

函館圏都市計画地区計画の変更（北斗市決定）

都市計画東前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	東前地区
位 置	北斗市東前及び開発の各一部
区 域	計画図表示のとおり
面 積	約59.4ha
地区計画の目標	<p>当地区は、北斗市本町から南方約4kmの、国道227号沿道の交通利便性に恵まれた位置にあり、既存市街地と民間による宅地開発事業が計画されている地区で構成される。</p> <p>本計画では、市街化区域編入後に想定される建物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、加えて、既存市街地については商業業務系の土地利用へ誘導を図り、利便性と快適性に満ちた魅力あ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>当地区の既存市街地と計画的に開発整備される低層住宅地の均衡ある土地利用を図り、市街地としての良好な居住環境を維持・増進するため、当地区を次の7地区に細分化し、また、計画的に配置される公共・公益施設などについてもその維持・保全を図る。それぞれの地区にふさわしい適切な土地利用を図る。</p> <p>①一般住宅A地区 街並み形成に配慮された専用住宅等が立地する地区とする。</p> <p>②一般住宅B地区 街並み形成に配慮された敷地規模の大きな専用住宅が立地する地区とする。</p> <p>③一般住宅C地区 地区住民の利便性に配慮し専用住宅に加え、店舗併用住宅が立地する地区とする。</p> <p>④共同住宅地区 街並み形成に配慮された共同住宅等が立地する地区とする。</p> <p>⑤公共施設地区 公共施設等の立地を図る地区とする。</p> <p>⑥生活中心地区 国道227号と広域農道の交差点にあり、商業業務施設及び農業地域の利便性の向上に資する施設の立地を誘導する地区とする。</p> <p>⑦沿道業務地区 国道227号に面する地区であり、業務施設及び当地区の利便性の向上に資する施設の立地を誘導する地区とする。</p>
	<p>地区施設の整備の方針</p> <p>当地区内の区画道路、公園等については、地区施設と定め、施設の機能を損なわれないよう、その維持・保全を図る。</p> <p>特に、公園については、近隣公園と街区公園を緑道等によりネットワーク化する。また住宅地の環境を保全するよう沿道業務地区と一般住宅A地区及び一般住宅C地区との間に適宜、緑地帯を配置する。</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、将来にわたって良好な居住環境を維持・増進するため、建築物等に関する制限を次のとおり定める。</p> <p>① 計画的に開発される住宅地や既存の市街地がそれぞれの地区にふさわしい土地利用、居住環境が保持されるよう、「建築物等の用途の制限」を行う。</p> <p>② 北国として良好な居住環境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。</p> <p>③ 住宅の外周に植栽や採光、通風、堆雪等緩衝のためのスペースを確保し、生け垣や樹木等による緑化を図ることにより、ゆとりのある街並みを形成するため、「壁面の位置の制限」を行う。</p> <p>④ 住宅地の道路に面する宅地の緑化推進の効果を高め、緑を通じてへい越しに会話がはずむ開放感のある街並みを形成するため、一般住宅A地区、一般住宅B地区、一般住宅C地区について「垣又はさくの構造の制限」としてへいの高さの制限を行う。</p> <p>⑤ 落雪、堆雪や住宅の通風、採光など快適な冬の生活環境の確保を図り、秩序ある街並みを形成するため、一般住宅A地区、一般住宅C地区について「建築物の高さの最高限度」、一般住宅A地区、一般住宅B地区、一般住宅C地区について「建築物等の形態又は意匠の制限」を行う。</p>

2. 地区整備計画

地区整備計画	地区の名称	東前地区							
	地区整備計画を定める区域	計画図表示のとおり							
	地区整備計画の区域の面積	約50.6ha							
	地区施設の配置及び規模	・区画道路(幅員8m・延長4,940m、幅員12m・延長490m)、・公園(5箇所・約8,300㎡)、・緑道(延長約1,670m)、・緑地帯(延長約3,580m)、・調整池(2箇所・約17,900㎡)							
	地区の細区分(計画図表示のとおり)	名称	一般住宅A地区	一般住宅B地区	一般住宅C地区	共同住宅地区	公共施設地区	生活中心地区	沿道業務地区
		面積	約20.8ha	約1.0ha	約1.6ha	約3.0ha	約4.2ha	約7.0ha	約13.0ha
	建築物等の用途の制限	次に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。 ① 住宅(住戸の数が3以上の長屋及び共同住宅を除く。) ② 兼用住宅で非住宅部分の面積が50㎡以下、かつ建築物の延べ面積の2分の1未満のもの。(住戸の数が3以上の長屋及び共同住宅を除く。)	次に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。 ① 住宅(住戸の数が3以上の長屋及び共同住宅を除く。)	次に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。 ① 住宅(住戸の数が3以上の長屋及び共同住宅を除く。) ② 兼用住宅で非住宅部分の面積が150㎡以下、かつ建築物の延べ面積の2分の1未満のもの。(住戸の数が3以上の長屋及び共同住宅を除く。)	次に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。 ① 共同住宅 ② 集会場 ③ 社会福祉施設	次に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。 ① 事務所 ② 集会場	次に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。 ① 店舗、飲食店 ② 工場(建築基準法別表第2の(と)3項・4項及び(ぬ)の3項・4項に記載する建築物を除く)、倉庫 ③ 事務所 ④ 当地区に立地する工場等の管理人のための住宅 ⑤ 公営住宅	次に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。 ① 戸建住宅(当地区に立地する工場等の管理人のための住宅を除く。) ② 共同住宅、長屋住宅、寄宿舎又は下宿 ③ 図書館、博物館、その他これらに類するもの。 ④ ボーリング場、スケート場、水泳場、その他これらに類するもの。 ⑤ まあじゃん屋、ぱちんこ屋、射的場、馬券・車券等販売場、その他これらに類するもの。 ⑥ 工場(建築基準法別表第2(ぬ)の3項・4項に記載する建築物) ⑦ バー、キャバレー、その他これらに類するもの。	
	建築物の敷地面積の最低限度	220㎡	500㎡	250㎡	1,000㎡	1,000㎡	350㎡	1,000㎡	
	建築物の高さの最高限度	9m	—	9m	—	—	—	—	
	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を道路境界から2.0m以上、道路以外の境界から1.5m以上とする。 ただし、無落雪屋根又はそれと同等の処置をした場合は、道路境界から1.5m以上、道路以外の境界から1.0m以上とする。また、当該限度に満たない距離にある建築物または建築物の部分が次の各号の一に該当する場合にはこの限りではない。 (1) 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以下であること。かつその部分の延面積の合計が5㎡以下であること。 (2) 外壁等の中心線の長さの合計が3m以下であること。	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を道路境界から2.0m以上、道路以外の境界から1.5m以上とする。 ただし、無落雪屋根又はそれと同等の処置をした場合は、道路境界から1.5m以上、道路以外の境界から1.0m以上とする。また、当該限度に満たない距離にある建築物または建築物の部分が次の各号の一に該当する場合にはこの限りではない。 (1) 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以下であること。かつその部分の延面積の合計が5㎡以下であること。 (2) 外壁等の中心線の長さの合計が3m以下であること。	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を道路境界から2.0m以上、道路以外の境界から1.5m以上とする。 ただし、無落雪屋根又はそれと同等の処置をした場合は、道路境界から1.5m以上、道路以外の境界から1.0m以上とする。また、当該限度に満たない距離にある建築物または建築物の部分が次の各号の一に該当する場合にはこの限りではない。 (1) 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以下であること。かつその部分の延面積の合計が5㎡以下であること。 (2) 外壁等の中心線の長さの合計が3m以下であること。	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を道路境界から2.0m以上、道路以外の境界から1.5m以上とする。 ただし、当該限度に満たない距離にある建築物または建築物の部分が次の各号の一に該当する場合にはこの限りではない。 (1) 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以下であること。かつその部分の延面積の合計が5㎡以下であること。 (2) 外壁等の中心線の長さの合計が3m以下であること。	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を道路境界から2.0m以上、道路以外の境界から1.5m以上とする。 ただし、当該限度に満たない距離にある建築物または建築物の部分が次の各号の一に該当する場合にはこの限りではない。 (1) 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以下であること。かつその部分の延面積の合計が5㎡以下であること。 (2) 外壁等の中心線の長さの合計が3m以下であること。	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を道路境界から2.0m以上、道路以外の境界から1.5m以上とする。 ただし、当該限度に満たない距離にある建築物または建築物の部分が次の各号の一に該当する場合にはこの限りではない。 (1) 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以下であること。かつその部分の延面積の合計が5㎡以下であること。 (2) 外壁等の中心線の長さの合計が3m以下であること。		
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。	—	—	—	—		
建築物等の形態及び意匠の制限	建築物、工作物の形態及び色彩は、周囲との調和のとれたものとする。また、建築物の敷地内にはシンボルとなる樹木を植樹し、緑化に努めるものとする。	建築物、工作物の形態及び色彩は、周囲との調和のとれたものとする。また、建築物の敷地内にはシンボルとなる樹木を植樹し、緑化に努めるものとする。	建築物、工作物の形態及び色彩は、周囲との調和のとれたものとする。また、建築物の敷地内にはシンボルとなる樹木を植樹し、緑化に努めるものとする。	—	—	—	—		
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

区域内の計画的な市道整備により代替施設が確保されるため、地区施設の区画道路、緑道の一部及び緑地を廃止する。これにより東前近隣公園の区域が不明確になるため地番界を境界とする区域に変更し、あわせて地区整備計画及び公共施設地区の区域を変更する。また、垣又はさくの構造の制限については他地区との整合性を図り、建築物等の形態及び意匠の制限については規定の整理を行う。更には、平成18年2月1日、旧上磯町、旧大野町が合併し北斗市になったことに伴い、名称及び位置表示を変更するもの。