

# 都市計画変更理由書

## 1. 案件名

稚内都市計画用途地域の変更（稚内市決定）

## 2. 決定経過

稚内都市計画用途地域は、昭和 27 年に約 227.5ha を当初決定し、その後、昭和 32、37、43、48、58、62 年、平成 2、4、8、14、15、23、24、28 年、令和元年に変更を行い、現在は約 1,090.9ha に第一種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域、近隣商業地域、商業地域、準工業地域及び工業専用地域を都市計画決定している。

## 3. 都市計画変更の目的

当該変更区域は、稚内市の中央地区（中心市街地）とされる地区内にあり、用途地域は第一種住居地域として指定され、商業地域が隣接している。当該変更区域には、稚内郵便局や稚内商工会議所のほか、稚内青年会議所の事務所も存在し、多くの人々が行き交う地区となっている。

この中央地区の現状や、稚内市都市計画マスタープランの考え方にに基づき、周辺の住環境に配慮しつつ、公共公益施設を集約し、中心市街地としての拠点性を高め、施設の連携や一体性により、土地利用の促進や都市機能の維持と充実を図るため、用途地域を変更するものである。

## 4. 変更内容について

中央地区（約 1.2ha）を第一種住居地域から第二種住居地域に変更する。

稚内都市計画用途地域の変更（稚内市決定）

都市計画用途地域を次のように変更する。

種 類	面 積	建 築 物 の 容 積 率	建 築 物 の 建 蔽 率	外 壁 の 後 退 距 離 の 限 度	建 築 物 の 敷 地 面 積 の 最 低 限 度	建 築 物 の 高 さ の 限 度	そ の 他 及 び 備 考
第一種低層 住居専用地域	約 113 ha	8/10 以下	5/10 以下	—	—	10m	10.4%
第二種低層 住居専用地域	—	—	—	—	—	—	—
第一種中高層 住居専用地域	約 210 ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	19.2%
第二種中高層 住居専用地域	約 98 ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	9.0%
第 一 種 住 居 地 域	約 173 ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	15.9%
第 二 種 住 居 地 域	約 4.3 ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	0.4%
準住居地域	約 11 ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	1.0%
田園住居地域	—	—	—	—	—	—	—
近隣商業地域 (小 計)	約 8.0 ha 約 8.8 ha 約 16.8 ha	20/10 以下 30/10 以下	8/10 以下 8/10 以下	—	—	—	0.7% 0.8% 1.5%
商 業 地 域	約 41 ha	40/10 以下	—	—	—	—	3.8%
準工業地域	約 353 ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	32.3%
工 業 地 域	—	—	—	—	—	—	—
工業専用地域	約 71 ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	6.5%
合 計	約 1,091.1ha						100.0%

「種類、位置及び区域は計画図表示のとおり」

理由

周辺の住環境に配慮しつつ、公共公益施設を集約し、中心市街地としての拠点性を高め、施設の連携や一体性により、土地利用の促進や都市機能の維持と充実を図るため、用途地域を変更するものである。

稚内都市計画用途地域新旧対照表

(稚内市)

種 類	建築物の容積率	建築物の建蔽率	外壁の後退距離の限度	建築物の敷地面積の最低限度	建築物の高さの限度	面 積				
						新 (ha)	比率 (%)	旧 (ha)	比率 (%)	増減 (ha)
第一種低層住居専用地域	8/10 以下	5/10 以下	—	—	10m	約 113	10.4	約 113	10.4	—
第二種低層住居専用地域	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
第一種中高層住居専用地域	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	約 210	19.2	約 210	19.2	—
第二種中高層住居専用地域	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	約 98	9.0	約 98	9.0	—
第一種住居地域	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	約 173	15.9	約 174	16.0	-1.2
第二種住居地域	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	約 4.3	0.4	約 3.1	0.3	+1.2
準住居地域	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	約 11	1.0	約 11	1.0	—
田園住居地域	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
近隣商業地域 (小計)	20/10 以下 30/10 以下	8/10 以下 8/10 以下	—	—	—	約 8.0 約 8.8 約 16.8	0.7 0.8 1.5	約 8.0 約 8.8 約 16.8	0.7 0.8 1.5	—
商業地域	40/10 以下	—	—	—	—	約 41	3.8	約 41	3.8	—
準工業地域	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	約 353	32.3	約 353	32.3	—
工業地域	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
工業専用地域	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	約 71	6.5	約 71	6.5	—
合 計						約 1,091.1	100	約 1,090.9	100	—

変更箇所別概要表

(稚内市)

対図 番号	変 更 箇所名	変 更 内 容						変 更 面積 (ha)	現況及び変更理由	関連する措置
		現 在			変 更					
		種 類	建 蔽 率 容 積 率	外壁後退距離の限度 建築物の高さの限度 敷地面積の最低限度	種 類	建 蔽 率 容 積 率	外壁後退距離の限度 建築物の高さの限度 敷地面積の最低限度			
①	中央地区	第一種 住居地域	6/10 20/10	— — —	第二種 住居地域	6/10 20/10	— — —	1.2	<p>当該変更区域は、稚内市の中央地区（中心市街地）とされる地区内にあり、郵便局や商工会議所等の業務施設が存在している。</p> <p>周辺の住環境に配慮しつつ、公共公益施設を集約し、中心市街地としての拠点性を高め、施設の連携や一体性により、土地利用の促進や都市機能の維持と充実に資するため、用途地域を変更する。</p>	—

## 稚内都市計画用途地域指定基準

- ◎ 稚内都市計画区域における用途地域は、次の基準に基づき、第一種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域、近隣商業地域、商業地域、準工業地域及び工業専用地域を指定するものとする。

### 1 第一種低層住居専用地域

#### (1) 用途地域の選定

- ①低層住宅地として良好な住環境を保護することが必要な区域。
- ②計画的な住宅地開発が見込まれる区域で、良好な低層住宅に係る土地利用が予定されている区域。

なお、相当規模の計画的な住宅地開発が見込まれるが、土地利用計画の区分が困難な場合で、道路等の整備の関係から当面建築行為が見込まれない場合は、開発区域全体を第一種低層住居専用地域とした上で、開発構想に基づき適正に開発が進み、土地利用計画が具体化した時点で用途地域を変更するものとする。

#### (2) 配置・規模等

- ①原則として、商業地域、準工業地域、工業専用地域には接しない。ただし、地形的な条件、緩衝帯の配置又は地区計画等によって周辺住環境が損なわれる恐れがない場合はこの限りでない。
- ②原則として、主要幹線道路、交通量の多い幹線道路、鉄道には接しない。ただし、地形的な条件、緩衝帯の配置又は地区計画等によって周辺住環境が損なわれる恐れがない場合はこの限りでない。
- ③おおむね10ha以上の規模とする。ただし、住居専用地域の区域が一団として相当規模のまとまりがある場合、又は周辺が白地であって今後第一種低層住居専用地域の指定が見込まれる場合はこの限りでない。
- ④必要に応じて、地区計画を併せて定める。

#### (3) 形態規制等

- ①容積率は80%、建ぺい率は50%とする。
- ②建築物の高さの限度は10mとする。

### 2 第一種中高層住居専用地域

#### (1) 用途地域の選定

- ①中高層住宅地として良好な住環境を保護することが必要な区域。
- ②計画的な住宅地開発が見込まれる区域で、良好な中高層住宅に係る土地利用が予定されている区域。
- ③低層住居専用地域内の生活利便施設として、比較的小規模な店舗等が立地する区域。
- ④低層住居専用地域を貫通する道路の沿道で、比較的小規模な店舗等が立地する区域。
- ⑤相当部分が低層住宅地として利用され、部分的に中高層住宅、比較的小規模な店舗等が立地する既成市街地で、当面は低層専用住宅地としての土地利用の純化が見込まれないが、今後も良好な住環境を保護することが必要な区域。

## (2) 配置・規模等

- ①原則として、商業地域、工業専用地域には接しない。ただし、地形的な条件、緩衝帯の配置又は地区計画等によって周辺住環境が損なわれる恐れがない場合はこの限りでない。
- ②原則として、主要幹線道路、交通量の多い幹線道路、鉄道には接しない。ただし、地形的な条件、緩衝帯の配置又は地区計画等によって周辺住環境が損なわれる恐れがない場合はこの限りでない。
- ③おおむね 5ha 以上の規模とする。ただし、(1)の③又は④に該当する場合は、おおむね 1ha 以上とする。
- ④必要に応じて、地区計画を併せて定める。

## (3) 形態規制等

- ①容積率は 200%、建ぺい率は 60%とする。

### 3 第二種中高層住居専用地域

#### (1) 用途地域の選定

- ①中高層住宅地として良好な住環境を保護しつつ、中規模な店舗、事務所等が立地する区域。
- ②計画的な住宅地開発が見込まれる区域で良好な中高層住宅と併せて、中規模な店舗、事務所等に係る土地利用が予定されている区域。
- ③住居専用地域内の生活利便施設として中規模な店舗、事務所等が立地する区域。
- ④住居専用地域を貫通する道路の沿道で、中規模な店舗、事務所等が立地する区域。
- ⑤相当部分が低層住宅地として利用され、部分的に中高層住宅、中規模な店舗、事務所等が立地する既成市街地で、当面は低層専用住宅地としての土地利用の純化が見込まれないが、今後も良好な住環境を保護することが必要な区域。

#### (2) 配置・規模等

- ①原則として、商業地域、工業専用地域には接しない。ただし、地形的な条件、緩衝帯の配置又は地区計画等によって周辺住環境が損なわれる恐れがない場合はこの限りでない。
- ②原則として、主要幹線道路、交通量の多い幹線道路、鉄道には接しない。ただし、地形的な条件、緩衝帯の配置又は地区計画等によって周辺住環境が損なわれる恐れがない場合はこの限りでない。
- ③おおむね 5ha 以上の規模とする。ただし、(1)の③又は④に該当する場合は、おおむね 1ha 以上の規模とする。
- ④必要に応じて、地区計画を併せて定める。

#### (3) 形態規制等

- ①容積率は 200%、建ぺい率は 60%とする。

### 4 第一種住居地域

#### (1) 用途地域の選定

- ①住宅地にあつて、周辺住宅地の住環境上支障のない大規模な施設が立地する区域。
- ②住宅地内で、近隣住民のための大規模な生活利便施設等の用地として、計画的に整備を図る区域。
- ③住宅地を貫通する幹線道路等の沿道で、背後住宅地の住環境に支障のない大規模な沿道サービス施設等が立地している、又は立地が見込まれる区域。

④住環境上支障のない大規模な施設が相当数混在している住宅地で、当面住宅地としての土地利用の純化が見込まれない区域。

(2) 配置・規模等

①原則として、工業専用地域には接しない。ただし、地形的な条件、緩衝帯の配置又は地区計画等によって周辺住環境が損なわれる恐れがない場合はこの限りでない。

②おおむね 5ha 以上の規模とする。ただし、(1)の①～③までに該当する場合は、おおむね 1ha 以上とする。

③必要に応じて、準防火地域を併せて定める。

④必要に応じて、地区計画を併せて定める。

(3) 形態規制等

①容積率は 200%、建ぺい率は 60%とする。

## 5 第二種住居地域

(1) 用途地域の選定

①住宅地にあつて、周辺住宅地の住環境上支障のない特に大規模な施設が立地する区域。

②住宅地内で、近隣住民のための特に大規模な生活利便施設等の用地として、計画的に整備を図る区域。

③住宅地を貫通する幹線道路等の沿道で、背後住宅地の住環境に支障のない特に大規模な沿道サービス施設等が立地している、又は立地が見込まれる区域。

④住環境上支障のない特に大規模な施設が相当数混在している住宅地で、当面住宅地としての土地利用の純化が見込まれない区域。

(2) 配置・規模等

①原則として、工業専用地域には接しない。ただし、地形的な条件、緩衝帯の配置又は地区計画等によって周辺住環境が損なわれる恐れがない場合はこの限りではない。

②おおむね 5ha 以上の規模とする。ただし、(1)の①～③までに該当する場合は、おおむね 1ha 以上とする。

③必要に応じて、準防火地域を併せて定める。

④必要に応じて、地区計画を併せて定める。

(3) 形態規制等

①容積率は 200%、建ぺい率は 60%とする。

## 6 準住居地域

(1) 用途地域の選定

①住宅地を貫通する主要幹線道路、幹線道路等の沿道で、背後住宅地の住環境に支障のない自動車関連施設等の沿道サービス施設が立地している、又は立地が見込まれる区域。

②住環境上支障のない自動車関連施設等が相当数混在し、前項の区域と一体となっている住宅地で、当面土地利用の純化が見込まれない区域。

(2) 配置・規模等

①原則として、工業専用地域には接しない。ただし、地形的な条件、緩衝帯の配置又は地区計画等によって周辺住環境が損なわれる恐れがない場合はこの限りでない。

- ②路線的に指定する場合を除き、おおむね 2ha 以上の規模とする。
- ③沿道サービス施設の計画的誘導を図るため、必要に応じて、地区計画を併せて定める。

(3) 形態規制等

- ①容積率は 200%、建ぺい率は 60%とする。

## 7 近隣商業地域

(1) 用途地域の選定

- ①住宅地内の近隣住区核として、近隣住民の日常生活利便施設が集積している、又は地区計画等により計画的に利便施設の集積を誘導する区域。
- ②主要幹線道路、幹線道路沿道の商店街、又は鉄道駅の周辺等で、相当数の日常生活利便施設、業務施設が集積している、又は集積を図るべき区域。
- ③商業地域に隣接し、主に日常生活利便施設、業務施設が集積している区域。
- ④道路、下水道等の基盤施設が既に十分整備されている主要幹線道路、幹線道路沿道で、周辺環境との調和を図る必要のある商業地。

(2) 配置・規模等

- ①原則として、工業専用地域には接しない。ただし、地形的な条件、緩衝帯の配置又は地区計画等によって周辺住環境が損なわれる恐れがない場合はこの限りでない。
- ②路線的に指定する場合を除き、おおむね 2ha 以上の規模とする。
- ③街区に占める商業・娯楽・業務施設の割合（当該施設が現に集積しつつある区域又は計画的に集積を図るべき区域については、将来見込まれる割合）はおおむね 60%以上とする。
- ④路線的に指定する場合は、間口に占める商業・娯楽・業務施設の割合（当該施設が現に集積しつつある区域又は計画的に集積を図るべき区域については、将来見込まれる割合）はおおむね 60%以上とする。
- ⑤準防火地域を併せて指定する。
- ⑥必要に応じて、地区計画を併せて定める。

(3) 形態規制等

- ①原則として、容積率は 200%、建ぺい率は 80%とする。
- ②中心商業地、鉄道駅周辺等又は市街地再開発事業区域等、高度な商業施設の集積が必要で、公共施設が整備されている、又は整備が確実な区域については、容積率を 300%とする。

## 8 商業地域

(1) 用途地域の選定

- ①商業核として、地区を超える範囲の広域的な商業・娯楽・業務地としての施設の集積を図るべき区域。
- ②駅前又は主要幹線道路、幹線道路沿道等、既に中心商業地として、商業・娯楽・業務施設の集積が図られている区域。
- ③道路、下水道等の基盤施設が既に十分整備されている主要幹線道路、幹線道路沿道で、大規模集客施設が立地している、又は立地を図るべき区域。

(2) 配置・規模等

- ①原則として、住居専用地域、工業専用地域には接しない。ただし、地形的な条件、緩衝帯の配置又は地区計画等によって周辺住環境が損なわれる恐れがない場合はこの限りでない。



- ②路線的に指定する場合を除き、おおむね 2ha 以上の規模とする。
- ③街区に占める商業・娯楽・業務施設の割合（当該施設が現に集積しつつある区域又は計画的に集積を図るべき区域については、将来見込まれる割合）はおおむね 70%以上とする。
- ④路線式に指定する場合は、間口に占める商業・娯楽・業務施設の割合（当該施設が現に集積しつつある区域又は計画的に当該施設の集積を図るべき区域については、将来見込まれる割合）はおおむね 70%以上とする。
- ⑤準防火地域又は防火地域を併せて定める。
- ⑥必要に応じて、地区計画を併せて定める。

(3) 形態規制等

- ①容積率は 400%とする。

## 9 準工業地域

(1) 用途地域の選定

- ①流通業務地、軽工業地等として計画的な開発が図られた区域、又は開発が確実な区域。
- ②主要幹線道路、交通量の多い幹線道路沿道で、工業系沿道サービス施設、流通関連施設等が立地している、又は立地することが適当な区域。
- ③環境上支障のない工場等が立地している区域で、相当数の住宅等が混在しており、当面土地利用の純化が見込まれない区域。
- ④鉄道の操車場、貨物駅、車両基地、車両修繕施設等が立地する区域。

(2) 配置・規模等

- ①原則として、第一種低層住居専用地域には接しない。ただし、地形的な条件、緩衝帯の配置又は地区計画等によって周辺住環境が損なわれる恐れがない場合はこの限りでない。
- ②おおむね 5ha 以上の規模とする。ただし、住居系の土地利用の純化を進める中で、スポット的に残るものについてはこの限りでない。
- ③(1)の③に該当する場合は、地区に占める工業・流通・業務施設等の割合はおおむね 50%以上とする。
- ④路線式に指定する場合は、間口に占める工業・流通・業務施設等の割合はおおむね 50%以上とする。
- ⑤必要に応じて、準防火地域を併せて定める。
- ⑥必要に応じて、特別用途地区又は地区計画を併せて定める。

(3) 形態規制等

- ①容積率は 200%、建ぺい率は 60%とする。

## 10 工業専用地域

(1) 用途地域の選定

- ①計画的に開発された工業団地で、住宅等の排除が必要な区域。
- ②相当規模の既存工業地で住宅等の排除が必要な区域。
- ③相当規模の計画的な工業用地開発が見込まれるが、土地利用計画の区分が困難な場合で、道路等の整備の関係から当面建築行為が見込まれない場合は、開発区域全体を工業専用地域とした上で、開発構想に基づき適正に開発が進み、土地利用計画が具体化した時点で用途地域を変更するものとする。

(2) 配置・規模等

- ①原則として、準工業地域、工業地域以外には接しない。ただし、地形的な条件、緩衝帯の配置又は地区計画等によって周辺環境が損なわれる恐れがない場合はこの限りでない。
- ②おおむね 20ha 以上の規模とする。

(3) 形態規制等

- ①容積率は 200%、建ぺい率は 60%とする。

附則（平成 22 年 4 月 26 日稚都整第 208 号）

この基準は、平成 22 年 4 月 26 日から施行する。

附則（平成 27 年 8 月 24 日稚都整第 1255 号）

この基準は、平成 27 年 8 月 24 日から施行する。

附則（令和 4 年 4 月 1 日稚都整第 195 号）

この基準は、令和 4 年 4 月 1 日から施行する。

