

# 平成27年度第2回陸前高田市都市計画審議会 議案書

日 時：平成27年8月3日(月) 午前10時30分から

場 所：陸前高田市コミュニティホール中会議室

## 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（高田地区） （説明資料p2～p5、法定図書p6～p9）	p2
■議案第2号 陸前高田都市計画準防火地域の変更について （説明資料p10、法定図書p11～p14）	p10
■議案第3号 陸前高田都市計画高田地区地区計画の決定について （説明資料p15～p20、法定図書p21～p28）	p15
■（参考）高田地区被災市街地復興土地区画整理事業 土地利用計画図	p29

## ■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。

高田地区被災市街地復興土地区画整理事業については、本年6月に事業計画変更について岩手県知事の認可を受け、現在は、高田地区全体における仮換地案の供覧に向けた検討を行っているところです。

このたび、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の変更に合わせて、次の3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（高田地区）
- 2 陸前高田都市計画準防火地域の変更
- 3 陸前高田都市計画高田地区地区計画の決定

なお、今泉地区の用途地域等については、今後、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関する手続きと合わせて進める予定です。

## 【これまでの経緯】

### <陸前高田都市計画用途地域>

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6月26日	高田地区被災市街地復興土地区画整理事業 事業計画変更に係る岩手県知事認可

### <陸前高田都市計画準防火地域>

昭和59年3月27日	都市計画決定
以後、変更なし	

### <陸前高田都市計画高田地区地区計画>

今回、新たに決定

## 議案第1号

## 陸前高田都市計画用途地域の変更について（高田地区）

## 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等、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。

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。

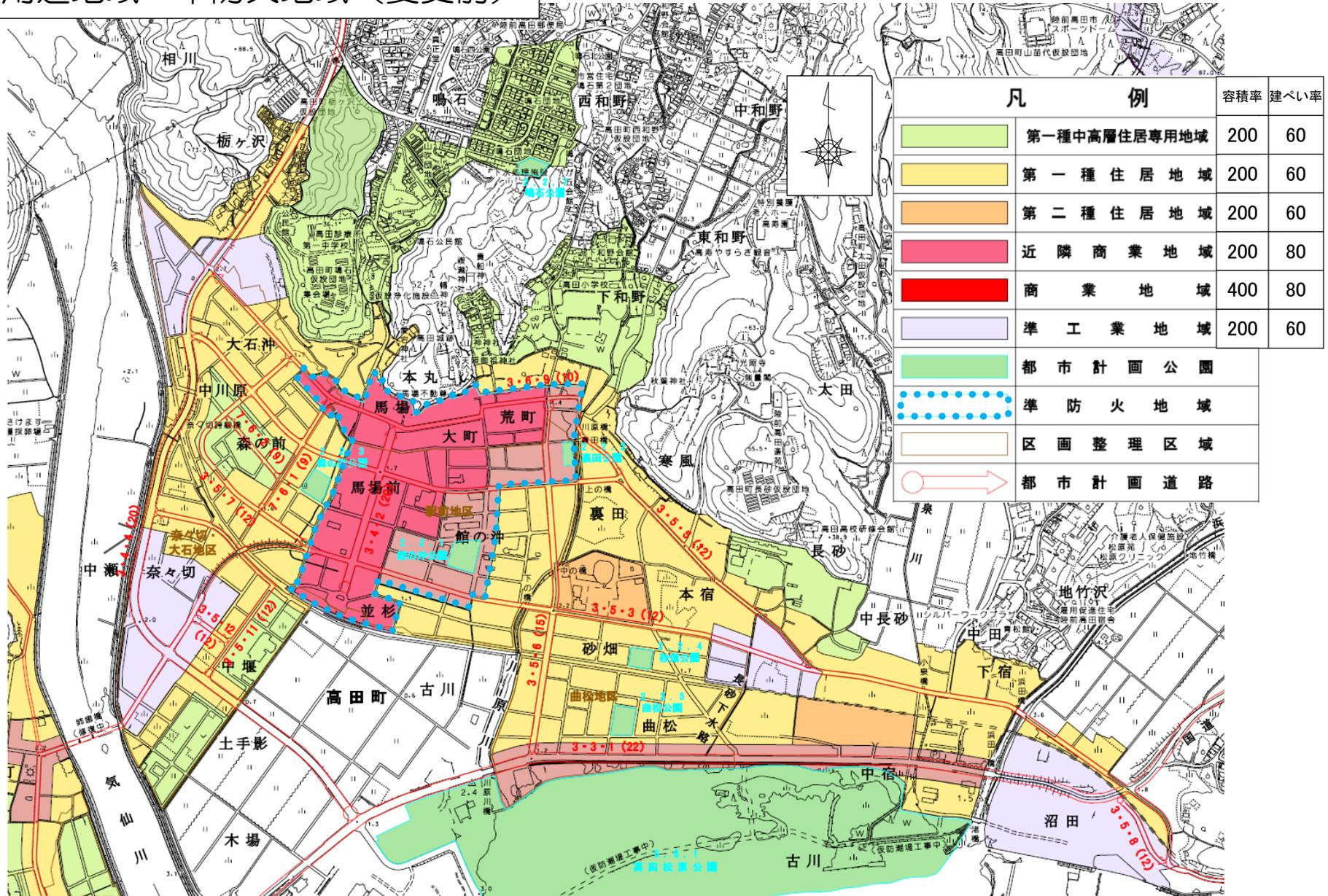
今回、高田地区被災市街地復興土地区画整理事業の事業計画変更に伴い、その土地利用計画との整合を図るため、用途地域を変更します。

## 2 変更の内容（p3、p4の図面を参照）

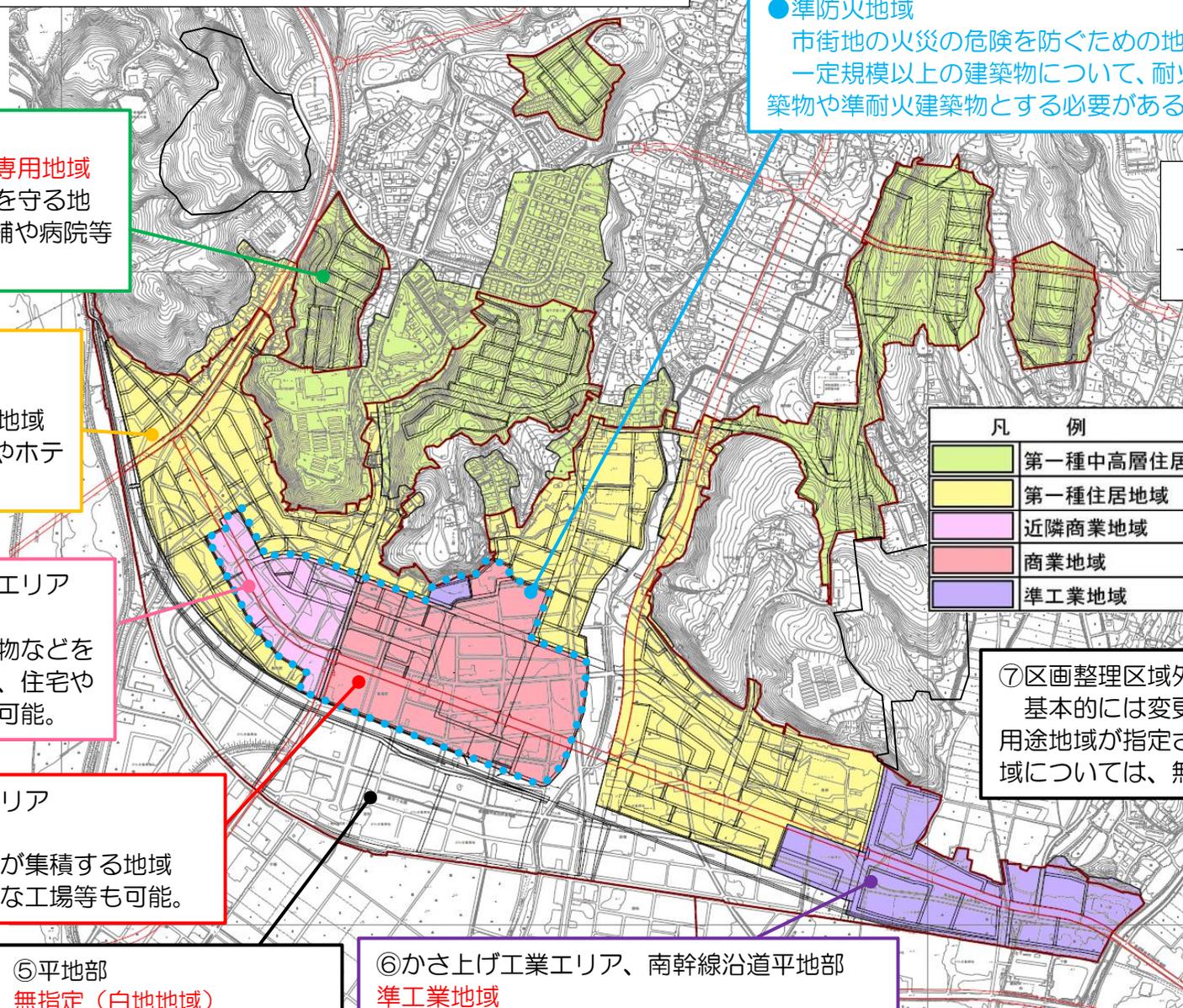
種類	面積(ha)※		構成比(%)		建築物の 容積率	建築物の 建ぺい率	建築物の 高さの 限度
	変更前	変更後	変更前	変更後			
第一種中高層住居専用地域	76	85	25.6	39.1	20/10 以下	6/10 以下	—
第一種住居地域	134	87	45.2	39.9	20/10 以下	6/10 以下	—
第二種住居地域	7.7	0.0	2.6	0.0	20/10 以下	6/10 以下	—
近隣商業地域	24	9.6	8.1	4.4	20/10 以下	8/10 以下	—
商業地域	23	20	7.8	9.2	40/10 以下	8/10 以下	—
準工業地域	32	16	10.8	7.4	20/10 以下	6/10 以下	—
合計	296.7	218	100.0	100.0	—	—	—

※ 今回変更するのは高田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、面積には今泉地区分を含みます。

用途地域・準防火地域（変更前）



# 用途地域・準防火地域の変更案の概要（高田地区）



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かさ上げ準商業エリア  
**近隣商業地域**  
 周辺住民等が買物などをするための地域で、住宅や小規模な工場等も可能。

④かさ上げ商業エリア  
**商業地域**  
 商店や事務所等が集積する地域で、住宅や小規模な工場等も可能。

⑤平地部  
**無指定（白地地域）**

⑥かさ上げ工業エリア、南幹線沿道平地部  
**準工業地域**  
 軽工業等のための地域で、危険性や環境影響が大きい工場以外はほぼ可能。

●準防火地域  
 市街地の火災の危険を防ぐための地域。一定規模以上の建築物について、耐火建築物や準耐火建築物とする必要がある。

⑦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、無指定等に変更。

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

(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、バッティング練習場等				▲	○	○	○	○	○	○	○	○	▲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
工場・倉庫等	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
	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）

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 度
第一種中高層住居 専用地域	約85ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	39.1%
第一種住居地域	約87ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	39.9%
近隣商業地域	約9.6ha	20/10以下	8/10以下	—	—	—	4.4%
商業地域	約20ha	40/10以下	8/10以下	—	—	—	9.2%
準工業地域	約16ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	7.4%
合 計	約218ha	—	—	—	—	—	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、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

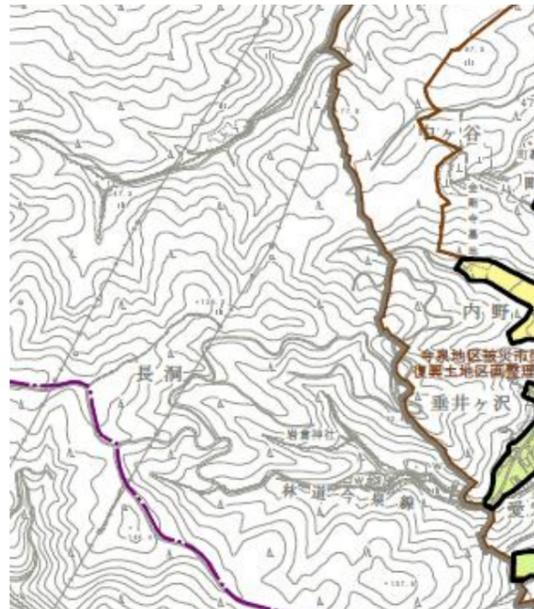
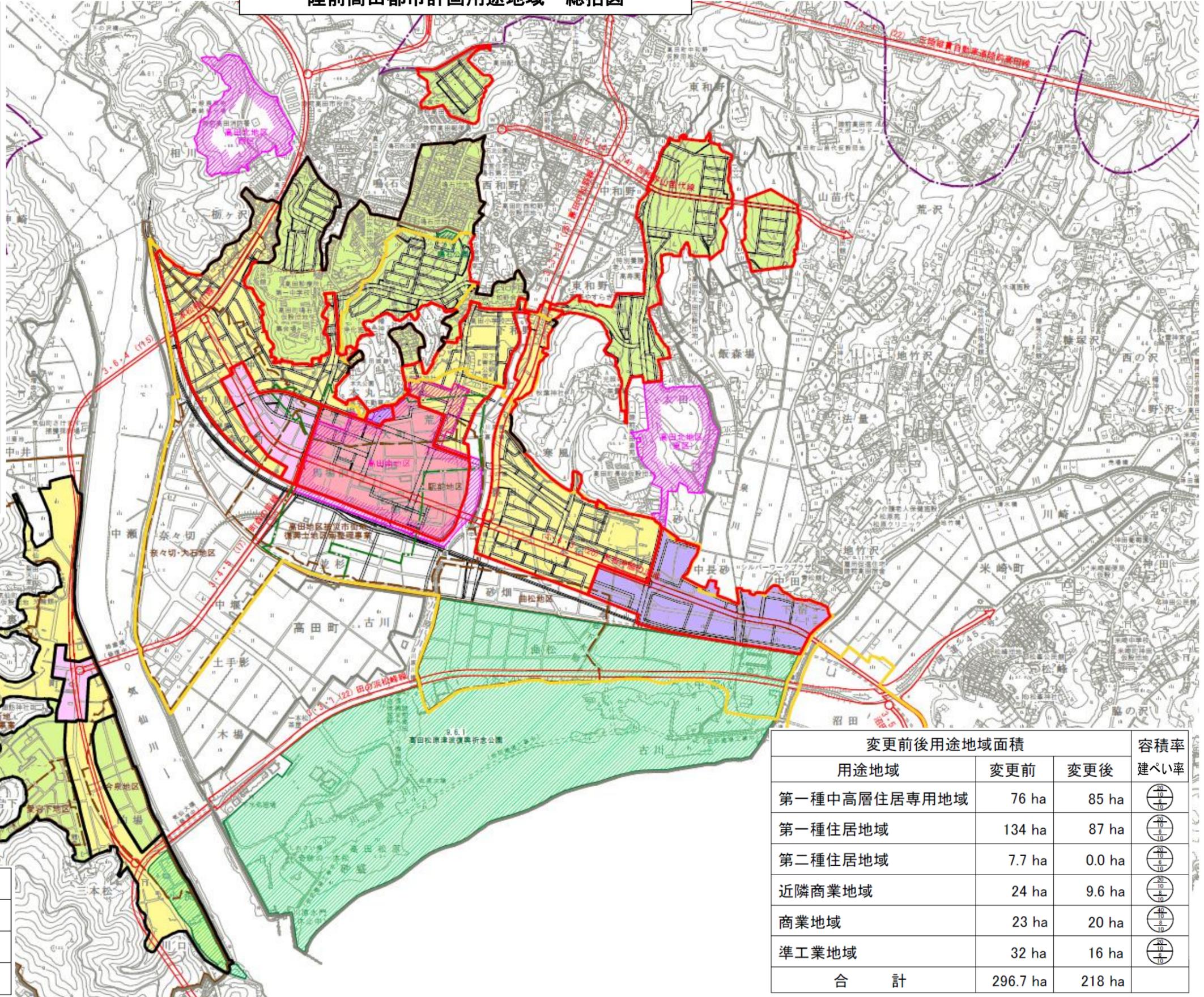
本市の市街地は、平成23年3月11日に発生した東日本大震災及び津波により壊滅的な被害を受けたことから、陸前高田市震災復興計画に基づき、復興まちづくりに取り組んでいるところである。

高田地区においては、被災市街地復興土地区画整理事業の認可を受け、高台住宅地及び市街地の整備を進めている。また、高田地区高台2の供用を先行する必要があることから、この区域を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の変更を行ったところである。

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合わせ、高田地区の高台2以外の区域についても、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。

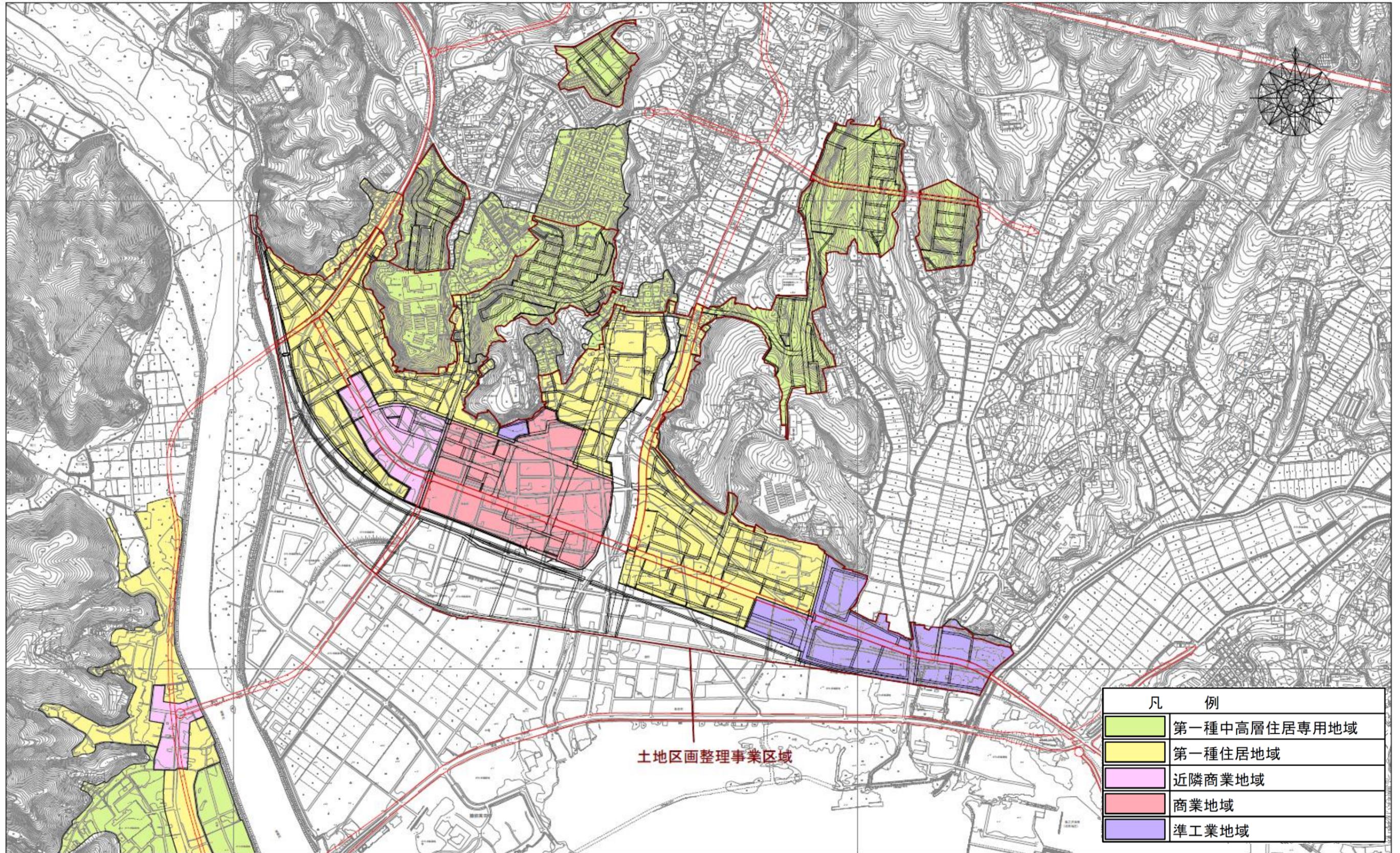
陸前高田都市計画用途地域 総括図

凡 例	
	都市計画区域
	第一種中高層住居専用地域 $\frac{20}{10}$ $\frac{6}{10}$
	第一種住居地域 $\frac{20}{10}$ $\frac{6}{10}$
	近隣商業地域 $\frac{20}{10}$ $\frac{6}{10}$
	商業地域 $\frac{40}{10}$ $\frac{8}{10}$ $\frac{10}{10}$
	準工業地域 $\frac{20}{10}$ $\frac{6}{10}$ $\frac{10}{10}$
	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	76 ha	85 ha	$\frac{20}{10}$ $\frac{6}{10}$
第一種住居地域	134 ha	87 ha	$\frac{20}{10}$ $\frac{6}{10}$
第二種住居地域	7.7 ha	0.0 ha	$\frac{20}{10}$ $\frac{6}{10}$
近隣商業地域	24 ha	9.6 ha	$\frac{20}{10}$ $\frac{6}{10}$
商業地域	23 ha	20 ha	$\frac{40}{10}$ $\frac{8}{10}$ $\frac{10}{10}$
準工業地域	32 ha	16 ha	$\frac{20}{10}$ $\frac{6}{10}$ $\frac{10}{10}$
合 計	296.7 ha	218 ha	



## 議案第2号

### 陸前高田都市計画準防火地域の変更について

#### 1 変更の目的

「準防火地域」とは、市街地の火災の危険を防ぐための地域です。準防火地域で一定規模以上の建物を建てる際は、耐火建築物や準耐火建築物とする必要があります。

今回、陸前高田都市計画用途地域の変更に伴い、市街地の火災の危険を防ぐため、商業地域、近隣商業地域等を準防火地域に指定します。

#### 2 変更の内容（p3、p4の図面を参照）

変更前		変更後	
種類	面積	種類	面積
	約 34.3ha		約 27ha
準防火地域	商業地域 23.0ha 近隣商業地域 11.3ha	準防火地域	商業地域 20ha 近隣商業地域 6.9ha 準工業地域 0.5ha

#### ○ 準防火地域における具体的な規制

準防火地域は、建物が集積する市街地において、火災の危険性を防ぐ目的で定められます。

具体例としては、準防火地域内の木造建築物は、外壁や軒裏等を防火構造にする必要があります。玄関や窓等も一定の遮炎性能（炎を有効に遮る性能）を有することが求められます。

## 陸前高田都市計画準防火地域の変更（陸前高田市決定）

都市計画準防火地域を次のように変更する。

種 類	面 積	備 考
準防火地域	約 2 7 h a	商業地域及び近隣商業地域 並びに準工業地域の一部

位置及び区域は、計画図表示のとおり。

## 理 由

被災市街地復興土地区画整理事業の進捗に合わせ、用途地域の変更を進めているが、これに合わせ、中心市街地の火災による延焼被害を防ぐため、準防火地域を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、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。

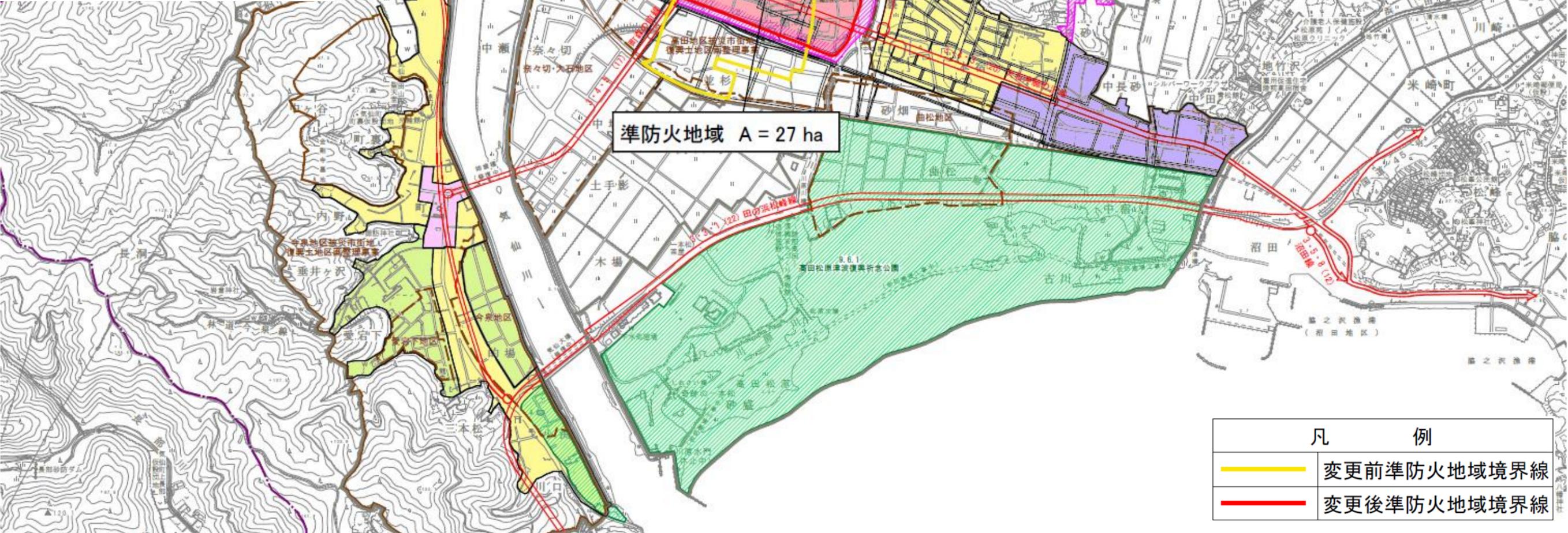
高田地区では、平成26年2月に被災市街地復興土地区画整理事業の認可を受け、高台住宅地及び市街地の整備を進めている。

現在、被災市街地復興土地区画整理事業の進捗に合わせ、調和のとれた良好な市街地の形成をめざし用途地域の変更手続を進めているが、これに合わせ、中心市街地の火災による延焼被害を防ぐため、準防火地域を本案のとおり変更するものである。

なお、従前は、他の地域地区に比べて建築物の建ぺい率が高い商業地域及び近隣商業地域の区域を準防火地域に指定していたが、今回の準防火地域の変更においては、商業地域及び近隣商業地域に加え、中心市街地にあり商業地域に隣接する準工業地域の一部についても準防火地域に指定する。

陸前高田都市計画準防火地域 総括図

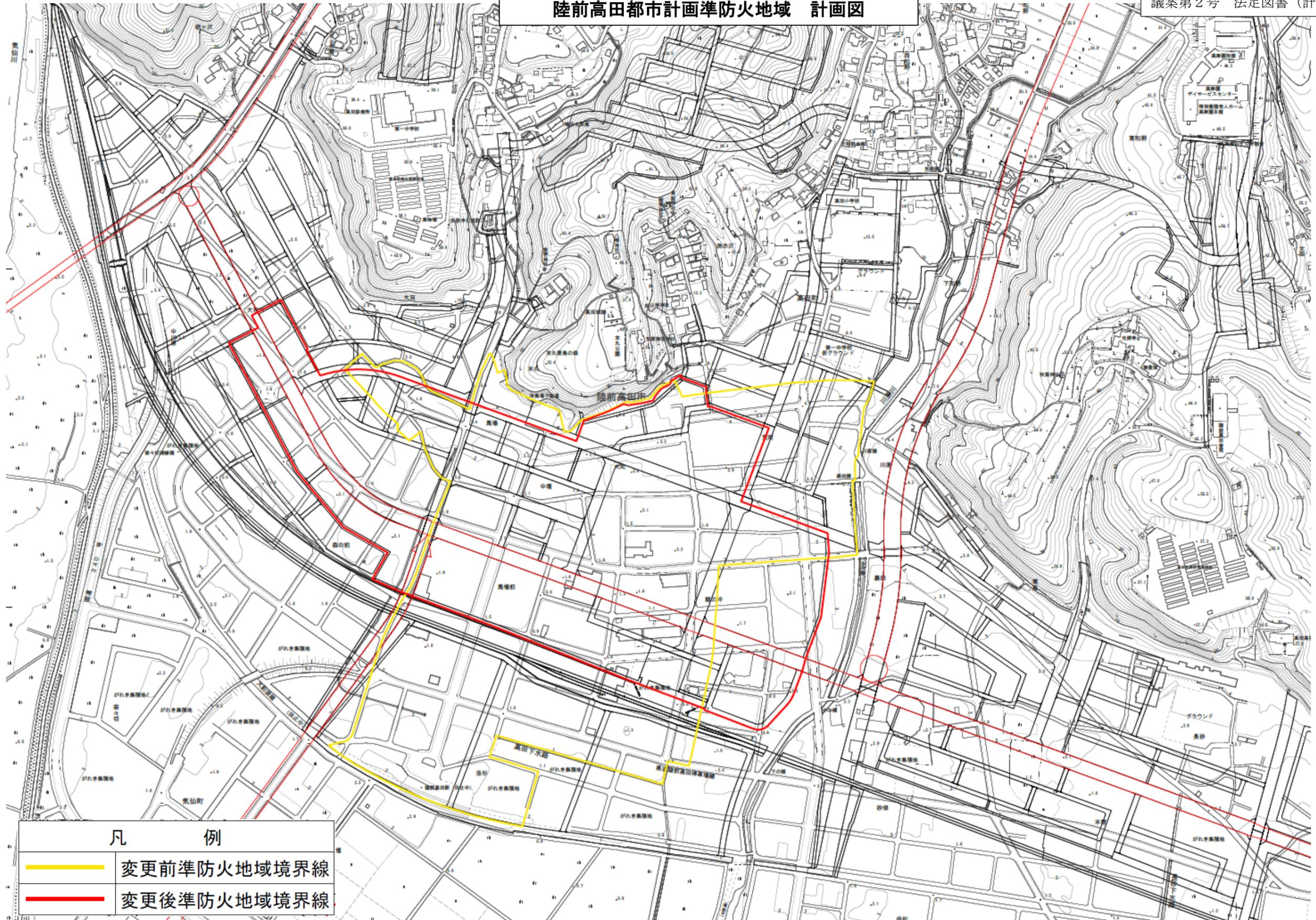
凡 例	
	都市計画区域
	第一種中高層住居専用地域
	第一種住居地域
	近隣商業地域
	商業地域
	準工業地域
	都市計画公園
	被災市街地復興推進地域
	区画整理区域
	被災市街地復興土地区画整理事業
	都市計画道路
	一団地の津波防災拠点市街地形成施設
	市町村界



凡 例	
	変更前準防火地域境界線
	変更後準防火地域境界線

陸前高田都市計画準防火地域 計画図

議案第2号 法定図書(計画図)



凡 例

- 変更前準防火地域境界線
- 変更後準防火地域境界線

## 議案第3号

### 陸前高田都市計画高田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。

当市ではこれまで地区計画を定めておりませんでした。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の変更に合わせ、同区域における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（p16の図面を参照）

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、字馬場ほか (高田地区被災市街地復興土地区画整理事業のうち平地部を除く区域)
面 積	約 130.6ha

#### ○ 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、土地の区画形質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する必要があります。

また、地区計画の内容について建築基準法に基づく条例の制定も予定しており、この条例が制定されると、建築確認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、設置は差し支えありません。

#### ○ 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。

## 高田地区地区計画案の概要

①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。

②中心市街地商業地区  
風俗施設（店舗型営業）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。  
※居酒屋、スナック等は可能

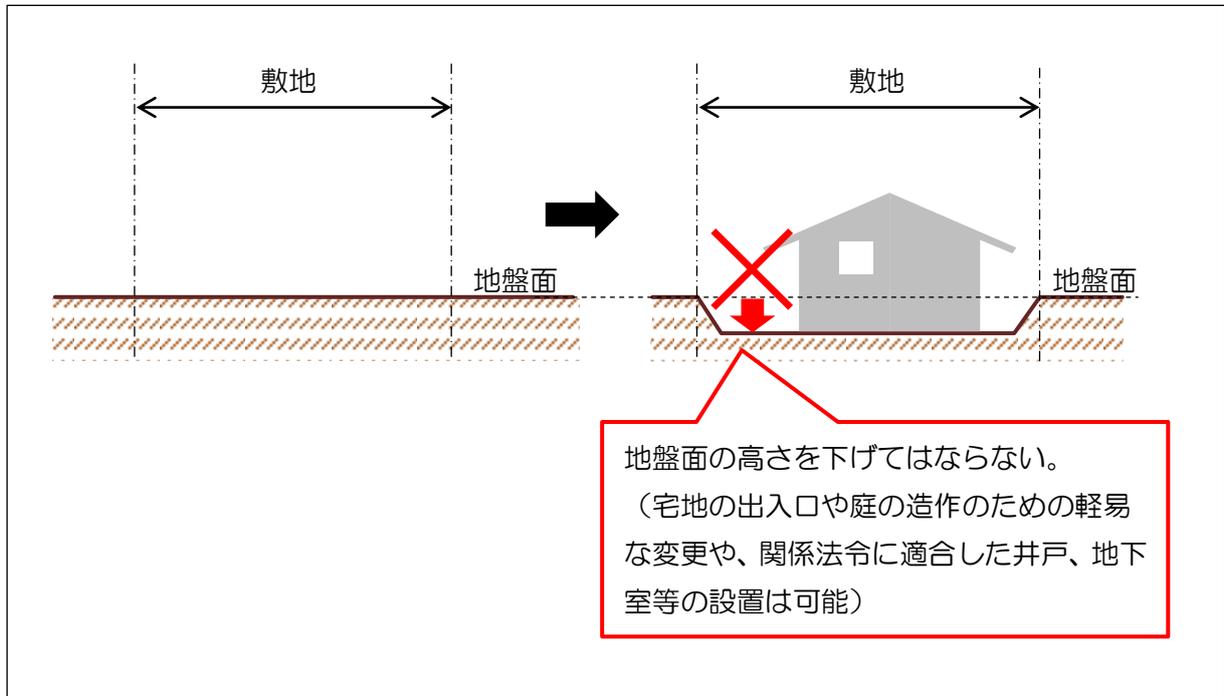
③中心市街地準工業地区  
危険な工場（火薬等）の制限  
住宅地が近接しており、良好な  
生活環境を維持するため。

④区画整理区域（平地部を除く。）  
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。

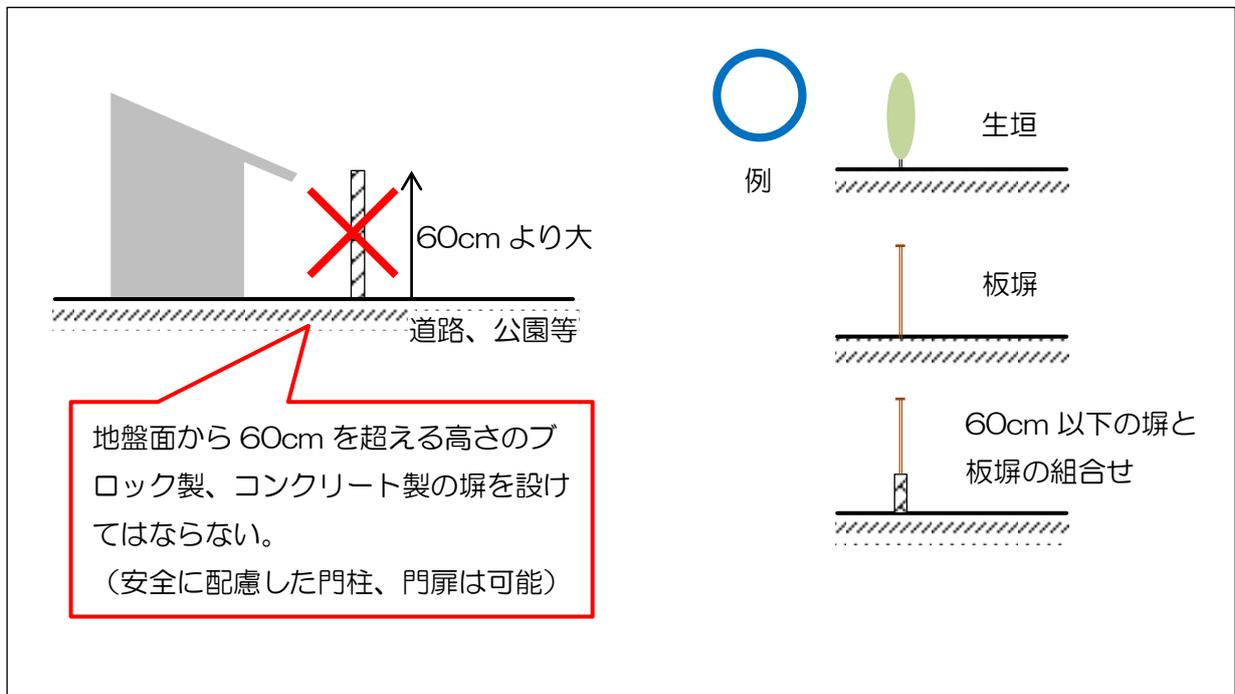
（その他、地区計画以外の事項）  
・中心市街地における専用住宅  
の建築については、ガイドライ  
ンや借地契約の条件としてルー  
ルを検討予定です。  
・良好な景観をつくっていくた  
めのまちなみの方針等も検討を  
予定しています。

(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）



④ブロック塀の高さの制限（区画整理区域（平地部を除く。））



### 3 陸前高田都市計画高田地区地区計画の原案に対する意見について

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。

この意見書に対し、市では、次のとおり検討し、結果、本地区計画の案を原案のとおりとしたところです。

案 件	陸前高田都市計画高田地区地区計画の原案
縦覧期間	平成27年6月15日(月)～29日(月)
意見書の 受付期間	平成27年6月15日(月)～7月6日(月)
意見書件数	1件
意見書受付日	平成27年7月6日(月)
意見の要旨	p19、p20を参照（原案の変更なし）
市の見解	

※ 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。

## 陸前高田都市計画高田地区地区計画の原案に関する意見について

意見書提出件数：1件

意見書要旨	市の見解
<p>1 地区計画の原案について</p> <p>1. 1 原案の区域について</p> <p>地区計画の区域の設定は、地区コミュニティ活動のきっかけづくり等のため、もっと細分化してはどうか。</p>	<p>本地区計画では、早期復興をめざして、高田地区被災市街地復興土地地区画整理事業区域をその範囲として設定し、安全・安心かつ良好な生活環境を形成するために必要な項目について、地区整備計画の中で各地区の特性に応じた制限内容としています。</p> <p>なお、住民参加やコミュニティ活動の活性化はまちづくりの重要課題と認識しており、今後とも住民の皆さんによるまちづくりを支援してまいります。</p>
<p>2 地区計画の原案（計画書）について</p> <p>2. 1 地区計画の目標について</p> <p>① 高田地区被災市街地復興土地地区画整理事業や津波防災拠点市街地形成施設事業は、目標ではなく手法であり、削除が適当ではないか。</p> <p>② 全体の目標としては理解できるが、高台の住宅地、かさ上げ商業地、かさ上げ住宅地それぞれの目標を示すべき。</p> <p>③ 例えば、「高台住宅部は、閑静で落ち着きがあり地区全体が緑豊かで美観・景観が周辺環境と調和が取れた居住環境の創出を目指す。」等を目標として記述すべき。</p>	<p>本地区計画は、高田地区被災市街地復興土地地区画整理事業区域を対象に、かさ上げ地盤の安全性の維持、災害時の安全性の確保を大きな目標としており、そのために必要な項目を地区整備計画で定めています。</p> <p>なお、今後、良好な景観をつくっていくためのまちなみの方針等も検討していきますので、ご提案の趣旨は、その検討の中で参考にさせていただきます。</p>
<p>2. 2 土地利用に関する方針等</p> <p>安全・安心という言葉は、津波だけでなく洪水や土砂災害等にも対処していくものと思われるので、そうした内容を記述してはどうか。</p>	<p>本地区計画は、早期復興をめざして、高田地区被災市街地復興土地地区画整理事業区域をその範囲として設定し、地盤をかさ上げすることで、津波による浸水被害を免れる安全・安心のまちづくりをめざしています。</p> <p>様々な災害への具体的対応は、地域防災計画等で検討していきます。</p>
<p>3 市街地東南側のかさ上げ部の準工業地域も住宅地が近接していることから、中心市街地準工業地域と同等に危険な工場を制限すべき。</p>	<p>中心市街地の準工業地域は、住宅地に近接しているほか、中心市街地のエリア内にあるので、商業地域と同等の危険な工場を制限する地区計画を定めます。</p>

	<p>一方、かさ上げ部東南側の準工業地域は、緩衝緑地や幹線道路によって住宅地とは隔たれているため、危険な工場を制限する地区計画は定めないこととしています。</p>
4 土砂災害特別警戒区域直下の地域は、市有地とするだけでなく、将来的にも住宅が建築されないよう、地区計画で都市公園に指定する等の制限をかけるべきではないか。	<p>高田地区被災市街地復興土地区画整理事業では、土砂災害特別警戒区域等について、緑地や道路等を配置し、住宅が建築されないように対応しています。さらに、土地区画整理事業区域の内外にまたがる土地の所有者には、建築物の構造規制等がかかることを説明し、了解をいただいた上で宅地を設定しています。</p>
5 中心市街地の準工業地域は、土砂災害特別警戒区域の直下でもあるので、有機溶剤や劇毒物等も制限すべきではないか。	<p>中心市街地の準工業地域の制限内容には、有機溶剤（クリーニングの溶剤等）も含まれています。</p> <p>毒物及び劇物は、毒物及び劇物取締法で厳格に取扱いが規定されており、これを取り扱う建物を建てようとする場合は、関係法令に適合している必要があります。</p>
6 地区整備計画について 高台住宅部、かさ上げ住宅地については、「形態や意匠」に関する制限を加えてもよいのではないか。例えば、屋外広告物や建物の壁や屋根の色等。	<p>本地区計画では、早期復興をめざし、被災市街地復興土地区画整理事業等で形成される市街地に安全・安心かつ良好な生活環境を形成するために必要な項目について、各地区の特性に応じた制限内容を地区整備計画で定めています。</p>
7 同じく地区整備計画について 商業地域についても、屋外広告物、建物の外壁や屋根、自転車駐輪場、照明等の「形態・意匠」に関する制限内容を盛り込んではどうか。震災前と言わず、もっと以前の街並みにすることも。	<p>建物の外壁や屋根の色、屋外広告物等のあり方は、今後、良好な景観をつくっていくためのまちなみの方針づくりの中でも検討していきます。</p>
8 商業地にノーマライゼーションという言葉のいらぬまちづくりに関する規定を盛り込んではどうか。	<p>本地区計画の大きな目標は、かさ上げ地盤の安全性の維持や災害時の安全性の確保にあります。</p> <p>ご指摘の点については、「ノーマライゼーションという言葉のいらぬまちづくりアクションプラン」等に基づいて推進することとしております。</p>

陸前高田都市計画地区計画の決定（陸前高田市決定）

都市計画高田地区地区計画を次のように決定する。

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、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>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	<p>土地利用に関する方針</p> <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>また、中心市街地は、文化施設、商業施設等を整備し、賑わいと調和のとれたまちなみ形成を進め、本市の早期復興を先導していく。</p>
	<p>建築物等の規制・誘導の方針</p> <p>「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。</p> <p>「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づくりをめざす。</p> <p>地区内の「かさ上げ部」（「中心市街地商業地区」、「中心市街地準工業地区」及び「かさ上げ住宅地区」をいう。以下同じ。）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（高田地区）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 の区 分及 び面 積	高田地区 (約 130.6ha)			
	かさ上げ部 (約 85.5ha)			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)	かさ上げ住宅地区 (約 65.1ha)	
	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㎡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	—
	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に努めること。			

区域は、計画図に表示のとおり。

#### 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、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。

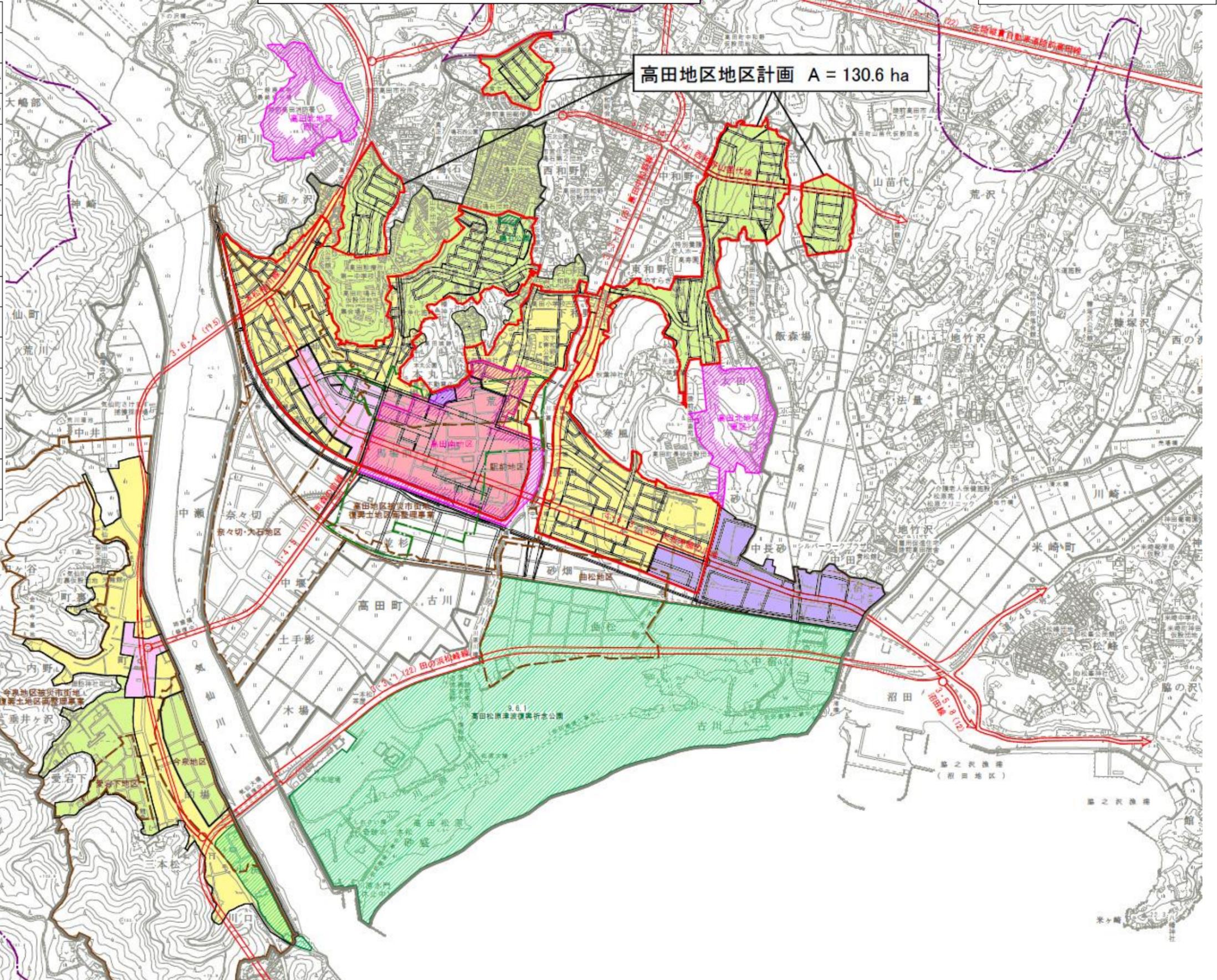
高田地区においては、平成26年2月に被災市街地復興土地区画整理事業の認可を受けて高台住宅地及び市街地の整備を進めており、また同年6月に陸前高田都市計画一団地の津波防災拠点市街地形成施設事業（高田南地区）の認可を受けて住宅地及び市街地の整備を進めている。

今回、被災市街地復興土地区画整理事業及び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事業（高田南地区）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の形成をめざし、陸前高田都市計画高田地区地区計画を本案のように決定する。

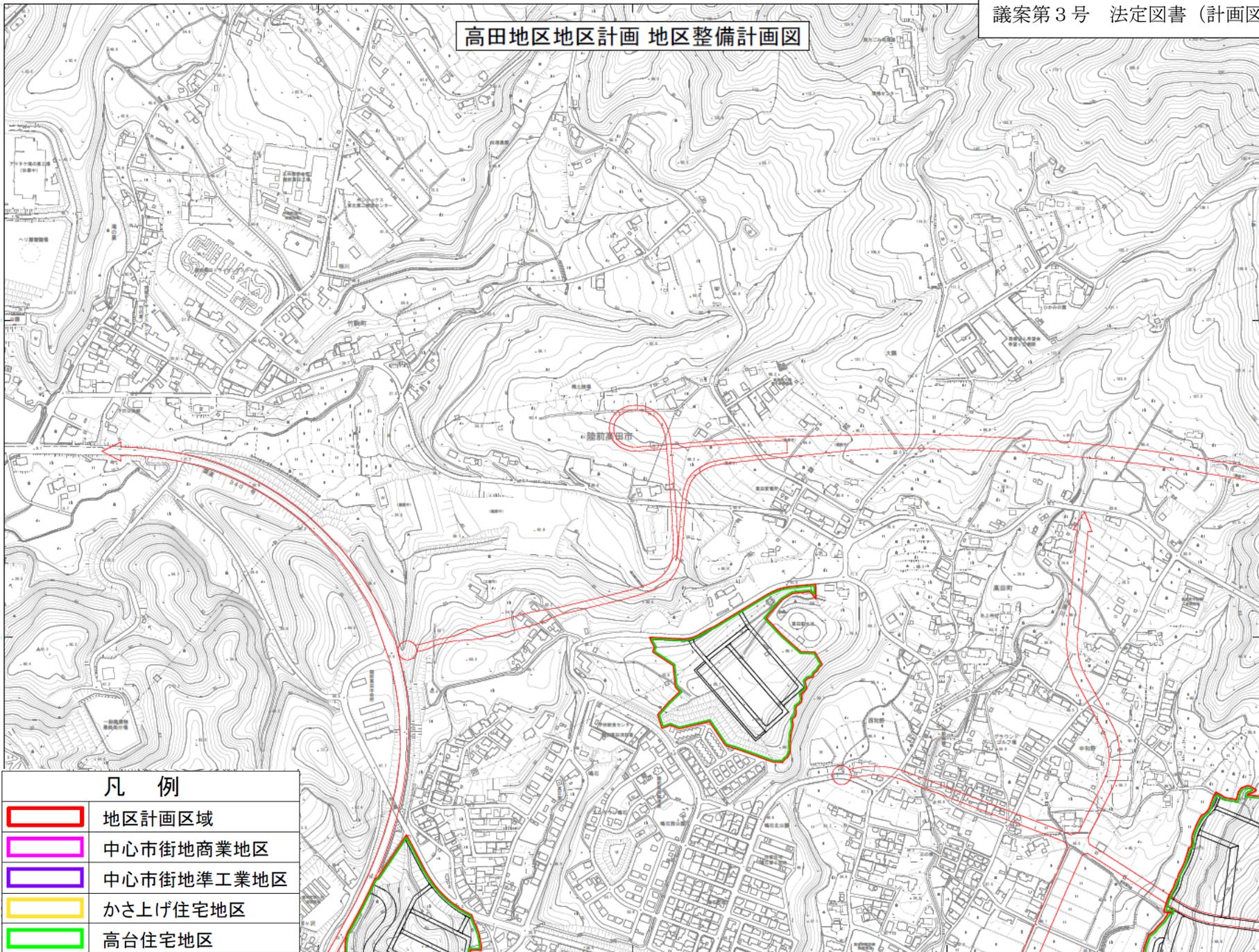
陸前高田都市計画地区計画 総括図

議案第3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
	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
	火 葬 場
	一団地の津波防災拠点 市街地形成施設
	市 町 村 界
	0 50 100 200 300 400 500 600 700 800 900 1000



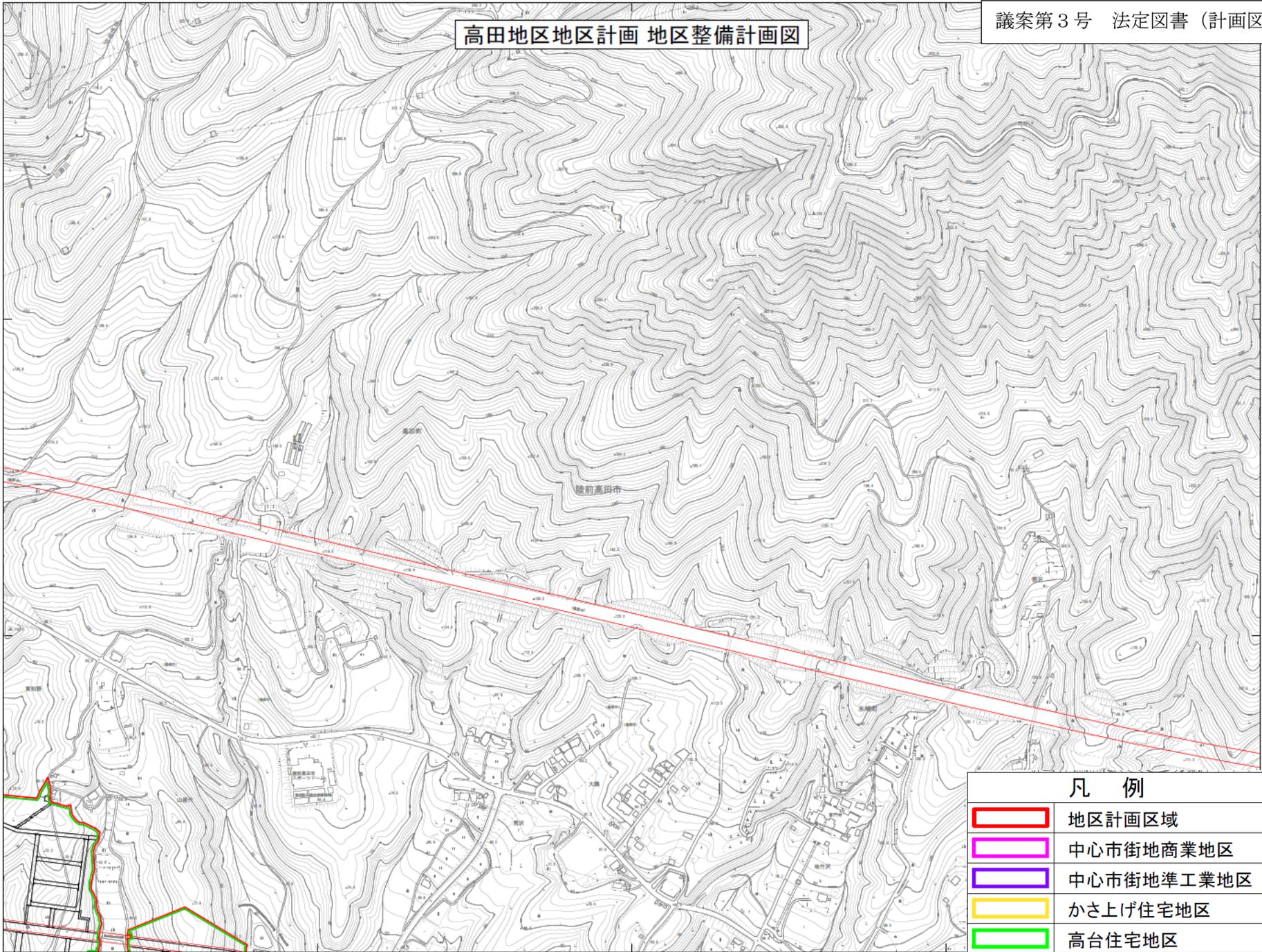
高田地区地区計画 地区整備計画図



凡例

	地区計画区域
	中心市街地商業地区
	中心市街地準工業地区
	かさ上げ住宅地区
	高台住宅地区

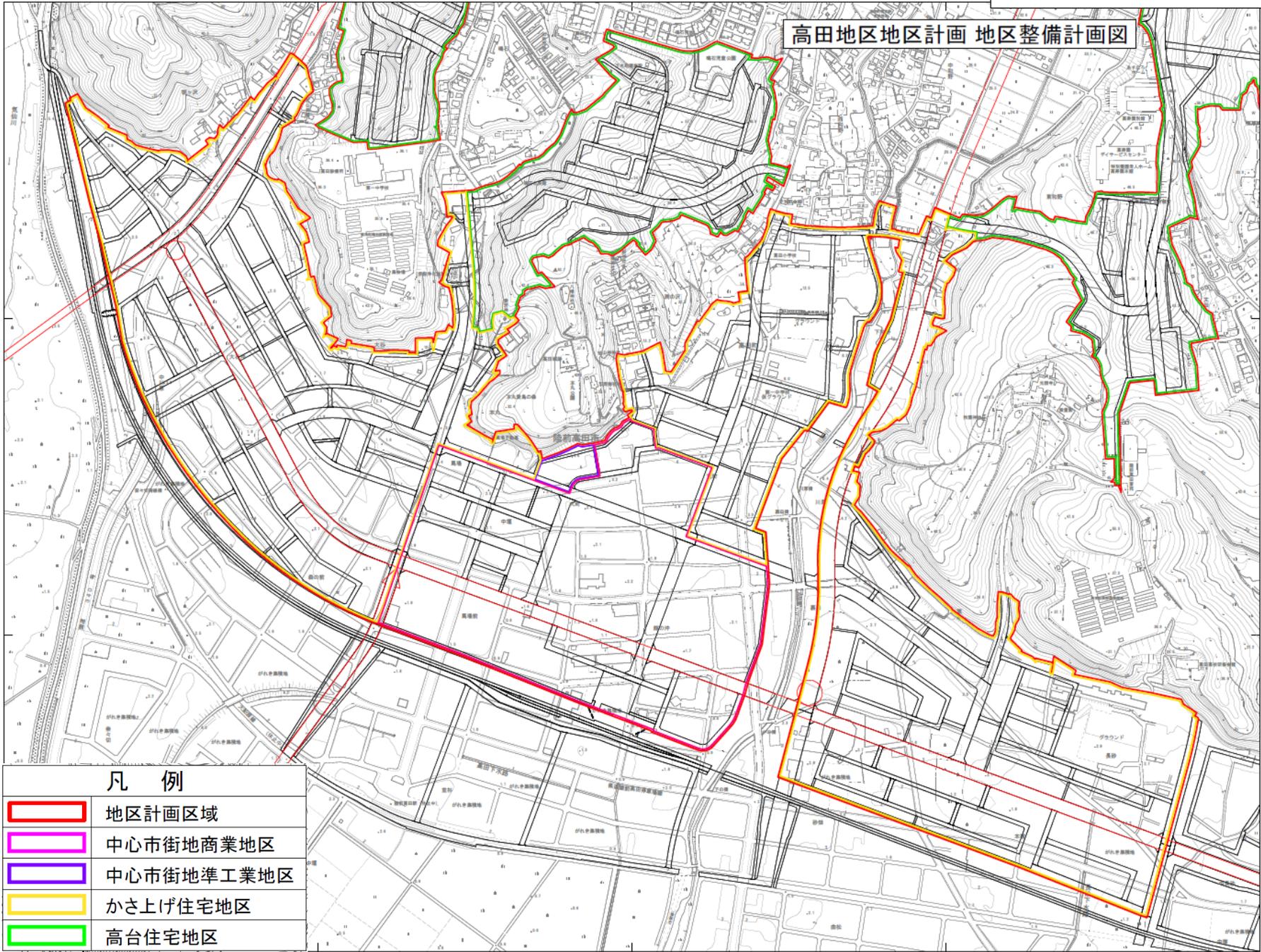
高田地区地区計画 地区整備計画図



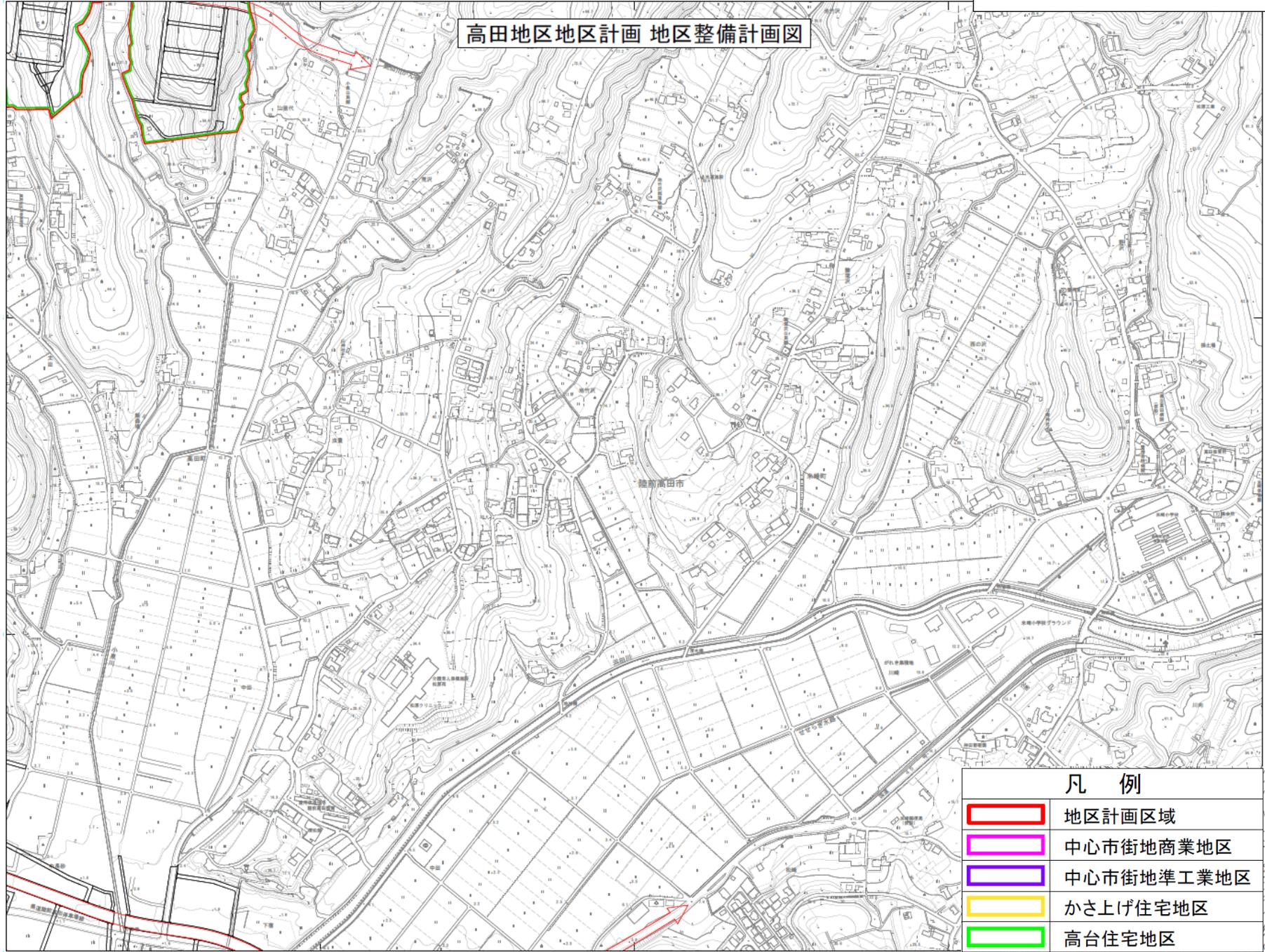
凡 例

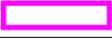
	地区計画区域
	中心市街地商業地区
	中心市街地準工業地区
	かさ上げ住宅地区
	高台住宅地区

高田地区地区計画 地区整備計画図



高田地区地区計画 地区整備計画図



凡 例	
	地区計画区域
	中心市街地商業地区
	中心市街地準工業地区
	かさ上げ住宅地区
	高台住宅地区

# (参考) 高田地区被災市街地復興土地区画整理事業 土地利用計画図

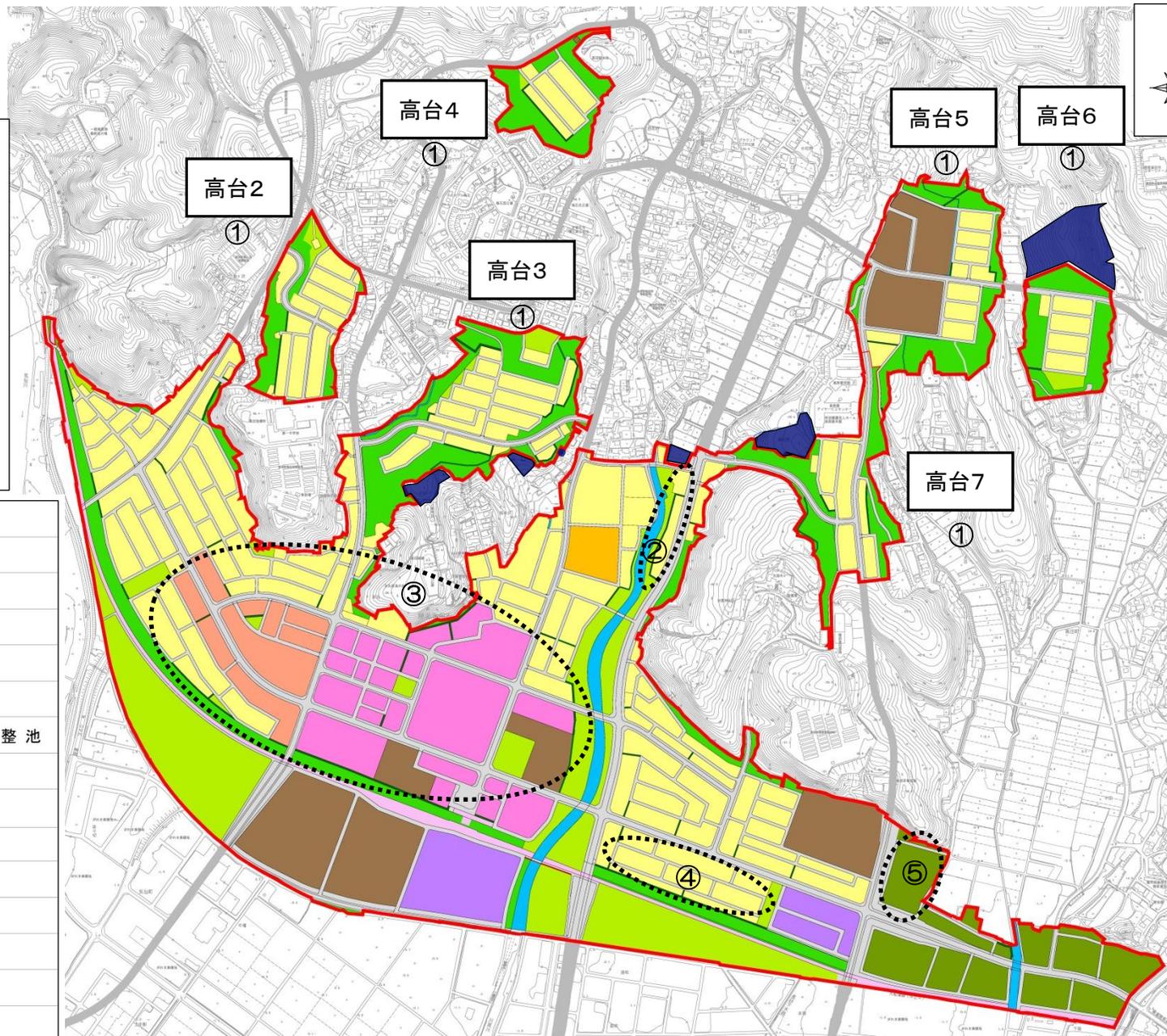
議案第1～3号 説明資料

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)



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