

石巻広域都市計画地区計画の変更(石巻市決定)

都市計画新渡波地区計画を次のとおり変更する。

名 称	新渡波地区計画	
位 置	石巻市渡波字新沼の一部	
面 積	約 1 7 . 8 ha	
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 5 k m の市街地縁辺部に位置し、地区西側は J R 石巻線、北側は市道新沼新千刈線、東側は市道鹿妻山渡波町一丁目線、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、本地区の地区計画を変更し、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"> <li>1 主に住宅地として計画する。</li> <li>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。</li> <li>3 地区北東に石巻市立渡波中学校の誘致先となる公益施設用地を計画する。</li> </ol>
	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"> <li>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。</li> <li>2 沿道業務地区においては、店舗・事務所等の日常利便施設や業務施設の形成を図るため、建築物の用途の制限、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。</li> <li>3 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。</li> <li>4 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。</li> </ol>

地 区 の 整 備 に 関 す る 画 事 項	地区の 区分	地区の名称 地区の面積	低層住宅地区A 約10.0ha
	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) 一戸建ての住宅 (2) 長屋(公営住宅法(昭和26年法律第193号)第2条第2号に規定する公営住宅であるものに限る。) (3) 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㎡以下かつ1/2未満) (4) 中学校 (5) 集会所(住民の自治活動の用に供するものに限る) (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) 保育所 (8) 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)	
	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。)	
	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	
	建築物等の高さの最高限度	10m (ただし、中学校は除く。)	
	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。 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はない。	

地区 の 整 備 計 画	地区の 区分	地区の名称	低層住宅地区B
		地区の面積	約0.3ha
	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) 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) 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) 診療所 (6) 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 (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
	に 関 す る 事 項	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。)
		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
		建築物等の高さの最高限度	10m
		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。
		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。

	地区の	地区の名称	沿道業務地区
	区分	地区の面積	約1.5ha
地 区 物 等 の 制 限 に 関 す る 事 項	建築物等の用途の制限	<p>次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。</p> <p>(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)</p> <p>(2) 学校、図書館その他これらに類するもの</p> <p>(3) 公衆浴場</p> <p>(4) 自動車車庫(附属車庫を除く)</p>	
	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>	
	建築物等の高さの最高限度	20m	
	建築物等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したものとする。</p> <p>屋外広告物は、美観、風致を良好に保つものとする。</p>	
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>店舗その他の業務を営む為に駐車場を設置する場合は、低層住宅地への遮光に配慮した塀等を設置するものとする。</p>		

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4.9ha
	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) 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1.1ha
	建築物等の用途の制限	建築物等の用途の制限に関する事項	次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。 (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

本地区の市街化区域編入及び用途地域の指定に伴い、現在地区計画を定めている区域について、用途地域との整合を図り、適正な土地利用を誘導し良好な市街地の形成を目指すため地区計画を変更するものである。

## 字 名 一 覧 表

## 都市計画新渡波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 沼	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 沼	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 沼	一 部	

## 沿道業務地区の土地の区域

市町村名	大字名	字名	全部・一部の別	備 考
石巻市	渡 波	新 沼	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 沼	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 沼	一 部	

新渡波地区 想定用途地域の建築物の用途制限一覧表

地区整備計画区域		低層住宅地区A		低層住宅地区B	沿道業務地区	復興公営住宅地区		既存住宅地区	
用途地域		第一種中高層住居専用地域	第一種住居地域	第一種中高層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	第一種住居地域	第一種中高層住居専用地域	
建築物の例示									
住 宅 等	戸建住宅	○	○	○	2階以上★	○	○	○	
	共同住宅	長屋(公営住宅法(昭和26年法律第193号)第2条第2号に規定する公営住宅であるものに限る。)	長屋(公営住宅法(昭和26年法律第193号)第2条第2号に規定する公営住宅であるものに限る。)	○★	2階以上★	○	○	○	
	寄宿舎、下宿	○★	○★	○★	2階以上★	○★	○★	○	
	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	○	○	○	2階以上★	○★	○★	○	
店 舗 等	店舗等の床面積が	150㎡以下のもの	2階以下(令130の5の2)★	○★	2階以下(令130の5の2)	2階以下★	○★	2階以下	
		150㎡を超え、500㎡以下のもの	2階以下(令130の5の2)★	○★	2階以下(令130の5の2)★	2階以下★	○★	2階以下	
		500㎡を超え、1500㎡以下のもの		○★				○★	
		1500㎡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			3,000㎡以下★				3,000㎡以下★		
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		3,000㎡以下★				3,000㎡以下★		
	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			展示場(3,000㎡以下)★				展示場(3,000㎡以下)★	
公 共 施 設 等	幼稚園、小学校、中学校、高等学校		中学校★	中学校★	○★	○★	○★	○	
	大学、高等専門学校、専修学校等		○★	○★	○★	○★	○★	○★	
	図書館等		集会所★	集会所★	○★	○★	集会所★	集会所★	
	巡査派出所、一定規模以下の郵便局等		令130の4★	令130の4★	令130の4★	○	令130の4★	令130の4★	
	神社、寺院、教会等		○★	○★	○★	○	○★	○★	
	病院		○★	○★	○★	○	○★	○★	
	診療所、保育所		保育所★	保育所★	○	○	○★	○	
	公衆浴場		○★	○★	○★	○★	○★	○★	
	老人ホーム、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			3,000㎡以下★				3,000㎡以下★		
工 場	単独車庫(附属車庫を除く)		300㎡かつ2階以下★	300㎡かつ2階以下★	300㎡かつ2階以下★	300㎡かつ2階以下★	300㎡かつ2階以下★	300㎡かつ2階以下★	
	建築物附属自動車車庫		600㎡かつ1階以下(令130の5)★	600㎡かつ1階以下(令130の5)★	600㎡かつ1階以下(令130の5)★	3,000㎡かつ2階以下(令130の5の5)	3,000㎡かつ2階以下(令130の5の5)	3,000㎡かつ2階以下(令130の5の5)★	
	倉庫業倉庫								
	畜舎(15㎡を超えるもの)			3,000㎡以下★				3,000㎡以下★	
倉 庫 等	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(令130の5の2)★	○★	2階以下(令130の5の2)	2階以下(令130の5の2)	2階以下(令130の5の2)★	○★	
	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		作業場床面積50㎡以下★				作業場床面積50㎡以下★	
		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			50㎡以下★				50㎡以下★	
火 災 倉 庫 等	火薬、石油類、ガス等の危険物の貯蔵・処理の量が			3,000㎡以下★				3,000㎡以下★	
	非常に少ない施設								
	少ない施設								

○ 建てられる用途  
 建てられない用途  
 ★ 地区計画による規制

新渡波地区計画 地区整備計画

1 地区の区分	低層住宅地区 A 10.0ha	低層住宅地区 B 0.3ha	沿道業務地区 1.5ha	復興公営住宅地区 4.9ha	既存住宅地区 1.1ha
用途地域	第一種中高層住居専用地域 第一種住居地域	第一種中高層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域 第一種住居地域	第一種中高層住居専用地域
2 用途の制限	●建築できるもの ①一戸建ての住宅 ②長屋(公営住宅法(昭和26年法律第193号)第2条第2号に規定する公営住宅であるものに限る。) ③一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) ④中学校 ⑤集会所(住民の自治活動の用に供するものに限る) 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保育所 ⑧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)	●建築できるもの 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診療所 ⑥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 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)	●建築できないもの ①1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 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 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)	●建築できないもの 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)
2 容積率の最高限度	80%		※用途地域と整合を図るため変更	80%	※用途地域と整合を図るため変更
3 建ぺい率の最高限度	-	-	-	-	-
4 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。)		-	-	-
5 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				
6 高さの最高限度	10m (ただし、中学校は除く。)	10m	20m	10m	-
7 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る。				
8 かき又はさくの構造の制限	道路境界線側に設ける塀は、生垣或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。 また、沿道業務地区については、店舗その他の業務を営む為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。				

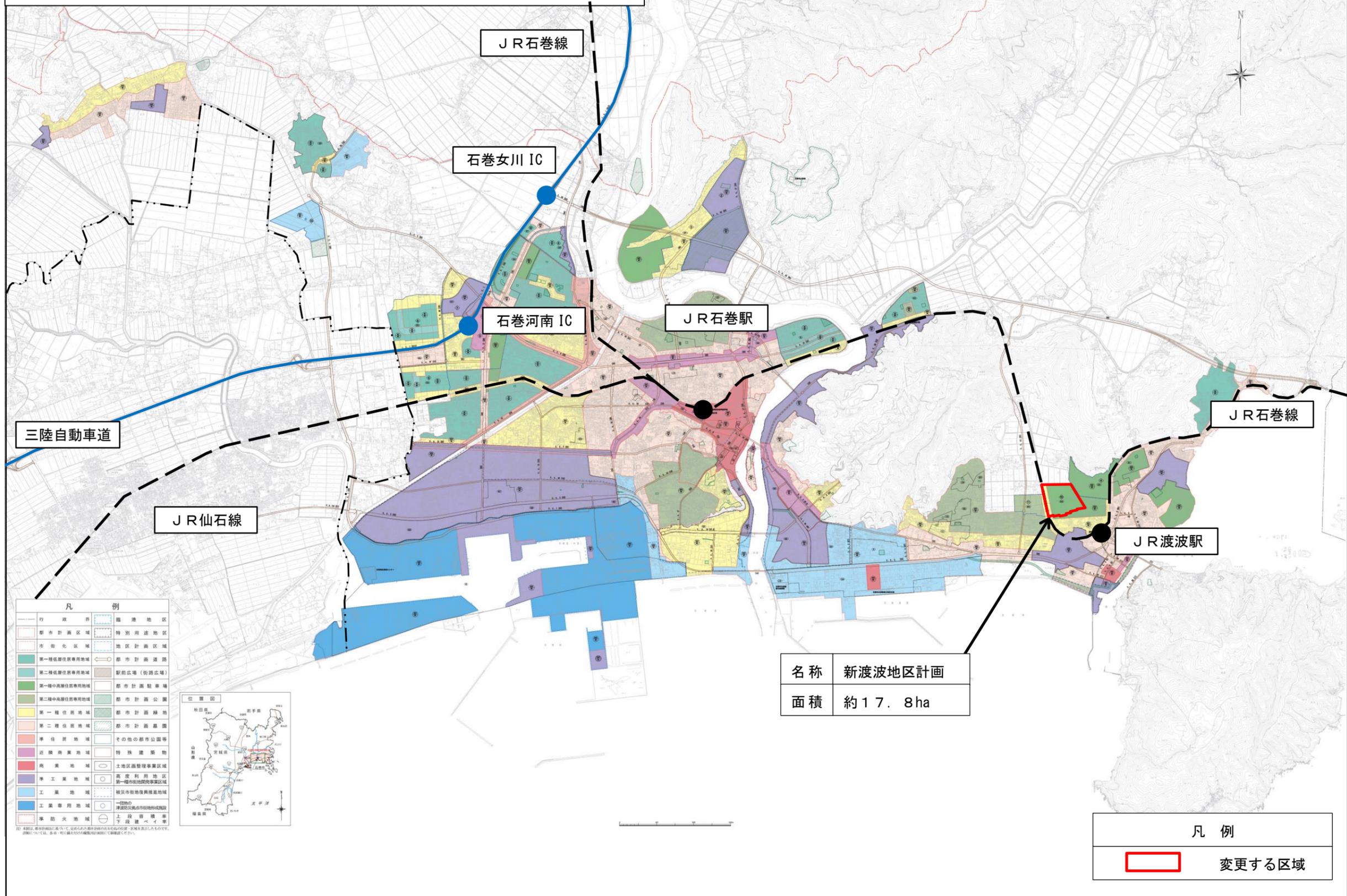
建築物等の制限に関する事項

石巻広域都市計画地区計画の変更（石巻市決定）  
新渡波地区計画

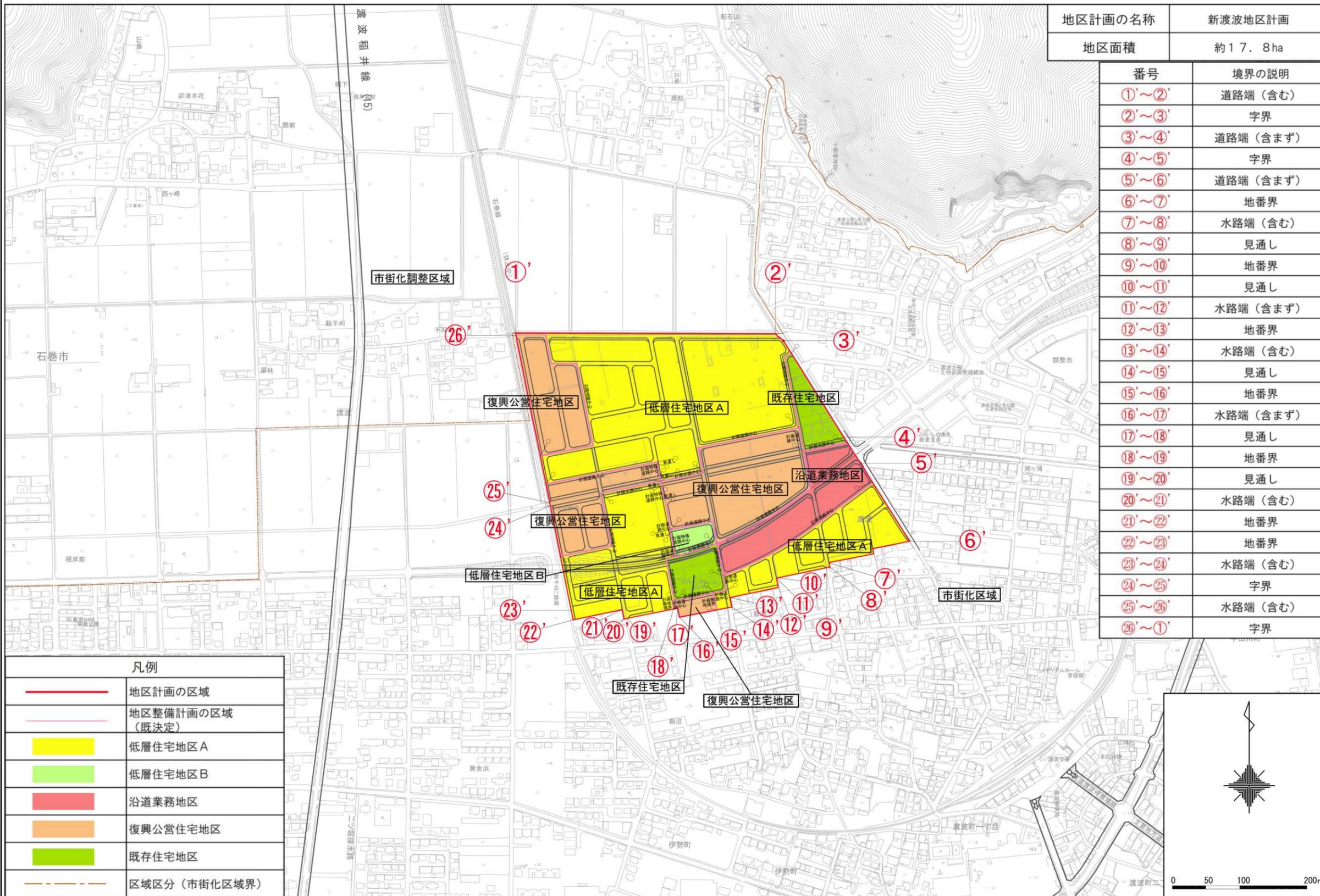
総括図

石巻広域都市計画地区計画の変更（石巻市決定）

新渡波地区計画

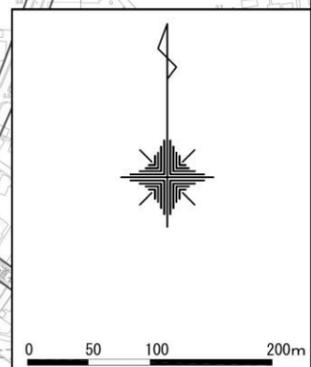


石巻広域都市計画 地区計画の変更（石巻市決定） 新渡波地区計画 計画図



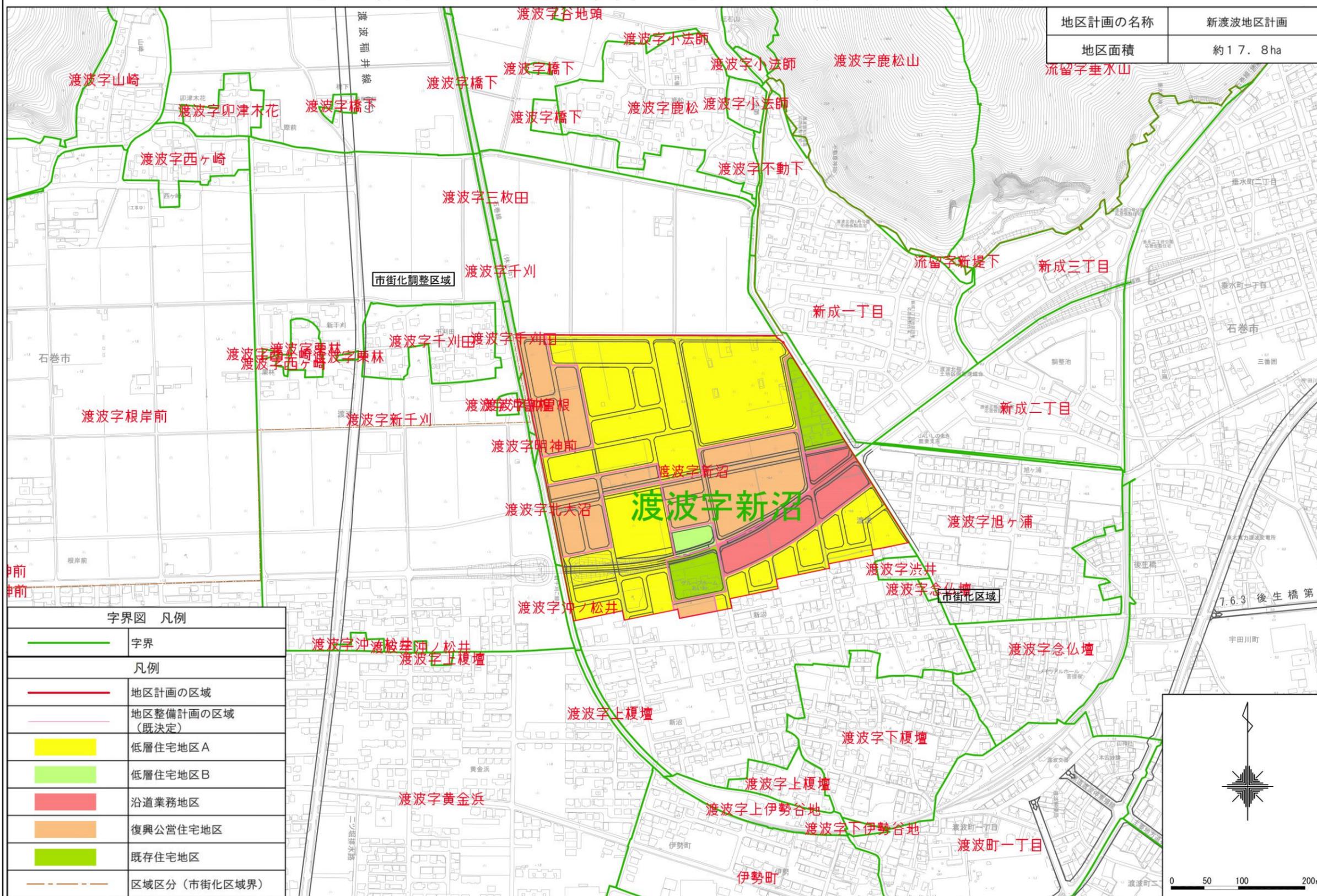
地区計画の名称	新渡波地区計画
地区面積	約17.8ha
番号	境界の説明
①'～②'	道路端（含む）
②'～③'	字界
③'～④'	道路端（含まず）
④'～⑤'	字界
⑤'～⑥'	道路端（含まず）
⑥'～⑦'	地番界
⑦'～⑧'	水路端（含む）
⑧'～⑨'	見通し
⑨'～⑩'	地番界
⑩'～⑪'	見通し
⑪'～⑫'	水路端（含まず）
⑫'～⑬'	地番界
⑬'～⑭'	水路端（含む）
⑭'～⑮'	見通し
⑮'～⑯'	地番界
⑯'～⑰'	水路端（含まず）
⑰'～⑱'	見通し
⑱'～⑲'	地番界
⑲'～⑳'	見通し
⑳'～㉑'	水路端（含む）
㉑'～㉒'	地番界
㉒'～㉓'	地番界
㉓'～㉔'	水路端（含む）
㉔'～㉕'	字界
㉕'～㉖'	水路端（含む）
㉖'～①'	字界

凡例	
	地区計画の区域
	地区整備計画の区域（既決定）
	低層住宅地区A
	低層住宅地区B
	沿道業務地区
	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変更（石巻市決定）  
新渡波地区計画 計画図

石巻広域都市計画 地区計画の変更（石巻市決定） 新渡波地区計画 字界図



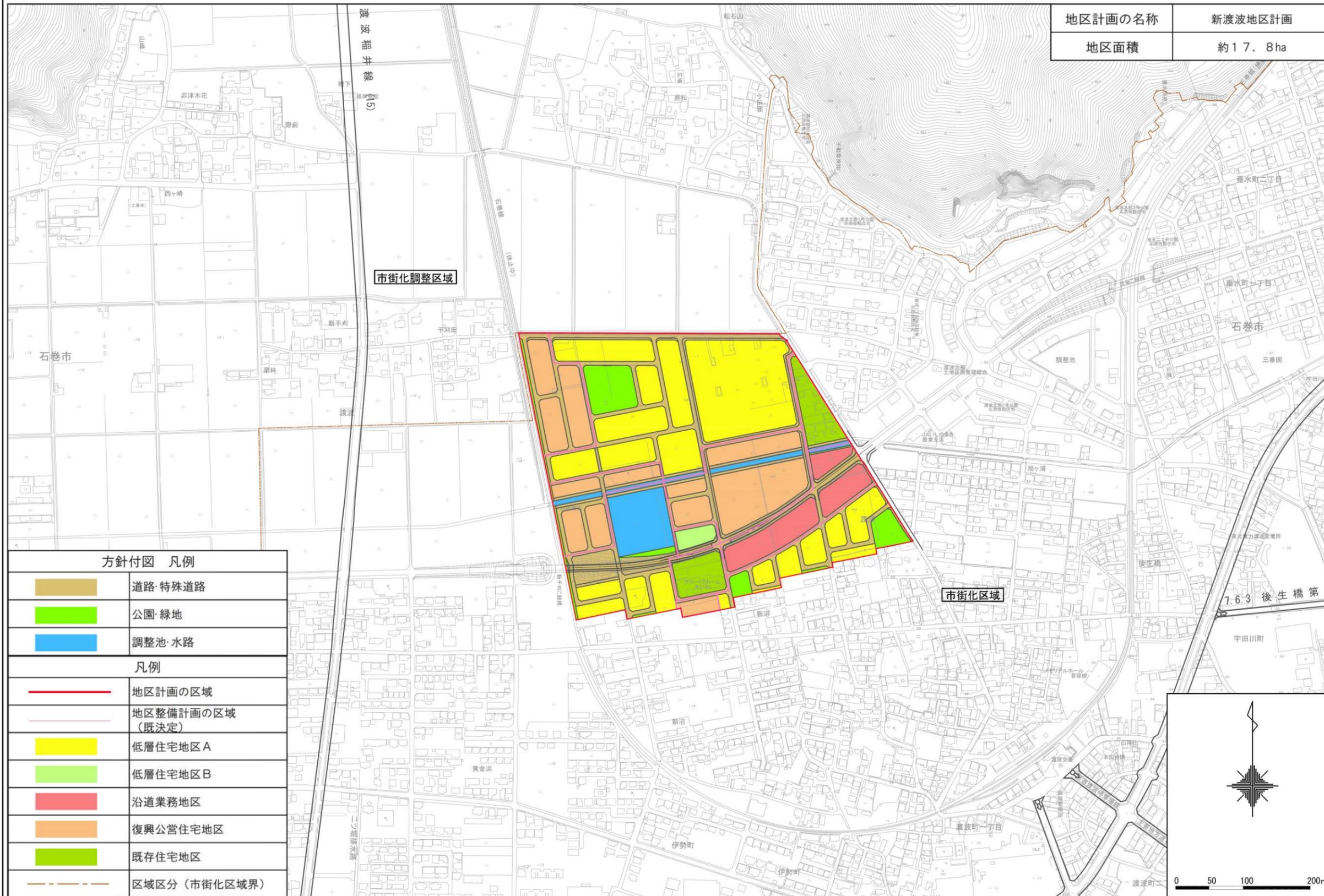
地区計画の名称	新渡波地区計画
地区面積	約17.8ha

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 (既決定)
	低層住宅地区A
	低層住宅地区B
	沿道業務地区
	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変更（石巻市決定）  
新渡波地区計画 字界図【参考】

石巻広域都市計画 地区計画の変更（石巻市決定） 新渡波地区計画 方針付図

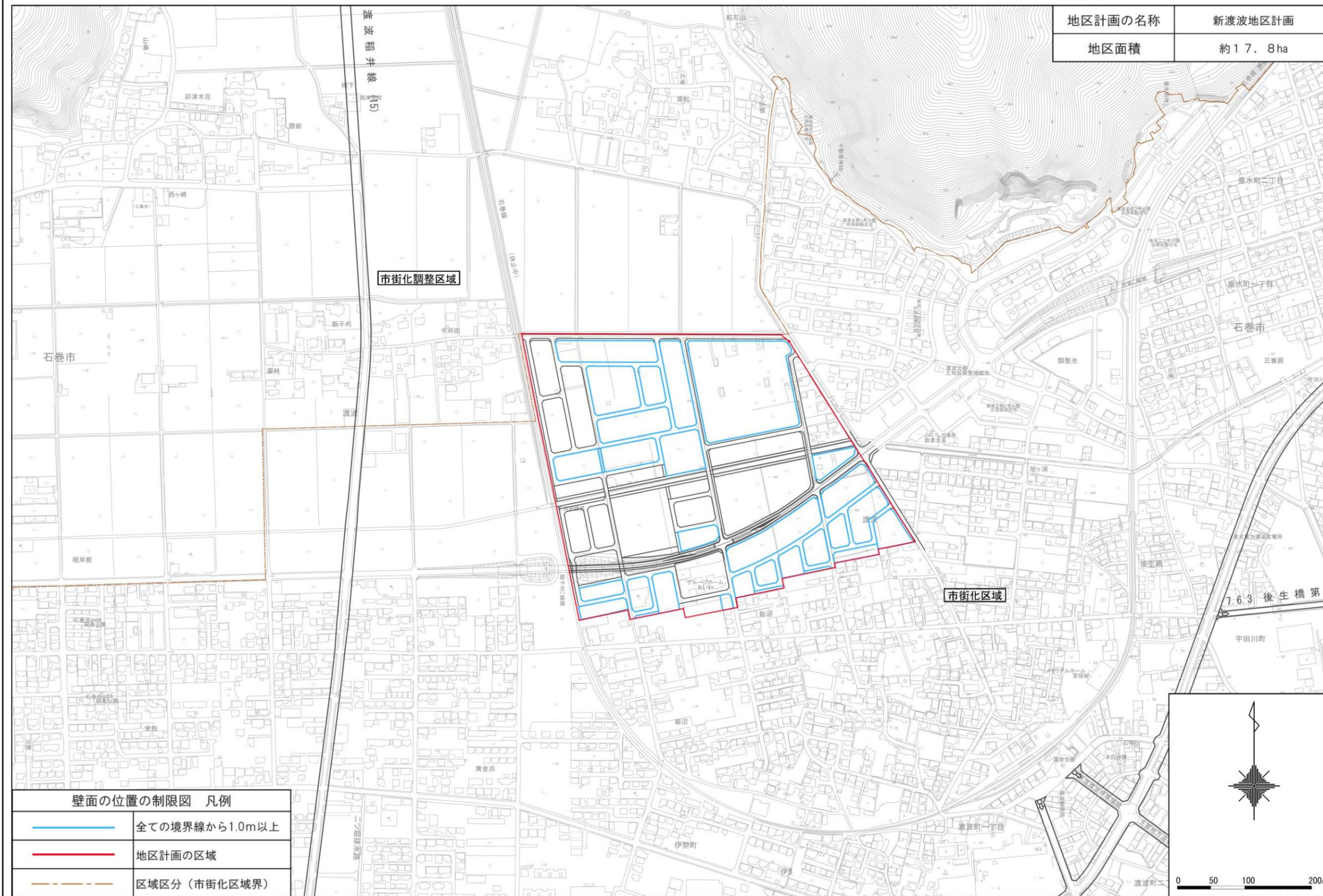
地区計画の名称	新渡波地区計画
地区面積	約17.8ha



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 (既決定)
	低層住宅地区A
	低層住宅地区B
	沿道業務地区
	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変更（石巻市決定）  
 新渡波地区計画  
 方針付図【参考】

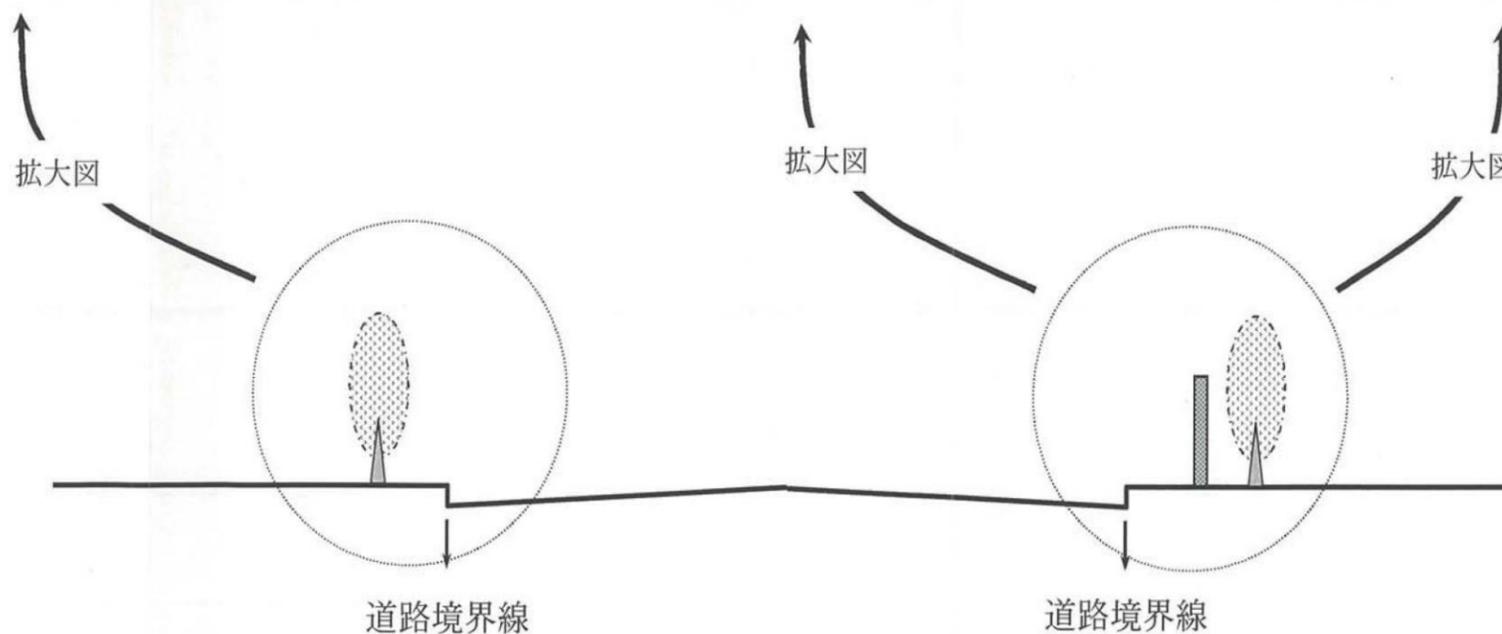
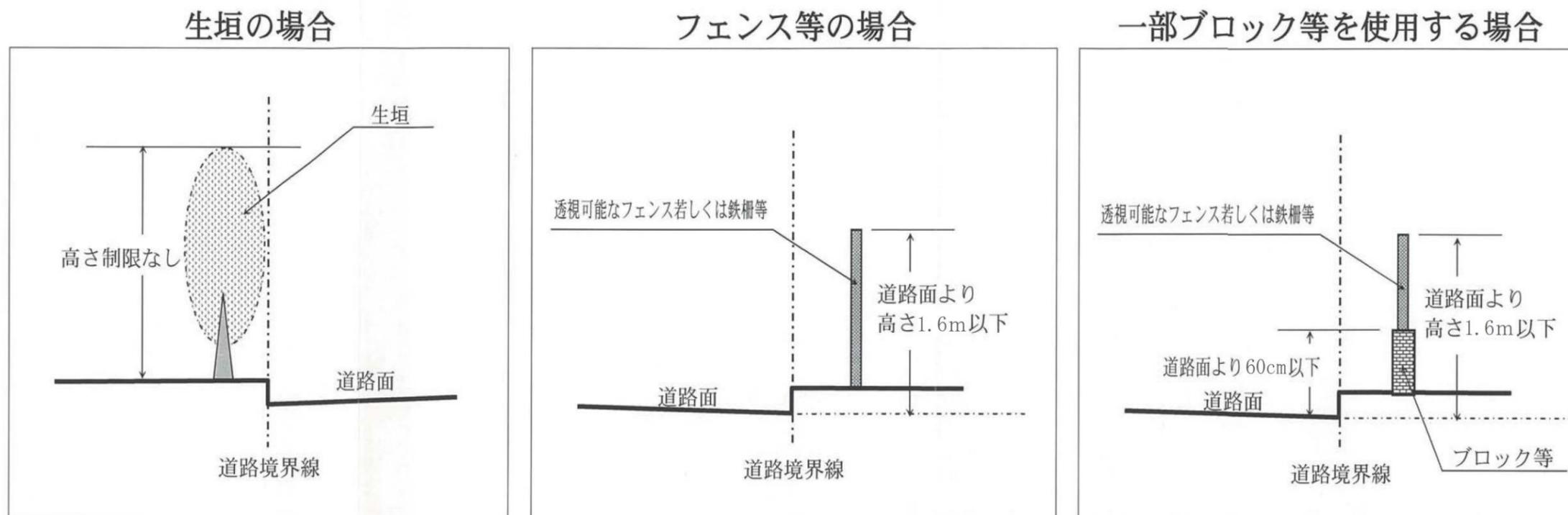
石巻広域都市計画 地区計画の変更（石巻市決定） 新渡波地区計画 壁面の制限の位置図



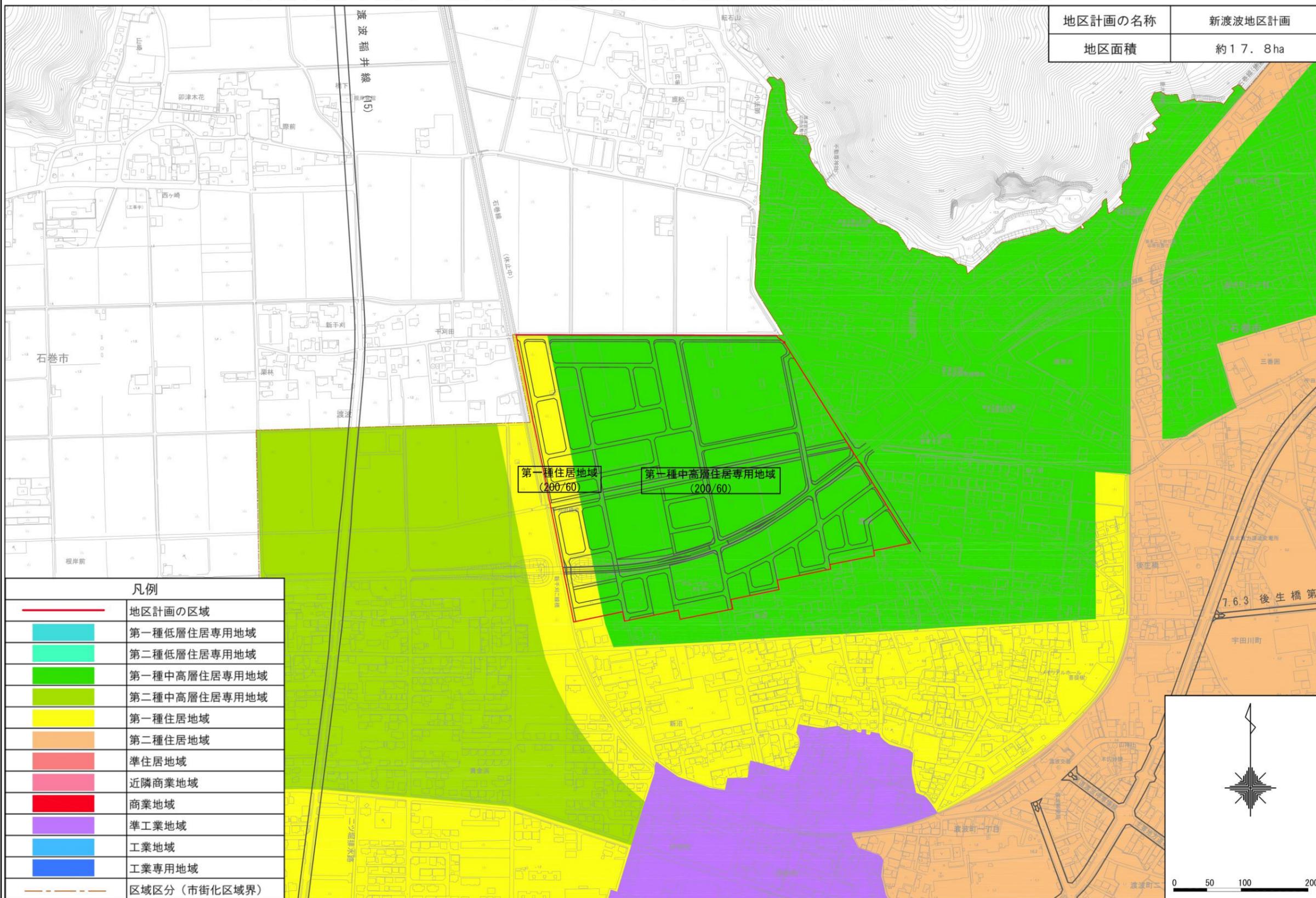
石巻広域都市計画地区計画の変更（石巻市決定）  
 新渡波地区計画 壁面の制限の位置図【参考】

# 新渡波地区計画 かき又はさくの構造図

参考図



石巻広域都市計画 地区計画の変更（石巻市決定） 新渡波地区計画 用途地域図



石巻広域都市計画地区計画の変更（石巻市決定）  
新渡波地区計画

用途地域図【参考】

石巻広域都市計画地区計画の変更（石巻市決定）  
 新渡波地区計画  
 土地利用計画図【参考】

石巻市新渡波地区被災市街地復興土地区画整理事業 土地利用計画図【参考】



凡 例	
	住宅用地
	沿道業務用地
	復興公営住宅用地
	公園
	調整池・水路
	緑地
	公共・公益施設用地
	区画道路
	歩行者専用道路
	施行区域界