

都市計画の変更等に関する説明会（高田地区）

平成28年6月





## 目 次

- はじめに . . . . . p1
  - (1) 本日の説明会の概要
  - (2) これらの都市計画に関する経緯
  
- 1 地区計画の変更について . . . . . p3
  - (1) 地区計画とは
  - (2) 変更の目的
  - (3) 都市計画の変更原案の内容
    - ※ 中心市街地における屋外広告物の制限の概要、  
なぜ屋外広告物を規制する必要があるのか、屋外  
広告物規制導入の効果、高田地区地区計画変更原案
  
- 2 一団地の津波防災拠点市街地形成施設（高田南地区）の変更について p8
  
- 3 都市計画道路 3・3・13 号裏田中和野線(シンボルロード)ほかの変更について  
. . . . . p9
  
- 4 縦覧及び意見書受付 . . . . . p11
  - (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

## ■ はじめに

### (1) 本日の説明会の概要

市では、東日本大震災で甚大な被害を受けた市街地の復興をめざし、新たなまちづくりの取り組みを進めています。

高田地区土地区画整理事業では、高台2において、昨年暮れから年明けにかけて、地権者の皆さんに土地を引渡し、住宅建設が始まっています。中心市街地においても、今年の夏頃より、順次、商業施設等の着工を予定しています。

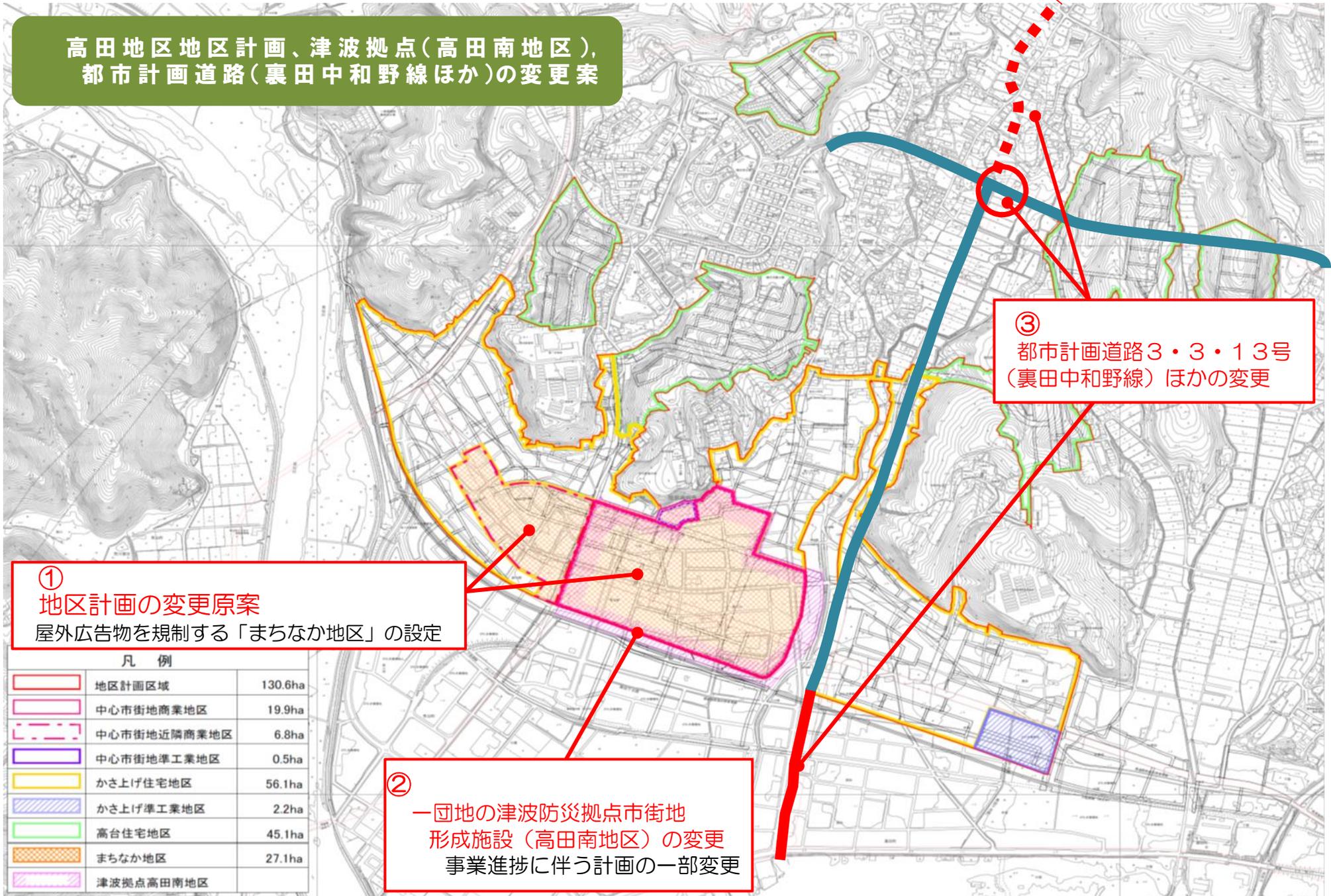
この度、こうした復興事業の進捗に合わせ、次の3つの都市計画の変更を予定しており、変更内容について説明します。

- ① 陸前高田都市計画高田地区地区計画の変更原案
- ② 陸前高田都市計画  
一団地の津波防災拠点市街地形成施設（高田南地区）の変更案
- ③ 陸前高田都市計画道路3・3・13号裏田中和野線ほかの変更案

### (2) これらの都市計画に関する経緯

- ① 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（市決定）
- ② 陸前高田都市計画  
一団地の津波防災拠点市街地形成施設（高田南地区）
  - ・ 平成26年5月20日決定（市決定）
  - ・ 平成26年6月3日事業認可
  - ・ 平成27年3月23日変更（第1回）
- ③ シンボルロード、北幹線に関する都市計画の経緯
  - ・ 平成25年2月26日 陸前高田都市計画道路3・3・13号裏田中和野線（シンボルロード）及び3・5・14号中和野西和野線（北幹線）の決定（市決定）
  - ・ 平成26年3月14日 陸前高田都市計画道路3・5・14号西和野山苗代線（北幹線）の変更

高田地区地区計画、津波拠点(高田南地区)、  
都市計画道路(裏田中和野線ほか)の変更案



① 地区計画の変更原案  
屋外広告物を規制する「まちなか地区」の設定

凡 例		
	地区計画区域	130.6ha
	中心市街地商業地区	19.9ha
	中心市街地近隣商業地区	6.8ha
	中心市街地準工業地区	0.5ha
	かさ上げ住宅地区	56.1ha
	かさ上げ準工業地区	2.2ha
	高台住宅地区	45.1ha
	まちなか地区	27.1ha
	津波拠点高田南地区	

② 一団地の津波防災拠点市街地  
形成施設(高田南地区)の変更  
事業進捗に伴う計画の一部変更

③ 都市計画道路3・3・13号  
(裏田中和野線)ほかの変更

## 1 地区計画の変更について

### (1) 地区計画とは

都市計画法に基づく地区計画は、良好な生活環境の確保のために、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。

### (2) 変更の目的

- 高田地区では、土地区画整理事業区域において、かさ上げ地盤の安全性の維持や災害時の安全性の確保、良好なまちづくりを進めるため、平成 27 年 9 月、地区計画を定めてきました。
- さらに先頃、市は「魅力的なまちなかづくりの基本的考え方」をお示ししてきました。
- 中心市街地では、今年の夏頃、大型商業施設等の着工が予定されています。賑わいと調和のとれたまちづくりを進めるためには、公共施設のデザイン等とともに、それぞれのお店の「顔」ともなる屋外広告物のあり方も重要な要素となってきます。
- このため、まちなか地区（前ページの図面参照）を設定し、ここに屋外広告物を規制する規定を盛り込むため、高田地区地区計画を変更するものです。

### (3) 都市計画の変更原案の内容

名 称	高田地区地区計画
位 置	陸前高田市高田町字柝ヶ沢地内ほか (高田地区被災市街地復興土地区画整理事業の内、平地部を除く区域)
面 積	約 130.6ha

→図面は前ページを、詳細な計画内容は p5～7 を参照

◎ **そで看板(突出広告)**

高さは建物より低く、かつ地表から2.5m以上の位置  
突出幅は壁面から1.5m以下  
大きさや位置を制限することでまちなみとの調和を図ります

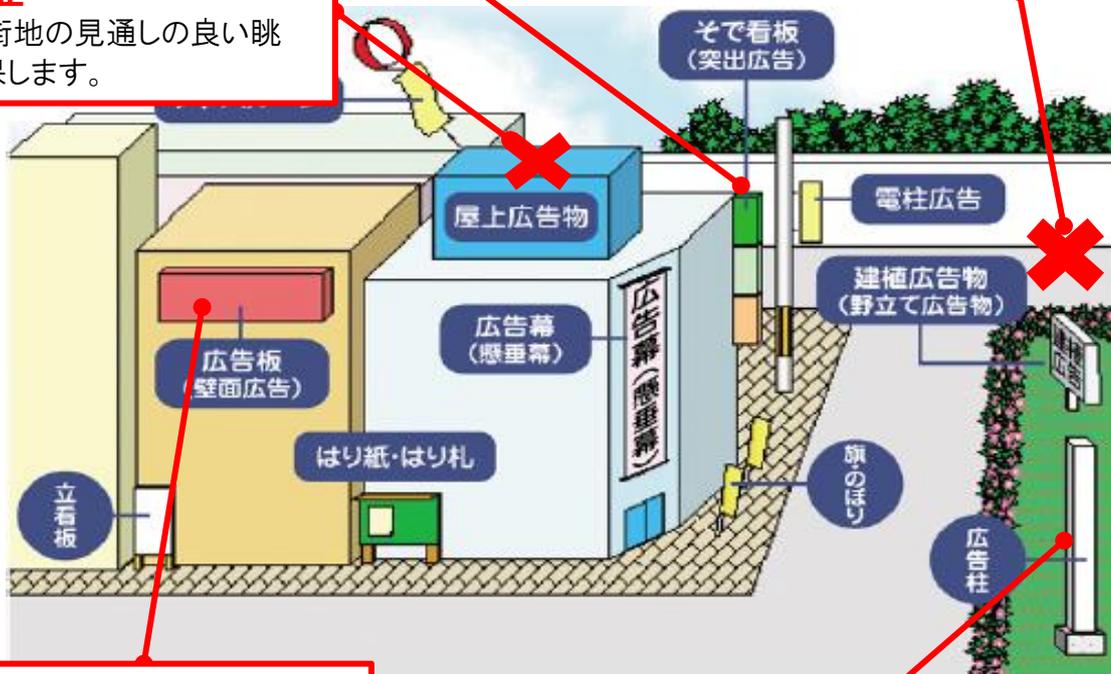
◎ **広告の対象となる建物がある街区以外に設置する野立て広告物**

**原則禁止**(案内看板を除く)  
幹線沿道にこうした看板が林立するのを制限します。

◎ **屋上広告物**

**設置禁止**

中心市街地の見通しの良い眺望を確保します。



◎ **広告板(壁面広告)**

表示面積は10㎡以下かつ壁面の5分の1以下 (延床 3,000㎡を超える大規模施設は別途調整)  
大きさを制限することでまちなみとの調和を図ります

◎ **広告柱等の野立て・独立広告物**

高さ10m以下、表示面積10㎡以下(同一敷地内か同一街区内) (複数店舗の場合は20㎡以下)  
高さや大きさ等を制限することでまちなみとの調和を図ります。

Q 地区計画の区域内で建物等を建てる際に必要な手続きは？

- A
- ・ 地区計画の区域内で建物を建てたり、土地の形を変更したりする場合は、30日前までに市に届出をしていただく必要があります。届出内容が地区計画に適合している場合は、適合通知書を交付しますので、建築確認申請の際に添付してください。
  - ・ まちなか地区で建物を建築する場合、地区計画の届出には、屋外広告物も表記していただくようお願いします。
  - ・ 広告柱や独立広告物を立てる場合も届出が必要です。なお規模によっては、建物とは別に建築確認申請が必要な場合がありますのでご相談ください。

Q 屋外広告物はもっと色々な種類がある。地区計画で定めた以外のことはどうするのか？

- ・ 魅力的な中心市街地となるよう、地区計画では項目を絞って制限を規定します。
- ・ それ以外の項目(例えば色やデザイン等)は、事業者や出店者の皆さんによる自主的な勉強会等を通して検討していくのが望ましいと考えています。

## 陸前高田都市計画地区計画の変更（陸前高田市決定）変更原案

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130.6ha	
地区計画の目標	<p>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。</p> <p>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。</p>	
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	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>
	建築物等の規制・誘導の方針	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 「<b>中心市街地商業地区</b>」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。</li> <li>・ 「<b>中心市街地準工業地区</b>」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。</li> <li>・ 「<b>まちなか地区</b>」（<b>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</b>）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。</li> <li>・ 「<b>かさ上げ部</b>」（<b>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</b>）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。</li> <li>・ <b>高田地区全体（かさ上げ部と高台住宅地区）</b>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。</li> </ul>

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 130.6ha)					高台住宅地区 (約 45.1ha)	
			かさ上げ部 (約 85.5ha)						
			まちなか地区 (約 27.2ha)			かさ上げ住宅地区 (約 56.1ha)	かさ上げ準工業地区 (約 2.2ha)		
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	<p>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。</p>	<p>次に掲げる用途の建築物は建築してはならない。</p> <p>(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</p> <p>(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</p>	—	—	—	—	
		意匠建築物等の形態又は制限	<p>1 屋外広告物(自家用、非自家用を問わない。)</p> <p>(1) 建築物利用広告</p> <p>a 屋上広告は<u>設置してはならない。</u></p> <p>b 広告板(壁面広告)は表示面積を10㎡以下かつ壁面の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、<u>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。</u></p> <p>c <u>そで看板(突出公告)は、上端の高さは建物より低く、かつ下端は地表から2.5m以上、建物の壁面からの突出幅は1.5m以下とする。</u></p>			—			—

		<p>(2) 建植広告物（野立て広告物、広告柱、独立広告物等）</p> <p>a <u>同一敷地内か同一街区内に設置するものは、表示面積を 10 m<sup>2</sup>以下とする。複数の建築物がある場合は合計で 20 m<sup>2</sup>以下とする。</u></p> <p>b 広告の対象となる建物の敷地外に建てるものは設置してはならない。</p> <p>c <u>案内看板は県条例に適合したものとする。</u></p>	
		<p>2 屋外広告物以外</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p>	
	構垣又は制柵の制限の	<p>(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。</p> <p>(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。</p>	
	その他	<p>(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。</p> <p>(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努めること。</p>	

## 理 由

高田地区被災市街地復興土地地区画整理事業等により整備する市街地について、適切な土地利用規制と誘導により、住民生活の安全・安心を確保するとともに、調和のとれた魅力あるまちなみ形成をめざし、地区計画を定めてきた。この度、まちなみにおける屋外広告物規制を追加するため、本案のとおり変更するものである。

## 2 一団地の津波防災拠点市街地形成施設（高田南地区）の変更について

### (1) 変更の目的

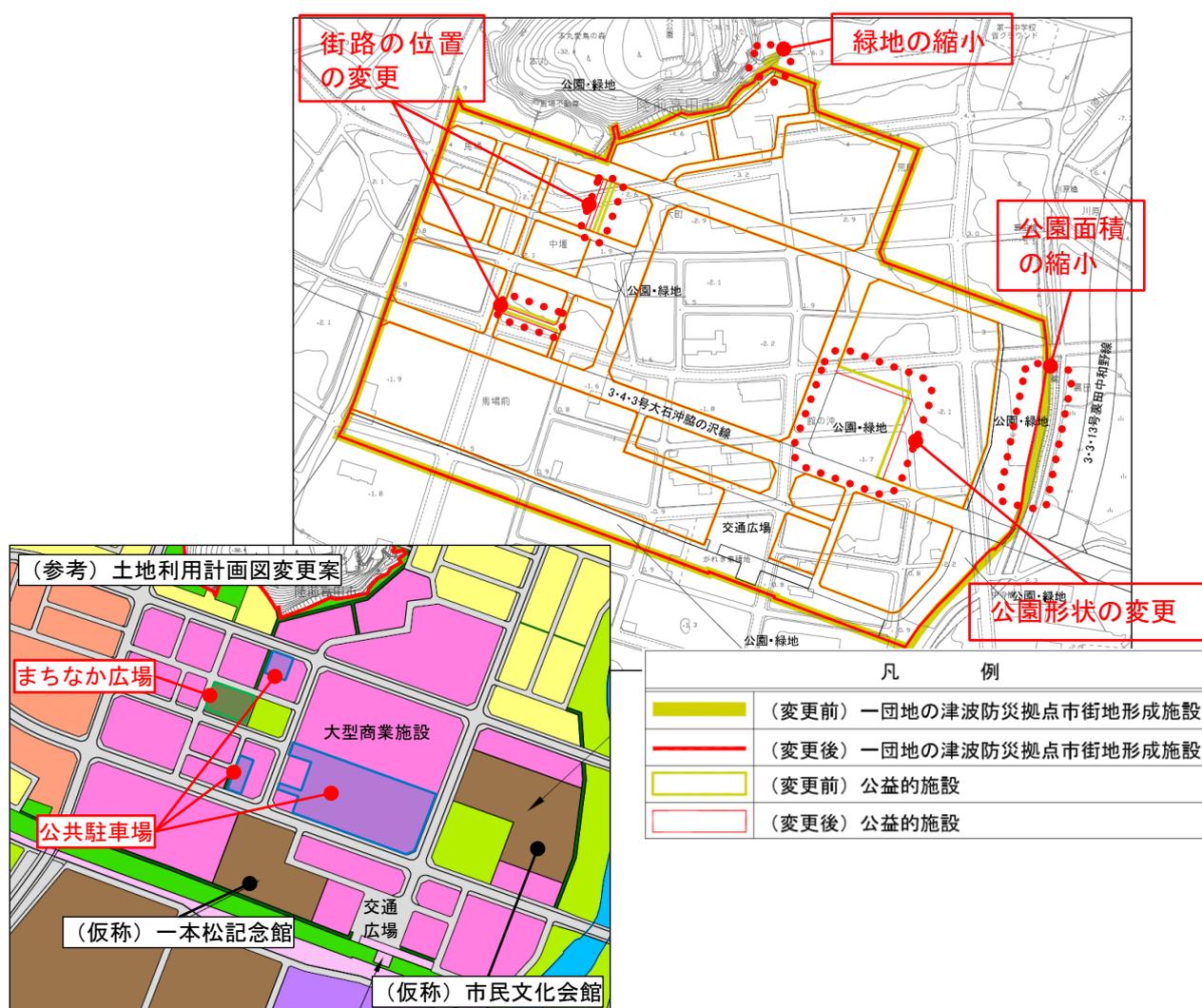
市では、中心市街地の早期整備を図るため、「高田地区被災市街地復興土地区画整理事業」とあわせて、「陸前高田都市計画 一団地の津波防災拠点市街地形成施設（高田南地区）」の都市計画決定を行っています。

今回、3月に説明会を行った高田地区被災市街地復興土地区画整理事業の事業計画変更にあわせ、一部の公園や緑地の面積の縮小、公園の形状や街路の位置等を変更するものです。

### (2) 変更の内容

	現計画	変更案
面積	約 23.0ha 公益的施設（商業地等）約 14.6ha 公共施設（道路等）約 8.4ha	約 22.8ha 公益的施設（商業地等）約 14.6ha 公共施設（道路等）約 8.2ha
公益的施設	文化施設等	「公共駐車場」を追加

### (3) 計画図



### 3 都市計画道路 3・3・13号裏田中和野線(シンボルロード)ほかの変更について

#### (1) 変更の目的

シンボルロードは、津波等が発生した際の主要な避難路として、平地部から高台を結ぶ広幅員の道路として計画しており、かさ上げ地（高田南幹線）から高台（高田北幹線）までの区間については、平成25年2月に「陸前高田都市計画道路 3・3・13号裏田中和野線」として都市計画決定しております。

この度、以下の3つの理由で都市計画を変更します。

- ① 道路ネットワークの見直しにより、高田北幹線（西和野山苗代線）からアップロード（大船渡広田陸前高田線）までつながる（仮称）高田米崎間道路を整備することとなり、高田北幹線から北側の農免道に至るまでの区間の交通量の減少が見込まれることから、この区間を廃止します。
- ② 国道45号の整備方針が固まったことから（※本説明会の後半で説明）、国道45号まで南側に延伸し、①と合わせて「陸前高田都市計画道路 3・3・13号曲松中和野線」と名称を変更します。
- ③ さらに、①の変更に伴い交差点形状を見直す必要があることから、「陸前高田都市計画道路 3・5・14号西和野山苗代線」についても変更を行います。

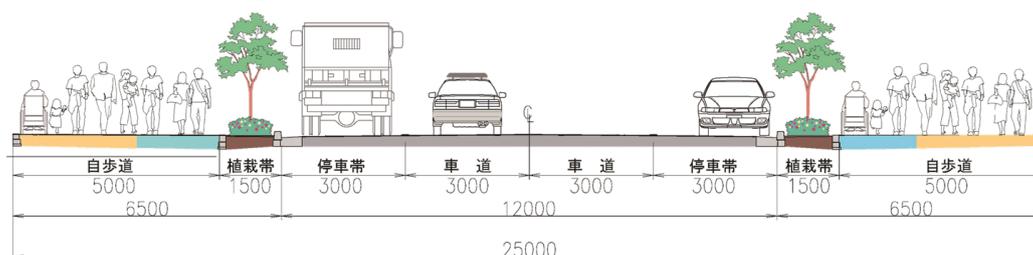
#### (2) 変更の内容

上段：現計画  
下段：変更案

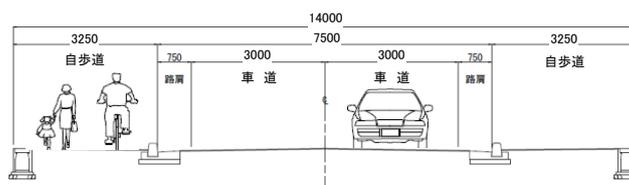
名称		位置		区域
番号	路線名	起点	終点	延長
3・3・13	裏田中和野線 曲松中和野線	高田町字裏田 高田町字曲松	高田町字中和野	約 1,920m
3・5・14	西和野山苗代線	高田町字西和野	高田町字山苗代	約 1,310m 約 1,330m

#### (3) 道路標準断面イメージ図

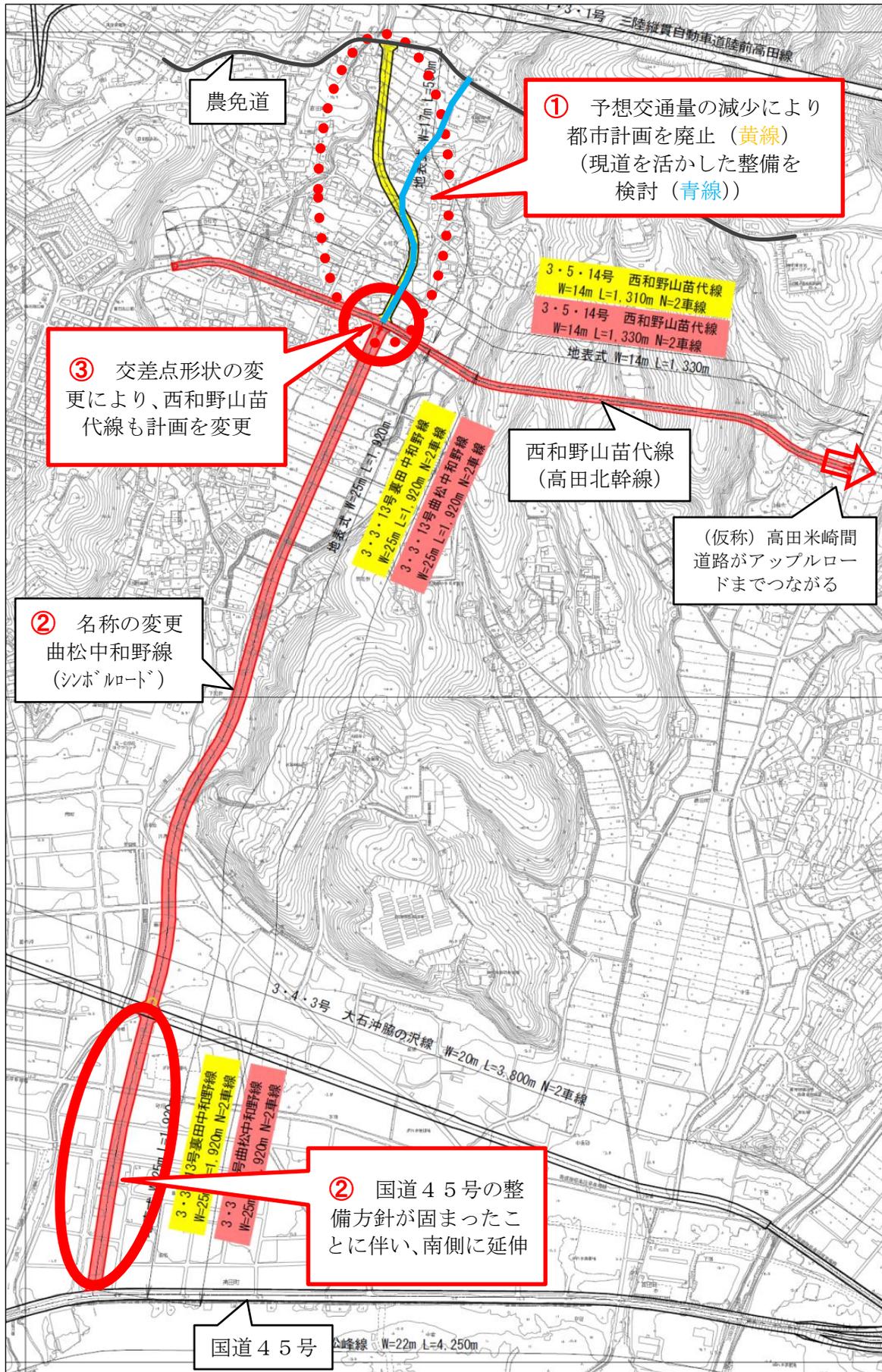
##### 3・3・13号曲松中和野線



##### 3・5・14号西和野山苗代線



(4) 計画図



#### 4 縦覧及び意見書受付

1～3で説明した内容について、次のとおり都市計画案等の縦覧と意見書の受付を行います。都市計画案等について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

案 件	期 間	
一団地の津波 防災拠点市街 地形成施設 (高田南地区) 都市計画道路	縦覧・意見書受付 平成28年6月27日(月)～平成28年7月11日(月)	
高田地区 地区計画	① 原案について※ 縦覧 6月27日(月)～7月11日(月) 意見書受付 6月27日(月)～7月19日(火)	② 案について※ 縦覧・意見書受付 7月27日(水) ～8月10日(水)
時間 午前8時30分～午後5時15分(土日祝日を除く)		

※ 地区計画は、制度上、まず原案について縦覧と意見書受付を行い、その意見書を踏まえて検討した案について、改めて縦覧と意見書受付を行います。

##### (2) 縦覧場所、意見書提出先

市役所3号棟1階 建設部都市計画課  
〒029-2292 陸前高田市高田町字鳴石42番地5  
電話 0192-54-2111(内線302)

##### (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
平成28年6月24、25日	説明会
6月27日～	縦覧、意見書の提出
8月	陸前高田市都市計画審議会
9月	都市計画変更等の告示

【問合せ先】

陸前高田市建設部都市計画課 計画係

〒029-2292 陸前高田市高田町字鳴石 42-5 陸前高田市役所

TEL 0192-54-2111 (代表) 内線 302