



(1) 諮問事項

小樽都市計画 地区計画の変更(小樽市決定) (新光町地区地区計画)

- ① 都市計画制度の概要……………PP1
- ② 新光町地区の概要……………PP4
- ③ 地区計画の変更案について……………PP8
- ④ 今後のスケジュール……………PP13



① 都市計画制度の概要

■ 都市計画とは

都市の健全な発展と秩序ある整備を図るための用途地域・地区計画などの土地利用や、道路・公園などの都市施設の整備及び市街地開発事業に関する計画（都市計画法第4条）

土地利用計画の考え方（参考）

都市レベル
【ゾーニング】

市街化を図る区域、または抑制する区域を決める

区域区分

住居・商業・工業等の建物用途を誘導する区域を決める

地域地区
【例：用途地域】

道路や公園、下水道、ごみ焼却場の位置を決める

都市施設
市街地開発事業

街区・
地区レベル
【詳細計画】

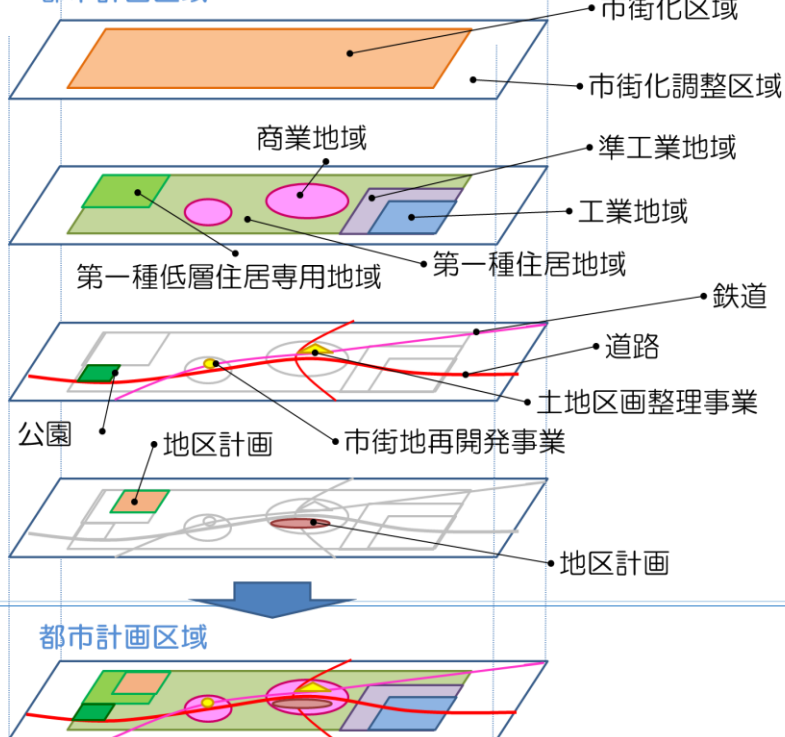
地区の特性に合わせて建物用途や道路の位置などを細かく決める

地区計画

都市全体の
計画の見取り図

都市計画のイメージ図

都市計画区域



①都市計画制度の概要（地区計画とは）

■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、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

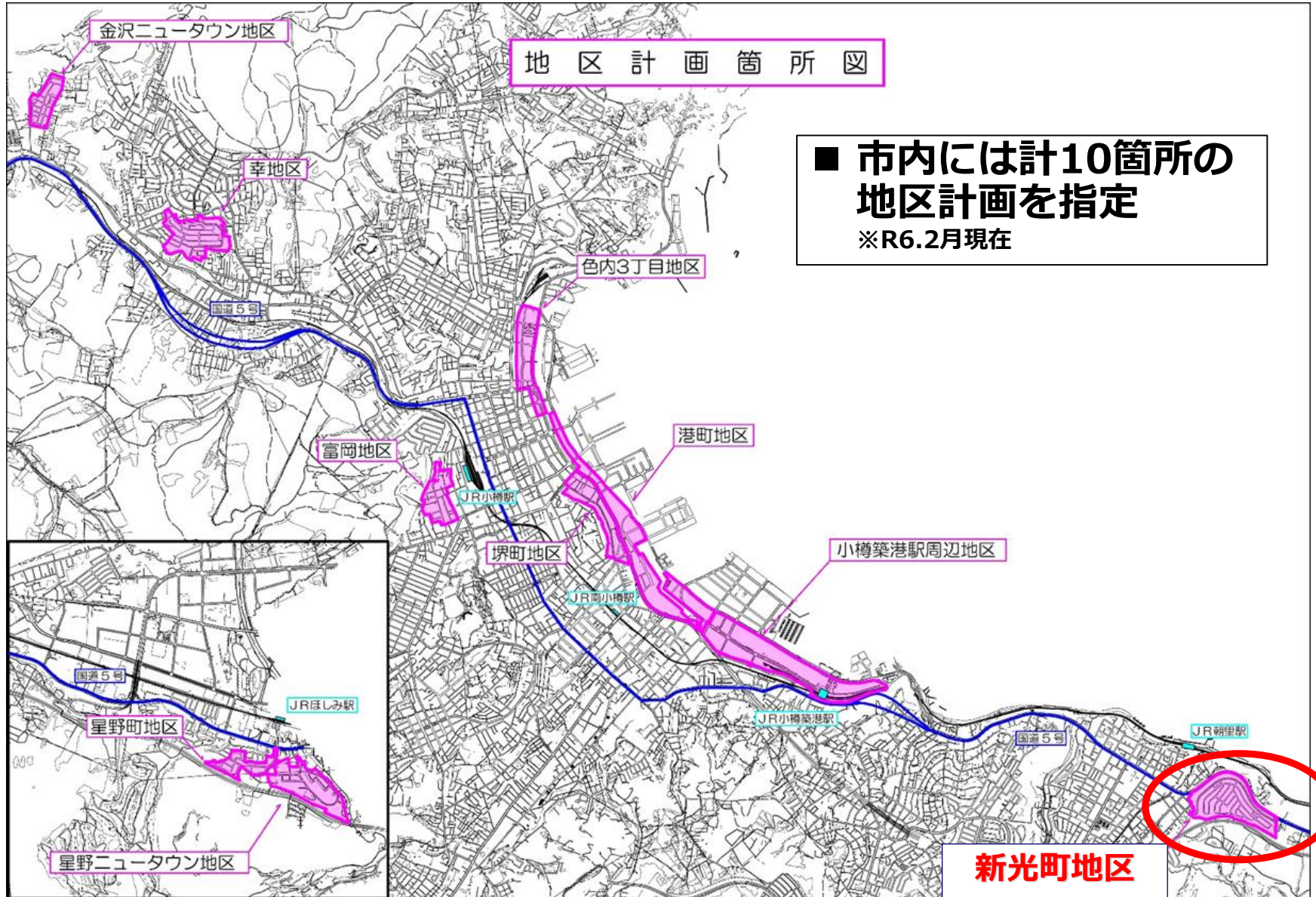
まちづくりの具体的な内容を定めるもので、地区計画の方針に従って、建物の建て方のルールなどを定めます。

■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。



(参考) 市内地区計画の箇所図





②新光町地区の概要（土地利用経過）

新光町地区の土地利用経過

■ S45年

- ・市街化調整区域となる
(都市計画法改正による区域区分の決定)

■ H4年

- ・一般保留地区に位置づけられる
(第3回 区域区分の定期見直し)

※市街化調整区域内で宅地開発等の計画がある地区は保留地区に位置づけることで、具体的な開発の見通しが明らかになった時点で市街化区域に編入を行っていく地区

■ H8年

- ・市街化区域編入
- ・用途地域の指定（第一種住居地域）
- ・**新光町地区地区計画の決定**

■ H9～H14年

- ・民間の宅地開発事業による造成工事で、小樽ベイビュータウンが完成

1974年頃（S49）航空写真 国土地理院撮影



宅地開発事業計画を踏まえて地区計画決定

2000年頃（H12）航空写真 小樽市撮影





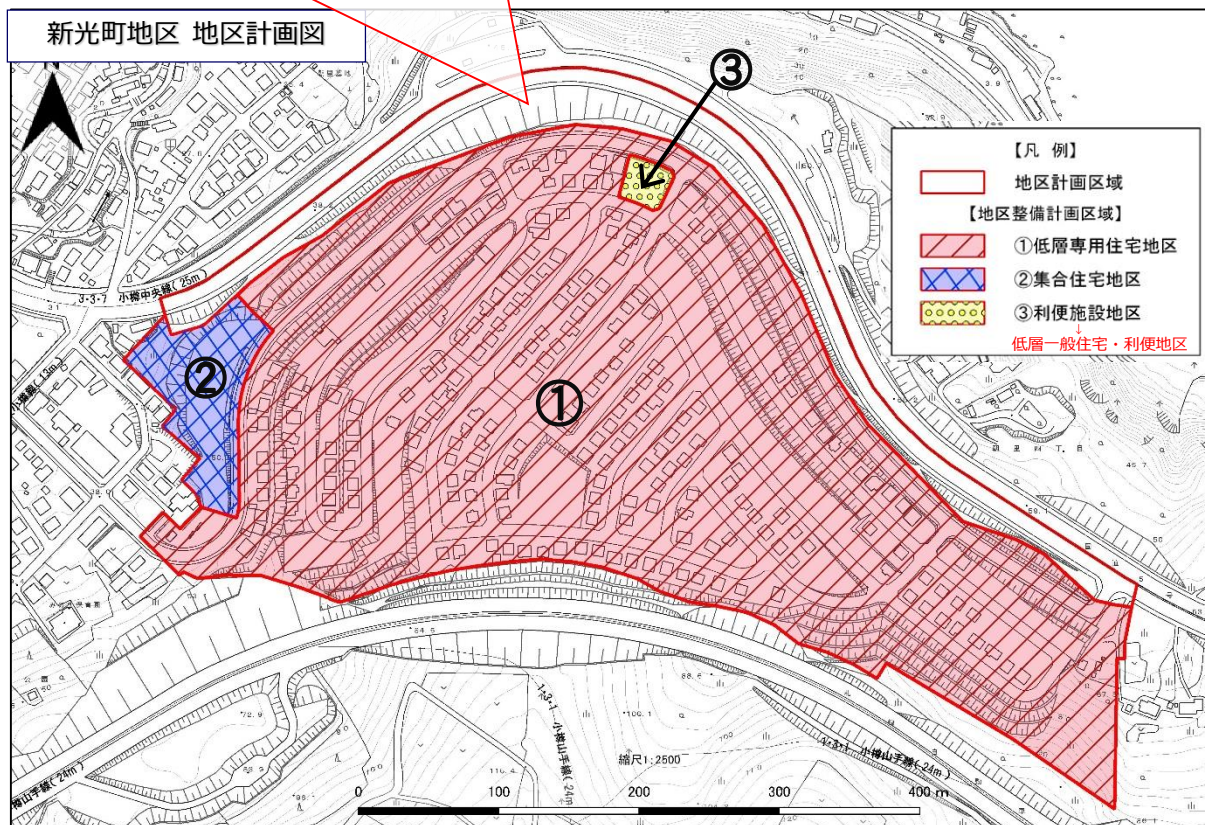
②新光町地区の概要 (建築物の用途制限 抜粋)

用途地域内 及び 地区計画区域内の 建築物の用途制限	第一種住居地域	地区計画		
		①	②	③
専用住宅	○	○	×	×○
共同住宅	○	▲	○	×▲
物品販売業を営む店舗	○	×	×	○
事務所	○	×	×	×
ホテル、旅館	▲	×	×	×
ポーリング場、スケート場、水泳場	▲	×	×	×
カラオケボックス等	×	×	×	×
麻雀屋、パチンコ屋、射的場	×	×	×	×
幼稚園、小学校、中学校、高等学校	○	×	×	×
保育所、幼保連携型認定保育こども園	○	×	○	×
診療所	○	×	○	×
公衆浴場	○	×	×	×
老人ホーム、児童厚生施設	○	×	×	×
畜舎	▲	×	×	×
工場	50m以下 危険性のきわめて少ないもの	▲	×	×
	150m以下 危険性の少ないもの	×	×	×
	150m超 危険性のやや多いもの	×	×	×
	危険性大、又は著しく環境を悪化させるもの	×	×	×
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	×	×	×

(本表は、概要を示すものですべての制限について記載したものではありません)

■ 用途地域は第一種住居地域

■ 地区計画を指定して建築可能用途を①~③の細区分別に規制することにより、地区計画で定めたまちづくりの目標実現に向けて土地利用を誘導



【凡例】

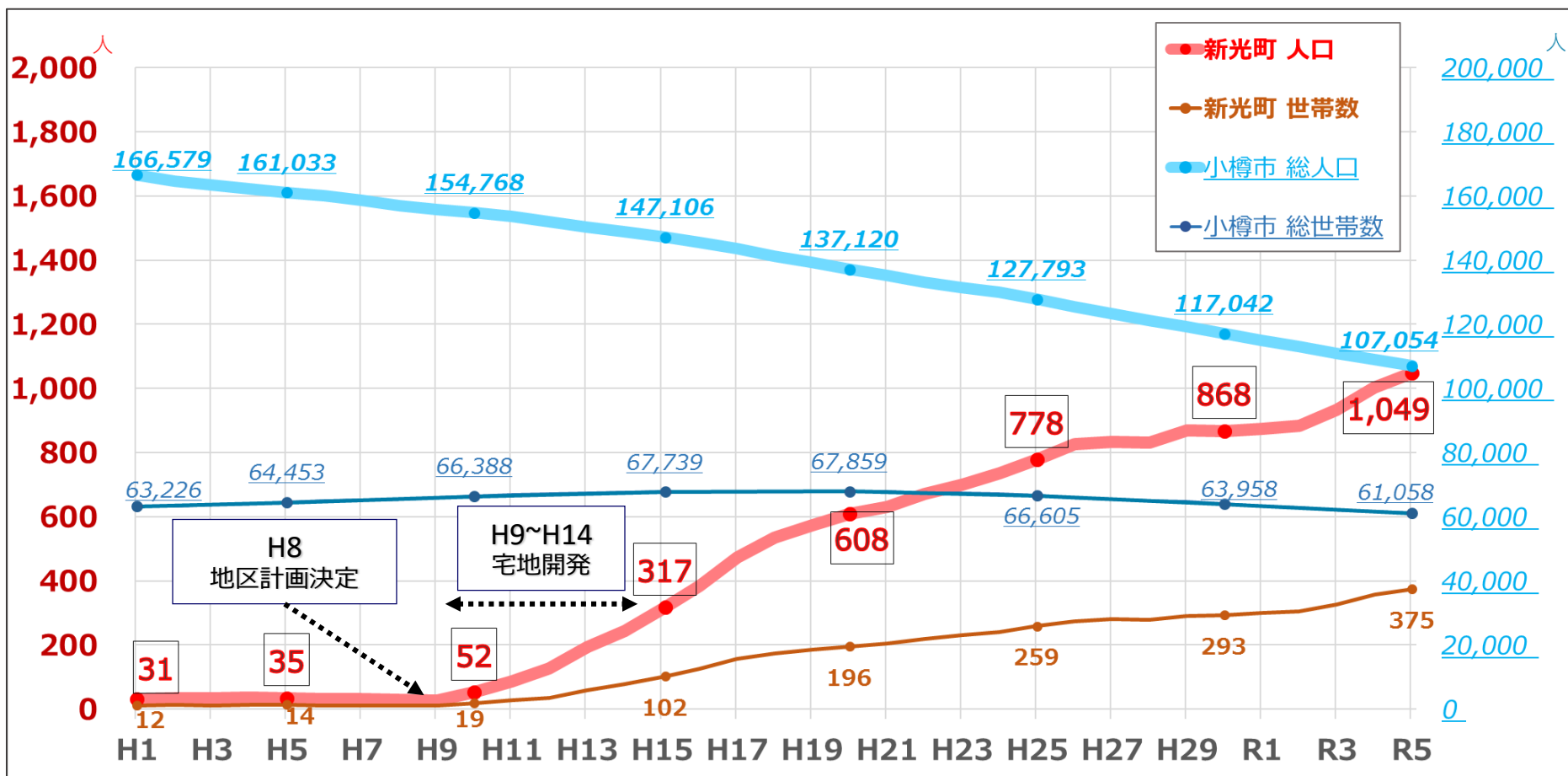
○建築可、×建築不可、▲建築可 (床面積の上限や地区計画の用途制限などの要件有り)

※赤表記は今回の変更案

②新光町地区の概要（過年度の人口参考）

H15年から現在までの※新光町の人口推移は約3.3倍（317→1049人）の増であり、市全体では約0.73倍（147,106→107,054人）している中、人口増加が続いている地区です。

■人口・世帯数の推移（H元年～R5.9月末 住民基本台帳）



※町丁単位の集計であるため、地区計画区域外の住民も含まれています

②新光町地区の概要（周辺の日用品販売店舗参考）



地区計画区域周辺の日用品販売施設 参考図



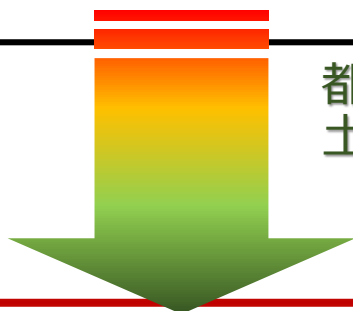
2020年（R2）航空写真 国土地理院撮影



③地区計画の変更案について

■都市計画の変更理由について

- 日用品販売店舗等の立地を誘導する『**利便施設地区**』は、宅地開発完了から20年以上、一度も土地利用がなされていない長期未利用地となっている
- 近隣の商業施設や宅配サービス等の充実に伴い、地区内住民の利便性が向上し、当該地区に日用品の販売を主とする専用店舗のニーズが低下
- 新光町地区は、近年、住宅建築の増加が見られ、本市の定住人口対策に寄与する地区となっており、さらなる土地利用の促進が期待される



都市計画マスタープランで目指すまちづくりや土地利用の実現には…

- **低・未利用地の積極的な活用の誘導**
- **人口減少や社会経済情勢の変化に対応**

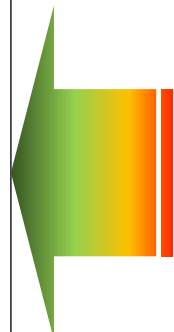
未利用が続く『**利便施設地区**』については、周辺の住環境等を保全しながら社会経済情勢の変化やニーズに対応した適切な土地利用の誘導を図るため、**現在、建築可能な用途に加えて『低層専用住宅地区』において建築可能な『専用住宅』や『共同住宅（二世帯住宅）』も建築可能となるよう建築制限を見直す**ことにより有効活用を促進し、地域の活性化を図る



③地区計画の変更案について（地区計画の方針）

■地区計画の方針新旧対照表（抜粋）

■ 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》	
3	<u>低層一般住宅・利便地区</u> <u>低層住宅のほか、地区住民の利便性の確保が図られるよう、周辺の住環境に配慮した生活利便施設等が立地できる地区とする。</u>



■ 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》	
3	<u>利便施設地区</u> <u>周辺住宅地区の利便性の確保が図られるよう、日用品の販売を主たる目的とする専用店舗等が立地できる地区とする。</u>

■変更内容の要旨

「利便施設地区」の土地利用の方針を、「低層住宅と生活利便施設等が立地ができる地区」に変更し、これに併せて地区名称を変更

※具体的な建物用途の規制については、次ページ以降の「地区整備計画」で定める



③地区計画の変更案について（地区整備計画①）

■地区整備計画の変更内容の要旨

利便施設地区については、

- ・『低層専用住宅地区』で建築できる「専用住宅」の建物用途を追加
- ・「兼用住宅」で建築可能な建物用途の増加

■建築可能な建築物の用途 新旧参考

建築可能な建築物の用途		新	旧
		低層一般住宅 ・利便地区	利便施設地区
専用住宅	一戸建ての専用住宅や二世帯住宅	○	×
兼用住宅 (店舗兼住宅)	物品販売業を営む店舗や飲食店（風俗営業法に係るものを除く）	○	×
	日用品の販売を主たる目的とする店舗、食堂、喫茶店	○	○
	理髪店、美容院、クリーニング取次店、質屋、貸衣裳屋、貸本屋 その他これらに類するサービス業を営む店舗	○	○
	自家販売のために食品製造業を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋 その他これらに類するもの	○	×
	学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設	○	×
店舗等	物品販売業を営む店舗や飲食店（風俗営業法に係るものを除く）	○	○
巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する公益上必要な建築物		○	▲ ※許可手続き必要



③ 地区計画の変更案について（地区整備計画②）

■ 地区整備計画 新旧対照表（抜粋）

■ 変更後 ■		
2 地区整備計画		
区分	名称	<u>低層一般住宅・利便地区</u>
	面積	0.1ha
建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度		
<u>10分の8</u> ※容積率		
建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度		
<u>10分の5</u> ※建蔽率		
建築物の敷地面積の最低限度		
<u>200</u> 平方メートル		

■ 変更前 ■		
2 地区整備計画		
区分	名称	<u>利便施設地区</u>
	面積	0.1ha
建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度		
※用途地域の制限のみ（10分の20）		
建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度		
※用途地域の制限のみ（10分の6）		
建築物の敷地面積の最低限度		
<u>300</u> 平方メートル		

■ 変更内容の要旨

専用住宅が建築可能となったことにより、低層住宅地として居住環境の保全を図るため、「建蔽率」「容積率」の最高限度の設定や、「建築物の敷地面積の最低限度」を設定する。 ※低層専用住宅地区と同基準に設定



③地区計画の変更案について

■その他、所要の修正内容について

・集合住宅地区 建築物の用途の制限

(旧) 託児所 ⇒ (新) 保育所、幼保連携型認定こども園

託児所は現在の法令等では定義がないことや、建築基準法の改正により幼保連携型認定こども園が保育所と同様に全ての用途地域で建築可能となったことから字句を修正

・各地区の面積修正

地積測量図の更新や、近年はGIS（地理情報システム）などを利用し、簡単に高い精度で求積できることから、測量精度の向上による面積の修正を行ったものであり、各区域の境界が変わるものではありません。

④ 今後のスケジュール

都市計画変更の
スケジュール参考

