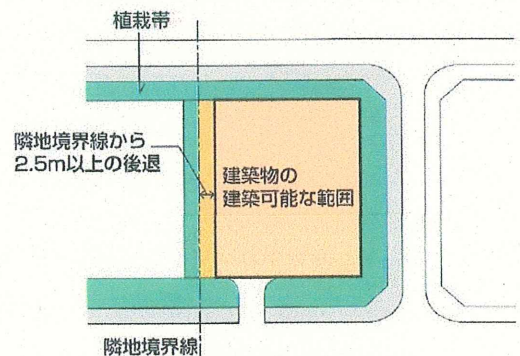


図1：建築物の建築可能な範囲

③ 建築物等の形態（デザイン）について

<守るべき点>

- 建築物の高さは周囲の景観との調和を図り、圧迫感を与えないものとしてください。
【第4条(4)】
- 電力、電話などの屋外配線は、外部から目立たない配置としてください。
【第4条(8)】
- 高架水槽やクーリングタワーなどの建築設備は、できるだけ露出させないようにし、外部から見えにくくしてください。
【第4条(10)】
- 場内照明施設は、そのデザイン、照明方法とも周囲の景観に調和するものとしてください。灯具の形態、色彩は建築物のデザインに合わせる等の方法が考えられます。
【第4条(11)】



形態や色調の調和を考えた建築物のデザイン

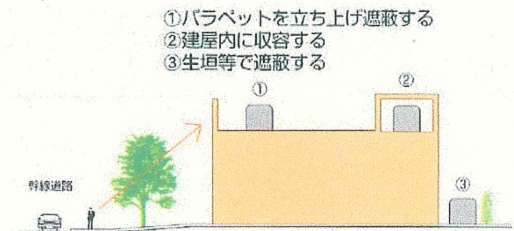


図2：建築設備の配置例

<留意点>

- 建築物の形態（屋根の形状等も含む）とデザインについても、周囲の景観との調和や石巻専修大学等とのデザインの整合に充分配慮したものとしてください。
- 建築物及び付属施設等の色彩は、原色を避け、彩度を落とした周辺と調和する色調としてください。
おすすめする色は右のような色です。
- 建築物の屋根及び外壁は、汚れが目立たず褪色の少ない、経年変化に耐える材料を使用してください。
- 屋上に設ける危険防止の手すりや柵などはネットフェンス類は避けて、格子状のものとしてください。



景観との調和を考えたデザイン例（石巻専修大学）

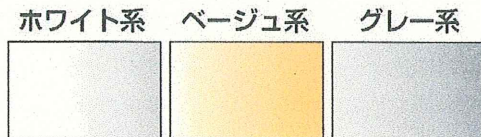


図3：建築物の色彩例

④ 建築物等の配置について

<守るべき点>

・建築物の壁面後退距離は以下のとおりとしてください。

- i 地区内幹線道路及び都市計画道路新小堤外谷線から6m以上
- ii 区画道路および地区界に接する道路（ただし、新小堤外谷線を除く）から4m以上
- iii 自転車歩行者用道路から2.5m以上
- iv 隣地境界線から2.5m以上

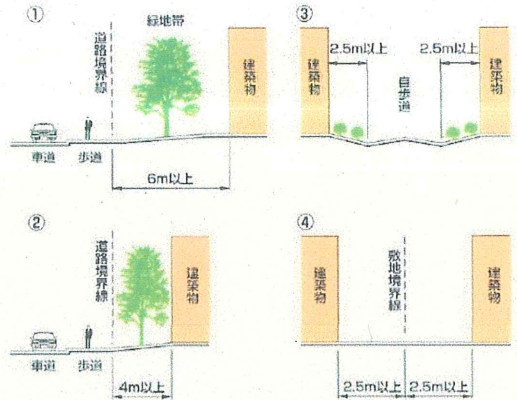


図4：壁面後退距離

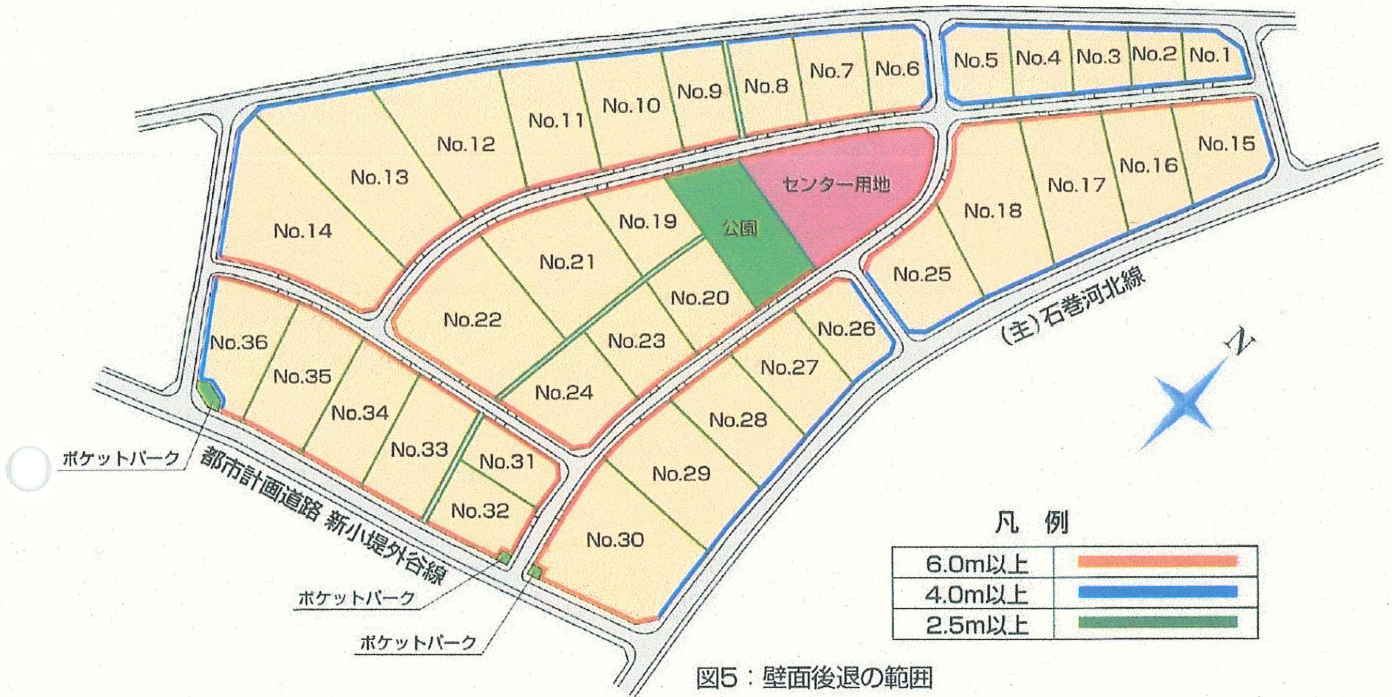


図5：壁面後退の範囲

<留意点>

- ・敷地内における建築物等の配置は、道路、隣地からの景観に十分に配慮してください。
- ・敷地内のレイアウトは右図を参考にしてください。

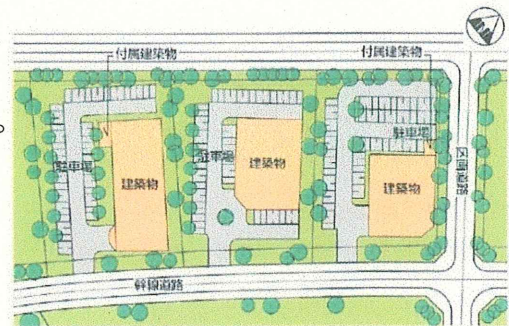


図6：敷地内レイアウト例