

# 盛岡の 都市計画 2025

---

MORIOKA Urban Planning



## 目 次

### I 盛岡市の概況

---

位置・地勢	1
市域・土地利用	1
人口・産業	2
街づくりの歴史	2

### II 盛岡市の都市計画

---

都市計画とは	3
都市計画法によって定めることのできる都市計画の一覧表	3
盛岡市都市計画マスターplan	3
盛岡市立地適正化計画	6
土地利用計画	7
都心ゾーンの充実	8
盛岡広域都市計画	8
市街化区域及び市街化調整区域	8
開発許可制度	10
宅地造成等工事規制区域及び特定盛土等規制区域	10
地域地区	11
都市施設	14
市街地開発事業	20
市街地再開発事業	23
地区計画	24
盛岡市景観計画	27
屋外広告物	30

### III 年表

---

# I 盛岡市の概況

## 位置・地勢

盛岡市は、岩手県の内陸部、やや北西寄りに位置しています。東京までの距離は約 500km。東京～大阪間とほぼ同じ距離で、東京～札幌間のほぼ中間点に当たります。東北の主な都市との距離は、南の仙台市まで約 180km、北の青森市まで約 180km、西の秋田市まで約 100km。地理的に北東北3県のほぼ中央に位置し、交通の結節点となっています。

市域は東西45.6km、南北40.7kmで、東は北上山系、西は奥羽山系の山々が連なり、市の中央部を北から南に貫流する北上川に中津川と零石川、築川が合流しています。市街地はこれら河川の合流点周辺とその北部、北東部の河岸段丘及び南部の平坦地に形成されています。

市域の約63%が山地などで、縁多い山並みが市街地近くまで続いています。市街地西部の平坦地は生産力の高い農業地帯となっています。

海拔は市役所付近で 126m、市内で最も高い地点が 1,427m、最も低い地点で 99mです。経緯度は市役所付近で東経 141度09分15秒、北緯39度42分07秒。盛岡とほぼ同緯度にある外国の都市には、北京（中国）やアンカラ（トルコ）、リスボン（ポルトガル）、ワシントン（アメリカ）などがあります。



## 市域・土地利用

盛岡市は明治22(1889)年4月1日、仁王と志家の2村全域と、東中野と加賀野、上田、三ツ割、山岸、新庄、仙北町村の一部を統合して市制を施行しました。

市制施行時の面積は4.47km<sup>2</sup>。その後、米内村や厨川村、本宮村、中野村、浅岸村、築川村、太田村、都南村、玉山村などを編入し、現在に至っています。

現在の市域面積は886.47km<sup>2</sup>で、土地利用の推移は右下のグラフのとおりです。

地目別に見ると、最も多いのが山林で528.58km<sup>2</sup>、市域全体に占める割合は59.6%、次いで田が 44.97km<sup>2</sup>で 5.1%、宅地が 43.66km<sup>2</sup>で 4.9%、畠が 41.66km<sup>2</sup>で 4.7%などとなっています。



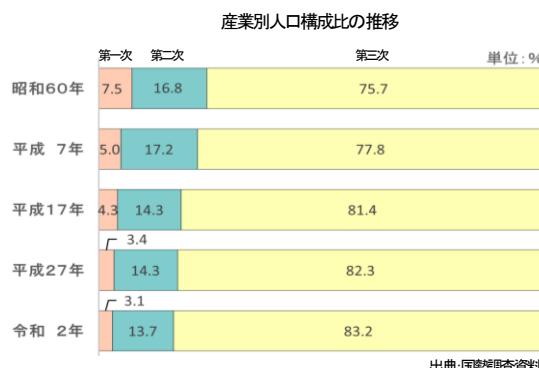
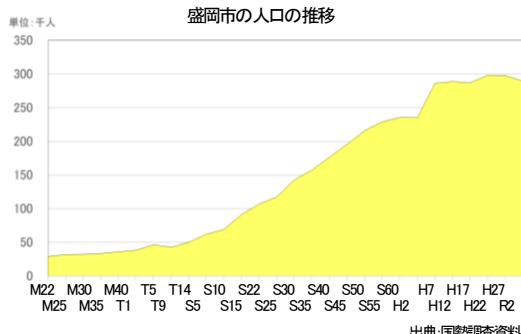
参考：固定資産概要調書

昭和30年編入 ⑩巻塙村を玉山村に編入  
⑪篠川村⑫玉山村の一部⑬滝沢村の一部⑭太田村⑮零石町の一部  
昭和30年合体 ⑮飯岡村⑯見前村⑰乙部村が合併し、都南村が誕生。  
昭和36年分離 ⑯玉山村に一部編入  
平成4年編入 都南村  
平成18年編入 玉山村

## 人口・産業

盛岡市の人口は、男性が131,286人、女性が146,381人、合わせて277,667人です（令和7年11月1日現在推計人口）。世帯数は133,036世帯で、1世帯当たりの構成人数は約2.1人です。

明治22年の市制施行以来、人口は増加を続け、国勢調査の人口は昭和15年から50年まで10%台の伸びを示していました。その後、比較的価格の安い周辺町村への人口流出が見られ、人口の伸びも鈍化し、平成4年の都南村合併以降は微増で推移しましたが、近年減少に転じています。産業面では、岩手県の県都で中枢管理機能が集積していることから、一般卸小売業やサービス業を中心とする商業・消費都市としての性格が強く、産業別人口比率も第一次産業就業者数が3.1%、第二次産業13.7%、第三次産業83.2%と、第三次産業が突出した構造となっています。



## 街づくりの歴史

盛岡の街づくりは、16世紀末に南部氏26代信直公の盛岡城築城に始まります。城下町建設に当たり、軍事や商業、交通を考慮して町割りを五の字に配し、城を二重、三重に取り囲む環状市街地が形成されました。これが現在の中心市街地の骨格となっており、城下町の情緒が今も町並みに色濃く残っています。

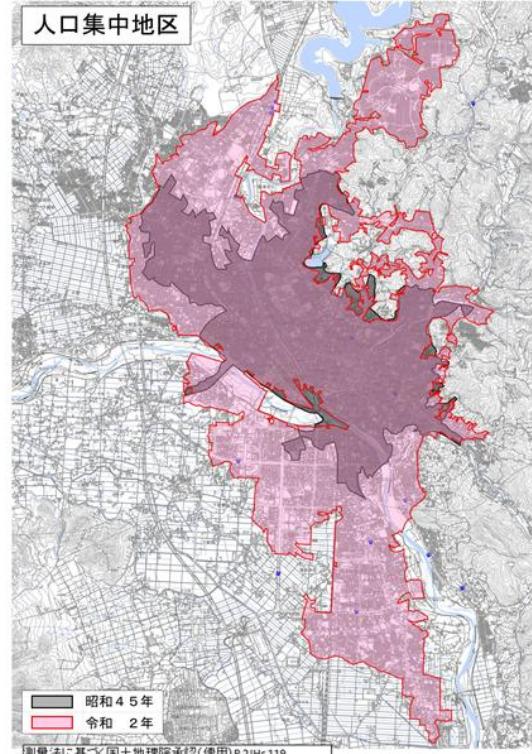


城下町として発展してきた盛岡も明治維新を経て、近代都市の建設が始まります。明治22(1889)年に市制施行。翌年には東北本線が開通、盛岡駅が開設され、これが中心部と駅を結ぶ幹線道路の誕生を促し、交通体系や産業振興に転機をもたらします。大正時代は鉄道新線や周辺鉄道駅の開設が相次ぎ、交通結節点としての地位が高まり、昭和初期に行われた市中心部の土地開発や耕地整理は市街地整備の基礎となりました。

戦後は戦災復興土地区画整理事業や市街地開発が進み、昭和30年代は市街地周辺の宅地開発が進行。また、昭和45年の岩手国体を契機に都市施設が整備され、現在の商業中心軸が形成されて都市機能の拡充が図られます。昭和50年代には高速自動車道が開通し、新幹線も開業。交通基盤整備に合わせ、経済圏の拡大、生活圏の広域化が進みます。

平成3年、市街地南西部に新市街地の形成を図る盛岡南新都市開発の基本計画が認可され、現在の都心部から盛岡駅西口地区を経て盛岡南地区に連携する新しい都市軸の形成を目指すことになりました。一方、平成4年には都南村、平成18年には玉山村との合併が実現し、都市のスケールアップが図られました。

盛岡の街づくりが始まった盛岡城の築城から400年余り。21世紀を迎えて地方分権社会へ移行し、新たな広域行政の形成などを図りながら、北東北の交流拠点機能を担う新しい中核都市の形成に向けて、盛岡市は着実に歩み続けています。



## II 盛岡市の都市計画

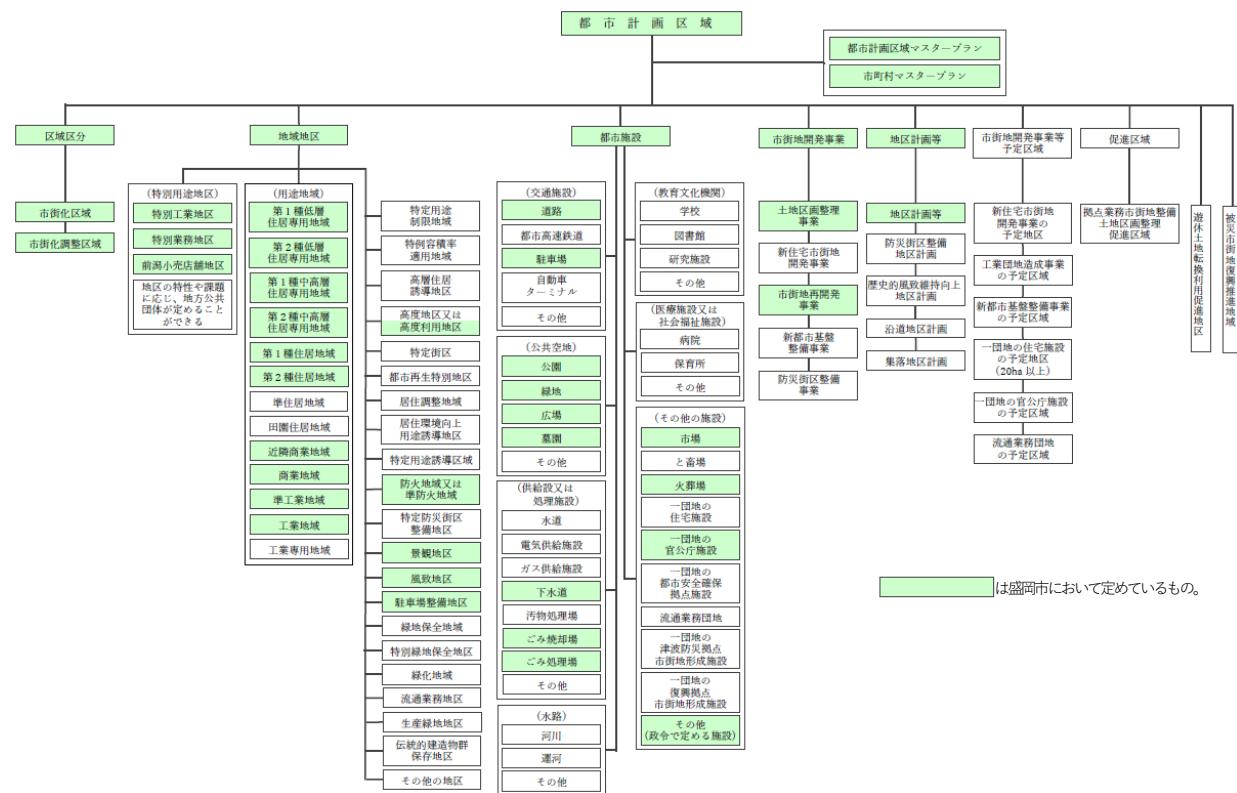
### 都市計画とは

都市は、買い物、休養、娯楽等のあらゆる日常的生活が営まれる場であるとともに、様々な産業活動の場でもあります。都市は、そこに住む人々にとっても、また、周辺の地域に住む人々にとっても暮らしやすく、住み良いものでなければなりません。暮らしやすく住み良い環境を維持し、都市の健全な発展と秩序ある整備を図るため、無秩序な土地の利用や交通の混雑等に対処し、また、都市化の進展による生活環境の悪化を防ぐため、将来における都市の進展方向に即した適正な規制、誘導を行うことが必要です。

また、都市の根幹的施設である道路、公園、下水道等の整備を計画的に進め、さらには、市街地の面的な整備を行うことも大切です。

これら各種施策を総合的に推進し、都市の健全な発展のため都市計画は定められています。

### 都市計画法によって定めることのできる都市計画の一覧表



### 盛岡市都市計画マスタープラン

「都市計画マスタープラン」は、平成14年3月に策定され、市の都市計画、例えば用途地域や道路、公園などを決めるときの基本の方針を定めており、全体構想と地域別構想から構成されており、平成22年3月及び令和5年3月に見直しを行いました。

この計画は、市民の皆さんと一緒に考えて作り、全体構想として次の「キャッチフレーズ」、「まちづくりの目標」、「まちづくりの基本方針」、「将来都市構造」、そして「市民協働のまちづくり」を掲げています。

#### － 全体構想 －

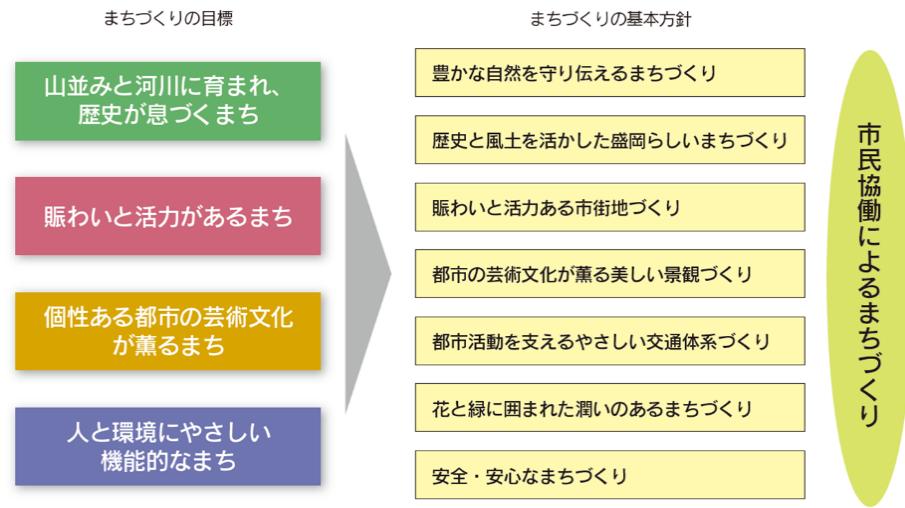
##### ■ キャッチフレーズ

盛岡市におけるまちづくりの基本理念は、これまで培ってきた盛岡らしい文化を守り、育み、開花させることを念頭におき、都市の賑わいや活力を高めていくまちづくり、人や環境にやさしいまちづくりを行っていきます。まちづくりの基本理念を一言で表現するキャッチフレーズは右のとおりです。

「みどり、にぎわい、なつかしさ」  
— 私のまち盛岡をみがこう —

## ■まちづくりの目標と基本方針

私たちが目指すまちづくりの将来像には、4つのまちづくりの目標を設定しています。設定した目標を達成するため、基本的な考え方をまちづくりの基本方針として定めました。これらの方針を具現化していくためには、住民が参加した市民協働のまちづくりを進めていく必要があります。



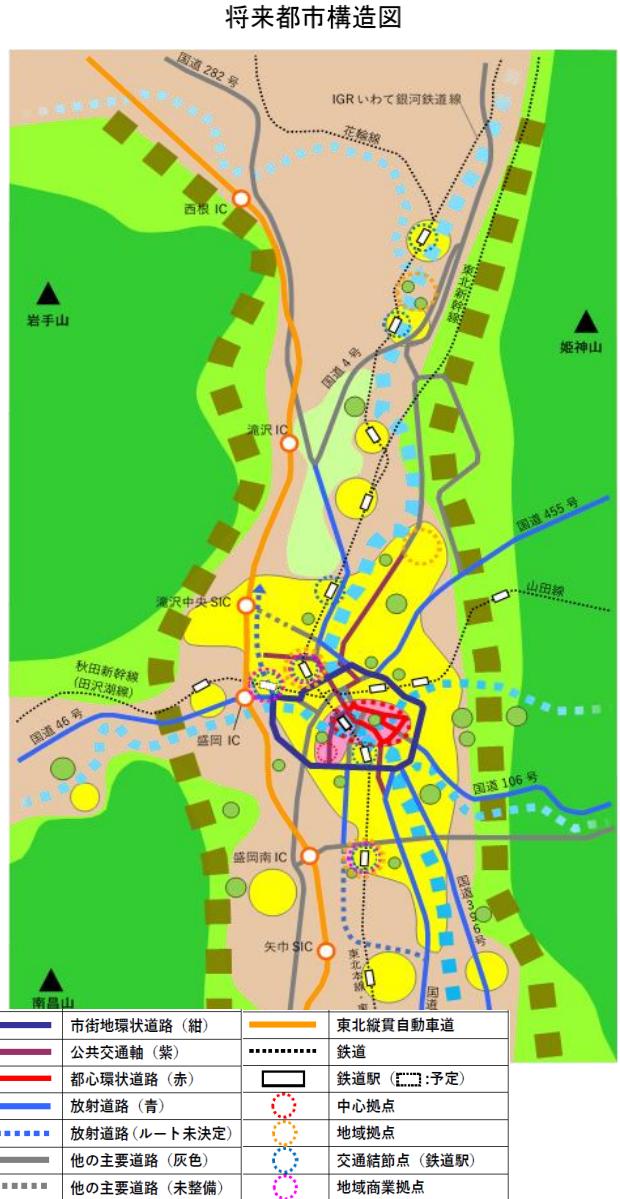
## ■将来都市構造

まちづくりの目標や基本方針を踏まえ、将来にわたる土地利用や交通計画、緑地計画の考え方を、将来都市構造として整理しました。

### 本市における将来都市構造の組み立て

- (1) 土地利用の主な配置と方向性
  - ・盛岡の地形的特性
  - ・地形的特性を考慮した土地利用の大枠
- (2) 市街地の形成
  - ・市街地形成の考え方
  - ・都心部における都市機能の役割
- (3) 市街化調整区域の土地利用方針
  - ・農地、集落の土地利用の考え方
  - ・住宅団地及び工業団地、流通工業系の土地利用の考え方
- (4) 都市のネットワーク
  - ・都市交流のネットワーク
  - ・水と緑のネットワーク

### 将来都市構造



## ■市民協働のまちづくり

これからまちづくりは市民と行政がそれぞれの役割と責任を果たしていくことが必要です。そのため都市計画マスタープランの大きな柱として「市民協働によるまちづくりの方針」を掲げました。都市計画マスタープランで培われた精神を土台に次のようなことに取り組んでいきます。

凡例
自然保全ゾーン
都市環境調和ゾーン
田園・樹園ゾーン
市街地ゾーン
都心ゾーン
試験研究機関
自然とのふれあいの軸
河川
主な公園

### 第1段階：情報の共有とまちづくりへの市民参加

- ・市民等と行政が情報を共有し、共通の認識をつくる。
- ・市民の関心を高めるとともに、活動に参加するように促す。

### 第2段階：まちづくりの体制と協働のルールづくり

- ・まちづくりの体制をつくる。
- ・協働の場をつくる。
- ・まちづくり支援制度の普及や情報提供に努める。
- ・市民協働のルールをつくる。(盛岡ルール)

### 第3段階：まちづくりの目標設定と検証、さらなる改善へ

- ・協働により「まちづくりの目標」を設定する。
- ・目標をめざして「まちづくり活動を実践」する。
- ・目標の「達成度を検証」する。
- ・検証結果を活動に反映し「改善」する。(反復)

## － 地域別構想 －

地域別構想は、全体構想を受けて、主に市街地における地域の特色あるまちづくりを進めるための基本的な考え方を示します。

地域別のワークショップ、アンケート調査等の結果から、地域ごとにまちづくりの目標をまとめました。

### 地域区分とまちづくりの目標

地域区分図



#### ① 【中心地域】

都市の趣（おもむき）を大切にした元気で心豊かなまちづくり

#### ② 【上田地域】

歴史、緑、教育、人と街、みんなでつくろう住みよい上田

#### ③ 【松園地域】

ふれあいと支え合いのコミュニティある快適なまち

#### ④ 【山岸・加賀野地域】

みんなでつくろう！自然に親しみ、人とふれあう、歩いて楽しいまち

#### ⑤ 【中野地域】

恵まれた自然を愛する、癒しと福祉の里づくり

#### ⑥ 【青山地域】

ふるさとの懐かしさが感じられる賑わいのあるまちづくり

#### ⑦ 【みたけ・厨川地域】

守ろう緑と景観、交流・協力・活用の輪でつくるまちづくり

#### ⑧ 【仙北地域】

仙北気質（かたぎ）の交流・支え合いで高める地域の力  
安全・安心の水辺のまち仙北

#### ⑨ 【盛南地域】

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まち

#### ⑩ 【見前・永井地域】

静けさと活気、癒しと安らぎの中で新しいコミュニティを形成していくまち

#### ⑪ 【乙部地域】

自然と生活の豊かさが調和したやすらぎの郷

#### ⑫ 【飯岡・湯沢地域】

広がる田園・交流の輪・活気ある流通業務  
みんな元気で楽しく暮らせるまち

#### ⑬ 【つなぎ地域】

湯・湖（みず）・花・みどり・スポーツ  
みんなでつなぐ温（あった）かなまち

#### ⑭ 【渋民地域】

詩情あふれる自然と詩人・歌人のつどう啄木の故郷

#### ⑮ 【好摩地域】

懐かしくも新しい独自の生活文化の薫るまち好摩

## 盛岡市立地適正化計画

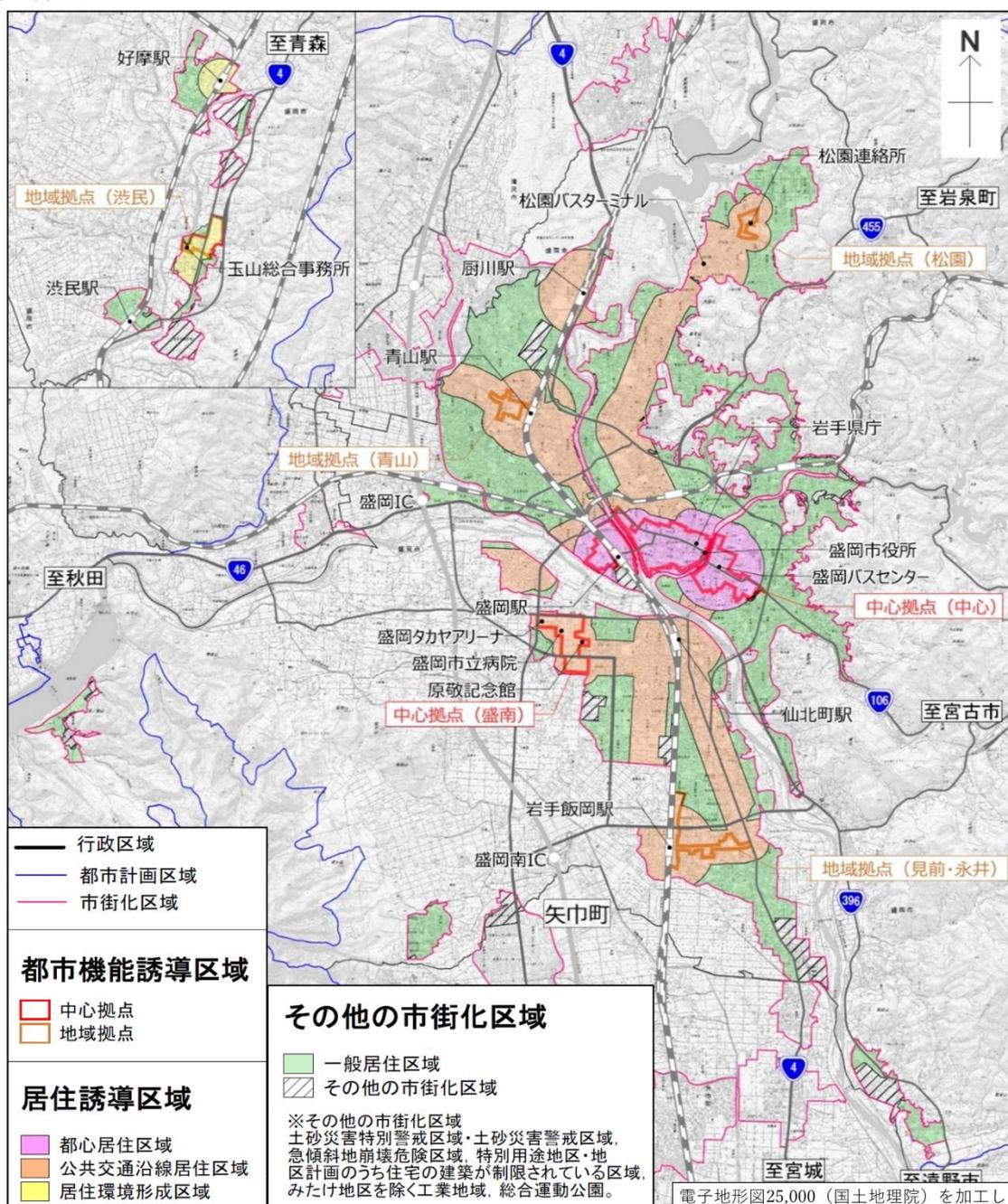
本格的な人口減少を見据え、高齢者でも出歩きやすく健康で快適な生活を確保し、子育て世帯などの若年層にも魅力的なまちにするとともに、財政面・経済面で持続可能な都市の構築を目指し、コンパクトな都市構造への誘導をこれまで以上に推進していくため、都市再生特別措置法に基づく「盛岡市立地適正化計画」を作成し、令和2年3月31日に公表しました。

また、令和2年の都市再生特別措置法の一部改正に伴い、立地適正化計画に都市の防災に関する機能を確保するための「防災指針」を令和5年3月31日に追加・公表し、頻発化・激甚化する自然災害への対応として、災害に強いまちづくりも並行して進めています。

計画策定から5年が経過した令和6年度には、計画に位置付けた施策の効果や実施状況を確認するため、中間評価を行い、その結果を踏まえて見直した計画を令和7年12月15日に公表しました。

なお、同計画の公表日以降、対象区域における一定の建築行為等に対して届出制度が開始されています。

### ■誘導区域



### 3D都市モデル事業

市ではまちづくりのDX（デジタル・トランスフォーメーション）を進めるため、令和4年度より3D都市モデルの整備に取り組んでいます。

3D都市モデルとは、建築物などの「形」と名称・用途・高さ・階数などといった「情報」からなる三次元の地図データです。

3D都市モデルの特徴を活かし、防災指針の取組みの一環として災害リスク情報を可視化し、分かりやすく周知するなど、今後様々な活用を進めていく予定です。

なお、整備した3D都市モデルについては、国土交通省の「PLATEAU」HPにおいて確認ができ、誰もがオープンデータとして利用可能です。



国土交通省 PLATEAU HP



盛岡市内丸地区 (0.2 km<sup>2</sup>)  
LOD2 (屋根形状を反映するなど精緻なモデル)

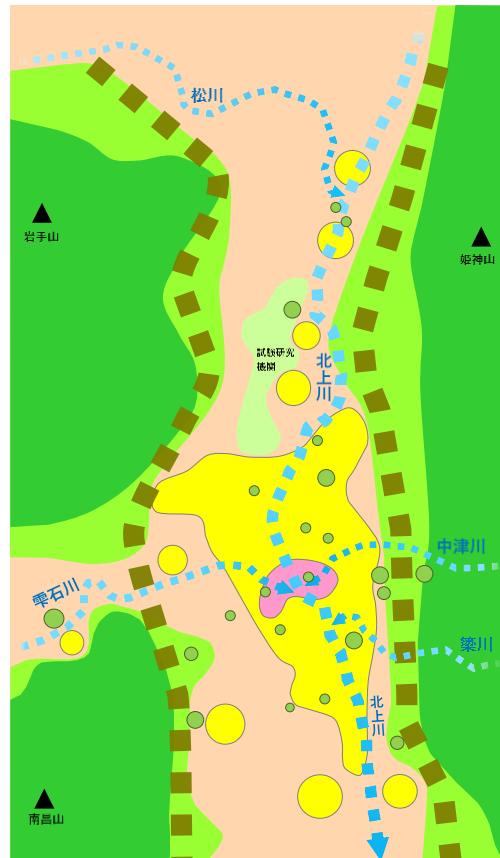
盛岡市中心部  
(洪水浸水想定区域との重ね合わせ)  
LOD1 (地図形状に高さを加えた  
箱型モデル)



### 土地利用計画

土地は、市民生活や産業活動などの共通の基盤であり、限られた貴重な財産です。健康で文化的な都市活動を確保するため、各ゾーンの適正な機能分担を図りながら、市街地ゾーンや都心ゾーンの充実に努めます。

また、良好な自然と古くからの歴史の保全と活用を図りながら、総合的かつ計画的な土地利用を進めることとします。

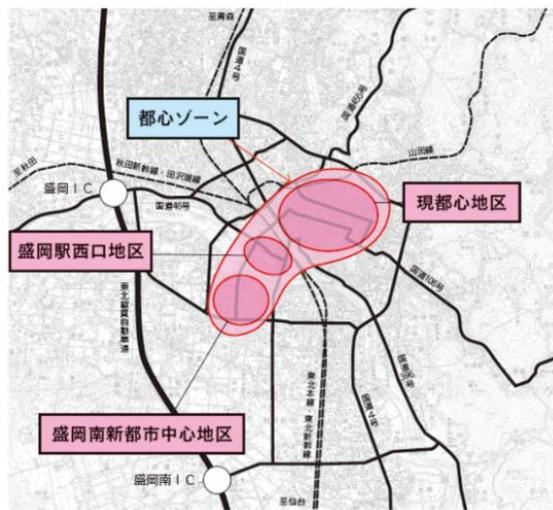


土地利用のゾーン図

## 都心ゾーンの充実

県都として政治、経済、教育、文化など多くの都市機能が集積する現都心地区の活性化を図るとともに、北東北の交流拠点都市として、より一層魅力のある都心ゾーンを形成するために、それぞれの機能をもつ3つの地区を相互に連携させ、複合的かつ相乗的な都心ゾーンの活力の充実を図ります。

都心ゾーンを形成する地区は、城下町としての成り立ちを持つ現都心地区と都市基盤整備と機能集積を行っている盛岡駅西口地区、盛岡南新都市中心地区の3地区です。



## 盛岡広域都市計画

都市計画区域は、自然的・社会的条件及び人口・土地利用・交通などの現状・推移を勘案して、一体の都市として総合的に整備・開発または保全する必要がある区域を県が指定することになっています。

盛岡広域都市計画区域は、現在、盛岡市、滝沢市、矢巾町の2市1町で構成され、その面積は約56,760haとなっています。

区域区分	盛岡市	滝沢市	矢巾町	盛岡広域
行政区域	88,647	18,246	6,732	113,625
都市計画区域	44,570	6,470	5,720	56,760
都市計画区域外	44,077	11,776	1,012	56,865
市街化区域	5,234	746	668	6,648
市街化調整区域	39,336	5,724	5,052	50,112



## 市街化区域及び市街化調整区域

無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図るため、昭和45年の都市計画区域指定に合わせ、その区域内を市街化区域と市街化調整区域に区分して定めました。その後、定期的な見直しを行いながら、令和6年度に現在のそれぞれの区域が定められています。

市街化区域は、すでに市街地を形成している区域及びおおむね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域とし、道路、公園、下水道等の整備を積極的に推進しています。

令和7年3月末の盛岡市の市街化区域は、5,234ha（都市計画区域の約12%）となっています。また、市街化区域の人口密度は、およそ47人／haとなっています。

市街化調整区域は、市街化を抑制すべき区域として、優良な農地や自然環境の保全等に努めています。

令和7年3月末の盛岡市の市街化調整区域は39,336ha（都市計画区域の約88%）となっています。

## ■市街化区域及び市街化調整区域の変遷

指定年月日	告示番号	決定内容	市街化区域編入箇所	面積 (ha)		合計	比率 (%)	
				市街化区域	市街化調整区域		市街化区域	市街化調整区域
S45.10.1	岩手県告示第1478号の2	市街化区域、市街化調整区域の決定	当初決定	3,400	7,960	11,360	29.9	70.1
S55.1.11	岩手県告示第83号	第1回定期見直し	東黒石野三丁目周辺、上田字松屋敷周辺、川目町南側、その他微修正	3,453	7,907	11,360	30.4	69.6
S57.10.12	岩手県告示第1045号	調整区域拡大	東部丘陵地の調整区域編入	3,453	23,237	26,690	12.9	87.1
S59.11.16	岩手県告示第1033号	第2回定期見直し	門・東安庭区画整理及びその周辺、北松園一～四丁目及びその周辺、稻荷町	3,606	23,084	26,690	13.5	86.5
S62.4.7	岩手県告示第302号	隨時変更	小鳥沢一～二丁目及びその周辺	3,638	23,052	26,690	13.6	86.4
H2.5.8	岩手県告示第400号	第3回定期見直し	黒石野区画整理、加賀野開発、日赤病院、その他微修正	3,647	23,043	26,690	13.7	86.3
H3.12.24	岩手県告示第1066号	隨時変更	盛岡南地区開発の区域、盛岡駅西口地区的堤防の修正	3,877	22,813	26,690	14.5	85.5
H4.4.1	-	合併	都南村との合併	4,676	25,844	30,520	15.3	84.7
H5.4.27	岩手県告示第433号	隨時変更	盛岡南地区開発の都市計画道路部分の微修正(但し、面積は生じない)	4,676	25,844	30,520	15.3	84.7
H6.4.1	岩手県告示第443号	隨時変更	洞清水区画整理	4,683	25,837	30,520	15.3	84.7
H11.10.22	岩手県告示第871号	第4回定期見直し	大平、前潟地区の各区画整理、乙部地区の既存市街地、その他全市的な微修正(約150カ所)	4,849	30,021	34,870	13.9	86.1
H13.10.23	岩手県告示第775号	隨時変更	長橋開発、道明地区区画整理	4,950	29,920	34,870	14.2	85.8
H16.5.6	岩手県告示第363号	第5回定期見直し	市内変更なし	4,950	29,920	34,870	14.2	85.8
H18.1.10	-	合併	玉山村との合併	5,257	39,313	44,570	11.8	88.2
H18.6.30	岩手県告示第754号	隨時変更	渋民東開発	5,269	39,301	44,570	11.8	88.2
H22.5.28	岩手県告示第513号	第6回定期見直し	北厨川、高松、武道等の微修正10カ所	5,266	39,304	44,570	11.8	88.2
H27.3.27	岩手県告示第285号	第7回定期見直し	盛岡駅西口地区の堤防の微修正	5,264	39,306	44,570	11.8	88.2
H29.3.31	岩手県告示第284号	隨時変更	旧競馬場跡地の市街化区域編入と大平地区の逆線引き	5,230	39,340	44,570	11.7	88.3
R4.3.29	岩手県告示第207号	第8回定期見直し	西見前地区の編入、芋田地区、東縁が丘地区（一部逆線引き）の微修正	5,230	39,340	44,570	11.7	88.3
R7.3.28	岩手県告示第239号	隨時変更	渋民鶴塚地区の編入	5,234	39,336	44,570	11.7	88.3

## 開発許可制度

開発許可制度は、市街化区域と市街化調整区域に区域区分した目的を担保するとともに、一定の土地の造成に対するチェックを行うことにより、新たに開発される市街地の環境の保全、災害の防止、利便の増進を図るために設けられた都市計画法上の制度です。盛岡市では昭和45年10月1日から施行されています。

開発行為とは、主として、(1)建築物の建築、(2)第一種特定工作物（コンクリートプラント等）の建設、(3)第二種特定工作物（ゴルフコース、1ha以上の墓園等）の建設を目的とした「土地の区画形質の変更」をいいます。

開発許可は、開発区域の規模や予定される建築物の用途に応じて、道路、公園、排水施設、給水施設等について一定の技術基準に適合している場合に与えられますが、市街化調整区域についてはこれらの基準に適合するほか、市街化を抑制すべき区域という区域設定の趣旨により、特定の要件に該当していることが必要で、さらに建築行為についても一定の制限がなされています。

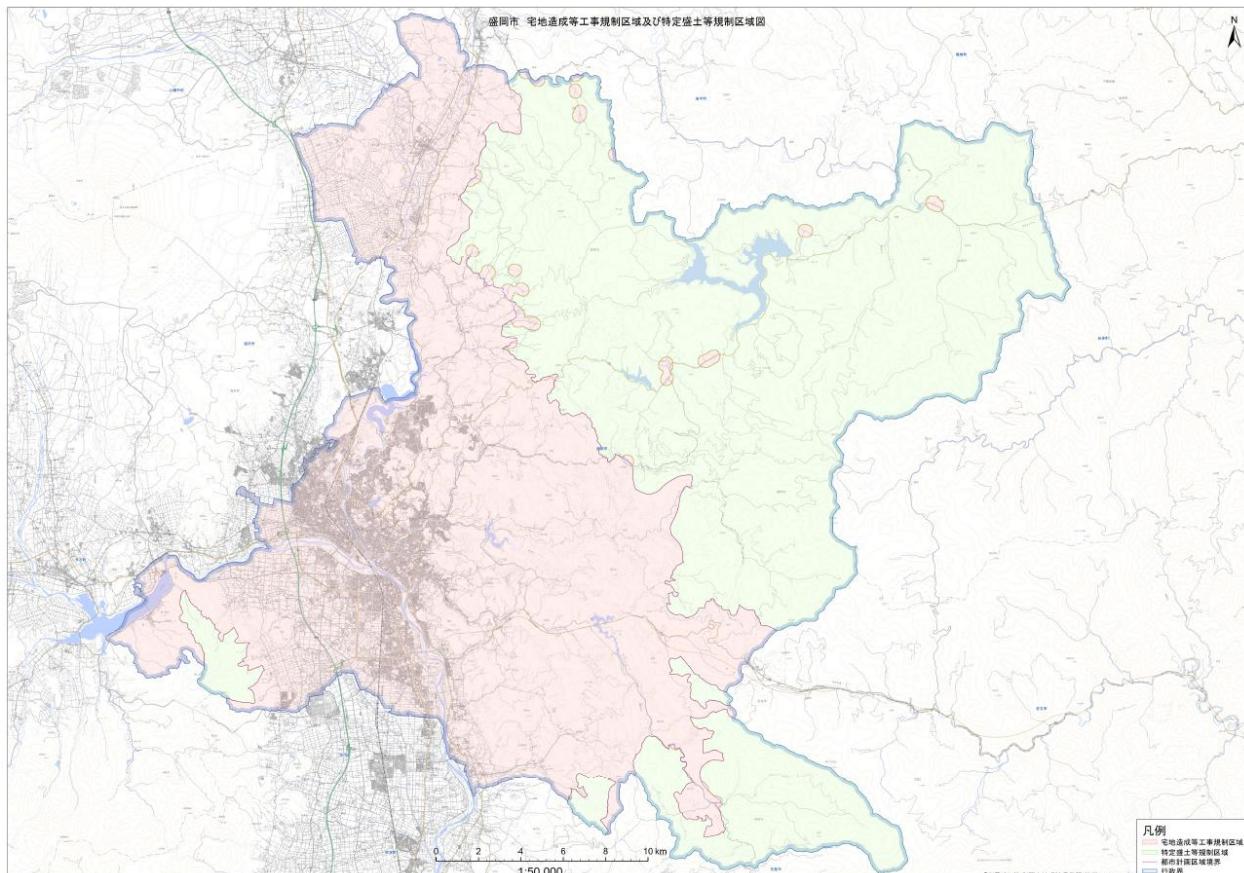
## 宅地造成等工事規制区域及び特定盛土等規制区域

令和5年5月26日、盛土等による災害から国民の生命・財産を守るため、土地の用途（宅地、農地、森林等）にかかわらず、危険な盛土等を全国一律の基準で包括的に規制する「宅地造成及び特定盛土等規制法」（通称「盛土規制法」）が施行されました。

盛岡市では、令和7年5月23日から、市内全域を、盛土規制法による新たな規制区域（宅地造成等工事規制区域、特定盛土等規制区域）に指定し、制度の運用を開始しています。

当該規制区域内では、一定規模を超える盛土等（切土、土石の一時堆積等を含む。）を行う場合、あらかじめ市長の許可を受け、技術的基準に適合させる必要があります。また、過去の盛土等も含めて、土地所有者等がその土地を安全に保つ責務があります。

### 【宅地造成等工事規制区域及び特定盛土等規制区域図】



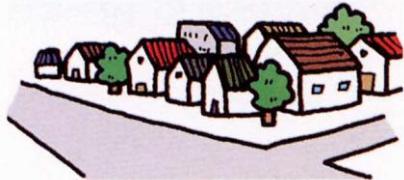
## 地 域 地 区

### 用途地域

用途地域は、地域の土地利用に応じて、建築物の用途・建蔽率・容積率・高さなどを規制することによって、適正な機能と良好な環境を有する健全な市街地の形成を図るための制度で、住居系8種類、商業系2種類、工業系3種類の計13種類が定められています。

盛岡市では、市街化区域内の土地について、10種類の用途地域を定めています。令和7年3月末、住居系は、3,941ha（全体の約75%）、商業系は698ha（全体の約13%）、工業系は595ha（全体の約12%）となっています。

#### 第一種低層住居専用地域



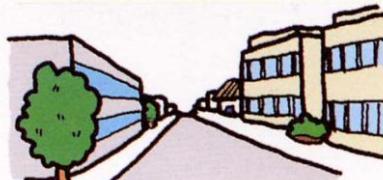
低層住宅のための地域です。小規模なお店や事務所をかねた住宅や、小中学校などが建てられます。

#### 第二種低層住居専用地域



主に低層住宅のための地域です。小中学校などのほか、150m<sup>2</sup>までの一定のお店などが建てられます。

#### 第一種中高層住居専用地域



中高層住宅のための地域です。病院、大学、500m<sup>2</sup>までの一定のお店などが建てられます。

#### 第二種中高層住居専用地域



主に中高層住宅のための地域です。病院、大学などのほか、1,500m<sup>2</sup>までの一定のお店や事務所など必要な利便施設が建てられます。

#### 第一種住居地域



住居の環境を守るために地域です。3,000m<sup>2</sup>までの店舗、事務所、ホテルなどは建てられます。

#### 第二種住居地域



主に住居の環境を守るために地域です。店舗、事務所、ホテル、カラオケボックスなどは建てられます。

#### 準住居地域



道路の沿道において、自動車関連施設などの立地と、これと調和した住居の環境を保護するための地域です。

#### 田園住居地域



農業と調和した低層住宅の環境を守るために地域です。住宅に加え、農産物の直売所などが建てられます。

#### 近隣商業地域



まわりの住民が日用品の買物などをするための地域です。住宅や店舗のほかに小規模の工場も建てられます。

#### 商業地域



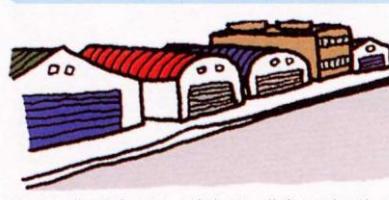
銀行、映画館、飲食店、百貨店などが集まる地域です。住宅や小規模の工場も建てられます。

#### 準工業地域



主に軽工業の工場やサービス施設等が立地する地域です。危険性、環境悪化が大きい工場のほかは、ほとんど建てられます。

#### 工業地域



どんな工場でも建てられる地域です。住宅やお店は建てられますが、学校、病院、ホテルなどは建てられません。

#### 工業専用地域



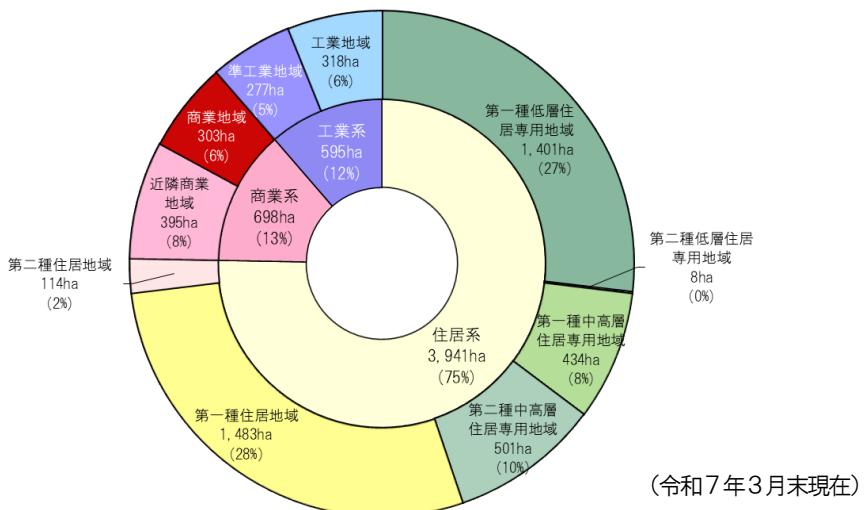
工場のための地域です。どんな工場でも建てられますが、住宅、お店、学校、病院、ホテルなどは建てられません。

(引用：国土交通省 都市計画制度の概要 土地利用計画制度)

#### ■用途地域による建築物の用途制限の概要

(注1) 本表は、建築基準法別表第二の概要であり、全ての制限について掲載したものではありません。

(注2) 盛岡市では、準住居地域、田園住居地域及び工業専用地域を定めておりません。



## -特別用途地区-

用途地域による規制を補完し、地区のまちづくりにふさわしい土地利用の増進、環境の保護等を図るために定める地区です。

盛岡市では、青山地区に工業の利便の増進と周辺の住環境の保護のため「特別工業地区」を、流通センター地区に土地利用の混在化を防ぎ、流通業務等の利便の増進のため、また、東見前地区に沿道業務の促進と周辺住環境の保全のため、及びこれら3地区を含む市内の準工業地域に都市への多大な影響を与える大規模集客施設の立地を制限し、秩序ある土地利用の誘導を図るために「特別業務地区」を定めています。

また、令和4年3月には、前潟地区において地域の商業拠点としての役割に加え、JR田沢湖線前潟駅の開業に伴う公共交通の利用促進と駅前地域の賑わいの創出を図るため、前潟小売店舗地区として新たな特別用途地区的指定を行っています。

## -高度利用地区-

市街地における土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るために定める地区です。

盛岡市では、盛岡駅前地区について土地の効率的利用を図るために高度利用の方針に基づいて、昭和53年に盛岡駅前地区第一種市街地再開発事業に関連して約0.5haを定めたほか、令和3年には中ノ橋通一丁目地区について中心拠点にふさわしい商業・業務施設等の立地や公開空地等の確保による歩行者環境の整備を誘導し、賑わいと魅力ある都市空間の形成を図るために約1.1haを定めています。

## -防火及び準防火地域-

市街地において、建築物の耐火性能を向上させ、火災による延焼拡大を防除するため定める地域です。

盛岡市では、現在高度利用が図られている大通・内丸・盛岡駅前通地区・盛岡駅西通の一部を防火地域にその他の中心商業地や新市街地、及び周辺住宅地など建物の密集している地域を準防火地域として定めています。

平成21年3月に、防火地域は約25ha、準防火地域は約1,179haを定めています。

## -景観地区-

市民共有の財産である歴史的景観を保全及び形成するため定める地区であり、盛岡の魅力あるまちなみを形成し、交流の創出と地域の活性化を図るために、建築物の形態意匠や高さの制限等を行っています。

盛岡市では、平成24年に、旧街道に沿って盛岡町家、酒蔵、寺院群等歴史的建造物を多数有し、城下町の風情を感じるまちなみを残すとともに、清水や石垣等の歴史を感じさせる施設が地域の生活の中に息づいている大慈寺地区（南大通二丁目、南大通三丁目、大慈寺町、鉈屋町、神子田町及び茶畠二丁目地内）を景観地区として指定しました。

## -風致地区-

都市において、樹林、丘陵、水面等を主体とする良好な自然景観を形成している土地について、歴史的、郷土的特色のある環境も含め、その風致を維持し、良好な都市環境の保全を図るために定める地区です。

盛岡市では、昭和27年に高松風致地区(106.08ha)山王風致地区(105.05ha)の2地区を定めています。

また、この地区には「盛岡市風致地区内における建築等の規制に関する条例」（平成27年盛岡市施行）が定められており、建築行為等が制限されています。

## -駐車場整備地区-

自動車交通が著しく輻輳する地区またはその周辺において、道路の効用を保持し、円滑な道路交通を確保するため、駐車施設の整備を促進すべき地区として定めるものです。

盛岡市では、昭和45年に市街地中心部の約106haを定め、平成13年には土地利用等の変化に対応するため、約238haに拡大しています。

また、「建築物における駐車施設の附置及び管理に関する条例」（昭和46年施行、平成21年改正）を制定し、駐車場整備地区、商業地域、近隣商業地域においては、一定規模以上の建築物における駐車施設の附置を義務づけています。

## 都市施設

### 一道路

都市における道路は、「円滑な移動を確保するための交通機能」、「都市環境、都市防災等の面で良好な都市空間を形成し、供給処理施設等の収容空間を確保するための空間機能」、「都市構造を形成し、街区を構成するための市街地形成機能」など多様な機能を有しています。

都市計画道路は、都市の骨格を形成する基幹的な都市施設として定めるもので、令和6年3月末現在で、132路線、259.79kmを都市計画決定しており、改良済延長は約182km、改良率は約70%となっております。

区分	計画延長	改良済延長	改良率
自動車専用道路	5.81km	0.00km	0.0%
幹線街路	237.39km	168.44km	71.0%
区画街路	0.97km	0.97km	100.0%
特殊街路	15.62km	12.16km	77.8%
合計	259.79km	181.57km	69.9%

(令和6年3月末現在)



都市計画道路盛岡駅内丸線の大沢川原工区（令和3年時点）

### ◆今後の交通のあり方と将来道路網計画～～～

都市計画道路は、時代の変遷に合わせ、見直しを行なながら整備に取り組んできました。

昭和61年に策定した将来道路網計画に基づき、必要な都市計画道路の変更や整備を行なってきましたが、人口の減少などの社会情勢の変化を受けて、検証の必要が生じてきました。このため、検証の前提となる、今後の市の交通のあり方について改めて検討し、市民とのワークショップなどを行い、平成19年度に「盛岡市総合交通計画」として「マイカーの抑制と公共交通・自転車の利用促進を図る」ことを位置付けました。

この方針の実現に向けて平成21年度に「もりおか交通戦略」を策定し、将来道路網計画を、将来土地利用計画、公共交通・自転車利用促進を支える計画と位置づけ、この考え方を基に検証を行いました。

なお、「盛岡市総合交通計画」は、平成30年及び令和7年に一部改訂、「もりおか交通戦略」は令和3年に見直しを行い、「もりおか交通戦略（第二期）」を策定しているが、基本方針や考え方は継続しています。

### ◆もりおか交通戦略（第二期）～～～～～～～～～～～

「もりおか交通戦略（第二期）」では、徒歩や自転車で移動しやすく、各地域から公共交通で訪れやすい中心市街地を目指しており、道路整備ではこれらの施策を支える方針としています。

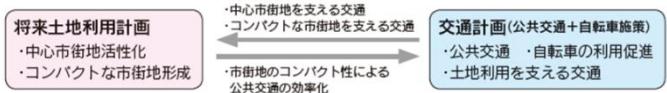
#### ◇盛岡市総合交通計画基本方針

##### 盛岡市総合交通計画基本方針

- ～自家用車は我慢、歩行者・自転車・公共交通優先のまちを目指して～
- 四季を通じて安全で安心して移動できるユーバーサルデザインの交通環境づくり
  - さまざまな交通手段を組み合わせ、自動車に過度に依存しない交通環境づくり
  - 県都盛岡として交流・連携を支える交通環境づくり
  - 利用者みんながルールを守り、互いを思いやる環境づくり

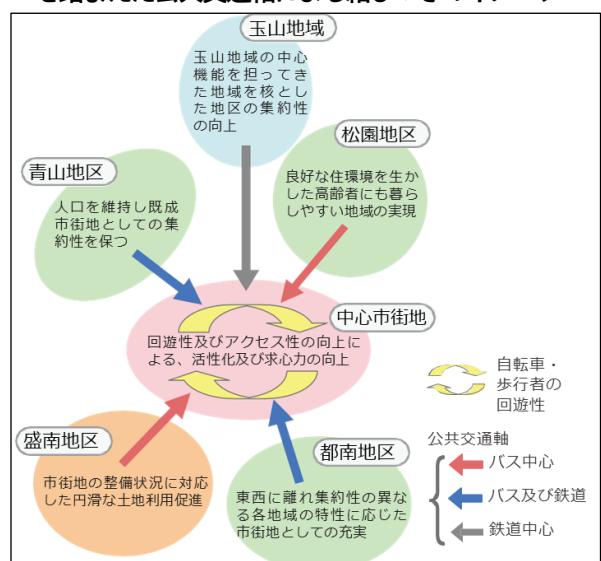
#### ◇もりおか交通戦略における交通関連計画の考え方

～将来土地利用計画や交通施策を支える将来道路網計画～



将来道路網計画  
・将来土地利用・公共交通・自転車施策  
をうまく機能させるための道筋網

#### ◇もりおか交通戦略（第二期）における市街地の特性を踏まえた公共交通軸による結びつきのイメージ



この図は盛岡市作成のパンフレット「もりおか交通戦略(第二期)」(令和3年10月発行)より抜粋したものです。

## ～快適で安全に歩いて楽しむ中心市街地形成戦略～

中心市街地の活性化を支えるため、歩行者や自転車が安全に安心して快適に移動することができ、居心地が良く歩きたくなる賑わいのあるまちなかの空間を創出する方針としており、都心を囲む幹線道路網の整備により不要な自動車通過交通の抑制を図り、歩行者・自転車優先の交通環境を構築する計画としています。

## ～公共交通軸の充実・強化を図る戦略～

主要な地域と中心市街地を結ぶバスや鉄道の利便性を高め、公共交通で移動しやすいコンパクトなまちづくりを交通面から支える方針としており、道路整備では公共交通軸を形成する道路の4車線化を促進し、バス走行環境の改善を図る計画としています。

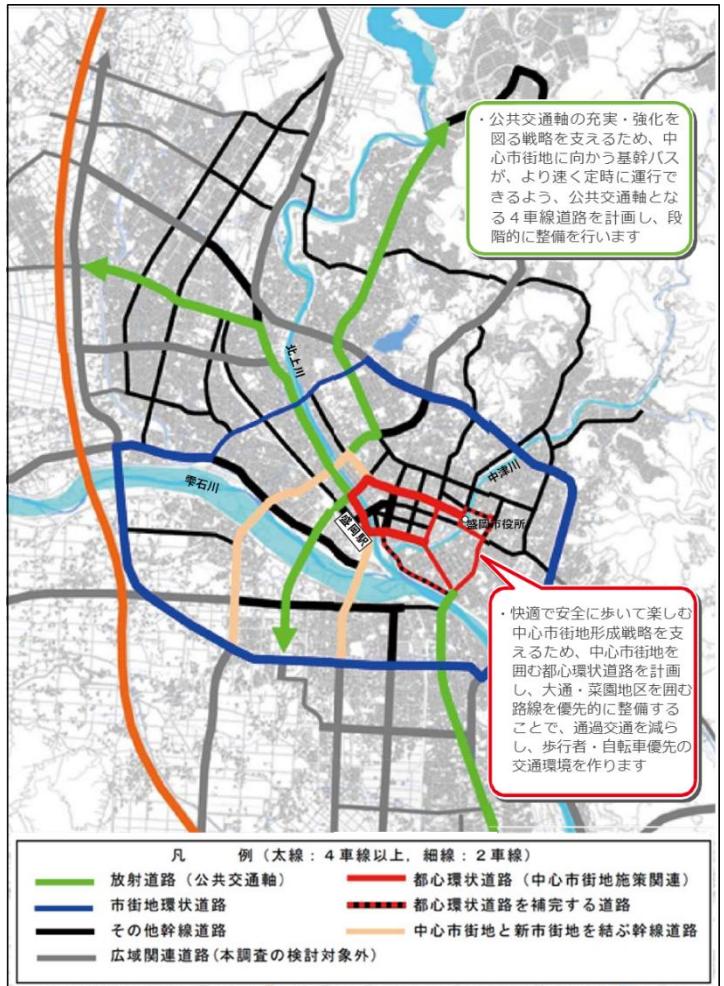
## ◆将来道路網計画~~~~~

「もりおか交通戦略（第二期）」の施策を支える道路を中心とした将来道路網計画の検証結果は右の図のとおりです。

これまでの道路整備で渋滞緩和等の効果が見られた環状道路と放射道路を組み合わせるパターンを基本としながら、概ね25年程度で形成を図る計画としています。

整備にあたっては、「盛岡市都市計画道路整備プログラム」を策定し、効果的かつ効率的な道路網の形成を図ることとしています。

### ◇将来道路網計画の検証結果



この図は盛岡市作成のパンフレット「もりおか交通戦略(第二期)」(令和3年10月発行)より抜粋したものです。

## ◆盛岡市地域公共交通網形成計画~~~~~

コンパクトシティの実現に向けたまちづくりと連携し、鉄道、路線バス、タクシーなどの公共交通手段を適切に選択し組み合わせることや、市民、交通事業者、行政などの関係者の連携により地域のニーズに合わせた効率的で持続可能な地域公共交通網の形成を図ることにより、盛岡市の魅力と価値を高め、市民の生活を守ることを目的に、「盛岡市にとって望ましい公共交通網の姿」を明らかにするマスタープランとして、令和元年度に「盛岡市地域公共交通網形成計画」を策定しました。

本計画は、「盛岡市総合交通計画」、「もりおか交通戦略」の基本方針との整合を図るとともに、盛岡市立地適正化計画とも連携しながら、交通結節点間の連絡や地区内の移動を支える公共交通網の形成を目指すものです。

なお、本計画の計画期間は令和7年度までとなっており、令和8年度からは、令和7年9月に策定された「盛岡都市圏地域公共交通計画」に移行します。

## 公園

公園は、市民の憩いの場、スポーツレクリエーションの場として、快適な都市環境を創出するための必要不可欠な施設であるとともに、災害時には避難場所としても利用されています。

盛岡市では、目的に応じて様々な種類の公園を計画的に配置しており、令和7年3月末現在、132カ所、498.55haを都市計画決定しています。

## 緑地

緑地は、都市の自然環境の保全並びに改善、都市環境の改善、災害の防止若しくは緊急時の避難場所など市民生活にとって重要な場です。盛岡市では、令和7年3月末現在、10カ所、6.03haを都市計画決定しています。

### 公募設置管理制度（Park-PFI）

都市公園において飲食店、売店等の公園施設（公募対象公園施設）の設置又は管理を行う民間事業者を公募により選定する手続き。事業者が設置する施設から得られる収益を公園整備に還元することを条件に、事業者には都市公園法の特例措置がインセンティブとして適用されます。



Park-PFIにより整備した木伏緑地

## 広場

広場は、緑地的機能、イベント機能等を備え、市民の多様なニーズに対応し、多目的に活用できる場です。盛岡市では、平成5年に盛岡駅西口地区に1カ所、約0.60haを都市計画決定して、土地区画整理事業に併せてまちづくり交付金事業で整備を行っています。

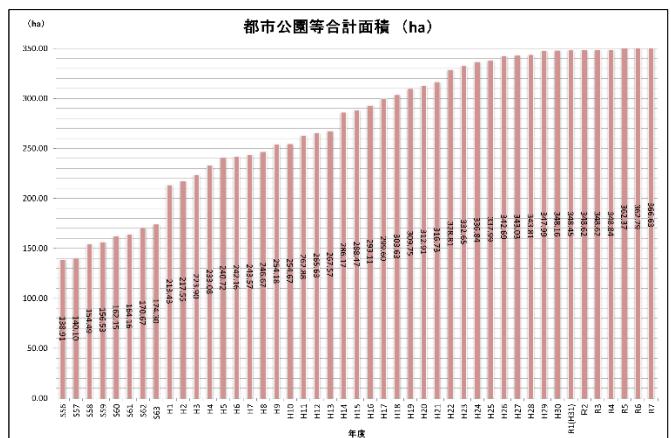
### ■都市公園等総括表

(令和7年3月末現在)

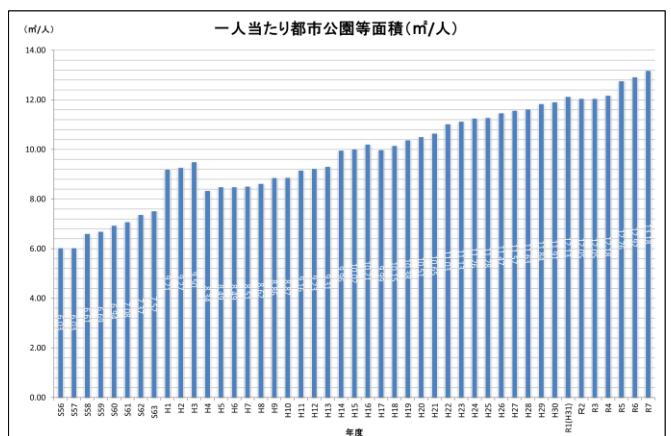
基幹公園	種別	都市計画決定		開設	
		箇所数	面積(ha)	箇所数	面積(ha)
住区基幹公園	児童公園	—	—	282	9.65
	街区公園	106	25.15	157	36.55
	近隣公園	10	18.70	10	19.33
	地区公園	4	33.50	4	25.24
都市基幹公園	総合公園	5	118.30	5	90.13
	運動公園	1	23.20	1	25.40
特殊公園	風致公園	5	231.90	4	84.62
大規模公園	広域公園	1	(311.60) 47.80	1	(83.40) 20.35
公園計		132	498.55	464	311.29
緑地		10	6.03	24	14.94
墓園		1	64.40	1	39.80
広場		1	0.60	1	0.60
計		144	569.58	490	366.63
市民1人当たり 公園等面積		20.47m <sup>2</sup> /人		13.18m <sup>2</sup> /人	

( )は零石町を含む。

### ■都市公園等面積の推移



### ■一人当たり都市公園等面積の推移



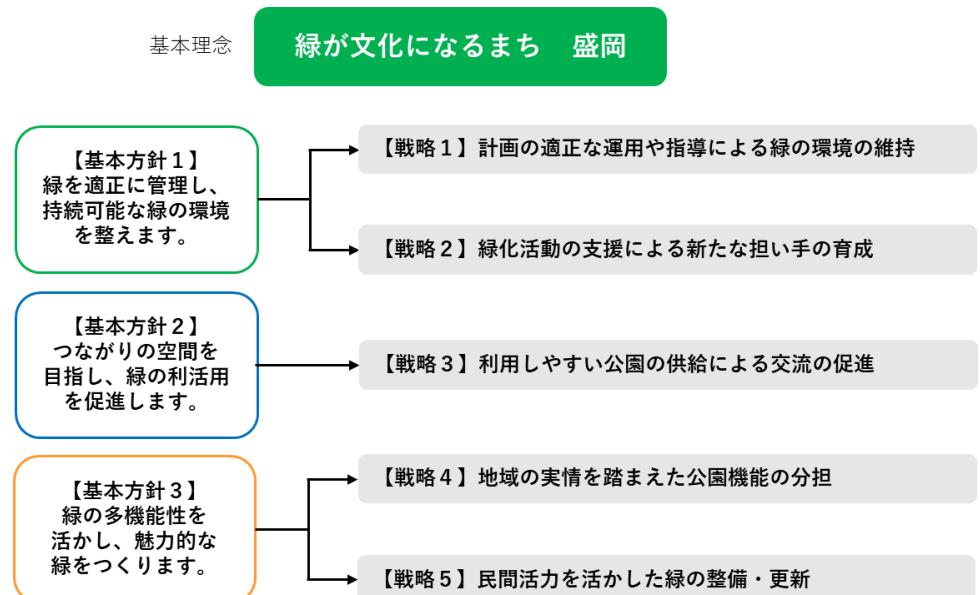
## ◆盛岡市緑の基本計画～

緑の基本計画は、緑地の保全及び緑化の推進に関する基本計画として、平成13年6月に策定し、平成22年12月には、計画中間年次での見直しと合わせ、旧玉山村との合併などを受けて改訂を行いました。また、令和3年3月には社会情勢の変化や都市公園法の改正などを踏まえ、全面的に計画の改定を行い、「第2次盛岡市緑の基本計画」を策定しました。

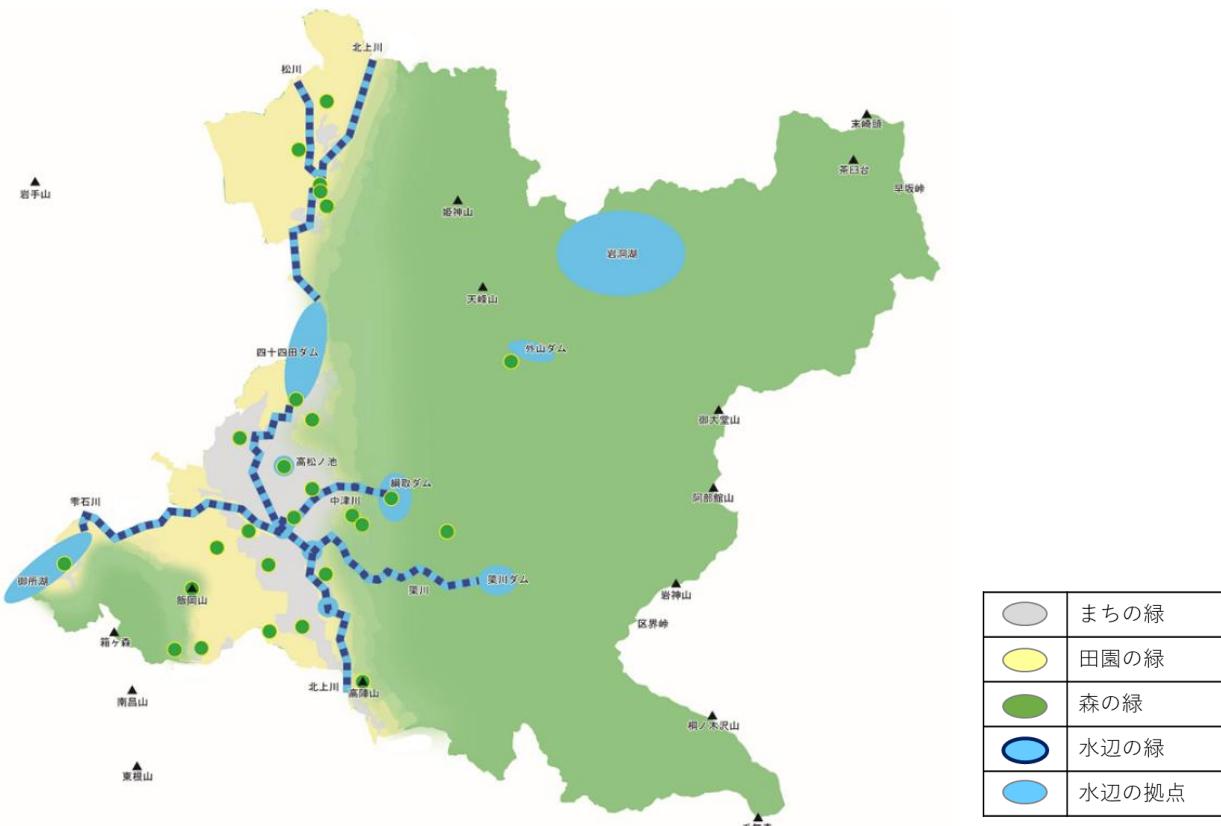
計画では「緑が文化になるまち盛岡」を基本理念として、3つの基本方針を定めています。

## ■ 緑の目標

- ・都市公園の質の満足度 65%
  - ・街路樹の質の満足度 65%
  - ・緑化活動の参加割合 70%



■緑の将来像



## -下水道-

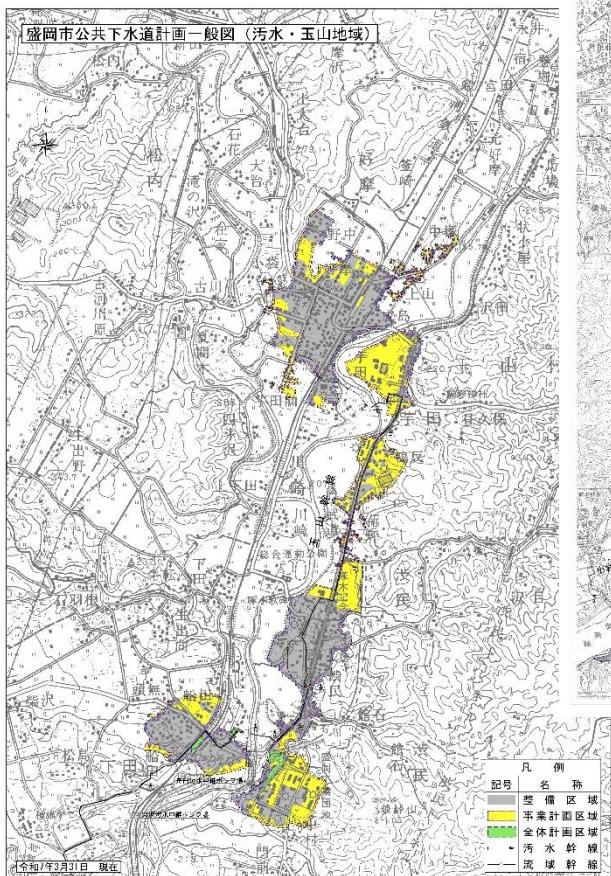
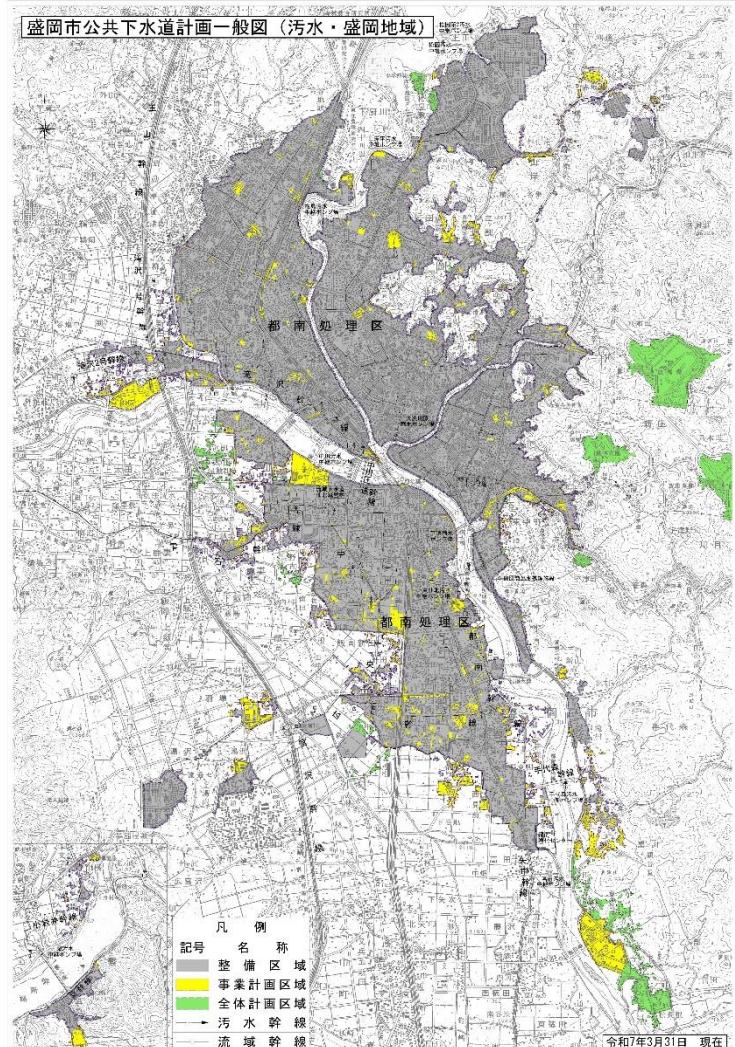
下水道は、都市の健全な発展と公衆衛生の向上に寄与するとともに、生活環境改善のため、公共用水域の水質保全を目的とする施設として計画されています。

盛岡市の下水道事業は、昭和28年に着手して以来、市街地の拡大に伴って順次拡張を行ってきています。下水の処理は、流域関連として「都南浄化センター」で行われています。

令和7年3月末現在の普及率（行政人口に対する処理人口の比率）は、約90.2%となっています。



都南浄化センター



## -駐車場-

駐車場は、道路が自動車の走行空間であるのに対して、目的地における自動車交通の受け皿としての施設であり、道路と一体となって円滑な自動車交通を支える重要な施設です。

盛岡市では、昭和44年に「内丸駐車場」（約0.1ha）、昭和45年に「岩手公園地下駐車場」（約0.36ha）を都市計画決定しています。



盛岡城跡公園地下駐車場（岩手公園地下駐車場の愛称）

## -墓園-

墓園は、莊厳な靈魂の安息所としてばかりではなく、環境保全、参拝者の散策、休息など公園機能を兼ねた施設です。

盛岡市では、昭和46年に新庄墓園（約64.4ha）を都市計画決定しています。

## -ごみ焼却場・ごみ処理場-

ごみ焼却場及びごみ処理場は、都市に生活する人々にとって欠くことのできない施設であり、また周辺地域の環境へも配慮する必要があります。

盛岡市では生活環境の保全と公衆衛生の向上等に応じた、ごみの適正かつ円滑な処理を推進するため、ごみ焼却場を庄ヶ畠地区に平成6年都市計画決定し、また、ごみ処理場を玉山地域の寺林地区に平成7年に都市計画決定しています。



盛岡市ごみ焼却施設（盛岡市クリーンセンター）

## -市 場-

中央卸売市場は安全な生鮮食品などを公平・公正・公開の原則に基づく取引において、適正な価格で安定的に消費者に提供するため都市に必要な中核的拠点となる施設です。

盛岡市では都市活動の進展と生活の多様化に対応して、生鮮食品等の円滑な流通の確保と安定供給を図り、都市の健全な発展に資するため、本市と矢巾町にまたがる地区に平成8年「盛岡市中央卸売市場」（約23.5ha）を都市計画決定しています。



盛岡市中央卸売市場

## -火葬場-

火葬場は、故人のご遺体を荼毘に付し、拾骨するための専用施設です。

盛岡市では、昭和56年に火葬場を都市計画決定しており、平成23年度には新火葬場を整備し、施設の名称を「盛岡市斎場やすらぎの丘」に改め、供用を開始しています。



盛岡市斎場やすらぎの丘

## -一団地の官公庁施設-

国の機関や地方公共団体の建物を、機能に応じて一定の地区に集中配置し、市民の利便と公務の能率増進や建物の不燃化の促進、土地の高度利用を図るものです。

盛岡市では、全国第1号として昭和32年に「内丸団地」（約6.97ha）を都市計画決定しています。



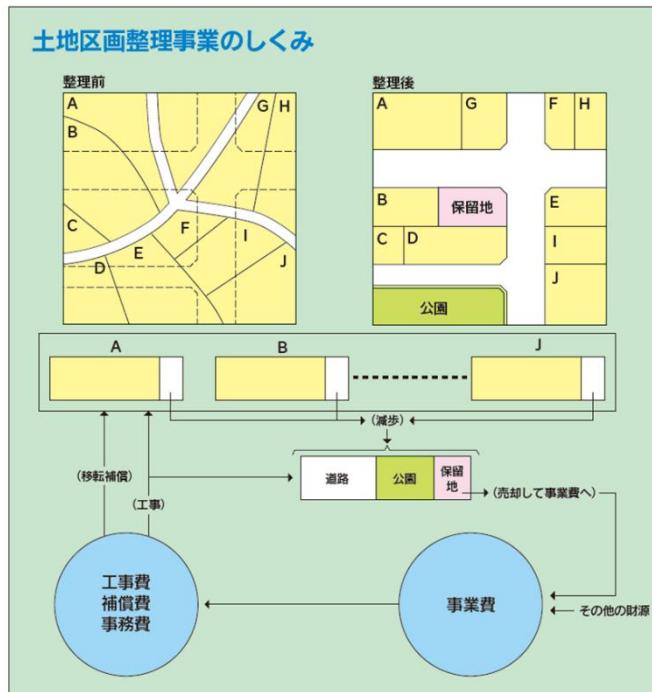
### －土地区画整理事業－

土地区画整理事業は、都市の基盤を整備する代表的な手法です。道路、公園等の公共施設の整備改善及び宅地利用の増進を図るために、地域に住む人たちから公平に少しづつ土地を出し合ってもらい、土地の区画形質の変更及び公共施設の新設または変更を行う事業です。

この事業は、施行者によって「個人施行」、「組合施行」、「区画整理会社施行」、「地方公共団体施行」、「大臣施行」、「都市再生機構施行」等に分かれます。

盛岡市の土地区画整理事業は、昭和22年に盛岡駅前で戦災復興を目的として行われたのが始まりで、令和5年度末で30地区、約909haの整備が完了しています。

現在、機能的で魅力ある都市の創造のため、公共施行3地区、約125haの整備を進めています。



### ■土地区画整理事業の流れ

#### 1 地元住民と街づくり案を検討

まちの将来像を、土地区画整理事業によりどのように実現するかを計画します。

#### 2 都市計画決定

事業の名称、施行区域、施行面積などを都市計画決定します。

#### 3 事業計画・施行規程の決定

施行地区、設計の概要、施行期間、資金計画などを定めた事業計画を決定します。また、施行規程を条例により定めます。

#### 4 土地区画整理審議会の設置

施行地区内の土地所有者や借地権者の代表として、選挙によって土地区画整理審議会委員を選出します。審議会では、換地計画、仮換地指定等について審議を行います。

#### 5 仮換地指定

将来換地とされる土地の位置や範囲を指定します。

#### 6 建物移転・工事

道路、宅地の整備や建物等の移転を順次行っています。

#### 7 換地処分

換地計画に基づいて、関係権利者のみなさんの換地や清算金を確定します。

#### 8 土地・建物の登記

施行者が関係権利者のみなさんの土地・建物の登記を書きかえます。

#### 9 清算金の徴収・交付

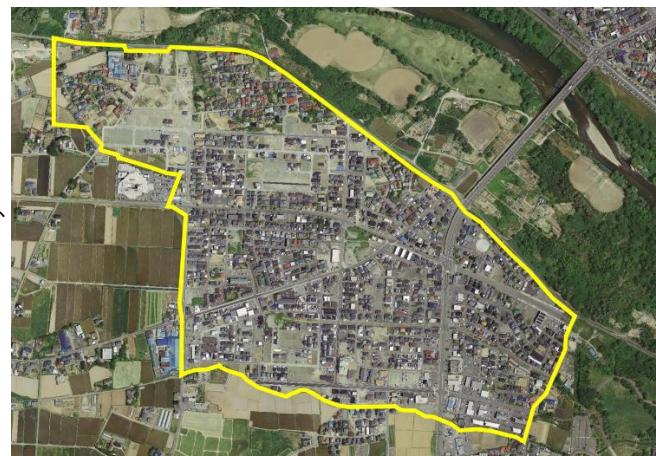
清算金の徴収・交付をもって事業は完了します。

※ 土地区画整理事業の一般的な流れを示したもので、施行地区によっては手法等が異なり、これに沿わない場合もあります。

## 太田地区

懐かしさと期待が交わる  
潤いあふれる街づくり

盛岡南地区都市開発整備事業の計画と整合を図り、  
地区の恵まれた環境を生かしながら、豊かで潤い  
にあふれ、水辺を身近に感じられる魅力ある街、  
子供やお年寄りも安心して生活ができる健康で  
やすらぎのある街づくりを進めています。



### 土地区画整理事業の内容

**施 行 者** 盛岡市

**施 行 面 積** 77.2ha

**施 行 期 間** 平成5年度～令和14年度

**総事業費** 334.4億円

#### 主な公共施設

・都市計画道路

6路線 幅員12m～36m 延長 4,845m

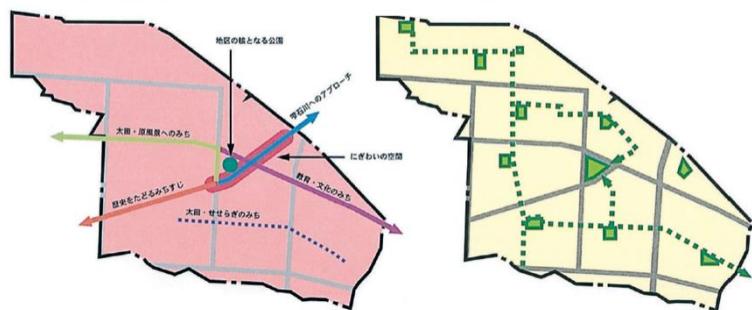
・区画道路 幅員3m～9.5m 延長15,944m

・歩行者専用道路 幅員3m～12m 延長 3,624m

・公園 10箇所 面積23,341m<sup>2</sup>

地区的みちを意識した家並みづくり

地域をつなぐ「緑のネットワーク」

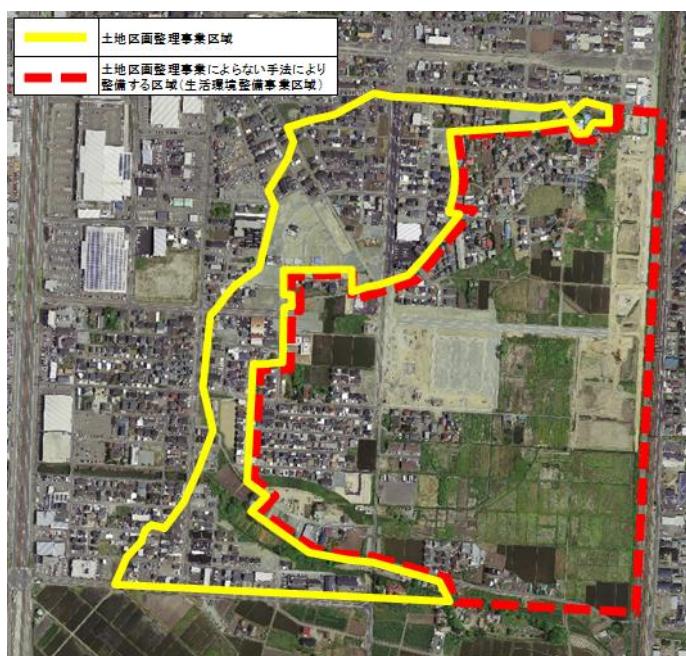


## 道明地区

岩手山の眺望と豊かな水辺のある街

盛岡南新都市開発整備事業の一環として、住居系の地域を担う健全な市街地の環境整備を図る地区として事業を実施しています。

また、当地区は土地区画整理事業区域の見直しにより整備の促進を図るとともに、土地区画整理事業によらない手法により整備する区域についても生活環境の改善と土地利用の促進を図るために、幹線道路の整備、主要生活道路の整備、南川の改修及び上下水道等の整備を実施しています。



### 土地区画整理事業の内容

**施 行 者** 盛岡市

**施 行 面 積** 21.7ha

**施 行 期 間** 平成15年度～令和12年度

**総事業費** 66.4億円

#### 主な公共施設

・都市計画道路 5路線 幅員9～25m  
延長 1,711m

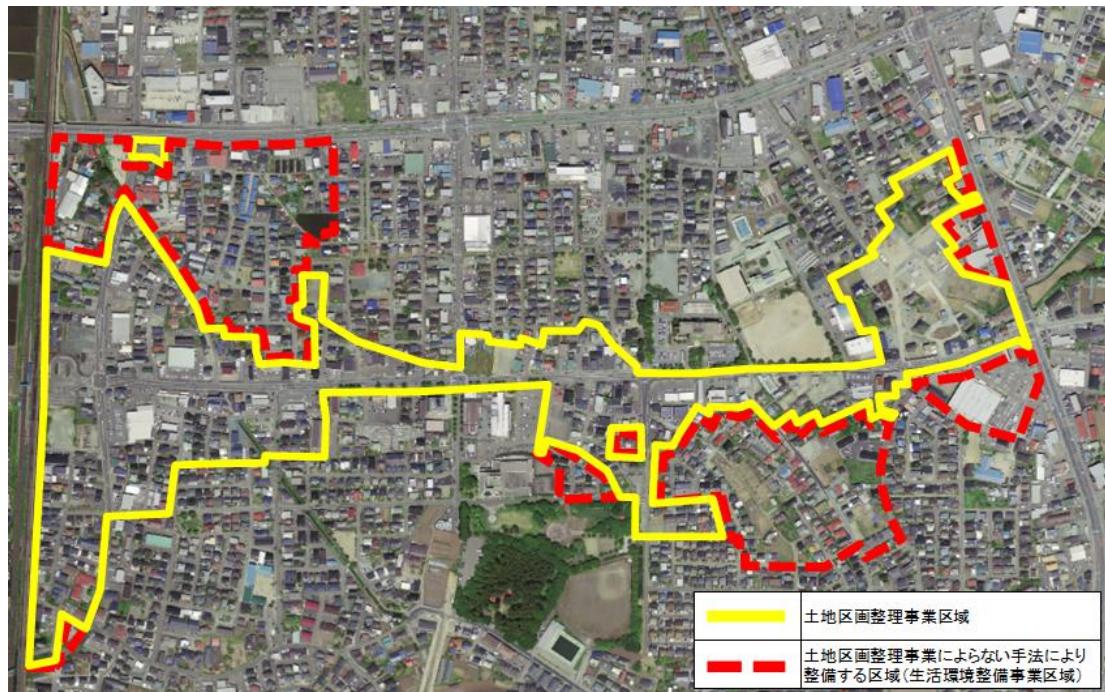
・区画道路 幅員6～9m  
延長 4,751m

・歩行者専用道路 幅員3～4m  
延長 292m

・公園 3箇所  
面積 4,318m<sup>2</sup>

## 都南中央第三地区

## 緑と文化のハーモニータウン



### 土地区画整理事業の内容

都南中央公園や多賀神社、岩手飯岡駅三本柳線等の緑と、都南文化会館、都南図書館等の文化施設やその他の公共公益施設が創り出す豊かな住環境が調和する街づくりを形成する地区として事業を実施しています。

また、当地区は土地区画整理事業区域の見直しにより整備の促進を図るとともに、土地区画整理事業によらない手法で整備する区域についても道路拡幅及び上下水道の整備を実施しています。

**施 行 者** 盛岡市

**施 行 面 積** 26.5ha

**施 行 期 間** 平成12年度～令和13年度

**総事業費** 94.7億円

#### 主な公共施設

- ・都市計画道路 3路線  
幅員16～18m 延長 1,629m
- ・駅前広場 面積 4,180m<sup>2</sup>
- ・区画道路 幅員 4～12m  
延長 5,031m
- ・歩行者専用道路 幅員 4～6 m  
延長 204m
- ・公園 3箇所  
面積 5,756m<sup>2</sup>

### －土地区画整理事業によらない生活環境整備事業－

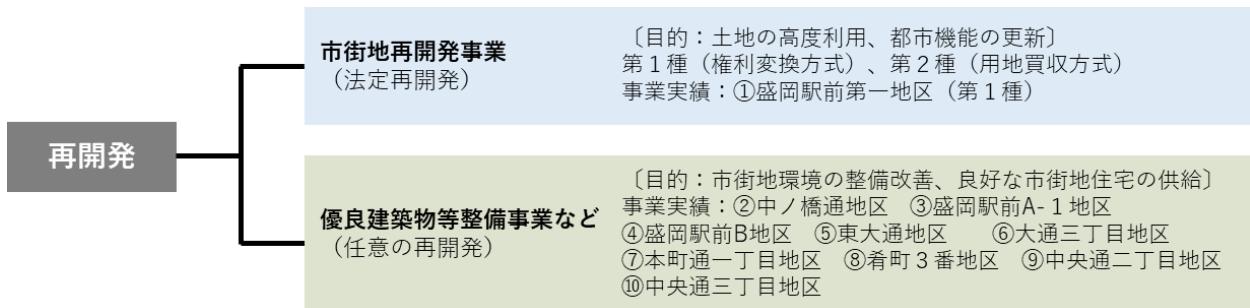


下太田地区、道明地区及び都南中央第三地区の土地区画整理事業によらない手法で整備する区域については、地元関係者等の皆様と意見交換会等を重ねた結果、既存道路等を活用した拡幅整備や上下水道の整備等を行い生活環境の改善を図るために生活環境整備事業を実施しています。

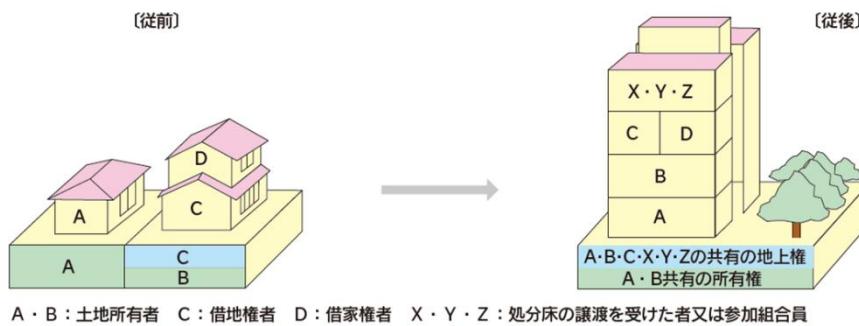
## 市街地再開発事業

### 市街地再開発事業

都市再開発法に基づき、都市機能が低下している地区や老朽化した木造建築物が密集している地区等において、敷地や建築物と公園、広場、街路等の公共施設を一体的に整備することにより、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るまちづくりの手法の一つです。



### ■権利変換のしくみ（第一種市街地再開発事業）



### ■事業実施箇所



## 地区計画

### - 地区計画とは -

建築物の建築形態、公共施設その他の施設の配置等からみて、一体としてそれぞれの区域の特性にふさわしい良好な環境の整備・保全を図るための計画です。

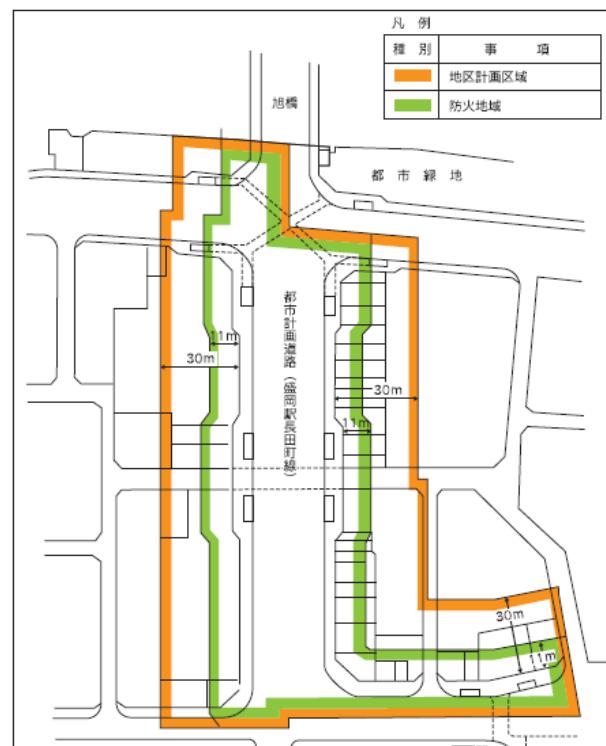
地区計画で定められる内容は、地区計画の目標等区域の整備・開発及び保全の方針と、地区施設（道路、公園など）の配置や建築物等に関する事項などを定める地区整備計画の、2つの部分から構成されています。

盛岡市では、昭和57年に計画決定を行った盛岡駅前北地区をはじめとして、令和7年の渋民鶴塚地区まで27地区を都市計画決定しています。

### 主な地区計画

#### 盛岡駅前北地区地区計画

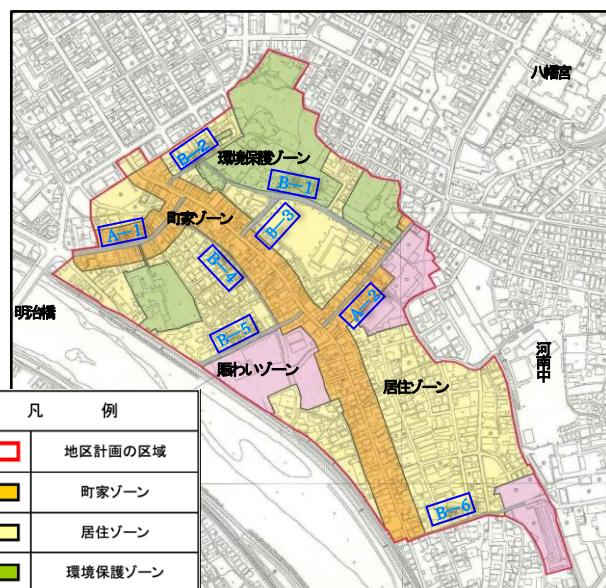
盛岡駅前北地区土地区画整理事業によって生み出された、メインストリート盛岡駅長田町線の沿道街区は、新幹線開業に伴う新しい盛岡の玄関口として個性豊かで魅力ある商業業務街の形成を目標として昭和57年に全国第1号として地区計画が定められた地区です。

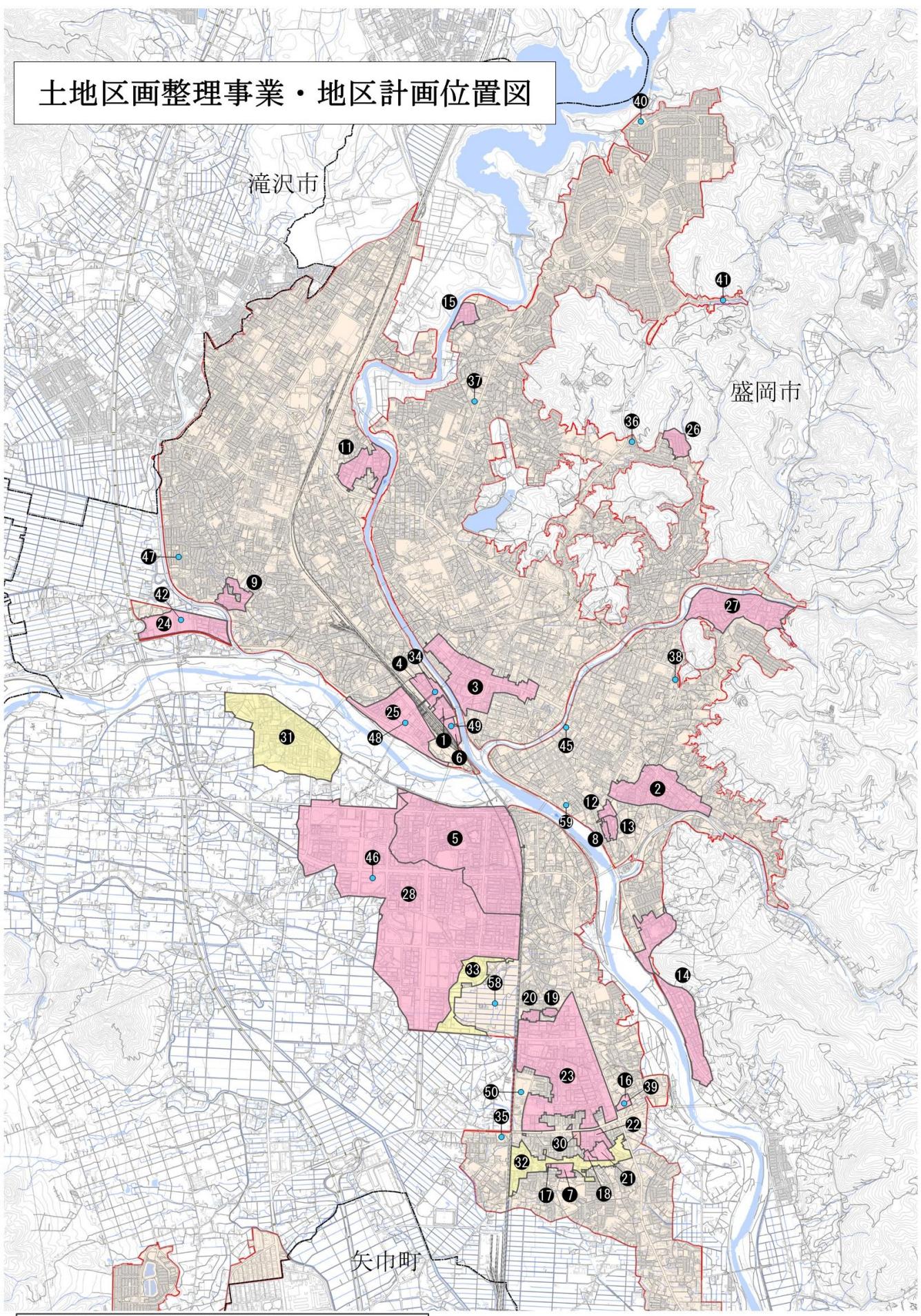


#### 大慈寺地区地区計画

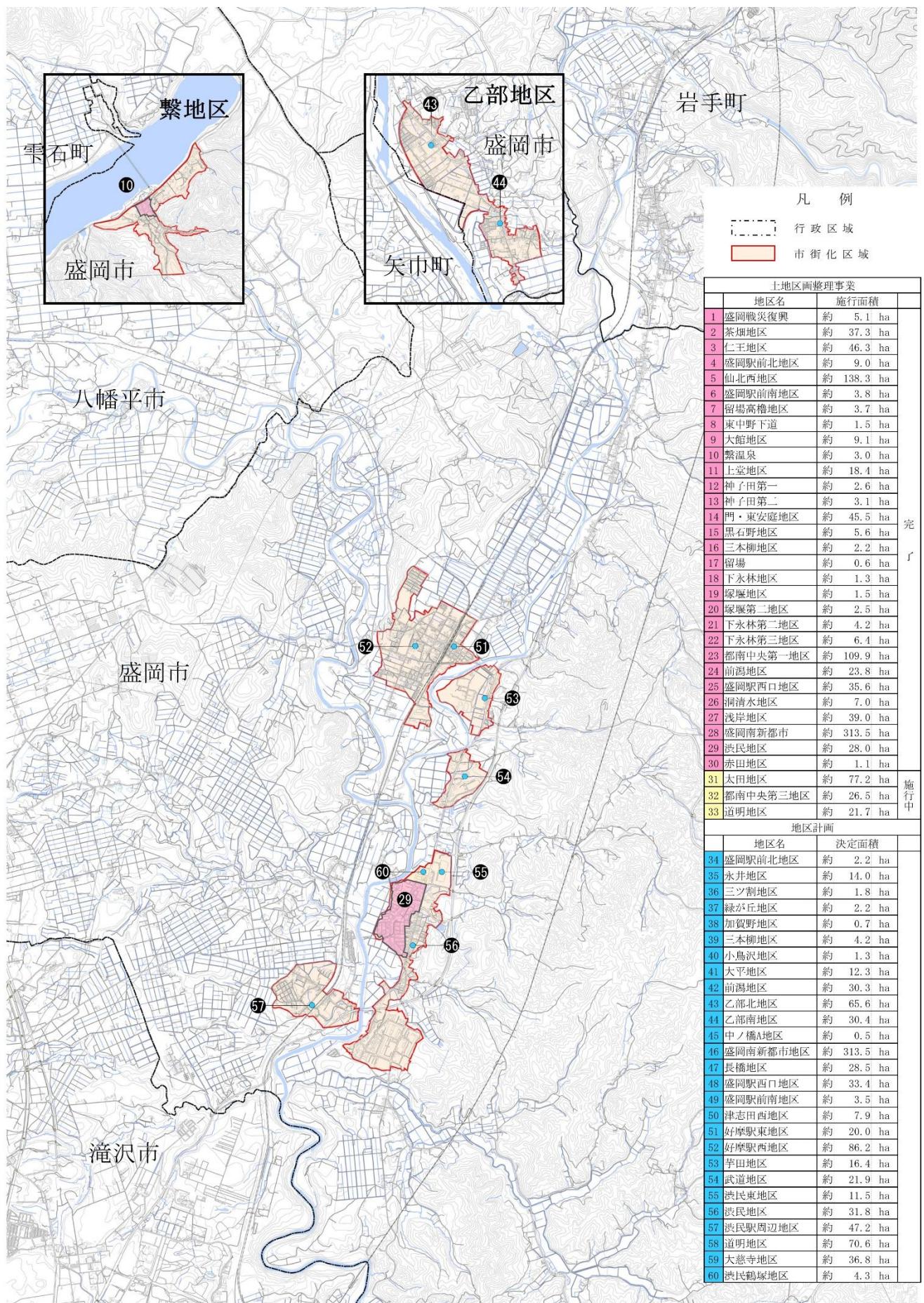
旧街道に沿って盛岡町家、酒蔵、寺院群など歴史的建造物を多数有し、城下町の風情を感じるまちなみを残すとともに、清水や石垣などの歴史を感じさせる施設が地域の生活の中に息づいている地区です。

市民共有の財産である歴史的景観の保全と形成のため、建築物の用途の制限や公共施設の整備と、地域の資源の活用による面的なまちづくりを行い、盛岡ならではの魅力ある地区を形成し、交流の創出と地域の活性化を図ることを目標に地区計画を定めています。





測量法に基づく国土地理院承認(使用) R2JHs 119



測量法に基づく国土地理院承認(使用) R2JHs 119

## 盛岡市景観計画

盛岡市では、景観法の制定を踏まえ、これまでの都市景観形成ガイドラインの理念である「市民とともに考え、ともに歩む～盛岡方式」を継承し、さらなる景観政策の充実と向上を図り、盛岡固有の景観を守り、創り、育て、次世代に継承できる「美しいまち盛岡」を実現するため、盛岡市景観計画を策定しています。

### 盛岡の景観の特徴

- ・周囲の山々は自然景観と眺望景観に優れています。
- ・河川は潤いのある水と緑の自然環境に優れています。
- ・歴史的景観遺産が継承され、歴史あるまちとしての風格があります。
- ・幹線街路は、まちなみには近代的な印象を与え、旧街道沿いでは城下町の風情があります。
- ・市民に親しまれる景観資産、樹木、まちなみ等は、「やわらかい」雰囲気を醸し出しています。



### 盛岡らしさの五つのテーマ

- ふるさとの山の眺望を大切にした風景づくり
- 水と緑を大切にした風景づくり
- 歴史と伝統が息づく風景づくり
- 歩行者に快適な魅力ある風景づくり
- 住み続けたくなる住まいと風景づくり

潤いと彩りの  
あるまちの  
風景づくり

景観計画の目標像

### 景観計画区域

市域全域を景観計画区域とし、地域の特徴により区域区分を設定し、それぞれの景観形成に関する基本方針と形態意匠、位置、高さなどの形成基準を定めています。

### 地形や土地利用の状況などの地域特性による分類

#### 景観形成地域

##### 市街地景観地域

住宅地や商業地などを対象に良好な景観の形成を図る地域で、範囲の設定は都市計画法による市街化区域及びその周辺の既存集落や計画的に市街地を誘導する地域とします。

##### 田園・丘陵景観地域

市街地周辺の田園・丘陵地などを対象に良好な景観の形成を図る地域で、範囲の設定は都市計画法による市街化調整区域のうち、農村集落を含む、主として農用地として利用する地域とします。

##### 山地景観地域

市域の東西に位置し、自然景観がほぼそのまま現存している山間地を対象に良好な景観の形成を図る地域で、範囲の設定は都市計画法による市街化調整区域及び都市計画区域外で山村集落と森林などを保全する地域とします。

### 盛岡の特徴となる主要な景観要素による分類

#### 景観形成重点地域

##### 眺望景観保全地域

- 盛岡城跡公園から岩手山眺望領域
- 盛岡城跡公園から南昌山眺望領域
- 開運橋から岩手山眺望領域
- 与の字橋から愛宕山眺望領域
- 夜更森緑地から姫神山眺望領域
- 川崎緑地から姫神山眺望領域
- 渋民公園から岩手山・姫神山眺望領域
- 渋民緑地から岩手山眺望領域
- 柴沢から岩手山・姫神山眺望領域
- 門前寺から岩手山・姫神山眺望領域
- 天峰山から岩手山眺望領域
- 岩洞湖から岩手山・姫神山眺望領域

##### 河川景観保全地域

- 北上川
- 零石川
- 中津川
- 北上川、零石川、中津川、3河川合流点
- 各地域の河川、湖沼、水辺の景観

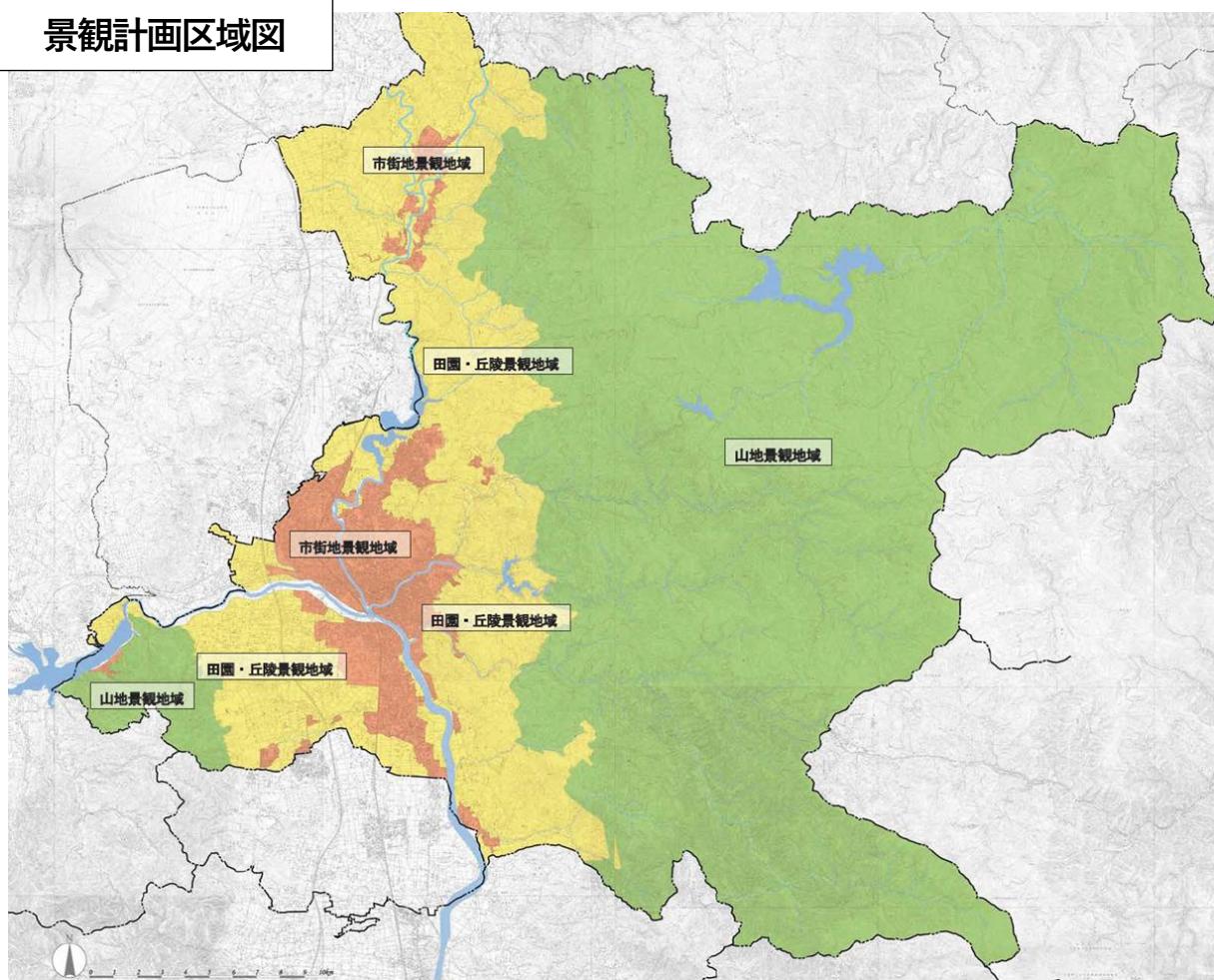
##### 歴史景観地域

- 盛岡城跡公園とその周辺ゾーン
- 北山ゾーン
- 河南ゾーン

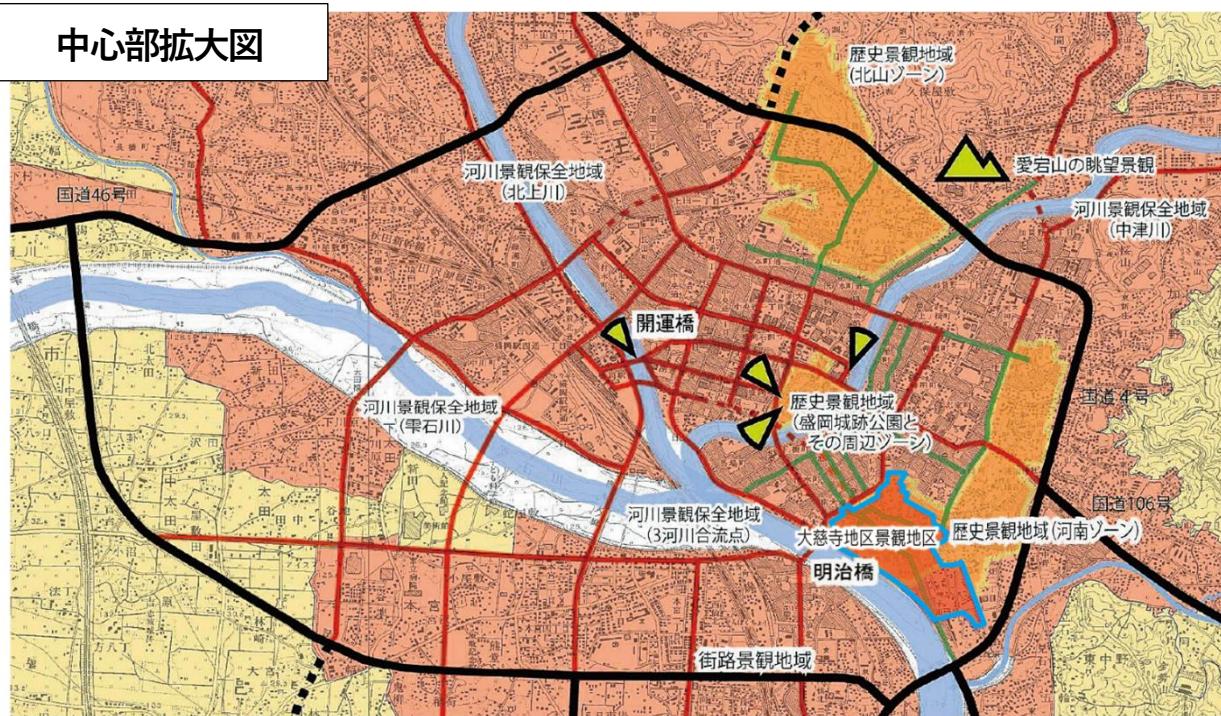
##### 街路景観地域

- 広域の幹線街路
- 市街地の幹線街路
- 歴史的な街路

## 景観計画区域図

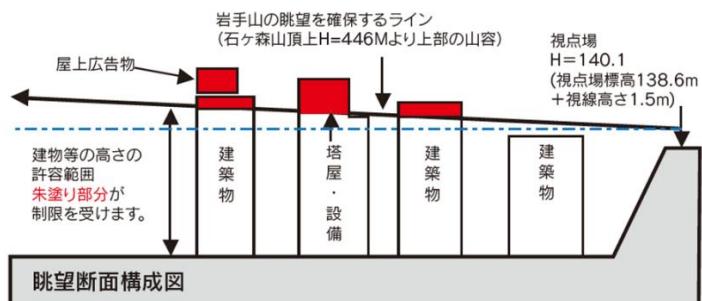


## 中心部拡大図

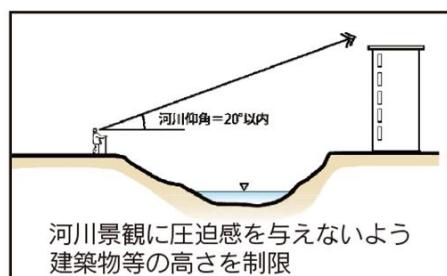


## - 山並み眺望の確保のための高さ規制 -

(例: 盛岡城跡公園二の丸からの岩手山眺望)



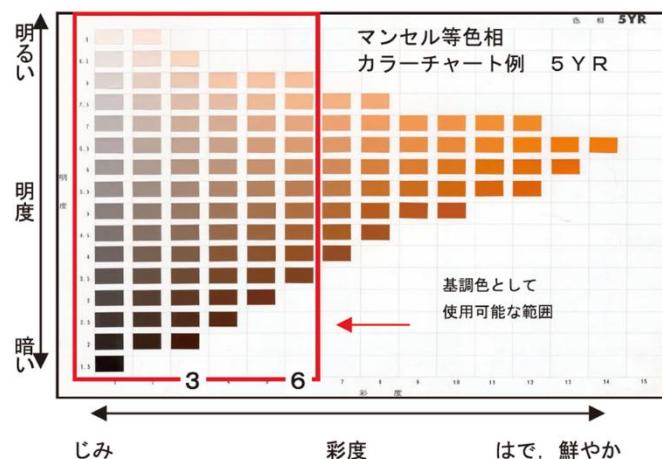
## - 河川沿いの高さ規制 -



- 良好な景観形成のために基準を設けています（主な事項を抜粋）。
- <高さ> 眺望景観保全地域では、盛岡城跡公園二の丸や開運橋などの視点場から岩手山などの眺望を保全する為、建築物等を一定の高さ以下とすること。
- <色彩> 景観計画区域では建築物の屋根及び外壁の基調となる色彩は、避けるべき色を使用しないこと。
- <緑化> 植栽又は生垣等により、敷地内空地の 10%以上の緑被率を確保するよう努めること。

## - 避けるべき色（彩度の高い色） -

R (赤) 系の色相で、彩度が4を超えるもの
YR (黄赤) 系の色相で、彩度が6を超えるもの
Y (黄) 系の色相で、彩度が4を超えるもの
GY (黄緑) 系の色相で、彩度が2を超えるもの
G (緑) 系の色相で、彩度が2を超えるもの
BG (青緑) 系の色相で、彩度が2を超えるもの
B (青) 系の色相で、彩度が2を超えるもの
PB (青紫) 系の色相で、彩度が2を超えるもの
P (紫) 系の色相で、彩度が2を超えるもの
RP (赤紫) 系の色相で、彩度が2を超えるもの



記号及び彩度の数値は、マンセル表色系に基づくものです。

## - 届出の制度 -

市全域において、建築物等の新築・増改築等を行う場合には、原則として建築行為等の着手の30日前までに景観法に基づく届出が必要になります。

なお、令和8年度から、歴史的景観要配慮区域（景観計画に定める歴史景観地域及び歴史的な街路に沿う街区）における大規模な建築物の建築計画について、地域住民、事業者及び市が事前に話し合い、調整する仕組みを制度化しました。工事着手までには最短でも120日以上必要となりますので、大規模な建築物等の計画がある場合は、できるだけ早くご相談ください。

### 大慈寺地区景観地区の認定申請

大慈寺地区景観地区で建築物の建築等を行う場合は、景観法（平成16年法律第110号）に基づき認定の申請が必要です。

地区内は4つのゾーンに区分されており、建築物等に対し、独自の基準を定めています。建築物等の計画がある場合は、事前の相談をお願いしています。

申請は、工事着手の30日前までに行ってください。

また、認定審査により認定基準に適合した場合は、認定証が交付されます。この認定証の交付を受けた後でなければ、建築等の工事は着手できません。

## 屋外広告物

盛岡市では平成19年12月に盛岡市屋外広告物条例を制定し、平成20年4月1日の中核市への移行に伴い、屋外広告物に関する事務を行っています。

ポスターや広告板など、屋外に表示・設置される広告は、情報を伝達するだけでなく、まちを活気付ける役割も果たしていますが、一方で、無秩序に表示・設置されると、景観が乱れ、結果的にまち全体としての魅力が損なわれます。

設置方法が不適切な場合は、倒壊や落下により歩行者等に危害を及ぼすおそれも生じるため、一定の基準に基づいて表示・設置する必要があります。

屋外広告物を表示又は設置する場合は、条例の規定により適用除外となる場合を除き、許可又は届出が必要となるほか、適切に維持管理するため、管理者を置く必要があります。

### -屋外広告物とは-

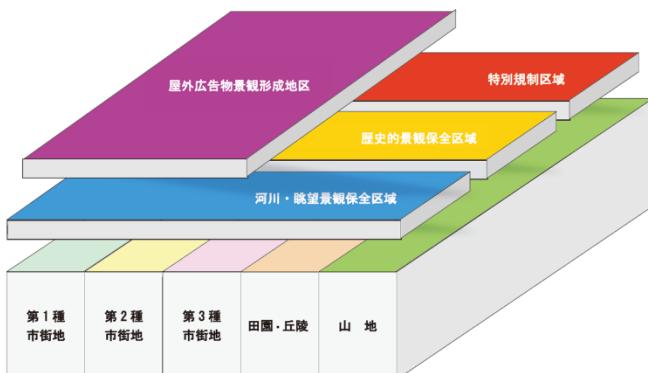
屋外広告物法では、次の要件の全てに該当するものを「屋外広告物」として定めています。これらに該当するものであれば、営利的な商業広告だけでなく、非営利的なものでも屋外広告物となります。

- ① 常時又は一定の期間継続して表示されるもの
- ② 屋外で表示されるもの
- ③ 公衆に表示（誰でも見ることのできる）されるもの
- ④ 看板、立看板、はり紙、はり札や広告塔、広告板、建物その他の工作物等に掲出され、または表示されたものやこれらに類するもの

### -区域区分-

市域全域について、市景観計画及び都市計画の用途地域に合わせ区域区分を設定しており、区域ごとに高さや面積などの基準を定めています。

屋外広告物区域区分構成図



基本区域区分	
第1種市街地 景観区域 (低層住居系)	第1種低層住居専用地域、第2種低層住居専用地域、風致地区、特別緑地保全地区、生産緑地地区、市街地景観地域のうち市街化区域以外の地域
第2種市街地 景観区域 (住居系)	第1種中高層住居専用地域、第2種中高層住居専用地域、第1種住居地域
第3種市街地 景観区域 (商業、工業系)	第2種住居地域、準住居地域、商業地域、近隣商業地域、工業地域、準工業地域、工業専用地域
田園・丘陵 景観区域	田園・丘陵景観地域、市街化調整区域（景観形成地域を除く。）
山地景観区域	山地景観地域
上乗せ区域区分	
特別規制区域	保存樹・保存樹林、河川、湖沼、渓谷、高原、山岳、官公署等のうち市長が指定したものや一定の範囲、市民農園、保安林、緑地・都市公園、一団地の官公庁施設
河川・眺望 景観保全区域	河川景観保全地域、眺望景観保全地域
歴史的 景観保全区域	文化財の周囲、保護庭園、保存樹木、保存建造物、環境保護地区、環境緑化地区のうち市長が指定したものや一定の範囲、伝統的建造物群保存地区
屋外広告物 景観形成地区	景観上重要な地域として特に市長が指定する地域

### -大慈寺地区屋外広告物景観形成地区-

景観地区等の屋外広告物の良好な景観を形成することが特に必要な地区として、平成24年に「大慈寺地区屋外広告物景観形成地区」を指定し、地区内を4つのゾーンに区分し、独自の許可基準を定めています。

### III 年表

市勢一般	年度	都市計画関係	市勢一般	年度	都市計画関係
■盛岡市市政施行	明治22		■盛岡市基本構想策定	昭和47	■盛岡広域都市計画基本計画策定
■東北本線・上野～盛岡間開通(翌年青森まで開通)	23		■市勢発展総合計画策定	48	■仙北西地区土地区画整理事業を決定 ■浅岸地区土地区画整理事業を決定 ■新用途地域を決定
■市内に初めて電灯がつく	38		■100万本植樹運動始まる	49	■都市計画道路東北本線以西を見直し(36路線) ■都南中央地区土地区画整理事業を決定 ■北上川上流流域下水道事業が認可
■岩手公園が開園	39		■身体障害者モデル都市に指定	50	■盛岡駅前北地区土地区画整理事業を決定
■電話の開設	41			53	■市街地再開発事業(盛岡駅前)高度利用地区を決定
■橋場線(現田沢湖線)・盛岡～零石間開通	大正10			54	■用途地域を変更
■山田線・盛岡～上米内間開通	12		■御所湖の繁大橋完成	55	■市街化区域・市街化調整区域の第1回見直し ■御所湖広域公園を決定 ■流域下水道都南浄化センター供用開始 ■花と緑のマスタープラン策定
■米内村と合併	昭和3	■盛岡市に都市計画法(旧法)が適用される	■御所ダム完成	56	■火葬場を決定 ■スーパー林道・五大堂線全線開通 ■盛岡駅前広場完成
	5	■都市計画区域を決定			■中央公園を決定 ■岩山南公園を決定 ■盛岡広域都市計画基本計画改訂
■水道給水開始	9		■東北新幹線・大宮～盛岡間開業	57	■地区計画(盛岡駅前北地区)を決定 ■防火・準防火地域を変更 ■都市計画区域を変更 ■市街化区域・市街化調整区域を変更 ■用途地域を変更
	13	■都市計画道路を決定(43路線)	■綱取ダム完成		
■厨川村と合併	15		■都市景観形成モデル事業整備計画を決定	58	■用途地域を変更 ■綱取公園を決定
■本宮村、中野村、浅岸村と合併	16				
■地方自治法施行に伴い初の市長選挙	22	■盛岡復興土地区画整理事業を決定	■市庁舎別館完成	59	■市街化区域・市街化調整区域の第2回見直し ■用途地域を変更
	25	■用途地域を決定	■盛岡駅自転車駐車場完成		■地区計画(永井地区)を決定 ■盛岡広域都市計画緑のマスターplan策定
	26	■用途地域を変更 ■準防火地域を決定	■緑化推進運動功労者として内閣総理大臣表彰		
	27	■風致地区を指定 ■公共下水道建設計画立案	■非核平和都市宣言		
	28	■合流式下水道が事業認可	■盛岡市基本構想決定		
■塗川村、太田村と合併	30		■カナダ・ピクトリア市と姉妹都市を提携	60	■蝶ヶ森公園を決定
	31	■岩手公園を決定	■盛岡市新総合計画策定	61	
	32	■用途地域を変更 ■防火地域を決定 ■一団地の官公庁施設を決定 ■高松公園を決定	■経済同友会「第1回美しい都市づくり賞」で建設大臣賞を受賞		
■平和都市宣言	33		■建設省「インテリジェント・シティ」に指定	62	■市街化区域・市街化調整区域を変更 ■用途地域を変更
■盛岡民衆駅落成	34	■茶畠地区土地区画整理事業を決定	■盛岡南地区開発整備事業が地域振興整備公団の63年度地方都市開発整備事業として新規採択		■地区計画(三ツ割地区)を決定
■盛岡バスセンター開業	35	■仁王地区土地区画整理事業を決定	■建設省「ふるさとの顔づくりモデル事業」に指定(仙北西地区土地区画整理事業)	63	■用途地域を変更
■安全都市宣言	37		■建設省「都市景観形成モデル都市」に指定		■地区計画(緑が丘地区)を決定 ■盛岡駅南地区土地区画整理事業を決定
■新住居表示モデル都市に指定					
■現市庁舎(本館)落成					
	39	■岩山公園を決定			
■東北本線・上野～盛岡間の複線電化完成	40	■総合運動公園を決定 ■公共下水道中川原終末処理場供用開始			
■し尿処理場完成	42	■神子田地区土地区画整理事業を決定 ■都市計画区域を変更 ■用途地域を変更 ■防火地域を変更			
■四十四田ダム完成	43				
■市旗決まる					
■国道4号盛岡バイパス全線開通	44	■都市計画法(新法)施行 ■県営内丸駐車場を決定			
■岩手固体開催	45	■盛岡広域都市計画区域を指定 ■市街化区域・市街化調整区域を決定 ■用途地域を変更 ■駐車場整備地区を決定 ■準防火地域を変更 ■岩手公園地下駐車場を決定			
■市のシンボル(花・木・鳥)決定					
■岩手公園地下駐車場が完成	46				

市勢一般	年度	都市計画関係	市勢一般	年度	都市計画関係
■市制施行100周年 ■市動物公園が岩山南公園内に開園 ■アイスアリーナオープン	平成元		■新中央卸売市場オープン	平成13	■地区計画(盛岡南新都市地区)を決定 ■緑の基本計画策定 ■地区計画(前潟地区)を変更 ■第2種特別業務地区を決定 ■市街化区域・市街化調整区域を変更 ■用途地域を変更 ■地区計画(長橋地区)を決定 ■再開発地区計画(盛岡駅西口地区)を変更 ■道明地区土地区画整理事業を決定 ■盛岡市都市計画マスターplan策定 ■駐車場整備地区を変更
■アメニティあふれるまちづくり優良地方公共団体として環境庁官表彰	2	■都市計画区域変更(玉山村編入) ■市街化区域・市街化調整区域の第3回見直し ■用途地域を変更 ■地区計画(加賀野地区)を決定 ■地区計画(三本柳地区)を決定			
■FIS(国際スキー連盟)ワールドカップ盛岡・雪石大会開催(翌年と2年連続開催) ■第4回全国健康福祉祭いわて大会「ねんりんピック'91」開催(盛岡市ほか) ■市動物公園内にアフリカ園を開設	3	■都市計画道路を変更(新法表示に改める) ■市街化区域・市街化調整区域を変更 ■用途地域を変更 ■太田地区土地区画整理事業を決定 ■盛岡駅西口地区土地区画整理事業を決定	■ゆびあすオープン ■東北新幹線八戸まで延伸	14	■公共下水道松園処理場廃止 ■用途地域を変更 ■容積率緩和制度の適用を除外する区域を指定
■都南村と合併 ■建設省「都市景観100選」に選ばれる(盛岡城跡・中津川周辺地区)	4	■都市計画法の地域地区関係大幅改正	■都市計画道路開運橋飯岡線が国土交通省「全国街路事業コンクール」で大臣賞を受賞	15	■地区計画(盛岡駅前南地区)を決定 ■地区計画(盛岡駅西口地区)を変更 ■地区計画(中ノ橋A地区)を変更 ■都市計画区域のうち用途地域の指定のない区域における建築物の制限を指定 ■岩手県が盛岡広域都市計画マスターplan策定 ■市街化区域・市街化調整区域の第5回見直し
■アルペンスキー世界選手権盛岡・雪石大会開催 ■第8回国民文化祭いわて'93開催(盛岡市ほか)	5	■盛岡南地区土地区画整理事業を決定 ■用途地域を変更 ■愛宕山記念公園を決定	■遺跡の学び館オープン	16	■用途地域を変更 ■第3種特別業務地区を決定 ■防火・準防火地域を変更
■皇太子殿下御成婚記念・愛宕山記念公園が完成 ■全国アミリンピックいわて大会開催(盛岡市ほか) ■運輸省「国際会議観光都市」に指定	6	■市街化区域・市街化調整区域を変更 ■用途地域を変更 ■ごみ焼却場を決定 ■再開発地区計画(盛岡駅西口地区)を決定		17	■都市計画マスターplan地域別構想変更(河南地区、河北地区、中心地区、つなぎ地区) ■地区計画(津志田西地区)を決定 ■地区計画(盛岡南新都市地区)を変更 ■市街化区域・市街化調整区域変更(渋民東地区が市街化区域へ) ■盛岡市都市計画道路整備プログラムの見直し
■第三次総合計画を策定 ■市東京事務所開設 ■建設省「環境共生モデル都市(エコシティ)」決定	7	■盛岡南公園を決定			
■第三次盛岡市自然環境及び歴史的環境保全基本計画を策定	8	■新用途地域を決定(8区分から12区分へ) ■特別工業地区(青山地区)を決定 ■特別業務地区(流通センター地区)を決定 ■地区計画(小鳥沢地区)を決定 ■中央卸売市場を決定			
■城下もりおか四百年事業開催 ■複合インテリジェントビル「マリオス」開業 ■国土利用計画盛岡市計画策定	9	■用途地域を変更 ■防火・準防火地域を変更	■青山駅開業 ■いわて県民情報交流センター(アイーナ)開館 ■岩手公園に「盛岡城跡公園」の愛称決定 ■玉山村と合併	18	■用途地域を変更(渋民東地区、松園地区等) ■地区計画(渋民東地区)を決定 ■地区計画(津志田西地区)を変更 ■都市計画マスターplan玉山区地域別構想策定 ■都市計画法第53条の規制緩和
■クリーンセンター本格稼働 ■市民文化ホール開館	10				
■盛岡南公園球技場と市立総合プールがオープン ■市立病院移転 ■全国高等学校総合体育大会開催 ■オムニバスタウン計画策定	11	■都市計画区域変更 ■市街化区域・市街化調整区域の第4回見直し ■用途地域を変更 ■地区計画(大平地区)を決定 ■地区計画(前潟地区)を決定 ■地区計画(乙部北地区)を決定 ■地区計画(乙部南地区)を決定			
■警察庁、運輸省、建設省からオムニバスタウン指定 ■プラザおでってがオープン ■中津川が「甦る水100選」で建設大臣表彰 ■特例市移行	12	■再開発地区計画(盛岡駅西口地区)を変更 ■地区計画(中ノ橋A地区)を決定 ■小鹿公園を決定 ■盛岡市都市計画道路整備プログラム策定	■総合交通計画を策定 ■材木町コミュニティ道路が国土交通省「手づくり郷土大賞」に認定	19	■都市計画マスターplanの変更(まちづくり三法対応追加) ■特別用途地区変更 ■地区計画(盛岡南新都市地区)渋民駅周辺地区、渋民地区、乙部北地区、乙部南地区、津志田西地区)を変更 ■盛岡市総合交通計画策定
			■中核市へ移行 ■中心市街地活性化基本計画認定	20	■屋外広告物条例施行 ■用途地域を変更 ■地区計画(盛岡南新都市地区、武道地区)を変更 ■防火・準防火地域を変更

市勢一般	年度	都市計画関係	市勢一般	年度	都市計画関係
■市制施行120周年 ■市動物公園20周年	平成21	■特別用途地区を変更 ■地区計画(道明地区)を決定 ■用途地域を変更 ■景観条例・景観計画策定 ■お城を中心としたまちづくり計画の策定 ■もりおか交通戦略策定	■友好都市提携(東京都文京区、台湾花蓮市) ■市制施行130周年 ■木伏緑地にぎわい施設オープン ■岩手医科大学附属病院が内丸から矢巾町に移転 ■宮古盛岡横断道路・都南川自道路が全線開通	31 令和元	■盛岡市立地適正化計画の作成 ■土地表記等の変更に伴う地区計画を変更(三ツ割、永井、三本柳、芋田、渋民東地区) ■地区計画を変更(道明地区) ■盛岡市地域公共交通網形成計画策定
■まちづくり功労者表彰を受賞(盛岡駅西口地区土地区画整理事業) ■東北新幹線新青森まで延伸 ■盛岡駅西口自転車等駐車場が完成	22	■盛岡市都市計画マスタープランの見直し ■盛岡市都市計画道路整備プログラム策定 ■市街化区域・市街化調整区域の第6回見直し ■高松公園の拡大・都市計画変更 ■緑の基本計画の見直し	■中央公民館リニューアルオープン ■宮古盛岡横断道路・区界～築川間開通	2	■盛岡市立地適正化計画の変更 ■高度利用地区を変更(中ノ橋の追加) ■市街地再開発事業の都市計画決定(中ノ橋通り一丁目地区) ■緑の基本計画(第二次)を策定 ■地区計画を変更(道明地区)
■東日本大震災 ■もりおか復興支援センター開設 ■もりおか歴史文化館開館	23	■用途地域・特別用途地区・地区計画(盛岡南新都市地区)を変更	■宮古盛岡横断道路全線開通 ■木伏緑地が「グッドデザイン賞・ベスト100」に選出 ■国史跡・盛岡城跡の三ノ丸石垣の修復に向けた解体作業が開始 ■築川ダムが完成	3	■市街化区域・市街化調整区域の第8回見直し ■用途地域を変更(芋田の微修正、みたけ、前潟) ■特別用途地区的変更(みたけ、前潟) ■地区計画を変更(武道地区、前潟地区、道明地区) ■公共下水道の排水区域の変更(第8回定期見直し) ■盛岡市都市計画マスタープラン(全体構想)見直し ■もりおか交通戦略(第二期)策定 ■都市計画道路を変更(一部区間の廃止等:15路線、追加:2路線) ■都市計画市場を変更(盛岡市中央卸売市場) ■盛岡市都市計画道路整備プログラム策定
■盛岡ふれあい覆馬場プラザオープン ■沖縄県うるま市と友好都市提携	24	■景観地区・地区計画(大慈寺地区)を決定 ■都市計画道路を変更(一部区間の廃止:1路線、追加:1路線) ■都市計画道路を変更(一部区間又は全区間の廃止:12路線)			
■ILC(国際リニアコライダー)の国内候補地が北上山地に決定 ■盛岡劇場開場100周年 ■国道46号盛岡西バイパス全線開通	25	■用途地域を変更(山岸地区) ■公共下水道赤堀雨水ポンプ場の廃止、中川原終末処理場の名称変更			
■自動車の盛岡ナンバー導入開始	26	■市街化区域・市街化調整区域の第7回見直し ■用途地域・地区計画を変更(盛岡駅西口地区)			
■総合計画を策定	27	■風致地区内における建築等の規制に関する条例施行 ■地区画整理事業の見直し(道明、都南中央第三地区) ■用途地域を変更(道明地区) ■特別用途地区的変更(道明地区) ■地区計画を変更(道明地区)	■紺屋町番屋リニューアルオープン ■新しい盛岡バスセンターが開業 ■ニューヨーク・タイムズ紙「2023年に行くべき52か所」の2番目に盛岡市紹介 ■JR前潟駅が開業	4	■盛岡市都市計画マスタープラン(地域別構想)見直し ■盛岡市立地適正化計画の変更(防災指針編の追加) ■地区計画を変更(道明地区)
■盛岡広域7市町と連携中枢都市圏形成に係る連携協約締結 ■希望郷いわて国体・いわて大会開催 ■玉山区の設置期間終了 ■子育て世代包括支援センター開所	28	■市街化区域・市街化調整区域の変更(旧競馬場跡地の市街化区域編入と大平地区的逆線引き) ■用途地域を変更 ■地区計画を変更(大平地区)	■いわて盛岡ボールパークが開業 ■盛岡市動物公園(ZOOMO)がリニューアルオープン	5	■地区計画を変更(道明地区) ■都市計画道路を変更(一部区間の廃止等:6路線)
■つなぎ温泉公園が完成	29	■公共下水道の都市計画決定変更 ■盛岡市都市計画道路整備プログラムの見直し	■史跡盛岡城跡石垣修復工事の完成	6	■市街地再開発事業の都市計画変更(中ノ橋通り一丁目地区) ■市街化区域・市街化調整区域の変更 ■用途地域を変更 ■地区計画(渋民鶴塚地区)を決定 ■公共下水道の排水区域の変更
■宮古盛岡横断道路の新区界トンネル・築川トンネルが貫通 ■盛岡市内水ハザードマップを公表	30	■盛岡市総合交通計画の一部改訂 ■都市計画道路を変更(1路線) ■建築基準法改正に伴う地区計画を変更(大平、前潟、乙部北、乙部南、盛岡南新都市、津志田西、渋民、渋民駅周辺、道明、大慈寺地区)	■道の駅もりおか渋民「たみっこ」オープン ■盛岡西バイパス全線4車線開通	7	■盛岡市立地適正化計画の変更 ■盛土規制法の運用開始(市内全域を規制区域に指定) ■盛岡都市圏公共交通計画策定 ■都市計画道路を変更(4路線) ■盛岡市総合交通計画の一部改訂 ■内丸プラン(内丸地区再整備基本計画)基本方針編の策定



令和7年12月発行  
盛岡市都市整備部都市計画課