

都市計画の決定・変更について

議案第2号 都市計画陸前高田景観地区の決定について

議案第3号 都市計画高田地区地区計画の変更について

議案第4号 都市計画特定用途制限地域の決定について

■ この度の都市計画の決定・変更について

本市は、高田松原津波復興祈念公園等が整備されることを契機に、市独自の景観形成を進めることとし、平成30年4月に景観行政団体に移行、同年6月には陸前高田市景観計画を策定し運用を開始しました。

この度、景観計画について、より実効性が高く、分かりやすい景観施策を進めることを目的に改正を行います。

今回、計画の改正にあわせて、市独自の屋外広告物条例を制定するとともに、下記のとおり都市計画を決定・変更します。

- 議案第2号 都市計画陸前高田景観地区の決定について
- 議案第3号 都市計画高田地区地区計画の変更について
- 議案第4号 都市計画特定用途制限地域の決定について

※ 景観地区及び特定用途制限地域は、本市では初めて定めるものです。

1 都市計画高田地区地区計画に関する経緯

- (1) 平成27年9月 9日決定
- (2) 平成28年9月16日変更（第1回）
- (3) 平成30年7月 3日変更（第2回）

2 住民説明会及び案の縦覧、意見書の受付の経緯

- (1) 住民説明会
平成30年12月21日（金）、22日（土）

- (2) 都市計画の案等の縦覧、意見書受付

案 件	期 間	
景観地区、 特定用途制 限地域	縦覧・意見書受付 平成31年1月8日（火）～1月21日（月）	
高田地区 地区計画	① 原案について 縦覧 1月8日（火）～1月21日（月） 意見書受付 1月8日（火）～1月28日（月）	② 案について 縦覧・意見書受付 2月1日（金） ～2月14日（木）

議案第 2 号

都市計画陸前高田景観地区の決定について

都市計画陸前高田景観地区を次のとおり決定するため、都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）第 19 条第 1 項の規定により、審議を求める。

平成 31 年 2 月 21 日提出

陸前高田市都市計画審議会長

1 景観地区

景観法（平成16年法律第110号）第61条第1項の規定に基づき、都市計画法第8条第1項第6号による都市計画として定めるものです。

「良好な景観の形成のために、市町村が、積極的に良好な景観の形成を図っていくことを可能とする仕組み」（景観法運用指針より）です。

2 決定の目的

市の景観計画における、復興祈念公園の調和した景観形成が求められる「復興祈念公園周辺地区」と、歴史・文化を生かしたまちづくりが求められる「今泉中心地区」について、景観の基準に適合しないものへの規制力をより高めるため、「陸前高田景観地区」を決定しようとするものです。

3 景観地区の案の内容

(1) 面積

約258.9ha

(2) 地区の範囲（別紙計画図のとおり）

陸前高田市景観計画における重点景観地域である「復興祈念公園周辺地区」及び「今泉中心地区」の範囲とします。

(3) 制限内容

別紙計画書のとおり（法的な解釈をp5に記載）

4 その他

本都市計画の決定とあわせて陸前高田市景観条例の改正を行い、景観地区に関する以下の内容を追加します。

- ・工作物の形態意匠の制限及び高さの最高限度
- ・工作物に関する計画の認定
- ・違反工作物に対する是正措置等

陸前高田都市計画景観地区の決定

都市計画「陸前高田景観地区」を次のように決定する。

名称		陸前高田景観地区				
位置		陸前高田市高田町字古川、字曲松、字並杉、気仙町字中堰並びに高田町字中川原、字砂畑、字中長砂、字裏田、字長砂、字森の前、字本宿、字馬場前、字中宿、字下宿、字館の沖、気仙町字奈々切、字三本松、字砂盛、字木場、字土手影、字川口、字内野、字町、字町裏、字中瀬、字小渕及び字的場の各一部				
面積		約 2 5 8 . 9 h a				
地区区分	名称	復興祈念公園周辺地区		今泉中心地区		
	面積	約 2 5 6 . 5 h a		約 2 . 4 h a		
建築物の高さの最高限度		地盤面から最上部までの高さを 1 2 m 以下とする。				
建築物の形態意匠の制限	位置・規模	復興祈念公園からの眺望を妨げないように努める。		—		
		自然の地形をできる限り生かすよう努める。				
		道路等に接する壁面位置は、敷地境界からできる限り後退しゆとりある空間の創出に努める。		地区の歴史や文化を踏まえ、壁面を揃えるなどまちなみの連続性に配慮する。		
	周辺との調和	復興祈念公園と調和した形態意匠とするよう努める。		地区の歴史や文化に配慮し、周囲のまちなみや緑と調和した形態意匠とするよう努める。		
	外壁	道路等の公共空間に面する壁面は、分節化や陰影処理等を行うことにより、単調な平滑面とならないように努める。				
	屋根形状	—		和風の屋根形状（切妻や入母屋等）とするよう努める。		
	外壁や屋根の色彩	周辺の自然に調和し、まちなみの連続性や統一感を創出するために、次の範囲の色彩を用いる。				
		適用部位	色相	明度	彩度	
		外壁	R、Y R、Y	8 以上の場合	2 以下	
				4 以上 8 未満の場合	4 以下	
		屋根	N	4 以上	—	
			R、Y R、Y	6 以下	2 以下	
	N		6 以下	—		
	素材	周辺との調和	外壁や屋根等には、自然素材（瓦葺含む）や地場産素材を活用し、まちなみや周囲の景観との調和に努める。			
経年変化		屋根及び外壁等は、できる限り経年変化による質の低下の少ない素材を用いるように努める。				
反射		屋根及び外壁等に、金属やガラス等の素材を用いる場合は、反射等による周辺への影響の軽減に努める。				
敷地	緑化率	敷地内は、原則として、緑化率 1 0 % 以上の緑化に努める。				
	樹木や植栽	敷地内の樹木や植栽は、保全と活用に努める。				
	門、塀、柵	門、塀、柵等を設置する場合は、周辺と調和した形態意匠や素材とするよう努める。 道路等に面した敷地境界に 6 0 c m を超える高さのブロック等の塀は設けないよう努める。				

その他	付帯設備	空調室外機等の付帯設備は、植栽、塀、壁で覆うなど、道路等の公共空間から見えないよう努める。
	照明	屋外照明を設置する場合は、光源の種類、位置、光量等を工夫し、周囲への配慮に努める。
	付属建物	車庫や物置等の付属建物を設置する場合は、周辺の景観と調和した形態意匠や素材を用いるように努める。
	既存の改善	増築や改修等の行為を行う場合は、既存部分の景観改善も行うよう努める。

注記 建築物に関する例外規定

- (1) 色彩基準に関して、木材や石材、土壁、レンガなどの自然素材を使用しているものや、地域固有の歴史文化的資産などで、上表の基準の範囲から外れる場合は、個別に協議し判断する。
- (2) 市長がまちの景観形成に資するものとして特に認めた場合は、上表によらないものとすることができる。

(参考) 制限内容の法的な解釈について

ア 建築物の高さの最高限度（地盤面から最上部までの高さを12m以下とする）

建築物の高さは、建築基準法（昭和25年法律第二百一号）第68条の規定に基づき、同法第6条第1項第4号により、建築確認申請を提出し確認済証の交付を受ける必要があります。

イ 建築物の形態意匠の制限

景観地区内における建築物の形態意匠は、都市計画に定められた基準に適合する必要がある（景観法第62条）、市町村長あて、建築等の計画の申請書を提出し認定を受けなければ建築物の建築等の工事をすることができません（景観法第63条第1項及び第4項）。違反建築物に対しては、是正するために必要な措置をとることを命じることができます（景観法第64条第1項）。

決 定 理 由 書

本市は、平成 30 年 6 月、陸前高田市景観計画（以下「本計画」という。）を策定し、屋外広告物も含めた景観形成基準を設け、景観行政事務を行っている。まちづくりの進展に伴い、より実効性が高く分かりやすい景観行政運営を進めるため、本計画を改正するとともに、屋外広告物条例の制定、関連都市計画の決定等をめざしている。

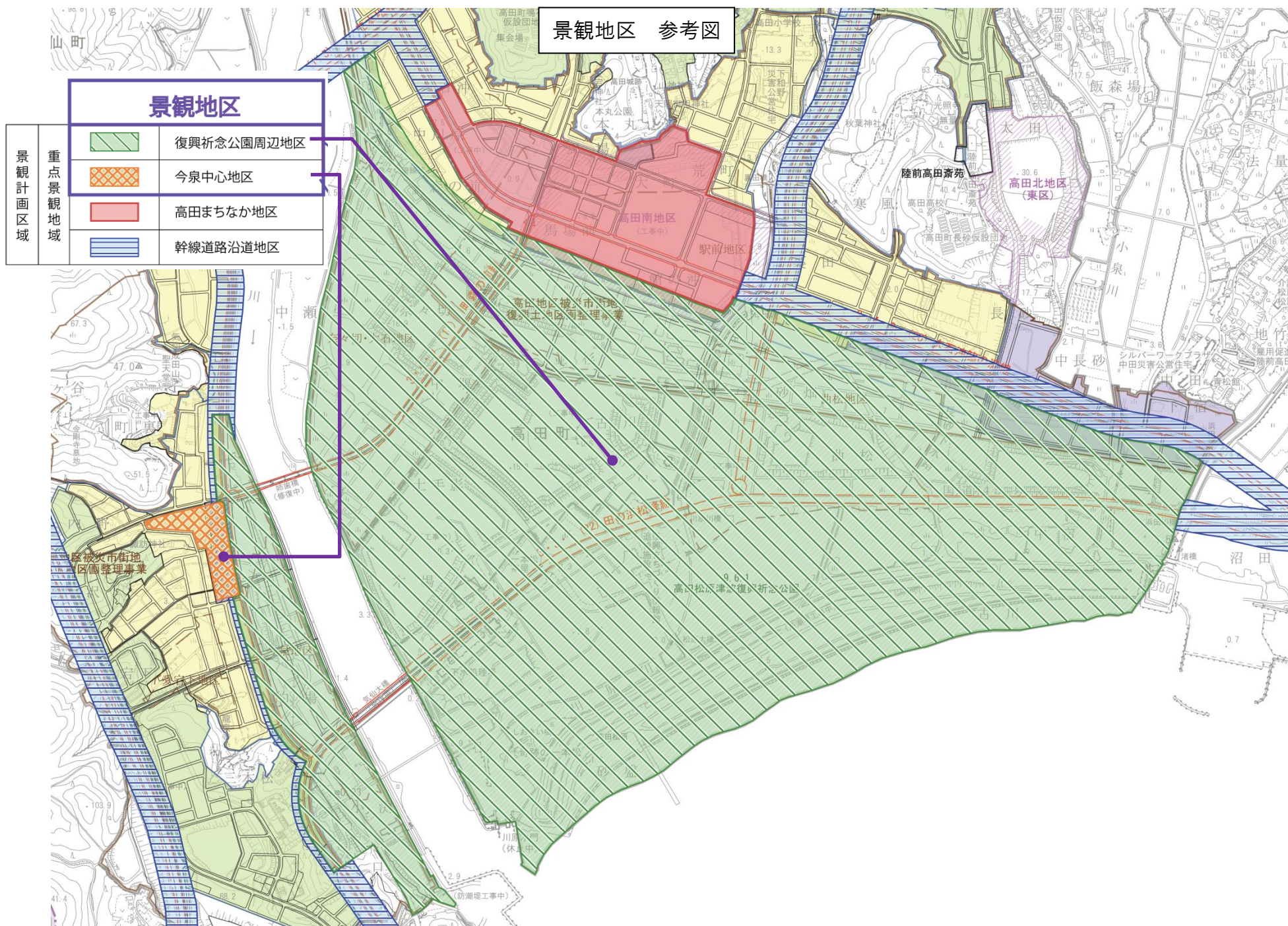
とりわけ、高田松原震災復興祈念公園の周辺地域については、祈念公園の設置目的に鑑み、自然環境との調和を図り、まちなみの連続性や統一感を創出する必要があることから、建築物の形態意匠や高さの最高限度等を制限する都市計画景観地区として、本案のように「陸前高田景観地区」を決定しようとするものである。

都市計画陸前高田景観地区 総括図（抜粋）

凡 例		
都市計画区域		
地 域 区 画	用 途 地 域	
	第一種中高層住居専用地域	（80/200）
	第一種住居地域	（80/200）
	近隣商業地域	（80/200）
	商業地域	（80/400）
	準工業地域 （今泉地区で地区計画により用途を制限している区域）	（80/200）
	準工業地域 （上記以外の区域）	（60/200）
被 災 市 街 地 復 興 推 進 地 域	防火地域又は準防火地域	
	準防火地域	
	陸前高田地区被災市街地復興推進地域	
	道 路	
都 市 施 設	公 園	
	火葬場	
	一団地の津波防災拠点市街地形成施設	
市 街 地 開 発 事 業	土地区画整理事業（震災前）	
	被災市街地復興土地区画整理事業	
地 区 計 画	地区計画（高田地区、今泉地区）	
	市町村界	

凡 例	
	陸前高田景観地区

陸前高田景観地区
約258.9ha



議案第 3 号

都市計画高田地区地区計画の変更について

都市計画高田地区地区計画を次のとおり変更するため、都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）第 19 条第 1 項の規定により、審議を求める。

平成 31 年 2 月 21 日提出

陸前高田市都市計画審議会長

1 地区計画

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等の行為に関して、用途地域よりさらにきめ細かなルールを定めるものです。

2 変更の目的

景観計画の改正を機に、市民や事業者にとって分かりやすい屋外広告物の規制を進めるため、新たに「陸前高田市屋外広告物条例」を制定します（※）。このことに伴い、高田地区地区計画について、中心市街地の屋外広告物を規制するために指定していた「まちなか地区」を廃止するものです。

※ 同時に岩手県屋外広告物条例から陸前高田市が除外されます。

3 変更の内容（別紙計画書、計画図のとおり）

変更前の地区区分

地区の区分及び面積	高田地区（約 1 2 6 . 7 h a ）					
	かさ上げ部（約 8 1 . 6 h a ）					高台住宅地区 （約 45. 1ha）
	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）			

まちなか地区を廃止

変更後の地区区分

地区の区分及び面積	高田地区（約 126.7ha）					
	かさ上げ部（約 81.6ha）					高台住宅地区 （約 45.1ha）
	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）	かさ上げ 住宅地区 （約 52.0ha）	かさ上げ 準工業地区 （約 2.4ha）	

高田地区地区計画の変更概要

まちなか地区

地区計画による屋外広告物の制限



条例によって屋外広告物を制限するため

廃止

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
	変更前地区計画境界線

陸前高田都市計画地区計画の変更（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、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と、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。 「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。					
地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分及び面積	高田地区（約 1 2 6 . 7 h a）				
			かさ上げ部（約 8 1 . 6 h a）				
			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）	かさ上げ住宅地区（約 52.0ha）	かさ上げ準工業地区（約 2.4ha）
			高台住宅地区（約 45.1ha）				
建築物等に関する事項	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 m ² 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	—	—	—

	又は意匠の制限	(1) 造成宅地の安全性を確保するため、宅地の地盤面の高さを下げてはならない。ただし、宅地の出入口、庭等の造作のための土壌の入替え等の軽易な変更又は一時的な変更及び敷地の形状や構造上、やむを得ないものについては、この限りでない。 (2) 井戸の設置並びに法令に適合した地下室及び車庫の設置については、制限しない。	
	垣又は柵の制限	(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。	
	その他の	(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

本市は、平成 30 年 6 月に策定した陸前高田市景観計画に基づき、今後、より実効性の高い景観行政を推進するため、景観計画の改正と屋外広告物条例の制定をめざしている。こうした取組みとの整合性を図るため、地区区分について、まちなか地区を廃止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。

変 更 理 由 書

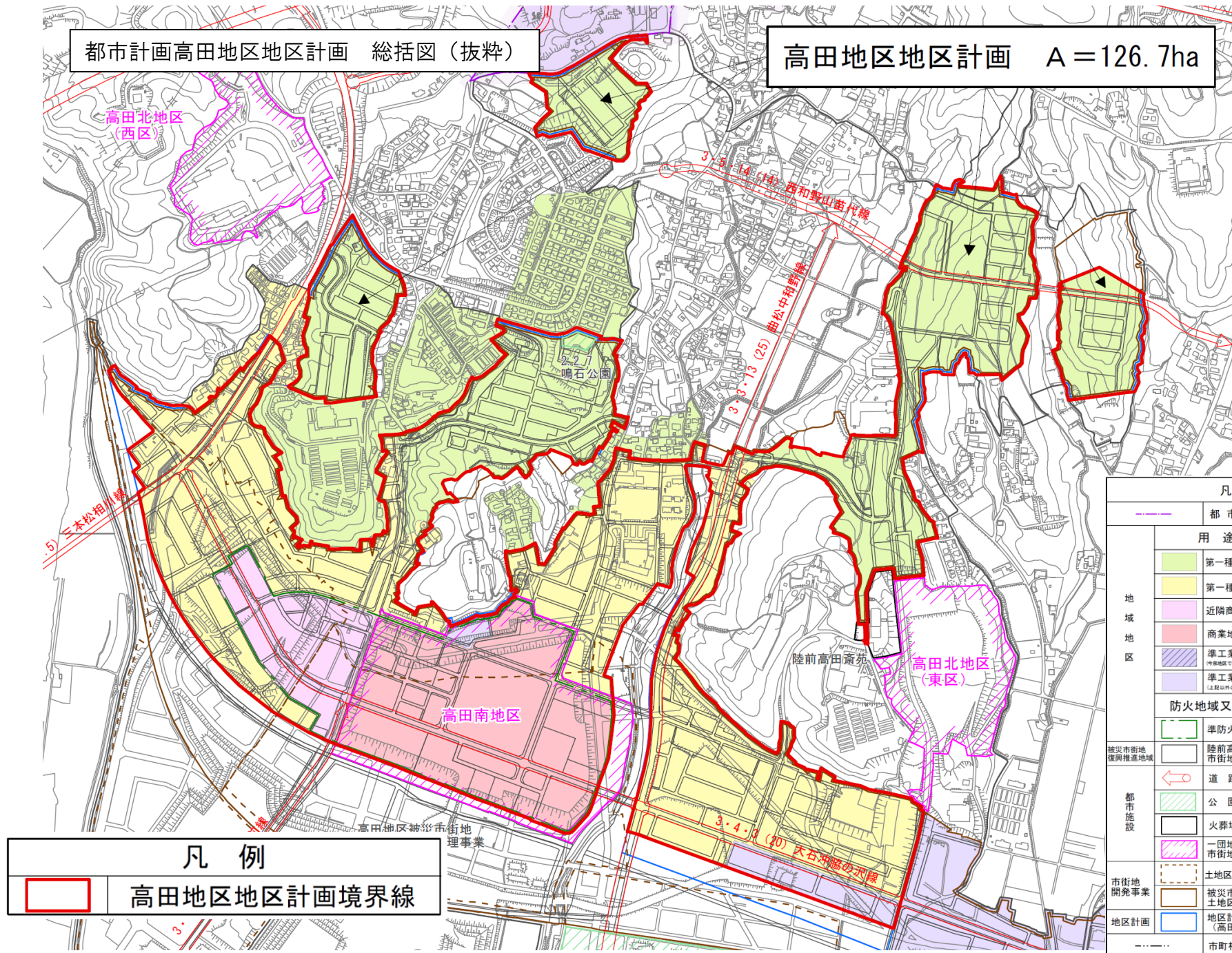
本市は、中心市街地での商業施設建築等の動きが始まる平成 28 年 9 月、高田地区計画を変更し、地区区分に「まちなか地区」を追加し屋外広告物規制を加えた。

「まちなかデザインガイドライン」と併せ、賑わいと調和のとれたまちづくりを進めてきた。さらに平成 30 年 6 月に、陸前高田市景観計画を策定した。屋外広告物も対象とし、陸前高田らしさを活かした景観形成基準を定め、景観行政の運用を開始した。まちなか地区の屋外広告物規制に関し、上記のような運用を進めてきた結果、この間に新設された屋外広告物は全て地区計画の規制に適合するものとなっている。

市では現在、平成 31 年度中の復興祈念公園の一部開設を控え、より実効性が高く分かりやすい景観施策を進めていくため、景観計画の改正と屋外広告物条例の制定等を進めている。この取り組みとの整合性を図るため、この度、高田地区地区計画の地区区分について、屋外広告物規制がある「まちなか地区」を廃止することとし、本案のように都市計画を変更するものである。

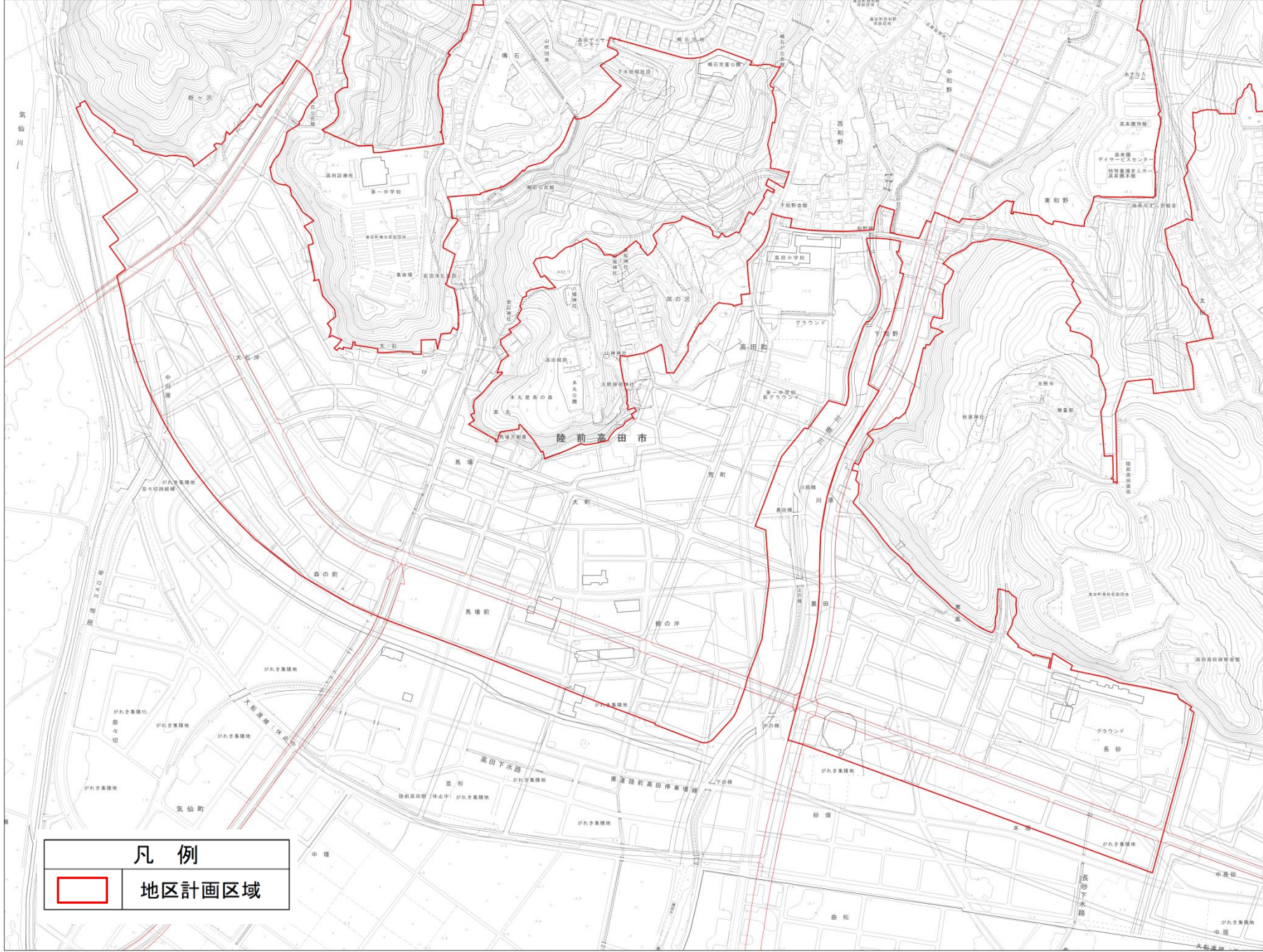
都市計画高田地区地区計画 総括図（抜粋）

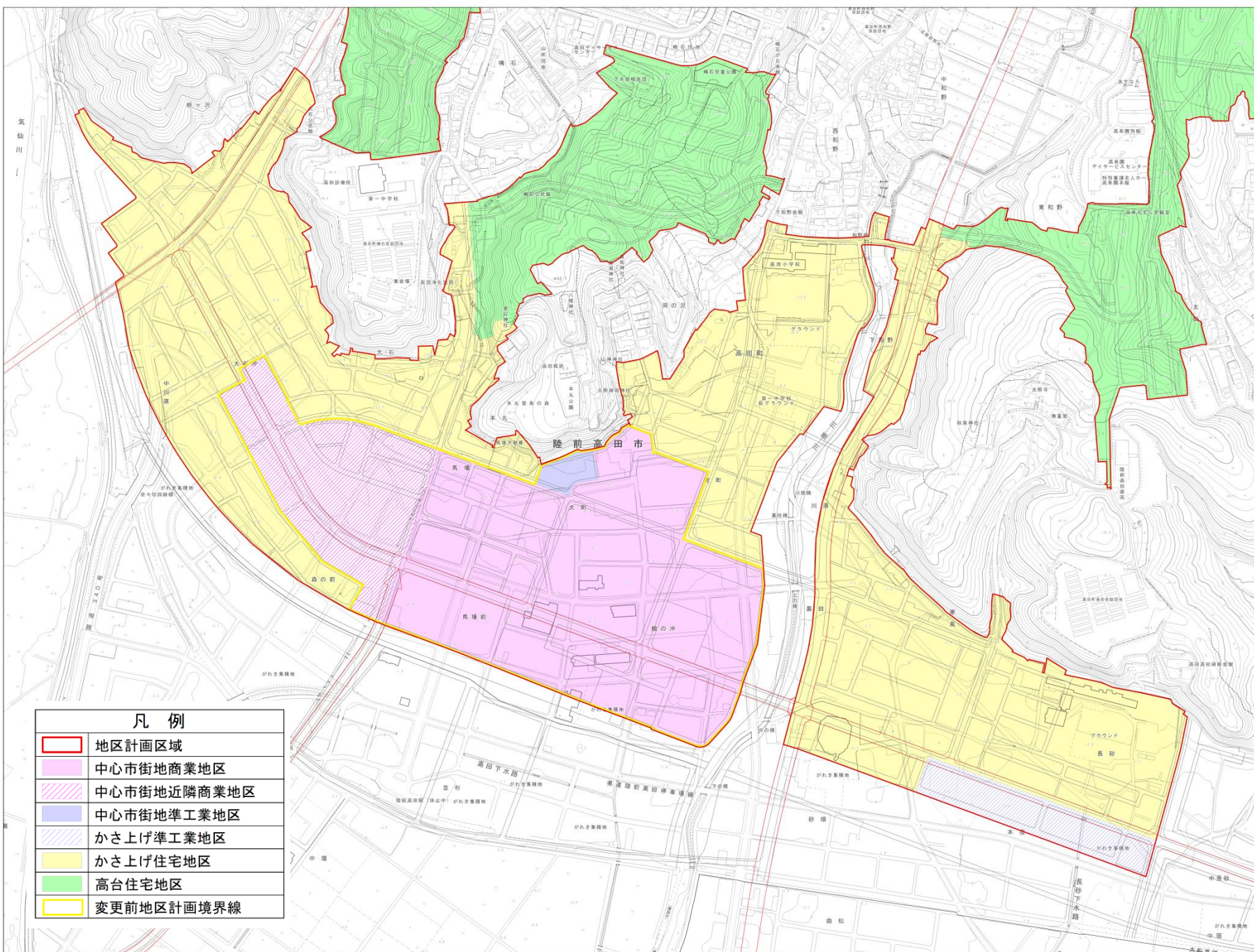
高田地区地区計画 A=126.7ha

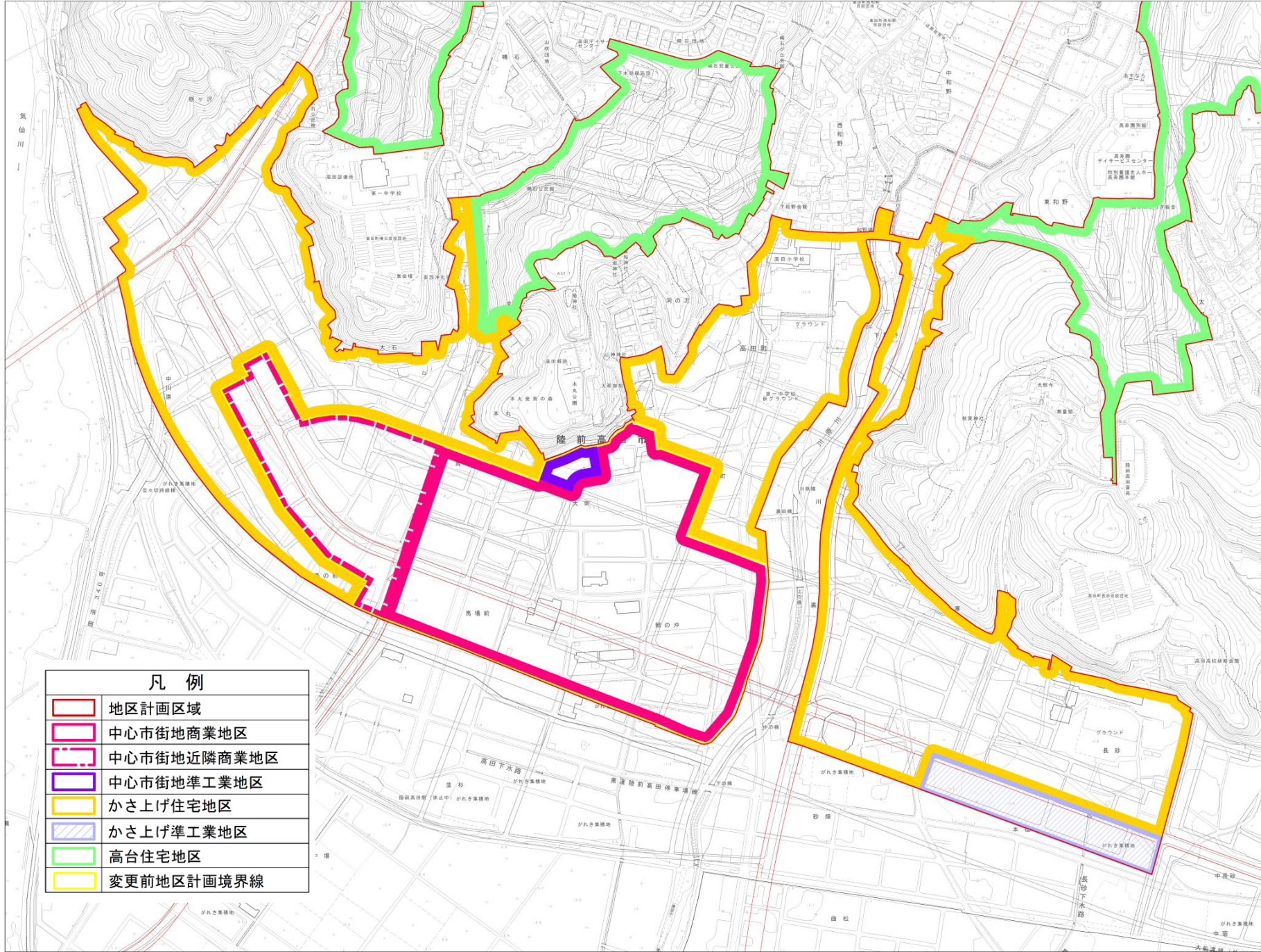


凡 例
高田地区地区計画境界線

凡 例		
都市計画区域		
地 域 地 区	用 途 地 域	
	第一種中高層住居専用地域	80 200
	第一種住居地域	80 200
	近隣商業地域	80 200
	商業地域	80 400
	準工業地域 (準工業地区で地区計画により用途を制限している区域)	80 200
	準工業地域 (上記以外の区域)	80 200
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 路	
	公 園	
市町村界	火葬場	
	一団地の津波防災拠点市街地形成施設	
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		
地区計画（高田地区、今泉地区）		
市町村界		







議案第４号

都市計画特定用途制限地域の決定について

都市計画特定用途制限地域を次のとおり決定するため、都市計画法（昭和４３年法律第１００号）第１９条第１項の規定により、審議会の議決を求める。

平成３１年２月２１日提出

陸前高田市都市計画審議会長

1 特定用途制限地域

都市計画法に基づく「特定用途制限地域」とは、用途地域が定められていない土地の区域内において、その良好な環境の形成又は保持のため当該地域の特性に応じて合理的な土地利用が行われるよう、制限すべき特定の建築物の用途の概要を定める地域です（都市計画法第 9 条第 1 5 項）。

2 都市計画の決定の目的

復興祈念公園は、震災で犠牲になられた方々を追悼・鎮魂し、震災の事実と教訓を後世に伝えるために整備されるものですが、その周辺地域についても、復興祈念公園と調和のとれた良好な景観と環境を保全していくため、建物の用途の一部（風俗・遊戯施設等）を規制する、「特定用途制限地域」を決定しようとするものです。

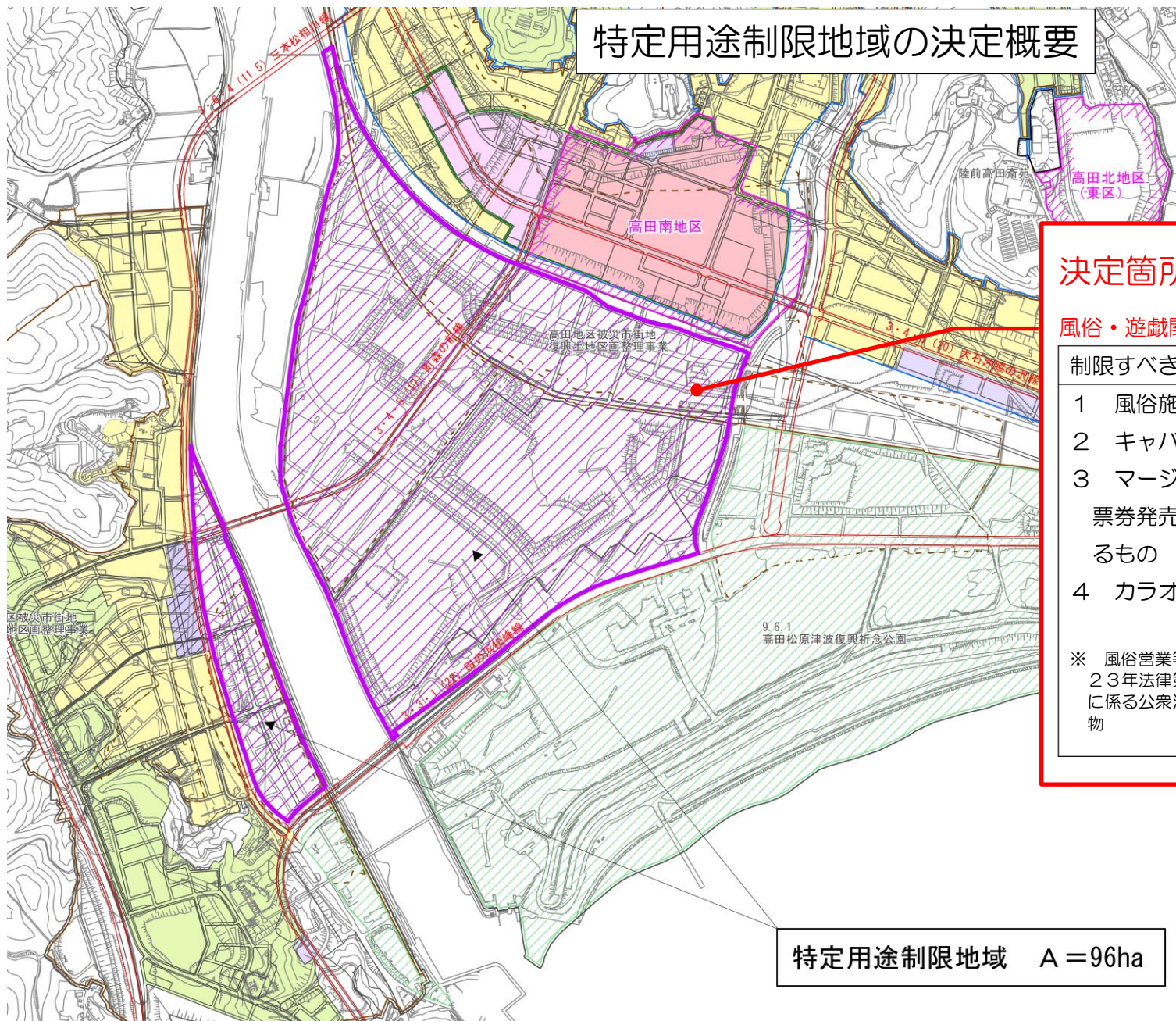
3 都市計画の決定の内容

- (1) 面積
約 9 6 h a
- (2) 地域の範囲
別紙計画図のとおり
- (3) 制限内容（別紙計画書のとおり）
建築物の用途のうち、風俗遊戯関連の用途を規制します。

4 その他

特定用途制限地域内における建築物の用途の制限の具体的内容は、建築基準法第 4 9 条の 2 の規定により、市の条例で定めます。

特定用途制限地域の決定概要



決定箇所

風俗・遊戯関連の用途の制限

制限すべき特定の建築物等の用途の概要

- 1 風俗施設等（※）
- 2 キャバレーその他これらに類するもの
- 3 マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの
- 4 カラオケボックスその他これに類するもの

※ 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項第1号に該当する営業に係る公衆浴場及び政令第130条の9の5に規定する建築物

特定用途制限地域 A=96ha

陸前高田都市計画特定用途制限地域の決定（陸前高田市決定）

都市計画特定用途制限地域を次のように決定する。

種 類	面 積	制限すべき特定の建築物等の用途の概要	備 考
特定用途制限地域	約 9 6 h a	1 マージャン屋 2 ぱちんこ屋 3 射的場 4 勝馬投票券発売所 5 場外車券売場 6 カラオケボックス 7 キャバレー 8 料理店 9 個室付浴場	

「位置及び区域は計画図のとおり」

理 由

復興祈念公園とその周辺について、良好な環境の形成及び保持を図るため、本案のように決定するものである。

特定用途制限地域の範囲の決定理由書

特定用途制限地域として都市計画決定をしようとするこの地域は、高田松原津波復興祈念公園（以下「祈念公園」という。）周辺で、都市計画区域内であるが、用途を指定していない「白地」地域であり、また、かさ上げを行わない低地部である。

平成23年から30年を計画期間とする「陸前高田市震災復興計画」では、この範囲については、低地部として、主に農地としての利用を促進することを掲げ、さらに公園等の整備を進めることとしている。平成31年度には祈念公園の一部開設や、国道45号線の整備、農地の引渡し等が予定されている。

本市は、平成30年4月に景観行政団体に移行し、同年6月からは陸前高田市景観計画に基づき、景観行政を行っている。表記の地域は、重点景観地域の祈念公園周辺地区と今泉中心地区と重なるところがあり、そこでは主に建築物、工作物の高さや形態意匠を規制している。

この度、表記の地域について、今後のまちづくりの進展を見据え、祈念公園と調和のとれた土地利用を促進し、より良い環境の形成及び保持を図るため、建築物の用途のうち、風俗遊戯関連の用途を規制する特定用途制限地域を指定しようとするものである。

なお、祈念公園と市が整備を進めている運動公園はこの区域には含めない。

都市計画特定用途制限地域 総括図（抜粋）

凡 例		
地 域 区 画	都市計画区域	
	用途地域	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
	近隣商業地域	80 200
	商業地域	80 400
	準工業地域 (今泉地区で地区計画により用途を制限している区域)	80 200
	準工業地域 (上記以外の区域)	60 200
	防火地域又は準防火地域	
	準防火地域	
都 市 施 設	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
	道路	
	公園	
	火葬場	
市街地 開発事業	一団地の津波防災拠点市街地形成施設	
	土地区画整理事業（震災前）	
地区計画	被災市街地復興土地区画整理事業	
	地区計画（高田地区、今泉地区）	
市町村界		

凡 例	
	特定用途制限地域

特定用途制限地域 A=96ha