

# 矢巾町市街化調整区域における土地利用方針

## 1 策定の目的

区域区分制度は、本町区域を市街化を促進すべき「市街化区域」と市街化を抑制すべき「市街化調整区域」に二分するもので、優良農地や豊かな自然の保全、計画的な市街地整備を進めるうえで必要なものです。

特に本町では、現在各都市が課題としている拡大・点在しすぎた市街地形成が抑えられ、これからの少子高齢化に対応可能なコンパクトなまちづくり、公共インフラ等の効率的な整備を進めるうえで大きな効果を発揮し、成果をあげています。

しかし近年、社会・経済情勢の変化により土地利用のあり方も変化しており、国有林区域を除く本町行政区域は全て都市計画区域となっていますが、その約9割を占める市街化調整区域内においては、土地利用規制による既存集落の人口減少や本町活性化のための住宅適地・産業等適地の開発抑制、また、逆に本町が想定していない場所での開発発生が危惧されることもあることから、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誘導が必要となっています。

都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）では、平成18年の法改正により、市街化調整区域の大規模開発の許可基準が廃止された一方で、地域の立地判断に基づく必要な整備や、実情に合せたきめ細かい対応を図ることを目的とする開発については、法第12条の5第1項の規定に基づく地区計画を定めて、市街化調整区域であってもその内容に適合したものについては開発許可がなされるようになりました。

国は都市計画運用指針において、都市計画制度の運用の原則的な考え方を示していますが、その趣旨のなかで、「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。」としており、同指針には市街化調整区域における地区計画制度活用 of の考えについても示しています。

また、岩手県（以下「県」という。）では、市街化調整区域の地区計画の市町決定にあたり、市街化調整区域における秩序ある土地利用を図ることと併せて、円滑な制度運用を図るために「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」（以下「県指針」という。）を策定し、制度の活用については、市町の市街化調整区域における土地利用の方針を策定する必要があることを示しています。

このことから、本町・地域の活性化を図り、そのための市街化調整区域内の適正な土地利用誘導を行うため、「矢巾町市街化調整区域における土地利用方針」、「矢巾町市街化調整区域における地区計画ガイドライン」を定めます。

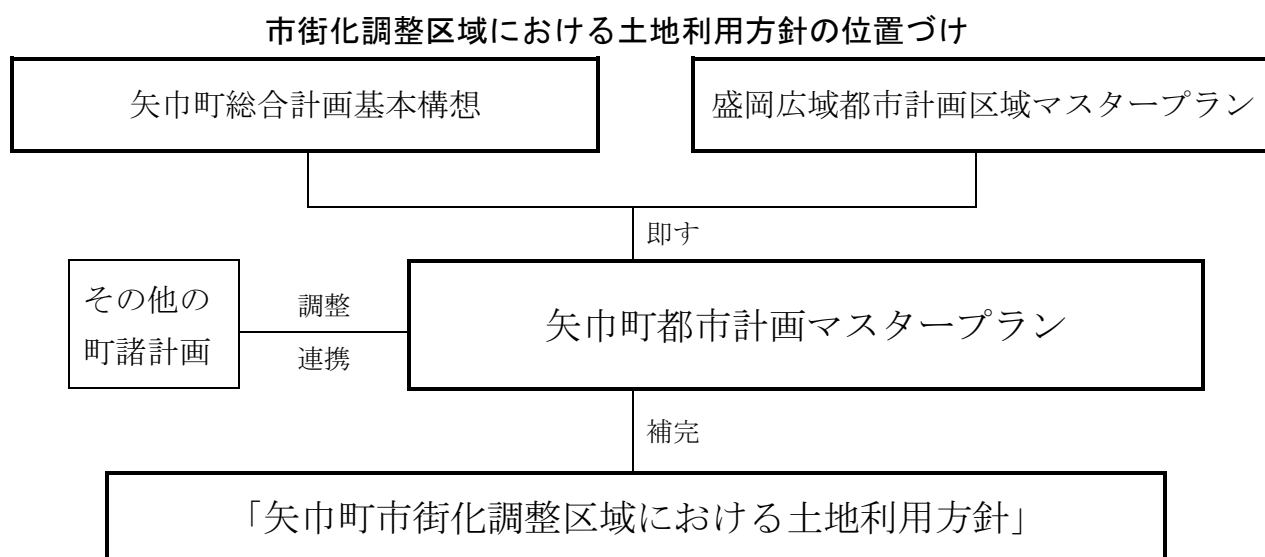
なお、地区計画は町決定の都市計画ではありますが、法第19条第3項の規定により岩手県知事（以下「県知事」という。）にあらかじめ協議しなければならない、また、法第

29条第1項の規定により市街化調整区域での開発行為許可権限を県知事が有していることから、この方針及びガイドラインのほか、市街化調整区域内の土地利用誘導にあたっては、事前に県と内容調整をすることとします。

## 2 位置づけ

「矢巾町市街化調整区域における土地利用方針」は、矢巾町総合計画基本構想（以下「総合計画」という。）、矢巾町都市計画マスタープラン（以下「都市計画マスタープラン」という。）等で定められた土地利用方針を補完するものであり、「矢巾町市街化調整区域における地区計画ガイドライン」は、土地利用方針実現のために地区計画を誘導するための本町の運用基準とします。

なお、県指針のⅢに基づくものであり、本町の都市計画に関する基本方針である都市計画マスタープランにおいては、まちづくりに有効な土地利用を図るために策定することとしています。



## 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、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、盛岡市、滝沢市とともに盛岡広域都市計画区域を構成する本町は、市街化調整区域内での開発は、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があります。

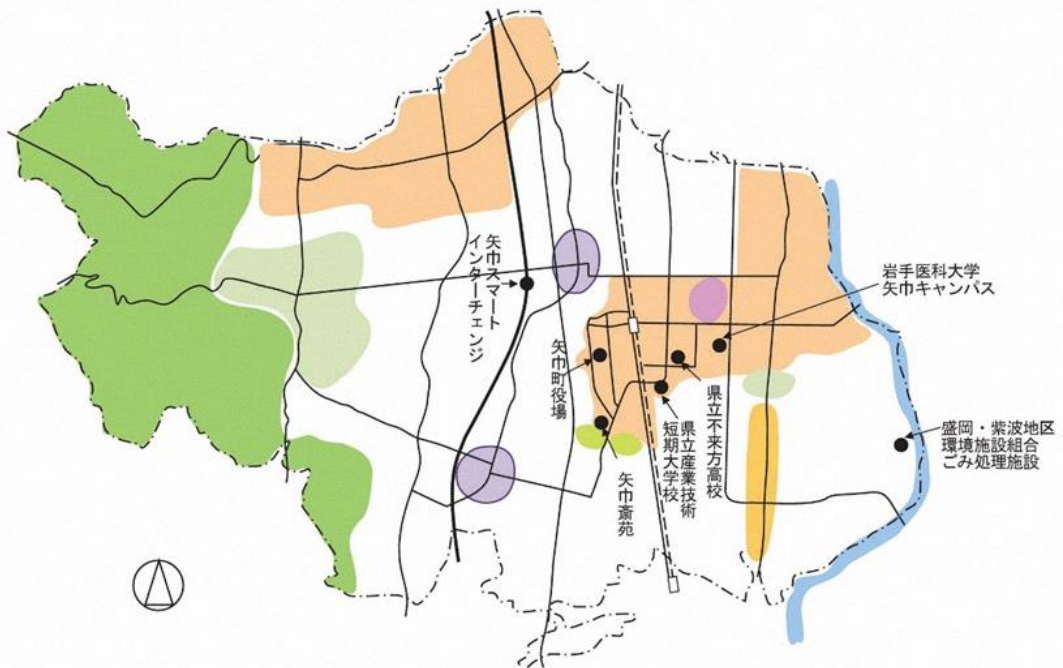
総合計画においては、「市街化調整区域内の自治会は人口が減少し、高齢化が進展することによりコミュニティ活動の低下が懸念される」という課題があげられており、また、「煙山・不動地区の農業集落的土地利用ゾーンにおいては定住化や地域活性化に向けた取り組みを推進」することとしています。










さらには、「産業の活力を高めるまちづくり」として、「町内の産業用地が不足していることから、新たな産業用地の造成と企業立地用地の確保」や観光施設整備の施策として「魅力ある矢巾温泉郷の活性化」、「南昌山自然公園及び徳丹城の施設整備等、観光施設の整備と観光資源の再認識による本町観光の構築」を進めることとしており、これらは必然的に市街化調整区域内が対象地となります。

都市計画マスタープランでは、矢幅駅周辺から岩手医科大学及び同附属病院周辺をまちの中心市街地拠点として位置づけるとともに、市街化調整区域内の大規模既存集落や産業・観光資源、流通センター周辺や下田工業団地周辺を、それぞれの役割をまちづくりに活かす衛星的な拠点として位置づけています。

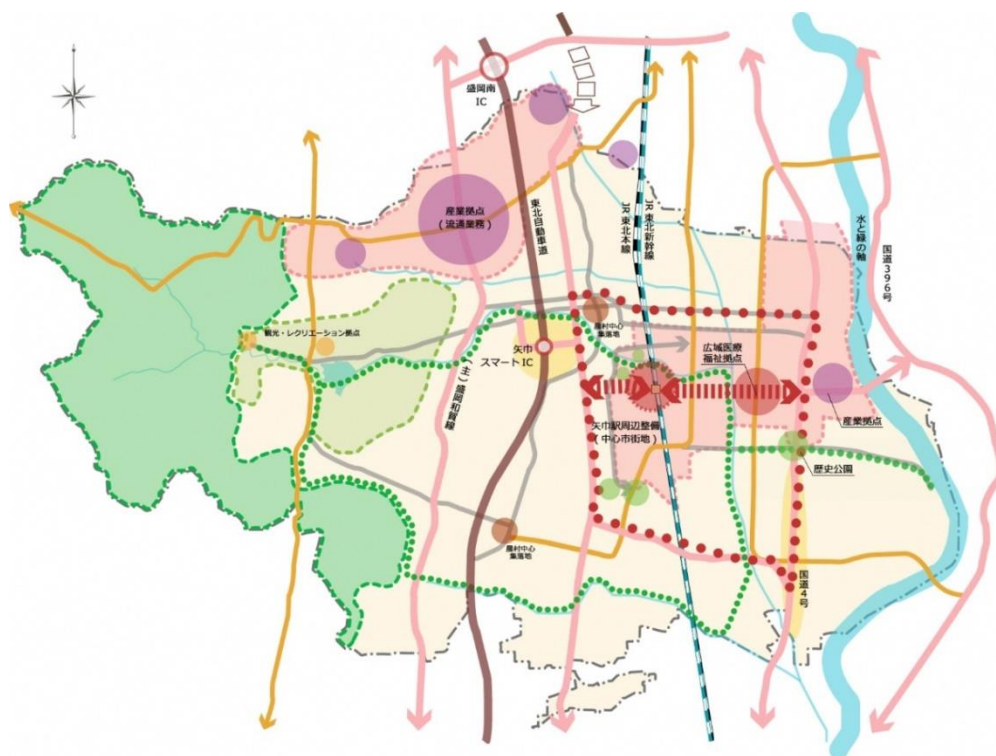
以上の都市計画の理念や本町の上位計画の方針等を踏まえ、今後の市街化調整区域内の土地利用にあたっては、市街化を抑制すべき区域としての基本的な性質を尊重し、開発抑制の原則を維持しながら、まちの活性化につながり、市街化調整区域の有する課題の解消につながる土地利用を許容していくことで、適正な土地利用の誘導を図ることとします。

### 第7次矢巾町総合計画基本構想「矢巾町土地利用構想図」



	都市的土地利用ゾーン		自然環境保全ゾーン		農用的土地利用ゾーン
	ヘルスケアゾーン		公園ゾーン		農業集落的土地利用ゾーン
	河川環境保全ゾーン		観光レクリエーションゾーン		沿道サービスゾーン

## 矢巾町都市計画マスタープラン「将来構造図」



### (2) 市街化調整区域の課題と対応策

前述のように市街化調整区域内では土地利用に関連してさまざまな課題がありますが、大きく保全（規制）と整備・開発（誘導）に分けることができます。

#### 保全（規制）面の課題

- ・「やはば」らしい豊かな田園・自然環境の減少
- ・不法ヤードや資材・産廃置場、青空駐車場などの無秩序な土地利用の増加
- ・空家空地や耕作放棄地など、管理されていない土地の増加

#### 整備・開発（誘導）面の課題

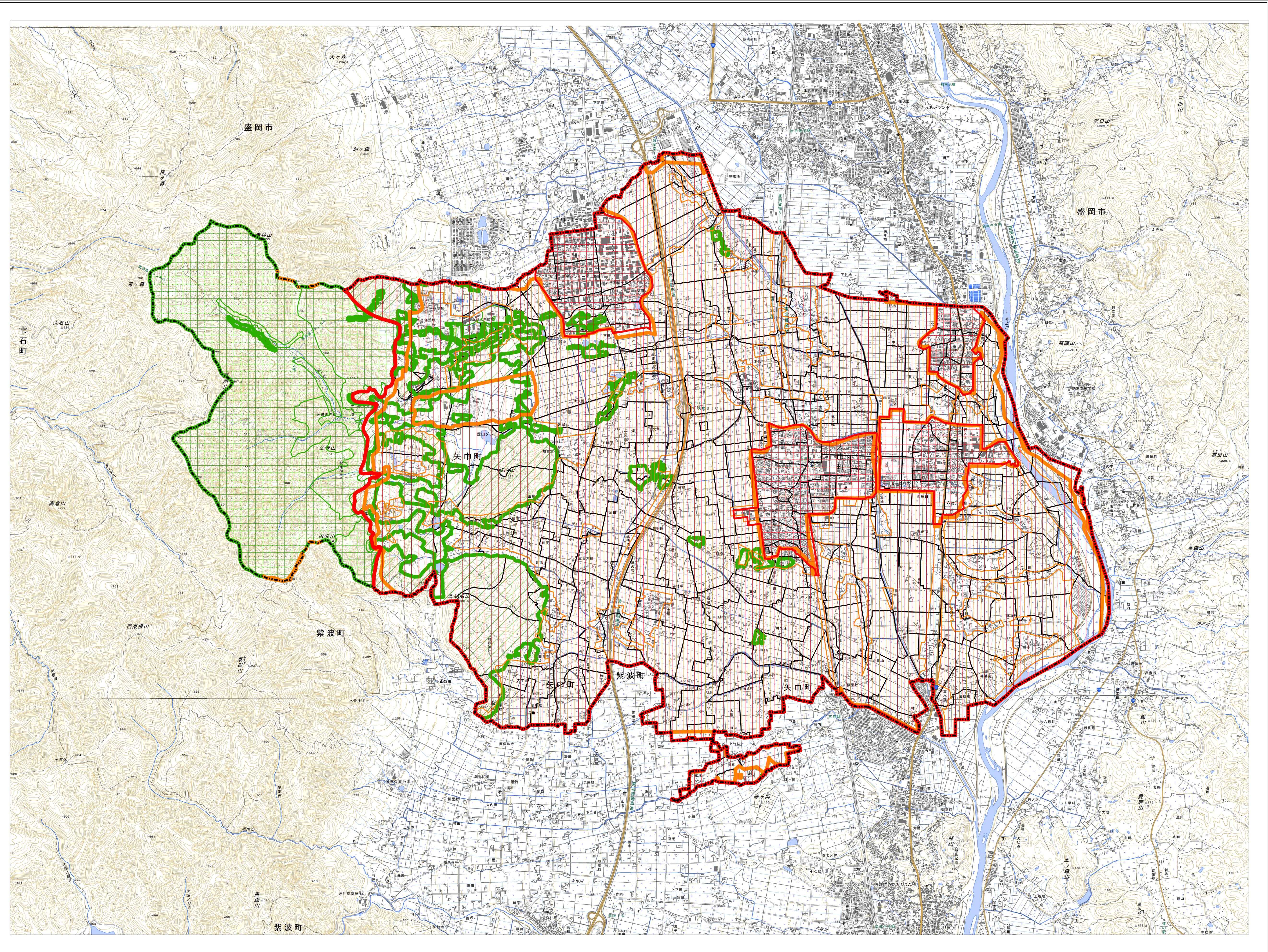
- ①土地利用規制による既存集落の人口減少と衰退
- ②役場庁舎や駅周辺を中心拠点形成地の開発抑制
- ③産業団地周辺や国道4号沿道等の産業等適地の開発抑制
- ④公共公益に資する開発行為の適正誘導

これらの課題について、他の土地利用制度と連携して段階的に対応することとしますが、本方針においては特に喫緊の課題に取り組むため、まちの活性化につながる土地利用である、整備・開発（誘導）に係る方針について次のとおり示します。



# 3-2 ② 土地利用規制図

1:25,000



凡 例		
分類	彩色	
都市地域	都市計画区域境界	
	市街化区域境界	
	市街化調整区域境界	
	用途地域境界	
農業地域	農業地域境界	
	農業地区域境界	
森林地域	森林地域境界	
	国有林界	
	地域森林計画対象民有林界	
自然公園地域	保安林界	
	自然公園地域境界	
	特別地域境界	
原生自然環境保全地域	特別保護地域境界	
	原生自然環境保全地域境界	
小ゾーン界	原生自然環境保全地域境界	
	特別地区界	
行政区境界		

「この地図の作成に当たっては、国土地理院長の承認を得て、同院発行の数値地図（国土基本情報）電子国土基本図（地図情報）を使用した。（承認番号 平30情使、第269号）」

1:25,000  
0 500 1000 2500m

矢  
巾  
町



### ①土地利用規制による既存集落の人口減少と衰退への対応

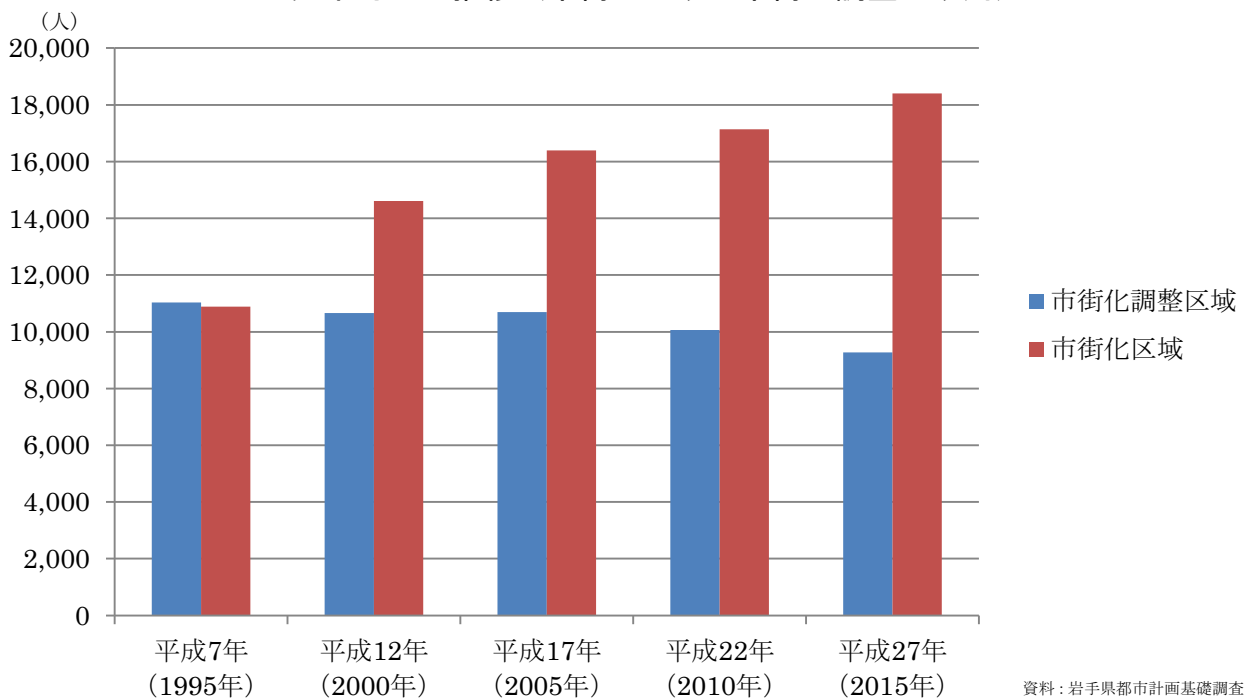
市街化調整区域内の既存集落では、土地利用の制限により新たな人口の流入が見込めないことと併せて、集落住民の少子高齢化により、集落機能や地域コミュニティの衰退が見受けられます。

県が法第 34 条第 12 号に基づく条例を制定し、諸条件を定めてある程度の対応することも可能ではありますが、広域的に考え、既成市街地からの人口流出や無秩序な市街化促進を抑制する観点から、これまでその条例等は定められてきませんでした。

しかしながら、市街化調整区域内での住民の生活や、歴史や風土、農業や自然を次世代に継承していくうえでも地域の実情に応じ、無秩序な市街化促進の恐れがないものについては、立地が認められる必要があることから本町では、個別の県開発許可基準に該当するものについては県と協議・連携して開発許可制度で対応するほか、住民発意を基本として、法令及び総合計画などのまちづくり諸計画に適合し、既存集落の活性化に結びつくものについては、地区計画による対応を図ることとします。

なお、地域の実情を鑑みた法第 34 条第 12 号に基づく条例の制定については、盛岡広域の状況を考慮しながら、今後県と協議することとします。

矢巾町人口推移（市街化区域・市街化調整区域別）



### ②役場庁舎や駅周辺の中心拠点形成地の開発抑制への対応

現行の開発許可制度は、市街化調整区域一律の規制となっているため、役場庁舎や駅の徒歩圏のように生活利便性があり、良好な住宅地の形成が可能な区域であっても開発が抑制されています。

総合計画では本町総人口 30,000 人を目標に掲げて、積極的かつ適切な住宅供給を図

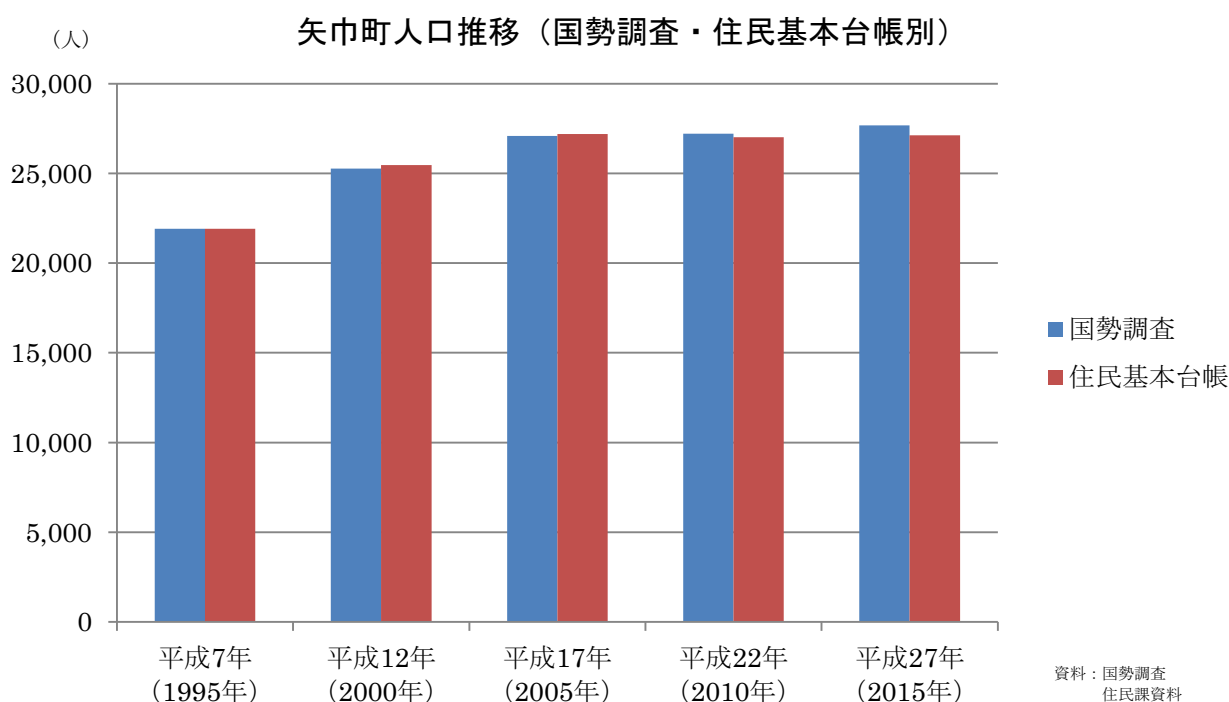
ることとしているほか、都市計画マスタープランではコンパクトで歩いて暮らせるまちを目指し、役場庁舎などの行政機能を集約している町民センターや矢幅駅の徒歩圏に、良好な住宅地整備を推進することとしています。本町は県内で住宅需要が高く、市街化区域内であればどの地域であっても、新たな住宅地が整備されると同時に完売となる状況です。

この住宅地整備により、本町住民の国勢調査人口や世帯数は増加していますが、定住人口となる住民基本台帳人口は横ばいであり、一世帯あたりの世帯員数は減少していることから、本町で生まれ育った住民が近隣接市町も含めて、生活利便性が劣っていても即時に住宅建設が可能な区域に新たな居住地を求めていることが考えられます。

また、岩手医科大学附属病院や県立療育センターなどの県内医療機関の中核となる施設が立地する本町には、その機関施設就労者の居住地確保が求められており、これを定住人口増加に結びつけることも必要です。

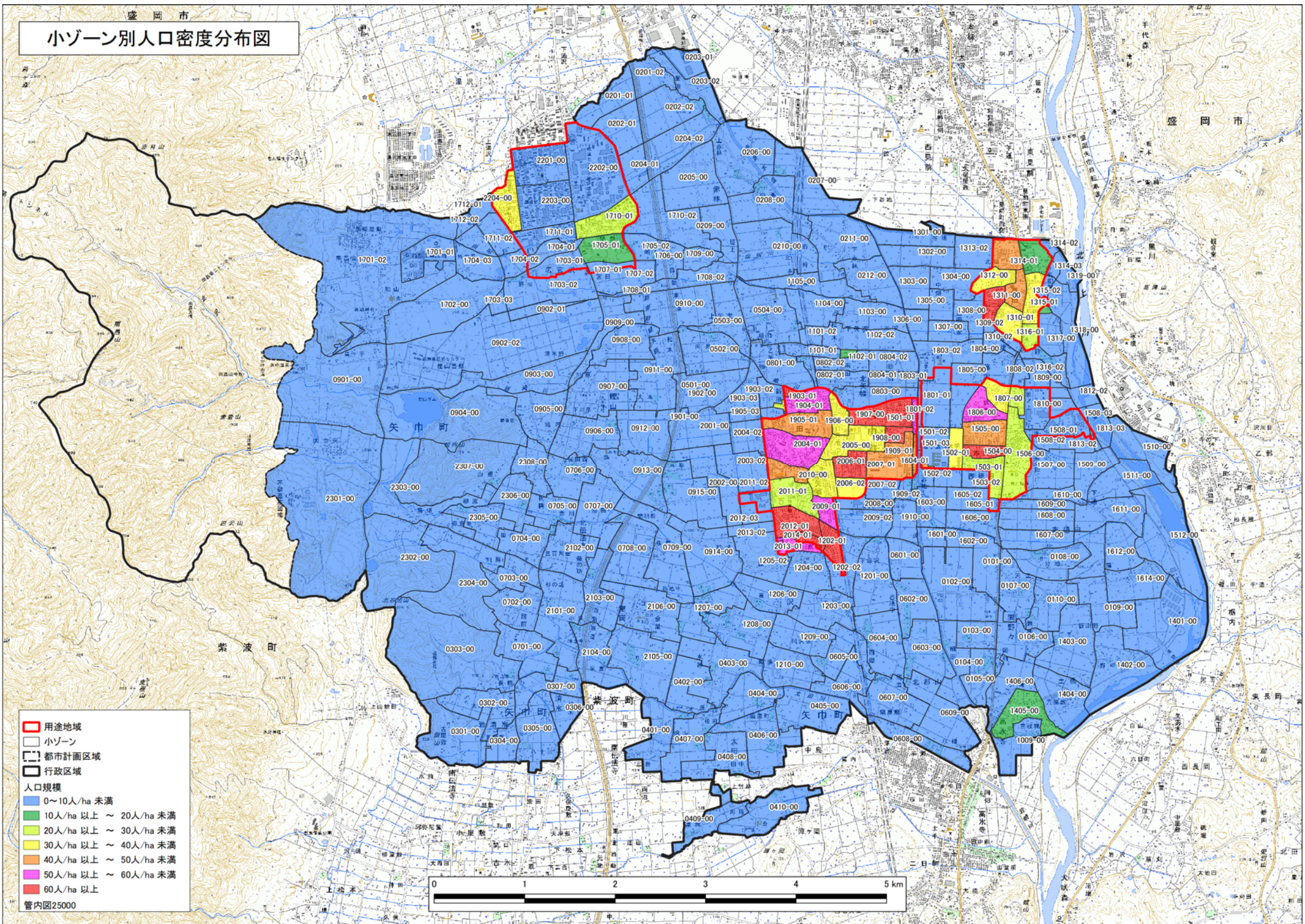
平成18年の法改正以前は、県開発許可基準においても、「主として地域住民の居住の用に供する目的」、「人口の流出等による地域社会の停滞等を防止するため新規住民の積極的な導入及び定着を図ることを目的」等の要件を満たす住宅地整備の開発に対する許可は行われていましたが、法改正後の相当規模の開発は、地区計画に定められた内容に適合する場合に許可される基準となりました。

盛岡広域都市計画区域の人口フレームに多大な影響を及ぼすような広範な区域等の住宅地整備については、県と盛岡市及び滝沢市と協議・連携して区域区分の見直しによる対応を図りますが、良好な住宅地の形成が可能な区域であり、区域内の既存住宅居住者の生活利便性を高めるなど、町諸計画に基づくまちの活性化や地域の利便性向上につながる住宅地整備の開発については、地区計画による対応を図ることとします。





# 小ゾーン別人口密度分布図

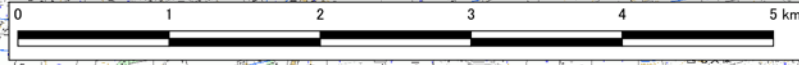


**用途地域**  
 小ゾーン  
 都市計画区域  
 行政区域

**人口規模**

- 0~10人/ha 未満
- 10人/ha 以上 ~ 20人/ha 未満
- 20人/ha 以上 ~ 30人/ha 未満
- 30人/ha 以上 ~ 40人/ha 未満
- 40人/ha 以上 ~ 50人/ha 未満
- 50人/ha 以上 ~ 60人/ha 未満
- 60人/ha 以上

管内図25000





### ③国道4号沿道や産業団地周辺、観光地等の産業・観光適地の開発抑制への対応

②のとおり市街化調整区域一律の規制となっているため、国道4号沿道や産業団地周辺、まちの観光地等、立地条件を活かした土地利用や産業集積が進むべき区域であっても開発が抑制されており、随時あるまちの活力につながる産業の企業立地要望に対して、本町産業団地である岩手流通センターや下田工業団地、西部工業団地（市街化調整区域）内はすべて埋まっていることから、適時の対応ができません。

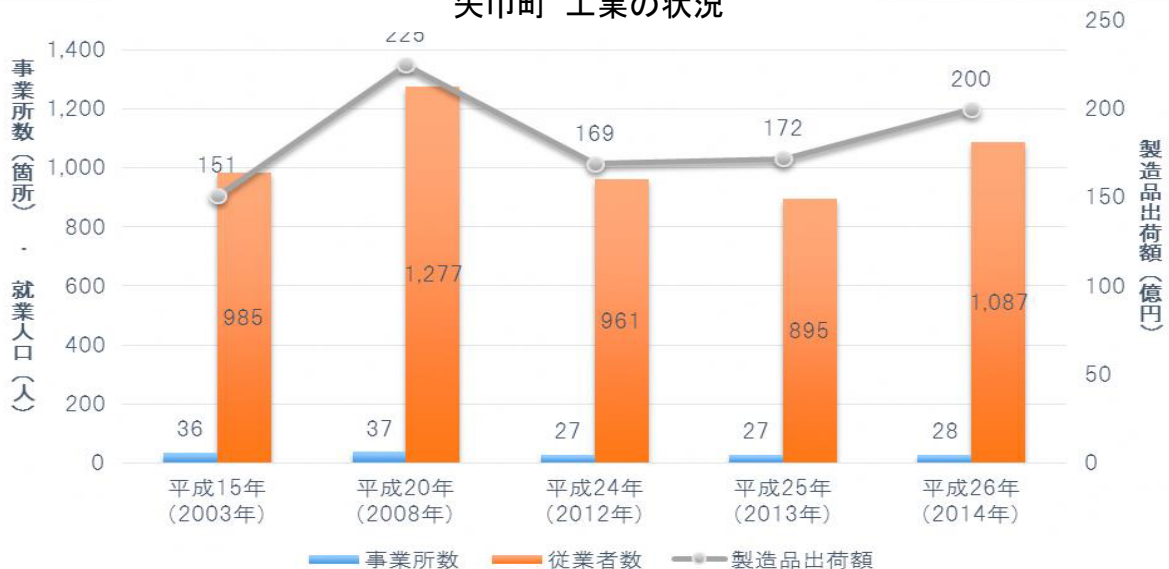
さらには、平成17年の流通業務の総合化及び効率化の促進に関する法律の施行と併せて、県開発許可基準が改正され、国道4号沿道において、同法に基づく特定流通業務施設が県開発許可基準に示されると同時に、それまで示されていた大規模な流通業務施設の基準は削除されていますが、特定流通業務施設はその性質上、本町国道4号沿道に立地する見込みはありません。

また、本町観光地については衰退が著しく、矢巾温泉郷では複数あった温泉入浴施設のうち民間施設はすべて廃業し、町立1施設のみが運営されている状況ですが、煙山ひまわりパークなどの新たな観光資源が生まれており、この資源をまちの活性化につなげるためには、多種多様な観光事業に適応する必要があります。

中心市街地の賑わいや購買力の流出、周辺の交通渋滞を引き起こすなど、都市機能に大きな影響を与える大規模集客施設等については、コンパクトなまちづくりを掲げる都市計画マスタープランの考え方に反するため、市街化調整区域への立地は抑制すべきですが、産業関連施設や観光施設など市街地の拡大につながらず、町の諸計画に位置付けられたもの等については、まちの活性化を図るため、立地が認められる必要があります。

これらのうち、個別の県開発許可基準に該当するものについては、県と協議・連携して開発許可制度で対応しますが、一定の面的広がりを持ち、市街地の拡大につながらないなど、法令及び総合計画、都市計画マスタープランなどのまちづくり諸計画に適合するものについては、地区計画による対応を図ることとします。

矢巾町 工業の状況



資料：工業統計調査報告書

#### ④公共公益に資する開発行為の適正誘導

平成18年の法改正により、それまで開発許可不要とされていた学校、病院、福祉施設などの公益上必要な一定の建築物についても、施設の適正配置の観点から開発許可が必要となりました。

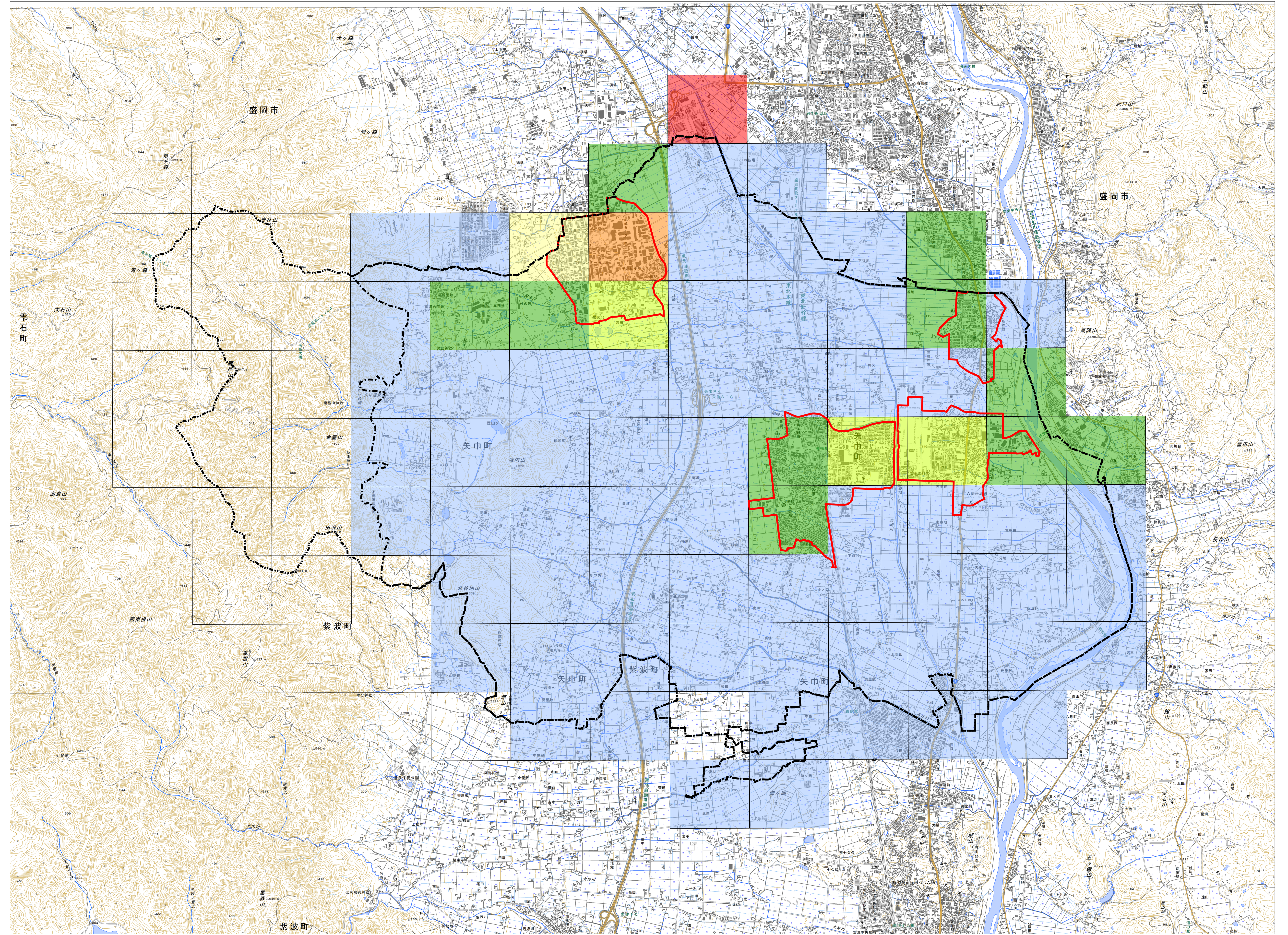
この法改正は、今後の高齢社会のなかで、公共公益施設は誰もが利用しやすい場所への立地を誘導することが必要であるとの考えによるもので、これからのまちづくりの観点から立地の可否を判断するためになされたものですが、県の中心に位置し、岩手医科大学及び同附属病院や県立療育センター、県消防学校などが集約立地する本町は、県内では医療・福祉・防災拠点と位置付けられており、今後さまざまな関連施設の立地計画が予想されることと併せて、これからの社会状況に対応する、高齢者や子育て支援に資する福祉施設の需要も予想されます。

これらの開発行為については計画的な立地誘導が図られるよう、県と協議・連携して開発許可制度で対応することを基本とし、複数の施設を集積するような面的な開発行為については、関連する諸計画の位置づけを勘案し、インフラ整備も含めて誰もが利用しやすい立地形成が図られるよう、地区計画による対応を図ることとします。



# 2-2 従業者数密度分布図

1:25,000



凡 例	
分類	彩色
0人/km <sup>2</sup>	
1~500人/km <sup>2</sup> 未満	
500人/km <sup>2</sup> 以上 ~1000人/km <sup>2</sup> 未満	
1000人/km <sup>2</sup> 以上 ~2000人/km <sup>2</sup> 未満	
2000人/km <sup>2</sup> 以上 ~3000人/km <sup>2</sup> 未満	
3000人/km <sup>2</sup> 以上 ~4000人/km <sup>2</sup> 未満	
4000人/km <sup>2</sup> 以上	
用途地域界	
都市計画区域界	
行政区界	

「この地図の作成に当たっては、国土地理院長の承認を得て、同院発行の数値地図（国土基本情報）電子国土基本図（地図情報）を使用した。（承認番号 平30情使、第269号）」

1:25,000  
0 500 1000 2500m

矢  
巾  
町



### (3) 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。

#### ○市街化調整区域の課題と土地利用方針の対応

課 題	土地利用方針の対応	
既存集落の人口減少と衰退	既存集落の維持・活性化	開発許可 地区計画
中心拠点形成地の開発抑制	役場庁舎・駅周辺の土地利用の推進	地区計画
産業等適地の開発抑制	国道4号沿道の土地利用の推進	開発許可 地区計画
	既存産業団地と連携する土地利用の推進	地区計画
観光振興適地の開発抑制	観光振興の土地利用の推進	開発許可 地区計画
公共公益に資する開発行為の適正誘導	上位計画に位置付けられた公共公益に資する事業の推進	開発許可 地区計画

#### ①既存集落の維持・活性化

- ・土地利用の課題：既存集落の人口減少と衰退
- ・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、住民の社会増が見込まれず、人口の減少と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ゆとりある住環境での生活を希望する人、U・J・I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。

<u>地区計画想定区域</u>	県開発許可基準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
<u>地区計画許容建築物</u>	自己居住用住宅及びその附属物 公営住宅 日常サービス店舗、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役場庁舎・駅周辺の土地利用の推進

- ・土地利用の課題：中心拠点形成地の開発抑制
- ・土地利用誘導の考え方

本町は住宅需要が高い地域ではありますが、既存の市街化区域内にはその需要に迅速に対応できる未利用地はなく、県と協議し、都市計画法第34条第11号条例制定による開発許可での対応も考えられますが、無秩序な開発が行われる恐れもあります。

しかし、総合計画が掲げるまちづくりを達成するためには、目標人口達成のための住宅需要に迅速に対応する必要があり、都市計画マスタープランではコンパクトで歩いて暮らせるまちを目指し、住居系用途地域隣接地や役場庁舎等の行政機能を集約している町民センター、矢幅駅の徒歩圏に新たな住宅地整備を推進することとしていることから、市街化調整区域の性質を勘案したうえで、地区計画の策定により周辺環境と調和した、まちの中心拠点を構成する良好な住宅地整備の誘導を図ります。

地区計画想定区域 町民センター又は矢幅駅の周囲概ね500m(当該施設を中心とする半径500mの円で囲まれる区域の面積に占める当該区域内にある住宅地等面積の割合が40%を超える場合は、その割合が40%となるまで当該施設を中心とする円の半径を延長したときの当該半径の長さ又は1kmのいずれか短い距離)以内の区域で、住居系用途地域に隣接する区域

地区計画許容建築物 自己居住用住宅及びその附属物

## ③国道4号沿道の土地利用の推進

- ・土地利用誘導の課題：国道4号沿道の産業等適地の開発抑制
- ・土地利用誘導の考え方

本町の東部を縦断する国道4号は、東日本を縦断するものでもあり、多くの人と物が行き交っています。県開発許可基準においては一定の要件を満たしたうえで、沿道サービス施設や特定流通業務施設の立地が認められており、矢巾農業振興地域整備計画農用地利用計画においては、道路沿線市街地として同計画農用地区域外とされています。

また、下田工業団地とそれに隣接する工業地域、岩手医科大学及び同附属病院は、国道4号を利用しやすい位置に立地しているほか、沿道の北部には工業地域(市街化区域)、中部には国指定徳丹城史跡があり、産業誘導、観光拠点としてまちづくりに効果的な土地利用の可能性を有しています。

このため、国道4号沿道については開発許可制度の活用のほか、地区計画の策定により周辺環境と調和した産業と観光関連施設の計画的な誘導を図ります。

なお、矢巾スマートIC周辺についても同等の可能性があり、都市計画マスタープラ

ンでは市街地検討ゾーンと位置付けられていますが、総合計画では農用地と位置付けられていることから、同計画の見直しにより将来の土地利用を検討し、必要に応じてその結果を反映させることとします。

地区計画想定区域 国道4号沿道

地区計画許容建築物 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

#### ④既存産業団地と連携する土地利用の推進

- ・土地利用の課題：産業適地の開発抑制
- ・土地利用誘導の考え方

本町には産業団地として、北西部には北東北の物流拠点である岩手流通センターとそれに接続して整備されたウエストヒルズ広宮沢のほか、西部工業団地(市街化調整区域)があり、東部には下田工業団地がありますが、各団地内はすべて埋まっており、新たな企業立地要望に迅速に対応することができません。

これらの団地は、住民の就労の場となることと併せて、産業拠点としてさまざまな産業の集積が図られ、まちの活性化につながっています。また、本町の立地特性として、県の中心に位置して県内を縦断する広域幹線道路があるほか、西部では矢巾スマートICが開通し、東部では徳田橋架け替え整備が行われていることから、産業団地としての評価が一層高まっています。

西部工業団地や既存産業団地に接する市街化調整区域については、一定の企業集積が進んだ段階での市街化区域編入を前提とした地区計画の策定により、適切な産業集積となる企業立地を誘導し、産業拠点としての機能向上と活性化を図ります。

地区計画想定区域 既存産業団地隣接地、西部工業団地

地区計画許容建築物 工場、事務所、研究所、流通業務施設等

#### ⑤観光振興の土地利用の推進

- ・土地利用誘導の課題：観光振興適地の開発抑制
- ・土地利用誘導の考え方

西部にある矢巾温泉郷を中心とする本町観光エリアは、社会状況の変化による多種多様な観光内容に対応できずに衰退が著しいですが、岩手医科大学及び同附属病院等の立地による交流人口の増加や、煙山ひまわりパークなどの新たな観光資源が生まれたことなどを契機として、今後のまちの活性化につなげていくことが課題となっており、まちの観光振興に関する計画を策定し、この課題に取り組むこととしています。

このため、開発許可制度の活用のほか、総合計画や新たに策定する観光振興計画に基づき、周辺環境と調和した観光関連施設の計画的な誘導を図ります。

地区計画想定区域 矢巾町総合計画基本構想による観光レクリエーションゾーン

地区計画許容建築物 観光振興計画による施設

## ⑥上位計画に位置付けられた公共公益に資する事業の推進

- ・土地利用誘導の課題：公共公益に資する開発行為の適正誘導
- ・土地利用誘導の考え方

市街化調整区域内においても、住民の生活に資する公共公益施設の整備が必要ですが、これら施設は人々が集まる拠点ともなることから、適切に配置されるべきものであり、一部の施設は開発許可の対象となっています。

また、町域の約9割を市街化調整区域が占める本町では、市街地と農村部の交通利便性の向上や生活利便性の格差解消が課題となっています。この課題解消につながる公共公益施設の整備に係る計画的な土地利用の誘導が、まちの活性化や地域の維持・活性化につながることを期待できます。

個別の学校、病院、社会福祉施設等の公共公益施設の立地については、県開発許可基準に沿った適正な立地を促しますが、国や県、本町の施設整備計画等に位置付けられ、道路等のインフラ整備を伴うものや複数の施設が立地するなどの面的な開発計画は、地区計画の設定による適正な土地利用の誘導を図ることとします。

地区計画想定区域 国・県・本町の計画に位置付けられた区域

地区計画許容建築物 国・県・本町の計画に位置付けられた施設