

3 議題

(1) 諮問事項

【議案 1】

小樽都市計画

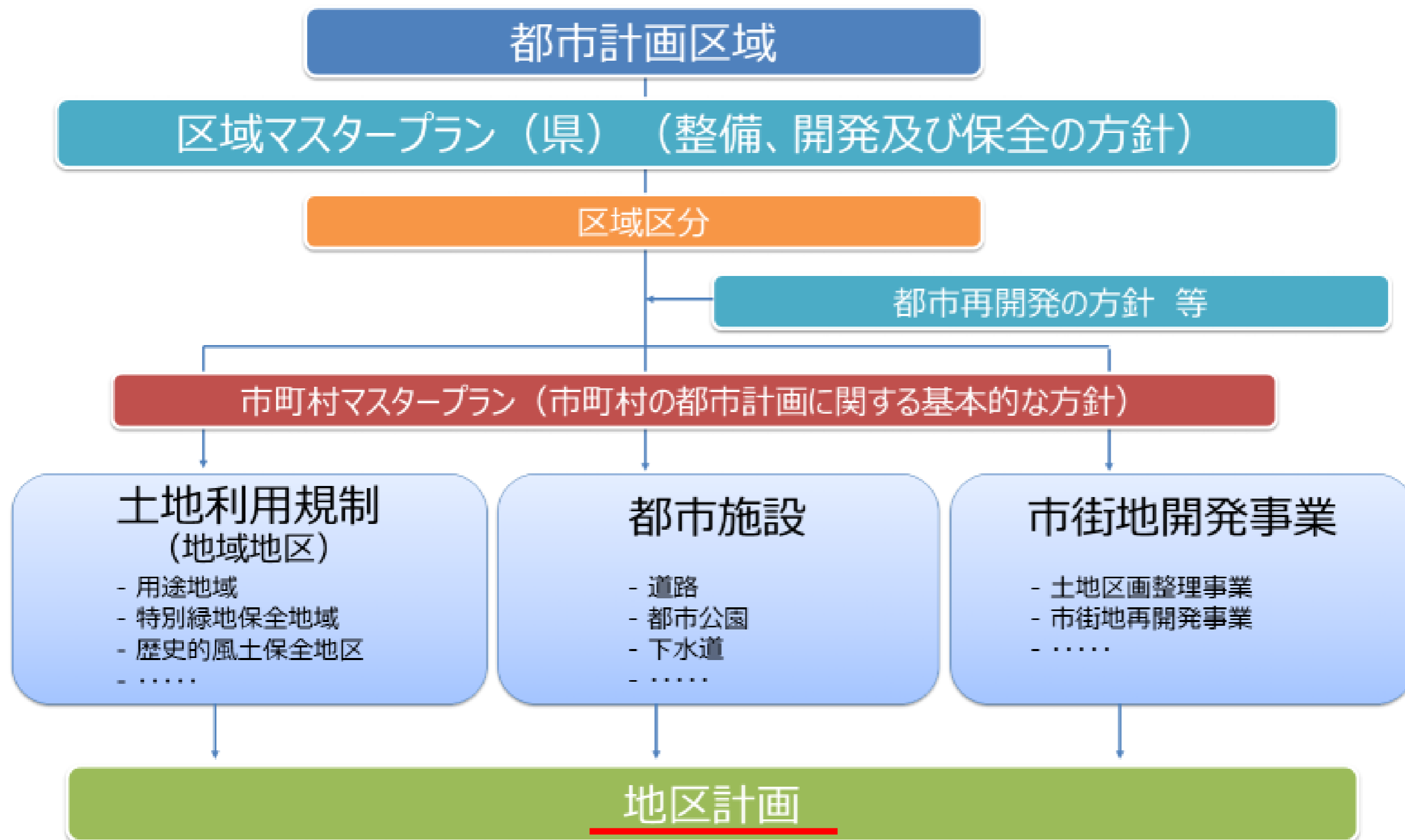
小樽築港駅周辺地区地区計画の変更

《小樽市決定》



地区計画制度について 【議案1】

■都市計画制度の体系における地区計画の位置づけ



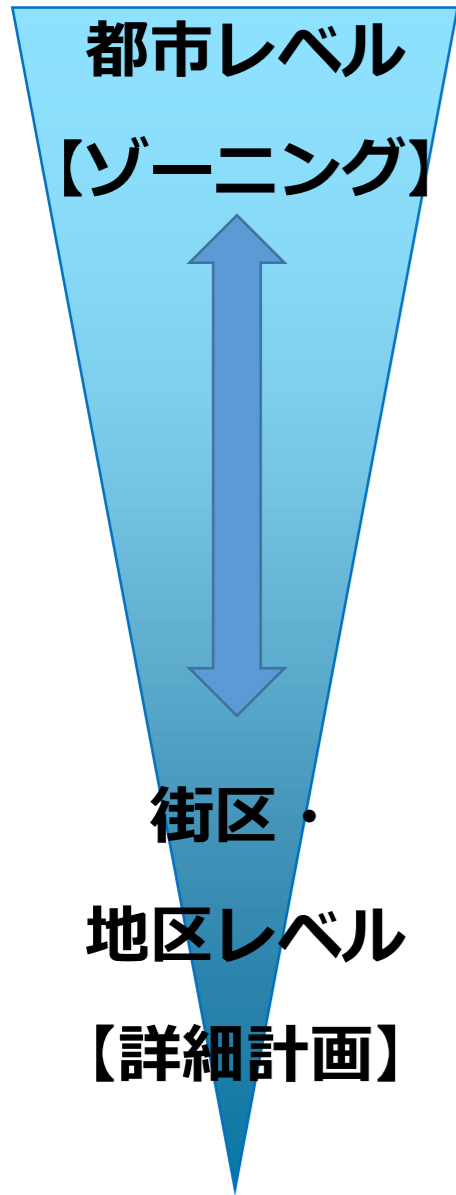


地区計画制度について

【議案1】

■都市計画制度（土地利用計画）の構成イメージ

土地利用計画の考え方（参考）



区域区分

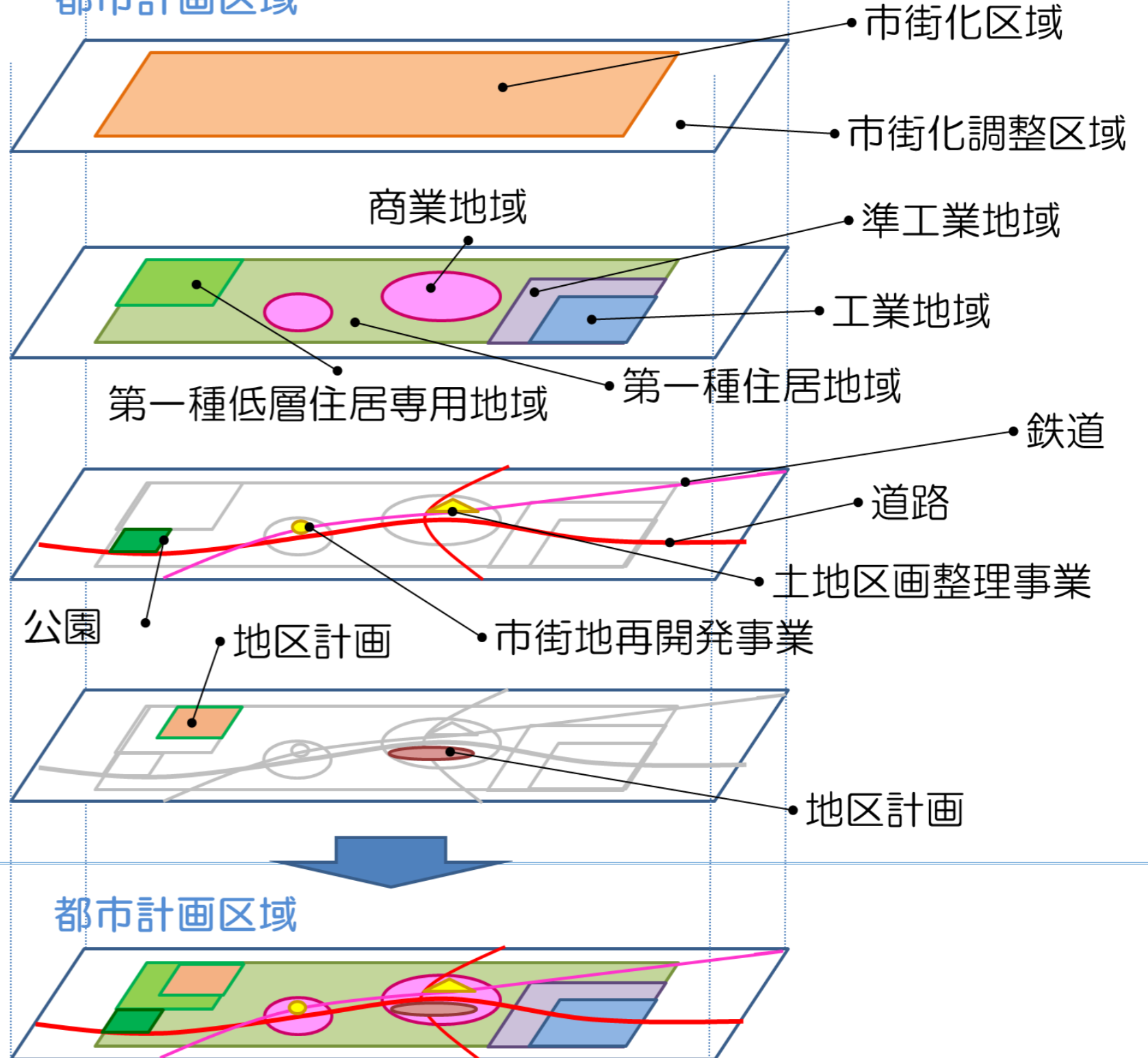
地域地区
【例：用途地域】

都市施設
市街地開発事業

地区計画

都市全体の
計画の見取り図

都市計画区域





地区計画制度について

【議案 1】

■地区計画とは

地区の特性に合わせたまちづくりを進めるため、**住民等の意見を反映**して、建築物の用途・形態等の制限、道路や公園の配置等に関する事項を『**地区のルール**』として定める都市計画

●地区計画の方針

地区をどのようなまちに育てるかの方向性を定めるもので、**地区計画の目標や地区の整備、開発及び保全の方針**などを定めます。

●地区整備計画

まちづくりの具体的な内容を定めるもので、地区計画の方針に従って、**建物の建て方のルール**などを定めます。

■目的・制定の背景

ミニ開発の防止、小公園や細街路の整備といった地区レベルの課題への対応や、地区を単位とした道路、公園等の施設と建築物との一体的、総合的な整備を図る目的で昭和55年に創設される。



地区計画制度について

【議案 1】

■地区計画で具体的に定められるもの

1. 地区施設

(生活道路、小公園、広場など)の配置

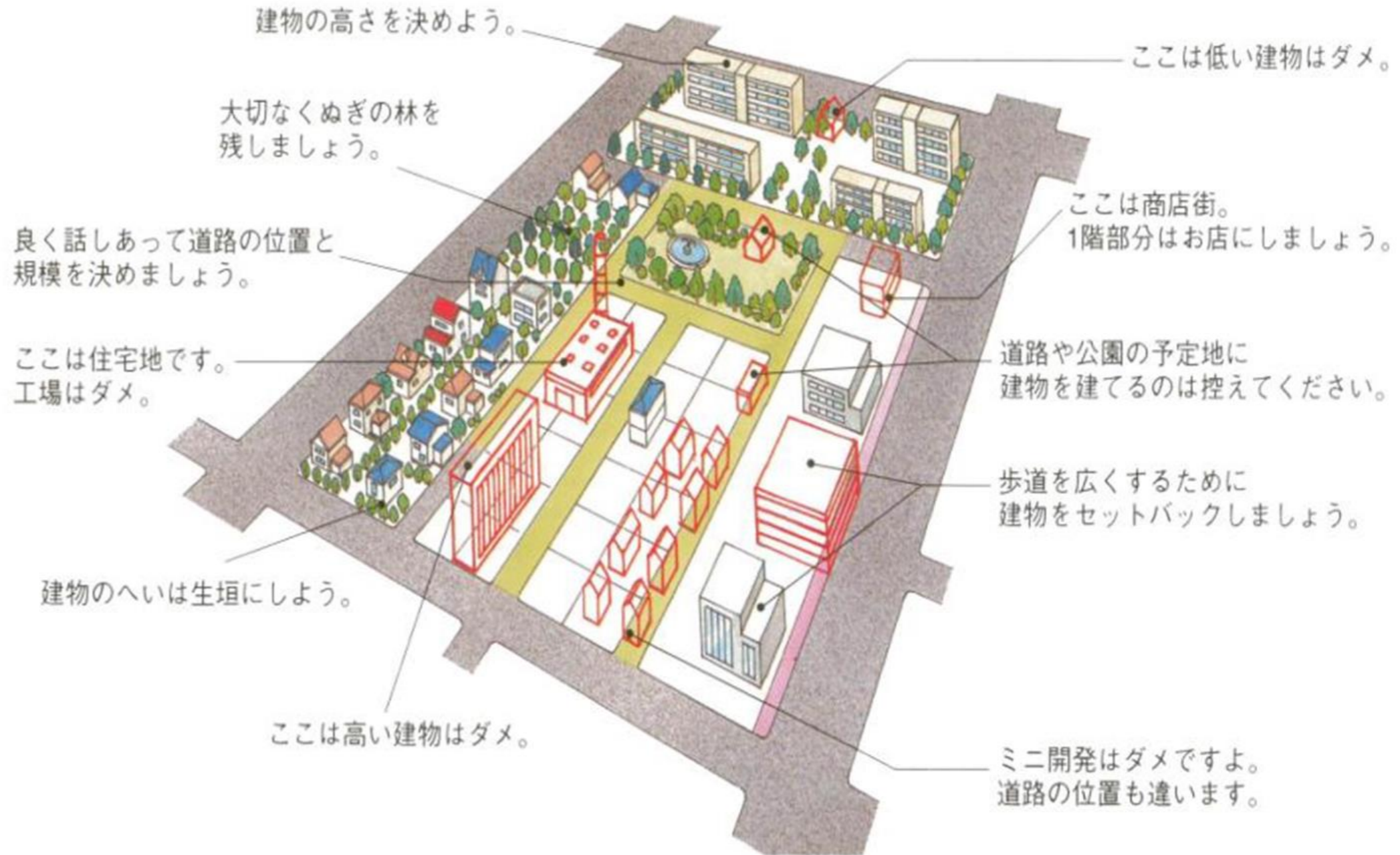
2. 建物の建て方・街並みのルール

(用途、容積率、建蔽率、最低敷地面積、最低建築面積、壁面の位置の制限、高さ、形態・意匠、緑化率など)

3. 保全すべき樹林地

4. 農地の開発規制

■地区計画のイメージ図



※用語説明

・ **地区施設**：主として街区内の居住者等の利用に供する、都市計画施設以外の道路、公園または緑地、広場その他の公開空地（地区計画区域内のもの）

・ **都市計画施設**：都市計画決定をした都市施設のこと

・ **都市施設**：都市計画法第11条に規定される道路・公園・市場など14種類（都市全体を見た比較的規模の大きいもの）

地区計画制度について 【議案1】

■地区計画の実効性を確保する仕組みについて

■1. 届出・勧告

- ・地区整備計画が定められた区域で、建築物等の建築を行う場合、**工事着手前に市町村に届出**なければならない。（都市計画法58条の2第1項）
- ・届出の内容が**適合しない場合は設計変更等の勧告**が行われる。

■2. 建築条例

- ・建築物等に関して特に重要なものは、市町村で「建築条例」を定めることで建築確認の対象となり、地区計画の内容に適合していないものは建てられないようにすることができる。

（小樽市地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例）

■3. 予定道路

予定道路を指定することで、その部分は道路としての取扱いを受け、建物を建てられないようにすることができる。

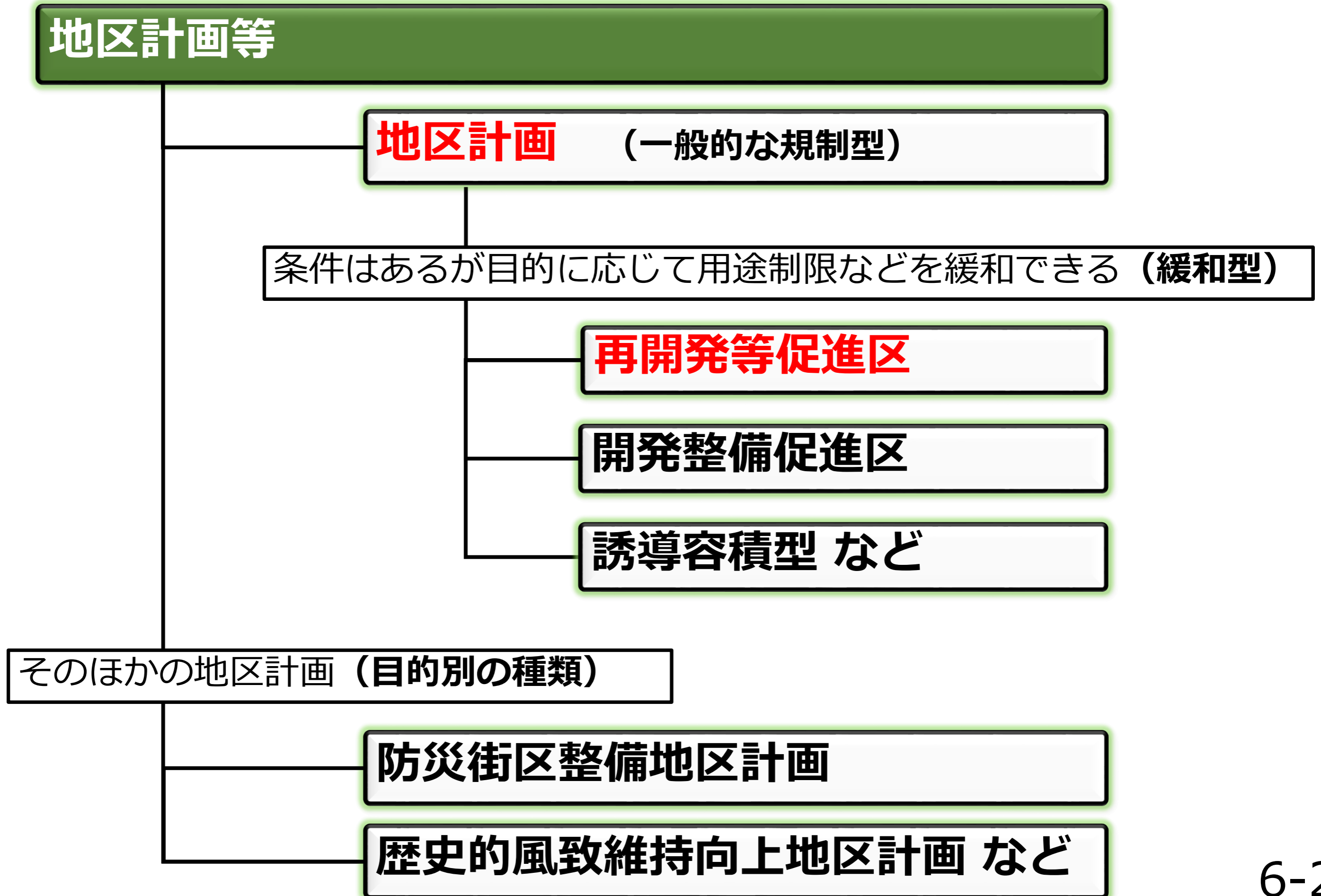
■他制度との連携

■開発行為に対する指導・規制

地区計画の内容が開発許可の基準に加えられる

■公共施設整備事業の導入など

【参考】 地区計画の種類



【参考】地区計画の種類

地区計画等（創設年）	目的・趣旨の概要【緩和内容の要旨】
①地区計画（S55） ※再開発地区計画(S62)と住宅地高度利用地区計画(H2)が統合	地域の特性に合わせて、建築物等に関する規制を用途地域より細かく規制し、無秩序な市街化を抑制 再開発等促進区（H14） 工場跡地等の低・未利用地の土地利用転換を円滑に推進するため、事業の熟度に応じて市街地のきめ細かな整備を段階的に進めることにより、都市の良好な資産の形成に資するプロジェクト等を誘導し、土地の高度利用と都市機能の増進を図る 【地区内の公共施設の整備と併せて、容積率制限、用途制限の緩和】 開発整備促進区（H18） 大規模な集客施設の立地が制限される地域の土地利用転換 【特定大規模建築物に係る用途制限の緩和】 誘導容積型（H4） 道路等の公共施設が未整備のため、土地の有効利用が十分に図られていない地区の対応 【公共施設整備後の目標容積率（最高限度を緩和）を適用し、土地の有効利用を誘導】 容積適正配分型（H4） 地区の特性に応じて、容積率規制を詳細化し、合理的な土地利用を図る 【用途地域で指定された容積率の範囲内で、区域内において容積率を配分する】 高度利用型（H14） 小規模建築物の建築を抑制するなど、土地の高度利用と都市機能の更新を図る 【道路に接して有効な空地を確保し、容積率制限緩和及び斜線制限の適用除外】 用途別容積型（H2） 都心周辺部等の住商併存地域における住宅の立地誘導を図るため、住宅を設けた場合に容積率制限の緩和を行う。 【指定容積率の最大1.5倍を限度に緩和】 街並み誘導型（H7） 壁面の位置の制限、建築物の高さの最高限度等を定め、統一的な街並みの誘導を図る 【前面道路幅員による容積率制限、斜線制限の緩和】 立体道路制度（H元年 ※H30改正） 道路の上空又は路面下において建築物等の建築又は建設を行うことを可能とするもの。 【道路内の建築制限を緩和】
②防災街区整備地区計画（H9）	火事、地震等の災害時における延焼防止、避難路確保のため必要な道路、建築物等を総合的に整備 【建築物等の構造に関する防火上必要な制限、開口率の最低限度、高さの最低限度など】
③歴史的風致維持向上地区計画（H20）	歴史的風致の維持及び向上を図ることによる良好な市街地の環境の形成が特に必要となる地域において、用途地域による制限にかかわらず、歴史的風致にふさわしい用途として歴史的な建造物を利活用する
④沿道地区計画（S55 ※H8改正）	道路交通騒音により生ずる障害の防止と適正かつ合理的な土地利用の促進を図る
⑤集落地区計画（S62）	営農条件と調和のとれた良好な居住環境の確保と適正な土地利用を図るため、公共施設、建築物の整備等に関する一体的かつ総合的な計画を定める

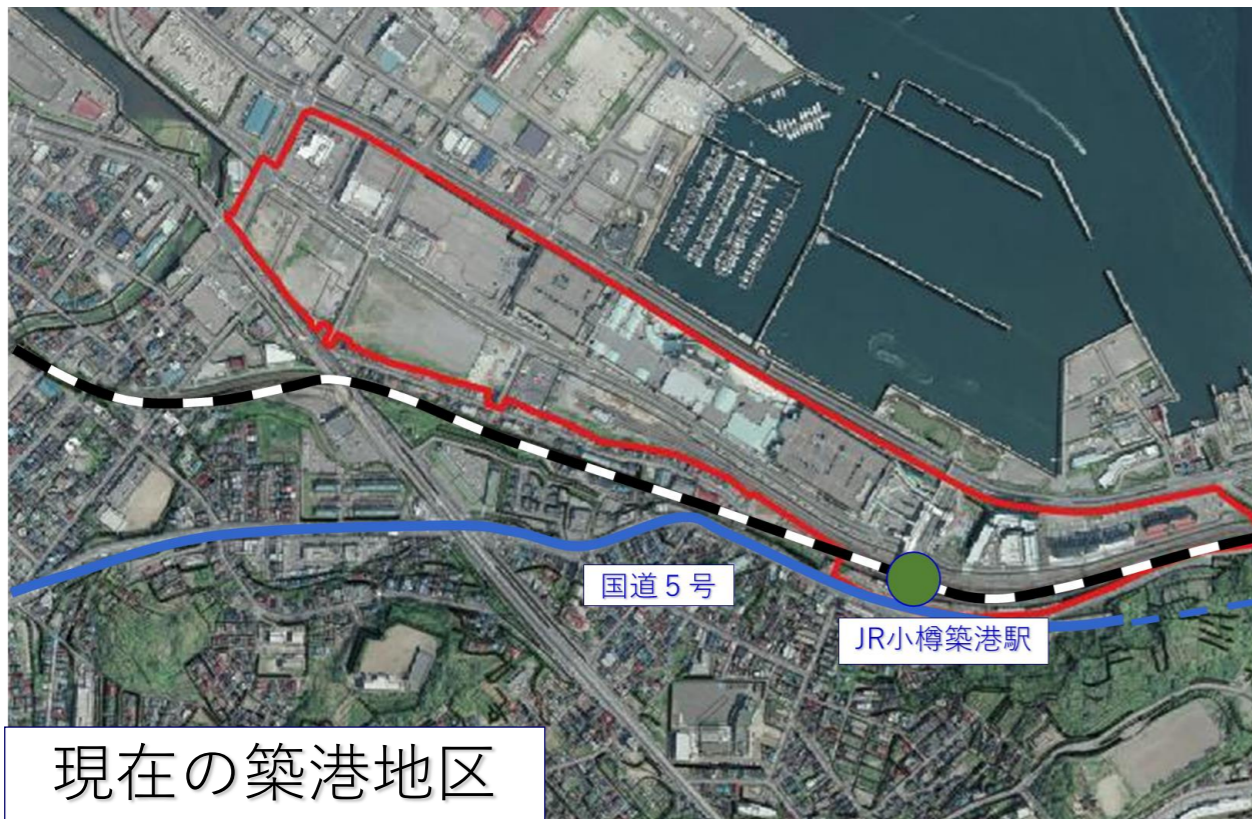
築港地区の再開発について

【議案 1】



昭和50年代の築港地区

S40~50年
産業構造が
変化



現在の築港地区

都市計画
により
土地利用
を誘導

- S55年 築港駅貨物ヤード機能廃止

未利用地活用に向けて調査・検討

- H5年 小樽築港駅周辺地区整備基本計画

21世紀に向け「新しい“おたる”」をつくる重要な拠点と位置づけ、地区の再開発を目指す。

商業業務、住宅地等への土地利用転換、
公共施設の整備を一体的に計画

- H6年

- **再開発地区計画（方針のみ）**

- 土地区画整理事業

- 都市計画道路

（勝内築港線、築港海岸通、マリノード）

- H8年 **地区整備計画**

（商業レクリエーション地区、中高層住宅地区、商業・業務地区）

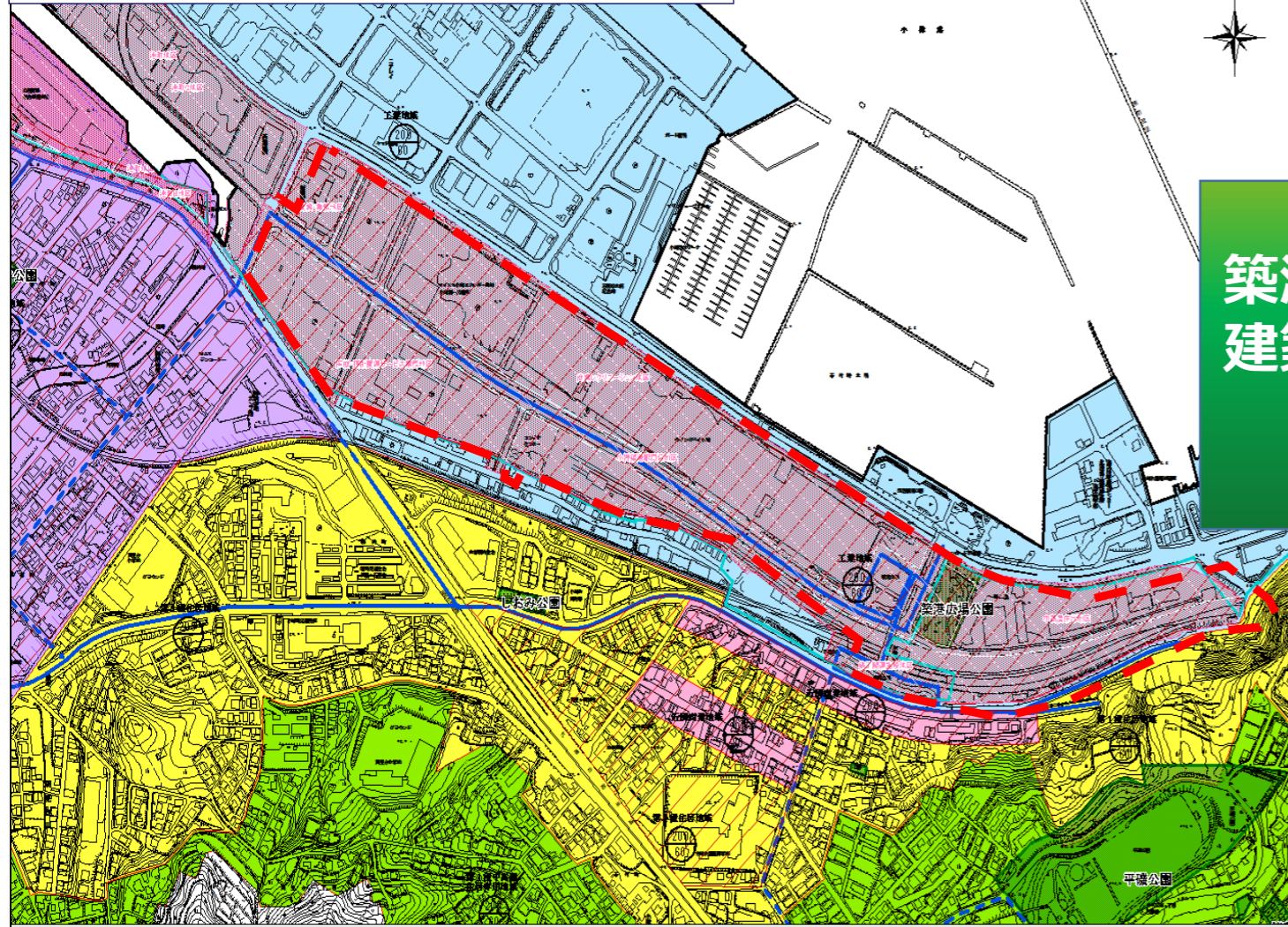
- H18年 **地区整備計画**

（医療・福祉関連サービス業務地区）

※出典：国土地理院空中写真（S51年撮影,H20年撮影を各加工）

【参考】築港地区の都市計画

築港地区周辺の都市計画図



築港地区の
建築物制限
参考

【凡例】

○：建築可能（地区計画の方針に不適合は届出制度にて別途判断）

×：建築不可

◎：地区計画に定められた土地利用の基本方針に適合し、かつ、区域における業務の利便の増進上やむを得ないと認め、※特定行政庁が許可した場合は、建築可能である用途。

※ 建築基準法48条のただし書き許可

※建築基準法・条例による建築可否

※建物用途は築港に関連するものを抜粋

		地区計画				
		① 商業 レクリエーション地区	② 商業・業務地区	③ 中高層住宅地区	④ 医療・福祉 業務地区	
用途地域内 及び 地区計画区域内の 建築物の用途制限						
工業地域						
専用住宅	○	×	×	×	×	
共同住宅	○	× ^{※1} → ○	×	○	○	
大学、高等専門学校、専修学校	×	× ^{※2} → ◎	×	×	×	
保育所、診療所、公衆浴場	○	○	○	×	○	
老人ホーム、身体障害者福祉ホーム	○	○	○	×	○	
病院	×	×	×	×	◎	
老人福祉センター、児童厚生施設	○	○	○	×	○	
物品販売業を営む店舗(当該面積1,000㎡を超えるもの)	○	○	○	×	×	
ホテル、旅館	×	◎	×	×	×	
ボーリング場、スケート場、水泳場	○	○	○	×	×	
勝馬投票券発売所、場外車券売場	○	○	○	×	×	
麻雀屋、パチンコ屋、射的場	○	○	○	×	×	
劇場、映画館、演芸場、観覧場	×	◎	×	×	×	
事務所(1,500㎡を超えるもの、3F以上)	○	○	○	×	○	
工場	50㎡以下	危険性のきわめ	○	○	×	○
	150㎡以下	危険性の少ない	○	○	○	○
	150㎡超	危険性のやや多	○	×	×	×
		危険性大、又は著しく環	○	×	×	×
火薬、石油類、 ガスなどの危険 物の貯蔵処理の 量		量が非常に少ない施設	○	○	×	○
		量が少ない施設	○	○	○	○
		量がやや多い施設	○	×	×	×
		量が多い施設	○	×	×	×

※1 サ高住に限る

※2 医療・福祉に係る教育機関など、変更後の方針に適合するもの

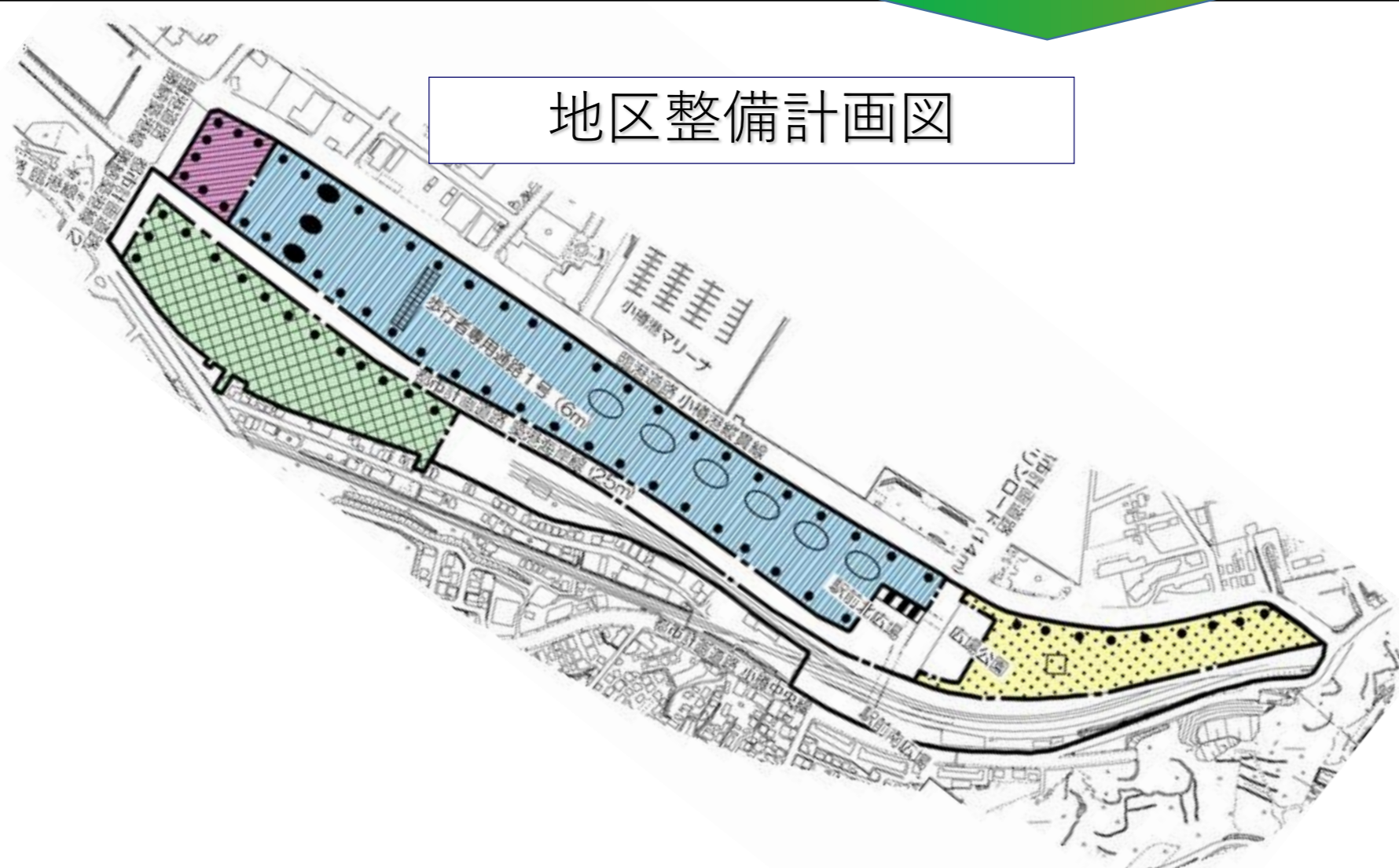
【参考】 公共施設等の整備を条件とした規制緩和について

築港地区の用途地域は工業地域であるため、建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度（容積率）は200%であるが、

地区整備計画により、容積率の最高限度を区域別に300%や400%に緩和

地区施設等の公共施設の整備が条件
特定行政庁の認定を受けることで可能となる

地区整備計画図



凡	例
	地区計画区域 再開発等促進区の区域
再開発地区整備計画の区域	
	地区の区分
	商業レクリエーション・医療・福祉関連複合地区
	商業・業務地区
	中高層住宅地区
	医療・福祉関連サービス業務地区
地区施設	
	歩行者専用通路1号(幅員6m)
	歩行者専用通路2号(幅員4m)
	広場
主要な公共施設(1号施設)	
	地区内幹線道路
	公開空地(1F)
	公開空地(2F)



■都市計画提案制度とは

※1 都市計画法第21条の2

- 平成14年における都市計画法の改正及び都市再生特別措置法の制定で創設
- **住民等の自主的なまちづくりの推進**や、都市再生緊急整備地域内において、民間等による都市再生の推進を図る
- 土地所有者、まちづくりNPO法人等あるいは民間事業者等が、※1 一定の条件を満たした場合、**都市計画の提案をすることができる制度**



提案制度について 【議案 1】

■提案者の資格

- 土地の所有者、借地権者、まちづくりNPO法人など

■提案要件

- 0.5ha以上の一体的な一団の土地であること
- 土地所有者等の2/3以上の同意
- 都市計画法第13条その他の法令の規定に基づく都市計画に関する基準に適合し、「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」等その他のマスタープランなどに即したものであること

■提案制度の流れ・経過

■「都市計画案の作成」補足説明

●**都市計画の案**を作成するときは、

※2 **公聴会の開催等で住民意見を反映**させる

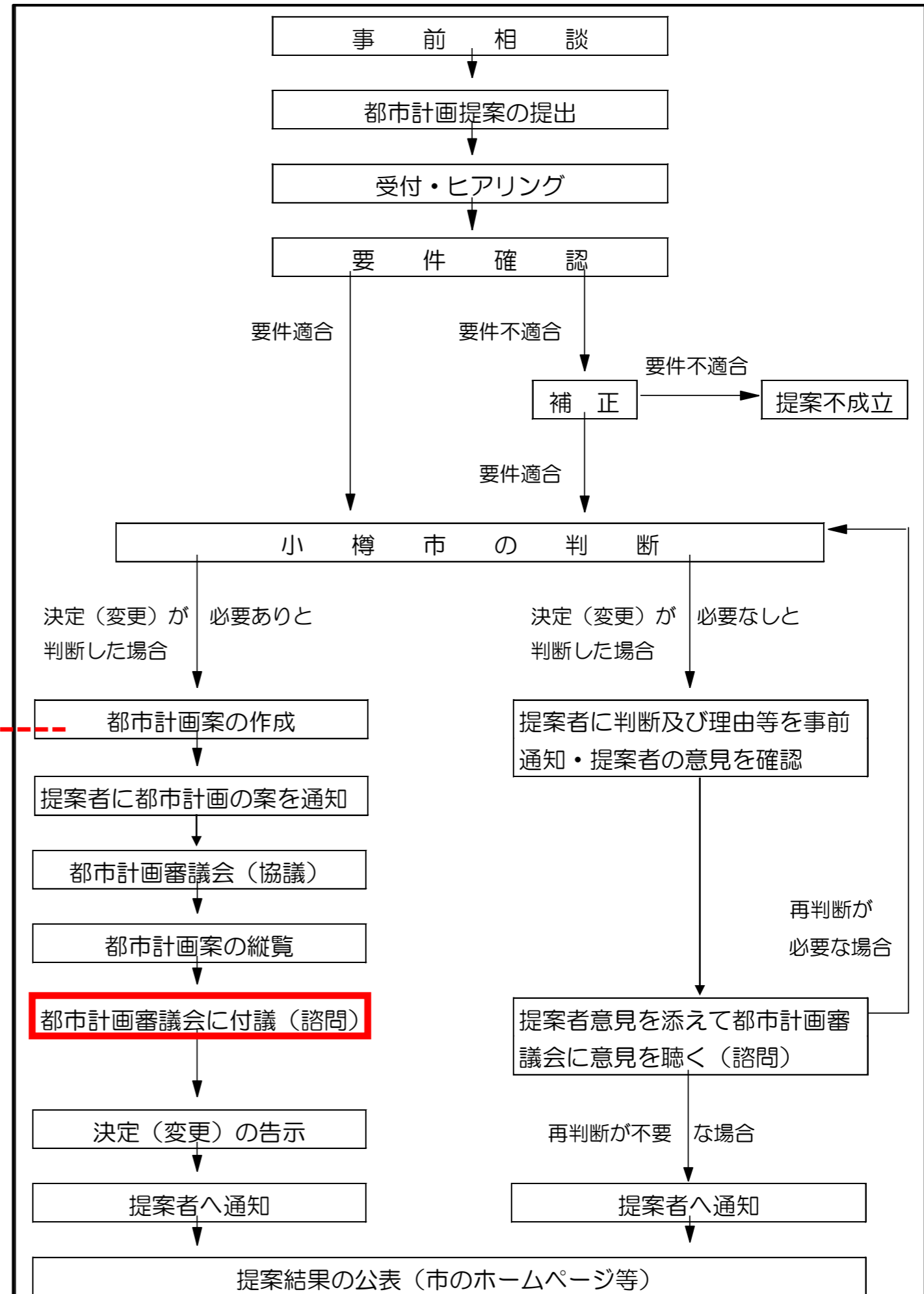
(R3.3.29 住民説明会開催)

●**地区計画等の案**は、

土地の所有者・利害関係を有する者の意見を求めて作成

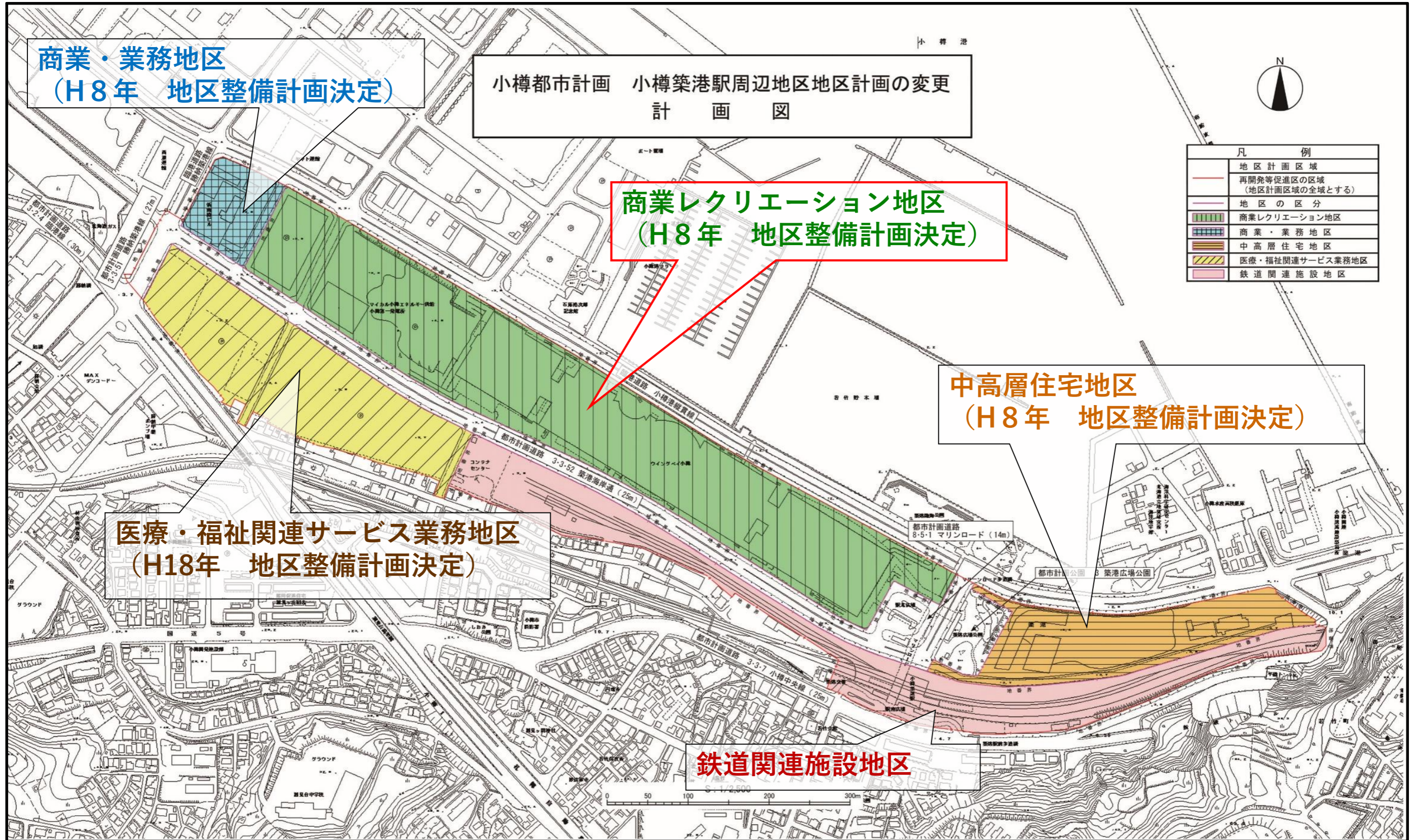
(R4.4.5~4.20 原案の縦覧)

(R4.7.5-7.19 案の縦覧)



小樽築港駅周辺地区について 【議案1】

■地区計画図（現況）





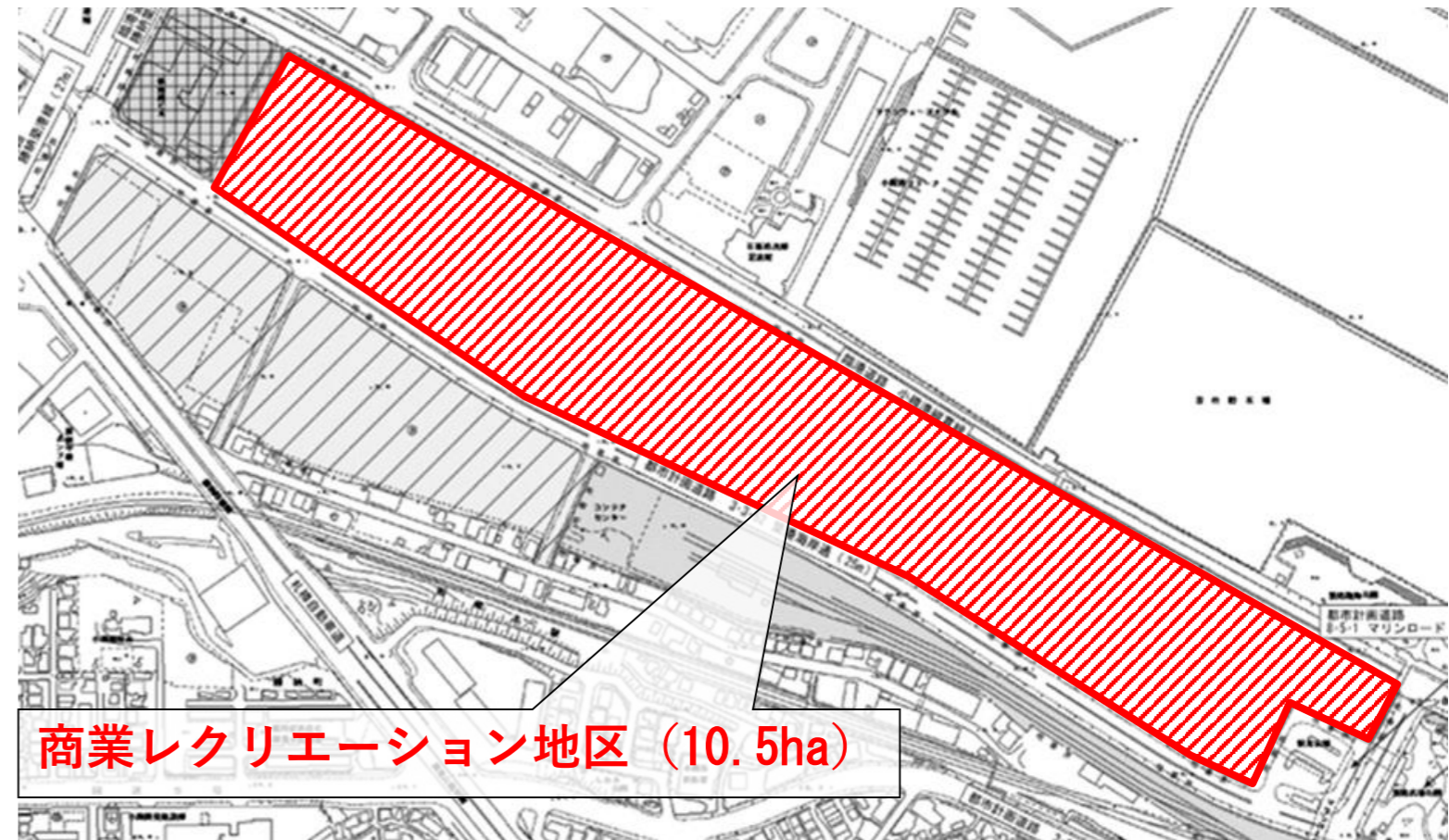
■提案内容

地区計画の「商業レクリエーション地区」において、

現在の地区計画では建築できない

**「医療、福祉、介護系の
教育機関及び共同住宅」**

**を建設可能とする一部変更を
提案する。**





■提案理由

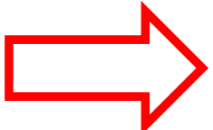

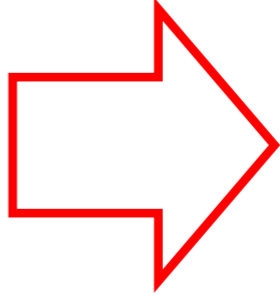
地区計画の「商業レクリエーション地区」に存する大型複合商業施設は、今日の厳しい商業環境や商品需要の落ち込みの中で商業床の利用が大幅に減少しており、地区の中核施設の運営が大変厳しく、新しい業態利用を模索しながら街の再創造を図っている現状にあります。

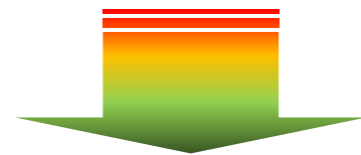
このような中、提案者は、地区内の「医療・福祉関連サービス業務地区」に存する、社会福祉法人恩賜財団済生会支部北海道済生会（医療・保健・福祉を運営）との間で、大型複合商業施設内の関係企業が連携して相互のノウハウや資源を活用し、健康的で安心な暮らしを守るまちづくりを進めるため「ウェルネスタウン」構想に関する協定を結び、双方がまちの再創造を推進することにしました。

こうした動きの中で、提案者としては、医療・福祉介護系に関わる教育機関及び共同住宅の建設を進めると共に、健康な高齢者が、健康で文化、教養にあふれた豊かな暮らしができる環境を整備し、移住高齢者や医療、福祉、介護系事業従事者の居住を意識した共同住宅の提供も考えながら「ウェルネスタウン」にふさわしい土地利用を行うため地区計画の変更を提案するものです。



■提案要件について確認

提案者の資格	土地所有者  『適合』
提案の規模	10.5ha  『適合』 (0.5ha以上)
同意状況	土地所有者等の同意 同意対象面積の同意  『適合』 (各2/3以上)



『都市計画マスタープラン等の本市のまちづくの方針との整合性』を踏まえ、提案内容について検討を行い、都市計画変更の必要性について判断する。



小樽市都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針 (区域マス)

■用途転換、用途純化又は用途の複合化に関する方針

JR小樽築港駅周辺地区については、社会情勢の変化への対応等の必要に応じ、港湾との十分な調整を図った上で、都市計画制度を活用し、地区計画等により形成された良好な市街地環境を保全しつつ、周辺の港湾環境や背後地の住環境に配慮した適切な用途転換又は用途の複合化を検討する。



「商業レクリエーション地区」は、商業、娯楽及び宿泊機能を中心とした土地利用を進めてきたが、人口減少や少子高齢化など社会情勢の変化により、複合商業施設における商業利用の減少が見られる。

提案内容は、このような社会情勢の変化に対応するため、隣接する地区と連携し、相互の資源を活用して、まちの再創造を推進しようとするものである。

区域マスの方針に即している



本市の判断 【議案1】

都市計画マスタープラン

(JR小樽築港駅周辺地区)

■土地利用の基本方針 【観光・レクリエーション交流ゾーン】

親水空間と調和した交流・生活サービス機能などが充実し魅力ある空間の維持・創出を基本とする。

■地域づくりの方針 【南小樽地域】

地区計画区域内の土地利用転換が一定程度進んだ段階で、良好な市街地環境の保全に配慮しながら、その土地利用にふさわしい地域地区や地区計画等の見直しを検討します。

提案内容は、商業施設の関係企業と医療・福祉等が連携し、既存の土地利用を複合利用して地区の活性化を図るものであり、交流・生活サービス機能の充実などに寄与するものと考えます。

都市マスの方針に即している



本市の判断

【議案 1】

小樽市総合計画

自然と人が紡ぐ笑顔あふれるまち 小樽
～あらたなる100年の歴史へ～

■将来都市像実現のための最重要課題

人口減少・少子高齢化

■将来人口への適応

高齢化に対応する、健康で生涯活躍できる環境づくりや地域の支え合いの仕組みづくりなど、住み慣れた地域で暮らし続けられる環境整備に努める。

■まちづくりのテーマ（市民福祉）

市民一人ひとりが、年齢や性別、障がいの有無に関係なく、互いの人権を尊重しながら、生涯にわたり住み慣れた地域で安心して暮らすことができるよう、**高齢者の生きがいづくりや支援体制の構築**、障がい者の地域生活支援体制の充実、市民の健康づくりや食の安全の確保、良質で安全な医療環境の整備など、乳幼児から高齢者までライフステージに応じた施策の推進により、**誰もがいきいきと健やかに暮らすことのできるまち**を目指します。

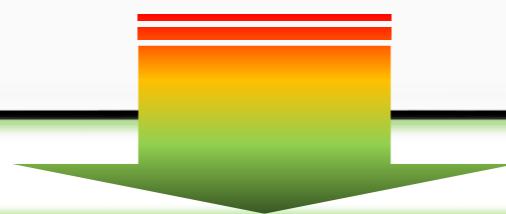
提案内容は、**健康な高齢者が健康で文化、教養にあふれた豊かな暮らしができる環境を整備することを目的**としている。

総合計画の方針に即している

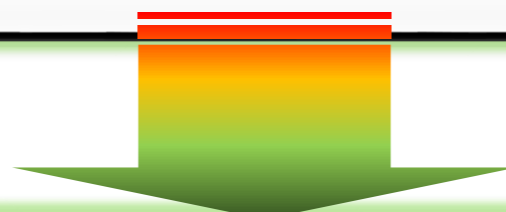
本市の判断 【議案1】

■ 提案内容の検討結果

提案内容は、**商業施設の活用を中心としながら、医療・福祉等の機能と連携した複合的な土地利用**を行うことで**地域の活性化を図る**ものである。



上位計画である区域マスや都市マスなどの、**本市が目指すまちづくりの方針や方向性に即している。**



都市計画の変更が必要と判断



■ 変更前（現在） ■

1 地区計画の方針

区域の整備、開発及び保全に関する方針
《土地利用の方針》

1 「商業レクリエーション地区」は、広域からの集客に対応した商業、娯楽及び宿泊機能を中心としながら、併せて小樽の港湾商工都市としての歴史・文化・情報の発信の場として整備を図り、臨海部に位置することから、小樽港マリーナとの一体性を持たせた小樽らしい親水空間の創出を図る。

■ 変更後 ■

1 地区計画の方針

区域の整備、開発及び保全に関する方針
《土地利用の方針》

1 「商業レクリエーション地区」は、広域からの集客に対応した商業、娯楽及び宿泊機能を中心としながら、併せて小樽の港湾商工都市としての歴史・文化・情報の発信の場として整備を図り、高齢社会に対応した医療・福祉などの教育・居住機能を誘導し、隣接地区と連携した交流・生活サービス機能などが充実した複合的な土地利用により、にぎわいと活力のある市街地の形成を図る。また、臨海部に位置することから、小樽港マリーナとの一体性を持たせた小樽らしい親水空間の創出を図る。





都市計画の変更案について

【議案 1】

■ 変更前（現在） ■

2 地区整備計画

区分	名称	商業レクリエーション地区
	面積	10.5ha

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) 住宅
- (2) 共同住宅
- (3) 建築基準法別表第 2 (ぬ) 項に掲げる建築物

■ 変更後 ■

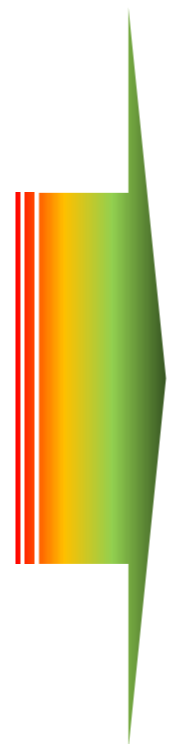
2 地区整備計画

区分	名称	商業レクリエーション地区
	面積	10.5ha

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) 住宅
- (2) 共同住宅 （高齢者の居住の安定確保に関する法律（平成十三年法律第二十六号）第 5 条第 1 項に規定するサービス付き高齢者向け住宅を除く。）
- (3) 建築基準法別表第 2 (ぬ) 項に掲げる建築物



■ 住民説明会開催等の実施状況 ■

(1) 都市計画の変更案に関する説明会の開催

- ・ 日時：令和4年3月29日（火） 18:00～
- ・ 会場：小樽市築港11番5号 ウイングベイ小樽5番街3F 市民劇場ヲタル座
- ・ 出席者数：17名
- ・ 変更案に対する意見等：特になし

(2) 原案の縦覧（都市計画法第16条第2項に基づく市条例による縦覧）

- ・ 縦覧内容：小樽市都市計画 小樽築港駅周辺地区地区計画の変更（小樽市決定）
- ・ 縦覧期間：令和4年4月7日から令和4年4月20日まで
- ・ 縦覧場所：小樽市建設部 都市計画課
- ・ 縦覧者：縦覧者総数6名
- ・ 意見書の有無：意見書受理件数2件

(3) 案の縦覧（都市計画法第17条に基づく法定縦覧）

- ・ 縦覧内容：小樽市都市計画 小樽築港駅周辺地区地区計画の変更（小樽市決定）
- ・ 縦覧期間：令和4年7月5日から令和4年7月19日まで
- ・ 縦覧場所：小樽市建設部 都市計画課
- ・ 縦覧者総数0名
- ・ 意見書の有無：意見書受理件数0件

今後のスケジュール

