



ISHINOMAKI

地区計画ガイド

【 石 巻 市 】

蛇田北部地区

蛇田北部地区では、建物の新築、増改築を行う前に
次のような手続が必要です。

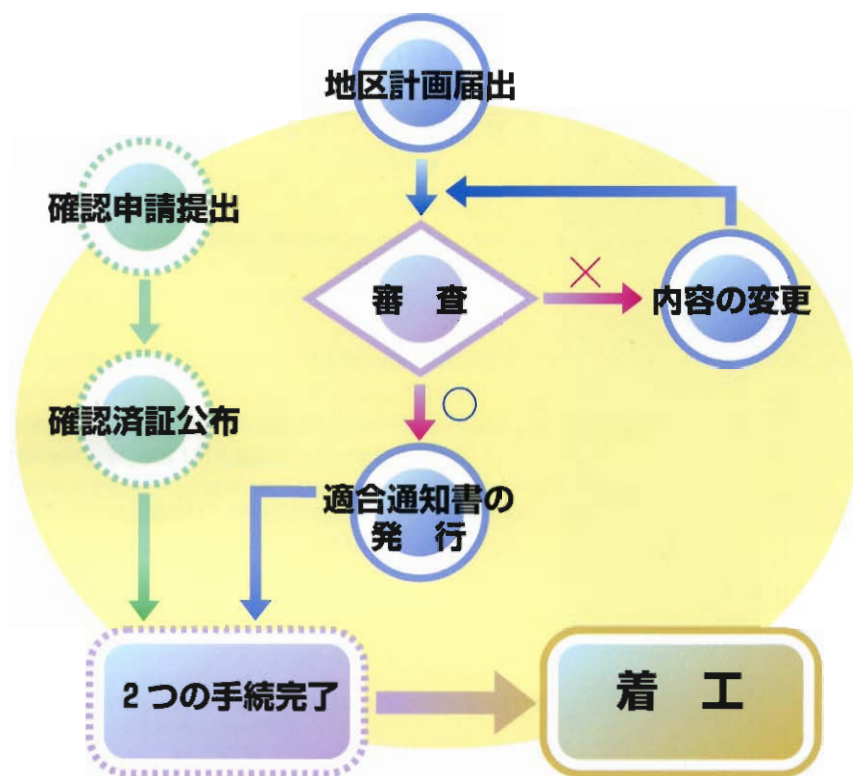
届出が必要な行為

- 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
(届出用紙も用意してあります)

工事は、届出についての審査結果(適合通知書を送付いたします)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。

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。

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、ゆったりした町並みが形成できます。
- ◎防火や防災に強い町ができます。

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、おちつ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

..... 蛇田北部地区計画

位 置

..... 石巻市蛇田字西道下、同字東道下の各一部

面 積

..... 約17.0ha

地区の整備・開発保全の方針

地区計画の目標

本地区は、都市計画道路3・4・12矢本曾波神線（国道45号）及び都市計画道路3・3・11石巻工業港曾波神線に接し、住宅地及び沿道業務地として土地区画整理事業により基盤整備を行い、快適な居住環境の創造を図ると共に、幹線道路沿いには沿道サービス施設の立地・誘導を図り、地区全体が将来にわたって良好な市街地環境の形成と維持を目指すものです。

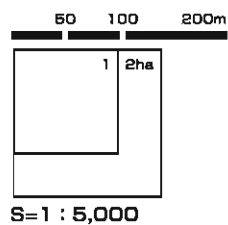
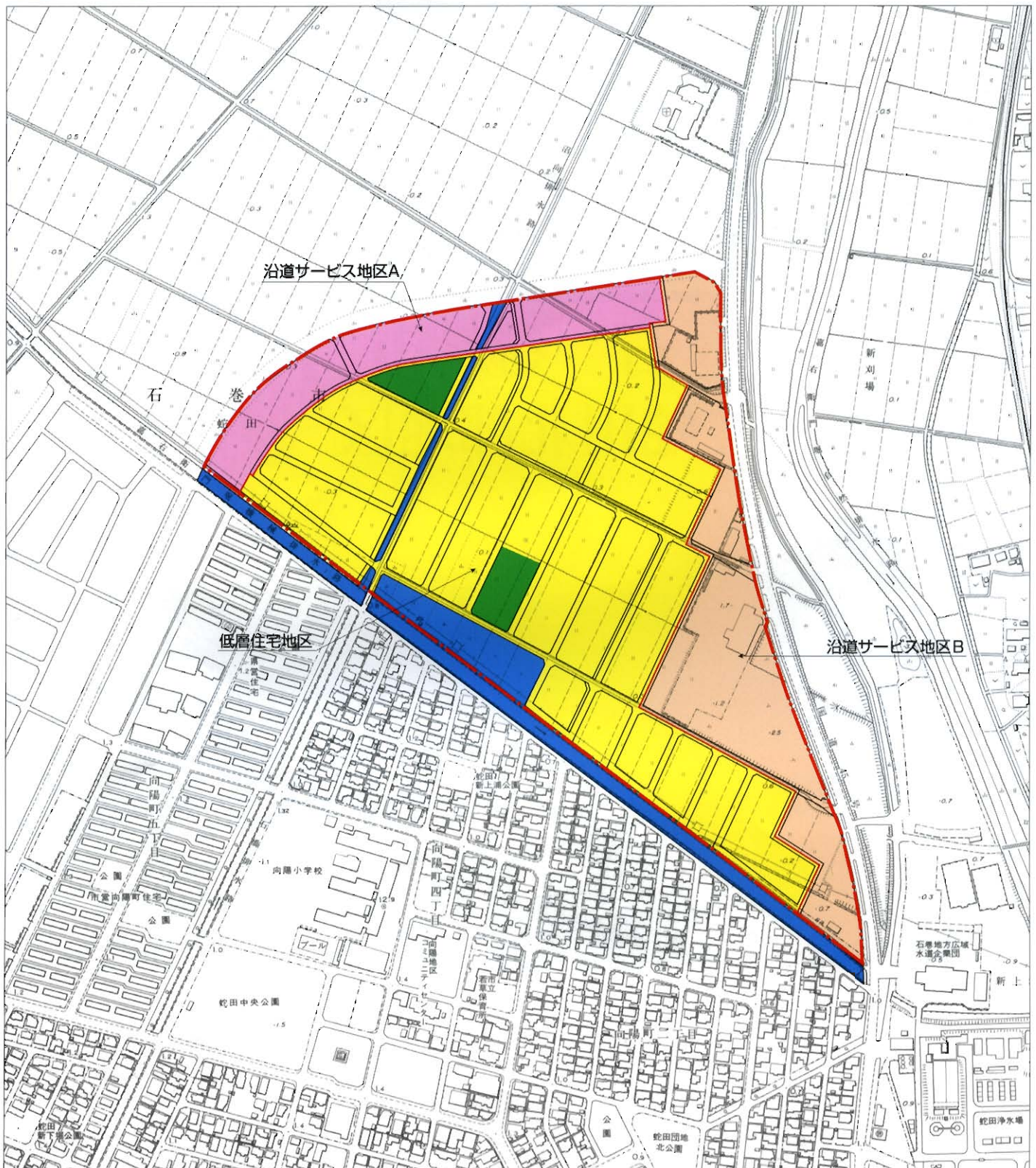
土地利用の方針

良好な環境を持つ市街地形成を図るため、次のとおり土地利用の方針を定めます。

- 1 低層住宅地区は、低層住宅を主体に落ち着いた街並みと閑静な住宅地の形成を図る地区とします。
- 2 沿道サービス地区は、隣接する住宅地の居住環境との調和を図りながら、沿道業務施設を中心とした建物の立地を図ります。

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、増進するために、建築物等の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、かき又はさくの構造を定める。また、地震による災害を防止する観点から、ブロック塀を制限します。
- 2 沿道サービス地区においては、周辺の居住環境との調和を図るため、建築物等の用途の制限、壁面の位置の制限、建築物等の形態又は意匠の制限を定める。また、地震によるブロック塀の倒壊による災害防止の観点又は低層住宅地区の住環境保護の観点から、かき又はさくの構造の制限を定めます。



- 低層住宅地区
- 沿道サービス地区A
- 沿道サービス地区B
- 公園

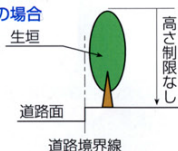
- 水路・調整池
- 地区整備計画区域界
- 地区計画地域

石巻市蛇田北部地区計画（整備計画概要）

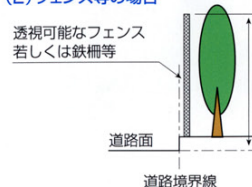
地区整備計画	地区の区分	名称 面積	低層住宅地区 約11.6ha	沿道サービス地区A 約1.8ha	沿道サービス地区B 約3.6ha
	建築物等の制限に関する事項	用途の制限	建築してはならないもの ① 神社、寺院、教会その他これらに類するもの ② 公衆浴場	建築してはならないもの ① 1階部分（都市計画道路3・3・11石巻工業港曾波神線に面する部分に限る）を住宅、共同住宅、寄宿舍、下宿又は長屋の用途に供するもの ② マージャン屋、ばちこ屋、射的場、勝馬投票券販売所、場外車券売場その他これらに類するもの ③ 自動車教習所 ④ 畜舎	建築してはならないもの ① 1階部分（都市計画道路3・4・12矢本曾波神線及び3・3・11石巻工業港曾波神線に面する部分に限る）を住宅、共同住宅、寄宿舍、下宿又は長屋の用途に供するもの ② マージャン屋、ばちこ屋、射的場、勝馬投票券販売所、場外車券売場その他これらに類するもの ③ 畜舎 ④ 劇場、映画館、演芸場又は観覧場のうち客席の部分の床面積の合計が200㎡以上のもの ⑤ キャバレー、料理店、ナイトクラブ、ダンスホールその他これらに類するもの ⑥ 原動機を使用する工場で作業場の床面積の合計が50㎡を超えるもの（自動車修理工場を除く。） ⑦ 自動車修理工場で作業上の床面積が150㎡を超えるもの ⑧ 建築基準法別表第二（と）項第3号及び第4号（建築基準法施行令第130条の9の表中「準住居地域」の欄に定める数量を超える危険物の貯蔵又は処理に供するものに限る。）に掲げるもの ⑨ 建築基準法別表第二（ぬ）項第3号に掲げるもの
		敷地面積の最低限度	180㎡	—	—
		壁面の位置の制限	—	① 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面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。 (1) 都市計画道路境界線までの距離 2m (2) 前号に掲げる道路境界線以外の道路境界線及び隣地境界線までの距離 1m ② 前項の規定は次の号に該当する建築物の部分には適用しない。 (1) 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が5m以下であるもの (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㎡以内のもの	① 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面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。 (1) 低層住宅地区に接する道路境界線（歩行者専用道路を含む）までの距離 2m (2) 都市計画道路境界線までの距離 2m (3) 前2号に掲げる道路境界線以外の道路境界線及び隣地境界線までの距離 1m ② 前項第1号に掲げる境界線に面する部分の用途が住宅、共同住宅、寄宿舍、下宿又は長屋である場合においては、同号の規定にかかわらずその距離を1mとすることができる。 ③ 前2項の規定は次の号に該当する建築物の部分には適用しない。 (1) 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が5m以下であるもの (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㎡以内のもの
		高さの最高限度	—	—	—
		形態又は意匠の制限	① 建築物などの形態、意匠又は色彩については、周囲の自然環境や景観に調和したものとする。 ② 屋外広告は、美観、風致を良好に保つものとする。	① 建築物などの形態、意匠又は色彩については、周囲の自然環境や景観に調和したものとする。 ② 屋外広告は、美観、風致を良好に保つものとし、低層住宅地区及び周辺環境に配慮する。	① 建築物などの形態、意匠又は色彩については、周囲の自然環境や景観に調和したものとする。 ② 屋外広告は、美観、風致を良好に保つものとし、低層住宅地区及び周辺環境に配慮する。
		かき又はさくの構造の制限	道路境界線側に設ける塀は、生垣又は道路面からの高さが1.6m以下の透視可能なフェンス、鉄柵その他これらに類するものとし、ブロックその他これらに類するものとしてはならない。 ただし、道路面から80cm以下の部分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、生垣又は道路面からの高さが1.6m以下の透視可能なフェンス、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としてはならない。 ただし、道路面から80cm以下の部分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、生垣又は道路面からの高さが1.6m以下の透視可能なフェンス、鉄柵その他これらに類するものとし、ブロックその他これらに類するものとしてはならない。 ただし、道路面から80cm以下の部分についてはこの限りではない。 なお、店舗その他の業務を営む為に駐車場を設置する場合は、低層住宅地への遮光に配慮した塀等を設置するものとする。

生垣・フェンス等の例
(蛇田北部地区内共通)

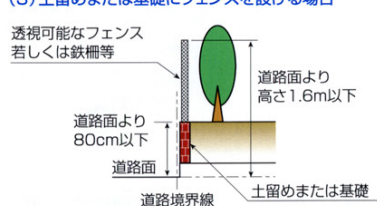
(1) 生垣の場合



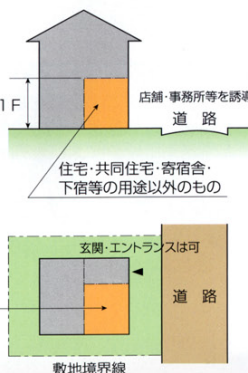
(2) フェンス等の場合



(3) 土留めまたは基礎にフェンスを設ける場合



建築物等の用途制限
(沿道サービス地区A・B)



壁面の位置の制限
(沿道サービス地区A)



壁面後退の緩和事項
◇ 図のAとBの長さの合計が5m以下
◇ 図の軒の高さが2.3m以下。かつ面積の合計が5㎡以内。

壁面の位置の制限
(沿道サービス地区B)



壁面後退の緩和事項
◇ 図のAとBの長さの合計が5m以下
◇ 図の軒の高さが2.3m以下。かつ面積の合計が5㎡以内。

フェンス等の例
(沿道サービス地区B)

