

第 1 0 8 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)

あけぼの北地区計画

## 計 画 書

### 石巻広域都市計画地区計画の変更(石巻市決定)

都市計画あけぼの北地区計画を次のとおり変更する。

名 称	あけぼの北地区計画	
位 置	石巻市蛇田字西道下、同字新下堀の各一部	
面 積	約5.6ha	
区 域 の 整 備 ・ 開 発 及 び 保 全 の 方 針	地区計画の目標	<p>本地区は、石巻市の中心市街地より北西へ約4kmの市街地縁辺部に位置し、地区の北西側は三陸縦貫自動車道、北東側は市道西道下西道上線、南東側は都市計画道路3・3・11石巻工業港曾波神線（市道二番谷地・東道下線）、南西側は市道向陽町二・新山崎線に囲まれている。東日本大震災により移転を余儀なくなされた市民の集団移転先として、良好且つ健全な市街地を形成することを目的に整備される。</p> <p>このため、本地区の地区計画を導入し、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の形成を目指すものである。</p>
	土地利用の方針	<p>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る。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 主に住宅地として計画する。</li> <li>2 都市計画道路3・3・11石巻工業港曾波神線（市道二番谷地・東道下線）沿いは、沿道業務用地を計画する。</li> </ol>
	地区施設の整備の方針	<p>土地区画整理事業によって計画的に整備・配置される道路、公園等の公共施設は、この機能が損なわれないよう維持、保全を図る。</p>
	建築物等の整備の方針	<ol style="list-style-type: none"> <li>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、建築物の用途の制限、建築物の延べ床面積に対する割合（容積率）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る。</li> <li>2 沿道業務地区においては、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る。</li> <li>3 復興公営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、建築物の用途の制限及び建築物の延べ床面積に対する割合（容積率）の最高限度及び建築物等の高さの最高限度を定める。</li> </ol>

地区 の 整 備 に 関 す る 事 項	地区の 区 分	地区の名称	低層住宅地区
		地区の面積	約2.5ha
	建築物等	建築物等の用途の制限	次の各号に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。  (1) 戸建住宅 (2) 戸建住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもののうち建築基準法施行令第130条の3で定めるもの(住宅以外の部分が50㎡以下かつ1/2未満) (3) 集会所(住民の自治活動の用に供するものに限る) (4) 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する建築基準法施行令第130条の4で定める公益上必要な建築物 (5) 前各号の建築物に付属するもの(建築基準法施行令第130条の5各号に掲げるものを除く)
	の	建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度(容積率)	8/10
	制	建築物の敷地面積の最低限度	175㎡ (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。)
	限	壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱(以下「外壁等」という。)の面から敷地境界線までの距離は、次の各号に掲げる数値以上とする。  1) 道路境界線 1m 2) その他隣地境界線 1m  ただし、建築物の部分が次の各号に該当する場合はこの限りではない。 A) 外壁等の中心線の長さの合計が3m以下であるもの B) 物置その他これに類する用に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ床面積の合計が5㎡以下であるもの
	す	建築物等の高さの最高限度	10m
	る	建築物等の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る。  屋外広告物は、美観、風致を良好に保つものとする。
	事	かき又はさくの構造の制限	道路境界線側に設ける塀は、生垣或いは道路面からの高さ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、道路面から概ね60cm以下のものについてはこの限りではない。
	項		

	地区の	地区の名称	沿道業務地区
	区分	地区の面積	約0.7ha
地 区 の 整 制	建築物等	建築物等の用途の制限	次の各号に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。 (1) 2階以上の部分を戸建住宅(兼用住宅の住宅に供する部分を含む)、共同住宅、寄宿舎、下宿又は長屋の用途に供するもの(ただし、これら用途の出入口ホール及び階段等の部分は除く) (2) 戸建住宅の用途に供するものでその敷地が、都市計画道路3・3・11石巻工業港曾波神線(市道二番谷地・東道下線)に接しないもの (3) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの (4) 老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの (5) 診療所 (6) 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する建築基準法施行令第130条の4で定める公益上必要な建築物 (7) 病院 (8) 老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの (9) 店舗、飲食店、事務所等その他これらに類するもの(床面積の合計が3,000㎡以下) (10) 展示場(床面積の合計が3,000㎡以下) (11) 自動車修理工場(作業場の床面積50㎡以下) (12) 工場のうち建築基準法施行令第130条の6に定めるもの (13) 前各号の建築物に付属するもの(建築基準法施行令第130条の5の5各号に掲げるものを除く)
	備	建築物の敷地面積の最低限度	175㎡ (ただし、戸建住宅に限る。)
	関	壁面の位置の制限	①建築物(戸建住宅を含む)の外壁又はこれに代わる柱(以下「外壁等」という。)の面から敷地境界線までの距離は、次の各号に掲げる数値以上とする。 1) 道路境界線 1m 2) その他隣地境界線 1m  ただし、建築物の部分が次の各号に該当する場合はこの限りではない。 A) 外壁等の中心線の長さの合計が3m以下であるもの B) 物置その他これに類する用に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ床面積の合計が5㎡以下であるもの  ②戸建住宅の1階部分の外壁又はこれに代わる柱(以下「外壁等」という。)の面から境界線までの距離は、次に掲げる数値以上とする。 都市計画道路3・3・11石巻工業港曾波神線境界線(市道二番谷地・東道下線) 20m
	計	建築物等の高さの最高限度	20m
画	建築物等の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、生垣或いは道路面からの高さ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、道路面から概ね60cm以下のものについてはこの限りではない。  店舗その他の業務を営む為に駐車場を設置する場合は、周辺地区への遮光に配慮した屏等を設置するものとする。	
事	項		

地 区 整 備 計 画	地区の 区分	地区の名称	復興公営住宅地区
		地区の面積	約2.4ha
	建築物等の用途の制限	建築物等の用途の制限	次の各号に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。 (1) 共同住宅、長屋 (2) 集会所(住民の自治活動の用に供するものに限る) (3) 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する建築基準法施行令第130条の4で定める公益上必要な建築物 (4) 前各号の建築物に付属するもの(建築基準法施行令第130条の5の5各号に掲げるものを除く)
	建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度(容積率)		10/10
	建築物等の高さの最高限度		20m

「区域は計画図表示のとおり」

#### 理由

本地区の土地区画整理事業の進捗に伴い、新たに土地利用開始される区域を追加することによって適正な土地利用を誘導し、良好な市街地の形成を目指すものである。

## 字 名 一 覧 表

都市計画あけぼの北地区計画の土地の区域

市町村名	大字名	字 名	全部・一部の別	備 考
石巻市	蛇 田	西道下	一 部	

低層住宅地区の土地の区域

市町村名	大字名	字 名	全部・一部の別	備 考
石巻市	蛇 田	西道下	一 部	

沿道業務地区の土地の区域

市町村名	大字名	字 名	全部・一部の別	備 考
石巻市	蛇 田	西道下	一 部	

復興公営住宅地区の土地の区域

市町村名	大字名	字 名	全部・一部の別	備 考
石巻市	蛇 田	西道下	一 部	

地区整備計画区域		低層住宅地区	沿道業務地区	復興公営住宅地区
用途地域		なし (市街化調整区域)	なし (市街化調整区域)	なし (市街化調整区域)
建築物の例示				
住 宅 等	戸建住宅	○	2階以上(ただし、都市計画道路に接しない敷地は、○)	
	共同住宅		2階以上	○
	寄宿舎、下宿		2階以上	
	兼用住宅で、非住宅部分が、50㎡以下かつ延べ面積の1/2未満のもの	○	2階以上	
店 舗 等	店舗等の床面積が	150㎡以下のもの	○	
		150㎡を超え、500㎡以下のもの	○	
		500㎡を超え、1500㎡以下のもの	○	
		1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの	○	
		3,000㎡を超えるもの		
事 務 所 等	事務所等の床面積が	150㎡以下のもの	○	
		150㎡を超え、1,500㎡以下のもの	○	
		1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの	○	
		3,000㎡を超えるもの		
ホテル、旅館				
遊 戯 施 設 等	ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バッティング練習場等			
	カラオケボックス等			
	麻雀屋、パチンコ屋、射的場、馬券、車券発売場等			
	劇場、映画館、演芸場、観覧場			展示場 (3,000㎡以下)
	キャバレー、ダンスホール等、個室付浴場等			
公 共 施 設 等	幼稚園、小学校、中学校、高等学校			
	大学、高等専門学校、専修学校等			
	図書館等		集会所	集会所
	巡査派出所、一定規模以下の郵便局等		○	○
	神社、寺院、教会等			○
	病院			○
	診療所、保育所			○
	公衆浴場			
	老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等			○
	老人福祉センター、児童厚生施設等			○
自動車教習所				
工 場 倉 庫 等	単独車庫(附属車庫を除く)			
	建築物附属自動車車庫		○	○
	倉庫業倉庫			
	畜舎(15㎡を超えるもの)			
	パン屋、米屋、自転車店等で作業場が50㎡以下のもの			○
	危 険 性 や 環 境 を 悪 化 さ せ る お そ れ が	非常になんて工場 少ない工場 やや多い工場		
	危険性が大きいか著しく環境を悪化させるおそれがある工場			
	自動車修理工場			50㎡以下
火 薬 、 石 油 類 、 ガ ス 等 の 危 険 物 の 貯 蔵 ・ 処 理 の 量 が	非常になんて施設 少ない施設 やや多い施設 多い施設			

○ 建てられる用途  
 建てられない用途

## 石巻広域都市計画地区計画の変更（石巻市決定）

### 理 由 書

#### （あけぼの北地区計画）

あけぼの北地区は、東日本大震災により被災を受け、移転を余儀なくされた方々の移転先として、防災集団移転促進事業による宅地供給を目的とした土地区画整理事業が行われている地区である。

本地区は、石巻市の中心市街地より北西へ約4kmの市街地縁辺部に位置し、ほとんどが水田として利用されていた市街化調整区域である。

地区の北西側は三陸縦貫自動車道、北東側は市道西道下西道上線、南東側は都市計画道路3・3・11石巻工業港曾波神線、南西側は市道向陽町二・新山崎線に囲まれている。

本市では、東日本大震災による被災者の集団移転先として土地区画整理事業により造成することとし、本地区は、一戸建ての住宅を主として復興公営住宅とあわせた住宅地として整備を行っている。

また、被災者の早期住宅再建を促すため、土地区画整理事業の進捗にあわせ順次宅地として使用収益が開始されており、良好なまちづくりを進めるため、市街化区域編入に先立って地区計画を策定することとした。

これらにより、周辺環境と調和した良好な居住環境を有する低層住宅地の形成を誘導し、これを維持及び保全するため、地区計画を変更するものである。

以 上



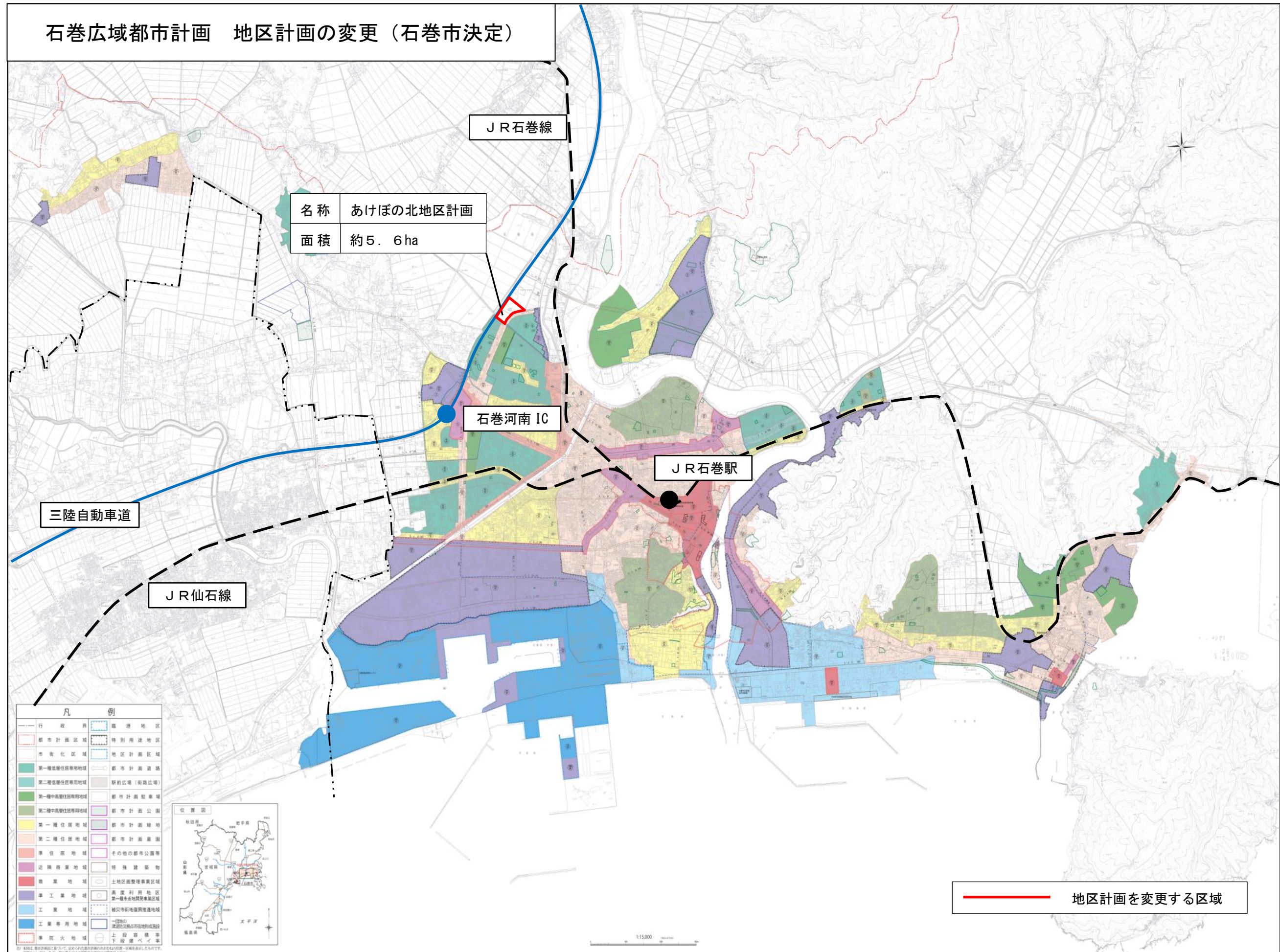
1-4 あけぼの北地区計画 地区整備計画（案）

	1 地区の区分	低層住宅地区 2.5ha	沿道業務地区 0.7ha	復興公営住宅地区 2.4ha
建築物等の制限に関する事項	2 用途の制限	<p>●建築できるもの</p> <p>①戸建住宅</p> <p>②戸建住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもののうち建築基準法施行令第130条の3で定めるもの（住宅以外の部分が50㎡以下かつ1/2未満） ※兼用住宅</p> <p>③集会所（住民の自治活動の用に供するものに限る）</p> <p>④巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する建築基準法施行令第130条の4で定める公益上必要な建築物</p> <p>⑤前各号の建築物に付属するもの、（建築基準法施行令第130条の5各号に掲げるものを除く）</p>	<p>●建築できるもの</p> <p>①2階以上の部分を戸建住宅（兼用住宅の住宅に供する部分を含む）、共同住宅、寄宿舎、下宿又は長屋の用途に供するもの（ただし、これら用途の出入口ホール及び階段等の部分は除く）</p> <p>②戸建住宅の用途に供するものでその敷地が、都市計画道路3・3・11石巻工業港曾波神線（市道二番谷地・東道下線）に接しないもの</p> <p>③神社、寺院、教会その他これらに類するもの</p> <p>④老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの</p> <p>⑤診療所</p> <p>⑥巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する建築基準法施行令第130条の4で定める公益上必要な建築物</p> <p>⑦病院</p> <p>⑧老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの</p> <p>⑨店舗、飲食店、事務所等その他これらに類するもの（床面積の合計が3,000㎡以下）</p> <p>⑩展示場（床面積の合計が3,000㎡以下）</p> <p>⑪自動車修理工場（作業場の床面積50㎡以下）</p> <p>⑫工場（建築基準法施行令第130条の6に定めるもの） ※パン屋作業場など</p> <p>⑬前各号の建築物に付属するもの（建築基準法施行令第130条の5の5各号に掲げるものを除く） ※畜舎、車庫、倉庫等可能</p>	<p>●建築できるもの</p> <p>①共同住宅、長屋</p> <p>②集会所（住民の自治活動の用に供するものに限る）</p> <p>③巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する建築基準法施行令第130条の4で定める公益上必要な建築物</p> <p>④前各号の建築物に付属するもの（建築基準法施行令第130条の5の5各号に掲げるものを除く）</p>
	2 容積率の最高限度	80%	-	100%
	3 建ぺい率の最高限度	-	-	-
	4 敷地面積の最低限度	175㎡（約53坪）	175㎡（約53坪） 戸建住宅に限る	-
	5 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。）の面から敷地境界線までの距離は、次の各号に掲げる数値以上とする。</p> <p>1) 道路境界線 1m</p> <p>2) その他隣地境界線 1m</p> <p>ただし、建築物の部分が次の各号に該当する場合はこの限りではない。</p> <p>A) 外壁等の中心線の長さの合計が3m以下であるもの</p> <p>B) 物置その他これに類する用に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ床面積の合計が5㎡以下であるもの</p>	<p>①建築物（戸建住宅を含む）の外壁又はこれに代わる柱（以下「外壁等」という。）の面から敷地境界線までの距離は、次の各号に掲げる数値以上とする。</p> <p>1) 道路境界線 1m</p> <p>2) その他隣地境界線 1m</p> <p>ただし、建築物の部分が次の各号に該当する場合はこの限りではない。</p> <p>A) 外壁等の中心線の長さの合計が3m以下であるもの</p> <p>B) 物置その他これに類する用に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ床面積の合計が5㎡以下であるもの</p> <p>②戸建住宅の1階部分の外壁又はこれに代わる柱（以下「外壁等」という。）の面から境界線までの距離は、次に掲げる数値以上とする。</p> <p>都市計画道路3・3・11石巻工業港曾波神線境界線（市道二番谷地・東道下線） 20m</p>	-
	6 高さの最高限度	10m	20m	20m
	7 形態又は意匠の制限	<p>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。</p> <p>② 屋外広告物は、美観、風致を良好に保つものとする。</p>		-
	8 かき又はさくの構造の制限	<p>道路境界線側に設ける塀は、生垣或いは道路面からの高さ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。</p> <p>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。</p> <p>また、沿道業務地区については、店舗その他の業務を営む為に駐車場を設置する場合は、周辺地区への遮光に配慮した屏等を設置するものとする。</p>		-



石巻広域都市計画地区計画の変更（石巻市決定）  
あけぼの北地区計画

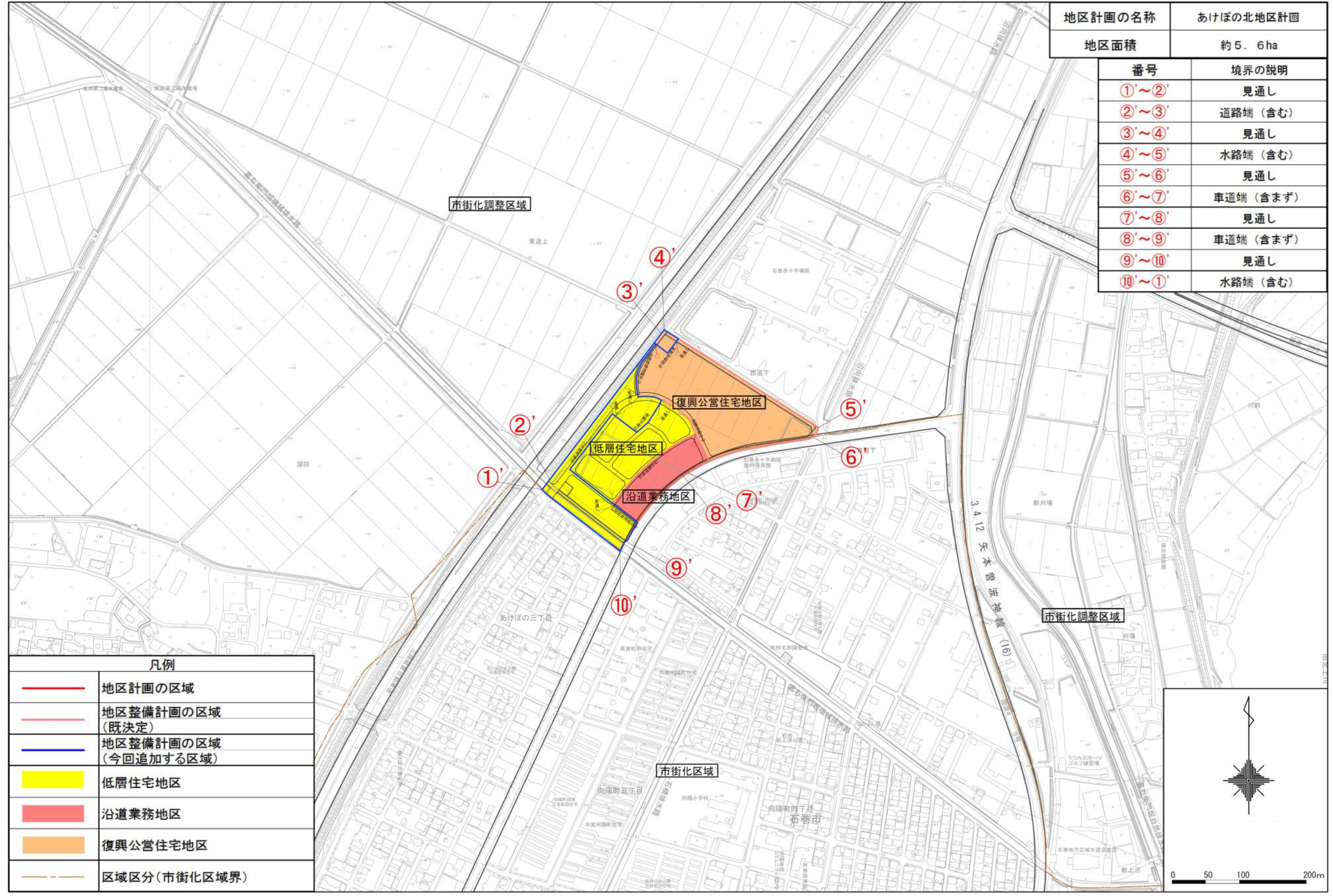
総括図





石巻広域都市計画 地区計画の変更（石巻市決定） あけぼの北地区計画 計画図

地区計画の名称	あけぼの北地区計画
地区面積	約5.6ha
番号	境界の説明
①'~②'	見通し
②'~③'	道路端（含む）
③'~④'	見通し
④'~⑤'	水路端（含む）
⑤'~⑥'	見通し
⑥'~⑦'	車道端（含まず）
⑦'~⑧'	見通し
⑧'~⑨'	車道端（含まず）
⑨'~⑩'	見通し
⑩'~①'	水路端（含む）



凡例	
<span style="border-bottom: 1px solid red; width: 20px; display: inline-block;"></span>	地区計画の区域
<span style="border-bottom: 1px solid red; width: 20px; display: inline-block;"></span>	地区整備計画の区域 (既決定)
<span style="border-bottom: 1px solid blue; width: 20px; display: inline-block;"></span>	地区整備計画の区域 (今回追加する区域)
<span style="background-color: yellow; width: 20px; height: 10px; display: inline-block;"></span>	低層住宅地区
<span style="background-color: red; width: 20px; height: 10px; display: inline-block;"></span>	沿道業務地区
<span style="background-color: orange; width: 20px; height: 10px; display: inline-block;"></span>	復興公営住宅地区
<span style="border-bottom: 1px dashed orange; width: 20px; display: inline-block;"></span>	区域区分(市街化区域界)

石巻広域都市計画地区計画の変更（石巻市決定）  
あけぼの北地区計画 計画図



石巻広域都市計画 地区計画の変更（石巻市決定） あけぼの北地区計画 字界図

地区計画の名称	あけぼの北地区計画
地区面積	約5.6ha

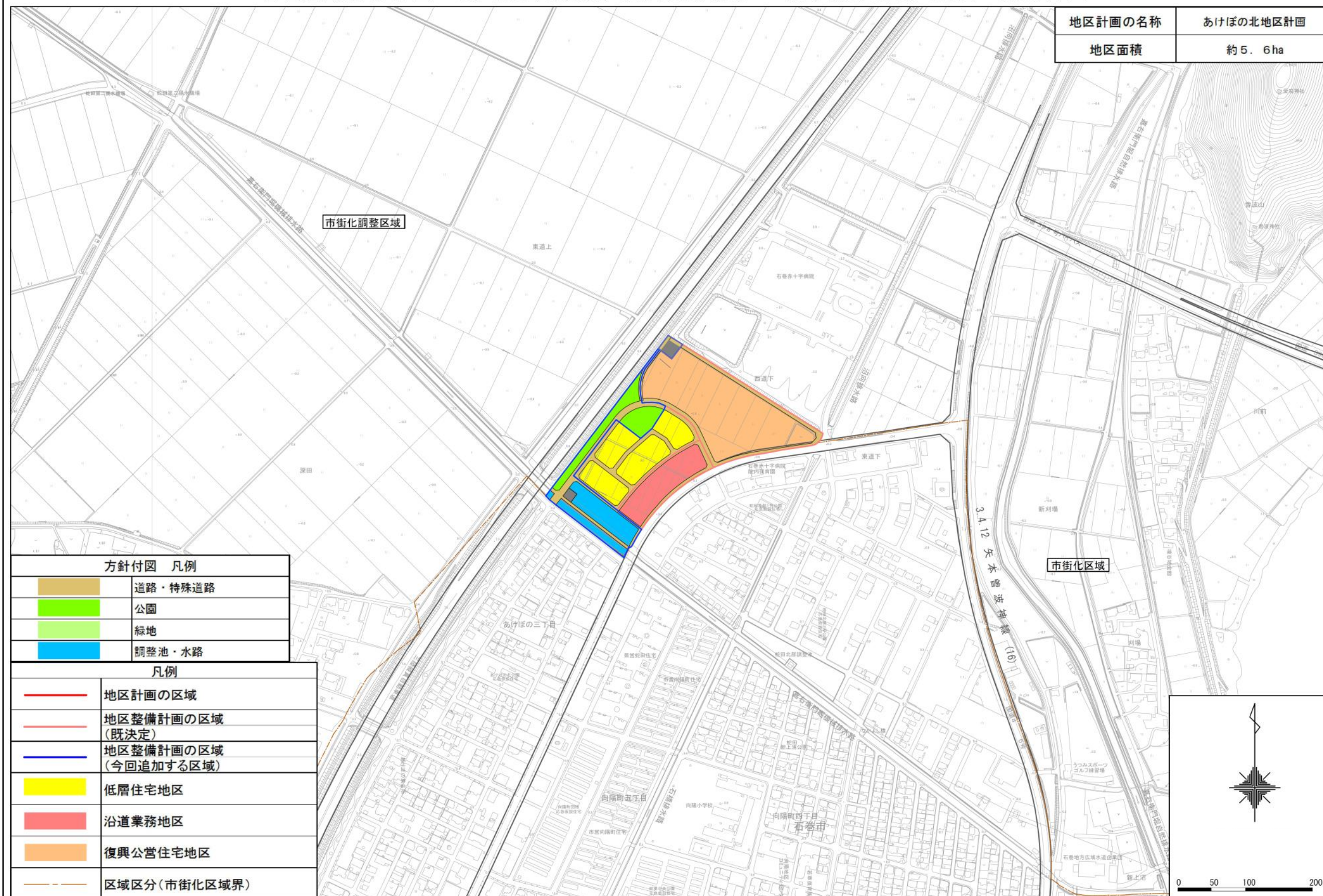


字界図 凡例	
	字界
	地区計画の区域
	地区整備計画の区域 (既決定)
	地区整備計画の区域 (今回追加する区域)
	低層住宅地区
	沿道業務地区
	復興公営住宅地区
	区域区分(市街化区域界)

石巻広域都市計画地区計画の変更（石巻市決定）  
あけぼの北地区計画 字界図【参考】



石巻広域都市計画 地区計画の変更（石巻市決定） あけぼの北地区計画 方針付図

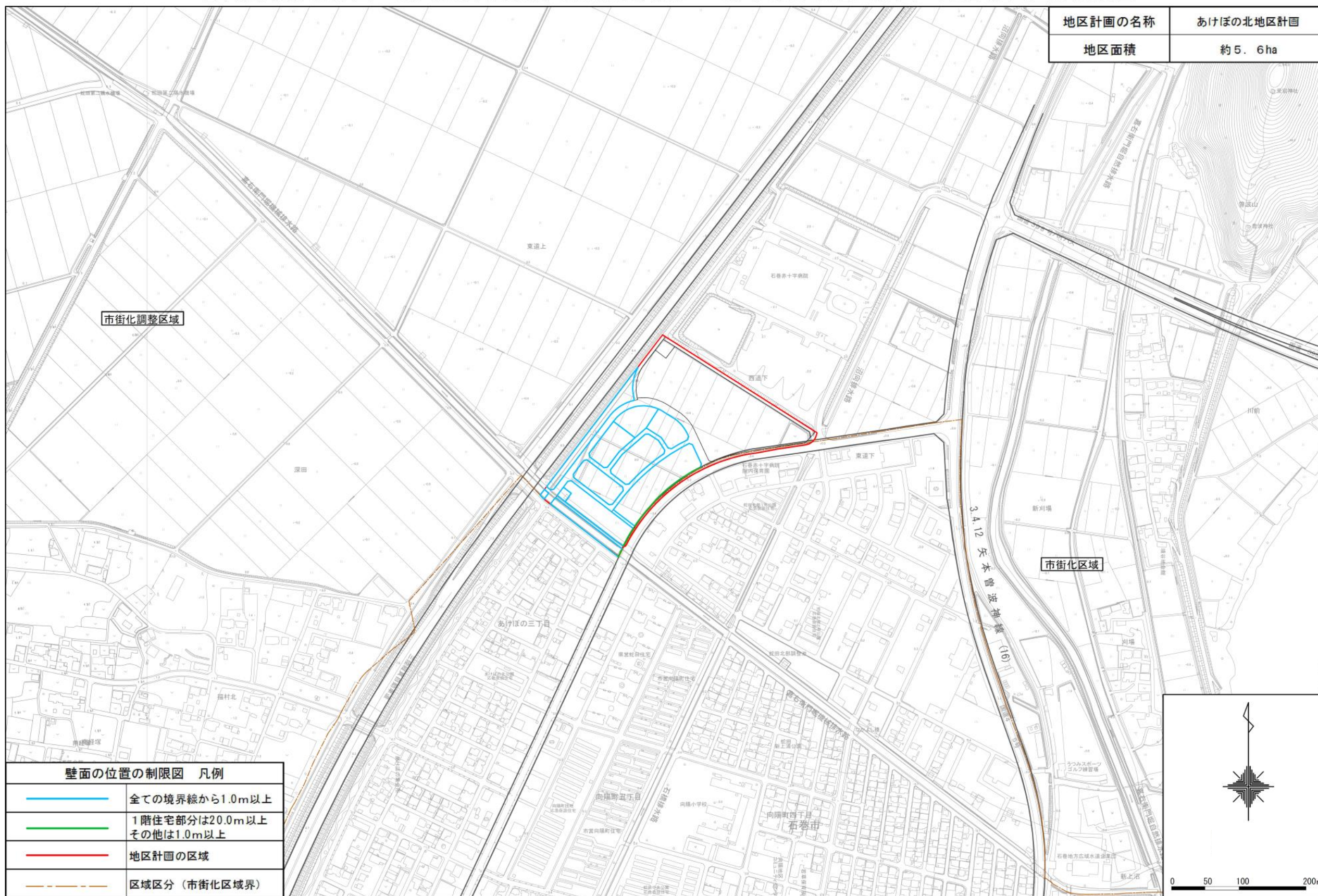


石巻広域都市計画地区計画の変更（石巻市決定）  
あけぼの北地区計画 方針付図【参考】



石巻広域都市計画 地区計画の変更（石巻市決定） あけぼの北地区計画 壁面の位置の制限図

地区計画の名称	あけぼの北地区計画
地区面積	約5.6ha



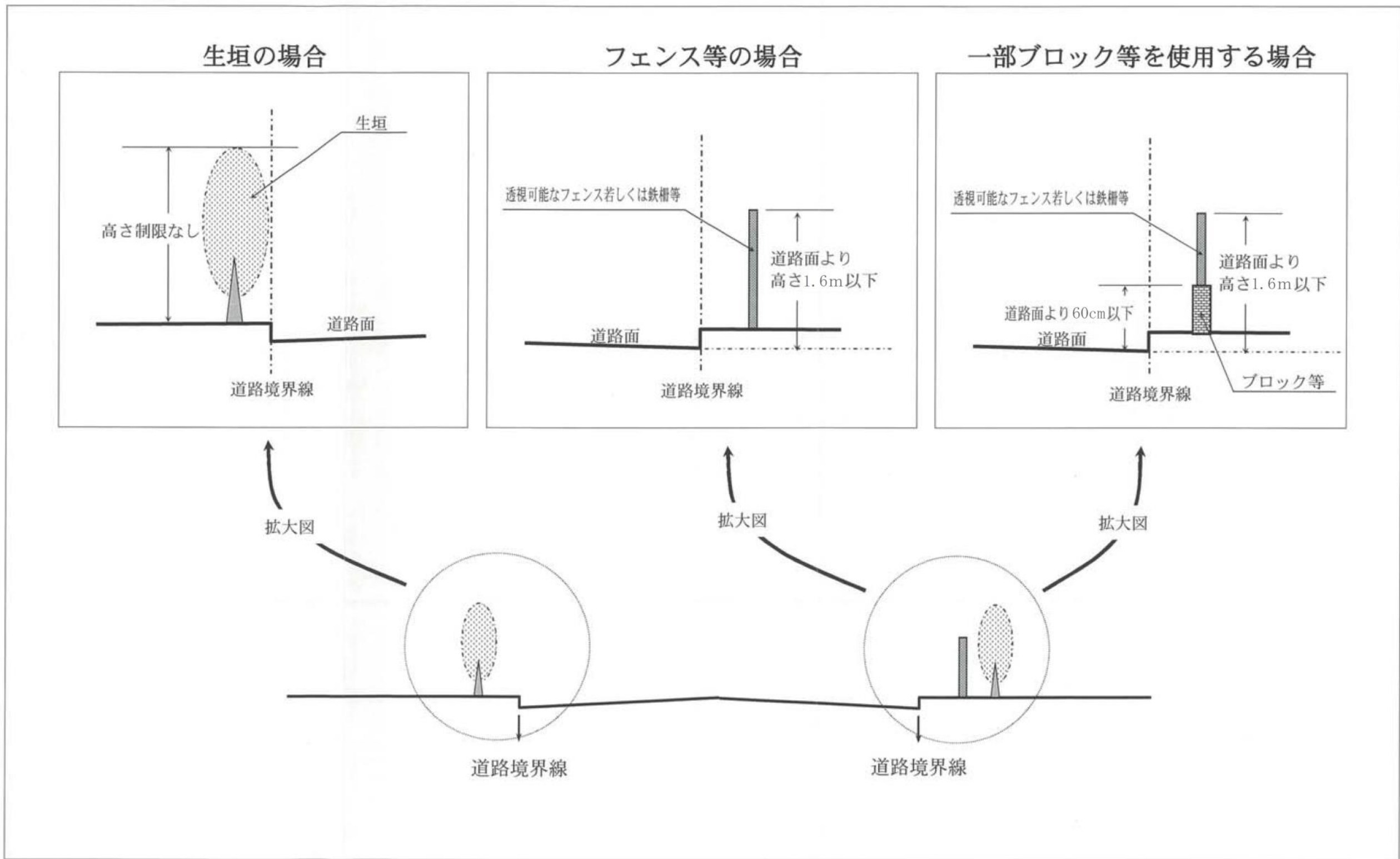
<span style="color: blue;">—</span>	全ての境界線から1.0m以上
<span style="color: green;">—</span>	1階住宅部分は20.0m以上 その他は1.0m以上
<span style="color: red;">—</span>	地区計画の区域
<span style="color: orange;">---</span>	区域区分（市街化区域界）

石巻広域都市計画地区計画の変更（石巻市決定）  
あけぼの北地区計画 壁面の位置の制限図【参考】



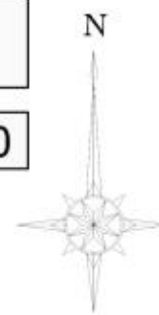
参考図

あけぼの北地区計画  
かき又はさくの構造図

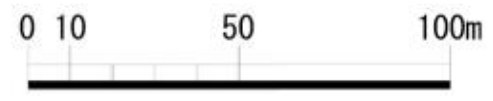


# 石巻市あけぼの北地区被災市街地復興土地区画整理事業 土地利用計画図

S=1:1,500



凡例	
	都市計画道路
	主要区画道路
	区画道路
	歩行者専用道路
	住宅用地
	復興公営住宅用地
	沿道業務用地
	公園
	調整池・水路
	緑地
	施行区域界



石巻広域都市計画地区計画の変更 (石巻市決定)  
 あけぼの北地区計画  
 土地利用計画図【参考】