

# ISHINOMAKI 地区計画ガイド

【石巻市】  
大橋地区

大橋地区では、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

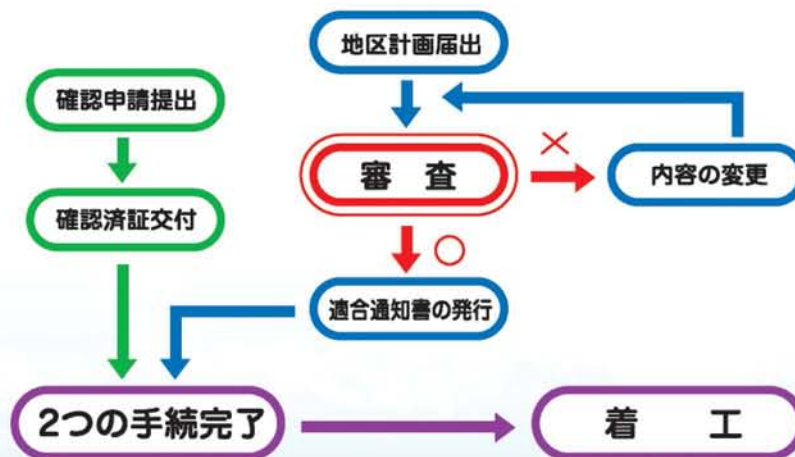
- 1) 建物の新築、建替、増改築
- 2) 門・塀・車庫・物置等の設置（かき・さくの建造も含む）
- 3) よう壁等の工作物の新設・改造
- 4) 土地の区画形質の変更 など

## ●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／大橋地区計画
- 位置／石巻市大橋一丁目の全部並びに  
大橋二丁目及び大橋三丁目の各一部
- 面積／約28.2ha（うち地区整備計画区域約22.4ha）

## 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ます。

本地区に地区計画を導入することにより、町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、ふるさとの顔づくり土地区画整理事業と連携し、次のとおり土地利用の方針を定めました。

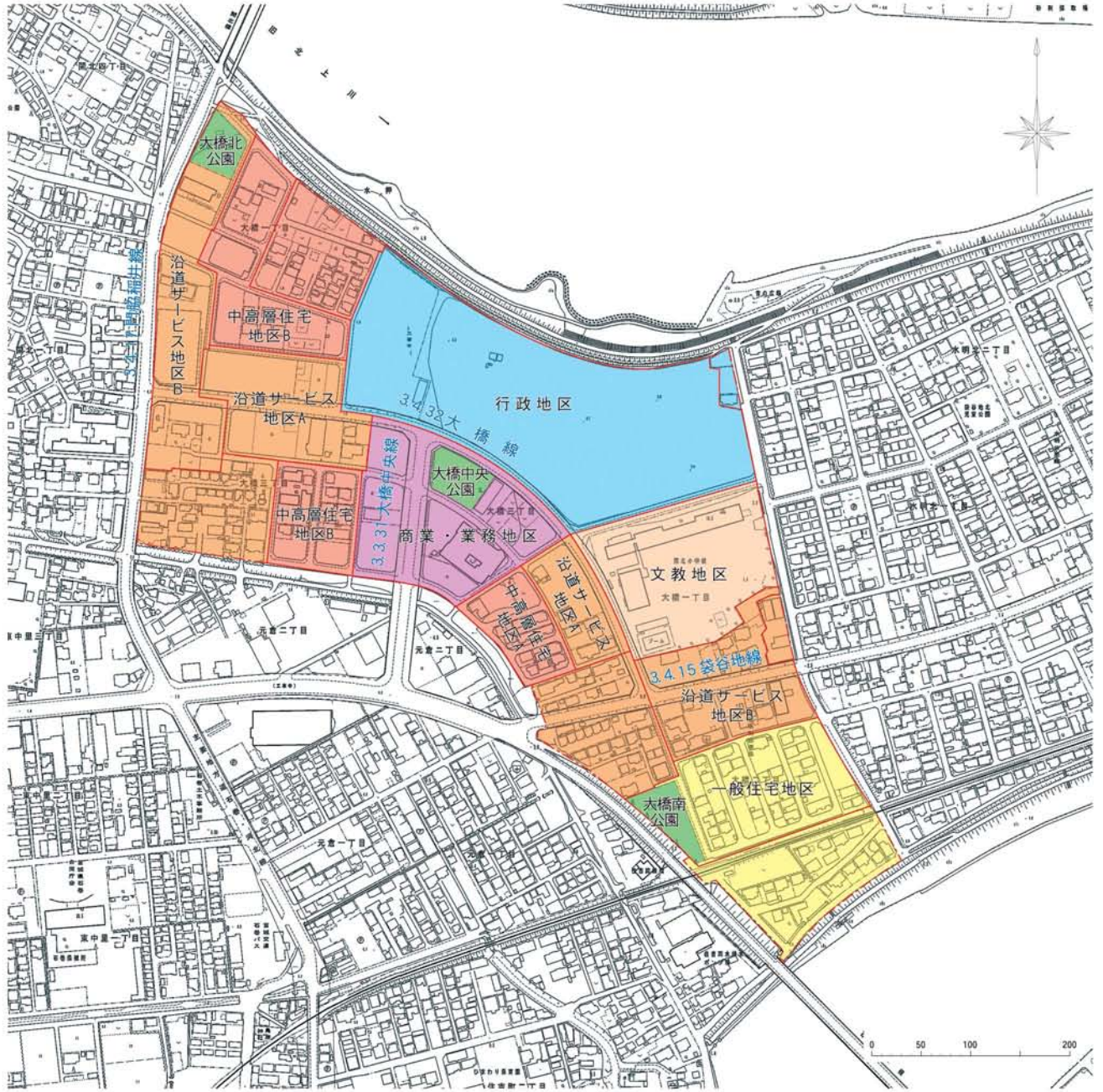
- 1) 行政地区は、公共施設等を中心に業務地として高度な土地利用を図ります。
- 2) 商業・業務地区は、都市計画道路3. 3. 31大橋中央線周辺とし、商業業務関連施設の土地利用を図ります。
- 3) 沿道サービス地区は、幹線道路である都市計画道路3. 4. 17門脇稲井線、3. 4. 32大橋線、3. 4. 15袋谷地線の沿線とし、住民の利便性を考慮し、住宅のほか店舗、事務所、サービス施設の立地を誘導し、日照・通風に十分考慮した空間の確保と緑化を図り、住宅地と調和のとれた土地利用を図ります。
- 4) 中高層住宅地区は、既存の住宅に配慮しつつ、隣接する行政地区と沿道サービス地区に調和した店舗、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ります。
- 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ります。特に、JR石巻線沿線にあつては、十分な緑地等を確保するものとします。
- 6) 文教地区は、周辺地区と調和した教育施設として土地利用を図ります。

### 建築物の整備方針

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ます。

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します。

計画図 大橋地区計画 面積約28.2ha



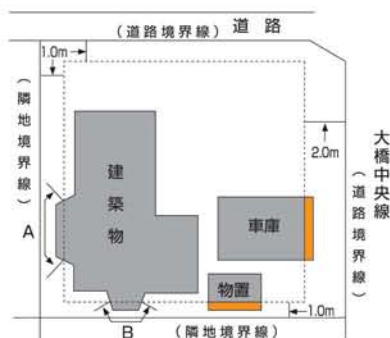
凡例	
	地区整備計画区域界
	地区計画地域
	行政地区
	商業・業務地区
	沿道サービス地区
	中高層住宅地区
	一般住宅地区
	文教地区
	公園

# 石巻市大橋地区計画 〈整備計画概要〉

地区の区分	名称	行政地区	商業・業務地区	沿道サービス地区A	沿道サービス地区B
	面積	約6.0ha	約2.6ha	約2.3ha	約3.8ha
地区整備計画	用途の制限	<b>建築できるもの</b> ① 地方公共団体の用途に供する建築物	<b>建築してはならないもの</b> ① 工場(店舗等で延べ面積の2分の1以上をその用途に供するものを除く。) ② 自動車教習所 ③ マー جان屋、ばちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場等 ④ 倉庫業を営む倉庫 ⑤ 畜舎	<b>建築してはならないもの</b> ① 工場(店舗等で延べ面積の2分の1以上をその用途に供するものを除く。) ② 神社、寺院、教会等 ③ 自動車教習所 ④ マー جان屋、ばちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場等 ⑤ カラオケボックス等 ⑥ 畜舎	<b>建築してはならないもの</b> ① 神社、寺院、教会等 ② 自動車教習所 ③ 畜舎
	敷地面積の最低限度	—	250㎡	250㎡	250㎡
	壁面の位置の制限	道路境界線(すみ切りを除く。)から3m以上。ただし、建築物又は建築物の部分(各号のいずれかに該当する場合は、この限りではない)の長さの合計が5m以下であること。 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。	大橋中央線(すみ切りを除く。)から2m以上、その他の境界線から1m以上。ただし、建築物又は建築物の部分(各号のいずれかに該当する場合は、この限りではない)の長さの合計が5m以下であること。 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。	道路境界線(すみ切りを除く。)から1m以上。ただし、建築物又は建築物の部分(各号のいずれかに該当する場合は、この限りではない)の長さの合計が5m以下であること。 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。	道路境界線(すみ切りを除く。)から1m以上。ただし、建築物又は建築物の部分(各号のいずれかに該当する場合は、この限りではない)の長さの合計が5m以下であること。 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。
	高さの最高限度	—	—	—	—
	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。	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。	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。	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。	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。	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。	

## 壁面の位置の制限

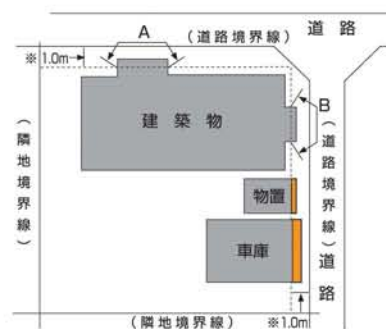
〈商業・業務地区〉



### 壁面後退の緩和事項

- ◇ 図のAとBの長さの合計が5m以下。
- ◇ 図の部の軒の高さ2.3m以下。かつ、床面積の合計が5㎡以内。

〈商業・業務地区以外の地区〉 ※行政地区については3m



### 壁面後退の緩和事項

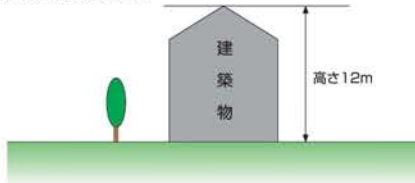
- ◇ 図のAとBの長さの合計が5m以下。
- ◇ 図の部の軒の高さ2.3m以下。かつ、床面積の合計が5㎡以内。

## 石巻市大橋地区計画 〈整備計画概要〉

地区の区分	名称	中高層住宅地区A	中高層住宅地区B	一般住宅地区	文教地区
	面積	約0.7ha	約2.4ha	約2.2ha	約2.4ha
建築物等の制限に関する事項	用途の制限	<b>建築してはならないもの</b> ①工場(店舗等で延べ面積の2分の1以上をその用途に供するものを除く。) ②神社、寺院、教会等 ③自動車教習所 ④マージャン屋、ばちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場等 ⑤カラオケボックス等 ⑥畜舎	<b>建築してはならないもの</b> ①工場(店舗等で延べ面積の2分の1以上をその用途に供するものを除く。) ②神社、寺院、教会等 ③自動車教習所 ④マージャン屋、ばちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場等 ⑤カラオケボックス等 ⑥畜舎	<b>建築できるもの</b> ①住宅 ②共同住宅 ③兼用住宅 ④診療所 ⑤上記の建築物に附属するもの	—
	敷地面積の最低限度	180㎡	250㎡	200㎡	—
	壁面の位置の制限	道路境界線(すみ切りを除く。)から1m以上。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。 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。	道路境界線(すみ切りを除く。)から1m以上。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。 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。	道路境界線(すみ切りを除く。)から1m以上。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。 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。	道路境界線(すみ切りを除く。)から1m以上。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。 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。
	高さの最高限度	—	—	12m	—
	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。	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。	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。	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1.6m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1.6m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。	

### 〈一般住宅地区〉

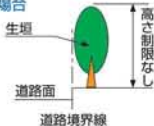
建築物等の高さの制限



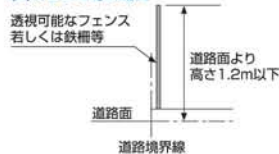
#### 行政地区

●生垣・フェンス等の例●

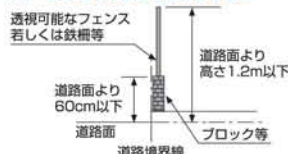
(1)生垣の場合



(2)フェンス等の場合



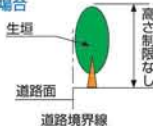
(3)一部ブロックなどを使用する場合



#### 沿道サービス地区A、B

●生垣・フェンス等の例●

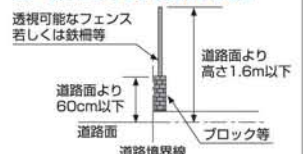
(1)生垣の場合



(2)フェンス等の場合



(3)一部ブロックなどを使用する場合



#### 商業・業務地区

#### 中高層住宅地区A、B

#### 一般住宅地区

#### 文教地区