

議案審議

第1号【滝沢市決定】盛岡広域都市計画地区計画
(菓子駅地区)の変更案について〔諮問〕

【滝沢市決定】

盛岡広域都市計画地区計画（巣子駅地区）の変更案について

1. 都市計画変更の概要

本地区は、巣子駅を核とした交通結節点としてふさわしい快適で魅力ある市街地形成を図るため、第一種住居地域の用途地域に駅前拠点地区と住宅地区の2種類の地区を設定し、地区施設として道路、公園及び公共空地を配置している。

当該区域の一部について、社会福祉法人から巣子保育園立地（移転）に係る開発の意向があり、今回、地権者との同意や公共施設管理者との協議が進み、開発熟度が高まったことから開発計画とあわせた地区計画とするものである。

変更内容は、開発計画区域を駅前拠点地区に含めることに伴い、駅前拠点地区及び住宅地区の両区域界を変更するとともに、地区北側の幅員4m道路及び幅員6m道路の一部を廃止するものである。

2. 都市計画変更の案に対する意見について

都市計画法（昭和43年法律第100号）第21条第2項の規定において準用する同法第19条第1項の規定により、都市計画を変更するため、同法第21条第2項の規定において準用する同法第17条第1項の規定により、令和3年6月23日に告示し、都市計画の変更案を2週間、公衆の縦覧に供した。

なお、同法第17条第2項の規定に基づく意見書の提出は無かった。

3. 都市計画変更の経緯の概要

日 程	変 更 手 続 き	備 考
R3. 3. 30	手続き条例に基づく変更原案の説明会	参加者1名
R3. 3. 30 ～R3. 4. 13	手続き条例に基づく変更原案の縦覧及び意見書の受付	縦覧者なし 意見書の提出なし
R3. 6. 23 ～R3. 7. 7	変更案の縦覧の公告及び意見書の受付	縦覧者5名 意見書の提出なし
R3. 6. 29	変更案の説明会	参加者なし
R3. 8. 25	滝沢市都市計画審議会（本審議）	
R3. 9（予定）	岩手県知事協議	
R3. 9（予定）	都市計画変更告示	

(参考) 菓子保育園の移転について

1 菓子保育園の現状

- ・住所 滝沢葉の木沢山442-6
- ・運営 社会福祉法人滝沢市保育協会
- ・定員 90名



- ・施設面積

項目	面積
保育園面積	2,546.10㎡
うち園舎	648.20㎡
うち園庭	1,573.10㎡
うち駐車場 (20台)	324.80㎡



※その他、職員用駐車場(12台分)として、別敷地を借地している。

菓子保育園は、滝沢市保育協会第3号の保育園であり、設立41年が経過し老朽化が進んでいる。また、現在定員90人であるが、毎年定員以上の入所が続いており、令和3年2月1日時点で定員90名に対し、104名の入所児童数見込みとなる(入所率112.2%)。特に育児休業明けで職場復帰となる1歳児の入所希望が多く待機児童にもつながっている。

現在の園舎は2歳未満の保育室の面積が特に狭く、需要に応えることができない状況のため、2歳未満の受け入れを拡充するため保育室を広くすることが求められている。また、園庭についても現況では狭く、自園での運動会を開催ができないため、近隣の施設を借り実施している状況にある。

2 菓子保育園移転の必要性

- ・園舎の老朽化が進み、修繕箇所が多くみられ建て替えの時期となっている。
- ・毎年定員以上の入所が続いていることから、10名増員して予定定員を100名程度とする必要があるが、現在の園舎では対応できない状況にある。同敷地内で増築又は改築した場合、園庭が更に狭くなり、適正な保育運営ができなくなる。

(※滝沢市内に所在する保育園における定員1人あたりの平均敷地面積は41.82㎡となっており、予定定員100名で換算すると約4,000㎡の程度の面積が必要となることが想定される。)

- ・滝沢市では、平成31年4月に策定した第1次滝沢市総合計画後期基本計画で「子どもがすくすく育つ環境づくり」を施策とし、令和4年度までの4年間の取組として、子ども・子育て支援事業計画に基づく多様な保育等の確保を掲げ、具体的には「待機児童の解消」及び「保育所・認定こども園整備への支援」に取り組むこととしている。

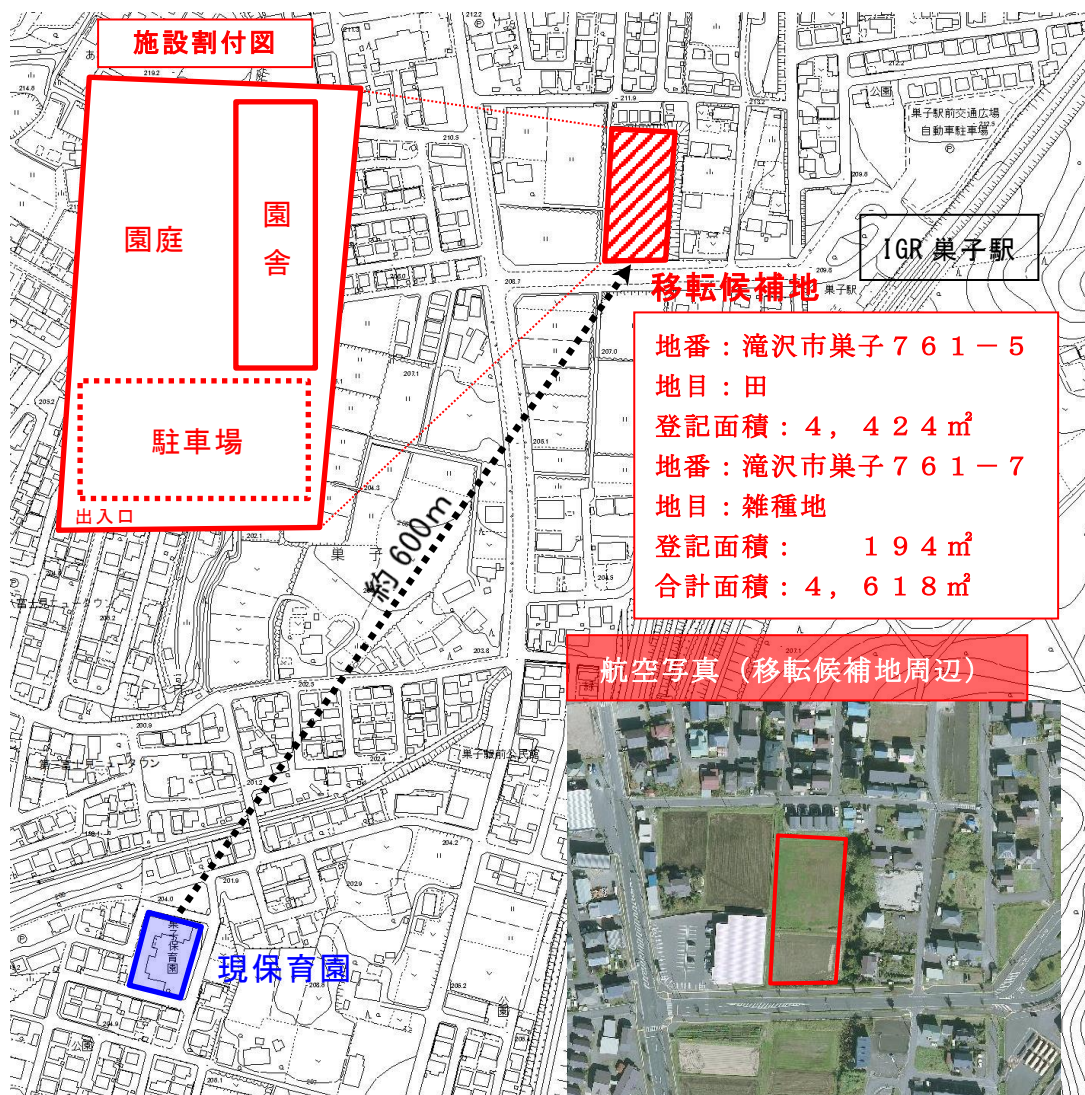
3 巣子保育園の移転先要件

- ・現在の位置から近隣かつ敷地面積（園舎、園庭、駐車場）が約4,000㎡程度【巣子保育園の移転先必要面積】

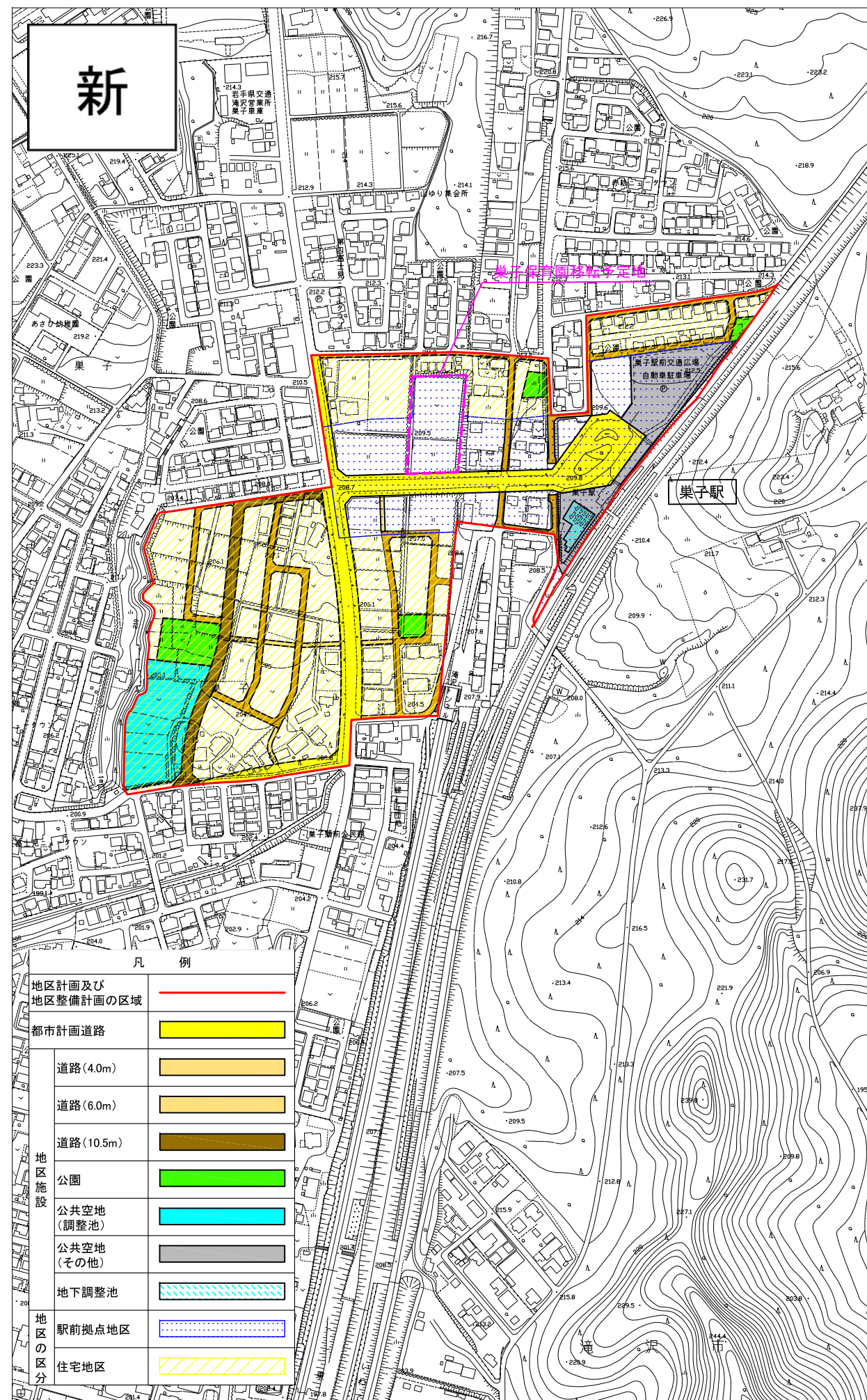
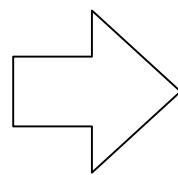
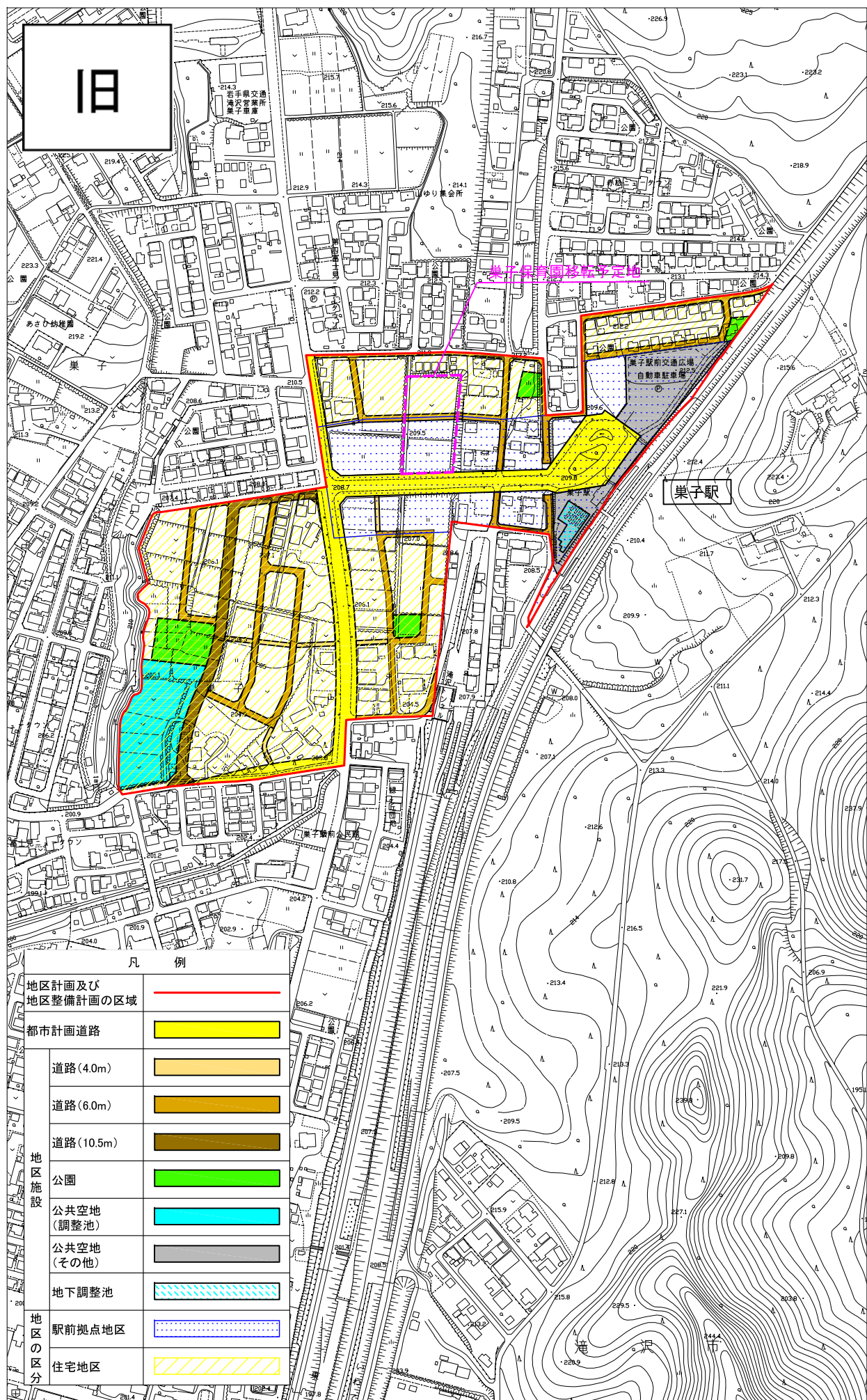
項目	面積	算出根拠
園舎	1,000 ㎡	滝沢市保育協会新築工事計画より
園庭（定員100名）	2,032 ㎡	市内保育所の1人あたりの平均園庭面積より算出（20.32㎡/人）
駐車場 （来客、利用者用20台） （職員20名）	924㎡	計40台分、1台あたり7坪で算出
合計	3,956 ㎡	（約4,000㎡程度）

- ・地権者及び周辺住民等の同意が得られる場所であること
- ・幅員9m以上の道路に接していること（※都市計画法による開発許可基準）
- ・園児の通園時などの交通安全が確保できること（接道に歩道があること）

4 巣子保育園の移転先候補地



地区計画(巣子駅地区)新旧対照図 1/5,000



都市計画巢子駅地区地区計画を次のように変更する。

旧

名 称		巢子駅地区地区計画	
位 置		滝沢市巢子及び葉の木沢山地内	
面 積		約 12.8ha	
地区計画の目標		本地区は巢子駅を核とした交通結節点としてふさわしい、快適で魅力ある市街地形成を図ることを目標とする。	
区域の整備、開発及び保全に関する方針		<p>本地区を駅前拠点形成する地区とゆとりある住宅地を形成する地区に区分し、各地区にふさわしい土地利用を誘導し、良好な市街地の形成を図る。</p> <p>1 駅前拠点地区 商業・業務施設を立地誘導する土地利用を図るとともに、新駅及び地区拠点として必要な公共公益施設の整備を行い、活気ある市街地の形成を図る。</p> <p>2 住宅地区 周辺の土地利用と調和のとれたゆとりとみどりゆたかな土地利用を図る。次に、安全・快適なまちづくりとするため調整池の設置や地区内の利便性の向上を考慮した区画道路・歩行者及び自転車ネットワークを形成するとともに拠点機能及び地域間交流を強化する公園・公共空地を整備する。 また、良好な市街地形成を図るため、建築物等の壁面の位置、高さ、意匠の制限及びかき又はさくの構造を指定する。</p>	
地区整備計画	地区施設及び規模の配置	道 路	区画道路 幅員 10.5m 延長約 360m 区画道路 幅員 6.0m 延長約 2,380m 特殊道路 幅員 4.0m 延長約 240m
		公 園	公 園（4ヶ所） 約 3,500㎡
		公共空地	調 整 池（1ヶ所） 約 6,600㎡
			その他公共空地（地下調整池を含む） 約 8,100㎡
分 区 区	区域の名称	駅前拠点地区	住宅地区
	区域の面積	3.9ha	8.9ha
整 備 事 項	建築物等に 関する 事項	壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から隣地境界線上までの距離を1.0m以上とする。 ただし、1.0mに満たない距離にある建築物又は建築物の部分が次のいずれかに該当する場合はこの限りでない。 ・外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m未満であること ・物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ床面積の合計が5平方メートル以内であること
		建築物等の高さの最高限度	12m
		建築物等の形態若しくは意匠の制限	建築物等の意匠は、原色を避け周辺環境と調和した落ち着いた色調とする。
		かき又はさくの構造	商業系建築物で駐車場を設ける場合にあつては、自動車のヘッドライトによる周辺の住環境の悪影響を及ぼさないためのかき又はさくを設け、それ以外にあつて建築物に付属するかき又はさくの構造は、生垣等開放性とみどりあるものとする。

「地区整備計画の区域、地区の細区分及び地区施設の配置は、計画図表示のとおり。」

理由
地区整備計画のうち、壁面の位置の制限について、建築基準法施行令の、内容表記に改めるため、本案のように変更しようとするものである。

都市計画巢子駅地区地区計画を次のように変更する。

新

名 称		巢子駅地区地区計画	
位 置		滝沢市巢子及び葉の木沢山地内	
面 積		約 12.8ha	
地区計画の目標		本地区は巢子駅を核とした交通結節点としてふさわしい、快適で魅力ある市街地形成を図ることを目標とする。	
区域の整備、開発及び保全に関する方針		<p>本地区を駅前拠点形成する地区とゆとりある住宅地を形成する地区に区分し、各地区にふさわしい土地利用を誘導し、良好な市街地の形成を図る。</p> <p>1 駅前拠点地区 商業・業務施設を立地誘導する土地利用を図るとともに、新駅及び地区拠点として必要な公共公益施設の整備を行い、活気ある市街地の形成を図る。</p> <p>2 住宅地区 周辺の土地利用と調和のとれたゆとりとみどりゆたかな土地利用を図る。次に、安全・快適なまちづくりとするため調整池の設置や地区内の利便性の向上を考慮した区画道路・歩行者及び自転車ネットワークを形成するとともに拠点機能及び地域間交流を強化する公園・公共空地を整備する。 また、良好な市街地形成を図るため、建築物等の壁面の位置、高さ、意匠の制限及びかき又はさくの構造を指定する。</p>	
地区整備計画	地区施設及び規模の配置	道 路	区画道路 幅員 10.5m 延長約 360m 区画道路 幅員 6.0m 延長約 2,190m 特殊道路 幅員 4.0m 延長約 210m
		公 園	公 園（4ヶ所） 約 3,500㎡
		公共空地	調 整 池（1ヶ所） 約 6,600㎡
			その他公共空地（地下調整池を含む） 約 8,100㎡
分 区 区	区域の名称	駅前拠点地区	住宅地区
	区域の面積	4.1ha	8.7ha
整 備 事 項	建築物等に 関する 事項	壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から隣地境界線上までの距離を1.0m以上とする。 ただし、1.0mに満たない距離にある建築物又は建築物の部分が次のいずれかに該当する場合はこの限りでない。 ・外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m未満であること ・物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ床面積の合計が5平方メートル以内であること
		建築物等の高さの最高限度	12m
		建築物等の形態若しくは意匠の制限	建築物等の意匠は、原色を避け周辺環境と調和した落ち着いた色調とする。
		かき又はさくの構造	商業系建築物で駐車場を設ける場合にあつては、自動車のヘッドライトによる周辺の住環境の悪影響を及ぼさないためのかき又はさくを設け、それ以外にあつて建築物に付属するかき又はさくの構造は、生垣等開放性とみどりあるものとする。

「地区整備計画の区域、地区の細区分及び地区施設の配置は、計画図表示のとおり。」

理由
巢子駅を核とした交通結節点としてふさわしい土地利用の誘導及び施設整備等を行い、快適で魅力とゆとりある市街地の形成を図るため、本案のように変更しようとするものである。