

地区計画ガイド

河北団地地区

平成28年11月

石巻市

はじめに

「河北団地地区」では、東日本大震災により移転を余儀なくされた市民の皆様
の他地区供給を目的とした防災集団移転促進事業により、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、本地区が目標とするまちづくりを実現するため、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、皆様が
建築をされる場合等にご活用いただければ幸いです。

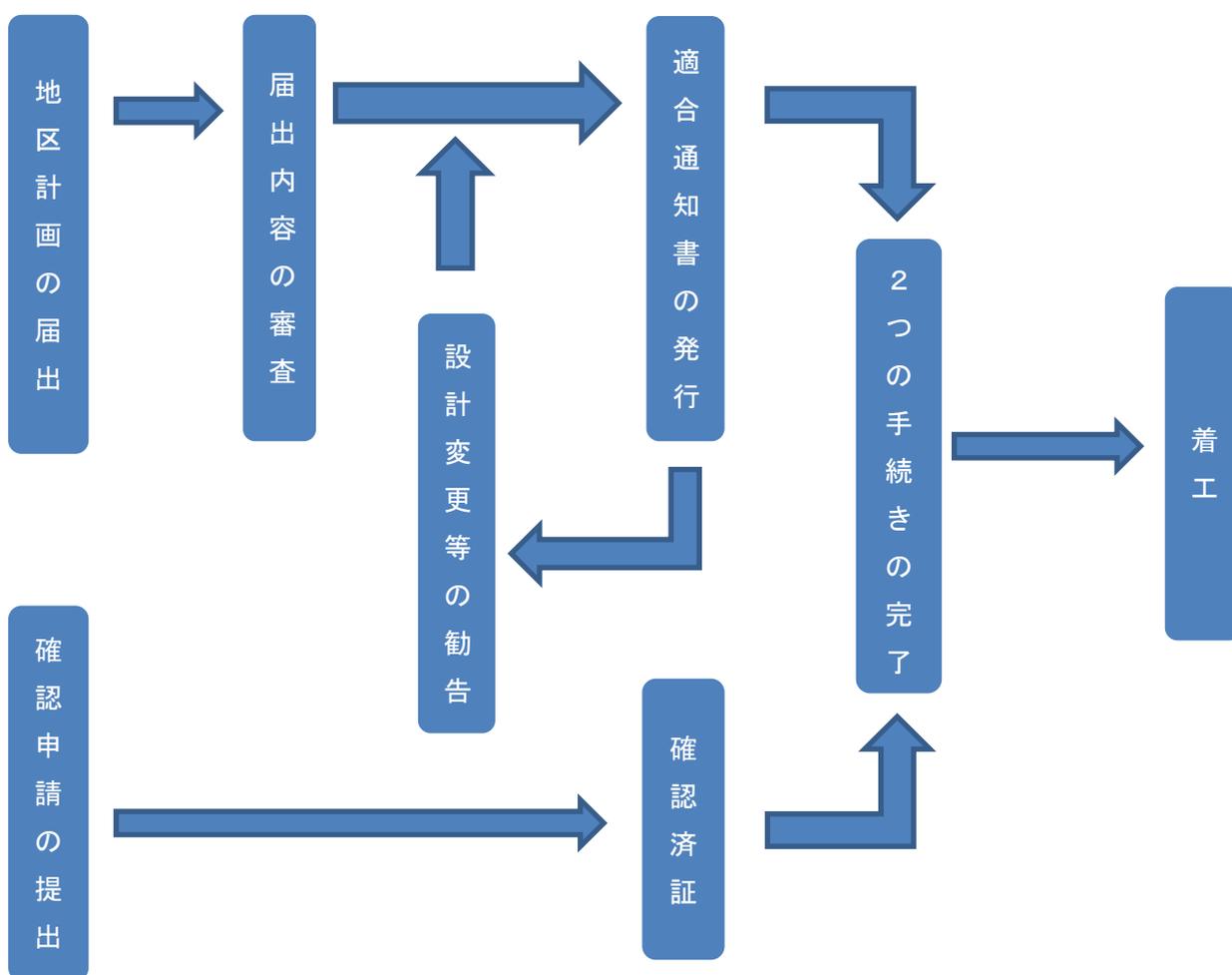
～この制度の趣旨を十分ご理解のうえ、住みよい、愛着のもてるまちづくり
のためにご協力をお願いいたします。～

手続きの流れ

河北団地地区では、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
- 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。

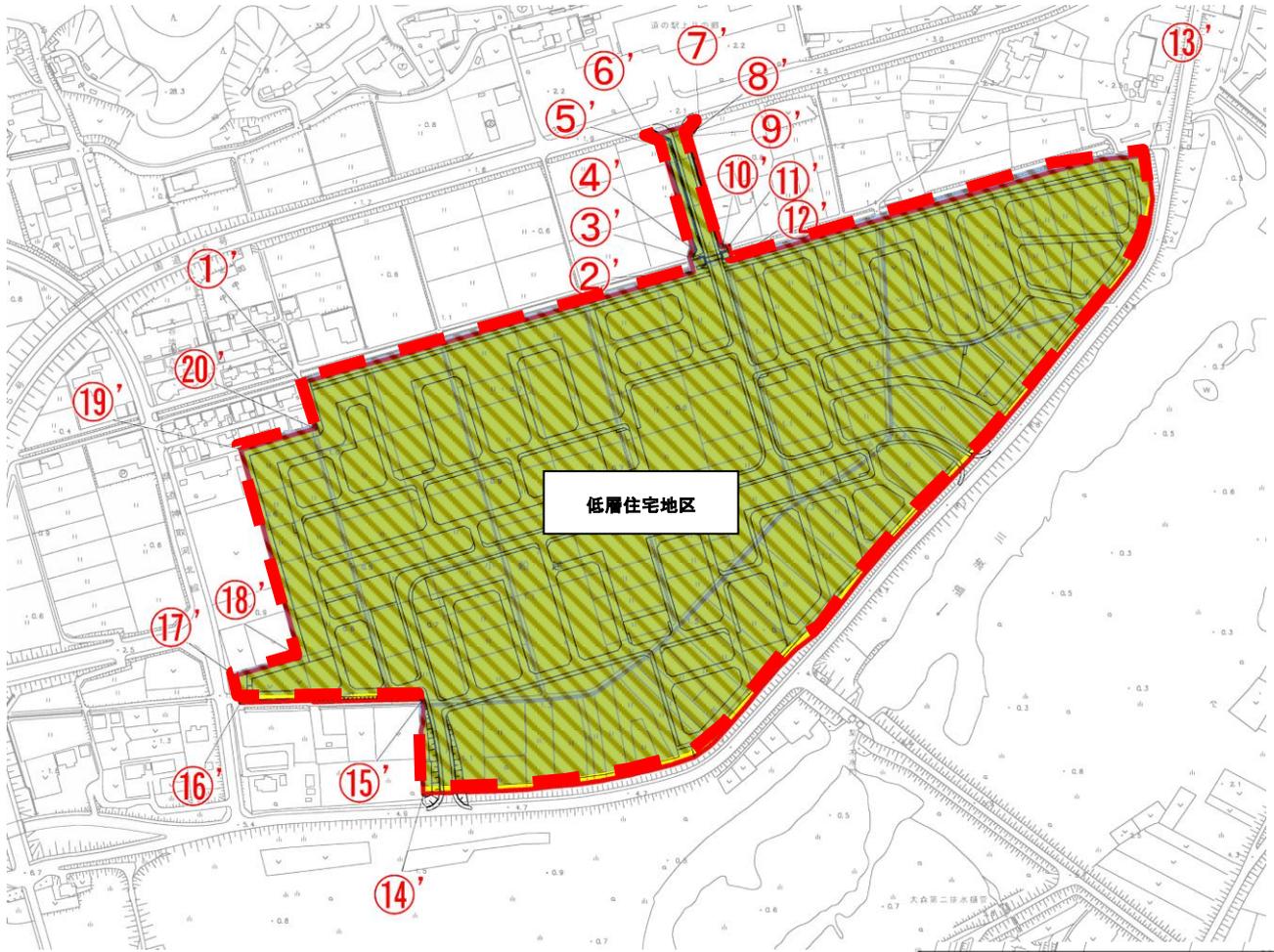
計 画 書

河北都市計画地区計画の決定(石巻市決定)

都市計画河北団地地区計画を次のとおり決定する。

名 称	河北団地地区計画	
位 置	石巻市小船越字二子南下、同字二子畑及び同字二子北下の各一部	
面 積	約19.4ha	
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、J R石巻駅を中心とする石巻中心市街地から北へ約9kmの、周囲に田園地帯の広がる旧河北町内に位置し、地区の東部は追波川、西部は国道45号や三陸縦貫自動車道及び河北I C、北部は田を挟んで国道45号や道の駅（上品の郷）があり、南部は旧北上川に囲まれている。東日本大震災により移転を余儀なく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決定し、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> <p>1 主に住宅地として計画する。</p>
	地区施設の整備の方針	<p>防災集団移転促進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> <p>原則、車両の乗り入れは区画道路から行い、幅員12mの幹線道路からの乗り入れは、町並みへの配慮や歩道の快適性・安全性の低下、自動車交通流への影響を懸念し、これを制限する。</p> <p>ただし、区画道路に幅5m以上面していない戸建住宅については、幅員12mの幹線道路からの乗り入れを認め、乗り入れ幅は5m以下とする。また、店舗等兼用住宅やその他やむを得ない場合は、幅員12mの幹線道路からの乗り入れを認め、乗り入れ幅は8m以下とする。また、建て替えや建物用途の変更等により上記条件に合わなくなった場合は、乗り入れ制限されるため、歩道乗り入れ口の閉鎖をすること。</p>
	建築物等の整備の方針	<p>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、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度（建ぺい率）、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。</p> <p>また、昔から代々地元で採れる木や石・土などの自然素材を利用して家建ててきたことから、それら風土が育んだ家が地域の姿を育んできたことを将来の河北団地においても大切に、自然素材を建材として家づくりに使うことを推奨する。</p>

地区計画区域図

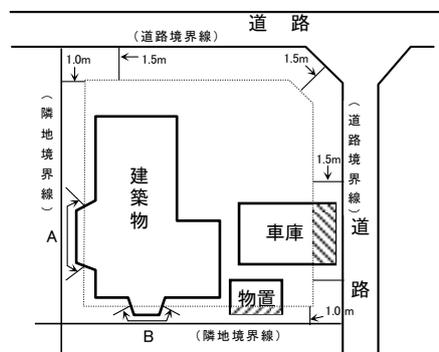


凡例	
地区計画区域	
地区整備計画区域	
低層住宅地区	

番号	境界の説明
①'～②'	道路端(含まず)
②'～③'	見通し
③'～④'	地番界
④'～⑤'	地番界
⑤'～⑥'	地番界
⑥'～⑦'	道路端(含まず)
⑦'～⑧'	地番界
⑧'～⑨'	見通し
⑨'～⑩'	道路端(含まず)
⑩'～⑪'	見通し
⑪'～⑫'	見通し
⑫'～⑬'	道路端(含まず)
⑬'～⑭'	河川端(含まず)
⑭'～⑮'	地番界
⑮'～⑯'	字界(地番界)
⑯'～⑰'	道路端(含まず)
⑰'～⑱'	地番界
⑱'～⑲'	地番界
⑲'～⑳'	地番界
⑳'～①'	道路端(含まず)

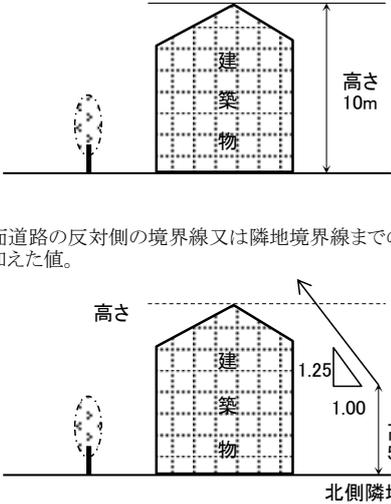
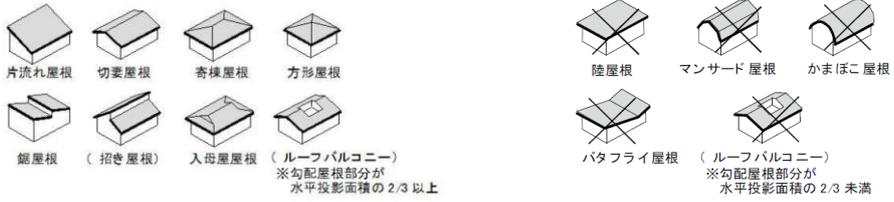
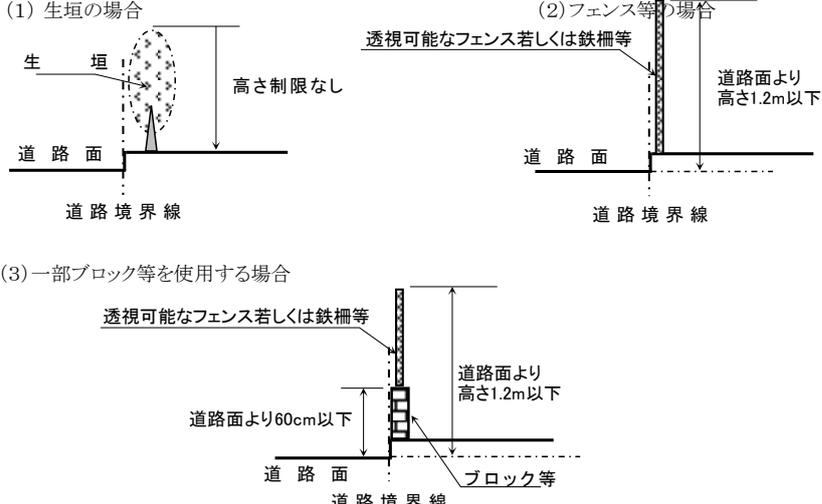
地区計画の概要

地区整備計画区域	低層住宅地区
用途地域	なし(非線引き都市計画区域)
まちづくりの方針	戸建住宅を主体とし、住環境に悪影響を及ぼさない兼用住宅の立地を許容した住宅地の形成を図る。
A. 建築物等の用途の制限	<p>< 建築できるもの ></p> <ol style="list-style-type: none"> (1) 一戸建ての住宅 (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) 共同住宅、寄宿舎又は下宿 (4) 集会所(住民の自治活動の用に供するものに限る) (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(消防ポンプ自動車置場その他これらに類するものを含む) (6) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの (7) 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 (8) 診療所 (9) 公衆浴場 (10) 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)
B. 容積率の最高限度	10/10
C. 建ぺい率の最高限度	5/10
D. 敷地面積の最低限度	180㎡ (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。)
E. 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> <ol style="list-style-type: none"> 1) 道路境界線 1.5m 2) その他隣地境界線 1m 3) 柱構造で4周が開放された自動車車庫の場合の敷地境界線 0.5m <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> <ol style="list-style-type: none"> 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㎡以下であるもの

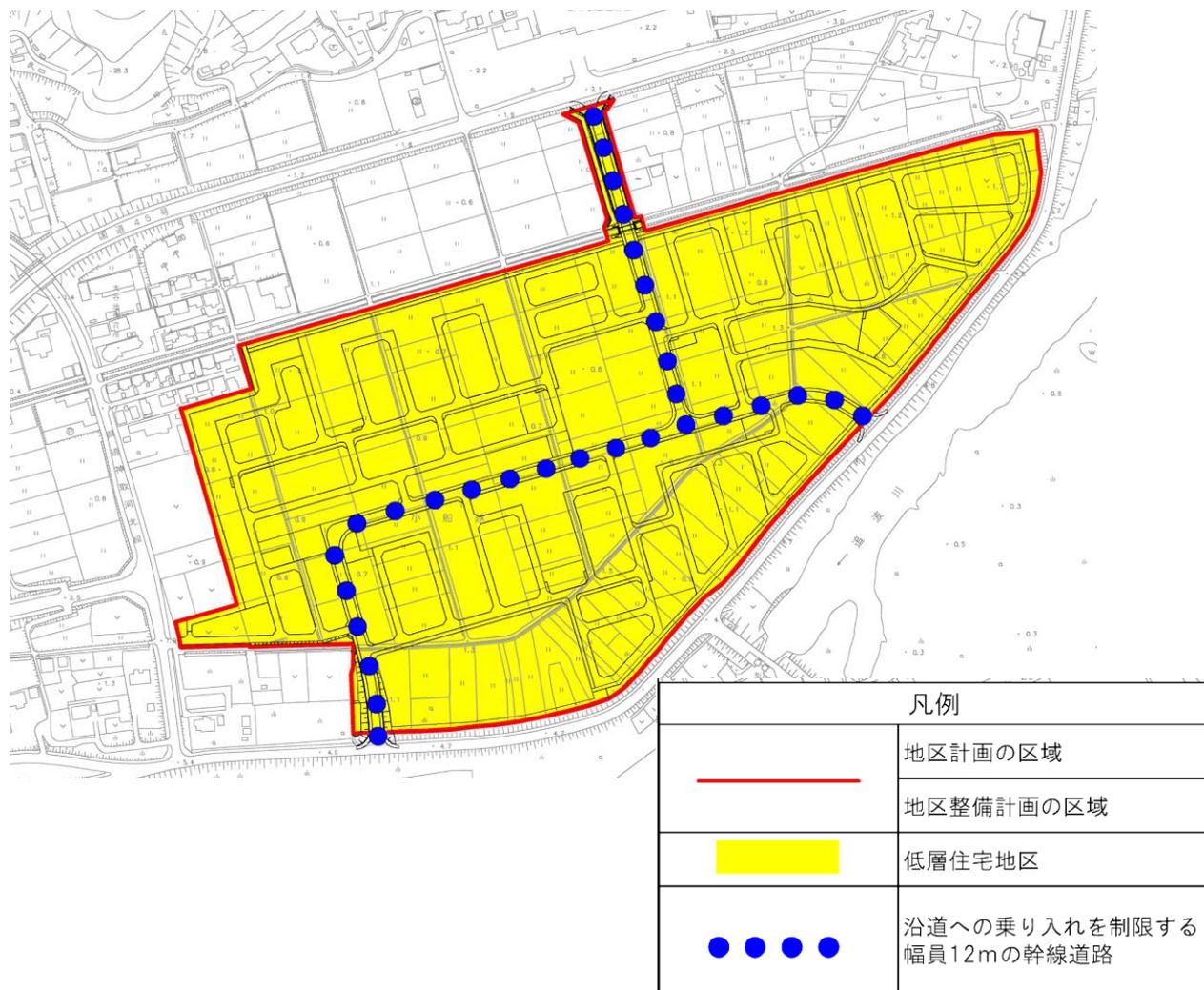


壁面後退の緩和事項

- ◇ 図のAとBの長さの合計が3m以下
- ◇ 部の軒の高さ2.3m以下。かつ面積の合計が5㎡以内。

<p>地区整備計画区域</p> <p>F. 建築物等の高さの制限</p>	<p style="text-align: center;">低層住宅地区</p>  <p>高さ 10m</p> <p>高さ 5m</p> <p>1.25</p> <p>1.00</p> <p>真北</p> <p>北側隣地境界</p> <p>かつ、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に1.25を乗じて得たものに、5mを加えた値。</p>
<p>G. 建築物の形態又は意匠の制限</p>	<p>母屋の屋根形状は、陸屋根以外の勾配屋根とし、次の各号に該当するものとする。ただし、物置、自動車車庫その他これに類する用に供する附属建築物(建築基準法施行令第130条の5各号に掲げるものを除く)を除く。</p> <ol style="list-style-type: none"> 寄棟、切妻、入母屋、片流れ屋根等の全面勾配のある屋根形状 屋根全体の水平投影面積の2/3以上の部分を勾配1/10以上とする。  <p>片流れ屋根 切妻屋根 寄棟屋根 方形屋根 陸屋根 マンサード屋根 かまぼこ屋根 縦屋根 (招き屋根) 入母屋屋根 (ルーフバルコニー) ※勾配屋根部分が水平投影面積の2/3以上 バタフライ屋根 (ルーフバルコニー) ※勾配屋根部分が水平投影面積の2/3未満</p> <p>屋根の色彩は、原色を避け、彩度の低い落ち着いた色調とし、その範囲は、次の各号に掲げる数値とする。ただし、地場の石材などで着色塗料を用いない自然素材はこの限りでない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 暖色系(色相10RP~5Y) 明度5.0以下、彩度4.0以下(マンセル表色系) 寒色系(色相その他) 明度5.0以下、彩度3.0以下(マンセル表色系) <p>外壁の色彩は、基本色(壁面面積の70%以上)は原色を避け、彩度の低い落ち着いた色調とし、その範囲は、次の各号に掲げる数値とする。ただし、木材(焼板を含む)、土壁、漆喰、地場の石材などで着色塗料を用いない自然素材はこの限りでない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 暖色系(色相10RP~5Y) 明度2.0以上8.5以下、彩度5.0以下(マンセル表色系) 寒色系(色相その他) 明度2.0以上8.5以下、彩度2.0以下(マンセル表色系) <p>※無彩色(色相N)を含む 屋外広告物は、美観、風致を良好に保つものとする。また、自家用広告物に限定し、建築物等の壁面に表示する広告物を設置してはならない。 ただし、宮城県屋外広告物条例第5条に定める、許可等の不要な広告物については、その定めに従うものとする</p>
<p>H. かき又はさくの構造の制限</p>	<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が1.2m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。</p> <p>◎ 生垣・フェンス等の例</p> <ol style="list-style-type: none"> 生垣の場合 高さ制限なし フェンス等の場合 透視可能なフェンス若しくは鉄柵等 道路面より高さ1.2m以下 一部ブロック等を使用する場合 透視可能なフェンス若しくは鉄柵等 道路面より高さ1.2m以下 道路面より60cm以下 ブロック等 

乗り入れ制限図



2. 建築できるもの

<input type="checkbox"/>	一戸建ての住宅
<input type="checkbox"/>	店舗等兼用住宅
<input type="checkbox"/>	共同住宅、寄宿舍または下宿
<input type="checkbox"/>	集会所(住民の自治活動に供するものに限る)
<input type="checkbox"/>	巡査派出所、公衆電話所等
<input type="checkbox"/>	神社、寺院、教会等
<input type="checkbox"/>	老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホーム等
<input type="checkbox"/>	診療所
<input type="checkbox"/>	公衆浴場
<input type="checkbox"/>	附属建築物

3. 容積率の最高限度

容積率	%	※100%以下
-----	---	---------

4. 建ぺい率の最高限度

建ぺい率	%	※50%以下
------	---	--------

5. 敷地面積の最低限度

敷地面積	㎡	※180㎡以上
------	---	---------

6. 壁面の位置の制限図

配置図に記載してください。

※壁面後退は柱中心ではなく壁面までの値を記載してください。

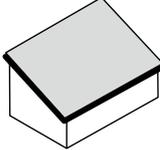
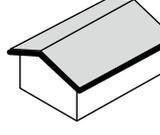
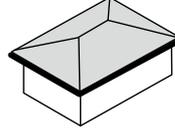
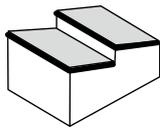
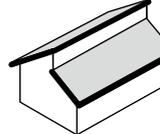
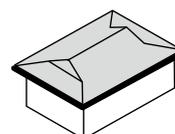
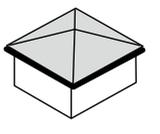
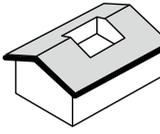
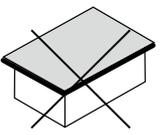
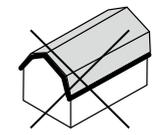
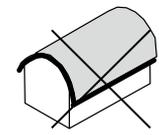
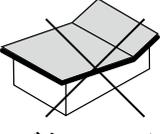
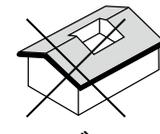
7. 建築物等の高さの最高限度について

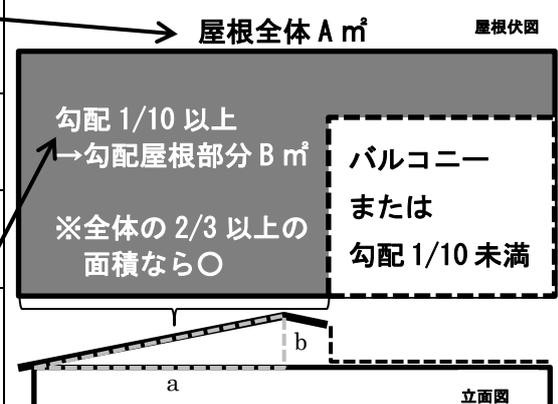
ソーラーパネル設置	有 ・ 無
最高高さ	m ※ソーラーパネル含み 10m以下
北側斜線制限	<p>立面図に記載してください。 「建築基準法第56条第1項第3号の第一種低層住居専用地域に定める規制」 ※道路斜線制限・日影規制は無し</p> <p>※ソーラーパネルを含む</p>

8. 建築物の形態又は意匠の制限について

(1) 屋根形状について

→屋根伏図による

勾配屋根の種類	片流れ ・ 切妻 ・ 寄棟 ・ その他 ()
○	<div style="display: flex; flex-wrap: wrap; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;">  <p>片流れ屋根</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>切妻屋根</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>寄棟屋根</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>鋸屋根</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>(招き屋根)</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>入母屋屋根</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>方形屋根</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>(ルーフバルコニー) ※勾配屋根部分が 水平投影面積の 2/3 以上</p> </div> </div>
×	<div style="display: flex; flex-wrap: wrap; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;">  <p>陸屋根</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>マンサード 屋根</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>かまぼこ 屋根</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>バタフライ屋根</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>(ルーフバルコニー) ※勾配屋根部分が 水平投影面積の 2/3 未満</p> </div> </div>
屋根全体の 水平投影面積 A	m^2
屋根の最小勾配 b/a	$\frac{1}{10}$ 以上
勾配屋根部分の 水平投影面積 B	m^2
勾配屋根の 占める割合 B/A	$\frac{2}{3}$ 以上



(2) 屋根の色彩について

→屋根伏図による

部材	仕上げ材		色彩 (マンセル表色系)			
	材料名	自然素材	暖・寒色	色相	明度	彩度
屋根①			暖・寒			
屋根②			暖・寒			
屋根③			暖・寒			

※暖色系 (色相 10RP~5Y) 明度 5.0 以下、彩度 4.0 以下

寒色系 (色相その他) 明度 5.0 以下、彩度 3.0 以下

※物置・カーポート等の附属建築物も対象

(3) 外壁の色彩について

→立面図 (4面以上) による

部材	仕上げ材		色彩 (マンセル表色系)			
	材料名	自然素材	暖・寒色	色相	明度	彩度
外壁①	m ² %		暖・寒			
外壁②	m ² %		暖・寒			
外壁③	m ² %		暖・寒			
総外壁面積	m ² 100%					

※暖色系 (色相 10RP~5Y) 明度 2.0 以上 8.5 以下、彩度 5.0 以下

寒色系 (色相その他) 明度 2.0 以上 8.5 以下、彩度 2.0 以下

※基本色【壁面面積の 70% 以上】は制限内の値に【原色を避け、彩度の低い色調】

※物置・カーポート等の附属建築物も対象

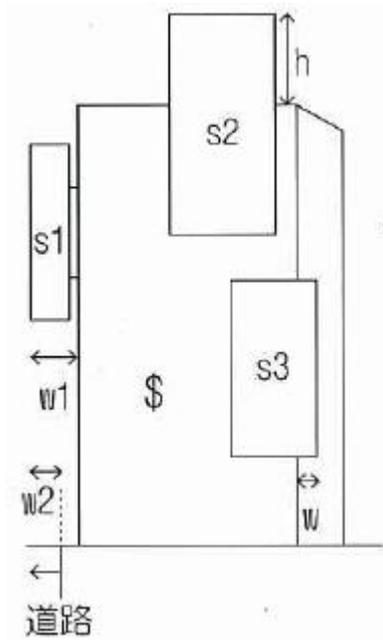
4. 屋外広告物について

→立面図（4面以上）による

<input type="checkbox"/>	自家用広告物に限定している。かつ、壁面に表示する広告物ではない。
<input type="checkbox"/>	宮城県屋外広告物条例第5条に定めるもの

①設置してはならない「建築物等の壁面に表示する広告物」

- ・ \$: 壁面の窓等の開口部を含む壁面上
- ・ S1 : 道路側へ水平方向に突き出す場合
- ・ S2 : 壁面の上端から上方へ突き出す場合
- ・ S3 : 敷地内で水平方向に突き出す場合



②許可等の不要な広告物（宮城県屋外広告物条例より）

許可等の不要な広告物

次に掲げるような広告物は、**社会生活上最低限必要なもの**と認められるため、屋外広告物条例の規制の一部の適用が免除されています。

■禁止物件にも表示でき、禁止地域、許可地域に許可不要で表示できるもの

- イ 法令の規定により表示するもの
- ロ 国または地方公共団体が公共的目的のために表示するもの
- ハ 公職選挙法に規定する選挙運動のために使用するポスター類

■禁止地域、許可地域に許可不要で表示できるもの

- イ 冠婚葬祭、祭礼等のために一時的に表示するもの
- ロ 講演会、展覧会、音楽会等のため、その会場の敷地内に表示するもの
- ハ 人、動物、車両（自動車と電車を除く）、船舶等に表示するもの

また、次に掲げるような広告物は、**一定の基準を守って表示された場合に限り**社会生活上最低限必要なものと認められるので、屋外広告物条例の規制の一部の適用が免除されます。

■一定の基準内で表示された場合のみ禁止物件にも表示でき、禁止地域、許可地域に許可不要で表示できるもの

ベンチ、くす入れ、吸いがら入れ、噴水、花だん、防犯灯柱、街路灯柱、都市公園内の遊戯施設に寄贈者名を表示する広告物

[共通の基準]

- 広告物の数が1の施設または物件につき2個以内。
- 特殊照明装置またはけい光、発光、反射を伴う塗料や材質を使用しない。

[防犯灯柱、街路灯柱に表示する場合の基準]

<巻型>

- 巻き幅が0.9m以内で、長さが1.8m以内。
- 下端が地上から1.2m以上。

<そで型>

- 横幅が0.5m以内、縦幅が1.8m以内で、かつ、突出し幅が1m以内。
- 下端が地上から2.5m以上（車道上では4.5m以上）。

[それ以外の施設・物件に表示する場合の基準]

- 表示方向から見た施設・物件の投影面積の1/10以内で、かつ、0.5㎡以内。

■一定の基準内で表示された場合のみ禁止地域、許可地域に許可不要で表示できるもの

イ 自己の氏名、名称、店名若しくは商標または自己の事業若しくは営業の内容を、自己の住所または事業所、営業所若しくは作業場に表示するもの。

[基準]

- 1の住所、事業所、営業所、作業場に表示する広告物の面積の合計が15㎡以内（ただし、第1種禁止地域では7㎡以内）。
- 特殊照明装置またはけい光、発光、反射を伴う塗料や材質を使用しない。

ロ 自己の管理する土地または物件に管理上の必要に基づき表示する広告物

[基準]

- 管理する1団の土地または管理する物件が存する1団の土地の区域に表示する広告物の面積の合計が7㎡以内。
- 特殊照明装置またはけい光、発光、反射を伴う塗料や材質を使用しない。

八 電車または自動車に表示する広告物

[電車、乗合バス、貸切バスに表示する広告物の基準]

- 面積の合計が10㎡以内。

[その他の自動車に表示する広告物の基準]

- 面積の合計が20㎡以内。

二 公共的な目的のために表示する道標、案内図板等

[基準]

- 面積が4㎡以内（10以上の建物・施設等への案内を示すもののみ10㎡以内）。
- 独立して地上に表示する広告物により表示する場合は、高さが3m以内。
- 寄贈者等の氏名、名称、店名・商標、事業・営業の内容を表示する場合は、その部分の面積の合計が当該広告物面積の1/5以内。
- 特殊照明装置またはけい光、発光、反射を伴う塗料や材質を使用しない。
- 電柱類広告により表示する場合は、許可地域の基準に適合するもの。

ホ 町内会、自治会等の公共的団体が公共的目的のために表示するもの

[基準]

- 面積が4㎡以内。
- 独立して地上に表示する広告物により表示する場合は、高さが3m以内。
- 寄贈者等の氏名、名称、店名・商標、事業・営業の内容を表示する場合は、その部分の面積の合計が当該広告物面積の1/5以内。
- 特殊照明装置またはけい光、発光、反射を伴う塗料や材質を使用しない。

ハ 地方公共団体や町内会、自治会等の公共的団体が設置する掲示板に表示する広告物

[基準]

- 面積1㎡以内のはり紙により表示する。
- 広告物の表示面に表示者の氏名（名称）、住所と表示した日を明記する。
- 広告物の表示期間が1ヶ月以内。

5. かき又はさくの構造の制限について

→かき又はさくの構造図（断面図）による

種類	生垣 ・ フェンス等 ・ 一部ブロック等を使用
道路面からの高さ ※生垣以外の場合	m ※1.2m以下
ブロック等の高さ ※一部ブロック等を使用する場合	m ※0.6m以下

