

安渡地区

地区計画の手引き

平成 27 年 8 月

大 槌 町

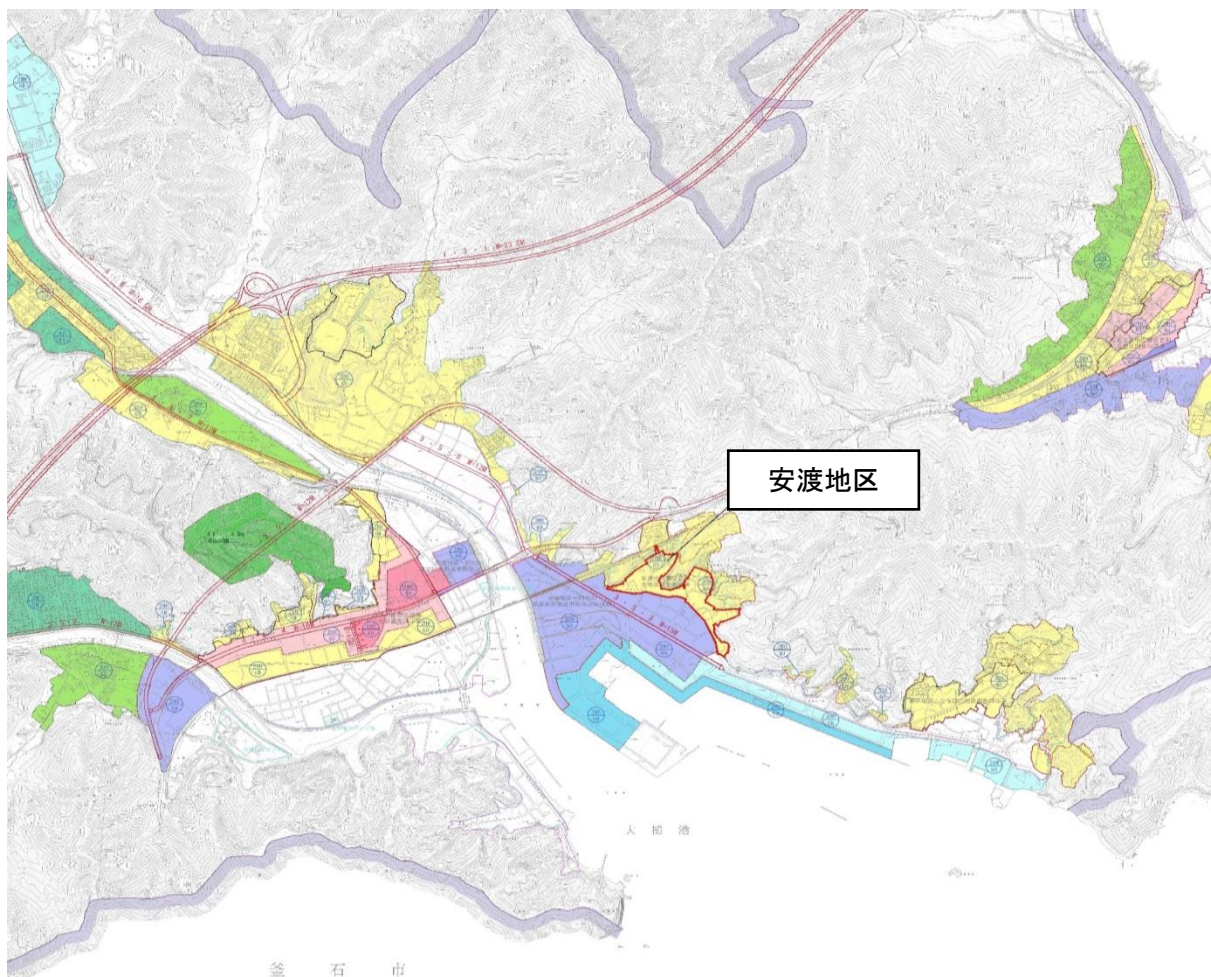
目 次

I	はじめに	1 ページ
II	都市計画法に基づく制限	2 ページ
III	安渡地区地区計画	2 ページ
IV	地区整備計画の解説	6 ページ
1	建築物の用途の制限	6 ページ
2	建築物等の高さの最高限度	6 ページ
3	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	7 ページ
4	地盤面の高さの制限	9 ページ
5	垣又はさくの構造の制限	9 ページ
V	届出の手続き	9 ページ
VI	「地区計画条例」について	16 ページ

I はじめに

安渡地区は、震災復興土地区画整理事業により、既存のコミュニティを維持しながら、高台に地域の中心を再編し、低地部と連携した多様な魅力を持ったコンパクトな市街地の再生と、職住近接の実現を目指しています。このため、震災復興土地区画整理事業により整備された安全な市街地を維持保全し、適正な土地利用等の規制誘導を図るとともに、土地の嵩上げによって整備された土地の改変が無秩序に行われないように保全を図ることを目的として、平成27年8月4日に「安渡地区地区計画」を都市計画決定しました。また地区計画については、建築物の制限に関し地区計画条例も合わせて制定されました。この冊子は、地区計画の内容について説明したものです。この制度の趣旨をご理解いただき、本地区のまちづくりにご協力くださいますようお願いいたします。

■安渡位置図



Ⅱ 都市計画法に基づく制限

安渡地区では、都市計画法に基づき地区計画以外に用途地域も定められています。
したがって、建築物の建築を行う場合には、これらの制限を守っていただくこととなります。

	第一種住居地域
建ぺい率	60%
容積率	200%
建築物の用途制限	建築基準法別表第二（ほ）項に掲げる建築物

※上記につきましては、大槌町発行「用途地域ってなんですか。。。」を参考にしてください。

Ⅲ 安渡地区地区計画（地区計画計画書）

安渡地区地区計画は、都市計画法に定める手続きにより、「地区計画計画書」として定めています。

地区計画は、次のとおり「区域の整備・開発及び保全の方針」と「地区整備計画」を定めています。

大槌都市計画地区計画の決定（大槌町決定）

平成 27 年 8 月 4 日大槌町告示第 1 3 1 号

都市計画安渡地区地区計画を次のように決定する。

名 称		安渡地区地区計画
位 置		岩手県上閉伊郡大槌町安渡二丁目及び安渡三丁目の各一部
面 積		約 6.0 h a
地区計画の目標		本地区は、東日本大震災による津波以前においては、大槌漁港に面して市場や大小の加工場や、大槌まつりの舞台となる大槌稻荷神社などがあったが、東日本大震災津波によって高台の一部の住宅地を除き大きな被害を受けた。このため、震災復興土地区画整理事業などが行われている。 大槌町東日本大震災津波復興計画においては、大槌漁港に隣接する立地を活かし、まちの雇用と産業を牽引する地域として再興し、被災を免れた既存住宅地と連続する山側のエリアに新たな住宅地を確保し海を望む高台の良好な住宅地をつなぐ環境づくりの推進が位置づけられている。 また、既存のコミュニティを維持しながら、高台に地域の中心を再編し、低地部と連携した多様な魅力を持ったコンパクトな市街地の再生と、職住近接の実現を目指している。 本計画は、土地利用及び建築物等を適切に誘導することにより、住宅地として調和のとれた、活力ある健全な市街地形成を図ることを目的とする。
区域の整備、開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	旧道よりも北側のエリアを嵩上げし、新たな住宅地を整備して、安全な生活の場を確保する。
	建築物等の整備の方針	建築物の建替え等を通じて地区の目標とする市街地の形成を図るため、建築物等の整備の方針を以下のように定める。 1. 地区の健全な市街地環境の形成を図るため、建築物の用途の制限を定める。 2. 調和の取れた住環境の形成を図るため、建築物等の高さの最高限度を定める。 3. 地区の良好な街並みの形成を図るため、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限を定める。 4. 災害時の防災性を確保するため、震災復興土地区画整理事業の造成工事竣工時の地盤面の高さを維持する。 5. 良好な住環境の向上と防災性の向上を図るため、垣、又はさくの構造の制限を定める。
	その他当該区域の整備、開発及び保全に関する方針	-

地区整備計画	建築物に関する事項	地区の区分	地区の名称	住宅地区
		地区の面積	約 6.0ha	
		地区施設の配置及び規模	-	
		建築物等の用途の制限	次に掲げる建築物は建築してはならない。ただし、本地区計画に係る都市計画決定時において既に建築されているものについてはこの限りでない。 1. 畜舎。ただし、ペットとして飼育する犬、猫等の小動物の畜舎で 15 m²以下のもの並びに動物病院及びペットショップその他これらに類するものを除く。	
		建築物の敷地面積の最低限度	-	
		建築物等の高さの最高限度	20m	
		壁面の位置の制限	-	
		建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	1. 建築物の屋根及び外壁の色彩は、原色を避け、落ち着いた色調とし、周辺の環境と調和したものとする。 2. 地盤面の高さは、震災復興土地区画整理事業の造成工事竣工時の高さを維持する。	
		垣又はさくの構造の制限	道路及び公園、公共空地に面してコンクリートブロック塀等をつくる場合、高さを 0.6m 以下とする。	

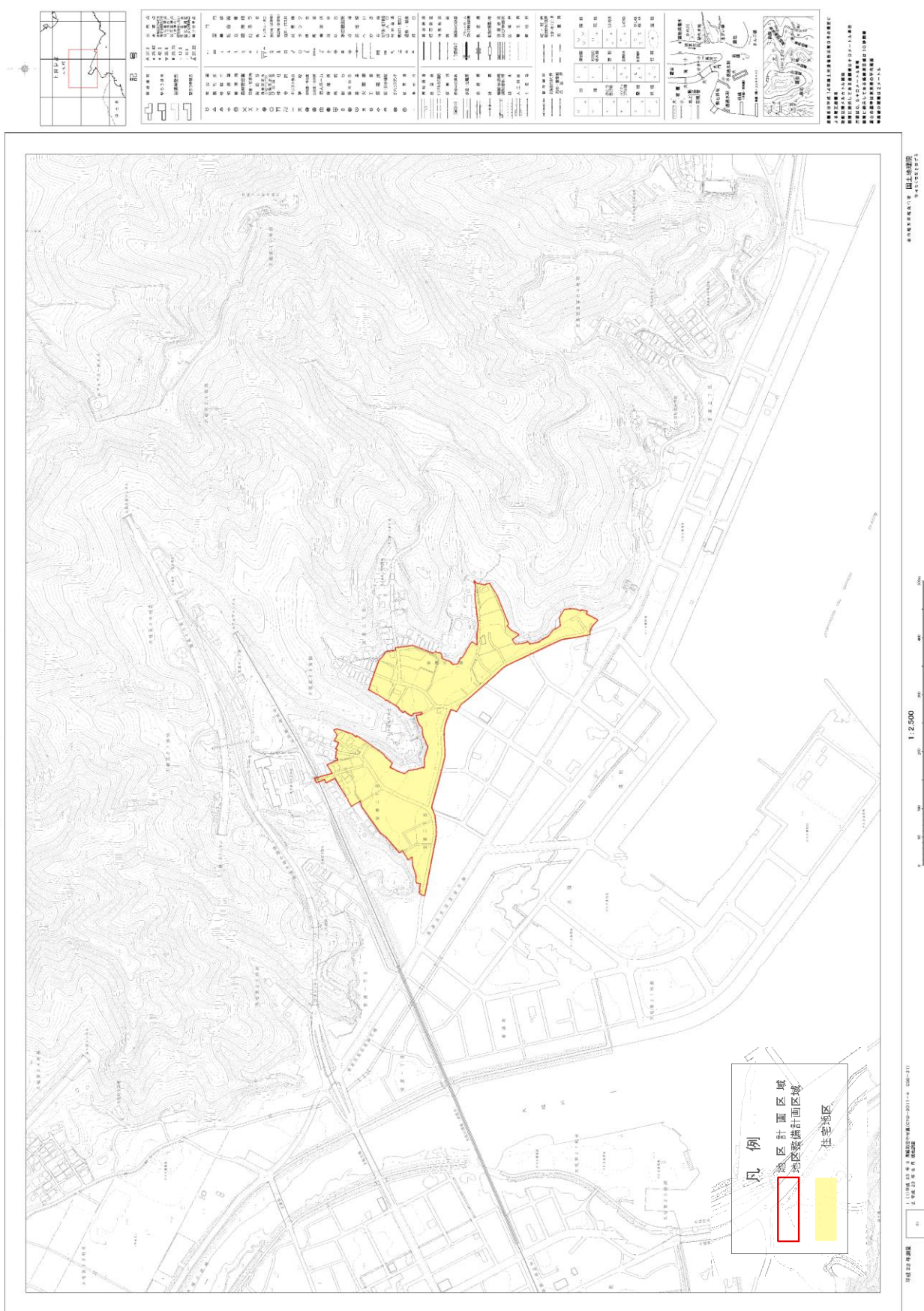
「計画区域、地区整備計画区域及び地区の区分は、計画図表示のとおり」

理由 安全・安心に配慮され、住宅地として調和のとれた活力ある健全な市街地の形成を図ることを目的として、地区計画を決定する。

■安渡地区 地区区分図

大槌町都市計画基本図

1:2,500 災害復興計畫圖基圖



Ⅳ 地区整備計画の解説

地区計画で、具体的な制限は地区整備計画で定めており、その内容を次のように定めます。

1 建築物の用途の制限

本地区内においては、土地利用計画に合わせて用途地域が定められていますが、本地区が目標とする良好なまちづくりの実現のため、用途地域以外にも地区計画条例で用途地域ごとに次のような建築物の用途の制限が定められています。

※ 建築基準法及び地区計画による「主要建築物の用途制限」の表（17ページ）をご覧ください。

①安渡地区（第一種住居地域）内の制限

建築基準法別表第二（ほ）項に掲げられている建築物以外でも、次のように地区整備計画で制限している建築物は建築することができません。

地区整備計画

次に掲げる建築物は建築してはならない。ただし、本地区計画変更に係る都市計画決定時において既に建築されているものについてはこの限りでない。

- 1 畜舎。ただし、ペットとして飼育する犬、猫等の小動物の畜舎で 15 m²以下のもの並びに動物病院及びペットショップその他これらに類するものを除く。

【解説】

- (1) 1の「畜舎」のうち、ペットとして飼育する犬、猫等の小動物の畜舎で 15 m²以下のもの並びに動物病院（入院施設、宿泊施設の用途を有するもの）及びペットショップその他これらに類するものを除きます。

2 建築物等の高さの最高限度

地区整備計画

建築物の高さの制限：20m

建築物の最高高さは、20mと定めています。これは、商業地域、近隣商業地域に絶対高さ制限がなく、また北側斜線制限もないため、住環境の保全から、制限を設けました。20mは、概ね6～7階の建築物の高さです。

3 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限

地区整備計画

1. 建築物の屋根及び外壁の色彩は、原色を避け、落ち着いた色調とし、周辺の環境と調和したものとする。

建築物の屋根及び外壁の色彩は、街並みとの調和に配慮して計画する必要があります。このため、建築物の色彩を次のように定めています。

ここで言う周辺環境とは、自然環境、都市環境を含む総合的なものと考えます。
※ 色彩については、「岩手県景観計画」の色彩基準を参考にしてください。

「岩手県景観計画」別表1（一般地域）より抜粋。

色彩	推奨色	屋根及び外壁等は、純色等（※3）は用いず、原則として推奨色（※4）を用いる等、周辺環境と調和するよう努めること。 屋根及び外壁等は、周辺の建築物等と同様の色調の色を用いる等、周辺景観と調和するよう努めること。
----	-----	---

※3 純色等 マンセル表色系（JIS Z 8721）において、各色相の最も彩度の高い色及び彩度 10 度以上の色をいう。

※4 推奨色 マンセル表色系（JIS Z 8721）において、次の範囲の色をいう。

色相	外壁		屋根	
	明度	彩度	明度	彩度
R（赤）系	2.5 以上 6.0 未満	6.5 以下	6.0 未満	6.5 以下
	2.0 以上 2.5 未満	1.5 を超え 6.5 以下		
YR（黄赤）系	3.0 以上 7.0 未満	6.5 以下	7.0 未満	6.5 以下
	2.5 以上 3.0 未満	1.5 を超え 6.5 以下		
Y（黄）系	3.0 以上 7.5 未満	6.0 以下	7.5 未満	6.0 以下
	2.5 以上 3.0 未満	1.5 を超え 6.0 以下		
GY（黄緑）系	3.0 以上 7.0 未満	5.5 以下	7.0 未満	5.5 以下
	2.5 以上 3.0 未満	1.5 を超え 5.5 以下		
G（緑）系	2.5 以上 6.5 未満	5.0 以下	6.5 未満	5.0 以下
	2.0 以上 2.5 未満	1.5 を超え 5.0 以下		
BG（青緑）系	2.5 以上 6.0 未満	5.0 以下	6.0 未満	5.0 以下
	2.0 以上 2.5 未満	1.5 を超え 5.0 以下		
B（青）系	2.5 以上 5.5 未満	5.0 以下	5.5 未満	5.0 以下
	2.0 以上 2.5 未満	1.5 を超え 5.0 以下		
PB（青紫）系	2.0 以上 5.0 未満	5.5 以下	5.0 未満	5.5 以下
	1.5 以上 2.0 未満	1.5 を超え 5.5 以下		
P（紫）系	2.0 以上 5.0 未満	5.5 以下	5.0 未満	5.5 以下
	1.5 以上 2.0 未満	1.5 を超え 5.5 以下		
RP（赤紫）系	2.5 以上 5.5 未満	6.0 以下	5.5 未満	6.0 以下
	2.0 以上 2.5 未満	1.5 を超え 5.0 以下		
N（無彩色）	2.5 以上 9.0 未満	—	2.0以上 7.0未満	—

4 地盤面の高さの制限

地区整備計画

2. 地盤面の高さは、震災復興土地区画整理事業の造成工事竣工時の高さを維持する。

津波からの安全なまちづくりを目指して、地盤面の高さを決めて整備事業を行っています。安心・安全な市街地で、日照等の環境を維持するために、地盤面の高さを定めています。

5 垣又はさくの構造の制限

地区整備計画

道路及び公園、公共空地に面してコンクリートブロック塀等をつくる場合、高さを0.6m以下とする。

第一種住居地域においては、コンクリートブロックによる塀を設ける場合、地震時の災害の危険性を考慮して、その高さは0.6m以下とします。

V 届出の手続き

(1) 届出をしなければならない行為

安渡地区の地区計画区域内において次の行為を行う場合は、都市計画法第58条の2の規定により、その行為に着手する日の30日前までに、大槌町長に届出が必要です。

- ①土地の区画形質の変更（切土、盛土、道路・宅地の造成等）
- ②建築物の建築（新築、増改築、移転、修繕等）
- ③工作物の建設
- ④建築物等の用途変更
- ⑤建築物等の形態又は意匠の変更

(2) 届出に必要な書類

- ①地区計画の区域内における行為の届出書【様式第1号】
- ②添付図面（次ページのとおり）

(3) 提出部数

1 部

(4) 提出先

大槌町役場 復興局 復興推進課

〒028-1192 岩手県上閉伊郡大槌町上町 1 番 3 号

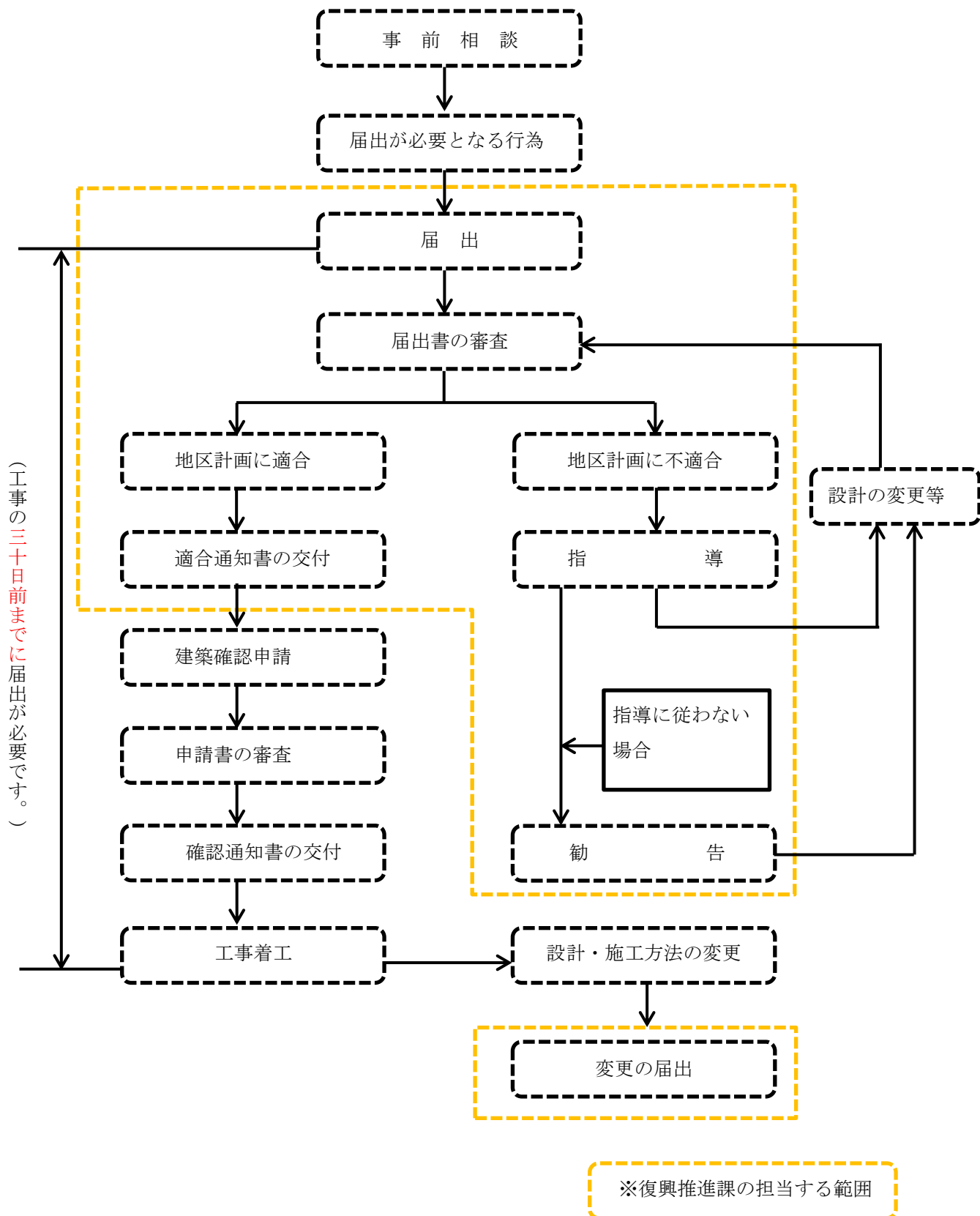
TEL : 0193-42-8714 FAX : 0193-42-3855

E-mail : fukkousuisin@town.otsuchi.iwate.jp

■届出書の添付図面

行為の種別	図 面	縮 尺	備 考
①土地の区 画形質の 変更	付 近 見 取 図（位 置 図）	1/1,000	行為の場所を表示する。
	土 地 断 面 図	1/100 以上	FH ラインを表示する。 2 方向
	設計図	1/100 以上	
②建築物の 建築 ③工作物の 建設	付 近 見 取 図（位 置 図）	1/1,000 以上	行為の場所を表示する。
	配置図	1/100 以上	敷地内における建築物又は工作物の位置を表示する。
	立面図	1/50 以上	二面以上 マンセル値を記載する。
	各 階 平 面 図	1/50 以上	建築物にあっては各階。
	土 地 断 面 図	1/100 以上	FH ラインを表示する。 2 方向
④建築物等 の用途の 変更	付 近 見 取 図（位 置 図）	1/1,000 以上	行為の場所を表示する。
	配置図	1/100 以上	敷地内における建築物又は工作物の位置を表示する。
	立面図	1/50 以上	二面以上 マンセル値を記載する。
	各 階 平 面 図	1/50 以上	建築物にあっては各階。
⑤建築物等 の形態又 は意匠の 変更	付 近 見 取 図（位 置 図）	1/1,000 以上	行為の場所を表示する。
	配置図	1/100 以上	敷地内における建築物又は工作物の位置を表示する。
	立面図	1/50 以上	二面以上。マンセル値を記載する。

(5) 届出から地区計画適合通知書の交付までの流れ



平成 年 月 日

地区計画の区域内における行為の届出書

大槌町長 様

住 所（又は所在地）
届出者 氏 名（名称及び代表者氏名）
（電話番号）

都市計画法第58条の2第1項の規定に基づき、

土地の区画形質の変更
建築物の建築又は工作物の建設
建築物等の用途の変更
建築物等の形態又は意匠の変更

について、下記により届け出ます。

記

- 1 行為の場所 大槌町
- 2 行為の着手予定日 平成 年 月 日
- 3 行為の完了予定日 平成 年 月 日
- 4 設計又は施行方法

(1) 土地の区画形質の変更		区域の面積 m ²		
建設 建築物の 建築又は 工作物の	(2) (イ)行為の種別（建築物の建築・工作物の建設）（新築・改築・増築・移転）			
	(ロ) 設計の概要	届出部分	届出以外の部分	合計
	(イ) 敷地面積			m ²
	(ii) 建築又は建設面積	m ²	m ²	m ²
	(iii) 延べ面積	m ² (m ²)	m ² (m ²)	m ² (m ²)
	(iv) 高さ 地盤面から m	(vi)用途		
(3) 建築物の用途の変更		(イ) 変更部分の延べ面積	(ロ) 変更前の用途	(ハ) 変更後の用途
(4) 建築物等の形態又は意匠の変更		変更の内容		

備考

- 1 届出者が法人である場合においては、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。
- 2 建築物等の用途の変更について変更部分が2以上あるときは、各部分ごとに記載すること。
- 3 地区計画において定められている内容に照らして、必要な事項について記載すること。
- 4 都市計画法第12条の9に規定する内容を定めた地区整備計画の区域内における建築物の建築又は用途の変更については、次によること。
- (1) 当該建築物の用途の変更については、(2)(ロ)(iii)延べ面積欄の()の中に当該建築物の住宅の用途に供する部分の延べ面積を記載すること。用途の変更があわせて行われるときは、用途変更後の住宅の用途に供する部分の延べ面積を記載すること。
- (2) 当該建築物の用途の変更については、(2)(ロ)(i)敷地面積の合計欄及び(2)(ロ)(iii)延べ面積の合計欄(同欄中の()は用途変更後の当該建築物の住宅の用途に供する部分の延べ面積の合計欄)についても記載すること。
- 5 同一の土地の区域について2以上の種類の行為を行おうとするときは、一の届出書によることができる。

平成26年10月1日

地区計画の区域内における行為の届出書

大槌町長様

住所（又は所在地）
届出者 岩手県大槌町上町1-3
氏名（名称及び代表者氏名）
大槌 太郎 印
（電話番号 0193-42-8714）

都市計画法第58条の2第1項の規定に基づき、

土地の区画形質の変更
建築物の建築又は工作物の建設
建築物等の用途の変更
建築物等の形態又は意匠の変更

について、下記により届け出ます。

記

30日前までの届出が必要です。

- 1 行為の場所 大槌町 上町1-3
2 行為の着手予定日 平成26年10月31日
3 行為の完了予定日 平成●●年●●月●●日
4 設計又は施行方法

(1) 土地の区画形質の変更		区域の面積			m ²
建築物の建築又は工作物の建設の概要	(2) (イ)行為の種別	(建築物の建築・工作物の建設) (新築・改築・増築・移転)			
	(ロ)		届出部分	届出以外の部分	合計
	(i) 敷地面積				570.51 m ²
	(ii) 建築又は建設面積	90.91 m ²	m ²		90.91 m ²
	(iii) 延べ面積	141.84 m ² (m ²)	m ² (m ²)		141.84 m ² (m ²)
	(iv) 高さ 地盤面から	(vi)用途 店舗			
		14.60m			
	(v)垣又はさくの構造	ブロック塀 0.5m			
建築物の用途の変更	(イ) 変更部分の延べ面積	(ロ)変更前の用途		(ハ)変更後の用途	
(4) 建築物等の形態又は意匠の変更		変更の内容			

備考

- 届出者が法人である場合においては、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。
- 建築物等の用途の変更について変更部分が2以上あるときは、各部分ごとに記載すること。
- 地区計画において定められている内容に照らして、必要な事項について記載すること。
- 都市計画法第12条の9に規定する内容を定めた地区整備計画の区域内における建築物の建築又は用途の変更については、次によること。
 - 当該建築物の用途の変更については、(2)(ロ)(iii)延べ面積欄の()の中に当該建築物の住宅の用途に供する部分の延べ面積を記載すること。用途の変更があわせて行われるときは、用途変更後の住宅の用途に供する部分の延べ面積を記載すること。
 - 当該建築物の用途の変更については、(2)(ロ)(i)敷地面積の合計欄及び(2)(ロ)(iii)延べ面積の合計欄(同欄中の())は用途変更後の当該建築物の住宅の用途に供する部分の延べ面積の合計欄についても記載すること。
- 同一の土地の区域について2以上の種類の行為を行おうとするときは、一の届出書によることができる。

平成 年 月 日

地区計画の区域内における行為の変更届出書

大槌町長 様

住 所（又は所在地）

届出者

氏 名（名称及び代表者氏名）

印

（電話番号

都市計画法第58条の2第2項の規定に基づき、届出事項の変更について、下記により届け出ます。

記

1 当初の届年月日 平成 年 月 日

2 変更の内容

3 変更部分に係る行為の着手予定日 平成 年 月 日

4 変更部分に係る行為の完了予定日 平成 年 月 日

備 考

- 1 届出者が法人である場合においては、その事務所の名称及び代表者の氏名を記載すること。
- 2 変更の内容は、変更前及び変更後の内容を対照させて記載すること。

地区計画の名称	
行 為 の 場 所	大槌町
変更前の届出書の受付番号	第 号

＜注意事項＞

ア 建築主は、建築等の行為に着手する日の 30 日前までに「地区計画区域内における行為の届出書」（様式第 1 号）に必要な事項を記載し、図面 1 部を添付のうえ、大槌町役場復興推進課に提出してください。

イ 様式第 1 号の届出に係る事項のうち、設計又は施行方法の変更などの届出事項の変更をする場合には、「地区計画区域内における行為の変更届出書」（様式第 2 号）、変更の内容が確認できる図面 1 部を添付のうえ、提出してください。

Ⅵ 「地区計画条例」について

町では、地区計画の目的を確実に達成するために、「大槌町地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例」（平成 27 年 6 月 12 日条例第 30 号。以下「地区計画条例」という。）により、Ⅲの地区計画計画書のうち「建築物の用途の制限」「建築物等の高さの最高限度」「垣又はさくの構造の制限」について規定しております。

この地区計画条例の規定により、建築物を建築する場合の建築確認申請の際に、その建築計画が地区計画条例の内容に適合しているかどうか建築主事の審査を受けます。

本条例の施行日は大槌都市計画地区計画が告示された平成 27 年 8 月 4 日です。

(参考)

◆ 主要建築物の用途制限

建築基準法で建てられない用途			住 宅 地 区	備 考	
○ 建築基準法で建てられる用途					
▲ 建築基準法で面積、階数等の制限あり					
× 地区計画で建てられない用途					
■ 建築基準法で建てられる用途等の一部について地区計画の制限あり					
1	住宅		○		
2	共同住宅、寄宿舎、下宿		○		
3	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		○		
4	店舗・事務所等	小規模(床面積が500㎡以下のもの)	○		
		一般規模(床面積が500㎡を超え1,500㎡以下のもの)	○		
		中規模(床面積が1,500㎡を超え3,000㎡以下のもの)	○		
		大規模(床面積が3,000㎡を超え10,000㎡以下のもの)			
		大規模集客施設(床面積が10,000㎡以上のもの)			
5	ホテル・旅館		▲	▲3,000㎡以下	
6	遊戯施設・風俗施設	ボーリング場、ゴルフ練習場、バッティングセンター	▲	▲3,000㎡以下	
		カラオケボックス			
		マージャン屋、パチンコ屋、射的場、勝馬投票券発売所等			
		劇場、映画館、演芸場、観覧場			
		キャバレー、ダンスホール			
		個室付浴場業に係る公衆浴場等の風俗営業施設			
7	公共施設、病院、学校等	学校、図書館等	○		
		神社、寺院、教会等	○		
		老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホーム、老人福祉センター、児童厚生施設等	○		
		公衆浴場、病院、診療所、巡査派出所	○		
		自動車教習所	▲	▲3,000㎡以下	
8	工場・倉庫等	単独車庫(付属車庫を除く)	▲	▲300㎡以下 2階以下	
		建築物附属自動車車庫	▲	▲2階以下	
		倉庫業倉庫			
		畜舎	■	■15㎡以下の小動物のペットの畜舎は、建築可能	
		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50㎡以下	○		
		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	
		危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場	▲	▲原動機・作業、内容の制限あり 50㎡以下	
		おそれが少ない工場			
		おそれがやや多い工場、恐れがある工場			
		危険性や環境を悪化させるおそれがある工場			
		危険物処理施設	貯蔵・処理の量が非常に少ない施設	▲	▲3,000㎡以下
			量が少ない施設		
量がやや多い施設					
量が多い施設					
9	卸売市場、火 葬場、と畜場、汚物処理場、ごみ焼却場		※	※都市計画区域内においては都市計画決定が必要	
10	産業廃棄物処理施設		※	※都市計画区域内においては都市計画決定が必要(制限あり)	

■地区計画についてのお問い合わせ先

大槌町 復興局 復興推進課

TEL : 0193-42-8714

FAX : 0193-42-3855

E-mail : fukkousuisin@town.otsuchi.iwate.jp
