

議案第 1 号 陸前高田都市計画用途地域の変更 p2

- 1 変更の目的
- 2 変更の内容

議案第 2 号 陸前高田都市計画高田地区地区計画の変更 . . p10

- 1 変更の目的
- 2 変更の内容

■ はじめに

現在、当市では土地区画整理等により復興まちづくりを進めているところですが、その事業の進展にあわせて変更する、次の2つの都市計画についてご審議いただくものです。

- (1) 陸前高田都市計画用途地域の変更
- (2) 陸前高田都市計画高田地区地区計画の変更

1 上記の都市計画の経緯

- (1) 陸前高田都市計画用途地域
 - ・ 昭和59年 3月27日決定
 - ・ 平成 8年 2月 1日変更（第1回）
 - ・ 平成27年 6月26日変更（第2回）
 - ・ 平成27年 9月 9日変更（第3回）
 - ・ 平成27年12月25日変更（第4回）
- (2) 陸前高田都市計画高田地区地区計画
 - ・ 平成27年 9月 9日決定
 - ・ 平成28年 9月16日変更（第1回）

2 住民説明会及び案の縦覧等の経緯

- (1) 住民説明会
平成30年3月16日（金）、17日（土）

- (2) 都市計画の案等の縦覧、意見書受付

案 件	期 間	
用途地域	縦覧・意見書受付 平成30年 3月19日（月）～4月 3日（火）	
高田地区 地区計画	① 原案について※ 縦覧 3月20日（火）～4月 3日（火） 意見書受付 3月20日（火）～4月11日（水）	② 案について※ 縦覧・意見書受付 4月18日（水） ～5月 2日（水）

議案第1号 陸前高田都市計画用途地域の変更

1 変更の目的

「用途地域」とは、市街地において、様々な規模や用途の建物が無秩序に混在するのを防ぐなど、良好な生活環境を確保するために土地利用等のルールを定める都市計画です。

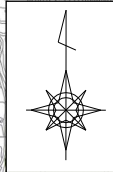
今回、高田地区被災市街地土地区画整理事業の事業計画変更におけるかさ上げ部の縮小に伴い、陸前高田都市計画用途地域の形状及び面積を変更するものです。

2 変更の内容

用途区分	現 行		変更後	
	面積 (ha)	構成比 (%)	面積 (ha)	構成比 (%)
第一種中高層住居 専用地域	97	41.8	97	42.6
第一種住居地域	90	38.9	85	37.3
近隣商業地域	6.8	2.9	6.8	3.0
商業地域	20	8.6	20	8.8
準工業地域	18	7.8	19	8.3
合 計	232	100.0	228	100.0

※ 今回変更するのは高田地区の部分のみですが、用途地域は高田地区と今泉地区で一体のものであるため、面積には今泉地区分も含まれます。

用途地域（変更前）



① 高台住宅地

第一種中高層住居専用地域

良好な住居環境を守る地域で、
小規模の店舗や病院等も可能

④ かさ上げ商業エリア

商業地域

商店や事務所等が集積する地域
で、住宅や小規模な工場等も可能

② かさ上げ住宅地

第一種住居地域

住居環境を守る地域で、
中規模な店舗やホテル等も
可能

③ かさ上げ準商業エリア

近隣商業地域

周辺住民等が買物などを
するための地域で、住宅や小
規模な工場等も可能

⑥ かさ上げ工業エリア、南幹線沿道平地部

準工業地域

軽工業等のための地域で、危険性や環境影
響が大きい工場以外はほぼ可能

⑤ 平地部

無指定（白地地域）

凡 例

	第一種中高層住居専用地域
	第一種住居地域
	第二種住居地域
	近隣商業地域
	商業地域
	準工業地域

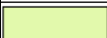
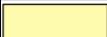
用途地域の変更の概要（高田地区）

変更箇所

かさ上げ部の縮小により、第一種住居地域について、形状及び面積を変更します。

変更箇所

かさ上げ部の縮小により、第一種住居地域及び準工業地域について、形状及び面積を変更します。

凡 例		建ぺい率(%)	容積率(%)
	第一種中高層住居専用地域	60	200
	第一種住居地域	60	200
	第二種住居地域		
	近隣商業地域	80	200
	商業地域	80	400
	準工業地域	60	200
	変更箇所		

(参考)

●用途地域等内の建築物の用途制限（建築基準法第48条、同法別表第2による）

用途地域等内の建築物の用途制限 建てられない用途 ①、②、③、④、▲ 面積、階数等の制限あり		第一種低層住居専用地域	第二種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	第二種中高層住居専用地域	第一種住居地域	第二種住居地域	準住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業地域	工業専用地域	白地	備 考	
住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
兼用住宅で、非住宅部分の床面積が、50㎡以下かつ建築物の延べ面積の2分の1未満のもの		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	非住宅部分の用途制限あり	
店舗等	店舗等の床面積が 150㎡以下のもの		①	②	③	○	○	○	○	○	○	○	④	○	① 日用品販売店舗、喫茶店、理髪店及び建具屋等のサービス業店舗のみ。2階以下。 ② ①に加えて、物品販売店舗、飲食店、損保代理店・銀行の支店・宅地建物取引業等のサービス業用店舗のみ。2階以下。 ③ 2階以下。 ④ 物品販売店舗、飲食店を除く。	
	店舗等の床面積が 150㎡を超え、 500㎡以下のもの			②	③	○	○	○	○	○	○	○	④	○		
	店舗等の床面積が 500㎡を超え、 1,500㎡以下のもの				③	○	○	○	○	○	○	○	④	○		
	店舗等の床面積が 1,500㎡を超え、 3,000㎡以下のもの					○	○	○	○	○	○	○	④	○		
	店舗等の床面積が 3,000㎡を超え、 10,000㎡以下のもの						○	○	○	○	○	○	④	○		
	店舗等の床面積が 10,000㎡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				▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○	▲ 2階以下	
	事務所等の床面積が 150㎡を超え、 500㎡以下のもの				▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
	事務所等の床面積が 500㎡を超え、1,500㎡以下のもの				▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
	事務所等の床面積が 1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの					○	○	○	○	○	○	○	○	○		
	事務所等の床面積が 3,000㎡を超えるもの						○	○	○	○	○	○	○	○		
ホテル、旅館						▲	○	○	○	○	○			○	▲ 3,000㎡以下	
遊技施設・風俗施設	ボウリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、パッティング練習場等					▲	○	○	○	○	○	○		○	▲ 3,000㎡以下	
	カラオケボックス等						▲	▲	○	○	○	▲	▲	▲	▲ 10,000㎡以下	
	麻雀屋、ぱちんこ屋、射的場、馬券・車券販売所等						▲	▲	○	○	○	▲		▲	▲ 10,000㎡以下	
	劇場、映画館、演芸場、観覧場							①	○	○	○			②	①客席 200㎡未満 ②客席 10,000㎡以下	
	キャバレー、ダンスホール等、個室付浴場等									○	▲			○	▲個室付浴場等を除く	
公共施設・病院・学校等	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	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		○		
	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			○	○	○	○	○	○	○	○			○		
	公衆浴場、診療所、保育所等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
	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	
	自動車教習所					▲	○	○	○	○	○	○		○	▲ 3,000㎡以下	
工場・倉庫等	単独車庫（附属車庫を除く）			▲	▲	▲	▲	○	○	○	○	○		○	▲ 300㎡以下 2階以下	
	建築物附属自動車庫	①	①	②	②	③	③	○	○	○	○	○		○	① 600㎡以下 1階以下 ② 3,000㎡以下 2階以下 ③ 2階以下	
	①②③については、建築物の延べ面積の1/2以下かつ備考欄の記載の制限			※一団地の敷地内について別に制限有り												
	倉庫業倉庫							○	○	○	○	○		○		
	畜舎（15㎡を超えるもの）							▲	○	○	○	○	○	○	○	▲ 3,000㎡以下
	パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服店、畳屋、建具屋、自転車店等で作業場の床面積が 50㎡以下		▲	▲	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	原動機の制限あり、▲2階以下
	危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場					①	①	①	②	②	○	○	○	○	原動機・作業内容の制限あり 作業場の床面積	
	危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場								②	②	○	○	○	○	①50㎡以下 ②150㎡以下	
	危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場										○	○	○	○		
	危険性が大きい又は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						①	①	②	③	③	○	○	○	○	作業場の床面積 ①50㎡以下 ②150㎡以下 ③300㎡以下 原動機の制限あり
	火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量	量が非常に少ない施設				①	②	○	○	○	○	○	○	○	○	①1,500㎡以下 2階以下 ②3,000㎡以下
		量が少ない施設								○	○	○	○	○	○	
		量がやや多い施設										○	○	○	○	
量が多い施設												○	○	○		
卸売市場、火葬場、と畜場、汚物処理場、ごみ焼却場等		都市計画区域内については、原則、都市計画決定が必要														

注）本表は、建築基準法別表第二の概要であり、すべての制限について掲載したものではありません。

『岩手県の都市計画 2017』（岩手県県土整備部都市計画課）より

陸前高田都市計画用途地域の変更（陸前高田市決定）

都市計画用途地域を次のように変更する。

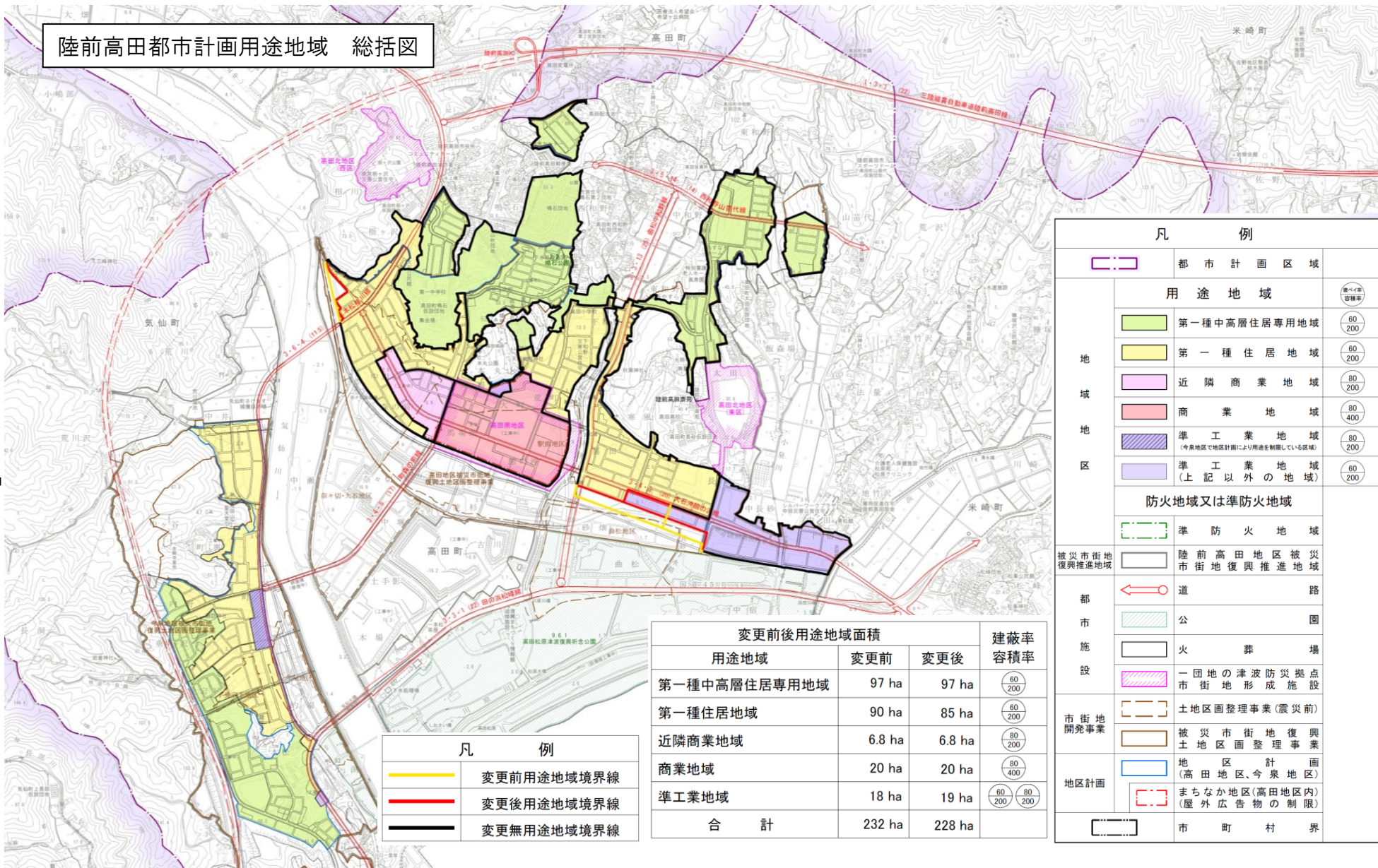
種 類	面 積	建築物の 容 積 率	建築物の 建 ぺ い 率	外壁の後退 距離の限度	建築物の 敷地面積 の最低限 度	建築物の 高さの限 度	その他 及び 備 考
第一種中高層住居 専用地域	約97ha	20／10以下	6／10以下	—	—	—	42.6%
第一種住居地域	約85ha	20／10以下	6／10以下	—	—	—	37.3%
近隣商業地域	約6.8ha	20／10以下	8／10以下	—	—	—	3.0%
商業地域	約20ha	40／10以下	8／10以下	—	—	—	8.8%
準工業地域	約19ha	20／10以下	6／10以下 8／10以下	—	—	—	8.3%
合 計	約228ha	—	—	—	—	—	100.0%

種類、位置及び区域は、計画図表示のとおり。

理 由

高田地区土地区画整理事業の第 6 回事業計画変更におけるかさ上げ部の縮小等により、かさ上げ部準工業地域及び第一種住居地域について、形状及び面積を変更する必要がある、陸前高田市震災復興計画に基づく調和のとれた良好な市街地の形成を目指すため、陸前高田都市計画用途地域を本案のとおり変更するものである。

陸前高田都市計画用途地域 総括図

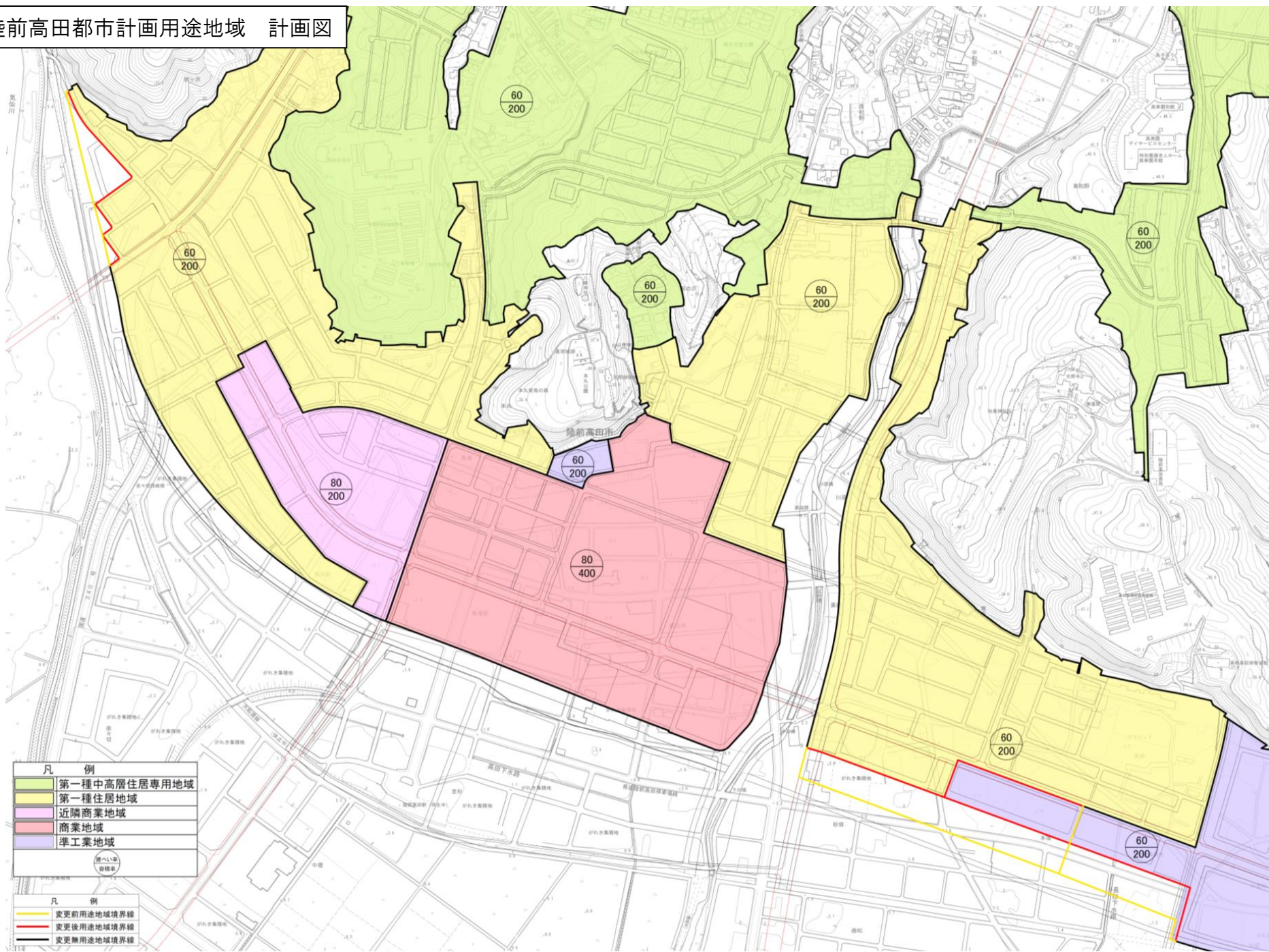


凡 例	
 	変更前用途地域境界線
 	変更後用途地域境界線
 	変更無用途地域境界線

変更前後用途地域面積			
用途地域	変更前	変更後	建蔽率 容積率
第一種中高層住居専用地域	97 ha	97 ha	$\frac{60}{200}$
第一種住居地域	90 ha	85 ha	$\frac{60}{200}$
近隣商業地域	6.8 ha	6.8 ha	$\frac{80}{200}$
商業地域	20 ha	20 ha	$\frac{80}{400}$
準工業地域	18 ha	19 ha	$\frac{60}{200}$ $\frac{80}{200}$
合 計	232 ha	228 ha	

凡 例	
 	都 市 計 画 区 域
地 域 区	用 途 地 域
	第一種中高層住居専用地域 $\frac{60}{200}$
	第一種住居地域 $\frac{60}{200}$
	近隣商業地域 $\frac{80}{200}$
	商業地域 $\frac{80}{400}$
	準工業地域 $\frac{60}{200}$ (今泉地区で地区計画により用途を制限している区域)
	準工業地域 $\frac{60}{200}$ (上記以外の地域)
都 市 施 設	防火地域又は準防火地域
	準 防 火 地 域
市 街 地 開 発 事 業	被災市街地復興推進地域
	陸前高田地区被災市街地復興推進地域
地区計画	道
	公 園
市 街 地 開 発 事 業	火 葬 場
	一団地の津波防災拠点市街地形成施設
地区計画	土地地区画整理事業(震災前)
	被災市街地復興土地地区画整理事業
市 街 地 開 発 事 業	地 区 計 画 (高田地区、今泉地区)
	まちなか地区(高田地区内) (屋外広告物の制限)
市 町 村 界	

陸前高田都市計画用途地域 計画図



議案第2号 陸前高田都市計画高田地区地区計画の変更

1 変更の目的

都市計画法に基づく「地区計画」とは、良好な生活環境等の確保のために、区域内における建築行為等に関し、用途地域よりさらにきめ細かくルールを定めるものです。

高田地区被災市街地土地地区画整理事業の事業計画変更におけるかさ上げ部の縮小に伴い、陸前高田都市計画高田地区地区計画の形状及び面積を変更するものです。

2 変更の内容

名称	高田地区地区計画
位置	陸前高田市高田町字大石沖、字荒町、字大町及び字馬場並びに字中川原、字洞の沢、字下和野、字栃ヶ沢、字砂畑、字西和野、字鳴石、字裏田、字中和野、字長砂、字大石、字川原、字東和野、字寒風、字森の前、字太田、字本宿、字馬場前、字山苗代、字館の沖及び字本丸の各一部
面積	約130.6ha⇒ 約126.7ha

高田地区地区計画（変更前）

地区計画区域全域
ブロック塀の高さ（60cm 以下）の制限
災害時の避難路確保、落下物防止等の防災
のため。

中心市街地準工業地区
危険な工場（火薬等）の制限
住宅地が近接しており、良好な
生活環境を維持するため

まちなか地区
屋外広告物の制限
まちなみと調和した賑わいを創出
していくため

かさ上げ部
地盤面の高さを下げることの制限
かさ上げ地盤の安全性を維持する
ため

中心市街地商業地区
風俗施設（店舗型営業）の制限
住宅地が近接しており、良好な生
活環境を維持するため

凡 例

	地区計画区域
	中心市街地商業地区
	中心市街地近隣商業地区
	中心市街地準工業地区
	かさ上げ準工業地区
	かさ上げ住宅地区
	高台住宅地区
	まちなか地区

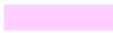
高田地区地区計画の変更の概要

変更箇所

かさ上げ部の縮小により、かさ上げ住宅地区及びかさ上げ準工業地区について、形状及び面積を変更します。

ブロック塀の高さ（60cm 以下）の制限
地盤面の高さを下げることの制限

凡 例

	地区計画区域
	中心市街地商業地区
	中心市街地近隣商業地区
	中心市街地準工業地区
	かさ上げ準工業地区
	かさ上げ住宅地区
	高台住宅地区
	まちなか地区

陸前高田都市計画高田地区地区計画の変更（陸前高田市決定）

都市計画高田地区地区計画を次のように変更する。

名 称		高田地区地区計画
位 置		陸前高田市高田町字大石沖、字荒町、字大町及び字馬場並びに字中川原、字洞の沢、字下和野、字栃ヶ沢、字砂畑、字西和野、字鳴石、字裏田、字中和野、字長砂、字大石、字川原、字東和野、字寒風、字森の前、字太田、字本宿、字馬場前、字山苗代、字館の沖及び字本丸の各一部
面 積		約 1 2 6 . 7 h a
地区計画の目標		本市は、東日本大震災による津波で甚大な被害を受けた。このため、陸前高田市震災復興計画を定め、復興まちづくりの基本方向と重点目標を掲げ、早期復興に向けて全力で取り組んでいる。 こうした中で、高田地区被災市街地復興土地区画整理事業及び一団地の津波防災拠点市街地形成施設事業（高田南地区）を推進し、コンパクトな市街地の形成を図るとともに、調和のとれた魅力あるまちづくりに取り組む。
区域の整備、開発及び保全に関する方針	土地利用に関する方針	適切な土地利用の誘導や規制を図り、安全・安心かつ調和のとれた市街地を形成していく。 被災市街地復興土地区画整理事業によって、津波による浸水被害を免れるよう、地盤をかさ上げするとともに、高台部には住宅地を造成し、安全で快適な市街地の形成を図っていく。 中心市街地には、文化施設、商業施設、広場等を整備し、調和のとれた賑わいのあるまちなみ形成を進め、本市の早期復興を先導していく。
	建築物等の規制・誘導の方針	・ 「中心市街地商業地区」は、中心市街地の商業地域の範囲とし、調和のとれた賑わいのあるまちづくりを進めるため、建築物の用途を制限する。 ・ 「中心市街地準工業地区」は、中心市街地の商業ゾーンにある準工業地域として、地元の製造業を生かした賑わいの核となるよう、建築物の用途を制限する。 ・ 「まちなか地区」（中心市街地商業地区、中心市街地準工業地区、中心市街地近隣商業地区）は、賑わいと調和のとれた中心市街地（まちなか）となるよう、屋外広告物を規制する。 ・ 「かさ上げ部」（中心市街地商業地区、中心市街地準工業地区、中心市街地近隣商業地区、かさ上げ住宅地区、かさ上げ準工業地区）は、造成宅地の安全性確保の観点から、造成した地盤面の高さを維持することとする。 ・ 高田地区全体（かさ上げ部と高台住宅地区）について、安全・安心の観点から、震災時に倒壊の危険のあるブロック製やコンクリート製の塀を設けないこととする。

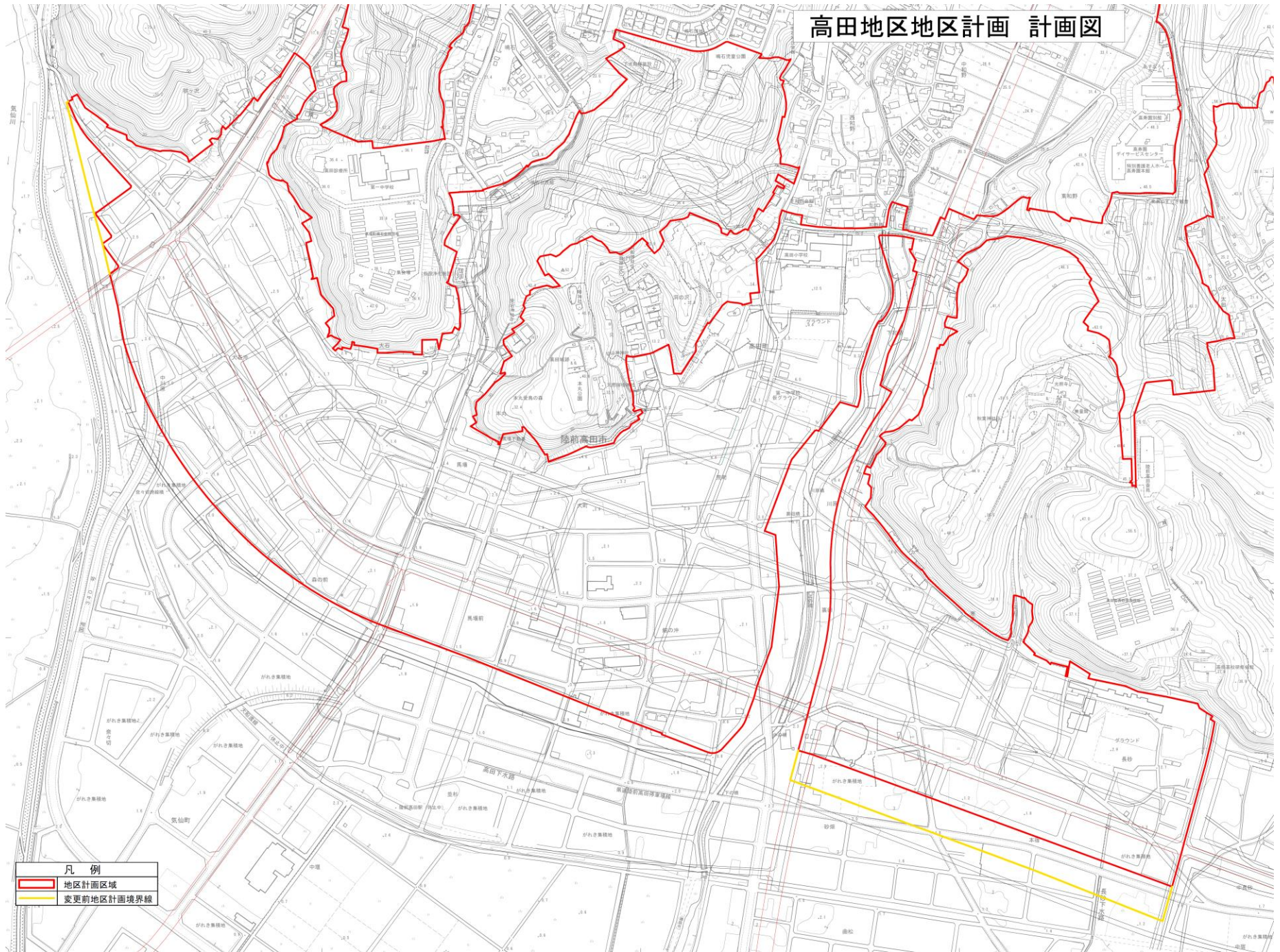
区域の整備、開発及び保全に関する方針	建築物等に関する事項	地区の区分及び面積	高田地区（約 126.7ha）					高台住宅地区 （約 45.1ha）
			かさ上げ部（約 81.6ha）					
			まちなか地区（約 27.2ha）			かさ上げ住宅地区 （約 52.0ha）	かさ上げ準工業地区 （約 2.4ha）	
			中心市街地商業地区 （約 19.9ha）	中心市街地準工業地区 （約 0.5ha）	中心市街地近隣商業地区 （約 6.8ha）			
		建築物等の用途の制限	風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和 23 年法律第 122 号）第 2 条第 6 項に規定する「店舗型性風俗特殊営業」及び同条第 9 項に規定する「店舗型電話異性紹介営業」の用途に供する建築物は、建築してはならない。	次に掲げる用途の建築物は、建築してはならない。 (1) 原動機を使用する工場で作業所の床面積の合計が 300㎡を超える自動車整備工場 (2) 建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）別表第 2 の（り）の項第 4 号に掲げる建築物	—	—	—	
		建築物等の形態又は意匠の制限	1 屋外広告物（自家用広告物、自家用広告物以外の広告物を問わない） (1) 建築物利用広告物 a 屋上広告物は設置してはならない。 b 広告板（壁面広告）の表示面積は、当該広告板が設置される建築物の各壁面につき 10㎡以下かつ当該壁面の面積の 5 分の 1 以下とする。ただし、延べ床面積 3,000㎡以上の建築物で、市長が特にやむを得ないと認める場合はこの限りでない。 c そで看板（突出広告物）は、上端の高さは建築物より低く、かつ下端は地表から 2.5m 以上、建築物の壁面からの突出幅は 1.5m 以下とする。 (2) 建植広告物等（建植広告物、アーチ広告物） a 同一敷地内に設置するものは、高さ 10m 以下かつ表示面積を 10㎡以下とする。複数の建築物がある場合は合計で 20㎡以下とする。 b 広告の対象となる建築物の敷地外に建てるものは設置してはならない。 c 案内誘導広告物は岩手県屋外広告物条例に適合したものとする。			—		

		造垣又は柵の制限構	(1) 道路、公園及び広場に面した敷地境界には、ブロック製又はコンクリート製の塀を設けてはならない。ただし、宅地の地盤面からの高さが 60 c m 以下の塀及び敷地の形状や構造上でやむを得ないものについては、この限りでない。 (2) 門柱、門扉等を設置しようとする場合は、安全に配慮するとともに、周辺環境に配慮した意匠とするよう努めること。	
		その他	(1) 道路や隣地との境界上に、塀等の工作物等を設置しようとする場合は、生垣、木柵その他網状で透過性の高いフェンス等を設置するよう努めること。 (2) 法面も含めた住宅の敷地には、植樹、植栽及び花壇の設置等を行い、自然とのふれあいや共生に配慮するように努めること。	

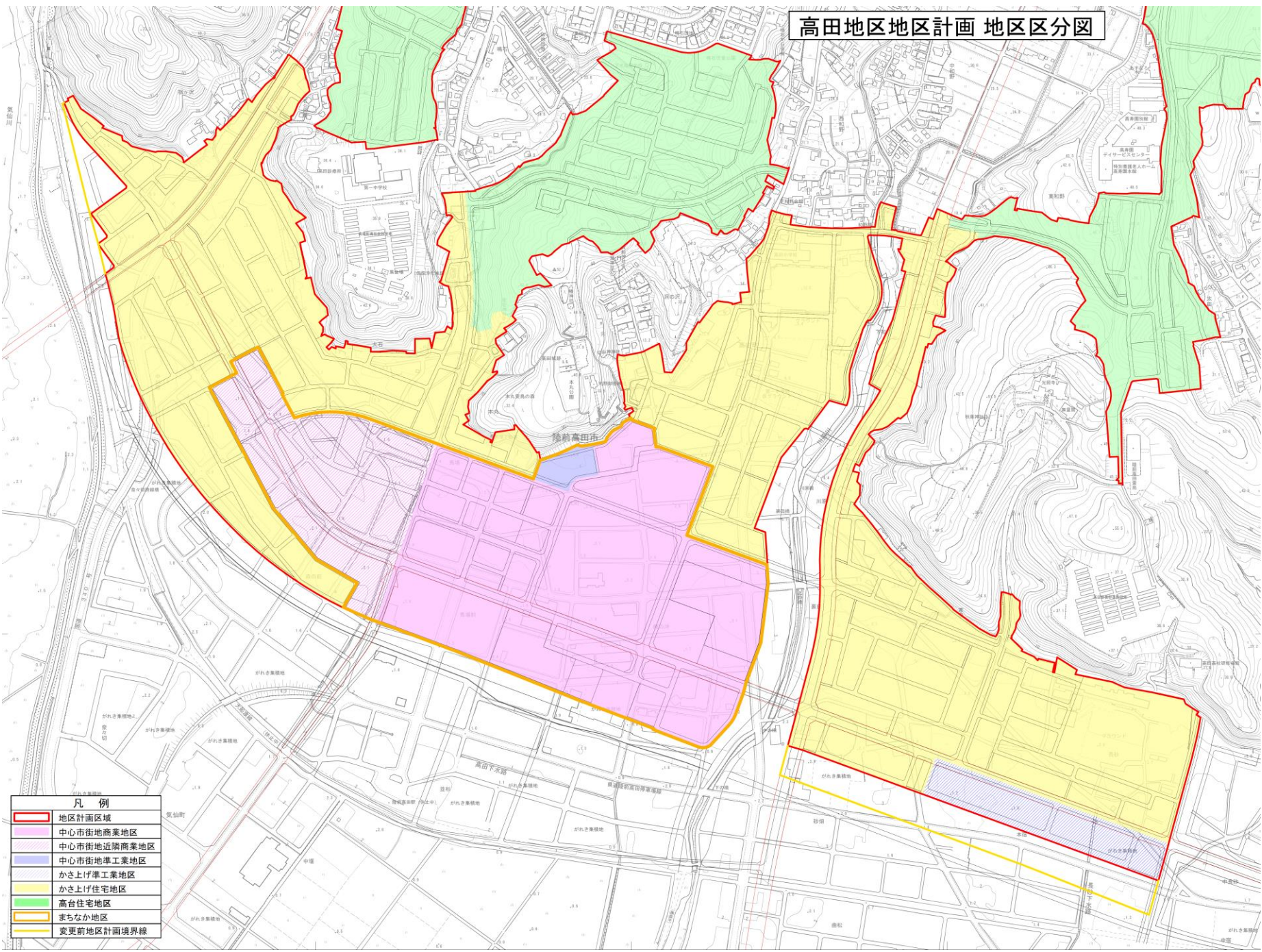
理 由

高田地区土地区画整理事業の第 6 回事業計画変更におけるかさ上げ部の縮小により、かさ上げ準工業地区及びかさ上げ住宅地区について、形状及び面積を変更する必要があることから、本案のように高田地区地区計画を変更するものである。

高田地区地区計画 計画図



凡 例	
	地区計画区域
	変更前地区計画境界線



高田地区地区計画 地区整備計画図

