

ISHINOMAKI 地区計画ガイド

【石巻市】
渡波北部地区

渡波北部地区では、建物の新築、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

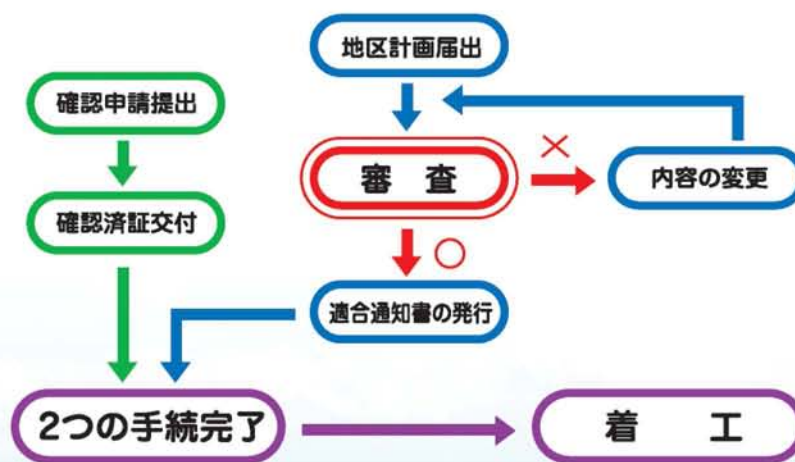
- 1) 建物の新築、建替、増改築
- 2) 門・塀・車庫・物置等の設置（かき・さくの建造も含む）
- 3) よう壁等の工作物の新設・改造
- 4) 土地の区画形質の変更 など

●届出の方法

- 1) 届出期間：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、届出窓口で直接受け取るかもしくは石巻市ホームページよりダウンロードできます。）

<http://www.city.ishinomaki.lg.jp/>

※工事は、届出についての審査結果（適合通知書）を得てから着手してください。



地区計画の必要性とは…

●建物の用途の制限について

地区の土地の利用に合った建物を誘導します。
◎建物の混在を防ぎます。

●建築物の敷地の最低面積について

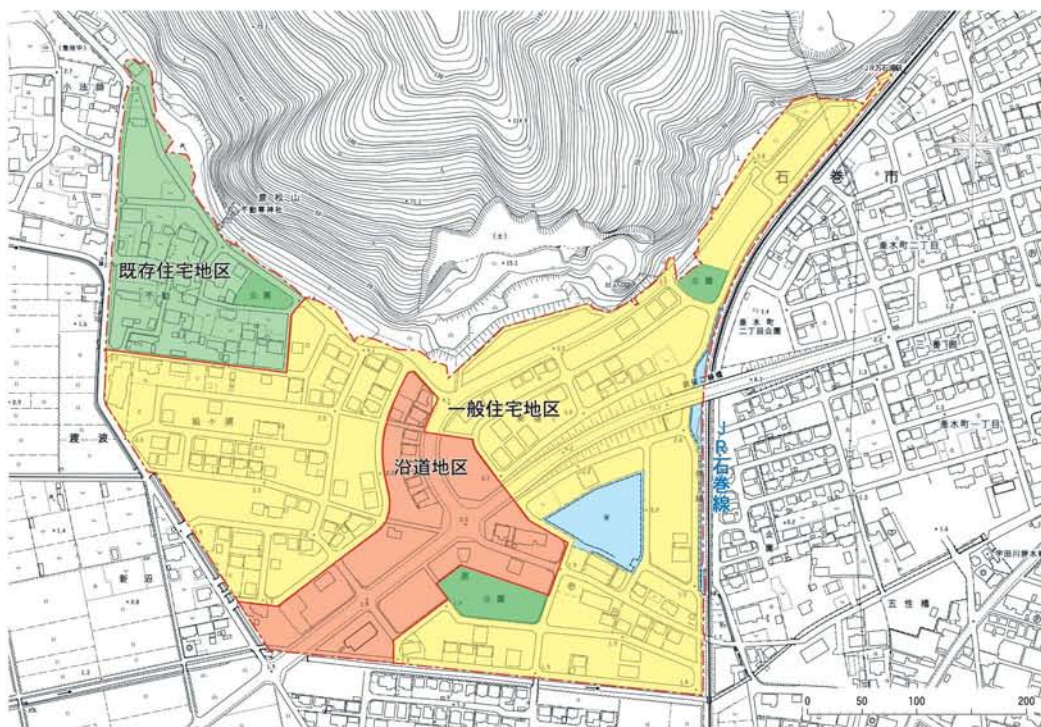
敷地の最低面積を定めます。
◎家が密集しない、ゆったりした街並みが形成できます。
◎防火や防災に強い町ができます。

●壁面の位置の制限について

建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町ができます。

●かき又はさくの構造の制限について

建築物に附属するへいの構造、高さ、材料、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町になります。
◎ブロック塀を制限することにより防災に強い町づくりができます。
◎緑に囲まれた、景観形成が実現できます。



凡例	
	地区整備計画区域界
	地区計画地域
	一般住宅地区
	沿道地区
	既存住宅地区
	公園
	水路・調整池

石巻広域都市計画・地区計画

- 名称／渡波北部地区計画
- 位置／石巻市新成一丁目、新成二丁目及び新成三丁目の全部
- 面積／約18.7ha

地区の整備・開発・保全の方針

地区計画の目標

本地区は、石巻市中心部の東方約5.5kmに位置しており、本地区周辺は、近年急速に開発が行われ市街化が進んでおり、良好な住宅地を供給する地区として位置づけられる。このため、本地区に地区計画を導入し、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す。

土地利用の方針

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ました。

- 1) 一般住宅地区は、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を許容した住宅地としての土地利用を図ります。
- 2) 沿道地区は、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及び、日常的に利用される店舗、飲食店を許容した住宅地としての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の土地利用を図ります。

建築物の整備方針

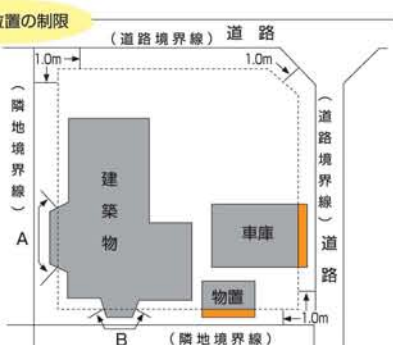
- 1) 一般住宅地区は、高品位の戸建低層住宅の導入を図り、より水準の高い居住を維持増進するため、用途の制限、容積率の最高限度、建築物の敷地面積の最低限度、壁面位置の制限、高さの最高限度、建築物の形態又は意匠の制限及びかき又はさくの構造の制限を定めます。
- 2) 沿道地区は、高品位の戸建低層住宅及び、日常的に利用される店舗、飲食店の導入を図り、居住環境を維持、増進するため、建築物等の用途の制限、敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物等の高さの最高限度、建築物等の形態又は意匠の制限及びかき又はさくの構造の制限を定めます。
- 3) 既存住宅地区においては、既存住宅の保全を図り、既存の住宅との調和のとれた街並みの形成を図るため、建築物等の用途の制限、容積率の最高限度又は建築物等の形態又は意匠の制限を定めます。

石巻市渡波北部地区計画 〈整備計画概要〉

【石巻市】
渡波北部地区

地区の区分		名称 面積	一般住宅地区 約12.9ha	沿道地区 約3.2ha	既存住宅地区 約2.6ha
地区整備計画	建築物等の制限に関する事項	用途の制限	<p>建築できるもの</p> <p>①住宅 ②兼用住宅 ③共同住宅、寄宿舎又は下宿 ④学校(大学、高等専門学校、専修学校等を除く。)、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、公衆便所等 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</p>	<p>建築してはならないもの</p> <p>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</p>	<p>建築できるもの</p> <p>①住宅 ②兼用住宅 ③共同住宅、寄宿舎又は下宿 ④学校(大学、高等専門学校、専修学校等を除く。)、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、公衆便所等 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</p>
		容積率の最高限度	80%	—	80%
		敷地面積の最低限度	200㎡	200㎡	—
		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。)は、その面から道路境界線並びにその隣地境界線までの距離を1m以上としなければならない。</p> <p>ただし、建築物又は建築物の部分が次の各号のいずれかに該当する場合は、この限りではない。</p> <p>①外壁等の中心線の長さの合計が5m以下であること。 ②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㎡以内であること。</p>	<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱(以下「外壁等」という。)は、その面から道路境界線並びにその隣地境界線までの距離を1m以上としなければならない。</p> <p>ただし、建築物又は建築物の部分が次の各号のいずれかに該当する場合は、この限りではない。</p> <p>①外壁等の中心線の長さの合計が5m以下であること。 ②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㎡以内であること。</p>	—
		高さの最高限度	10m	15m	—
		形態又は意匠の制限	<p>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。屋外広告物は、美観、風致を良好に保つものとする。</p>	<p>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。屋外広告物は、美観、風致を良好に保つものとする。</p>	<p>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。屋外広告物は、美観、風致を良好に保つものとする。</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1.6m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はない。</p>	<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はない。</p>	—		

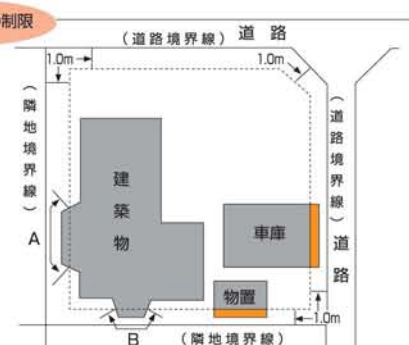
壁面の位置の制限



壁面後退の緩和事項

- ◇ 図のAとBの長さの合計が5m以下。
- ◇ 〇部の軒の高さ2.3m以下。かつ、床面積の合計が5㎡以内。

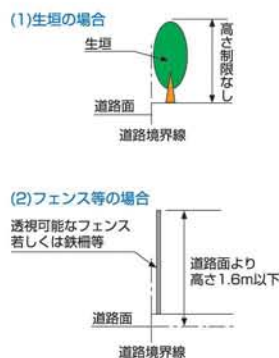
壁面の位置の制限



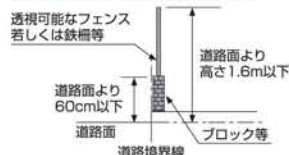
壁面後退の緩和事項

- ◇ 図のAとBの長さの合計が5m以下。
- ◇ 〇部の軒の高さ2.3m以下。かつ、床面積の合計が5㎡以内。

●生垣・フェンス等の例●



(3)一部ブロックなどを使用する場合



建築物等の高さの制限



建築物等の高さの制限

