

## 盛岡広域都市計画地域地区（用途地域）の変更案について

### 1 都市計画変更の概要

#### ① 鶺鴒Ⅱ地区

盛岡広域都市計画区域区分の変更（第8回定期見直し）による市街化区域編入に合わせ、新たに用途指定し、さらには用途地域の区域と現況地形地物（道路）との整合を図るため一部を変更するものである。

本地区は、「盛岡広域都市計画区域マスタープラン」において、滝沢市内の業務機能の中核を担う地区とされている。また、現在改定中の「盛岡広域都市計画区域マスタープラン（変更案）」においては、「中心商業・業務拠点を補完し、地域における商業サービスの提供に重要な役割を果たす地区」として、都心周辺地区の商業拠点に新たに位置付けられる予定である。

よって、商業その他の業務の利便を増進する地域形成を図るため、近隣商業地域を新たに指定し、建蔽率を80%、容積率を200%とする。ただし、当該地区北側の一部については、隣接する用途地域と整合を図り、第一種住居地域を新たに指定し、建蔽率を60%、容積率を200%とする。

また、当該地区南西側の用途地域の区域界について、当初水路用地としていたが、滝沢市交流拠点複合施設（ビッグルーフ滝沢）の造成に伴い、道路（市道）が整備されたことから、用途地域の区域と地形地物（道路）との整合を図るため、第二種住居地域を新たに指定し、建蔽率を60%、容積率を200%とする。さらに、従前の第二種住居地域の一部を近隣商業地域に変更し、建蔽率を80%、容積率を200%とする。

#### ② 土沢地区

現況地形地物（水路）と整合を図るため、盛岡広域都市計画区域区分の変更（第8回定期見直し）において市街化区域に編入されることに伴い、用途地域の指定区域を変更し、整合を図るものである。

よって、本地区を隣接する用途地域と整合を図り、準工業地域を新たに指定し、建蔽率を60%、容積率を200%とする。

#### ③ 下鶺鴒地区

現況地形地物（道路）と整合を図るため、盛岡広域都市計画区域区分の変更（第8回定期見直し）において市街化調整区域に編入されることに伴い、用途地域の指定区域を変更し、整合を図るものである。

よって、本地区を従前の第二種住居地域から用途地域無指定にする。

## ④ 鶺鴒御庭田地区

現況地形地物（道路）と整合を図るため、盛岡広域都市計画区域区分の変更（第8回定期見直し）において市街化区域及び市街化調整区域に編入されることに伴い、用途地域の指定区域を変更し、整合を図るものである。

よって、本地区の一部を隣接する用途地域と整合を図り、第一種中高層住居専用地域及び第一種住居地域を新たに指定し、それぞれの建蔽率を60%、容積率を200%とする。さらに、本地区の一部を従前の第一種住居地域から用途地域無指定にする。

## ⑤ 牧野林地区

今般、本地区に事業系の開発の意向があり、地権者との同意や公共施設管理者との協議が進み、開発の熟度が高まったことから、開発計画と合わせた用途地域に変更するものである。

本地区は、隣接市街地との住環境の調和を図り、良好な住環境形成を目指し、住み良い地域の形成を図るため、住居系用途地域を指定している。

よって、従前の第一種中高層住居専用地域の一部を第一種住居地域に変更し、建蔽率を60%、容積率を200%とする。

## 2 都市計画変更の案に対する意見書について

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12月10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なかった。

## 3 都市計画変更の経緯の概要

日 程	変 更 手 続 き	備 考
R3. 8. 25	滝沢市都市計画審議会（事前説明）	
R3. 9. 24 ～R3. 10. 22	変更素案の縦覧及び公述申出受付	縦覧者2名 公述申出なし
R3. 10. 15	変更素案の説明会	参加者3名
R3. 10. 29	公聴会	※公述申出がなかった ため中止
R3. 12. 10 ～R3. 12. 24	変更案の縦覧及び意見書の受付	縦覧者2名 意見書の提出なし
R3. 12. 16	変更案の説明会	参加者1名
R4. 1. 17	滝沢市都市計画審議会（本審議）	
R4. 2（予定）	岩手県知事協議	
R4. 3（予定）	都市計画変更告示	

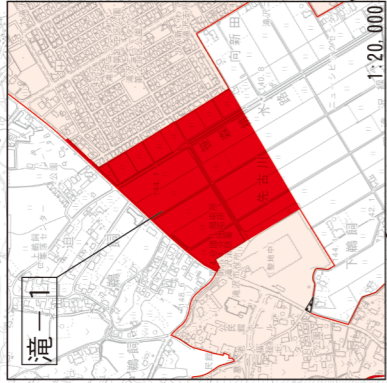


# 盛岡広域都市計画 市街化区域及び市街化調整区域の変更素案図

「詳細は閲覧図書でお確かめください」

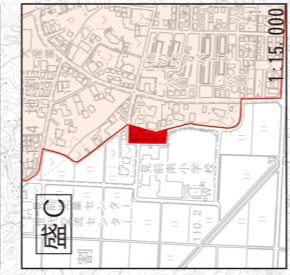
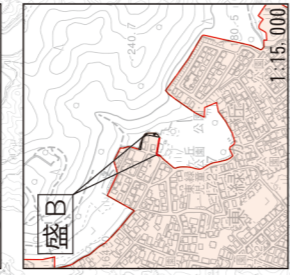
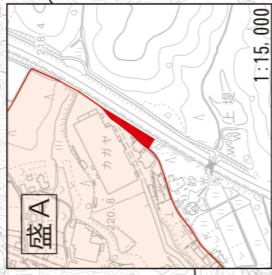
岩手町

拡大図



凡例	例
	都市計画区域
	現在の市街化区域
	市街化区域に編入する区域
	市街化区域から市街化調整区域に変更する区域

拡大図



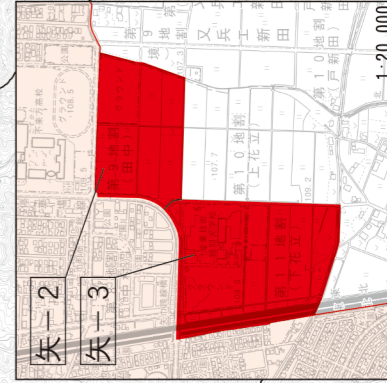
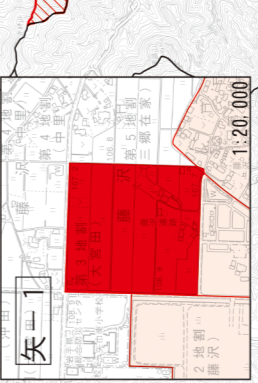
八幡平市

滝沢市

盛岡市

矢巾町

拡大図





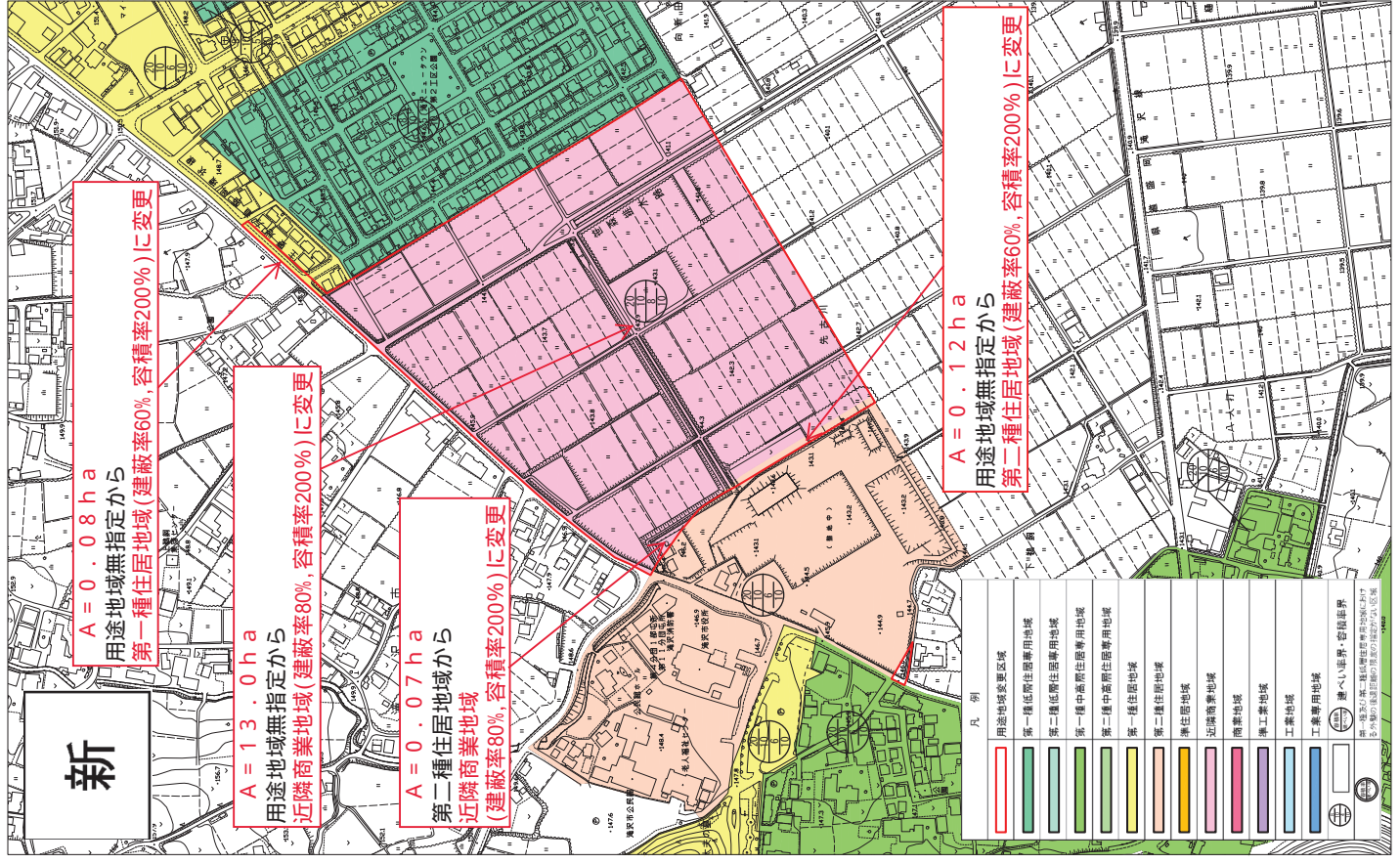
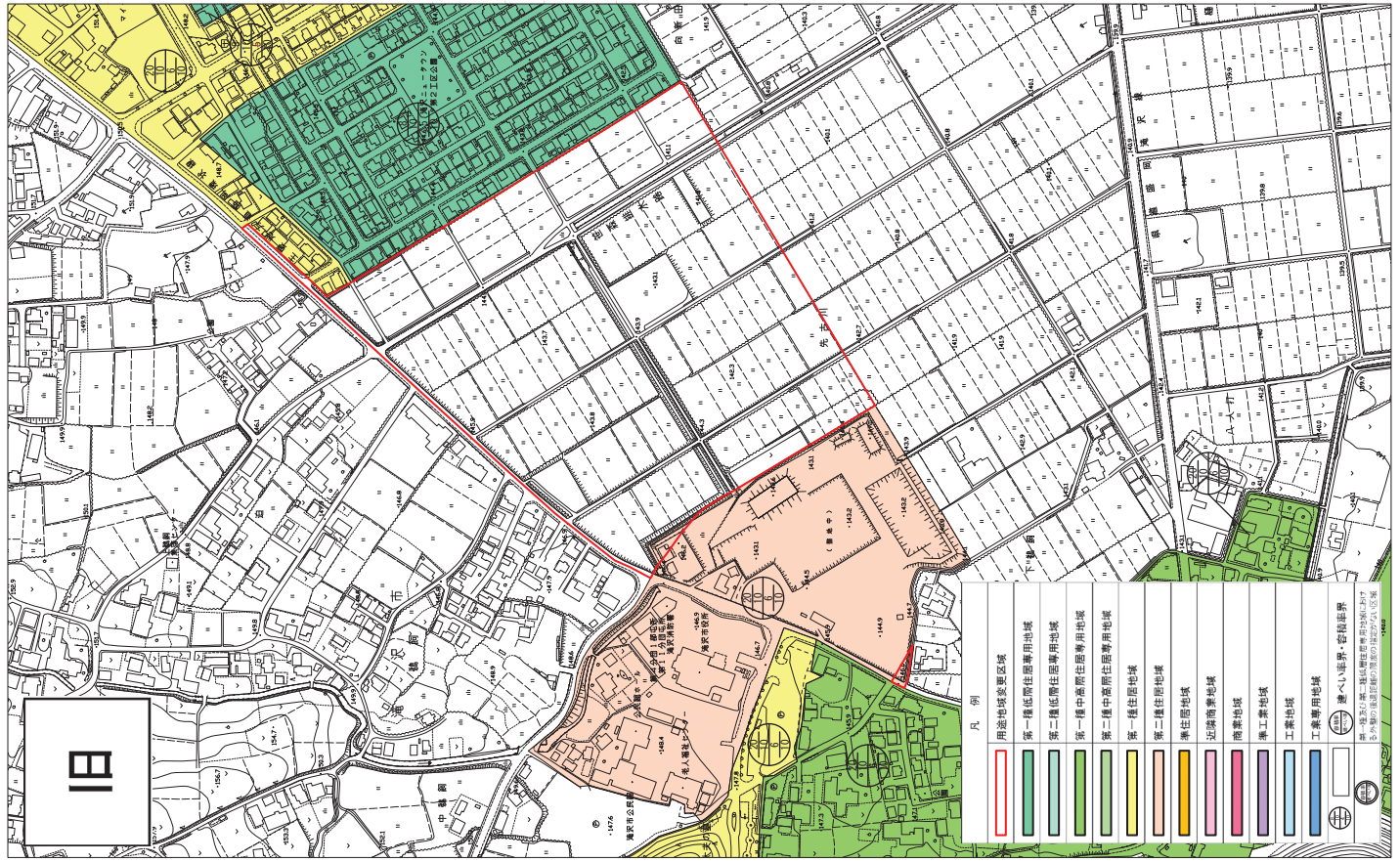
# 第8回定期見直しに伴う区域区分の変更

## 詳細図（H30航空写真）





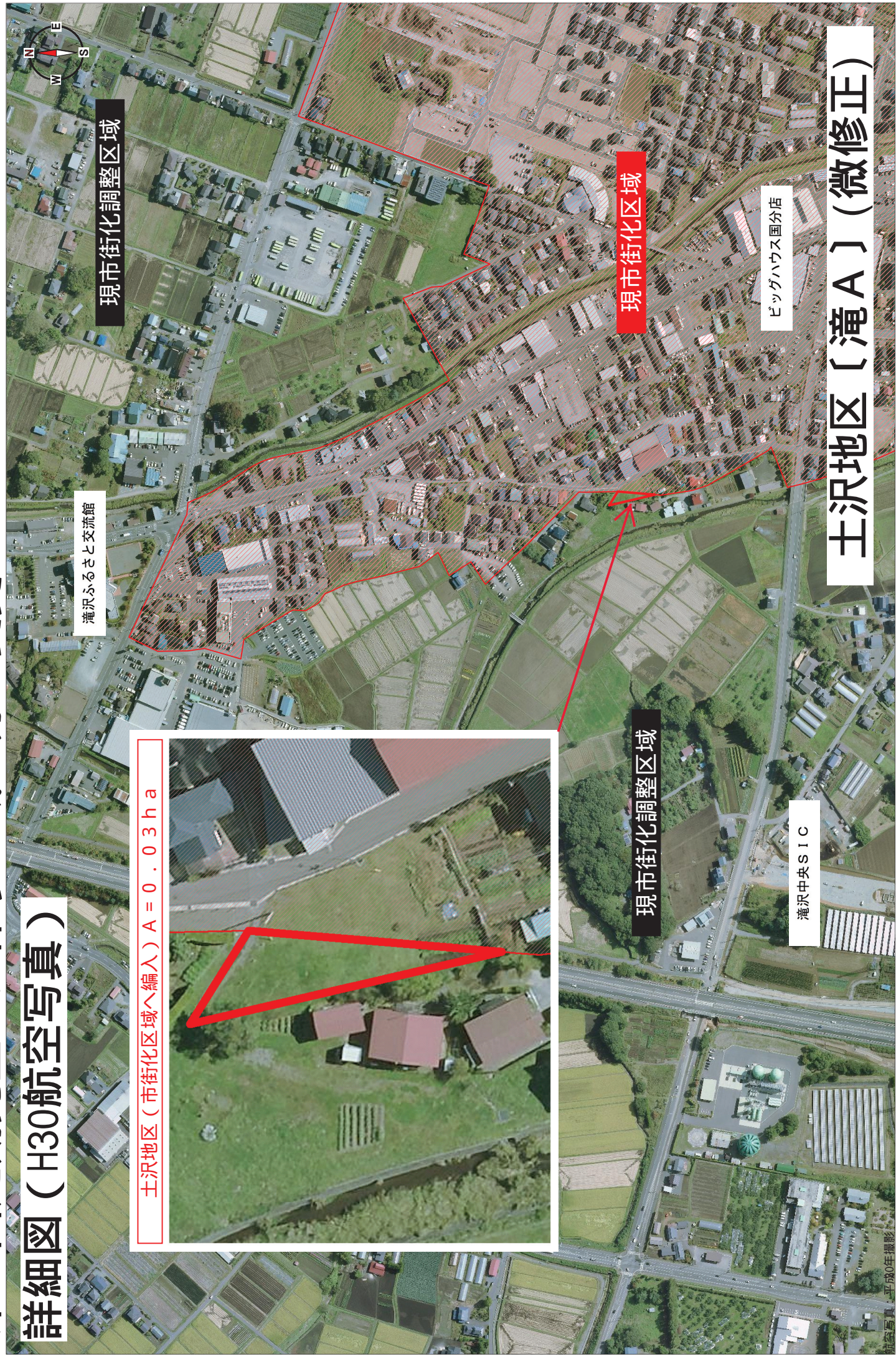
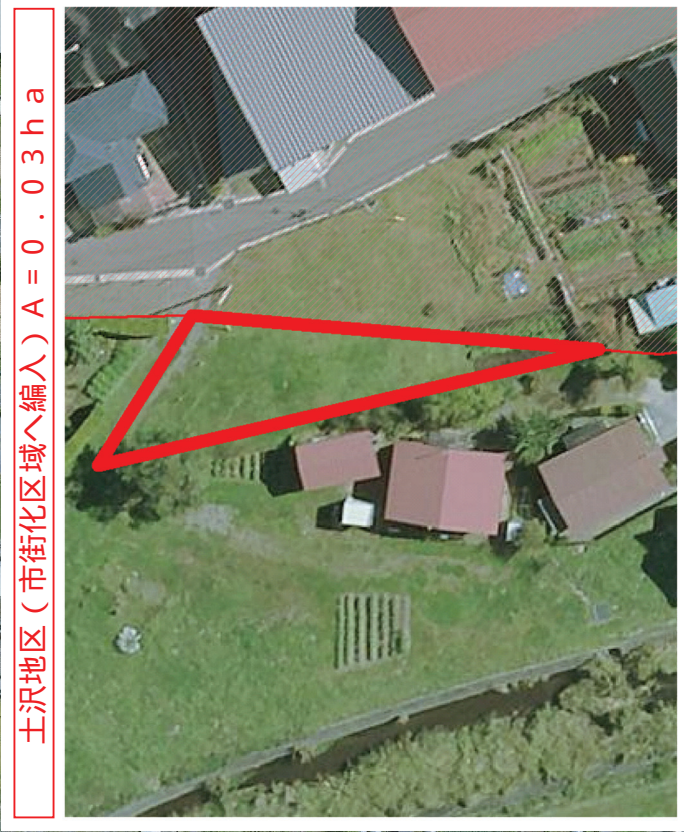
地域地区(用途地域)新旧対照図〔鵜飼Ⅱ地区〕





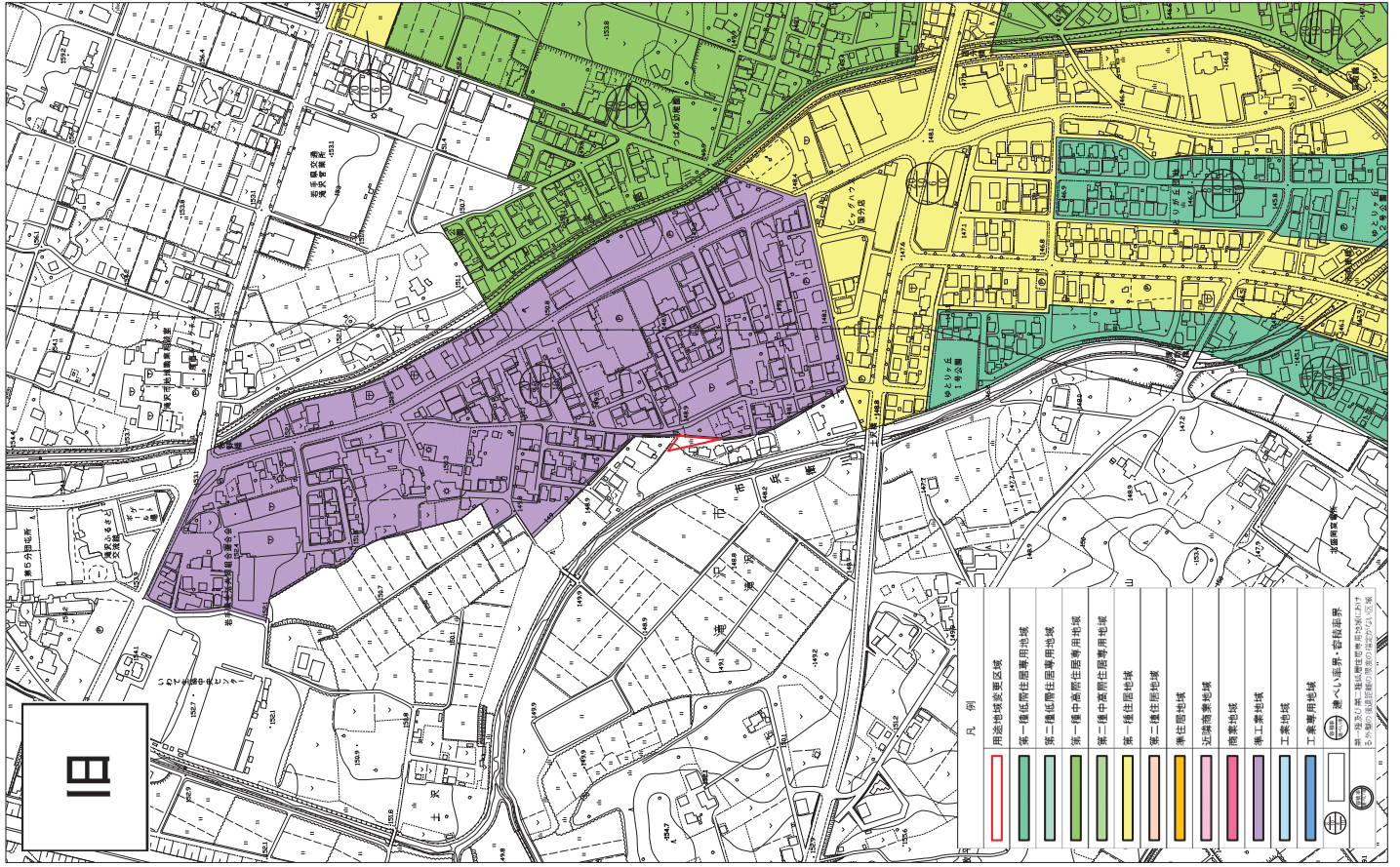
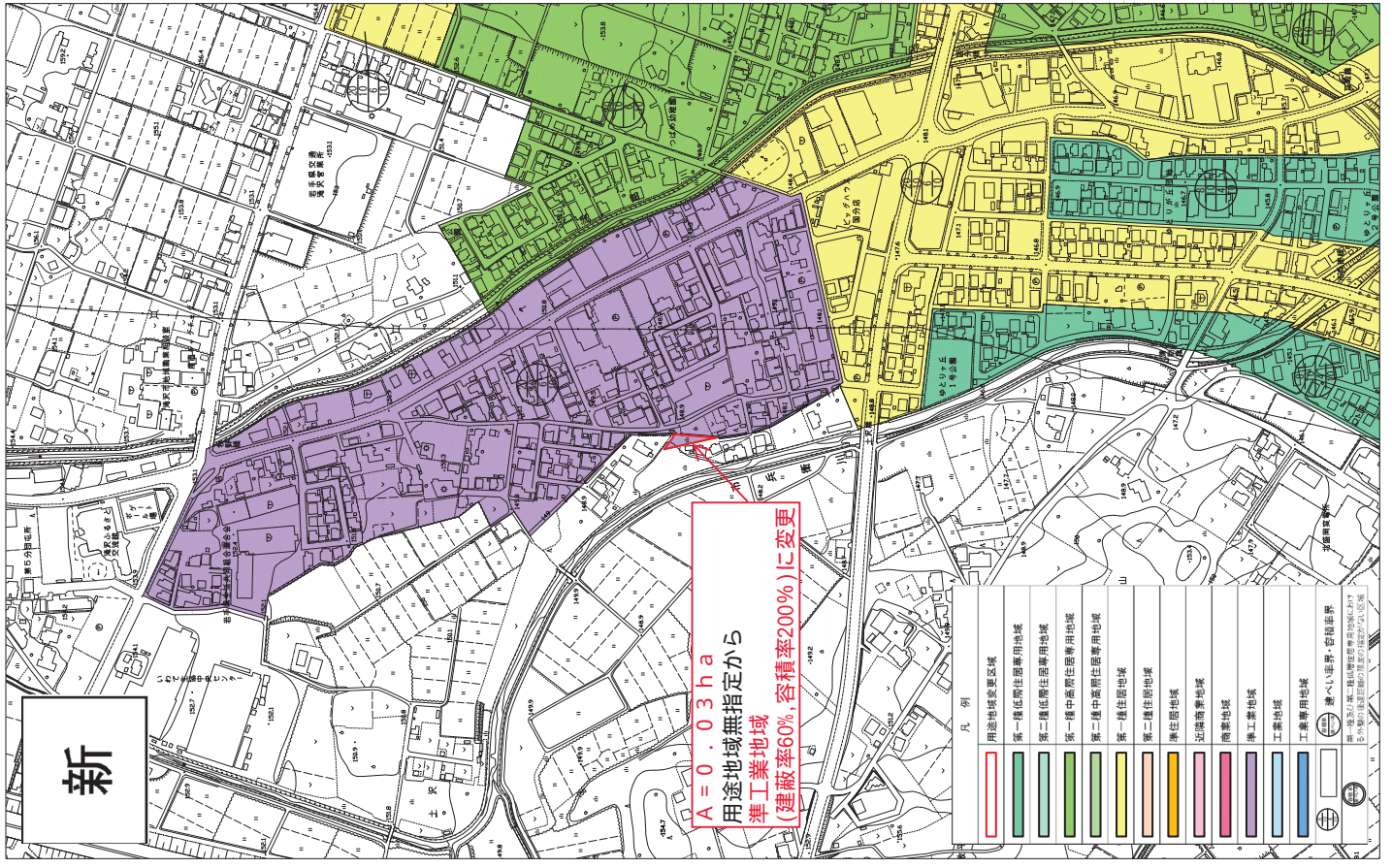
# 第8回定期見直しに伴う区域区分の変更

## 詳細図（H30航空写真）





地域地区(用途地域)新旧対照図〔土沢地区〕

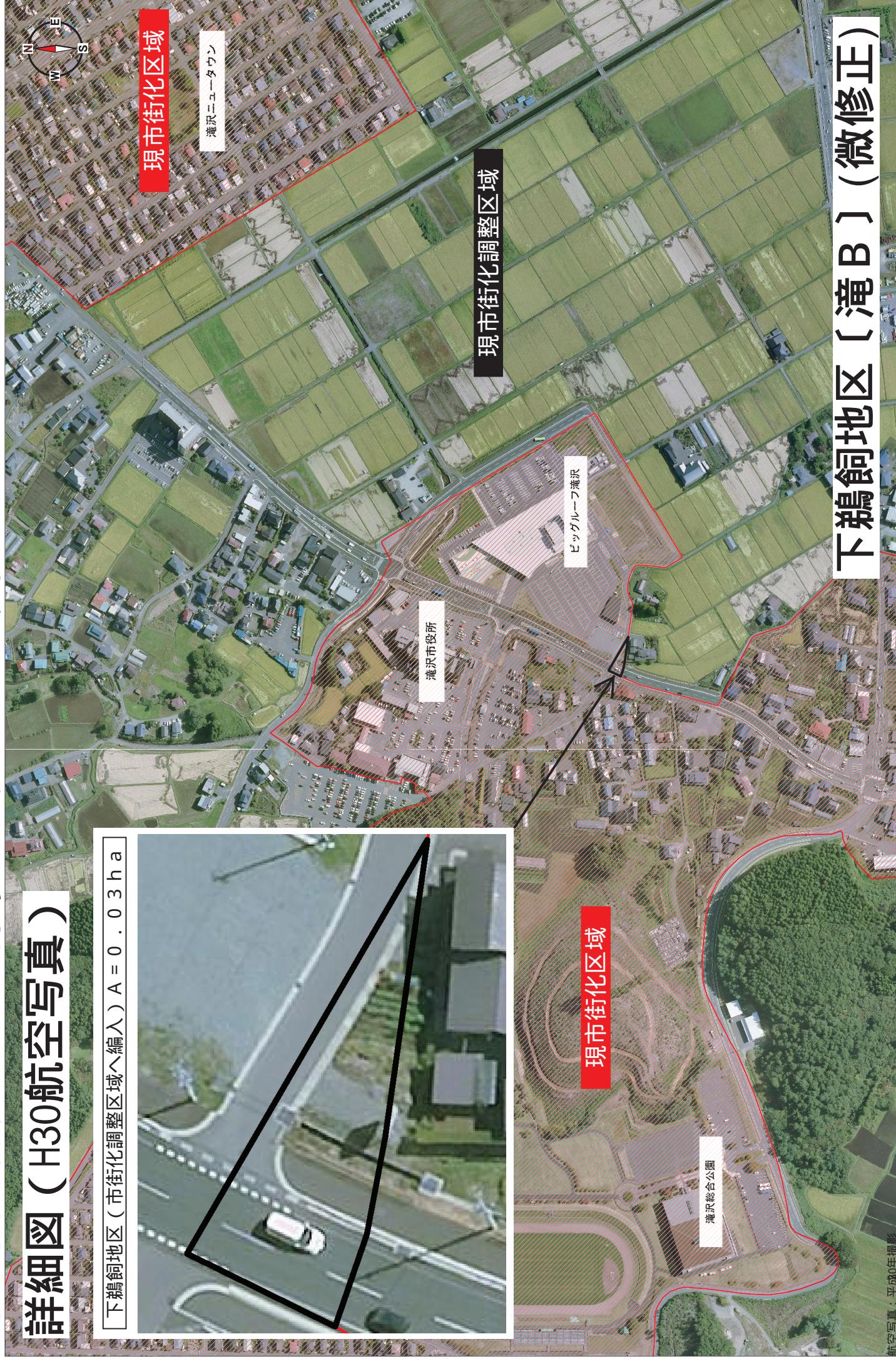
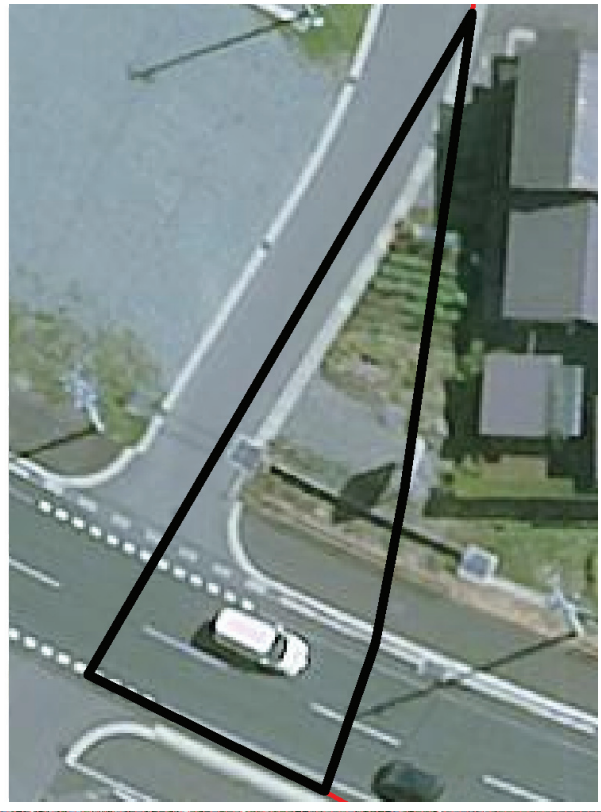




# 第8回定期見直しに伴う区域区分の変更

## 詳細図（H30航空写真）

下鵜飼地区（市街化調整区域へ編入）A = 0.03ha



現市街化区域

滝沢ニュータウン

現市街化調整区域

滝沢市役所

ビッグブルー滝沢

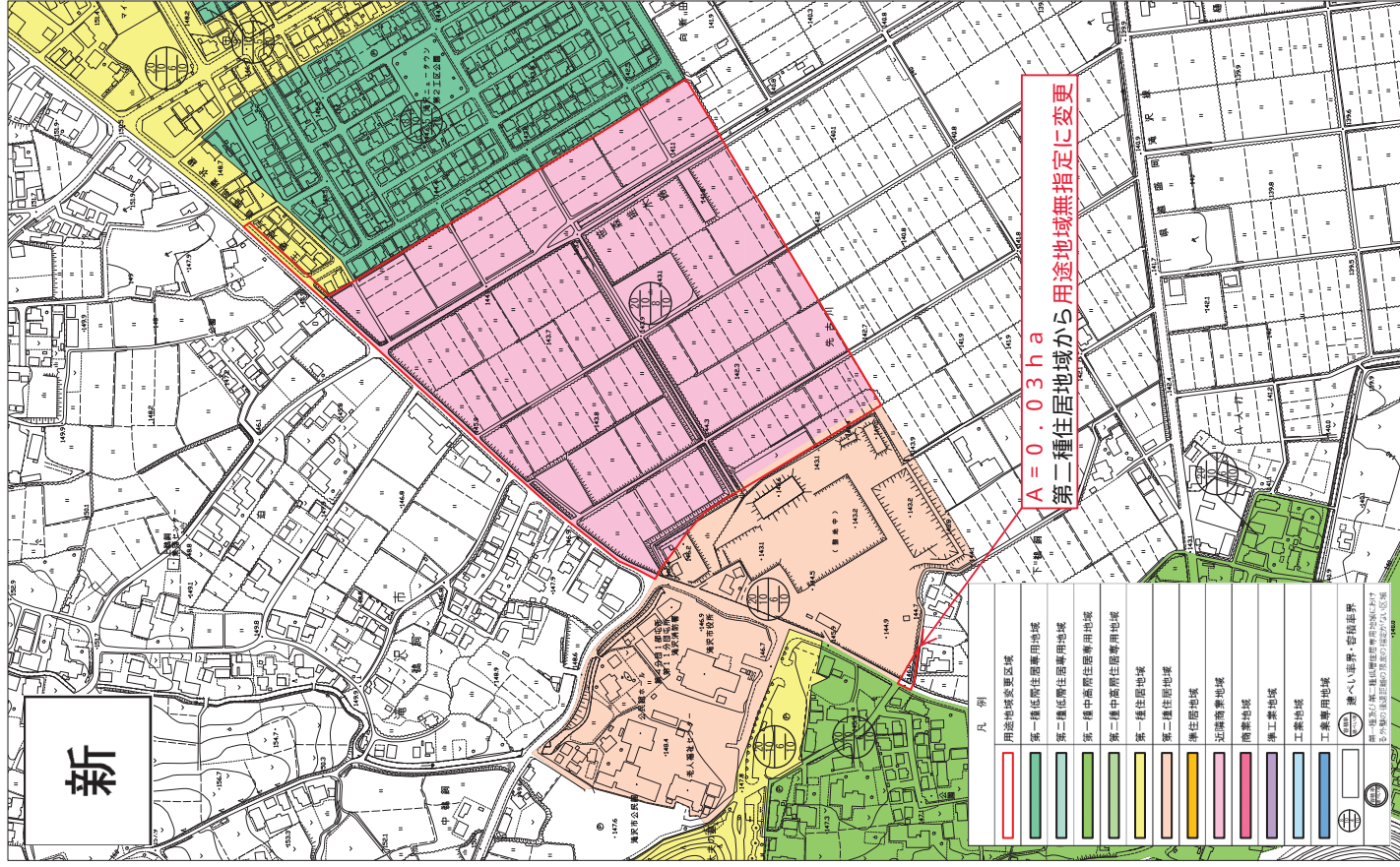
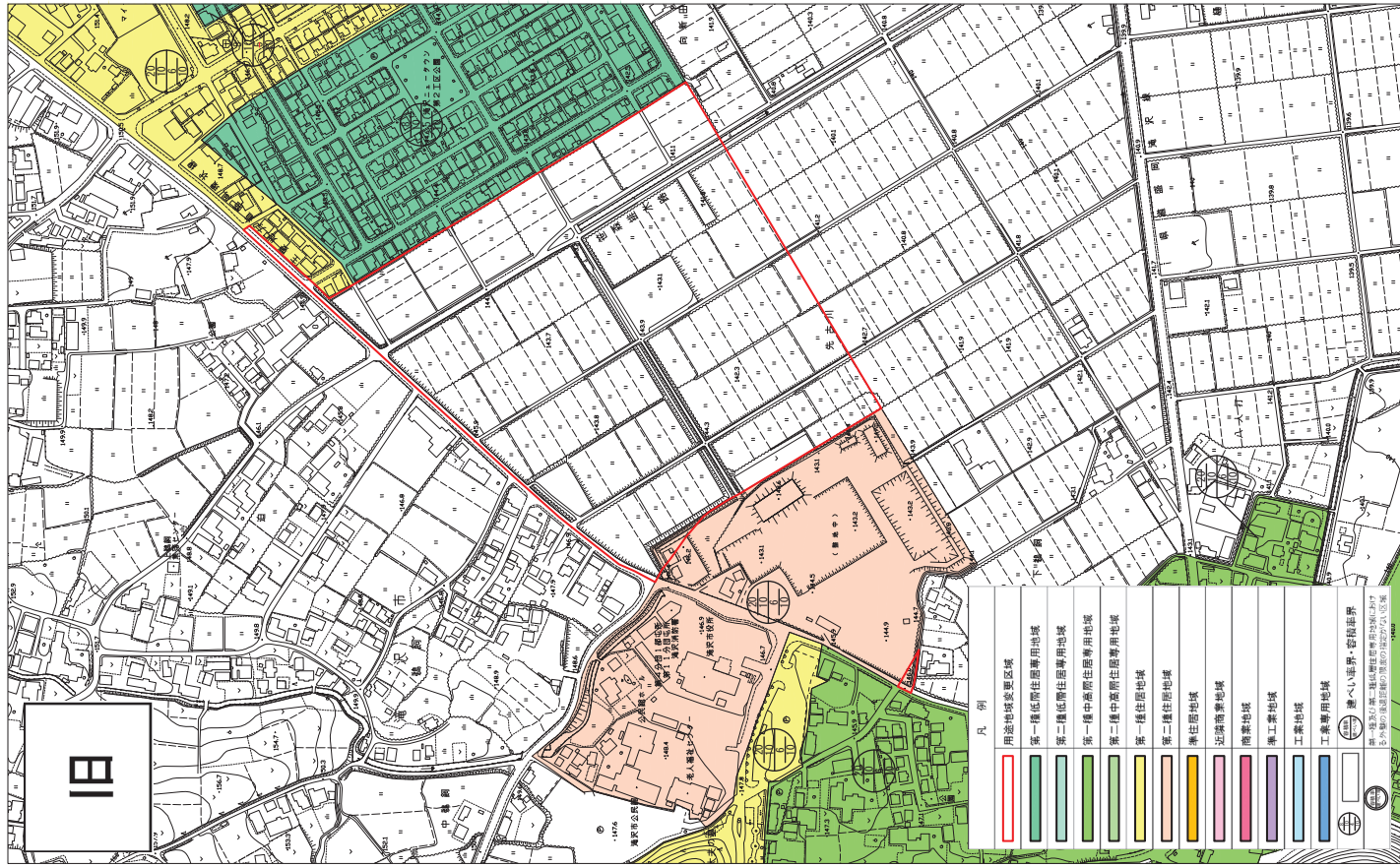
現市街化区域

滝沢総合公園

下鵜飼地区〔滝B〕(微修正)



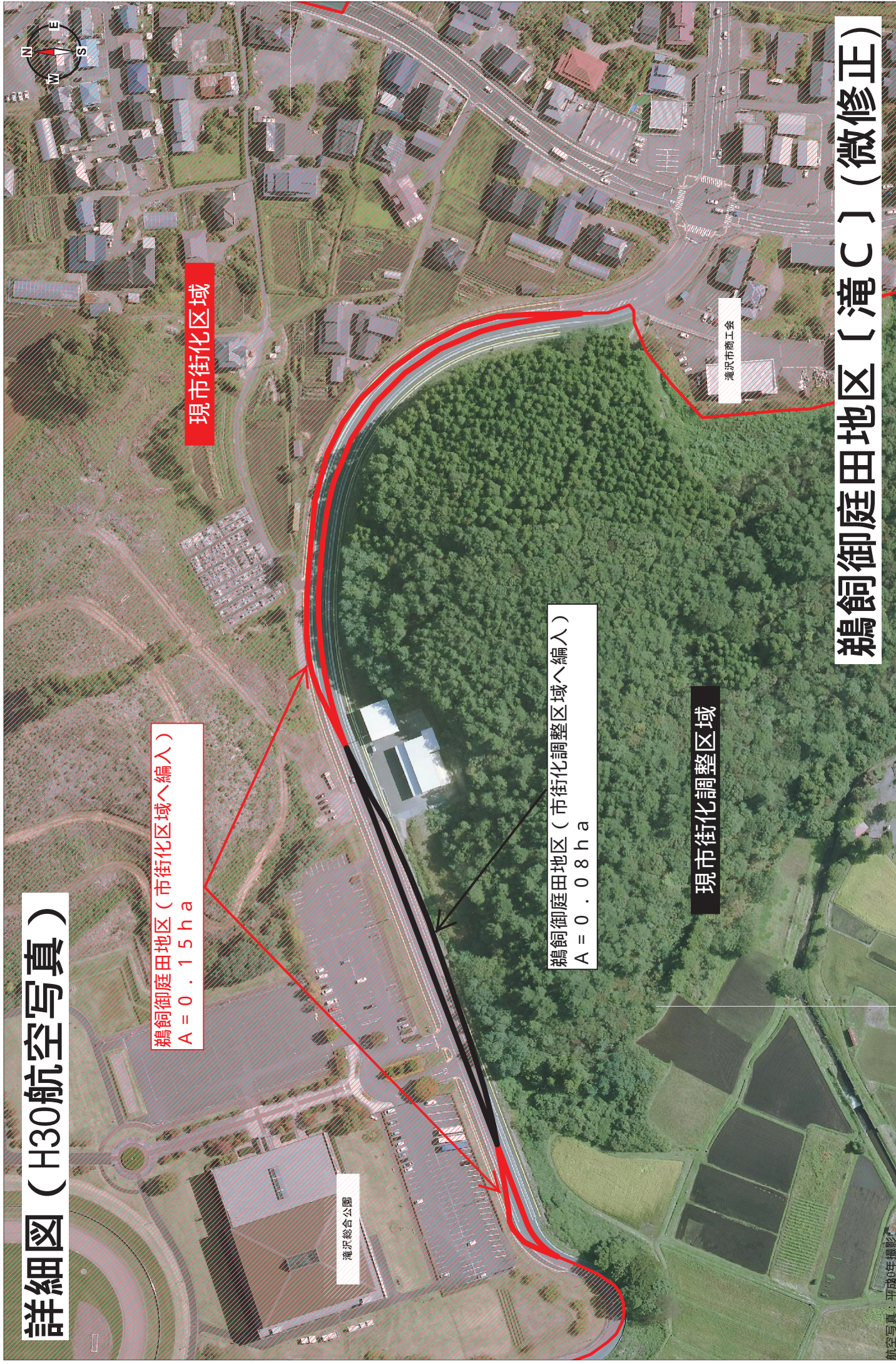
地域地区(用途地域)新旧対照図〔下鵜飼地区〕





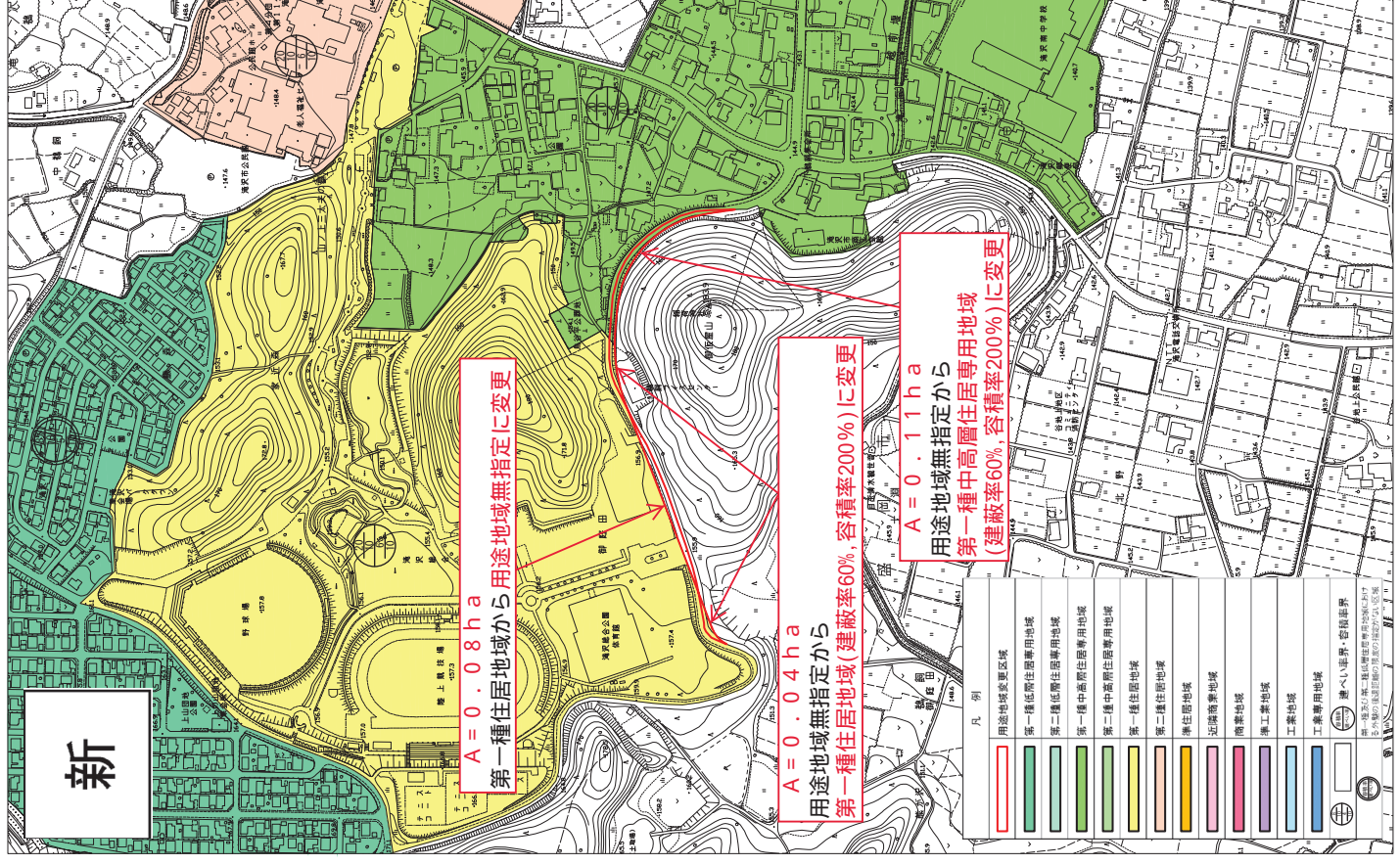
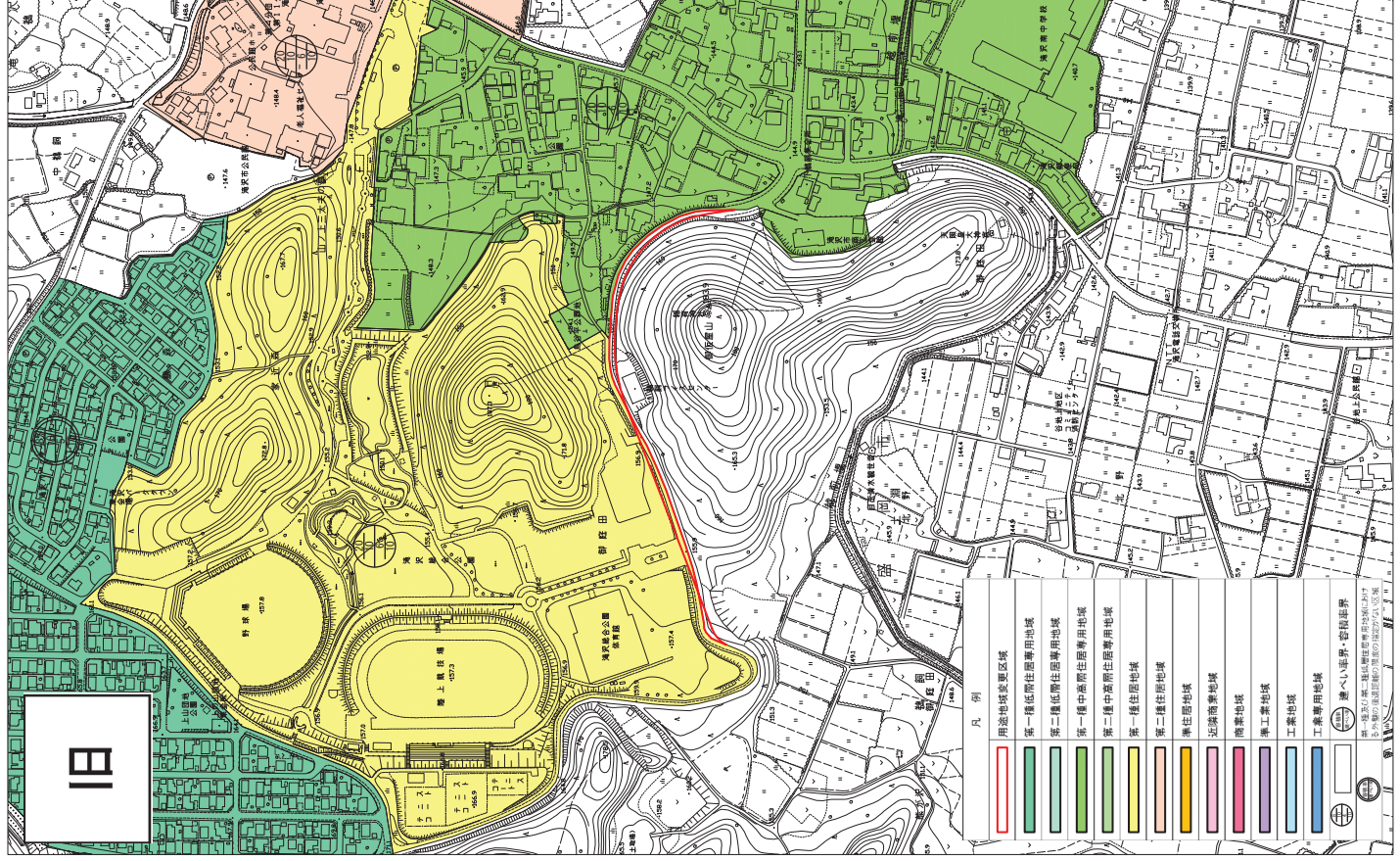
# 第8回定期見直しに伴う区域区分の変更

## 詳細図（H30航空写真）





地域地区(用途地域)新旧対照図〔鵜飼御庭田地区〕





# その他の都市計画決定案件

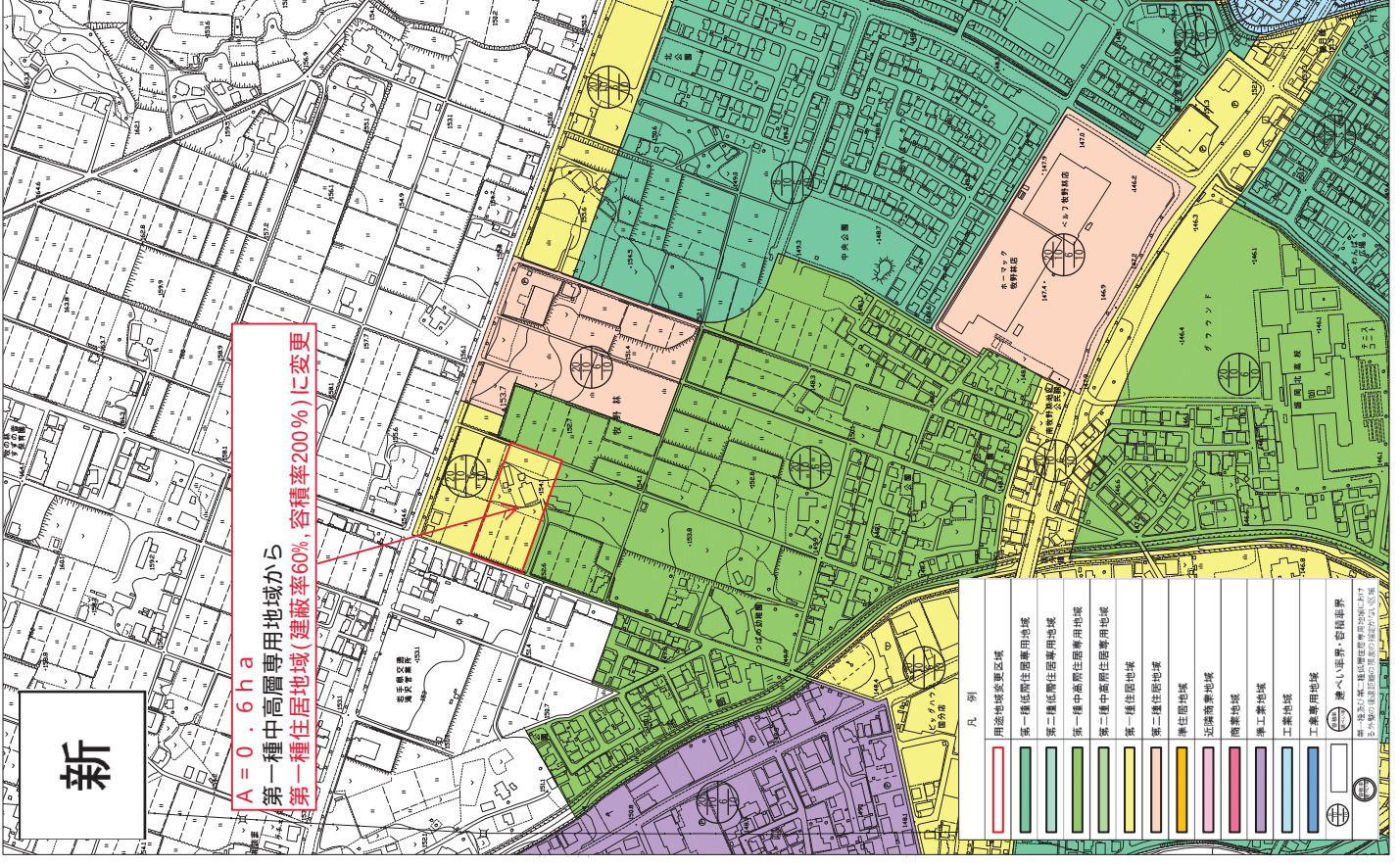
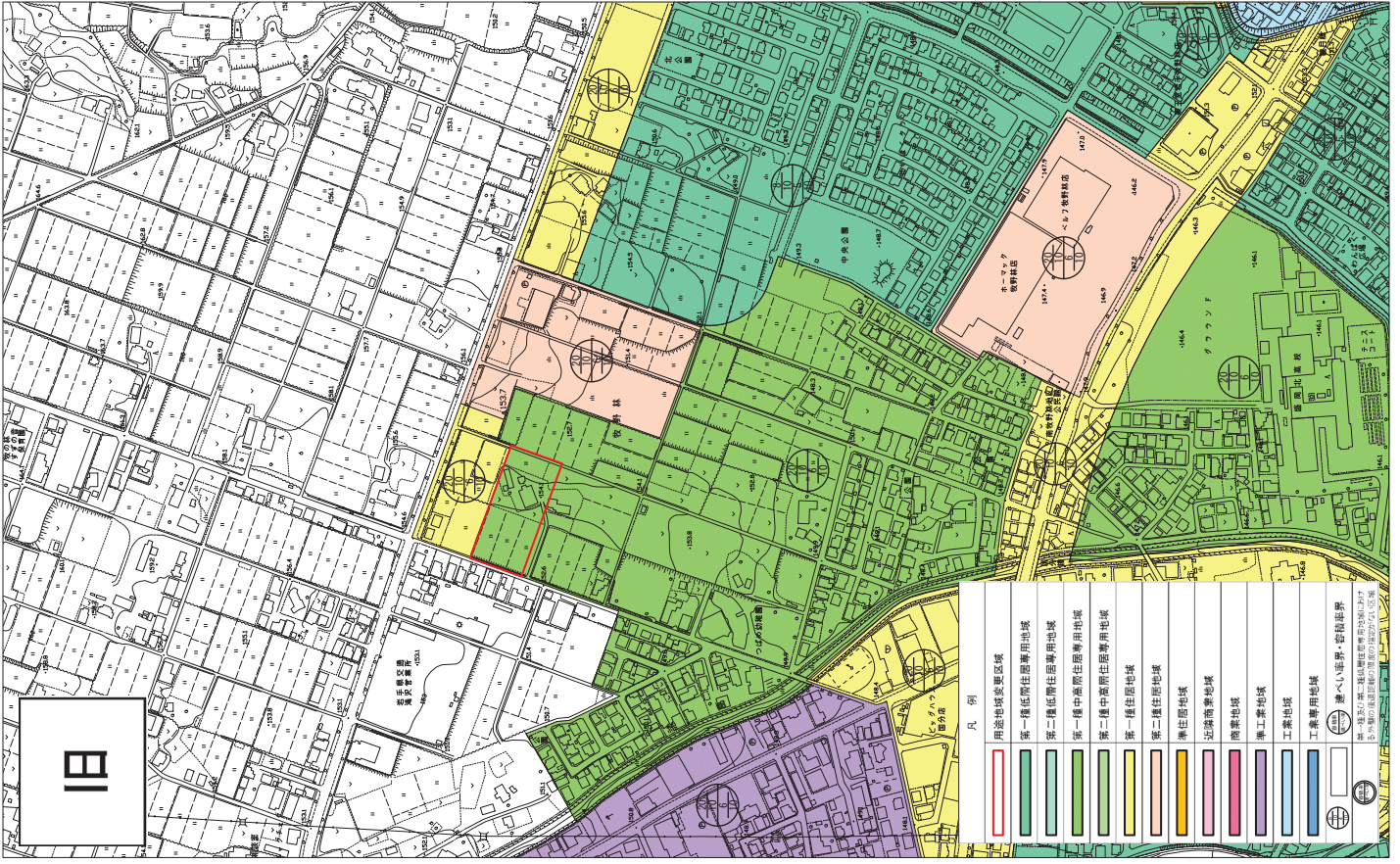
## 詳細図（H30航空写真）

用途地域・地区計画変更区域（牧野林地区）





地域地区(用途地域)新旧対照図〔牧野林地区〕



変更前

盛岡広域都市計画用途地域の変更（滝沢市決定）

都市計画用途地域を次のように変更する。

種類	面積	建築物の容積率	建築物の建蔽率	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 39 ha	8/10以下	4/10以下	1.0 m	—	10 m	
	約 70 ha	8/10以下	5/10以下	1.0 m	—	10 m	
	約 77 ha	8/10以下	5/10以下	—	—	10 m	
小計	約 186 ha	—	—	—	—	—	
第一種中高層住居専用地域	約 80 ha	10/10以下	6/10以下	—	—	—	
	約 81 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	
小計	約 161 ha	—	—	—	—	—	
第二種中高層住居専用地域	約 16 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	
第一種住居地域	約 271 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	
第二種住居地域	約 20 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	
準工業地域	約 57 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	
工業地域	約 1 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	
合計	約 712 ha						

「種類、位置及び区域は計画図表示のとおり。」

理由 市街地の形成にあわせ、都市の健全な発展を図るため、本案のように変更しようとするものである。

変更後

盛岡広域都市計画用途地域の変更（滝沢市決定）〔案〕

都市計画用途地域を次のように変更する。

種類	面積	建築物の容積率	建築物の建蔽率	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 39 ha	8/10以下	4/10以下	1.0 m	—	10 m	
	約 70 ha	8/10以下	5/10以下	1.0 m	—	10 m	
	約 77 ha	8/10以下	5/10以下	—	—	10 m	
小計	約 186 ha	—	—	—	—	—	
第一種中高層住居専用地域	約 80 ha	10/10以下	6/10以下	—	—	—	
	約 81 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	
小計	約 161 ha	—	—	—	—	—	
第二種中高層住居専用地域	約 16 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	
第一種住居地域	約 272 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	
第二種住居地域	約 20 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	
近隣商業地域	約 13 ha	20/10以上	8/10以上	—	—	—	
準工業地域	約 57 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	
工業地域	約 1 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	
合計	約 726 ha						

「種類、位置及び区域は計画図表示のとおり。」

理由 市街地の形成にあわせ、都市の健全な発展を図るため、本案のように変更しようとするものである。