

函館圏都市計画地区計画の変更（北斗市決定）

都市計画新駅周辺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	新駅周辺地区地区計画
位 置	北斗市市渡の一部
区 域	計画図表示のとおり
面 積	約 2 1 . 3 ha
地区計画の目標	<p>当地区は、北海道新幹線の新駅南側に位置し、新幹線の交通利便性から、観光やビジネスによる道内外の一層の交流促進が予想され、新幹線利用者に対する様々な施設や機能を備えた交通結節拠点の形成、また、新幹線開業効果を生かした商業・業務拠点としての発展が期待される場所である。</p> <p>このため、新駅前面部においては土地区画整理事業により新たに市街地を形成し、商業・業務系を主体とした計画的な土地利用を誘導することとし、併せて隣接する既成市街地側については、住環境の保全を確保する観点から、不適切な建築物の立地を防止する必要がある。</p> <p>よって、当地区に地区計画を定め、建築物等の規制・誘導を適切に推進し、新駅周辺地区として、美しい都市空間と新しい都市拠点の創出、また良好な住環境を有する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>土地利用の方針</p> <p>地区計画の目標に基づき、当地区を次の3地区に区分し、それぞれの地区に相応しい土地利用を図る。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 商業業務地区 新駅及び周辺施設の利用者に対して利便性が確保されるよう、主として商業及び業務関連の建築物の立地が図られる地区とする。 2 中層住宅地区 新幹線開業による新たな住宅需要に対応する、主として共同住宅の立地が図られる地区とする。 3 一般住宅地区 周辺住宅地との調和を踏まえ、良好な住環境を保全・創出し、主として住宅関連の建築物の立地が図られる地区とする。
	<p>地区施設の整備の方針</p> <p>地区内の駅前広場、道路、緑地については、土地区画整理事業等により整備されるので、これら施設の機能の維持・保全を図る。</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> <ol style="list-style-type: none"> 1 新駅周辺部に相応しい良好な市街地環境を保持するため、「建築物の用途の制限」を定める。 2 一般住宅地区にあっては、住環境の維持・保全を図るため、「建築物の容積率の最高限度」を定める。 3 一般住宅地区にあっては、住環境の維持・保全を図るため、「建築物の建蔽率の最高限度」を定める。 4 敷地の細分化による商業業務機能及び住環境の悪化を防止するため、「建築物の敷地面積の最低限度」を定める。 5 一般住宅地区にあっては、ゆとりのある街並みを形成し、適正な空地を確保するため、「建築物の壁面の位置の制限」を定める。 6 一般住宅地区にあっては、住環境の維持・保全を図るため、「建築物の高さの最高限度」を定める。 7 道路に面する宅地の緑化を推進し、新駅周辺に相応しい街並みを形成するため「垣又はさくの構造の制限」を定める。

2 地区整備計画

名称		新駅周辺地区			
区域		計画図表示のとおり			
面積		約16.9ha			
建築物等に関する事項	地区の区分	名称	商業業務地区	中層住宅地区	一般住宅地区
		面積	約8.9ha	約0.7ha	約7.3ha
	建築物の用途の制限	次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。 (1) 建築基準法別表第2(と)項に掲げるもの (2) 建築物の1階部分を住宅(住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるものを含む。)又は共同住宅の住戸又は住室の用途に供するもの (3) 建築物の1階部分を寄宿舍の寝室又は下宿の宿泊室の用途に供するもの (4) 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 (5) 畜舎(床面積の合計が15㎡以下のものを除く。)		次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。 (1) 建築基準法別表第2(と)項に掲げるもの (2) 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 (3) 畜舎(床面積の合計が15㎡以下のものを除く。)	
	建築物の容積率の最高限度			10分の10	
	建築物の建蔽率の最高限度			10分の5	
	建築物の敷地面積の最低限度	300㎡	300㎡		180㎡
	建築物の壁面の位置の制限			建築物の外壁又はこれに代る柱の面(以下「外壁等」という。)から隣地境界線までの距離は1m以上とする。ただし、当該距離に満たない距離にある建築物又は建築物の部分が次各号のいずれかに該当する場合はこの限りではない。 (1) 外壁等の中心線の長さの合計が3m以下であること。 (2) 物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5㎡以下であること。	
	建築物の高さの最高限度			10m	
	垣又はさくの構造の制限	垣又はさくの高さは1.2m以下とする。ただし、生け垣はこの限りでない。	垣又はさくの高さは1.2m以下とする。ただし、生け垣はこの限りでない。		垣又はさくの高さは1.2m以下とする。ただし、生け垣はこの限りでない。
	備考	用語の定義及び面積、高さ等の算定方法については、建築基準法(昭和25年法律第201号)及び同施行令の例による。			

理由

新駅周辺土地区画整理事業の施行区域及びその隣接区域について、駅周辺にふさわしい市街地を形成し、適切な土地利用の誘導を図るため、地区計画を変更するもの。