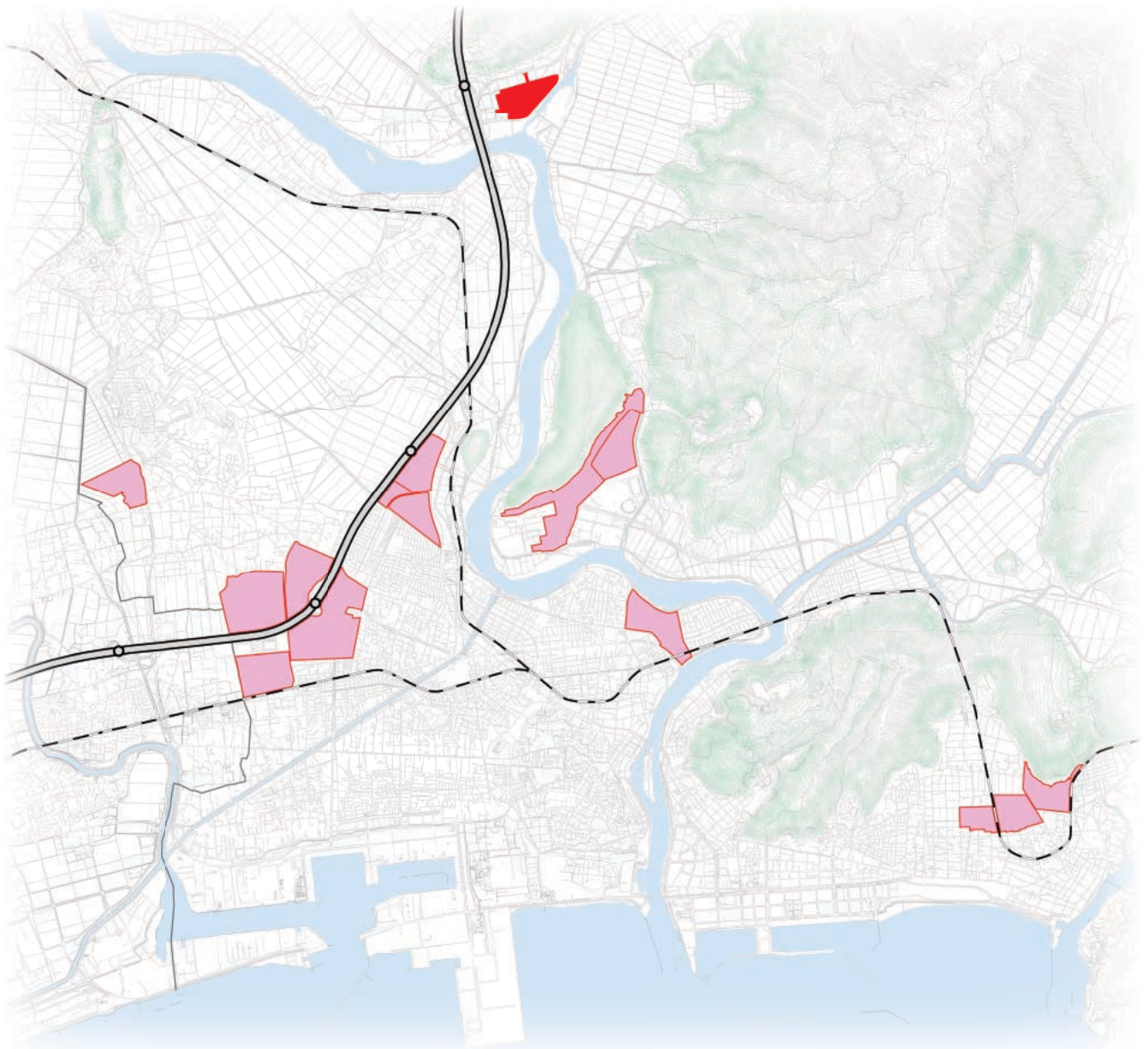


ISHINOMAKI 地区計画ガイド

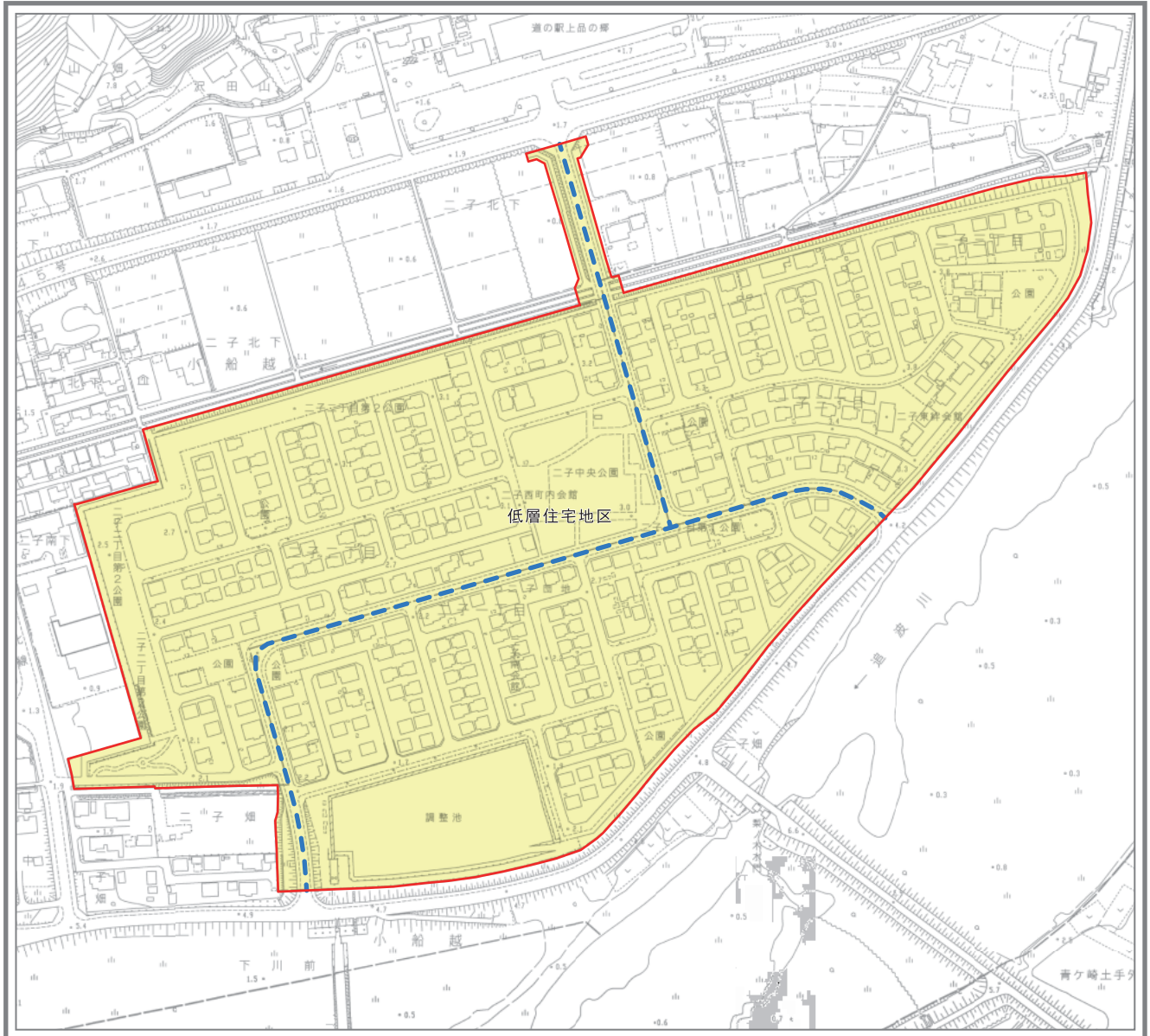
河北団地地区



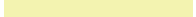


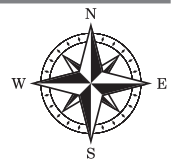
石 巻 市



河北団地地区計画 面積約 19.4ha



凡例	
	地区計画区域
	沿道への乗り入れを制限する幅員12mの幹線道路
	低層住宅地区





名称 河北団地地区計画

位置 石巻市二子一丁目及び同二丁目の全部、同三丁目の一部、
小船越字二子北下の一部

面積 約 19.4ha

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

主に住宅地として計画しております。



地区施設の整備の方針

- 1 道路及び公園等の公共施設は、この機能が損なわれないよう維持・保全を図ります。
- 2 原則として、車両の乗り入れは区画道路から行い、幹線道路（市道 河北団地2号線及び市道 河北団地11号線）からの乗り入れは、町並みへの配慮や歩道の快適性・安全性の低下及び自動車交通流への影響を懸念し、制限を定めております。
- 3 区画道路に幅5m以上面していない一戸建ての住宅の敷地は、幹線道路（市道 河北団地2号線及び市道 河北団地11号線）からの乗り入れを認め、乗り入れ幅は5m以下とします。
- 4 店舗等兼用住宅やその他やむを得ない場合は、幹線道路（市道 河北団地2号線及び市道 河北団地11号線）からの乗り入れを認め、乗り入れ幅は8m以下とします。
- 5 建て替えや建物用途の変更等により3又は4の条件に合致しなくなった場合は、乗り入れ口を封鎖します。



建築物等の整備の方針

- 1 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、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合（建ぺい率）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 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を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し、自然素材を建材として家づくりに使うことを推奨しております。

地区整備計画概要

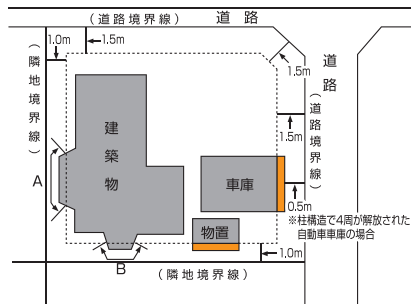
地区整備計画	地区区分	地区の名称	低層住宅地区
		地区の面積	約19.4ha
	建築物等の用途の制限	<p style="text-align: center;">建築できるもの</p> <p>① 一戸建ての住宅</p> <p>② 一戸建ての住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもののうち、建築基準法施行令第130条の3で定めるもの（住宅以外の部分が50㎡以内かつ1/2未満のものに限る。）</p> <p>③ 共同住宅、寄宿舍又は下宿</p> <p>④ 集会所（住民の自治活動の用途に供するものに限る。）</p> <p>⑤ 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する建築基準法施行令第130条の4で定める公益上必要な建築物（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。）</p> <p>⑥ 神社、寺院、教会その他これらに類するもの</p> <p>⑦ 診療所</p> <p>⑧ 公衆浴場</p> <p>⑨ 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>⑩ ①から⑨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>	
	建築物の容積率の最高限度	100%	
	建築物の建ぺい率の最高限度	50%	
	建築物の敷地面積の最低限度	180㎡	
	建築物の建築面積の最高限度	—	
壁面の位置の制限	<p>① 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 1.5m</p> <p>(2) その他隣地境界線 1m</p> <p>② ①に関わらず、柱構造で四周が解放された自動車車庫の部分に面する敷地境界線 0.5m</p> <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 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下であるもの</p> <p>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>		

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。

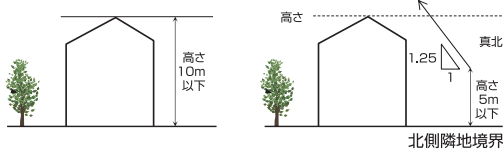
◇ 部の軒の高さが2.3m以下、かつ、床面積の合計が5㎡以内。



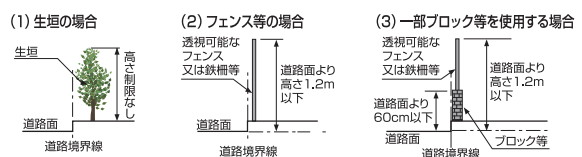
地区整備計画概要

地区整備計画	地区区分	地区の名称 地区の面積	低層住宅地区 約19.4ha
	建築物等の高さの 最高限度	<p>10m かつ、建築物の各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を加えた値とする。（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ついて定める規定、および建築基準法施行令第2条第1項第6号ロに定める規定によるもの）</p> <p>ただし、建築基準法第56条第7項の第一種低層住居専用地域について定める天空率に関する規定に該当するものを除く。</p>	
	工作物の設置の制限	—	
	建築物等の形態 又は意匠の制限	<p>① 母屋の屋根形状は、陸屋根以外の勾配屋根とし、次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途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。 (1) 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 (2) 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> <p>② 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。 (1) 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） (2) 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> <p>③ 外壁の色彩は、基本色（壁面積の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。 (1) 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） (2) 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） ※無彩色（色相N）を含む。</p> <p>④ 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。 また、広告物の色彩については、前述の外壁の色彩の既定と同様とする。</p>	
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1.2m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ない。</p>		

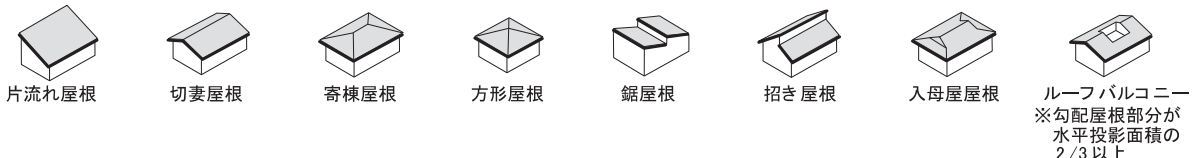
高さの最高限度の例



かき又はさくの構造の制限の例



勾配屋根の種類





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。

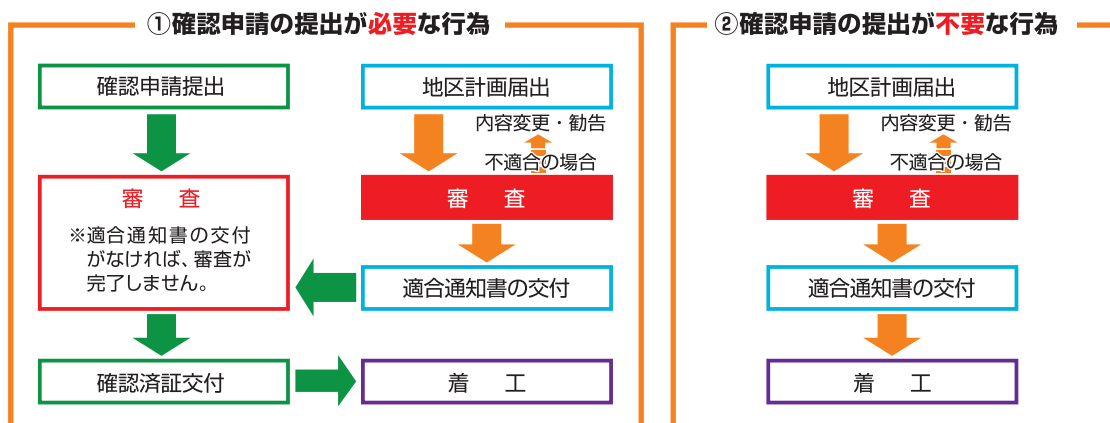
- ① 提出期限：工事着手の30日前まで
- ② 届出窓口：石巻市建設部都市計画課
（届出用紙は、石巻市ホームページよりダウンロードしてご使用ください。）

石巻市 地区計画届出



■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。