

河北都市計画地区計画の決定(石巻市決定)

都市計画河北団地地区計画を次のとおり決定する。

名 称	河北団地地区計画	
位 置	石巻市小船越字二子南下、同字二子畑及び同字二子北下の各一部	
面 積	約19.4ha	
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、J R 石巻駅を中心とする石巻中心市街地から北へ約9k mの、周囲に田園地帯の広がる旧河北町内に位置し、地区の東部は追波川、西部は国道45号や三陸縦貫自動車道及び河北 I C、北部は田を挟んで国道45号や道の駅（上品の郷）があり、南部は旧北上川に囲まれている。東日本大震災により移転を余儀なくされた市民の集団移転先として、良好且つ健全な市街地を形成することを目的に整備される。</p> <p>このため、本地区の地区計画を決定し、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> <p>1 主に住宅地として計画する。</p>
	地区施設の整備の方針	<p>防災集団移転促進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> <p>原則、車両の乗り入れは区画道路から行い、幅員12mの幹線道路からの乗り入れは、町並みへの配慮や歩道の快適性・安全性の低下、自動車交通流への影響を懸念し、これを制限する。</p> <p>ただし、区画道路に幅5m以上面していない戸建住宅については、幅員12mの幹線道路からの乗り入れを認め、乗り入れ幅は5m以下とする。また、店舗等兼用住宅やその他やむを得ない場合は、幅員12mの幹線道路からの乗り入れを認め、乗り入れ幅は8m以下とする。また、建て替えや建物用途の変更等により上記条件に合わなくなった場合は、乗り入れ制限されるため、歩道乗り入れ口の閉鎖をすること。</p>
	建築物等の整備の方針	<p>1 低層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、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度（建ぺい率）、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。</p> <p>また、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する。</p>

地区の 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	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) 共同住宅、寄宿舎又は下宿 (4) 集会所(住民の自治活動の用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(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) (6) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの (7) 診療所 (8) 公衆浴場 (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 (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)	10/10
	建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度(建ぺい率)	5/10 (建築基準法第53条第3項第2号に該当する建築物にあつては、6/10)
	建築物の敷地面積の最低限度	180㎡ (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 1.5m 2) その他隣地境界線 1m 3) 柱構造で4周が開放された自動車車庫の場合の敷地境界線 0.5m 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
	建築物等の高さの最高限度	10m かつ、当該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) 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。
	建築物等の高さの最高限度	10m かつ、当該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) 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>建築物等の形態又は意匠の制限</p>	<p>母屋の屋根形状は、陸屋根以外の勾配屋根とし、次の各号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。</p> <ol style="list-style-type: none"> 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>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、次の各号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。</p> <ol style="list-style-type: none"> 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>外壁の色彩は、基本色(壁面面積の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、次の各号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。</p> <ol style="list-style-type: none"> 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>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>
<p>かき又はさくの構造の制限</p>	<p>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1.2m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はない。</p>

「 区域は計画図表示のとおり 」

理 由

石巻市防災集団移転促進事業河北団地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。

字 名 一 覧 表

都市計画河北団地地区計画の土地の区域

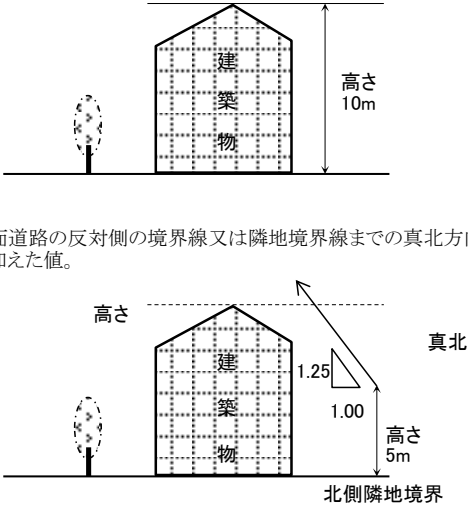
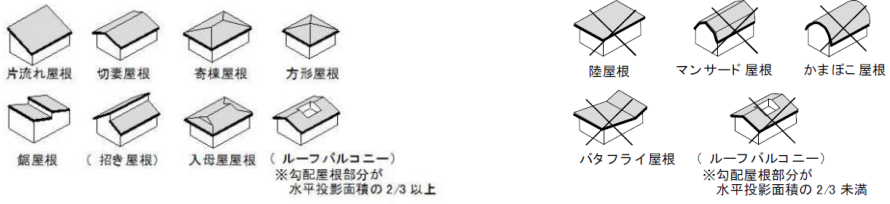
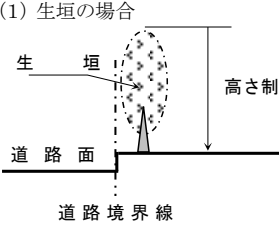
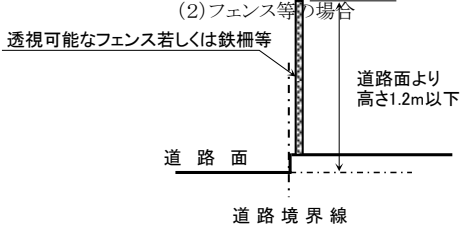
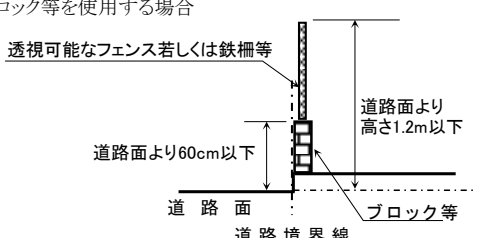
市町村名	大字名	字 名	全部・一部の別	備 考
石巻市	小船越	二子南下	一 部	
		二子畑	一 部	
		二子北下	一 部	

地区整備計画区域		低層住宅地区		
建築物の例示		用途地域 なし(非線引き都市計画区域)		
住 宅 等	戸建住宅	○		
	共同住宅	○		
	寄宿舎、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	○★	
		150㎡を超え、500㎡以下のもの	○★	
		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★	
	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		600㎡以下★	
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		600㎡かつ1階以下(令130の5)★	
	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		○★	
	・	危険性や環境を悪化させるおそれが	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著しく環境を悪化させるおそれがある工場		○★	
	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
- ★ 地区計画による規制

地区計画の概要

地区整備計画区域	低層住宅地区
用途地域	なし(非線引き都市計画区域)
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。
A. 建築物等の用途の制限	<p>< 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㎡以下かつ1/2未満) (3) 共同住宅、寄宿舎又は下宿 (4) 集会所(住民の自治活動の用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(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) (6) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの (7) 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 (8) 診療所 (9) 公衆浴場 (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各号に掲げるものを除く)
B. 容積率の最高限度	10/10
C. 建ぺい率の最高限度	5/10
D. 敷地面積の最低限度	180㎡ (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。)
E. 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> <ul style="list-style-type: none"> 1) 道路境界線 1.5m 2) その他隣地境界線 1m 3) 柱構造で4周が開放された自動車車庫の場合の敷地境界線 0.5m <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> <ul style="list-style-type: none"> 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 <div style="text-align: center;"> <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 ◇ 部の軒の高さ2.3m以下。かつ面積の合計が5㎡以内。 </div>

<p>地区整備計画区域</p> <p>F. 建築物等の高さの制限</p>	<p style="text-align: center;">低層住宅地区</p>  <p>高さ 10m</p> <p>高さ 5m</p> <p>1.25</p> <p>1.00</p> <p>真北</p> <p>北側隣地境界</p> <p>かつ、当該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。</p>
<p>G. 建築物の形態又は意匠の制限</p>	<p>母屋の屋根形状は、陸屋根以外の勾配屋根とし、次の各号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。</p> <ol style="list-style-type: none"> 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 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>片流れ屋根 切妻屋根 寄棟屋根 方形屋根 陸屋根 マンサード屋根 かまぼこ屋根</p> <p>鰯屋根 (招き屋根) 入母屋屋根 (ルーフバルコニー) ※勾配屋根部分が水平投影面積の2/3以上 バタフライ屋根 (ルーフバルコニー) ※勾配屋根部分が水平投影面積の2/3未満</p> <p>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、次の各号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。</p> <ol style="list-style-type: none"> 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) 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>外壁の色彩は、基本色(壁面面積の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、次の各号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。</p> <ol style="list-style-type: none"> 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) 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) <p>※無彩色(色相N)を含む</p> <p>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。</p> <p>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。</p>
<p>H. かき又はさくの構造の制限</p>	<p>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が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。</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> <ol style="list-style-type: none"> 生垣の場合  <p>生垣</p> <p>高さ制限なし</p> <p>道路面</p> <p>道路境界線</p> フェンス等の場合  <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1.2m以下</p> <p>道路面</p> <p>道路境界線</p> 一部ブロック等を使用する場合  <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1.2m以下</p> <p>道路面より60cm以下</p> <p>道路面</p> <p>道路境界線</p> <p>ブロック等</p>

河北都市計画地区計画の決定（石巻市決定）
河北団地地区計画

総括図

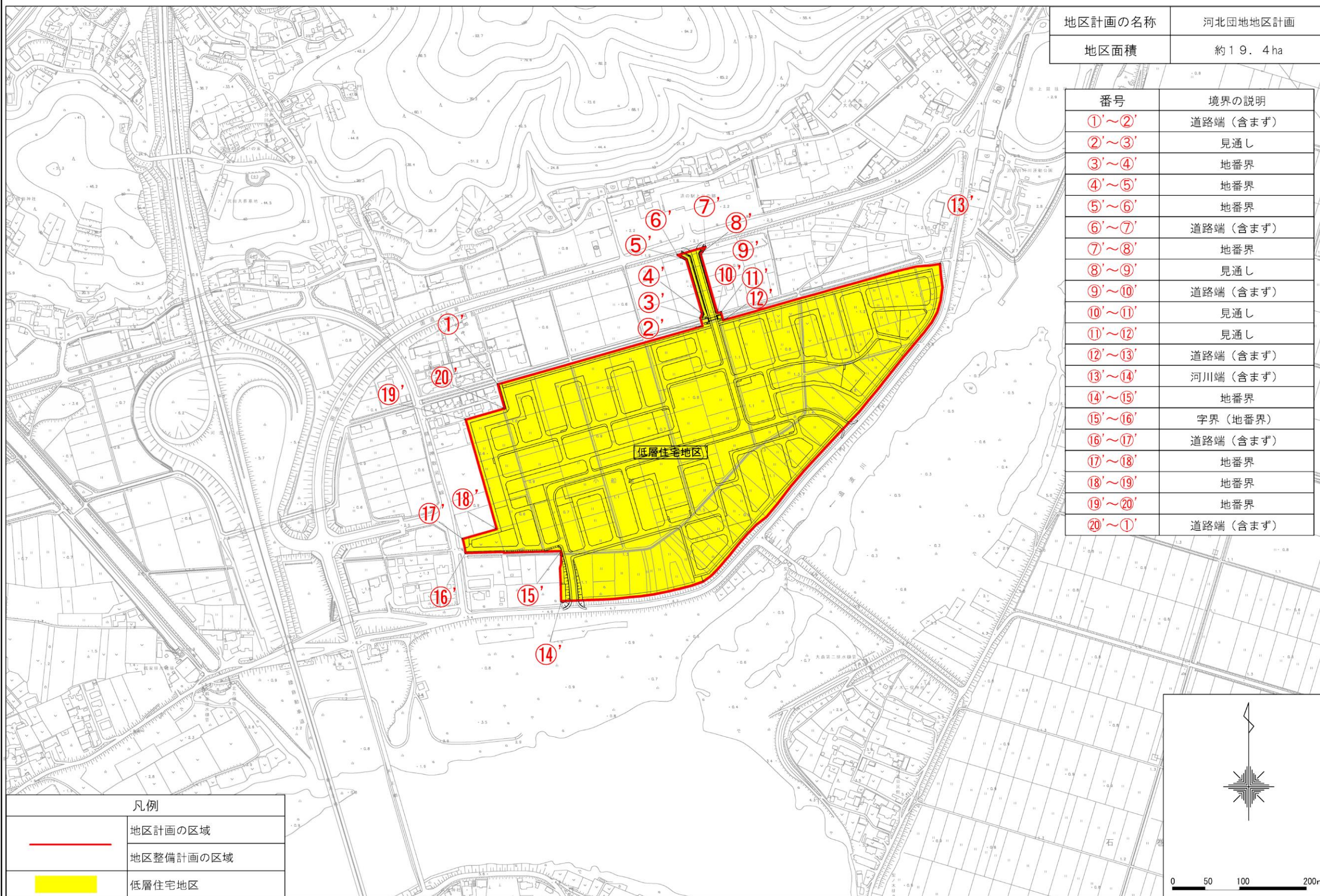
河北都市計画区域図



河北都市計画地区計画の決定（石巻市決定）

河北団地地区計画

河北都市計画 地区計画の決定（石巻市決定） 河北団地地区計画 計画図

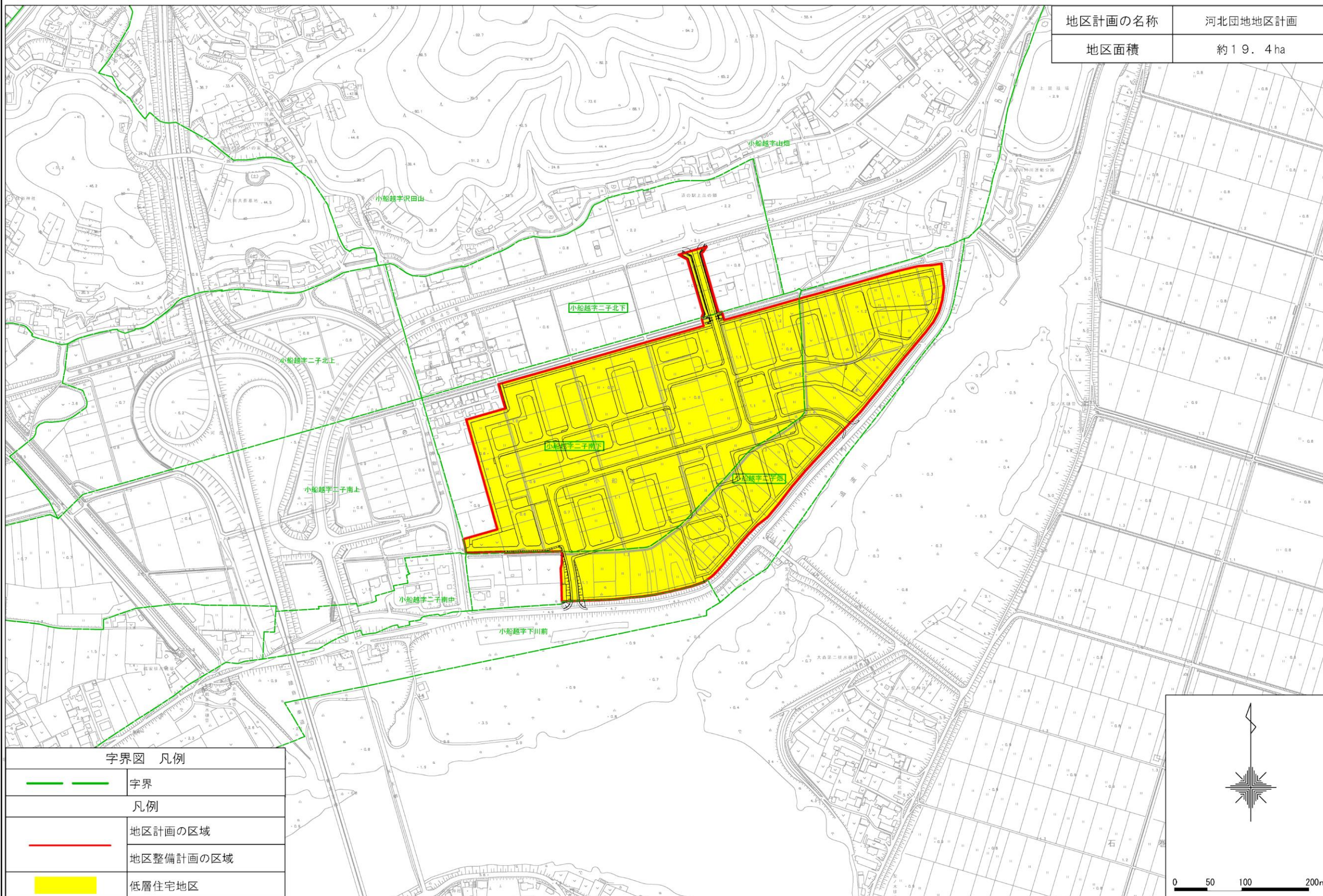


地区計画の名称	河北団地地区計画
地区面積	約19.4ha
番号	境界の説明
①'~②'	道路端（含まず）
②'~③'	見通し
③'~④'	地番界
④'~⑤'	地番界
⑤'~⑥'	地番界
⑥'~⑦'	道路端（含まず）
⑦'~⑧'	地番界
⑧'~⑨'	見通し
⑨'~⑩'	道路端（含まず）
⑩'~⑪'	見通し
⑪'~⑫'	見通し
⑫'~⑬'	道路端（含まず）
⑬'~⑭'	河川端（含まず）
⑭'~⑮'	地番界
⑮'~⑯'	字界（地番界）
⑯'~⑰'	道路端（含まず）
⑰'~⑱'	地番界
⑱'~⑲'	地番界
⑲'~⑳'	地番界
⑳'~①'	道路端（含まず）

河北都市計画地区計画の決定（石巻市決定）
河北団地地区計画

計画図

河北都市計画 地区計画の決定（石巻市決定） 河北団地地区計画 字界図



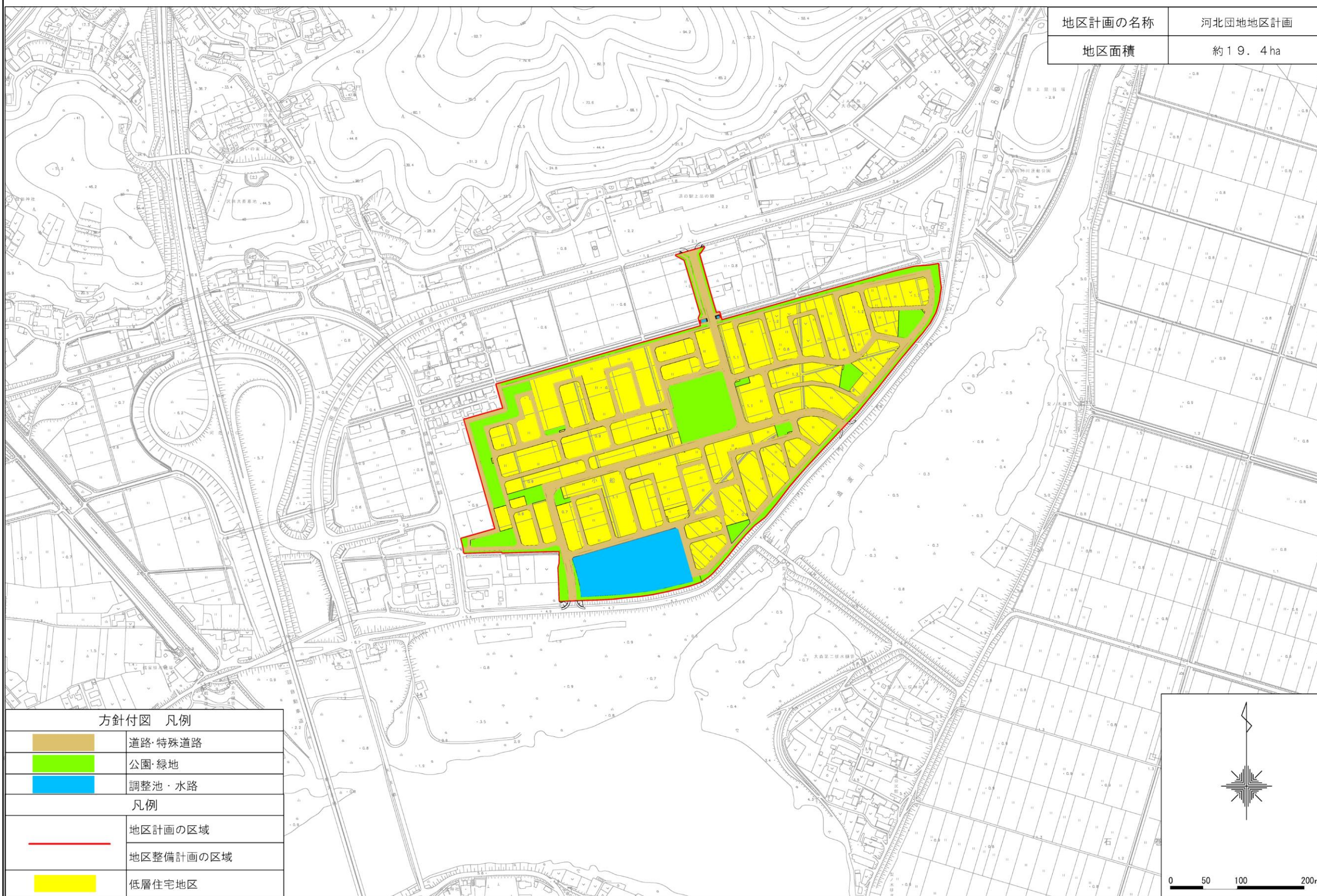
地区計画の名称	河北団地地区計画
地区面積	約19.4ha

字界図 凡例	
	字界
	地区計画の区域
	低層住宅地区

河北都市計画地区計画の決定（石巻市決定）
河北団地地区計画

字界図【参考】

河北都市計画 地区計画の決定（石巻市決定） 河北団地地区計画 方針付図



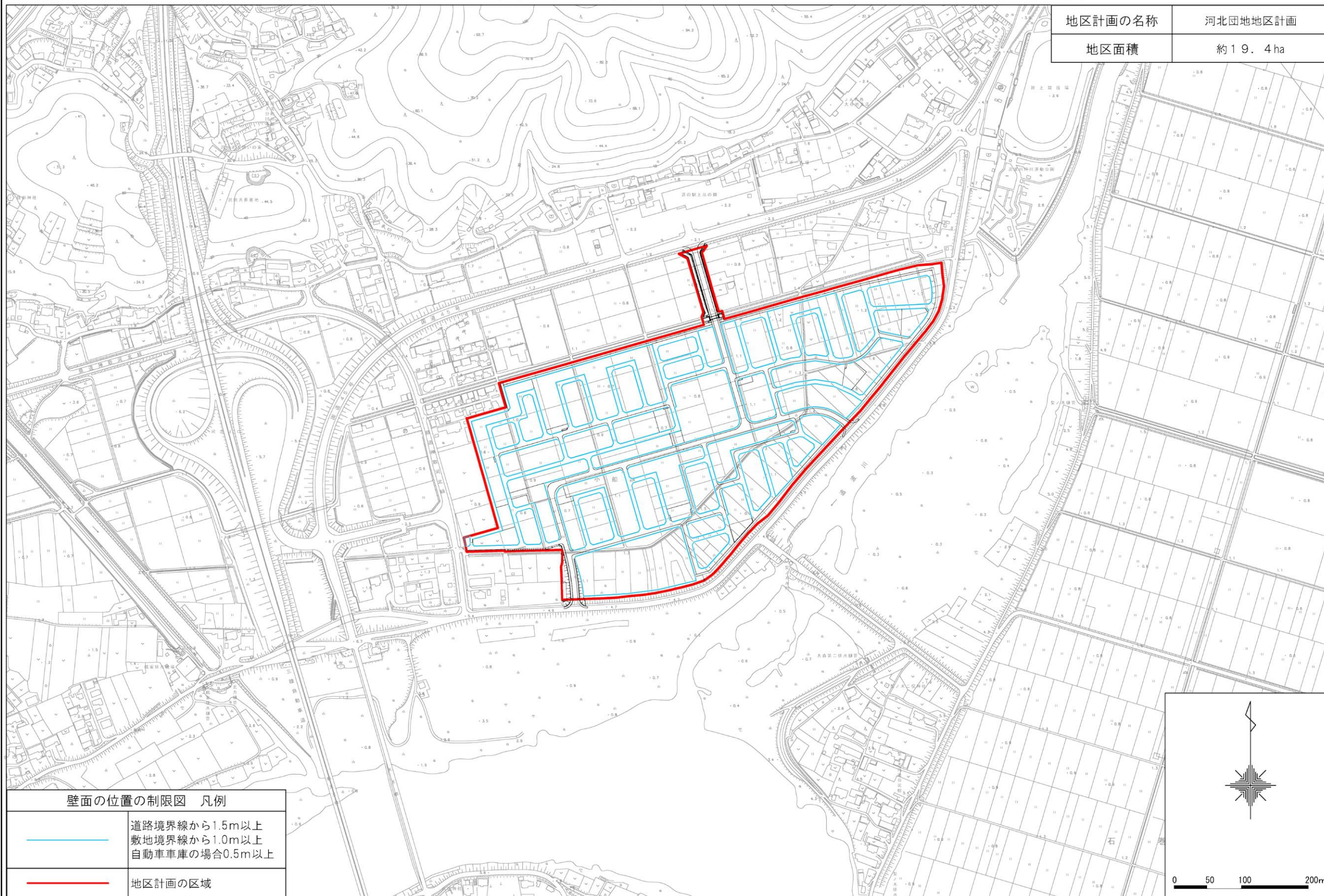
地区計画の名称	河北団地地区計画
地区面積	約19.4ha

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

河北都市計画地区計画の決定（石巻市決定）
河北団地地区計画

方針付図【参考】

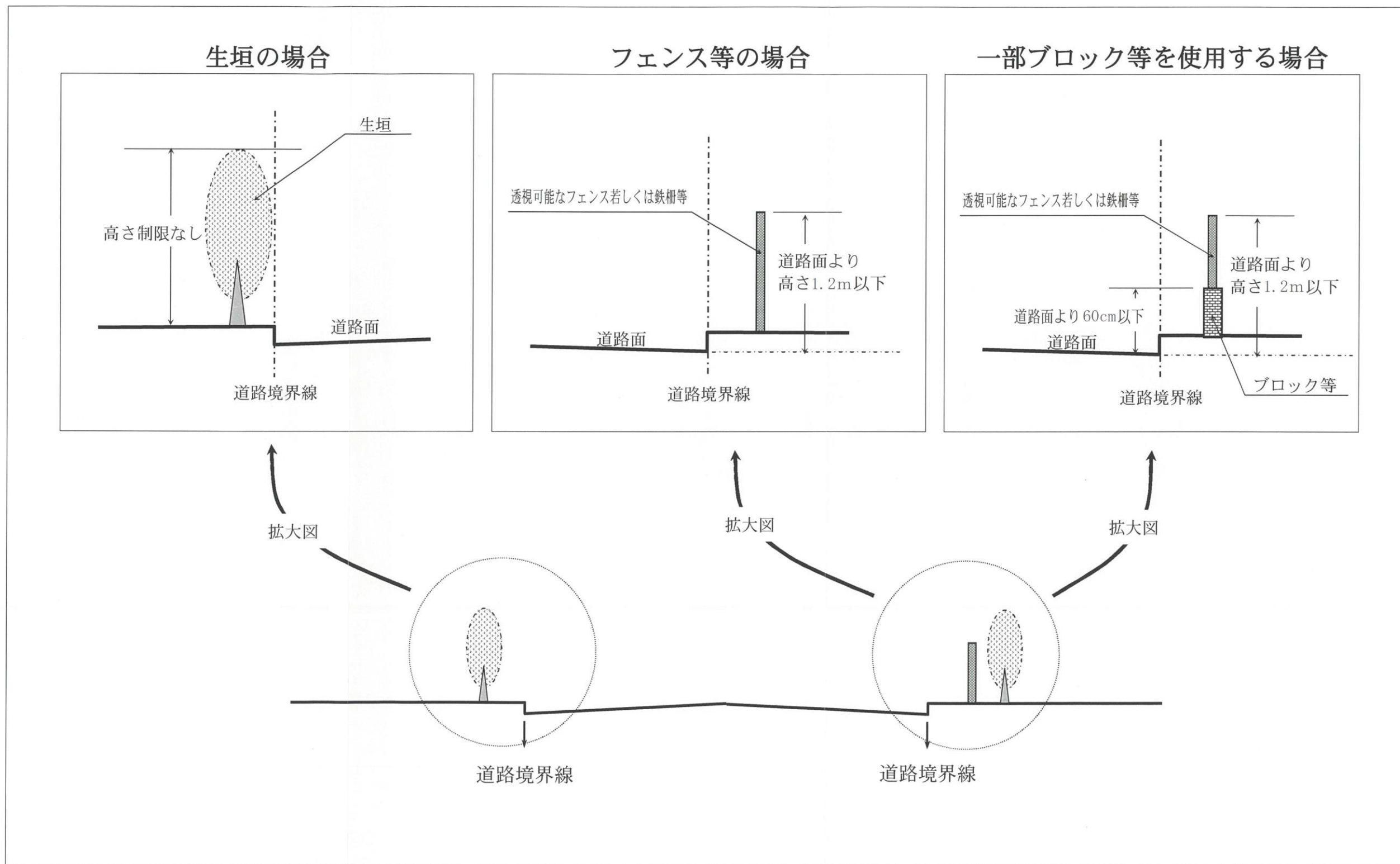
河北都市計画 地区計画の決定（石巻市決定） 河北団地地区計画 壁面の位置の制限図



河北都市計画地区計画の決定（石巻市決定）
河北団地地区計画 壁面の位置の制限図【参考】

参考図

河北団地地区計画
かき又はさくの構造図



河北都市計画地区計画の決定（石巻市決定）

河北団地地区計画 土地利用計画図【参考】

河北団地 土地利用計画図



土地利用計画 凡例

名称	記号
区画道路	[Red line]
幹線道路	[Orange line]
区画道路(歩道)	[Yellow line]
歩行者専用道路	[Red line]
公園	[Green area]
広場	[Light Green area]
緑地・法面	[Dark Green area]
集会所	[Pink area]
ポンプ置場	[Purple area]
調整池	[Cyan area]
ゴミ置き場	[Brown area]

住宅の区分

[Yellow box]	住宅地(公営) 1LDK
[Light Yellow box]	住宅地(公営) 2LDK
[Red box]	住宅地(公営) 3LDK
[Grey box]	住宅地(戸建)

地区計画により
12m幹線道路から乗入出来る区画

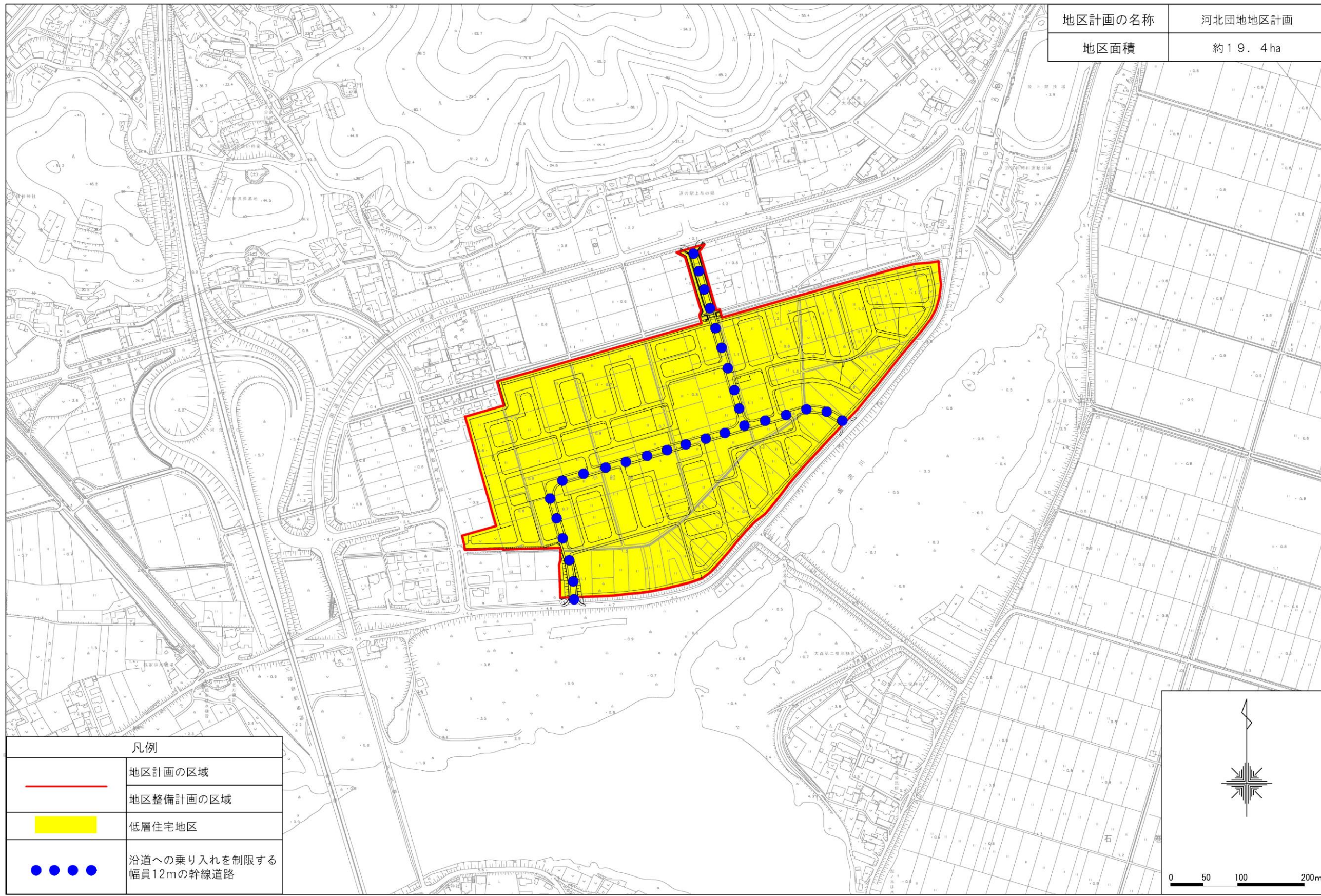
[Red circle] 幹線道路からのみ乗入区画

[Blue circle] 店舗併用住宅区画



河北都市計画 地区計画の決定（石巻市決定） 河北団地地区計画 参考図（乗り入れ制限について）

地区計画の名称	河北団地地区計画
地区面積	約19.4ha



凡例	
	地区計画の区域
	地区整備計画の区域
	沿道への乗り入れを制限する幅員12mの幹線道路

河北都市計画地区計画の決定（石巻市決定）
 河北団地地区計画 乗り入れ制限図【参考】