

平成27年度第3回陸前高田市都市計画審議会
議案書

日時：平成27年11月24日(火) 午後1時30分から
場所：陸前高田市コミュニティホール大会議室

目次

■はじめに・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ p1

■議案第1号 陸前高田都市計画用途地域の変更について（今泉地区）
・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ p2
（説明資料p2～p5、法定図書p6～p9）

■議案第2号 陸前高田都市計画今泉地区地区計画の決定について
・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ p10
（説明資料p10～p15、法定図書p16～p20）

■（参考）今泉地区被災市街地復興土地区画整理事業 土地利用計画図
・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ p21

■はじめに

本市では、東日本大震災で甚大な被害を受けたまちの復興を目指し、新しいまちづくりを進めるための取組を行っています。

今泉地区においては土地区画整理事業により高台の移転先及び市街地の整備を行うこととしていますが、平成26年7月～9月に実施した換地意向確認調査をもとに精査した結果、一部区域の縮小や住宅・商業地等のボリュームの見直しなど、土地利用計画を変更することとなりました。

今回、それに合わせ、次の2つの都市計画について変更及び決定をするものです。

- | |
|-------------------------|
| 1 陸前高田都市計画用途地域の変更（今泉地区） |
| 2 陸前高田都市計画今泉地区地区計画の決定 |

【これまでの経緯】

<用途地域>

- 昭和59年3月27日 都市計画決定
- 平成8年2月1日 都市計画変更
- 平成27年9月9日 都市計画変更（高田地区）

<地区計画>

- 平成27年9月9日 「陸前高田都市計画高田地区地区計画」都市計画決定

【都市計画の変更・決定に係る住民説明会・縦覧】

<住民説明会>

- 平成27年8月28日（金） 竹駒地区コミュニティセンター
- 29日（土） 第一中学校体育館

<都市計画の案等の縦覧>

- 用途地域 案 : 平成27年9月1日（火）～15日（火）
- 今泉地区地区計画
 - 原案 : 平成27年9月1日（火）～24日（木）
 - 案 : 平成27年10月13日（火）～27日（火）

議案第1号

陸前高田都市計画用途地域の変更について（今泉地区）

1 変更の目的

「用途地域」とは、市街地において、様々な規模や用途の建物が無秩序に混在するのを防ぐなど、良好な生活環境の確保のため、土地利用等のルールを定める都市計画です。

自宅や店舗等を建築する際は、建築しようとする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。

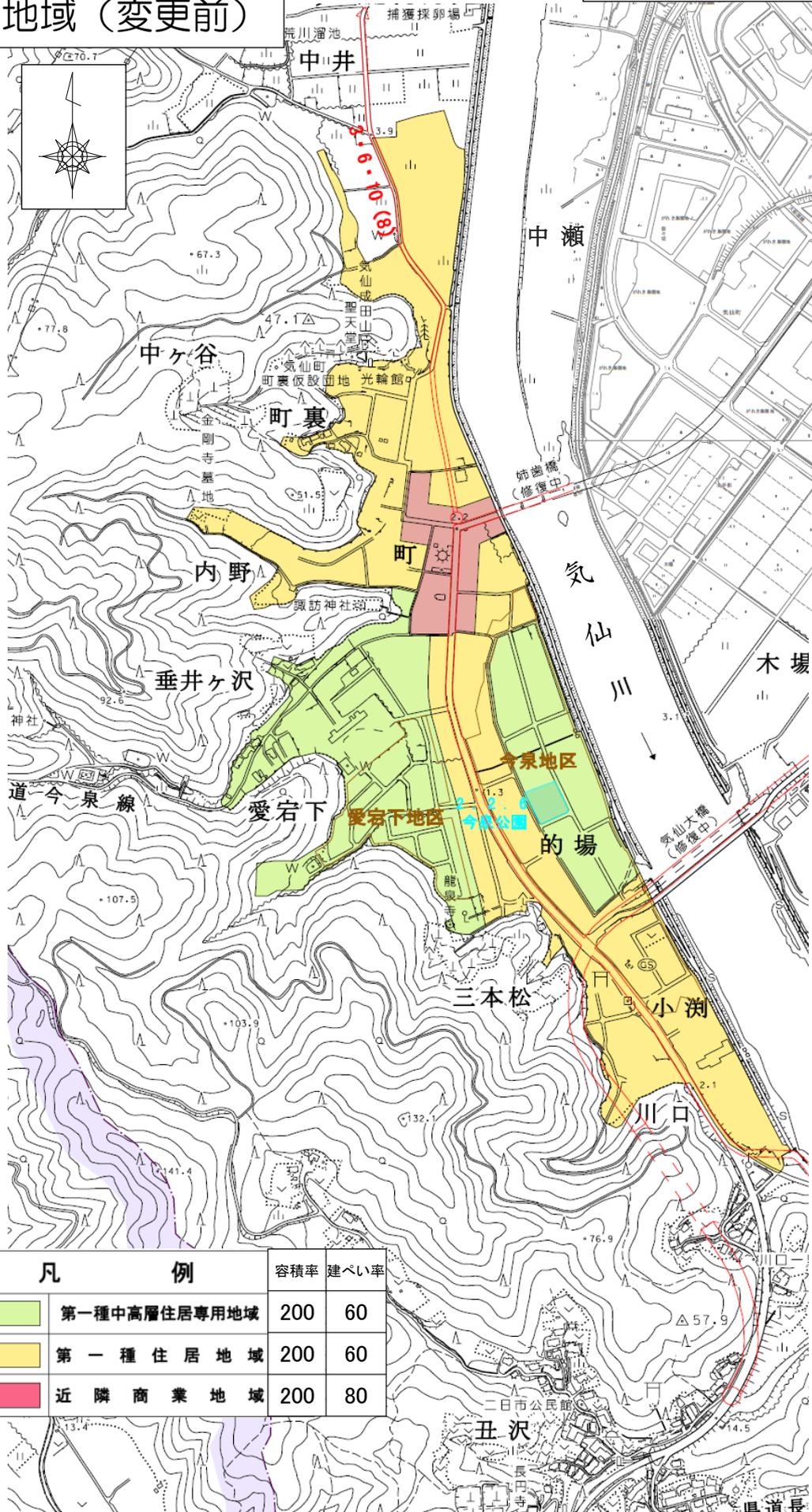
今回、今泉地区被災市街地復興土地区画整理事業の事業計画変更に伴い、その土地利用計画との整合を図るため、用途地域を変更します。

2 変更の内容（p3、p4の図面を参照）

種類	面積(ha)※		構成比(%)		建築物の 容積率	建 ぺ い 率	建 築 物 の	<ul style="list-style-type: none"> ・外壁の後退距離の限度 ・建築物敷地面積の最低限度 ・建築物の高さの限度
	変更前	変更後	変更前	変更後				
第一種中高層住居専用地域	85	97	39	41.8	20/10以下	6/10以下	—	
第一種住居地域	87	90	40	38.9	20/10以下	6/10以下	—	
近隣商業地域	9.6	6.8	4.4	2.9	20/10以下	8/10以下	—	
商業地域	20	20	9.2	8.6	40/10以下	8/10以下	—	
準工業地域	16	18	7.4	7.8	20/10以下	6/10以下及び8/10以下	—	
合計	218	232	100.0	100.0	—	—	—	

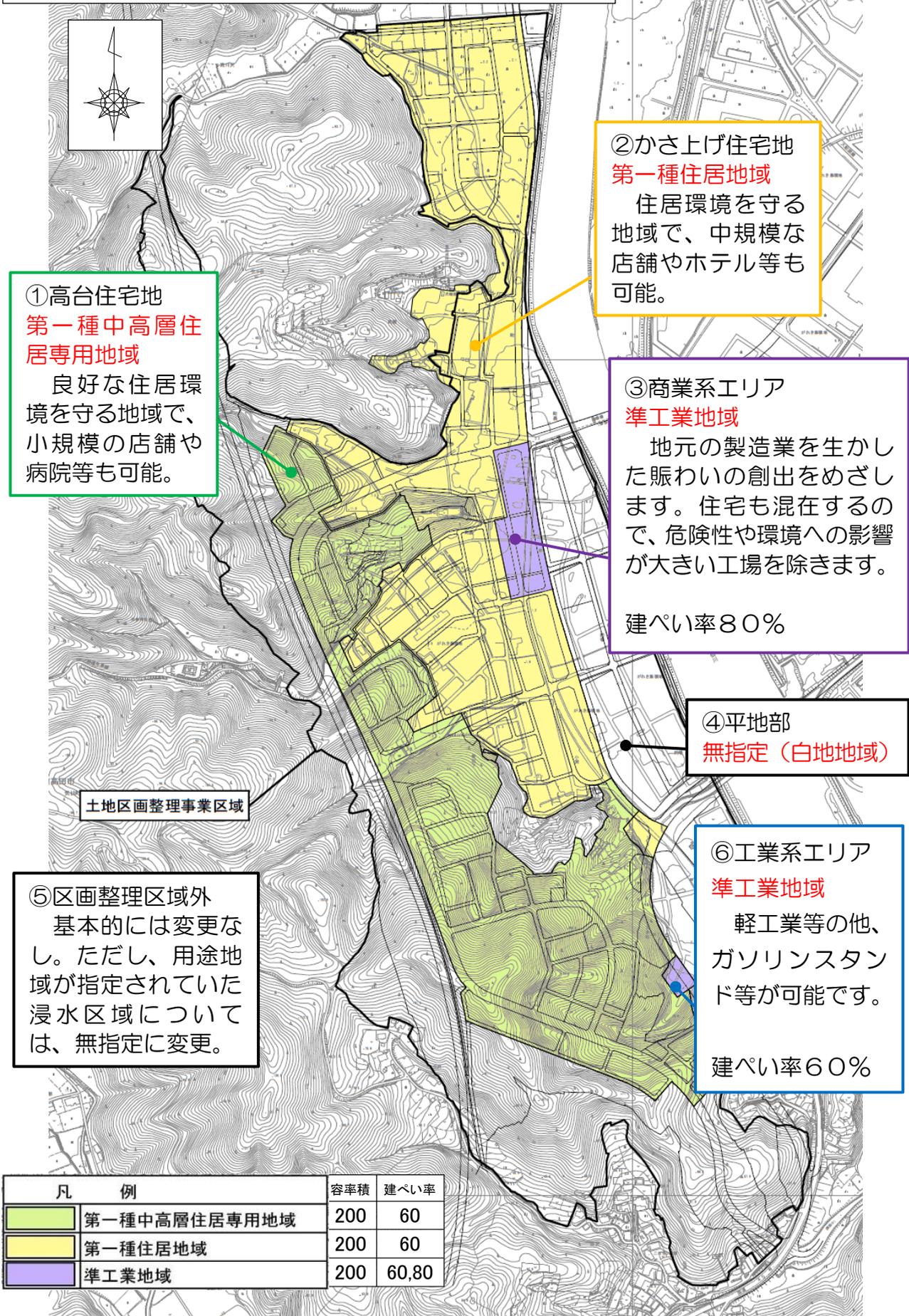
※ 今回変更するのは今泉地区の部分のみですが、用途地域は高田地区と今泉地区で一体のものであるため、面積には高田地区分も含まれます。

用途地域（変更前）



用途地域の変更案の概要（今泉地区）

議案第1号 説明資料



①高台住宅地
第一種中高層住居専用地域

良好な住居環境を守る地域で、小規模の店舗や病院等も可能。

②かさ上げ住宅地
第一種住居地域

住居環境を守る地域で、中規模な店舗やホテル等も可能。

③商業系エリア
準工業地域

地元の製造業を生かした販わいの創出をめざします。住宅も混在するので、危険性や環境への影響が大きい工場を除きます。

建ぺい率80%

④平地部
無指定（白地地域）

⑥工業系エリア
準工業地域

軽工業等の他、ガソリンスタンド等が可能です。

建ぺい率60%

土地区画整理事業区域

⑤区画整理区域外
基本的には変更なし。ただし、用途地域が指定されていた浸水区域については、無指定に変更。

凡 例	容率積	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
準工業地域	200	60,80

(参考)

■用途地域等内の建築物の用途制限（建築基準法第48条、同法別表第2による）

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	第三種中層住居専用地域	第一種住居地域	第二種住居地域	準住居地域	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 建てられない用途 ①、②、③、④、▲ 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	○	○	○	○	○	○	④	○	① 日用品販売店舗、喫茶店、理髪店及び建具屋等のサービス業店舗のみ。2階以下。 ② ①に加えて、物品販売店舗、飲食店、損保代理店・銀行の支店・宅地建物取引業等のサービス業用店舗のみ。2階以下。 ③ 2階以下。 ④ 物品販売店舗、飲食店を除く。
	店舗等の床面積が 150㎡を超え、 500㎡以下のもの			②	③	○	○	○	○	○	○	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				▲	○	○	○	○	○	○	○	○	▲2階以下
	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					▲	○	○	○	○	○	○	○	○	▲3,000㎡以下
遊技施設・風俗施設	ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バッチング練習場等				▲	○	○	○	○	○	○	○	○	▲3,000㎡以下
	カラオケボックス等					▲	▲	○	○	○	▲	▲	○	▲10,000㎡以下
	麻雀屋、ばちんこ屋、射的場、馬券・車券販売所等					▲	▲	○	○	○	▲	▲	○	▲10,000㎡以下
	劇場、映画館、演芸場、観覧場							①	○	○			②	①客席200㎡未満 ②客席10,000㎡以下
	キャバレー、ダンスホール等、個室付浴場等									○	▲		○	▲個室付浴場等を除く
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	▲	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	▲600㎡以下
	自動車教習所				▲	○	○	○	○	○	○	○	○	▲3,000㎡以下
単独車庫（附属車庫を除く）			▲	▲	▲	▲	○	○	○	○	○	○	▲300㎡以下 2階以下	
建築物附属自動車車庫	①	①	②	②	③	③	○	○	○	○	○	○	① 600㎡以下 1階以下 ② 3,000㎡以下 2階以下 ③ 2階以下	
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												
工場・倉庫等	倉庫業倉庫							○	○	○	○	○	○	
	畜舎（15㎡を超えるもの）					▲	○	○	○	○	○	○	○	▲3,000㎡以下
	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		▲	▲	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	原動機の制限あり、▲2階以下
	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	○	○	○	原動機・作業内容の制限あり
	危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場								②	②	○	○	○	作業場の床面積
	危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場										○	○	○	①50㎡以下 ②150㎡以下
	危険性が大きいか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	○	○	○	作業場の床面積 ①50㎡以下 ②150㎡以下 ③300㎡以下 原動機の制限あり	
火薬、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	○	○	○	○	○	○	○	①1,500㎡以下 2階以下 ②3,000㎡以下
	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。

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	—	—	—	41.8%
第一種住居地域	約90ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	38.9%
近隣商業地域	約6.8ha	20/10以下	8/10以下	—	—	—	2.9%
商業地域	約20ha	40/10以下	8/10以下	—	—	—	8.6%
準工業地域	約18ha	20/10以下	6/10以下 8/10以下	—	—	—	7.8%
合 計	約232ha	—	—	—	—	—	100.0%

種類、位置及び区域は、計画図表示のとおり。

理 由

東日本大震災による甚大な被害を受けた今泉地区において、陸前高田市の市街地復興のため施行中である被災市街地復興土地区画整理事業の土地利用計画との整合を図り、陸前高田市震災復興計画に基づく適正な土地利用に誘導するため、本案のとおり変更するものである。

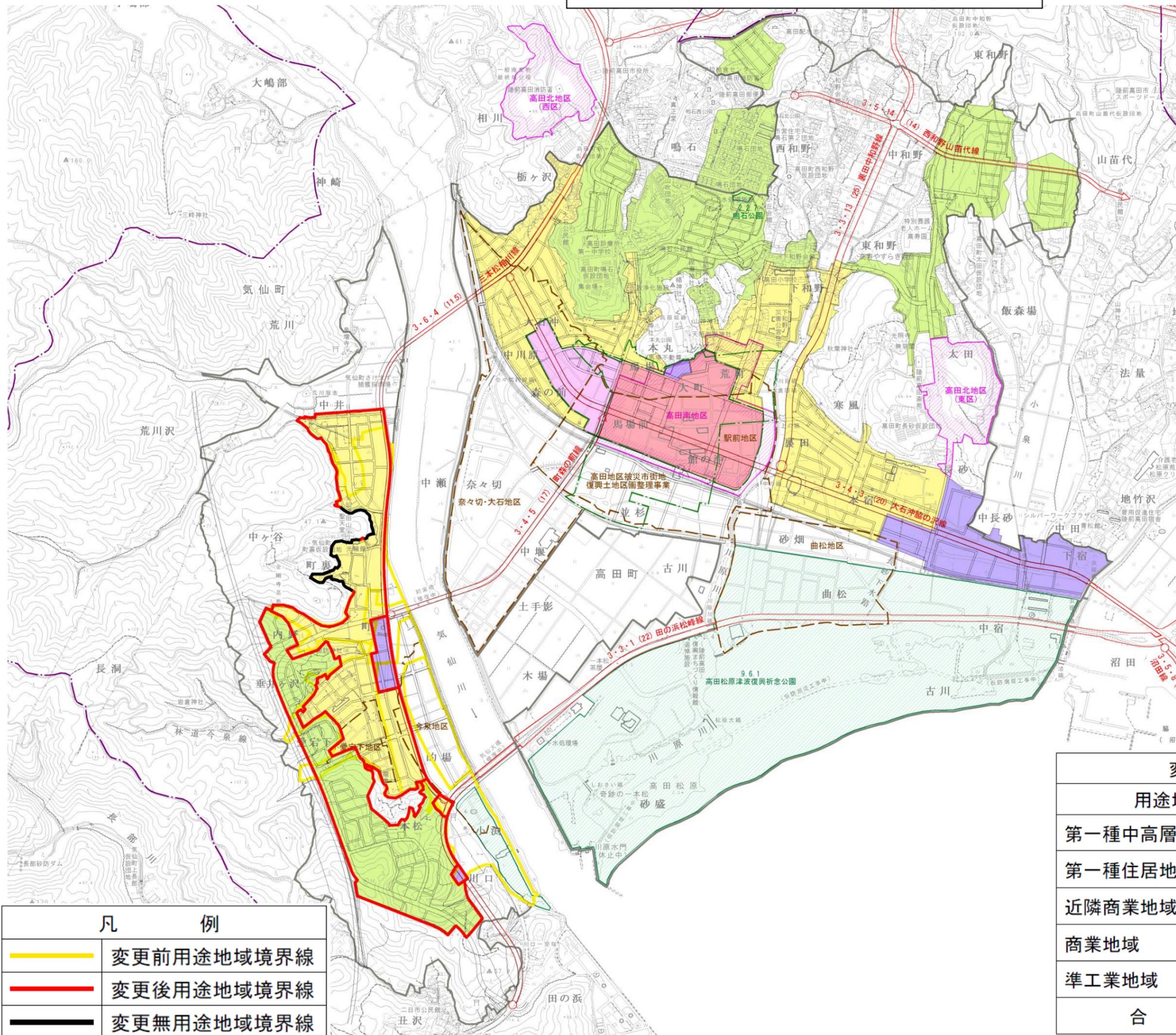
変更理由書

本市の市街地は、平成23年3月11日に発生した東日本大震災及び津波により壊滅的な被害を受けたことから、陸前高田市震災復興計画に基づき、復興まちづくりに取り組んでいるところである。

用途地域の変更については、復興事業の進捗に合わせて段階的に進めているところであり、高田地区において、高田地区被災市街地復興土地区画整理事業に係る土地利用計画の変更に合わせて、平成27年9月に変更を行ったところである。

今回、今泉地区について、今泉地区被災市街地復興土地区画整理事業に係る土地利用計画の変更に合わせて、陸前高田市震災復興計画に基づく調和のとれた良好な市街地の形成をめざすため、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。

陸前高田都市計画用途地域 総括図

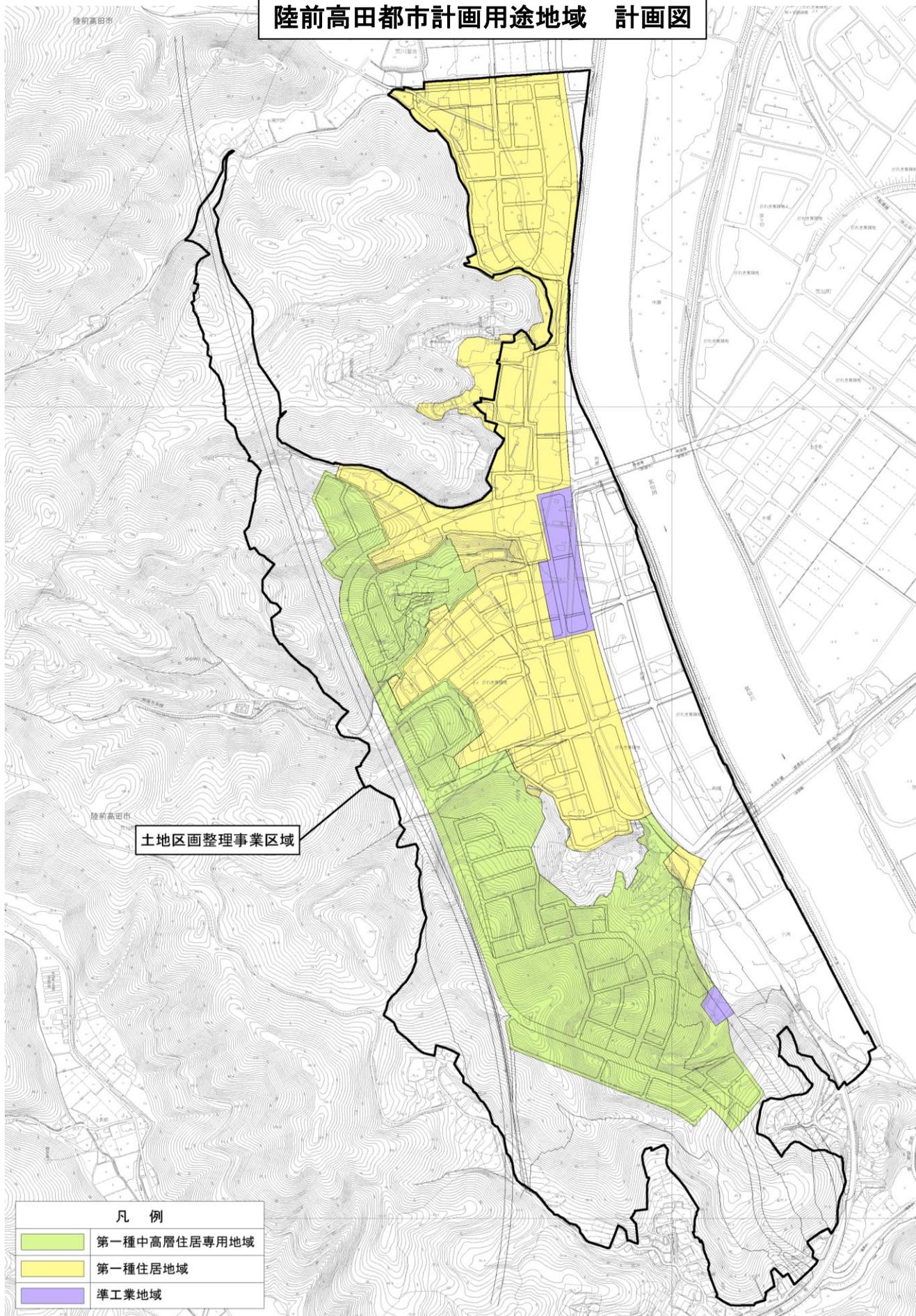


凡 例	
	都市計画区域
	第一種中高層住居専用地域
	第一種住居地域
	近隣商業地域
	商業地域
	準工業地域
	都市計画公園
	準防火地域
	被災市街地復興推進地域
	区画整理区域
	被災市街地復興土地区画整理事業
	都市計画道路
	一団地の津波防災拠点市街地形成施設
	市町村界
	容積率 建ぺい率

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

用途地域	変更前後用途地域面積		容積率 建ぺい率
	変更前	変更後	
第一種中高層住居専用地域	85 ha	97 ha	
第一種住居地域	87 ha	90 ha	
近隣商業地域	9.6 ha	6.8 ha	
商業地域	20 ha	20 ha	
準工業地域	16 ha	18 ha	
合 計	218 ha	232 ha	

陸前高田都市計画用途地域 計画図



凡例	
	第一種中高層住居専用地域
	第一種住居地域
	準工業地域

議案第2号

陸前高田都市計画今泉地区地区計画の決定について

1 決定の目的

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。

今回、今泉地区被災市街地復興土地区画整理事業の事業計画の変更に合わせ、同区域において、かさ上げ地盤の安全性の維持、災害時の安全性の確保等のため、地区計画を定めます。

2 都市計画案の内容（p11の図面を参照）

名称	今泉地区地区計画
位置	陸前高田市気仙町字三本松、字荒川、字丑沢、字中井、字中ヶ谷、字川口、字内野、字町、字垂井ヶ沢、字町裏、字愛宕下、字小淵及び字的場の各一部
面積	約58.7ha

○ 地区計画の区域内で建物等を建てる際に必要な手続

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、当該行為に着手する日の30日前までに市に届出をしていただく必要があります。

また、地区計画の内容について建築基準法に基づく条例を改正して盛り込むことも予定しており、建築確認申請の中でも地区計画に適合しているかが審査されます。

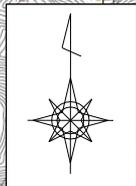
○ 地盤面の高さを下げてはいけない理由

土地区画整理事業でかさ上げた地盤の安全性を確保するためです。ただし、地下室や地下車庫、井戸等は、関係法令に適合しているものであれば、設置は差支えありません。

○ ブロック塀の設置を制限する理由

過去の地震等で、ブロック塀の倒壊により負傷者が出たり、避難路が閉塞したりした例があります。安全・安心のまちづくりの観点から、敷地の道路等に面した側に、高さ60cm以上のブロック塀等の設置を規制することとします。生垣や木柵、フェンス等の設置は問題ありません。

今泉地区地区計画の原案の概要



①地区計画区域 ブロック塀の高さ の制限

災害時の避難路
確保、落下物防止
等の防災のため。

②商工業地区 (商業系エリア)

- 原動機を使用する工場
の面積規模の制限
- 危険な工場(火薬等)
の制限
- 風俗営業(キャバレー
等)施設の制限

住宅地が近接しており、
良好な生活環境を維持
するため。

③かさ上げ部 地盤面の高さを下げるこ との制限

かさ上げ地盤の安全性
を維持するため。

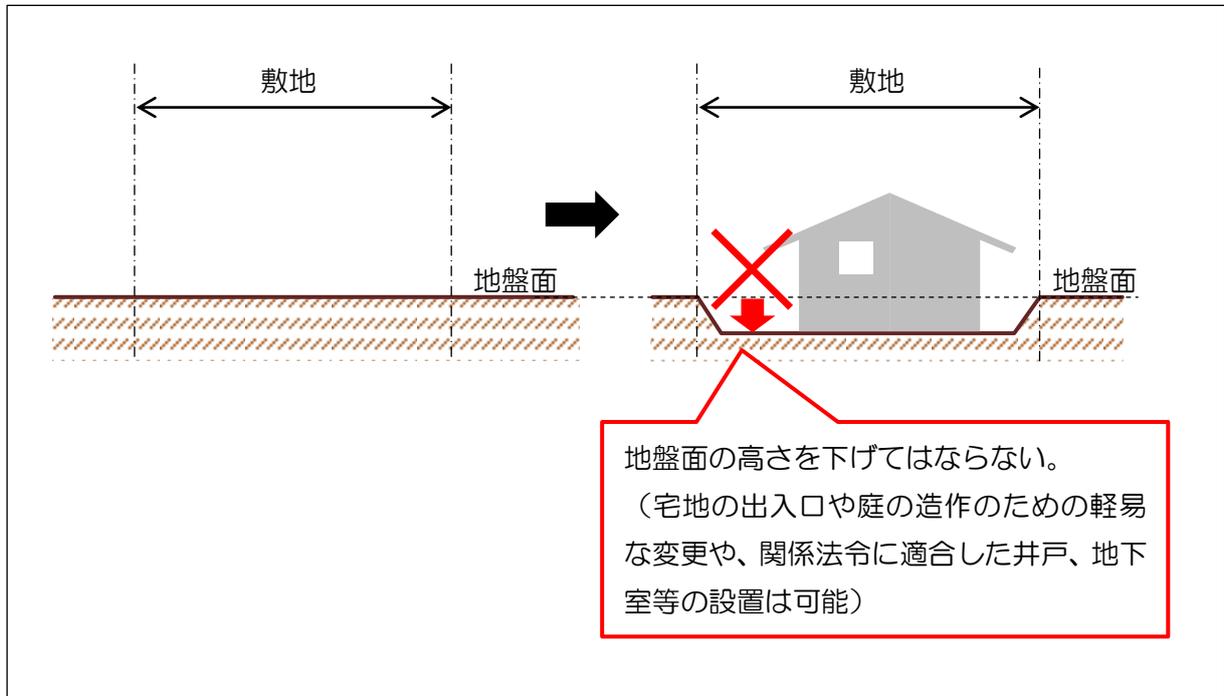
土地区画整理事業区域

(その他、地区計画以外の 事項)

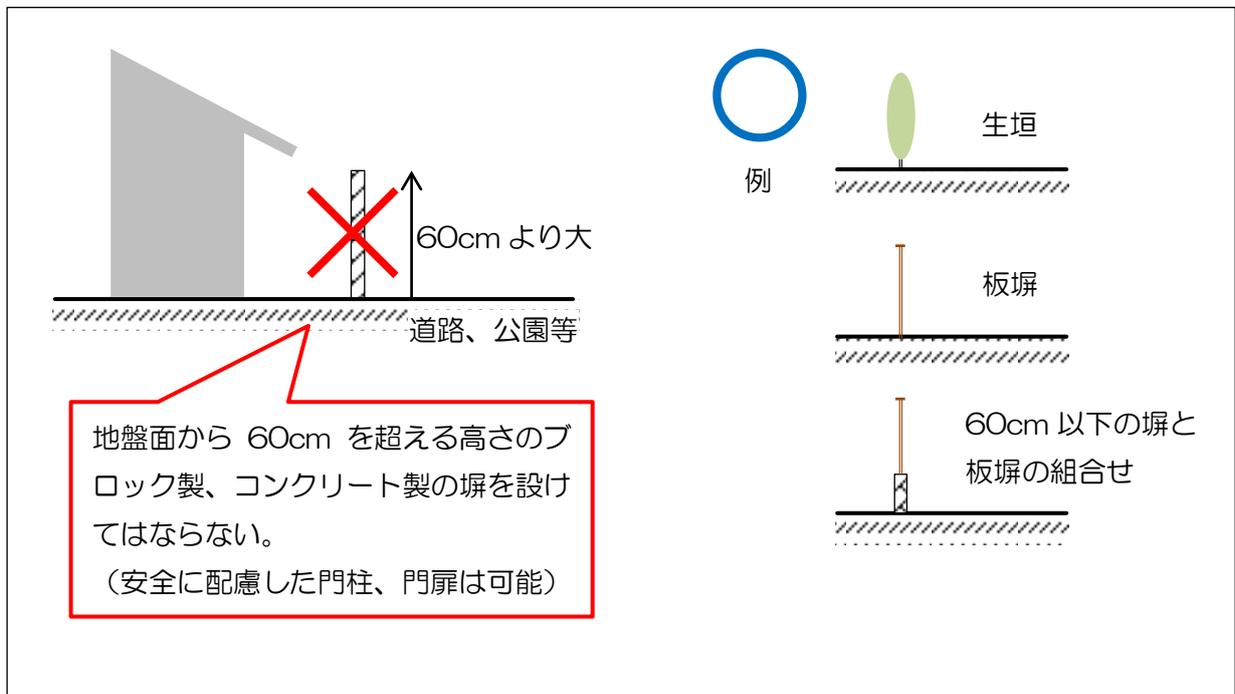
- 良好な景観をつかって
いくためのまちなみの
方針等も検討を予定し
ています。

(制限内容のイメージ)

①地盤面の高さを下げることの制限（かさ上げ部）



③ブロック塀の高さの制限（かさ上げ部、高台住宅地区）



建築物等の例示	地区の区分	商工業地区 (準工業地域)	かさ上げ住宅地区		高台住宅地区 (第一種中高層住居専用地域)	備考
			(第一種住居地域)	(準工業地域)		
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床面積の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	① 2階以下 ② 10,000㎡を超える大規模集客施設の立地は抑制する
	店舗等の床面積が150㎡を超え500㎡以下のもの	○	○	○	①	
	店舗等の床面積が500㎡を超え1,500㎡以下のもの	○	○	○		
	店舗等の床面積が1,500㎡を超え3,000㎡以下のもの	○	○	○		
	店舗等の床面積が3,000㎡を超え10,000㎡以下のもの	○		○		
	店舗等の床面積が10,000㎡を超えるもの	②		②		
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		○	△	○		△3,000㎡以下
遊戯施設・風俗施設	ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バッティング練習場等	○	△	○		△3,000㎡以下
	カラオケボックス等	○		○		
	麻雀店、ぱちんこ店、射的場、馬券・車券販売所	○		○		
	劇場、映画館、演芸場、観覧場	○		○		
	キャバレー等、個室付浴場等	×		△		×地区計画で不可、△個室付浴場等を除く。
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	○	○	○	○	
	寺社、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	○	△	○		△3,000㎡以下
工場・倉庫等	単独車庫(付属車庫を除く)	○	△	○	△	△300㎡以下、2階以下
	建築物付属自動車庫 ②については、建築物の延床面積の2分の1かつ備考欄の記載の制限	①	②	○	①	①600㎡以下、1階以下 ②2階以下
	倉庫業倉庫	○		○		
	畜舎(15㎡を超えるもの)	△	○	○		△3,000㎡以下
	パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服屋、畳屋、建具屋、自転車店等で作業場の床面積が50㎡以下のもの	○	○	○	△	△2階以下、原動機の制限あり
	危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場	○	△	○		△作業場の床面積50㎡以下(原動機、作業内容の制限あり)
	危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場	○		○		
	危険性や環境を悪化させるおそれがやや少ない工場	○		○		
	危険性が大きいか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	×	△	○		△作業場の床面積50㎡以下(原動機の制限あり) ×原動機を使用し床面積が300㎡を超えるものを制限
火薬、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	○	△	○		△1,500㎡、2階以下
	量が少ない施設	○		○		
	量がやや多い施設	×		○		
	量が多い施設					

3 地区計画の原案に関する意見について

(1) 意見書の提出状況

陸前高田都市計画地区計画等の案の作成手続に関する条例（平成8年条例第17号）に定める手続により、本地区計画の原案について次のとおり縦覧を行い、併せて意見書の受付を行ったところ、意見書の提出がありました。

案 件	陸前高田都市計画今泉地区地区計画の原案
縦覧期間	平成27年9月1日（火）～15日（火）
意見書の 受付期間	平成27年9月1日（火）～24日（木）
意見書件数	1件
意見書受付日	平成27年9月18日（金）

※ 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うこととなっているものです。

(2) 意見書の内容及び市の見解

この意見について市で検討を行った結果は、次のとおりです。

意見書全文	市の見解
事例です ブロック塀の高さの制限 補強検討 （※写真添付）	添付された写真は、市内の住宅団地であり、本地区計画の区域外についても同様の制限をすべきという意見と解されます。 よって、本意見は、今回の今泉地区を適用区域とする本地区計画案に対する意見ではないと考えます。

4 今泉地区地区計画の原案からの変更点

なお、今泉地区地区計画を作成するに当たり、原案から次の点を変更します。

(1) かさ上げ部の地区の名称

地区計画の原案（先に縦覧した案）	地区計画案（今回縦覧する案）
中心部準工業地区	商工業地区
住宅地区（一部準工業地域を含む。）	かさ上げ住宅地区

（変更理由）

- ・ 「準工業地区」という名称が、震災前の近隣商業地域と同様の用途地域とするという趣旨が伝わりにくいという意見があったため。
- ・ 地区整備計画図と表記が整っていなかったため。

(2) 商工業地区における建築制限

地区計画の原案（先に縦覧した案）	地区計画案（今回縦覧する案）
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1項第1号から第6号までに規定する営業の用途に供する建築物	建築基準法（昭和25年法律第201号）別表第2（ち）項第2号に掲げる建築物

（変更理由）

風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律の一部改正に伴い、近隣商業地域に建築してはならない建築物からダンスホール等が除かれたため。

陸前高田都市計画地区計画の決定（陸前高田市決定）

都市計画今泉地区地区計画を次のように決定する。

名 称	今泉地区地区計画	
位 置	陸前高田市気仙町字三本松、字荒川、字丑沢、字中井、字中ヶ谷、字川口、字内野、字町、字垂井ヶ沢、字町裏、字愛宕下、字小渕及び字的場の各一部（別紙図面のとおり。）	
面 積	約58.7ha	
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、本市では、陸前高田市震災復興計画に基づき、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>今泉地区では、今泉地区被災市街地復興土地区画整理事業を推進し、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なみ形成をめざす。</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る。かさ上げ部の中心部には、賑わいの核となるまちなみを形成することで早期復興を先導していく。</p>
	建築物等の規制・誘導の方針	<p>商業系エリアは、「商工業地区」とし、地元の製造業を生かしながら、商店や住宅と調和のとれた賑わいのあるまちづくりを進める。</p> <p>地区内の「かさ上げ部」（「商工業地区」及び「かさ上げ住宅地区」）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。</p> <p>また、「かさ上げ部」と「高台住宅地区」を合わせた地域（今泉地区）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。</p>

地区 区 画 整 備 計 画	地区の 区分及 び面積	今泉地区 (約 58.7ha)		
		かさ上げ部 (約 31.1ha)		高台住宅地区 (約 27.6ha)
		商工業地区 (約 1.8ha)	かさ上げ住宅地区 (約 29.3ha)	
	建築物 等の用 途の制 限	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㎡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 (ち) 項第 2 号に掲げる建築物 (3) 建築基準法別表第 2 (り) 項第 4 号に掲げる建築物	—	—
	建築物 等の形 態又は 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 柵の構 造の制 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 60cm 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	(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努めること。			

区域は、計画図に表示のとおり。

理 由

今泉地区土地区画整理事業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、本案のとおり決定するものである。

決 定 理 由 書

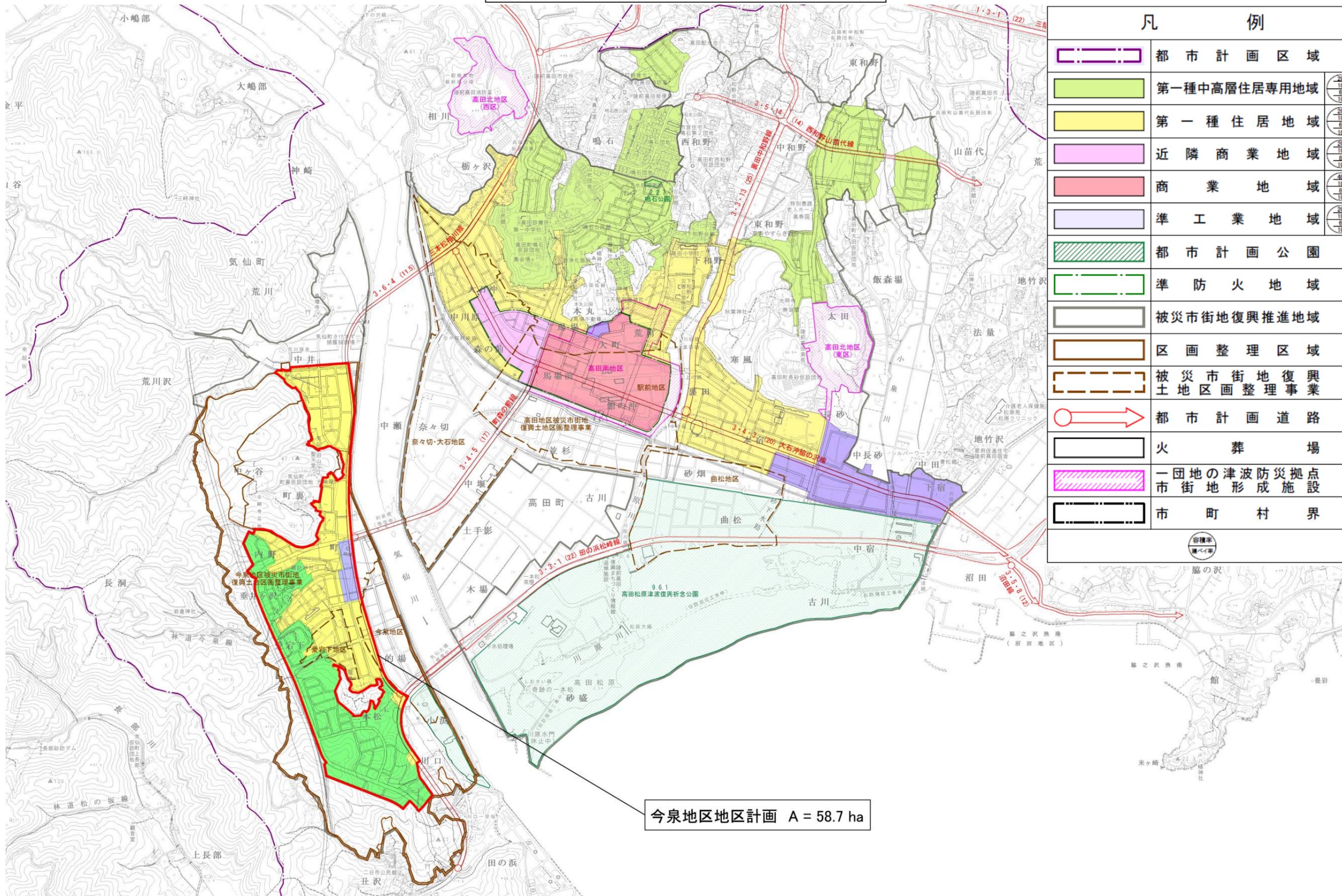
本市の市街地は、平成23年3月11日に発生した東日本大震災及び津波により壊滅的な被害を受けたことから、陸前高田市震災復興計画に基づき、復興まちづくりに取り組んでいるところである。

今泉地区においては、平成26年2月に被災市街地復興土地区画整理事業の認可を受けて高台住宅地及び市街地の整備を進めている。

今回、被災市街地復興土地区画整理事業により整備する今泉地区の高台住宅地及び市街地について、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の形成をめざし、陸前高田都市計画今泉地区地区計画を本案のとおり決定する。

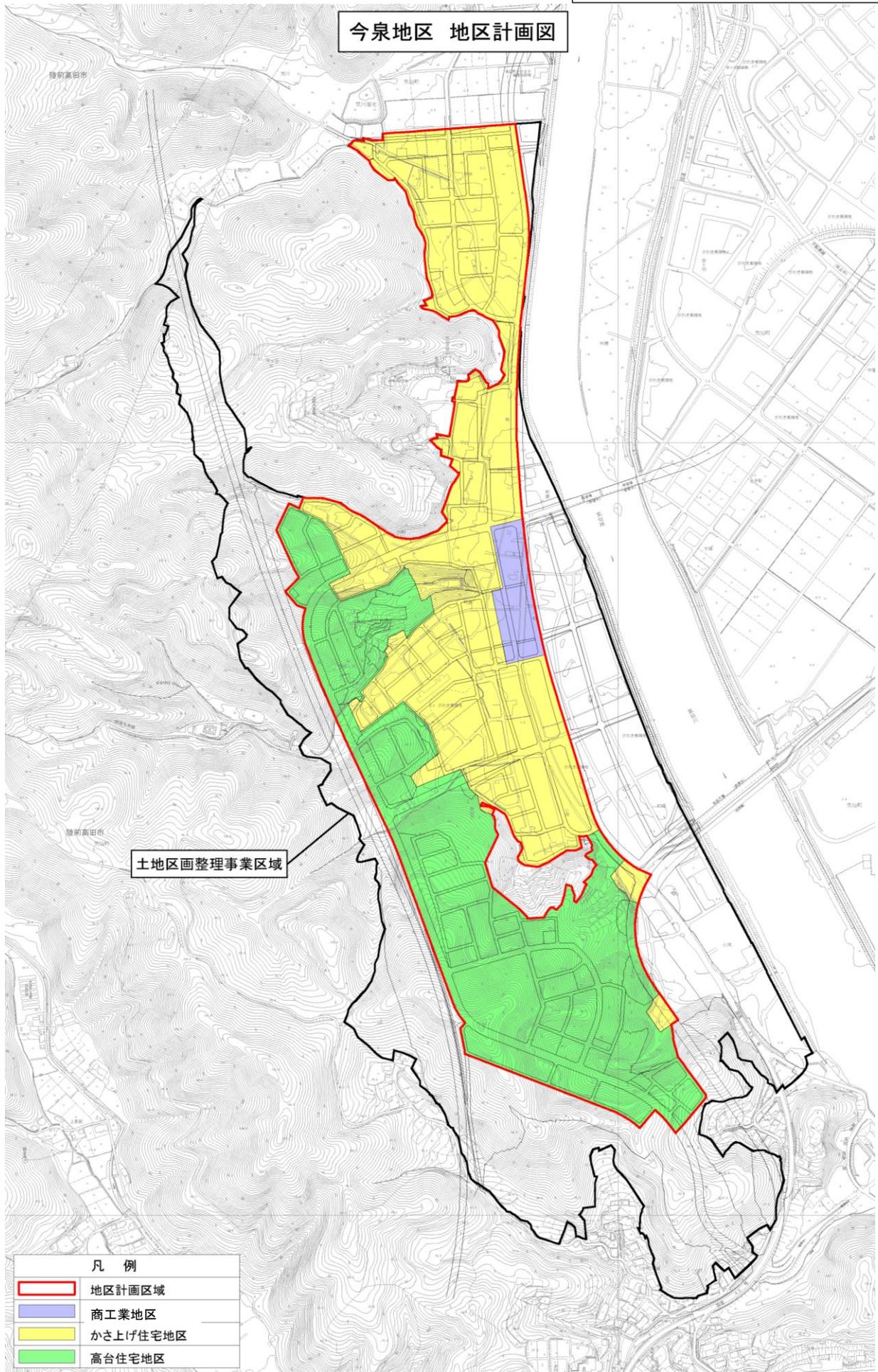
陸前高田都市計画今泉地区地区計画 総括図

議案第2号 法定図書(総括図)



凡 例	
	都市計画区域
	第一種中高層住居専用地域 (20/10/6/10)
	第一種住居地域 (20/10/6/10)
	近隣商業地域 (20/10/8/10)
	商業地域 (40/10/9/10)
	準工業地域 (20/10/9/10)
	都市計画公園
	準防火地域
	被災市街地復興推進地域
	区画整理区域
	被災市街地復興 土地地区画整理事業
	都市計画道路
	火葬場
	一団地の津波防災拠点 市街地形成施設
	市町村界
	容積率 建ぺい率

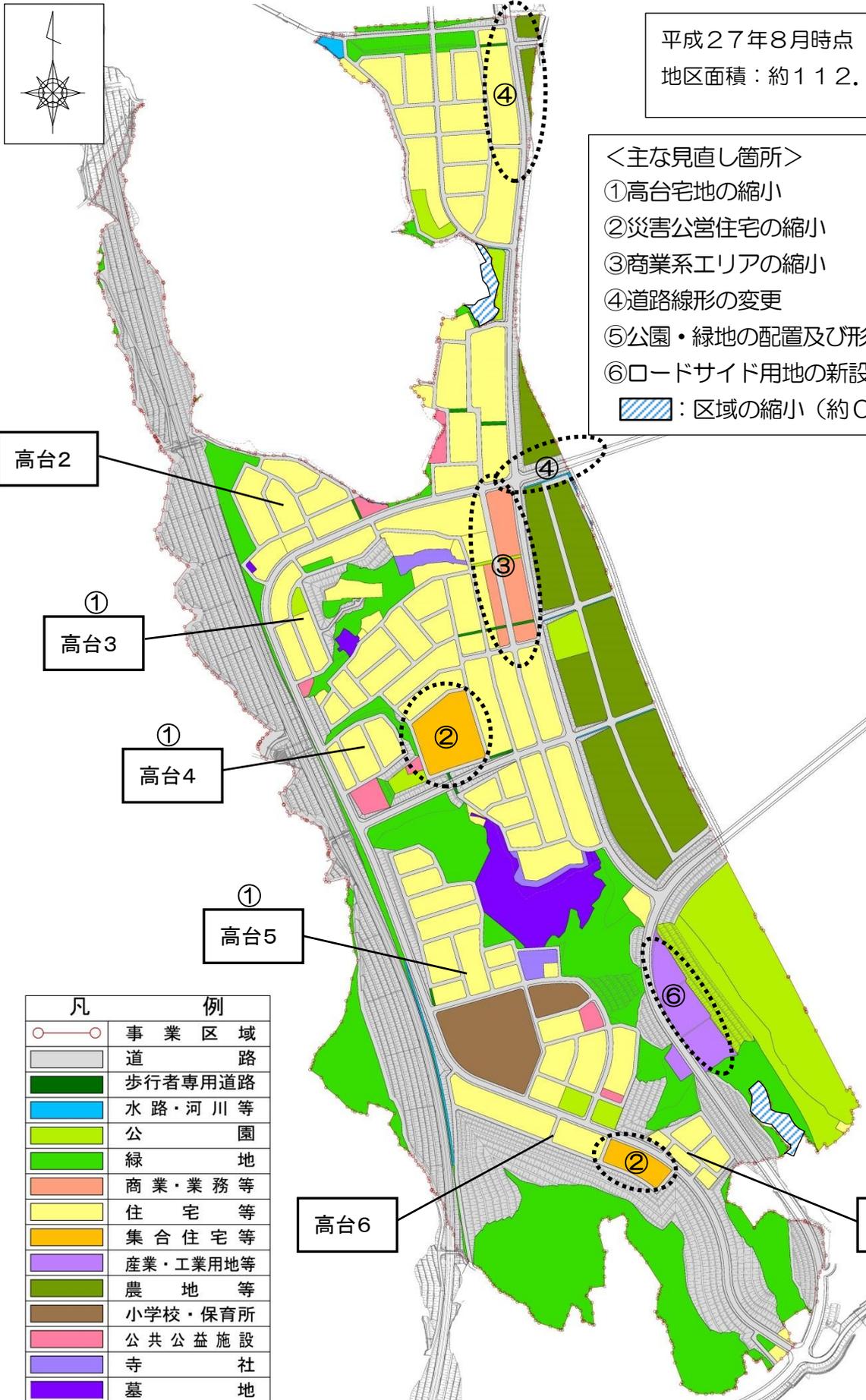
今泉地区地区計画 A = 58.7 ha



(参考) 今泉地区被災市街地復興
土地区画整理事業 土地利用計画図

議案第1・2号 説明資料

平成27年8月時点
地区面積：約112.4ha



- <主な見直し箇所>
- ①高台宅地の縮小
 - ②災害公営住宅の縮小
 - ③商業系エリアの縮小
 - ④道路線形の変更
 - ⑤公園・緑地の配置及び形状の変更
 - ⑥ロードサイド用地の新設
- ：区域の縮小（約0.5ha）

凡	例
	事業区域
	道路
	歩行者専用道路
	水路・河川等
	公園
	緑地
	商業・業務等
	住宅等
	集合住宅等
	産業・工業用地等
	農地等
	小学校・保育所
	公共公益施設
	寺社
	墓地