

2 事前審議事項

(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

都市計画の策定の経緯の概要

苫小牧圏都市計画地区計画の変更

事 項	時 期	備 考
北海道都市計画課下協議	平成 29 年 6 月 5 日	
原案の縦覧	平成 29 年 8 月 23 日 平成 29 年 9 月 6 日	縦覧者数 0 名
原案に対する意見書の提出	平成 29 年 8 月 23 日 平成 29 年 9 月 13 日	苫小牧市都市計画に関する条例第 7 条 意見書提出 無
苫小牧市都市計画審議会 (予備審議)	平成 29 年 11 月 16 日	(予定)
計画案の縦覧	平成 30 年 1 月 上 日から 平成 30 年 1 月 中 日まで	(予定) 縦覧者数 名 (予定) 意見書提出有無
苫小牧市都市計画審議会 (本審議)	平成 30 年 1 月 下 日	(予定)
決定告示・建築条例施行	平成 30 年 4 月 1 日	(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。

都市計画変更の理由書

1. 案件名

苫小牧圏都市計画地区計画の変更（苫小牧市決定）

2. 都市計画決定経過

錦西ニュータウン地区は、苫小牧市の西部に位置し、苫小牧市施行による宅地開発事業が進められ、当該事業の効果の維持・増進を図るために、平成 3(1993)年に地区計画決定され、その後の社会・経済状況の変化に対応し、平成 5 年、平成 7 年、平成 9 年及び平成 13 年に地区計画の変更を行っている

3. 都市計画変更の目的

都市緑地法等の一部を改正する法律（平成 29 年法律第 26 号）第 6 条の施行に対応するため、地区整備計画軽工業地区について、建築物の用途の制限第 9 号に記載の法別表第 2「(る)」項の部分を、「(を)」項に変更するものである。

4. 都市計画変更の内容

市街化区域における地区計画の変更を行う。

苫小牧圏都市計画地区計画の変更（苫小牧市決定）

都市計画錦西ニュータウン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	錦西ニュータウン地区地区計画
位 置	苫小牧市字錦岡の一部
区 域	計画図表示のとおり
面 積	約 74.6 ha
地区計画の目標	<p>当地区は、中心市街地から西方約 11km に位置し、「苫小牧市基本構想」に基づき、西部地域の職住の均整がとれた市街地形成を図る一環として、苫小牧市施行による宅地開発事業が進められてきた。</p> <p>そこで、本計画では、当該宅地開発事業の事業効果の維持・増進を図り、事業後に予想される建築物の用途の混在や敷地の細分化などによる居住環境の悪化を未然に防止し、緑豊かでうるおいのある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	<p>当該宅地開発事業の土地利用計画を基本としつつ、当地区を次の 7 地区に細区分し、それぞれの地区にふさわしい土地利用を図る。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 低層専用住宅地区 閑静で、ゆとりとうるおいのある居住環境が形成されるよう戸建ての専用住宅を主体とした地区とする。 2 低中層住宅地区 中層共同住宅及び小規模な店舗兼用住宅等が立地できる地区とし、調和のとれた居住環境の形成が図られる地区とする。 3 一般住宅地区 周辺住宅地の利便性に配慮し、店舗、事務所等と住宅とが協調できる地区とする。 4 文教業務地区 各種教育施設を主体とした地区とする。 5 近隣サービス地区 地区住民及び教育施設利用者の利便性を考慮し、店舗や病院等が周辺居住環境と調和した地区とする。 6 近隣センター地区 地区住民の利便性を考慮し、健全な商業業務機能が備わった近隣サービスの核となる地区とする。 7 軽工業地区 周辺の住環境と調和した、環境立地型の企業等が主として立地できる地区とする。
地区施設の整備の方針	<p>地区内の区画道路、緑道及び緑地については、当該宅地開発事業により整備されるので、これら地区施設の機能の維持・保全を図る。</p>

<p>区域の整備、開発及び保全に関する方針</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> <ol style="list-style-type: none"> 1. 住宅市街地としての環境保全と商業その他の業務機能の増進が図られるよう、それぞれの地区の土地利用にふさわしい「建築物の用途の制限」を定める。 2. 北国としての良好な住環境の形成に必要な敷地を確保するため、「建築物の敷地面積の最低限度」を定める。 3. 低中層住宅地区及び軽工業地区にあつては、敷地の道路に面する部分に生け垣、樹木等の植栽による緑化を進め、緑豊かでゆとりある町並みを形成するため「建築物の壁面の位置の制限」を定める。 4. 低中層住宅地区及び近隣サービス地区にあつては、低層専用住宅地区との調和が図られるよう、「建築物の高さの最高限度」を定める。 5. 「建築物等の形態又は意匠の制限」として、町並みにふさわしい景観の形成が図られるよう、広告・看板類の制限を行う。 6. 低いへいや生け垣越しに会話ができる、心ふれあう開放的な町並みとするため、「垣又は柵の構造の制限」を行う。
---------------------------	-------------------	--

2 地区整備計画

地区	名称		錦西ニュータウン地区							
	区域		計画図表示のとおり							
	面積		約 61.1 ha							
整備計画	建築物等に関する事項	地区の細区分	区分の名称	低層専用住宅地区	低中層住宅地区	一般住宅地区	近隣サービス地区	近隣センター地区	文教業務地区	軽工業地区
			区分の面積	約 31.7 ha	約 1.3 ha	約 2.5 ha	約 0.7 ha	約 3.9 ha	約 15.5 ha	約 5.5 ha
		建築物等の用途の制限	<p>次の各号に掲げる建築物(第1号から第4号までの2以上に該当するものを除く。)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。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 専用住宅(法別表第二(イ)項第1号に掲げる「住宅」をいう。ただし、3戸以上の長屋を除く。) 2. 兼用住宅(令第130条の3に規定する「住宅」をいう。ただし、3戸以上の長屋を除く。)のうち、次のア又はイに掲げる用途を兼ねるもの ア 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類するもの イ 出力の合計が、0.2キロワット以下の原動機を使用する美術品又は工芸品を作成するためのアトリエ又は工房 3. 共同住宅(3戸以上のものを除く。) 	<p>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。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 兼用住宅(令第130条の3に規定する「住宅」をいう。) 2. 共同住宅、長屋、寄宿舎又は下宿 3. 当該地区内の前号に掲げる建築物の管理運営上必要な住宅 4. 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する公益上必要な建築物 	<p>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。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 兼用住宅 2. 共同住宅、長屋、寄宿舎又は下宿 3. 店舗、事務所その他これらに類するもの 4. 工場(令第130条の6に規定する「工場」をいう。) 5. 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する公益上必要な建築物 	<p>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。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 共同住宅、寄宿舎又は下宿(1階部分を共同住宅、寄宿舎又は下宿の用途に供するものを除く。) 2. 病院又は診療所 3. 事務所、店舗、飲食店その他これらに類するもの 4. 第2号及び前号に掲げる建築物の用途を兼ねる住宅 5. 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する公益上必要な建築物 	<p>次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 専用住宅 2. 建築物の1階部分を共同住宅、寄宿舎又は下宿の用途に供するもの 3. 神社、寺院、教会その他これらに類するもの 4. ホテル又は旅館 5. マージャン屋、ぱちんこ屋、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 6. 自動車教習所 7. 畜舎(床面積の合計が15㎡以下のものを除く。) 8. 倉庫業を営む倉庫 	<p>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。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 学校 2. 当該地区内の学校の管理運営上必要な住宅、共同住宅、寄宿舎 3. 図書館、博物館 4. 体育館、公会堂、集会所 5. 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する公益上必要な建築物 	<p>次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 住宅(ただし、当該地区内に設置する事業所の管理用住宅を除く。) 2. 共同住宅、寄宿舎又は下宿(ただし、当該地区内に設置する事業所の従業者のための寄宿舎を除く。) 3. 図書館、博物館 4. 神社、寺院、教会その他これらに類するもの 5. ボーリング場、スケート場又は水泳場 6. マージャン屋、ぱちんこ屋、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. 自動車教習所 8. 畜舎(床面積の合計が15㎡以下のものを除く。) 9. 法別表第二(を)項に掲げるもの 10. 次に掲げる事業を営む工場 ア 亜硫酸ガスを用いる物品の漂白 	

地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の細区分	低層専用住宅地区	低中層住宅地区	一般住宅地区	近隣サービス地区	近隣センター地区	文教業務地区	軽工業地区	
		建築物等の用途の制限	4. 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する公益上必要な建築物							イ 骨炭その他動物質炭の製造 ウ 魚粉、フェザーミール、肉骨粉、肉粉若しくは血粉又はこれらを原料とする飼料の製造 エ 羽又は毛の洗浄、染色又は漂白 オ 骨、角、きば、ひずめ、貝殻の引割又は乾燥研磨 カ レディミクストコンクリートの製造又はセメントの袋詰で出力の合計が2.5キワットを超える原動機を使用するもの キ ドラムかんの洗浄又は再生
		建築物の敷地面積の最低限度	200㎡	200㎡	200㎡	200㎡	200㎡	200㎡	200㎡	500㎡
		建築物の壁面の位置の制限		敷地境界線から、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。						敷地境界線から、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2mとする。
	建築物の高さの制限		20m (敷地面積が700㎡未満の場合、高さの最高限度は12mとする。)			12m				

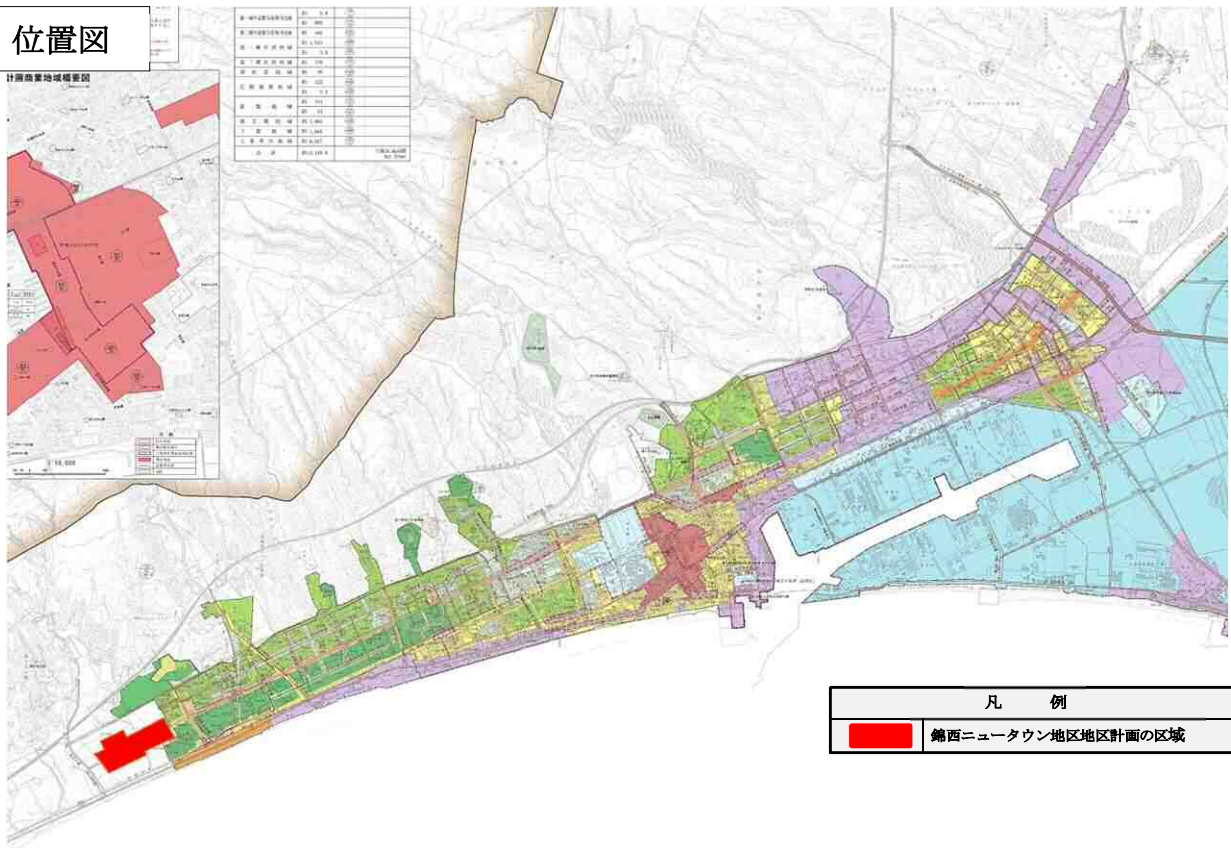
地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の細区分	低層専用住宅地区	低中層住宅地区	一般住宅地区	近隣サービス地区	近隣センター地区	文教業務地区	軽工業地区
		建築物等の形態又は意匠の制限	<p>自己の用に供する広告物のうち、次のいずれかに該当するのは、建築物に表示又は築造設置してはならない。</p> <p>1. 独立して築造設置する広告塔・広告板類(突出し広告、三角柱広告、立看板などを含む。)で、次のアからエまでのいずれかに該当するもの</p> <p>ア 高さ(脚長を含む。)が3mを超えるもの</p> <p>イ 一辺(脚長を除く。)の長さが1.2mを超えるもの</p> <p>ウ 表示面積(表示面が2以上のときは、その合計)が1㎡を超えるもの</p> <p>エ 刺激的な色彩又は装飾を用いることなどにより、美観風致を損なうもの</p> <p>2. 建築物に表示する広告、看板類で前号イからエまでのいずれかに該当するもの</p>	<p>北海道屋外広告物条例第6条第1項各号の一に該当する広告物以外の広告物を建築物に表示し、又は築造設置してはならない。ただし、自己の用に供する広告物を建築物に表示し、又は築造設置する場合は次の要件を満たすものでなければならない。</p> <p>1. 三角柱看板及びこれに類似しないもの</p> <p>2. 刺激的な色彩又は装飾を用いるなどにより、美観風致を損なわないもの</p>	<p>北海道屋外広告物条例第6条第1項各号の一に該当する広告物以外の広告物を建築物に表示し、又は築造設置してはならない。ただし、自己の用に供する広告物を建築物に表示し、又は築造設置する場合は次の要件を満たすものでなければならない。</p> <p>1. 三角柱看板及びこれに類似しないもの</p> <p>2. 刺激的な色彩又は装飾を用いるなどにより、美観風致を損なわないもの</p>				
垣又は柵の構造の制限	<p>へいの高さは1.2m以下とする。ただし、生け垣はこの限りではない。</p>	<p>へいの高さは1.2m以下とする。ただし、生け垣及びネットフェンスはこの限りではない。</p>	<p>へいの高さは1.2m以下とする。ただし、生け垣及びネットフェンスはこの限りではない。</p>	<p>へいの高さは1.2m以下とする。ただし、生け垣及びネットフェンスはこの限りではない。</p>	<p>へいの高さは1.2m以下とする。ただし、生け垣及びネットフェンスはこの限りではない。</p>			<p>へいの高さは1.2m以下とする。ただし、生け垣及びネットフェンスはこの限りではない。</p>	
備考		用語の定義及び算定方法については、建築基準法(本表において「法」という。)及び建築基準法施行令(本表において「令」という。)の規定による。							

理 由

都市緑地法等の一部を改正する法律（平成 29 年法律第 26 号）第 6 条の施行に対応するため、地区整備計画軽工業地区について、建築物の用途の制限第 9 号に記載の建築基準法別表第二「(る)」項の部分を、「(を)」項に変更するものである。

苫小牧圏都市計画錦西ニュータウン地区地区計画 位置図・計画図

位置図



凡 例	
	錦西ニュータウン地区地区計画の区域

計画図



2 事前審議事項

(2) 苫小牧圏都市計画地区計画の変更について

- ・ウトナイ地区

都市計画の策定の経緯の概要

苫小牧圏都市計画地区計画の変更

事 項	時 期	備 考
北海道都市計画課下協議	平成 29 年 6 月 5 日	
原案の縦覧	平成 29 年 8 月 23 日 平成 29 年 9 月 6 日	縦覧者数 0 名
原案に対する意見書の提出	平成 29 年 8 月 23 日 平成 29 年 9 月 13 日	苫小牧市都市計画に関する条例第 7 条 意見書提出 無
苫小牧市都市計画審議会 (予備審議)	平成 29 年 11 月 16 日	(予定)
計画案の縦覧	平成 30 年 1 月 上 日から 平成 30 年 1 月 中 日まで	(予定) 縦覧者数 名 (予定) 意見書提出有無
苫小牧市都市計画審議会 (本審議)	平成 30 年 1 月 下 日	(予定)
決定告示・建築条例施行	平成 30 年 4 月 1 日	(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。

都市計画変更の理由書

1. 案件名

苫小牧圏都市計画地区計画の変更（苫小牧市決定）

2. 都市計画決定経過

ウトナイ地区は、苫小牧市の東部に位置し、土地区画整理事業による計画的な開発が行われ、当該事業の効果の維持・増進を図るために、平成 7(1995)年に地区計画決定されている。

3. 都市計画決定・変更の目的

都市緑地法等の一部を改正する法律（平成 29 年法律第 26 号）第 6 条の施行に対応するため、地区整備計画流通・軽工業地区について、建築物の用途の制限第 9 号に記載の法別表第 2「(る)」項の部分を、「(を)」項に変更するものである。

4. 都市計画決定・変更の内容

市街化区域における地区計画の変更を行う。

苫小牧圏都市計画地区計画の変更（苫小牧市決定）

都市計画ウトナイ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	ウトナイ地区地区計画	
位 置	苫小牧市ウトナイ北及びウトナイ南の一部	
区 域	計画図表示のとおり	
面 積	約 135.6 ha	
地区計画の目標	<p>当地区は、中心市街地から北東約9キロメートルに位置し、隣接して高規格幹線日高自動車道が縦貫し、周辺には苫小牧東部工業基地と西部工業地帯が広がっている。</p> <p>周辺に立地する企業からの宅地利用への期待が大きいことから、住宅と商業・サービス施設、流通・軽工業、工業等が協調を保ちつつ共存する複合的な土地利用を図ることを目指して、組合施行による土地区画整理事業が行われたところである。</p> <p>そこで、本計画では、当該土地区画整理事業の事業効果の維持及び増進を図るとともに、建築物の用途の混在や敷地の細分化などによる居住環境・業務環境の悪化を未然に防止し、緑豊かで調和のとれた良好な市街地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>土地区画整理事業の土地利用計画の目的と整合を図りつつ、地区を4地区に細区分し、それぞれの地区にふさわしい土地利用を図る。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 住宅地区 住宅地として、ゆとりとuringおいのある居住環境が形成されるよう戸建の専用住宅及び集合住宅等を主体とした地区とする。 2 近隣サービス地区 地区住民のための商業業務施設や生活利便施設を集積するとともに、幹線道路利用者の沿道サービス施設の立地が図られる地区とする。 3 工業地区 公害の防止を図り、良好な環境の維持に努めながら、既存工場の機能の維持増進が図られる地区とし、主として工業の用に供する地区とする。 4 流通・軽工業地区 国道234号に接した地区であり、流通・業務を主体として立地が図られる地区とする。
	地区施設の整備の方針	<p>地区施設として、区画道路、近隣公園、緑地等については、区画整理事業及び公園事業により整備されるので、これら地区施設の機能の維持・保全を図る。</p>

<p>区域の整備、開発及び保全に関する方針</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> <ol style="list-style-type: none"> 1. 建築物の混在による市街地環境の悪化を未然に防止するため、それぞれの地区の土地利用にふさわしい「建築物の用途の制限」を定める。 2. 北国としての良好な市街地の形成に必要な敷地を確保するため「建築物の敷地面積の最低限度」を定める。 3. 「建築物等の形態又は意匠の制限」として、町並みにふさわしい景観の形成が図られるよう広告、看板類の制限を行う。 4. 低いへいや生垣越しに会話ができる、心ふれあう開放的な町並みとするため「垣又は柵の構造の制限」を行う。 5. 航空機騒音（防衛庁告示第1種）区域内に一部含まれるため、建築物は遮音性の確保が図られる構造とする。
---------------------------	-------------------	---

2 地区整備計画

地区整備計画	名称		ウトナイ地区			
	区域		計画図表示のとおり			
	面積		約 97.0 ha			
	建築物等に関する事項	地区の細区分	区分の名称	住宅地区	近隣サービス地区	工業地区
		区分の面積	約 78.0 ha	約 5.0 ha	約 9.0 ha	約 5.0 ha
	建築物等の用途の制限	<p>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。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 専用住宅。(建築基準法別表第二(イ)項第1号に掲げる「住宅」をいう。) 2. 兼用住宅。 3. 共同住宅、長屋、寄宿舎又は下宿。 4. 学校、図書館その他これらに類するもの。 5. 病院又は診療所。 6. 神社、寺院、教会その他これらに類するもの。 7. 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもののうち、政令で定めるもので、その用途に供する部分の床面積の合計が1500平方メートル以内のもの。(3階以上の部分をその用途に供するものを除く。) 8. 事務所。(床面積の合計が1500平方メートルを超えるものを除く。) 9. 老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの。 10. 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する公益上必要な建築物。 	<p>次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 専用住宅。(ただし、管理用住宅を除く。) 2. 建築物の1階部分を共同住宅、長屋、寄宿舎又は下宿の用途に供するもの。 3. マージャン屋、ぱちんこ屋、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。 4. 学校。(ただし、専修学校及び各種学校を除く。) 5. 自動車教習所。 6. 畜舎。(床面積の合計が15平方メートル以下のものを除く。) 	<p>次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 専用住宅。(ただし、管理用住宅を除く。) 2. 共同住宅、長屋、寄宿舎又は下宿。(ただし、当該地区内に立地する事業所の従業員のための寄宿舎は除く。) 3. マージャン屋、ぱちんこ屋、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。 4. 図書館、博物館。 5. 畜舎。(床面積の合計が15平方メートル以下のものを除く。) 6. 老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの。(ただし、当該地区内に立地する事業所の従業員のための保育所は除く。) 7. 老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの。 	<p>次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 専用住宅(ただし、管理用住宅を除く。) 2. 共同住宅、長屋、寄宿舎又は下宿。(ただし、当該地区内に立地する事業所の従業員のための寄宿舎を除く。) 3. マージャン屋、ぱちんこ屋、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。 4. 図書館、博物館。 5. 畜舎(床面積の合計が15平方メートル以下のものを除く。) 6. 神社、寺院、教会その他これらに類するもの。 7. 老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの。 8. 老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの。 9. 建築基準法別表第二(を)項に掲げるもの。 10. 次に掲げる事業を営む工場 <ul style="list-style-type: none"> ア 亜硫酸ガスを用いる物品の漂白。 イ 骨炭その他動物質炭の製造。 ウ 魚粉又は魚粉を原料とする飼料の製造。 エ 羽又は毛の洗浄、染色又は漂白 オ 骨、角、きば、ひずめ、貝殻の引割又は乾燥研磨。 カ レディミクストコンクリートの製造、又はセメントの袋詰で出力の合計が2.5キワットを超える原動機を使用するもの。 キ ドラムかんの洗浄又は再生。 	

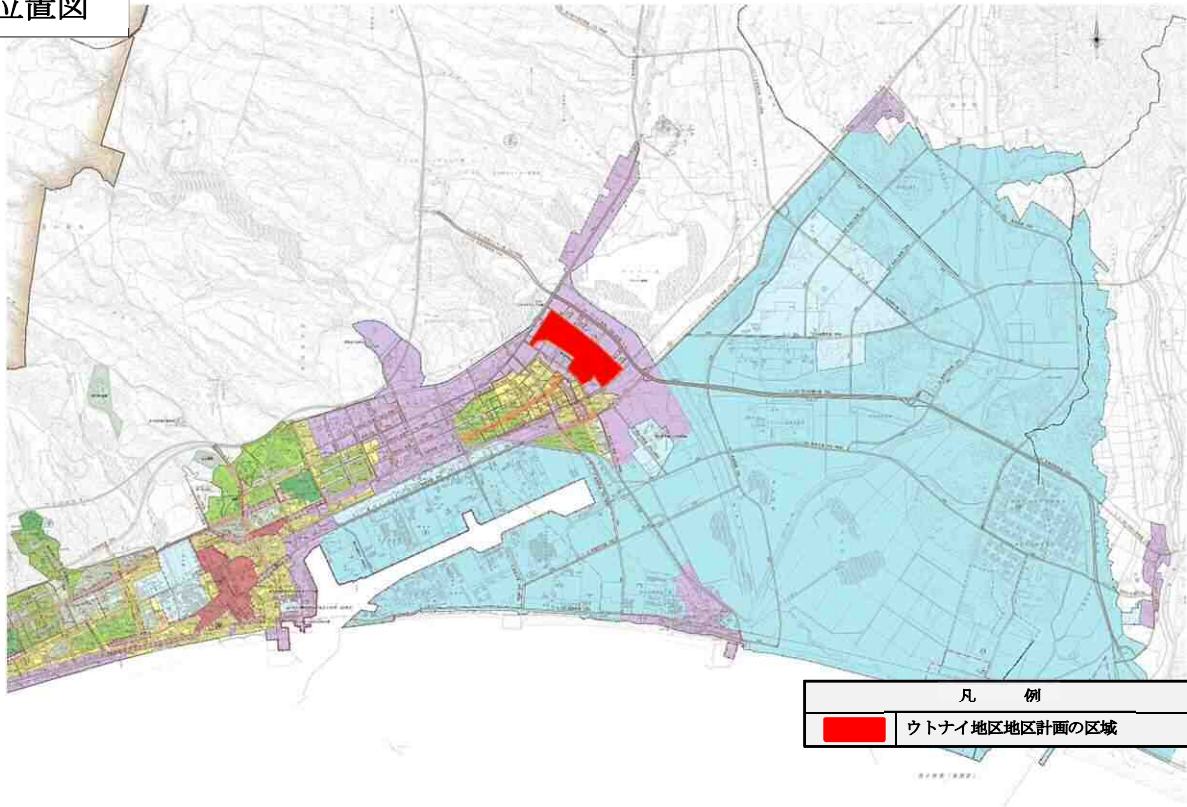
地区整備計画に関する事項	建築物の敷地面積の最低限度	住宅地区	近隣サービス地区	工業地区	流通・軽工業地区
	建築物等の形態又は意匠の制限	200 平方メートル	300 平方メートル	500 平方メートル	300 平方メートル
	垣又は柵の構造の制限	北海道屋外広告物条例第6条第1項各号の一に該当する広告物以外の広告物を建築物に表示し、又は築造設置してはならない。 ただし、自己の用に供する広告物を築造設置する場合は、次の要件を満たすものでなければならない。 1. 北海道屋外広告物条例施行規則第1条の4に規定する第3種許可地域の要件を満たすもの。 2. 三角柱広告及びこれに類似しないもの。 3. 刺激的な色彩又は装飾を用いるなどにより、美観、風致を損なわないもの。			
	土地利用の制限	専用住宅については、へいの高さを1.2メートル以下とする。 ただし、生垣はこの限りでない。			
備考	用語の定義及び算定の方法については、建築基準法及び同法施行令の規定による。				

理由

都市緑地法等の一部を改正する法律（平成 29 年法律第 26 号）第 6 条の施行に対応するため、地区整備計画流通・軽工業地区について、建築物の用途の制限第 9 号に記載の建築基準法別表第二「(る)」項の部分を、「(を)」項に変更するものである。

苫小牧圏都市計画ウトナイ地区地区計画 位置図・計画図

位置図



計画図

