滝沢市市街化調整区域における
地区計画ガイドライン

令和８年１０月

滝沢市

1. 目的

このガイドラインは、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の整合

市街化調整区域における地区計画の設定は、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

市街化調整区域における地区計画の設定は、本市が定める「第２次滝沢市総合計画（令和６年度）」、「滝沢市都市計画マスタープラン（平成 27 年度）」、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

地区計画は、地区の特性に応じたまちづくりを図るために、必要な土地利用や建築のルールを定める制度であり、その適用に際しては当該地区の土地所有者や住民等の主体的な姿勢や取組が前提となります。

そのため、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（都市計画決定又は変更）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

市街化調整区域における地区計画の設定は、周辺地区との整合が図れない無秩序な個別開発を抑制することを目的とし、本市や盛岡広域都市計画区域にとっても望ましく、地方創生にも寄与した計画的な土地利用を実現するための誘導手法とします。

このため、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

市街化調整区域の地区計画において実現する土地利用は、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。

また、本地区計画策定後、開発行為が想定される場合には、本ガイドラインに示す事項以外にも、「開発許可の手引き（岩手県）」に基づく協議等で必要となる事項（道路、公園、緑地、調整池等）についても、実現性を担保するものとします。

3. 適用区域の制限（地区計画を定める事が出来ない区域）

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

市街化調整区域において適正な土地利用を図るための地区計画は、その運用が想定されるものとして、次の４類型とします。

地区計画の類型	土地利用の方針
（１）既存集落型	既存集落の維持・活性化
（２）産業集積型	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）幹線道路沿道型	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）地域振興型	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）既存集落型

一本木地区、元村地区、鵜飼地区は、住宅団地のほか、公共公益施設や市街化調整区域住民の生活利便施設が集積立地しており、一定程度公共インフラも整っています。また、市内にはこれと同等の集落が形成されている地区もあります。

この住環境を保全し、既存集落の維持・活性化に繋がる適正な土地利用を図るものとします。ただし、新たな住民を受け入れる場合、既存する地域住民の意識や受け入れ体制等の整備が必要であることから、地域住民の発意を前提としたものとします。

都市計画法における区分への該当		法第１２条の５第１項第２号イ・ロ
都市計画運用指針Ⅳ-２-１-Ⅱ）-G		２-（２）-①-１）ａ・d、②-１）・３）
盛岡広域都市計画区域マスタープラン		Ⅲ-１-５）-①
実現を図る土地利用方針		既存集落の維持・活性化
決定できる区域		開発許可基準Ⅲ-14-（６）の大規模既存集落の区域 50 戸連担区域のうち２以上の公共公益施設が立地する区域
決定に必要な規模		0.5ha 以上の区域とする。
地区整備計画	建物等の用途の制限	自己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、地域振興に資する施設（産直施設・農家レストラン等）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。
	建ぺい率の最高限度	70%以下で適切な数値を定める。
	敷地面積の最低限度	200 ㎡以上で適切な数値を定める。
	壁面の位置の制限	敷地境界線：0.5m以上で適切な数値を定める。 道路境界線：1.0m以上で適切な数値を定める。
	建築物等の高さの最高限度	必要がある場合に、適切な数値を定める。
	建築物等の形態・意匠の制限	必要がある場合に、適切な内容を定める。
	かき・柵の構造の制限	必要がある場合に、適切な構造を定める。

（2）産業集積型

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。

この様な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。

都市計画法における区分への該当		法第１２条の５第１項第２号イ・ロ
都市計画運用指針Ⅳ-２-１-Ⅱ）-G		２-（２）-①-１）a、②-３）
盛岡広域都市計画区域マスタープラン		Ⅲ-１-５）-④
実現を図る土地利用方針		既存産業団地等と連携する土地利用の推進
決定できる区域		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の区域とする。
決定に必要な規模		1.0ha 以上の区域とする。
地区整備計画	建物等の用途の制限	工場、事務所、研究所、流通業務施設等、既存産業団地内企業との関連性を有する用途を基本として、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。
	建ぺい率の最高限度	70%以下で適切な数値を定める。
	敷地面積の最低限度	1,000 ㎡以上を基本として適切な数値を定める。
	壁面の位置の制限	連携する既存産業団地の状況を勘案し、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	必要がある場合に、適切な数値を定める。
	建築物等の形態・意匠の制限	必要がある場合に、適切な内容を定める。
	かき・柵の構造の制限	必要がある場合に、適切な構造を定める。

（3）幹線道路沿道型

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、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。

都市計画法における区分への該当		法第１２条の５第１項第２号イ・ロ
都市計画運用指針Ⅳ-２-１-Ⅱ）-G		２-（２）-①-１）a、②-２）
盛岡広域都市計画区域マスタープラン		Ⅲ-１-５）-④
実現を図る土地利用方針		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、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を推進する。
決定できる区域		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に接する区域とする。
決定に必要な規模		0.5ha 以上の区域とする。
地区整備計画	建物等の用途の制限	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。
	建ぺい率の最高限度	70%以下で適切な数値を定める。
	敷地面積の最低限度	500 ㎡以上で適切な数値を定める。
	壁面の位置の制限	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	必要がある場合に、適切な数値を定める。
	建築物等の形態・意匠の制限	必要がある場合に、適切な内容を定める。
	かき・柵の構造の制限	必要がある場合に、適切な構造を定める。

（４）地域振興型

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は、本市の中心拠点として、機能・利便性の向上によ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に関するニーズが高まっています。

中心拠点機能を補完し、集積効果を図るため、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。

都市計画法における区分への該当		法第１２条の５第１項第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）-④
実現を図る土地利用方針		市役所周辺における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の誘導を推進する。
決定できる区域		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）とする。
決定に必要な規模		1.0ha 以上の区域とする。
地区整備計画	建物等の用途の制限	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。
	建ぺい率の最高限度	80%以下で適切な数値を定める。
	敷地面積の最低限度	500 ㎡以上で適切な数値を定める。
	壁面の位置の制限	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	必要がある場合に、適切な数値を定める。
	建築物等の形態・意匠の制限	必要がある場合に、適切な内容を定める。
	かき・柵の構造の制限	必要がある場合に、適切な構造を定める。

5. 地区計画原案の提案・申出の方法

地区計画は、主として当該地区内の住民等にとっての良好な市街地環境の形成又は保持のための地区施設及び建築物の整備並びに土地利用に関する一体的かつ総合的な計画であることから、都市計画法第１６条第２項及び第３項の規定に基づき、滝沢市地区計画等の案の作成手順に関する条例を定め、住民又は利害関係人から地区計画等の案の内容となるべき事項について、その内容に関する申し出の方法を定めています。

また、土地所有者等がまちづくりや適正な土地利用について、積極的な関与や主体的な取組みが図れるように、都市計画法第２１条の２の規定により、地区計画を含む都市計画の決定又は変更に関する提案制度が設けられています。

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。

（１）提案することができる主体

都市計画を提案できる主体は、次のいずれかに該当するものとします。

①都市計画の提案を行おうとする区域の土地所有者又は借地権者（以下、土地所有者等という。）
②まちづくりの推進を図る活動を行うことを目的とする特定非営利活動法人
③一般社団法人もしくは一般財団法人、その他の営利を目的としない法人
④独立行政法人都市再生機構
⑤地方住宅供給公社
⑥まちづくりの推進に関し経験と知識を有するものとして国土交通省令で定める団体

（２）提案に必要な用件

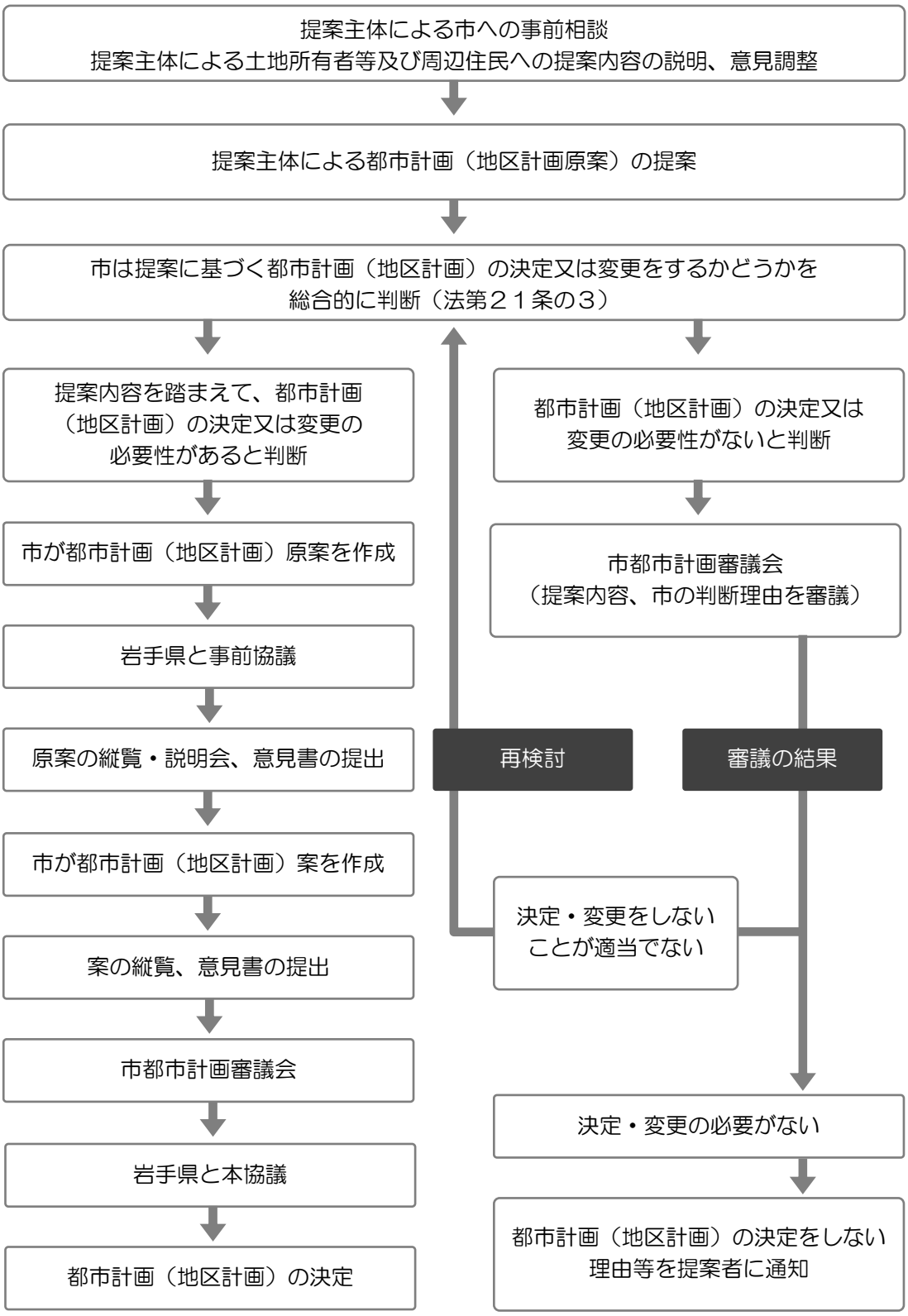
都市計画の提案を行う事ができる用件は、次のとおりです。

①都市計画区域又は準都市計画区域のうち、一体として整備・開発し、又は保全すべき区域としてふさわしい、当ガイドラインに定める区域の規模以上の一団の土地であること。
②提案の内容が、都市計画法その他の法令等に適合し、滝沢市及び盛岡広域に関する都市計画（上位計画、マスタープランなど）等に適合していること。
③提案する区域内の土地所有者等及び土地所有権等の有する土地の地積の合計が、それぞれ３分の２以上の同意を得ていること。

（３）「都市計画提案制度」及び「市街化調整区域における地区計画」の手続き

■都市計画提案制度（都計法第２１条の２）の手続き

都市計画提案制度の手続きは、以下のフロー図に示すとおりです。



＊法：都市計画法

■市街化調整区域における地区計画の手続き及び整備・開発又は保全すべき事業の流れ

市街化調整区域における地区計画の手続き、及び対象地区での整備・開発又は保全すべき事業の流れは、以下のフロー図に示すとおりです。

