

# すずらん台地区地区計画書

当初決定 H13.10.25 音更町告示第 91 号 変更決定 H15.10.14 音更町告示第 129 号、H20.7.22 音更町告示第 105 号  
 最終決定 H26.8.25 音更町告示第 91 号

## 1. 地区計画の方針

|                    |   |  |
|--------------------|---|--|
| 名称                 | すずらん台地区地区計画   |  |
| 位置                 | 音更町南鈴蘭南 4 丁目及び 5 丁目並びに南鈴蘭北 6 丁目の全部並びに中鈴蘭南 5 丁目及び南 6 丁目並びに南鈴蘭南 3 丁目並びにすずらん台北町 1 丁目並びにすずらん台仲町 1 丁目並びにすずらん台南町 1 丁目の各一部   |  |
| 区域                 | 計画図表示のとおり   |  |
| 面積                 | 約 27.4 ha   |  |
| 地区計画の目標            | <p>当地区は、帯広市中心部の北西約 4 km、音更町木野市街地の西約 1 km に位置し、北は道道帯広新得線に、西は鈴蘭小学校や農地等に、南は十勝川に、東は既存市街地に接する地区であり、帯広圏都市計画事業音更町すずらん台土地区画整理事業（組合施行）により整備された市街地である。</p> <p>本計画では、当該事業の事業効果の維持、増進を図るとともに、建築物等の用途の混在や敷地の細分化などによる居住環境等の悪化を未然に防止し、緑豊かでうらおいのある良好な住宅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>当該土地区画整理事業の土地利用計画を基本としつつ、地区の特性に応じた土地利用を図るため、当地区を次の 5 地区に細区分する。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 近隣サービス地区<br/>都市計画道路「鈴蘭新通」に面する地区であり、近隣地域の核として、商業業務施設を主に医療等公益施設も立地できる地区とする。</li> <li>2. 沿道サービス A 地区<br/>都市計画道路「鈴蘭新通」及び「国見通」に面する地区であり、沿道サービス施設を主とする、幹線道路の沿道にふさわしい土地利用と良好な街区形成を図る地区とする。</li> <li>3. 沿道サービス B 地区<br/>都市計画道路「鈴蘭公園通」に面する地区であり、低層の住宅市街地の形成を図るとともに、住民の利便性を配慮し、小規模な店舗や一定規模の集合住宅も立地できる地区とする。</li> <li>4. 沿道サービス C 地区<br/>都市計画道路「公園通」に面する地区であり、一定規模の集合住宅を主とする合理的な土地利用を図るとともに、住民の利便性を配慮し、小規模な店舗も立地できる地区とする。</li> <li>5. 低層一般住宅地区<br/>閑静で落ち着いたきのある住宅市街地が形成されるよう、低層の専用住宅を主とするとともに、一定規模の集合住宅も立地できる地区とする。</li> </ol> |  |
|                    | 地区施設の整備の方針  | 地区内の区画道路については、土地区画整理事業により整備されたので、これらの施設の機能の維持、保全を図る。   |
|                    | 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、建築物等に関する事項を次のように定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 住宅市街地としての良好な環境の形成や住民の日常生活の利便性の確保を図るため、それぞれの地区の土地利用にふさわしい「建築物等の用途の制限」を定める。</li> <li>2. 北国にふさわしい良好な住環境の形成に必要な敷地の確保を図るため、「建築物の敷地面積の最低限度」を定める。</li> <li>3. ゆとりとうらおいのある街並みが形成されるよう、敷地内の空地の緑化や冬季の堆雪スペースの確保等を図るため、「壁面の位置の制限」を定める。</li> <li>4. 沿道サービス B 地区及び沿道サービス C 地区にあっては、冬の生活に必要な日照や眺望の確保と整然とした家並みの形成を図るため、「建築物等の高さの最高限度」を定める。</li> <li>5. 閑静な住宅市街地にふさわしい景観が形成されるよう、広告物、看板類を制限するため、「建築物等の形態又は意匠の制限」を定める。</li> <li>6. 敷地まわりの緑化や災害時の安全性の向上を図るとともに、塀越しに会話ができる等開かれた明るいまちとするため、「垣又はさくの構造の制限」を定める。</li> <li>7. 近隣サービス地区にあっては、緑のある環境が形成されるよう、敷地内の空地の緑化を図るため、「建築物の緑化率の最低限度」を定める。</li> </ol> |

2. 地区整備計画

|                    |   |   |   |  |  |   |
|--------------------|---|---|---|--|--|---|
| 名称                 |   | すずらん台地区地区計画   |   |  |  |   |
| 区域                 |   | 計画図表示のとおり   |   |  |  |   |
| 面積                 |   | 約22.8ha   |   |  |  |   |
| 地区の区分              | 地区の名称   | 近隣サービス地区  | 沿道サービスA地区   | 沿道サービスB地区  | 沿道サービスC地区  | 低層一般住宅地区  |
|                    | 地区の面積   | 約2.0ha  | 約1.9ha  | 約2.0ha   | 約0.9ha   | 約16.0ha   |
| 建築物等に<br>関する<br>事項 | 地区の用途地域   | 第一種住居地域   |   | 第一種中高層住居専用地域   | 第二種中高層住居専用地域   | 第一種低層住居専用地域   |
|                    | 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> <p>(1)次号から第6号までに掲げるもので2階以上の部分を共同住宅の用に供するもの(共用部分を除く。)</p> <p>(2)店舗、飲食店その他これらに類するものうち建築基準法施行令第130条の5の3で定めるもの</p> <p>(3)診療所</p> <p>(4)巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する建築基準法施行令第130条の4で定める公益上必要な建築物</p> <p>(5)介護保険法第8条で定める居宅サービス、地域密着型サービス、居宅介護支援及び施設サービス並びに第8条の2で定める介護予防サービス、地域密着型介護予防サービス及び介護予防支援に供する事業施設</p> <p>(6)高齢者の居住の安定確保に関する法律第5条第1項で定めるサービス付き高齢者向け住宅に供する事業施設</p> | <p>次の各号に掲げる建築物及びこれに附属する建築物は建築してはならない。</p> <p>(1)自動車教習所</p> <p>(2)自動車車庫(同一敷地内にある建築物に附属するものを除く。)</p> <p>(3)畜舎(床面積の合計が15㎡以下のものを除く。)</p> <p>(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建築基準法施行令第130条の6の2で定める運動施設</p> <p>(5)工場(建築基準法施行令第130条の6で定めるもの及び美術品又は工芸品を製作するためのアトリエ又は工房(原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75kW以下のものに限り)を除く。)</p> <p>(6)公衆浴場</p> | <p>次の各号に掲げる建築物及びこれに附属する建築物は建築してはならない。</p> <p>(1)長屋と共同住宅からなる建築物、長屋又は共同住宅(4戸以下を除く。)</p> <p>(2)自動車車庫(同一敷地内にある建築物に附属するものを除く。)</p> <p>(3)公衆浴場</p> | <p>次の各号に掲げる建築物及びこれに附属する建築物は建築してはならない。</p> <p>(1)長屋と共同住宅からなる建築物、長屋又は共同住宅(4戸以下を除く。)</p> <p>(2)店舗、飲食店その他これらに類するものうち建築基準法施行令第130条の5の3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500㎡を超えるもの</p> <p>(3)事務所で、その用途に供する部分の床面積の合計が500㎡を超えるもの</p> <p>(4)自動車車庫(同一敷地内にある建築物に附属するものを除く。)</p> <p>(5)公衆浴場</p> | <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> <p>(1)住宅(長屋を除く。以下同じ。)</p> <p>(2)住宅で、延べ面積の2分の1以上を居住の用に供し、かつ、次の各号の一に掲げる用途を兼ねるもの(これらの用途に供する部分の床面積の合計が50㎡を超えるものを除く。)</p> <p>ア. 理髪店、美容院、クリーニング取次店、質屋、貸衣装屋、貸本屋その他これらに類するサービス業を営む店舗</p> <p>イ. 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設</p> <p>ウ. 美術品又は工芸品を製作するためのアトリエ又は工房(原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75kW以下のものに限り)を除く。</p> <p>(3)長屋と共同住宅からなる建築物、長屋又は共同住宅(5戸以上を除く。)</p> <p>(4)学校(大学、高等専門学校、専修学校及び各種学校を除く。)、図書館その他これらに類するもの(以下「学校等」という。)</p> <p>(5)保育所</p> |
| 建築物の敷地面積の最低限度      | 建築物の敷地面積  | 建築物の敷地面積は200㎡以上としなければならない。  |   |  |  |   |
|                    | 壁面の位置の制限  | <p>都市計画道路の道路境界線(隅切部分を除く。 )及び北側の敷地境界線(道路境界線にあっては、隅切部分を除く。以下同じ。 )から建築物の外壁又はこれに代わる柱(以下「外壁等」という。 )の中心線までの距離は1.5m以上とし、それ以外の敷地境界線から建築物の外壁等の中心線までの距離は1m以上としなければならない。ただし、当該限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分が次の各号のいずれかに該当する場合は、この限りでない。</p> <p>(1)外壁等の中心線の長さの合計が3m以下であるもの</p> <p>(2)自動車車庫、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、かつ、床面積の合計が5㎡以内であるもの</p> <p>(3)壁を有しない自動車車庫</p>  |   |  |  |   |
| 建築物等の高さの最高限度       | 建築物等の高さ   | 建築物の高さは10m以下としなければならない。   |   |  |  |   |
|                    | 建築物の形態又は意匠の制限                                       | <p>自己の用に供する広告物、看板類で、刺激的な色彩又は装飾を用いること等により美観風致を損なうものは、設置しないこと。ただし、公益上必要な建築物は、この限りでない。</p>   |   |  |  | <p>自己の用に供する広告物、看板類で、次の各号のいずれにも適合するもの以外は、設置しないこと。ただし、学校等又は保育所は、この限りでない。</p> <p>(1)一辺(脚長を除く。 )の長さが1.2m以内であるもの</p> <p>(2)表示面積(表示面が2面以上の場合は、これらの合計の面積。 )が1㎡以内であるもの</p> <p>(3)刺激的な色彩又は装飾を用いること等により美観風致を損なわないもの</p>   |
| 垣又はさくの構造の制限        | 垣又はさくの構造  | <p>門の高さは1.2m以下とすること。</p> <p>塀の高さは1m以下とすること。ただし、さく及び生け垣は、この限りでない。なお、塀及びさくは敷地内外の通気及び見通しが確保された開放性のあるものとし、塀及びさくの開放部分の面積の率は、敷地の地盤面から上における塀及びさくの見付面積の50%以上とすること。また、さくの材質は、金属製、木製又は樹脂製とすること。</p> <p>敷地の土留めの高さは、道路縁石の天端から70cm以内とすること。ただし、敷地の地盤面の高さと道路縁石の天端の高さととの差が1m以上ある場合は、この限りでない。</p>  |   |  |  |   |
|                    | 建築物の緑化率の最低限度  | 建築物を建築する場合は、又は建築した場合は、敷地面積の3%以上の面積の緑地を、当該建築物の敷地内の空地に設けること。  |   |  |  |   |
| 備考                 | 用語の定義及び面積等の算定方法については、特別に定めるものを除き、建築基準法及び同法施行令の例による。 |   |   |  |  |   |

# 帯広圏都市計画すずらん台地区地区計画 地区整備計画図



| 凡 例      |                             |
|----------|-----------------------------|
|          | 地区計画区域                      |
| 地区整備計画区域 |                             |
|          | 近隣サービス地区<br>(第一種住居地域)       |
|          | 沿道サービスA地区<br>(第一種住居地域)      |
|          | 沿道サービスB地区<br>(第一種中高層住居専用地域) |
|          | 沿道サービスC地区<br>(第二種中高層住居専用地域) |
|          | 低層一般住宅地区<br>(第一種低層住居専用地域)   |

