

都市計画変更の理由書

1. 案件名

帯広圏都市計画地区計画の変更（幕別町決定）

2. 都市計画決定経過

札内あかしや町北地区地区計画は、平成10年度に福祉タウンを目指す開発構想を掲げ区域編入し、同時に医療・福祉系業務地の形成を主体とした誘導を図るよう平成11年度に地区計画を定め、平成29年度には本地区周辺の利便性向上と未利用地解消のため、札内南大通沿道に沿道サービス地区を定める地区計画の変更を行った。

3. 都市計画変更の理由

近年の少子高齢化や在宅介護など社会情勢の変化に対応した、高齢者が可能な限り住み慣れた地域で暮らし続けることができるよう、医療・介護・介護予防・住まい・生活支援サービスが切れ目なく提供される「地域包括ケアシステム」の深化・推進を図るため、

「第6期幕別町総合計画」及び「帯広圏都市計画（帯広市・音更町・芽室町・幕別町）都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」、「幕別町都市計画マスタープラン」、平成30年3月に策定した「幕別町高齢者保健福祉ビジョン2018 ささえあう地域をめざして」（以下「福祉ビジョン2018」という。）に基づく適確地として、当該地区の住民がともに認め合い、支え合って生活できる地区コミュニティの形成と地域住民が集い交流できる共生型地域福祉施設等の立地を可能となるよう、地区計画を変更するものである。

また、本地区の地権者より、今後増え続ける高齢者を主軸とした、高齢者、障がい者、子どもなどを含めた地区の住民が共に支え合い、安心・安全に住み続けられる地区とするための居住を確保するとともに、地域住民が集い交流できる共生型地域福祉拠点とする都市計画提案制度による提案があった。

4. 都市計画変更の内容

地区施設の整備の方針に、各施設利用者の利便性や安全性の向上を図るため、幅員8m及び9mの区画道路を定める。

地区整備計画における地区の細区分について、「業務施設地区」を「共生型業務居住地区」に、「沿道サービス地区」を「共生型沿道サービス地区」に変更し、また、高齢者、障がい者、子どもなどを含めた地区の住民が共に支え合い、住み続けられる地区とするため建築物の用途の制限を変更する。

都市計画の策定の経緯の概要

帯広圏都市計画札内あかしや町北地区地区計画の変更

| 事 項 | 時 期 | 備 考 |
|------------------|---|------|
| 北海道都市計画課下協議 | 平成 30 年 11 月 16 日 | |
| 幕別町都市計画審議会 | 平成 30 年 12 月 25 日 | |
| 住民説明 | 平成 30 年 12 月 26 日 平成 31 年 1 月 15 日 | |
| 原案の縦覧 | 平成 31 年 1 月 21 日 から 平成 31 年 2 月 5 日 まで | |
| 幕別町都市計画審議会（予備審） | 平成 31 年 2 月 18 日 | |
| 北海道都市計画課事前協議 | 平成 31 年 2 月中旬 | （予定） |
| 北海道都市計画課事前協議（回答） | 平成 31 年 3 月上旬 | （予定） |
| 計画案の縦覧 | 平成 31 年 3 月中旬 から 平成 31 年 3 月下旬 まで | （予定） |
| 幕別町都市計画審議会（本審） | 平成 31 年 3 月下旬 | （予定） |
| 北海道知事同意協議 | 平成 31 年 4 月上旬 | （予定） |
| 北海道知事同意 | 平成 31 年 5 月中旬 | （予定） |
| 決定告示 | 平成 31 年 6 月中旬 | （予定） |

※1：時期が予定のものは備考欄に「（予定）」と記載すること。

協議第1号 帯広圏都市計画地区計画の変更(案)について(幕別町決定)

帯広圏都市計画札内あかしゃ町北地区地区計画を次のように変更する。

1 地区計画の方針

| | | 旧 | 新 |
|--------------------|------------|---|--|
| 名 | 称 | 札内あかしゃ町北地区 地区計画 | 札内あかしゃ町北地区 地区計画 |
| 位 | 置 | 中川郡幕別町札内あかしゃ町の一部 | 中川郡幕別町札内あかしゃ町の一部 |
| 区 | 域 | 計画図表示のとおり | 計画図表示のとおり |
| 面 | 積 | 4.6 ha | 4.6 ha |
| 地区計画の目標 | | <p>当地区は、幕別町札内地区の中心部から西方約500mに位置しており、都市計画道路「札内南大通」に接する交通の利便性に恵まれた地区であり、<u>現在、良好な医療・福祉施設等の業務地の整備を図るとともに住民生活に必要な生活利便施設の適正な配置を図るため、民間の開発行為により開発が予定されている。</u></p> <p>本計画では、当該開発行為の事業の効果の維持・増進を図り事業後に予想される建築物の用途の混在などによる環境の悪化を未然に防止し、地区周辺と調和のとれた良好な市街地の形成を図ることを目標とする。</p> | <p>当地区は、幕別町札内地区の中心部から西方約500mに位置しており、都市計画道路「札内南大通」に接する交通の利便性に恵まれた地区である。<u>現在、地域全体で支え合う仕組みの構築や地域共生社会の実現に向け、医療・福祉施設のほか、地区コミュニティ形成のための施設、居住用施設、住民生活に必要な生活利便施設などの適正な配置を図るため、民間の開発行為により開発が予定されている。</u></p> <p>本計画では、当該開発行為の事業の効果の維持・増進を図り事業後に予想される建築物の用途の混在などによる環境の悪化を未然に防止し、地区周辺と調和のとれた良好な市街地の形成を図ることを目標とする。</p> |
| 区域の整備・開発及び保全に関する方針 | 土地利用の方針 | <p>当該開発行為の土地利用計画を基本としつつ、当地区にふさわしい合理的な土地利用を図る。</p> <p>1 <u>業務施設地区</u> 閑静で落ち着いたある医療・福祉系業務地の形成を主体とした地区とする。</p> <p>2 <u>沿道サービス地区</u> 都市計画道路「札内南大通」に面する地区であり、住民生活に必要な沿道サービス施設を中心とし、利便性の高さを活かした土地利用と良好な街区の形成を図る地区とする。</p> | <p>当該開発行為の土地利用計画を基本としつつ、当地区にふさわしい合理的な土地利用を図る。</p> <p>1 <u>共生型業務居住地区</u> 閑静で落ち着いたある医療・福祉系業務地の形成を図るとともに、地域住民が共に支え合い安全・安心に住み続けられる居住地区とする。</p> <p>2 <u>共生型沿道サービス地区</u> 前項の規定による共生型業務居住地区の施設のほか、都市計画道路「札内南大通」に面する地区であることから、住民生活に必要な沿道サービス施設を適正に配置し、利便性の高さを活かした土地利用と良好な街区の形成を図る地区とする。</p> |
| | 地区施設の整備の方針 | | <u>各施設利用者の利便性や安全性の向上を図るため、区画道路を整備する。</u> |
| | 建築物等の整備の方針 | <p>地区計画の目標及び土地利用の方針に基づき、建築物等に関する制限を次のように定める。</p> <p>1 <u>医療・福祉施設業務地</u>として周辺住宅市街地への環境保全と幹線道路の沿道にふさわしい土地利用が図られるよう、それぞれの地区の土地利用に合った「建築物の用途制限」を定める。</p> <p>2 周辺住宅市街地としての環境保全が図られるよう、地区の土地利用にふさわしい「建築物の高さの最高限度または最低限度」を定める。</p> <p>3 うるおいとゆとりあるまちなみを形成するため「建築物の壁面の位置の制限」を定める。</p> <p>4 民地に面する宅地の緑化推進の効果を高め、景観上うるおいのあるまちなみを形成するため「垣又は柵の構造の制限」として塀を禁止とする。</p> | <p>地区計画の目標及び土地利用の方針に基づき、建築物等に関する制限を次のように定める。</p> <p>1 <u>共生型業務居住地区</u>として周辺住宅市街地への環境保全と幹線道路の沿道にふさわしい土地利用が図られるよう、それぞれの地区の土地利用に合った「建築物の用途制限」を定める。</p> <p>2 周辺住宅市街地としての環境保全が図られるよう、地区の土地利用にふさわしい「建築物の高さの最高限度または最低限度」を定める。</p> <p>3 うるおいとゆとりあるまちなみを形成するため「建築物の壁面の位置の制限」を定める。</p> <p>4 民地に面する宅地の緑化推進の効果を高め、景観上うるおいのあるまちなみを形成するため「垣又は柵の構造の制限」として塀を禁止とする。</p> |

2 地区整備計画

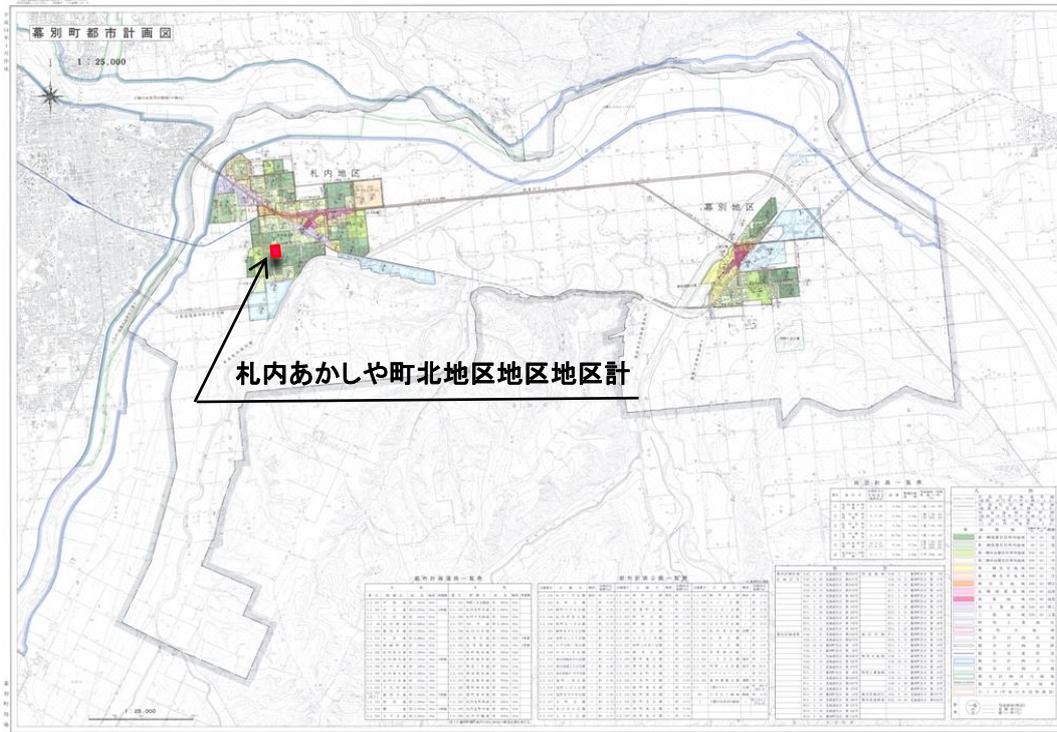
| | | 旧 | 新 | | |
|---------------------|---|--|---|---|---|
| 地区整備計画の建築物等制限に関する事項 | 地区の名称 | 札内あかしや町北地区 | 札内あかしや町北地区 | | |
| | 地区整備計画を定める地区 | 計画図表示のとおり | 計画図表示のとおり | | |
| | 地区整備計画の区域の面積 | 4.6 ha | 4.6 ha | | |
| | 地区施設の配置及び規模 | | 区画道路1号 幅員9m、延長約310m 区画道路2号 幅員8m、延長約40m | | |
| | 地区の細区分 (計画図表示のとおり) | 業務施設地区 (3.8 ha) | 沿道サービス地区 (0.8 ha) | 共生型業務居住地区 (3.8 ha) | 共生型沿道サービス地区 (0.8 ha) |
| | 建築物の用途の制限 | 次の各号に掲げる建築物及びこれに附属する建築物以外の建築物は、建築してはならない。 (1) 介護保険法に基づく介護保険施設 (2) 老人福祉法に基づく老人福祉施設及び児童福祉法に基づく児童福祉施設 (3) 病院・診療所 (4) 店舗(床面積が500㎡を超えるものは除く) (5) 上記に係わる事務所 | 次の各号に掲げる建築物及びこれに附属する建築物以外の建築物は、建築してはならない。 (1) 介護保険法に基づく介護保険施設 (2) 老人福祉法に基づく老人福祉施設及び児童福祉法に基づく児童福祉施設 (3) 店舗 (4) 事務所 (5) 郵便局(床面積が500㎡を超えるものを除く) (6) 病院・診療所 | 次の各号に掲げる建築物及びこれに附属する建築物以外の建築物は、建築してはならない。 (1) 老人ホーム、保育所、福祉ホームその他これらに類するもの (2) 老人福祉センター、児童更生施設その他これに類するもの (3) 病院・診療所 (4) 店舗(床面積が500㎡を超えるものは除く) (5) 公衆浴場 (6) 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設 (7) 上記に係わる事務所 (8) 集会場 (9) 住宅 (10) 事務所・店舗兼用住宅 (11) 共同住宅、寄宿舍 (12) 長屋 | 次の各号に掲げる建築物及びこれに附属する建築物以外の建築物は、建築してはならない。 (1) 老人ホーム、保育所、福祉ホームその他これらに類するもの (2) 老人福祉センター、児童更生施設その他これに類するもの (3) 店舗 (4) 事務所 (5) 郵便局(床面積が500㎡を超えるものを除く) (6) 公衆浴場 (7) 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設 (8) 病院・診療所 (9) 集会場 (10) 住宅 (11) 事務所・店舗兼用住宅 (12) 共同住宅、寄宿舍 (13) 長屋 |
| | 建築物の敷地の最低限度 | | | | |
| | 建築物の壁面の位置の制限 | 民地界から建築物の外壁又はこれに代わる柱(以下「外壁等」という。)の中心線までの距離の最低限度は6mとする。 | 敷地境界線(隅切り部分は除く。)から建築物の外壁又はこれに代わる柱の中心線までの距離の最低限度は1mとする。ただし、車庫、物置その他これらに類する用途に供し、軒の高さが2.3m以下である場合は、この限りではない。 | 1 建築物の外壁又はこれに代わる柱(以下「外壁等」という。)の中心線から隣地境界線までの距離については、高さが10m以下の建築物の最低限度は1m、高さが10mを超える建築物の最低限度は6mとする。ただし、車庫、物置その他これらに類する用途に供し、軒の高さが2.3m以下である場合は、この限りではない。 2 1の規定にかかわらず、地区計画区域東側境界線(以下「東側境界線」という。)の札内南大通路境界線から町道あかしや団地道路10号南側道路境界線までについては、外壁等の中心線から東側境界線までの距離の最低限度を高さが10m以下の建築物は4m、高さが10mを超える建築物の最低限度は6mとする。 3 外壁等の中心線から道路境界線(隅切り部分は除く。)までの距離の最低限度は1mとする。ただし、車庫、物置その他これらに類する用途に供し、軒の高さが2.3m以下である場合は、この限りではない。 | |
| | 建築物等の高さの最高限度又は最低限度 | 建築物の高さの最高限度は15mとする。 | 同 左 | 建築物の高さの最高限度は15mとする。 | |
| | 建築物等の形態又は意匠の制限 | | | | |
| 垣又は柵の構造の制限 | 門の高さは1.5m以下とする。塀は禁止とする。ただし、柵及び生け垣はこの限りではない。なお、柵の材質は、金属製又は木製とし、開口面積は50%以上とする。柵の基礎及び敷地の土留めの高さは、車道縁石天端より0.4m以下とする。 | 同 左 | 門の高さは1.5m以下とする。塀は禁止とする。ただし、柵及び生け垣はこの限りではない。なお、柵の材質は、金属製又は木製とし、開口面積は50%以上とする。柵の基礎及び敷地の土留めの高さは、車道縁石天端より0.4m以下とする。 | | |
| 備考 | 用語の定義及び面積、高さ等の算定方法等については、建築基準法及び同法施行令による。 | | 用語の定義及び面積、高さ等の算定方法等については、建築基準法及び同法施行令による。 | | |

理由

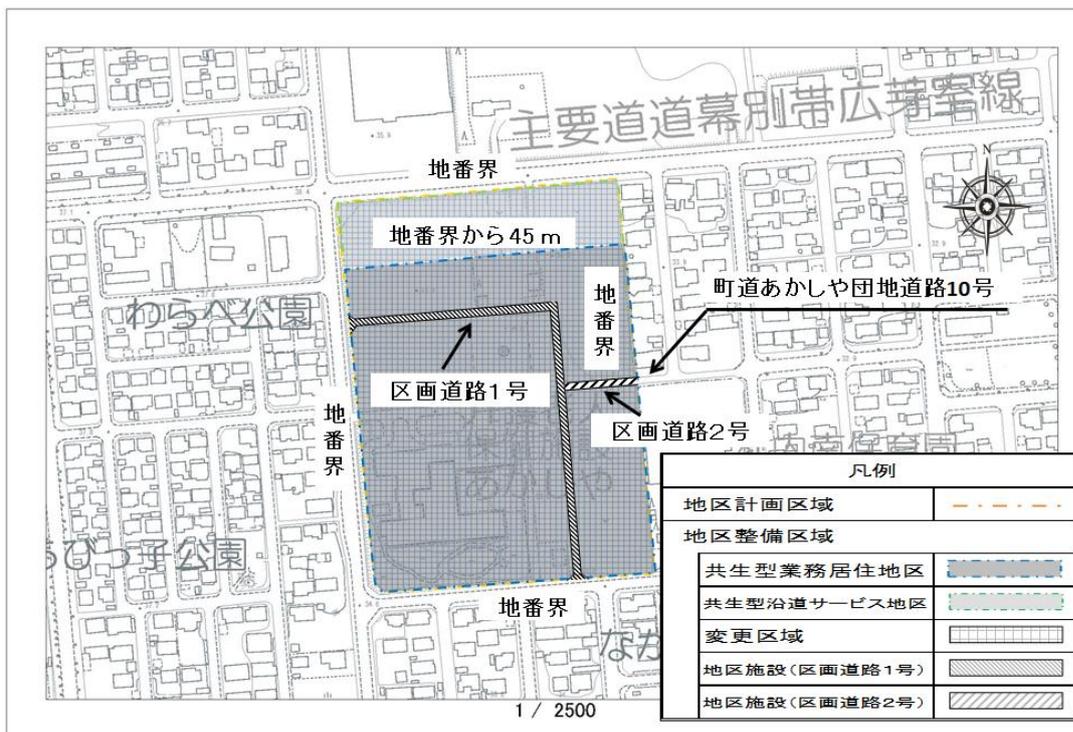
医療・福祉拠点としての充実を図るとともに、住民が共に支え合い、安心・安全に住み続けられる地区とするための居住を確保するため、地区計画及び地区整備計画を変更する。

帯広圏都市計画札内あかしや町北地区地区計画 位置図・計画図

位置図

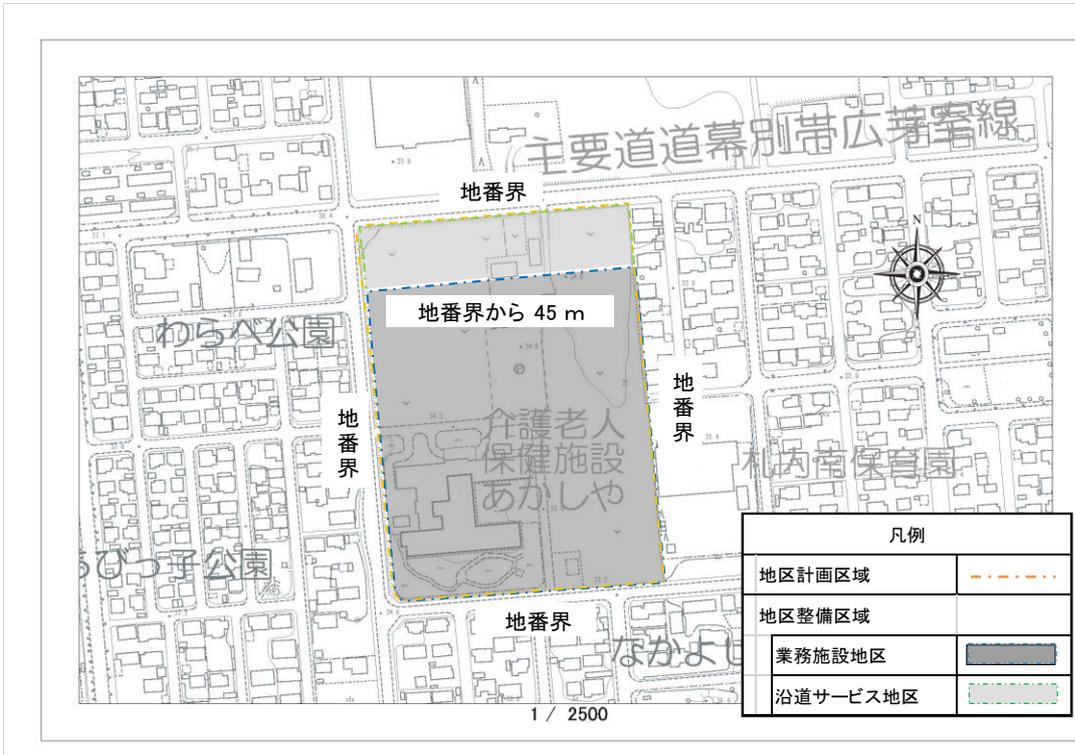


計画図



帯広圏都市計画札内あかしや町北地区地区計画 新旧対照図

変更前計画図



変更後計画図

