

第97号議案

計 画 書

石巻広域都市計画地区計画の決定(石巻市決定)

都市計画新渡波西地区計画を次のとおり決定する。

名 称	新渡波西地区計画	
位 置	石巻市渡波字新千刈の一部	
面 積	約11.1ha	
区 域 の 整 備 ・ 開 発 及 び 保 全 の 方 針	地区計画の目標	<p>本地区は石巻市の中心市街地より東へ約4.5kmの市街地縁辺部に位置し、地区東側はJR石巻線、北側は市道新沼新千刈線、中央西側は市道黄金浜際鹿松線、西側は市道栄田・根岸前3号線、南側は市街化区域の住宅地に囲まれている。</p> <p>公共施設の整備改善を行い、東日本大震災による集団移転先となるように、住宅供給と本市の新たな市街地の形成を目的に整備される。</p> <p>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> <ol style="list-style-type: none"> 1 主に住宅地として計画する。 2 市道伊原津一・渡波町一丁目線沿いは、地域住民の生活利便施設として沿道業務用地を計画する。
	地区施設の整備の方針	<p>土地区画整理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>
	建築物等の整備の方針	<ol style="list-style-type: none"> 1 低層住宅地区A、低層住宅地区B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。 2 復興公営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）の最高限度及び建築物等の高さの最高限度を定める。 3 既存住宅地区においては、既存住宅の保全を図り、既存の住宅と調和のとれた街並みの形成を図るため、建築物の用途の制限及び建築物の延べ床面積に対する割合（容積率）の最高限度を定める。

地 区 の 整 備 に 関 す る 事 項	地区の 区分	地区の名称	低層住宅地区A
		地区の面積	約0.9ha
	建築物等	建築物等の用途の制限	次の各号に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。 (1) 戸建住宅 (2) 戸建住宅で事務所、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) 集会所(住民の自治活動の用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) 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)
	の	建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度(容積率)	8/10
	制	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。)
	限	壁面の位置の制限	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。 1) 道路境界線 1m 2) その他隣地境界線 1m ただし、建築物の部分が次の各号に該当する場合はこの限りではない。 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
	関	建築物等の高さの最高限度	10m
	す	建築物等の形態又は意匠の制限	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。 屋外広告物は、美観、風致を良好に保つものとする。
	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はない。
	事 項		

地区 の 整 備 に 関 す る 事 項	地区の 区 分	地区の名称 地区の面積	低層住宅地区B 約1.4ha
	建築物等	建築物等の用途の制限	次の各号に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。 (1) 戸建住宅 (2) 戸建住宅で事務所、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) 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもの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㎡以下かつ2階以下) (4) 老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホーム等 (5) 診療所 (6) 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 (7) 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)
	制限	建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度(容積率)	8/10
	制限	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。)
	制限	壁面の位置の制限	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。 1) 道路境界線 1m 2) その他隣地境界線 1m ただし、建築物の部分が次の各号に該当する場合はこの限りではない。 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
	制限	建築物等の高さの最高限度	10m
	制限	建築物等の形態又は意匠の制限	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。 屋外広告物は、美観、風致を良好に保つものとする。
	制限	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はない。

地 区 整 備 計 画	地区の 区 分	地区の名称	復興公営住宅地区
		地区の面積	約3.7ha
	建築物等の用途の制限	次の各号に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。 (1) 戸建住宅、共同住宅、長屋 (2) 集会所(住民の自治活動の用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) 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の5各号に掲げるものを除く)	
	建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度(容積率)	8/10	
	建築物等の高さの最高限度	10m	

地 区 整 備 計 画	地区の 区 分	地区の名称	既存住宅地区
		地区の面積	約0.6ha
	建築物等の用途の制限	次の各号に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。 (1) 戸建住宅 (2) 戸建住宅で事務所、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) 学校(大学、高等専門学校、専修学校等を除く)、図書館その他これらに類するもの (5) 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 (6) 診療所 (7) 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 (8) 老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの (9) 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもののうち建築基準法施行令第130条の5の3各号で定めるもの(床面積の合計が500㎡以下かつ2階以下) (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の5各号に掲げるものを除く)	
	建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度(容積率)	8/10	

「区域は計画図表示のとおり」

理由

石巻市新渡波西地区被災市街地復興土地区画整理事業施行地区である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ある。

石巻広域都市計画地区計画の決定（石巻市決定）

理 由 書

（新渡波西地区計画）

新渡波西地区は、東日本大震災により被災を受け、移転を余儀なくされた方々の移転先として、防災集団移転促進事業による宅地供給を目的とした土地区画整理事業が行われている地区である。

本地区は、石巻市の中心市街地より東へ約4.5kmの市街地縁辺部に位置し、ほとんどが水田として利用されていた市街化調整区域である。

地区東側にJ R石巻線、地区内には南北に都市計画道路渡波稲井線、東西に市道伊原津一・渡波町一丁目線が位置しており、南側は主に低層の住宅地となっている。

本市は、東日本大震災による被災者の集団移転先として土地区画整理事業により造成することとし、本地区は、主に一戸建ての住宅や復興公営住宅といった低層の住宅地として整備を行うこととした。

また、本市は、被災者の早期住宅再建を促すため、土地区画整理事業の進捗に伴い順次宅地として使用収益を開始することとしており、良好なまちづくりを進めるため、市街化区域編入に先立って地区計画を策定することとした。

これらにより、周辺環境と調和した良好な居住環境を有する低層住宅地の形成を誘導し、これを維持及び保全するため、地区計画を決定するものである。

字 名 一 覧 表

都市計画新渡波西地区計画の土地の区域

市町村名	大字名	字 名	全部・一部の別	備 考
石巻市	渡 波	新千刈	一 部	

低層住宅地区Aの土地の区域

市町村名	大字名	字 名	全部・一部の別	備 考
石巻市	渡 波	新千刈	一 部	

低層住宅地区Bの土地の区域

市町村名	大字名	字 名	全部・一部の別	備 考
石巻市	渡 波	新千刈	一 部	

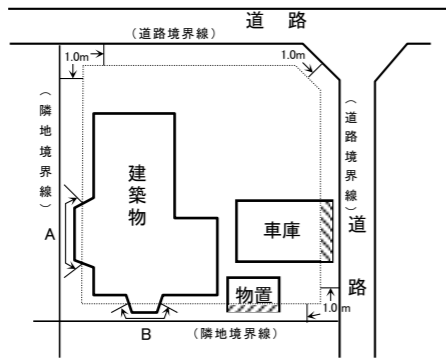
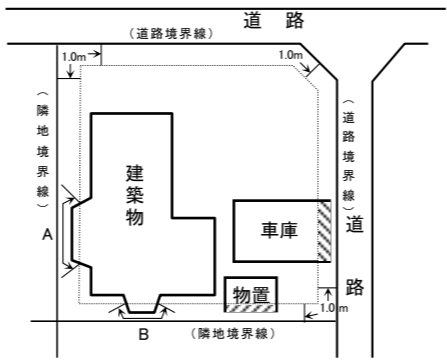
復興公営住宅地区の土地の区域

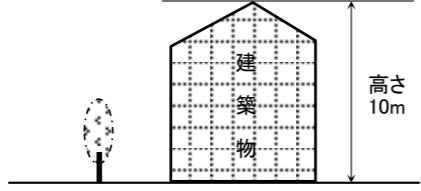
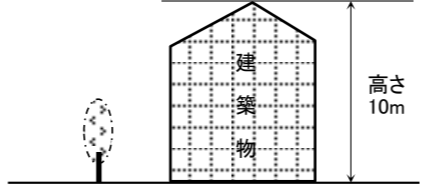
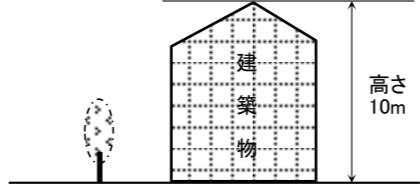
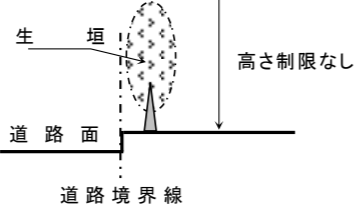
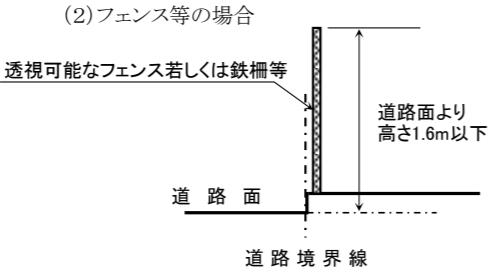
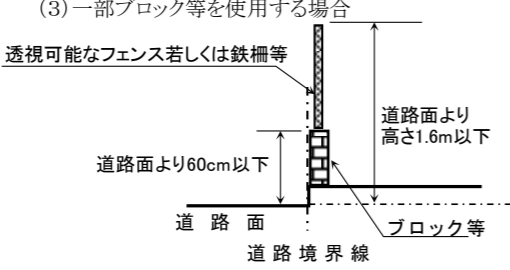
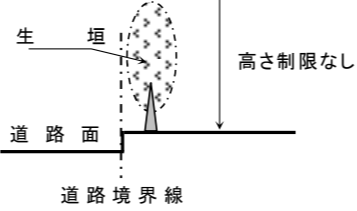
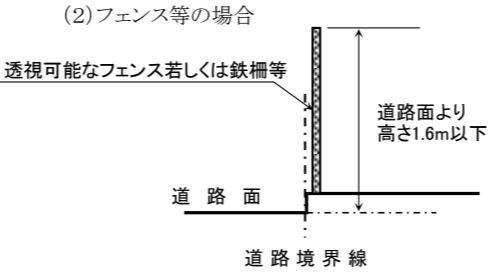
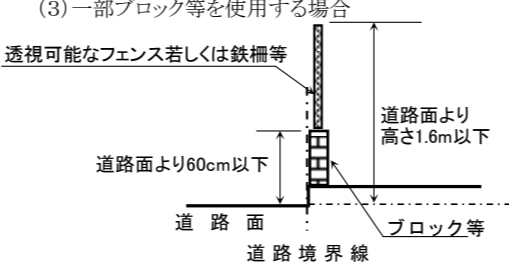
市町村名	大字名	字 名	全部・一部の別	備 考
石巻市	渡 波	新千刈	一 部	

既存住宅地区の土地の区域

市町村名	大字名	字 名	全部・一部の別	備 考
石巻市	渡 波	新千刈	一 部	

新渡波西地区計画の概要

地区整備計画区域	低層住宅地区A	低層住宅地区B	復興公営住宅地区	既存住宅地区
用途地域	なし(市街化調整区域)	なし(市街化調整区域)	なし(市街化調整区域)	なし(市街化調整区域)
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。	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および小規模店舗、飲食店等の立地を許容した住宅地の形成を図る。	復興公営住宅を主体とした住宅地の形成を図る。	既存住宅との調和を図りつつ、一定規模以下の店舗、事務所及び公共・公益施設等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> <p>(1) 戸建住宅</p> <p>戸建住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもの</p> <p>(2) 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)</p> <p>(3) 集会所(住民の自治活動の用に供するものに限る)</p> <p>(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</p> <p>(5) 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)</p>	<p><建築できるもの></p> <p>(1) 戸建住宅</p> <p>戸建住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもの</p> <p>(2) 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)</p> <p>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㎡以下かつ2階以下)</p> <p>(3) 老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホーム等</p> <p>(4) 診療所</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</p> <p>(6) 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)</p>	<p><建築できるもの></p> <p>(1) 戸建住宅、共同住宅、長屋</p> <p>(2) 集会所(住民の自治活動の用に供するものに限る)</p> <p>(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</p> <p>(4) 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)</p>	<p><建築できるもの></p> <p>(1) 戸建住宅</p> <p>戸建住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもの</p> <p>(2) 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)</p> <p>(3) 共同住宅、寄宿舎又は下宿</p> <p>(4) 学校(大学、高等専門学校、専修学校等を除く)、図書館その他これらに類するもの</p> <p>(5) 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</p> <p>(6) 診療所</p> <p>(7) 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</p> <p>(8) 老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの</p> <p>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3各号で定めるもの(床面積の合計が500㎡以下かつ2階以下)</p> <p>(9) 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の5各号に掲げるものを除く)</p>
B. 容積率の最高限度	8/10	8/10	8/10	8/10
C. 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。)	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。)	—	—
D. 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> <p>1) 道路境界線 1m</p> <p>2) その他隣地境界線 1m</p> <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> <p>A) 外壁等の中心線の長さの合計が3m以下であるもの</p> <p>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</p>  <p>壁面後退の緩和事項</p> <ul style="list-style-type: none"> ◇図のAとBの長さの合計が3m以下 ◇部(物置)の軒の高さ2.3m以下。かつ面積の合計が5㎡以内。 	<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> <p>1) 道路境界線 1m</p> <p>2) その他隣地境界線 1m</p> <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> <p>A) 外壁等の中心線の長さの合計が3m以下であるもの</p> <p>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</p>  <p>壁面後退の緩和事項</p> <ul style="list-style-type: none"> ◇図のAとBの長さの合計が3m以下 ◇部(物置)の軒の高さ2.3m以下。かつ面積の合計が5㎡以内。 	—	—

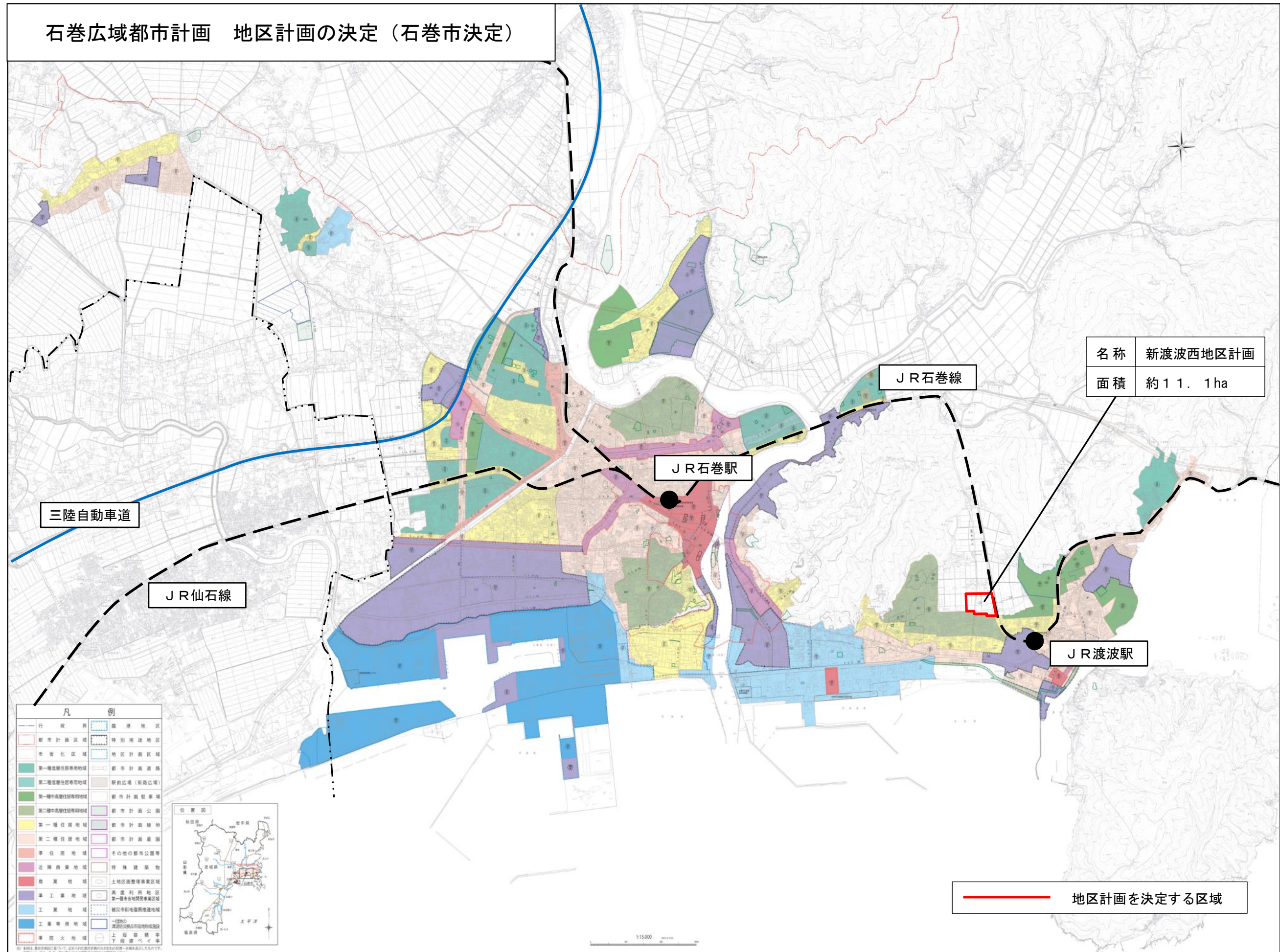
地区整備計画区域	低層住宅地区A	低層住宅地区B	復興公営住宅地区	既存住宅地区
F. 建築物等の高さの制限	 <p>高さ 10m</p>	 <p>高さ 10m</p>	 <p>高さ 10m</p>	-
G. 建築物の形態又は意匠の制限	<p>建築物などの形態又は意匠及び色彩については、周囲の自然環境や景観に調和するものとする。</p> <p>屋外広告物は、美観、風致を良好に保つものとする。</p>	<p>建築物などの形態又は意匠及び色彩については、周囲の自然環境や景観に調和するものとする。</p> <p>屋外広告物は、美観、風致を良好に保つものとする。</p>	-	-
H. かき又はさくの構造の制限	<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が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>◎ 生垣・フェンス等の例</p> <p>(1) 生垣の場合</p>  <p>高さ制限なし</p> <p>(2) フェンス等の場合</p>  <p>透視可能なフェンス若しくは鉄柵等</p> <p>道路面より高さ1.6m以下</p> <p>(3) 一部ブロック等を使用する場合</p>  <p>透視可能なフェンス若しくは鉄柵等</p> <p>道路面より高さ1.6m以下</p> <p>道路面より60cm以下</p> <p>ブロック等</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が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>◎ 生垣・フェンス等の例</p> <p>(1) 生垣の場合</p>  <p>高さ制限なし</p> <p>(2) フェンス等の場合</p>  <p>透視可能なフェンス若しくは鉄柵等</p> <p>道路面より高さ1.6m以下</p> <p>(3) 一部ブロック等を使用する場合</p>  <p>透視可能なフェンス若しくは鉄柵等</p> <p>道路面より高さ1.6m以下</p> <p>道路面より60cm以下</p> <p>ブロック等</p>	-	-

地区整備計画区域		低層住宅地区A	低層住宅地区B	復興公営住宅地区	既存住宅地区	
用途地域		なし（市街化調整区域）	なし（市街化調整区域）	なし（市街化調整区域）	なし（市街化調整区域）	
建築物の例示						
住宅等	戸建住宅	○	○	○	○	
	共同住宅			○	○	
	寄宿舍、下宿				○	
	兼用住宅で、非住宅部分が、50㎡以下かつ延べ面積の1/2未満のもの	○	○		○	
店舗等	店舗等の床面積が	150㎡以下のもの		2階以下	2階以下	
		150㎡を超え、500㎡以下のもの			2階以下	
		500㎡を超え、1500㎡以下のもの				
		1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの				
		3,000㎡を超えるもの				
事務所等	事務所等の床面積が	150㎡以下のもの				
		150㎡を超え、1,500㎡以下のもの				
		1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの				
		3,000㎡を超えるもの				
ホテル、旅館						
遊戯施設等	ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バッティング練習場等					
	カラオケボックス等					
	麻雀屋、パチンコ屋、射的場、馬券、車券発売場等					
	劇場、映画館、演芸場、観覧場					
	キャバレー、ダンスホール等、個室付浴場等					
公共施設等	幼稚園、小学校、中学校、高等学校				○	
	大学、高等専門学校、専修学校等					
	図書館等		集会所		集会所	○
	巡査派出所、一定規模以下の郵便局等		○	○	○	○
	神社、寺院、教会等					
	病院					
	診療所、保育所			○		○
	公衆浴場					
	老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等			○		○
	老人福祉センター、児童厚生施設等					○
自動車教習所						
工場倉庫等	単独車庫（附属車庫を除く）					
	建築物附属自動車車庫		○	○	○	○
	倉庫業倉庫					
	畜舎（15㎡を超えるもの）					
	パン屋、米屋、自転車店等で作業場が50㎡以下のもの			○2階以下		○2階以下
	倉庫	危険性や環境を悪化させるおそれがある工場	非常に少ない工場			
			少ない工場			
		やや多い工場				
	危険性が大きいおそれがある工場					
	自動車修理工場					
等	火薬、石油類、ガス等の危険物の貯蔵・処理の量が	非常に少ない施設				
		少ない施設				
		やや多い施設				
		多い施設				

- 建てられる用途
- 建てられない用途

石巻広域都市計画地区計画の決定(石巻市決定)
新渡波西地区計画

総括図

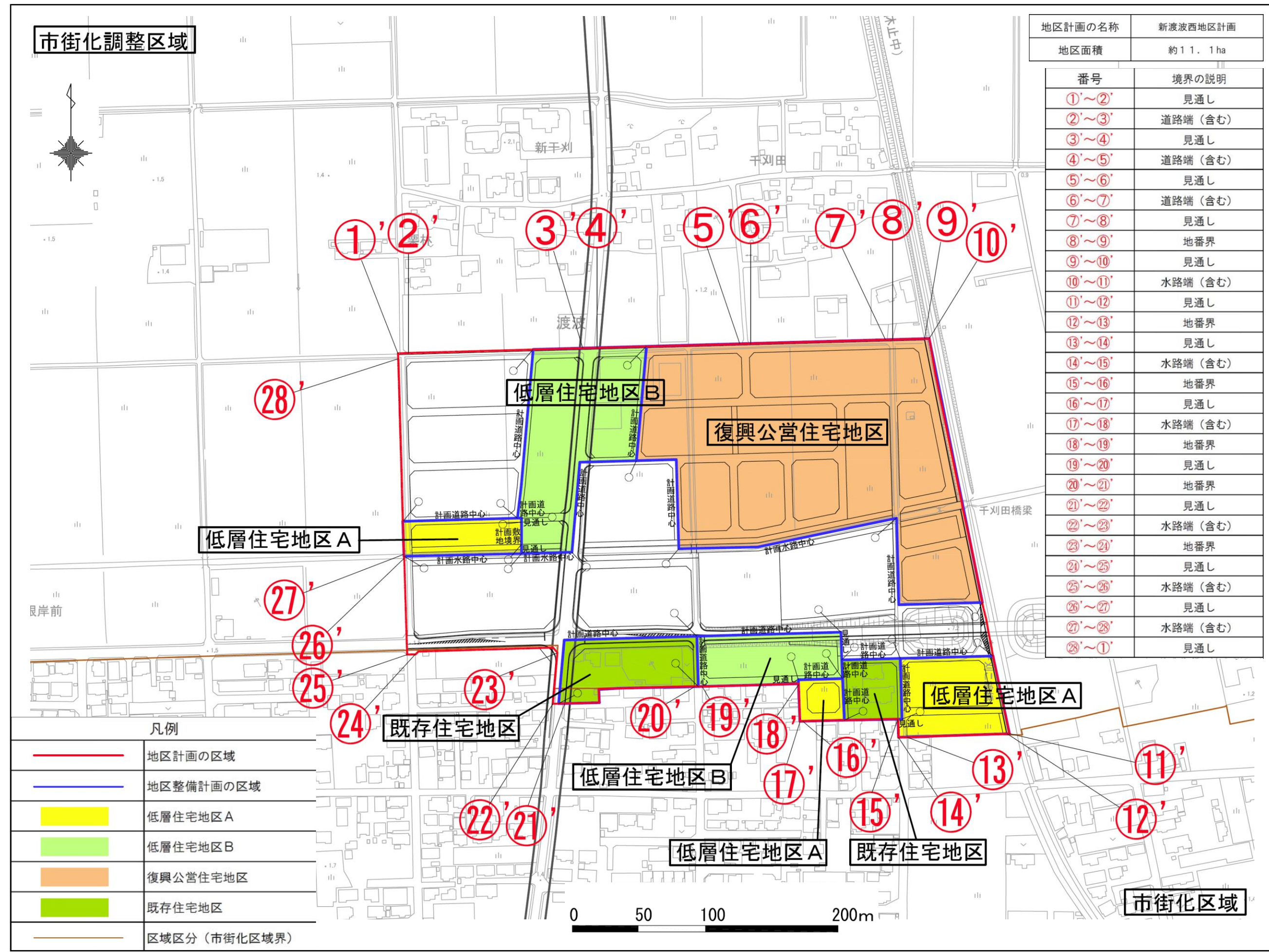


石巻広域都市計画地区計画の決定
（石巻市決定）
新渡波西地区計画

計
画
図

地区計画の名称	新渡波西地区計画
地区面積	約11.1ha

番号	境界の説明
①'~②'	見通し
②'~③'	道路端（含む）
③'~④'	見通し
④'~⑤'	道路端（含む）
⑤'~⑥'	見通し
⑥'~⑦'	道路端（含む）
⑦'~⑧'	見通し
⑧'~⑨'	地番界
⑨'~⑩'	見通し
⑩'~⑪'	水路端（含む）
⑪'~⑫'	見通し
⑫'~⑬'	地番界
⑬'~⑭'	見通し
⑭'~⑮'	水路端（含む）
⑮'~⑯'	地番界
⑯'~⑰'	見通し
⑰'~⑱'	水路端（含む）
⑱'~⑲'	地番界
⑲'~⑳'	見通し
⑳'~㉑'	地番界
㉑'~㉒'	見通し
㉒'~㉓'	水路端（含む）
㉓'~㉔'	地番界
㉔'~㉕'	見通し
㉕'~㉖'	水路端（含む）
㉖'~㉗'	見通し
㉗'~㉘'	水路端（含む）
㉘'~①'	見通し

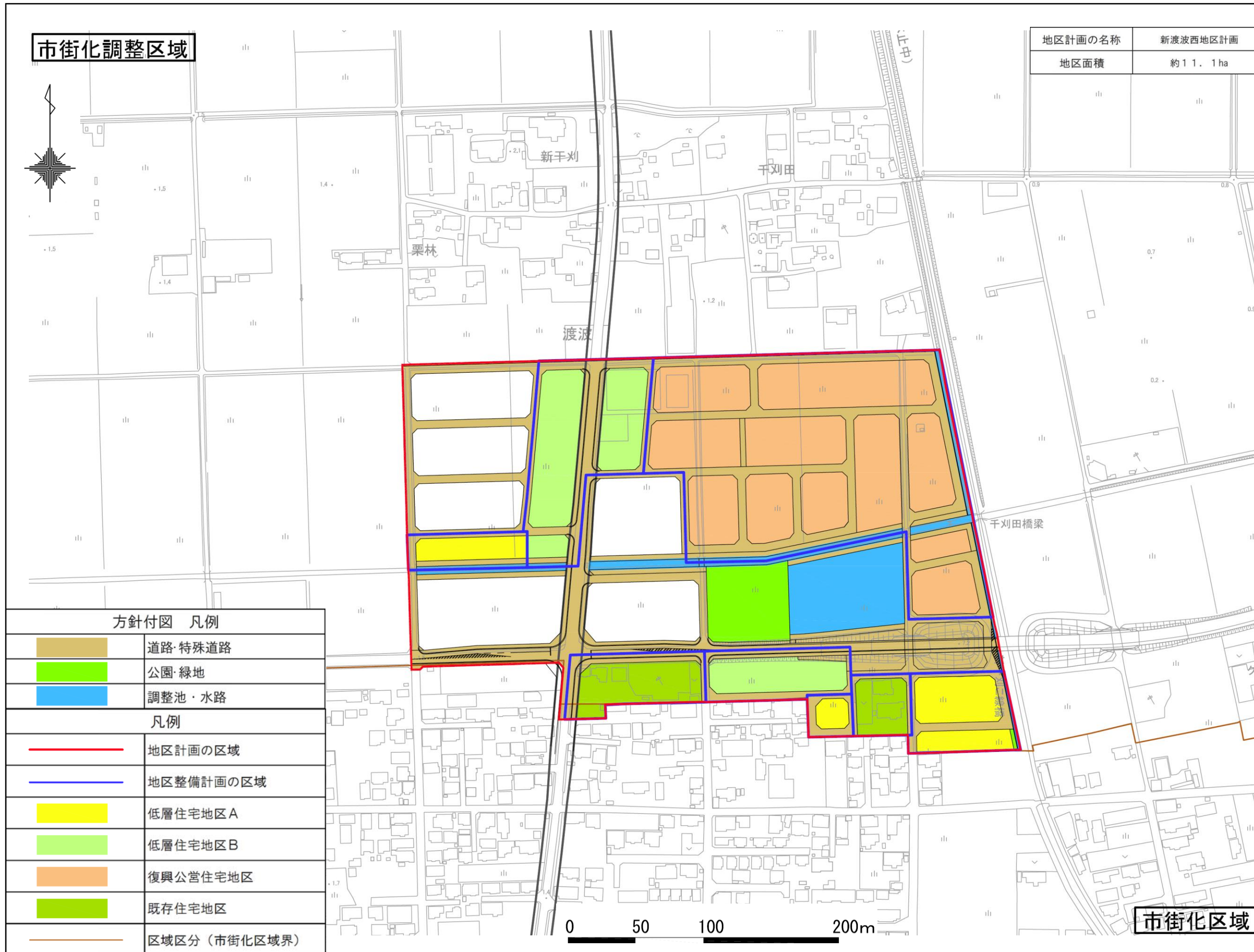


凡例	
—	地区計画の区域
—	地区整備計画の区域
	低層住宅地区A
	低層住宅地区B
	復興公営住宅地区
	既存住宅地区
—	区域区分（市街化区域界）

石巻広域都市計画地区計画の決定
（石巻市決定）
新渡波西地区計画

方針付図【参考】

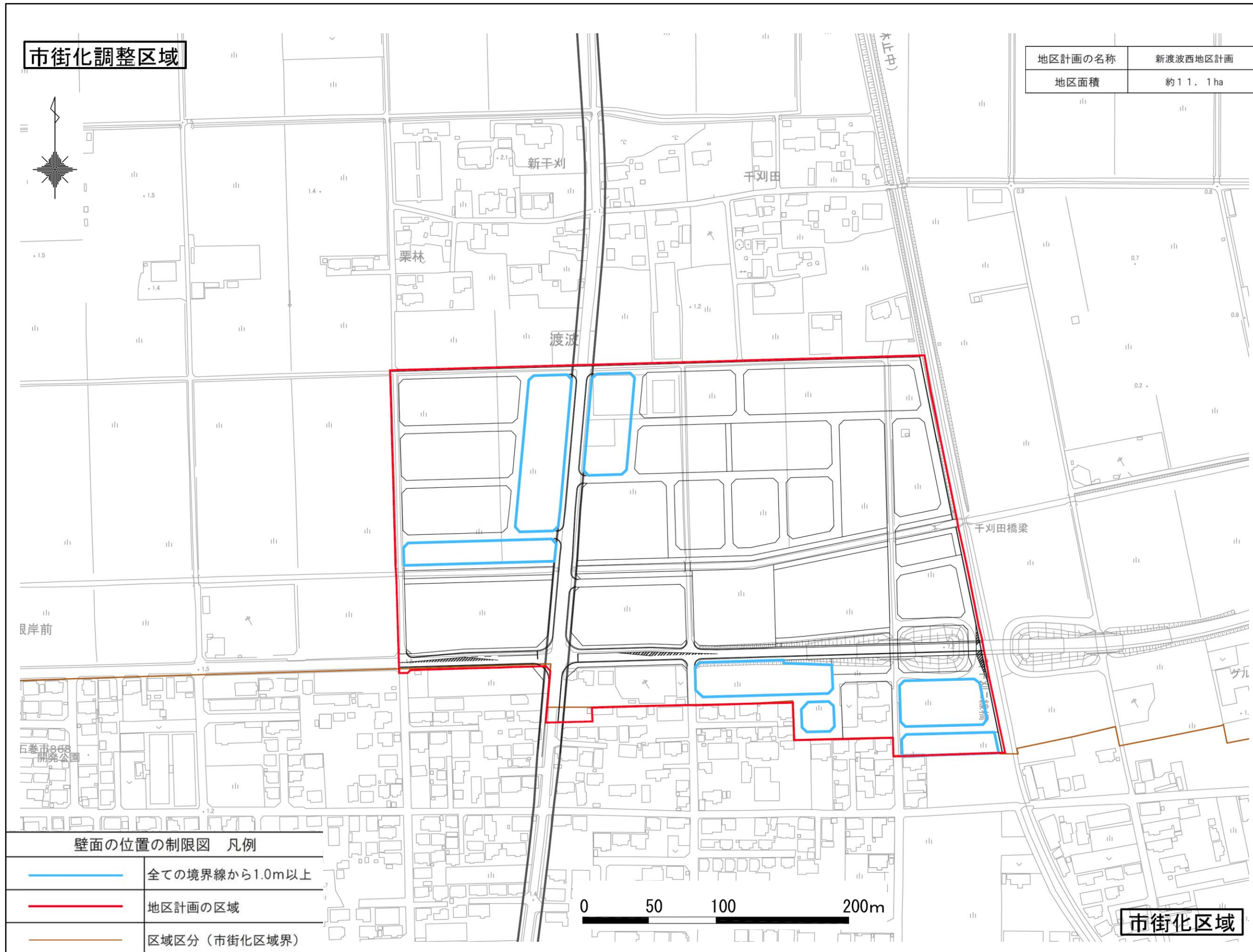
地区計画の名称	新渡波西地区計画
地区面積	約11.1ha



方針付図 凡例

	道路・特殊道路
	公園・緑地
	調整池・水路
凡例	
	地区計画の区域
	地区整備計画の区域
	低層住宅地区A
	低層住宅地区B
	復興公営住宅地区
	既存住宅地区
	区域区分（市街化区域界）

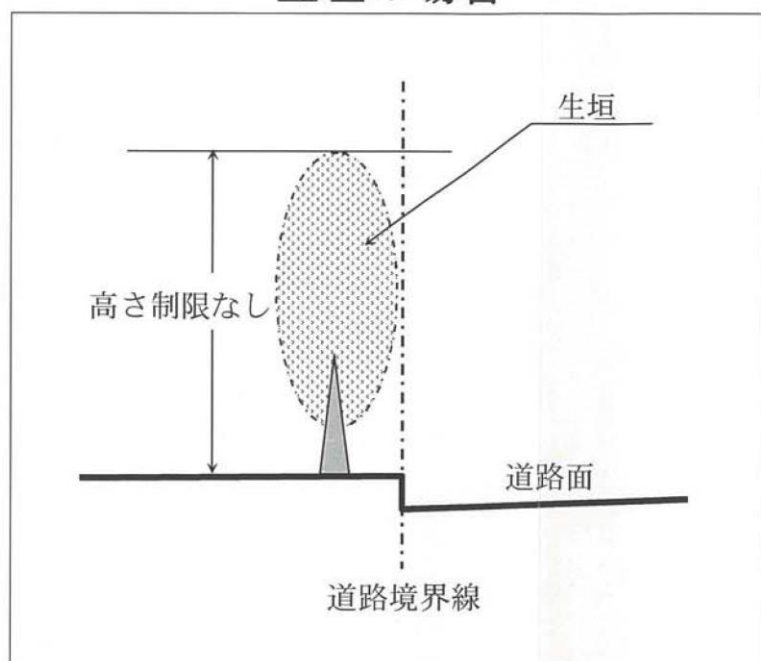
石巻広域都市計画地区計画の決定（石巻市決定）
 新渡波西地区計画 壁面の位置の制限図【参考】



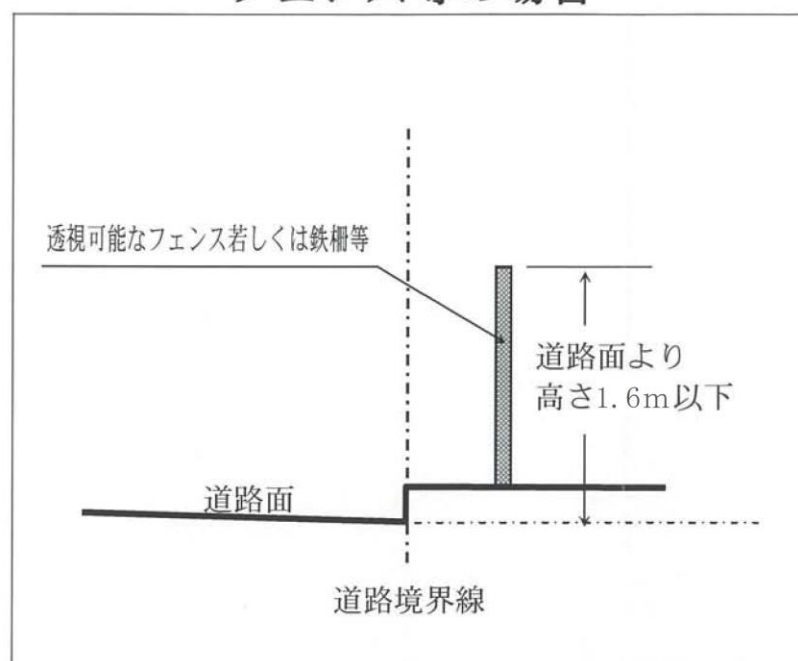
参考図

新渡波西地区計画
かき又はさくの構造図

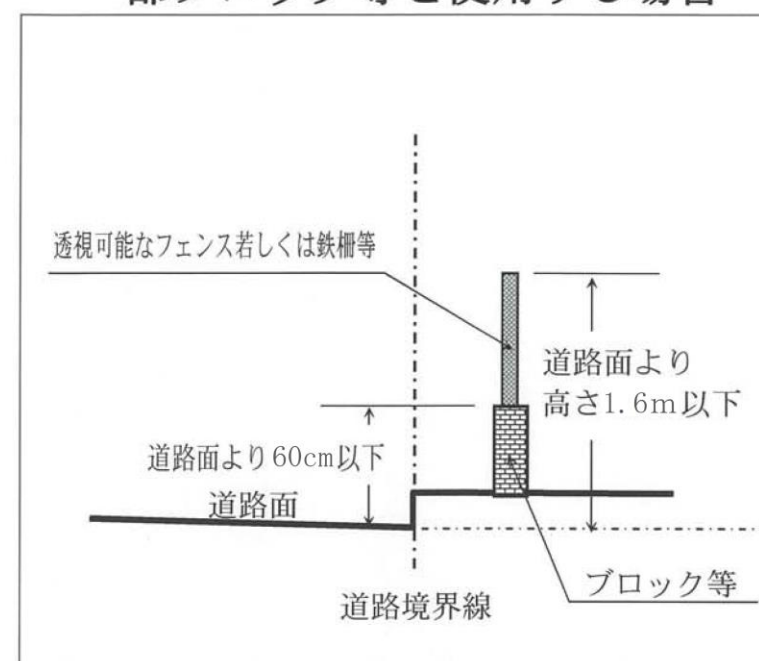
生垣の場合



フェンス等の場合



一部ブロック等を使用する場合



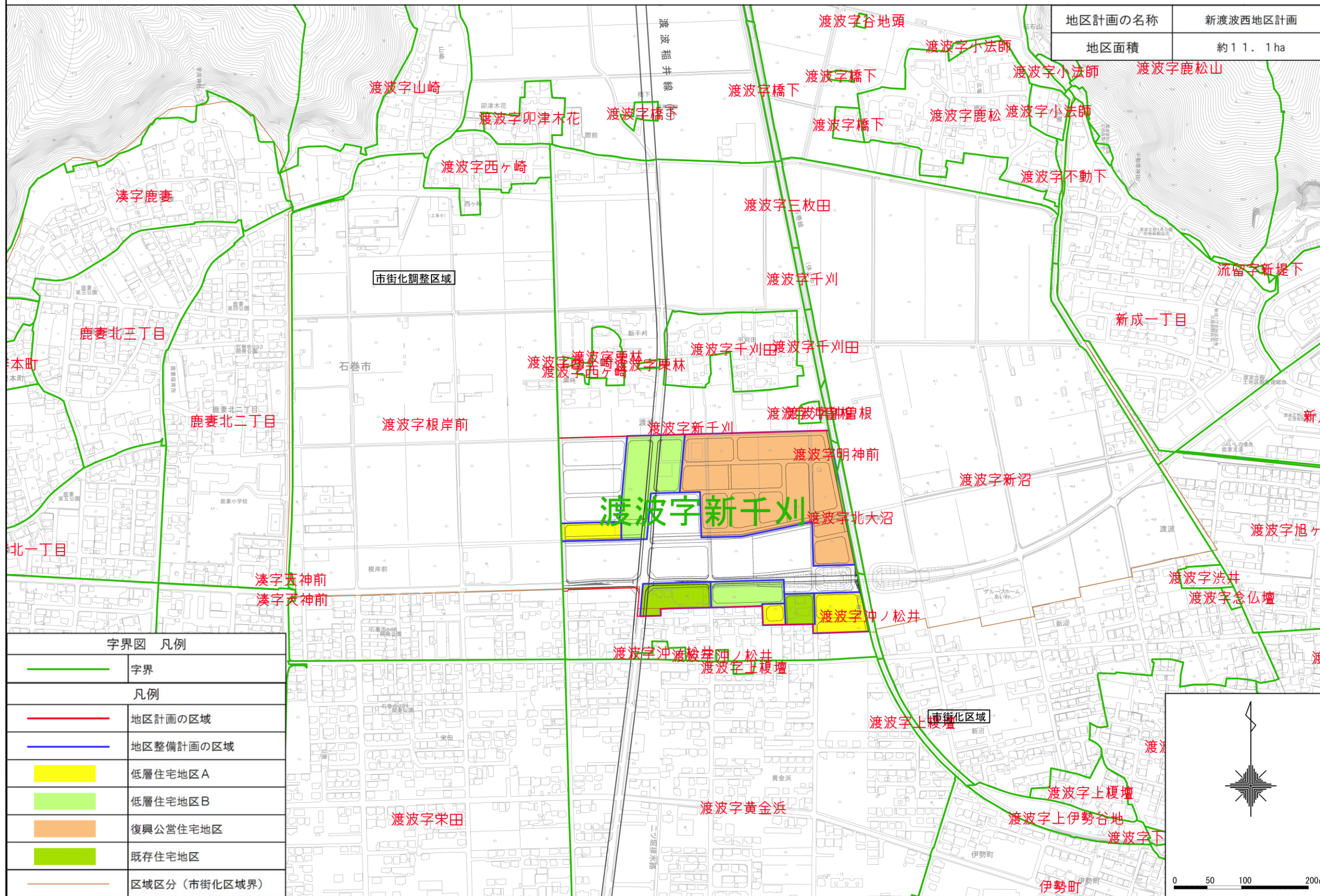
拡大図

拡大図

拡大図



石巻広域都市計画 地区計画の決定（石巻市決定） 新渡波西地区計画 字界図



地区計画の名称	新渡波西地区計画
地区面積	約11.1ha

字界図 凡例	
	字界
凡例	
	地区計画の区域
	地区整備計画の区域
	低層住宅地区A
	低層住宅地区B
	復興公営住宅地区
	既存住宅地区
	区域区分（市街化区域界）

石巻広域都市計画地区計画の決定（石巻市決定）
 新渡波西地区計画 字界図【参考】