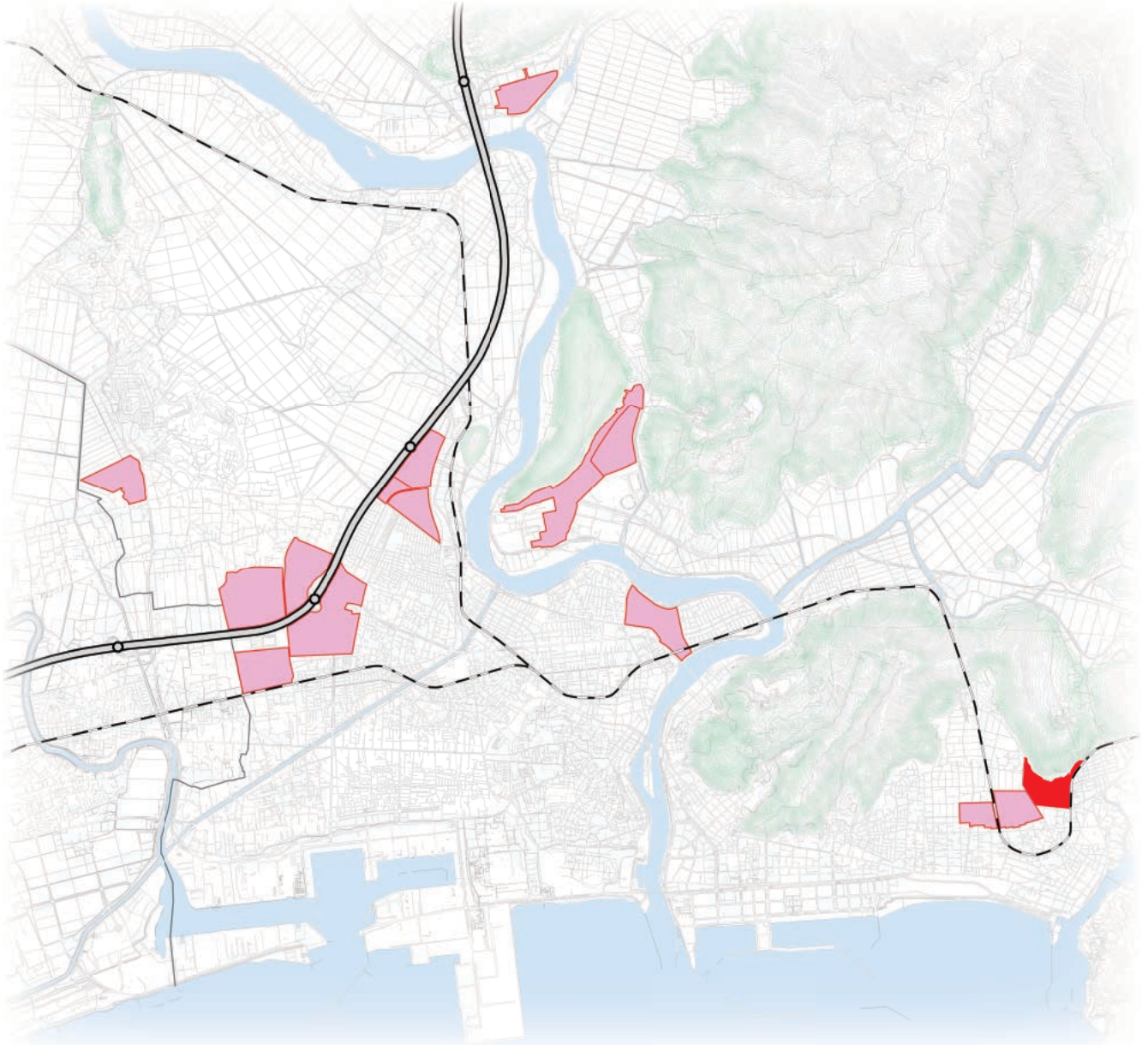


ISHINOMAKI 地区計画ガイド

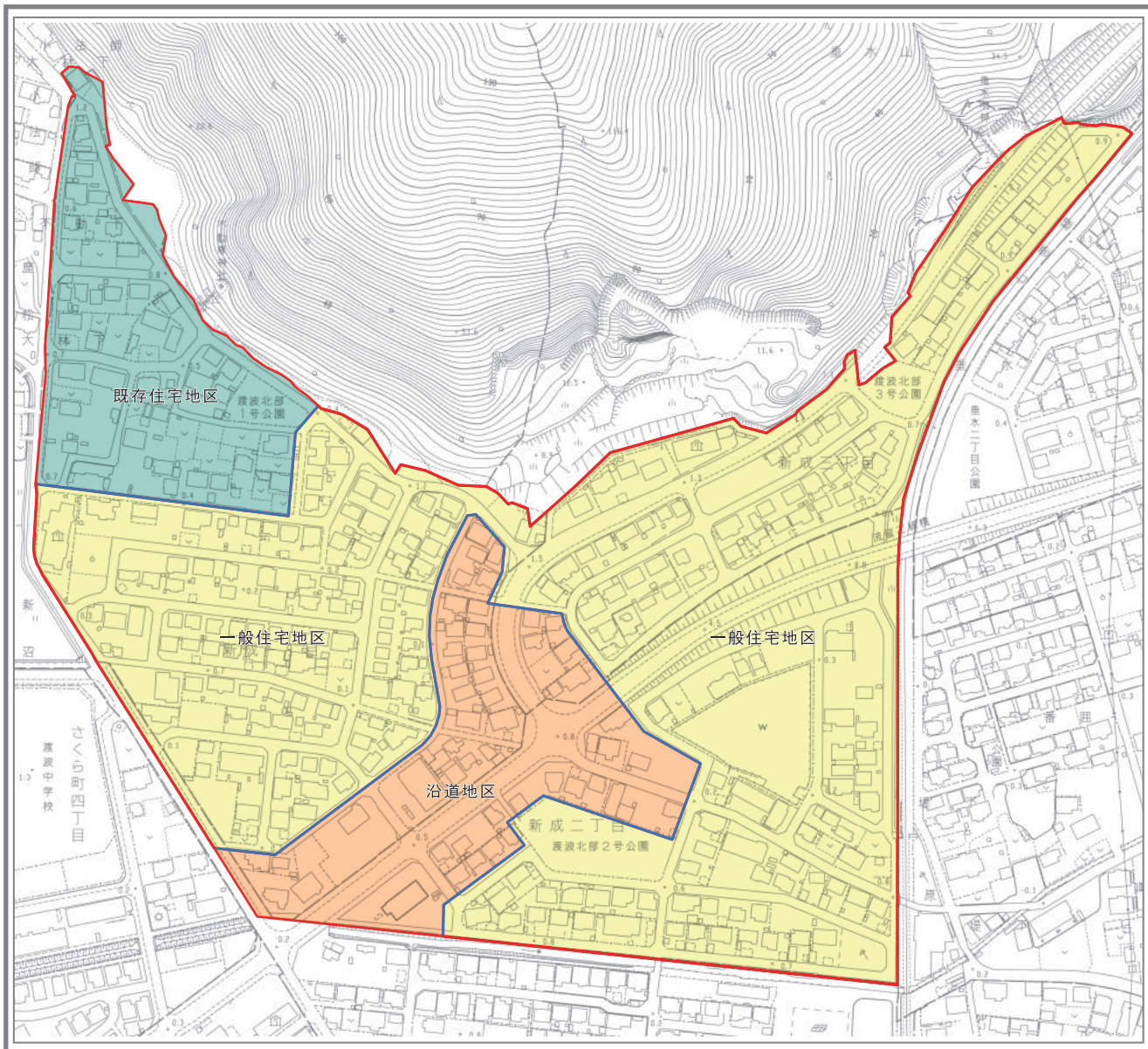
渡波北部地区



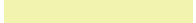




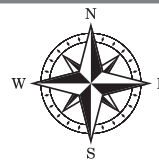
石 巻 市



渡波北部地区計画 面積約 18.7ha



凡例	
	地区計画区域
	地区整備計画の区域界
	一般住宅地区
	沿道地区
	既存住宅地区





名称 渡波北部地区計画

位置 石巻市新成一丁目及び同三丁目の各一部、新成二丁目の全部

面積 約 18.7ha

地区の整備・開発及び保全の方針



地区計画の目標

適正な土地利用を誘導し、周辺の自然環境に調和した良好な市街地の形成を目指します。



土地利用の方針

- 1 一般住宅地区は、一戸建ての住宅を主体とし、住環境の保全に影響を及ぼさない兼用住宅を許容した住宅地として土地利用を図ります。
- 2 沿道地区は、一戸建ての住宅を主体とし、住環境の保全に影響を及ぼさない兼用住宅、日常的に利用される店舗及び飲食店を許容した住宅地として土地利用を図ります。
- 3 既存住宅地区は、既存住宅の保全を図り、既存住宅との調和のとれた住宅地として土地利用を図ります。



建築物等の整備の方針

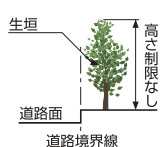
- 1 一般住宅地区は、低層の一戸建ての住宅の集積を図り、住居環境を維持・増進するため、建築物等の用途の制限、建築物等の延べ床面積の敷地面積に対する割合（容積率）の最高限度、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物等の高さの最高限度、建築物等の形態又は意匠の制限及びかき又はさくの構造の制限を定めております。
- 2 沿道地区は、低層の一戸建ての住宅、日常的に利用される店舗及び飲食店の集積を図り、居住環境を維持・増進するため、建築物等の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物等の高さの最高限度、建築物等の形態又は意匠の制限及びかき又はさくの構造の制限を定めております。
- 3 既存住宅地区は、既存住宅の保全を図り、既存の住宅との調和のとれた街並みを形成するため、建築物等の用途の制限、建築物等の延べ床面積の敷地面積に対する割合（容積率）の最高限度及び建築物等の形態又は意匠の制限を定めております。

地区整備計画概要

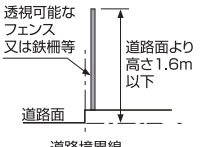
地区区分	地区の名称	一般住宅地区	沿道地区
		地区の面積	約12.9ha
地区整備計画	建築物等の用途の制限	建築できるもの ① 住宅 ② 兼用住宅 ③ 共同住宅、寄宿舎又は下宿 ④ 学校等(大学、高等専門学校、専修学校及び各種学校を除く。)、図書館等 ⑤ 老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホーム等 ⑥ 公衆浴場(個室付浴場業を除く。) ⑦ 診療所 ⑧ 巡査派出所、公衆電話所等 ⑨ 老人福祉センター、児童厚生施設等 ⑩ 建築物に附属する車庫	建築できないもの ① 大学、高等専門学校、専修学校等 ② 神社、寺院、教会等 ③ 病院
	建築物の容積率の最高限度	80%	—
	建築物の建ぺい率の最高限度	—	—
	建築物の敷地面積の最低限度	—	200㎡
	建築物の建築面積の最高限度	—	—
	壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から境界線までの距離は、次に掲げる数値以上でなければならない。 (1) 道路境界線 1m (2) その他隣地境界線 1m ただし、建築物の部分がア又はイに該当する場合はこの限りでない。 ア 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 イ 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㎡以内であるもの	
	建築物等の高さの最高限度	10m	15m
	工作物の設置の制限	—	—
	建築物等の形態又は意匠の制限	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る。 ② 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	道路境界線側に設ける塀は、生垣ある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。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ない。	

かき又はさくの構造の制限の例

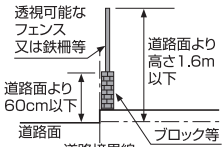
(1) 生垣の場合



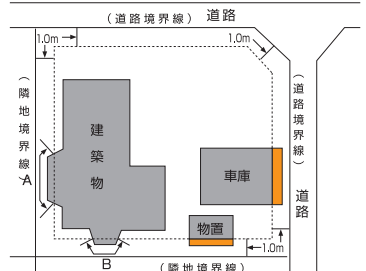
(2) フェンス等の場合



(3) 一部ブロック等を使用する場合



壁面の位置の制限の例



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

地区整備計画概要

地区 整備 計画	地区区分	地区の名称	既存住宅地区
		地区の面積	約2.6ha
	建築物等の用途の制限	<div style="border: 1px solid black; border-radius: 15px; padding: 5px; text-align: center; margin-bottom: 10px;"> 建築できるもの </div> <ul style="list-style-type: none"> ① 住宅 ② 兼用住宅 ③ 共同住宅、寄宿舎又は下宿 ④ 学校等（大学、高等専門学校、専修学校及び各種学校を除く。）、図書館等 ⑤ 老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホーム等 ⑥ 公衆浴場（個室付浴場業を除く。） ⑦ 診療所 ⑧ 巡査派出所、公衆電話所等 ⑨ 老人福祉センター、児童厚生施設等 ⑩ 建築物に附属する車庫 	
	建築物の容積率の最高限度	80%	
	建築物の建ぺい率の最高限度	—	
	建築物の敷地面積の最低限度	—	
	建築物の建築面積の最高限度	—	
	壁面の位置の制限	—	
	建築物等の高さの最高限度	—	
	工作物の設置の制限	—	
建築物等の形態又は意匠の制限	<ul style="list-style-type: none"> 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る。 ② 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	—		



建築物の新築、増改築等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

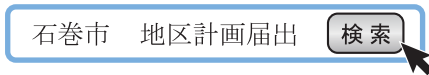
- ① 建築物の建築又は工作物の建設（改修工事含む）
 - ・ 新築、建替、増改築
 - ・ 門・塀・フェンス等外構工事、カーポート、物置等の設置
 - ・ よう壁・看板等の設置
- ② 建築物等の用途の変更
- ③ 建築物等の形態又は意匠の変更（外壁や屋根の塗装塗替工事含む）
- ④ 土地の区画形質の変更（敷地設定の変更を含む）

※確認申請の提出が不要な工事（例：10㎡以内の増改築等）も届出が必要。

※届出後に変更がある場合、変更届出が必要。（内容等についてはご相談ください。）

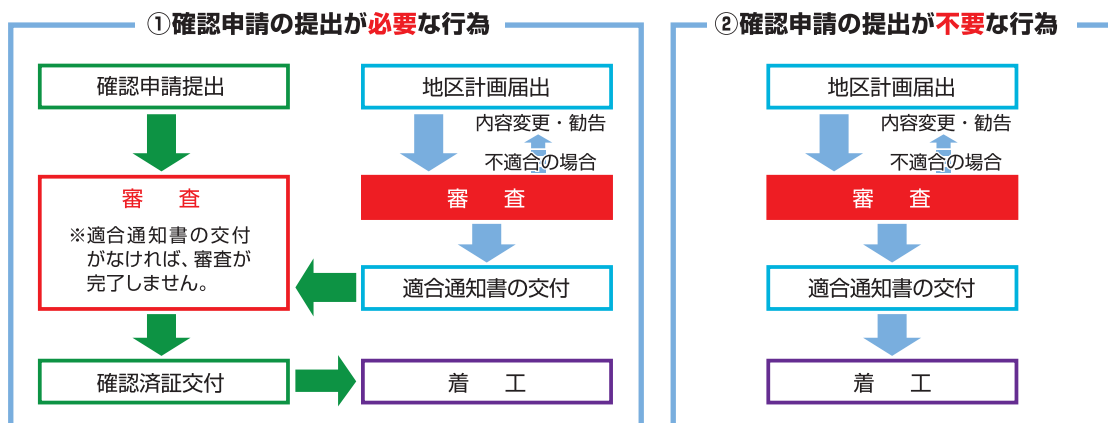
届出の方法 ※届出の詳細はご相談ください。

- ① 提出期限：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、石巻市ホームページよりダウンロードしてご使用ください。）



届出の流れ

※工事は適合通知書等交付後に着手してください。



※地区計画による制限のほか、建築基準法による規制（用途規制等）があります。

地区計画の必要性とは・・・

建築物等の用途の制限について

地区の土地利用に合った建築物を誘導します。

◎建築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。

◎建築物が密集しない、ゆったりしたまち並みが形成できます。

◎災害に強いまちができます。

壁面の位置の制限について

建築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まちができます。

かき又はさくの構造の制限について

建築物に附属する塀の構造、高さ、形状を定めます。

◎生垣やフェンスにすることにより、落ち着きや潤いのあるまちになります。

◎ブロック塀を制限することにより、災害に強いまちづくりができます。

◎緑に囲まれた、景観形成が実現できます。