

# 第5章 「あじさい都市」の実現に向けて

あじさい都市の実現に向けて、北上市を一体の都市として捉え、無秩序な市街地拡大の抑制を図りつつ、それぞれの地域特性に応じて計画的な土地利用を促進するため、都市計画制度などの積極的な活用を図ります。

## (1) 用途地域の指定（変更）

市街化促進地区及び工業・流通地区は、今後も土地利用方針に準じた用途地域の指定により土地利用の誘導を図ります。

新工場建設に伴い、一部の用途地域の変更等について検討します。

図表 72 土地利用方針地区区分と用途地域の対応

用途地域 土地利用方針 地区区分	第一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	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	用途地域外
街なか地区				○	○	○	○				
住宅地区	○	○	○	○	○						
住宅地隣接商業地区					○	○					
沿道商業地区						○		○			
工業・流通地区								○	○	○	
田園保全地区											○
里山保全地区											○
自然環境保全地区											○

## (2) 特別用途地区の指定の検討（継続）

大規模な商業施設等について、「都市拠点」への集積を促進し、それ以外の地区への無秩序な拡散立地を防止するため、特別用途地区によるきめ細かな土地利用の誘導に向けた指定基準を検討します。

### 【留意事項】

- 特別用途地区が指定される以前から立地する建築物の中で、制限に適合しない建築物は既存不適格建築物とされ、法令違反とはなりません。条例中に適用除外や市長の特例措置などで、既存不適格建築物の増改築などに対して配慮することとします。
- 具体的な指定内容は、土地利用現況や将来的な土地利用動向、市民意向などを踏まえ決定します。

※特別用途地区：用途地域を補完するため、建築物の用途の規制を強化する、または緩和する地区。

## (3) 特定用途制限地域の指定の検討【都市計画用途地域の指定のない区域】（継続）

田園保全地区・里山保全地区は、豊かな田園や里山に農家住宅が点在する散居集落の形態により、北上市の景観の特徴をあらわす田園景観が形成されていることから、良好な田園景観や自然環境の保全、無秩序な市街地の拡大の抑制、さらには地域拠点の形成に向けて、北上市の特性に応じて一定の規模や用途の建築物を制限できる特定用途制限地域<sup>\*</sup>の指定を検討します。

また既存の用途地域周辺や工業団地周辺等の宅地造成が活発で土地利用のコントロールが必要な地区や、災害リスク分析等により将来的に災害のリスクが高いとされる区域への、防災の視点を踏まえた、建築物の規模や用途に応じた指定を検討します。

### 【留意事項】

- 具体的な指定内容は、土地利用現況や将来的な土地利用動向、地域住民の意向などを踏まえ決定します。
- 保安林については、都市計画運用指針において、「特定用途制限地域を定める必要がある状況が発生しないものと予測されることから、特定用途制限地域を指定するべきではない」とされているため対象外とします。
- 地域の良好な環境を阻害する恐れが無く、公益上やむを得ないものについては、特定用途制限地域の制限を適用しないこととします。
- 特定用途制限地域が指定される以前から立地する建築物の中で、制限に適合しない建築物は既存不適格建築物とされ、法令違反とはなりません。条例中に適用除外や市長の特例措置などで、既存不適格建築物の増改築などに対して配慮することとします。

※特定用途制限地域：用途地域が指定されていない地域において、良好な環境の保全や形成を図るため、特定の建築物の用途を制限する地域。

## 田園・里山保全地区の特定用途制限地域の指定内容のイメージ

### a) 田園・里山部

**【指定イメージ】** まとまった農地が広がり、農地や営農環境に配慮された良好な居住環境を有する地区として誘導する。

そのため、田園景観や自然環境の保全、及び無秩序な市街地の拡大を抑制することとし、良好な居住環境や営農環境が阻害される建築物を制限する。

**【指定の範囲】** 田園・里山保全地区のうち、拠点部以外の範囲

### b) 拠点部

**【指定イメージ】** 田園集落での暮らしを支える拠点として、日常生活を支える都市機能を誘導する。

そのため、一定規模の店舗・事務所、工場などの立地を許容する。

**【指定の範囲】** 「拠点部」は、地域別構想で定めた「地域拠点（準地域拠点を含む）」の位置に基づき設定する。

## (4) 高度土地利用の推進（新規）

---

高度利用地区は、建築物の敷地等の統合を促進し、小規模建築物の建築を抑制するとともに建築物の敷地内に有効な空地を確保することにより、用途地域内の土地の高度利用と都市機能の更新とを図ることを目指した地域地区です。中心市街地のほか土地の利便性を高める地区については、土地の高度利用により多様な都市機能の誘導を図るため、高度利用地区の指定や容積率の変更を推進します。

## (5) 開発許可制度の運用（継続）

開発許可制度は、都市計画区域内の開発行為について道路や公園、排水設備などの必要な施設の整備を開発許可の基準として設定することにより、良質な宅地水準を確保することを目的とした制度です。

特に、田園・里山保全地区において、既存集落と調和した良好な住宅地の開発を誘導するため、地域の実情に応じた開発許可の運用を図ります。そのため、1,000㎡程度の小規模な宅地開発に対しても良好な開発の誘導が可能となるよう、開発許可対象面積の引き下げを検討します。また、ゆとりある敷地利用が可能となるよう1区画の敷地面積の最低限度や緑化すべき面積などの許可基準を「北上市景観計画」と調整しながら検討します。

### 【留意事項】

○具体的な基準などについては、土地利用現況や将来的な土地利用動向、地域住民の意向などを踏まえ決定します。

## (6) 景観計画の見直し（継続）

北上市は、平成18年10月に景観法に基づく景観行政団体となり、地域の特性を活かした景観形成を推進するため、平成21年9月に景観法に基づく「北上市景観計画」と「北上市景観条例」を定めました。今後も、かけがえのない豊かな景観を守り、創り、育て、次の世代へと引き継いでいくため、地域住民の意向を踏まえつつ、「北上市景観計画」の見直しを検討します。

### ① 景観計画区域（北上市全域）の届出対象行為見直しイメージ

よりきめ細かな景観誘導が図れるよう届出対象行為の変更を以下の方針により検討します。

区分	現行 北上市景観計画	見直し（変更）イメージ
建築物の新築、増築、改築若しくは移転、外観を変更することとなる修繕若しくは模様替え又は色彩の変更	高さ10m又は延べ床面積300㎡を超えるもの	小規模な建築物についても、既存の集落と調和した敷地利用や形態・意匠などの誘導を図るため、建築確認申請（建築基準法第6条）が必要な建築物を全て届出対象行為とする。

## ② 田園・里山保全地区の景観形成基準見直しイメージ

既存集落と調和した良好な建築や宅地開発を誘導するため、以下の方針により変更を検討します。

### 【見直しイメージ】 ○ 壁面の後退距離

・既存集落と調和したゆとりある敷地利用を誘導するため、前面道路や隣地からの壁面の後退距離を設定する。

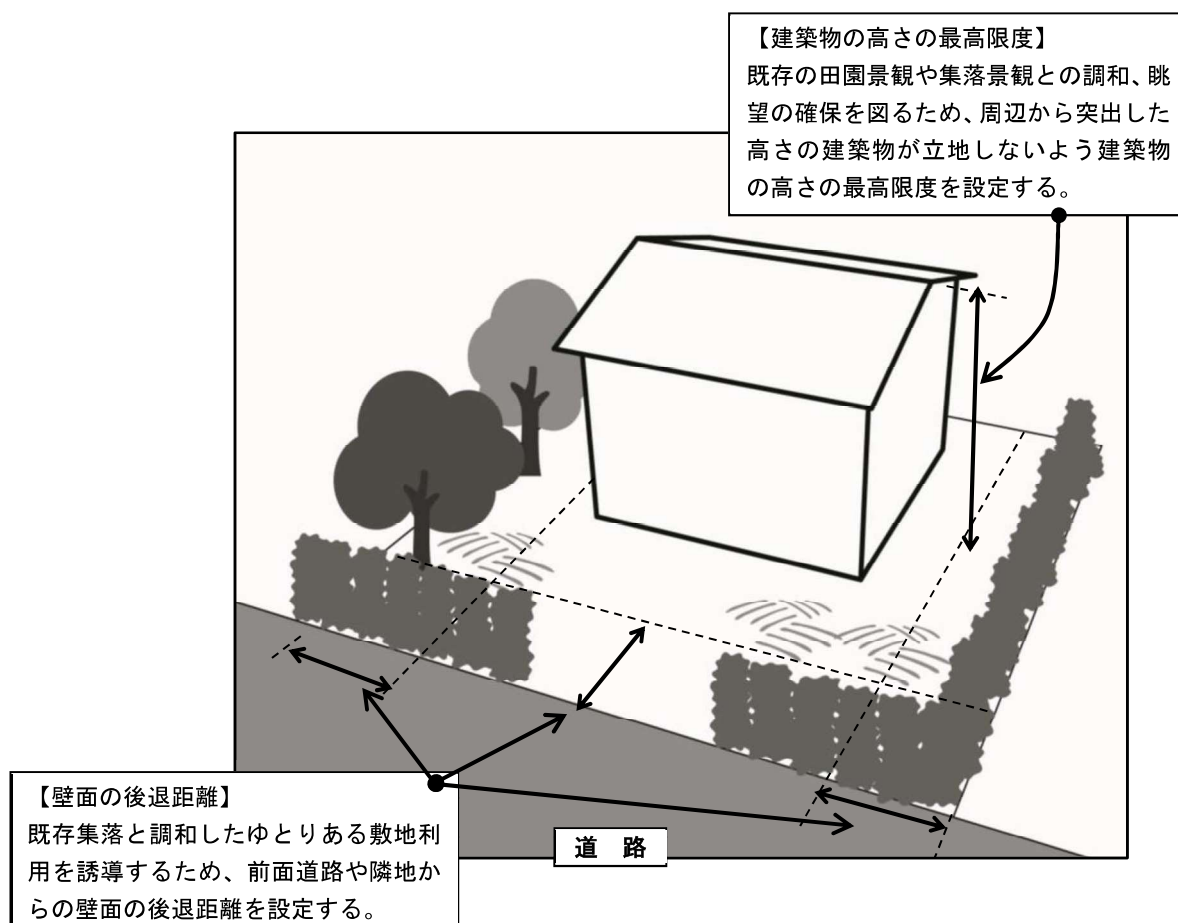
### ○ 建築物の高さの最高限度

・既存の田園景観や集落景観との調和、眺望の確保を図るため、周辺から突出した高さの建築物が立地しないよう建築物の高さの最高限度を設定する。

### ○ 形態・意匠の基準の設定

・既存集落の景観と調和した形態とするため、形態・意匠の基準を設定する。

### 【指定の範囲】 田園保全地区・里山保全地区



図表 73 田園保全地区・里山保全地区における宅地造成・建築イメージ

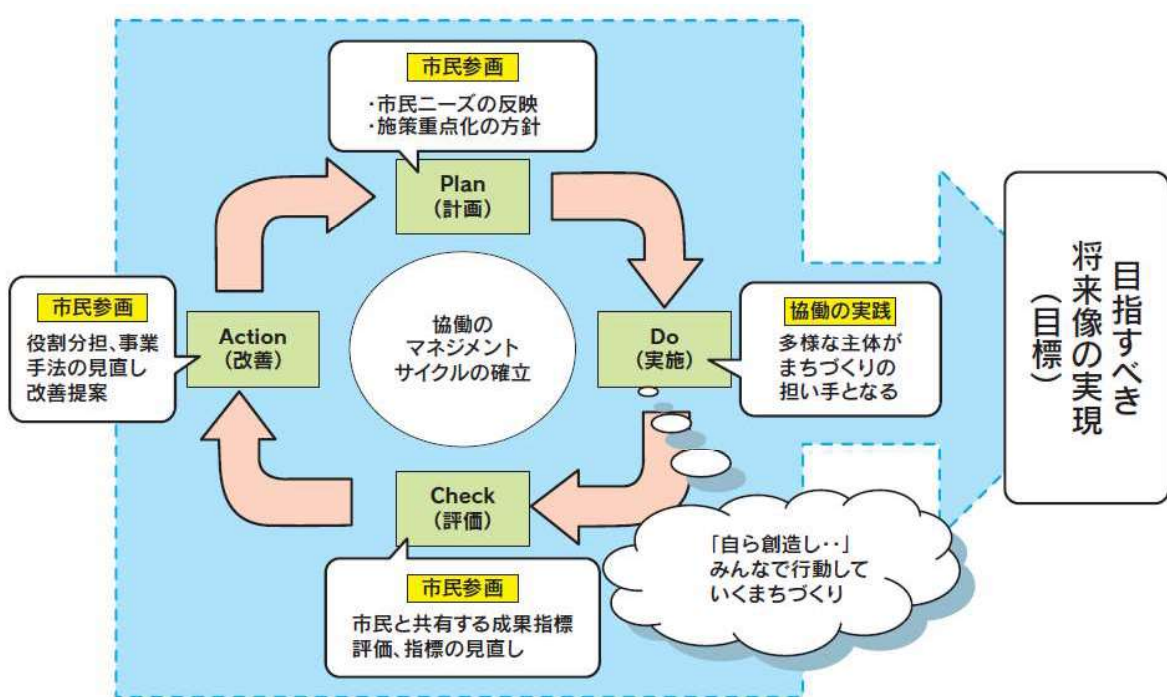
### 【留意事項】

○具体的な変更内容については、建築物の立地状況調査や地域住民の意向などを踏まえ決定します。

## 第6章 まちづくりの推進

北上市ではこれまでも市民と行政による協働のまちづくりが継続的に取り組まれてきました。それらの活動の根拠となるものとして、平成18年に北上市と市民による協働のまちづくりを推進する「北上市まちづくり協働推進条例」、平成24年に市民自治のしくみを制度として定める「北上市自治基本条例」、及び市民によるまちづくりのための組織を位置づけた「北上市地域づくり組織条例」が制定されました。また、令和2年度に北上市の最上位計画である「北上市総合計画」の構成に合わせて16の「地域計画」が策定され、地域の将来像や地域づくりプランの設定が行われました。

北上市都市計画マスタープランは長期的な視点に立った都市計画の基本的な方針であり、その計画の実効性を高めていくためには、定期的に事業評価などを行い、内容を見直すことが必要になります。その際に、市民と協働しながら成果指標評価や事業手法の改善提案などのマネジメントを行うことで、市民ニーズに対応した着実な計画の推進を図ります。



図表 74 マネジメントサイクルのイメージ