

三日町・八日町地区計画 魚町・南町地区計画のあらまし

三日町・八日町地区計画：平成9年12月1日決定 平成12年12月5日変更
平成16年2月27日変更

魚町・南町地区計画：平成28年12月21日決定 令和3年4月1日変更

【三日町・八日町地区計画】

三日町・八日町地区は、公共・公益施設等、多様な機能が集まった地域です。この機能を更に強化するため、土地の高度利用や、商業・業務施設の適切な集積を図ると共に、防災性や住み心地の向上を図るため、平成9年に本市ではじめて地区計画を導入し、その後二度の変更を加えて現在に至っています。

【魚町・南町地区計画】

魚町・南町地区は、市内各方面からの交通結節点であるとともに、古くから商業集積地として栄えてきた地区ですが、東日本大震災で甚大な被害を受けました。そのため、復興事業で実施した土地区画整理事業による盛土・嵩上げで形成される良好な市街地を維持するとともに、自然環境と調和した賑わい再生を図るため、平成28年12月に地区計画を策定しました。



必要な届出について

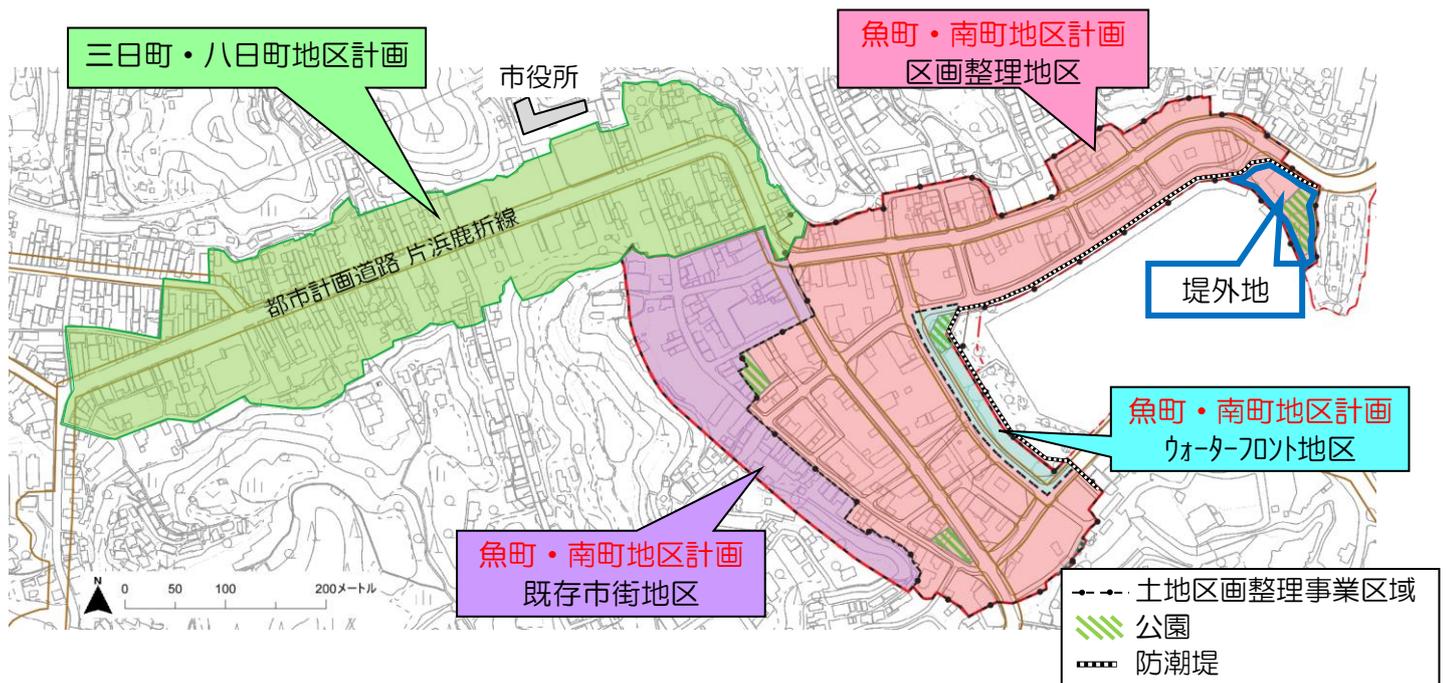
地区計画の区域内で下記の工事等を行う際は、あらかじめ届出が必要になります。

対象地区	三日町・八日町地区	届出書・申請書に添付する書類
	魚町・南町地区	
届出が必要な行為	地区計画に係る届出	届出書・申請書に添付する書類
届出部数	2部	
切土・盛土	○	付近見取図, 平面図 (1/1,000 以上), 造成計画平面図及び断面図 (1/100 以上)
建築物・工作物の新築・増築・改築	○	付近見取図, 配置図 (1/100 以上), 立面図及び断面図 (2面以上) 並びに各階平面図 (1/50 以上), その他 (土地及び建物の面積が分かるもの)
建築物の用途変更	○	
移動の容易でない物件の設置・堆積		付近見取図, 平面図 (1/100 以上)

- ※ 事前にご相談ください。
- ※ 届出は、工事の着工または建築確認申請の30日前までに行ってください。
- ※ 建築主以外の方が代理で届出する場合は、委任状（任意様式）が必要です。
- ※ 相談・届出先 気仙沼市 建設部 都市計画課 都市計画係
〒988-8501 気仙沼市八日町一丁目1番1号 第二庁舎2階
電話 0226-22-3452（直通）

三日町・八日町地区計画 及び 魚町・南町地区計画等の主な内容

区 分		三日町・八日町地区計画	魚町・南町地区計画 既存市街地区
用途地域等	用途地域	商業地域（一部は第一種住居地域）	商業地域
	防火規制等	防火地域及び準防火地域	準防火地域
	建蔽率	80%（第一種住居地域は60%）	80%
	容積率	400%（第一種住居地域は200%）	400%
地区計画による制限	建築物等の用途の制限 ※1	次に掲げる建築物は建築してはならない。 (1) 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第6項各号に規定する店舗型性風俗特殊営業の用途に供するもの (2) 倉庫業を営む倉庫	次の各号に掲げる建築物（これに附属する建築物）は建築できない。 (1) 個室付浴場に係る公衆浴場及び建築基準法施行令第130条の9の2に規定する建築物 (2) 畜舎で面積の合計が15㎡をこえるもの
	建築物の敷地面積の最低限度		100㎡ ※2
	壁面位置の制限	都市計画道路 3・4・4 片浜鹿折線に面する建築物の外壁，又はこれに代わる柱の面は，当該道路の都市計画決定線からの距離を0.5m以上とする。	
	建築物の高さの最高限度		
	建築物の形態又は意匠の制限	(1) 都市計画道路 3・4・4 片浜鹿折線に面する建築物の形態は，階数を2階以上とし，周囲の環境に調和するものとする。 (2) 建築物の外壁は，原色を避け落ち着いた色調とする。	

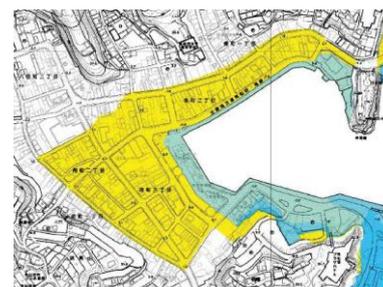


魚町・南町地区計画	
区画整理地区	ウォーターフロント地区
商業地域（一部は準工業地域）	商業地域
準防火地域	準防火地域
80%（準工業地域は60%）	80%
400%（準工業地域は200%）	400%
次の各号に掲げる建築物（これに附属する建築物）は建築できない。 (1) 個室付浴場に係る公衆浴場及び建築基準法施行令第130条の9の2に規定する建築物 (2) 畜舎で面積の合計が15㎡をこえるもの (3) 地区内の堤外地における以下の建築物 ア 住宅、共同住宅、長屋、寄宿舍、下宿及び寮 イ 建築基準法施行令第19条第1項に規定する児童福祉施設等 ウ 旅館業法第2条第1項に規定する旅館業の営業に供する施設 エ 医療法第1条の5第1項の病院及び同条第2項の診療所のうち患者を入院させる施設を有するもの オ 宿泊設備を有する研修施設	次の各号に掲げる建築物（これに附属する建築物）は建築できない。 (1) 住宅、共同住宅、長屋、寄宿舍、下宿及び寮 (2) 個室付浴場に係る公衆浴場及び建築基準法施行令第130条の9の2に規定する建築物 (3) 畜舎で面積の合計が15㎡をこえるもの
100㎡ ※2	100㎡ ※2
建築物の壁面又はこれに代わる柱の面から、隣地境界線までの距離は、0.5m以上とする。 ※3	建築物の壁面又はこれに代わる柱の面から、道路及び隣地境界線までの距離は、0.5m以上とする。 ※3
	20m
/	/

※1 災害危険区域では、市条例により住宅等の建築に一定の制限があります。

※2 建築物の敷地面積の最低限度は、次の各号のいずれかに該当する場合は除外されます。

- (1) 巡査派出所及び公衆電話所並びに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の敷地として使用するもの
- (2) 当該地区計画の決定告示日において、現に建築物の敷地として使用されている土地で、その全部を一の敷地として使用する場合
- (3) 当該地区計画の決定告示日において、現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用する土地で、その全部を一の敷地として使用する場合
- (4) 土地区画整理法第98条第1項の規定による仮換地の指定又は同法第103条第1項の規定による換地処分を受けた土地で、所有権その他の権利に基づいてその全部を一の敷地として使用するもの



着色範囲が災害危険区域

※3 魚町・南町地区計画における壁面位置の制限は、次の各号のいずれかに該当する建築物については除外されます。

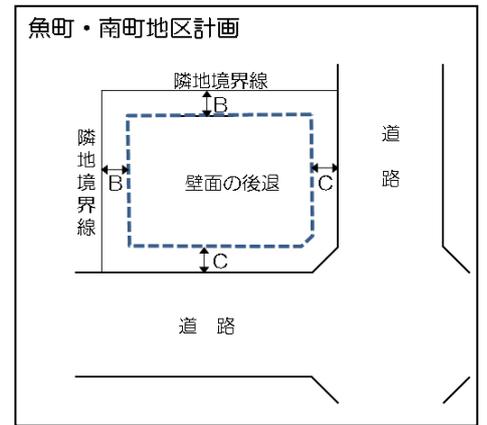
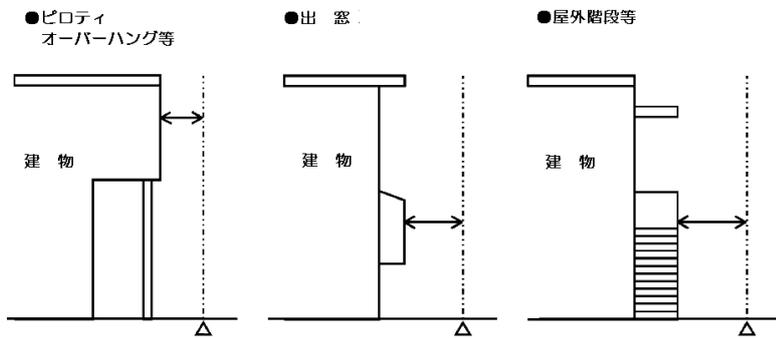
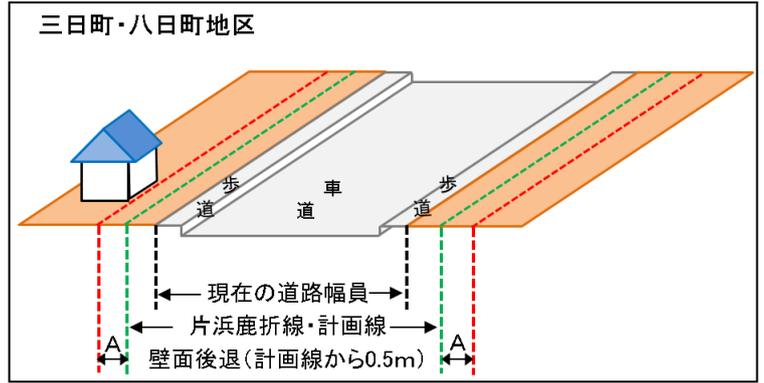
- (1) 地階
- (2) 建築物の敷地面積が100㎡未満のもの
- (3) 建築物の敷地面積が100㎡以上であっても敷地の形状が間口狭小等の不整形地でその他市長がやむを得ないと認めたもの

壁面位置の制限について

建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から、都市計画道路計画線や道路境界線・隣地境界線までの距離は、それぞれ0.5m以上です。

道路や隣地から距離をとった場所は、駐車場に利用することや、生垣や柵等を設置する等の利用が可能です。

※ 建築物の外壁及びこれに代わる柱の面とは、建築物の外壁に付帯するもの全てとします。ただし、固定基礎構造を有さない施設は除きます。



A	三日町・八日町地区計画	都市計画道路・片浜鹿折線計画線から0.5m以上
B	魚町・南町地区計画	区画整理地区
		ウォーターフロント地区
C	ウォーターフロント地区	道路境界から0.5m以上

地盤面の高さの維持について

魚町・南町地区計画では、国の交付金「津波防災整地費」等を受け、盛土・嵩上げしています。津波に対して安全な市街地を保全するため、地区計画の方針に盛土・嵩上げた地盤面を維持することを定めています。

地区計画区域内で切土・盛土を行う場合は、あらかじめ届出が必要になります。

※ 次の場合は除外されます。

- 通常の管理行為、軽易な行為等
- 建築にあたり、整地、造園を行う場合

※ ただし、最低限度（1m程度）の範囲とし、津波浸水を防ぐことができるように区域の外輪部の地盤高を維持しなければならない。



問い合わせ先・届出先

気仙沼市 建設部 都市計画課 都市計画係

電話 0226-22-3452（直通）

