

事前説明

(3) 【滝沢市決定】 区域区分の変更に伴う都市計画 決定案件について

① 鶉飼Ⅱ地区〔用途地域、特別用途地区、下水道〕

【滝沢市決定】

区域区分の変更に伴う都市計画決定案件について

① 鶺鴒Ⅱ地区〔用途地域、特別用途地区、下水道〕

1. 地域地区（用途地域）の変更

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、業務機能の中核を担う地区とされている。また、改正後（令和4年3月予定）の「盛岡広域都市計画区域マスタープラン」においては、日常的な生活サービスを提供する商業地から中心商業・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（ビッググループ滝沢）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. 地域地区（特別用途地区）の決定

○特別用途地区とは・・・

特別用途地区とは、用途地域内において当該地区の特性にふさわしい土地利用の増進、環境の保護等の特別の目的の実現を図るため当該用途地域の指定を補完して定める地区です。また、特別用途地区内においては、市町村の条例により、建築基準法の用途制限を強化又は緩和することができます。

用途地域内において中心拠点地域コンセプトにふさわしい土地利用の増進を図るため、近隣商業地域13.0haのうち、民間開発区域外（既存宅地）を除いた12.8haの区域を指定する。

また、特別用途地区名（案）は、「中心拠点商業地区」とする。

なお、建築基準法の規定により、「特別用途地区内において、その地区の指定の目的のためにする建築物の建築の制限又は禁止に関して必要な規定を条例で定める」としていることから、中心拠点地域コンセプトにふさわしくない用途の建築物の建築を制限するため、用途地域（近隣商業地域）及び特別用途地区の指定と併せて「滝沢市特別用途地区建築制限条例」を制定し、本条例の施行により建築基準法の用途制限の強化を図る予定である。

3. 都市施設（下水道）の変更

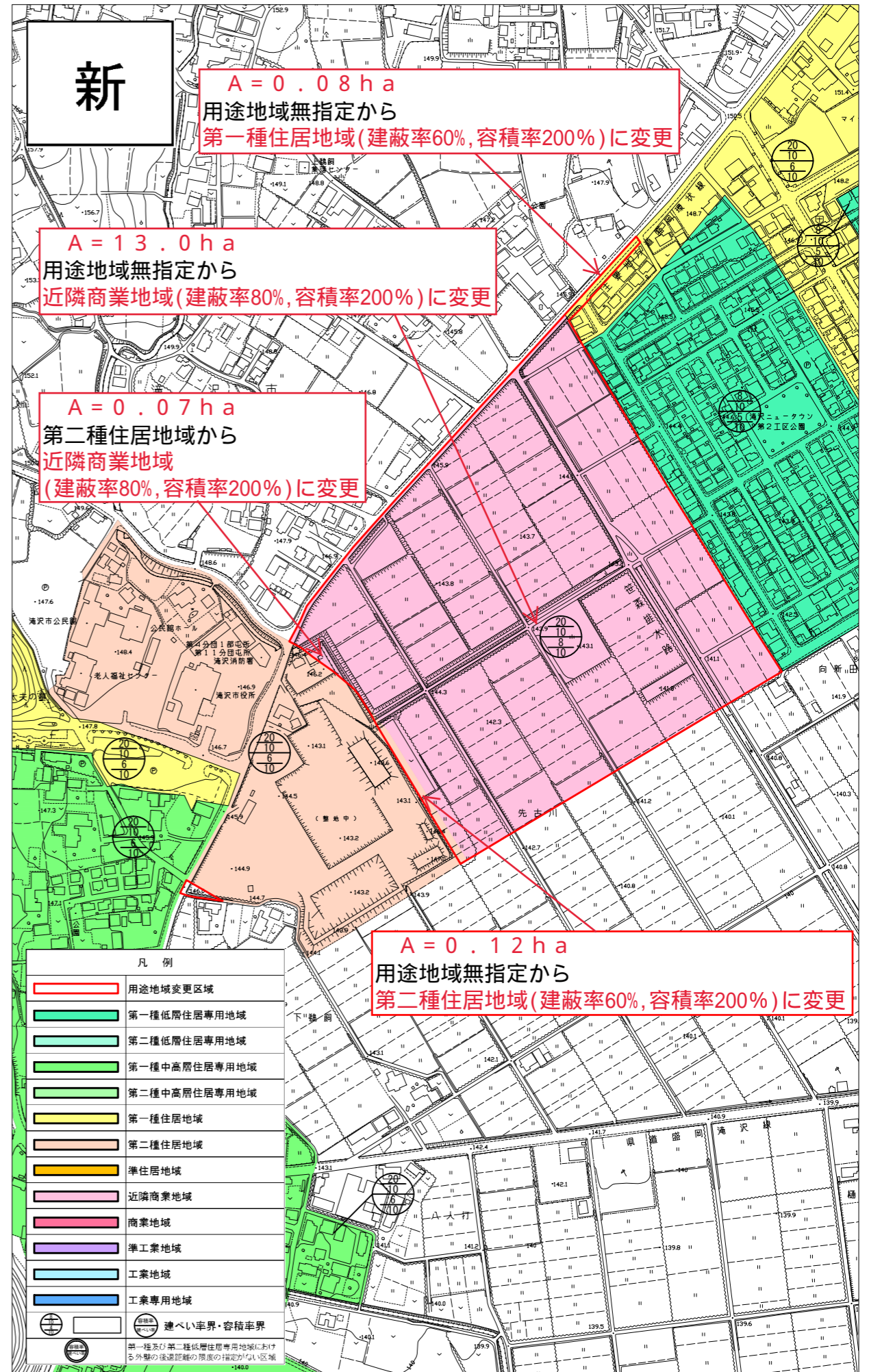
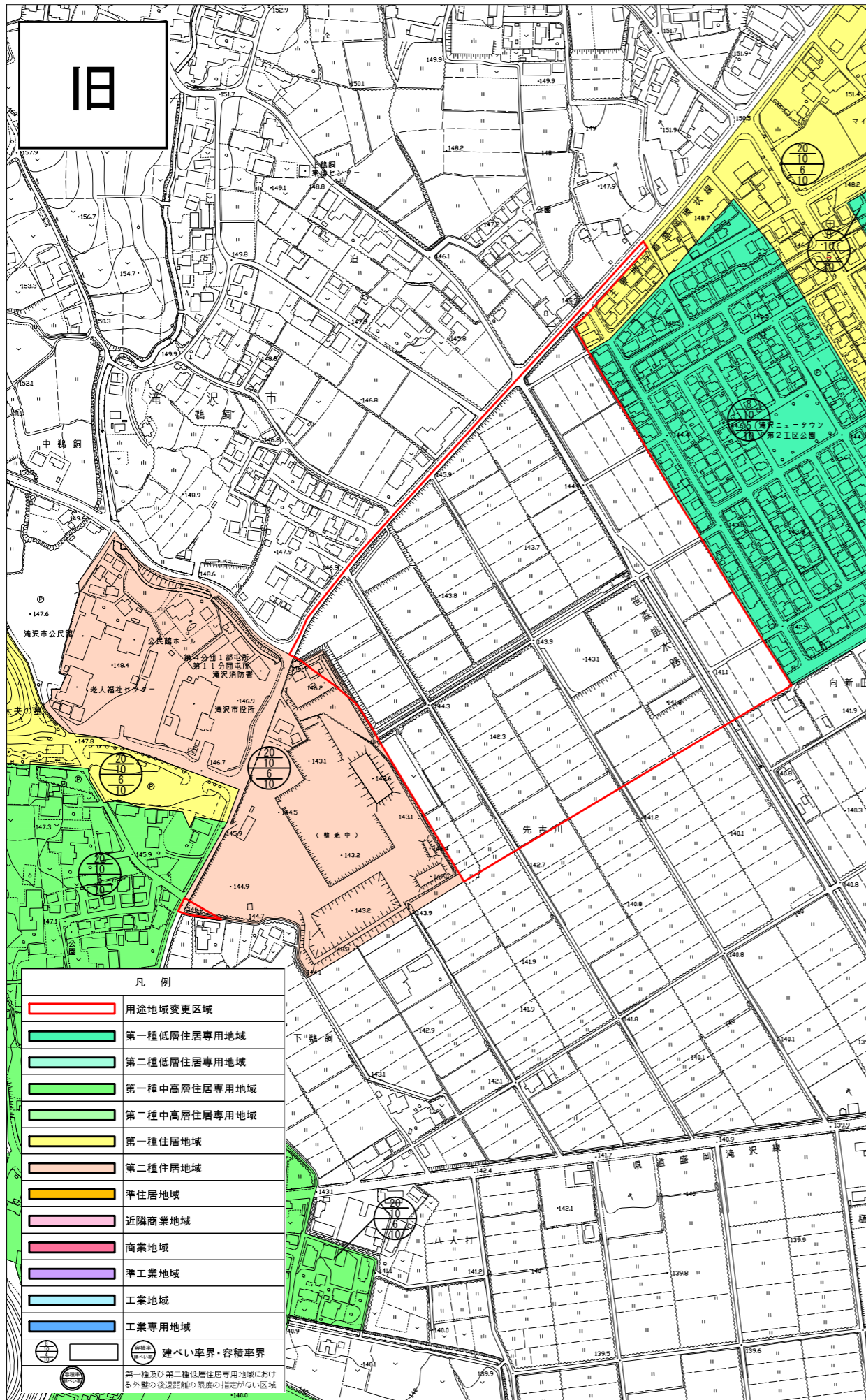
下水道については、生活環境の改善、水質の保全、浸水の防除等、都市活動を支えるうえで不可欠な施設であり、都市計画法（昭和43年法律第100号）第13条第11項の規定により、少なくとも市街化区域内については都市施設として下水道の排水区域を定めることとなっており、本市においては下水道（滝沢公共下水道）の排水区域を市街化区域全域としている。

よって、当該区域が盛岡広域都市計画区域区分の変更（第8回定期見直し）により市街化区域に編入されることに伴い、都市の健全な発展及び良好な住環境を保全するため、都市施設（下水道）の区域を変更して指定するものである。

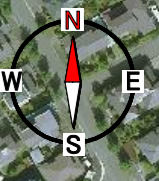
4. 都市計画決定及び変更スケジュール

別紙のとおり。

地域地区(用途地域)新旧対照図〔鵜飼Ⅱ地区〕 S=1/5,000



詳細図（H30航空写真）



滝沢ニュータウン

中心拠点商業地区
〔特別用途地区〕
A = 12.8ha

滝沢市役所

既存宅地

ビッグライフ滝沢

中心拠点商業地区〔特別用途地区〕