

陸前高田都市計画用途地域の変更について

議案第1号 陸前高田都市計画用途地域の変更について

■ はじめに

(1) 今回の都市計画の変更について

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)

(3) 住民説明会及び案の縦覧、意見書の受付の経緯

・住民説明会

令和4年11月24日(木)、26日(土)

・都市計画の案等の縦覧、意見書受付

令和4年11月28日(月)～12月12日(月)

議案第1号

陸前高田都市計画用途地域の変更について

陸前高田都市計画用途地域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21条第2項において準用する同法第19条第1項の規定により、審議を求める。

令和5年1月16日提出

陸前高田市都市計画審議会長

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

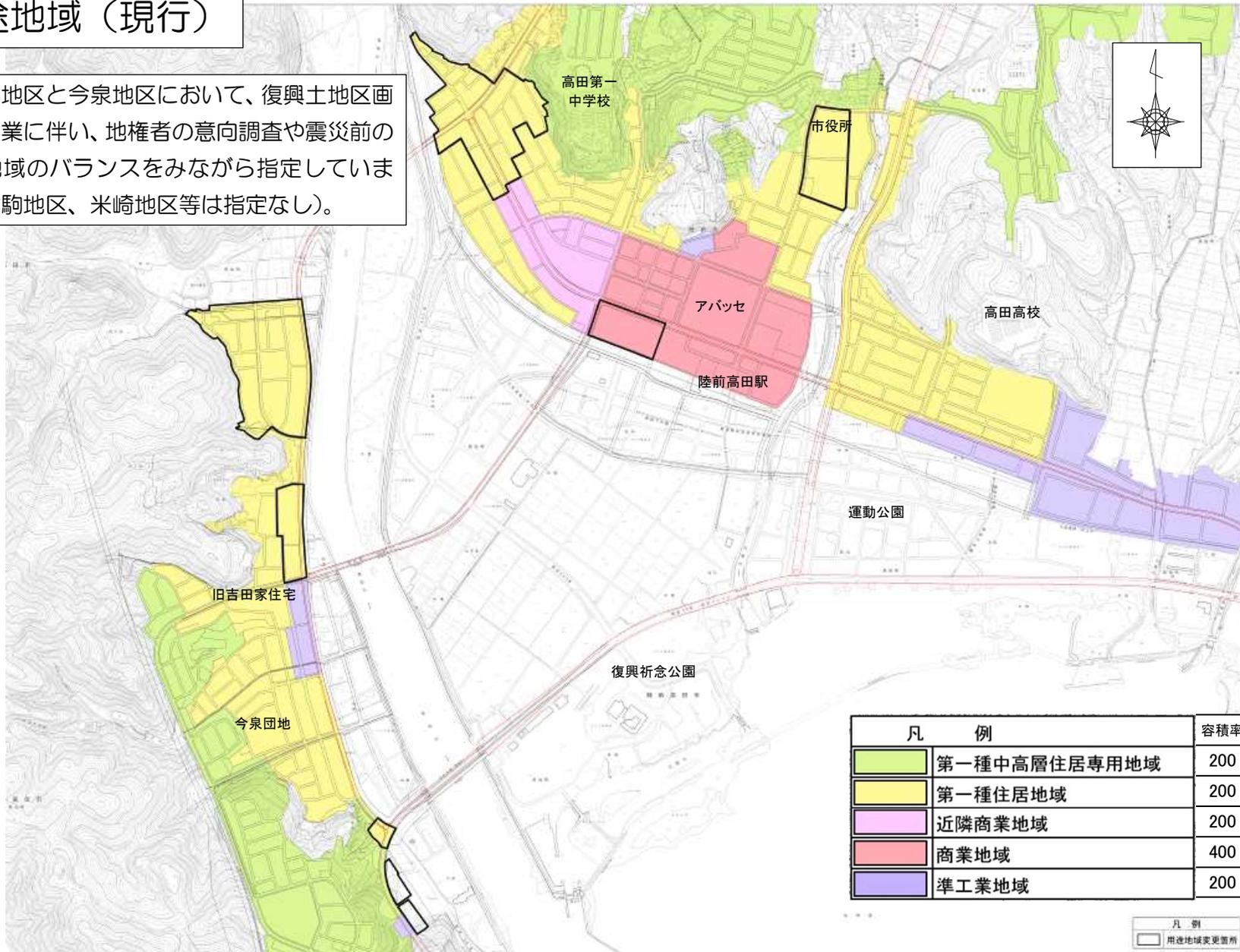
土地利活用の促進や、復興事業との調整のため、用途地域の形状や面積を変更します。

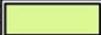
(3) 変更案の内容 →図面はp5、6を参照

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）

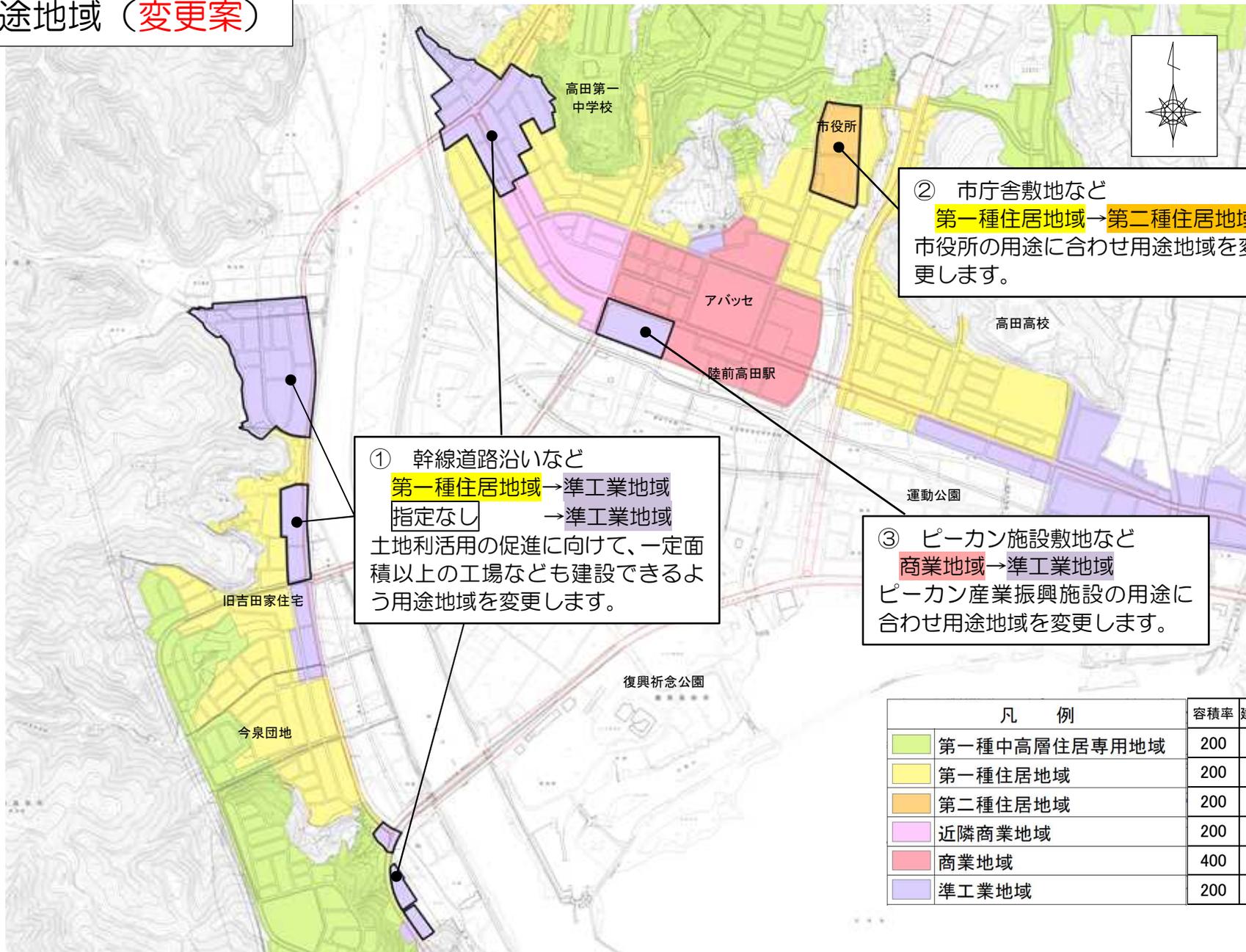
高田地区と今泉地区において、復興土地区画整理事業に伴い、地権者の意向調査や震災前の用途地域のバランスをみながら指定しています（竹駒地区、米崎地区等は指定なし）。



凡 例		容積率	建ぺい率
	第一種中高層住居専用地域	200	60
	第一種住居地域	200	60
	近隣商業地域	200	80
	商業地域	400	80
	準工業地域	200	60

凡 例
 用途地域変更箇所

用途地域（変更案）



① 幹線道路沿いなど
第一種住居地域 → 準工業地域
 指定なし → 準工業地域
 土地利活用の促進に向けて、一定面積以上の工場なども建設できるよう用途地域を変更します。

② 市庁舎敷地など
第一種住居地域 → **第二種住居地域**
 市役所の用途に合わせ用途地域を変更します。

③ ピーカン施設敷地など
商業地域 → 準工業地域
 ピーカン産業振興施設の用途に合わせ用途地域を変更します。

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

(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

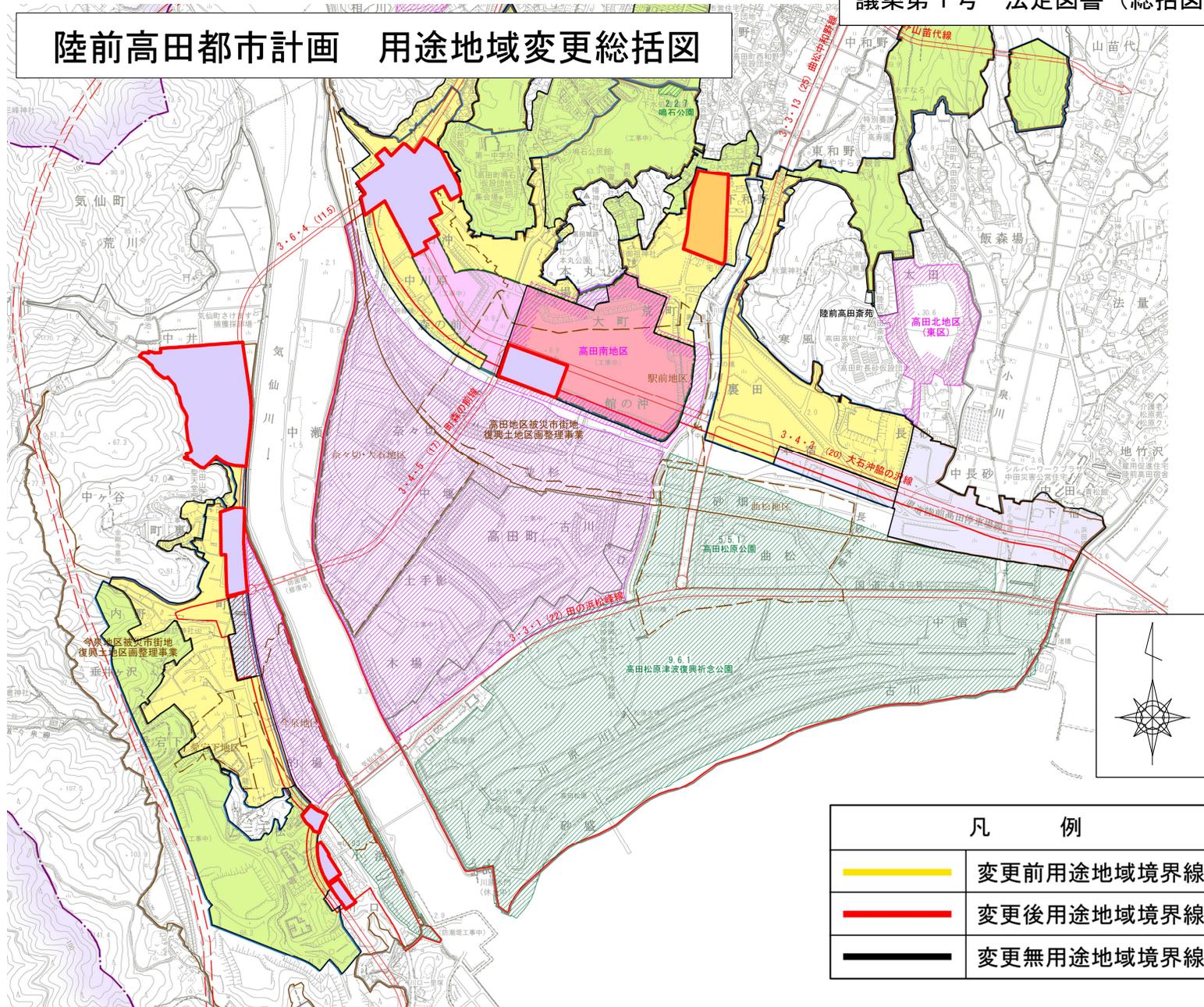
(参考2) 用途地域等内の建築物の用途制限 (全体版)

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	○	○	○	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	①	①	②	②	③	③	○	①	○	○	○	○	○	○	
	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）	×	×	×	×	▲	○	○	×	○	○	○	○	○	○	
	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。

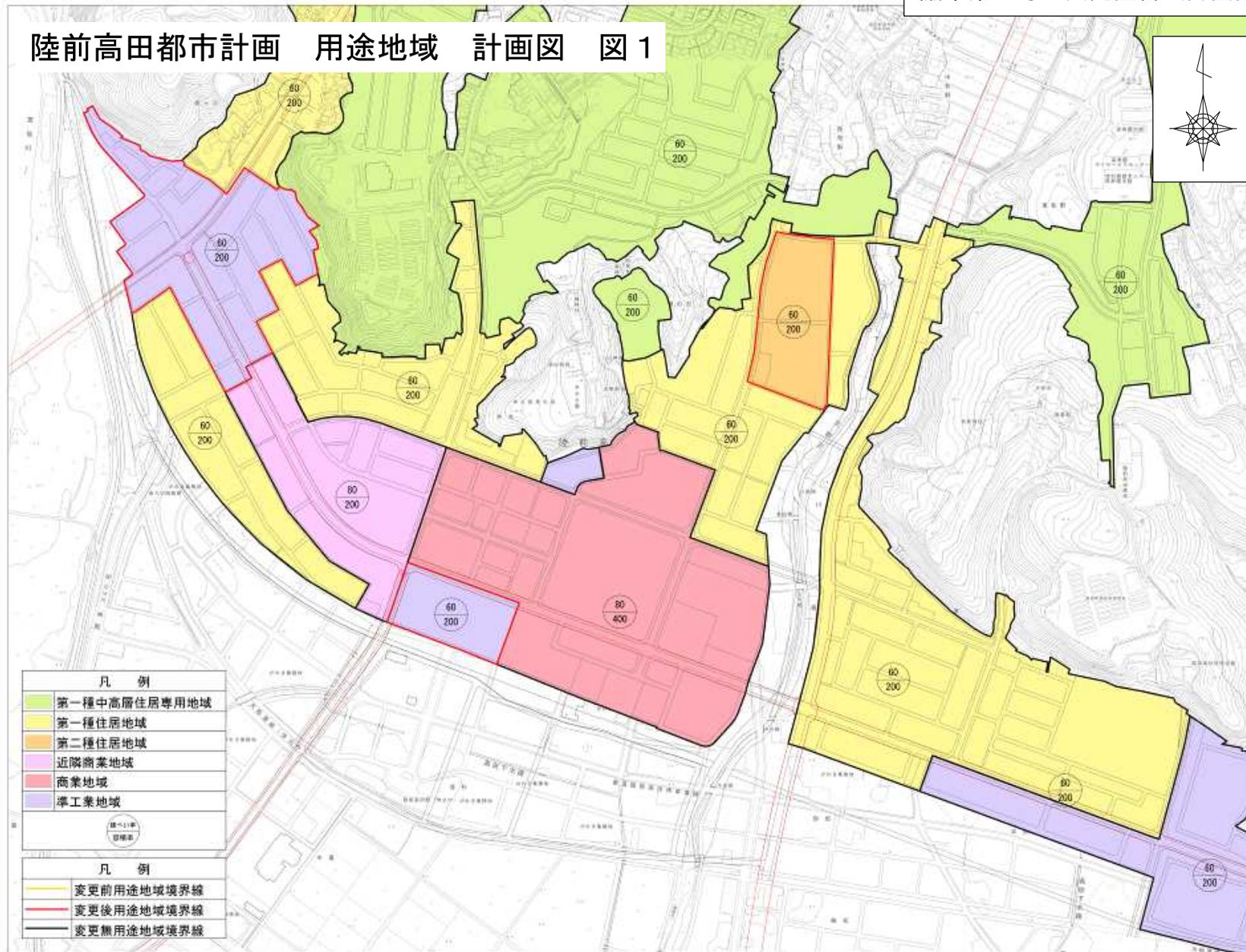
『岩手県の都市計画 2021』（岩手県県土整備部都市計画課）

陸前高田都市計画 用途地域変更総括図

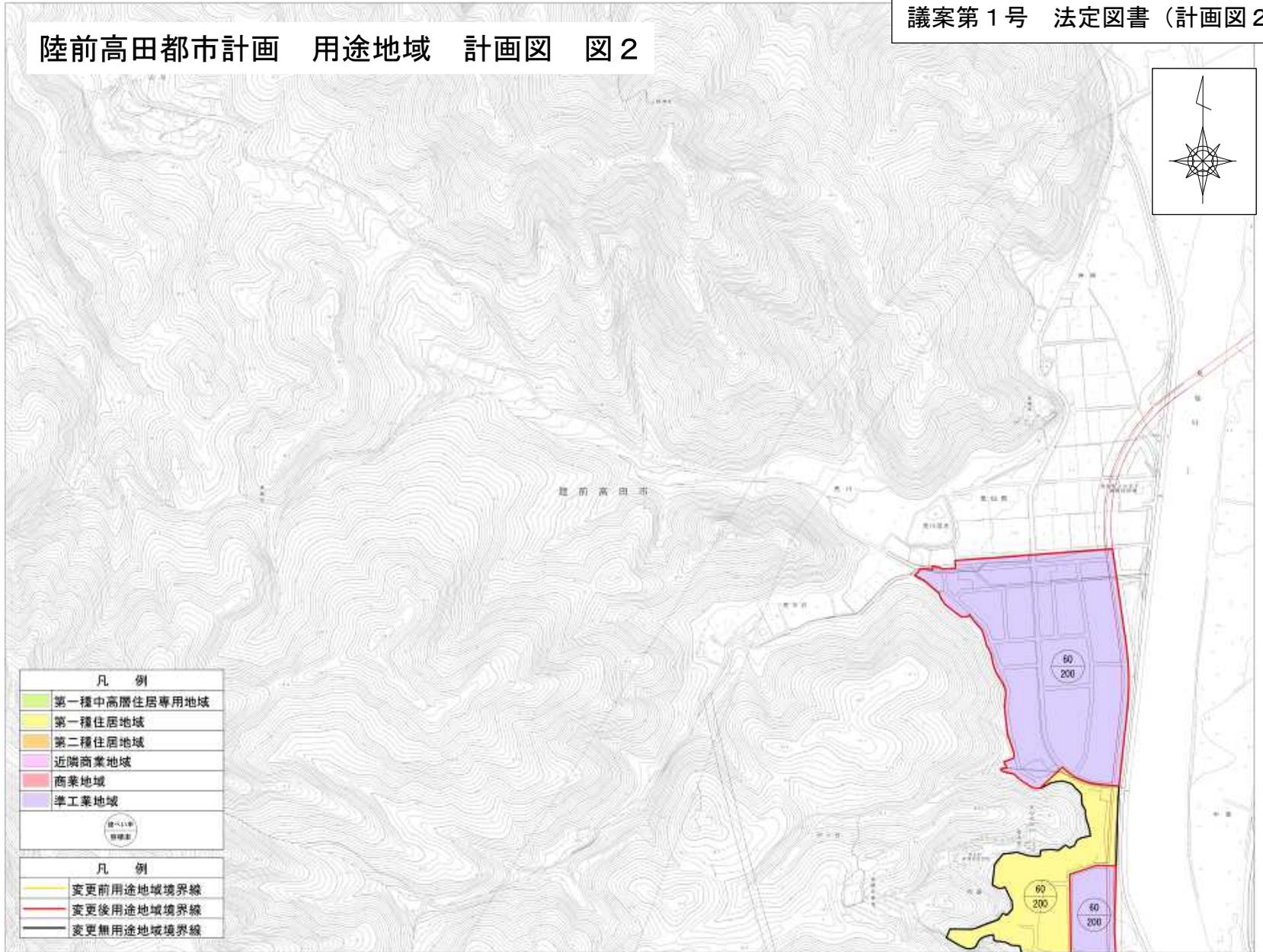


凡 例	
	変更前用途地域境界線
	変更後用途地域境界線
	変更無用途地域境界線

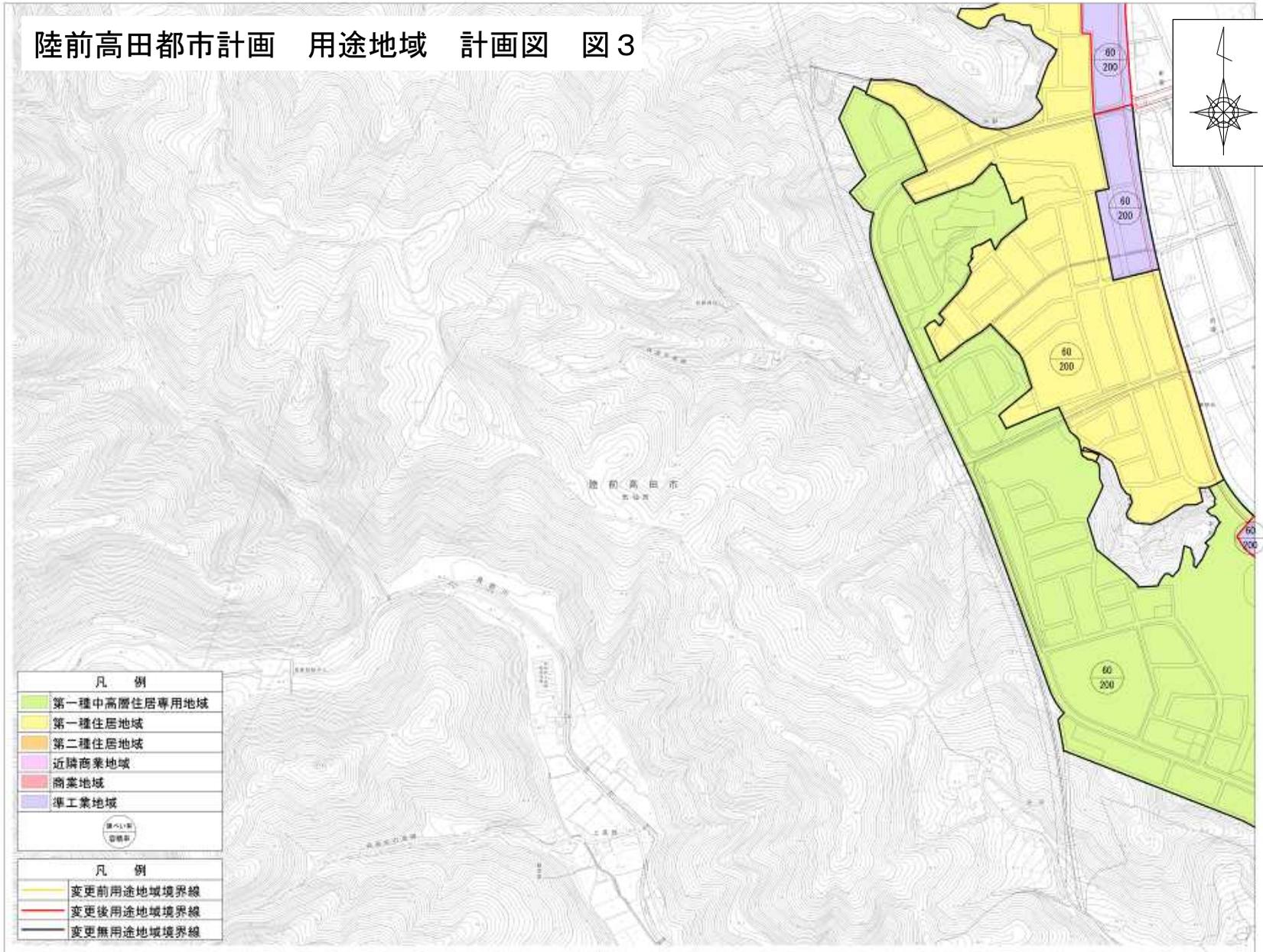
陸前高田都市計画 用途地域 計画图 図 1



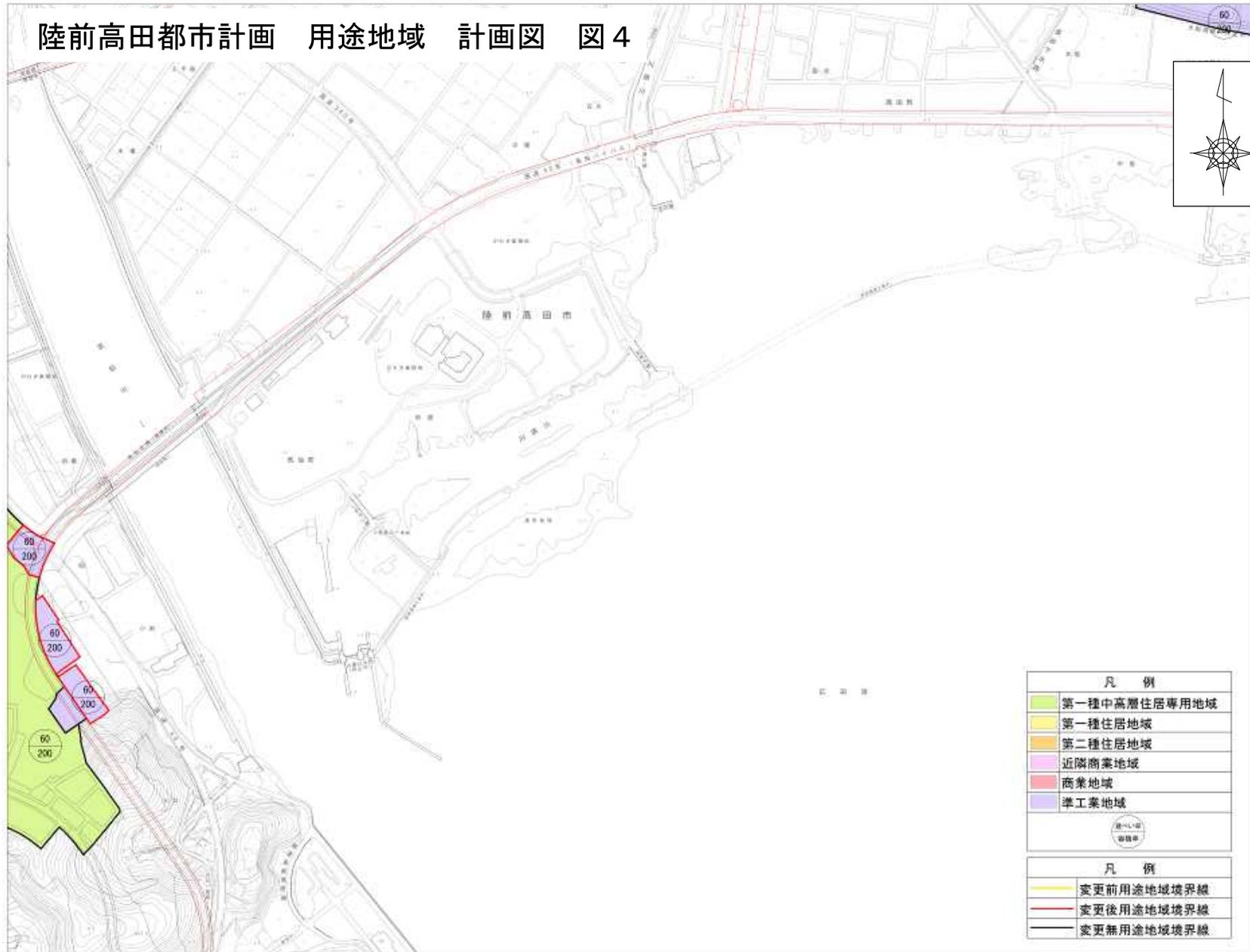
陸前高田都市計画 用途地域 計画図 図 2



陸前高田都市計画 用途地域 計画図 図 3



陸前高田都市計画 用途地域 計画图 図4



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	—	—	—	42.4%
第一種住居地域	約63.9ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	28.0%
第二種住居地域	約3.1ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	1.3%
近隣商業地域	約6.8ha	20/10以下	8/10以下	—	—	—	3.0%
商業地域	約18ha	40/10以下	8/10以下	—	—	—	7.9%
準工業地域	約39.7ha	20/10以下	6/10以下 8/10以下	—	—	—	17.4%
合 計	約229ha	—	—	—	—	—	100.0%

種類、位置及び区域は、計画図表示のとおり。

理 由

市街地における土地利活用の促進等のため、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。