



ISHINOMAKI 地区計画ガイド

【 石 卷 市 】

蛇田西部地区

蛇田西部地区では、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。

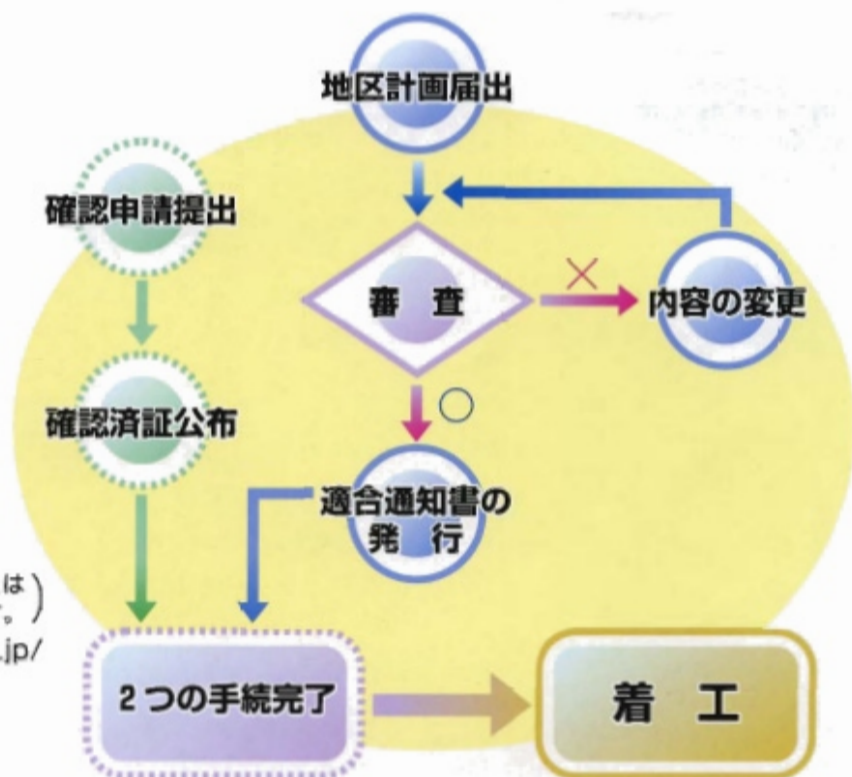
届出が必要な行為

- 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.miyagi.jp/>

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。

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。

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。
 - ゆとりのある歩行空間ができます。

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	蛇田西部地区計画
位置	石巻市蛇田字新金沼、同字五軒屋敷 同字菰継、同字五軒屋敷前及び同字福村南の各一部
面積	約29.8ha

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より西約3kmに位置し、三陸縦貫自動車道石巻河南インターチェンジに隣接し、国道108号及び都市計画道路河南川尻線等の幹線道路が配置されています。

この様な立地条件を生かし、本市の中心商業業務地のサブコアとして流通業務機能・商業業務機能を集積し、快適な居住環境との調和を図りながら将来にわたって良好な市街地の形成と維持を目指すものです。

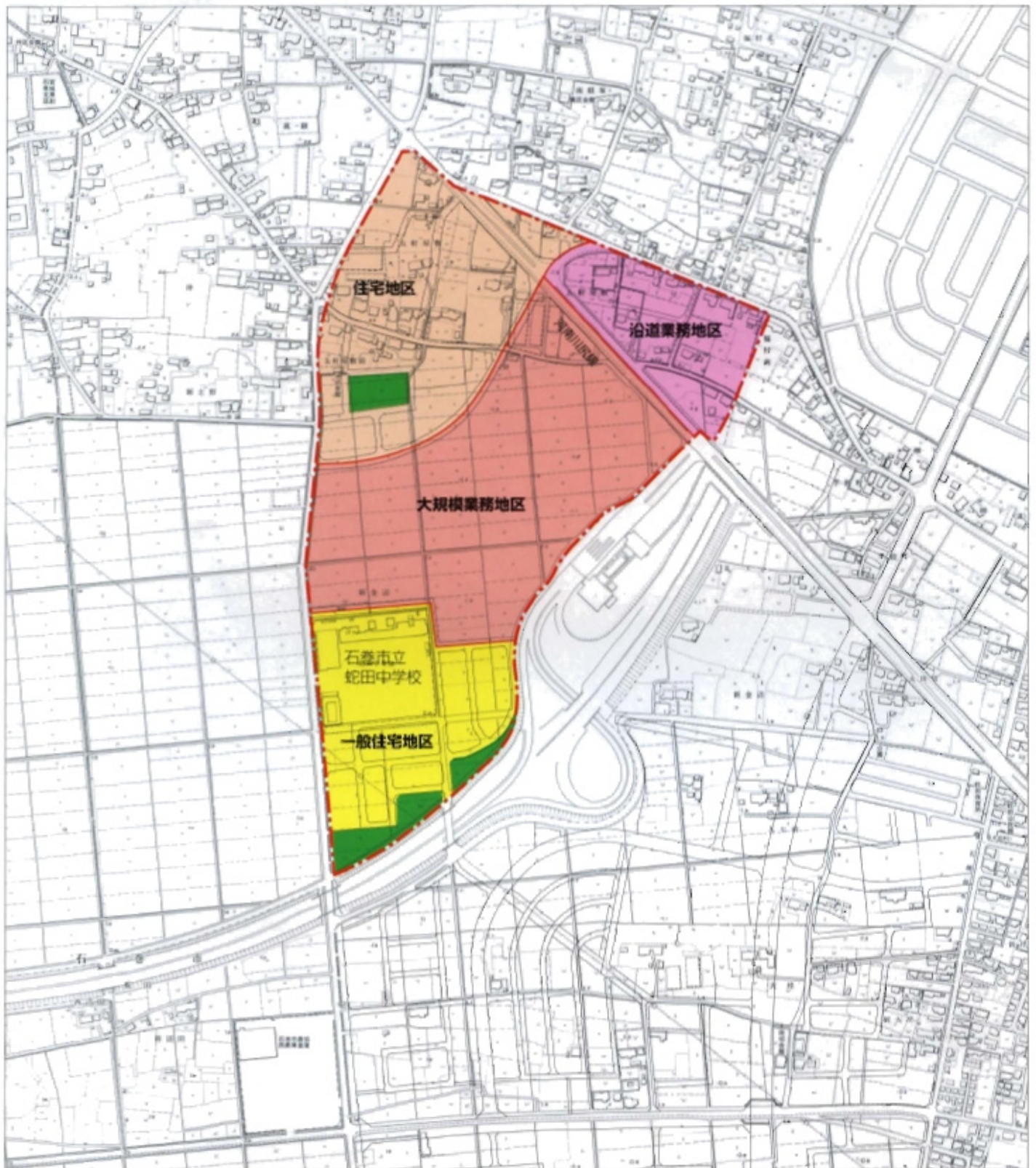
土地利用の方針

良好な環境を有する市街地を形成し、その維持を図るため、次のとおり土地利用の方針を定めます。


- 1 大規模業務地区は、三陸縦貫自動車道石巻河南インターチェンジ及び幹線道路である都市計画道路河南川尻線に接する地区の特性を活かし、流通業務機能や商業機能の集積を図る地区とします。
- 2 沿道業務地区は、幹線道路沿線地区として、景観に配慮しつつ、主として沿道型の業務施設の立地を誘導し、これらの施設と住宅とが共存する良好な市街地の形成を図る地区とします。
- 3 住宅地区は、周辺の集落も含めた地域住民の利便に供する店舗及び事務所等が住宅と共存し調和する市街地形成を図る地区とします。
- 4 一般住宅地区は、建物の高層化を防止し、主として住宅地の形成を図るほか、小規模な日常利便に供する店舗の誘導及び既存教育施設を保護する地区とします。

建築物等の整備方針

- 1 大規模業務地区においては、流通業務機能や商業機能の集積を図るため、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及びかき又はさくの構造の制限を定めます。
- 2 沿道業務地区においては、沿道型の業務施設の立地及び住宅地との共存を図るため、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及びかき又はさくの構造の制限を定めます。
- 3 住宅地区及び一般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、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。




 大規模業務地区


 一般住宅地区

 地区整備計画区域界

 沿道業務地区

 公園・緑地

 地区計画地域

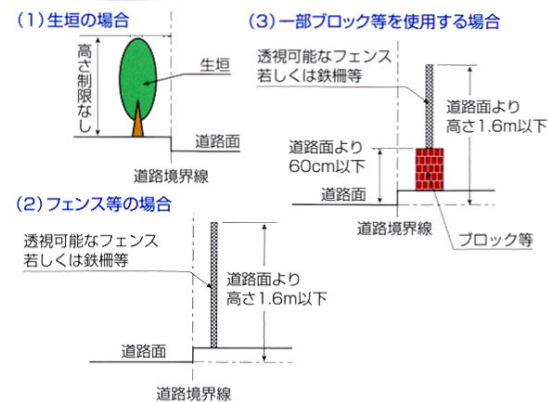
 住宅地区



石巻市蛇田西部地区計画〈整備計画概要〉

地区の区分	名称 面積	大規模業務地区 約11.9ha	沿道業務地区 約3.7ha	住宅地区 約8.0ha	一般住宅地区 約6.2ha
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> <ol style="list-style-type: none"> 住宅、共同住宅、寄宿舎又は下宿 マージャン屋、ばちこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券場その他これらに類するもの（ゲームセンターを除く） 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 畜舎 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 建築基準法別表第二（ぬ）項第3号に掲げるもの 	<p>建築してはならないもの</p> <ol style="list-style-type: none"> マージャン屋、ばちこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券場その他これらに類するもの 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 自動車教習所 畜舎 原動機を使用する工場で作業場の床面積の合計が150㎡を超えるもの 自動車修理工場で作業場の床面積が150㎡を超えるもの 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 建築基準法別表第二（ぬ）項第3号に掲げるもの 	<p>建築してはならないもの</p> <ol style="list-style-type: none"> 自動車教習所 畜舎 神社、寺院、教会その他これらに類するもの 	<p>建築してはならないもの</p> <ol style="list-style-type: none"> 物品販売業を営む店舗、飲食店及び事務所その他これらに類するもので床面積の合計が500㎡を超えるもの ホテル又は旅館 ボーリング場、スケート場、水泳場、スキー場、ゴルフ練習場、パッチング練習場その他これらに類するもの 大学、高等専門学校、専修学校その他これらに類するもの 神社、寺院、教会その他これらに類するもの 病院 公衆浴場 自動車教習所 自動車庫（建築物に付属する車庫を除く。） 畜舎
	敷地面積の最低限度	—	—	180㎡	180㎡
	壁面の位置の制限	<p>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。</p> <ol style="list-style-type: none"> 道路境界線から5m その他境界線から5m 	<p>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。</p> <ol style="list-style-type: none"> 都市計画道路河南川尻線境界線から2m その他境界線から1m <p>ただし、建築物の部分が次のイ又はロに該当するものはこの限りでない。 イ 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 ロ 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</p>	<p>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。</p> <ol style="list-style-type: none"> 都市計画道路河南川尻線境界線から2m 大規模業務地区に接する道路境界線から2m その他境界線から1m <p>ただし、建築物の部分が次のイ又はロに該当するものはこの限りでない。 イ 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 ロ 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</p>	<p>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。</p> <ol style="list-style-type: none"> 道路境界線から1m その他境界線から1m <p>ただし、建築物の部分が次のイ又はロに該当するものはこの限りでない。 イ 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 ロ 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</p>
	高さの最高限度又は最低限度	—	—	—	—
	工作物の設置の制限	—	—	—	—
	形態又は意匠の制限	<ol style="list-style-type: none"> 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。 	<ol style="list-style-type: none"> 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。 	<ol style="list-style-type: none"> 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。 	<ol style="list-style-type: none"> 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	<p>道路境界線側及びその他境界線側に設ける塀は、生垣あるいは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60cm以下のものについてはこの限りでない。</p>	<p>道路境界線側に設ける塀は、生垣あるいは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60cm以下のものについてはこの限りでない。</p>	<p>道路境界線側に設ける塀は、生垣あるいは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60cm以下のものについてはこの限りでない。</p>	<p>道路境界線側に設ける塀は、生垣あるいは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60cm以下のものについてはこの限りでない。また、学校敷地及び受変電設備等の鉄塔敷地についてはこの限りでない。</p>

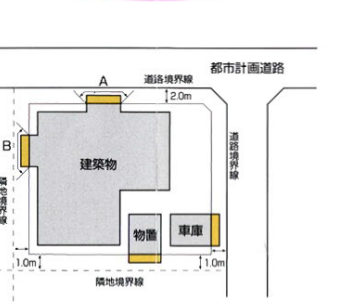
生垣・フェンス等の例
(蛇田西部地区内共通)



壁面の位置の制限
(大規模業務地区)

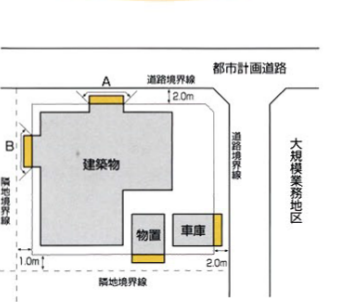


壁面の位置の制限
(沿道業務地区)



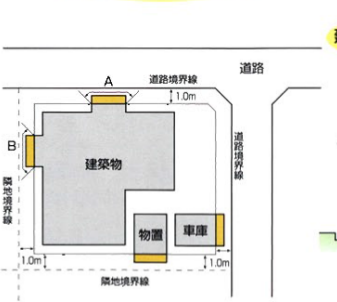
壁面後退の緩和事項
◇ 図のAとBの長さの合計が5m以下
◇ 図の部の軒の高さが2.3m以下。かつ面積の合計が5㎡以内。

壁面の位置の制限
(住宅地区)



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

壁面の位置の制限
(一般住宅地区)



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

建築物等の高さの制限

