

士別都市計画特定用途制限地域の指定について

令和元（2019）年8月

士別市

士別市では、少子高齢化による人口の減少やそれに伴う地域コミュニティ機能の低下、行財政の健全運営、農林業や商工業の振興、想定を超える自然災害への対応など、取り組むべき課題が山積しており、こうした課題等に対応するため、平成30年3月に士別市の最上位計画である『士別市まちづくり総合計画』を策定し、「適正な土地利用の向上」を図るため、用途地域の指定のない区域に特定用途制限地域の指定をかけることとしています。

同時に『士別市都市計画マスタープラン』の見直しと『士別市立地適正化計画』を定め、従来の都市構造から都市機能を集約し、公共交通との連携を図る「コンパクトシティ・プラスネットワーク」を基本とした都市機能の転換（コンパクトなまちづくり）を目指しています。

① 士別市総合計画（平成30年3月）

第3章 都市計画・交通

◆ 施策の基本方向（抜粋）

市街地規模の的確な将来予測を行い、都市計画区域内で用途地域の指定のない区域における無秩序な市街地拡大の抑制を図る特定用途制限地域を指定するとともに、地域特性を發揮するための特別用途区域の活用に向けて検討を行います。さらに、用途地域の見直しを含め、将来の人口規模に見合った利便性の高い市街地の形成に向け、居住を誘導する地域の検討を行うなど、良好な居住環境の実現に努めます。

◆ 施策

2. 適正な土地利用の向上

(1) 「士別市都市計画マスタープラン」の見直し

市街地の無秩序な拡大を抑制するため、用途地域の指定のない区域に特定用途制限地域の指定を行うとともに、適正な土地利用の促進のため、用途地域の見直しについて検討を進めます。



③士別都市計画区域の整備、開発及び保全の方針

都市づくりの基本理念

人口の減少や少子高齢化の進行、市街地の空洞化など環境の変化に対応すべく、中心市街地などの拠点形成、拠点を中心とした交通網の形成、周辺の豊かな自然と市街地を結ぶ水と緑のネットワークの形成など、都市機能の適正な配置と集積を図り、市街地の規模を適正に保つコンパクトなまちづくりを進め、子供からお年寄りまで、市民にとって生活しやすい利便性と快適性のある、周辺の豊かな自然環境と共生できるまちづくりを目指す。

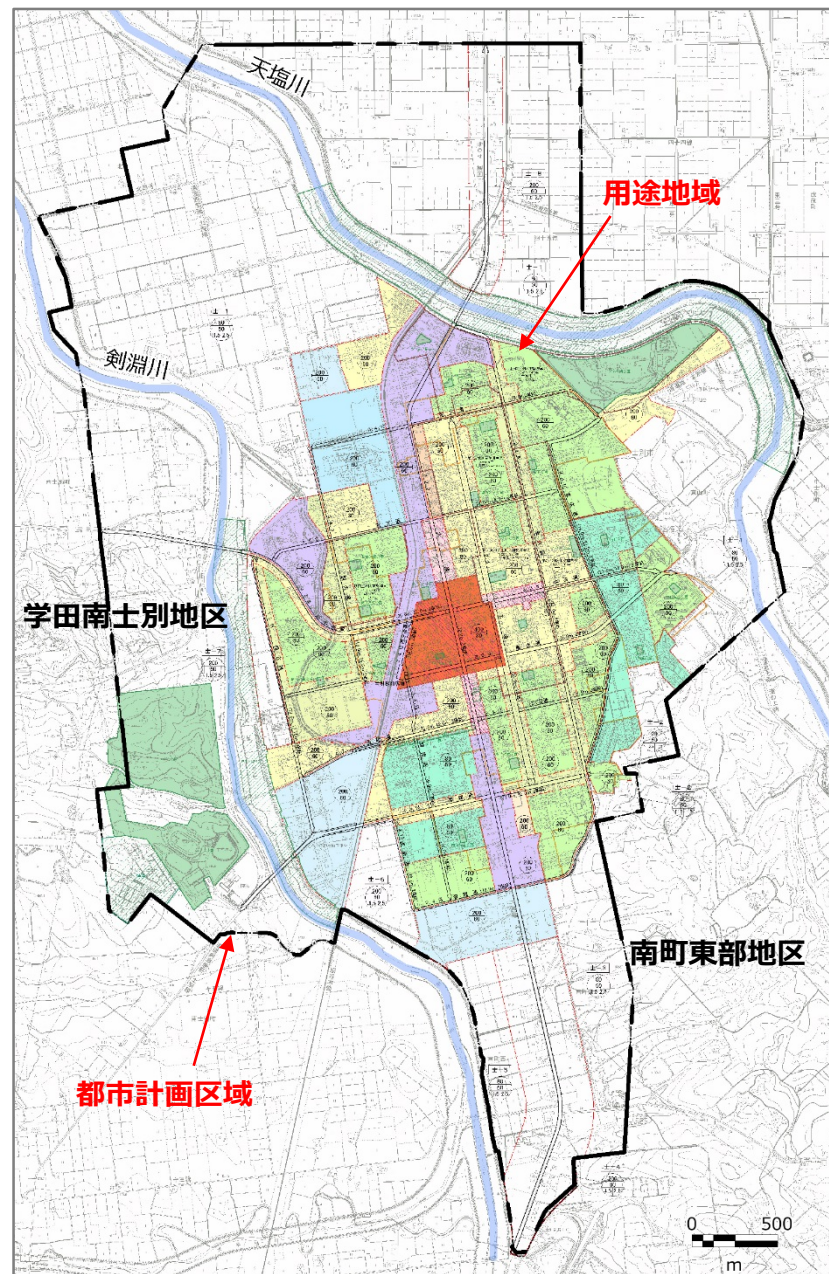
土地利用の方針

⑤ 自然環境形成の観点から必要な保全に関する方針

- ・自然林や樹林地など、豊かな自然環境を有する山林原野、丘陵台地、河川敷地等については、今後とも良好な自然環境の保全を図る。
- ・自然環境を整備保全し、市街化を抑制すべき地区としては、南町東部地区、学田南士別地区とする。
- ・また学田地区における森林は、ふどう公園に隣接していることもあり、今後もレクリエーション活用を図りつつ、良好な森林環境を保全する。

⑥ 計画的な都市的土地利用の実現に関する方針

- ・市街地周辺の用途白地地域における市街化の傾向が顕著になってきていることから、市街地内における適切な土地利用と未利用地の活用を促進し、用途白地地域における集客施設や周辺環境に影響を与える施設等の立地を制限するため、特定用途制限地域の指定などにより、市街地周辺における土地利用の整序を図る。



① 特定用途制限地域の範囲・内容

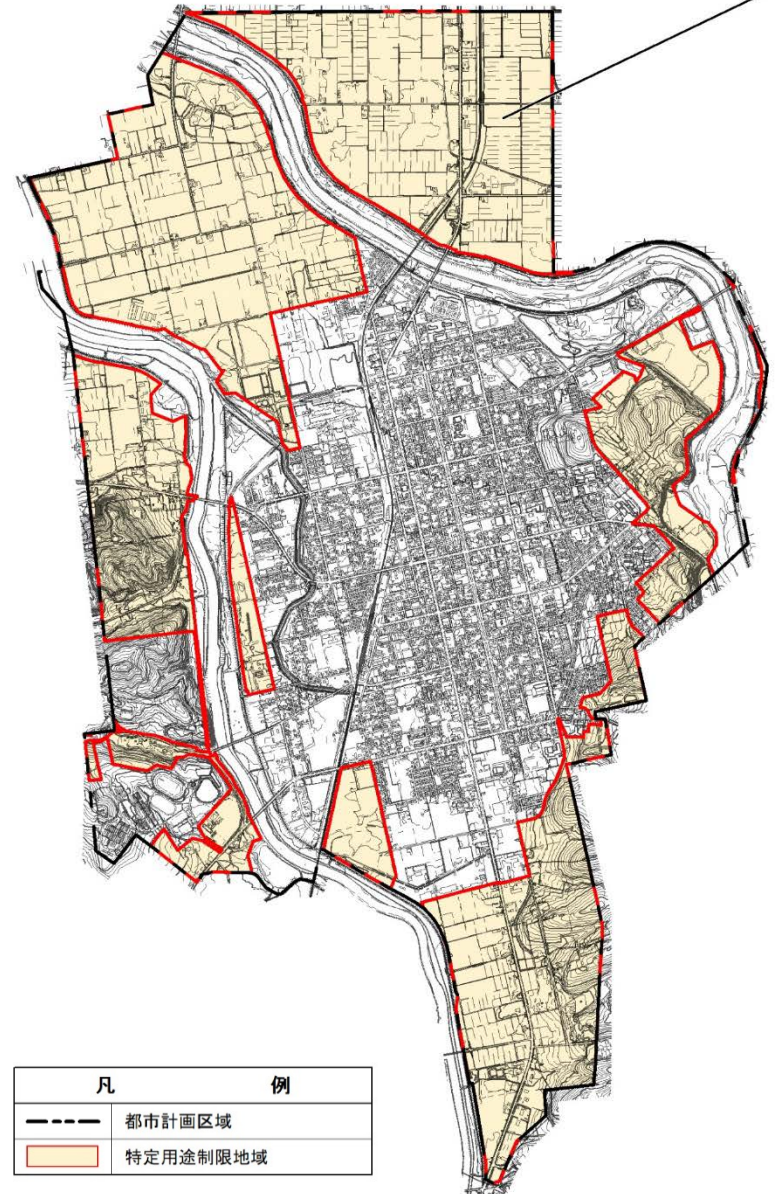
特定用途制限地域の範囲は、用途地域の指定のない区域（白地地域）のうち、ふどう公園・しべつ霊園・天塩川・剣淵川を除いた区域を設定する。

建築してはならない建築物は、主として、立地適正化計画の都市機能誘導区域内に誘導する誘導施設を検討する。

範囲	面積
<ul style="list-style-type: none"> ● 白地地域のうち、ふどう公園、しべつ霊園、天塩川、剣淵川を除いた区域 <p>※道路（国道、道道、市道など）、河川・用水路などは、条例にて規制の対象外とする。</p>	約916 ha

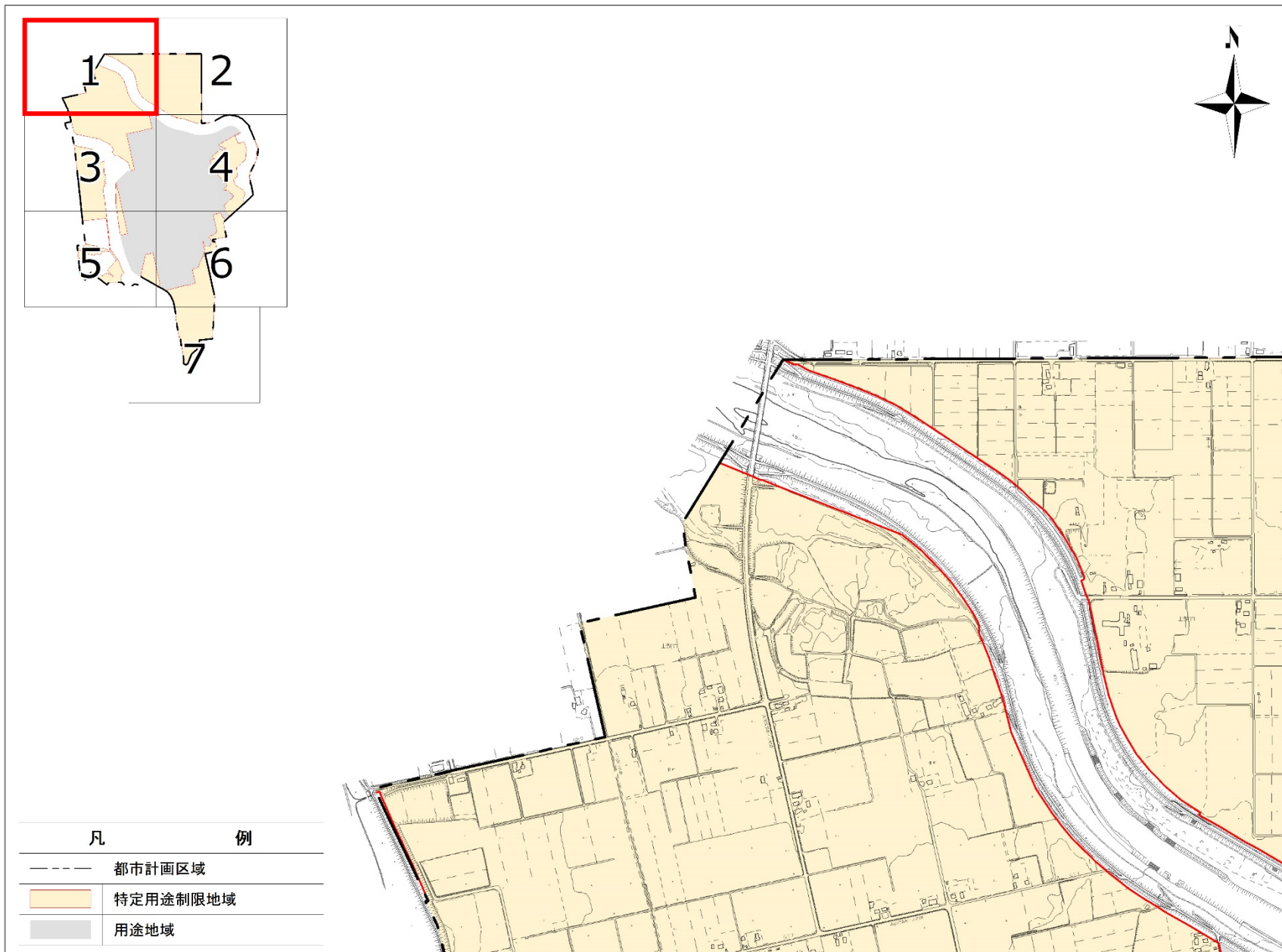
特定用途制限地域の区分	建築してはならない建築物
都市機能立地抑制地区	<ol style="list-style-type: none"> 1 図書館 2 集会場 3 病院 4 店舗（以下の項に規定する店舗を除く。）の用途に供するものでその用途に供する部分の床面積の合計が1,500㎡を超えるもの 5 ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する令第130条の6の2で定める運動施設 6 マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの 7 カラオケボックスその他これに類するもの 8 キャバレー、料理店その他これらに類するもの 9 劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場又はナイトクラブその他これに類する令第130条の7の3で定めるもの 10 個室付浴場業に係る公衆浴場その他これに類する令第130条の9の5で定めるもの

1：都市機能立地抑制地区
指定なし→指定 830ha

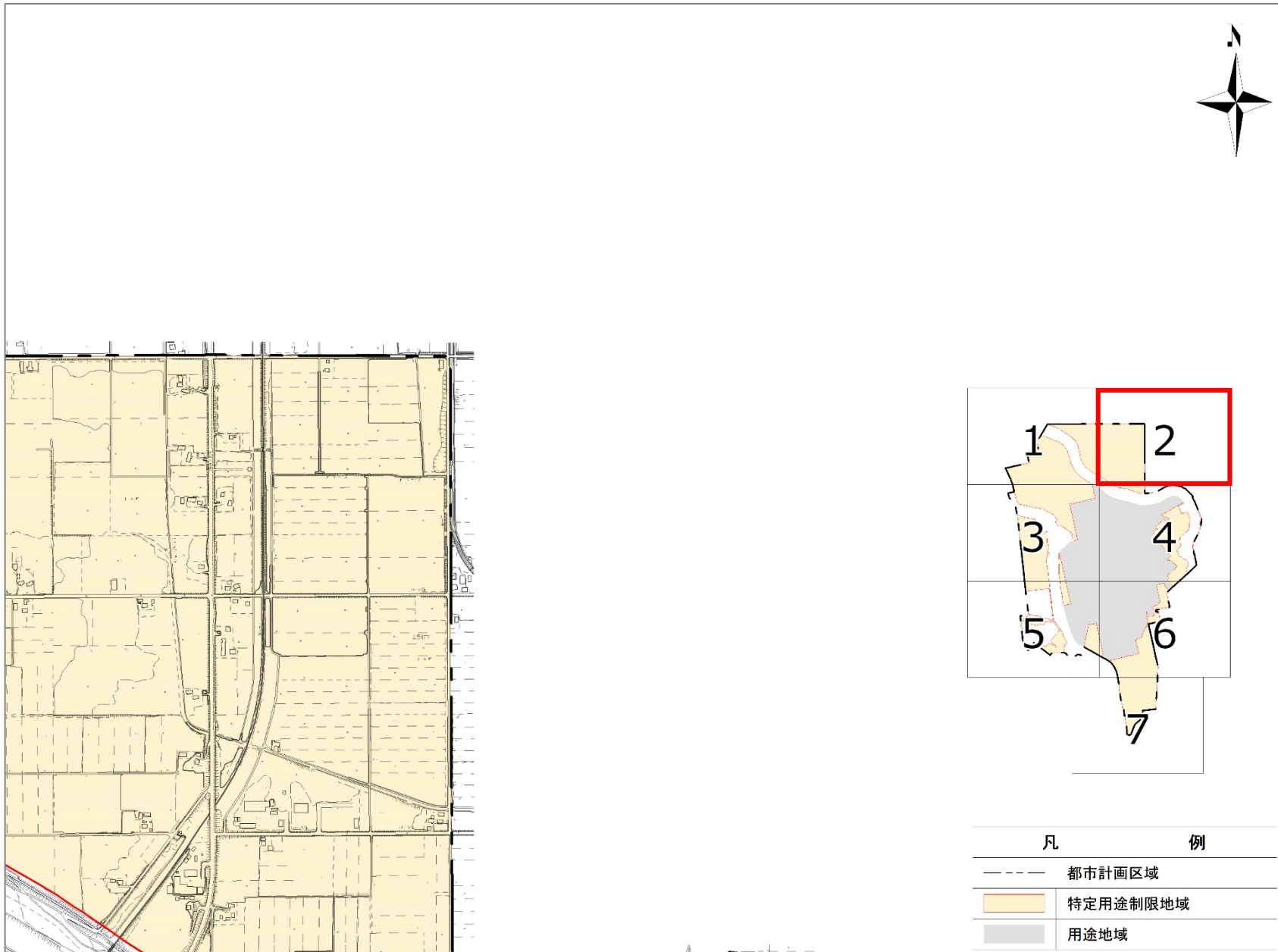


凡	例
---	都市計画区域
■	特定用途制限地域

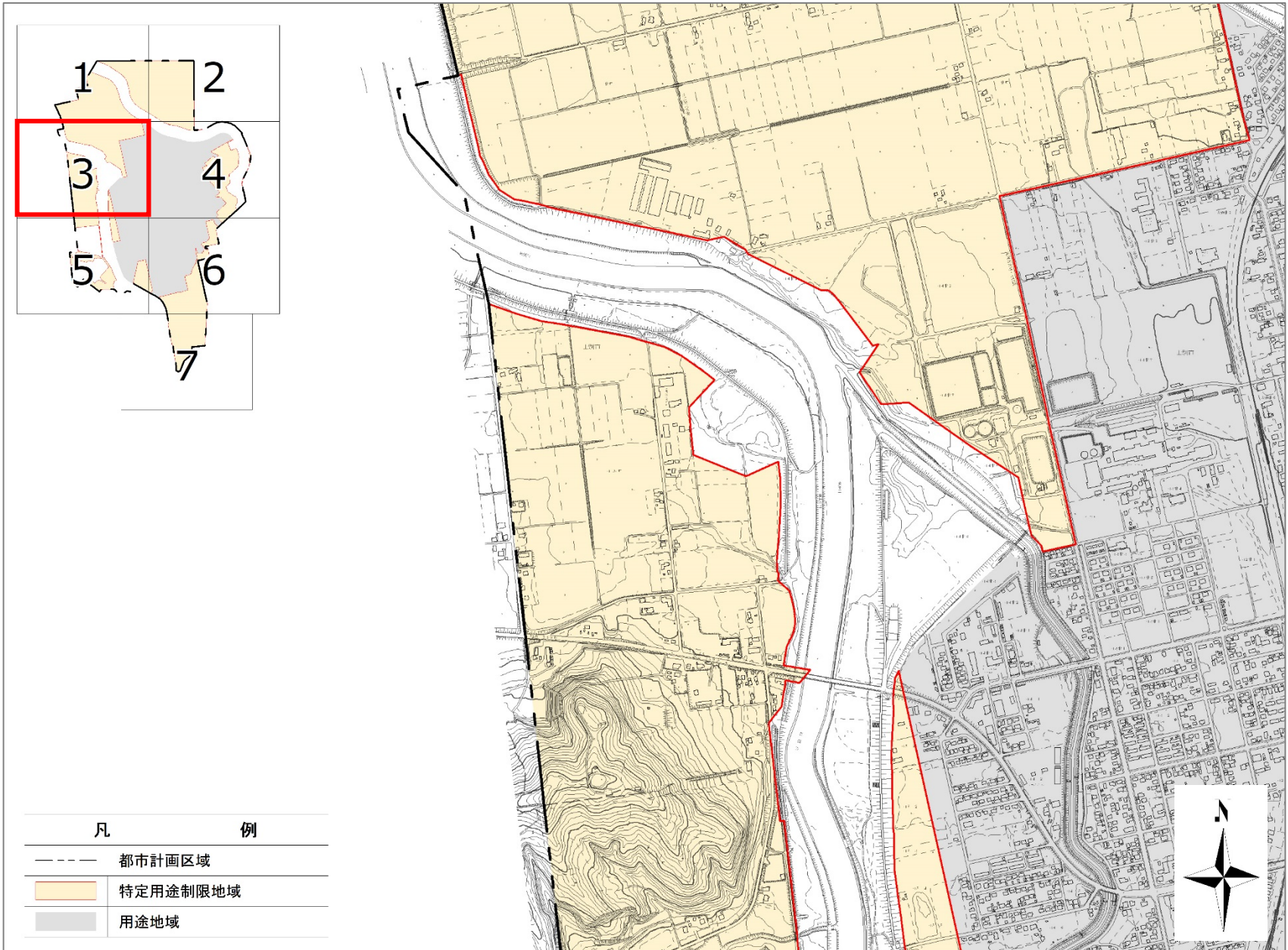
② 特定用途制限地域の範囲（案）



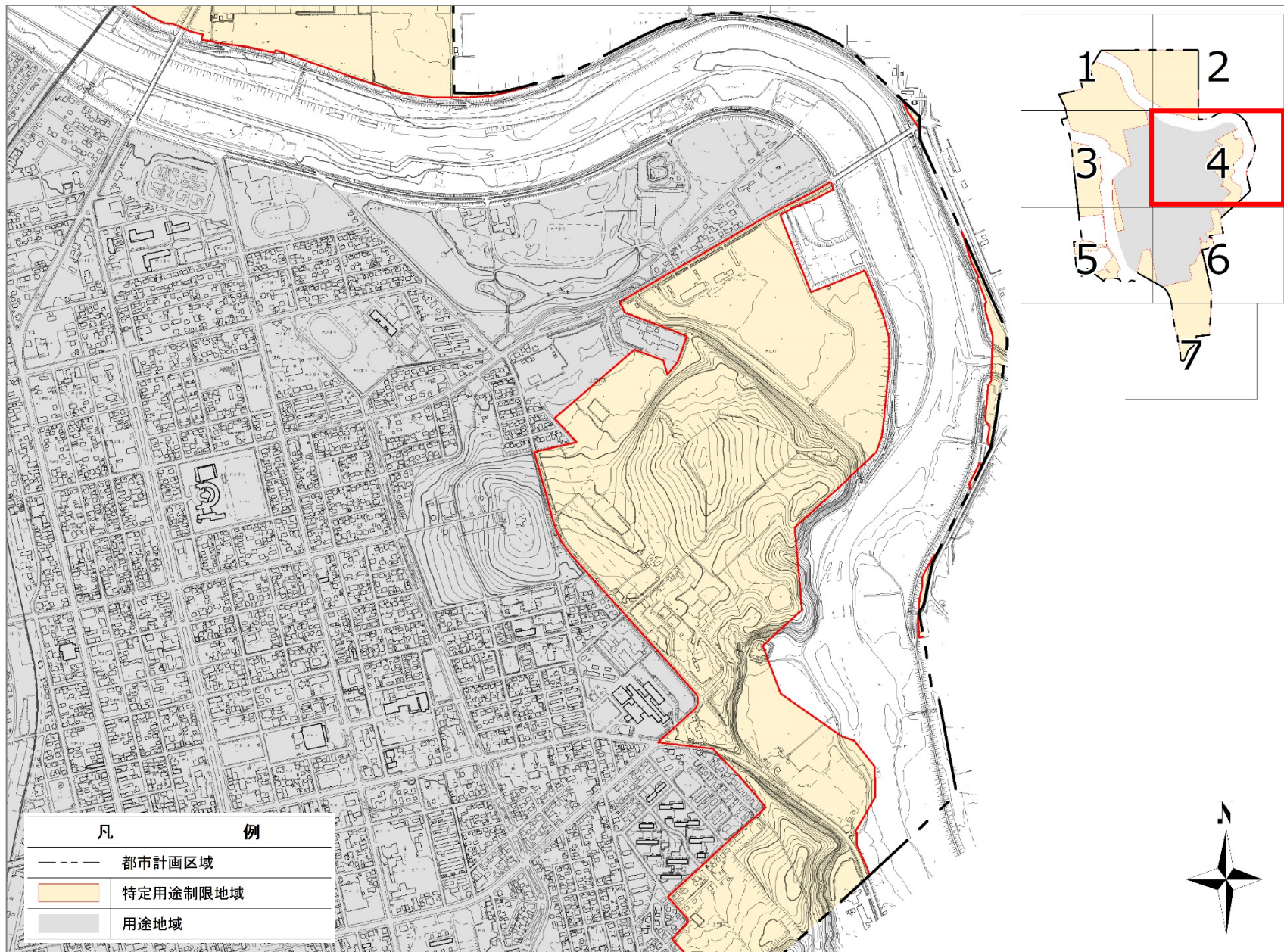
② 特定用途制限地域の範囲（案）



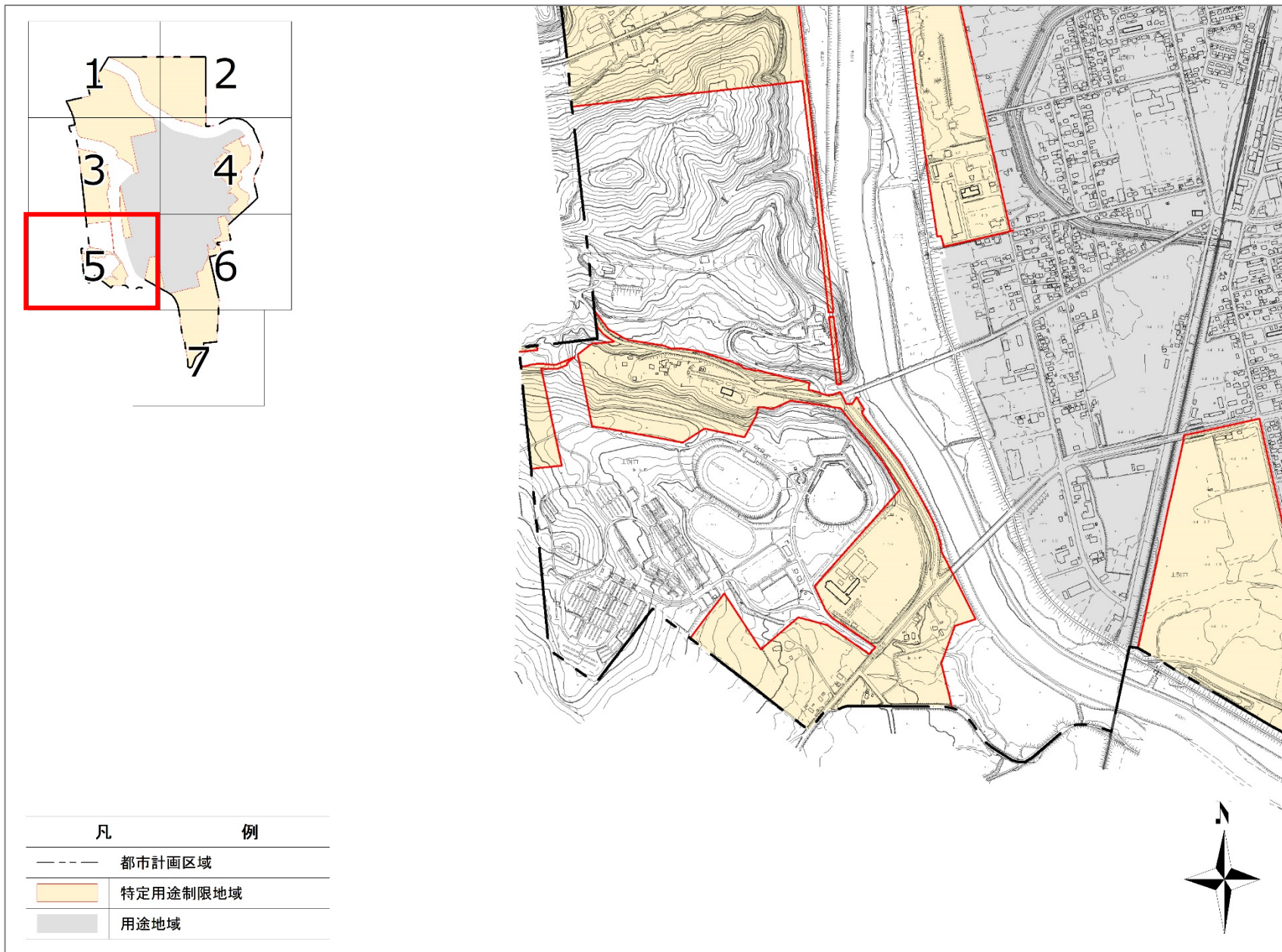
② 特定用途制限地域の範囲 (案)



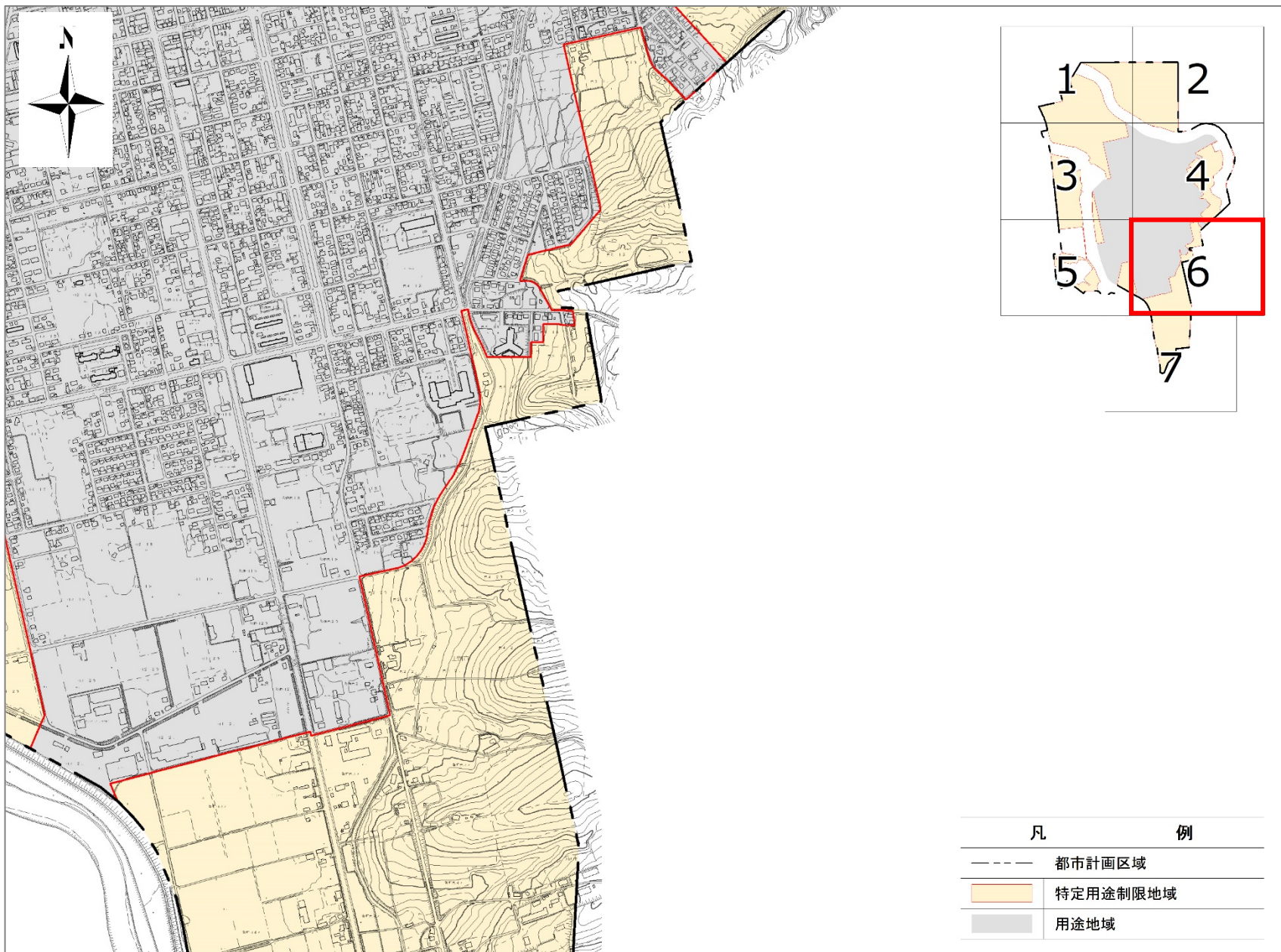
② 特定用途制限地域の範囲（案）



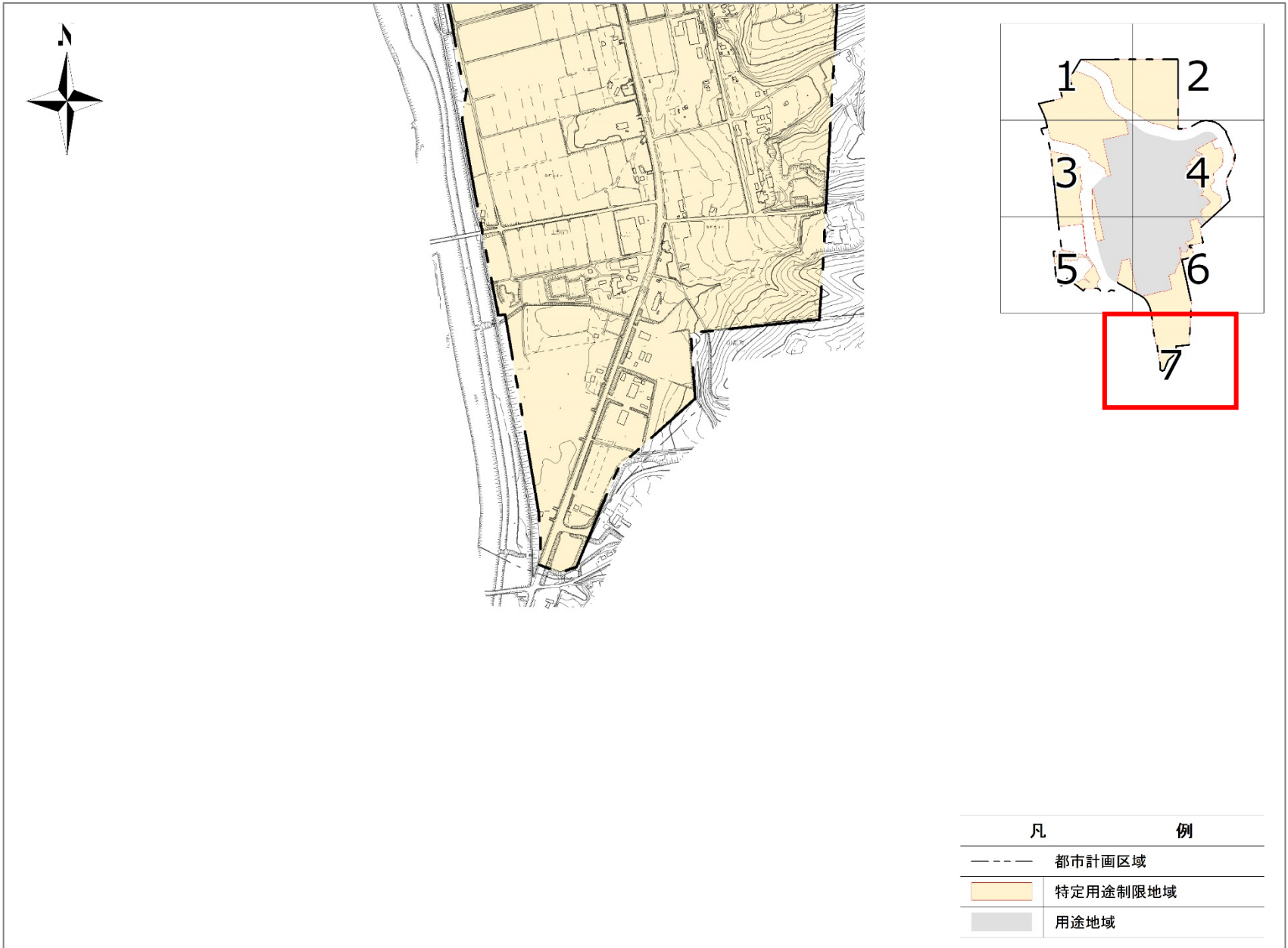
② 特定用途制限地域の範囲（案）



② 特定用途制限地域の範囲（案）



② 特定用途制限地域の範囲 (案)



3. 土別市の特定用途制限地域の範囲・内容について

③ 規制内容について

用途	用途地域内の建築物の用途制限											特定用途(案)	土別現状	
	1低	2低	1中	2中	1住	2住	準住	近商	商業	準工	工業			備考
住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●		都市機能立地抑制地区	白地
兼用住宅（非住居部分が50㎡以下かつ建築物の延べ面積の2分の1未満のもの）	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●		●	●
店舗等の床面積が、150㎡以下のもの		①	②	③	●	●	●	●	●	●	●		●	●
店舗等の床面積が、150㎡を超え、500㎡以下のもの			②	③	●	●	●	●	●	●	●		●	●
店舗等の床面積が、500㎡を超え、1,500㎡以下のもの				③	●	●	●	●	●	●	●		●	●
店舗等の床面積が、1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの					●	●	●	●	●	●	●		●	●
店舗等の床面積が、3,000㎡を超え、10,000㎡以下のもの						●	●	●	●	●	●		●	●
店舗等の床面積が、10,000㎡を超えるもの							●	●	●	●	●		●	●
事務所等の床面積が、150㎡以下のもの				▲	●	●	●	●	●	●	●		●	●
事務所等の床面積が、150㎡を超え、500㎡以下のもの				▲	●	●	●	●	●	●	●		●	●
事務所等の床面積が、500㎡を超え、1,500㎡以下のもの				▲	●	●	●	●	●	●	●		▲ 2階以下	●
事務所等の床面積が、1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの					●	●	●	●	●	●	●		●	●
事務所等の床面積が、3,000㎡を超え、10,000㎡以下のもの						●	●	●	●	●	●		●	●
ホテル、旅館					▲	●	●	●	●	●	●		▲ 3,000㎡以下	●
ボウリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バレーボール練習場等					▲	●	●	●	●	●	●		▲ 3,000㎡以下	●
カラオケボックス等					▲	▲	●	●	●	▲	▲		▲ 10,000㎡以下	●
麻雀屋、ばちこ屋、射的場、馬券・車券発売所等					▲	▲	●	●	●	▲	▲		▲ 10,000㎡以下	●
劇場、映画館、演芸場、観覧場、ナイトクラブ							①	●	●	●	●		① 客席200㎡未満 ② 客席10,000㎡以下	▲ 1万㎡以下
キャバレー、個室付浴場等										▲	▲		▲ 個室付浴場以外	●
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	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●		●	●
図書館等	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●		●	●
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（大規模な病院を想定、診療所・クリニック等は除く）	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●		●	●
公衆浴場、診療所、保育所等	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●		●	●
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	▲	▲	●	●	●	●	●	●	●	●	●		▲ 600㎡以下	●
自動車教習所					▲	▲	●	●	●	●	●		▲ 3,000㎡以下	●
単独自動車車庫（付属車庫を除く）			▲	▲	▲	▲	●	●	●	●	●		▲ 300㎡以下かつ2階以下	●
建築物付属自動車車庫	①	①	②	②	③	③	●	●	●	●	●		①、②、③については、当該敷地内にある建築物（自動車車庫を除く）の延べ面積以下でかつ下記の条件を満たすもの ① 600㎡以下かつ1階以下 ② 3,000㎡以下かつ2階以下 ③ 2階以下	●
倉庫業倉庫							●	●	●	●	●		●	●
畜舎（15㎡を超えるもの）					▲	▲	●	●	●	●	●		▲ 3,000㎡以下	●
パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服屋、畳屋、建具屋、自転車店等で作業場の面積	▲	▲	▲	▲	●	●	●	●	●	●	●		▲ 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少ない工場					①	①	①	②	②	●	●		① 作業場の床面積が50㎡以下 ② 作業場の床面積が150㎡以下	●
危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場								②	②	●	●		他に原動機・作業内容の制限あり	●
危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場										●	●		●	●
危険性が大きいか又は著しく環境を悪化させるおそれがある工場											●		●	●
自動車修理工場						①	①	②	③	③	●	●	① 作業場の床面積が50㎡以下 ② 作業場の床面積が150㎡以下 ③ 作業場の床面積が300㎡以下 他に原動機の出力制限あり	●
火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量					①	②	●	●	●	●	●		① 1,500㎡以下かつ2階以下 ② 3,000㎡以下	●
その他の規制											●		●	●
工場														
供給処理施設														
火葬場														
計														

④ 条例

士別市特定用途制限地域内における建築物等の制限に関する条例

(目的)

第1条 この条例は、建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）第49条の2の規定に基づき、特定用途制限地域内における建築物の用途の制限について定めることにより、合理的な土地利用を図り、もって良好な環境の形成及び保持に資することを目的とする。

(適用区域)

第2条 この条例は、別表左欄に掲げる特定用途制限地域の区域内に限り、適用する。
ただし、特定用途制限区域の区域内にある法第42条に規定する道路、河川法（昭和39年法律第167号）第6条に規定する河川区域については、適用しない。

(定義)

第3条 この条例において使用する用語は、次項に定めるもののほか、法及び建築基準法施行令（昭和25年政令第338号。以下「令」という。）において使用する用語の例による。
2 この条例において「基準時」とは、法第3条第2項の規定により次条第1項本文の規定（同項本文の規定が改正された場合においては、改正前の規定を含む。）の適用を受けない期間の始期をいう。

(建築物の制限)

第4条 特定用途制限地域内においては、別表左欄に掲げる区分に応じ、同表右欄に掲げる建築物を建築し、又は用途を変更して新たにこれらの用途に供してはならない。ただし、市長が当該地域の良好な環境を害するおそれがないと認め、及び公益上やむを得ないと認めて許可した場合においては、この限りでない。
2 市長は、前項ただし書の規定による許可をする場合においては、あらかじめ士別市都市計画審議会の意見を聴かなければならない。

(既存の建築物に対する制限の緩和)

第5条 法第3条第2項の規定により前条第1項本文の規定の適用を受けない建築物について、次に掲げる範囲内において増築し、改築し、又は用途を変更する場合においては、同項本文の規定は、適用しない。
(1) 増築又は改築が基準時における敷地内におけるものであり、かつ、増築又は改築後における延べ面積（同一敷地内に2以上の建築物がある場合においては、その延べ面積の合計）及び建築面積（同一敷地内に2以上の建築物がある場合においては、その建築面積の合計）が基準時における敷地面積に対してそれぞれ法第52条及び第53条の規定に適合すること。
(2) 増築後の床面積の合計が基準時における床面積の合計の1.2倍を超えないこと。
(3) 別表右欄に掲げる建築物の用途に供する部分について増築又は用途変更後における床面積の合計が基準時におけるその部分の床面積の合計の1.2倍を超えないこと。

(建築物の敷地が特定用途制限地域の内外にわたる場合等の措置)

第6条 建築物の敷地が特定用途制限地域の内外にわたる場合において、その敷地の過半が当該特定用途制限地域に属するときは、その建築物又はその敷地の全部について、この条例の規定を適用する。

(委任)

第7条 この条例の施行に関し必要な事項は、市長が別に定める。

(罰則)

第8条 次の各号のいずれかに該当する者は、50万円以下の罰金に処する。
(1) 第4条第1項本文の規定に違反して建築物を建築した場合における当該建築物の建築主
(2) 第4条第1項本文の規定に違反して建築物の用途を変更した場合における当該建築物の所有者、管理者又は占有者

(両罰規定)

第9条 法人の代表者又は法人若しくは人の代理人、使用人その他の従業者がその法人又は人の業務に関して、前条の違反行為をした場合においては、その行為者を罰するほか、その法人又は人に対して同条の罰金刑を科する。

附則

この条例は、令和元年8月1日から施行する。

別表（第4条関係）

特定用途制限地域の区分	建築してはならない建築物
都市機能立地抑制地区	1 図書館 2 集会場 3 病院 4 店舗（以下の項に規定する店舗を除く。）の用途に供するものでその用途に供する部分の床面積の合計が1,500㎡を超えるもの 5 ポーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する令第130条の6の2で定める運動施設 6 マージャン屋、ばちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの 7 カラオケボックスその他これに類するもの 8 キャバレー、料理店その他これらに類するもの 9 劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場又はナイトクラブその他これらに類する令第130条の7の3で定めるもの 10 個室付浴場業に係る公衆浴場その他これに類する令第130条の9の5で定めるもの