

地区計画ガイド

新蛇田南地区



平成28年12月

石巻市

(改訂版)

はじめに

「新蛇田南地区」は、災害危険区域等にお住まいの皆様方に対し、移転していただくための宅地供給を目的とした土地区画整理事業により、周辺環境と調和したまちづくりを進めています。

このような中、地区計画を導入することにより、低層住宅を主体とした地区の形成を誘導し、美しいまちなみ、安全・安心、環境との共生が充足される良好な居住環境の形成を目標としています。

地区計画とは

建築物を建築する場合等には、都市計画法や建築基準法により一定の基準が定められていますが、本地区の目標とするまちづくりを実現するため、本地区では、地区計画制度によりまちづくりのルールを定め、良好な居住環境と美しいまちなみを形成・保持していくこととしています。

このガイドは、本地区の地区計画の内容を説明したものです。今後建築をされる場合、あるいは垣又はさくを設置する場合等にご活用いただければ幸いです。

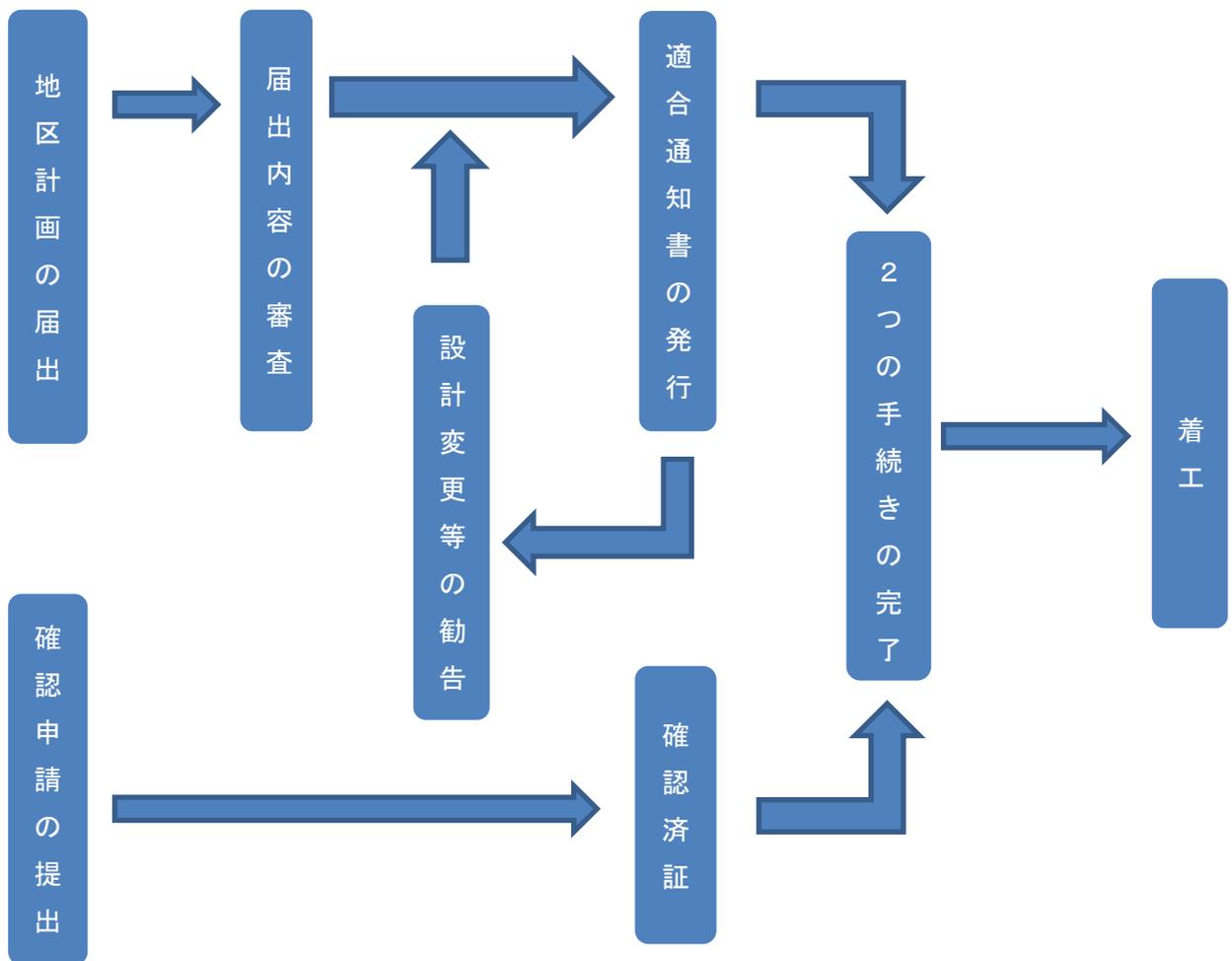
～この制度の趣旨を十分ご理解のうえ、住みよい、愛着のもてるまちづくりのためにご協力をお願いいたします。～

手続きの流れ

新蛇田地区では、建物の新築、増改築を行う前に次のような手続きが必要です。

届け出が必要な行為

- 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



届け出方法

- ①届け出期間：工事着手の30日前まで
 - ②届け出窓口：石巻市建設部都市計画課
(届け出用紙は窓口および石巻市ホームページより入手できます。)
 - ③お問い合わせ先：0225-95-1111 内線5634
- ※工事は適合通知書を得てから着手してください。

決定年月日 平成27年 8月14日 石巻市告示307号

変更年月日 平成27年11月25日 石巻市告示412号

変更年月日 平成28年12月20日 石巻市告示405号

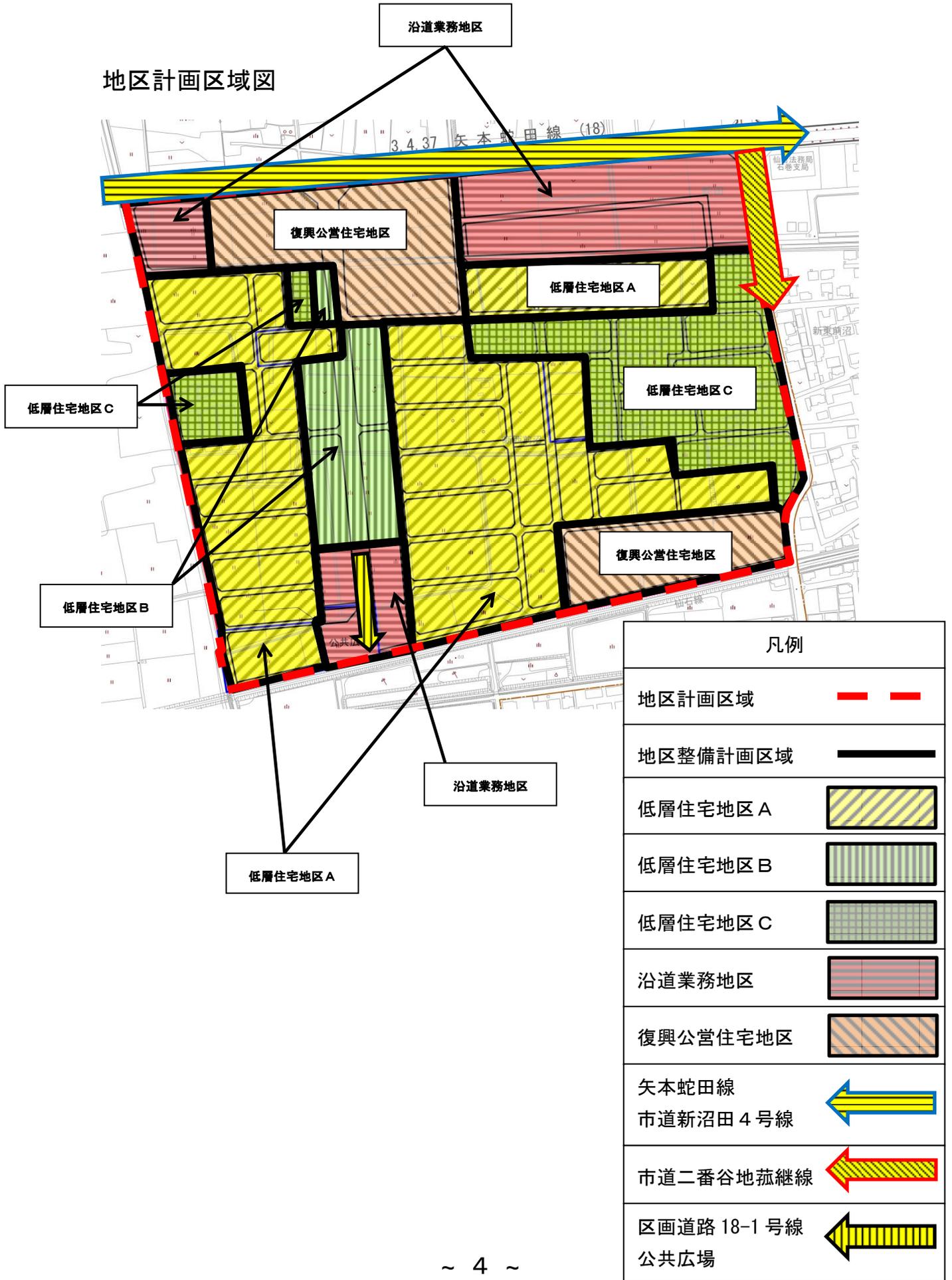
計 画 書

石巻広域都市計画地区計画の変更(石巻市決定)

都市計画新蛇田南地区計画を次のとおり変更する。

名 称	新蛇田南地区計画	
位 置	石巻市蛇田字上前沼の全部 石巻市蛇田字新沼田、同字新大埜、同字新西前沼、同字新東前沼、同字下前沼、門脇字青葉西及び同字一番谷地の各一部	
面 積	約27.4ha	
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西へ約4kmの市街地縁辺部に位置し、地区の北側は都市計画道路3・4・37矢本蛇田線（市道：新沼田4号線）、東側は市道二番谷地菰継線、南側はJR仙石線（石巻あゆみ野新駅）、西側は東松島市との行政区に囲まれている。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。 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	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。 1 主に住宅地として計画する。 2 都市計画道路3・4・37矢本蛇田線（市道：新沼田4号線）、市道二番谷地菰継線、区画道路18-1号線及び公共広場沿いは、沿道業務用地を計画する。
	地区施設の整備の方針	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。
	建築物等の整備の方針	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。 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。 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、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。

地区計画区域図



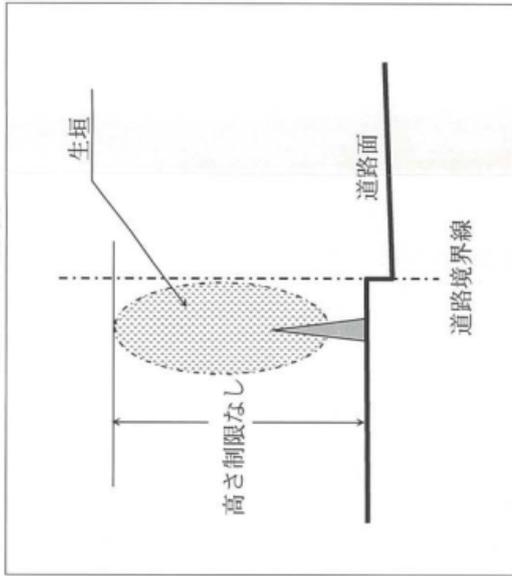
凡例	
地区計画区域	
地区整備計画区域	
低層住宅地区 A	
低層住宅地区 B	
低層住宅地区 C	
沿道業務地区	
復興公営住宅地区	
矢本蛇田線	
市道新沼田4号線	
市道二番谷地菰継線	
区画道路18-1号線	
公共広場	

新蛇田南地区計画 地区整備計画

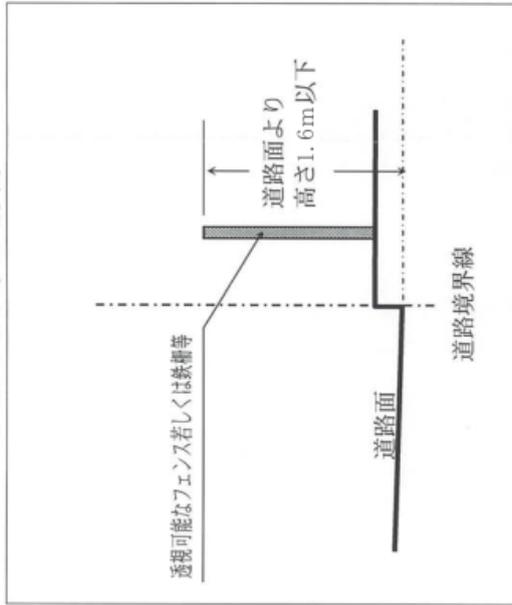
1 地区の区分	低層住宅地区A 約12.0ha			低層住宅地区B 約2.0ha			低層住宅地区C 約4.6ha			沿道業務地区 約4.4ha			復興公営住宅地区 約4.4ha		
	用途地域	建ぺい率(%)	容積率(%)	用途地域	建ぺい率(%)	容積率(%)	用途地域	建ぺい率(%)	容積率(%)	用途地域	建ぺい率(%)	容積率(%)	用途地域	建ぺい率(%)	容積率(%)
	第一種低層住居専用地域	60	80	第二種低層住居専用地域	60	80	第一種低層住居専用地域	60	80	第一種住居地域	60	200	第一種住居地域	60	200
	第二種低層住居専用地域	60	80				第二種低層住居専用地域	60	80						
	第一種住居地域	60	200												
2 用途の制限	<p>●建築できるもの</p> <p>①一戸建ての住宅</p> <p>②共同住宅、長屋(公営住宅法(昭和26年法律第193号)第2条第2号に規定する公営住宅であるものに限る。)</p> <p>③一戸建ての住宅で事務所、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)</p> <p>④集会所(住民の自治活動の用に供するものに限る)</p> <p>⑤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>⑥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>①一戸建ての住宅</p> <p>②一戸建ての住宅で事務所、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)</p> <p>③店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するものうち建築基準法施行令第130条の5の2各号で定めるもの(床面積の合計が150㎡以下かつ2階以下)</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診療所</p> <p>⑥老人ホーム、保育所、福祉ホームその他これらに類するもの</p> <p>⑦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>①一戸建ての住宅</p> <p>②共同住宅、寄宿舎又は下宿</p> <p>③一戸建ての住宅で事務所、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)</p> <p>④学校(大学、高等専門学校、専修学校等を除く)、図書館その他これらに類するもの</p> <p>⑤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>⑥診療所</p> <p>⑦老人ホーム、保育所、福祉ホームその他これらに類するもの</p> <p>⑧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>●建築できないもの</p> <p>①1階部分を兼用住宅の住宅に供する部分、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>②一戸建ての住宅の用途に供するものでその敷地が、都市計画道路3・4・37矢本蛇田線(市道新沼田4号線)、市道二番谷地菰線、区画道路18-1号線及び公共広場に接するもの</p> <p>③ホテル又は旅館</p> <p>④ホーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する運動施設のものうち建築基準法施行令第130条の6の2で定めるもの</p> <p>⑤学校、図書館その他これらに類するもの</p> <p>⑥公衆浴場</p> <p>⑦自動車教習所</p> <p>⑧自動車庫(附属庫を除く)</p> <p>⑨畜舎(15㎡以下の附属畜舎を除く)</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	195㎡			-			-			195㎡			-		
	(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。)														
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>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>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(一戸建ての住宅を含む)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>②一戸建ての住宅の1階部分の外壁又はこれに代わる柱(以下「外壁等」という。)の面から次の各号に掲げる境界線までの距離は、各号に掲げる数値以上とする。</p> <p>1) 都市計画道路3・4・37矢本蛇田線境界線(市道新沼田4号線)及び市道二番谷地菰線 20m</p> <p>2) 区画道路18-1号線境界線及び公共広場境界線 16m</p>			-		
6 高さの最高限度	10m			10m			10m			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。</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>														

かき又ははさくの構造図

生垣の場合



フェンス等の場合



一部ブロック等を使用する場合

