

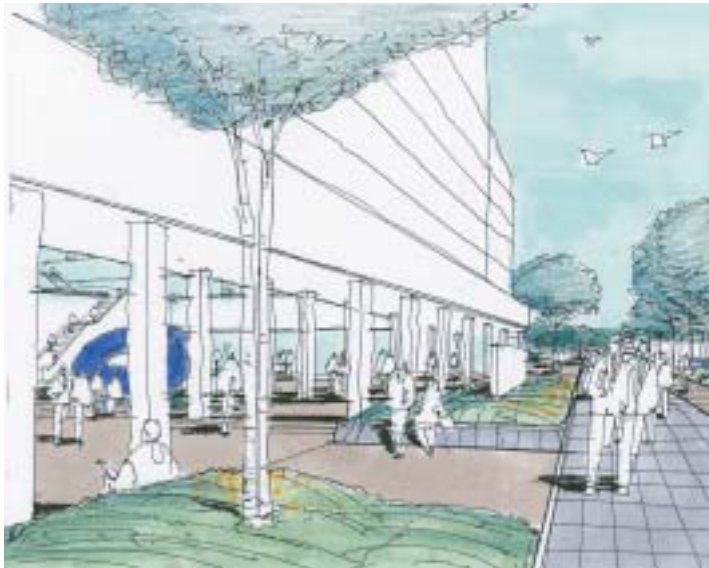


ゆいとびあ盛南

●岩手山軸のイメージ



●住宅地区2のイメージ



●行政・業務地区のイメージ



●工業地区2のイメージ

より良いまちづくりに向けて

盛岡南新都市・地区計画の手引き

盛岡市・都市機構

## より良いまちづくりに向けて

### 盛岡南新都市・地区計画の手引き

#### もくじ

はじめに	1
◆街並みづくりのしくみ	2
◆地区計画の地区区分と目標	4
◆地区計画の内容	6
建築物等の用途について	8
敷地面積について	10
壁面位置について	12
建築物等の高さについて	14
建築物等の形態・意匠について	16
かき・さくについて	18

#### 地区計画の届け出について



### 盛岡南新都市まちづくり憲章

- 盛岡の新都市にふさわしい  
生き生きとした ゆとりあるまちをつくります
- 岩手山を望む季節感豊かで  
みどりが美しい 彩りのあるまちをつくります
- ふるさとの誇りを伝え  
みんなの心が通いあう 思いやりのあるまちをつくります



ゆいとぴあ盛南

# はじめに

## ●盛岡南新都市がめざすまちの姿

盛岡南新都市は、盛岡広域都市圏並びに岩手県の発展を担うため、新しい複合的な都市づくりをめざしています。地区内には、高次の都市機能が集積する中心地区とあわせて、都市型産業が立地する市街地や良好な住宅地の形成を図ります。

また、適正な土地利用を図るとともに、美しい都市景観を誇る盛岡の新都市にふさわしい、ゆとりとうるおいのある魅力的な都市環境を創出することをめざしています。

## ●より良い環境づくりを実現するために

盛岡南新都市のまちづくりにあたっては、住民が快適に暮らすことができるような環境を創り出すための試みに取り組んでいます。

そのひとつが「ふるさとの顔づくり計画」です。盛岡南新都市の顔ともなる地区については、道路などの整備のグレードを高めてより質の高い環境形成を図ります。

もうひとつが「地区計画」です。建物などを建てる際の約束事を定めて、みんなでより良い環境づくりに取り組んでいきたいと思いますというものです。地区計画の案は平成11年から盛岡南新都市まちづくり推進懇談会において検討を重ねてきたもので、平成13年4月に「盛岡南新都市地区地区計画」として都市計画決定されました。その後、平成17年3月、平成19年11月、平成20年6月、平成23年1月に変更し、現在の地区計画となっています。

## ●盛岡の新都市にふさわしい街並みづくりにご協力を

この「地区計画の手引き」は、盛岡南新都市の街並みづくりの趣旨や内容についてご紹介しながら、「地区計画」の約束事の解説、並びにより良いまちづくりのポイントをまとめたものです。

新都市にふさわしい街並みの実現に向けてみなさんのご理解をいただくとともに、建築等の計画や施工の際に具体的に生かされることを望みます。



盛 岡 南 新 都 市

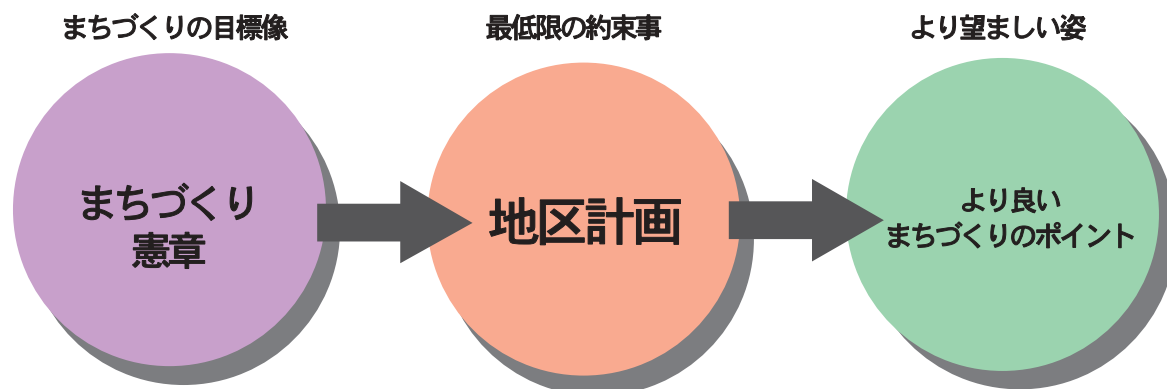
# 街並みづくりのしくみ



## ●まちづくりの目標「まちづくり憲章」

盛岡南新都市では、まちづくり推進懇談会での検討をもとに、「まちづくり憲章」と「地区計画」を定めています。

「まちづくり憲章」は、まちづくりの目標像を定めたもので、まちづくりの基本的な理念や望ましいまちの姿を盛り込んだものです。盛岡南新都市に暮らすすべての人が共感し、この目標に向かってまちづくりを実践していくことができるような、共通の目標を明快に提示しています。



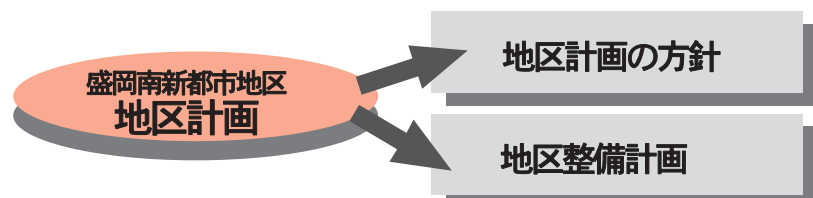
## ●まちづくりの効果を発揮する「地区計画」

地区計画は、より良い街並みづくりを実現するための都市計画制度のひとつです。地区のめざす街並みづくりの目標に向けて、建物の建て方の約束事を設定するものです。

都市計画では、右のページに示すような用途地域ごとに建てることのできる建物の種類や大きさなどが定められています。地区計画では、さらにもう少し細かく建物の建て方について約束事を定めています。

地区計画は比較的新しい制度ですが、都市計画だけではカバーできない部分についても効果があり、住民参加でより良いまちづくりを進めるための有効なしくみとして期待されます。

盛岡南新都市地区地区計画は、まちづくりの方針を定めた「地区計画の方針」と具体的な約束事を定めた「地区整備計画」で構成されます。



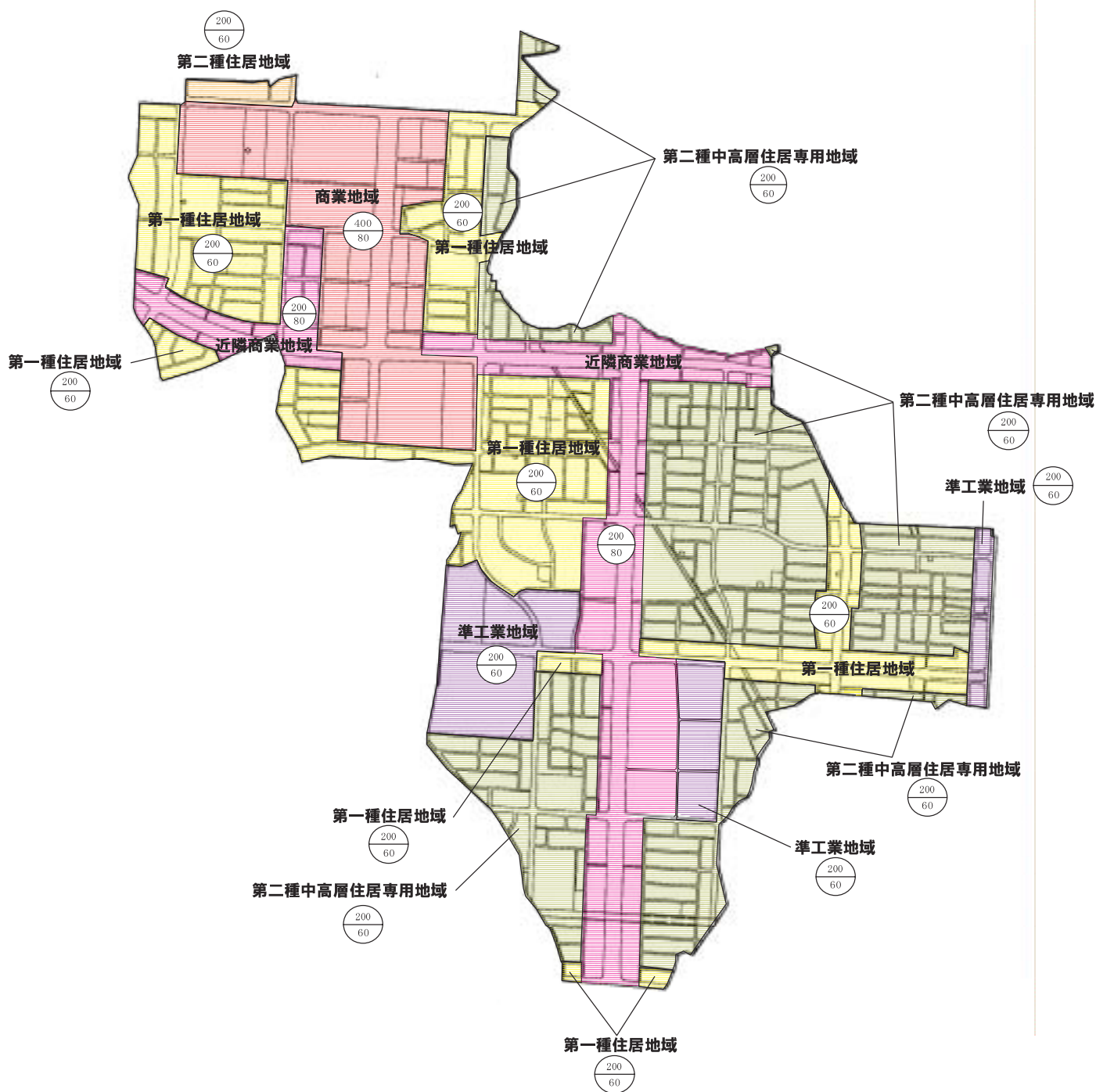
●まちづくり推進懇談会  
(平成11年2月より5回開催)



●都市計画の用途区分と建ぺい率・容積率



都市計画の用途地域による建ぺい率、容積率





\*シンボルロードは、盛岡駅本宮線の西バイパス以北の区間を指します。

## ●まちづくりの目標

地区の区分	地区の細区分	まちづくりの目標
中心地区	行政・業務地区	中央公園隣接地にふさわしい緑豊かで格調のある環境をめざします。
	商業業務地区 1	新都心を形成するオフィスビルやコンベンション施設等の規模の大きな商業業務系施設の立地を誘導し、シンボルロード沿道にふさわしい緑豊かで格調のある環境をめざします。
	商業業務地区 2	シンボルロード沿いと一体となった新都心として、商業系施設を主体とした施設の立地をはかり、魅力ある商業環境をめざします。
	商業業務地区 3	新都心に隣接する地区として、住環境にも配慮しながら中規模の事務所や店舗が立地するにぎわいのある地区の形成をめざします。
	大規模商業施設地区	盛岡南新都市の中心的な商業地区として、大規模な商業施設の立地をはかり、ふれあいとにぎわいの核の形成をめざします。
	体育施設地区	すでにアイスアリーナ、総合プールが立地している地区であり、スポーツ、イベント等の中核拠点として緑豊かな美しい環境をめざします。
主要幹線沿道地区	沿道商業業務地区 1	西バイパス沿道の地区特性にあわせ、車対応型の商業業務施設や地区住民に対する生活支援サービス施設の立地をはかるとともに、広域幹線沿線にふさわしいゆとりある良好な沿道景観をめざします。
	沿道商業業務地区 2	主要幹線道路沿道に生活支援サービス施設の立地をはかるとともに、良好な沿道景観をめざします。
	沿道サービス地区 1	住区内の幹線道路沿いの立地特性にあわせ、住環境を保護しながら事務所や店舗など地区住民の利便性を高める施設の立地をはかるとともに、良好な住環境とゆとりのある景観をめざします。
	沿道サービス地区 2	すでにめんこいテレビが立地している地区であり、中心地区の機能を補完する商業業務系の施設の立地をはかるとともに、中央公園隣接地にふさわしい美しい環境をめざします。
産業施設地区	工業地区 1	JR沿線の地区であり、地区内の既存の工場等の集約立地をはかるとともに、隣接する既存の住宅地と調和した環境悪化をもたらすおそれのない工業地区の形成をめざします。
	工業地区 2	すでに立地している工業技術センターと関連し、研究開発型の産業の立地をはかるとともに、ゆとりのある良好な環境をめざします。
	流通業務地区	広域幹線道路の交通の利便性を活かした物流を担う施設及び工業技術センター、盛岡市新事業創出支援センター等と連携する施設等の流通業務地区の形成をめざします。
住宅地区	住宅地区 1	中心地区に近接する地区として、住宅を主体に住環境と調和した事務所や店舗などの立地をあわせ、ゆとりとうるおいのある住環境をめざします。
	住宅地区 2	住宅を主体とした、ゆとりとうるおいのある落ち着いた住環境をめざします。

# 地区計画の内容

地区計画の具体的な約束事の内容は、地区整備計画のなかに盛り込まれています。

## ●地区整備計画とは

- ・地区整備計画は、地区計画がその効力を発揮できるよう、建築物を建てる際の約束事を具体的に定めたものです。
- ・都市計画の用途地域や建築基準法などでも建築物について制限がありますが、最低限の約束事を定めたもので、望ましいまちづくりのためには十分ではありません。
- ・これらの足りない部分を補完し、盛岡南新都市の特性にあったより良い環境づくりを確保するため、地区整備計画を定めることが有効となります。

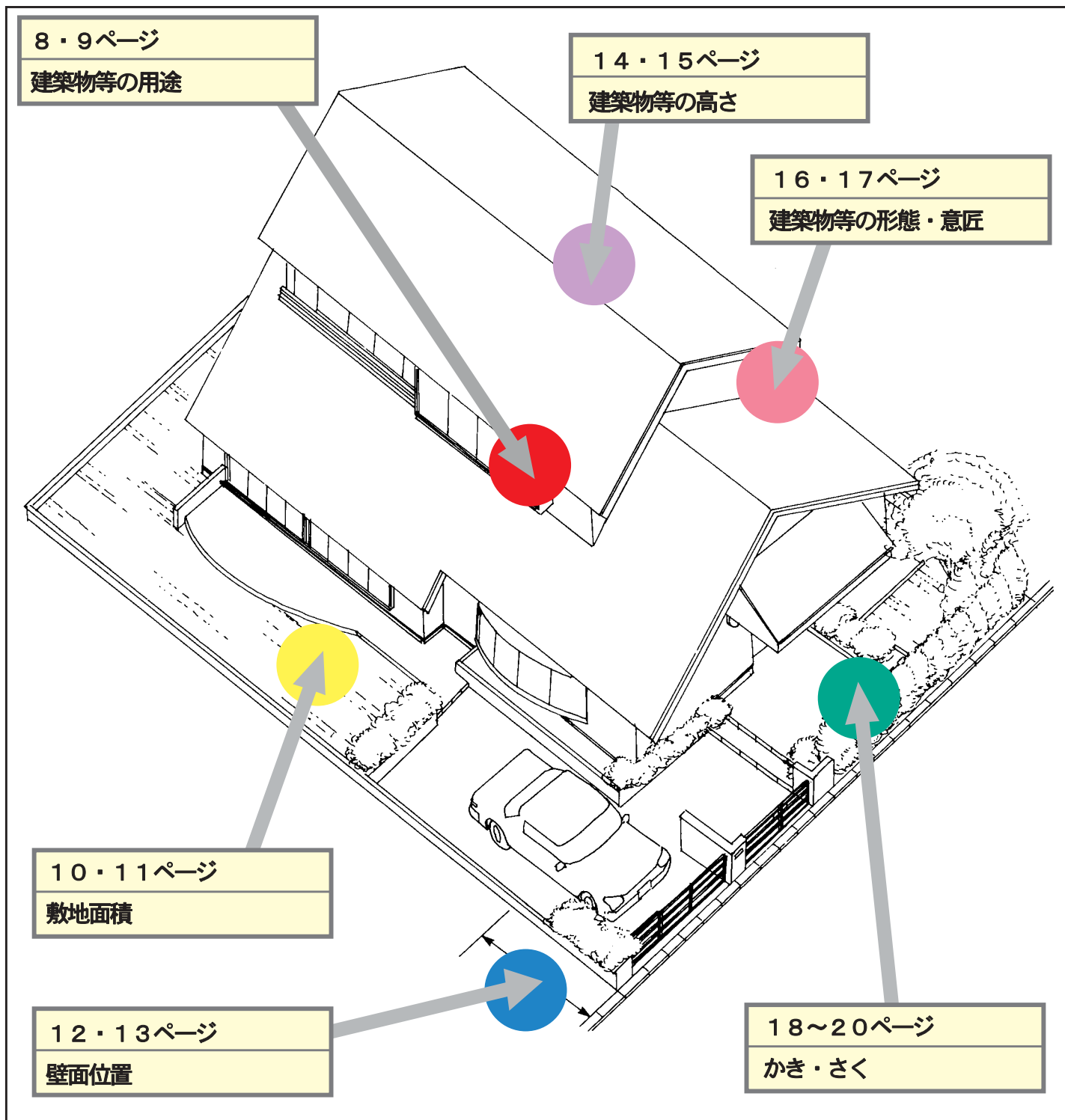


## ●盛岡南新都市では地区整備計画の中で次の項目について約束事を定めています

項目	目的と内容
●建築物等の用途の制限	いろいろな建物が混在しないよう、都市計画の用途地域に加えて、建築できる建物の種類を絞っています。(地区によって、工場やパチンコ店などの娯楽施設、あるいは住宅などの立地を制限しています)
●建築物の敷地面積の最低限度	ゆとりある環境をつくりだすため、建物の建て詰まりがおきないように、建築物を建てる際の敷地面積の最低の大きさを定めています。
●壁面位置の制限	ゆとりある環境をつくりだすため、建築物を建てる際に道路から建築物を一定の長さ以上離して建てるように定めています。
●建築物等の高さの最高限度	岩手山の眺望を確保するため、岩手山軸の延長上において建築物の最高限度を定めています。
●建築物等の形態又は意匠の制限	美しい景観のまちをつくりだすため、景観に大きく影響するポイントについて制限を定めています。 <ul style="list-style-type: none"> <li>・屋上に設置される建築物の設備等について</li> <li>・屋根や外壁の色について</li> <li>・屋外広告物の設置について</li> </ul>
●かき又はさくの構造の制限	ゆとりある緑豊かな美しい環境をつくりだすため、道路に面して垣根や塀など設置する際の構造について制限を定めています。 <ul style="list-style-type: none"> <li>・かき・さくの素材、形態や高さなどについて</li> <li>・大規模な区画での道路に面した緑化や修景について</li> </ul>



●地区計画の建築物等の制限項目と解説掲載ページ



手引きの見方 (8～20ページの見方です)

地区計画の内容	地区計画による制限の内容を示しています
地区計画の解説	制限の内容及び適用除外項目の解説を示しています
より良いまちづくりのポイント	より望ましい取り組みや街並みのイメージの解説です。ご参考にしてください

# 建築物等の用途について

●新都市の土地利用計画にふさわしい建築物の誘導をはかるものです。

## 地区計画の解説

●都市計画の用途地域の制限に加え、地区計画では建てることのできる建築物の用途をさらに細かく定めています。

中心地区	盛岡南新都市の新たな都心地区となるところです。中心地区にふさわしくない工場や危険物を扱う施設、倉庫などの立地を制限しています。また一部では住宅や風俗関係の施設なども建てることはできません。
主要幹線沿道地区	交通利便性を生かしたさまざまな施設の立地を想定しています。用途地域の制限に加え加えたものは畜舎等です。また一部では風俗関係の施設を建てることはできません。
産業施設地区	工業系の利用を主体とした地区とするため、一部では住宅などの立地を制限しています。また、一部では近接する住宅地の環境に配慮し、規模の大きな事業所などを制限しています。
住宅地区	住宅地の落ち着いた環境を確保するため、危険物を扱う施設や車の出入りが多くなるような施設の立地を制限しています。

\*「建築物」とは、以下のものをいいます。

- ・土地に定着する工作物 ① 屋根があって、柱又は壁のあるもの（これに類するものを含む）  
② ①に付属する門・塀（空地に単独にあるものを除く）  
③ 観覧用の工作物（屋根の有無は無関係）  
④ 地下と高架の工作物内に設ける事務所・店舗・興行場・倉庫等の施設
- ・上記以外のもの ⑤ ①から④に付帯する建築設備



# 建築物等の用途

用途地域による制限: ○印は建てられるもの、■印は建てられないもの、△印は規模により建てられるものを示す  
 地区計画による制限: ×印は用途地域では建てられるが、地区計画で制限する用途

地区計画の地区区分 ( )内は用途地域		中心地区						主要幹線沿道地区				産業施設地区			住宅地区	
		① 行政・業務地区 (商業)	② 商業業務地区1 (商業)	③ 商業業務地区2 (商業)	④ 商業業務地区3 (近隣商業)	⑤ 大規模商業施設地区 (商業)	⑥ 体育施設地区 (商業)	⑦ 沿道商業業務地区1・2 (近隣商業)	⑧ 沿道サービス地区1 (近隣商業)	⑨ 沿道サービス地区2 (一種住居)	⑩ 沿道サービス地区2 (二種住居)	⑪ 工業地区1 (準工業)	⑫ 工業地区2 (準工業)	⑬ 流通業務地区 (準工業)	⑭ 住宅地区1 (一種住居)	⑮ 住宅地区2 (二種中高住専)
建築物の用途																
住宅	住宅	×	×	○	○	×	×	○	○	○	○	×	×	○	○	○
	共同住宅、寄宿舎、下宿	×	×	○	○	×	×	○	○	○	○	×	×	○	○	○
	兼用住宅で事務所、店舗等の規模が定められた規模以下のもの	×	×	○	○	×	×	○	○	○	○	×	×	○	○	○
文教・厚生	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、各種学校	○	○	○	○	○	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	図書館、博物館等	○	○	○	○	○	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	神社、寺院、教会等	×	○	○	○	○	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等	○	○	○	○	○	×	○	○	○	○	×	○	○	○	○
	保育所、公衆浴場、診療所	○	○	○	○	○	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	老人福祉センター、児童厚生施設等	○	○	○	○	○	×	○	○	○	○	×	○	○	○	○
	巡査派出所、公衆電話所等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
商業・業務・娯楽	ホテル、旅館	○	○	○	○	○	×	○	×	△*4	○	○	×	○	△*4	
	劇場、映画館、演芸場、観覧場	○	○	○	○	○	○	○	×			×	×			
	店舗、飲食店等で床面積の合計が1,500㎡以内のもの	○	○	○	○	○	○	○	△*3	○	○	○	○	○	○	△*3
	1,500㎡を超えるもの	○	○	○	○	○	×	○	×	△*4	○	×	×	×	△*4	
	事務所の床面積の合計が1,500㎡以内のもの	○	○	○	○	○	×	○	△*3	○	○	○	○	○	○	△*3
	事務所の床面積の合計が1,500㎡を超えるもの	○	○	○	○	○	×	○	×	△*4	○	○	○	○	○	△*4
工場	ボウリング場、スケート場、水泳場等	×	○	○	○	○	○	○	×	△*4	○	○	×	○	△*4	
	パン屋、米屋、建具屋、自転車店等で作業場の床面積の合計が50㎡以下	×	×	×	×	×	×	○	△*3	○	○	○	○	○	○	△*3
	作業場の床面積の合計が300㎡以下の自動車修理工場	×	×	×	×	×	×	○	×	△*1	△*1	○	○	○	○	△*1
	作業場の床面積の合計が300㎡を超える自動車修理工場															
	日刊新聞の印刷所	×	×	○	○	○	×	○	×			○	○	○		
	危険性や環境悪化の恐れに少ない工場	×	×	×	×	×	×	△*2	×	△*1	△*1	○	○	○	○	△*1
危険物	危険性や環境悪化の恐れに少ないもの工場	×	×	×	×	×	×	△*2	×			○	○	○		
	危険性や環境悪化の恐れにやや多いもの工場											○	○	×		
	危険性が大きい又は著しく環境悪化の恐れのある工場															
	火薬類、石油類、ガス等の危険物の貯蔵処理の量が非常に少ない施設	×	×	×	×	×	×	○	×	△*4	○	○	○	○	×	×
少ない施設	×	×	×	×	×	×	○	×			○	○	○			
やや多い施設											○	○	×			
多い施設																
風俗営業	カラオケボックス等	×	○	○	○	○	×	○	×		×	×	×	×		
	マージャン屋、ばちこ屋、射的場、勝馬投票券販売所等	×	×	○	○	○	×	○	×		×	×	×	×		
	キャバレー、料理店、ナイトクラブ、ダンスホール等	×	×	○	○	○	×					×	×	×		
	個室付浴場等	×	×	×		×	×									
車庫	2階以下かつ床面積が300㎡以下の独立自動車車庫	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	3階以上又は床面積の合計が300㎡を超える独立自動車車庫	○	○	○	○	○	○	○	×			○	○	○		
	2階以下かつ床面積が3,000㎡以下の附属自動車車庫	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	3階以上又は床面積の合計が3,000㎡を超える附属自動車車庫	○	○	○	○	○	○	○	×	△*3	△*3	○	○	○	△*3	
その他	自動車教習所	×	×	×	×	×	×	○	×	△*4	×	○	×	×	×	
	倉庫業を営む倉庫	×	×	×	×	×	×	○	×			○	○	○		
	道路貨物運送業、貨物運送取扱業の用に供する倉庫・荷さばき場	×	×	×	×	×	×	○	×	△*7	○	○	○	○	×	×
	自家用倉庫(独立)	○	○	○	○	○	○	○	×	△*7	△*4	○	○	○	○	△*4
床面積の合計が15㎡以下の畜舎	×	○	○	○	○	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
床面積の合計が15㎡を超える畜舎	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	
ガソリンスタンド	×	×	○	○	○	×	○	×	△*7	○	○	○	○	○	×	

\*1: 50㎡以下に限り可能  
 \*2: 150㎡以下に限り可能  
 \*3: 2階以下に限り可能  
 \*4: 3,000㎡以下に限り可能  
 \*5: 2階以上部分を除く

\*6: 工場関係者の住宅、社宅等を除く  
 \*7: 幅12m以上の道路に面する宅地を除く  
 \*8: 動物病院、ペットショップに併設されるものを除く  
 \*9: 事務所、店舗等に併設されるものを除く  
 \*10: プロパンガス等の販売、自己使用の貯蔵を除く

\*11: 別途、原動機、作業内容の制限あり  
 \*12: 都市計画道路畑返下鹿妻線以南に限る  
 \*13: 10,000㎡以下に限り可能

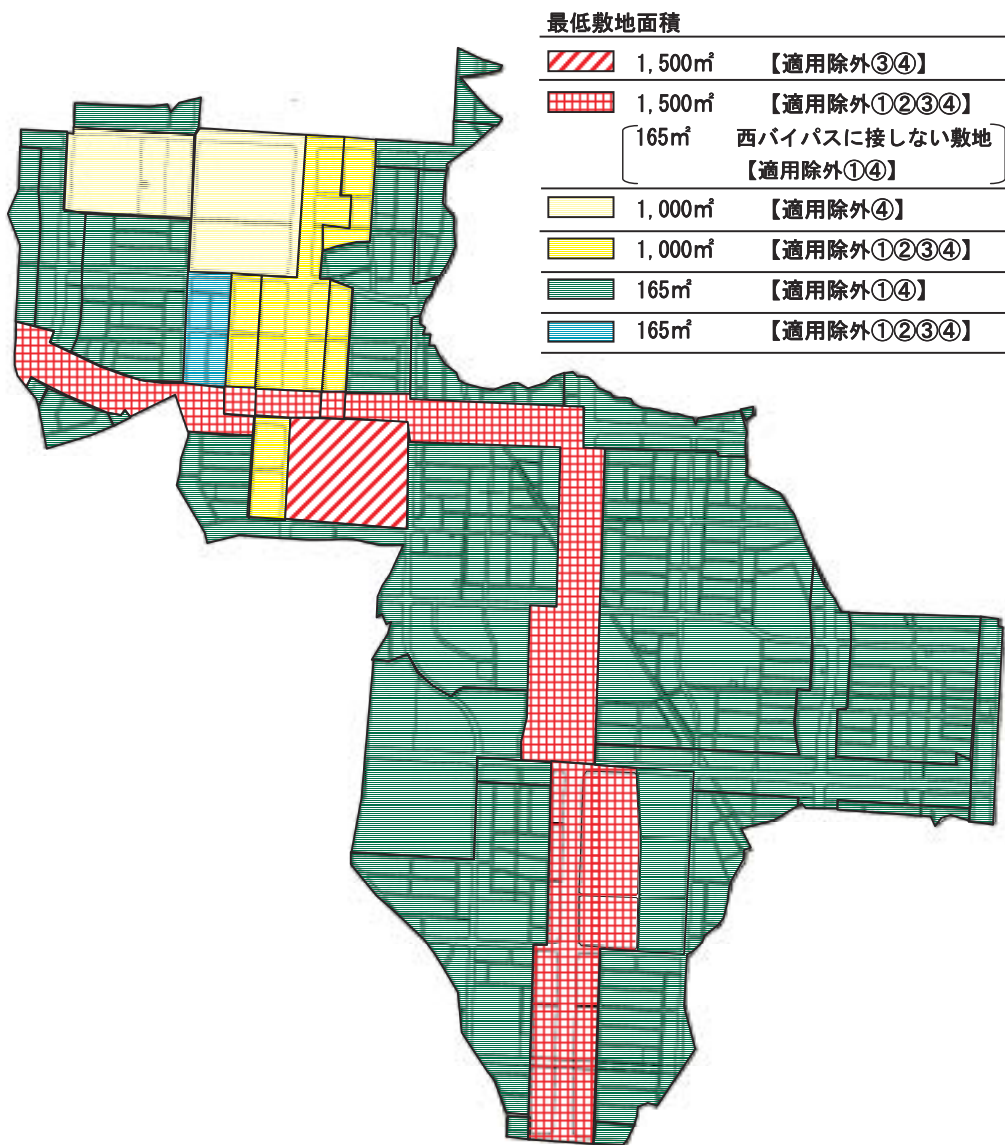
(注) 本表は、地区整備計画における建築物等の用途の制限の概要であり、すべての制限について掲載したものではありません。

# 敷地面積について

●建て詰まりを避け、ゆとりの感じられる安全な環境づくりをはかるものです。

地区計画の内容

敷地面積



適用除外について（次のような場合は最低敷地面積の制限がなされません）

- ①都市計画が決定された時点の換地設計において、最低敷地面積未満の土地を1つの建築物の敷地として使用する場合
- ②都市計画が決定された時点の換地設計において、最低敷地面積未満の土地を分割して2以上の建築物の敷地として使用する場合にあっても、これらの土地全体の土地利用計画に総合的な配慮がなされ、建築物等の整備の方針に資すると市長が認めた場合
- ③最低敷地面積以上の土地を2以上の建築物の敷地として分割する場合にあっても、これらの土地全体の土地利用計画に総合的な配慮がなされ、建築物等の整備の方針に資すると市長が認めた場合
- ④特別の事情により市長がやむを得ないと認めた場合

\*敷地面積の最低限度は、建築物の敷地面積を定めることであり、土地の分割や所有形態を制限するものではありません。

●沿道サービス地区1のイメージ



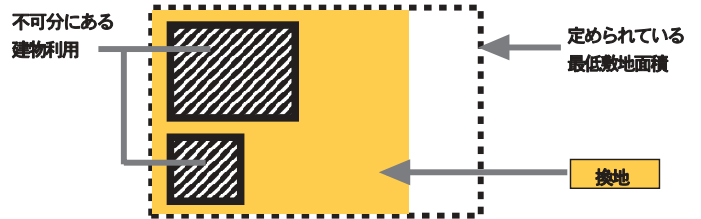
地区計画の解説

●適用除外事項について

①の場合

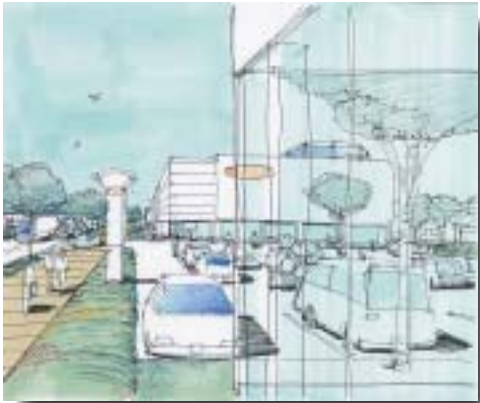
\*「1つの建築物の敷地」とは、1つの建築物又は用途上不可分の関係にある2以上の建築物のある一団の土地をいいます。  
用途上不可分の関係とは、例えば住宅の物置、車庫等機能を補完するなど一体的な利用がはかれるものです。

●最低敷地面積未済の換地の場合



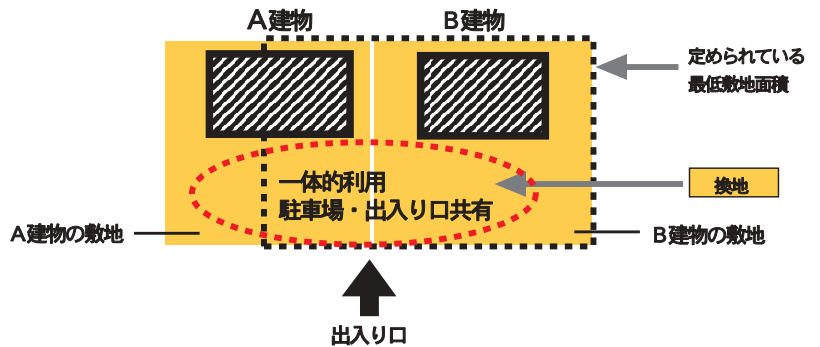
②及び③の場合

\*分割による土地の極度な細分化、閉鎖的な敷地利用を避けるため、できるだけ分割前の敷地全体を計画的一体的に利用してください。  
\*「土地全体の土地利用計画に総合的な配慮がなされ、建築物等の整備の方針に資する」とは、土地利用計画にそった建築物の用途で、1つの建築物の敷地が最低面積以下であっても、分割前の敷地全体が計画的一体的に利用されればかまいません。「計画的一体的使用」とは、例えば出入り口の共有、駐車場の共同などがあげられます。



●沿道商業業務地区1・2のイメージ

●計画的一体的使用の場合  
(各敷地は最低面積以下でも可)



より良いまちづくりのポイント

●敷地規模・敷地分割について

- 敷地の広さは、土地利用計画や施設の用途に応じた敷地規模としましょう。特に地区への交通手段を考慮した十分な駐車スペースの確保、緑地スペースを考慮しゆとりのある面積としましょう。
- 敷地分割の際は、できるだけ整形な形状で分割利用しましょう。袋小路的な変形敷地や狭小な間口による敷地利用は、防災面での環境悪化や街並みの混乱の原因となります。

●中心地区



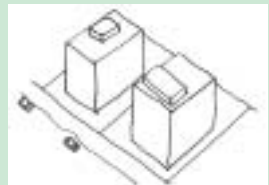
ペンシルビルや不整形な建築形態

●主要幹線沿道地区



バラツキや狭苦しい沿道施設

望ましい姿



ゆとりのある建物配置や建築形態



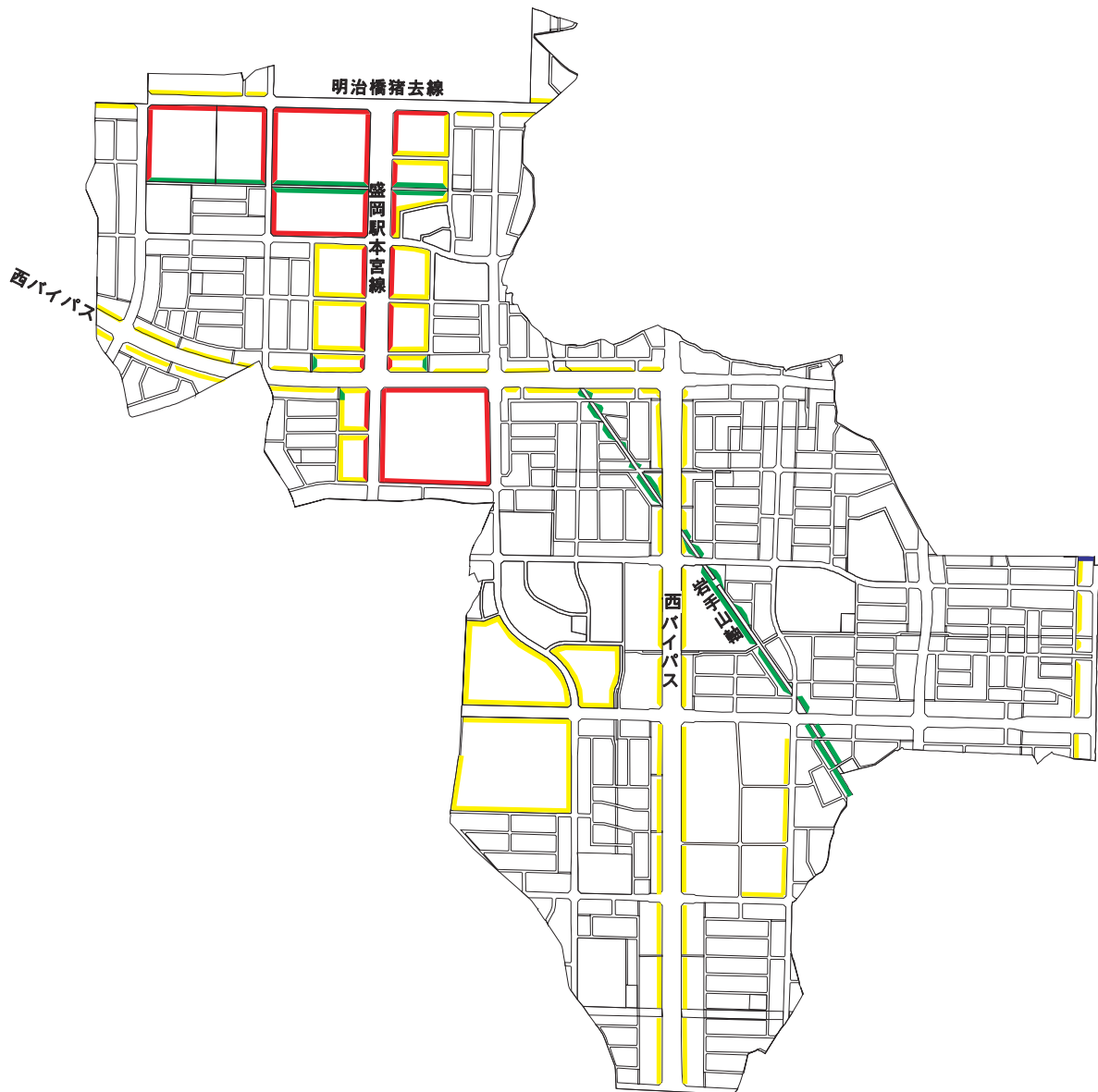
まとまりとゆとりのある沿道施設

# 壁面位置について

●伸びやかな街並み景観や安全な環境の確保をはかるものです。

地区計画の内容

壁面位置



地区計画による制限（壁面位置）

- 仙北西地区土地区画整理事業区域の境界から4m以上
- 道路から3m以上
- 道路から1.5m以上
- 道路から1m以上

上記以外：道路から1m以上（2辺が道路に接する場合は1辺1m以上、他は0.5m以上）



地区計画の解説

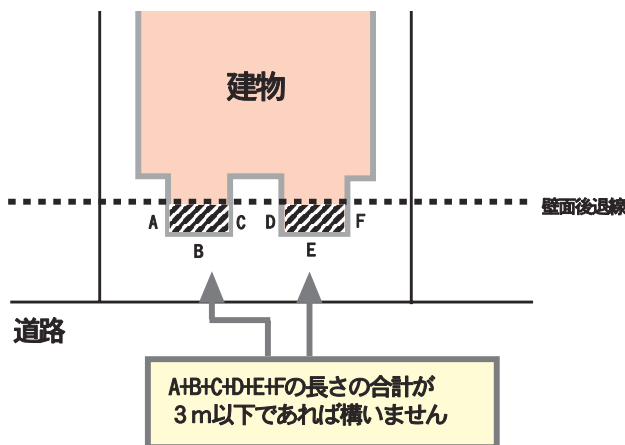
●壁面位置について

- ・壁面後退の有効距離は、道路境界線から建築物の外壁又はこれに代わる柱の面までの距離です。
- ・出窓は、床面積に算入されない場合のみ対象外となります。

●緩和措置の対象について

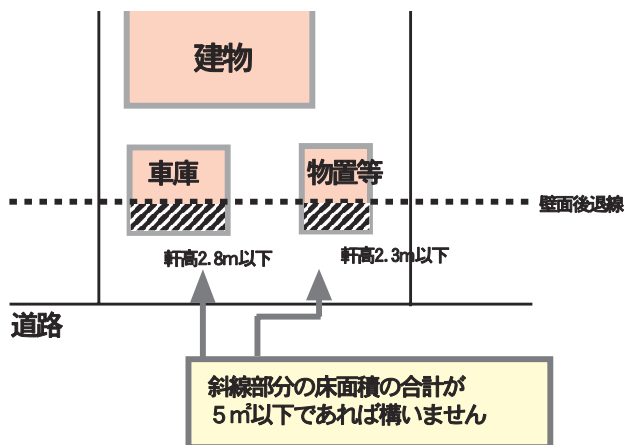
- ①外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下のもの
  - ②物置等（軒高2.3m以下）、自動車車庫（軒高2.8m以下）で、制限に満たない距離にある床面積の合計が5㎡以下のもの
  - ③公衆便所、バス停留所の上屋等公共公益的な施設で市長がやむを得ないと認めたもの
- ただし、①・②は行政・業務地区、体育施設地区及び盛岡駅本宮線、明治橋猪去線、岩手山軸沿いには適用しません。

①「外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下」について



②「物置等」について

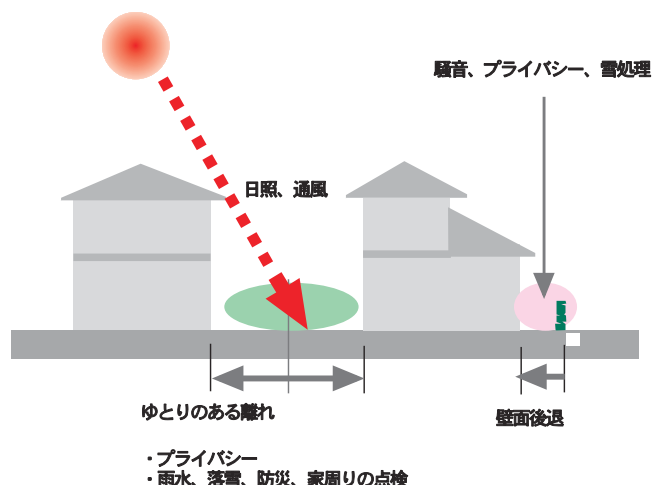
「物置等」の中には、ボイラー室やごみ置き場、自転車置き場なども対象になります。



より良いまちづくりのポイント

●隣地境界線からの壁面後退について

- ・建築物の配置は、冬期間の屋根からの落雪や防災面を考慮してゆとりのある壁面後退距離を確保しましょう。
- ・特に一般の住宅地などは、よりプライバシーや防災面での安全性を高めるため、隣地境界からの壁面後退距離を1m程度確保するのが望ましいです。
- ・また、事務所や店舗が住宅と隣接する場合は、特に住宅に圧迫感や営業上の迷惑がかからないように、できるだけ壁面の位置を離しましょう。

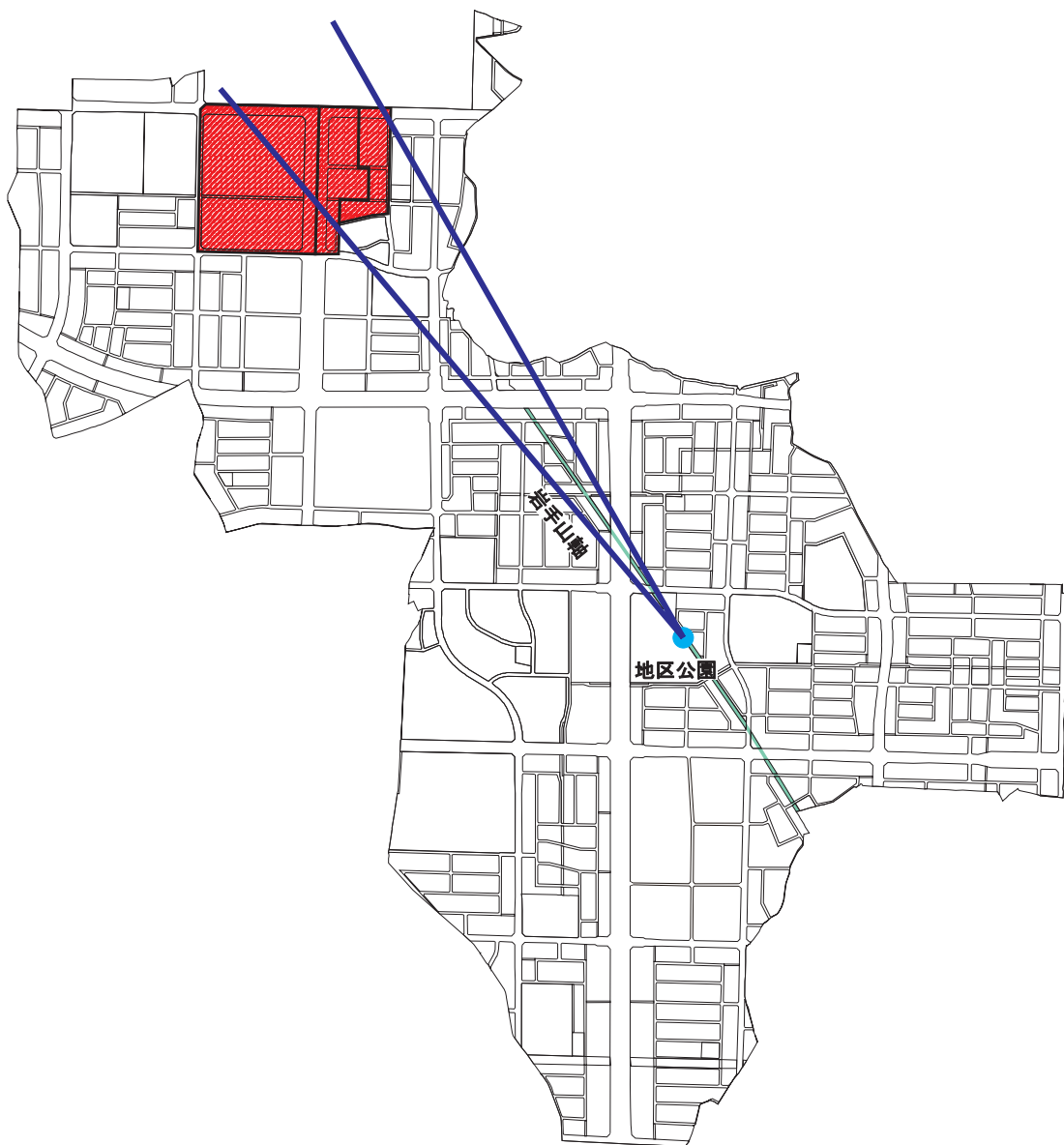


# 建築物等の高さについて

●岩手山の眺望景観を大切にしたい街並みの創出をはかるものです。

地区計画の内容

建築物等の高さ



 建築物等の高さ50m以下

なお、建築基準法では各種の斜線制限や日影規制による制限がありますので、ご確認ください。





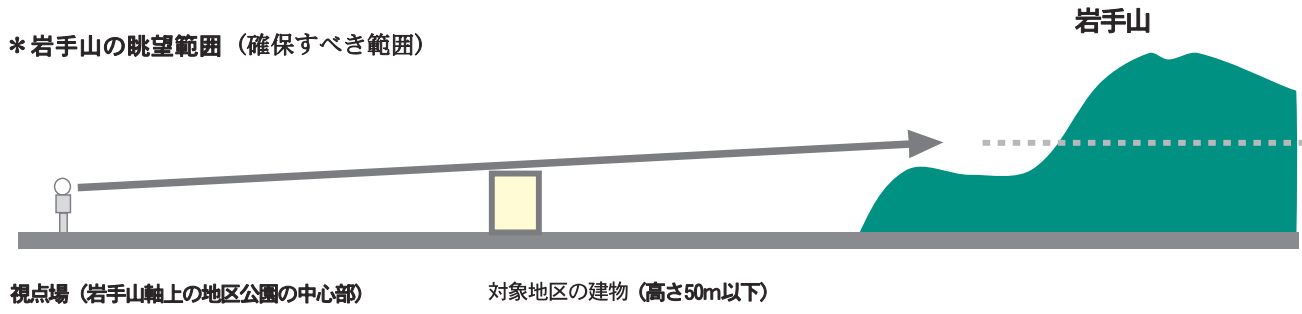
●岩手山軸沿いの家並みのイメージ

地区計画の解説

●建築物等の高さ制限（50m以下）について

盛岡南新都市では、地区の景観のシンボルである岩手山の眺望を大切にしたい街づくりをすすめています。特に将来においてもその眺望を確保する場所として地区公園、岩手山軸を定めています。建築物の高さ制限は、岩手山軸上の地区公園の中心部を視点場とした場合、岩手山の上半分の眺望を確保できるように、行政・業務地区、商業業務地区1及び商業業務地区2の一部に建築物等の高さの制限を定めています。

\* 岩手山の眺望範囲（確保すべき範囲）



より良いまちづくりのポイント

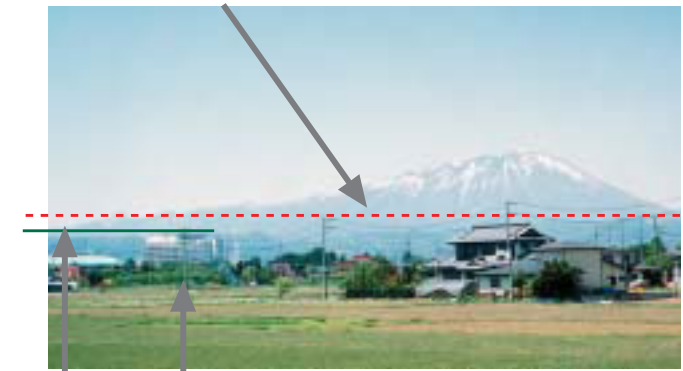
●眺望景観の確保について

- ・建築物は、岩手山や周辺の山並みの眺望景観を守るため、高さをできるだけおさえることにより、雄大な自然景観を都市の中で楽しむことができます。
- ・特に岩手山軸沿いやその延長線上では、建物の高さや壁面位置に配慮することにより、一層岩手山に親しみが持てる眺望景観をつくることができます。

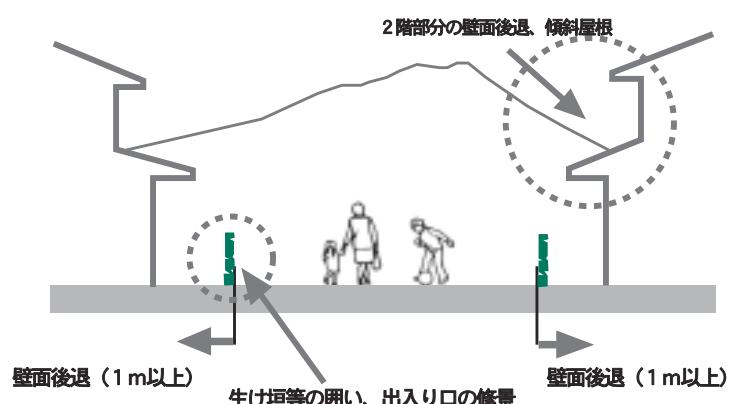


●岩手山軸上の視点場付近から見た岩手山

最低限確保すべき眺望範囲（岩手山の上半分以上）



市立病院の高さ：42.8m（視点場：地区公園）  
望ましい眺望範囲（岩手山の前景の山並みの上端）



# 建築物等の形態・意匠について

●盛岡らしさを大切に、調和のとれた都市景観の創出をはかるものです。

地区計画の内容		建築物の設備	
制限の項目 地区の細区分	高架水槽等の建築設備（避雷設備及び通信設備を除く）の構造についての制限	屋根・外壁の色の制限	屋外広告物の色彩、形態等の意匠についての制限
行政・業務地区	シンボルロード及び明治橋猪去線から容易に見えない構造	建築物等の色彩は、良好な景観形成にふさわしいもの	周囲の景観に配慮したもの
商業業務地区 1			
商業業務地区 2			
商業業務地区 3			
大規模商業施設地区	シンボルロード及び明治橋猪去線から容易に見えない構造		
体育施設地区			
沿道商業業務地区 1			
沿道商業業務地区 2			
沿道サービス地区 1			
沿道サービス地区 2	シンボルロード及び明治橋猪去線から容易に見えない構造		
工業地区 1			
工業地区 2			
流通業務地区			
住宅地区 1			
住宅地区 2			

\* 「高架水槽等の建築設備」とは、建築物の屋上に設置される高架水槽、冷暖房用屋外機などをいいます。ただし、避雷針や通信用アンテナは除きます。

\* 「建築物等の色彩は良好な景観形成にふさわしい」とは、できるだけ原色や蛍光色、縞柄など刺激的な色彩を避けるなど、周辺の景観に調和した色合いの街並みをつくることをいいます。

\* 「周囲の景観に配慮したもの」とは、屋外広告物を設置する場所に十分配慮した色彩やデザインとし、美しい街並みの創出に努めていただくことです。

\* 盛岡市屋外広告物条例には、禁止広告物、禁止物件、禁止地域、許可、適用除外などが定められています。詳しくは、盛岡市屋外広告物条例を参照してください。

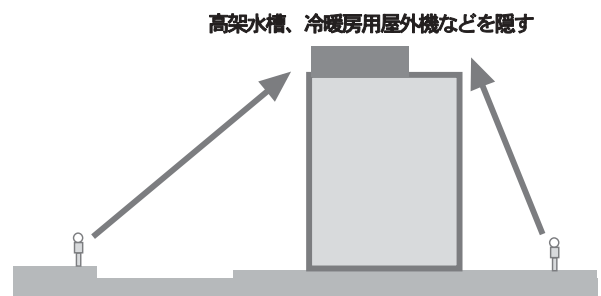
●商業業務地区1のイメージ



地区計画の解説

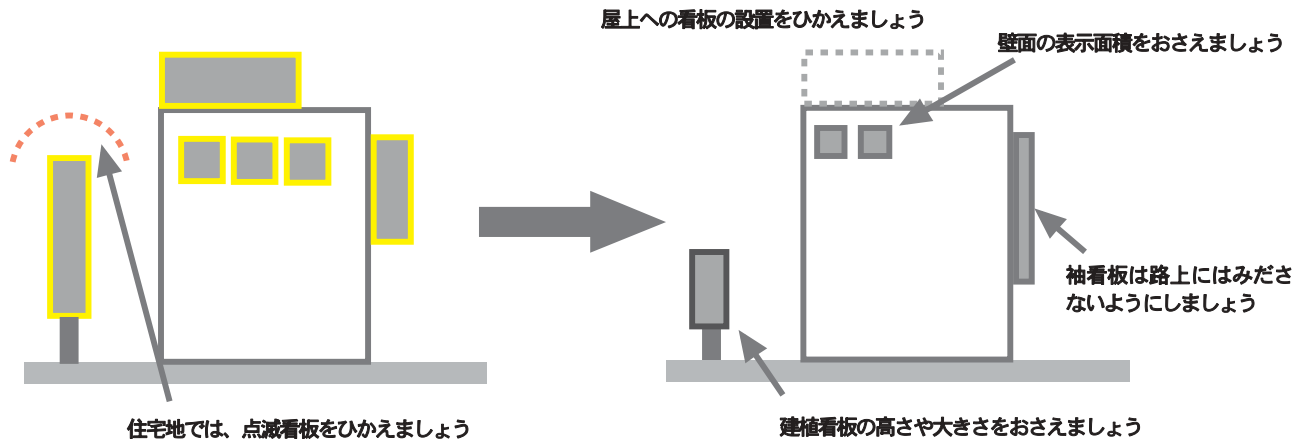
●高架水槽等の建築設備の構造の制限について

- ・制限の主旨は、盛岡南地区の代表的な通りにおいて整序された景観を創り出すためです。
- ・制限の地区は、シンボルロード及び明治橋猪去線と接する地区です。シンボルロードや中央公園と隣接する通りとして格調高い街路景観の創出をめざしています。



より良いまちづくりのポイント

●望ましい屋外広告物について



●屋根や外壁の色について

- ・落ち着いたある色彩は、自然と調和のとれた新都市の景観を創出します。落ち着いたある色彩とは、一般的に素材色（瓦、銅等）や無彩色系の色（グレー、黒、茶系等）などです。
- ・基本的に原色や蛍光色の使用は避けることが大切です。ただし、ワンポイント的に色を使うことはアクセントとなり、景観に適度の刺激や変化を与えてくれます。

●バリアフリーについて

- ・高齢化社会や身体障害者にとって、利用しやすい、暮らしやすい都市環境を確保するため、バリアフリーに十分配慮しましょう。
- ・特に、入り口周辺や敷地まわりなどにおいて、アプローチに支障がないような処理に心掛けましょう。



●大規模商業地区のイメージ

# かき・さくについて

●伸びやかで緑豊かな季節感に富んだ街並みの実現をはかるものです。

## 地区計画の内容

## かき・さくの構造

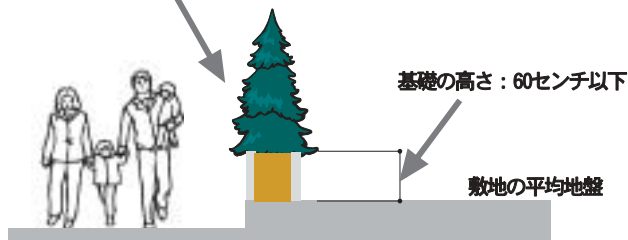
<p>全ての区域</p>	<p>道路に面して設置するかき又はさく（門柱及び門扉を除く）の構造は、次に掲げるもの又はこれらを併設するものとする。ただし、市長がやむを得ないと認めたときは、この限りではない。</p> <p>①生け垣、板塀又は竹垣 ②地盤面からの高さが0.6m以下のコンクリート塀又は基礎等 ③全体の高さが1.8m以下の透視可能な鉄柵等</p>
--------------	--

\*「地盤面」とは、敷地の平均地盤面を基準とします。

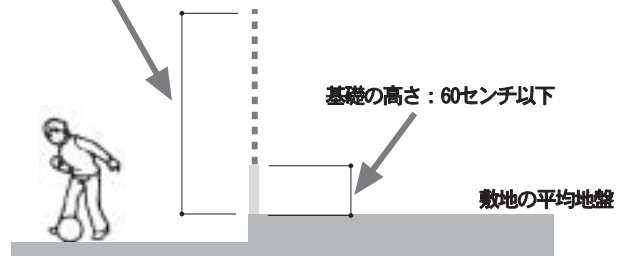
## 地区計画の解説

●「生け垣、板塀又は竹垣」において、下部に植え込み（プラントボックス）や基礎部分を設ける場合は、その部分の高さも地盤面から高さ0.6m以下としてください。

植え込みをプラントボックスにする場合  
板塀や竹垣に基礎を設ける場合



透視可能な鉄柵等を設置する場合  
全体の高さは1.8m以下とする



- 「透視可能な鉄柵等」とは、メッシュフェンスや柵状の全体的に透かしのあるものをいいます。
- 地区計画の制限の対象となるかき・さくの設置範囲は、道路境界から壁面位置の制限（12ページ）がなされているところまでの間の部分です。

### 透視可能な鉄柵等の例



●商業業務地区3のイメージ



地区計画の内容

壁面後退部分の緑化修景



図に示した道路からの壁面後退部分については、美観風致に配慮し、緑化修景につとめる。

- 4 m
- 3 m
- 1.5m
- 1 m

●商業業務地区2のイメージ

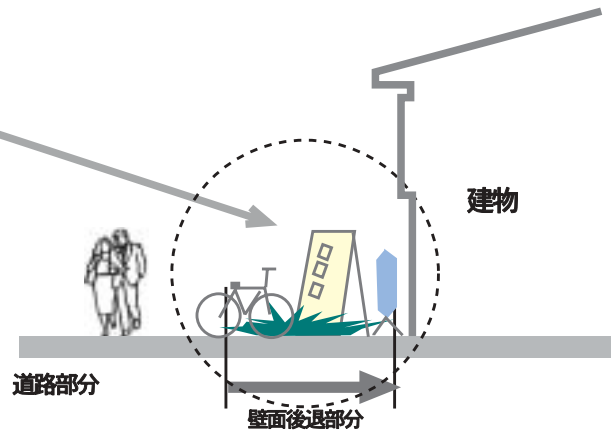


地区計画の解説

●道路に面した壁面後退部分についての「美観風致に配慮」とは、以下のようなことに配慮することです。

美観風致を阻害すると考えられるもの（例）

- ・乱雑に置かれた立て看板や自転車
- ・むき出しになったゴミ置き場、物置等
- ・ゴミ、雑草、手入れのされていない樹木や看板等
- ・むき出しの屋外の機械設備（ボイラー、室外機、オイルタンク、ガスボンベ等



より良いまちづくりのポイント

●壁面後退部分について

- ・盛岡南新都市の骨格となる道路（シンボルロード及び明治橋猪去線）に面した部分では、できるだけ開放的な緑化修景が望まれます。
- ・それぞれの沿道にふさわしい歩道空間と一体性がはかられ、緑豊かな街並みが創出できるような緑化や舗装などに配慮しましょう。



●体育施設地区のイメージ



## 季節感が感じられる緑豊かなまちにしましょう

- 道路に面した部分では、できるだけ生け垣にしましょう。
- 樹種は、盛岡の風土や環境にふさわしいものにしましょう。
- 花や実のなる木など、季節感を演出する植栽にしましょう。
- 既存の樹木は、できるだけ活用をしましょう。

### ●沿道サービス地区2のイメージ



### ●盛岡市の緑化推進のための施策

#### ●生け垣設置推進事業（一定の基準を満たせば生け垣設置への補助がなされるものです。）

（補助対象の条件）

- ・住宅、事業所の所有者が、道路（原則として幅員4メートル以上）に面した敷地に生け垣を新設する場合。
- ・連続して5メートル以上、1メートルに2本以上植えること。ただし、葉張り75センチメートル以上の樹木については1本以上の植栽でも良い。
- ・生け垣は道路から見えるように植えること。（ネットフェンス、アルミフェンスなどの陰でも植えた樹木が道路から見えれば良い。）
- ・植栽後、5年間は伐採、持ち出し等はしないこと。

#### ●まちの木通りの木（通りに面した部分の官民境界領域で、まとまった緑化に対して補助がなされるものです。）

（補助対象の条件）

- ・住宅、事業所の所有者が、道路（原則として幅員4メートル以上）に接して1.5メートル以内の敷地に樹高3メートル以上の樹木を植えるとき、樹木の購入費の一部を補助。
- ・2本以上植栽するときの樹木間隔は5メートル以上。
- ・植栽時に樹木の1/2以上が外部から見えること。（フェンス、塀、生け垣などの上に）

#### ●不要庭園木引き取り事業（不要となった樹木の無料引き取りを行い、公共空間への移植を行うものです。）

### ●問い合わせ先 盛岡市都市整備部公園みどり課

#### ●推奨緑化木（盛岡で一般的な生け垣）

- ・常緑針葉樹 イチイ（日陰でも日当たりでも育ち、成長は遅いが寿命が長く上品な感じがする。）  
コノテガシワ（日当たりを好み、成長は遅いが自然に紡錘形になる。）  
チャボヒバ（ヒノキの園芸品種で、葉がこまかく上品で美しいが成長はごく遅く日当たりを好む。）  
サワラ（日陰を好むが日当たりでも良く育ち、成長は早いですが根が浅く時に寒害を受ける。）
- ・常緑広葉樹 イヌツゲ（日陰でも日当たりでも良く育ち、成長が遅いが寿命は長い。）  
マサキ（日陰でも日当たりでも良く育ち、成長が早いですが寒冷な季節風に弱いところがある。）
- ・落葉広葉樹 ドウダンツツジ（落葉性生け垣樹種として人気があり、春の開花時と秋の紅葉は見事。）



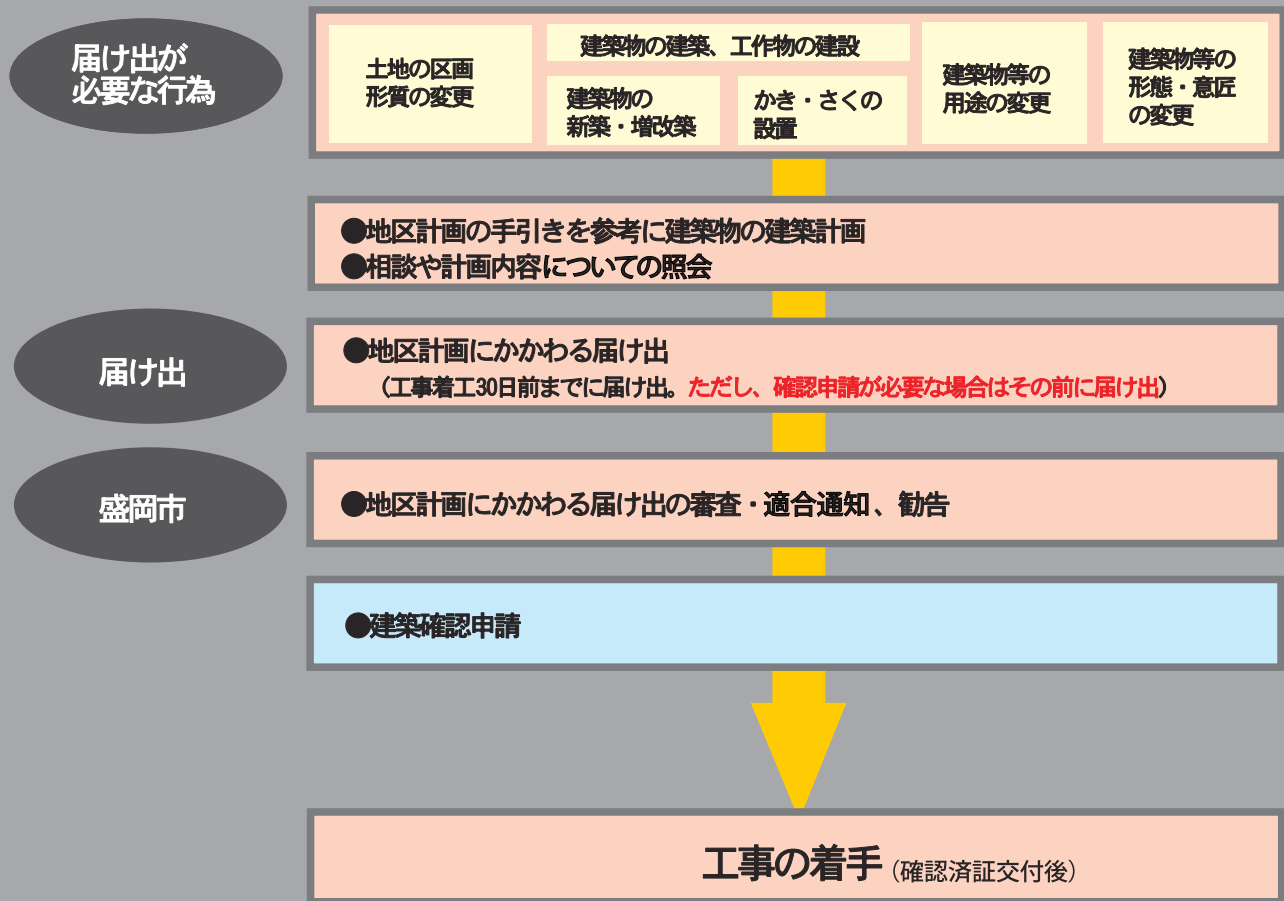


## 地区計画の届け出について

### ●地区計画の届出が必要な行為・届出に関する流れ

地区計画が導入されている対象地区内で、下記の行為を行う場合は工事着工の30日前まで及び確認申請が必要な場合は確認申請前に「届け出」をしていただくことになります。

この届出の内容が地区計画に適合しているかを審査し、適合している場合は、適合している旨の通知を行います。また、適合していない場合は、設計の変更などを勧告することができることとなっています。



### お問い合わせ先

#### 盛岡市都市整備部盛岡南整備課

〒020-8532 岩手県盛岡市津志田14-37-2 TEL 019-639-9032

#### 独立行政法人都市再生機構 岩手都市開発事務所

〒020-0864 岩手県盛岡市西仙北1丁目16-10 TEL 019-636-1511 FAX 019-636-1690

### ●届け出先●

盛岡市都市整備部盛岡南整備課 TEL 019-639-9032

平成23年2月