

盛岡市市街化調整区域の 地区計画の運用方針

令和4年1月

盛岡市 都市整備部 都市計画課

目次

第1章	はじめに	1
1-1	背景及び目的	1
1-2	方針の位置付け	1
第2章	地区計画策定の基本方針	2
2-1	地区計画の適用にあたっての基本的な考え方	2
2-2	区域の設定と規模	3
2-3	地区計画に定める内容	3
第3章	地区計画策定の運用方針	6
3-1	市街化調整区域の土地利用上の課題	6
3-2	市街化調整区域の地区計画における対応方針	6
3-3	整備・開発及び保全の考え方並びに類型の設定	8
3-4	地区計画の類型の概要	9
3-5	地区計画の類型による体系	14
第4章	方針の見直し	14
4-1	方針の見直し	14
4-2	見直しの手続	14
第5章	地区計画の策定手続き	15
附則		16

第1章 はじめに

1-1 背景及び目的

盛岡市は、隣接する滝沢市及び矢巾町とともに盛岡広域都市計画区域を形成しており、昭和45年10月1日に初めて市街化区域と市街化調整区域との区分（いわゆる「線引き」）が行われ、開発許可制度の運用と合わせ、無秩序な市街化の防止と計画的な市街地の形成を図ってきました。

市街化調整区域は、市街化を抑制することにより、無秩序な都市化をコントロールするとともに、豊かな自然環境の保全や農林業の振興にも寄与してきましたが、近年は人口減少の進行や農林業の担い手不足等により、農地の荒廃や既存集落の活力低下のほか、産業用地の不足などが顕在化し、盛岡広域都市計画区域マスタープランや盛岡市都市計画マスタープランに沿った土地利用を図る上で課題となっております。

一方、平成4年の都市計画法（昭和43年法律第100号）（以下「法」という。）改正により市街化調整区域における地区計画を定めることができるようになり、その後、数次の法改正を経て、市街化調整区域の地区計画に適合する開発行為が開発許可の対象に追加されたほか、市街化調整区域において一定の条件を満たす大規模集客施設を例外的に許可する規定を廃止するとともに、公共公益施設（病院、福祉施設、学校及び庁舎等）についても開発許可を得なければ建てることができなくなりました。

このような状況を踏まえ、令和3年7月に盛岡市都市計画マスタープランの全体構想を変更し、市街化調整区域の土地利用の方針を新たに定め、市街化の抑制を基軸としながらも、農林業や工業の振興に対応した土地利用を図っていくこととしております。

本運用方針は、市街化調整区域の土地利用の具体的手法のひとつとなる地区計画を適正に運用するため、地区計画の策定に必要な基本的な事項を定めることを目的とします。

1-2 方針の位置付け

本運用方針は、法第12条の5第1項第2号の規定による地区計画を定めるための方針として、「盛岡広域都市計画区域マスタープラン」及び「盛岡市都市計画マスタープラン」を踏まえ、特に「盛岡市都市計画マスタープラン」において示す「市街化調整区域における土地利用方針」に即し、岩手県が示す「市街化調整区域における地区計画の知事同意に関する指針（平成19年11月30日）」（以下「県指針」という。）を踏まえるものとします。

第2章 地区計画策定の基本方針

2-1 地区計画の適用にあたっての基本的な考え方

市街化調整区域において定められる地区計画（地区整備計画を定めるものに限る）の策定対象区域は、法第34条第10号の規定により開発許可の対象となることから、次の基本方針により運用を図るものとします。

(1) 都市計画の理念に基づく適正な活用

市街化調整区域は市街化を抑制すべき区域であり、市街化を促進するような地区計画制度の運用は行わないものとします。

また、地区の特性にふさわしい良好な都市環境の維持・形成を図る必要がある場合において当該制度の運用を図るものとします。

(2) 住民の合意形成に基づく適用

地区計画は、地区レベルのきめ細かなまちづくりの制度であり、まちづくりの推進には、関係する地域住民等の主体的な取組が不可欠です。

そのため、住民間での合意形成が図られ、計画的な土地利用に向けて熟度が高まった地区に適用するものとし、地区計画の内容の検討から実現までの過程において住民主体の取組を基本とします。

また、地区計画を定めることにより、当該区域内の土地利用等について、一定の規制を適用することとなるため、都市計画決定又は変更に当たっては、当該区域内の住民等関係権利者全員の合意形成を原則とします。

(3) 地区計画の活用と人口フレーム

法に基づく区域区分制度等の趣旨や、国が定める「都市計画運用指針」及び県指針を踏まえ、市街化調整区域の新たな開発の場合、基本的に将来人口フレームに影響を及ぼすおそれのあるものは認めないものとします。

(4) 地区計画を策定すべきでない、又は留意すべき区域

市街化調整区域のうち、現に宅地化されていない区域に地区計画を定めようとする場合には、原則として、次に掲げる区域その他の溢水、湛水、がけ崩れ等による災害の発生のおそれのある区域を含まないものとします。

- ① 農業振興地域の整備に関する法律に規定する「農用地区域」
- ② 集落地域整備法に規定する「集落地域」
- ③ 農地法による農地転用が許可されないと見込まれる農用地
- ④ 土砂災害特別警戒区域
- ⑤ 災害危険区域
- ⑥ 地すべり防止区域
- ⑦ 急傾斜地崩壊危険区域
- ⑧ 浸水被害防止区域
- ⑨ その他、他法令による土地利用の規制がある区域

2-2 区域の設定と規模

(1) 区域の設定

区域の境界等は、原則として道路その他の施設、河川その他の地形、地物等土地の範囲を明示するのに適当なものにより定めるものとし、これにより難しい場合には、土地所有の状況、土地利用の現状及び将来の見通し、用途地域の指定状況、地区計画において定めることとなる道路等の施設の配置を勘案して敷地境界線等により、できる限り整形となるように定めるものとします。

(2) 区域の規模

区域の面積については、地区計画が一体として区域の特性にふさわしい態様を備えた良好な環境の各街区の整備等を行うための計画であることから、その区域については、例えば小規模な一ないし二の建築敷地のみを対象として設定することは適切でなく、街区形成に足る一定の広がりを持った土地の区域とすることが望ましく、県指針を踏まえ、概ね0.5ha以上とします。

2-3 地区計画に定める内容

(1) 地区計画の目標

市街化を抑制すべき区域であるという市街化調整区域の性格を変えない範囲とし、自然環境の保全、ゆとりある良好な市街地環境の維持・形成、周辺の景観の保全・形成、営農条件等との調和、地域の活性化等、地区の特性を踏まえて定めるものとします。

(2) 区域の整備、開発及び保全に関する方針

原則として、次に掲げる①から③までを定めるものとしますが、地区施設を定めない場合は②を定めることを任意とします。また、必要に応じて④を定めるものとします。

① 土地利用に関する方針

地区の土地利用上の問題点や課題を踏まえ、目標に整合する将来土地利用のあり方を定めるものとします。

② 地区施設の整備の方針

地区における地区施設の課題解消や集落環境の形成上必要な地区施設について、確実な整備を推進するための事業手法、事業主体及び整備時期等を原則として定めるものとします。

③ 建築物等の整備の方針

地区における最近の建築動向や集落環境の形成上目指すべき建築物等の水準のほか、周辺環境との調和を勘案した建築物の形態・意匠の考え方を定めるものとします。

④ その他当該地区の整備、開発及び保全に関する方針

地区の実態や地区住民の意向を十分に把握した上で、地区の良好な住環境の形成に重要と考えられる特定の課題に対する整備方針のほか、地区整備計画に定めることが

困難な計画事項等を定めるものとします。

(3) 地区整備計画

地区整備計画で定める事項は、法第12条の5第1項第2号イ、ロ又はハ別に、次表を基本に定めるものとします。

定める事項		第2号イ	第2号ロ	第2号ハ
地区施設の 配置及び規模	道路	○	△	○
	公園等	○	△	○
	その他の公共空地	△	△	△
建築物等 に関する 事項	建築物等の用途の制限	○	○	○
	容積率の最高限度	○	○	○
	建蔽率の最高限度	○	○	○
	敷地面積の最低限度	○	○	○
	壁面の位置の制限	△	△	△
	建築物等の高さの最高限度	○	○	○
	建築物等の形態、意匠の制限	△	△	△
	建築物等の緑化率の最低限度	△	△	△
	かき又はさくの構造の制限	△	△	△
その他土地利用の制限に関する事項	樹林地、草地等の保全	△	△	△

備考 ○：原則として定めるもの △：必要に応じて定めるもの

○都市計画法第12条の5第1項第2号

- イ 住宅市街地の開発その他建築物若しくはその敷地の整備に関する事業が行われる、又は行われた土地の区域
- ロ 建築物の建築又はその敷地の造成が無秩序に行われ、又は行われると見込まれる一定の土地の区域で、公共施設の整備の状況、土地利用の動向等からみて不良な街区の環境が形成されるおそれがあるもの
- ハ 健全な住宅市街地における良好な居住環境その他優れた街区の環境が形成されている土地の区域

(4) 地区施設の配置及び規模

地区施設の配置及び規模は、開発行為の技術基準に適合するよう定めるものとします。
なお、新たな開発行為を伴わない地区にあってはこの限りではありません。

(5) 建築物等に関する事項

地区計画を定めようとする目的に合わせ、必要に応じて適切な制限を定めるものとします。

なお、市街化調整区域であることから、容積率及び建蔽率の最高限度は盛岡市が定める「建築基準法の用途地域の指定のない区域内の建築物に係る数値（令和2年9月4日告示第509号）」による容積率及び建蔽率以下とする必要があります。

第3章 地区計画策定の運用方針

3-1 市街化調整区域の土地利用上の課題

市街化調整区域における地区計画策定の運用方針を定めるに当たり、当該区域における土地利用上の課題は次のとおり整理されます。

(1) 既存集落のコミュニティの維持や地域活力の低下

市街化調整区域の既存集落では、人口減少と同時に少子化・高齢化に伴う年齢構成の偏りによりコミュニティの維持や地域活力の低下等が課題となっており、更には農地や自然環境の荒廃につながるものが懸念されています。一方で、定年退職後の営農希望者や、自然に囲まれたゆとりある住環境に魅力を感じている居住希望者がいても、現行の開発許可制度では対応できない状況にあるほか、地域の便民施設の衰退が進んでいます。

また、既に道路等の公共施設の整備が終了している幹線道路沿道においては、交通利便性を活かした非住居系の開発動向が見込まれていても、現行の開発許可制度では市街化調整区域における立地基準に適合しないケースが多くあります。

(2) 良好な住宅団地における用途制限の運用

平成18年に改正される前の都市計画法第34条第10号イの開発許可を受けた開発行為により計画的に整備された住宅団地（以下「大規模住宅団地」という。）では、道路・公園等の公共施設が適切に配置され、一団の良好な住宅市街地が形成されていますが、開発許可当時の許可条件による用途制限が当該法改正以前の用途地域に基づいていることや特定の建築物の用途に限られていることなど、社会情勢の変化に対応できず、硬直的な運用となっている例が散見されます。

(3) 工業団地における多様なニーズの高まり

法第34条の開発許可を受けた開発行為により計画的に整備された工業団地では、道路・公園等の公共施設が適切に配置され、一団の工業地が形成されていますが、開発許可当時の許可条件による用途制限が特定の建築物の用途に限られていることなどから、社会情勢の変化に対応できず、硬直的な運用となっている例が散見されます。

(4) インターチェンジ周辺等地域における開発圧力の高まり

インターチェンジ周辺や貨物駅周辺の区域においては、その立地特性を活かした土地の利活用や産業集積に適した土地であっても、現行の開発許可制度では市街化調整区域における立地基準に適合しないケースが多くあります。

3-2 市街化調整区域の地区計画における対応方針

市街化調整区域における地区計画は、法第34条第10号の規定により開発許可の対象となることから、前述の課題を踏まえ、次の対応方針により運用を図るものとします。

なお、集落地域整備法（昭和62年法律第63号）に基づく集落地域において定められる集落地区計画は本運用の適用対象ではありません。

また、農家レストラン、農業関連の第2次・第3次産業の複合施設及び農家民宿等は開発許可の審査基準により整理するものとします。

(1) 既存集落の環境保全や地域活力の維持

既存集落にあつては、環境保全や地域活力を維持させていくため、年齢構成の偏りや人口の自然減少も考慮し、必要な範囲内で農地や家屋等の農村地域の資源を有効活用しながら、新規就農者や地域コミュニティの維持に資する目的の自己居住用住宅のほか、地域に必要と認められる数の居住者等のための便利施設（法第34条第1号及び第9号の規定に該当し、かつ、盛岡市立地適正化計画で定めている誘導施設を除くもの）の立地（原則として建築物等の用途の変更及び敷地の整序を含む建替えに限る）を誘導していく必要があります。

また、幹線道路沿道は、その立地特性から様々な用途の建築物の立地が想定されますが、市街化調整区域であることを踏まえ、行政による新たな公共投資を発生させない幹線道路沿道若しくは容易に幹線道路に接続できる区域において、非住居系の建築物等の用途であり、地域コミュニティ又は農業の維持・改善に寄与し、かつ、盛岡地域、都南地域及び玉山地域ごとに他に変わり得る施設がない場合であつて、盛岡市立地適正化計画及び周辺環境との調和を総合的に勘案して支障ないと認められるものは誘導していく必要があります。

なお、法第34条第11号の立地基準及び同条第14号の立地基準のうち「大規模な既存集落」の審査基準については、地区計画を策定する区域を考慮した上で立地基準及び審査基準の廃止を同時に検討するものとします。

(2) 良好な住宅団地における居住環境の保全

大規模住宅団地にあつては、開発許可条件を踏まえながら、社会情勢の変化に応じた用途制限による誘導により、居住環境や景観を保全していく必要があります。

(3) 工業団地における機能の増進

既成工業団地にあつては、市の産業拠点として多くの業種の産業集積が図られるべき区域であることを踏まえ、周辺環境に配慮しながら社会情勢の変化に応じた産業関連施設の立地を誘導し、産業拠点としての機能の増進を図る必要があります。

(4) 立地特性を活かした産業振興

インターチェンジ周辺や貨物駅周辺の区域にあつては、その立地特性を活かした産業振興として、新たな産業等用地を確保するため、市街化区域への編入を最優先に検討するものとしますが、開発計画の位置が既成市街地に連続せず、その規模を市街化区域編入要件に適合させることが困難である場合等は、当該地区における市の産業振興に関する計画に基づく部分的な開発を誘導するために地区計画を活用する必要があります。地区計画による部分的な開発の進展により、市街化区域への編入要件を満たすことが想定されることから、地区計画による部分的な開発であつても将来の市街化区域への編入を見据えた周辺環境に調和した開発を誘導していく必要があります。

3-3 整備・開発及び保全の考え方並びに類型の設定

前述の市街化調整区域の地区計画における対応方針を踏まえ、地区の将来像を実現するため、整備・開発及び保全の考え方を次のように区分し類型化します。

対応方針	整備・開発及び保全の考え方	類型化区分
① 既存集落の環境保全 や地域活力の維持	人口の流出等に伴い活力が低下し、コミュニティの維持が困難な地域に対して、維持・改善を目的とした、適正な土地利用及び施設立地の誘導を図るため、建築物の用途や形態等を定める。	コミュニティ維持Ⅰ型 (住居系用途)
	幹線道路沿道の交通利便性が高い立地特性を活かしながら、コミュニティ又は農業の維持・改善等に寄与する一定程度の非住居系用途の建築物の誘導を図るため、建築物の用途や形態等を定める。	コミュニティ維持Ⅱ型 (非住居系用途)
② 良好な住宅団地における居住環境の保全	計画的に整備された低層系戸建て住宅や公共施設(道路・公園等)を維持・保全し、良好な都市環境の保全を図るため、建築物の用途や形態等を定める。	住宅団地保全型
③ 工業団地における機能増進	計画的に整備された工業団地及びその隣接地において公共施設(道路・公園等)を維持・保全し、産業拠点としての機能増進を図るため、建築物の用途や形態等を定める。	工業団地保全型
④ 立地特性を活かした産業振興	インターチェンジ周辺や貨物駅周辺の立地特性を活かし、上位計画等に基づき、工業地や流通業務地(工場、物流施設)の誘導を図るため、建築物の用途や形態等を定める。	産業プロモーション型

3-4 地区計画の類型の概要

(1) コミュニティ維持I型（住居系用途）

項目	内容
法第12条の5第1項への該当	第2号イ・ロ・ハ
都市計画運用指針Ⅳ-2-1-Ⅱ)-G	2-(2)-①-1)-a, ②-1)・2), ③-1)
盛岡広域都市計画区域マスタープラン	Ⅲ-1-5)-①, ④
市都市計画マスタープラン	第4章-3-【2】-(3)-②
対象地区の条件	次の全てを満たす区域 ①建築物の敷地の間隔が50m又は建築物の間隔が100m以内であり、50戸以上の建築物が連担する既存集落内の区域(11号条例適用可能区域は除く)。 ②小・中学校または鉄道駅から徒歩圏の既存集落内に限る(小学校から半径2km以内かつ中学校から半径3km以内、又は鉄道駅から半径2km以内)。
対象地区面積	1街区0.5ha以上
用途の制限	第一種低層住居専用地域及び第二種低層住居専用地域に建築できる建築物(ただし、長屋、共同住宅、寄宿舎又は下宿を除く)
容積率の最高限度	80%以下
建蔽率の最高限度	50%以下
敷地面積の最低限度	165㎡以上
壁面の位置の制限	道路及び隣地境界から1m以上
建築物等の高さの最高限度	10m以下

(2) コミュニティ維持Ⅱ型（非住居系用途）

項目	内容
法第12条の5第1項への該当	第2号イ、ロ
都市計画運用指針Ⅳ-2-1-Ⅱ)-G	2-(2)-①-1)-c, ②-3)
盛岡広域都市計画区域マスタープラン	Ⅲ-1-5)-①, ④
市都市計画マスタープラン	第4章-3-【2】-(3)-②
対象地区の条件	次の全てを満たす区域 ①行政による新たな公共投資を発生させない幹線道路*1に面する区域若しくは幹線道路に容易に接続できる区域。 ②地域コミュニティ又は農業の維持・改善に寄与し、かつ、盛岡地域、都南地域及び玉山地域ごとに他に代わり得る施設がないものの立地が必要な区域。
対象地区面積	1街区0.5ha以上
用途の制限	土地利用に合わせて適切な用途を定める（非住居系建築物に限る）。
容積率の最高限度	200%以下で適切な数値を定める。
建蔽率の最高限度	60%以下で適切な数値を定める。
敷地面積の最低限度	1,000㎡以上を基本に適切な数値を定める。
壁面の位置の制限	土地利用に合わせて必要がある場合に、適切な数値を定める。
建築物等の高さの最高限度	土地利用に合わせて必要がある場合に、適切な数値を定める。

*1 幹線道路：次のいずれかに該当するもの

- ・一般国道
- ・県道（原則として主要地方道）
- ・4車線以上で歩車道の区分がされている都市計画道路

(3) 住宅団地保全型

項目	内容
法第 12 条の 5 第 1 項への該当	第 2 号イ
都市計画運用指針Ⅳ-2-1-Ⅱ) - G	2-(2)-①-1)- a
盛岡広域都市計画区域マスタープラン	Ⅲ-1-5)-①
市都市計画マスタープラン	第 4 章-3-【2】-(3)-③
対象地区の条件	大規模住宅団地として法第 29 条の規定により許可を得て大規模開発された区域。
対象地区面積	1.0ha 以上
用途の制限	開発許可時の用途制限に対応する用途地域で建築できる建築物。 ただし、開発許可時の予定建築物の用途が特定の建築物に限定されている区域にあつては、周辺の用途制限を勘案して適切な用途を定める。
容積率の最高限度	開発許可時の指定相当 (ゾーンの種別に応じて 200%以内)
建蔽率の最高限度	開発許可時の指定相当 (ゾーンの種別に応じて 80%以内)
敷地面積の最低限度	165㎡ (ただし、開発行為完了時にこの面積未満である場合を除く)
壁面の位置の制限	開発許可時の指定を勘案し、適切に定める。
建築物等の高さの最高限度	開発許可時の指定を勘案し、適切に定める。

(4) 工業団地保全型

項目	内容
法第 12 条の 5 第 1 項への該当	第 2 号イ
都市計画運用指針Ⅳ-2-1-Ⅱ) - G	2-(2)-①-1)-a
盛岡広域都市計画区域マスタープラン	Ⅲ-1-5)-①, ④
市都市計画マスタープラン	第 4 章-3-【2】-(3)-③
対象地区の条件	改正前を含めた法第 34 条各号に該当する工業系用途の開発行為として法第 29 条の規定により許可を得て開発された区域及び当該区域に隣接する区域（隣接する区域は、当該区域の面積の合計が、最初に開発された区域の面積を上回らないものに限る）。
対象地区面積	1.0ha 以上
用途の制限	開発許可時の予定建築物の用途を勘案し、適切な用途を定める。
容積率の最高限度	開発許可時の指定を勘案し、適切に定める。 (200%以内)
建蔽率の最高限度	開発許可時の指定を勘案し、適切に定める。 (60%以内)
敷地面積の最低限度	500㎡（ただし、開発行為完了時にこの面積未満である場合を除く）
壁面の位置の制限	開発許可時の指定を勘案し、適切に定める。
建築物等の高さの最高限度	開発許可時の指定を勘案し、適切に定める。

(5) 産業プロモーション型

項目	内容
法第12条の5第1項への該当	第2号ロ
都市計画運用指針Ⅳ-2-1-Ⅱ)-G	2-(2)-②-3)
盛岡広域都市計画区域マスタープラン	Ⅲ-1-5)-①, ④
市都市計画マスタープラン	第4章-3-【2】-(3)-④
対象地区の条件	次の①及び②を満たし、かつ、③又は④を満たす区域 ①接続道路（都市計画法施行令第25条第4号）及び敷地が接する道路（同施行令第25条第2号（開発行為により築造する場合を含む））の幅員が9m以上である区域。 ②上位計画及び関連計画に基づく開発が予定される区域。 ③インターチェンジ周辺（出入口から半径概ね1km以内）。 ④貨物駅周辺（貨物駅から半径概ね1km以内）。
対象地区面積	1街区1.0ha以上
用途の制限	工場、事務所、研究所、流通業務施設その他これらに類する建築物の用途を基本として、適切な用途を定める。
容積率の最高限度	200%以下で適切な数値を定める。
建蔽率の最高限度	60%以下で適切な数値を定める。
敷地面積の最低限度	1,000㎡以上を基本に適切な数値を定める。
壁面の位置の制限	土地利用に合わせて必要がある場合に、適切な数値を定める。
建築物等の高さの最高限度	土地利用に合わせて必要がある場合に、適切な数値を定める。

3-5 地区計画の種類による体系

前述の種類について、法及び盛岡市都市計画マスタープランとの関係をまとめると次のとおりとなります。

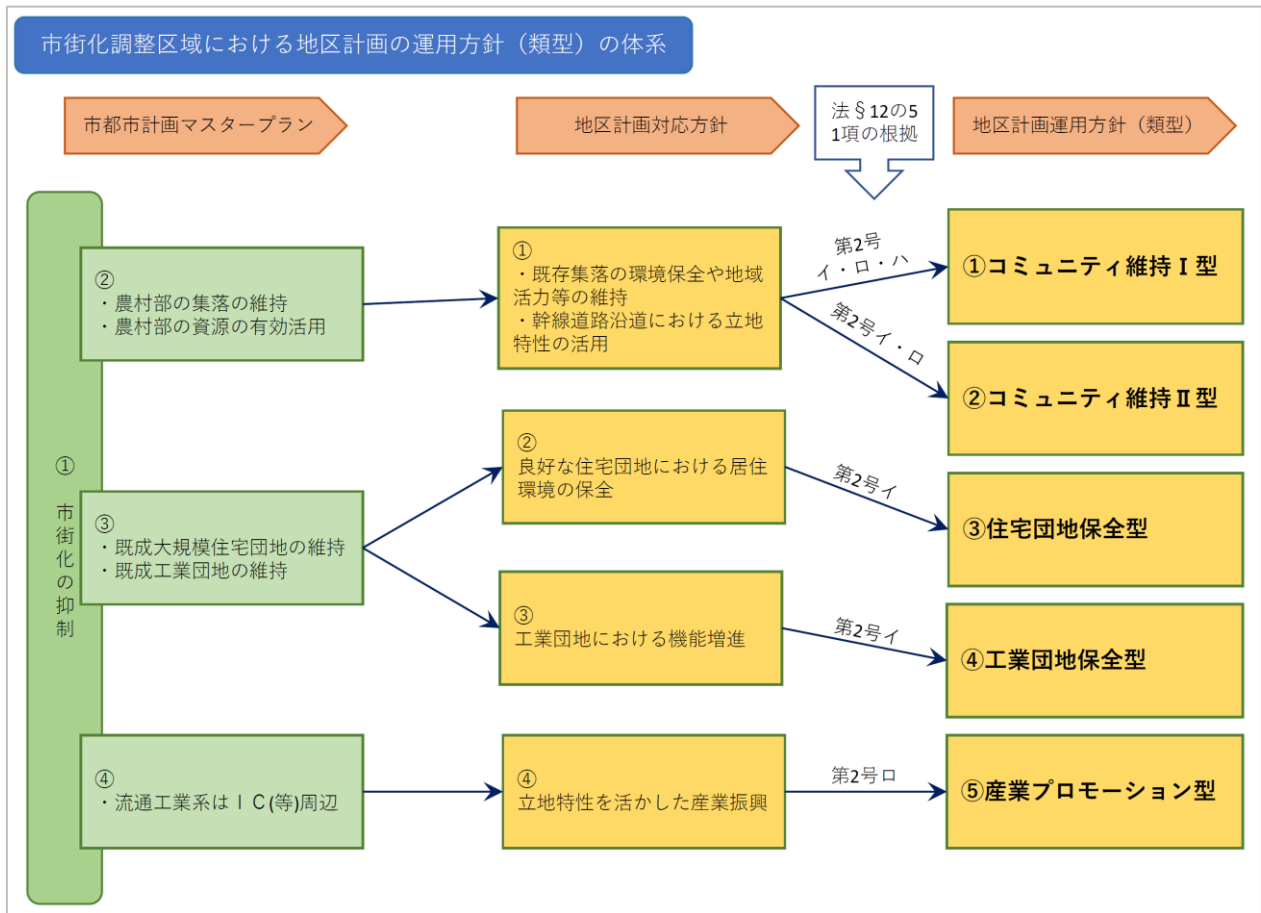


図 市街化調整区域における地区計画の運用方針（類型）の体系

第4章 方針の見直し

4-1 方針の見直し

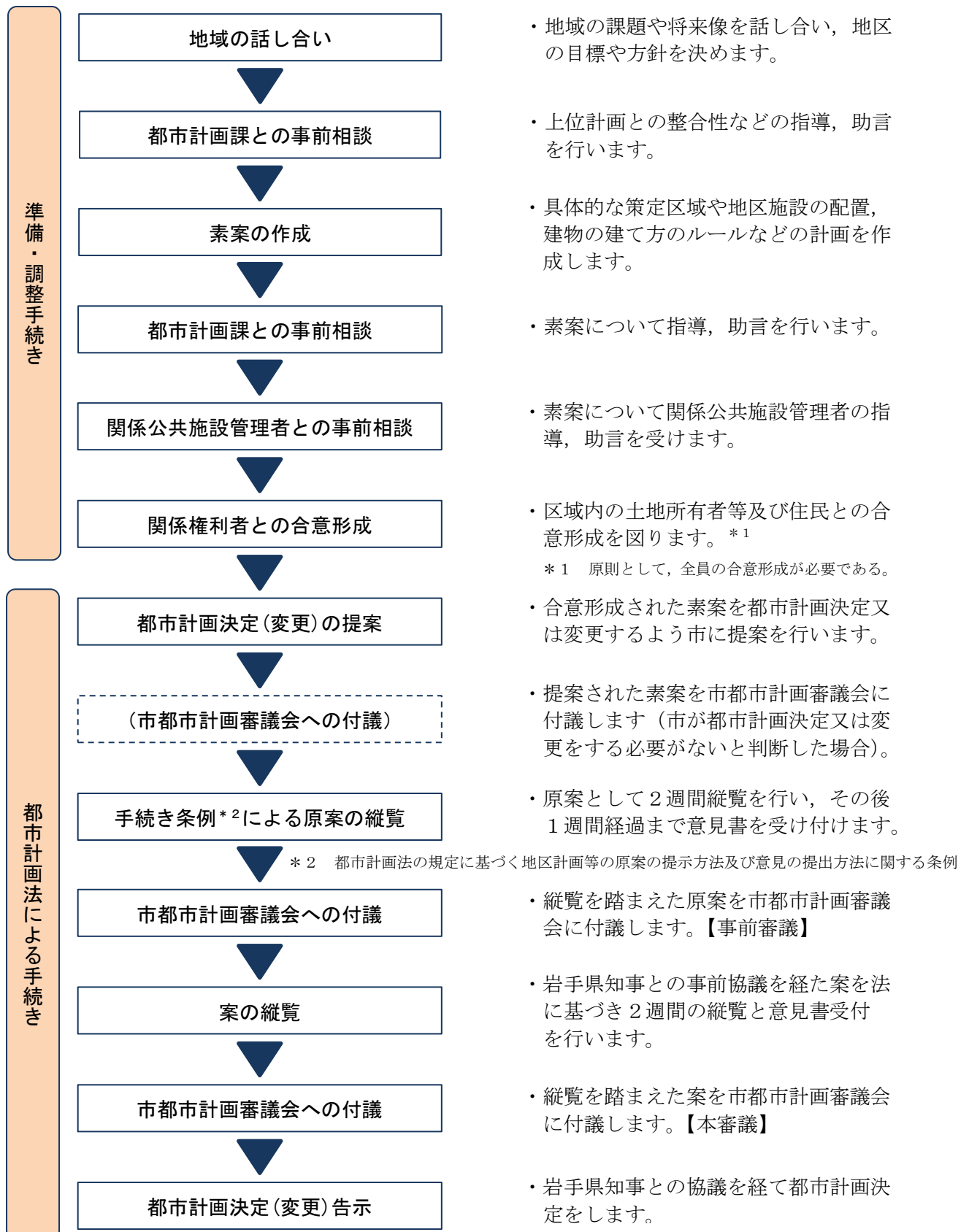
この運用方針は、本市の都市計画の基本方針である「盛岡市都市計画マスタープラン」に即するものであることから、「盛岡市都市計画マスタープラン」や「盛岡市総合計画」など、上位計画の変更により目指すべき将来像の見直しがあつた場合や社会経済情勢の変化などに伴い、土地利用上の新たな課題が発生した場合には、適時適切に見直しを行います。

4-2 見直しの手続

この運用方針を見直し（廃止を含む）する場合においては、その改正案を盛岡市都市計画審議会に諮り意見を聴くものとします。

第5章 地区計画の策定手続き

地区計画の策定までの標準的な手続きは次のとおりとなります。



附則

- 1 本指針は，令和4年1月26日から適用する。