滝沢市市街化調整区域における地区計画ガイドライン（概要）

令和８年１０月策定
滝沢市都市整備部都市政策課

1　目的

滝沢市の市街化調整区域における良好な居住環境の維持・形成、及び地方創生を推進する快適で安全なまちづくりに寄与し、もって地域の特性に応じた適正な土地利用の誘導を目的として定めるものです。

2　市街化調整区域における地区計画の基本的な考え方

（１）市街化調整区域の原則と整合

市街化調整区域の原則である「市街化を抑制する区域」という位置づけを変えるものではなく、地域の実情や立地条件等を考慮し、無秩序な土地利用の改廃を抑制することを主な目的として、本市の豊かな自然環境や農業環境、快適な居住環境、幹線道路沿道の適正な土地利用等を損ねること無く、その地域の魅力を向上させるものとします。

（２）上位計画との整合

本市が定める「第２次滝沢市総合計画」、「滝沢市都市計画マスタープラン」、及び「盛岡広域都市計画　都市計画の整備、開発及び保全の方針」等の上位計画における土地利用方針・計画との整合を図るものであり、かつ滝沢市都市計画審議会での審議を経て、本市と岩手県による協議調整が整ったものとします。

（３）土地所有者や住民のニーズ等及び官民の合意形成に基づく適用

土地所有者等の主体的な意思や地域におけるニーズ等に基づき、官民の合意形成と周辺住民等への調整が図られ、まちづくりに資する土地利用の計画熟度が高まった地区において、地区計画を決定するものとします。

地区計画が定められることにより、当該地区の土地利用や建築等について一定の規制が適用されることになるため、地区計画の決定に際しては、関係権利者全員の合意及び当該区域内の住民等の理解が得られていることを原則とします。

（４）適切な規模の確保

地域特性や立地条件等を考慮した地区計画の類型を設定し、原則、類型ごとに街区単位や一定以上・未満等の適切な土地利用面積の規模を定めるものとします。

（５）周辺への影響

地域又は周辺地の自然環境、農業環境、生活環境、集落環境等と調和したものが必要であり、あわせて周辺幹線道路や地先道路、汚水及び雨水排水計画、供給処理整備等のインフラに大きな支障を与えない範囲で、土地利用を誘導するものとします。

3　適用区域の制限

市街化調整区域において地区計画を定める場合、次に掲げる区域又は地域を含まないものとします。

・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
（ただし、農振除外が見込まれる区域はこの限りではない）
・農地法による農地転用許可が見込まれない農用地
・集落地域整備法第３条に規定する集落地域
・森林法に規定する保安林、保安施設地区、保安林予定森林及び保安施設地区予定地、保安林整備計画に基づく保安林指定計画地
・自然環境保全法の指定地域及び自然公園法の特別地域
・土砂災害特別警戒区域、津波災害特別警戒区域、災害危険区域、地すべり防止区域、急傾斜地崩壊危険区域その他の溢水、湛水、土砂流出、地すべり等による災害の危険が大きいと想定される区域
・その他法令等による規制等がされている区域で、他の土地利用を進めることが適当でないと認められる区域

4　地区計画の類型

地区計画の類型	実現を図る土地利用方針	決定できる区域	建築物等の用途の制限
（１）既存集落型	既存集落の維持・活性化	開発基準Ⅲ-14-（６）の大規模既存集落の区域50戸連坦区域のうち２以上の公共公益施設が立地する区域	自己用住居及びその附属物、公営住宅、日常サービス施設、小規模な工場等
（２）産業集積型	既存産業団地等と連携する土地利用の推進	岩手県立大学周辺、滝沢中央スマートインターチェンジ周辺	工場、事務所、研究所、流通業務施設等
（３）幹線道路沿道型	沿道における立地特性を踏まえた非住居系の用途による適正な土地利用	国道４号、国道46号、国道282号、盛岡環状線、県道盛岡滝沢線に接する区域	工場、研究所、流通業務施設、沿道サービス施設、観光振興施設等
（４）地域振興型	都市機能の集約による利便性向上を図るため、中心拠点機能を補完する地域振興のための機能誘導	滝沢市役所、ビッグルーフ滝沢、中心拠点商業地区等に近接した区域（市街化区域縁辺部）	地域振興に資する施設、医療・福祉関連施設、日常サービス施設、交流施設等

5　地区計画原案の提案・申出の方法

市街化調整区域における地区計画については、地域のきめ細かい状況を踏まえるとともに、周辺環境との調和が重要であることから、土地権利者を含む地域住民等が主体となって、都市計画の提案制度を活用することを原則とします。

step1　地域の話し合い　→　市へ事前相談

step2　提案　→　地区計画の決定（変更）の判断（市）

step3　原案の作成　→　事前協議（県）　→　原案縦覧・説明会等　→　案の作成

step4　案の縦覧等　→　市都市計画審議会　→　本協議（県）　→　**決定**