

大船渡駅周辺地区
地区計画の変更案の説明会

景観づくりと建築物の用途制限について



平成29年10月11日
大船渡市 災害復興局 土地利用課・大船渡駅周辺整備室

目次

- 1．目的
- 2．心地よい環境づくりに向けた取り組み（景観づくり及び建築物の用途制限）
- 3．対象区域
- 4．景観づくり（案）の概要
- 5．建築物の用途制限（案）の概要
- 6．今後の進め方について

目的

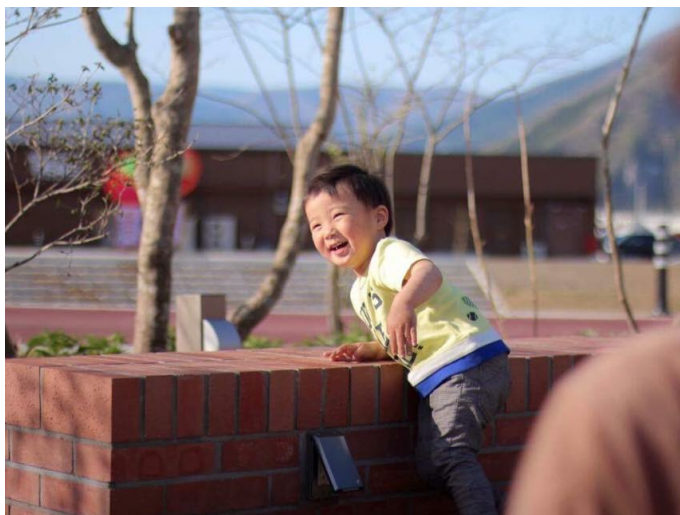
- ・ 地区全体は、海と山を抱える、恵まれた自然景観と調和したまちなみ
- ・ J R大船渡線から山側は、良好な住環境の形成・維持
- ・ J R大船渡線から海側は、気仙地域の中心地として魅力ある広域商業業務の拠点

…どんな景観・まち？

※大船渡都市計画マスタープランより

〈各々が“暮らしの景観”を考え、育むまち〉

画一的な“きれい”“整っている”まちではなく、住民・事業者の方々が
「自分や大切な人が心地よいと感じる環境」を考え、工夫しながら、建築物などを建築しているまち



※景観とは、暮らしをとりまく様々な環境が目に見える形として表れたものです。

大船渡駅周辺地区における景観づくり及び建築物の用途制限（案） 心地よい環境づくりに向けた取り組み

■視点）個々による「“自分や大切な人”に向けた心地よい環境づくり」を重視

1）景観を、住民・事業者の方々と考えながらつくります（地区計画の変更）

- ・当該地区において一定要件に該当する建築物などの建築行為の際には、今後作成するガイドラインに基づき、建築物などのデザインに関して、市と事前に協議をしていただきます。

…ガイドラインは、工夫いただきたいことを整理したものとして作成します。
…その概要は、P7～19でご説明します。

2）建築物などの用途制限を通じて、住環境と商業業務環境の下地をつくります（地区計画の変更、建築条例の制定）

- ・土地利用計画になじまない「最低限の用途」の建築物について、建築不可とします。

…制限する用途は、P21～23でご説明します。

※地区計画は、「届出・勧告制度」で、ゆるやかな規制誘導を行う制度です。

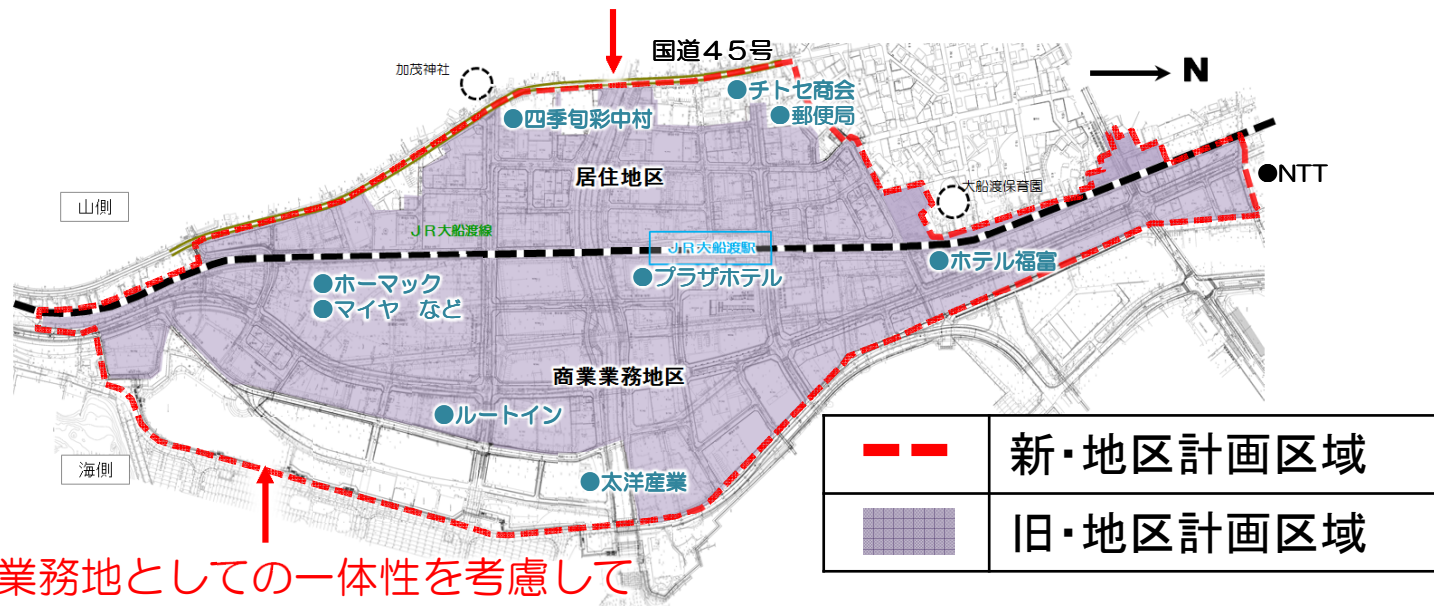
※建築条例は、「建築基準関係を規定する制度」で、それに適合しない建築物などは、建築確認を受けることができません。

対象区域

■地区計画の計画区域を拡げます

- ・従前の地区計画は、「区画整理事業により造成した地盤の高さを下げないように」定めるものであり、計画区域を区画整理事業区域と同様としていました。
- ・今後の地区計画において「景観づくり及び建築物の用途制限」を定めるに当たっては、大船渡駅周辺地区を一定のまとまりのある良好な区域とするため、計画区域を従前の区域の付近にある「分かりやすい目印」（道路など）まで拡げます。

交通量の多い国道45号からの見え方を考慮して



魅力的な商業業務地としての一体性を考慮して

目次

1. 目的
2. 心地よい環境づくりに向けた取り組み（景観づくり及び建築物の用途制限）
3. 対象区域
4. 景観づくり（原案）の概要
5. 建築物の用途制限（原案）の概要
6. 今後の進め方について

景観づくり（案）

・海と山を抱える恵まれた自然景観と調和したまちなみをつくる

【事前協議の対象】（考え方）

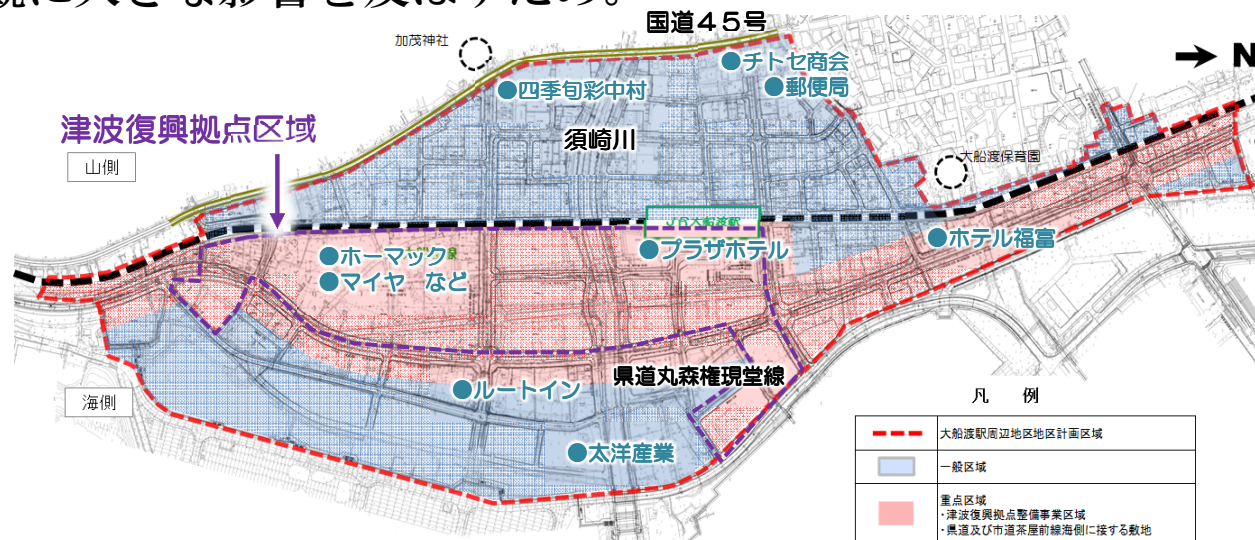
■重点区域（※）は全ての建築物・工作物・屋外広告物を対象

※津波復興拠点区域及びその道路向かいの敷地、県道に接道する敷地

- ・交通量も多く、景観づくりを進めている津波復興拠点と一体となって、視線を集める区域であるため。

■一般区域（重点区域以外）は大規模な建築物・工作物・屋外広告物を対象

- ・景観に大きな影響を及ぼすため。



※事前協議の対象とならない建築物などについても、ガイドラインに沿って、建築していただくをお願いします。

大船渡駅周辺地区における景観づくり及び建築物の用途制限（案）

景観づくり（案）

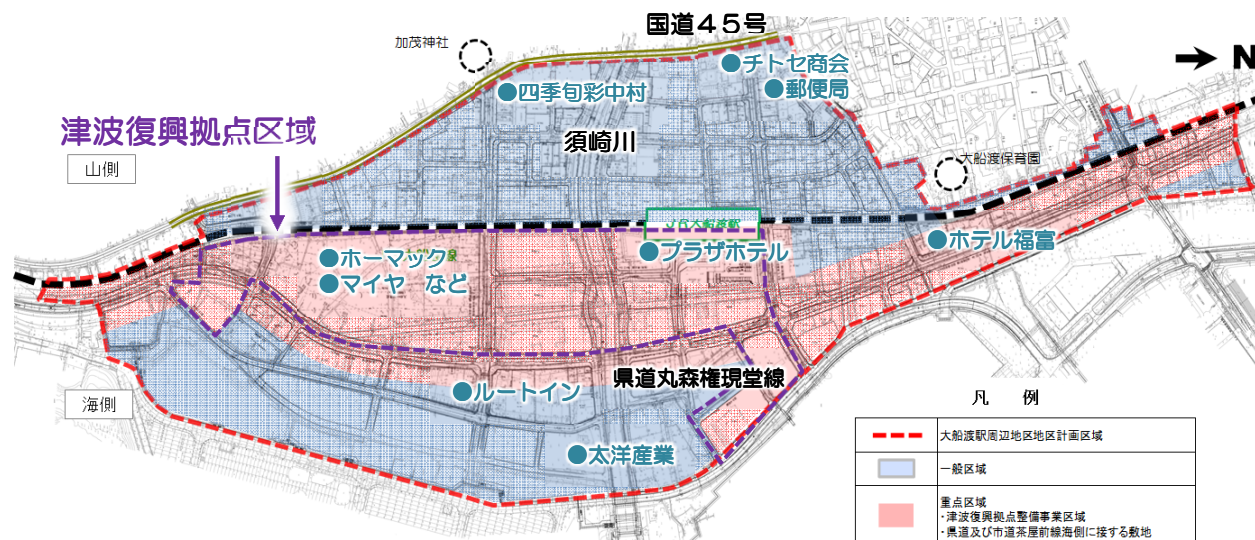
・海と山を抱える恵まれた自然景観と調和したまちなみをつくる

【事前協議の対象】（表）

区域	建築物			工作物		屋外 広告物	備考
	高さ10m 超	建築面積 1,000㎡超	その他	高さ10m 超	その他		
重点区域	○	○	○	○	○	○	全て
一般区域	○	○	×	○	×	○	大規模のみ

※建築物及び工作物とは、建築基準法に基づく建築確認や計画通知が必要なもの。

※屋外広告物とは、岩手県屋外広告物条例に基づく許可が必要なもの。



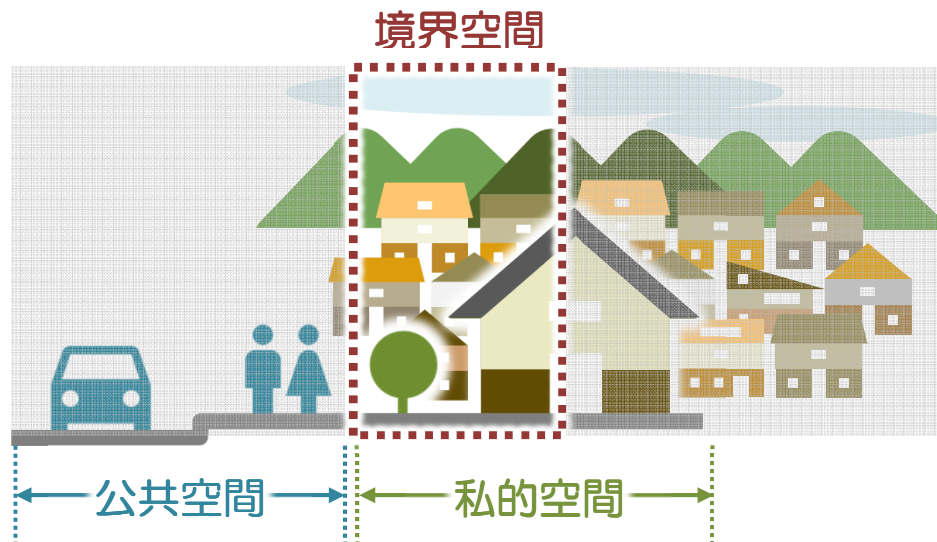
※事前協議の対象とならない建築物などについても、ガイドラインに沿って、建築していただくをお願いします。

景観づくり（案）

・海と山を抱える恵まれた自然景観と調和したまちなみをつくる

■工夫いただきたいこと

- ・個人がつくる空間（私的空間）のうち、公共空間との境界にあたる空間（境界空間）は極めて公共性が高く、まちの景観づくりにおいて重要な役割を担います。
- ・そのため、境界空間に影響する部分のつくり方について、工夫願います。



【境界空間】主に工夫いただきたいこと

- 1) 背景を私的空間の一部として利用する
 - ① 屋根や外壁・看板の色、材質の工夫
 - ② 自立型の看板の高さの抑制
- 2) 緑（植栽）の使い方を工夫する
- 3) 建物等の配置・意匠を工夫する
 - ① 壁面の後退
 - ② 低層部の意匠の工夫（商業・業務系の建築物）
 - ③ 付帯施設の調和の工夫
- 4) 災害時の安全面を考慮する

景観づくり（案）

・海と山を抱える恵まれた自然景観と調和したまちなみをつくる

1）背景を私的空間の一部として利用する

①屋根や外壁・看板の色、材質の工夫

- ・屋根や外壁の色には、大船渡の自然色から抽出した「色の推奨範囲」（※）を使用することで、背景の山なみ（大船渡独自の景観要素）が、自らの敷地や周辺のまちなみを演出する景観要素になります。



色の推奨範囲のイメージ

※範囲の詳細は、今後作成するガイドラインでお示しします。



居住地区のイメージ



※周辺に配慮しつつ、建物のデザインを工夫すると、まちなみに豊かな表情が生まれる効果が期待できます。

商業業務地区のイメージ



※自然やまちなみに調和した外壁色には、鮮やかな文字サインでも魅力的に映る効果が期待できます。

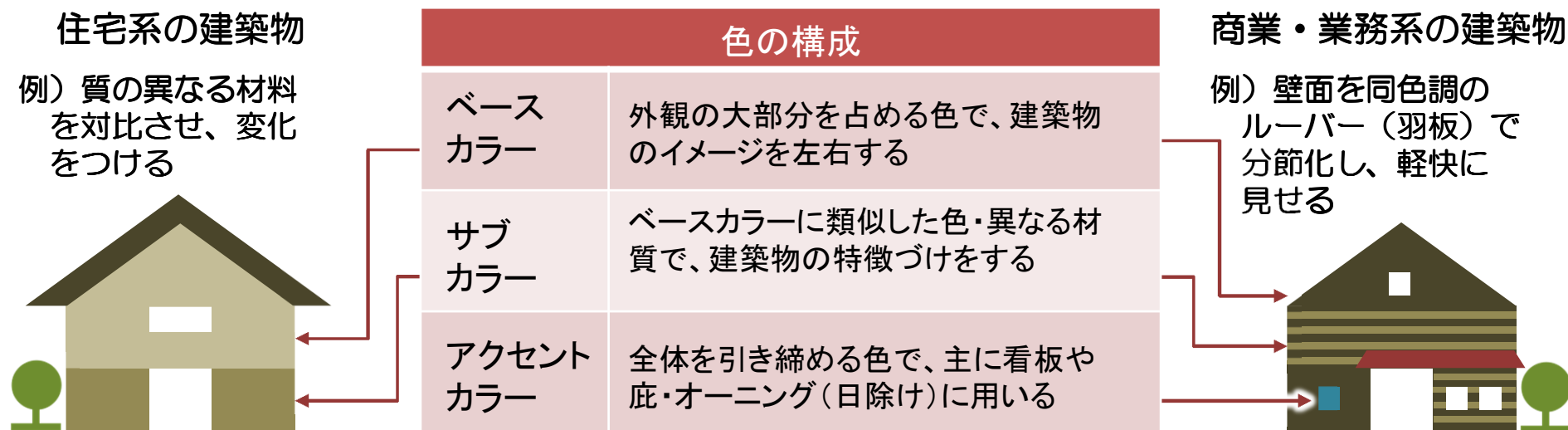
景観づくり（案）

・海と山を抱える恵まれた自然景観と調和したまちなみをつくる

1）背景を私的空間の一部として利用する

①屋根や外壁・看板の色、材質の工夫

- ・より魅力的な景観とするよう、「ベースカラー」と「サブカラー」の配色や割合を考慮しましょう。
- ・商業・業務系の建築物は、それらに加えて「アクセントカラー」を効果的に使うことにより、看板や庇等が映えるとともに、外観が引き締まります。



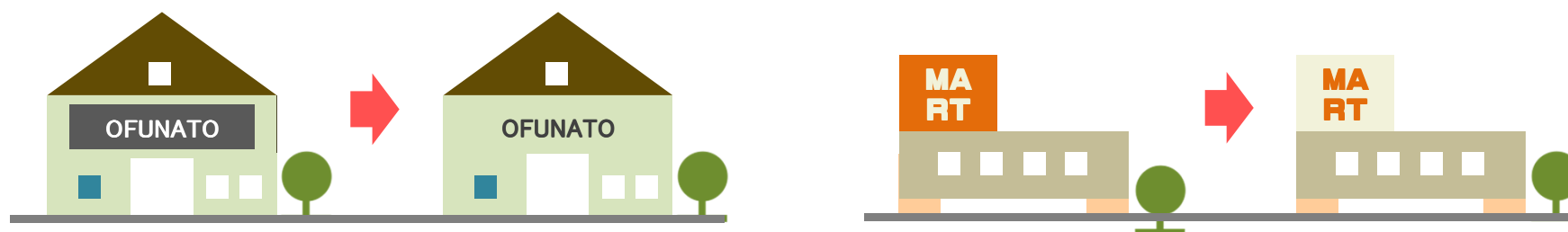
景観づくり（案）

・海と山を抱える恵まれた自然景観と調和したまちなみをつくる

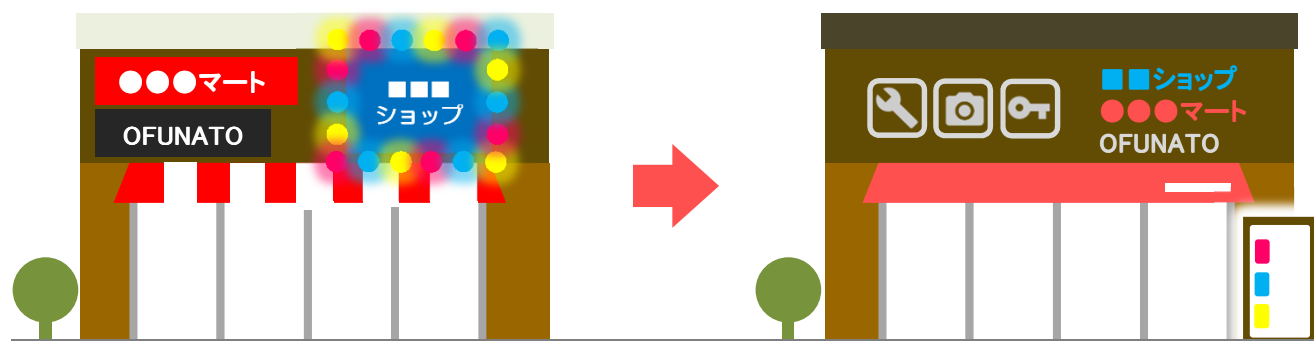
1）背景を私的空間の一部として利用する

①屋根や外壁・看板の色、材質の工夫（商業・業務系の建築物）

- ・壁面に大きな看板を設置する場合は、背景盤面の使用は避けて、切り文字を使用しましょう。



- ・看板には、情報や色の多様、点滅したり、動く光源の使用を避けて、背景盤面を使用する場合は「色の推奨範囲」を使用しましょう。



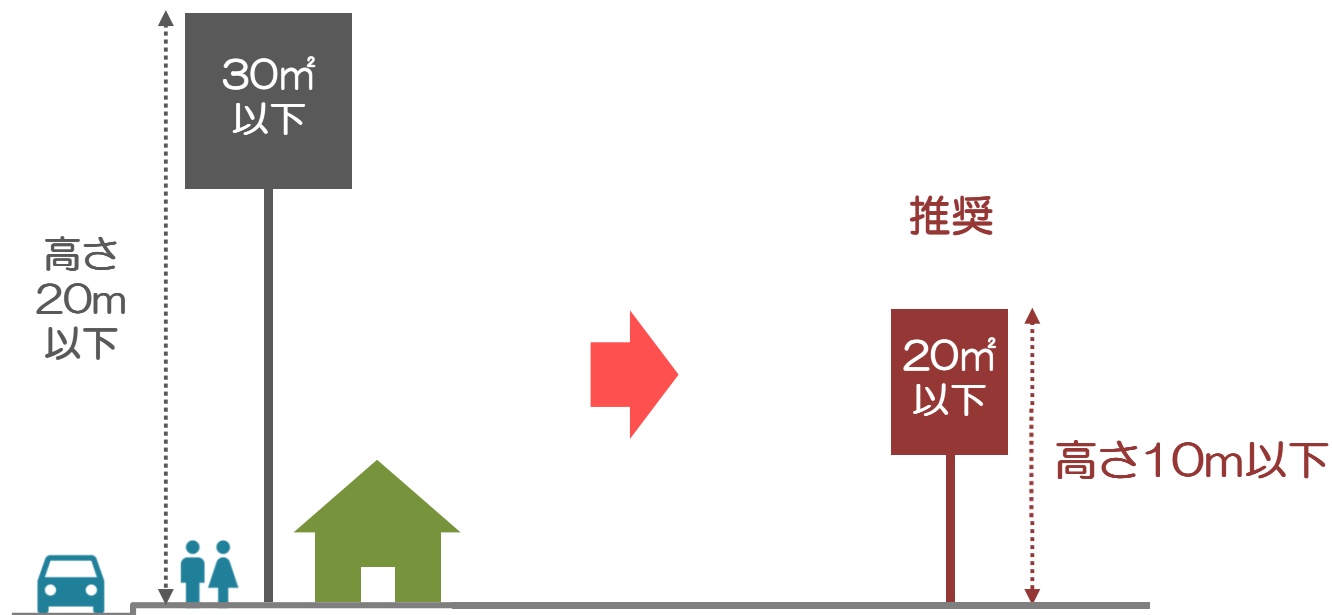
景観づくり（案） ・海と山を抱える恵まれた自然景観と調和したまちなみをつくる

1）背景を私的空間の一部として利用する

②自立型の看板の高さの抑制

- ・背景の山なみ（大船渡独自の景観要素）への視線を遮らない面積と高さにしましょう。

岩手県景観計画の基準



景観づくり（案）

・海と山を抱える恵まれた自然景観と調和したまちなみをつくる

2）緑（植栽）の使い方を工夫する

- ・大船渡駅周辺地区は、岩手県景観計画で定める「市街地景観地区」に該当するため、敷地内は緑化率10%以上の緑化を図ることが必要です。

$$\text{緑化率（\%）} = \frac{\text{緑被面積（m}^2\text{）}}{\text{敷地面積（m}^2\text{）} \times \left(1 - \text{建ぺい率}\right)} \times 100$$

【例】建ぺい率80%の地域（商業地域など）で、敷地面積200m²の場合
→ 緑被面積＝200×（1－0.8）×10%＝4m²

【まちなかの緑の効果】

- ・快適性を高める心理的效果（うるおい、安らぎなど）
- ・人をひきつける効果（集客効果につながるもの）

- ・特に、道路に面する部分は、狭いスペースでも植栽を施し、通りに潤いをもたらすようにしましょう。

例）隣地との空き地を連続させて、まとまった緑地帯をつくる。



例）まちかどに、視認性を確保しつつ施し、まちの景観イメージを印象づける。



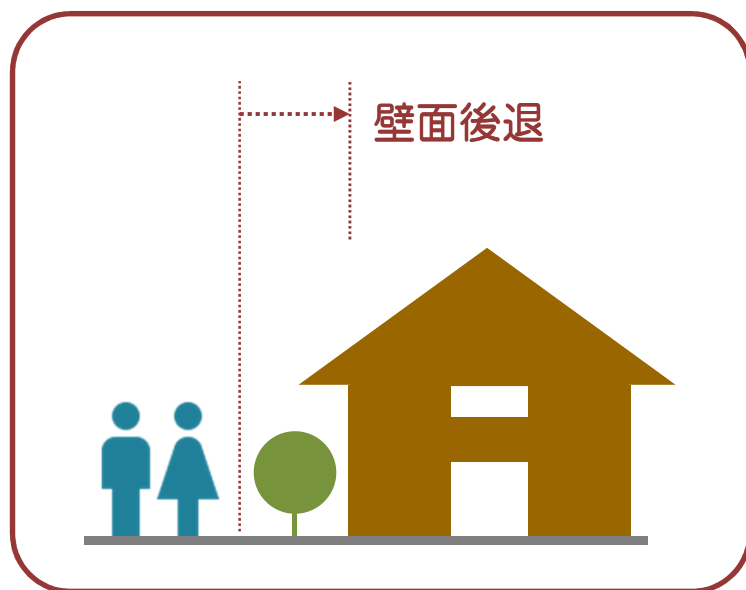
例）垣・柵に施す。



3）建物等の配置・意匠を工夫する

①壁面の後退

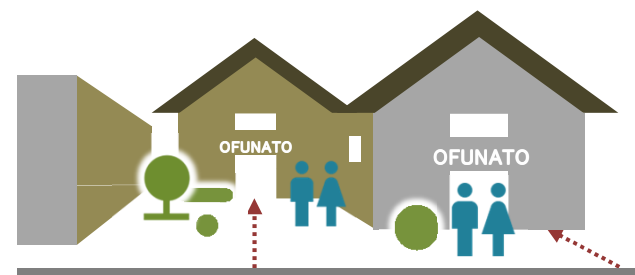
- ・道路に面する外壁を後退させることにより、快適でゆとりある空間を創出することができます。加えて、創出された空地に緑を配すことにより、快適性を高める心理的効果が期待されます。



【例】住宅系の建築物



【例】商業・業務系の建築物



景観づくり（案） ・海と山を抱える恵まれた自然景観と調和したまちなみをつくる

3）建物等の配置・意匠を工夫する

②低層部の意匠の工夫（商業・業務系の建築物）

- ・建物の低層部は、通りを歩く人や車で通行する人の視線が最も集まる部分です。
個々の店舗が「目で楽しめる」工夫をして、さらに視線が集まるようにしましょう。

例）低層部の素材を変えて、通りに柔らかな印象を加える。

例）ショーウィンドウをデザインし、明るく楽しい通りをつくる。

例）照明は、周囲とのバランスに配慮しつつ、色や配置を工夫し、夜間の雰囲気演出する。



3）建物等の配置・意匠を工夫する

②付帯施設の調和の工夫

- ・付帯施設（※）の設置にあたっては、壁面や敷地・緑が映えるよう工夫しましょう。

※雨どい、室外機、オイルタンク、キュービクルなど

例）外壁と同色にする。



例）道路から見えない裏側に配置する。



例）ルーバー（羽板）や植栽で隠す。



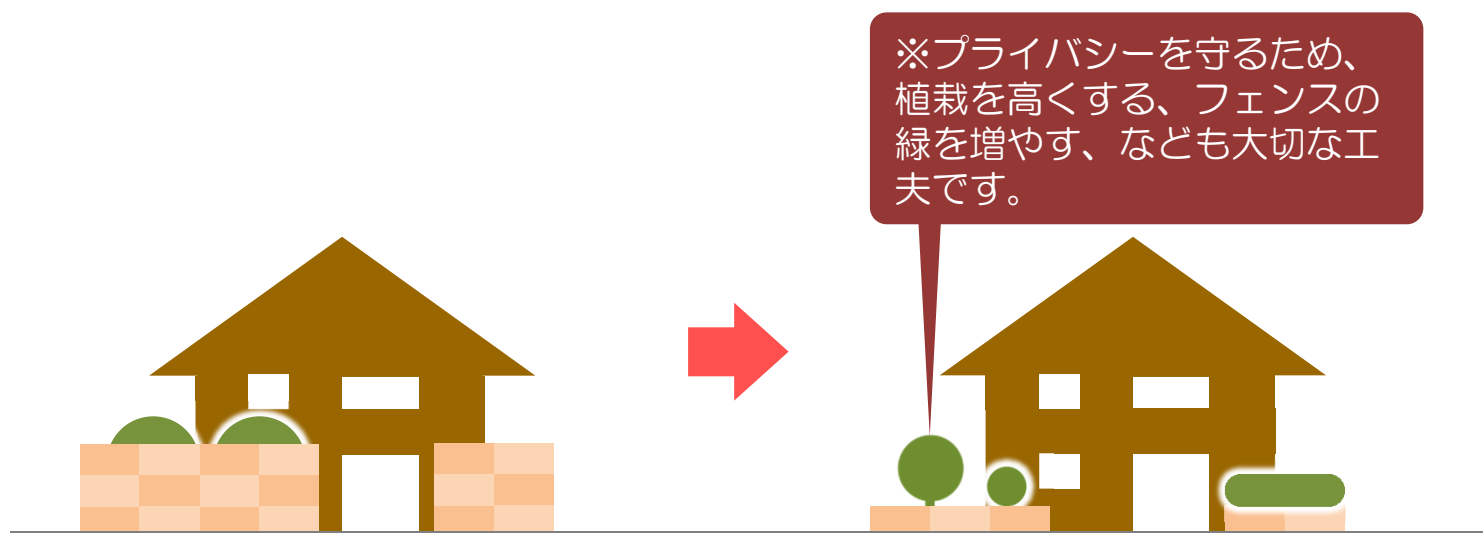
4）災害時の安全面を考慮する

- ・道路に面する場所にあって、「垣又はさく（門柱及び門扉を除く）」を設置する場合は、ゆとりと潤いの創出と、災害時のブロック塀などの倒壊防止を考慮して、次のいずれかにしましょう。

①生垣

②透視可能なフェンスで生垣と同程度の緑化に努めたもの

※宅地盤面から高さ60cm以下の腰積みを併設することは妨げません。

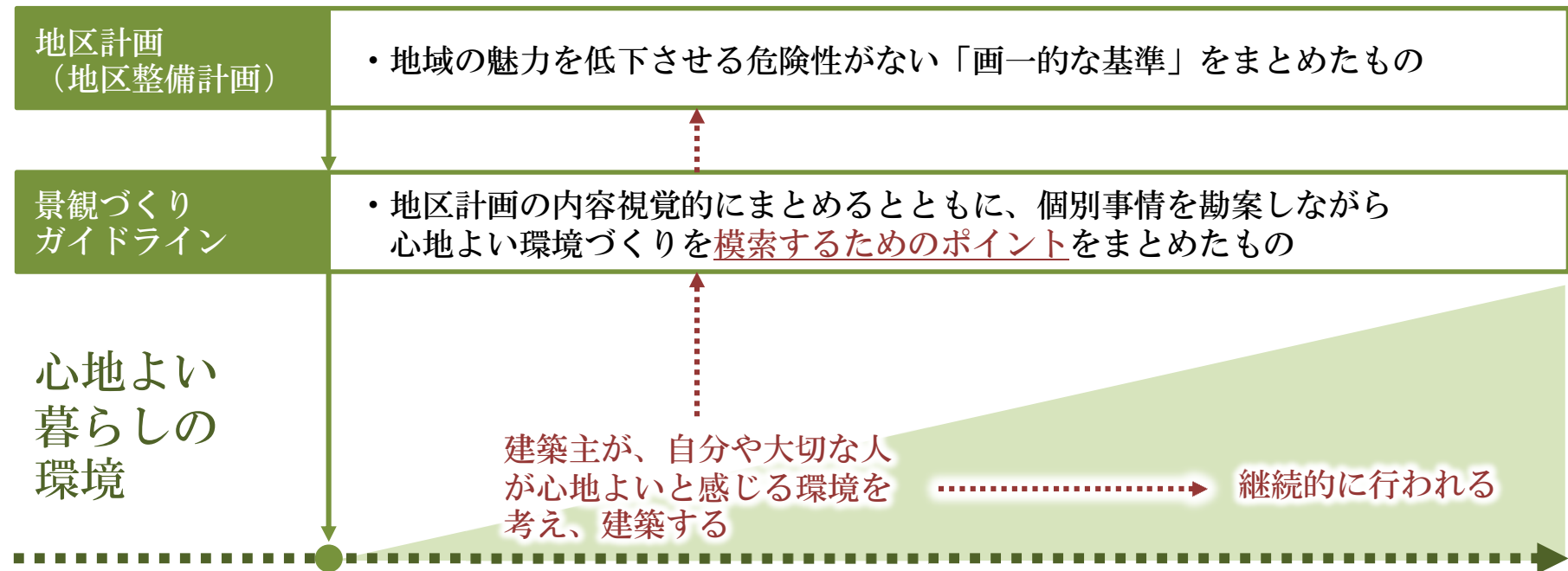


景観づくり（案）

・海と山を抱える恵まれた自然景観と調和したまちなみをつくる

■大船渡駅周辺地区の景観づくりの将来展望

- ・景観は、基準がつくるのではなく、暮らす人々による工夫の積み重ねがつくるものです。
- ・暮らす人々による「自分や大切な人に向けた心地よい環境づくり」が継続的に行われた先には、「固有の環境価値（地域らしさ）が生まれている」と考え、地区計画を定めるものです。



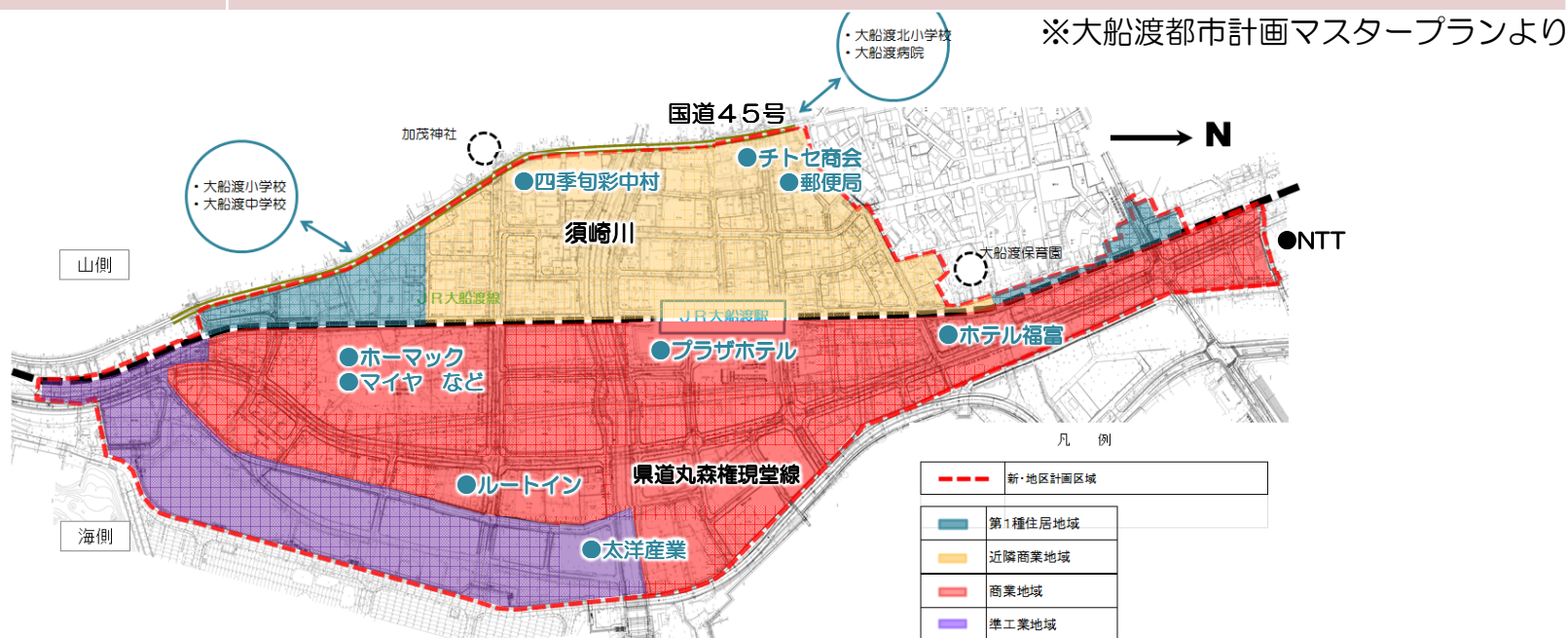
目次

1. 目的
2. 心地よい環境づくりに向けた取り組み（景観づくり及び建築物の用途制限）
3. 対象区域
4. 景観づくり（原案）の概要
5. 建築物の用途制限（案）の概要
6. 今後の進め方について

建築物の用途制限 (案)

- ・良好な住環境をつくり、維持する
- ・魅力ある広域商業業務の拠点をつくる

区域共通	・まちなみにゆとりと潤いを創出する
JR大船渡線から山側 (居住地区)	・居住者人口の密度を高めるとともに、良好な住環境を確保するため、近隣商業地域を第一種住居地域と同程度に制限する ※ただし、日常生活の利便性向上に資する用途は制限しません。
JR大船渡線から海側 (商業業務地区)	・商業業務の集積を図る



建築物の用途制限（案）

- ・良好な住環境をつくり、維持する
- ・魅力ある広域商業業務の拠点をつくる

Q) 現在の制限内容とは？何が変わるのか？ …○建築可、▲一部建築可、×建築不可

現在までの用途 (遊戯施設関係)	山側		海側
	・第一種 住居地域	・近隣商業 地域	・商業地域 ・準工業地域
・キャバレー、 料理店(※1) 、低照度飲食店(※2)	×	×	○
・ボーリング場、ゴルフ・バッティング練習場など(※3)	▲	○	○
・麻雀屋、ぱちんこ屋、射的場、馬券・車券販売所など(※4)	×	○	○
・カラオケボックス、ダンスホール(※5)	×	○	○
・劇場、映画館、演芸場、観覧場、ナイトクラブなど(※6)	×	○	○
・接待飲食店、区画席飲食店、ゲームセンターなど(※7)	▲	○	○



今後は、建築不可とします。

- ・居住地区への過度な車両の往来を防ぐ（非日常用途は海側へ誘導）

※1 主として和式の客席を設けて、客を接待して飲食物を提供する施設をいう。

※2 建築基準法別表第2（ち）項第2号

※3 建築基準法別表第2（に）項第3号

※4 建築基準法別表第2（ほ）項第2号

※5 建築基準法別表第2（ほ）項第3号

※6 建築基準法別表第2（へ）項第3号

※7 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第1項第1～5号

建築物の用途制限（案）

- ・良好な住環境をつくり、維持する
- ・魅力ある広域商業業務の拠点をつくる

Q) 現在の制限内容とは？何が変わるのか？ …○建築可、▲一部建築可、×建築不可

現在までの用途 (学校・倉庫関係)	山側		海側
	・第一種 住居地域	・近隣商業 地域	・商業地域 ・準工業地域
・幼稚園、保育園、小中学校、高校、大学、専門学校など	○	○	○
・自動車教習所(※1)	×	○	○
・畜舎(15㎡を超えるもの)(※2)	▲	○	○
・倉庫業倉庫(※3)	×	○	○



今後は、建築不可とします。

- ・自動車教習所及び畜舎（15㎡を超えるもの）は、都市計画マスタープランに定める土地利用計画に不整合
- ・倉庫業倉庫は海側へ誘導し、居住地区への過度な車両の往来を防ぐ

※1 建築基準法別表第2（に）項第5号、 ※2 建築基準法別表第2（に）項第6号、 ※3 建築基準法別表第2（へ）項第5号

目次

1. 目的
2. 心地よい環境づくりに向けた取り組み（景観づくり及び建築物の用途制限）
3. 対象区域
4. 景観づくり（原案）の概要
5. 建築物の用途制限（原案）の概要
6. 今後の進め方について

大船渡駅周辺地区における景観づくり及び建築物の用途制限（案） 今後の進め方について

■地区計画の変更及び建築条例の制定に至るまで

時期	地区計画の変更	建築条例の制定
平成29年 7 月28日	・原案に関する <u>住民説明会</u>	
7 月31日 ～ 8 月14日	・原案の公示及び縦覧	
	・県知事への事前協議	
	・県知事の事前協議回答	
	○ 計画案に関する <u>住民説明会</u>	
	・計画案の公示及び縦覧	
	・大船渡都市計画審議会	
	・県知事への協議申出	
	・県知事からの協議回答	
12月（予定）	・都市計画決定の告示及び縦覧	・議会への上程

大船渡駅周辺地区における景観づくり及び建築物の用途制限（案） 今後の進め方について

■地区計画の変更案の縦覧と意見書の提出について

- ・地区計画の計画区域内の土地所有者と利害関係人は、縦覧期間満了の日までに、意見書を提出することができます。

縦覧期間	10月31日（金）～27日（金） ※土・日曜日を除く
縦覧時間	午前8時30分～午後5時15分
縦覧・意見書の提出場所	大船渡市役所 災害復興局土地利用課（本庁3階）
意見書の提出方法	地区計画の変更案に対する意見書であることが分かるように、表題に「意見書」と表記し、意見と住所氏名を記入してください（様式は任意でかまいません）。

今後の進め方について

■地区計画の変更及び建築条例の制定の後

- ・ 制定の日（平成29年度中を予定）以降において、建築行為を行おうとする場合には、大船渡市に対して、以下の事前協議又は届出をお願いします。

地区計画に基づく届出・・・着手する30日前までに（できるだけ早めをお願いします）

- ・ 景観づくりに関する事前協議対象の建築物などの建築を行う場合
- ・ 土地の区画形質を変更する場合
- ・ 建築物、工作物、屋外広告物の建設を行う場合

＜お問い合わせ先＞

- | | |
|-------------------------------|---|
| ・ 内容の詳細に関すること | 大船渡市災害復興局 大船渡駅周辺整備室
電話 0192-27-3111（内線348） |
| ・ 原案の縦覧・意見書の提出
など手続きに関すること | 大船渡市災害復興局 土地利用課
電話 0192-27-3111（内線347） |