

都市計画法による建築物の高さ制限について

1 用途地域（都市計画法第8条第3項 抜粋）

第一種低層住居専用地域又は第二種低層住居専用地域については、「建築基準法第55条第1項に規定する建築物の高さの限度」を定めるものとする。

*建築基準法 第55条第1項

第1種低層住居専用地域又は第2種低層住居専用地域内においては、建築物の高さは、10m又は12mのうち当該地域に関する都市計画において定められた建築物の高さの限度を超えてはならない。盛岡市は10m以下

別紙1「盛岡広域都市計画用途地域（盛岡市決定）」のとおり

2 地区計画（都市計画法第12条の5第7項 抜粋）

地区整備計画においては、次に掲げる事項を定めることができる。

建築物等の用途の制限、建築物の容積率の最高限度又は最低限度、建築物の建ぺい率の最高限度、建築物の敷地面積又は建築面積の最低限度、壁面の位置の制限、壁面後退区域（壁面の位置の制限として定められた限度の線と敷地境界線との間の土地の区域をいう。以下同じ。）における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、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限、建築物の緑化率（都市緑地法第34条第2項に規定する緑化率をいう。）の最低限度その他建築物等に関する事項で政令で定めるもの

別紙2「盛岡市の地区計画」のとおり

3 景観地区（都市計画法第8条第1項 抜粋）

都市計画区域については、都市計画に、景観法第61条第1項の景観地区を定めることができる。

*景観法 第61条第1、2項（抜粋）

第1項 市町村は、都市計画区域又は準都市計画区域内の土地の区域については、

市街地の良好な景観の形成を図るため、都市計画に、景観地区を定めることができる。

第2項 景観地区に関する都市計画には、建築物の形態意匠の制限に掲げる事項を定めるとともに、「建築物の高さの最高限度又は最低限度」、「壁面の位置の制限」、「建築物の敷地面積の最低限度」のうち必要なものを定めるものとする。

4 風致地区（都市計画法第58条第1項）

風致地区内における建築物の建築、宅地の造成、木竹の伐採その他の行為については、政令で定める基準に従い、地方公共団体の条例で、都市の風致を維持するため必要な規制をすることができる。

「風致地区内の建築等の規制に関する条例」（昭和45年岩手県条例）

5 高度地区（都市計画法第9条第17項）

高度地区は、用途地域内において市街地の環境を維持し、又は土地利用の増進を図るため、建築物の高さの最高限度又は最低限度を定める地区とする。

盛岡市：指定実績なし

盛岡広域都市計画用途地域（盛岡市決定）

別紙 1

（平成25年3月31日現在）

種 類	面 積	建築物の容積率	建築物の建ぺい率	外壁の後退距離の限度	建築物の敷地面積の最低限度	建築物の高さの限度	その他及び備考 (%)
第一種低層住居専用地域	約 647 ha	8/10以下	4/10以下	1.0 m	—	10 m	
	約 738 ha	8/10以下	5/10以下	1.0 m	—	10 m	
	約 35 ha	8/10以下	5/10以下	—	—	10 m	
	約 17 ha	10/10以下	6/10以下	1.0 m	—	10 m	
小 計	約 1,437 ha	—	—	—	—	—	27.3
第二種低層住居専用地域	約 6.7 ha	8/10以下	4/10以下	1.0 m	—	10 m	
	約 1.1 ha	8/10以下	5/10以下	—	—	10 m	
小 計	約 7.8 ha						0.1
第一種中高層住居専用地域	約 434 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	8.2
第二種中高層住居専用地域	約 505 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	9.6
第一種住居地域	約 1,488 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	28.3
第二種住居地域	約 114 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	2.2
準住居地域	—						
近隣商業地域	約 379 ha	20/10以下	8/10以下	—	—	—	7.2
商業地域	約 240 ha	40/10以下	—	—	—	—	
	約 63 ha	60/10以下	—	—	—	—	
小 計	約 303 ha						5.8
準工業地域	約 243 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	4.6
工業地域	約 355 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	6.7
工業専用地域	—						
合 計	約 5,266 ha						100.0

*用途地域は全12種類あるが準住居地域と工業専用地域の指定はない。
「種類、位置及び区域は都市計画図表示のとおり」

□ 地区計画の決定状況

(平成 25 年 3 月 31 日現在)

番号	地区名	当初決定年月日	地区計画区域面積	地区計画のわらい	地区施設		建築物等								その他土地利用	備考	
		最終変更年月			道路	公園等	用途	容積率	建ぺい率	敷地面積	建築面積	壁面位置	高さ	形態意匠			垣幅
		告示番号	地区整備計画区域面積		地区整備計画区域面積	地区整備計画区域面積	地区整備計画区域面積	地区整備計画区域面積	地区整備計画区域面積	地区整備計画区域面積	地区整備計画区域面積	地区整備計画区域面積	地区整備計画区域面積	地区整備計画区域面積			地区整備計画区域面積
1	盛岡駅前北	S57.4.1	2.2	土地区画整理事業の実施に伴う建築物整備と商業業務地としての適正合理的な土地利用の誘導を図る													
		—	—														
		S57.4.1	2.2														
2	三ツ割	S62.4.7	1.8	不良な街区の環境形成を防止するため、地区施設の配置を定め良好な市街地を形成する													
		—	—														
		—	1.8														
3	緑が丘	S63.3.1	2.2	地区センター及び商業地として適切な規制誘導と周辺の低層住宅地の環境悪化防止を図る													
		—	—														
		—	2.2														
4	加賀野	H2.5.8	0.7	不良な街区の形成を防止するための地区施設を配置し、良好な住環境の整備と保全を図る													
		—	—														
		—	0.7														
5	永井	S59.11.16	14.0	新市街地のスプロールの防止を図る													
		—	—														
		—	3.7														
6	三本柳	H2.5.8	4.2	土地利用の適正な誘導を行い、良好な商業地を形成する													
		—	—														
		—	4.2														
7	小鳥沢	H8.3.29	1.3	商業地として適切な規制誘導と周辺の低層住宅地の環境悪化防止を図る													
		—	—														
		—	1.3														
8	大平	H11.10.22	49.0	周辺の自然環境と調和のとれた良好な住環境の整備と保全を図る													
		—	—														
		—	49.0														
9	前潟	H11.10.22	30.3	幹線道路沿道に流通系土地利用を誘導しつつ、後背地の良好な居住環境の整備と保全を図る													
		H13.8.1	—														
		—	30.3														
10	乙部北	H11.10.22	65.6	工業地と住宅地として良好な環境の整備と保全を図る													
		H19.11.30	—														
		—	65.6														
11	乙部南	H11.10.22	30.4	低層住宅を主とした良好な住環境の整備と保全を図る													
		H19.11.30	—														
		—	30.4														
12	中ノ橋A	H12.3.15	0.5	建築物の規制誘導より、歴史・文化と自然が調和した良好で活力ある街並みの形成を図る													
		H15.9.9	—														
		—	0.5														
13	盛岡南都新	H13.4.14	313.5	現都心部から連続する都心地区を創出するため、都心機能を集積し、良好な住宅地の形成を図る													
		H23.1.6	—														
		—	313.5														
14	長橋	H13.10.23	28.5	周辺の居住環境及び自然環境と調和した良好な住宅地の形成と保全を図る													
		H15.10.27	—														
		—	28.5														

●：建築条例（建築基準法による条例）に定められた項目

○：地区整備計画のみに定められた項目

□ 地区計画の決定状況

(平成 25 年 3 月 31 日現在)

番号	地区名	当初決定日	地区計画区域面積	地区計画のねらい	地区施設		建築物等							その他土地利用	備考					
		最終変更年			告示番号	道路	公園等	用途	容積率	建ぺい率	敷地面積	建築面積	壁面位置			高さ	形態意匠	垣柵		
		年月日	地区整備計画区域面積																	
		年月日	面積																	
15	盛岡駅西口	H6.4.1	35.2	旧国鉄工場跡地の有効利用を踏まえ、産業振興と高度な都市機能を備えた商業業務地の形成を図る															商業業務地区 10m以上	
		H17.3.18	35.2																	
		—																		
16	盛岡駅前南	H15.3.17	3.5	快適な高度市街地の形成と北上川に調和した魅力ある街並みの創出する																
		—	3.5																	
		—																		
17	津志田西	H17.12.9	7.9	地域に密着した商業施設や公共交通施設と福祉関連施設を中心とした健全で快適なまちづくり																
		H19.11.30	7.9																	
		—																		
18	武 道	H2.5.8	21.8	工業地としての良好な環境の整備と保全を図る																
		H20.8.6	21.8																	
		—																		
19	芋 田	H2.5.8	16.4	幹線道路沿道に工業系土地利用を誘導しつつ、後背地の良好な居住環境の整備と保全を図る																
		—	16.4																	
		—																		
20	好原駅東	H2.5.8	20.0	工業地及び住宅地として良好な環境の整備と保全を図る																
		—	20.0																	
		—																		
21	好原駅西	H2.5.8	86.2	駅を中心に商業系土地利用を誘導しつつ、後背地の良好な居住環境の整備と保全を図る																
		—	86.2																	
		—																		
22	渋 民	H2.5.8	31.8	幹線道路沿道に商・工業系土地利用を誘導しつつ、後背地の良好な居住環境の整備と保全を図る																
		H19.11.30	31.8																	
		—																		
23	渋民駅周辺	H2.5.8	47.2	幹線道路沿道に商・工業系土地利用を誘導しつつ、後背地の良好な居住環境の整備と保全を図る																
		H19.11.30	47.2																	
		—																		
24	渋 民 東	H18.6.30	11.5	地区中心商業地としての適切な規制誘導を図る																
		—	11.5																	
		—																		
25	道 明	H21.3.19	70.6	美しい都市景観を誇る新都市にふさわしい、ゆとりとうるおいのある魅力的な都市環境を創出する																
		—	70.6																	
		—																		
26	大 慈 寺	H24.8.24	36.8	盛岡ならではの魅力ある地区を形成し、交流の創造と地域の活性化を図る															臨わい 15m以下 その他 12m以下	
		—	36.8																	
		—																		

● : 建築条例 (建築基準法による条例) に定められた項目

○ : 地区整備計画のみに定められた項目