

都市計画用途地域の変更に関する説明会

日時 令和4年11月24日(木)午後6時30分～
11月26日(土)午前9時～
場所 陸前高田市役所1階市民交流スペース

目次

■ はじめに	p1
(1) 本日の説明会の概要	
(2) これまでの都市計画の経緯	
1 用途地域の変更について	p2
(1) 用途地域とは	
(2) 変更の目的	
(3) 都市計画変更案の内容	
2 縦覧及び意見書受付	p7
(1) 縦覧期間、意見書受付期間	
(2) 縦覧場所、意見書提出先	
(3) 意見書提出方法	
(4) 今後のスケジュール	

令和4年11月

ノーマライゼーションという言葉の知らないまち



■ はじめに

(1) 本日の説明会の概要

市では、土地区画整理事業で整備した土地の利活用が課題となっており、今回、土地利活用の促進を図るため、都市計画用途地域を変更しようとするものです。

(2) これまでの都市計画用途地域の経緯

(震災前)

昭和59年 3月27日 決定

平成 8年 2月 1日 変更(第1回)

(震災後)

平成27年 6月26日 変更(第2回:復興事業に伴い高台を変更)

平成27年 9月 9日 変更(第3回:高田地区全体)

平成27年12月25日 変更(第4回:今泉地区全体)

平成30年 7月 3日 変更(第5回:高田かさ上げ部の縮小)

1 用途地域の変更について

(1) 用途地域とは

「用途地域」とは、市街地において、さまざま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。

住居や店舗等を建築する際は、建築物がその敷地の用途地域の内容に適合している必要があります。

(2) 変更の目的

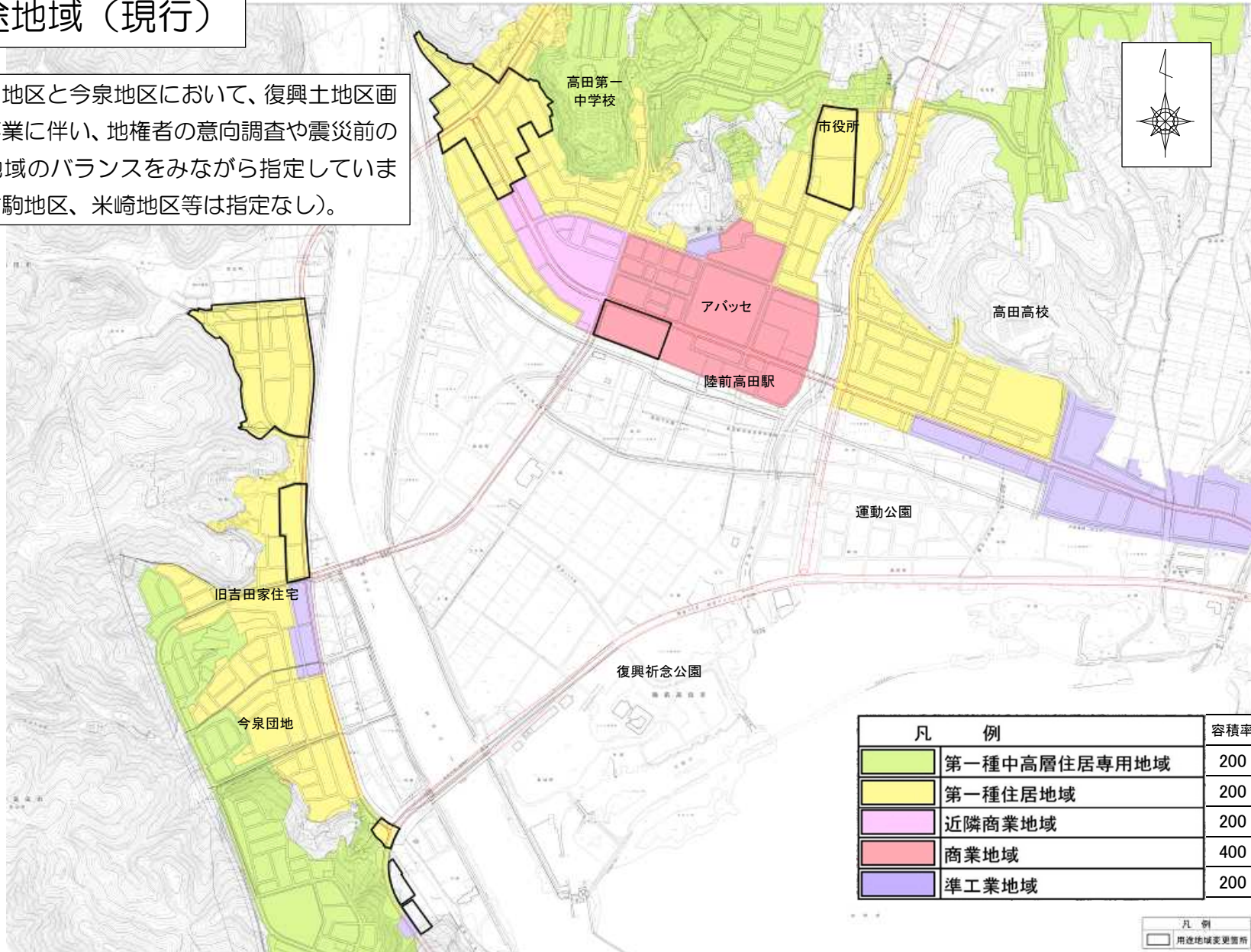
土地利用の促進や、復興事業との調整のため、用途地域の形状や面積を変更します。

(3) 変更案の内容 →図面は p3、4 を参照

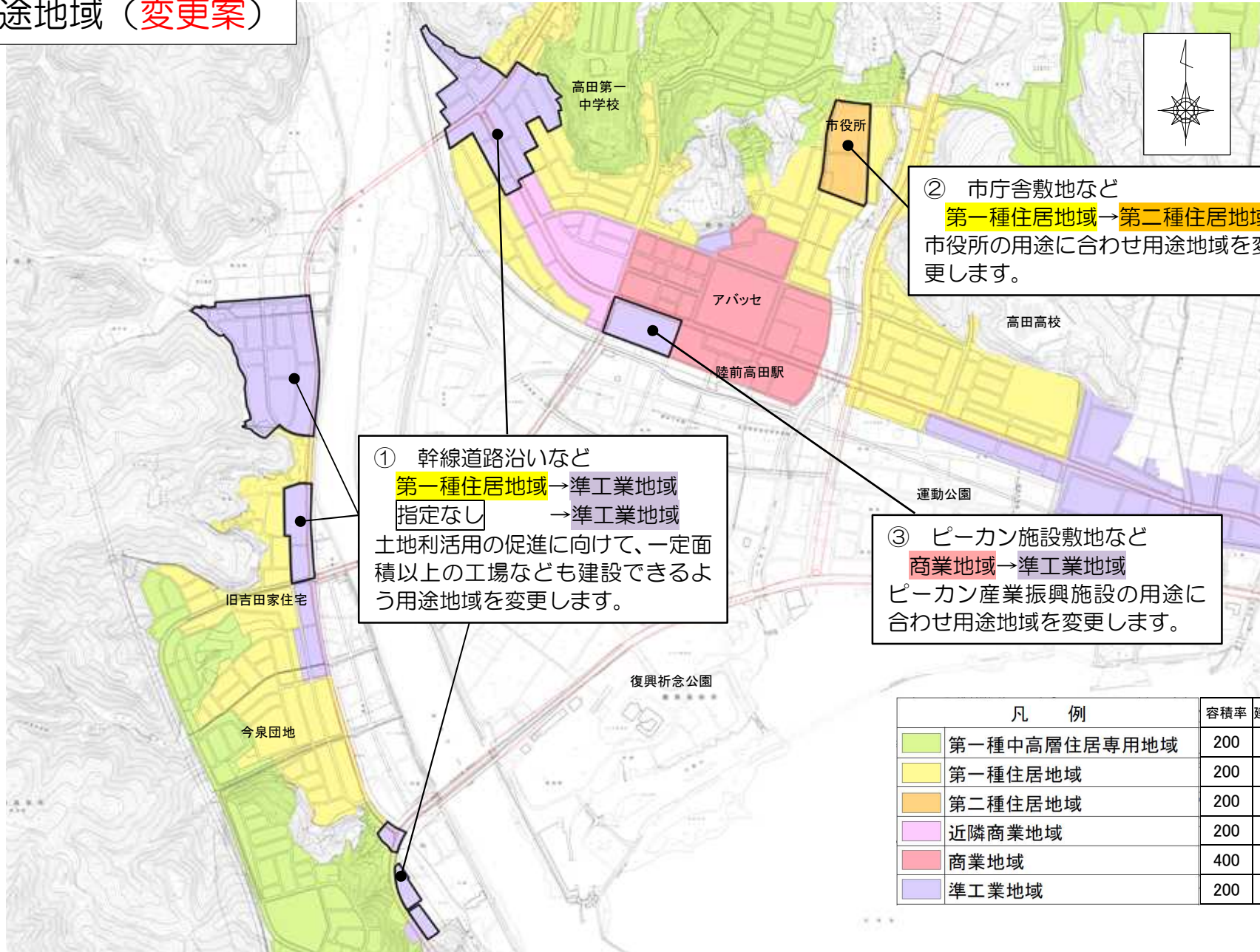
用途区分	現 行		変更案	
	面積 (ha)	構成比(%)	面積 (ha)	構成比(%)
第一種中高層住居専用地域	97	42.6	97	42.4
第一種住居地域	85	37.3	63.9	28.0
第二種住居地域	0	0	3.1	1.3
近隣商業地域	6.8	3.0	6.8	3.0
商業地域	20	8.8	18	7.9
準工業地域	19	8.3	39.7	17.4
合 計	227.8	100.0	228.5	100.0

用途地域（現行）

高田地区と今泉地区において、復興土地区画整理事業に伴い、地権者の意向調査や震災前の用途地域のバランスをみながら指定しています（竹駒地区、米崎地区等は指定なし）。



用途地域（変更案）



(参考1) 用途地域等内の建築物の用途制限 (抜粋)
 (建築基準法第48条、同法別表第2による)

【凡例】 ○：建てられる ×：原則として建てられない		第一種住居地域	第二種住居地域	商業地域	準工業地域	指定なし(白地)	備考
		嵩上げ部	(新)	中心市街地等	高田 嵩上げ東 平地部東 今泉中心	平地部 竹駒 米崎 長部等	
店舗等	店舗等の床面積が 3,000㎡を超え、 10,000㎡以下のもの	×	○	○	○	○	
事務所等	事務所等の床面積が 3,000㎡を超えるもの	×	○	○	○	○	
工場等	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	○	○	原動機・作業内容の制限あり 作業場の床面積 ①50㎡以下 ②150㎡以下
	危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場(※2)	×	×	②	○	○	
	危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場(※3)	×	×	×	○	○	
	自動車修理工場	①	①	③	○	○	作業場の床面積 ①50㎡以下 ②150㎡以下 ③300㎡以下 原動機制限あり

※1の例：原動機を使用する工場(※2、3に挙げたもの等を除く)

※2の例：印刷用インキの製造、塗料の吹付(原動機0.75kW以下)、魚肉練製品製造、セメント製品製造、めっき作業、原動機使用印刷 など

※3の例：玩具花火製造、金属工作(アセチレンガス使用)、ドライクリーニング(引火性溶剤使用)、水性塗料製造、石けん製造、など

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2021』(岩手県県土整備部都市計画課)抜粋

(参考2) 用途地域等内の建築物の用途制限 (全体版)

用途地域等内の建築物の用途制限		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	田園住居地域	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
○：建てられる用途 ×：原則として建てられない用途 ①、②、③、④、⑤、▲：面積、階数等の制限あり																
住宅、共同住宅、寄宿舍、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	○	○	○	①	○	○	○	○	④	○	
	店舗等の床面積が 150㎡を超え、500㎡以下のもの	×	×	②	③	○	○	○	⑤	○	○	○	○	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	×	×	×	▲	○	○	○	×	○	○	○	○	○	○	
	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		×	×	×	×	▲	○	○	×	○	○	○	×	×	○	
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	×	×	×	×	▲	○	○	×	○	○	○	○	×	○	
	カラオケボックス等	×	×	×	×	×	▲	▲	×	○	○	○	▲	▲	▲	
	麻雀屋、ばちこ屋、射的場、馬券・車券販売所等	×	×	×	×	×	▲	▲	×	○	○	○	▲	×	▲	
	劇場、映画館、演芸場、観覧場	×	×	×	×	×	×	①	×	○	○	○	×	×	②	
	キャバレー、ダンスホール等、個室付浴場等	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	▲	×	×	○	
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	▲	▲	○	○	○	○	○	▲	○	○	○	○	○	○	
	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 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	①	①	②	②	③	③	○	①	○	○	○	○	○	○	
	倉庫業倉庫	×	×	×	×	×	×	○	×	○	○	○	○	○	○	
	畜舎（15㎡を超えるもの）	×	×	×	×	▲	○	○	×	○	○	○	○	○	○	
	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	×	▲	▲	▲	○	○	○	×	○	○	○	○	○	○	
	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	○	○	○	○	
	危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場	×	×	×	×	×	×	×	×	②	②	○	○	○	○	
	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	○	○	○	○	
火災、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	○	×	○	○	○	○	○	○	○	
	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。

2 縦覧及び意見書受付

都市計画用途地域の変更案について、次のとおり縦覧と意見書の受付を行います。意見のある市民及び利害関係者は、意見書受付期間内に陸前高田市長に対して意見書を提出できます。

(1) 縦覧期間、意見書受付期間

縦覧・意見書受付 令和4年11月28日(月)～12月12日(月)
時間 午前8時30分～午後5時15分(土日祝日を除く)

(2) 縦覧場所、意見書提出先

市役所4階 都市計画課
〒029-2292 陸前高田市高田町字下和野 100
電話 0192-54-2111(担当 計画係)

(3) 意見書提出方法

上記提出先へ持参又は郵送で提出して下さい(各意見書受付期間の末日の消印有効)。様式は任意ですが、「意見書」と表記し、案件名、住所、氏名、電話番号を記入して下さい。提出された意見は、意見の要旨を陸前高田市都市計画審議会に提出します。個別には回答しませんので、ご了承願います。

(4) 今後のスケジュール

時期	手続き
令和4年11月24日、26日	説明会
11月28日～	縦覧、意見書の提出
令和5年1月(予定)	陸前高田市都市計画審議会
2月(予定)	都市計画変更の告示

【問合せ先】

陸前高田市都市計画課計画係
〒029-2292 陸前高田市高田町字下和野 100
TEL 0192-54-2111