

都市計画の決定及び変更について

目 次

■ はじめに	p 1
1 本日の説明会の概要	
2 これまでの都市計画に関する経緯	
1 景観地区の決定について	p 2
2 地区計画の変更について	p 9
3 特定用途制限地域の決定について	p13
4 縦覧及び意見書受付	p15
(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	

平成30年12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

当市は平成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の運用を行っています。このたび、復興祈念公園周辺地区等における景観形成をよりよく進めていくため、また、複数の基準が存在していた屋外広告物の規制について、より分かりやすい仕組みとするため、景観計画の改正と、屋外広告物条例の制定等を行います。それに伴い、以下の都市計画を決定・変更します。

- (1) 陸前高田都市計画景観地区の決定案
- (2) 陸前高田都市計画高田地区地区計画の変更原案
- (3) 陸前高田都市計画特定用途制限地域の決定案

2 これまでの都市計画に関する経緯

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）
- ・ 平成30年7月 3日変更（第2回）

1 景観地区の決定について

(1) 景観地区とは

都市計画法に基づく「景観地区」とは、市街地の良好な景観の形成、保全を目的として定めるものです。景観地区を定めることで、建築確認申請との連動や、工事の施工停止命令が可能となるなど、より良い景観形成を進めることができます。

(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、本案のように、「陸前高田景観地区」を定めます。

(3) 景観地区の案の内容

① 名称

陸前高田景観地区

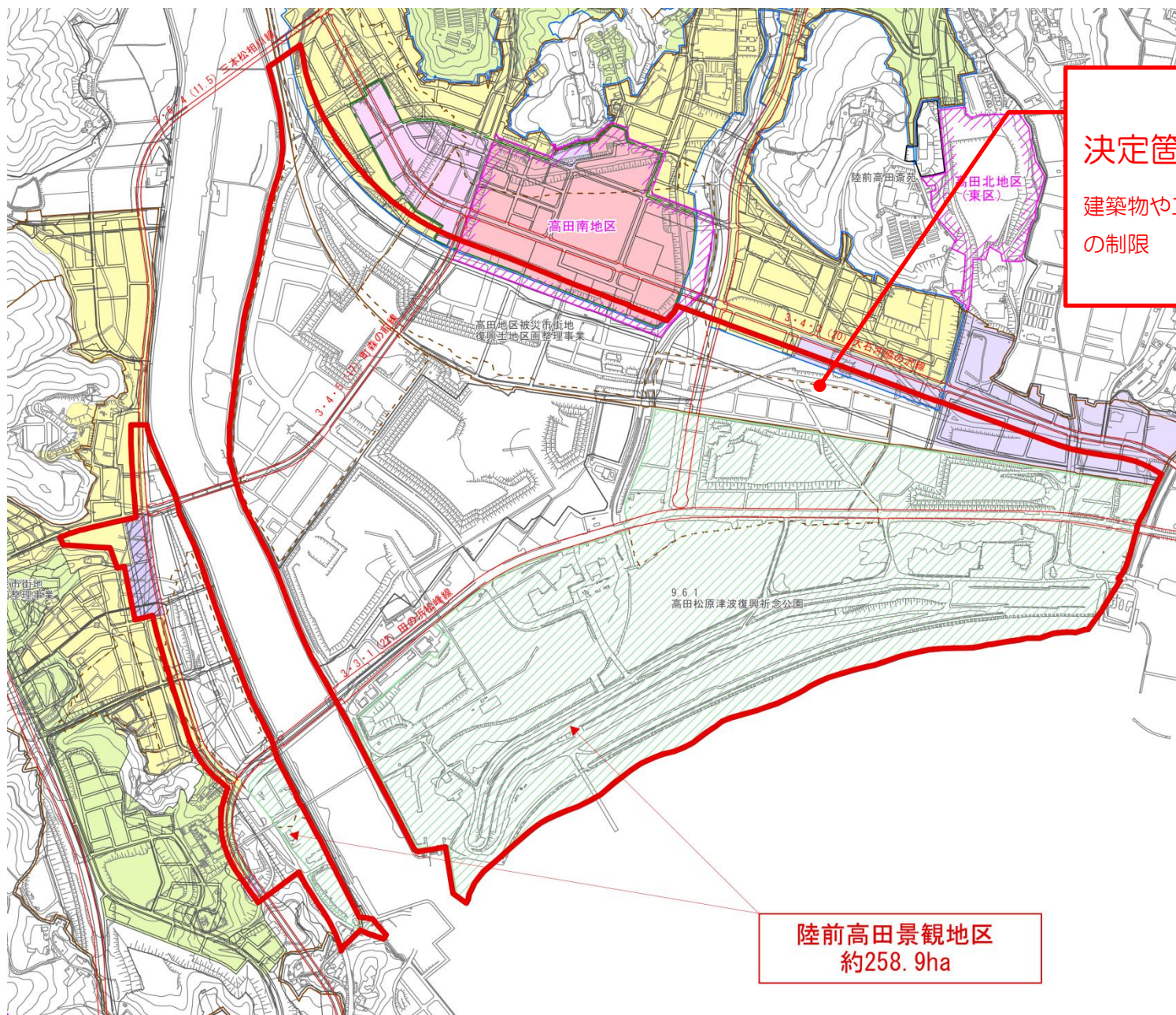
② 位置

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（別紙図面参照。）

③ 面積

約258.9ha

→詳細な計画内容はp3～8を参照



決定箇所
建築物や工作物の高さ、色彩等の制限

陸前高田景観地区
約258.9ha

陸前高田都市計画陸前高田景観地区の決定案

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、字的場及び米崎町字沼田の各一部				
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	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。			
	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。→色見本①				
		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	
			N	4 以上	—	
		屋根	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。				

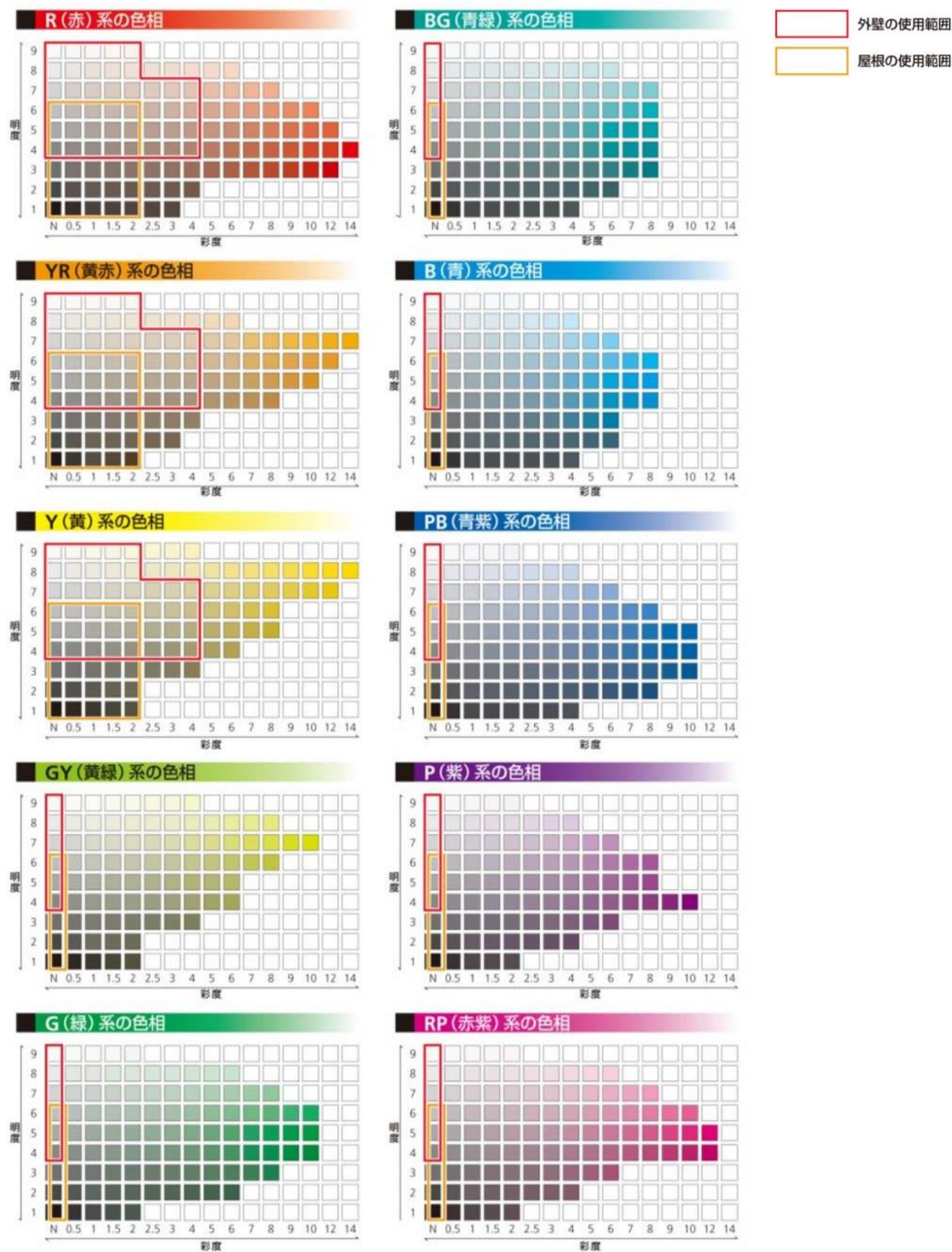
工作物		その他	門、塀、柵	門、塀、柵等を設置する場合は、周辺と調和した形態意匠や素材とするよう努める。 道路等に面した敷地境界に60cmを超える高さのブロック等の塀は設けないよう努める。		
			付帯設備	空調室外機等の付帯設備は、植栽、塀、壁で覆うなど、道路等の公共空間から見えないよう努める。		
			照明	屋外照明を設置する場合は、光源の種類、位置、光量等を工夫し、周囲への配慮に努める。		
			付属建物	車庫や物置等の付属建物を設置する場合は、周辺の景観と調和した形態意匠や素材を用いるように努める。		
			既存の改善	増築や改修等の行為を行う場合は、既存部分の景観改善も行うよう努める。		
	形態意匠の制限	高さの最高限度		地盤面(地面に高低差がある場合は、建築物の地面と接する位置の平均の高さ)から最上部までの高さを 12m 以下とする。		
		位置・規模	復興祈念公園からの眺望を妨げないよう努める。		—	
			自然の地形をできる限り生かすよう努める。			
			主要な道路（国県道）の境界から5m以上後退した位置にするよう努める。ただし、次のものを除く (1) 擁壁、さく、塀、自動販売機、建植広告物、その他これらに類するもの。 (2) 電気供給のための電線路、有線電気通信のための線路、空中線系、その他これらに類するもの（その支持物を含む。）ただし、高さ20m（工作物が建築物と一体となって設置される場合において、地盤面から当該工作物の上端までの高さが20mを超えるときは10m）以下のものに限る。			
			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。
		素材	反射	工作物に、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。		
		照明	屋外照明を設置する場合は、光源の種類、位置、光量及び配光特性に配慮し、過剰な光が周囲に散乱しないように努める。			
		色彩	使用する色彩は、周辺の自然に調和し、まちなみの連続性や周辺との統一感を創出するために、次の範囲の色彩を用いる。→色見本②			
			色相	明度	彩度	
			R、YR、Y	8以上の場合	3以下	
				2以上8未満の場合	6以下	
		上記以外	2以上	2以下		
		N	2以上	—		
		自動販売機	周辺との調和	屋外に設置する自動販売機は、色彩について周辺の景観と調和させるよう努める。 さらに、建築物等に添った位置に設置することや被覆等に努める。		

		太陽光発電設備	設置にあたっては、周辺の自然環境や眺望等の景観に配慮するよう努める。 (1) 太陽光発電設備等を設置する場合は、公共空間・施設から望見できる場所には設置しないよう努める。地面に設置する太陽光発電設備等で、やむを得ず公共空間・施設側に設置する場合は、植栽や格子・ルーバー等の目隠し修景の工夫をする。 (2) 高低差のある敷地の場合、最上部の高さが周囲の景観から突出しないように努める。 (3) フレームや設備機器等の色彩は周囲の環境と調和するよう努める。
--	--	---------	--

注記 建築物や工作物の色彩基準の例外規定

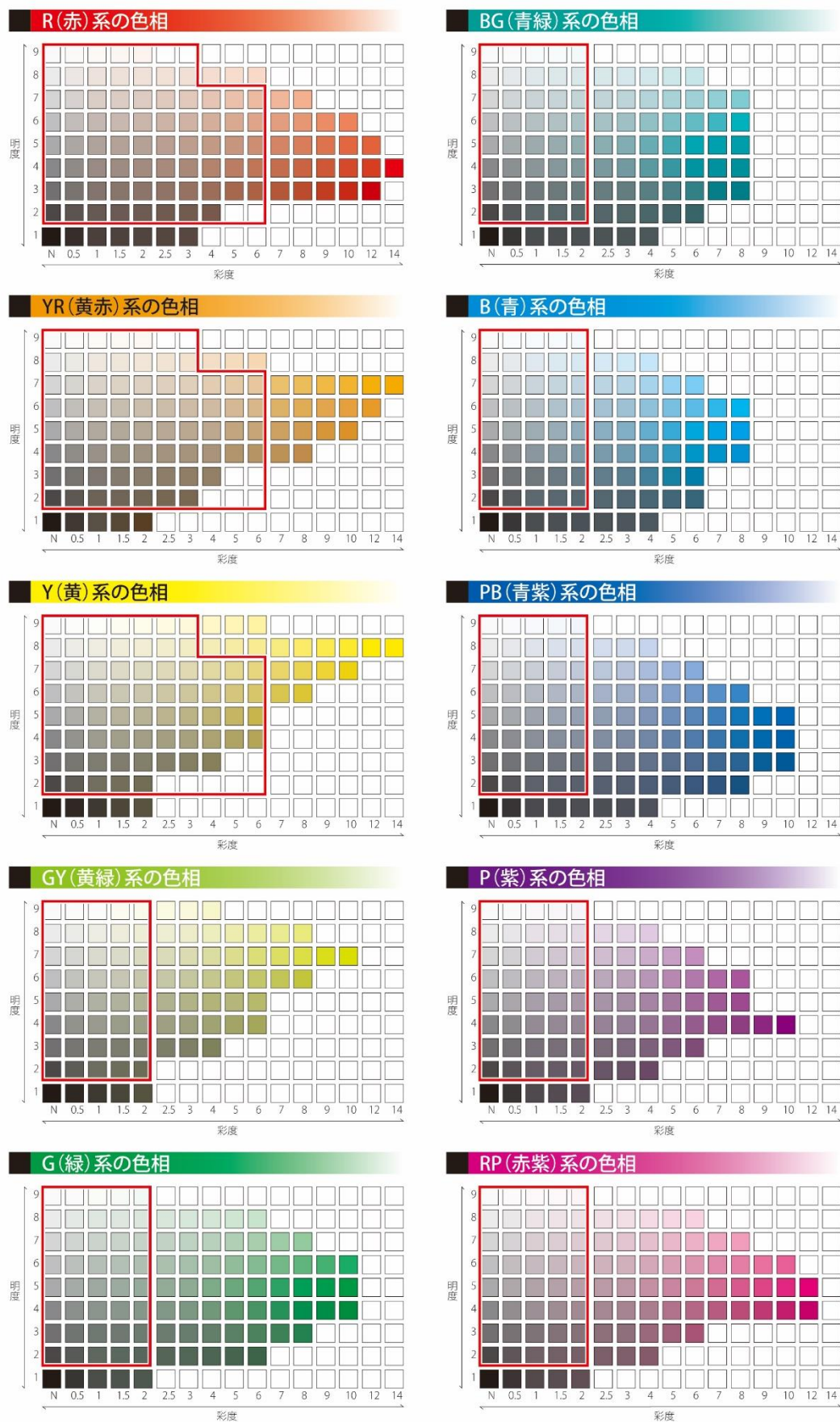
木材や石材、土壁、レンガなどの自然素材を使用しているものや、地域固有の歴史文化的資産などで、上記の基準の範囲から外れる場合は、個別に協議し判断する。

色見本① 「復興祈念公園景観地区」における外壁・屋根の色彩の使用範囲



- ※ 色彩の基準は、日本工業規格のZ 8 7 2 1に定める三属性による色の表示方法による。
- ※ 印刷による色再現のため、実際のマンセル値による色とは異なる場合がある。

色見本② 「復興祈念公園景観地区」における工作物（建植広告物と自動販売機を除く）の色彩の使用範囲



※ 色彩の基準は、日本工業規格のZ 8 7 2 1に定める三属性による色の表示方法による。

※ 印刷による色再現のため、実際のマンセル値による色とは異なる場合がある。

2 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」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。

(2) 変更の目的

現在、陸前高田市では、屋外広告物の規制について、岩手県屋外広告物条例、陸前高田市景観計画、高田地区地区計画の3つの基準が存在していることから、新たに「陸前高田市屋外広告物条例」を制定して基準を統一し、市民や事業者にとって分かりやすいものにします。

それに伴い、高田地区地区計画に関して、中心市街地で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」を廃止します。

(3) 地区計画の原案の内容→詳細な計画内容は p10～12 を参照

変更前地区区分

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）
	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原案の概要

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原案

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）					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）	
		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。

3 特定用途制限地域の決定について

(1) 特定用途制限地域とは

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等を行うことを目的として定められる都市計画であり、建築物の用途の制限等を定めることができます。

(2) 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定めます。

(3) 特定用途制限地域の案の内容

① 名称

特定用途制限地域

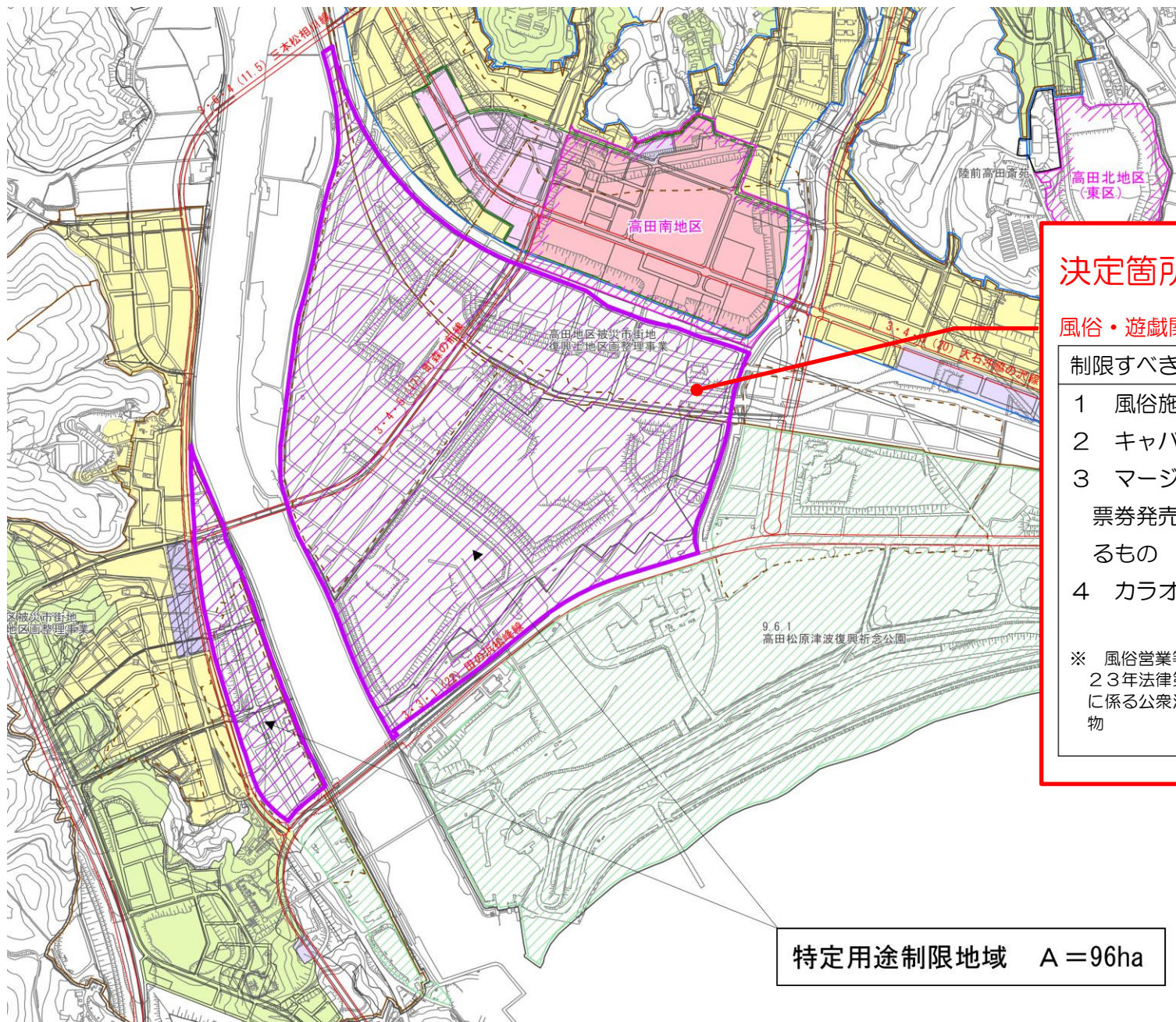
② 位置

陸前高田市高田町字中川原、字古川、字砂畑、字森の前、字馬場前、字並杉、字館の沖、気仙町字奈々切、字中堰、字木場、字土手影、字町、字町裏、字中瀬及び字的場の各一部（別紙図面参照。）

③ 面積

約96ha

→詳細な計画内容はp14を参照



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

4 縦覧及び意見書受付

1 から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	
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）
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) 意見書提出先

陸前高田市建設部都市計画課（市役所3号棟1階）
 住所 〒029-2292 陸前高田市高田町字鳴石42-5
 電話 0192-54-2111（内線305）

(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。提出された意見書は、そ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30年12月21日、22日	説明会
平成31年1月8日～	縦覧、意見書の提出
1月	陸前高田市景観審議会
2月	陸前高田市都市計画審議会
4月～6月	景観計画改定や屋外広告物条例制定等に関する周知期間
7月	都市計画変更等の告示