

大槌都市計画用途地域の変更 [大槌町決定]
(大槌町)

都市計画用途地域を次のように変更する。

種類	面積	建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合	建築物の建築面積の敷地面積に対する割合	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	備考
第一種低層住居 専用地域	約 16 ha 約 19 ha	8/10 以下	4/10 以下 5/10 以下	— —	— —	10m 10m	
小計	約 35 ha						
第二種低層住居 専用地域	約 0 ha	8/10 以下	4/10 以下	—	—	10m	
小計	約 0 ha						
第一種中高層 住居専用地域	約 35 ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	
小計	約 35 ha						
第一種住居地域	約 182 ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	
小計	約 182 ha						
第二種住居地域	約 2.1 ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	
小計	約 2.1 ha						
近隣商業地域	約 19 ha	20/10 以下	8/10 以下	—	—	—	
小計	約 19 ha						
商業地域	約 5.3 ha	40/10 以下	8/10 以下	—	—	—	
小計	約 5.3 ha						
準工業地域	約 58 ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	
小計	約 58 ha						
工業地域	約 33 ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	
小計	約 33 ha						
工業専用地域	約 12 ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	
小計	約 12 ha						
合計	約 381 ha	—	—	—	—	—	

「種類、位置及び区域は計画図表示のとおり」

理由：東日本大震災からの復興に合わせ、商業施設等の再建及び立地の誘導により土地利用の活性化を図るため、本案のとおり用途地域を変更するものである。

大槌都市計画用途地域の変更
(大槌町)

種 類	建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合	建築物の建築面積の敷地面積に対する割合	外壁の後面退距離の限度	建築物の敷地面積の最低限度	建築物の高さの限度	新旧用途地域別面積		面積の増減
						新	旧	
第一種低層住居 専用地域	8/10 以下	4/10 以下 5/10 以下	— —	— —	10m 10m	約 16 ha 約 19 ha	約 16 ha 約 19 ha	— —
小 計						約 35 ha	約 35 ha	
第二種低層住居 専用地域	8/10 以下	4/10 以下	—	—	10m	約 0 ha	約 0 ha	—
小 計						約 0 ha	約 0 ha	—
第一種中高層 住居専用地域	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	約 35 ha	約 45 ha	▲約 10 ha
小 計						約 35 ha	約 45 ha	▲約 10 ha
第一種住居地域	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	約 182 ha	約 173 ha	約 9.0 ha
小 計						約 182 ha	約 173 ha	約 9.0 ha
第二種住居地域	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	約 2.1 ha	約 0.0 ha	約 2.1 ha
小 計						約 2.1 ha	約 0.0 ha	約 2.1 ha
近隣商業地域	20/10 以下	8/10 以下	—	—	—	約 19 ha	約 19 ha	—
小 計						約 19 ha	約 19 ha	—
商業地域	40/10 以下	8/10 以下	—	—	—	約 5.3 ha	約 5.3 ha	—
小 計						約 5.3 ha	約 5.3 ha	—
準工業地域	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	約 58 ha	約 52 ha	約 6.2 ha
小 計						約 58 ha	約 52 ha	約 6.2 ha
工業地域	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	約 33 ha	約 33 ha	—
小 計						約 33 ha	約 33 ha	—
工業専用地域	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	約 12 ha	約 12 ha	—
小 計						約 12 ha	約 12 ha	—
合 計		—	—	—	—	約 381 ha	約 374 ha	約 6.8 ha

変更理由書

大槌町では、東日本大震災津波復興計画・基本計画および実施計画により、震災復興土地区画整理事業、津波復興拠点整備事業、防災集団移転促進事業、市街地整備事業を実施し、これまで一部地区において用途地域の都市計画変更を行った。その後、復興事業の進捗にあわせ、上位計画に基づき随時都市計画の変更を行ってきたところである。

【町方地区】

当該地区は、震災前においては住宅と小規模な日用品販売店舗等が立地しており、町中心部の商業地区として商業系の用途地域を指定していた。

震災後は、復興計画・基本計画等に基づき土地区画整理事業が実施され、再建の土地利用が進んできたところである。

今回、震災により多大な被害を受けた旧町役場庁舎に代わり、当該地区内にある旧大槌小学校校舎を新たな町役場庁舎として活用するため、学校施設からの建物利用用途の変更への対応と、役場周辺の商業系の土地の利活用促進を図るため、第一種住居地域から第二種住居地域へ変更しようとするものである。

【沢山地区】

当該地区は、震災前からそのほとんどが水田利用の農地で、主要地方道県道大槌小国線沿線に工業系と商業系の建物が立地していた。

震災後は、浸水被災した工業系と商業系の建物が再建され、農地も復旧している。また、三陸沿岸道路の開通により大槌インターチェンジと大槌漁港につながる県道大槌小国線が接続し、沿線にある安渡地区にも水産加工施設等が多数立地している状況である。

以上から、準工業地域である安渡地区と一体的に産業系施設の活性化向上を図るため、大槌小国線沿線の一部を、準工業地域に指定するものである。

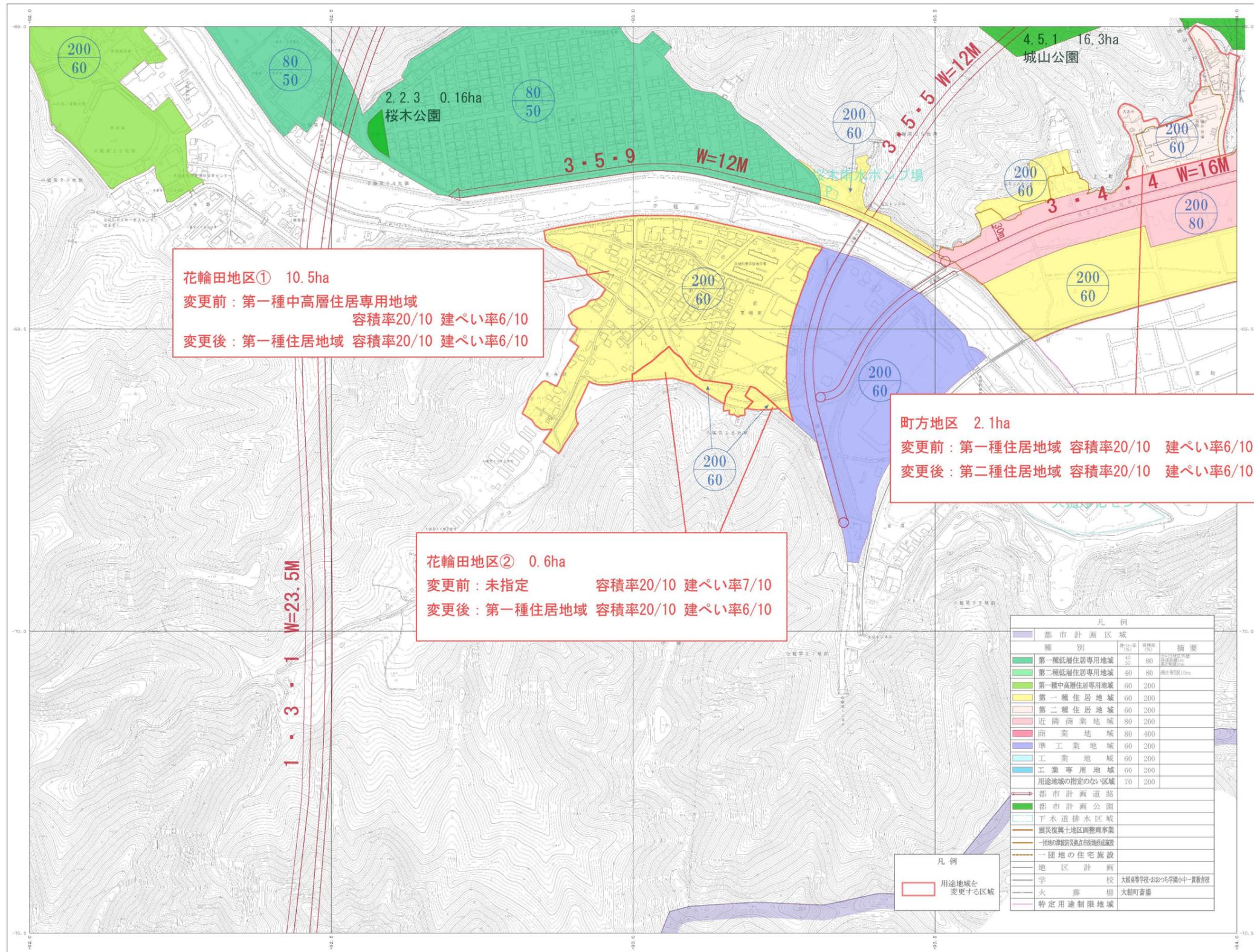
【花輪田地区】

当該地区は、震災前においては低層住宅、中高層の共同住宅（定住促進住宅：5階建て2棟）などが立地しており住居専用地域となっていた。

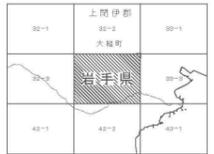
震災後は、復興事業による宅地整備による住宅再建や他の被災地区からの自主再建や津波被害を受けた商業業務系の建物が仮設移転して業務の再開を行なわれ、人口の増加や用途の複合化が進んだ。発災から10年以上が経過した今は、周辺の住宅地への影響も少なく移転先として定着を見ている状況である。

また、花輪田地区北側には復興事業で整備された住宅地もあり、住宅地へ向かう町道花輪田寺野沿線における商業業務系の利便施設の立地も期待できる。

以上から、用途の複合化に対応した良好な住居系地域の形成を図るため第一種中高層住居専用地域から第一種住居地域へ変更しようとするものである。また併せて、花輪田寺野沿線の宅地化が進んだことから沿道部分への指定区域の拡大（0.6ha）を行うものである。



X - MG 32 - 4



記号

■	第一種低層住居専用地域	●	公園
■	第二種低層住居専用地域	●	公園
■	第一種中高層住居専用地域	●	公園
■	第一種住居地域	●	公園
■	第二種住居地域	●	公園
■	近隣商業地域	●	公園
■	商業地域	●	公園
■	準工業地域	●	公園
■	工業地域	●	公園
■	工業専用地域	●	公園
■	用途地域の指定のない区域	●	公園
■	都市計画道路	●	公園
■	都市計画公園	●	公園
■	下水道排水区域	●	公園
■	震災復興十地区画整理事業	●	公園
■	一帯地の増設計画点の指定区域	●	公園
■	一団地の住宅施設	●	公園
■	地区計画	●	公園
■	学校	●	公園
■	火葬場	●	公園
■	特定用途制限地域	●	公園

凡例		
種別	容積率	建ぺい率
第一種低層住居専用地域	40/80	80
第二種低層住居専用地域	40/80	80
第一種中高層住居専用地域	60/200	200
第一種住居地域	60/200	200
第二種住居地域	60/200	200
近隣商業地域	80/200	200
商業地域	80/400	400
準工業地域	60/200	200
工業地域	60/200	200
工業専用地域	60/200	200
用途地域の指定のない区域	70/200	200

