

帯広圏都市計画地区計画の変更（帯広市決定）

都市計画西陵南地区地区計画を次のように変更する。

1 地区計画の方針

名 称		西陵南地区地区計画
位 置		帯広市西 1 8 条南 2 丁目の一部
区 域		計画図表示のとおり
面 積		約 5. 6 ヘクタール
区域の整備・開発及び保全に関する方針	地区計画の目標	当地区は、帯広市の中心部から西方約 2 kmに位置し、都市計画道路「弥生新道」に接し、隣接して中学校が立地している地区であり、土地区画整理事業により良好な住環境の整備が図られた地区が連たんしていることから、これらの地区と一体的な市街地として整備する。 本計画では、当該開発行為の事業効果の維持・増進を図り、事業後に予想される建築物の用途の混在や敷地の細分化などによる居住環境の悪化を未然に防止し、緑豊かでうるおいのある良好な市街地の形成を図ることを目標とする。
	土地利用に関する方針	当該開発行為の土地利用計画を基本としつつ、当地区を次の 3 地区に細区分し、それぞれの地区にふさわしい合理的な土地利用を図る。 1. 低層専用住宅地区 閑静で落ちつきのある住宅市街地が形成されるよう、戸建ての専用住宅を主体とした地区とする。 2. 低層一般住宅地区 戸建ての専用住宅のほか低層の共同住宅等が立地できる地区とする。 3. 沿道サービス地区 都市計画道路「弥生新道」に面する地区であり、周辺の日利用便向上として、商業、業務施設の立地を主として図る地区とする。
	地区施設の整備の方針	地区内の区画道路、街区公園については、当該開発行為により整備されるので、その機能の維持、保全を図る。
	建築物等の整備の方針	地区計画の目標及び土地利用の方針に基づき、建築物等に関する制限を次のように定める。 1 住宅市街地としての環境保全と地域住民の日常生活の利便性の確保が図られるよう、それぞれの地区にふさわしい「建築物の用途の制限」を定める。 2 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。 3 うるおいとゆとりのある街並みを形成するよう、「建築物の壁面の位置の制限」を定める。 4 低層専用住宅地区にあっては、冬の生活に必要な日照や眺望の確保と整然とした家並みの形成を図るため、「建築物の高さの最高限度」を定める。 5 低層専用住宅地区及び低層一般住宅地区にあっては閑静な戸建て住宅地にふさわしい景観の形成が図られるよう、「建築物等の形態又は意匠の制限」として広告・看板類の制限を行う。 6 低層専用住宅地区及び低層一般住宅地区にあっては道路に面する宅地の緑化推進の効果を高め、景観上うるおいのあるまちなみを形成するため、「垣又はさくの構造の制限」としてへいの高さの制限を行う。

２．地区整備計画

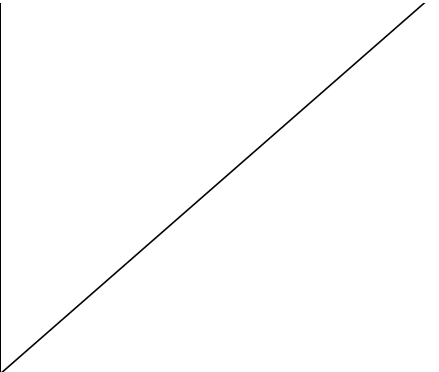
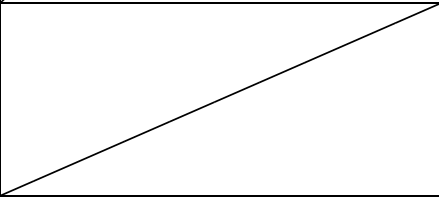
地区整備計画	地区の名称			西陵南地区地区計画		
	地区整備計画区域			計画図表示のとおり		
	地区区域の計画面積			約 5 . 6 ヘクタール		
	建築物等に関する事項	地区の区分	用途地域	第一種低層住居専用地域	同 左	第一種住居地域
			地区の名称	低層専用住宅地区	低層一般住宅地区	沿道サービス地区
			地区の面積	約 3 . 6 ヘクタール	約 0 . 9 ヘクタール	約 1 . 1 ヘクタール
	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	次の各号に掲げる建築物及びこれに附属する建築物以外の建築物は、建築してはならない。			
1 住宅（5 戸建て以上の長屋を除く。）						
2 兼用住宅（建築基準法別表第二（い）項第 2 号に掲げる「建築物」をいう。）のうち次のイからハまでの一に掲げる用途を兼ねるもの（5 戸建て以上の長屋を除く。）						

イ	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
ロ	学習塾、華道教室、囲碁教室その他これら類する施設
ハ	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ってはその出力の合計が 0 . 7 5 キロワット以下のものに限り。）
3	長屋と共同住宅からなる建築物又は共同住宅（5 戸建て以上を除く。）

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。
1 住宅
2 兼用住宅（建築基準法別表第二（い）項第 2 号に掲げる「建築物」をいう。）のうち次のイからトまでの一に掲げる用途を兼ねるもの
イ 事務所（汚物運搬用自動車、危険物運搬用自動車その他これらに類する自動車で建設大臣の指定するもののための駐車施設を同一敷地内に設けて業務を運営するものを除く。）
ロ 日用品の販売を主たる目的とする店舗又は食堂若しくは喫茶店
ハ 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
ニ 洋服店、畳屋、建具屋、自転車店、家庭電気店その他これらに類するサービス業を営む店舗（ただし、原動機を使用する場合にあっては、

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。
1 自動車教習所
2 畜舎（床面積の合計が 1 5 平方メートル以下のものを除く。）
3 神社、寺院、教会その他これらに類するもの

		ては、その出力の合計が0.75キロワット以下のものに限る。) ホ 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（ただし、原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75キロワット以下のものに限る。) ヘ 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類するもの ト 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ってはその出力の合計が0.75キロワット以下のものに限る。) 3 共同住宅、寄宿舍又は下宿 4 診療所	
建築物の敷地面積の最低限度	200平方メートル	同 左	同 左
建築物の壁面の位置の制限	北側敷地境界線（隅切部分は除く。）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の最低限度は、1.5メートルとし、北側を除く敷地境界線（隅切部分は除く。）から建築物の外壁等の中心線までの距離の最低限度は1メートルとする。 ただし、車庫、物置その他これらに類する用途に供し、軒の高さが2.3メートル以下である場合は、この限りではない。	同 左	敷地境界線（隅切部分は除く。）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の最低限度は車庫、物置その他これらに類する用途に供し、軒の高さが2.3メートル以下のものを除き次のとおりとする。 1 都市計画道路「弥生新道」にあっては1.5メートルとする。それ以外の道路にあっては1メートルとする。 2 敷地境界線から1メートルとする。
建築物の高さの最高限度	9メートル	同 左	

	建築物等の形態 又は意匠の制限	自己の用に供する広告物、看板類で次の要件を満たすものの以外は設置してはならない。 1 一边（脚長を除く。）の辺の長さが1.2メートル以内 2 表示面積（表示面が2面以上の時はその合計）が1平方メートル以内 3 刺激的な色彩又は装飾を用いることなどにより、美観風致を損なわないもの	同 左	
	垣又はさくの構造の制限	門の高さは1.5メートル以下とする。 塀の高さは1.2メートル以下とする。 ただし、生垣はこの限りではない。	同 左	
	備考	用語の定義及び算定方法については、建築基準法及び同法施行令の例による。		

（理由）

西陵南地区地区計画について、用途地域の一部変更に伴い、効率的な土地利用を図るため、地区計画を見直すものである。

