滝沢市市街化調整区域における
土地利用方針

令和８年１０月

滝沢市

1. 策定の目的

滝沢市（以下「本市」という。）は秀峰岩手山の裾野に位置し、東には北上川、南には雫石川が流れる自然豊かな地域であるとともに、県都盛岡市に隣接しているという地域特性があります。

平成２６年１月１日には『滝沢村』から『滝沢市』へと移行し、同年４月には『滝沢市自治基本条例』を施行しております。

この条例では新たな市民憲章を掲げ、また、めざす地域の姿を明文化しており、『住民自治日本一』をめざして市民主体の地域づくりを進めるとともに、夢のある地方自治を、市民・行政・議会の協働により推進していくものとしています。

このような状況を踏まえ、新たな滝沢市のめざすべき将来像の方向性とその実現のための主要課題、それに対応した整備方針及び地域ごとの特性を生かした将来のあるべき姿を、総合計画等の上位計画の内容に沿いながら都市整備分野からわかりやすく描き、これらを実現するための方策を『道すじ』として明らかにし、都市づくりの『指針』となるものとして『滝沢市都市計画マスタープラン』を平成 27 年３月に策定しています。

この「市町村都市計画マスタープラン」は、「市町村の都市計画に関する基本的な方針」として策定するため、原則的には都市計画区域内を対象範囲としていますが、本市では将来及び現在の都市化動向を適正に方針づけるために、滝沢市全体を対象範囲としました。

本市の面積は 18,246ha で、そのうち都市計画区域は 6,470ha となっています。都市計画区域の無秩序な市街化を防止し計画的な市街化を図るため、その区域内を市街化区域と市街化調整区域に区分し、市街化区域はすでに市街地を形成している区域及び概ね 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され、市街化調整区域は市街化を抑制すべき区域とされており、本市では都市計画区域の約９割の 5,725ha が市街化調整区域となっています。

近年の人口減少や超高齢社会の進行、社会・経済情勢の変化、住民の生活様式や価値観の多様化等に伴い、土地利用の在り方も変化しており、本市の都市計画区域の多くを占める市街化調整区域の土地利用についても様々な課題が顕在化しています。

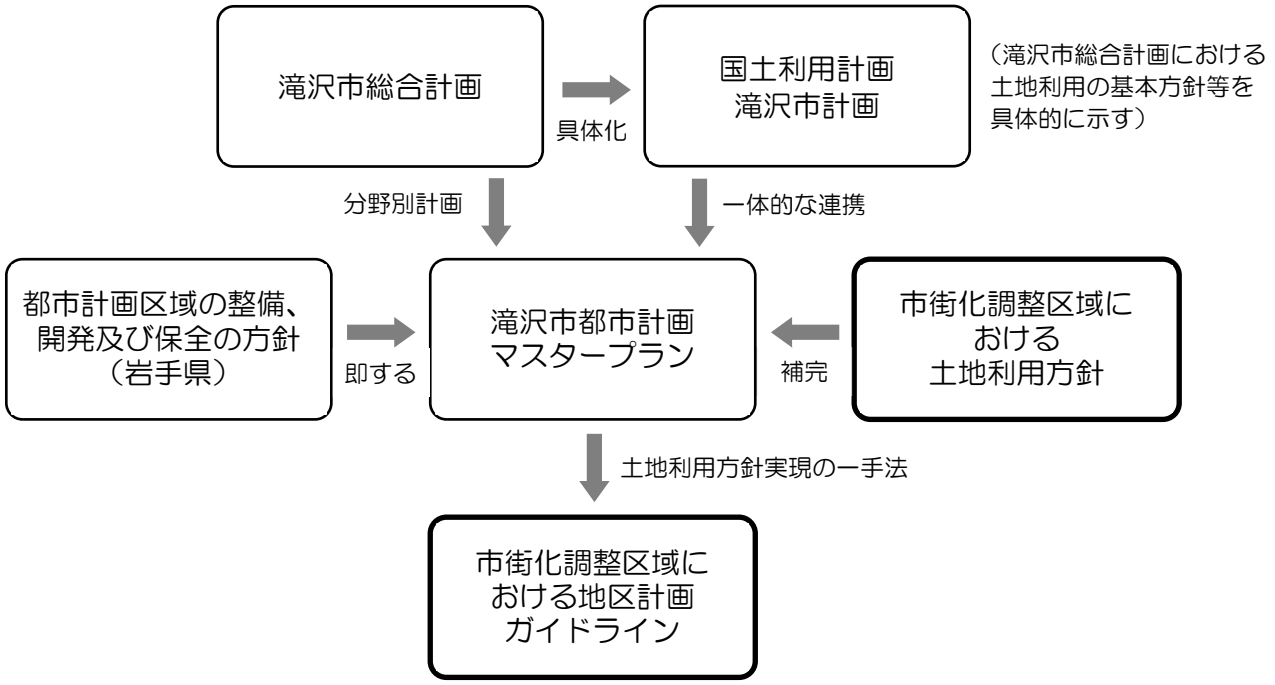
具体的な課題としては、土地利用規制による既存集落の人口減少や、本市活性化のための適正な企業立地への誘導と集積や周辺環境の保全、幹線道路沿道における産業等適地の開発抑制や無秩序な開発の防止等が挙げられ、これらの課題に対応するため、市街化調整区域内の適正な土地利用の誘導が必要となります。

また、都市計画運用指針（国土交通省）においては、「地域の実情等によっては、本指針で示した原則的な考え方によらない運用が必要となる場合もあり得るが、当該地域の実情等に即して合理的なものであれば、その運用が尊重されるべきである。」と示しています。

このようなことから、本市の豊かな自然環境や農業環境、快適な居住環境、幹線道路沿道等の適正な土地利用等を損ねること無く、その地域魅力を向上させ、『滝沢市都市計画マスタープラン（平成 27 年３月策定)』において示された土地利用の実現を図るため、岩手県の示す『市街化調整区域における地区計画の知事の協議又は同意に関する指針』を踏まえながら、市街化調整区域における土地利用方針を定めるものであります。

2. 策定の位置づけ

市街化調整区域における土地利用方針は、「第２次滝沢市総合計画」、「国土利用計画滝沢市計画」及び「滝沢市都市計画マスタープラン（平成 27 年３月策定）」等の上位計画における土地利用方針を補完するものであり、本市の市街化調整区域内における適切な土地利用を誘導するための指針となるものです。



3. 市街化調整区域における土地利用方針

（１）基本的な考え方

市街化調整区域は、都市計画法第７条において「市街化を抑制すべき区域」と定められており、区域内での開発を許可制として、市街化調整区域で行う必然性を有し、一定の基準を満たしたものに限って開発が認められています。

また、本市は、盛岡市、矢巾町とともに盛岡広域都市計画区域を構成しており、市街化調整区域内での開発に関し、都市計画法第 29 条の規定と、それを補完する県が定める開発許可審査基準（以下「県開発許可基準」という。）を満たしたものについて、県知事の許可により認められています。

これらにより、無秩序な市街化を抑制するとともに、優良な農用地や豊かな自然環境の保全を図り、計画的な市街地形成に効果を上げてきた一方で、市街化調整区域内一律の制度運用が硬直的であることから、いくつかの課題もあります。

このような背景のもと、都市施設の整備状況や土地利用の動向等を鑑み、市街化調整区域の原則である「市街化を抑制すべき区域」という位置づけを変えること無く、市街化を促進しない計画的な一定規模の開発を誘導することは、本市及び当該都市計画区域を有する周辺地域の地域振興や雇用の創出等に寄与することから、地区計画制度の活用等により、適切に開発を規制・誘導し、持続可能なまちづくりを図ります。

第２次滝沢市総合計画における土地利用の基本方針

「第２次滝沢市総合計画」では、市民の安全・安心を確保しつつ、計画的な土地需要の調整を行い、市土の適切かつ効率的な土地利用の確保を図ることを念頭に、以下の基本方針と各エリアが目指す方向性を示しています。

①都市の利便性や各地域の特色を活かしつつ、自然の心地よさを体感できるまちづくり

ア　暮らしのエリア

イ　産学官連携による産業拠点エリア

ウ　自然との調和のエリア

②将来世代を見据えた土地利用

国土利用計画滝沢市計画における土地利用の視点

本市では、「第２次滝沢市総合計画」における土地利用の基本方針等を具体的に示した計画として、土地利用に関する市の諸計画の上位計画となる「国土利用計画滝沢市計画」を策定しています。

この計画では、「第２次滝沢市総合計画」に掲げる目指す状態である「やさしさに包まれた滝沢」を念頭に置いた土地の利用の方向性を定めており、市民の安全・安心の確保と、やさしさの雰囲気に包まれた市民の活動を支えるため、次の４つの視点により、計画的な土地需要の調整を行い、市土の適切かつ効率的な土地利用の確保を図ることを基本方針としています。

ア　自立した地域経済への対応

イ　自然を活かした生活

ウ　人とのふれあいが感じられる地域コミュニティの形成

エ　自然災害への対応

本市においては、歴史や文化、産業など、それぞれの地域の特色があります。地域の活性化を考えるに当たっては、各地域の特色を活かし、良いところを伸ばしていくことが、土地利用の観点からも非常に重要です。したがって、地域をはじめとした人とのつながりを重視する滝沢市の土地利用を進めるに当たっては、各地域の個性を重要な要素として活かしつつ、市全体として調和のとれた、秩序ある土地の利用を行うことが求められます。

このことから、土地利用に関しては、次に挙げる基本方向と、現在の国土利用計画滝沢市計画を柱に、都市計画法、農振法、農地法及び森林法等の各個別法との調整を図ることで、秩序ある土地利用を進めていくものとしています。

国土利用計画滝沢市計画における利用区分別の市土利用の基本方向

①農地

農地は、農業の生産基盤であると同時に、保水機能を始めとした土地の保全的役割も持つ重要な資源です。近年は農業の経営形態等も多様化が進んでおり、持続可能性といった点からも、地域や農家の実情に応じた経営支援やゾーニング、スマート農業*の取組等により、優良農地の将来にわたっての効果的な保全を行うことが必要です。また、農地集積を促進することで、耕作放棄地の発生抑止を図ります。

*スマート農業　ロボット、AI 等の先端技術を活用した農業

②森林

森林は、木材等の林産物の供給のほか、水源の涵養や土砂災害等に対する土地の保全機能、文化や教育的利用、良好な生活環境等の機能の発揮に加え、カーボンニュートラル*等地球温暖化の緩和や生物多様性の保全等、環境問題の側面からもその活用が期待されます。また、本市においては特に岩手山周辺の森林が景観形成に非常に重要な役割を果たしています。これら森林の有する多面的機能を持続させるよう、適正な森林経営管理を図ります。

*カーボンニュートラル　温室効果ガスの排出量と吸収量を均衡させること

③工業用地

工業用地は、地域経済の活性化や雇用の創出を図るという観点から若者が地域に残るためにも非常に重要な役割を持ちます。既存施設である盛岡西リサーチパークの活用に加え、滝沢市ＩＰＵイノベーションパーク周辺のＩＣＴ*等技術集積拠点としての強みを活かし、「産学官連携」の更なる推進につながるよう、新たな企業誘致を見据え、用地拡大を図ります。また、滝沢中央スマートインターチェンジの周辺については、国、県と連携し、周辺道路環境の整備等を検討しながら、交通の利便性を生かした産業拠点の在り方について検討を進めます。

なお、産業用地の整備については、官民連携での取組みを促進するほか、緑地を十分確保するなど、景観形成や自然環境への負荷等を考慮し、周辺環境と調和した整備を図ります。

*ICT　情報通信技術

④商業用地

商業用地は、地域経済の活性化や雇用の創出、多様化する消費者ニーズへの対応という観点からも非常に重要な役割を持ちます。特にも、市役所周辺を対象とした「中心拠点地区」について、中心拠点地域コンセプト「結のまち滝沢」に沿って、商業、行政、医療・社会福祉、教育等の各都市機能の集約や、交通結節点としての機能強化を図り、利便性を高めます。また、地元の住民のみならず、市外からも様々な人が集まり交流する環境整備を進め、中心拠点を核とした滝沢への人の流れを創ることで、地域経済の活性化、雇用の拡大等につなげます。

⑤その他業務用地

東北縦貫自動車道滝沢中央スマートインターチェンジ周辺や盛岡インターチェンジを活かした国道４６号沿線に、その交通条件や位置的条件を最大限に活かせる流通関係などの企業誘致や、市民の意向等をふまえた地域医療の強化につながる誘導を図ります。

⑥住宅地

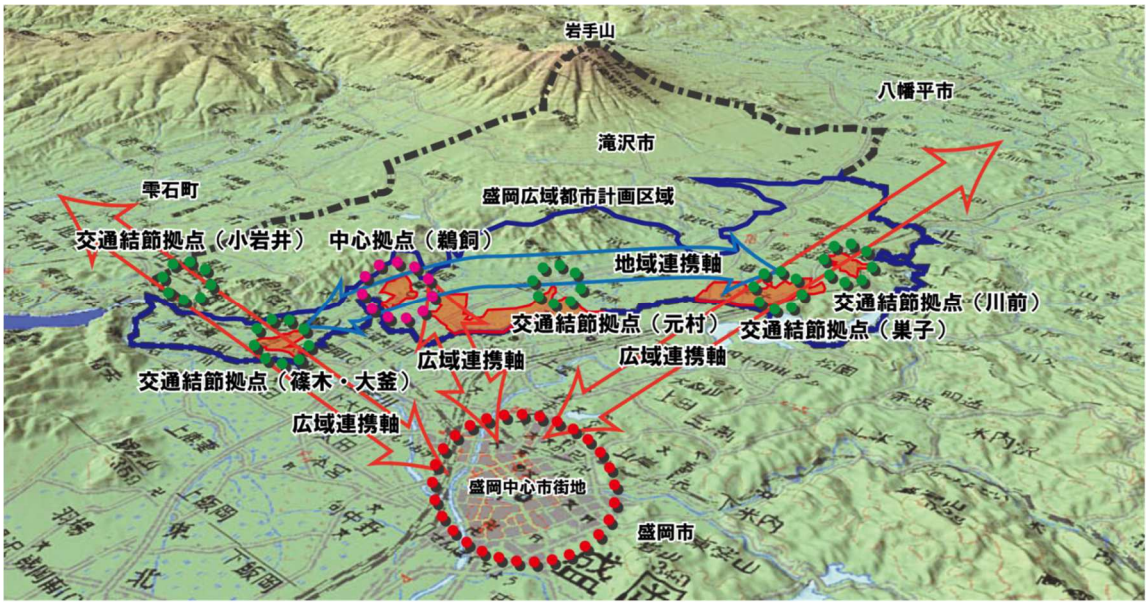
住宅地については、滝沢市の今後の人口動向を捉えながら、都市と自然が調和した良好な住環境の形成を進め、移住や定住の促進を図ります。また、市民の健康で幸せな生活を念頭に置き、必要に応じた都市施設等の維持を行います。

未利用地や残存農地については、市民のライフスタイルや家族形態等様々な観点から検討するとともに、適正な土地利用規制の強化や緩和、用途地域の変更、宅地開発への指導・誘導を行います。

滝沢市都市計画マスタープランにおける土地利用の基本的な考え方(土地利用上の課題)

※滝沢市都市計画マスタープランより引用（平成２７年３月策定）

また、「第２次滝沢市総合計画」の分野別計画に位置づけられる「滝沢市都市計画マスタープラン」では、前述する「第２次滝沢市総合計画　土地利用の基本方針」の実現計画として、本市を構成する市街地や田畑・山林等の「面（空間構成）」を基に、公共交通を核とした生活や就業、生産等の場として重要となる機能が集約した「拠点」、本市と他都市、各拠点相互をつなぎ各拠点の機能を補完し、交流・連携・文化を支える「軸」を配置し、集約・連携型都市構造の形成を図るものとしています。



※国土地理院　数値地図　50m メッシュ（標高）、国土地理院　数値地図　1/200,000、kashmir3D 利用

図１　滝沢市都市計画マスタープラン　都市構造概念図

滝沢市都市計画マスタープランにおける全体構想（土地利用の目標・基本方針）

本市は、純農村地域を起源としており、市域の約 95%に相当する土地において森林や田畑等の自然的土地利用がなされており、岩手山麓に代表される豊かな自然環境の下に形成された都市です。

全人口の約 60%を収容する平地部で形成された市街地は、これまでの人口増加傾向に対応すべく良好な居住環境が形成されていますが、買い物の場や就業の場を盛岡市に大きく依存しています。さらに近年は、集落地で人口が減少へ転じており、市全体でも人口増加率が以前と比較して小さくなっています。

今後は、市街化区域において引き続き良好な居住環境を維持しつつ、日常的な生活サービスを提供する商業・産業機能の導入促進により、利便性の高い住環境を創出するための計画的な土地利用を進めます。

また、市街化調整区域や都市計画区域外においては、既存のコミュニティを維持するための土地利用を進めるため、各種都市計画制度の活用を検討していきます。

①専用住宅地区

・良好な居住環境を維持するため、現在の土地利用を遵守します。
・一団の未利用地は、宅地需要に応じて各種都市計画制度を活用した計画的な市街地を形成します。

②複合住宅地区

・日常の買い物に供する商業施設が混在した、歩いて暮らせる利便性の高い居住空間を形成します。
・滝沢市役所周辺は、本市の中心機能強化のため、複合施設や元村地区に整備する滝沢中央スマート IC との連携を中心とし、各種都市機能が集約された複合的な市街地を形成するための各種検討を行います。
・滝沢駅周辺から岩手県立大学周辺にかけては、IT 関連企業を中心とした新たな産業を誘致するための基盤を確保するとともに、周辺市民や学生で賑わう日常的な生活サービスを提供する商業機能の配置について各種検討を行います。

③沿道地区

・国道 4 号や国道 46 号、国道 282 号、主要地方道盛岡環状線及び一般県道盛岡滝沢線沿道は、自動車交通に対する利便性の高さを生かした土地利用について検討します。

④産業地区

・盛岡西リサーチパークは、広域的な産業拠点形成のため、継続して産業の誘致を促進します。
・滝沢中央スマート IC 周辺は、交通条件を生かした産業拠点形成のため、新たな産業を誘致するための各種検討を行います。

⑤集落地区

・小岩井駅周辺の一団の集落は、雇用を創出する盛岡西リサーチパーク、農業基盤となる優良農地に近接するゆとりある生活環境を創出するため、都市基盤整備を推進しつつ、必要に応じて都市計画制度の適用について検討します。
・一本木地区、滝沢ふるさと交流館北側周辺及び鵜飼小学校西側等の周囲を農地に囲まれ、又は農地が混在する一団の集落地は、生活及び営農の拠点として、農地の無秩序な市街化を防止するとともに、必要に応じて都市計画制度の適用について検討します。
・いずみ巣子ニュータウンやあすみ野等の一団の住宅地は、都市基盤の整備された良好な居住環境を維持するため、都市基盤の計画的な維持・更新を図ります。

⑥優良農地

・市街化区域の外側に広がる農地は、農業生産基盤としての本来の機能に加え、災害防止、生物多様性の保全や良好な景観の形成等の多面的な機能を有することから、無秩序な開発を抑制しつつ、現状の環境保全を原則とします。
・耕作放棄地の発生防止に努めるとともに、機能回復や土地利用の転換等の対策を促進します。

⑦森林

・本市北部、西部に広がる森林は、生物多様性の保全や水土保全等の森林本来の機能に加え、林産物の供給、良好な景観の形成等の多面的な機能を有することから、現状の環境保全を原則とします。
・観光施設周辺や各集落に隣接する森林は、岩手山に代表される雄大な景観の眺望点、豊かな自然環境を体感する散策路など、周辺自然環境との調和に留意しつつ、憩い・交流・レクリエーションの場として活用を図ります。

以上、本市の上位計画である「第２次滝沢市総合計画（国土利用計画含む）」及び「滝沢市都市計画マスタープラン」における土地利用の考え方を踏まえ、市街化調整区域の土地利用を適切に誘導すべく、本土地利用方針を定めるものとします。

（２）市街化調整区域の土地利用方針

市街化調整区域の課題に対応するため、次のとおりの土地利用方針を定め、「土地利用誘導の考え方」「地区計画想定区域」「地区計画許容建築物」について示します。

課　題	土地利用の方針
①既存集落の居住環境の保全、人口減少と集落衰退への対応	既存集落の維持・活性化
②適正な企業立地への誘導と集積、産業振興や周辺環境の保全	岩手県立大学周辺、滝沢中央 SIC 周辺における産業集積地区の形成
③幹線道路沿道におけるサービス施設等の適正な立地誘導、無秩序な開発の防止	国道４号、国道 46 号、国道 282 号、主要地方道盛岡環状線、一般県道盛岡滝沢線の沿道における適正な土地利用
④地域振興や市の発展のための中心拠点地区を補完する適切な機能の立地誘導	中心拠点（滝沢市役所、ビッグルーフ滝沢、中心拠点商業地区等）の近接地（市街化区域の縁辺部）における、中心拠点機能を補完する地域振興のための機能の誘導

①既存集落の維持・活性化

a.土地利用上の課題

既存集落の居住環境の保全、人口減少と集落衰退への対応。

b.土地利用誘導の考え方

市街化調整区域は新たな開発が制限されていることも一因となり、人口減少と地域活力の低下が問題となっている一方で、公共インフラが整っている農村既存集落に、定年退職後に営農を希望する人や自然に親しみのある住環境での生活を希望する人、ＵＪＩターン希望者がいても、現在の制限では対応が難しい状況です。

既存集落を維持しつつ活性化に結びつけるためには、年齢構成の偏りや人口の自然減少も考慮し、地縁血縁に関わらず必要な範囲内で、集落転入者の自己居住用住宅の建築や集落住民の生活利便施設、就業機会促進施設の建築が認められることが必要です。

今後は開発許可制度の活用のほか、法第 34 条第 12 号に基づく条例について県と協議することと併せて、住民発意の地区計画による計画的な土地利用を図ることとします。

c.地区計画の想定区域

開発許可基準Ⅲ―14－(6)の大規模な既存集落の区域内県開発許可基準Ⅲ―１の既存集落（50戸連たん集落）のうち、２以上の公共公益施設が集落及び集落近接して立地する区域内とし、一本木地区、元村地区、鵜飼地区、ならびにこれらの地区と同等の集落が形成されている地区を想定します。

d.地区計画許容建築物

・自己居住用住宅及びその附属物、公営住宅
・日常サービス施設、小規模な工場等
・地域振興に資する建築物（産直施設・農家レストラン等）

※優良田園住宅の建設の促進に関する法律に基づく優良田園住宅を建設する計画地区は、当該計画と整合を図ることとします。

②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における産業集積地区の形成

a.土地利用上の課題

適正な企業立地への誘導と集積、産業振興や周辺環境の保全。

b.土地利用誘導の考え方

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は、東北縦貫自動車や国道及び広域幹線道とのアクセス利便性が良く、市内外に既存する立地企業との業務的な連携や産業集積、又は既存工場や物流事業地等の拡張用地として、その土地活用が考えられます。また、本市における更なる産業振興や雇用促進等に繋がる可能性を秘めた地域です。

当該地区は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、その規模等の条件により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には、立地特性や地域ポテンシャルを活かした土地利用や施設立地の誘導・集積を図り、合わせて周辺環境の保全と調和のとれた土地利用を実現していきます。

c.地区計画の想定区域

【岩手県立大学周辺地区】

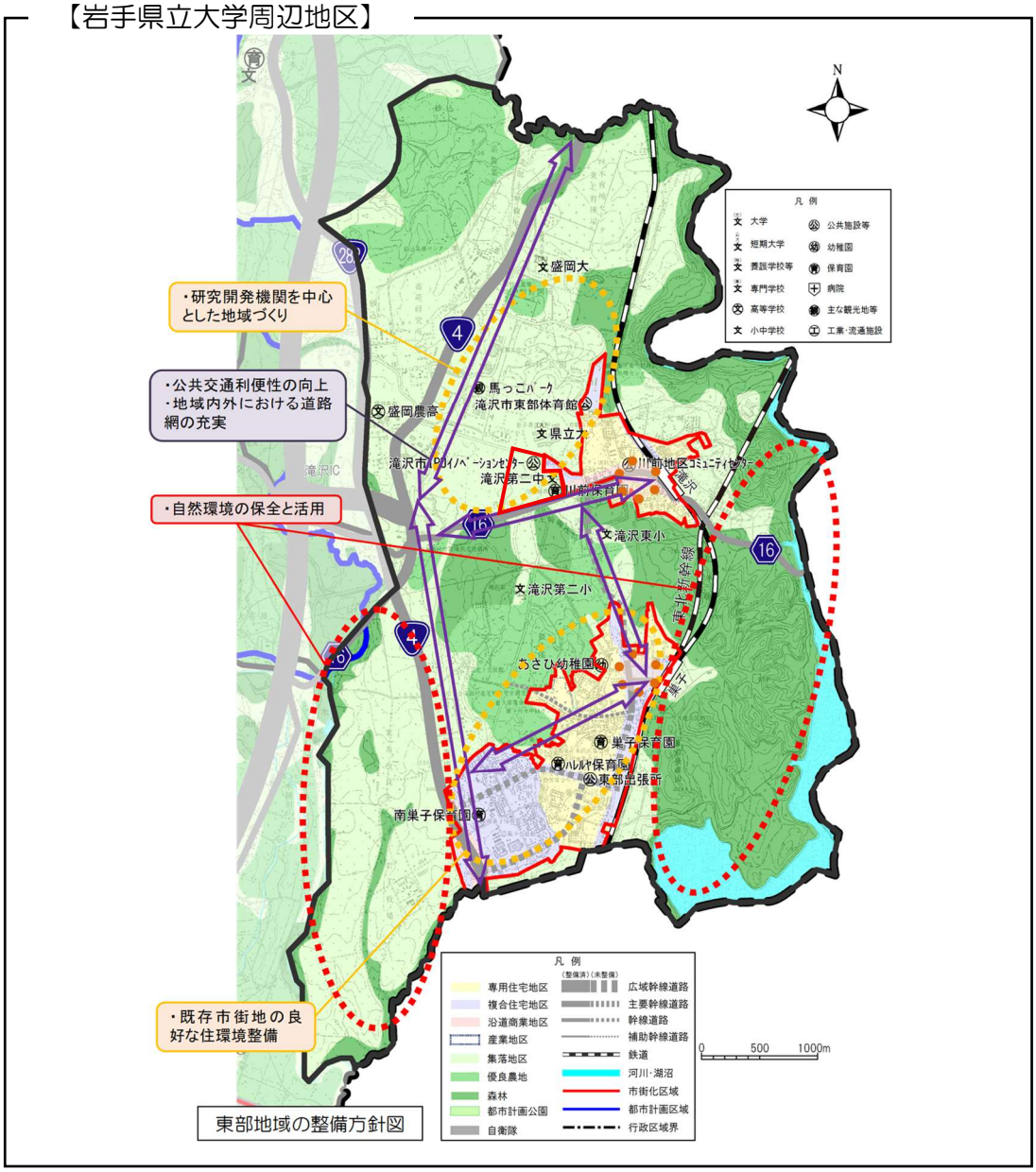


図２　東部地域の整備方針図（滝沢市都市計画マスタープラン　地域別構想「東部地域の整備方針図」を基に、盛岡広域都市計画区域第８回随時見直しを踏まえて一部加筆修正）

【滝沢中央スマートインターチェンジ周辺地区】

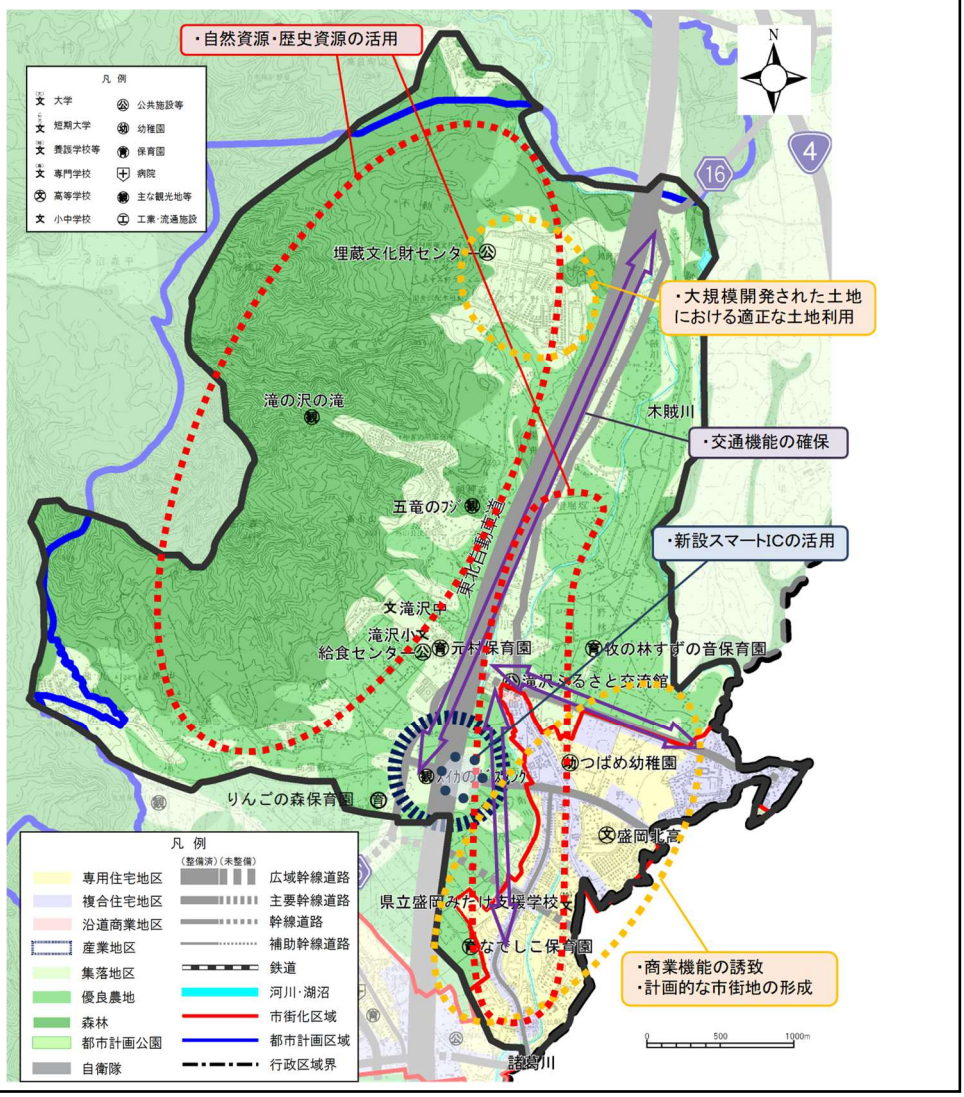


図３　滝沢市都市計画マスタープラン　地域別構想「元村・室小路地域の整備方針図」

d.地区計画許容建築物

工場、事務所、研究所、流通業務施設等

③国道４号、国道４６号、国道２８２号、主要地方道盛岡環状線及び一般県道盛岡滝沢線の沿道における適正な土地活用

a.土地利用上の課題

幹線道路等の沿道における流通業務施設、沿道サービス施設等の適正な立地誘導、無秩序な開発の防止。

b.土地利用誘導の考え方

東北地方を縦貫する自動車交通の大動脈である国道４号、国道 46 号、国道 282 号や、主要地方道盛岡環状線、一般県道盛岡滝沢線の沿道について、そのポテンシャルや機能性を発揮する生活サービス施設や業務施設、沿道サービス施設等、人や物が行き交う道路特性を活かすことができる施設の立地を誘導するとともに、無秩序な開発立地を防止します。

c.地区計画の想定区域

【国道４号、国道 282 号、主要地方道盛岡環状線の沿道地域】

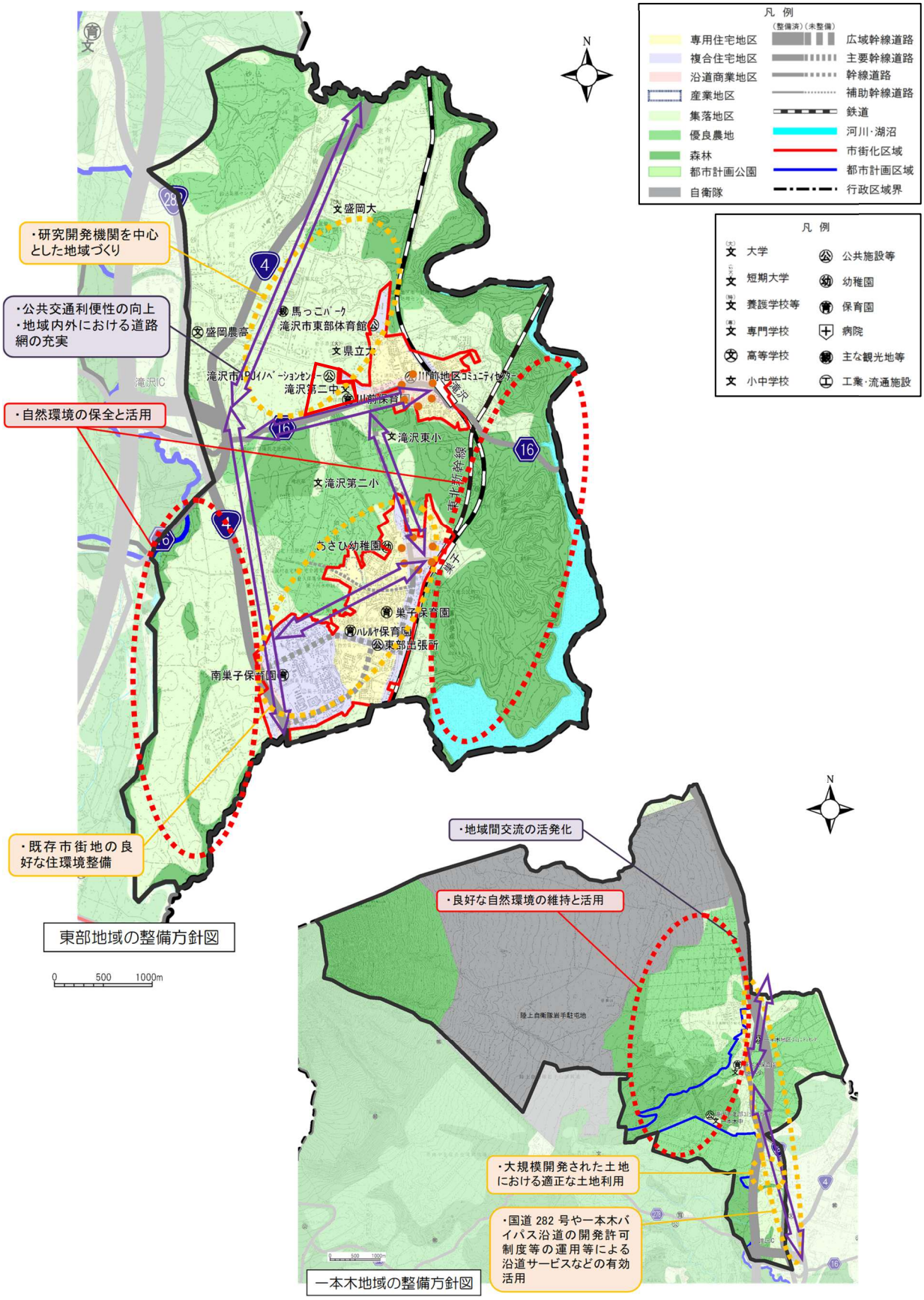


図４　「東部地域（滝沢市都市計画マスタープラン　地域別構想「東部地域の整備方針図」を基に、盛岡広域都市計画区域第８回随時見直しを踏まえて一部加筆修正）、一本木地域の整備方針図」

【国道 46 号の沿道地域】

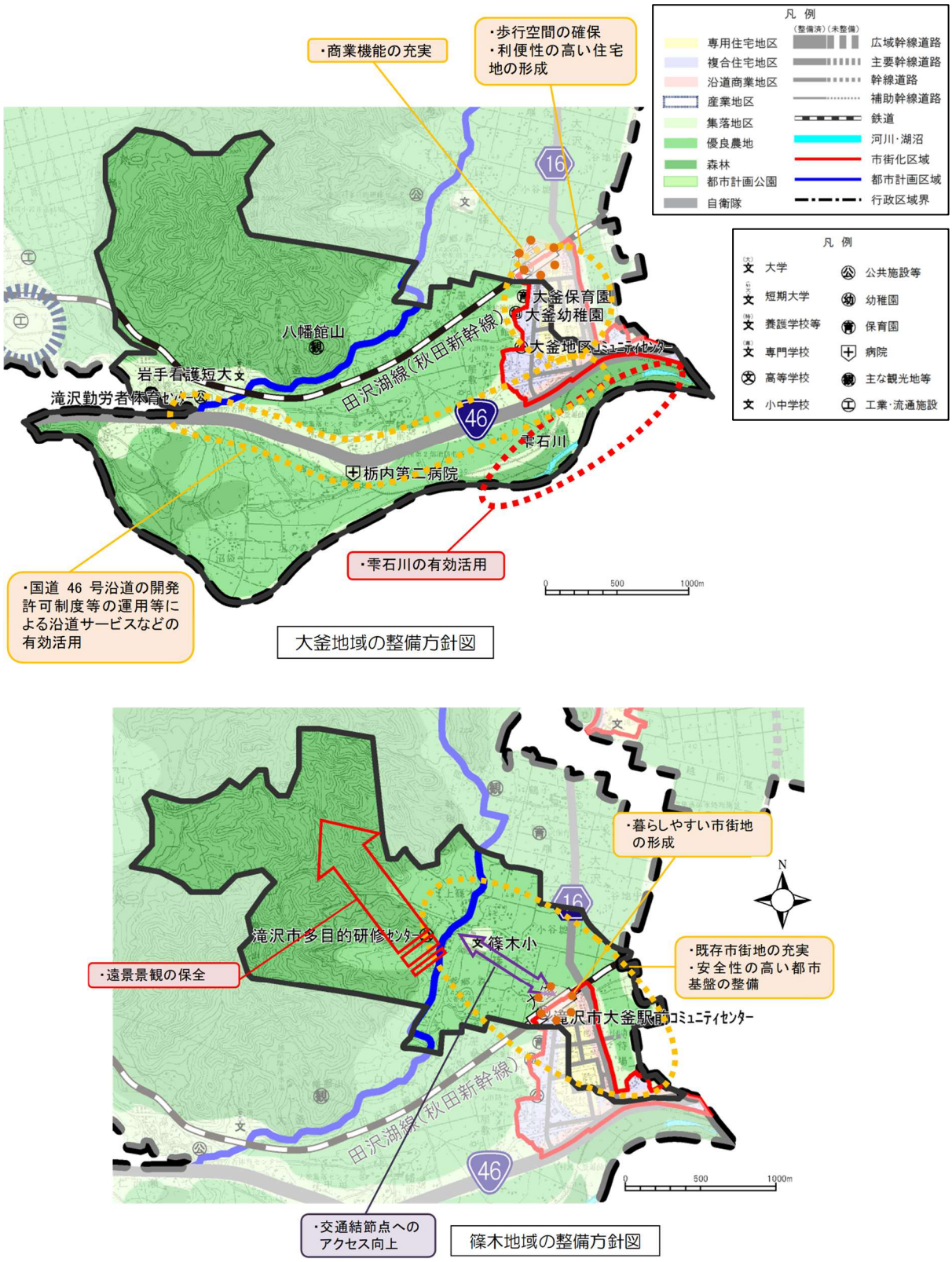
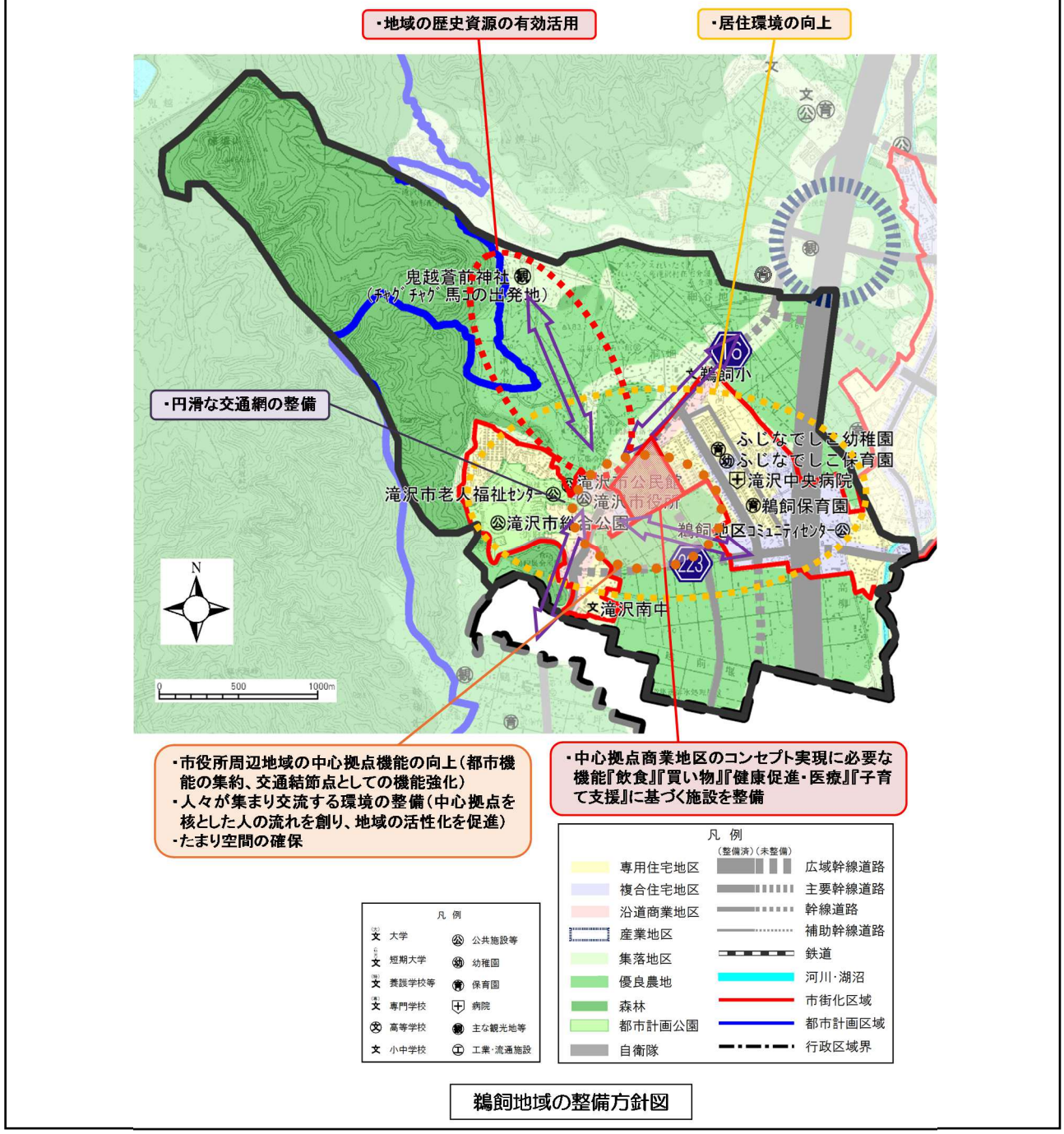


図５　滝沢市都市計画マスタープラン
地域別構想「大釜地域、篠木地域の整備方針図」

【鵜飼地域・一般県道盛岡滝沢線の沿道地域】



鵜飼地域の整備方針図

図６　鵜飼地域の整備方針図（滝沢市都市計画マスタープラン地域別構想「鵜飼地域の整備方針図」を基に、第２次滝沢市総合計画、国土利用計画滝沢市計画を踏まえて一部加筆修正）

d.地区計画許容建築物

流通業務施設、沿道サービス施設、観光振興施設、工場、研究所等

④中心拠点（滝沢市役所、ビッグルーフ滝沢、中心拠点商業地区等）の近接地（市街化区域の縁辺部）における中心拠点機能を補完する地域振興のための機能の誘導

a.土地利用上の課題

本市の行政機能の中心である「滝沢市役所」、市民等の活動や産業振興を促進するための交流拠点複合施設である「ビッグルーフ滝沢」、中心拠点商業地区等が立地する地域における地域活性化の核となる魅力的でコンパクトな土地利用の促進。

b.土地利用誘導の考え方

中心拠点機能を補完し、集積効果を高めることを目的とするため、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、その規模等の条件により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には、周辺の農地や住宅地への影響に留意しながら、日常サービス施設や交流施設等の立地の誘導による地域振興や市の発展を促すとともに、無秩序な開発立地を防止します。

c.地区計画の想定区域

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（市街化区域の縁辺部）

【鵜飼地域】

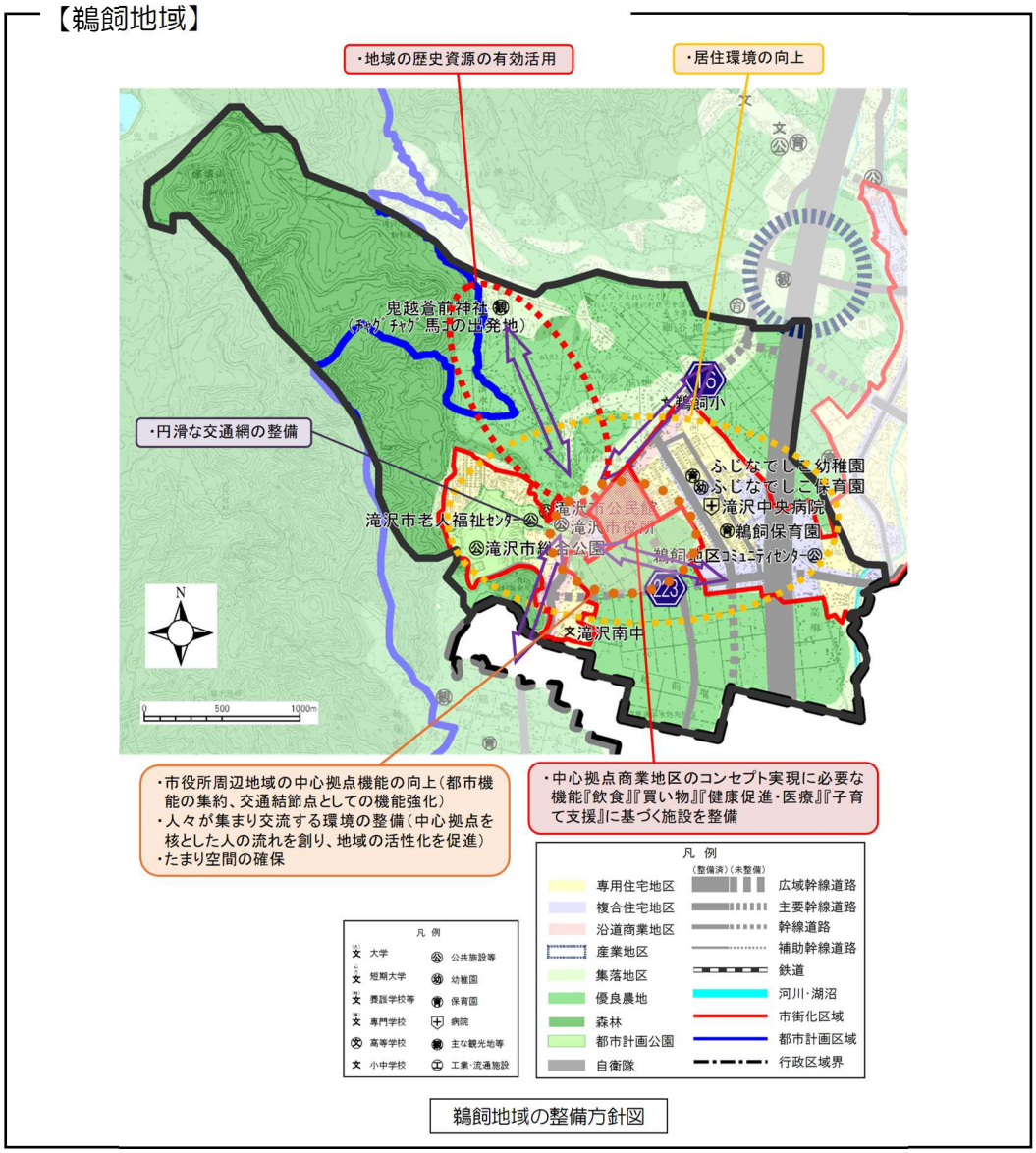


図７　鵜飼地域の整備方針図（滝沢市都市計画マスタープラン地域別構想「鵜飼地域の整備方針図」を基に、第２次滝沢市総合計画、国土利用計画滝沢市計画を踏まえて一部加筆修正）

d.地区計画許容建築物

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