

# 都市計画変更の理由書

## 1. 案件名

札幌圏都市計画本町中央地区地区計画の変更（石狩市決定）

## 2. 都市計画決定経過

当地区は、平成14年に当初決定され、平成17年に用途地域の変更にあわせて本地区計画の見直しを行い、現在に至っている。

## 3. 都市計画変更の目的

建築基準法の改正に伴い、所要の規定の整理を行うために変更するものであり、あわせて文言精査による変更も行うものである。

## 4. 都市計画変更の内容

「2 地区整備計画」中、「建築物等の用途の制限」において「ナイトクラブ」を追加する。

また、「1 地区計画の方針」中、「建築物等の整備の方針」及び「2 地区整備計画」中、「建築物等に関する事項」において記載している「延べ面積の敷地面積に対する割合」を「容積率」に、「建築面積の敷地面積に対する割合」を「建蔽率」に、「建築物等の用途の制限」中、「まあじゃん屋、パチンコ屋」を「マーじゃん屋、ぱちんこ屋」にそれぞれ変更するほか、文言精査による変更を行う。

札幌圏都市計画 地区計画の変更（石狩市決定）

都市計画本町中央地区地区計画を次のように変更する。

1 地区計画の方針

	名 称	本町中央地区地区計画
	位 置	石狩市親船町の一部
	区 域	計画図表示のとおり
	面 積	約0.7ha
区域の整備・開発及び保全に関する方針	地区計画の目標	<p>当地区は、石狩市の北西部、本町地区の中心部に位置する。</p> <p>当地区がある本町地区は、幕末における蝦夷の政治・経済の中心地の一つとして栄えた歴史を持つ石狩発祥の地であり、地区周辺には海、川、海浜植物などの豊かな自然があふれている。近年は、石狩温泉を核として、歴史、海浜植物などの地域資源を活かした観光への取り組みが積極的に進められている。</p> <p>当地区はその中心的な役割を担う「観光・レクリエーション拠点」として、市街地再開発事業による整備が鋭意進められており、本計画は市街地再開発事業の円滑化を図るとともに、地域核及び観光客相互の交流の促進にふさわしい街並みの形成を目指す。</p>
	土地利用の方針	<p>地区核にふさわしい賑わいと観光拠点としての利便性の向上に寄与するため、商業業務機能の充実を図るとともに、若年層の定住と高齢者が安心して生活できるための住宅整備を進める。</p>
	地区施設の整備の方針	<p>安全で快適な歩行者空間を創出するため、市道「2丁目線」の整備を行ない、維持保全を図る。また、潤いのある空間の創出と観光客の利便性の向上を図るため、小公園、広場及び公共駐車場を適正に配置し、施設機能が損なわれないよう維持保全を図る。</p>
	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> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 地区の特性にふさわしい土地利用がなされるよう、「建築物等の用途の制限」を定める。</li> <li>2 土地の高度利用を図るとともに環境に配慮し、「建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度」「建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最低限度」「建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度」「建築面積の最低限度」「建築物の壁面の位置の制限」を定める。</li> </ol>

## 2 地区整備計画

地区整備計画	名称		本町中央地区
	区域		計画図表示のとおり
	面積		約0.5ha
建築物等に関する事項	地区の区分	名称 (用途)	本町センター地区 (近隣商業地域)
		面積	約0.5ha
	建築物等の用途の制限		次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 ① マージャン屋、ぱちんこ屋その他類するもの(建築基準法別表第二(ほ)項第2号に掲げるもの) ② カラオケボックスその他これに類するもの ③ ナイトクラブ ④ 畜舎(建築基準法別表第二(に)項第6号に掲げるもの)
	建築物の容積率の最高限度		10分の20
	建築物の容積率の最低限度		10分の8
	建築物の建蔽率の最高限度		10分の8
	建築面積の最低限度		200㎡
	建築物の壁面の位置の制限		建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離の最低限度は、都市計画道路「本町中央通」までは2m、その他は1mとする。
備考	用語の定義及び面積等の算定方法については、建築基準法及び同法施行令の例による。		

### 理由

建築基準法の改正に伴い、所要の規定の整理を行うために変更するものである。

## 変更説明書(新旧対照表)

都市計画本町東地区地区計画を次のように変更する。

旧		新	
1 地区計画の方針		1 地区計画の方針	
名 称	本町中央地区地区計画	名 称	本町中央地区地区計画
位 置	石狩市親船町の一部	位 置	石狩市親船町の一部
区 域	計画図表示のとおり	区 域	計画図表示のとおり
面 積	約0.7ha	面 積	約0.7ha
区域の整備・開発及び保全に関する方針	地区計画の目標	<p>当地区は、石狩市の北西部、本町地区の中心部に位置する。                      当地区がある本町地区は、幕末における蝦夷の政治・経済の中心地の一つとして栄えた歴史を持つ石狩発祥の地であり、地区周辺には海、川、海浜植物などの豊かな自然があふれている。近年は、石狩温泉を核として、歴史、海浜植物などの地域資源を活かした観光への取り組みが積極的に進められている。</p> <p>当地区はその中心的な役割を担う「観光・レクリエーション拠点」として、市街地再開発事業による整備が鋭意進められており、本計画は市街地再開発事業の円滑化を図るとともに、地域核及び観光客相互の交流の促進にふさわしい街並みの形成を目指す。</p>	
	土地利用の方針	<p>地区核にふさわしい賑わいと観光拠点としての利便性の向上に寄与するため、商業業務機能の充実を図るとともに、若年層の定住と高齢者が安心して生活できるための住宅整備を進める。</p>	
	地区施設の整備の方針	<p>安全で快適な歩行者空間を創出するため、市道「2丁目線」の整備を行ない、維持保全を図る。また、潤いのある空間の創出と観光客の利便性の向上を図るため、小公園、広場及び公共駐車場を適正に配置し、施設機能が損なわれないよう維持保全を図る。</p>	
区域の整備・開発及び保全に関する方針	地区計画の目標	<p>当地区は、石狩市の北西部、本町地区の中心部に位置する。                      当地区がある本町地区は、幕末における蝦夷の政治・経済の中心地の一つとして栄えた歴史を持つ石狩発祥の地であり、地区周辺には海、川、海浜植物などの豊かな自然があふれている。近年は、石狩温泉を核として、歴史、海浜植物などの地域資源を活かした観光への取り組みが積極的に進められている。</p> <p>当地区はその中心的な役割を担う「観光・レクリエーション拠点」として、市街地再開発事業による整備が鋭意進められており、本計画は市街地再開発事業の円滑化を図るとともに、地域核及び観光客相互の交流の促進にふさわしい街並みの形成を目指す。</p>	
	土地利用の方針	<p>地区核にふさわしい賑わいと観光拠点としての利便性の向上に寄与するため、商業業務機能の充実を図るとともに、若年層の定住と高齢者が安心して生活できるための住宅整備を進める。</p>	
	地区施設の整備の方針	<p>安全で快適な歩行者空間を創出するため、市道「2丁目線」の整備を行ない、維持保全を図る。また、潤いのある空間の創出と観光客の利便性の向上を図るため、小公園、広場及び公共駐車場を適正に配置し、施設機能が損なわれないよう維持保全を図る。</p>	

旧		新	
<p>建築物等の整備の方針</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 地区の特性にふさわしい土地利用がなされるよう、「建築物等の用途の制限」を定める。</p> <p>2 土地の高度利用を図るとともに環境に配慮し、「建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度」「建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最低限度」「建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度」「建築面積の最低限度」「建築物の壁面の位置の制限」を定める。</p>	<p>建築物等の整備の方針</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 地区の特性にふさわしい土地利用がなされるよう、「建築物等の用途の制限」を定める。</p> <p>2 土地の高度利用を図るとともに環境に配慮し、「建築物の容積率の最高限度」「建築物の容積率の最低限度」「建築物の建蔽率の最高限度」「建築面積の最低限度」「建築物の壁面の位置の制限」を定める。</p>

旧				新					
2 地区整備計画				2 地区整備計画					
地区整備計画	名称		本町中央地区		名称		本町中央地区		
	区域		計画図表示のとおり		区域		計画図表示のとおり		
	面積		約0.5ha		面積		約0.5ha		
	建築物等に関する事項	地区の区分	名称(用途)	本町センター地区 (近隣商業地域)		地区の区分	名称(用途)	本町センター地区 (近隣商業地域)	
		面積	約0.5ha		面積	約0.5ha			
	建築物等の用途の制限	次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 ① <u>まあじゃん屋、パチンコ屋その他類するもの</u> (建築基準法別表第二(ほ)項第2号に掲げるもの) ② <u>カラオケボックスその他類するもの</u> (建築基準法別表第二(ほ)項第3号に掲げるもの) ③ <u>畜舎</u> (建築基準法別表第二(に)項第6号に掲げるもの)		建築物等の用途の制限	次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 ① <u>マーじゃん屋、ぱちんこ屋その他これらに類するもの</u> (建築基準法別表第二(ほ)項第2号に掲げるもの) ② <u>カラオケボックスその他これに類するもの</u> ③ <u>ナイトクラブ</u> ④ <u>畜舎</u> (建築基準法別表第二(に)項第6号に掲げるもの)				
	建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度	10分の20		建築物の容積率の最高限度	10分の20				
	建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最低限度	10分の8		建築物の容積率の最低限度	10分の8				
	建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度	10分の8		建築物の建蔽率の最高限度	10分の8				
建築面積の最低限度	200㎡		建築面積の最低限度	200㎡					
建築物の壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離の最低限度は、都市計画道路「本町中央通」までは2m、その他は1mとする。		建築物の壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離の最低限度は、都市計画道路「本町中央通」までは2m、その他は1mとする。					
備考	用語の定義及び面積等の算定方法については、建築基準法及び同法施行令の例による。			備考	用語の定義及び面積等の算定方法については、建築基準法及び同法施行令の例による。				