

陸前高田市 今泉地区 被災市街地復興土地区画整理事業等 説明会

平成27年8月



陸前高田市今泉地区 被災市街地復興土地区画整理事業等説明会

目 次

■はじめに・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	P1
-------------------------------	----

■これまでの経緯・・・・・・・・・・・・・・・・	P1
--------------------------	----

1 今泉地区土地区画整理事業について

1-1 事業計画変更について

(1) 設計の概要・・・・・・・・・・・・・・・・	P2
(2) 資金計画・・・・・・・・・・・・・・・・	P6
(3) 縦覧、意見書の提出・・・・・・・・	P7

1-2 換地の本申出（換地意向の最終確認）について・・・・・・・・ P8

1-3 工事展開等について

(1) 年度別整備スケジュール・・・・・・・・	P9
(2) 宅地の整備基準（一般宅地）・・・・・・・・	P11
(参考) 換地意向確認の結果・・・・・・・・	P13

2 今泉地区に係る都市計画について

2-1 用途地域の変更について

(1) 用途地域とは・・・・・・・・	P14
(2) 変更の目的・・・・・・・・	P14
(3) 変更の内容・・・・・・・・	P14

2-2 地区計画の決定について

(1) 地区計画とは・・・・・・・・	P18
(2) 決定の目的・・・・・・・・	P18
(3) 地区計画の原案の内容・・・・・・・・	P18

2-3 縦覧及び意見書受付

(1) 縦覧及び意見書の受付期間・・・・・・・・	P23
(2) 意見書提出先・・・・・・・・	P23
(3) 意見書提出方法・・・・・・・・	P23
(4) 今後のスケジュール・・・・・・・・	P23

■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り組みを行っています。

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、これまで段階的に高台部の事業認可（平成24年9月）～全体地区の認可（平成26年2月）を受けて造成工事を進めているところです。

また、平成26年7月～9月に実施した換地意向確認をもとに宅地需要の精査をした結果、一部の区域縮小や住宅・商業・工業等のボリュームの見直し等を行うとともに、土地区画整理事業の事業計画変更案を取りまとめました。

本日は、この事業計画変更案をはじめ、6つの項目についてご説明いたします。

- 1-1 事業計画変更について
- 1-2 換地の本申出（換地意向の最終確認）について
- 1-3 工事展開等について
- 2-1 用途地域の変更案について
- 2-2 地区計画の決定案について
- 2-3 縦覧及び意見書受付

本日の説明会に続いては、縦覧等の手続きを経て、平成27年12月までに事業認可を得て、事業進捗を図って参りたいと考えています。

■これまでの経緯

<土地区画整理事業>

平成24年 2月	土地区画整理事業（先行地区）の都市計画決定
9月	先行地区の事業認可
平成25年 2月	土地区画整理事業（全体地区）の都市計画変更
11月	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	全体地区の事業認可
7月～ 9月	換地意向確認の実施

1 今泉地区土地区画整理事業について

1-1 事業計画変更について

(1) 設計の概要

○ 施行区域の見直し

造成上影響のない山林などを区域から除外しました。また、三陸縦貫自動車道用地として必要な区域を一部見直した結果、全体面積を112.9haから112.4ha(▲0.5ha)に縮小しました。

○ 土地利用計画の見直し

平成26年7月～9月に実施した換地意向確認の結果や、造成計画及び排水計画の再検討を踏まえて、以下のように見直しました。

① 高台宅地の縮小

平成26年7～9月に実施した換地意向確認の結果を踏まえ、高台3、4、5の面積を縮小しました。

② 災害公営住宅の縮小

平成27年4月に実施した募集の結果、建築戸数が減少したため、建築面積も縮小しました。

③ 商業系エリアの縮小

換地意向確認を踏まえ、商業系エリアを縮小しました。

④ 道路線形の変更

都市計画道路3・6・4三本松相川線(国道340号)及び3・4・5町森の前線の都市計画変更を受けて線形を変更しました。

また、区画道路については、警察等との協議を踏まえ、造成計画の見直しや宅地等の配置変更に合わせて線形を変更しました。

⑤ 公園・緑地の配置及び形状の変更

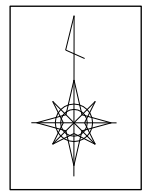
造成計画の再検討や道路線形変更及び宅地の配置変更に伴い配置及び形状を変更しました。

⑥ ロードサイド用地の新設

利便性の高い国道45号沿いに宅地(産業・工業用地等)を配置し、土地の有効活用を図りました。

【現計画】

平成26年2月 認可時点
地区面積：約112.9ha



高台2

高台3

高台4

高台5

高台6

高台7

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

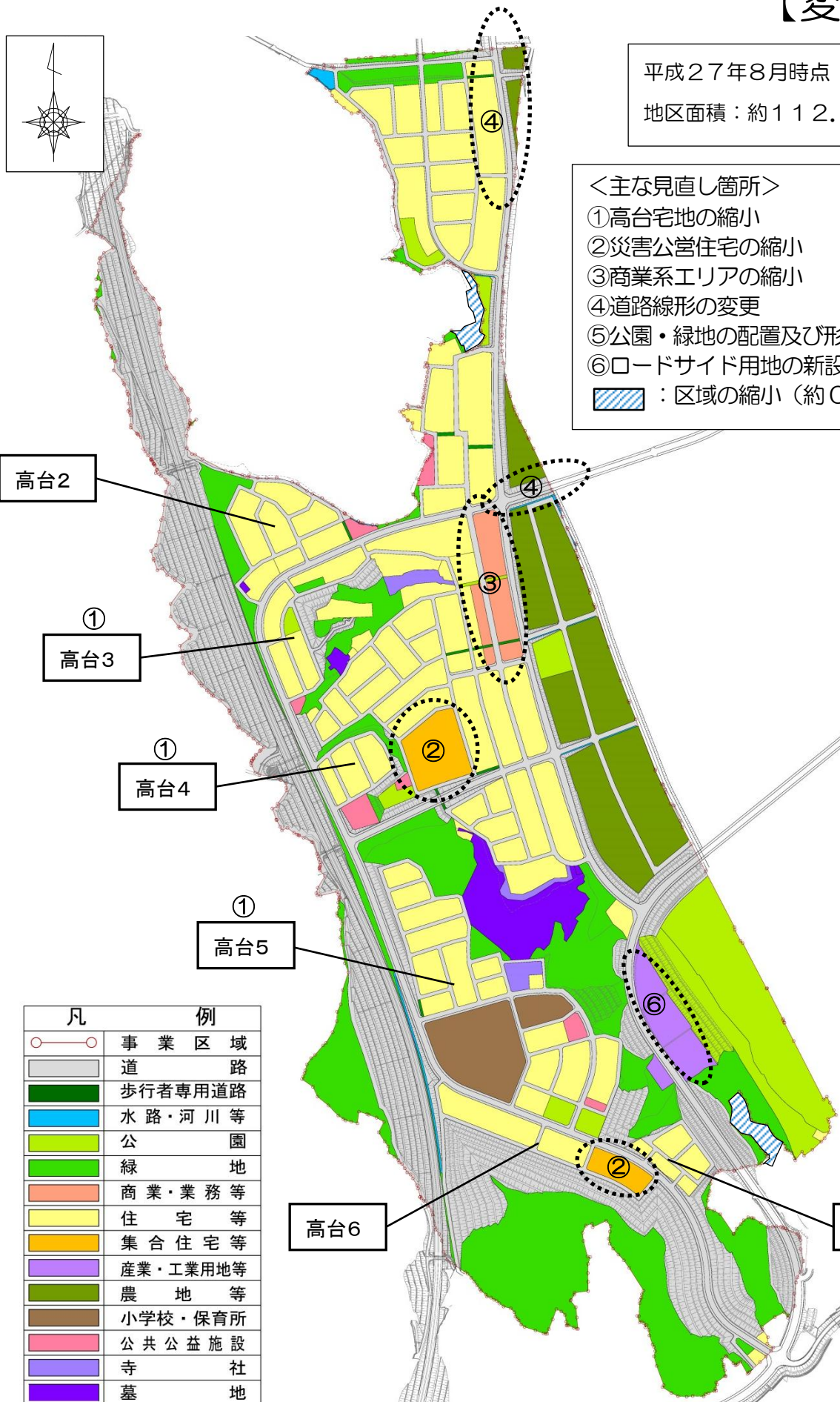
【変更案】

平成27年8月時点

地区面積：約112.4ha

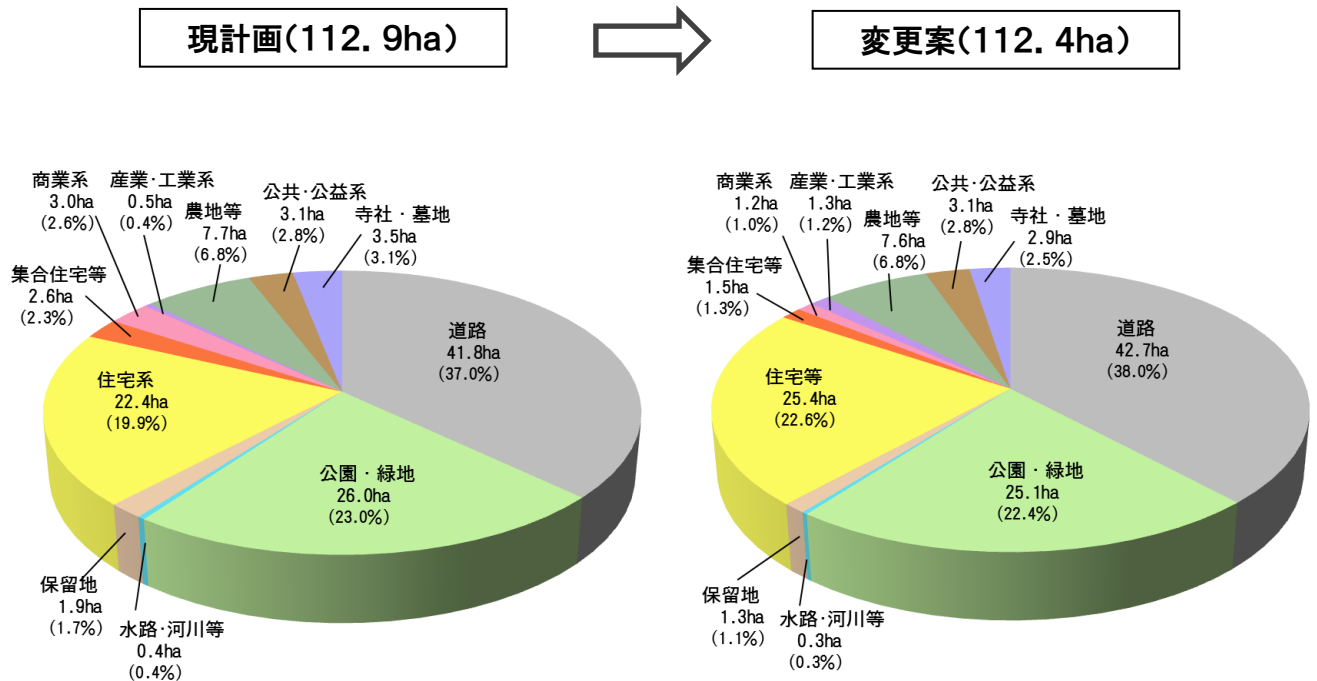
＜主な見直し箇所＞

- 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

○土地利用計画案



○ 減歩率

	現計画 ➡	変更案	主な変更理由
合算減歩率	57.91%	57.14%	—
公共減歩率	56.02%	55.87%	・道路等の見直しによる減 (▲0.15%)
保留地減歩率	1.89%	1.27%	・保留地面積の減 (▲0.62%)

- ・減歩率は、事業による土地の利用価値の増加の度合いに応じて算定されます。
- ・減歩率は平均値一律ではなく、個々の換地位置によって異なりますので、個別の減歩率は、仮換地案の供覧時にお示しします。

(2) 資金計画

(支出)

(単位：億円)

	現計画	⇒ 変更案	主な増減理由
公共施設整備費 (道路・公園等の整備費)	482.6	493.4	・物価高騰による工事単価の見直しによる増 ・計画見直しに伴う減
補償費 (立木等の補償費)	12.5	12.9	・数量の精査による増 ・実績に置き換えた事による減
宅地整地費 (宅地の整地工事費)	33.8	40.6	・工事単価見直しに伴う増
その他工事費 (事業のための調査費等)	21.1	19.4	・実績に置き換えた事による減
計	550.0	566.3	—

(収入)

(単位：億円)

	現計画	⇒ 変更案	主な増減理由
復興交付金等 (国の補助金)	448.6	460.9	・公共施設整備費等の工事費の増
保留地処分金	3.1	2.0	・保留地面積の縮小
市 費	0.8	0.1	・市費の見直しによる減
公共施設管理者負担金	97.5	103.3	・実績に置き換えた事による増
計	550.0	566.3	—

(3) 縦覧、意見書の提出

「1-1 事業計画変更について」で説明した内容について、次のとおり縦覧を行います。この案について意見のある市民及び利害関係者は、岩手県知事に対して、意見書を提出することができます。

〔縦 覧〕

事業計画変更（案）について、次のとおり縦覧します。

期 間：平成27年9月1日（火）～9月14日（月）※ 土日も縦覧できます。

時 間：午前8時30分～午後5時15分

場 所：独立行政法人都市再生機構 岩手震災復興支援本部

陸前高田復興支援事務所1階 小会議室

〔意見書の提出〕

提出期間：平成27年9月1日（火）～9月28日（月）

提出方法：岩手県県土整備部都市計画課へ持参又は郵送（9月28日（月）消印有効）で提出して下さい。

様式は任意ですが「意見書」と表記し、住所、氏名を記入して下さい。提出された意見については、意見の要旨を岩手県都市計画審議会に提出します。個別には回答致しませんので、ご了承願います。

提 出 先：岩手県 県土整備部都市計画課

住所 〒020-8570 岩手県盛岡市内丸10-1

電話 019-629-5892

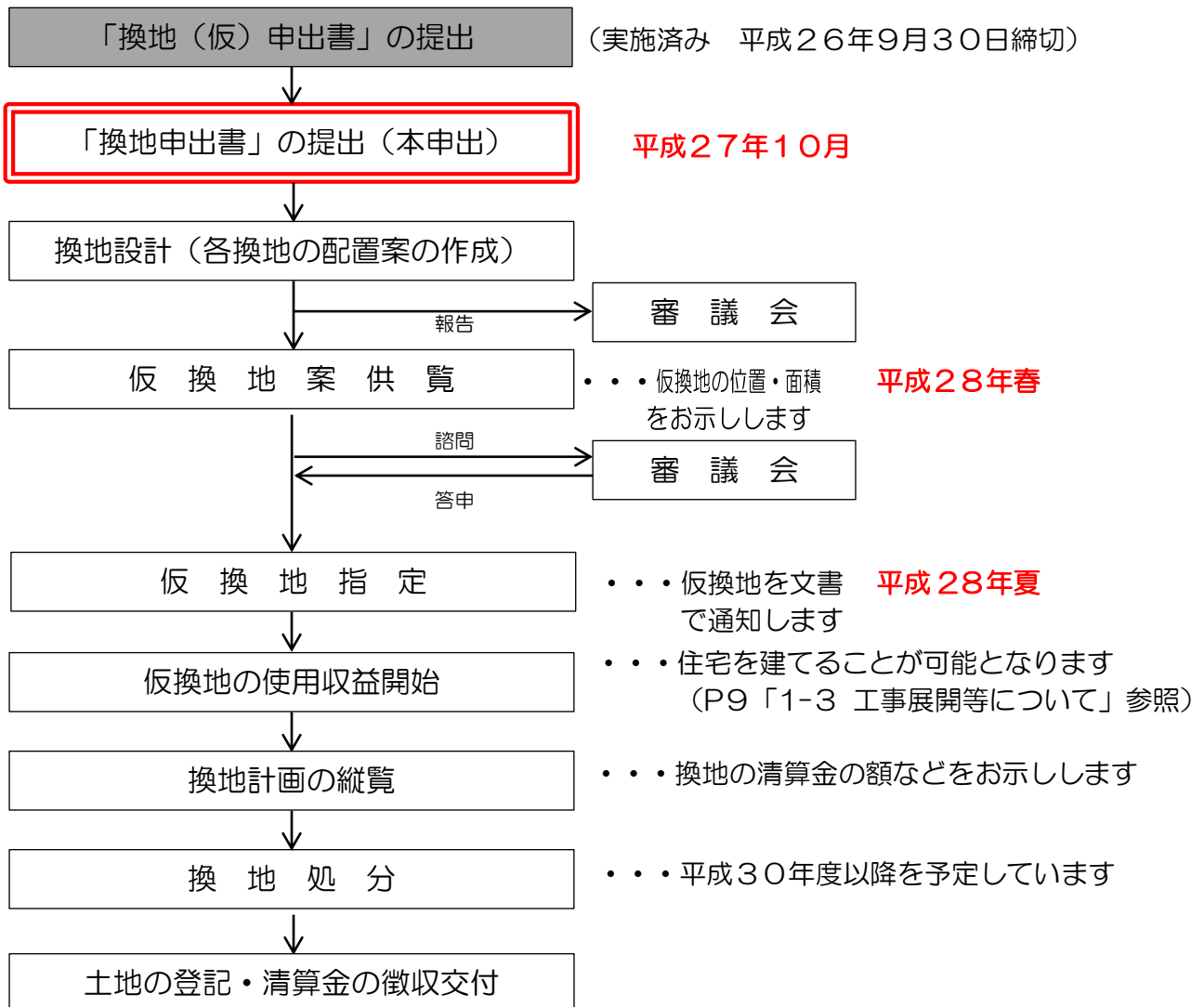
1-2 換地の本申出（換地意向の最終確認）について

現在、生活再建先として高台や商業系エリアへ換地を定めるための「換地申出」を受け付ける準備を進めています。（この手続きを「本申出」と呼んでいます。）これは、平成26年7月～9月に実施した「換地（仮）申出」に続く換地意向の最終確認です。

なお、換地の本申出をされない場合は、かさ上げ地の住宅地に換地されます。

換地の手続きは、以下の流れのとおり予定しています。

【土地区画整理事業の流れ】



1-3 工事展開等について

(1) 年度別整備スケジュール

施工ブロック別に、下記のスケジュールで整備を進める予定です。

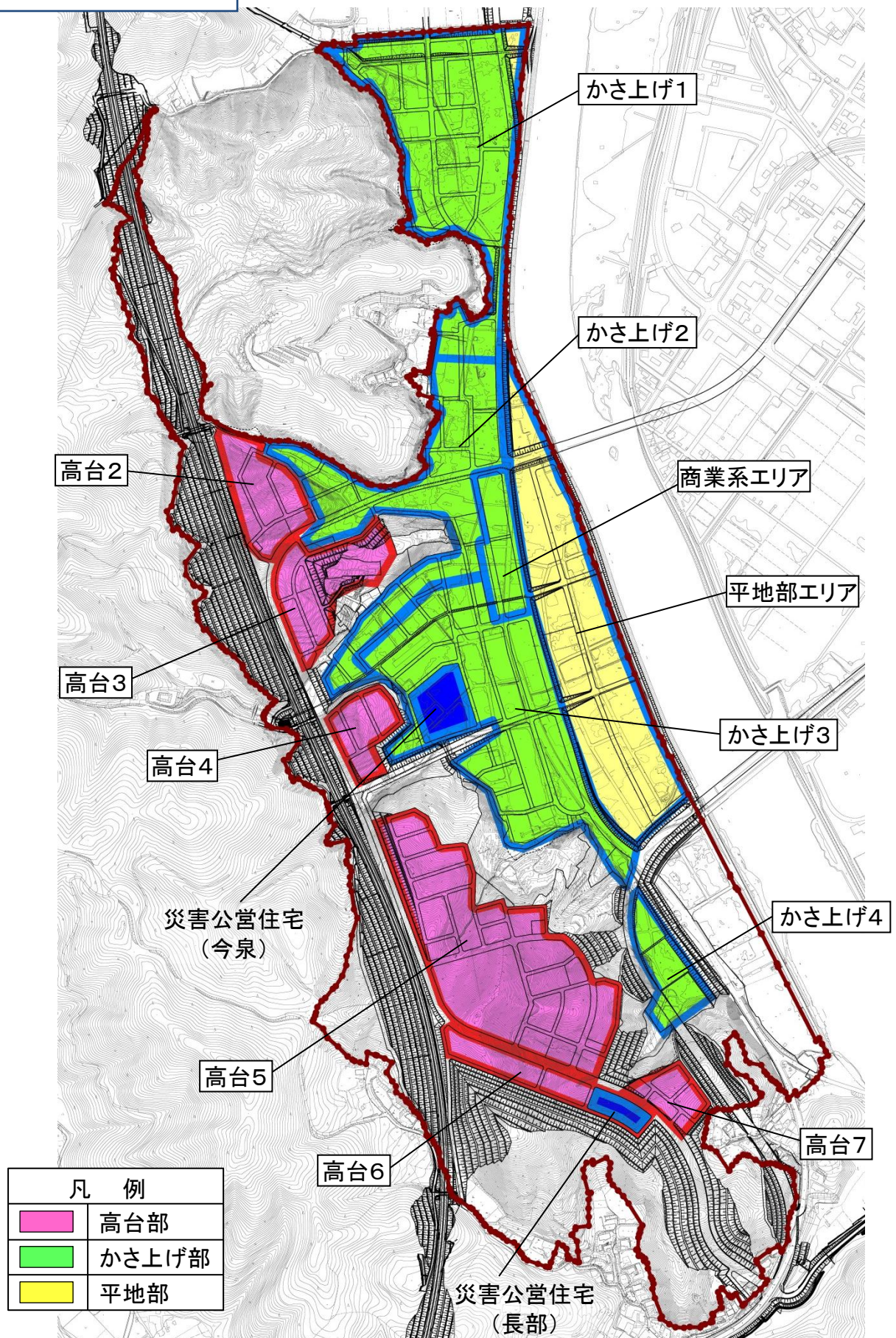
なお、これまで高台5・6・7は平成28年度中頃以降の完成としていましたが、平成29年度夏以降に順次完成していく予定に見直しています。

今 泉 地 区		年度別整備スケジュール			
		平成 27 年度	平成 28 年度	平成 29 年度	平成 30 年度
高 台 部	高台2	準備等			
	高台3	準備等			
	高台4				
	高台5				
	高台6				
	高台7				
	災害公営住宅(長部)				
か さ 上 げ 部	災害公営住宅(今泉)				
	商業系エリア				
	かさ上げ1				
	かさ上げ2				
	かさ上げ3				
	かさ上げ4				
平 地 部	平地部エリア				

凡 例		造成工事等		工事進捗に合わせ順次建築着工
-----	--	-------	--	----------------

※今後、権利者の皆様との協議や、工事展開の変更等にて、完成時期は変動することがあります。

施工ブロック位置図



(2) 宅地の整備基準（一般宅地）

○ 宅地の品質

宅地の強度は、1 宅地ごとにスウェーデン式サウンディング調査を行い、宅地地盤面から深さ0.5m～2.5mの区間において、長期許容応力度30KN（キロニュートン）/㎡以上を確保します。

調査箇所は、盛土部2箇所、切土部1箇所、切土・盛土混在部は3箇所とします。

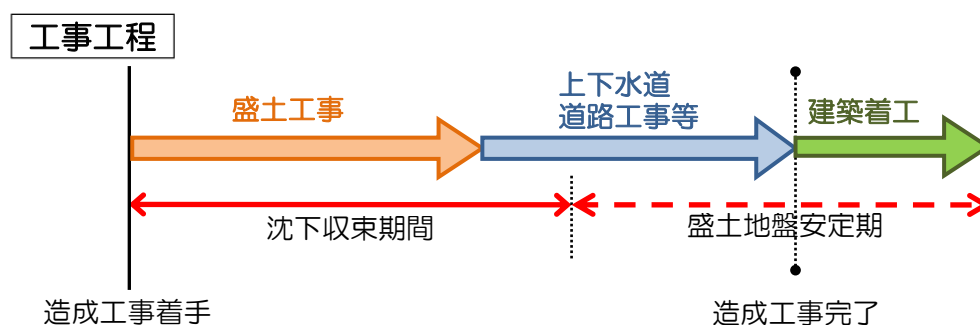
※ 30KN/㎡とは、1㎡当り3tの荷重に耐えられる地盤で、一般的な木造二階建て住宅が地盤補強なしに通常の布基礎で建築できることを参考に設定したものです。

地盤の長期許容応力度と建築物の基礎の構造方法

長期許容応力度 KN/㎡	基礎の構造方法		
	基礎ぐい	べた基礎	布基礎
20未満	○	×	×
20以上～30未満	○	○	×
30以上	○	○	○

（出典：国土交通省告示第1347号、戸建て木造住宅2階建ての場合）

宅地の沈下については、試験盛土の結果から、造成工事中にほぼ完了すると考えられ、住宅等を建築着工する段階では、盛土地盤は安定しています。



参考事例

	下和野 (試験盛土①)	高田高校 (試験盛土②)	旧市役所 (試験盛土③)	大石沖 (試験盛土④)
平均盛土厚	約6.0m	約8.4m	約7.5m	約11.0m
最大沈下量	12cm	15cm	18cm	25cm
沈下収束期間	約2ヶ月	約9ヶ月※	約2ヶ月	約3ヶ月

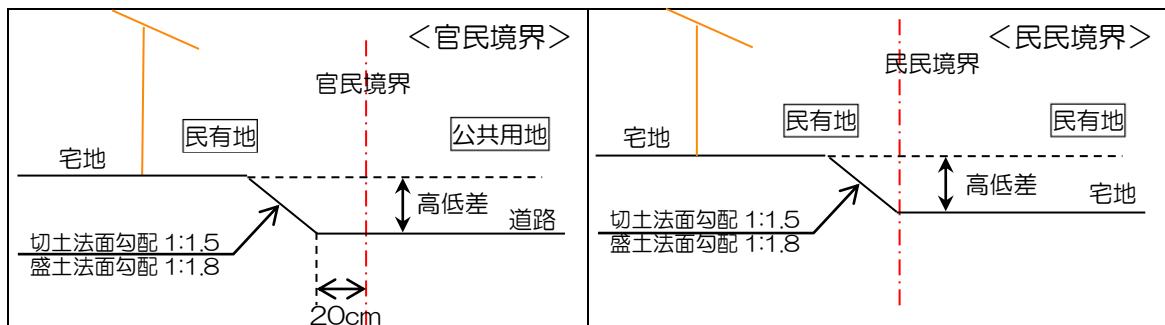
※試験盛土②の沈下収束期間は、支障物撤去による盛土工事中断期間4ヶ月を含みます。

○ 宅地仕上げ

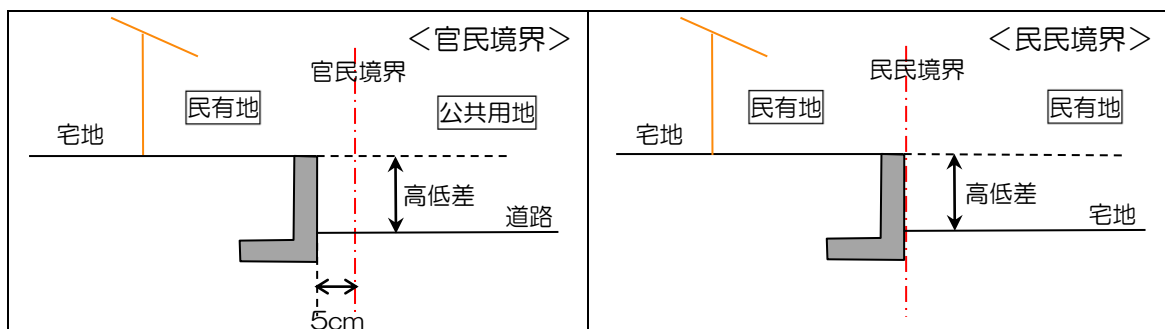
宅地の境界に発生する高低差について、高低差が0.5m未満の場合は「法面」^{のりめん}とし、法面の勾配^{*}は、宅地が切土の箇所については「1 : 1.5」、宅地が盛土の箇所については「1 : 1.8」とします。

また、高低差が0.5m以上の場合は、コンクリートの壁（直擁壁^{ちよくようへき}）を設置します。
なお、民有地が接する隣接地との境界については、下図のようにします。

●法面の場合（高低差 < 0.5m）



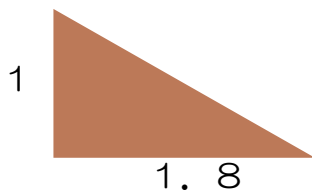
●擁壁の場合（高低差 ≥ 0.5m）



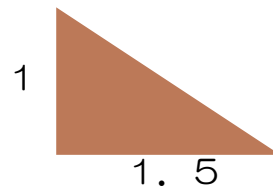
※法面の勾配について

勾配は、高さを1としたとき、水平の長さとの比率で表されます。

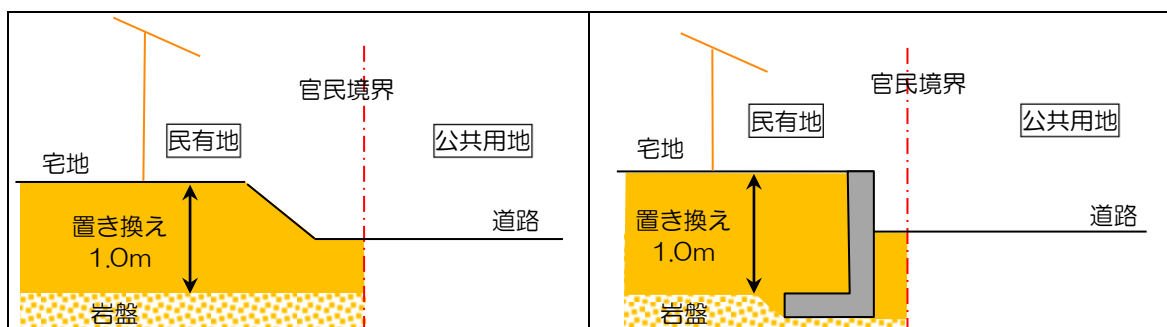
盛土（1 : 1.8）の場合



切土（1 : 1.5）の場合



また、計画地盤高で岩盤が確認された場合は、深さ 1.0mまで土を置き換えます。



(参考) 換地意向確認の結果

平成26年7月～9月実施の換地意向確認結果によりますと、前回（平成24年12月集計時点）と比較して、高台エリアを希望する方は減少しました。

(単位：件)

		土地利用計画 平成25年8月		平成26年度 意向確認	
高台	高台エリア	333		230	
	高台1	52		51	
	高台2	43	94		
	高台3	51			
	高台4	28		22	
	高台5	56	104	83	
	高台6	33			
	高台7	15			
	※ 防集再建		55		74
かさ上げ	かさ上げエリア			22	
	商業系エリア			17	
	集約換地エリア			5	
平地部エリア				5	

- ※ 上記の表は平成26年10月6日時点。
 ただし、防集再建欄は平成26年12月末時点での協議会参加者の人数であり、土地
 区画整理事業区域外からの移転人数を含む。
- ※ 地権者約500名のうち、上記の申出をしていない人は、かさ上げ地の住宅地に換
 地されます。

2 今泉地区に係る都市計画について

2-1 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、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。

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。

(2) 変更の目的

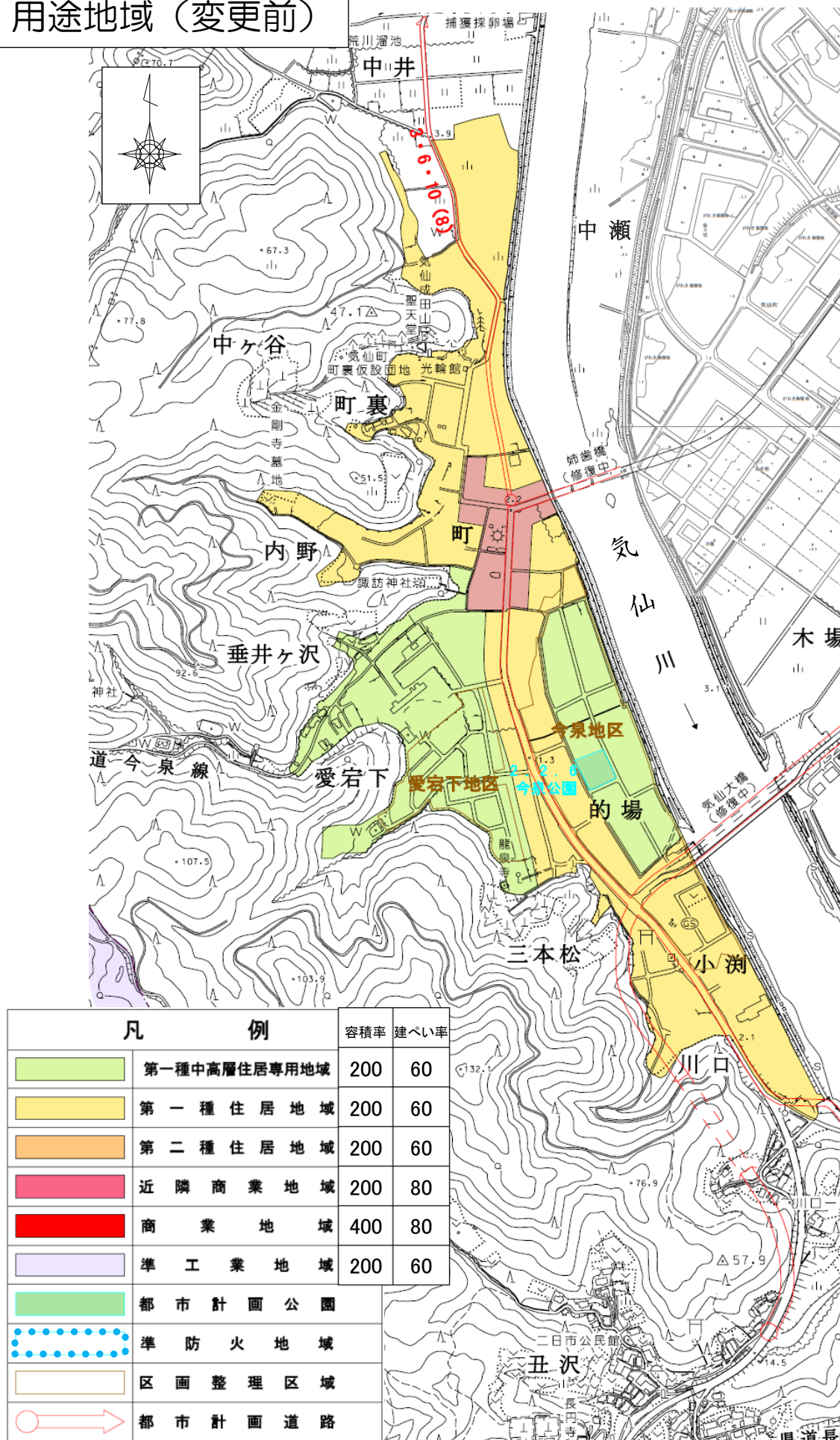
今泉地区被災市街地復興土地区画整理事業の事業計画変更に伴い、土地利用計画との整合を図るため、用途地域を変更します。

(3) 変更の内容（P15、P16 の図面を参照）

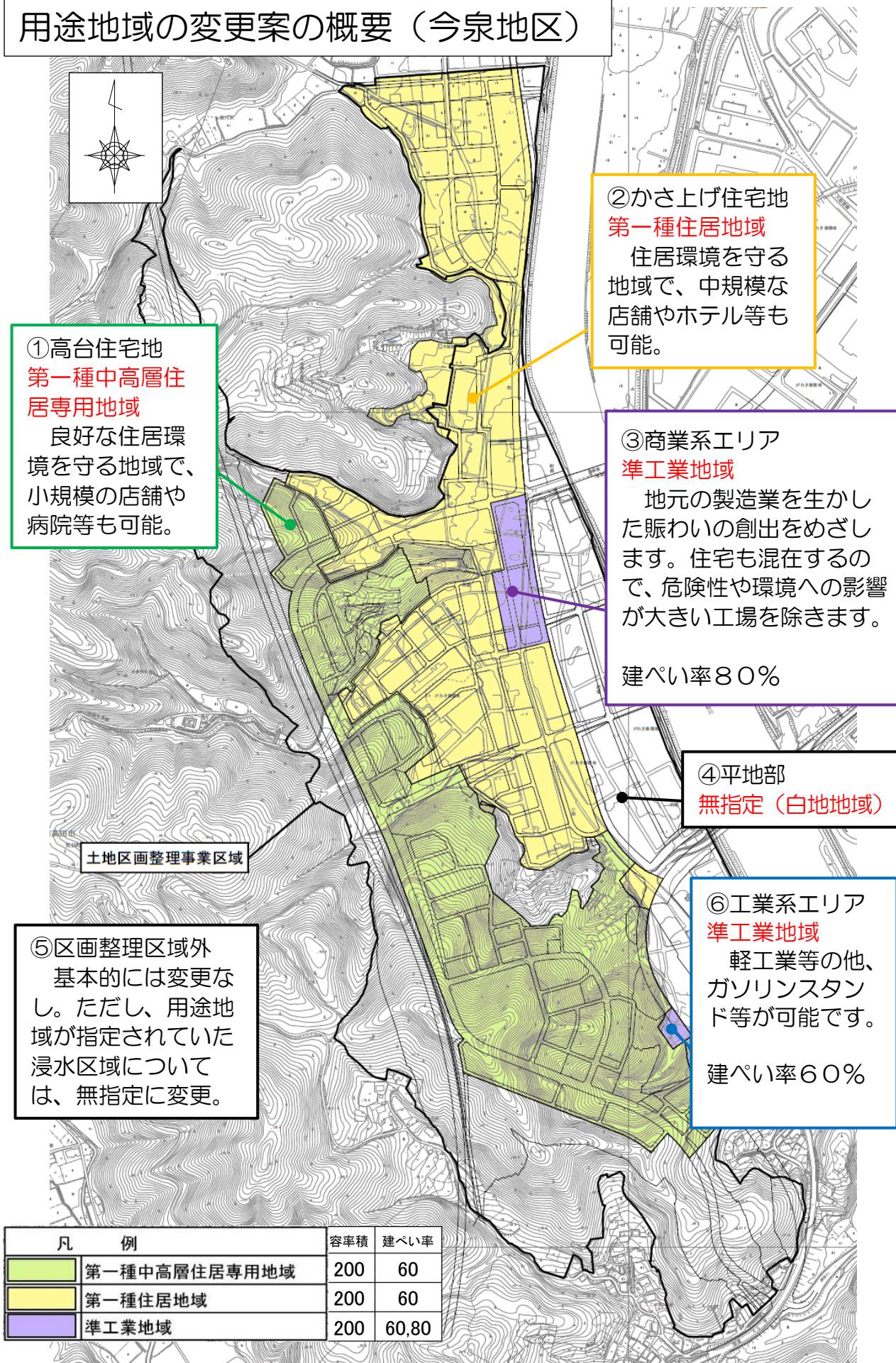
種 類	面 積(ha)※		構成比(%)		建築物の 容積率	建築物の 建ぺい率	・外壁の後退距離の限度 ・建築物敷地面積の最低限度 ・建築物の高さの限度
	変更前	変更後	変更前	変更後			
第一種中高層住居専用地域	85	97	39	41.8	20/10以下	6/10以下	—
第一種住居地域	87	90	40	38.9	20/10以下	6/10以下	—
近隣商業地域	9.6	6.8	4.4	2.9	20/10以下	8/10以下	—
商業地域	20	20	9.2	8.6	40/10以下	8/10以下	—
準工業地域	16	19	7.4	7.8	20/10以下	6/10以下及び8/10以下	—
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）



(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	準住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	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	○	○	○	○	○	○	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。
	店舗等の床面積が 150㎡を超え、500㎡以下のもの			②	③	○	○	○	○	○	○	④	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。
	店舗等の床面積が 500㎡を超え、1,500㎡以下のもの				③	○	○	○	○	○	○	④	③ 2階以下。
	店舗等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの					○	○	○	○	○	○	④	④ 物品販売店舗、飲食店を除く。
	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、バレーボール練習場等				▲	○	○	○	○	○	○	○	▲ 3,000㎡以下
	カラオケボックス等					▲	▲	○	○	○	▲	▲	▲ 10,000㎡以下
	麻雀屋、ぱちんこ屋、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
	※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）				▲	○	○	○	○	○	○	○	▲ 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								○	○	○	○	① 50㎡以下 ② 150㎡以下
	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	○	○	○	作業場の床面積 ① 50㎡以下 ② 150㎡以下 ③ 300㎡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				①	②	○	○	○	○	○	○	① 1,500㎡以下 2階以下 ② 3,000㎡以下
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 2013』（岩手県県土整備部都市計画課）より

2-2 地区計画の決定について

(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) 決定の目的

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。

(3) 地区計画の原案の内容（P19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、字小渕及び字的場の各一部 (今泉地区被災市街地復興土地区画整理事業区域のうち、平地部を除く区域)
面 積	約 58.7ha

Q 地区計画の区域内で建物等を建てる際に必要な手続は？

A 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、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条例の制定も予定しており、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。

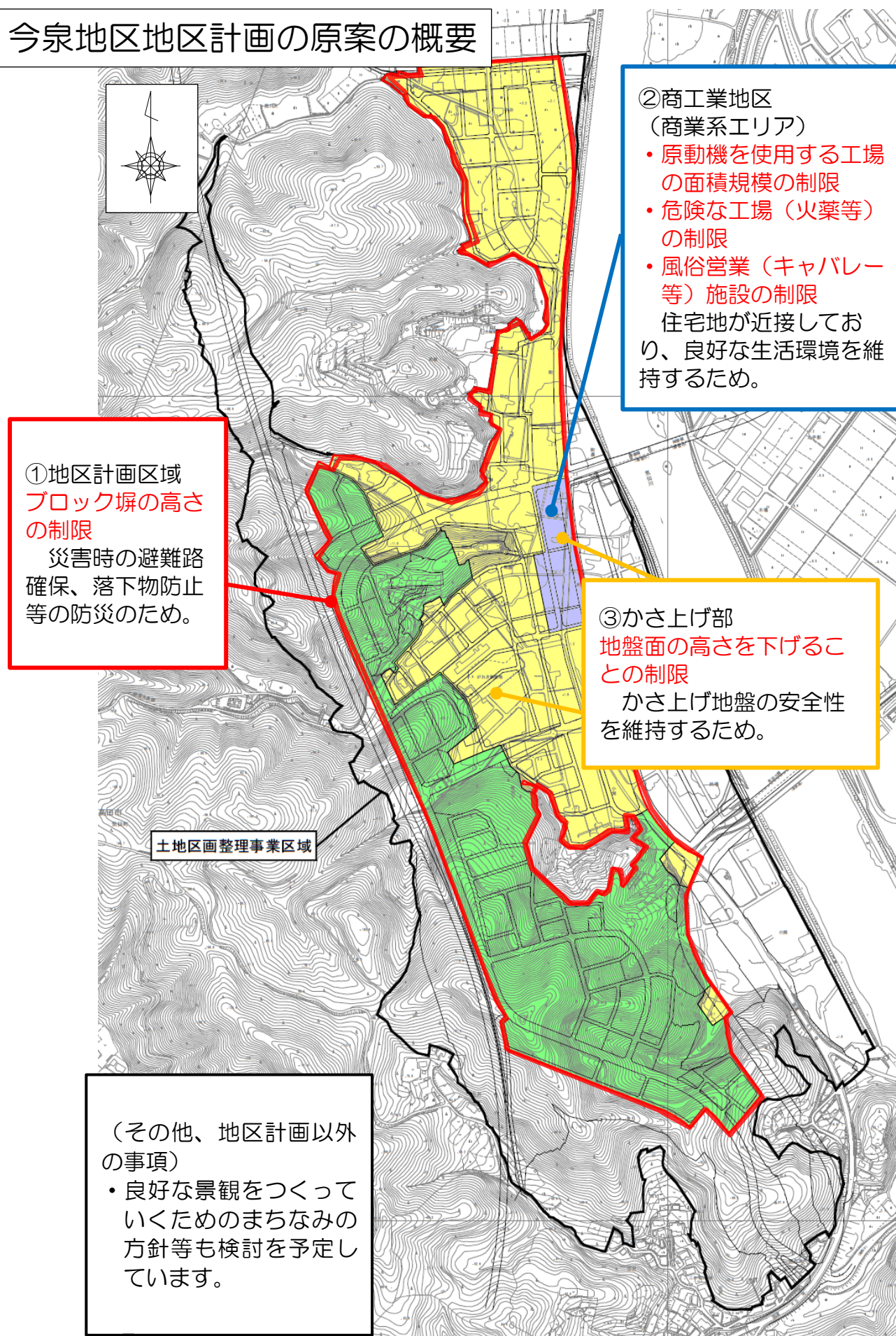
Q なぜ地盤を下げてはいけないのか？

A 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、作ることは可能です。

Q なぜブロック塀はダメなのか？

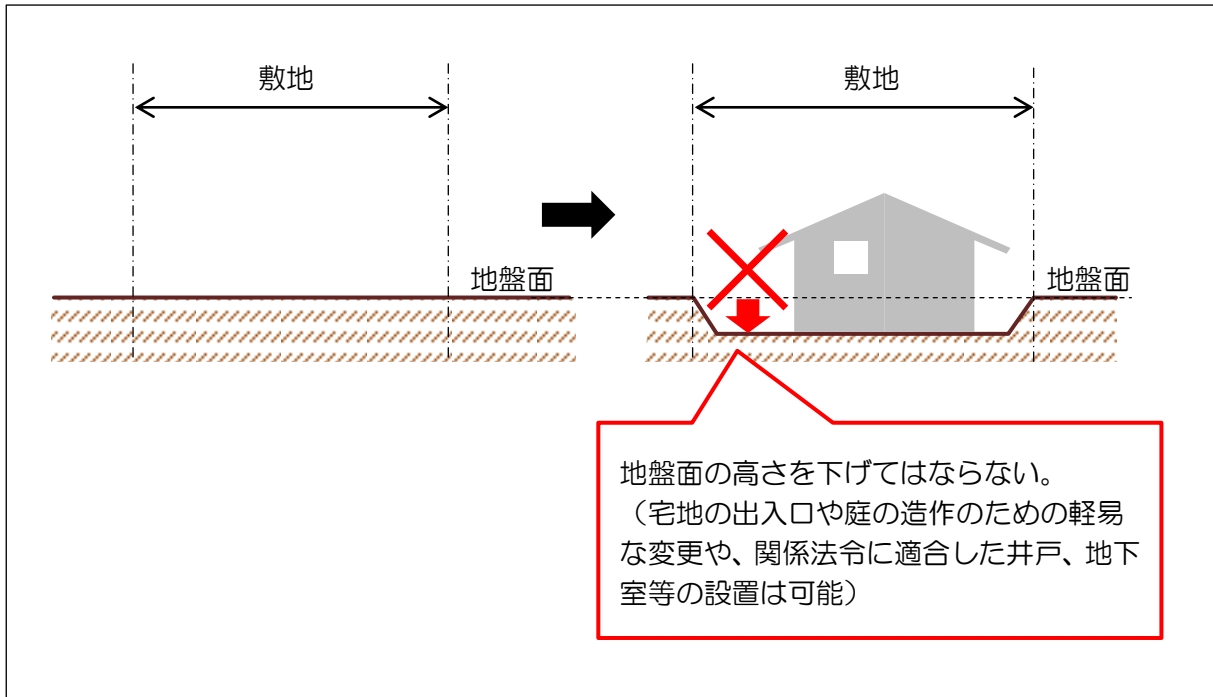
A 過去の地震等で、ブロック塀の倒壊により負傷者が出たり、避難路が閉塞したりした例があるからです。安全・安心のまちづくりの観点から、敷地の道路等に面した側には、高さ60cm以上のブロック塀等の設置を規制することとしました。生垣や木柵、フェンス等は問題ありません。

今泉地区地区計画の原案の概要

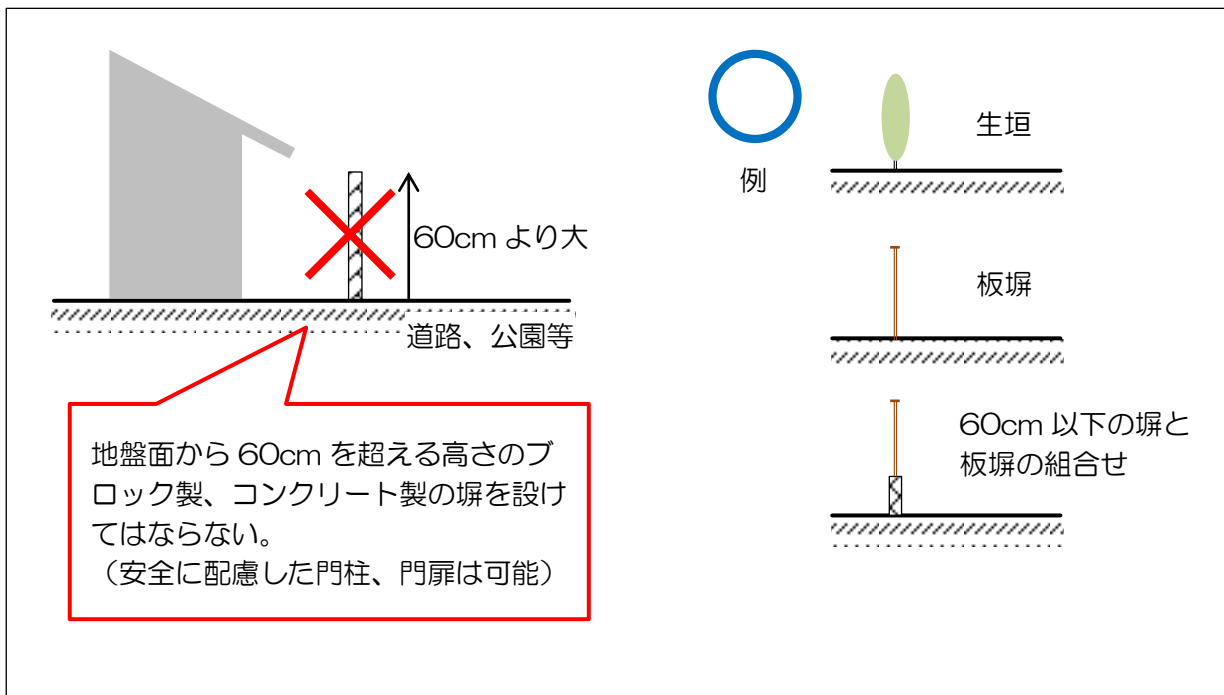


(制限内容のイメージ)

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（区画整理区域（平地部除く））



●地区計画の原案（計画書）

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		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。 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。
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。
	建築物等の規制・誘導の方針	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。 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。 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。

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	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（り）項第4号に掲げる建築物（※1） (3) 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（※2）	—	—	
	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。			

※1 建築基準法別表第2（り）項第4号：危険物の貯蔵又は処理に供する建築物で、一定規模以上の火薬類や石油類等を扱うもの。

※2 キャバレーやナイトクラブ等の風俗営業をする施設。

2-3 縦覧及び意見書受付

2-1、2-2 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) 縦覧及び意見書の受付期間

案 件	期間及び場所	
用途地域	縦覧・意見書受付 平成 27 年 9 月 1 日（火）～15 日（火） 場所 独立行政法人都市再生機構 岩手震災復興支援本部 陸前高田復興支援事務所 1 階 小会議室	
今泉地区 地区計画	① 原案について※ 縦覧 9 月 1 日（火）～15 日（火） 意見書受付 9 月 1 日（火）～24 日（木） 場所 独立行政法人都市再生機構 岩手震災復興支援本部 陸前高田復興支援事務所 1 階 小会議室	② 案について※ 縦覧・意見書受付 10 月 13 日（火） ～27 日（火） 場所 市役所 3 号棟 1 階 都市計画課
縦覧時間 午前 8 時 30 分～午後 5 時 15 分（土日とも縦覧できます。）		

※ 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

陸前高田市都市整備局都市計画課（市役所 3 号棟 1 階）

住所 〒029-2292 陸前高田市高田町字鳴石 4 2 番地 5

電話 0192-54-2111（内線 302）

(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
平成 27 年 8 月 28 日、29 日、31 日、9 月 1 日	説明会
9 月 1 日～	縦覧、意見書の受付
11 月	陸前高田市都市計画審議会
12 月	都市計画変更等の告示

【お問合せ先】

陸前高田市

都市整備局 市街地整備課（土地区画整理事業に関する事）
都市計画課（都市計画、用途地域、地区計画等に関する事）

〒029-2292 陸前高田市高田町字鳴石 42-5 陸前高田市役所

TEL 0192-54-2111（代表） 市街地整備課 内線 452、453、454
都市計画課 内線 302

独立行政法人都市再生機構（UR 都市機構）

岩手震災復興支援本部 陸前高田復興支援事務所（土地区画整理事業に関する事）

〒029-2203

陸前高田市竹駒町字相川 28-1

TEL 0192-53-2630