

# ISHINOMAKI 地区計画ガイド

【石巻市】

南境地区・南境業務拠点地区

南境地区・南境業務拠点地区では、建物の新築、増改築等を行う前に次のような手続が必要です。

### ●届出が必要な行為

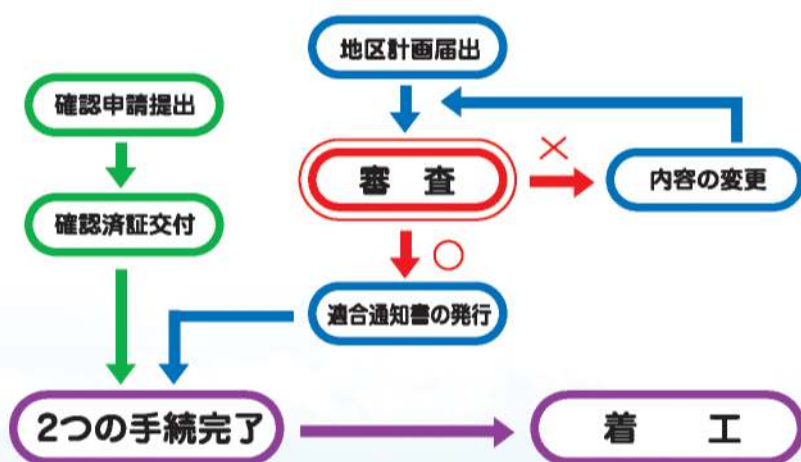
- 1) 建物の新築、建替、増改築
- 2) 門・塀・車庫・物置等の設置（かき・さくの建造も含む）
- 3) よう壁等の工作物の新設・改造
- 4) 土地の区画形質の変更 など

### ●届出の方法

- 1) 届出期間：工事着手の30日前まで
- 2) 届出窓口：石巻市建設部都市計画課  
（届出用紙は、届出窓口で直接受け取るかもしくは石巻市ホームページよりダウンロードできます。）

<http://www.city.ishinomaki.lg.jp/>

※工事は、届出についての審査結果（適合通知書）を得てから着手してください。



## 地区計画の必要性とは…

### ●建物の用途の制限について

地区の土地の利用に合った建物を誘導します。  
◎建物の混在を防ぎます。

### ●建築物の敷地の最低面積について

敷地の最低面積を定めます。  
◎家が密集しない、ゆったりした街並みが形成できます。  
◎防火や防災に強い町ができます。

### ●壁面の位置の制限について

建物と境界までの距離を定めます。  
◎日当たりや風通しが良くなります。  
◎日陰の少ない明るい町ができます。

### ●かき又はさくの構造の制限について

建築物に附属するへいの構造、高さ、材料、形状を定めます。  
◎生垣やフェンスにすることにより、落ち着きや潤いのある町になります。  
◎ブロック塀を制限することにより防災に強い町づくりができます。  
◎緑に囲まれた、景観形成が実現できます。



## 石巻広域都市計画・地区計画

- 名称／南境地区計画
- 位置／石巻市南境字侍井の全部並びに同字台、同字金沢前、同字沼下、同字中斉、同字鶴巻、同字新侍井、同字竹下、同字新小堤、同字新稲干、同字大塚、同字塚、同字後谷、同字水戸及び同字新水戸の各一部
- 面積／約50.5ha

## 地区の整備・開発・保全の方針

### 地区計画の目標

本地区は、石巻市中心部の北約3 kmに位置しており、隣接する石巻トゥモロービジネスタウンへの企業立地に伴う将来の就業人口増加に対応した良好な住宅地を供給する地区として位置づけられている。

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、旧北上川をはじめとする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す。

### 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、次のとおり土地利用の方針を定めました。

- 1) 低層住宅地区は、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を許容した住宅地としての土地利用を図ります。
- 2) 沿道サービス地区は、都市計画道路3.3.34中里南境線及び、3.4.35新小堤外谷線並びに総合運動公園へのアクセス道路である17m道路沿線とし、地域住民の日常利便施設としての店舗及び沿道利用型商業施設、事務所等を主体とした商業業務施設としての土地利用を図ります。
- 3) 既存住宅地区は、既存住宅の保全を図り、既存住宅との調和のとれた住宅地としての土地利用を図ります。

### 建築物の整備方針

- 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、建築物等の用途の制限、建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度、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ます。
- 2) 沿道サービス地区においては、店舗・事務所等の日常利便施設や業務施設の形成を図るため、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ます。
- 3) 既存住宅地区においては、既存住宅の保全を図り、既存の住宅と調和のとれた街並みの形成を図るため、建築物等の用途の制限及び建築物等の形態又は意匠の制限を定めます。

## 石巻広域都市計画・地区計画

- 名称／南境業務拠点地区計画
- 位置／石巻市開成
- 面積／約24.1ha

## 地区の整備・開発・保全の方針

### 地区計画の目標

本地区は、石巻市中心部の北約3 kmに位置しており、旧北上川と丘陵地に囲まれ、地区南西部には石巻専修大学が立地している。本地区に地区計画を導入することにより、地域産業の高度化や新たな産業の創出等に結びつく頭脳拠点を形成する施設の集積地区として適正かつ合理的な土地利用を図り、周辺環境と調和した良好な市街地の形成を目指すものです。

### 土地利用の方針

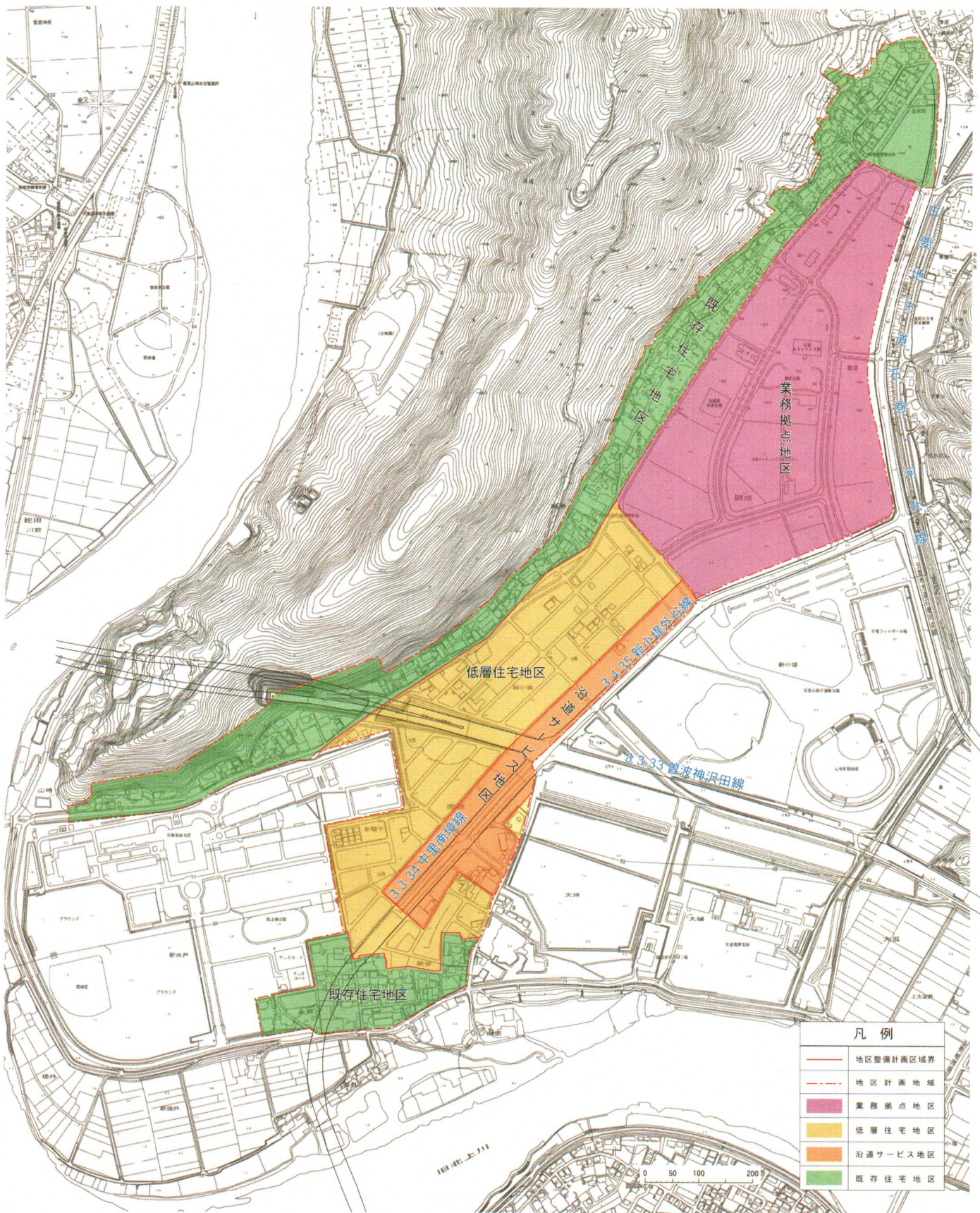
当該開発による土地利用計画を基本としつつ、地域産業の高度化や新たな産業の創出に寄与する事業の集積を図るとともに、緑豊かな研究・開発業務地区としての土地利用を図ります。

### 建築物の整備方針

地区計画の目標及び土地利用の方針に基づき、良好な業務地環境を創出し保持するため、建築物の用途の制限、壁面の位置制限、建築物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ます。



計画図 南境地区計画 面積約50.5ha 南境業務拠点地区計画 面積約24.1ha

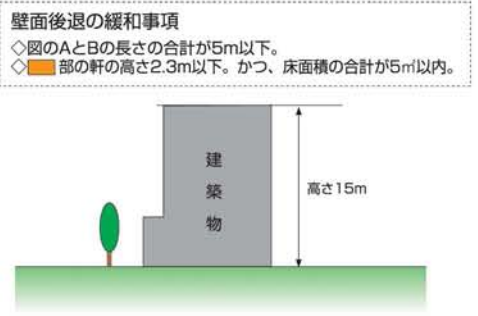
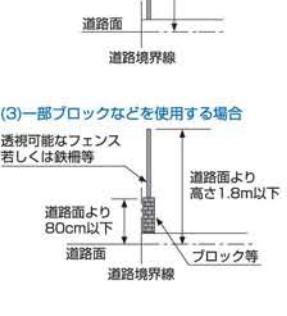
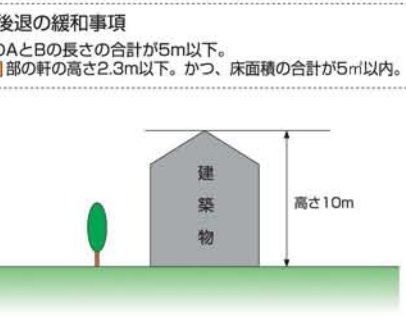
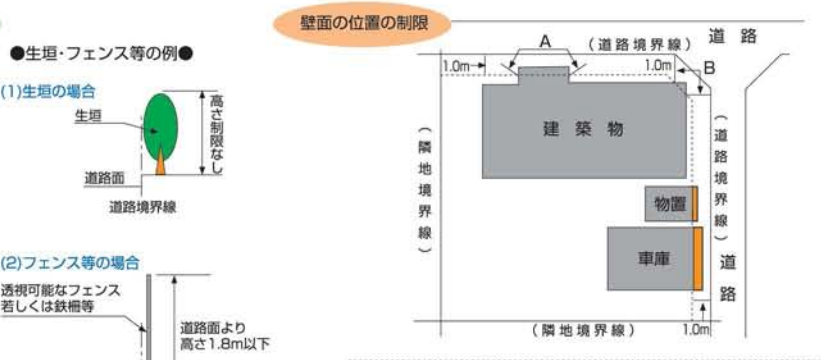
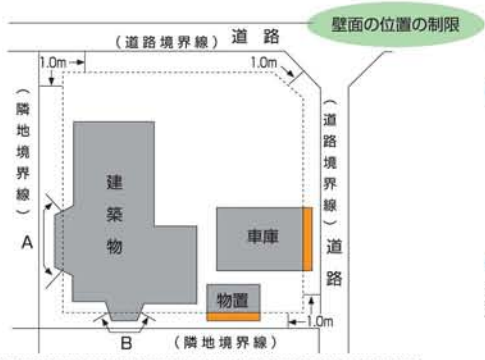




# 石巻市南境地区計画 〈整備計画概要〉

地区の区分	名称 面積	低層住宅地区 約17.4ha	沿道サービス地区 約6.4ha	既存住宅地区 約26.7ha
		用途の制限	<p>建築してはならないもの</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>①店舗等</li> <li>②事務所等</li> <li>③ホテル、旅館等</li> <li>④ボーリング場、スケート場、水泳場、スキー場、ゴルフ練習場、パッティング練習場等</li> <li>⑤大学、高等専門学校、専修学校等</li> <li>⑥神社、寺院、教会等</li> <li>⑦病院</li> <li>⑧自動車教習所</li> <li>⑨自動車庫(建築物に附属する車庫を除く。)</li> <li>⑩畜舎</li> <li>⑪工場</li> <li>⑫自動車修理工場</li> <li>⑬火薬等危険物の貯蔵・処理施設</li> </ul>	<p>建築してはならないもの</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>①大学、高等専門学校、専修学校等</li> <li>②神社、寺院、教会等</li> <li>③畜舎</li> <li>④自動車修理工場</li> <li>⑤工場(バン屋等で作業場の床面積の合計が50㎡以内のものを除く。)</li> <li>⑥火薬等危険物の貯蔵・処理施設(ガソリンスタンドは除く。)</li> </ul>
建築物等の制限に関する事項				
容積率の最高限度		80%	—	—
敷地面積の最低限度		200㎡	250㎡	—
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。)は、その面から道路境界線並びにその他隣地境界線までの距離を1m以上としなければならない。</p> <p>ただし、建築物又は建築物の部分が次の各号のいずれかに該当する場合は、この限りではない。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>①外壁等の中心線の長さの合計が5m以下であること。</li> <li>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。</li> </ul>	<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱(以下「外壁等」という。)は、その面から道路境界線までの距離を1m以上としなければならない。</p> <p>ただし、建築物又は建築物の部分が次の各号のいずれかに該当する場合は、この限りではない。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>①外壁等の中心線の長さの合計が5m以下であること。</li> <li>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。</li> </ul>	—
高さの最高限度		10m	15m	—
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。屋外広告物は、美観、風致を良好に保つものとする。	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。屋外広告物は、美観、風致を良好に保つものとする。	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。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、生垣あるいは道路面からの高さ1.8m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。	道路境界線側に設ける塀は、生垣あるいは道路面からの高さ1.8m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。	—

地区整備計画



## 石巻市南境業務拠点地区計画〈整備計画概要〉

地区の区分	名称 面積	業務拠点地区 約24.1ha
地区整備計画 建築物等の制限に関する事項	用途の制限	<p>（建築してはならないもの）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>① 住宅、共同住宅(兼用住宅を除く。)</li> <li>② 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等</li> <li>③ マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場等</li> <li>④ カラオケボックス等</li> <li>⑤ キャバレー、料理店、ナイトクラブ、ダンスホール等</li> <li>⑥ 神社、寺院、教会等</li> <li>⑦ 自動車教習所</li> <li>⑧ 畜舎</li> <li>⑨ 産業廃棄物処理施設、ごみ処理場</li> </ul>
	容積率の最高限度	——
	敷地面積の最低限度	——
	壁面の位置の制限	<p>外壁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。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>① 地区内幹線道路及び都市計画道路3. 4. 35新小堤外谷線(ただし地区内幹線道路の一部を除く。位置は下図のとおり。) 6.0m</li> <li>② 地区内幹線道路の一部及び区画道路並びに地区界に接する道路(ただし3. 4. 35新小堤外谷線を除く。) 4.0m</li> <li>③ 自転車歩行者専用道路 2.5m</li> </ul>
	高さの最高限度	——
	形態又は意匠の制限	<p>建築物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。 屋外広告物及び企業名板は、美観、風致を良好に保つものとする。</p>
かき又はさくの構造の制限	<p>門、門扉及び扉等の施設を設備する場合は、生垣又は鉄柵等の見通しの得られる材料とし、構造及び色彩については、周囲の環境との調和を考慮するものとする。</p>	

