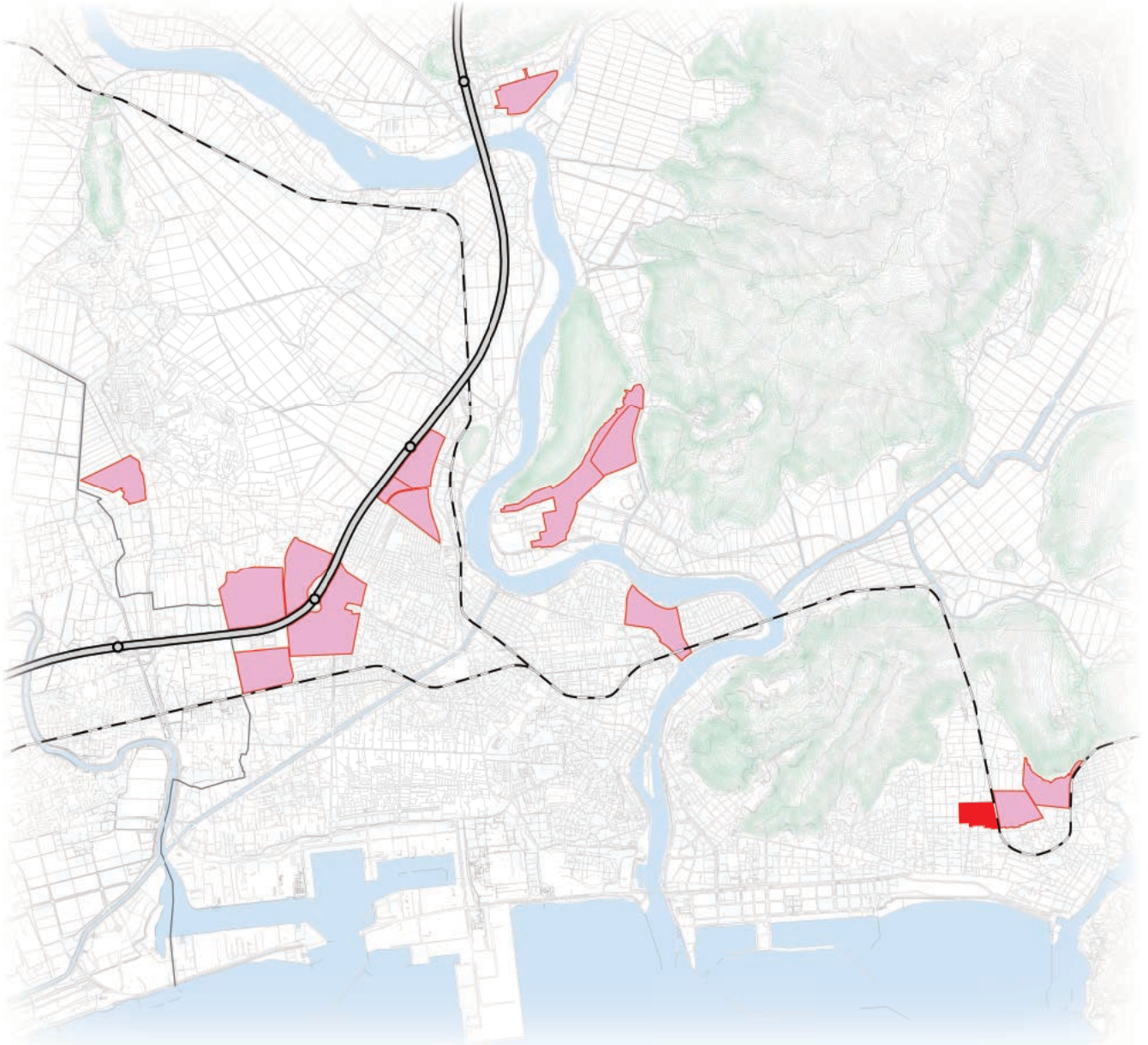


ISHINOMAKI 地区計画ガイド

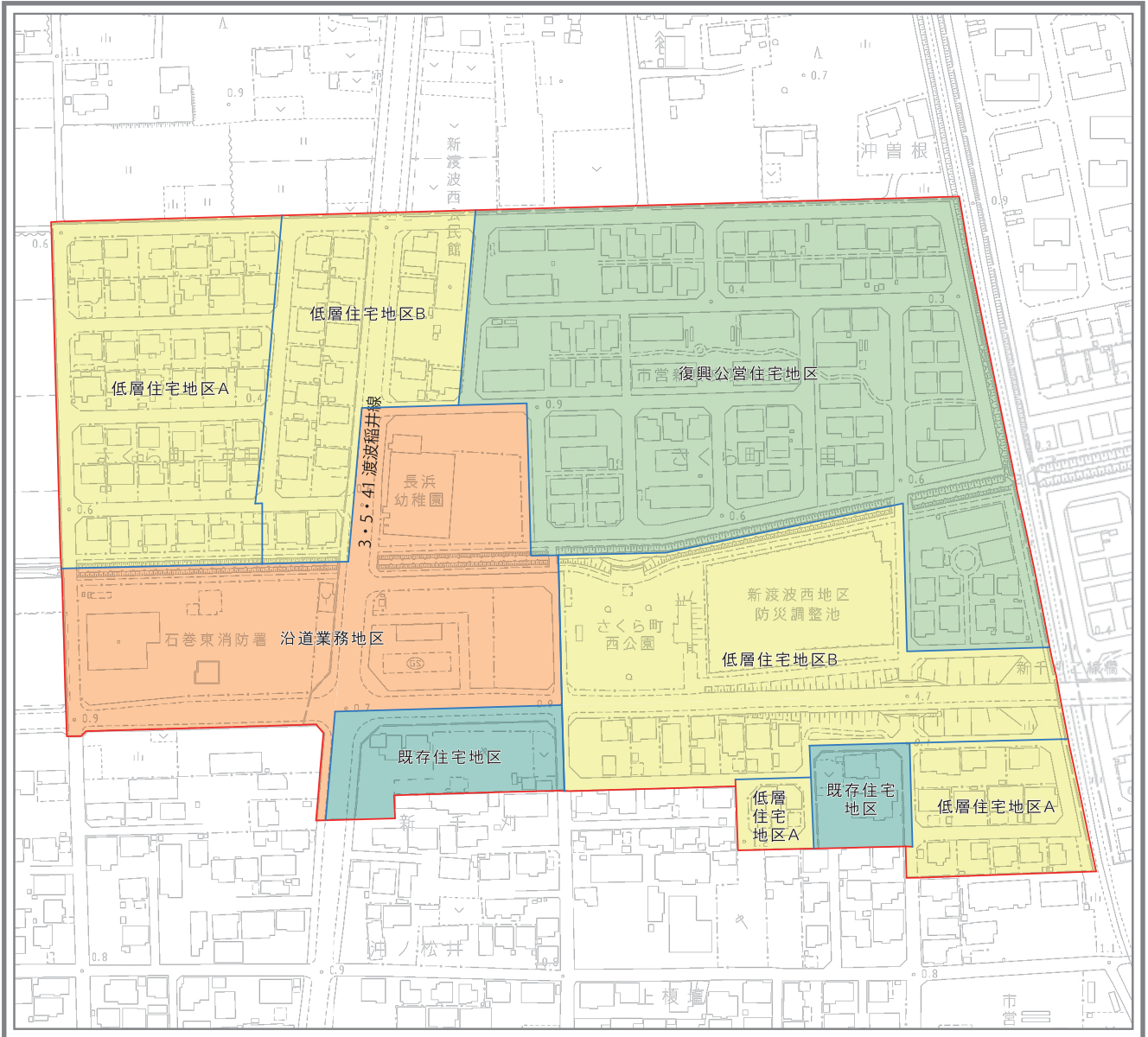
新渡波西地区









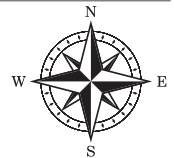
石 巻 市



新渡波西地区計画 面積約 11.1ha



凡例	
	地区計画区域
	地区整備計画の区域界
	復興公営住宅地区
	既存住宅地区
	沿道業務地区
	低層住宅地区





名称 新渡波西地区計画

位置 石巻市さくら町一丁目及び同二丁目の全部、渡波字新千刈の一部

面積 約 11.1ha

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 主に住宅地として計画しております。
- 2 市道 伊原津一・渡波町一丁目線及び都市計画道路 3・5・4 1 渡波稲井線（市道 黄金浜七ノ坪線）沿いの一部は、地域住民の生活利便施設の立地を目的に沿道業務用地として計画しております。



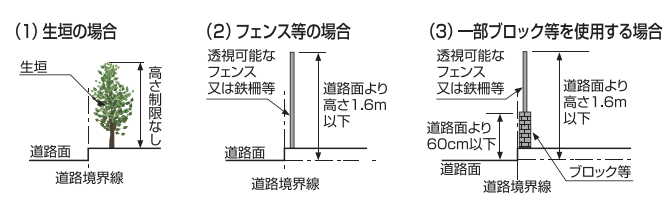
建築物等の整備の方針

- 1 低層住宅地区は、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 沿道業務地区は、店舗・事務所等の日常利便施設や業務施設の集積を図るため、建築物等の用途を制限し、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 復興公営住宅地区は、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高さの最高限度を定めております。
- 4 既存住宅地区は、既存住宅の保全を図り、既存の住宅と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及び建築物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。

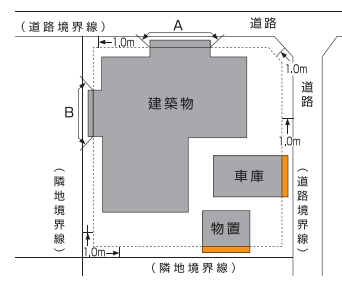
地区整備計画概要

地区区分	地区の名称	低層住宅地区A	低層住宅地区B
		地区の面積	約2.0ha
地区整備計画	建築物等の用途の制限	<p style="text-align: center;">建築できるもの</p> <ul 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㎡以内かつ1/2未満のものに限る。） ③ 集会所（住民の自治活動の用途に供するものに限る。） 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 ⑤ ①から④の建築物に附属するもの（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 style="text-align: center;">建築できるもの</p> <ul 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㎡以内かつ1/2未満のものに限る。） 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㎡以内かつ2階以下のものに限る。） ④ 集会所（住民の自治活動の用途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 ⑥ 診療所 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 ⑧ ①から⑦の建築物に附属するもの（建築基準法施行令第130条の5各号に掲げるものを除く。）
	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	185㎡ (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。)	
	建築物の建築面積の最高限度	—	
	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。</p> <p>(1) 道路境界線 1m (2) その他隣地境界線 1m</p> <hr/> <p>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。</p> <p>ア 外壁等の中心線の長さの合計が3m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</p>	
	建築物等の高さの最高限度	10m	
	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	<p>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。</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ない。</p>	

かき又はさくの構造の制限の例



壁面の位置の制限の例

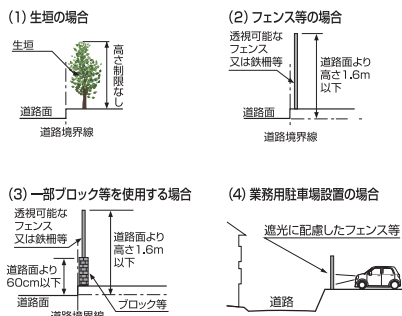


壁面後退の緩和事項
 ◇ 図のAとBの長さの合計が3m以下。
 ◻ 部の軒の高さが2.3m以下、かつ、床面積の合計が5㎡以内。

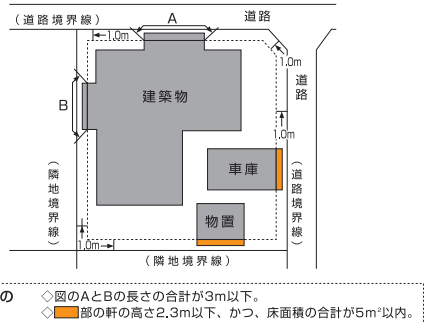
地区整備計画概要

地区区分	地区の名称	沿道業務地区	復興公営住宅地区	既存住宅地区
	地区の面積	約2.1ha	約3.6ha	約0.6ha
地区整備計画	建築物等の用途の制限	建築できないもの <ul style="list-style-type: none"> ① 1階部分を一戸建ての住宅（兼用住宅の住宅に供する部分を含む。）、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。） ② 学校、図書館その他これらに類するもの（幼稚園を除く。） ③ 公衆浴場 ④ 自動車車庫（附属車庫を除く。） 	建築できるもの <ul style="list-style-type: none"> ① 一戸建ての住宅、共同住宅、長屋 ② 集会所（住民の自治活動の用途に供するものに限る。） 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 ④ ①から③の建築物に附属するもの（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。） 	建築できないもの <ul style="list-style-type: none"> ① 大学、高等専門学校、専修学校その他これらに類するもの ② 神社、寺院、教会その他これらに類するもの ③ 病院 ④ 公衆浴場 ⑤ 自動車車庫（附属車庫を除く。）
	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が合計3m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	20m	10m	—
	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。 ② 屋外広告物は、美観、風致を良好に保つものとす。	—	—
	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。 なお、店舗その他の業務を営むため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塀等を設置するものとする。	—	—

かき又はさくの構造の制限の例 沿道業務地区



壁面の位置の制限の例 沿道業務地区





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

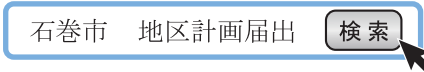
- ① 建築物の建築又は工作物の建設（改修工事含む）
 - ・ 新築、建替、増改築
 - ・ 門・塀・フェンス等外構工事、カーポート、物置等の設置
 - ・ よう壁・看板等の設置
- ② 建築物等の用途の変更
- ③ 建築物等の形態又は意匠の変更（外壁や屋根の塗装塗替工事含む）
- ④ 土地の区画形質の変更（敷地設定の変更を含む）

※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。）

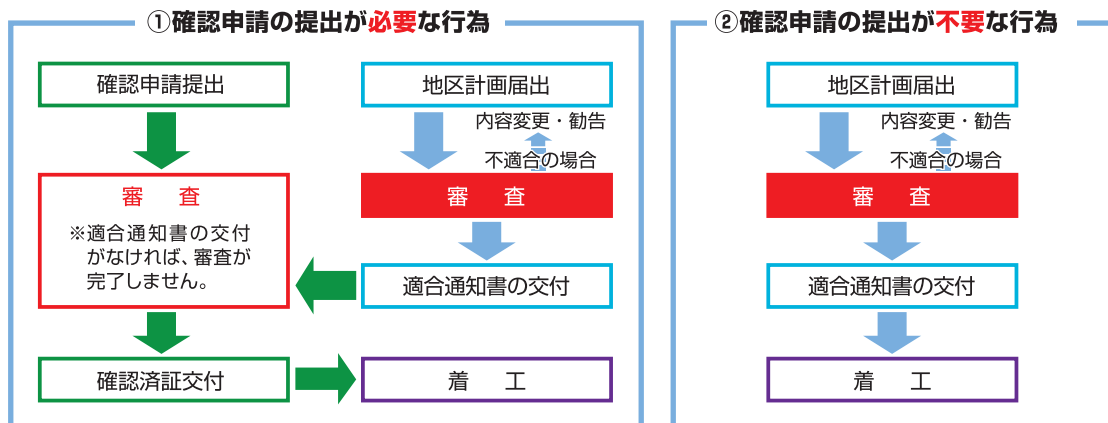
届出の方法 ※届出の詳細はご相談ください。

- 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。