

岩手県の都市計画

— 概要編 —

2025

岩手県県土整備部都市計画課

岩手県のすがた

●沿 革

古代の本県は、陸奥国の北部に属し、蝦夷（えみし）の住む未開な土地とされてきました。奈良時代後期から征夷開拓事業が大規模に進められ、坂上田村麻呂によって胆沢城、志波城が築かれ本県開発の母体的な役割を果たしました。

平安時代の後期に入ると、安倍氏や清原氏など地元の勢力が強くなりますが、「前九年の役」・「後三年の役」を経て、源義家を助けた藤原清衡は奥羽の地を領し、平泉に居館を構え、藤原四代の栄華を現出させました。

源頼朝が藤原氏を滅ぼした後は、部下将士に領土が配分され、戦国時代を経て、江戸時代には、本県の北部を南部氏が、南部を伊達氏が領していました。

明治時代になって廃藩置県が行われ、さまざまな変遷を経て、明治9年に現在の県域が確定しました。第二次大戦後の岩手県は、木材伐採や災害のため荒廃してしまいましたが、県土の復興と県民生活の安定向上を図るため各種事業による総合開発が推進され、1970年以降には、東北縦貫自動車道、花巻空港や東北新幹線の開業など交通体系が整備されるとともに、地域の個性を活かした振興が図られ、現在の岩手の姿を築きましたが、平成23年3月に発生した東日本大震災津波により沿岸部を中心に大きな被害を受けたことから、早期の復興が求められています。



●地 勢

岩手県は本州の北東部に位置し、東西約122km、南北約189kmと南北に長い楕円の形をしています。その広さは北海道に次ぐ面積であり、日本の面積の4%を占めています。

本県の内陸部の大部分は山岳丘陵地帯で占められ、西側には秋田県との県境に奥羽山脈があり、これと平行して東部には北上高地が広がっています。そして、この二つの山系の間を北上川が南に流れ、その流域に平野が広がっています。

沿岸部は、宮古市より北では、典型的な隆起海岸で、海食崖や海岸段丘が発達しています。一方、宮古市より南側は北上高地の裾野が沈水してできた、日本における代表的なリアス式海岸で、対照的な景観をみせ、久慈市以南の海岸線は三陸復興国立公園に指定されています。

●気 候

岩手県の気候は、地理的条件により地域によって特徴ある気候となっています。

奥羽山脈の山沿い地方は、冬に雪の多い日本海側の気候を示し、北上高地は高原性、盆地性の気候を示します。

また、北上川沿いの平野部は、全般的に冬は寒さがきびしく、夏は暑い内陸性の気候を示します。

沿岸部では寒暖両流の影響を受ける海洋性の気候を示しますが、宮古市以北では寒流の影響のため全般的に気温が低く、特に夏には「やませ」の影響を受けて冷湿な気候となることが特徴です。

目次

第1章 都市計画とは？

1. まちづくりのルール	1
2. 都市計画区域	1

第2章 都市計画で決めること

1. マスタープラン	2
(1) 都市計画区域マスタープラン	2
(2) 市町村都市計画マスタープラン	3
(3) 立地適正化計画	3
(4) 緑の基本計画	3
2. 都市計画の内容	4
3. 土地利用	5
(1) 区域区分（市街化区域及び市街化調整区域）	5
(2) 地域地区	5
4. 都市施設	11
(1) 交通施設	11
(2) 公園・緑地等	13
(3) 下水道	15
(4) その他の都市施設	16
5. 市街地開発事業	18
(1) 土地区画整理事業	18
(2) 市街地再開発事業	19
6. 地区計画	20

第3章 都市計画の定め方

1. 都市計画に関する調査	21
(1) 都市計画基礎調査	21
(2) 街路交通調査	21
2. 都市計画の決定・変更	22
3. 都市計画の提案	24

第4章 都市計画事業と開発許可制度

1. 都市計画事業	25
(1) 都市計画事業認可の手続き	25
(2) 都市計画制限	25
2. 開発許可制度	26

第5章 景観づくり

1. 景観法の概要	27
2. 「岩手県景観計画」6つの柱	28

第1章 都市計画とは？

1. まちづくりのルール

都市には、大勢の人が集まり、働き、学び、遊び、そして生活しています。大勢の人が生活している都市では、土地の使い方や建物の建て方に、共通のルールを定め、それをお互いに守っていかねばなりません。

また、都市で生活する上で、道路、公園、下水道などまちの機能を維持するため公共施設は欠かせません。このようなみんなに共通の都市施設は、住宅などの分布、人や物の流れ、他の都市との関係などを考えて、あらかじめ計画を立て、それに従って整備していく必要があります。

さらに、新しいまちをつくったり、古くなったまちをつくり直したりするには、まち全体の中でその地区の役割などを考え、計画的に進める必要があります。

このような土地の使い方や建物の建て方についてのルールをはじめ、まちづくりに必要な多くのことがらを、相互の関係を考えながら定めているのが「都市計画」です。

2. 都市計画区域

都市計画区域は、土地利用の状況及び見通し、地形等の自然的条件、通勤通学圏等の日常生活圏、主要な交通施設の設置状況等からみて、一体の都市として捉える必要がある区域について定めます。

本県の都市計画区域は、昭和5年4月15日の旧都市計画法による盛岡市の指定以来、県下の主要市町村が順次指定を受けており、令和7年3月31日現在で21都市計画区域14市10町1村に及んでいます。また、都市計画区域内人口は、令和7年3月31日現在で9,393千人、県内総人口の約83%に達し、区域面積は246,869haで全県面積の約16%を占めています。

<都市計画区域の指定方針>

次の5つの視点から総合的に判断し、一体の都市として整備、開発及び保全する必要がある区域を指定すること。

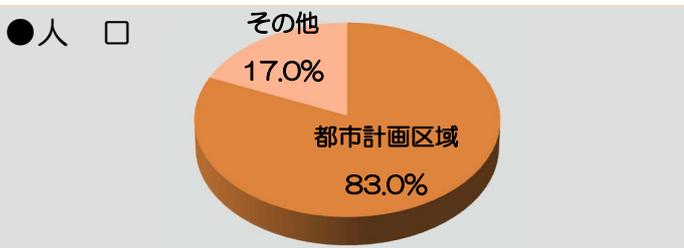
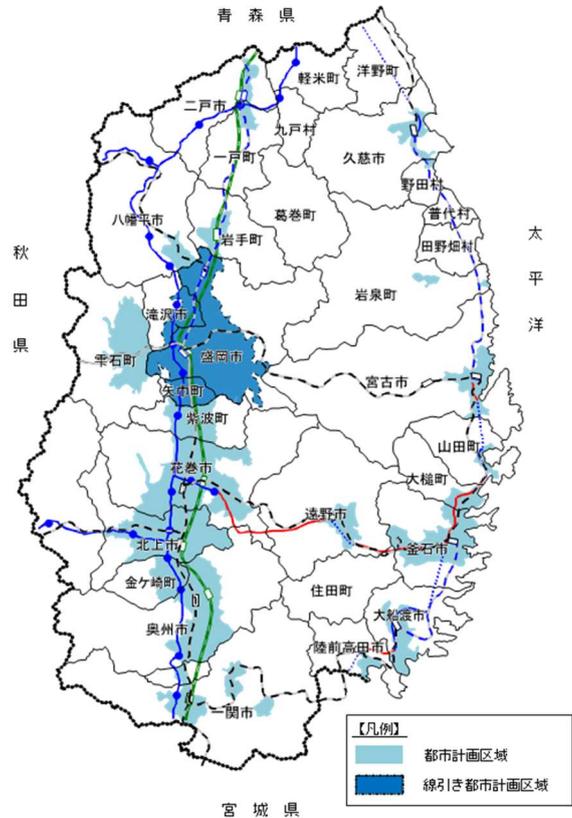
- ①土地利用の状況及び見通し
- ②地形等の自然的条件
- ③通勤・通学等の日常生活圏
- ④主要な交通施設の設置状況
- ⑤社会的、経済的な区域の一体性等

“これからのまちづくり”

住民は、一人ひとりがまちづくりの主役であり、行政と協働・連携してまちづくりを推進していかねばなりません。

行政は、住民自らの主体的なまちづくりへの参画を促進するため、都市計画制度についての住民の理解を深めるとともに、まちづくりに参画しやすい環境を整備するため、都市計画に関する知識の普及と情報の提供に努めていきます。

【岩手県都市計画区域略図】



第2章 都市計画で決めること

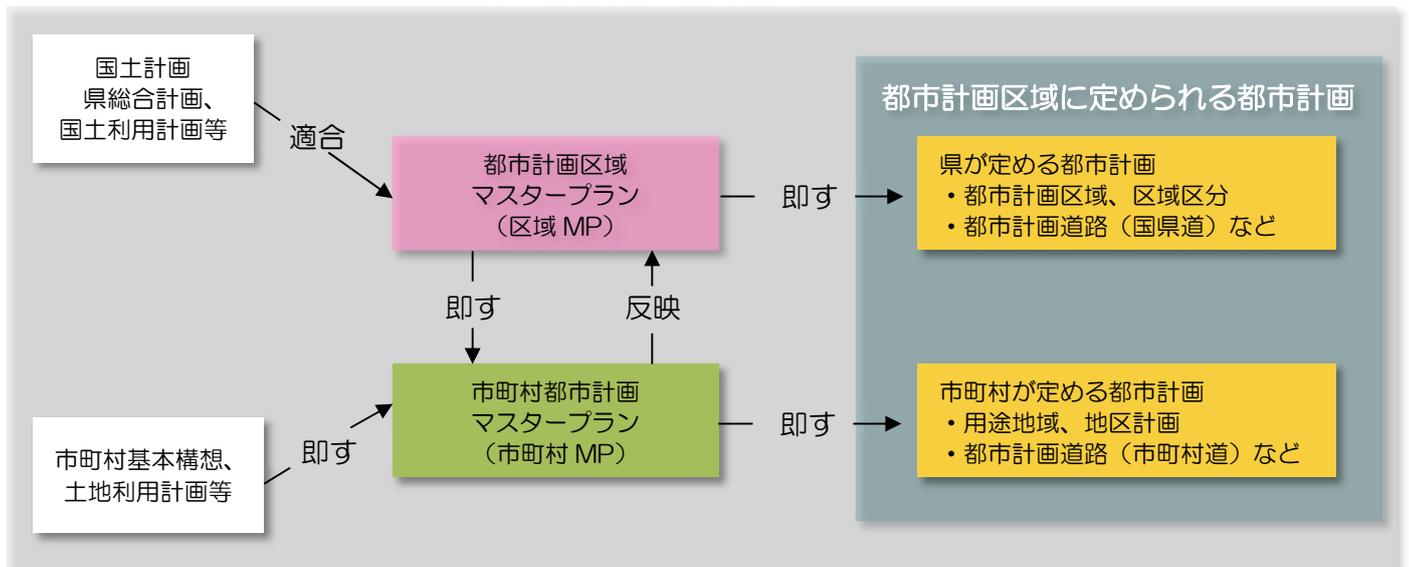
1. マスタープラン

(1) 都市計画区域マスタープラン

都市計画区域マスタープラン（「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」）は、これからの土地利用のあり方や、道路、公園、下水道等都市に必要な公共施設の整備など、「将来のまちづくりの方針」を示すもので、都市計画区域ごとに定めることとなっています。

本県では、県内に 21 ある都市計画区域ごとに取りまとめた「都市計画区域マスタープラン」を策定しており、各都市計画区画で定める都市計画は、このマスタープランに即して定めることとされています。

制度的関係性の模式図



都市計画区域マスタープラン

都市計画区域(指定市町村)	都市計画区域の将来像
盛岡広域 (盛岡市・滝沢市・矢巾町)	豊富な自然環境に恵まれ、歴史と文化の香りに満ちた、東北の拠点都市
釜石(釜石市)	人と技術が輝く海と緑の交流拠点都市
宮古(宮古市)	森・川・海の自然と共生し、活力に満ちた交流拠点都市
北上(北上市)	自然・文化・技術を活かした持続可能な連携都市
花巻(花巻市)	活力と交流を創造する快適都市イーハトーブはなまき
大船渡(大船渡市)	三陸リアスの海洋拠点都市
一関(一関市・平泉町)	自然、歴史・文化を伝え、活力あふれる交流拠点都市
奥州(奥州市)	希望と活力にあふれ歴史を感じられる田園に囲まれた健康文化都市
遠野(遠野市)	大自然にいだかれた民話の里の田園交流都市
久慈(久慈市・野田村)	風にそよぐ安心・快適な交流拠点都市
陸前高田(陸前高田市)	健康で文化の薫る海浜交流都市
二戸(二戸市)	快適環境を備えた北岩手の交流拠点都市
八幡平(八幡平市)	自然に包まれた快適環境都市
大槌(大槌町)	水と緑を活かしたこだわりのある美しい都市(まち)
紫波(紫波町)	共生・協働・交流により発展する快適環境都市
岩泉(岩泉町)	森にいだかれた交流都市
山田(山田町)	美しい海と共に人々が働き・憩う生活交流都市
金ケ崎(金ケ崎町)	緑豊かで職・住・遊の近接した田園産業都市
一戸(一戸町)	人と自然と交流を育む都市(まち)いちのへ
岩手(岩手町)	豊かな自然と調和した環境共生都市
雫石(雫石町)	恵まれた自然とゆとりある生活環境を活かしたまち

(2) 市町村都市計画マスタープラン

市町村都市計画マスタープラン（「市町村の都市計画に関する基本的な方針」）とは、具体の都市計画の指針として地区別の将来のあるべき姿をより具体的に明示し、地域における都市づくりの課題とこれに対応した整備等の方針を明らかにするもので、市町村の基本構想や、県が定める都市計画区域マスタープランに即して、都市計画区域をもつ市町村が定めるものです。

市町村都市計画マスタープランの策定にあたっては、市町村が創意工夫のもとに住民の意見を反映させ定めることとされており、都市計画をはじめとするまちづくりの施策の基本となるものです。

(3) 立地適正化計画

立地適正化計画は、市町村が都市全体の観点から策定する、居住機能や福祉・医療・商業等の都市機能の立地、公共交通の充実等に関する包括的なマスタープランです。

立地適正化計画は、市町村の都市計画に関する基本構想、都市計画区域マスタープランに即するとともに市町村都市計画マスタープランとの調和が保たれたものでなければなりません。

また、立地適正化計画は、都市全体を見渡したマスタープランとしての性質を持つものであることから、都市計画法に基づく市町村都市計画マスタープランの一部とみなされます。

本県では、盛岡市、宮古市、北上市、花巻市、奥州市、二戸市、紫波町、山田町、雫石町が作成・公表しています。

(4) 緑の基本計画

緑の基本計画は、市町村が緑地の保全や緑化の推進に関して、その将来像、目標、施策などを定めるものです。

これにより、緑地の保全及び緑化の推進を総合的、計画的に実施することができます。本県では、10市町で策定済みです。

<計画の内容>

◇緑地の保全及び緑化の目標

◇緑地の保全及び緑化の推進のための施策に関する事項

※地方公共団体の設置に係る都市公園の整備方針その他保全すべき緑地の確保及び緑化の推進に関する事項（注）

※特別緑地保全地区内の緑地の保全に関する事項

※緑地保全地域及び特別緑地保全地区以外の区域であって重点的に緑地の保全に配慮を加えるべき地区並びに当該地区における緑地の保全に関する事項

※緑化地域における緑化の推進に関する事項

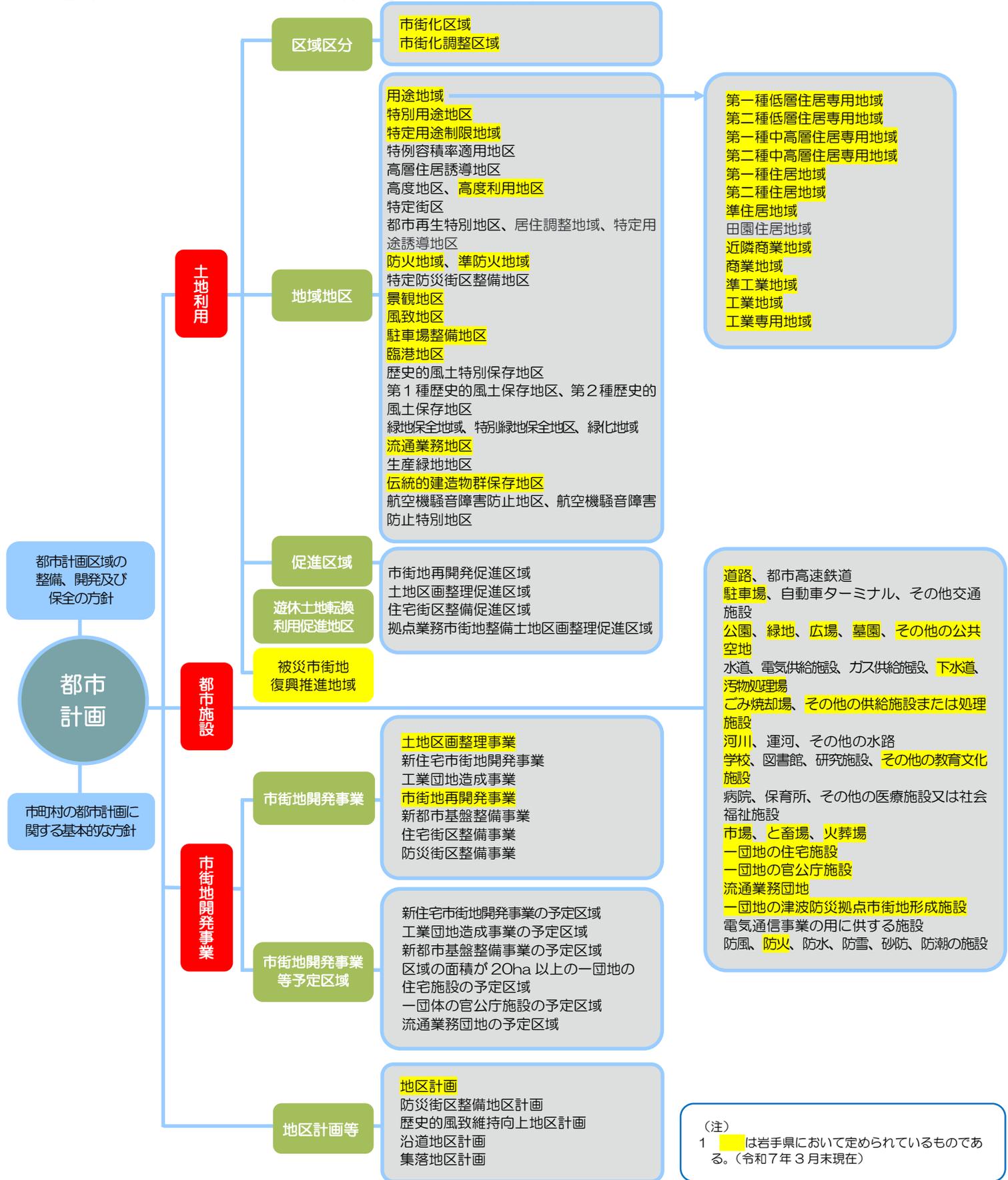
※緑化地域以外の区域であって重点的に緑化の推進に配慮を加えるべき地区及び当該地区における緑化の推進に関する事項

（※印の事項については必要に応じて定めます。）

注：緑の基本計画に都市公園の整備の方針を定めた場合には、緑の基本計画に即して都市公園を設置することとされています。（都市公園法第3条第2項）

2. 都市計画の内容

都市計画の内容は、大きく三つに分けることができます。一つは市街化区域、市街化調整区域や用途地域、大規模な災害により被災した区域で、早期に健全な復興を図ることなど土地利用に関するもの、二つ目は道路・公園・下水道など都市施設に関するもの、三つ目は、土地区画整理事業、市街地再開発事業など市街地開発事業に関するものです。さらに地区レベルのまちづくりの計画である地区計画等を加え、都市の健全な発展と秩序ある整備を図るため、必要なものを一体的総合的に定めます。



3. 土地利用

(1) 区域区分（市街化区域及び市街化調整区域）

区域区分とは、無秩序な市街化を抑制し、計画的な市街化を図るため、市街地として積極的に整備、開発する区域である市街化区域と市街化を抑制する区域である市街化調整区域とを区分する制度です。

本県では、昭和45年に盛岡広域都市計画区域（盛岡市、滝沢市、矢巾町）について定められています。

●市街化区域

市街化区域は、すでに市街地を形成している区域及びおおむね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域です。ここでは、用途地域が指定され、また、都市施設の整備、市街地開発事業などが積極的に行われます。

(2) 地域地区

●用途地域

人口や産業が集中しさまざまな活動が行なわれる都市では、規制を行わず放置しておく、いろいろな用途や形態の建築物が無秩序に混在し、生活環境の悪化を招くとともに、都市機能の低下等が起こる恐れがあります。そのため、都市における建築物の用途、形態、建蔽率、容積率等についてお互いに守るべき一定のルールを定めたものが用途地域に関する都市計画です。

本県では21都市計画区域、25市町村において定められています。



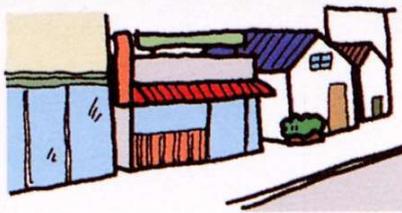
【盛岡市 空中写真（盛岡広域都市計画土地利用現況調査から）】

第一種低層住居専用地域



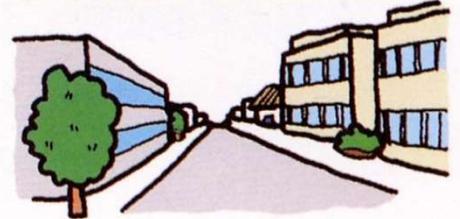
低層住宅のための地域です。小規模なお店や事務所をかねた住宅や、小中学校などが建てられます。

第二種低層住居専用地域



主に低層住宅のための地域です。小中学校などのほか、150㎡までの一定のお店などが建てられます。

第一種中高層住居専用地域



中高層住宅のための地域です。病院、大学、500㎡までの一定のお店などが建てられます。

第二種中高層住居専用地域



主に中高層住宅のための地域です。病院、大学などのほか、1,500㎡までの一定のお店や事務所など必要な利便施設が建てられます。

第一種住居地域



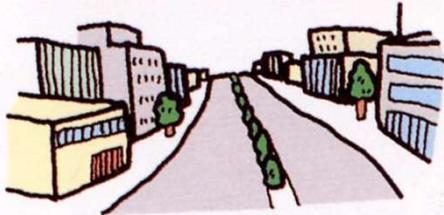
住居の環境を守るための地域です。3,000㎡までの店舗、事務所、ホテルなどは建てられます。

第二種住居地域



主に住居の環境を守るための地域です。店舗、事務所、ホテル、カラオケボックスなどは建てられます。

準住居地域



道路の沿道において、自動車関連施設などの立地と、これと調和した住居の環境を保護するための地域です。

田園住居地域



農業と調和した低層住宅の環境を守るための地域です。住宅に加え、農産物の直売所などが建てられます。

近隣商業地域



まわりの住民が日用品の買物などをするための地域です。住宅や店舗のほか小規模の工場も建てられます。

商業地域



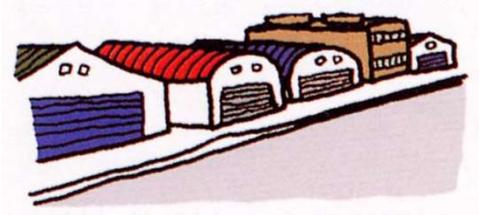
銀行、映画館、飲食店、百貨店などが集まる地域です。住宅や小規模の工場も建てられます。

準工業地域



主に軽工業の工場やサービス施設等が立地する地域です。危険性、環境悪化が大きい工場のほかは、ほとんど建てられません。

工業地域



どんな工場でも建てられる地域です。住宅やお店は建てられますが、学校、病院、ホテルなどは建てられません。

工業専用地域



工場のための地域です。どんな工場でも建てられますが、住宅、お店、学校、病院、ホテルなどは建てられません。

●用途地域等内の建築物の用途制限（建築基準法第48条、同法別表第2による）

用途地域等内の建築物の用途制限		第一種低層住居専用地域	第二種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	第二種中高層住居専用地域	第一種住居地域	第二種住居地域	準住居地域	田園住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業地域	工業専用地域	白地	備考
住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
兼用住宅で、非住宅部分の床面積が、50㎡以下かつ建築物の延べ面積の2分の1未満のもの		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	非住宅部分の用途制限あり
店舗等	店舗等の床面積が150㎡以下のもの	×	①	②	③	○	○	○	①	○	○	○	○	④	○	① 日用品販売店舗、喫茶店、理髪店及び建具屋等のサービス業店舗のみ。2階以下。 ② ①に加えて、物品販売店舗、飲食店、損保代理店・銀行の支店・宅地建物取引業等のサービス業店舗のみ。2階以下。 ③ 2階以下。 ④ 物品販売店舗、飲食店を除く。 ⑤ 農産物直売所、農家レストラン等に限る。
	店舗等の床面積が150㎡を超え、500㎡以下のもの	×	×	②	③	○	○	○	⑤	○	○	○	○	④	○	
	店舗等の床面積が500㎡を超え、1,500㎡以下のもの	×	×	×	③	○	○	○	×	○	○	○	○	④	○	
	店舗等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの	×	×	×	×	○	○	○	×	○	○	○	○	④	○	
	店舗等の床面積が3,000㎡を超え、10,000㎡以下のもの	×	×	×	×	×	○	○	×	○	○	○	○	④	○	
店舗等の床面積が10,000㎡を超えるもの		×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	×	×	×		
事務所等	事務所等の床面積が150㎡以下のもの	×	×	×	▲	○	○	○	×	○	○	○	○	○	○	▲2階以下
	事務所等の床面積が150㎡を超え、500㎡以下のもの	×	×	×	▲	○	○	○	×	○	○	○	○	○	○	
	事務所等の床面積が500㎡を超え、1,500㎡以下のもの	×	×	×	▲	○	○	○	×	○	○	○	○	○	○	
	事務所等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの	×	×	×	×	○	○	○	×	○	○	○	○	○	○	
事務所等の床面積が3,000㎡を超えるもの		×	×	×	×	○	○	○	×	○	○	○	○	○	○	
ホテル、旅館		×	×	×	×	▲	○	○	×	○	○	○	×	×	○	▲3,000㎡以下
遊技施設・風俗施設	ボウリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、パッティング練習場等	×	×	×	×	▲	○	○	×	○	○	○	○	×	○	▲3,000㎡以下
	カラオケボックス等	×	×	×	×	×	▲	▲	×	○	○	○	▲	▲	▲	▲10,000㎡以下
	麻雀屋、ばちこ屋、射的場、馬券・車券販売所等	×	×	×	×	×	▲	▲	×	○	○	○	▲	×	▲	▲10,000㎡以下
	劇場、映画館、演芸場、観覧場	×	×	×	×	×	○	①	×	○	○	○	×	×	②	①客席200㎡未満 ②客席10,000㎡以下
	キャバレー、ダンスホール等、個室付浴場等	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	▲	×	×	○	▲個室付浴場等を除く
公共施設・病院・学校等	幼稚園、小学校、中学校、高等学校	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	×	○	
	大学、高等専門学校、専修学校等	×	×	○	○	○	○	○	×	○	○	○	×	×	○	
	図書館等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	○	
	巡査派出所、一定規模以下の郵便局等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	神社、寺院、教会等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	病院	×	×	○	○	○	○	○	×	○	○	○	×	×	○	
	公衆浴場、診療所、保育所等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	○	
	老人福祉センター、児童厚生施設等	▲	▲	○	○	○	○	○	▲	○	○	○	○	○	○	▲600㎡以下
	自動車教習所	×	×	×	×	▲	○	○	×	○	○	○	○	○	○	▲3,000㎡以下
工場・倉庫等	単独倉庫（附属倉庫を除く）	×	×	▲	▲	▲	▲	○	×	○	○	○	○	○	○	▲300㎡以下 2階以下
	建築物附属自動車倉庫 ①②③については、建築物の延べ面積の1/2以下かつ備考欄の記載の制限	①	①	②	②	③	③	○	①	○	○	○	○	○	○	① 600㎡以下 1階以下 ② 3,000㎡以下 2階以下 ③ 2階以下
	※一団地の敷地内について別に制限有り															
	倉庫兼倉庫	×	×	×	×	×	×	○	×	○	○	○	○	○	○	
	畜舎（15㎡を超えるもの）	×	×	×	×	▲	○	○	×	○	○	○	○	○	○	▲3,000㎡以下
	パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服店、畳屋、建具屋、自転車店等で作業場の床面積が50㎡以下	×	▲	▲	▲	○	○	○	▲	○	○	○	○	○	○	原動機の制限あり、▲2階以下
	危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場	×	×	×	×	①	①	①	×	②	②	○	○	○	○	原動機・作業内容の制限あり 作業場の床面積
	危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場	×	×	×	×	×	×	×	×	②	②	○	○	○	○	①50㎡以下 ②150㎡以下
	危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	
	危険性が大きい又は著しく環境を悪化させるおそれがある工場	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	
自動車修理工場	×	×	×	×	①	①	②	×	③	③	○	○	○	○	作業場の床面積 ①50㎡以下 ②150㎡以下 ③300㎡以下 原動機の制限あり	
火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量	量が非常に少ない施設	×	×	×	①	②	○	○	×	○	○	○	○	○	○	①1,500㎡以下 2階以下 ②3,000㎡以下
	量が少ない施設	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	
	量がやや多い施設	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	
	量が多い施設	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	
卸売市場、火葬場、と畜場、汚物処理場、ごみ焼却場等		都市計画区域内については、原則、都市計画決定が必要														

注）本表は、建築基準法別表第二の概要であり、すべての制限について掲載したものではありません。

●用途地域の形態制限

※1 都市計画で定めた数値 ※2 特定行政庁が定めた数値 ※3 地方公共団体の条例で定めた制限内容

項目		用途地域											地域の指定のない区域	都市計画区域内で用途	
		第一種低層住居専用地域	第二種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	第二種中高層住居専用地域	第一種住居地域	第二種住居地域	準住居地域	田園住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域			工業地域
容積率(%)		200 150 100 80 60 50	500 400 300 200 150 100	500 400 300 200 150 100	500 400 300 200 150 100	200 150 100 80 60 50	500 400 300 200 150 100	1300 1200 1100 1000 900 800 700 600 500 400 300 200	500 400 300 200 150 100	400 300 200 150 100	400 300 200 150 100	400 300 200 150 100	※1	※2	
建蔽率(%)		60 50 40 30	80 60 50	80 60 50	80 60 50	60 50 40 30	60 50 40 30	80 60 50	80 60 50	60 50 40 30	60 50 40 30	70 60 50 40	※1	※1	※2
外壁の後退距離(m)		1.5 1.0	※1	—	—	—	—	1.5 1.0	※1	—	—	—	—	—	—
敷地面積の最低限度		200 以下の数値 ※1													
高さの制限(m)		12 10	※1	—	—	—	—	12 10	※1	—	—	—	—	—	—
斜線制限	道路斜線	適用距離(m)	35 30 25 20		35 30 25 20		35 30 25 20		35 30 25 20		35 30 25 20		30 25 20		
		勾配	1.25	1.5 1.25		※2	1.25	1.5		1.5		1.5		1.5 1.25	※2
	隣地斜線	適用高さ(m)	31 20		31 20		31 20		31 20		31 20		31 20		
		勾配	—	2.5 1.25		※2	—	2.5		2.5		2.5		2.5 1.25	※2
	北側斜線	適用高さ(m)	5	10	—		5	—		—		—		—	
		勾配	1.25		—		1.25		—		—		—		—
日影規制 ※3	対象建築物		軒高7m以上 又は3階以上	高さ10m以上		軒高7m以上 又は3階以上	高さ10m以上	高さ10m以上	高さ10m以上	高さ10m以上	高さ10m以上	軒高7m以上 又は3階以上	高さ10m以上	高さ10m以上	
	測定面(m)		1.5	6.5 4 ※3		1.5	6.5 4 ※3	6.5 4 ※3	6.5 4 ※3	6.5 4 ※3	6.5 4 ※3	1.5	6.5 4	6.5 4	
	規制時間	敷地境界線より 5~10mの範囲	5 4 3	5 4		5 4 3	5 4 3	5 4 3	5 4 3	5 4 3	5 4 3	5 4 3	5 4 3	5 4 3	
		10m以上の範囲	3 2.5 2	3 2.5		3 2.5 2	3 2.5 2	3 2.5 2	3 2.5 2	3 2.5 2	3 2.5 2	3 2.5 2	3 2.5 2	3 2.5 2	

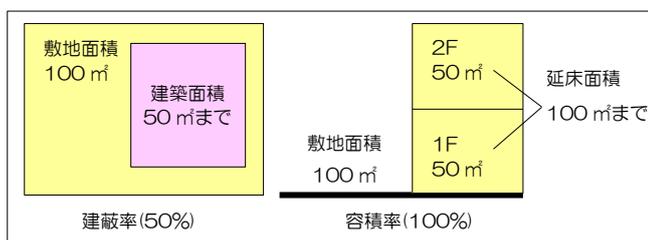
●建物の形態に関する制限

用途地域内では、建物の用途を制限するとともに、その形態に対しても制限を設けます。

主なものとしては、建蔽率、容積率があり、他に高さ制限、壁面後退距離などがあります。

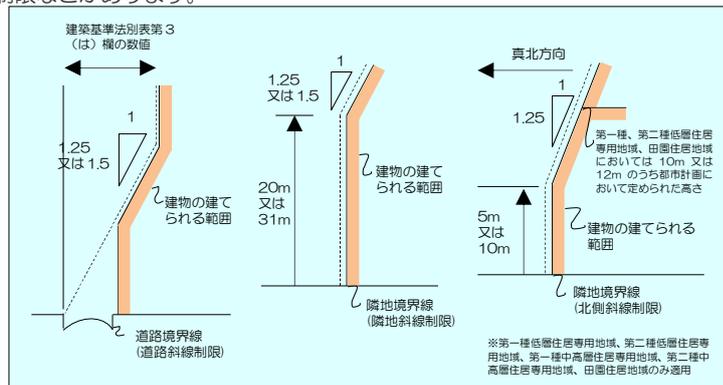
■建蔽率、容積率の制限<敷地面積 100㎡の場合>

- 建蔽率 50%のとき
建築面積の制限 100㎡×50%=50㎡まで
- 容積率 100%のとき
延床面積の制限 100㎡×100%=100㎡まで



■高さの制限

建築物の高さの制限については、道路斜線、隣地斜線、北側斜線、絶対高さの制限などがあります。



※道路斜線制限及び隣地斜線制限において、境界線から後退した建物については緩和規定あり。
※斜線制限により確保される、採光、通風等と同程度以上の採光、通風等が確保されるものとして、政令で定める基準に適合する建物については、各斜線制限は適用されない。

●特別用途地区

特別用途地区は、用途地域内において、地域の特性に応じた土地利用の増進、環境の保護等を図るため、基本となる用途を補完して定めるものです。

本県では、特別工業地区を盛岡市、奥州市で、特別業務地区を盛岡市、矢巾町、紫波町で、大規模集客施設制限地区を釜石市、花巻市、北上市、奥州市、遠野市、久慈市、山田町で定めています。



【特別業務地区（盛岡市、矢巾町）】

●特定用途制限地域

特定用途制限地域は、用途地域が定められていない土地の区域（市街化調整区域を除く。）内において、その良好な環境の形成等を行うことを目的として定めます。本県では、北上市、大槌町、陸前高田市で定めています。

●高度利用地区

高度利用地区は、建築物の敷地等の統合を促進し、敷地内に有効な空地を確保することで、土地の高度利用と都市機能の更新を図ることを目的として定めるものです。このため、この地区では、建築物の容積率の最高限度と最低限度、建蔽率の最高限度、建築面積の最低限度、壁面の位置の制限を定めています。

なお、都市再開発法に基づく市街地再開発事業は、高度利用地区内で行なわれることになっています。

本県では、盛岡市、北上市、奥州市で高度利用地区が定められています。

●防火地域・準防火地域

防火地域・準防火地域は、市街地の火災の危険を防ぐために定める地域です。これらの地域内にある建築物は、一定のものについて耐火建築物または準耐火建築物、あるいは防火構造にするなど、防火上の観点から規制を行っています。

防火地域は盛岡市、準防火地域は盛岡市、釜石市、宮古市、北上市、花巻市、大船渡市、一関市、奥州市、久慈市、陸前高田市で定められています。

●風致地区

風致地区は、都市の風致を維持するために定める地域で、自然的要素に富んだ土地の景観を残すことを目的としています。都市環境を維持し、都市内の自然を保護するため、建築物、土地の造成、樹木の伐採等について制限があります。

本県では、盛岡市と宮古市で定められています。



【風致地区（宮古市）】

風致地区における建物の形態制限

種 類	建蔽率	高さ制限	壁面後退
第1種風致地区	20%	8m	道路側 3m、その他 1.5m
第2種風致地区	30%	10m	道路側 2m その他 1m
第3種風致地区	30%	12m	
第4種風致地区	40%	15m	

●駐車場整備地区

駐車場整備地区は、自動車交通が集中し、混雑する地区で、駐車のための施設を設け、円滑な道路交通を確保することを目的として定めます。この地区では、一定規模以上の建築物を新築または増築等をしようとする場合、条例に基づいて、駐車施設を設けなければならないことになっています。

本県では、盛岡市、釜石市、一関市、北上市で定められています。

●臨港地区

臨港地区は、港湾を管理運営するために定める地区です。

本県では、釜石市、宮古市、大船渡市、久慈市で定められています。



【臨港地区（釜石市）】

●流通業務地区

流通業務地区は、流通業務市街地の整備に関する法律により幹線道路、鉄道等の交通施設の整備状況に照らして流通業務市街地として整備することが適当と認められる区域について、流通機能の向上及び道路交通の円滑化を図ることを目的として定められるものです。

本県では、花巻市で定められています。



【流通業務地区（花巻市）】

●伝統的建造物群保存地区

伝統的建造物群保存地区は、歴史的風致を形成している伝統的な建造物群及びこれと一体をなしてその価値を形成している環境を保存するため定められるものです。

本県では、金ケ崎町で定められています。



【伝統的建造物群保存地区（金ケ崎町）】

●景観地区

景観地区は、市街地の良好な景観の形成、維持を図ることを目的として定められるもので、建築物の形態意匠の制限、壁面の位置の制限等を定めることができます。

本県では、盛岡市、平泉町、陸前高田市で定められています。

●被災市街地復興推進地域

被災市街地復興推進地域は、大規模な火災や震災等により相当数の建築物が滅失した区域において、早期に健全な復興を図ることを目的として定めるものです。

本県では、平成23年3月に発生した東日本大震災津波により、釜石市、陸前高田市、大槌町で定められています。



【景観地区（平泉町）】

4. 都市施設

多くの人口や産業が集中する都市では、通勤・通学、買物、レクリエーションといった日常活動や商業・業務等の産業活動など様々な都市活動が営まれています。

これらの都市活動が円滑に行われるためには、都市の合理的な土地利用の実現とともに、道路・鉄道等の交通施設や公園・緑地、下水道、ごみ焼却場など様々な都市施設が必要です。

都市計画ではこのような都市の骨組みを形づくっている都市施設のうち必要なものについて位置、規模、構造などを定め、計画的に整備しています。また、将来の事業が円滑に実施できるよう、都市計画に定められた施設の区域内では、建築物の建築が制限されます。

(1) 交通施設

●道路

道路は物資の輸送や人々が移動するための重要な社会基盤であり、私たちの生活基盤の整備や生活環境の改善に大きな役割を果たしています。

特に、都市では最も基本的な都市施設であり、道路本来の機能である交通機能のほかに、街区の形成、公共空間として市街地の良好な都市空間の形成、防災空間の確保、電気、ガス、上下水道など供給処理施設のための空間としての機能など多様な役割をもっています。

道路の区分と機能

道路の区分		道路の機能等
自動車専用道路		都市間高速道路、都市高速道路、一般自動車道等の専ら自動車の交通の用に供する道路で、広域交通を大量でかつ高速に処理する。
幹線街路	主要幹線街路	都市の拠点間を連絡し、自動車専用道路と連携し都市に出入りする交通や都市内の重要な地域間相互の交通の用に供する道路で、特に高い走行機能と交通処理機能を有する。
	都市幹線街路	都市内の各地区または主要な施設相互の交通を集約して処理する道路で、居住環境地区等の都市の骨格を形成する。
	補助幹線街路	主要幹線街路または都市幹線街路で囲まれた区域内において幹線街路を補完し、区域内に発生集中する交通を効率的に集散させるための補助的な幹線街路である。
区画街路		街区内の交通を集散させるとともに、宅地への出入り交通を処理する。また街区や宅地の外郭を形成する、日常生活に密着した道路である。
特殊街路		自動車交通以外の特殊な交通の用に供する次の道路である。 ア. 専ら歩行者、自転車または自転車及び歩行者それぞれの交通の用に供する道路 イ. 専ら都市モノレール等の交通の用に供する道路 ウ. 主として路面電車の交通の用に供する道路

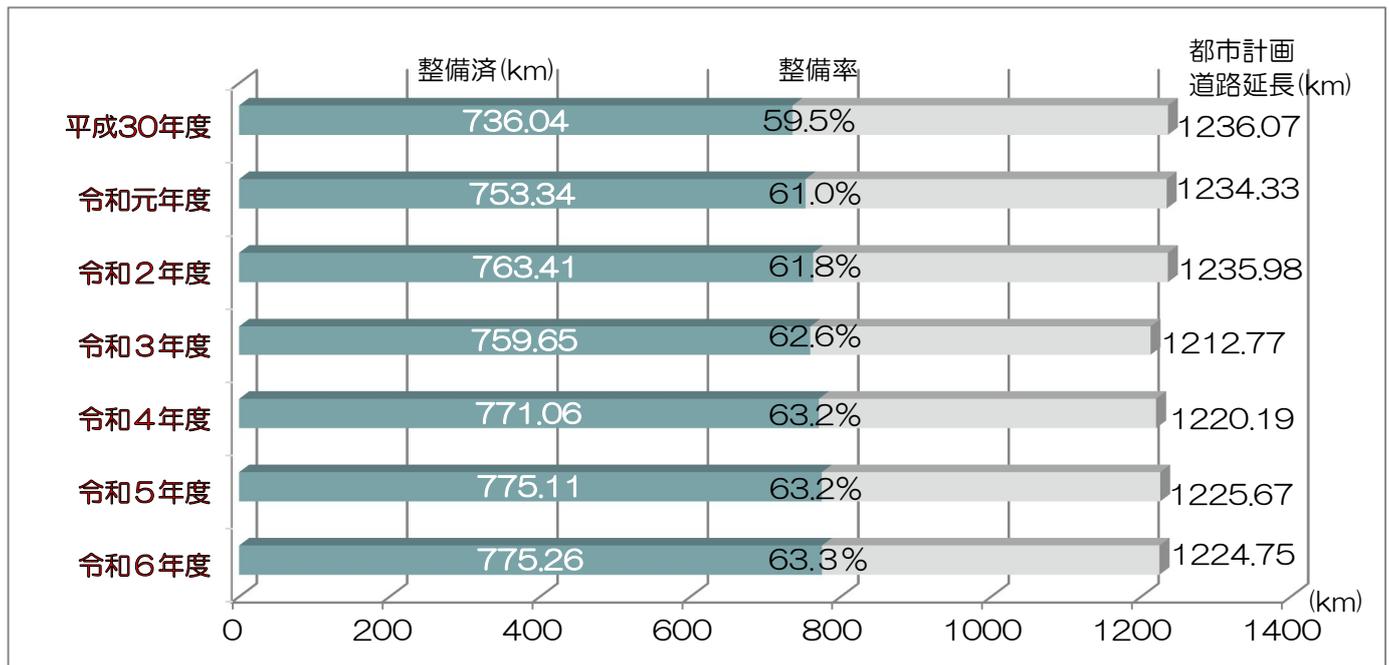
都市計画道路の整備状況



【都市計画道路毛越寺線（平泉町）】



【都市計画道路盛岡駅長田町線（盛岡市）】



●駅前広場

駅前広場は、鉄道とバス、タクシーなどが有機的に連絡する交通広場であると同時に「街の玄関」ともいえるべき都市の象徴的空間でもあります。

したがって、駅前広場には交通処理のための諸施設だけでなく快適な歩行者空間を形成するために樹木、噴水などの修景施設や彫刻などのシンボルも設置されます。

本県では、17市町村41箇所を都市計画決定しています。

●駐車場

商業・業務施設が集積している都市の中心部や鉄道駅周辺では、これらの施設に発生集中する車の路上駐車などが、近年の自動車交通量の増大とあわせて、都市の交通混雑に一層拍車をかけ、円滑な都市活動に大きな影響を与えています。

都心部の路上駐車等による交通問題を解決するため、都心部を中心に駐車場整備地区を設定するなど、駐車場の積極的な整備を図る対策を進めています。

本県では、5市町7箇所を都市計画決定しています。

(2) 公園・緑地等

都市の中であって、わたしたちの生活にゆとりとやすらぎを与え、安全な暮らしを守ってくれるものに、都市公園をはじめとする公園・緑地があります。

公園・緑地は、都市の貴重な公共空地として自然的空間を形成し、土や緑とともに空間の存在自体が周囲の都市環境の改善に様々な効果を与えることから、都市にとっては必要不可欠な施設です。

本県の都市計画公園及び緑地は、令和7年3月31日現在22市町村において464箇所を都市計画決定し、その面積は約2,163haで、都市計画区域内人口1人当たり約23.0㎡となっています。また、都市公園（特定地区公園を含む。）は、24市町村において、1,422箇所、面積約1,678haを開設しており、都市計画区域（特定地区公園の存する町村を含む。）内人口1人当たりの公園面積は、約17.9㎡となっています。

なお、県が設置している5つの都市公園（岩手県営運動公園、内丸緑地、岩手県立花巻広域公園及び岩手県立御所湖広域公園、高田松原津波復興祈念公園）は、指定管理者が管理しています。



【花巻広域公園（花巻市）】

都市公園等の種類（都市計画に定める公園の種別区分）

基幹公園	住区基幹公園	街区公園	街区内に居住する者の利用に供することを目的とする公園で、1箇所当たり面積0.25haを標準とする。
		近隣公園	近隣に居住する者の利用に供することを目的とする公園で、1箇所当たり面積2haを標準とする。
		地区公園	徒歩圏域内に居住する者の利用に供することを目的とする公園で、1地区当たり面積4haを標準とする。
		特定地区公園（カントリーパーク）	都市計画区域外地域の生活環境の向上に供することを目的とする公園で、1箇所当たり面積4haを標準とする。
	都市基幹公園	総合公園	都市住民全般の休息、鑑賞、散歩、遊戯、運動等総合的な利用に供することを目的とする公園で、都市規模に応じ、1箇所当たり面積10～50haを標準とする。
		運動公園	都市住民全般の主として運動の用に供することを目的とする公園で、都市規模に応じ、1箇所当たり面積15～75haを標準とする。
特殊公園		風致公園、動植物園、歴史公園、墓園等特殊な公園で、その目的に即して計画する。	
大規模公園	広域公園	広域のレクリエーション需要を充足することを目的とする公園で、1箇所当たり面積50ha以上を標準とする。	
緑地	緩衝緑地 都市緑地 緑地 地 道	公害・災害の防止、緩和、避難路の確保や都市の自然的環境の保全等を目的として、必要状況に応じて配置する。	

都市計画公園・緑地及び都市公園等の現況（特定地区公園を含む）

（令和7年3月31日現在）

		街区公園	近隣公園	地区公園	総合公園	運動公園	風致公園	広域公園	緑地	墓園	特定地区公園	合計
計	箇所	342	45	13	21	12	6	3	19	3		464
	面積	85.25	85.65	95.92	523.76	211.55	235.90	510.90	324.13	89.7		2162.76
開	箇所	1,243	62	14	26	11	5	3	48	3	7	1,422
	面積	173.08	106.87	91.41	532.94	191.80	85.70	243.24	134.19	61.10	56.8	1677.85

注）計画とは、都市計画法により都市計画決定されたものです。開設とは、都市公園法により開園されたものです。

都市公園等の整備状況



【鶴住居運動公園（釜石市）】



【十府ヶ浦公園（野田村）】



【御所湖広域公園（盛岡市・雫石町）】

(3) 下水道

下水道は、市街地における雨水などの自然水や、私たちの日常生活から生じる汚水をすみやかに排除することによって生活環境の改善を図るとともに、それを安全に処理することによって、河川・湖沼・海域などの水質の保全を図ることを目的としています。

本県の汚水処理人口普及率（総人口に対する処理人口比）は、令和7年3月31日現在で約91.0%となっています。

●公共下水道（狭義）

公共下水道とは、主として市街化区域における下水を排除し、又は処理するもので、原則として建設・管理は市町村が行うものです。本県では、25市町村で事業が実施されています。

●特定環境保全公共下水道

特定環境保全公共下水道とは、公共下水道で行える区域以外の集落を整備するものです。市街化区域以外の区域に設置するもので、処理対象人口が概ね1,000人未満の場合は簡易な下水道として整備されます。本県では、13市町村で事業が実施されています。

●特定公共下水道

特定公共下水道とは、主として特定事業者の事業活動に利用される下水道で、事業者も建設費の費用負担を伴うものです。本県では、北上市の北上工業団地において、昭和46年度に事業着手し、昭和59年度に供用開始されています。

●流域下水道

流域下水道とは、2以上の市町村の区域における下水を排除するもので、行政区域にとらわれず広域的に一括処理の方が効果的な場合に採用され、処理場、幹線管渠等は県が建設・管理するものです。

本県では、生活環境の整備とあわせて、流域の水質を保全するため、昭和48年度に流域別下水道整備総合計画調査を行い、その結果、県内の4つの処理区域に流域下水道を計画し、現在全て供用を開始しています。

●都市下水路

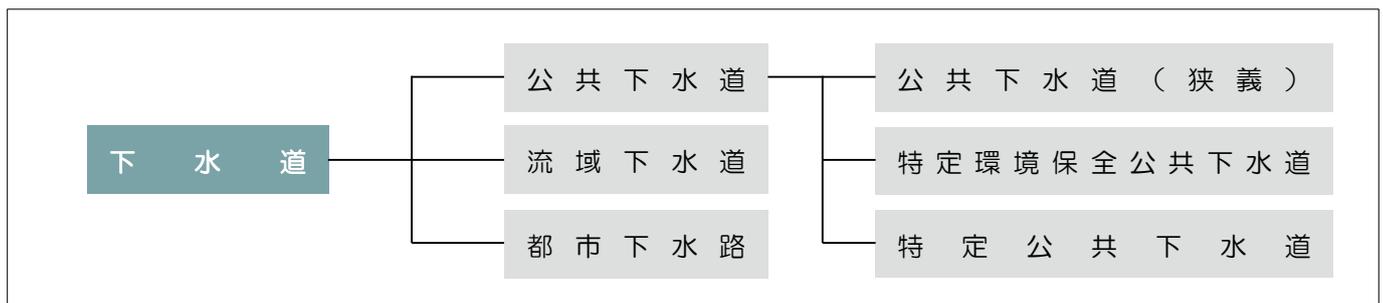
都市下水路とは、主として市街地内の雨水排除を目的とするものです。

本県では、7市町で計画決定がなされ、供用されています。



【都南浄化センター】

下水道の種類



(4) その他の都市施設

●汚物処理場

し尿を衛生的に処理するためには、下水道により家庭から直接、終末処理場へ送ることが理想ですが、下水道のない地域では、収集車で集めて処理しています。

本県では、10箇所を都市計画決定しています。

●ごみ焼却場、その他の処理施設

近年、消費生活の向上に伴いごみの種類が多様化するとともに、排出量も年々増加傾向にあります。このため、これを衛生的かつ効率的に処理し、健全な都市環境を保全していくことが重要な課題となっており、将来のごみの量を考慮したごみ焼却場等の計画的な整備や機能更新を図っていくことにしています。

本県では、4箇所のごみ焼却場と10箇所のごみ処理場、及び1箇所の産業廃棄物処理施設を都市計画決定しています。

●河川

河川は、その整備により市街地の安全性を向上させるほか、都市住民に潤いと安らぎをもたらすオープンスペース機能、都市景観を形成する機能、魅力ある水辺空間やイベント等の開催場所として、地域活性化の場を提供する機能など、多様な機能を有しており、周辺の土地利用や都市施設と機能上密接に関連しています。

本県では、北上市で都市計画決定しています。

●学校、その他の教育文化施設

学校や教育文化施設は都市生活にとって必要不可欠なものであり、施設の計画的な配置や整備は極めて重要です。本県では、大船渡市、久慈市、大槌町で都市計画決定しています。

●市場

生鮮食料品等の流通拠点として開設、運営されており、われわれの日常生活に欠かせない生鮮食料品等の安定供給に役立っています。本県では、9箇所を都市計画決定しています。

●と畜場

と畜場は、食用に供する目的で家畜をと殺・解体するための施設であり、公衆衛生上の観点から都市計画において位置が定められているものでなければ建築ができません。本県では、紫波町で都市計画決定しています。

●火葬場

火葬場は、宗教及び慣習にしたがって行われる人の遺体処理のための施設であり、公衆衛生上、公共福祉の観点から必要不可欠な施設です。本県では、17箇所を都市計画決定しています。



【岩手・玉山環境組合ごみ処理場（盛岡市）】



【盛岡市斎場 やすらぎの丘（盛岡市）】

〔都市計画決定しないと建築できない都市施設〕

卸売市場、火葬場またはと畜場、汚物処理場、ごみ焼却場その他の処理施設は、一定規模以上のものについて、原則として都市計画においてその敷地の位置が決定されているものでなければ、都市計画区域内において新築し、または増築してはならないこととされています。

（建築基準法第51条）

●一団地の住宅施設

一団地の住宅施設は、都市の総合的な土地利用計画に基づき、良好な居住環境を有する住宅及びその居住者の生活の利便の増進のため必要な施設を一団の土地に集団的に建設することにより、都市における適切な居住機能の確保及び都市機能の増進を図ることを目的としています。本県では、大槌町で都市計画決定しています。



【一団地の住宅施設（大槌町）】

●一団地の官公庁施設

一団地の国家機関または地方公共団体の建築物や、これらに付帯する諸施設の整備を行い、住民サービスの向上を図るために決定します。本県では、盛岡市の内丸地区に定められています。

●流通業務団地

流通業務団地は、流通業務地区内で、その中核として特に一体的・計画的に整備すべき区域として定められるもので、卸売業、倉庫、トラックターミナルなどの流通業務施設が一体的に整備される団地です。本県では、花巻市で都市計画決定しています。

●一団地の津波防災拠点市街地形成施設

津波による災害の発生のおそれが著しく、かつ、当該災害を防止し、又は軽減する必要性が高いと認められる区域内の都市機能を津波が発生した場合においても維持するための拠点となる市街地の整備を図る観点から、当該市街地が有すべき諸機能に係る施設を一団の施設としてとらえて一体的に整備することを目的とするものです。本県では、10箇所を都市計画決定しています。



【一団地の津波防災拠点市街地形成施設（大船渡市）】

5. 市街地開発事業

市街地開発事業には、土地区画整備事業、市街地再開発事業等があります。

(1) 土地区画整理事業

土地区画整理事業は、道路、公園等の公共施設の整備改善や、宅地利用の増進を図るため、地域に住む人達から公平に少しずつ土地を出し合ってもらい、土地の区画形質の変更及び公共施設の新設または変更を行う事業です。

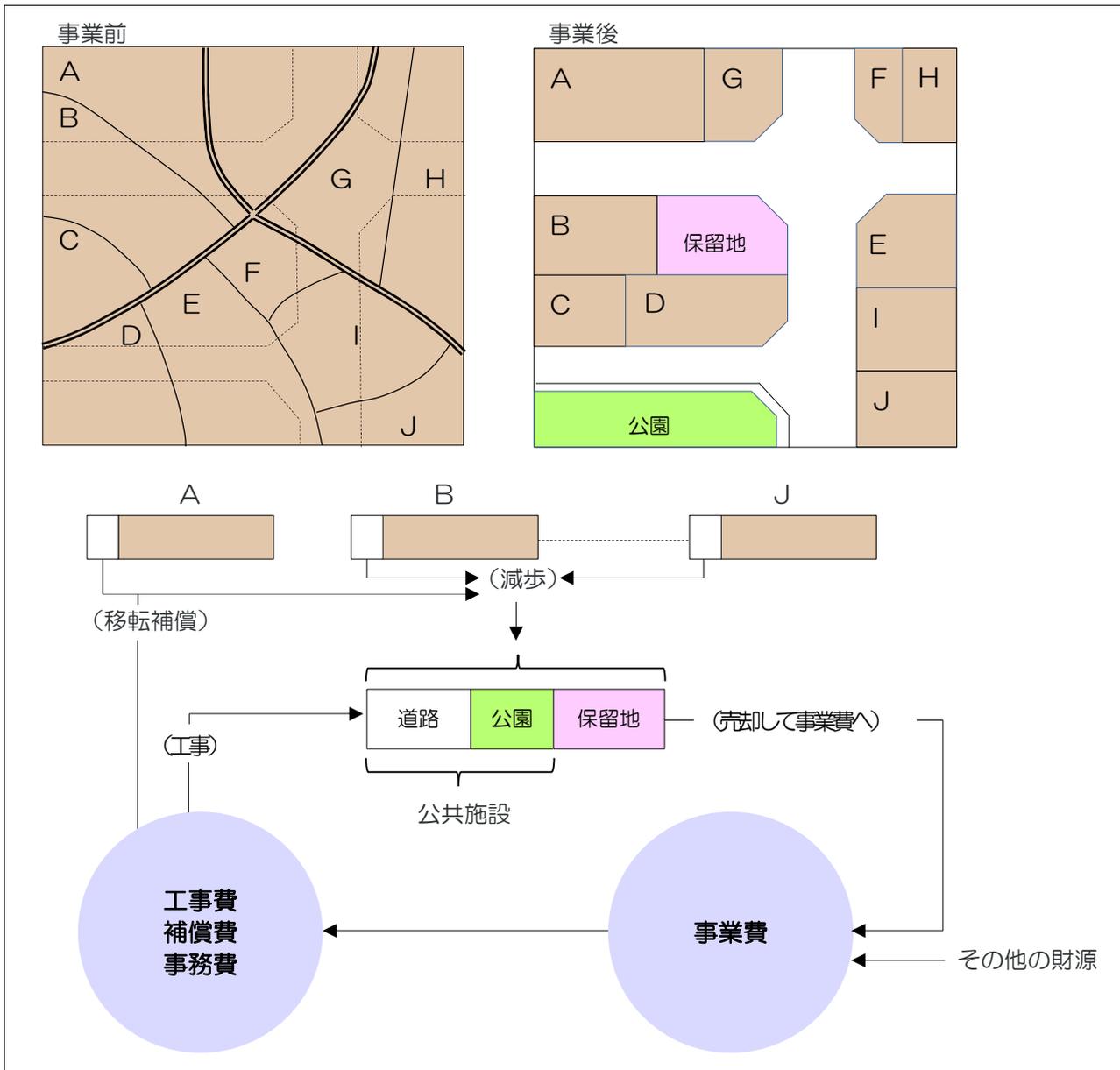
この事業には、施行者によって、個人・共同施行、組合施行、公共団体施行、都市再生機構施行等があります。

また、土地区画整理の手法を活用して幹線道路等の整備を行う街路事業として、沿道区画整理型街路事業があります。

本県では、令和7年3月31日現在で20市町村180地区において事業を施行しており、そのうち176地区が完了し、4地区を施行中です。

なお、平成23年3月に発生した東日本大震災津波により甚大な被害を受けた市街地において、早期の復興と安全で安心なまちづくりを推進するため、釜石市、宮古市、大船渡市、陸前高田市、大槌町、山田町、野田村で土地区画整理事業の都市計画決定を行っています。

土地区画整理事業のしくみ





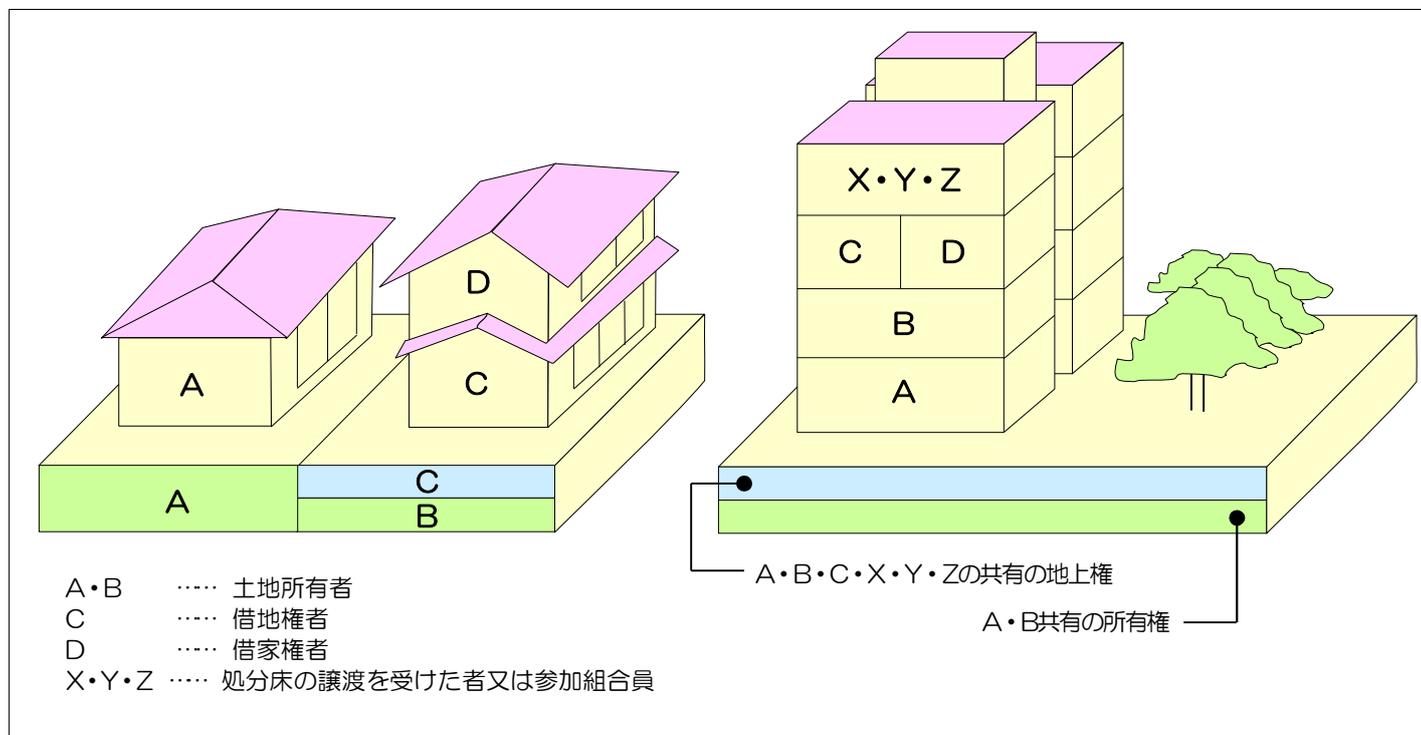
【盛岡南新都市土地区画整理事業（盛岡市）】

（２）市街地再開発事業

市街地再開発事業は、市街地の土地の高度利用と都市機能の更新を目的とし、低層の木造建築物が密集したような市街地で、細分化された宅地を統合して、共同の建築物を建築し、あわせて周辺の公共施設等の整備も行うものです。この事業には、「権利変換方式」の第一種市街地再開発事業と「用地買収方式」の第二種市街地再開発事業の２種類があります。

本県では、5箇所を都市計画決定しています。

権利変換のしくみ



●建築の許可（法第53条）

都市計画施設の区域や市街地開発事業の施行区域内において建築物の建築を行おうとするときは、知事等の許可を受けなければなりません。この場合、建築物が都市計画に適合しているか、または階数が2以下で地階がなく、主要構造物が木造、鉄骨造で容易に移転除去できるものについては許可されます。これは、都市計画決定された施設等の事業が将来、円滑に施行されることを目的としています。

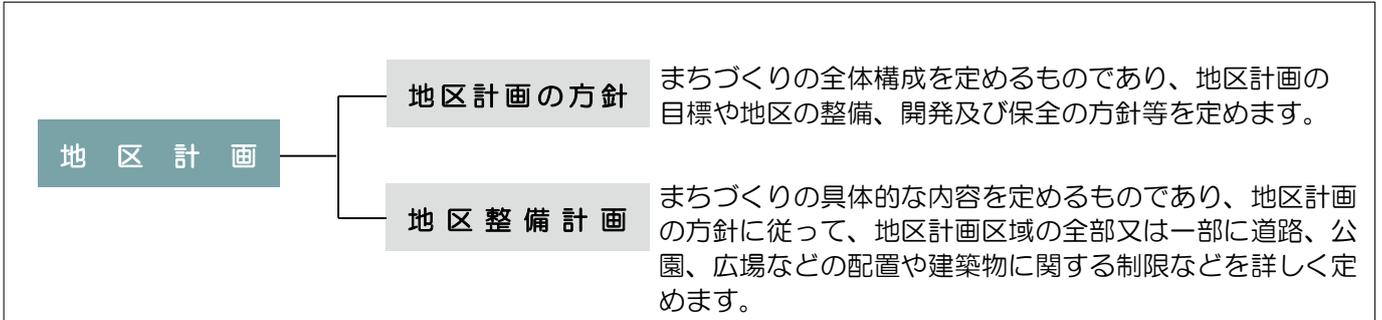
6. 地区計画

●地区計画

地区計画は、一体的に整備・保全を図る必要のある地区について、住民の意向を反映しながら、市町村が地区内の道路、公園等の整備や建築等に関し、必要なルールを定め、その地区の特性にふさわしい良好なまちづくりを行うために定められるものです。

本県では、82地区で地区計画が定められています。

地区計画の構成



地区計画で定められるまちづくりのルール

地区施設の配置及び規模	建築物等の制限	その他、土地利用の制限
<ul style="list-style-type: none">地区施設とは主として、地区住民の利用する区画道路、公園、緑地、広場、その他の公共空地进行をいい、それらの位置や規模を定めます。	<ul style="list-style-type: none">建築物等の用途の制限容積率の最高限度又は最低限度建蔽率の最高限度建築物の敷地面積または建築面積の最低限度壁面の位置の制限壁面後退区域での工作物の設置の制限建築物等の高さの最高限度又は最低限度建築物等の形態若しくは意匠の制限かき若しくは柵の構造の制限	<ul style="list-style-type: none">植林地、草地などの良好な環境を守り、壊さないように制限することができます。

●地区計画のつくり方

まず、住民要望や提案によって地区を選定し、住民と行政が協力しながらまちづくりの課題、今後の望ましいまちづくりの方向性を検討し、「まちづくりの目標」をつくります。

次に、目標を実現するための具体的なルールを検討し、地区計画の素案をつくります。

この素案について、いろいろな角度から検討し、必要に応じて素案を修正し、地区計画案を作成します。

作成された地区計画案は、都市計画審議会の議を経て、市町村が地区計画を都市計画決定します。

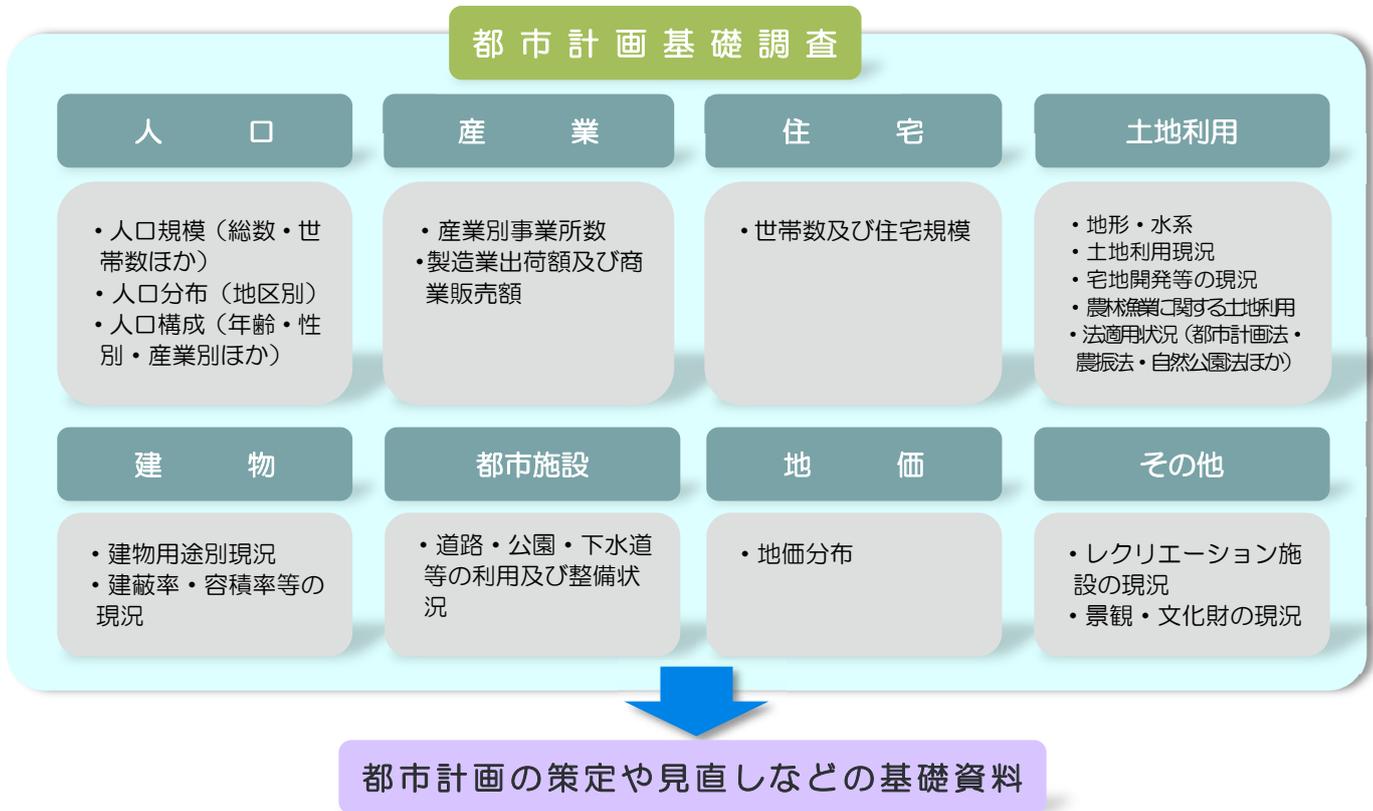
第3章 都市計画の定め方

1. 都市計画に関する調査

(1) 都市計画基礎調査

都市計画基礎調査は、都市計画法6条に規定された「都市計画に関する基礎調査」であり、概ね5年ごとに人口、産業、土地利用及び建物等について、都市の現状及び将来の見通しを調査するものです。

この調査結果は、区域区分や地域地区の見直し、各種都市計画の検討のため重要な基礎資料となるものです。



(2) 街路交通調査

鉄道・バス・自動車・自転車・歩行者等の交通特性に適合した交通計画を立案し、一体的な都市交通網体系の整備を推進するための調査です。

街路交通調査体系

1. 総合都市交通体系調査
 - (1) 総合的な都市交通計画を策定する調査
 - ① 都市交通実態調査
 - ア) パーソントリップ調査
 - イ) 都市 OD 調査
 - ウ) 中間年補完調査
 - エ) 全国都市交通特性調査
 - ② 都市交通マスタープラン等策定調査
 - (2) 都市圏が抱える交通課題に対応した特定の都市交通計画を検討する調査
2. 街路事業調査
 - (1) 都市・地域総合交通戦略策定調査
 - (2) 地域高規格道路調査
 - (3) 連続立体交差事業調査
 - (4) 歴史的環境整備街路事業調査
 - (5) 市街地再開発等調査
 - (6) 土地区画整理事業調査

2. 都市計画の決定・変更

都市計画を定めるためには、一定の手続きが必要です。

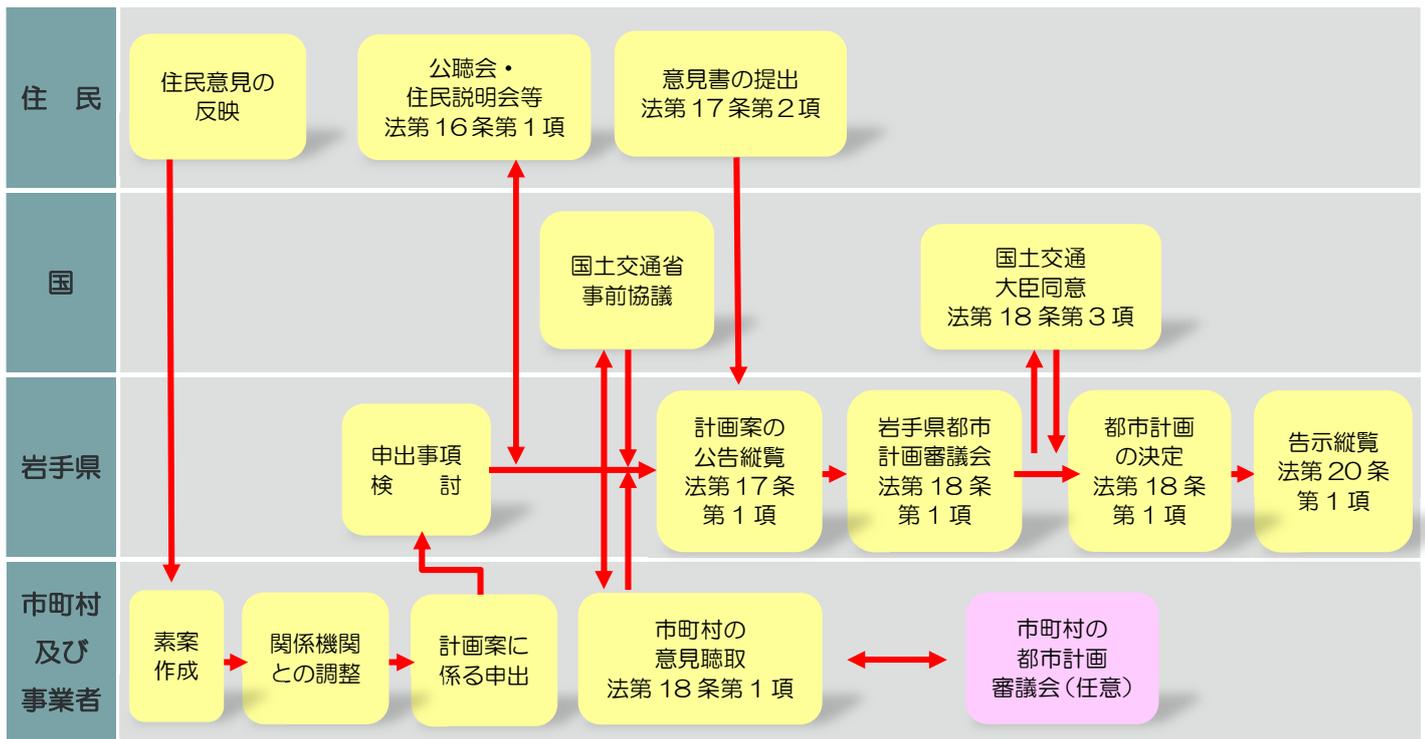
市町村の区域を越える広域的な視点から定めるべきもの及び根幹的な都市施設等は、都道府県が定め、その他のものは市町村が定めます。

都市計画を定める際は、住民意見を反映するため必要に応じて公聴会や説明会などを開催します。

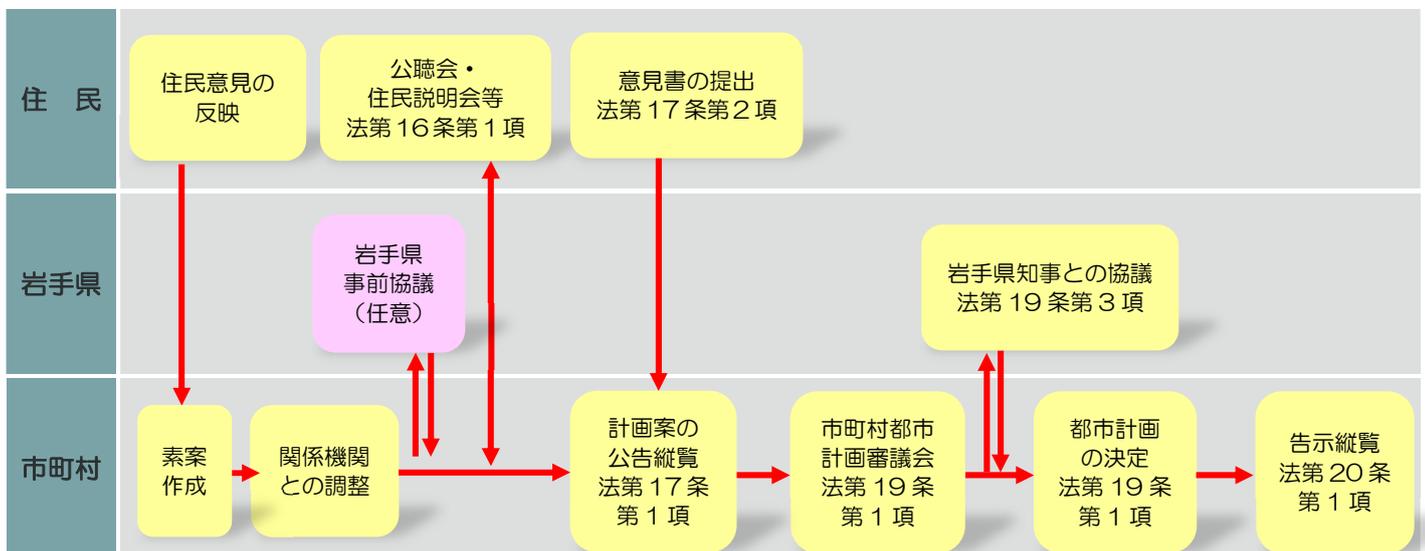
さらに都市計画の案は2週間縦覧され、その間に住民や利害関係人は意見書を提出することができます。その後、都市計画の案は都市計画審議会で審議された後、決定または変更されます。

都市計画の決定手続き

岩手県が定める都市計画



市町村が定める都市計画



●都市計画等決定区分一覧

都市計画等の内容		市町村決定	県決定		
			大臣同意不要	大臣同意必要	
都市計画区域の指定				○	
準都市計画区域の指定			○		
都市計画区域の整備、開発及び保全の方針				○	
区域区分				○	
都市再開発方針等			○		
地域地区	用途地域	○			
	特別用途地区	○			
	特定用途制限地域	○			
	高度利用地区	○			
	防火地域、準防火地域	○			
	景観地区	○			
	風致地区	二以上の市町村の区域にわたる 10ha 以上のもの		○	
		その他	○		
	駐車場整備地区	○			
	臨港地区	○(その他)	○(重要港湾)		
	流通業務地区		○		
	伝統的建造物群保存地区	○			
	都市施設	道路	一般国道		○
都道府県道				○	
その他の道路			○		
自動車専用道路				○(その他)	○(高速自動車国道)
駐車場		○			
公園、緑地 広場、墓園		国が設置する公園・緑地で 10ha 以上のもの			○
		国が設置する広場・墓園で 10ha 以上のもの		○	
		県が設置する面積 10ha 以上のもの		○	
		その他	○		
電気・ガス供給施設		○			
下水道		公共下水道	排水区域が二以上の市町村の区域		○
			その他	○	
		流域下水道		○	
		その他	○		
汚物処理場、ごみ焼却場		○			
産業廃棄物処理施設			○		
学校その他の教育文化施設		○			
河川		○(準用河川)	○(二級河川)	○(一級河川)	
市場、と畜場、火葬場		○			
一団地の住宅施設		○			
一団地の官公庁施設			○		
流通業務団地		○			
一団地の津波防災拠点市街地形成施設	○				
防火施設	○				
開発事業 市街地	土地区画 整理事業	面積 50ha 超※		○	
		その他	○		
	市街地再 開発事業	面積 3ha 超※		○	
		その他	○		
計画等 地区	地区計画	○			

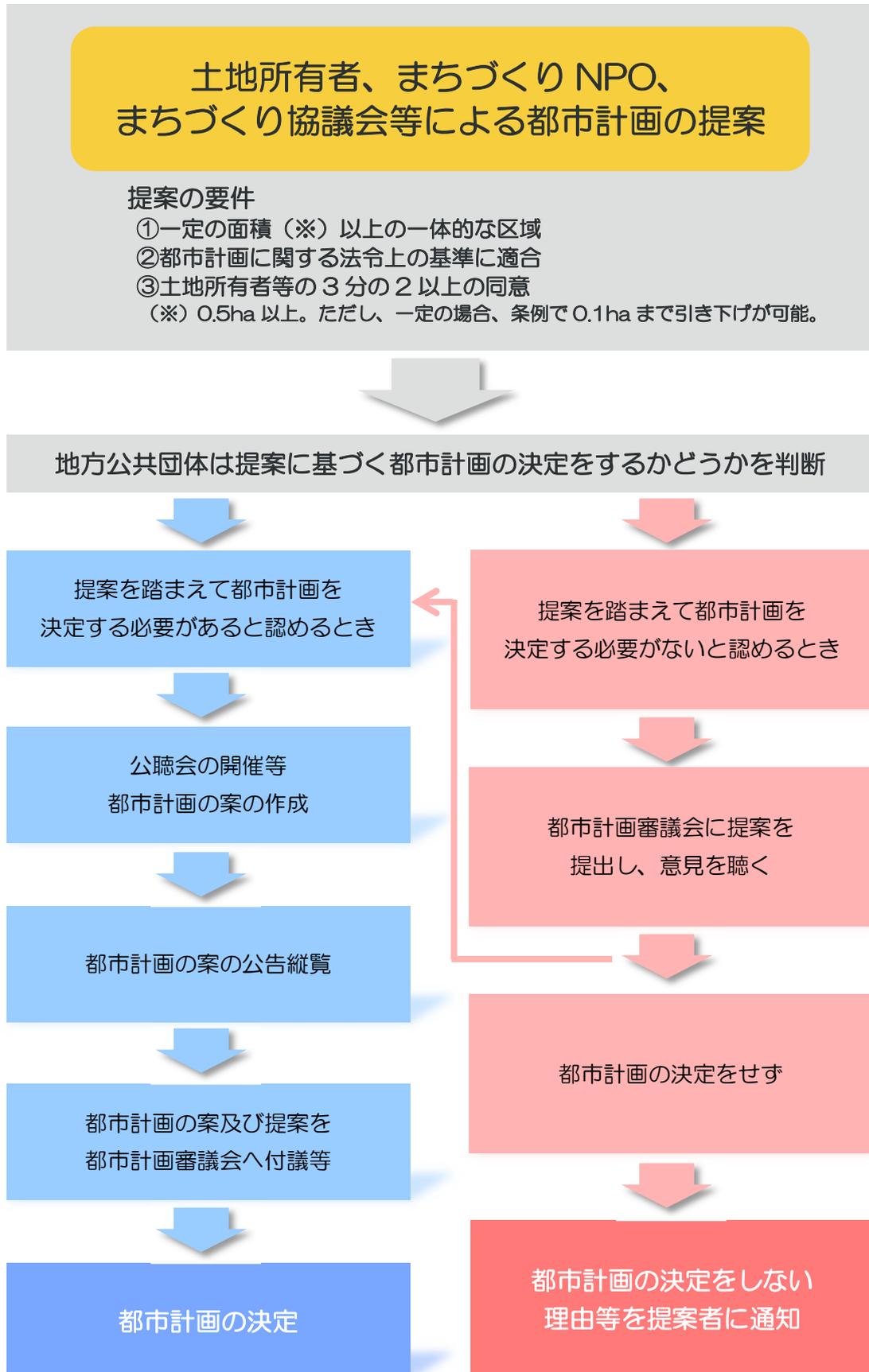
※ 国の機関又は県が施行すると見込まれるもの。

3. 都市計画の提案

土地所有者またはまちづくり NPO 等は、都道府県または市町村に対し、都市計画区域等内の一定面積以上の一体的な区域について、土地所有者等の 2/3 以上の同意を得て、都市計画を提案することができます。

提案を受けた都道府県または市町村は、提案を基に都市計画を決定すべきかどうかを判断し、必要と認める場合は、都市計画の決定手続きを行います。

都市計画の提案制度フロー



第4章 都市計画事業と開発許可制度

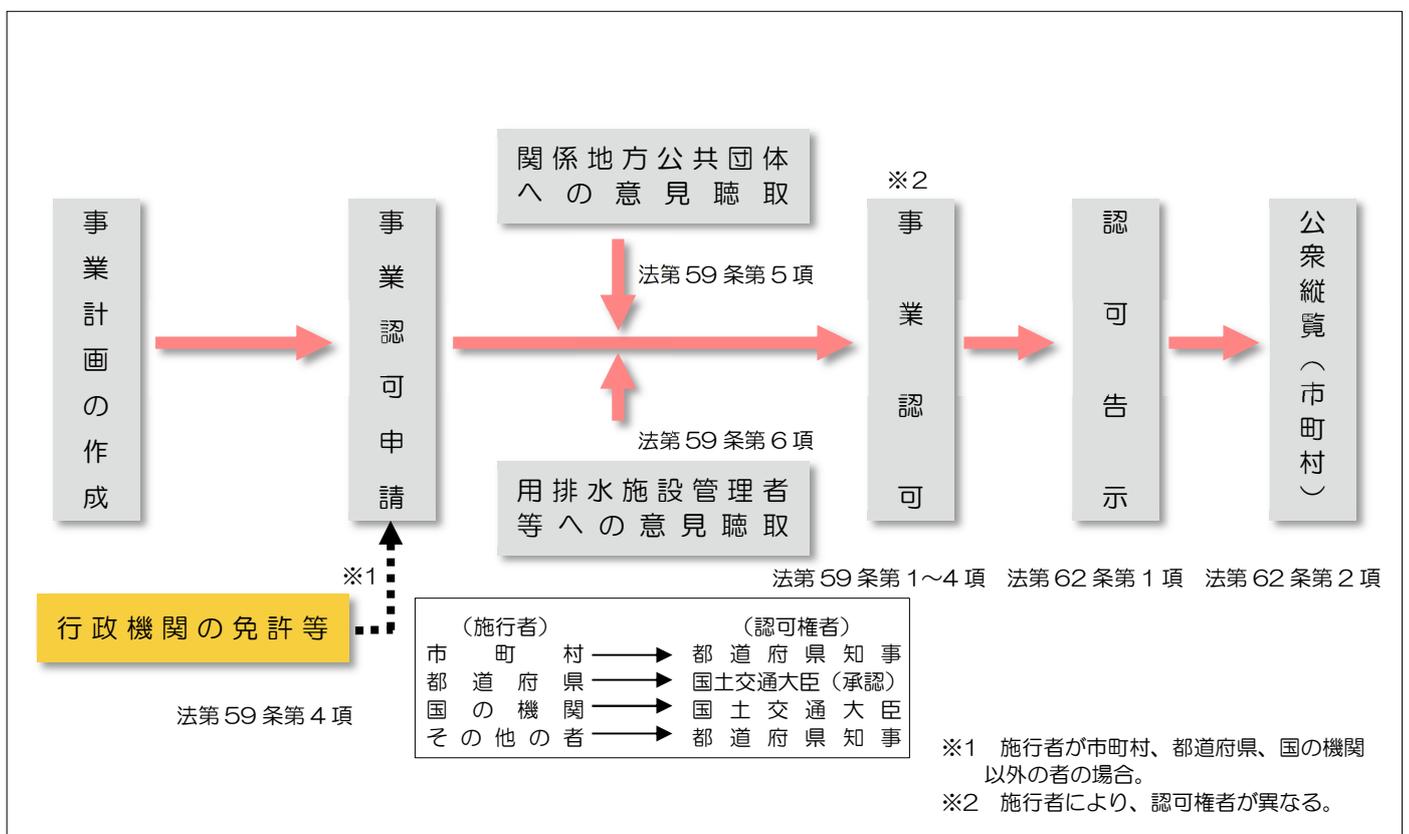
1. 都市計画事業

(1) 都市計画事業認可の手続き

都市計画事業とは、都市計画で定められた道路、公園などの都市施設の整備や市街地の合理的で健全な土地利用を図るため行われる市街地開発事業をいいます。都市計画事業の施行者は、市町村、都道府県、国の機関、その他の者に区分されます。施行者は、原則として、都市計画事業の認可を受けて、必要な土地の取得を行い、施設等の整備を行います。

また、都市計画事業には土地収用法が適用されるので、必要な土地の取得ができない場合には、強制的に用地を取得することができます。

事業認可の手続きの流れ



(2) 都市計画制限

●都市計画制限(法第65条)

都市計画事業の事業地内においては、事業実施の障害となるおそれがある土地の形質の変更や建築物の建築、5トンを超える物件の設置等を行おうとする場合は、知事の許可を受けなければなりません。これは、都市計画事業の円滑な施行を確保するため法第53条より厳しい内容となっています。

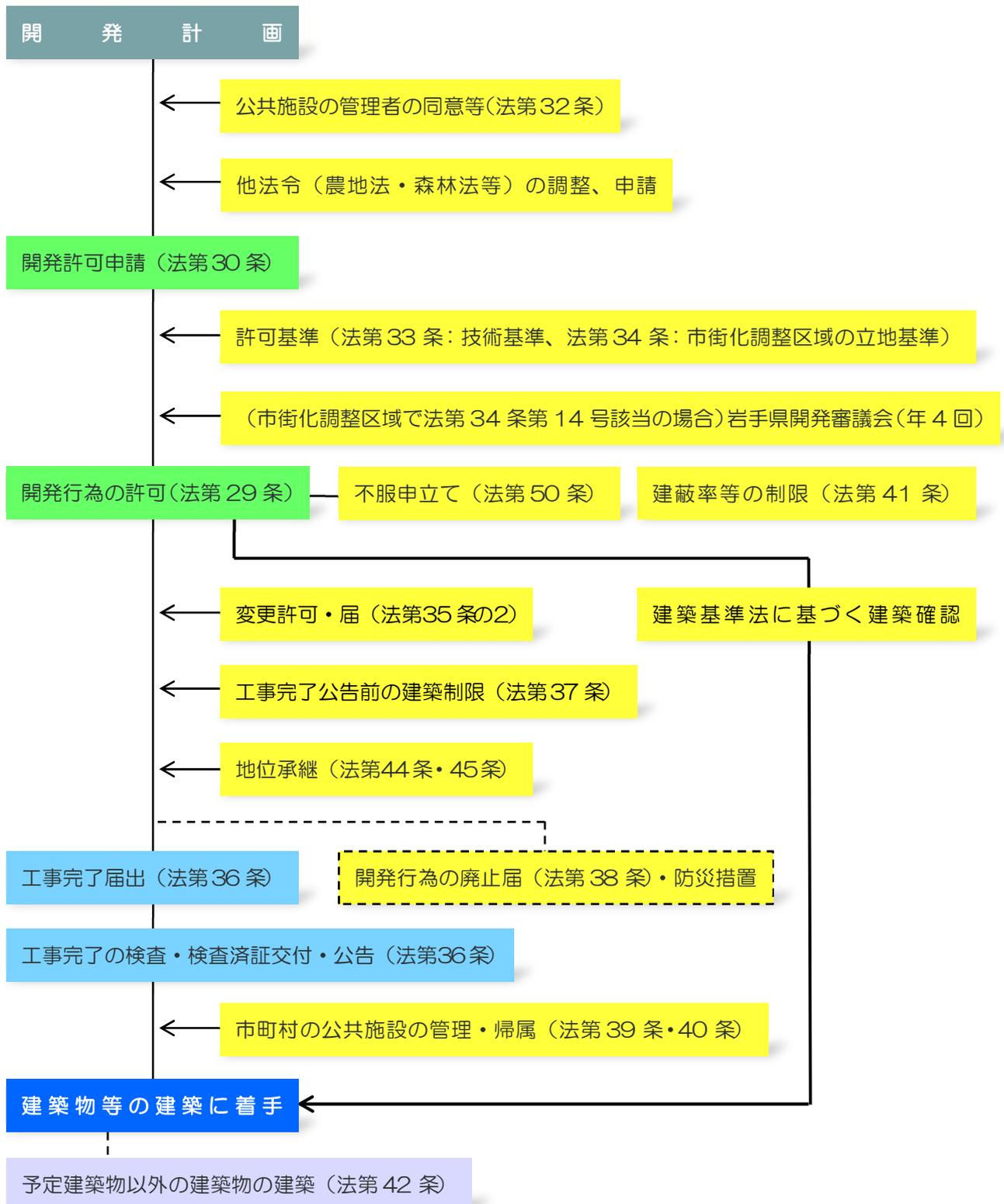
2. 開発許可制度

開発許可制度は、無秩序な市街化を抑制し、計画的な市街化を図るという都市計画法の目的を達成するため、開発行為（主として建築物の建築または特定工作物の建設の目的で行う土地の区画形質の変更）を規制、誘導する制度です。

一定規模以上の開発行為等については、あらかじめ知事の許可が必要です。開発面積や予定建築物に応じた、道路・公園・排水施設、防災施設等の技術基準（法第33条）等に適合していれば許可されます。

なお、市街化調整区域内では、これらの技術基準に加え、一定の立地基準（法第34条）を満たす開発行為等以外は許可されません。

開発許可申請制度の概要



第5章 景観づくり

1. 景観法の概要

景観法は、都市や農山漁村等における美しく風格ある国土の形成、潤いある豊かな生活環境の創出及び個性的で活力ある地域社会の実現を目的として平成 16年 6月に制定されました。

景観法では、やる気のある市町村が景観行政の担い手となる仕組みとして「景観行政団体」が設けており、本県では令和7年3月末現在で、盛岡市、釜石市、北上市、一関市、奥州市、遠野市、陸前高田市、平泉町、一戸町が景観行政団体に、その他の市町村の区域においては県が景観行政団体となっています。

なお、景観行政団体は、良好な景観の形成に関する方針や良好な景観の形成のための行為の制限に関する事項等を定めた「景観計画」を作成することができます。

【県内景観行政団体の施行状況】

景観行政団体

やる気のある市町村が景観行政の担い手となる仕組み

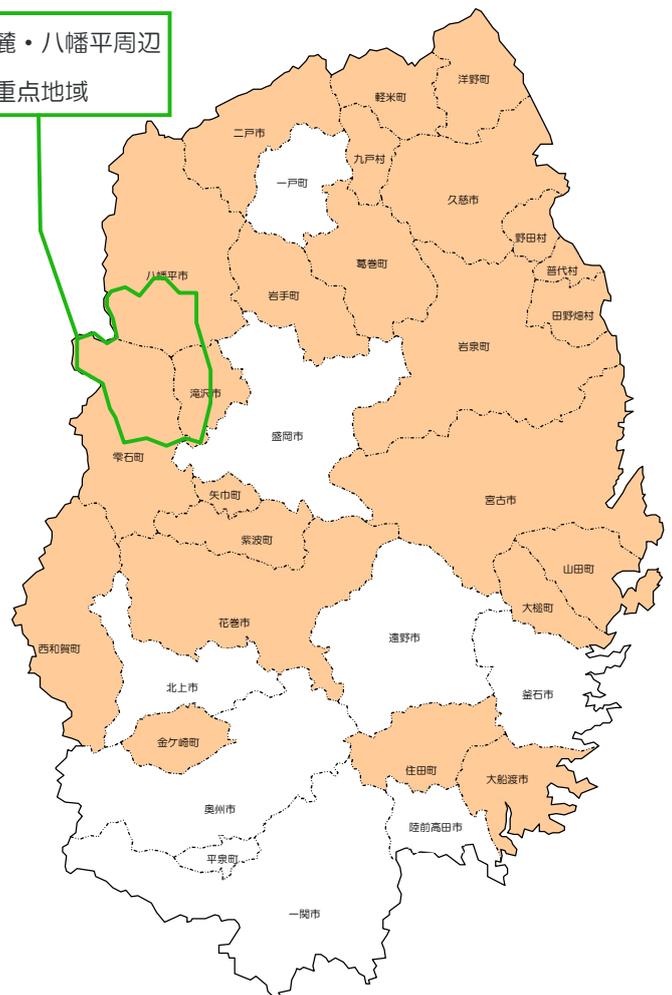
- 市町村は県知事との協議・同意により景観行政団体となる。
- 景観行政団体の市町村以外の区域では、県が景観行政団体となる。

景観計画

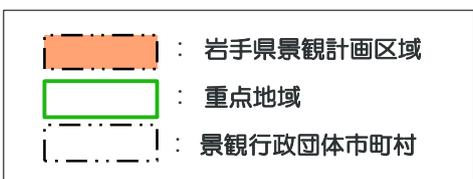
景観行政団体が「良好な景観の形成に関する事項」等について定める計画

- 景観計画に定める主な事項
 - 景観計画区域
 - 良好な景観の形成に関する方針
 - 良好な景観形成のための行為の制限に関する事項
 - 景観重要建築物又は景観重要樹木に関する事項
 - 屋外広告物の表示等の行為に制限に関する事項

岩手山麓・八幡平周辺
重点地域



【胆沢扇状地に広がる散居集落（奥州市）】



2. 「岩手県景観計画」6つの柱

(1) 景観計画区域を指定しています。

岩手県景観計画による景観計画区域は、景観行政団体である盛岡市など9市町を除いた県全体としています。

この景観計画区域は一般と重点の地域に区分し、さらに地域の特性から、一般地域は市街地、農山漁村、自然景観の3つの地区に区分し、重点地域である岩手山麓・八幡平周辺重点地域は、山岳景観保全、山麓景観形成、田園景観形成、沿道景観形成の4つの地区に区分しています。

(2) 良好な景観の形成に関する方針を定めています。

目指すべき具体的な景観イメージを意識共有するために、目標像として、「自然との共生」、「活力と潤いのあるいきいきとした生活環境」、「歴史と文化の継承」の3つを示しています。

また、この目標像を基に、一般地域の3地区と重点地域の4地区毎に、目指すべき景観のあり方を示しています。

(3) 景観形成基準による指導制度を定めています。

①一定規模を超える建築物の新築等の届出に対して、景観形成基準を定めています。

②屋根・外壁の色彩には禁止色・推奨色を設け、これをマンセル値で示すことにより基準を明確化しています。

③行為を行う方が自発的な工夫や努力をしていただくために「いわて希望景観ガイドライン」を示しています。

④景観法を活用することによって、罰則を伴った届出の義務化や形態意匠の変更命令が可能になり実効性を確保しています。

(4) 公共事業の取組みを推進します。

これまでの公共事業等景観形成指針を、県内の景観行政団体が策定する景観計画と整合性を図り、また、国の景観形成ガイドラインも反映したものに改正し、この指針に沿った公共事業の取組みを推進しています。

(5) 景観形成への支援及び啓発の取組みを促進します。

景観点検や、まちづくりアドバイザー派遣制度などによって、市町村及び地域住民主体の取組みへ支援を行います。また、各広域振興局が主体となり、管内の景観の課題について意見交換を行い、施策に反映させていくための協議会を設置します。

さらに、次世代を担う小学生を対象とした景観学習を実施し、普及・啓発にも取組みます。

(6) 屋外広告物の指導により良好な景観形成を誘導します。

岩手県では、屋外広告物法に基づく屋外広告物条例を制定し、平成23年4月からは景観計画区域に併せて、岩手県の全域を条例適用範囲として必要な規制を行っています。

屋外広告物は、必要な情報を提供し、街の活気の演出や魅力を高めるためのものですが、設置場所や意匠によっては、街の魅力を阻害しかねないことから、屋外広告物の表示等の規制や違反対策、屋外広告業に関する施策等を行うことにより、良好な景観形成を誘導していきます。

岩手県の都市計画
-概要編-
2025

岩手県県土整備部都市計画課
〒020-8570 盛岡市内丸 10-1
TEL 019-029-5886 (ダイヤル)
FAX 019-629-9137
<https://www.pref.iwate.jp/>