

帯広圏都市計画地区計画の変更（音更町決定）

都市計画南宝来地区地区計画を次のように変更する。

名称	南宝来地区地区計画				
位置	音更町ひびき野西町1丁目及び2丁目並びにひびき野仲町1丁目及び2丁目並びにひびき野東町1丁目及び2丁目の全部並びに宝来西町南2丁目及び宝来東町南2丁目の各一部				
区域	計画図表示のとおり				
面積	約47.5ha				
地区計画の目標	<p>当地区は、帯広市中心部の北東約2.5km、音更町木野市街地の東約0.7kmに位置し、東は河岸段丘に、南は十勝川に、西は音更川に、北は既存市街地に接する平坦地であり、帯広圏都市計画事業音更町南宝来土地区画整理事業（組合施行）により整備された市街地である。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、今後予想される建築物等の用途の混在や敷地の細分化等による居住環境等の悪化を未然に防止し、緑豊かでう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	土地利用の方針	<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4地区に細区分する。</p> <ol style="list-style-type: none"> 沿道サービス地区 都市計画道路「宝来南通」に面する地区であり、沿道サービス施設を中心とした、幹線道路の沿道にふさわしい土地利用と良好な街区の形成を図る地区とする。 集合住宅地区 都市計画道路「宝来西通」及び「宝来東通」に面する地区であり、集合住宅を主とする合理的な土地利用を図る地区とする。 低層一般住宅A地区 閑静で落ち着いた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土地利用を図る地区とする。 低層一般住宅B地区 都市計画道路「南宝来通」及び「宝来中央通」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、小規模な店舗も立地できる地区とする。 			
	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"> 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。 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。 ゆとりとう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。 低層一般住宅A地区及び低層一般住宅B地区にあつては、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。 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、垣やさく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。 			
区域	計画図表示のとおり				
面積	約43.0ha				
建築物等に關する計画事項	地区の名称	沿道サービス地区	集合住宅地区	低層一般住宅A地区	低層一般住宅B地区
	地区の面積	約5.3ha	約4.7ha	約28.1ha	約4.9ha
	地区の用途地域	第一種住居地域	第二種中高層住居専用地域	第一種低層住居専用地域	第二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は建築してはならない。</p> <p>(1)自動車教習所 (2)畜舎（床面積の合計が15㎡以下のものを除く。）</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)公衆浴場 (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>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。） (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。） 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 イ. 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設 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つては、その出力の合計が0.75kW以下のものに限る。） (3)長屋と共同住宅からなる建築物、長屋又は共同住宅 (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。） (5)保育所</p>	<p>次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)公衆浴場</p>
	建築物の敷地面積の最低限度	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	都市計画道路「宝来南通」の道路境界線（隅切部分を除く。）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（道路境界	北側の敷地境界線（道路境界線にあつては、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。 (1)外壁等の中心線の長さの合計が3m以下であるもの (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		

地 区 整 備 計 画	建 築 物 等 に 関 する 事 項	<p>壁面の位置の制限</p> <p>線にあっては、隅切部分を除く。)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>	<p>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、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	<p>門の高さは1.5m以下とすること。</p> <p>塀は設置しないこと。ただし、さく及び生け垣は、この限りでない。なお、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、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。さくの基礎の高さは、40cm以内とすること。</p> <p>敷地の土留めの高さは、道路縁石の天端から40cm以内とすること。ただし、敷地の地盤面の高さ道路縁石の天端の高さとの差が1m以上ある場合は、この限りでない。</p>	
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。		

理由

計画書の様式並びに区域の整備・開発及び保全に関する方針並びに地区整備計画（建築物等の用途の制限及び壁面の位置の制限等）を一部変更すること、計画書中の文章及び字句を精査したこと等から、当該地区計画を変更する。