

# 第102回 苫小牧市都市計画審議会

## 審議事項

- (1) 市街化調整区域における地区計画制度の運用基準の変更について（諮問）

## 事前審議事項

- (1) 苫小牧圏都市計画地杭計画の決定について
- (2) 苫小牧圏都市計画地区計画の変更について
  - ・ 錦西ニュータウン地区
  - ・ ウトナイ地区

平成29年11月16日（木）午後1時30分から

苫小牧市役所 9階会議室

## 1 審議事項

- (1) 市街化調整区域における地区計画制度の運用基準の変更について（諮問）

# 市街化調整区域における地区計画制度の運用基準

平成 年 月

北海道苫小牧市

## 市街化調整区域における地区計画制度の運用に関する基本方針

この運用基準は、市街化調整区域における秩序ある土地利用の形成を図ることを目的として地区計画制度を活用するにあたり、制度の適切な運用を図るために策定するものである。

本市では、昭和 48 年に都市計画法に基づく区域区分を定め、良好な市街地の形成を図るとともに無秩序な市街地の拡大の防止に努めてきたところである。

市街化調整区域は、市街化を抑制すべき区域として保全を図る一方で、市街化区域に近接し、かつ、自然的社会的諸条件から市街化区域と一体的な日常生活圏を構成している地区においては、今後、一層加速する高齢化等により良好な住環境、地域活力の低下が懸念されている。

また、新千歳空港や新千歳空港インターチェンジの周辺地域においては、空港とインターチェンジが直結する立地条件の優位性を活かし、空港支援機能や空港利便機能などの集積が求められている。

このような市街化調整区域の状況に鑑み、当該地区のコミュニティの維持を図るために、あるいは新千歳空港の機能強化、機能拡充に資する施設を適切に誘導するために、市街化調整区域における地区計画制度を活用することとし、もって都市計画の基本理念に基づいた都市の健全な発展と秩序ある整備を図るものとする。

## 市街化調整区域における地区計画制度の運用基準

### 第1章 総則

#### (目的)

第1条 この運用基準は、都市計画法（昭和43年法律第100号、以下「法」という。）第7条第1項の規定により定められた市街化調整区域において、法第12条の4第1項第1号の規定による地区計画を定める場合について、市街化を抑制すべき区域であるという市街化調整区域の趣旨に照らして適当であると認められる土地利用の計画、土地の区域等を明らかにすることを目的とする。

#### (基準の根拠)

第2条 この運用基準は、法、都市計画運用指針及び平成25年3月29日付け都計第1619号「市街化調整区域における地区計画に関する知事協議指針について」を根拠として定めるものとする。

#### (用語の定義)

第3条 この運用基準において用いる用語の定義は、それぞれに特記するものを除き、法、建築基準法（昭和25年法律第201号）及び建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）の定めるところによる。

### 第2章 土地利用計画

#### (土地利用の基本)

第4条 市街化調整区域における地区計画（以下「調地区」という。）の区域での土地利用は、市街化調整区域における適正な土地利用を図るものとして、次に掲げる事項に適合するものでなければならない。

- (1) 法第12条の5第1項第2号イ該当（以下「開発誘導型」という。）の場合には、法第6条の2第1項の規定により定められた「苫小牧圏都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（以下「苫小牧圏都市計画区域マスタープラン」という。）」における市街化調整区域としての土地利用方針に適合したものであること。  
また、法第12条の5第1項第2号ロ該当（以下「土地利用整序型」という。）及び同号ハ該当（以下「住環境整備型」という。）の場合には、苫小牧圏都市計画区域マスタープランと齟齬がないこと。
- (2) 法第18条の2第1項の規定により定められた「市町村の都市計画に関する基本的な方針（以下「苫小牧市都市計画マスタープラン」という。）」、又は「**新千歳空港周辺土地利用方針(平成28年2月北海道苫小牧市策定)**」における市街化調整区域としての土地利用方針に適合したものであること。
- (3) 周辺の市街化を促進するものでないこと。
- (4) 苫小牧市が整備すべき新たな公共施設を必要としないこと。
- (5) 周辺の土地の農業上の利用に支障を及ぼすおそれがないこと。

#### (地区計画を定めることのできない土地の区域)

第5条 地区計画の区域には、次に掲げる土地の区域又は地域を含まないものとする。

- (1) 農業振興地域の整備に関する法律（昭和44年法律第58号）に規定する農用地区
- (2) 集落地域整備法（昭和62年法律第63号）に規定する集落地域

- (3) 農地法（昭和 27 年法律第 229 号）による農地転用が許可されないと見込まれる農用地
- (4) 農村地域工業等導入促進法（昭和 46 年法律第 112 号）に規定する工業等導入地区（ただし、同法第 5 条の実施計画と調和が図れるものを除く。）
- (5) 森林法（昭和 26 年法律第 249 号）に規定する保安林の区域、保安林予定森林の区域、保安施設地区、保安施設地区の予定地区及び保安林の指定が計画されている土地の区域
- (6) 自然環境保全法（昭和 47 年法律第 85 号）の指定地域及び自然公園法（昭和 32 年法律第 161 号）の特別地域
- (7) 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律（平成 12 年法律第 57 号）に規定する土砂災害特別警戒区域
- (8) 津波防災地域づくりに関する法律（平成 23 年法律第 123 号）に規定する津波災害特別警戒区域
- (9) 建築基準法に規定する災害危険区域
- (10) 地すべり等防止法（昭和 33 年法律第 30 号）に規定する地すべり防止区域
- (11) 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律（昭和 44 年法律第 57 号）に規定する急傾斜地崩壊危険区域

（地区計画を定めることのできる区域）

第 6 条 調地区は次に掲げる区域において定めることができるものとする。

- (1) 開発誘導型を定めることができる区域
  - ア 植苗星ヶ丘地区
  - イ **新千歳空港周辺地区**
- (2) 土地利用整序型を定めることができる区域  
定めないものとする。
- (3) 住環境保全型を定めることができる区域  
定めないものとする。

（土地利用）

第 7 条 調地区の区域における土地利用は、次に掲げるものとする。

- (1) 前条(1)アの区域にあつては、建築基準法別表第 2（ろ）項に掲げる建築物の用途とする。
  - (2) **前条(1)イの区域にあつては、「新千歳空港周辺土地利用方針」に適合したものとする。**
- 2 前項の規定にかかわらず、前項各号に定める土地利用に適合しない建築物が既に存する場合においては、当該建築物及びその敷地は当該地区整備計画の適用を受けないものとして当該区域に地区計画を定めることができる。

（区域の範囲）

第 8 条 地区計画の区域の境界は、原則として道路その他の施設、河川その他の地形、地物等土地の範囲を明示するのに適当なものにより定めることとし、これにより難しい場合には、敷地境界線等によりできる限り整形となるよう定めるものとする。

- 2 地区計画の区域の規模は概ね 5,000 平方メートル以上とし、かつ必要最小限の規模とする。

（地区計画の方針に定める事項）

第9条 地区計画の方針として、名称、位置及び区域を定めるとともに、市街化を抑制すべき区域であるという市街化調整区域の性格を踏まえた上で地区計画の目標及び当該区域の整備、開発及び保全に関する方針を定めるものとする。

(地区整備計画に定める事項)

第10条 地区整備計画として、地区計画の目標を達成するために、次の事項を必ず定めるものとする。

(1) 建築物等の用途の制限

2 地区整備計画として、当該区域における秩序ある土地利用の形成を図るために、次に掲げる事項をできる限り定めるものとする。

(1) 建築物の容積率の最高限度

(2) 建築物の建ぺい率の最高限度

(3) 建築物の敷地面積の最低限度

(4) 壁面の位置の制限

(5) 建築物等の高さの最高限度

3 地区整備計画として、次に掲げる事項のうち、必要な事項を定めるものとする。

(1) 壁面後退区域における工作物の設置の制限

(2) 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限

(3) 建築物の緑化率の最低限度

(4) 垣又はさくの構造の制限

(5) 現に存する樹林地、草地等で良好な居住環境を確保するため必要なものの保全に関する事項

4 新たな公共施設を配置する場合で、その公共施設が次に掲げるものである場合には、当該公共施設を地区施設として地区整備計画に定めるものとする。

(1) 道路

(2) 公園、緑地、広場その他の公共空地

### 第3章 雑則

(委任)

第11条 この運用基準に定めるもののほか、必要な事項は、市長が定める。

(運用基準の改正)

第12条 この運用基準は、「苫小牧圏都市計画区域マスタープラン」及び「苫小牧市都市計画マスタープラン」の変更により、これらの計画と不整合が生じた場合には、直ちに変更するものとする。

2 この運用基準は、必要に応じて見直すものとする。

附 則

この運用基準は、平成28年5月25日より施行する。

附 則

この運用基準は、平成29(2017)年 月 日より施行する。



# 苫小牧圏都市計画図 (苫小牧市) 縮尺 三万分之一

### 凡例

- 行政界
- 特定用途地域
- 第一種中高層住宅用途地域
- 第二種中高層住宅用途地域
- 第一種住居地域
- 第二種住居地域
- 第三種住居地域
- 商業地域
- 工業地域
- 工業専用地域
- 第一種住居地域
- 第二種住居地域
- 第三種住居地域
- 商業地域
- 工業地域
- 工業専用地域

### 告示年月日及び告示番号

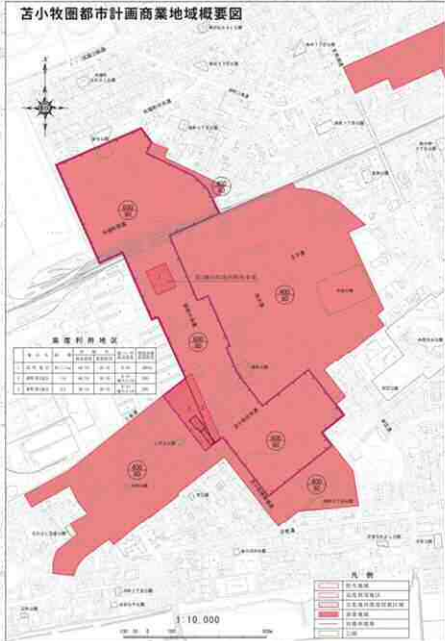
告示年月日	告示番号	告示内容
昭和27年6月1日	第10号	第一種中高層住宅用途地域
昭和27年7月1日	第11号	第二種中高層住宅用途地域
昭和27年8月1日	第12号	第一種住居地域
昭和27年9月1日	第13号	第二種住居地域
昭和27年10月1日	第14号	第三種住居地域
昭和27年11月1日	第15号	商業地域
昭和27年12月1日	第16号	工業地域
昭和27年12月1日	第17号	工業専用地域
昭和28年1月1日	第18号	第一種住居地域
昭和28年2月1日	第19号	第二種住居地域
昭和28年3月1日	第20号	第三種住居地域
昭和28年4月1日	第21号	商業地域
昭和28年5月1日	第22号	工業地域
昭和28年6月1日	第23号	工業専用地域
昭和28年7月1日	第24号	第一種住居地域
昭和28年8月1日	第25号	第二種住居地域
昭和28年9月1日	第26号	第三種住居地域
昭和28年10月1日	第27号	商業地域
昭和28年11月1日	第28号	工業地域
昭和28年12月1日	第29号	工業専用地域
昭和29年1月1日	第30号	第一種住居地域
昭和29年2月1日	第31号	第二種住居地域
昭和29年3月1日	第32号	第三種住居地域
昭和29年4月1日	第33号	商業地域
昭和29年5月1日	第34号	工業地域
昭和29年6月1日	第35号	工業専用地域
昭和29年7月1日	第36号	第一種住居地域
昭和29年8月1日	第37号	第二種住居地域
昭和29年9月1日	第38号	第三種住居地域
昭和29年10月1日	第39号	商業地域
昭和29年11月1日	第40号	工業地域
昭和29年12月1日	第41号	工業専用地域

### 用途地域面積表

用途地域	面積 (ha)	占总面积 (%)
第一種中高層住宅用途地域	約 10.5	0.2
第二種中高層住宅用途地域	約 10.5	0.2
第一種住居地域	約 1,113	19.0
第二種住居地域	約 310	5.3
第三種住居地域	約 95	1.7
商業地域	約 322	5.5
工業地域	約 3,222	55.9
工業専用地域	約 1,064	18.7
合計	約 5,531.0	97.4


対象区域  
苫小牧市新千歳空港周辺地区  
[活用目的]  
空港の機能強化・拡充に資する施設を誘導する

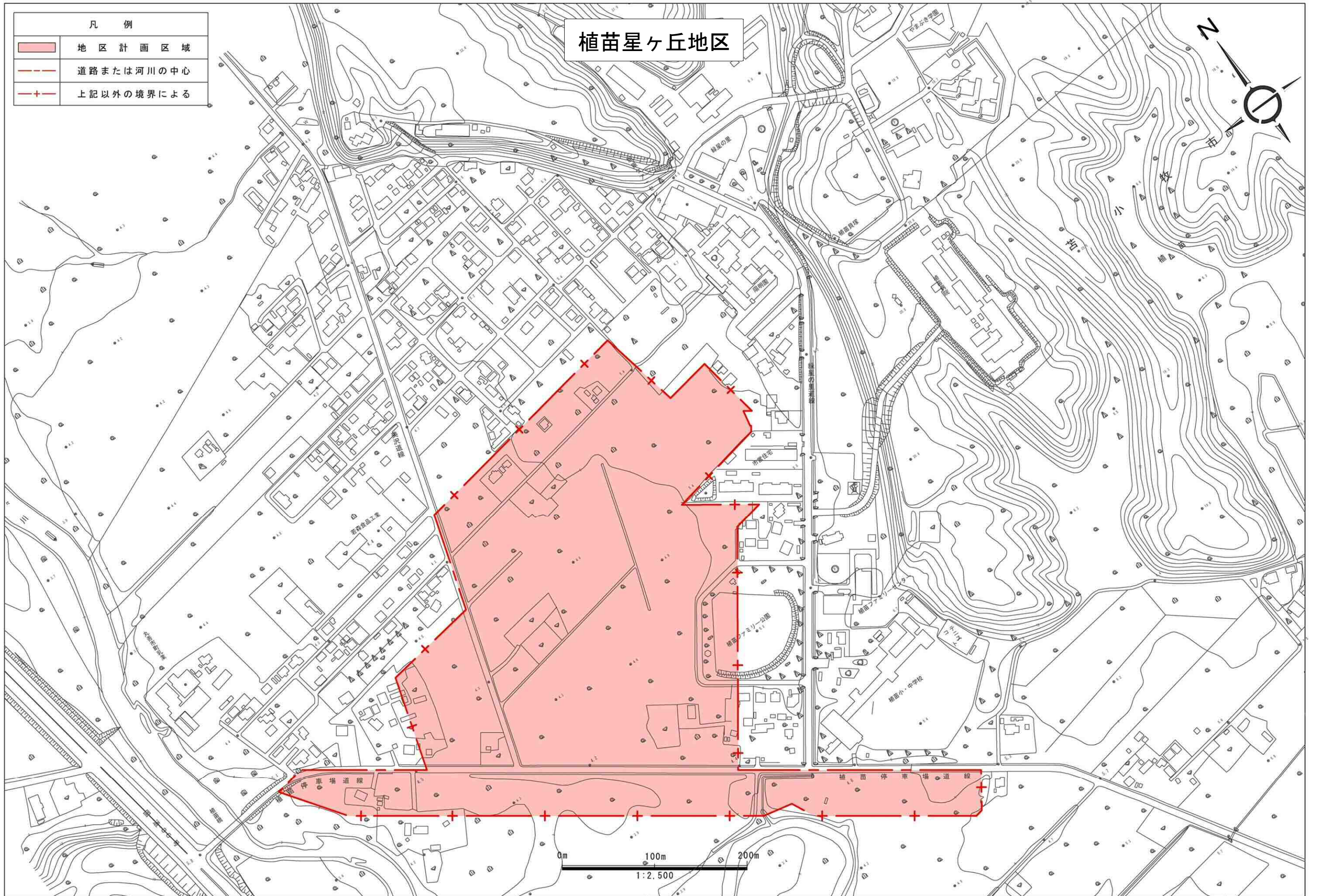
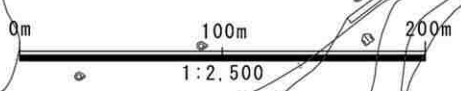
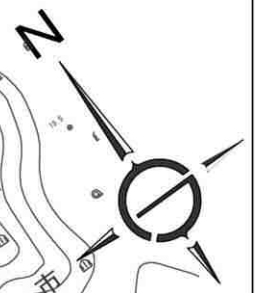
対象区域  
苫小牧市植苗星ヶ丘地区  
[活用目的]  
当該地区のコミュニティの維持を図る





# 植苗星ヶ丘地区

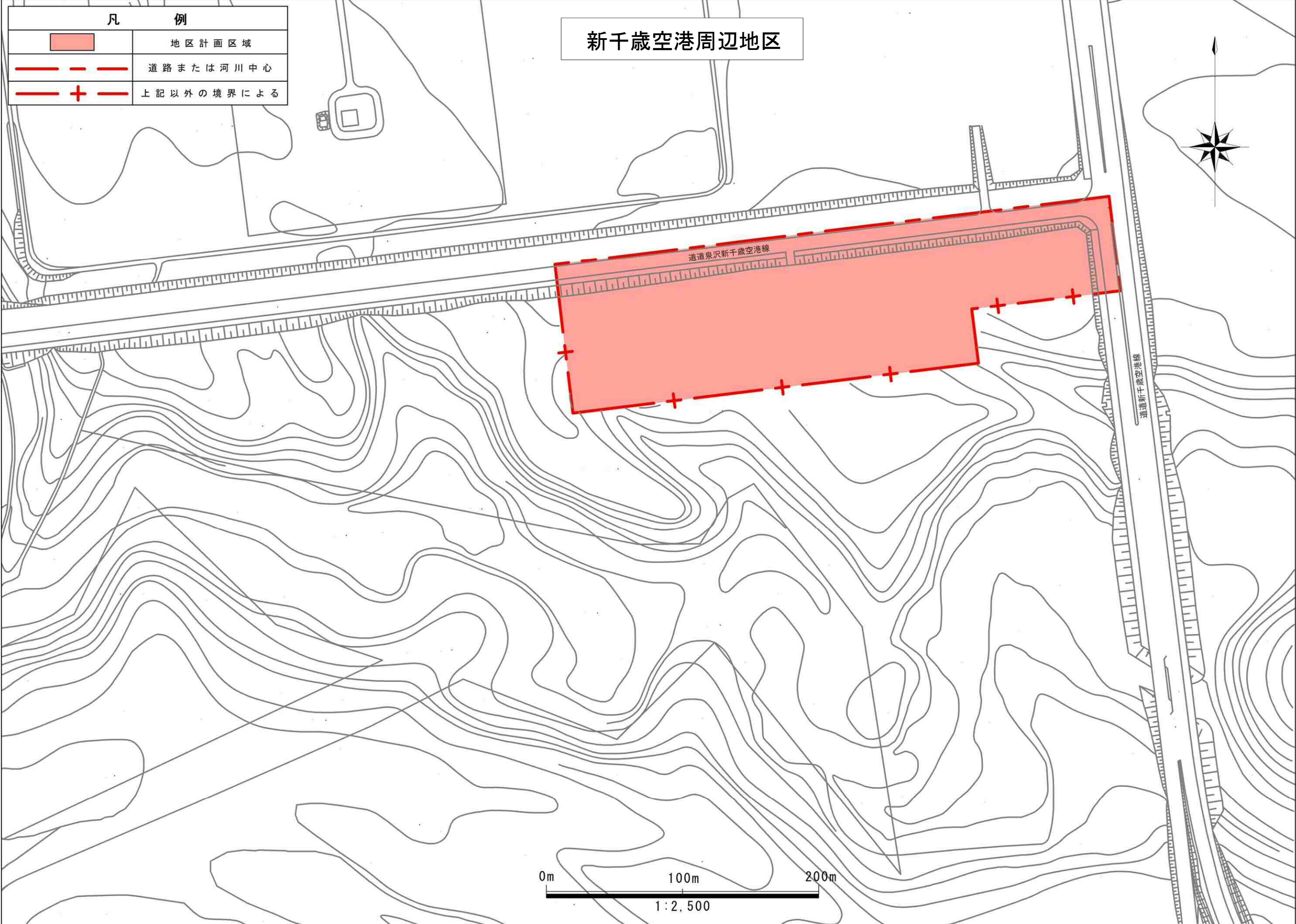
凡 例	
	地区計画区域
	道路または河川の中心
	上記以外の境界による





凡 例	
	地区計画区域
	道路または河川中心
	上記以外の境界による

# 新千歳空港周辺地区



0m 100m 200m  
1:2,500