

平成27年度第1回陸前高田市都市計画審議会 議 案 書

日 時：平成27年4月27日(月) 午前10時から

場 所：陸前高田市役所4号棟第6会議室

目 次

- はじめに・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ p 1
- 議案第1号 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）の変更について・・・・・・・・ p 2
（説明資料p 2～6、法定図書p 7～p 10）
- 議案第2号 陸前高田都市計画用途地域の変更（高田地区高台2）について
・・・・・・・・・・・・・・・・ p 11
（説明資料p 11、法定図書p 12～p 15）

■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。

高田地区と今泉地区の土地区画整理事業については、平成26年2月に岩手県知事の事業認可を受けて、現在、造成工事を進めているところです。

また、平成26年7月から9月までにかけて実施した換地意向確認調査をもとに宅地需要の精査を行い、現在、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の進めを行っています。

今回、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合わせて、次の都市計画を変更するものです。

<変更する都市計画>

- | | |
|---|----------------------------------|
| 1 | 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） |
| 2 | 陸前高田都市計画用途地域（高田地区高台2） |

【これまでの経緯】

<被災市街地復興土地区画整理事業>

平成24年2月	被災市街地復興土地区画整理事業（先行地区）の都市計画決定
9月	被災市街地復興土地区画整理事業（先行地区）の事業認可
平成25年2月	被災市街地復興土地区画整理事業（全体地区）の都市計画変更
10月	被災市街地復興土地区画整理事業（高田地区高台部）の事業認可
11月	被災市街地復興土地区画整理事業（全体地区）の都市計画変更
平成26年2月	被災市街地復興土地区画整理事業（全体地区）の事業認可
7月～9月	換地意向確認調査の実施

<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	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
6月	一団地の津波防災拠点市街地形成施設事業（高田南地区）の事業認可

議案第 1 号

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）の変更について

1 変更の目的

市では、中心市街地の整備を早期に進めるため、平成 26 年 5 月 20 日に「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。

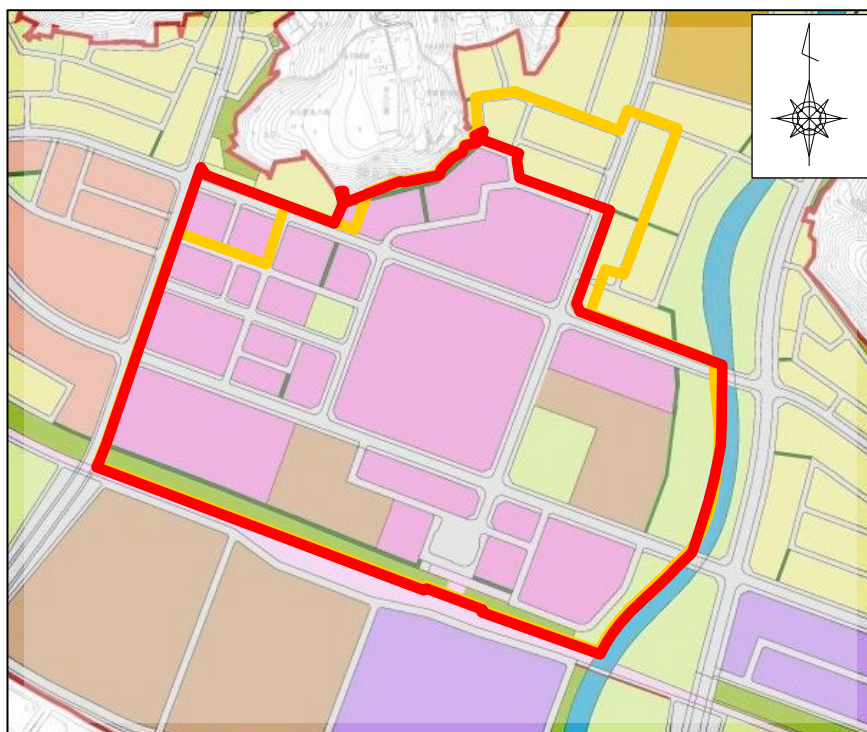
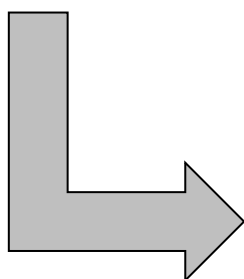
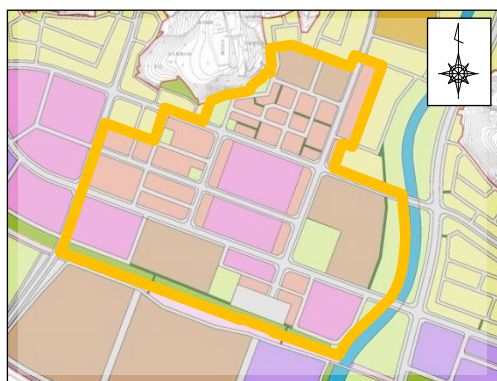
今回、高田地区被災市街地復興土地区画整理事業に係る土地利用計画の変更に伴い、新たな商業地、公益的施設、公共施設等の区域に合わせる形で本都市計画の区域を縮小します。

※ 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ついては、4 ページから 6 ページまでを参照。

2 変更の内容

	変更前	変更後
位 置	陸前高田市高田町字荒町 並びに字洞の沢、字下和野、字裏田、 字川原、字馬場前、字大町、字馬場、 字館の沖及び字本丸の各一部	陸前高田市高田町字大町 並びに字裏田、字荒町、字馬場前、 字馬場、字館の沖及び字本丸の 各一部
面 積	約 24.4ha 公益的施設（商業地等） 約 14.3ha 公共施設（道路等） 約 10.1ha	約 23.0ha 公益的施設 約 14.6ha 公共施設 約 8.4ha

○区域図（土地利用計画重ね図）



凡 例	
	(変更前)一団地の津波防災拠点市街地形成施設
	(変更後)一団地の津波防災拠点市街地形成施設

○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見直しについて

平成26年7月から9月までにかけて実施した換地意向調査の結果を踏まえ、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を次のとおり見直します。

① 高台宅地の縮小

平成24年度に実施した調査結果から高台宅地の需要が大きく減ったため、高台3、6、7の区域を縮小します。

また、高台4は、造成の高さを見直したため、宅地の面積を縮小しました。

② 川原川沿い公園の宅地化

川原川沿いのかさ上げ宅地の需要が多かったことから、川原川沿いに計画していた公園を宅地に変更し、区域を縮小しました。

③ 商業系エリアの配置見直し

賑わいのある中心市街地を再生するため、「商業エリア」と「準商業エリア」を設定しました。また調査結果を踏まえて、「商業エリア」と「準商業エリア」の配置について見直しを行いました。

④ 工業エリアの見直し

調査結果を踏まえて、面積及び配置を見直しました。

⑤ かさ上げ宅地の取りやめ

区画整理区域内東部のかさ上げ宅地の一部を見直し、非居住地域となる平地部としました。

⑥ 道路ネットワーク等の公共施設の見直し

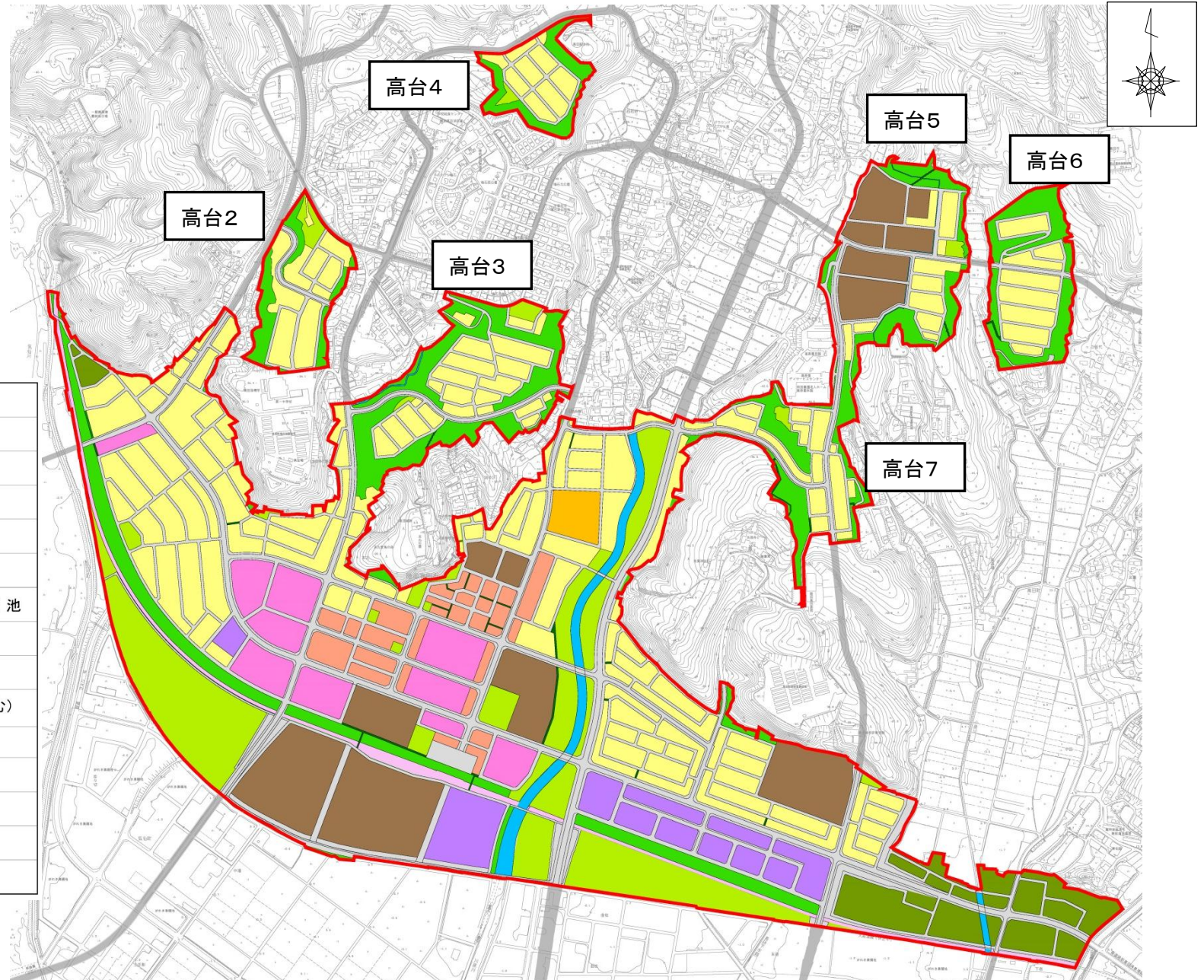
①～⑤までの土地利用見直しを行ったこと及び警察等と協議の結果、土地区画整理事業区域内の道路配置を大幅に変更しました。また、駅前広場の縮小や道路配置に合わせて、公園・緑地の配置も見直しました。

【現計画】

平成26年2月 認可時点
地区面積：約189.8ha

5

凡 例		
		事 業 区 域
公 共 用 地		道 路
		歩行者専用道路
		公 園
		緑 地
		河 川 ・ 水 路 ・ 調 整 池
宅 地		住 宅 等
		集合住宅等
		商業・業務施設（住宅を含む）
		ロードサイド型施設
		公共・公益施設用地
		産業・工業用地
		農 地 等
		鉄 道



【変更案】

議案第 1 号 説明資料

平成 27 年 3 月時点

地区面積：約 186.1ha

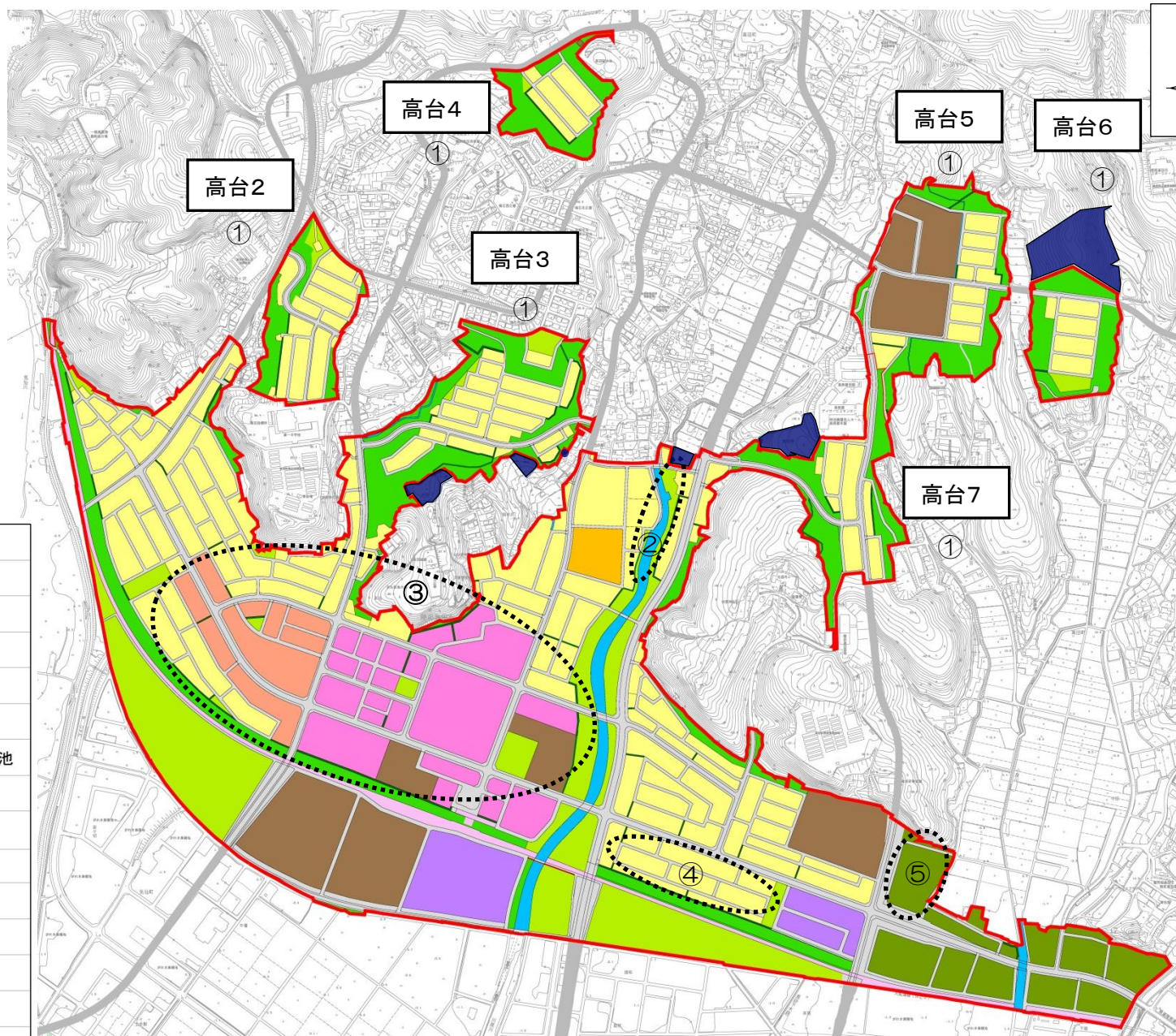
＜主な見直し箇所＞

- ①高台宅地の縮小
- ②川原川沿い公園の宅地化
- ③商業系エリアの配置見直し
- ④工業エリアの見直し
- ⑤かさ上げ宅地の取り止め
- ⑥道路ネットワーク等の公共施設の見直し

■：区域の縮小（3.7ha）

9

凡 例	
—	事業区域
—	道路
■	歩行者専用道路
■	公園
■	緑地
■	河川・水路・調整池
■	住宅等
■	集合住宅等
■	商業（専用）
■	商業（店舗）
■	公共・公益施設用地
■	産業・工業用地
■	農地等
■	鉄道



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（陸前高田市決定）

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）を次のように変更する。

名 称		一団地の津波防災拠点市街地形成施設（高田南地区）					
位 置		陸前高田市高田町字大町並びに字裏田、字荒町、字馬場前、字馬場、字館の 沖及び字本丸の各一部					
面 積		約 23.0ha					
公益的施設及び公共施設の位置及び規模	公益的施設		約 14.6ha	備考	文化施設、地域活動拠点施設、交流拠点施設、 津波防災拠点施設、津波復興拠点支援施設、 商業施設等を配置する。		
	公共施設	道路	種別	名称	幅員	延長	備考
			都市計画道路	3・4・3号 大石沖脇の沢線	20m	約 624m	別途都市計画において定めるとおりとする。
			上記の都市計画道路を骨格として、交通広場、幅員 6 m～20mの区画道路及び幅員 4 mの歩行者専用道路を適宜配置する。				
		公園及び緑地	周辺環境、景観等を考慮して適宜配置する。				
		その他の公共施設	下水道 ①雨水：区画道路の排水路及び雨水幹線により集水し、川原川に放流する。 ②汚水：公共下水道により集水し、終末処理場を経由して川原川に放流する。 上水道 陸前高田市水道により区域全体に給水する。				
	小計		約 8.4ha				
建築物の高さの最高限度又は最低限度		なし					
建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度又は最低限度		4 0 ／ 1 0 以下					
建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度		8 ／ 1 0 以下					

区域並びに公益的施設及び公共施設の位置は、計画図表示のとおり。

理 由

高田地区被災市街地復興土地区画整理事業の土地利用計画変更にあわせて、本案のように変更する。

変 更 理 由 書

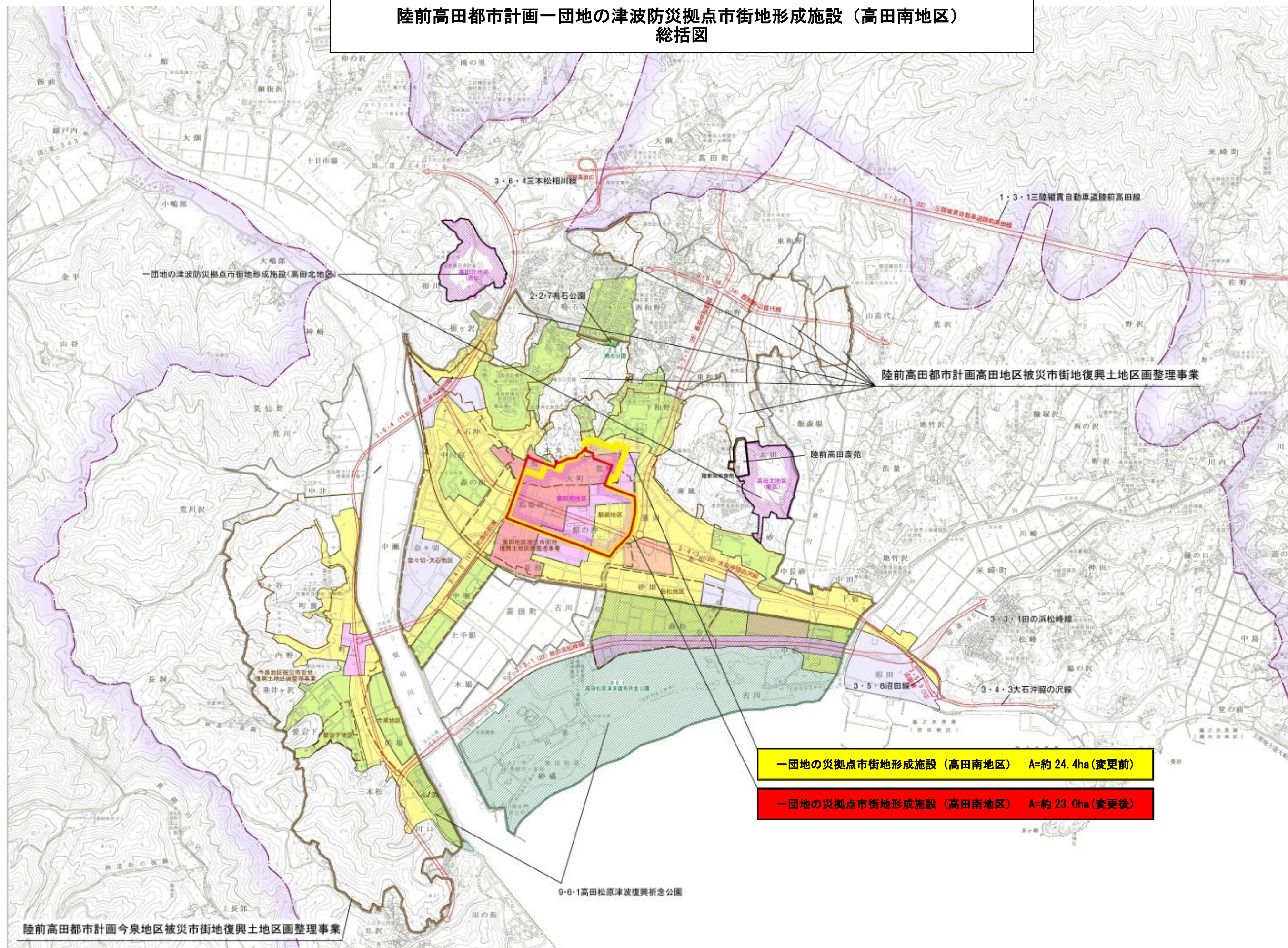
本市の中心部であった陸前高田駅を中心とした市街地は、東日本大震災による津波被害により住宅、公益的施設、業務施設の大部分が流失したことから、早期の復興が全市的に必要である。

当地区は、本市の中心市街地の核として、津波が発生した場合においても都市機能を維持しつつ、被災時の早期の復旧を先導する拠点を浸水しないかさ上げ地に形成するため、平成26年5月20日に「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）」を都市計画決定した。

今回、高田地区被災市街地復興土地区画整理事業の土地利用計画変更に伴い、新たな商業地、公益的施設、公共施設等の区域にあわせる形で本都市計画の区域を縮小する。

このため、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）を本案のように変更する。

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）
総括図



議案第2号

陸前高田都市計画用途地域（高田地区高台2）の変更について

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。

今回、高田地区高台2について先行して供用を予定していることから、この区域について用途地域の指定を行います。

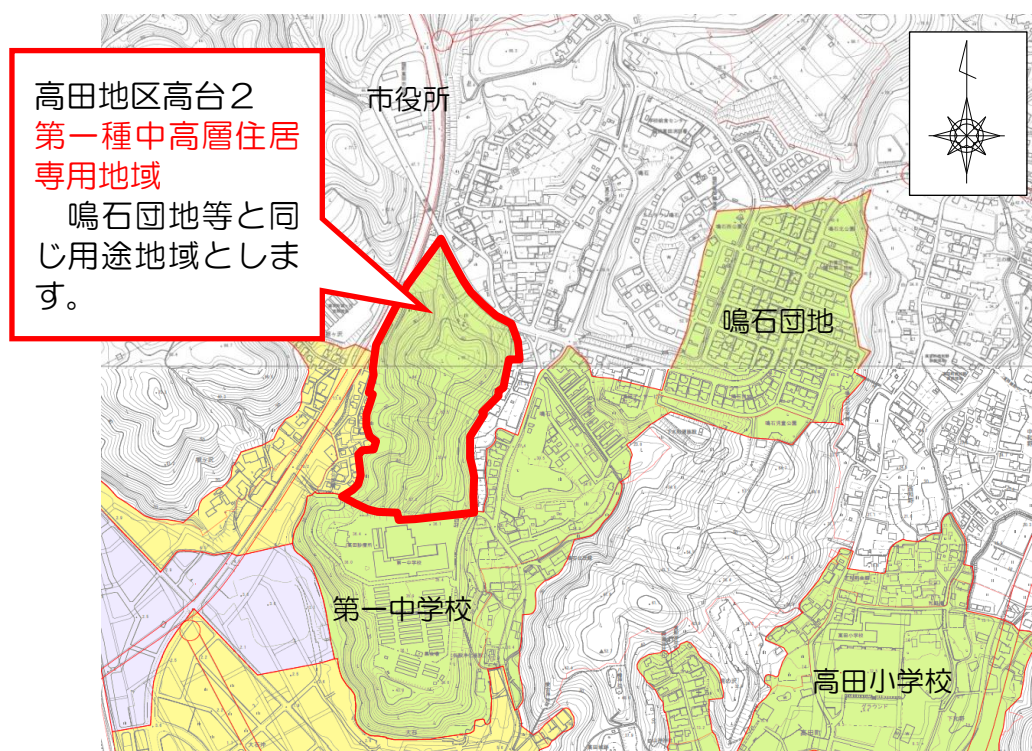
2 変更の内容

（対象：高田地区被災市街地復興土地区画整理事業における高台2の区域）

	変更前	変更案
用途地域	無指定	第一種中高層住居専用地域
建ぺい率（※1）	70%	60%
容積率（※2）	200%	200%

※1 建築物の建築面積の敷地面積に対する割合

※2 建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合



陸前高田都市計画用途地域の変更(陸前高田市決定)

陸前高田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76.0ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	24.1%
第一種住居地域	約134.0ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	46.1%
第二種住居地域	7.7ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	2.6%
近隣商業地域	24.0ha	20/10以下	8/10以下	—	—	—	8.3%
商業地域	23.0ha	40/10以下	8/10以下	—	—	—	7.9%
準工業地域	32.0ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	11.0%
合 計	296.7ha	—	—	—	—	—	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高田地区において、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等の土地利用計画との整合を図り、適正な土地利用に誘導するため、用途地域の変更を行うものである。

変 更 理 由 書

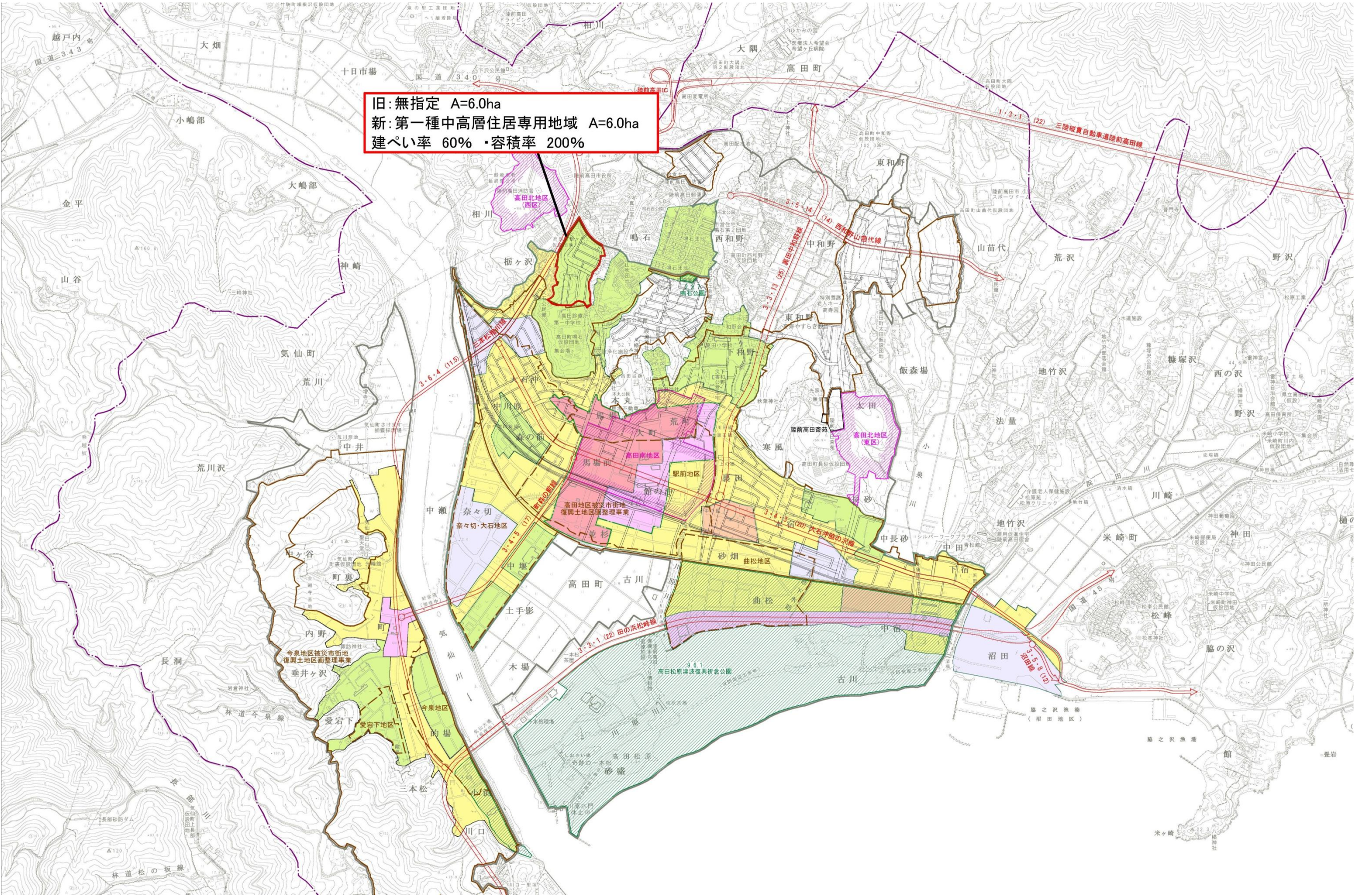
本市の市街地は、平成 23 年 3 月 11 日に発生した東日本大震災及び津波により壊滅的な被害を受けており、陸前高田市震災復興計画に基づき、復興まちづくりに取り組んでいるところである。

高田地区においては、被災市街地復興土地区画整理事業により高台住宅地及び市街地の整備を行うこととし、平成 26 年 2 月に全体地区の事業認可を受け、事業を進めている。

その後、同年 7 月から 9 月にかけて実施した高田地区の地権者への換地意向確認調査により精査した宅地需要等を勘案し、高田地区の高台 2 の供用を他の区域に先行して行うことを予定している。

このことから、高田地区の高台 2 の区域について、周辺の土地利用との調和がとれた良好な住宅地の形成をめざし、第一種中高層住居専用地域に指定するため、陸前高田都市計画用途地域を本案のように変更する。

陸前高田都市計画用途地域 総括図



陸前高田都市計画用途地域 計画図

