

## 都市計画区域の拡大について

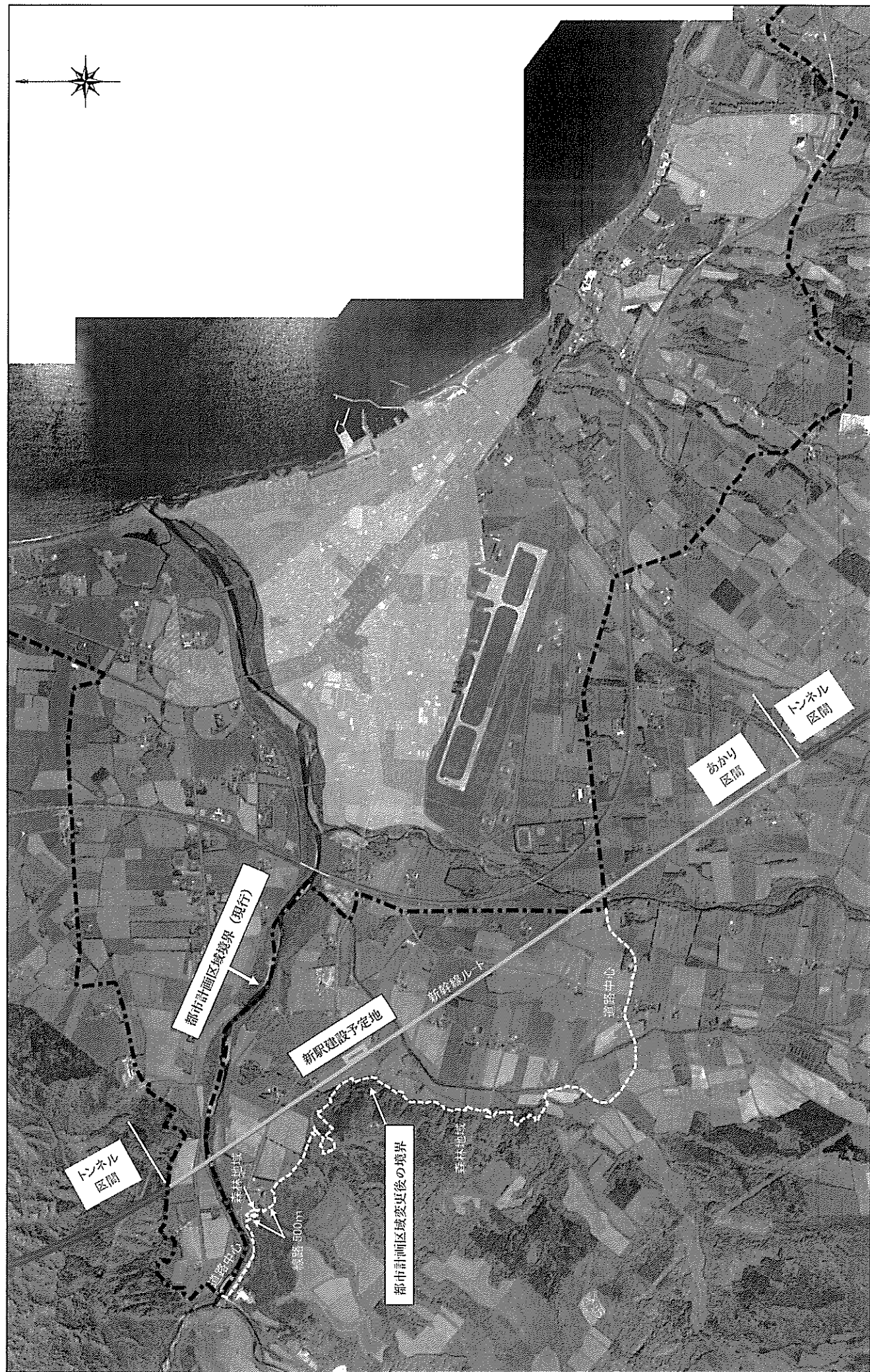
### ◎都市計画区域の拡大の目的

- ・新幹線新駅周辺整備基本計画のコンセプトは牧歌的な景観の中にある新幹線駅。
- ・現状の課題として、新駅周辺における乱開発の可能性に対し農地以外の土地に対する規制がない。

新幹線新駅周辺整備のコンセプトに沿った景観を守るため、農振農用地と都市計画法（白地+特定用途制限地域）の2重の規制により建物の制限や乱開発を防ぐことを目的とする。

1. 都市計画区域の変更について（別紙1）
2. 特定用途制限地域について（別紙2）
3. 景観地区の設定について（別紙3）
4. 今後のスケジュールについて（別紙4）

八雲町都市計画区域の変更について



建築物の用途制限の概要(案)

(別紙2)

建築物の用途制限		用「町案」八雲特 途定	備 考
<div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="border: 1px solid black; width: 20px; height: 10px; margin-right: 5px;"></div> <span style="font-size: small;">建てられる用途</span> </div> <div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="background-color: #cccccc; width: 20px; height: 10px; margin-right: 5px;"></div> <span style="font-size: small;">建てられない用途</span> </div> <p style="font-size: x-small;">①、②、③、④、▲ 面積、階数等の制限あり</p>			
住宅		○	
共同住宅、寄宿舍、下宿		○	寄宿舍のみ可
兼用住宅で、非住宅部分が50㎡以下かつ建築物の延べ面積の2分の1未満のもの		○	非住宅部分の用途制限あり
店舗等	店舗等の床面積が、150㎡以下のもの	①	①日用品販売等の店舗・飲食店 ②地域農産物の販売等の店舗等 等で2階以下
	店舗等の床面積が、150㎡を超え、500㎡以下のもの	②	
	店舗等の床面積が、500㎡を超え、1,500㎡以下のもの	※1	
	店舗等の床面積が、1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの	※1	
	店舗等の床面積が、3,000㎡を超えるもの		
事務所等	事務所等の床面積が、500㎡以下のもの	※1	
	事務所等の床面積が、500㎡を超えるもの		
ホテル、旅館		※1	
遊戯・風俗施設	カラオケボックス等		
	ぱちんこ屋、馬券・車券発売所等		
	劇場、映画館		
	風俗施設		
公共施設・病院・学校等	幼稚園、小学校、中学校、高等学校		
	大学、高等専門学校、専修学校等	※1	
	図書館等		学校に併設される図書館は除く
	巡査派出所、一定規模以下の郵便局等	○	
	神社、寺院、教会等	○	
	病院		
	公衆浴場、診療所、保育所等	※1	公衆浴場のみ可
	老人ホーム、福祉ホーム等		
	老人福祉センター、児童厚生施設等		
	自動車教習所		
工場・倉庫等	単独自動車車庫(附属車庫を除く)		
	建築物附属自動車車庫	○	当該敷地内にある建築物(自動車車庫を除く)の延べ面積以下かつ下記の条件を満たすもの 600㎡以下かつ2階以下
	倉庫業倉庫	※2	農業の用に資する倉庫に限る
	畜舎(15㎡以下のもの)	○	
	畜舎(15㎡以上のもの)	○	農業の用に資する畜舎に限る
	パン屋、菓子屋自転車店等で作業場の床面積が50㎡以下	○	2階以下かつ原動機の出力が0.75kw以下
	危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場	※2	
	自動車修理工場		
火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量			

※1 地域資源の活用又は農村環境形成に寄与し、かつ、危険性及び環境を悪化させるおそれが非常に少ないものとして、あらかじめ町長が都市計画審議会の同意を得て許可したもの

※2 農産物の生産、集荷、処理又は貯蔵に供するもの(政令で定めるもの(著しい騒音を発生するもの等)を除く。)、農業の生産資材の貯蔵に供するもので環境を悪化させるおそれが非常に少ないものとして、あらかじめ町長が都市計画審議会の同意を得て許可したもの

## ■新八雲（仮称）駅周辺景観地区の指定方針案

項目		設定方針・考え方	備考
名称		新八雲（仮称）駅周辺景観地区	—
良好な景観形成の方針		・新駅周辺の景観形成と周辺に広がる酪農風景の保全・育成に配慮した景観を形成する。	—
地区の区分※		新八雲（仮称）駅周辺景観地区（案）	—
面積		約 470ha	
建築物・工作物の形態意匠の制限	外観の形態	・建築物自体のバランスだけでなく、周辺の建築物の形態との調和、酪農風景及び、周辺の山並みや建築物のつくるスカイラインに配慮。	必須事項
	外観の素材	・酪農風景との調和に配慮。	
	色彩	・耐久性・維持管理の観点についても記載。 ・屋根色及び壁面色に関して、色相・明度・彩度を設定。 ・周辺環境との調和に配慮したものとし、背景となる山並みの色彩（背景色）との関係にも配慮する。（色相・明度・彩度については、他事例をもとに、確認）	
建築物・工作物の高さの最高限度	・新幹線駅・線路からの眺望に考慮し、最高制限については、10m（実質2階以下）とする。※ ・具体の高さの算定については、建築物が周囲の地面と接する位置の平均の高さにおける水平面を基準とする。	選択事項	
壁面の位置の制限及び工作物設置の制限	・酪農風景ならでは開けた農村景観を確保するために、建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路及び町道境界線までの距離を設定。（距離については、事例をもとに設定） ・建築物に附属する工作等は、植栽による修景を行い、周囲から見えないよう配慮する。	選択事項	

## ※対象地域における規制区分

駅前広場から半径 500m は農業用施設も含めて 10m 以下の高さ規制とし、駅前広場から半径 500m 以上は 10m 以下の高さ規制から農業用施設を外すことについて検討。

# 都市計画区域変更 全体スケジュール及びR1～R2詳細スケジュール (別紙4)

事業	2018 (H30)	2019 (R1)	2020 (R2)	2021 (R3)	2022 (R4)	2023 (R5)	備考
都市計画区域の変更				(R3.3)			
特定用途制限地域設定							
景観地区設定							
八雲町都市計画マスタープラン策定						(R5.3)	
北海道区域マスタープラン策定時見直し							

年度	検討項目	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月
2019 R1	都市計画区域の変更		変更区域を決定				案案を確定						関係機関協議 国交省上下協議
	特定用途制限地域設定			方針を決定					案案を確定				住民説明会
	景観地区設定												
	北海道区域マスタープラン策定時見直し								案案協議		北海道都市計画課下協議		関係機関協議 国交省上下協議
	北海道協議 (随時)												
町都市計画審議会									○				

年度	検討項目	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月
2020 R2	都市計画区域の変更			国交省下協議	案の申し出			道都計審	国交省事前協議		町意見聴取	道都計審 国交大臣協議	変更告示
	特定用途制限地域設定			議会報告				条例案の 確定		条例制定	都市計画の図 書の写しの送付		
	景観地区設定												
	北海道区域マスタープラン策定時見直し		北海道都計審幹事会意見照会	国交省下協議	案の申し出	パブリック		道都計審	国交省事前協議		町意見聴取	道都計審 国交大臣協議	変更告示
	北海道協議				北海道同意協議				北海道同意協議				
町都市計画審議会				○				○					