

『土地利用計画制度の見直し素案』

～北広島市都市計画マスタープランに基づく用途地域等の見直し～

北広島市では、用途地域等の「土地利用計画制度の見直し」を進めています。
「北広島市都市計画マスタープラン」に示される土地利用の方針に即した、見直しを行います。

この見直しでは、特別用途地区及び地区計画の一部変更を行うため、「北広島市特別用途地区建築条例」と「北広島市地区計画区域内建築物の制限に関する条例」の一部改正を行います。

みなさんのご意見をお聞かせ下さい。

意見募集期間：平成27年5月1日（金）～5月31日（日）

平成27年5月

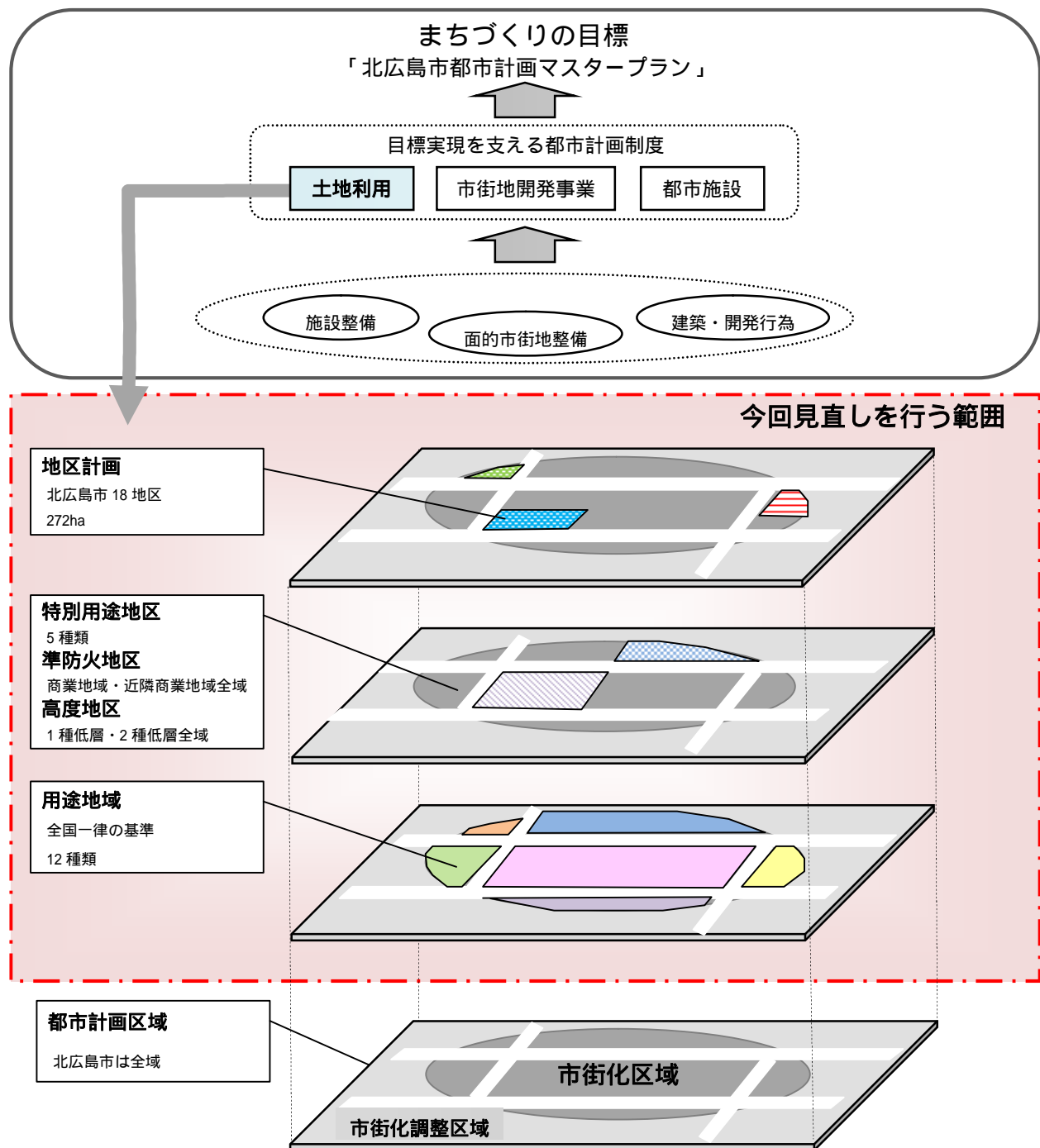
北広島市 企画財政部 都市計画課

1 土地利用計画制度の見直しについて

北広島市の都市計画に関する基本方針である「都市計画マスタープラン」については、人口減少・高齢化社会の進展などの社会情勢の変化や総合計画との整合を図るため、平成25年3月に改訂しています。

今回の土地利用計画制度の見直しにつきましては、都市計画マスタープランを実現するため、全市的な見直しを行います。

【土地利用計画制度のイメージ図】



2 土地利用計画制度の見直しの方針

土地利用計画制度は、市街地における土地利用の基本となる制度であることから、「北広島市都市計画マスタープラン」(以下「マスタープラン」)に示される土地利用の方針に即した、適切な見直しを行います。

見直しにあたっては、マスタープランの基本的な方向を踏まえ、見直しの方針を以下のように定め、「個性あふれる^{まち}地区が結びついた緑豊かな都市」づくりを進めます。

見直し方針

【住宅地における小規模店舗などの誘導】

住宅地では、小規模店舗や飲食店などが減少しており、生活必需品の買い物などに不便な地域があります。

また、高齢化の進展に伴い、車を使えない人が増えてきています。

このため「歩いて暮らせるまち」を目指して、身近なところに地域の日常生活を支える利便施設を立地できるよう、住環境に配慮しながら用途地域を緩和します。

【幹線道路沿道における利便施設の誘導】

幹線道路沿道の工業専用地域などにおいては、店舗、飲食店などの利便施設の立地を誘導し、幹線道路沿道の利用促進と利便性の向上を図ります。

【拠点地区の高度利用の促進】

本市の拠点地区であるJR北広島駅周辺地区については、商業、業務施設など多様な都市機能が集積しており交通の利便性が高いことから、未利用地などの高度利用を図ります。

【良好な市街地環境の保全と地域特性を活かしたまちづくり】

用途地域の変更にあたっては、現況の土地利用を把握しながら「北広島市用途地域指定基準」に基づき適正な変更を行います。容積率や建ぺい率などについては、良好な市街地環境を保全するため、現在の指定を基本的に維持します。

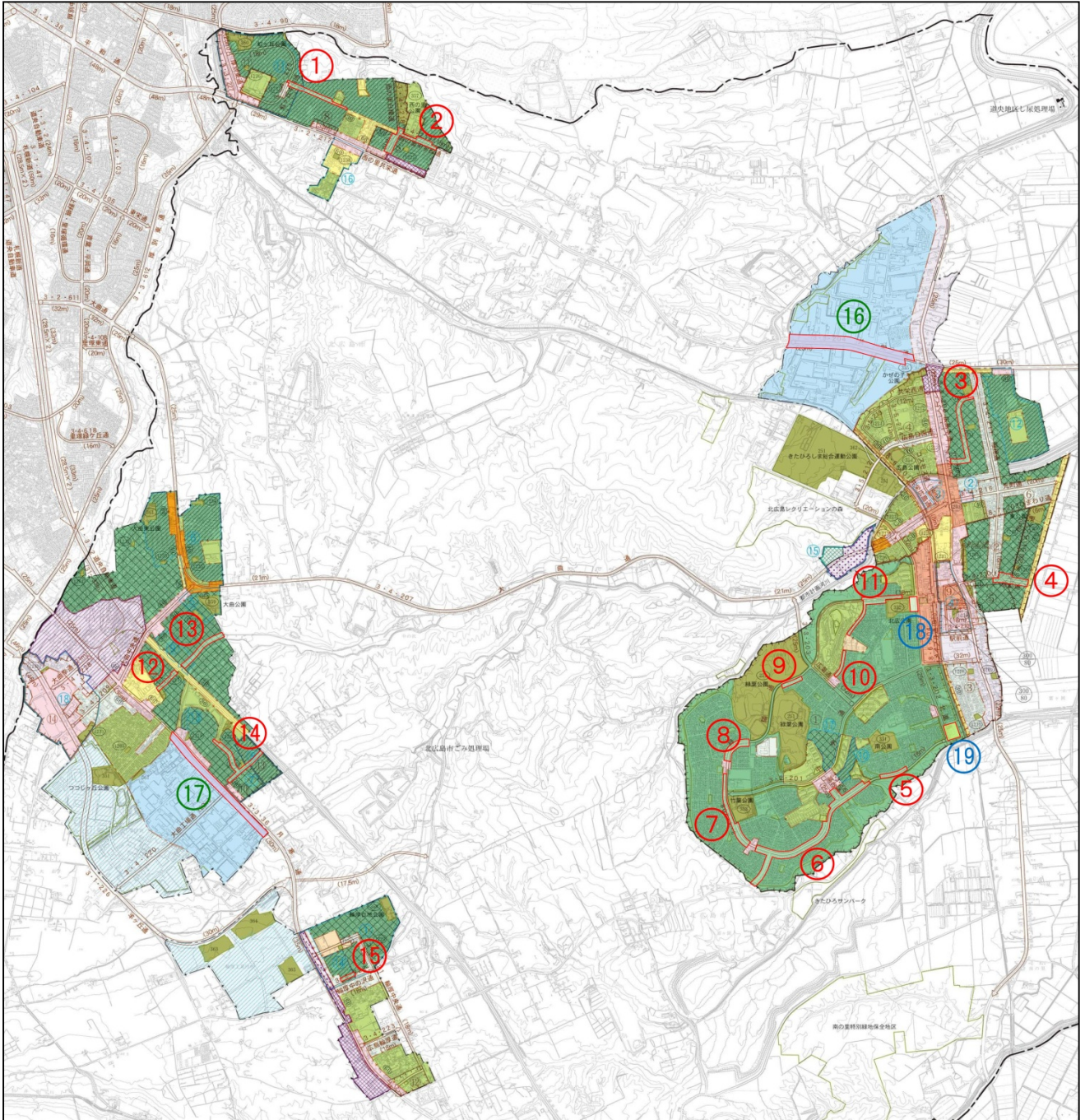
【用途地域を補完する地区計画なども見直し】

用途地域を補完する特別用途地区、地区計画については、良好な住環境などを形成するために定められていることから、現在の指定を基本的に維持します。高度地区については、低層住宅地における日照の確保の観点から、建築物の高さに関する「北側斜線制限」の適用を今後も維持します。

3 土地利用計画制度の見直し素案

(1) 用途地域の変更

土地利用計画制度の見直しの方針に沿った、用途地域の変更内容は以下のとおりです。



A 住宅地における小規模店舗などの誘導

(図面番号 ~)

「歩いて暮らせるまち」を目指し、住宅地の準幹線沿道に、日用品などの買物が出来るように第二種低層住居専用地域を拡充します。戸建住宅地において、高齢化が更に進んで、自動車を使わない人が増えても、より身近な場所で食品や日用品などが買える店を立地できるよう、準幹線道路沿道の第一種低層住居専用地域を第二種低層住居専用地域に緩和します。

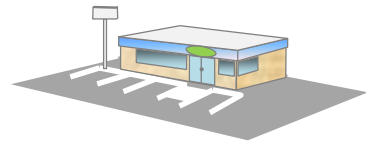
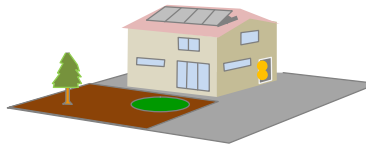
建てられる建築物はどのように変わるのか

変更前：第一種低層住居専用地域

低層住宅の良好な環境を守るための地域です。小規模なお店や事務所を兼ねた住宅や小中学校などが建てられますが、単独の店舗や事務所などは建てる事が出来ません。

変更後：第二種低層住居専用地域

第一種低層住居専用地域に建築可能な建築物に加え、床面積が150㎡までの日用品販売の店舗・飲食店・理髪店などが建築可能です。



制限内容	変更前
建ぺい率	40%
容積率	50%又は60%
壁面の後退距離	1m又は1.5m
建築物の高さの限度	10mまで
高度地区	区域内

制限内容	変更後
建ぺい率	50%
容積率	80%
壁面の後退距離	1m又は1.5m
建築物の高さの限度	10mまで
高度地区	区域内

B 幹線道路沿道における便利施設の誘導

(図面番号 ,)

幹線道路沿道の工業専用地域においては、店舗、飲食店などの便利施設の立地を誘導し、幹線道路沿道の利用促進と利便性の向上を図ります。共栄・大曲の工業団地において、幹線(国道)沿道の工業専用地域は、利便性の向上を図るため、店舗、飲食店などの便利施設の立地を誘導します。そのため、沿道を準工業地域とし、特別用途地区で住宅・ホテル・老人福祉施設・大規模集客施設などの建築を規制します。(容積率、建ぺい率は変わりません。)

建てられる建築物はどのように変わるのか

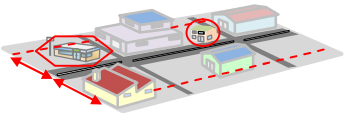
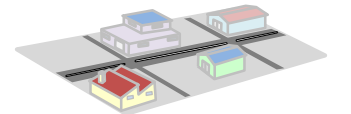
変更前：工業専用地域

工業、業務の利便増進を図る地域で、どんな工場でも建てられますが、住宅、店舗、学校、病院などは建てられません。

変更後：準工業地域

主に軽工業の工場等の環境悪化の恐れのない工業の業務の利便を図る地域です。危険性、環境悪化が大きい工場の他は、ほとんど建てられます。

(ただし、今回変更する箇所については、住宅・ホテル・老人福祉施設・大規模集客施設などを特別用途地区により規制します。)



C 拠点地区の高度利用の促進

(図面番号 ,)

本市の拠点地区であるJR北広島駅周辺地区については、商業、業務施設など多様な都市機能が集積しており交通の利便性が高いことから、未利用市有地の高度利用を誘導します。そのため、第一種低層住居専用地域から、第一種住居地域及び第一種中高層住居専用地域に変更します。

建てられる建築物はどのように変わるのか

変更前：第一種低層住居専用地域

低層住宅の良好な環境を守るための地域です。小規模なお店や事務所を兼ねた住宅や小中学校などが建てられますが、単独の店舗や事務所などは建てる事が出来ません。

変更後：第一種住居地域

住居の環境を守るための地域です。3,000㎡までの店舗、事務所などは建てられます。

変更後：第一種中高層住居専用地域

中高層住宅の良好な環境を守るための地域です。病院、大学、500㎡までの一定の店舗などが建てられます。

(ただし、青葉町4丁目については、周辺の住環境保全のため、地区計画で北側斜線等を制限します。)

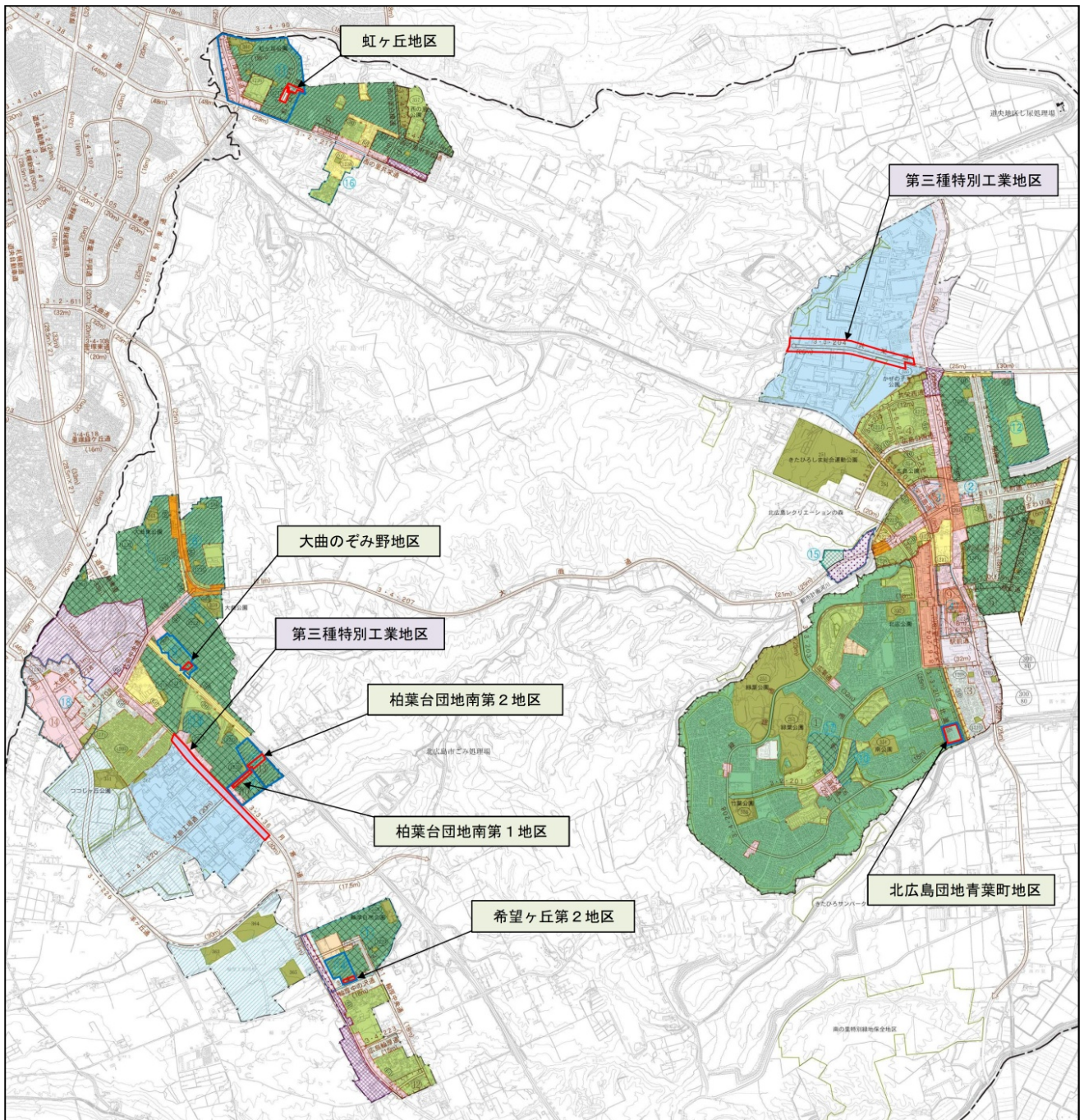


制限内容	変更前
建ぺい率	40%
容積率	50%
壁面の後退距離	1.5m
建築物の高さの限度	10mまで
高度地区	区域内

制限内容	変更後
建ぺい率	60%
容積率	200%
壁面の後退距離	制限無し
建築物の高さの限度	制限無し
高度地区	制限無し

(2) 特別用途地区及び地区計画の変更

用途地域の変更に伴い、特別用途地区は2か所で新たに規制を行い、地区計画については変更が5か所、新たに1か所で規制を行います。



特別用途地区の規制について

用途地域を工業専用地域から準工業地域に変更する箇所については、工業団地内であることから、特別用途地区で住宅・ホテル・老人福祉施設・大規模集客施設などを規制します。

そのため、新たに第三種特別工業地区の制限を設けます。内容は以下のとおりです。

第三種特別工業地区の建築制限内容

建築できない建築物

- 1 住宅、共同住宅、寄宿舍又は下宿
- 2 住宅で店舗、飲食店その他これらに類する用途を兼ねるもの。
- 3 学習塾、華道教室その他これらに類するもの。
- 4 待合、料亭、カフェー、料理店、キャバレー、舞踏場の類で風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律の適用を受けるもの。
- 5 ホテル、旅館、モーテル
- 6 マージャン屋、パチンコ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの。
- 7 カラオケ、キャバレーその他これらに類するもの。
- 8 劇場、映画館、演劇場又は観覧場
- 9 幼稚園、小学校、中学校、高等学校、大学、高等専門学校、専修学校等
- 10 図書館、博物館その他これらに類するもの。
- 11 ボーリング場、スケート場、水泳場、スキー場、ゴルフ練習場又はバッティング練習場
- 12 病院
- 13 店舗、飲食店、展示場、遊技場その他これらに類する用途で政令に定めるものに供する建築物でその用途に供する部分の床面積の合計が1万㎡を超えるもの。
- 14 老人ホーム、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの。

地区計画の規制について

用途地域を第一種低層住居専用地域から第二種低層住居専用地域に変更する箇所については、地区計画の内容を変更します。

また、用途地域を第一種低層住居専用地域から第一種中高層住居専用地域に変更する北広島団地青葉町地区については、新たに地区計画で周辺の住環境の保全を図ります。

変更箇所

大曲地区

- ・ 柏葉台団地南第1地区（大曲柏葉5丁目の一部）
- ・ 柏葉台団地南第2地区（大曲柏葉4・5丁目の各一部）
- ・ 大曲のぞみ野地区（大曲末広1丁目の一部）

西部地区

- ・ 希望ヶ丘第2地区（希望ヶ丘1丁目の一部）

西の里地区

- ・ 虹ヶ丘地区（虹ヶ丘1・2丁目の各一部）

北広島団地地区

- ・ 北広島団地青葉町地区（青葉町4丁目の一部）

用途地域等の変更箇所一覧

地区名	所在	変更項目	新用途地域			旧用途地域			特別用途	地区計画	変更理由
			(変更後)	建ぺい率	容積率	(変更前)	建ぺい率	容積率			
西の里	虹ヶ丘 1・2 丁目の各一部	用途地域 地区計画	第二種低層住居 専用地域	50	80	第一種低層住居 専用地域	40	60		変更	A
	西の里北 3~5、西の里 東 1・3・4 丁目の各一部	用途地域	第二種低層住居 専用地域	50	80	第一種低層住居 専用地域	40	60			A
東部	共栄、北の里の各一部	用途地域 特別用途	準工業地域	60	200	工業専用地域	60	200	新規		B
	共栄町 1、東共栄 1・2、 稲穂町東 4・5・11・12 丁目の各一部	用途地域	第二種低層住居 専用地域	50	80	第一種低層住居 専用地域	40	60			A
北広島団地	南町 3、白樺町 2・3、 泉町 3・4、高台町 3~6、 里見町 1・3~7、山手町 4・8、緑陽町 2、松葉町 1、広葉町 1~3、北進町 3・4 丁目の各一部	用途地域	第二種低層住居 専用地域	50	80	第一種低層住居 専用地域	40	50			A
	栄町 2 丁目の一部	用途地域	第一種住居地域	60	200	第一種低層住居 専用地域	40	50			C
	青葉町 4 丁目の一部	用途地域 地区計画	第一種中高層住 居専用地域	60	200	第一種低層住居 専用地域	40	50		新規	C
大曲	大曲中央 3、大曲柏葉 1・3、大曲末広 2・3 丁 目の各一部	用途地域	第二種低層住居 専用地域	50	80	第一種低層住居 専用地域	40	60			A
	大曲末広 1、大曲柏葉 4・5 丁目の各一部	用途地域 地区計画	第二種低層住居 専用地域	50	80	第一種低層住居 専用地域	40	60		変更	A
	大曲工業団地 1~4 丁目 の各一部	用途地域 特別用途	準工業地域	60	200	工業専用地域	60	200	新規		B
西部	希望ヶ丘 1 丁目の一部	用途地域 地区計画	第二種低層住居 専用地域	50	80	第一種低層住居 専用地域	40	60		変更	A

- 変更理由 A 住宅地における小規模店舗などの誘導
 B 幹線道路沿道における利便施設の誘導
 C 拠点地区の高度利用の促進

みなさんのご意見をお待ちしています。

お問い合わせ先

北広島市 企画財政部 都市計画課

〒061-1192 北広島市中央 4 丁目 2 番地 1

TEL : 011-372-3311 内線 761

FAX : 011-372-3850

E-mail : toshik@city.kitahiroshima.hokkaido.jp