

矢巾町市街化調整区域における地区計画ガイドライン

1 目的

このガイドラインは、矢巾町市街化調整区域における土地利用方針に示した市街化調整区域における地区計画制度の有効な活用が図られるよう、地区計画の考え方を示すことにより、市街化調整区域における良好な環境の維持及び土地利用の形成に寄与することを目的とします。

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

地区計画は、「市街化を抑制する区域」という市街化調整区域の原則を変えるものではなく、策定にあたっては、実現する土地利用により周辺の市街化を促進することがないことに加え、本町の豊かな自然・田園環境を損ねることなく、その魅力を可能な限り引き出すものとします。

(2) 上位計画等との整合

地区計画は、本町が定める上位計画と整合するもので、「矢巾町総合計画基本構想」や「矢巾町都市計画マスタープラン」、「矢巾町市街化調整区域における土地利用方針」等への位置づけがあり、かつ矢巾町開発審査会で内容を検討したうえで、本町と岩手県による内容調整が整ったものとします。

(3) 適切な規模の確保

地区計画は、個別の開発を実現することが目的のものではなく、街区単位で、本町にとって望ましい土地利用に誘導するための手段です。このため、原則として、それぞれの類型ごとに定めた適切な規模（面積）を満たさない地区計画を定めることはできません。

(4) 周辺への影響抑制

地区計画により実現する土地利用は、周辺の生活環境、自然環境と調和し、景観に配慮したものがが必要です。併せて、給排水計画や周辺道路の交通容量に支障をきたさない範囲で行われる必要があります。

また、地区計画策定後に開発行為が想定される場合は、本ガイドラインに示す事項以外に、開発行為に係る協議等で必要となる事項（道路・緑地・公園・調整池等）についても、実現性を担保しなければなりません。

(5) 地区計画を定めることができない区域

地区計画の区域には、原則として次に掲げる区域等を含むことができません。

- ・ 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

(6) 地区計画等建築基準法条例の制定

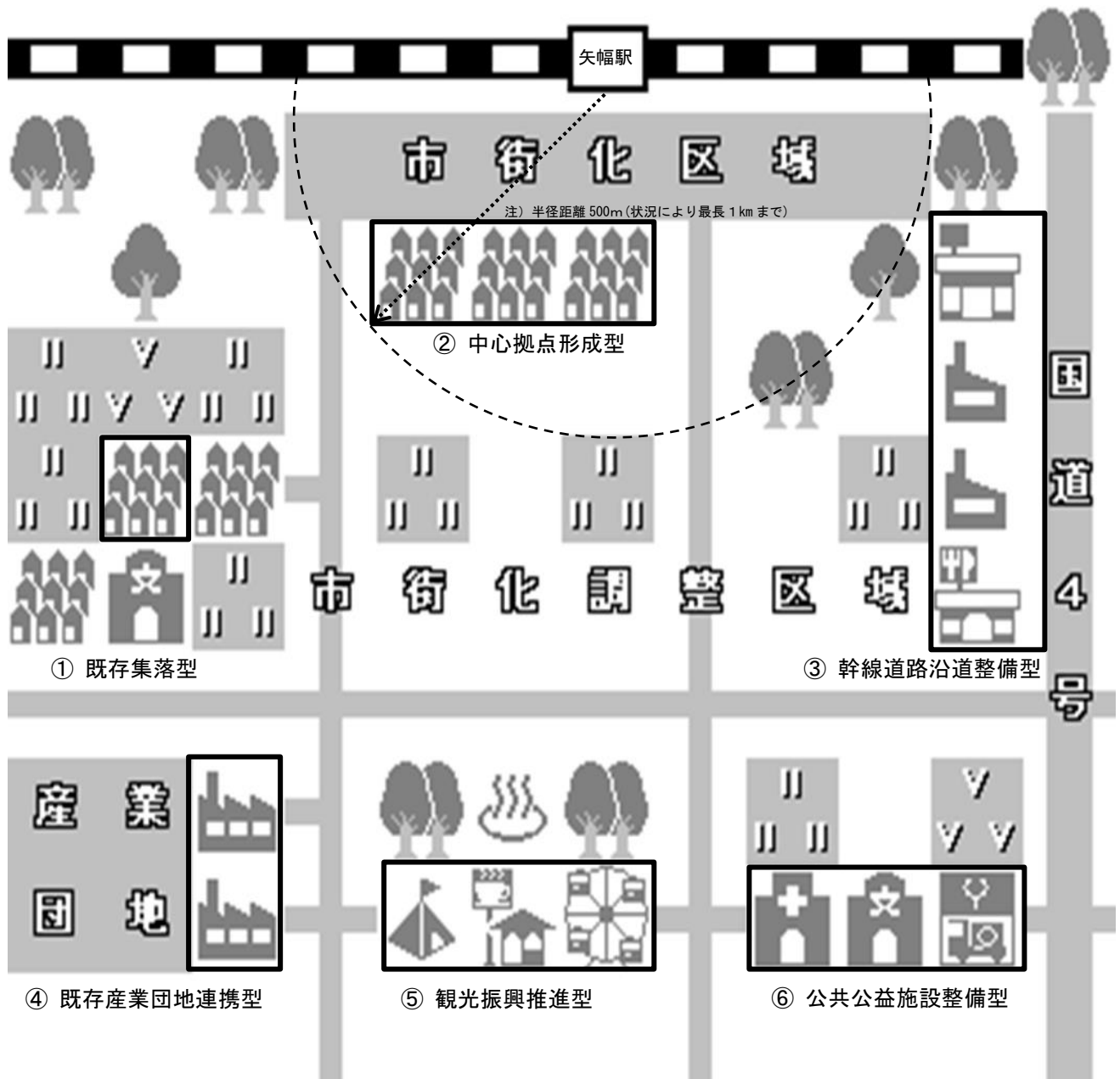
地区計画により誘導する望ましい街並みの実現が確実に図られるよう、必要がある場合は地区計画の策定に合わせて、建築基準法第68条の2の規定に基づく条例を制定します。

(7) 地区計画の類型

市街化調整区域の土地利用方針に基づく地区計画は、運用が想定されるものとして次の6類型を示します。

	土地利用方針	地区計画類型
①	既存集落の維持・活性化	既存集落型
②	役場庁舎・駅周辺の土地利用の推進	中心拠点形成型
③	国道4号沿道の土地利用の推進	幹線道路沿道整備型
④	既存産業団地と連携する土地利用の推進	既存産業団地連携型
⑤	観光振興の土地利用の推進	観光振興推進型
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	公共公益施設整備型

地区計画類型のイメージ



* 地区計画設定区域

① 既存集落型

町立煙山小学校・不動小学校周辺は旧村中心地域で、住宅のほか、公共公益施設や市街化調整区域内住民の生活利便施設が集積立地しており、公共インフラも整っています。また、これと同等の集落が形成されている地域もあります。

この特性を活かし、既存集落の維持・活性化につながる土地利用を誘導しますが、新たな住民を受け入れる地域住民の意識・体制整備が必要であることから、地域住民の発意を基本とします。

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		大規模既存集落（町立煙山小・不動小周辺）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、接道要件		幅員6.5m以上の道路に接続する、0.5ha以上の区域
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、日常サービス店舗・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：1m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。

- ・都市計画法第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「地区計画」-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

② 中心拠点形成型

役場庁舎など行政機能が集積されている町民センターや公共交通拠点である矢幅駅周辺については、本町が目指すコンパクトな中心市街地を形成する土地利用の可能性を有しています。

この特性を活かし、生活利便性があり、誰もが暮らしやすい良好な住宅地整備を誘導します。

実現を図る土地利用方針		役場庁舎・駅周辺の土地利用の推進
決定できる区域		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
決定に必要な規模、接道要件		幅員6.5m以上の道路に接続する、1ha以上の区域
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
	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㎡以上を基本として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：1m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。

- ・都市計画法第12条の5第1項第2号イ
- ・都市計画運用指針Ⅳ-2-1-Ⅱ)-G「地区計画」-2-(2)-①-1)-a・d
- ・盛岡広域都市計画区域マスタープランⅢ-1-5)-④

③ 幹線道路沿道整備型

本町における代表的な広域幹線道路であり、東日本を縦断する国道4号の沿道について、その潜在能力や機能を発揮する業務施設や観光施設、沿道サービス施設等、人や物の行き交う道路の特性を活かすことができる施設の立地を誘導します。

実現を図る土地利用方針	国道4号沿道の土地利用の推進	
決定できる区域	国道4号に接する区域	
決定に必要な規模、接道要件	国道4号に接する、0.5ha以上の区域	
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。

- ・都市計画法第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「地区計画」-2-(2)-①-1)-a・d、②-2)
- ・盛岡広域都市計画区域マスタープランⅢ-1-5)-④

④ 既存産業団地連携型

既存産業団地の隣接地及び市街化調整区域内の産業拠点である西部工業団地については、東北縦貫自動車道や広域幹線道路との利便性が高く、既存の産業集積との業務的な連携を図ること、あるいは既存工場等の拡張用地として活用することで、さらなる産業振興につながる可能性を有しています。

この特性を活かし、本町の産業振興に資する施設の立地を誘導します。

実現を図る土地利用方針	既存産業団地と連携する土地利用の推進	
決定できる区域	既存産業団地に隣接する区域及び西部工業団地の区域	
決定に必要な規模、接道要件	幅員 9 m以上の道路に接続する、1 ha 以上の区域	
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 m ² 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。	

- ・都市計画法第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「地区計画」-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)-④

⑤ 観光振興推進型

南昌自然公園を中心とする本町観光エリアは、施設撤退などによる衰退が見られますが、新たな観光資源や見込まれる交流人口の増加などを活かした観光エリアの再生が望まれていることから、多種多様な観光事業に対応し、まちの活性化に結びつく施設の立地を誘導します。

実現を図る土地利用方針	観光振興の土地利用の推進	
決定できる区域	矢巾町総合計画基本構想の観光レクリエーションゾーン	
決定に必要な規模、接道要件	観光振興計画に照らして適切に定める。	
地区整備計画	建物等の用途の制限	観光振興計画による施設
	容積率の最高限度	土地利用に合わせて、適切な数値を定める。
	建ぺい率の最高限度	土地利用に合わせて、適切な数値を定める。
	敷地面積の最低限度	土地利用に合わせて、適切な数値を定める。
	壁面の位置の制限	土地利用に合わせて、適切な数値を定める。
	建築物等の高さの最高限度	土地利用に合わせて、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。

・都市計画法第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「地区計画」-2-(2)-①-1)-a・d、②-1)・3)

⑥ 公共公益施設整備型

矢巾町総合計画などの上位計画や行政諸計画に位置付けられた公共公益施設の面的整備を行う区域について、地区計画を定めることにより、適切な土地利用を誘導します。

実現を図る土地利用方針	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	
決定できる区域	上位計画等に位置付けられた区域	
決定に必要な規模、接道要件	3 ha 以上の区域を基本として、上位計画等に照らして適切に定める。	
地区整備計画	建物等の用途の制限	上位計画等による施設
	容積率の最高限度	土地利用に合わせて、適切な数値を定める。
	建ぺい率の最高限度	土地利用に合わせて、適切な数値を定める。
	敷地面積の最低限度	土地利用に合わせて、適切な数値を定める。
	壁面の位置の制限	土地利用に合わせて、適切な数値を定める。
	建築物等の高さの最高限度	土地利用に合わせて、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。

・都市計画法第12条の5第1項第2号イ

・都市計画運用指針Ⅳ-2-1-Ⅱ)-G「地区計画」-2-(2)-①-1)-c

3 地区計画原案の提案・申出の方法

地区計画は、地区内の住民等にとっての良好な市街地環境の形成または保全のための計画であるという性質から、都市計画法第16条第3項の規定により、地区住民等の関係権利者による原案の申出制度を設けることができ、これに基づき本町では、「地区計画等の案の作成手続に関する条例」を定めています。

また、住民等がまちづくりや都市計画に主体的かつ積極的な参加を促すために、地区計画を含む都市計画の決定・変更について、法第21条の2の規定による都市計画の提案制度が設けられており、この制度を有効に活用するために本町では、「矢巾町都市計画提案の手続に関する要綱」を定めています。

これら両制度とも地区計画原案の提案・申出は可能ですが、市街化調整区域の性質からすると、周辺地域環境との調和・調整を図る都市計画提案制度を活用して手続きをすることが適当であると考えられることから、市街化調整区域の地区計画の設定については、都市計画提案制度により対応することを原則とします。

ただし、事前に本町と十分な協議調整を図っているものについては、この限りではありません。

なお、市街化調整区域の地区計画原案の提案に係る都市計画提案制度の概要については、次のとおりです。

(1) 提案主体

地区計画原案を含む都市計画提案をできる者は、次のいずれかに該当する者となります。

- ① 都市計画提案を行おうとする区域の土地所有者又は借地権者
- ② まちづくりの推進を図る活動を目的とする特定非営利活動法人
- ③ 一般社団法人若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

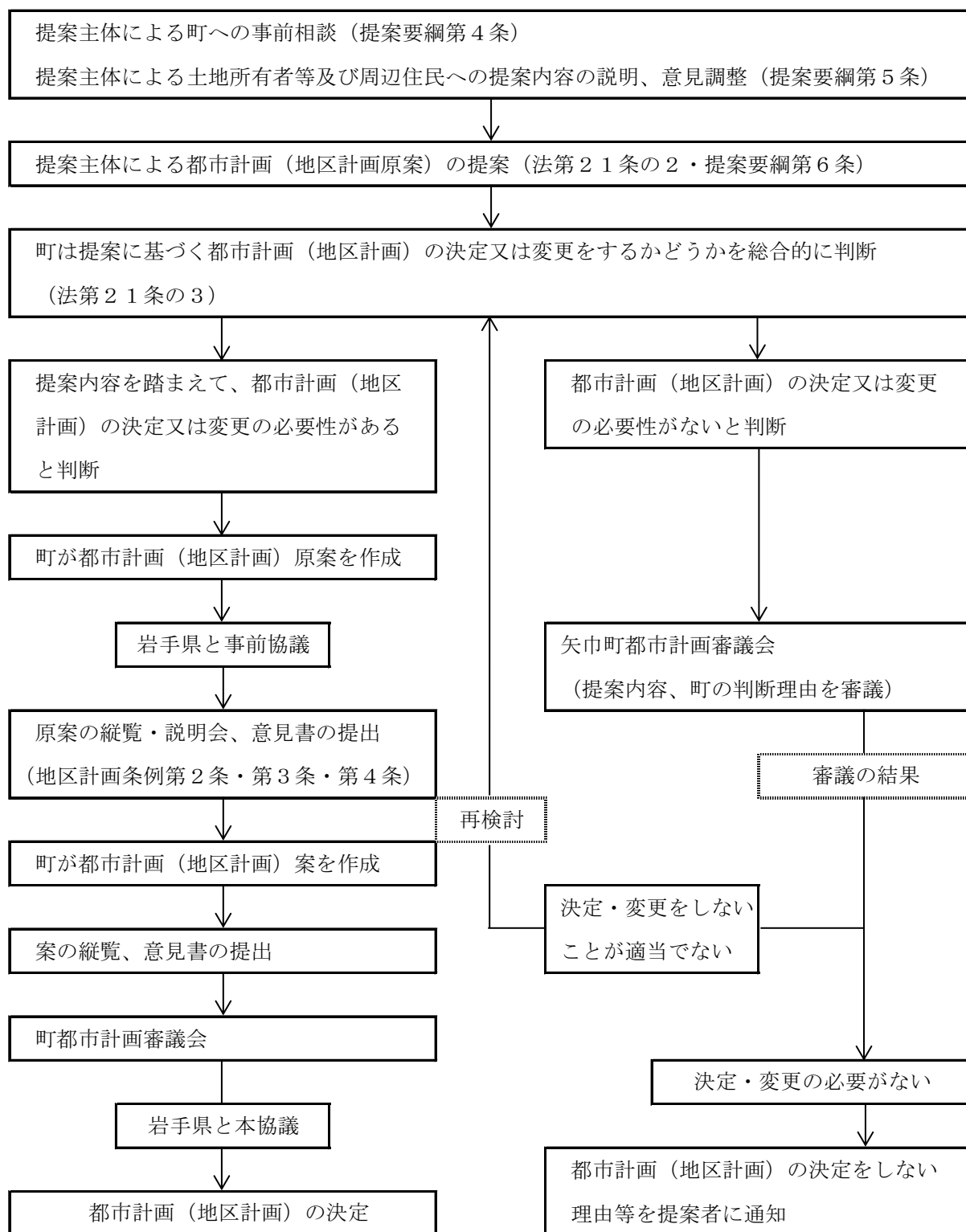
(2) 提案要件

提案を行うためには、次の要件を満たすことが必要です。

- ① 提案する区域が、一体として開発・整備し、保全すべき区域としてふさわしい、本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、矢巾町総合計画、国土利用計画矢巾町計画、盛岡広域都市計画区域マスタープラン、矢巾町都市計画マスタープラン等との整合性を有するものであること。
- ③ 提案する区域内の土地の所有者等及び土地の所有者等の有する区域内の土地の地籍の合計のそれぞれ3分の2以上の同意を得ていること。

(3) 提案制度の手続き

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

* 提案要綱：矢巾町都市計画提案の手続に関する要綱

* 地区計画条例：矢巾町地区計画等の案の作成手続に関する条例