【報告】土地所有者からの都市計画見直し提案について

⑴都市計画提案制度
⑵都市計画見直し提案（土地所有者）
⑶提案に対する判断に向けて（旭川市）
⑷今後のスケジュール

【都市計画提案制度とは】

土地所有者等が、一定規模以上の土地に対して都市計画の決定や変更を旭川市へ提案することができる制度
提案が行われたときは、旭川市は都市計画の方針などを踏まえ都市計画を定める必要があるかどうかを判断する。

【都市計画提案制度の流れ】

STEP1　提案（土地所有者等）

STEP2　提案に対する判断（旭川市）

※都市計画マスタープラン（立地適正化計画）を踏まえたまちづくりの方向性を考慮し，都市計画を見直す必要があるか判断します。

STEP3　都市計画手続き

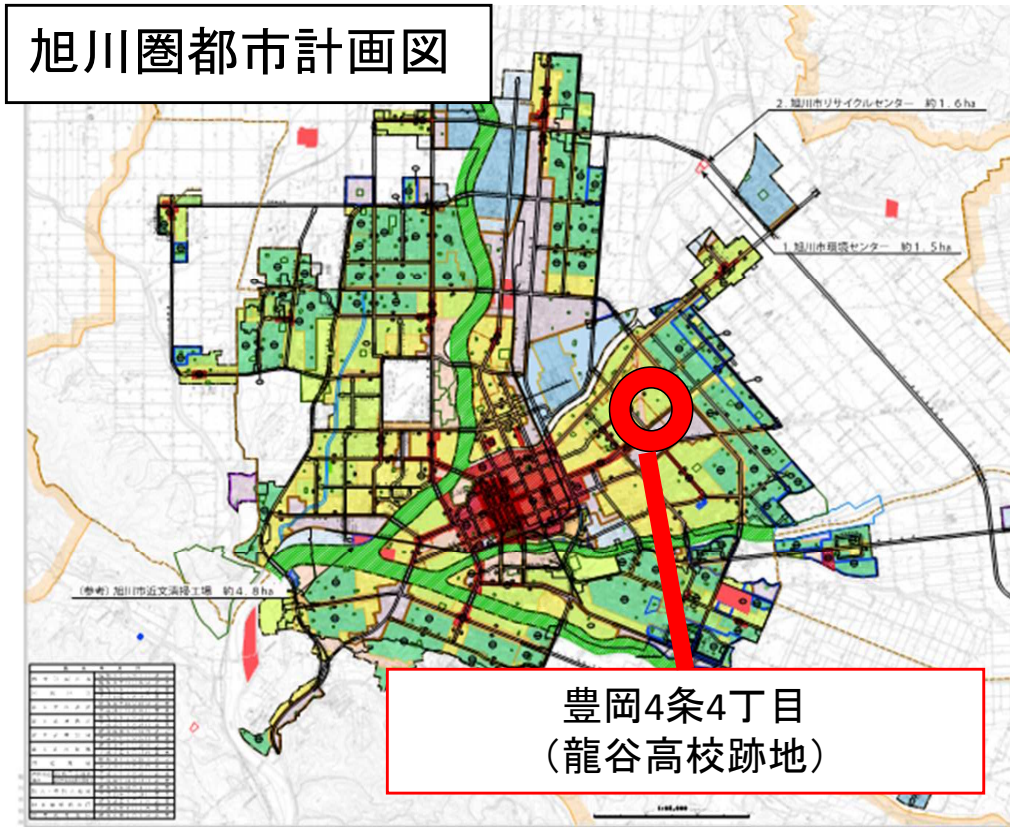
※従来の手続き同様，市民への案の縦覧や都市計画審議会への諮問，道路管理者等の関係部局との協議等を行います。

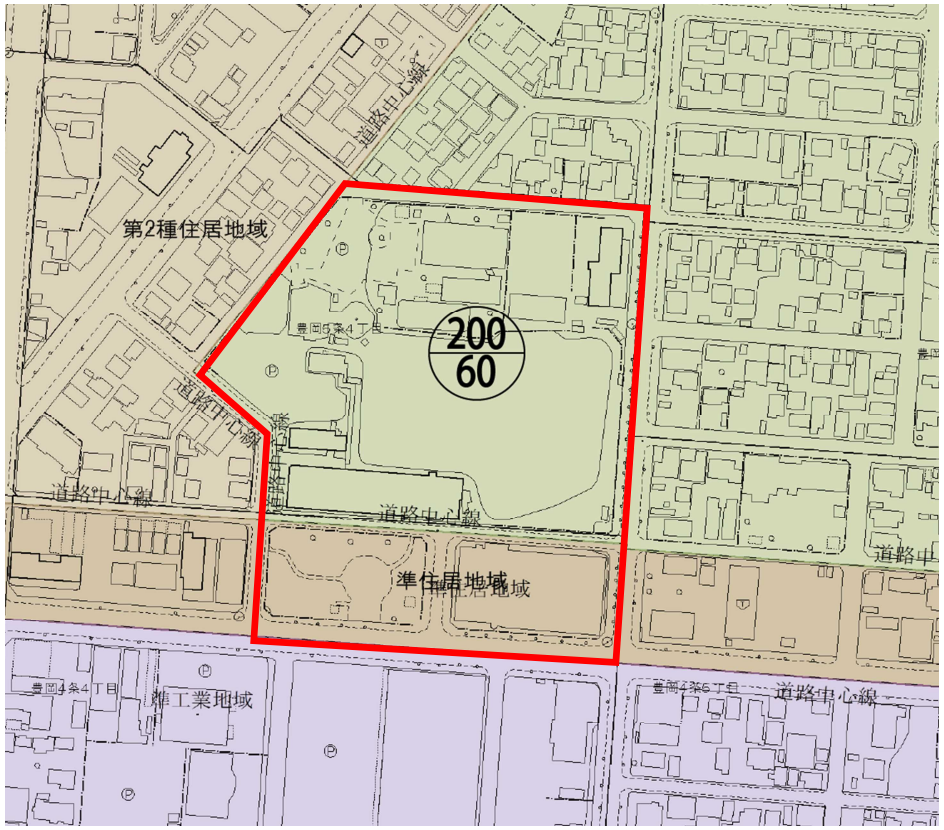
※平成14年都市計画法改正により導入された制度
活用事例：H23年コンコードパーク緑が丘地区

STEP1　提案（土地所有者）

⑵都市計画見直し提案

旭川圏都市計画図





豊岡4条4丁目（龍谷高校旧校舎跡地概要）

〇校舎の建物耐震不足を踏まえ，改築や建替を含めて検討した結果，
　旧東栄高校に移転

〇土地所有者（学校法人）が，本地区に複合商業施設建設計画を立案

〇計画の実現には都市計画（用途地域）の見直しが必要

〇3月27日土地所有者は提案書（用途地域の変更・地区計画の決定）を旭川市へ提出

STEP1　提案（土地所有者）

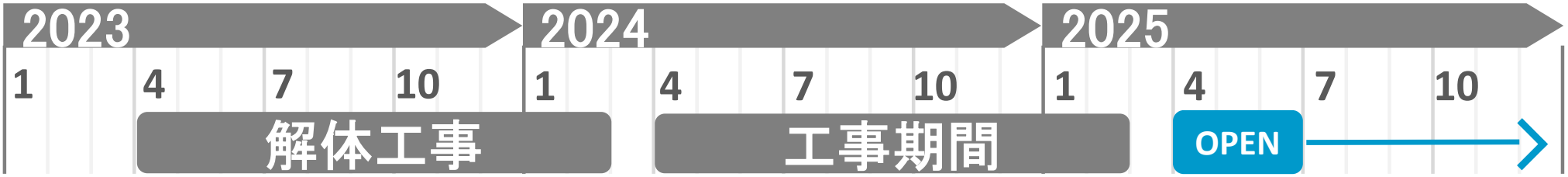
⑵都市計画見直し提案

店舗配置（案）

データ概要

敷地面積　23,405 m2程度
建物面積　10,000 m2未満
店舗面積　8,000 m2程度

商業施設名	店舗面積(m2)
コメリパワー旭川宮前店	9,897
ウエスタンパワーズ	8,874
ショッピングプラザ　アスパ永山 いさみやビル	7,966
コープさっぽろシーナ店	7,800
ウエスタン川端ショッピングセンター	7,774
コープさっぽろルミネ東光店	6,930



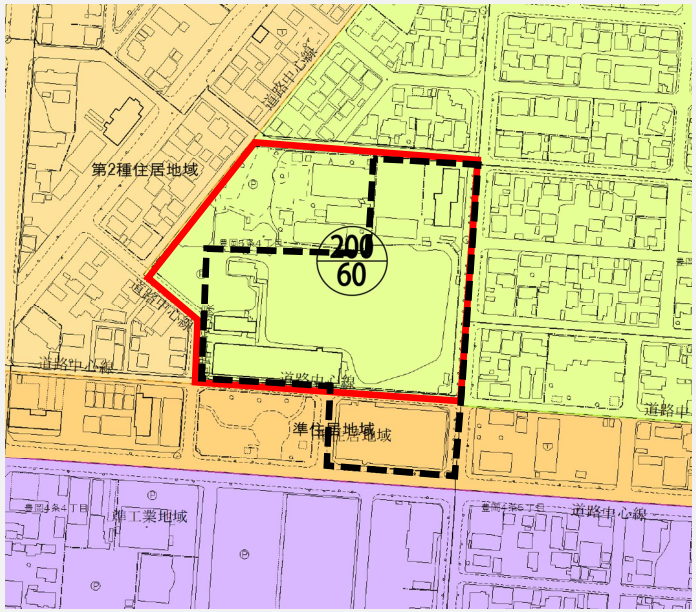
提案（1）用途地域の変更

変更前

緑：第二種中高層住居専用地域

店舗面積

1,500m2以下

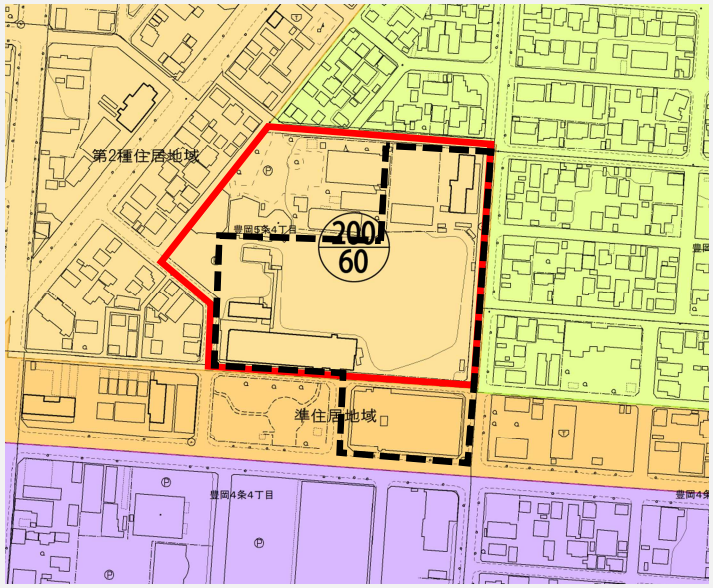


変更後

橙：第二種住居地域

店舗面積

10,000m2以下

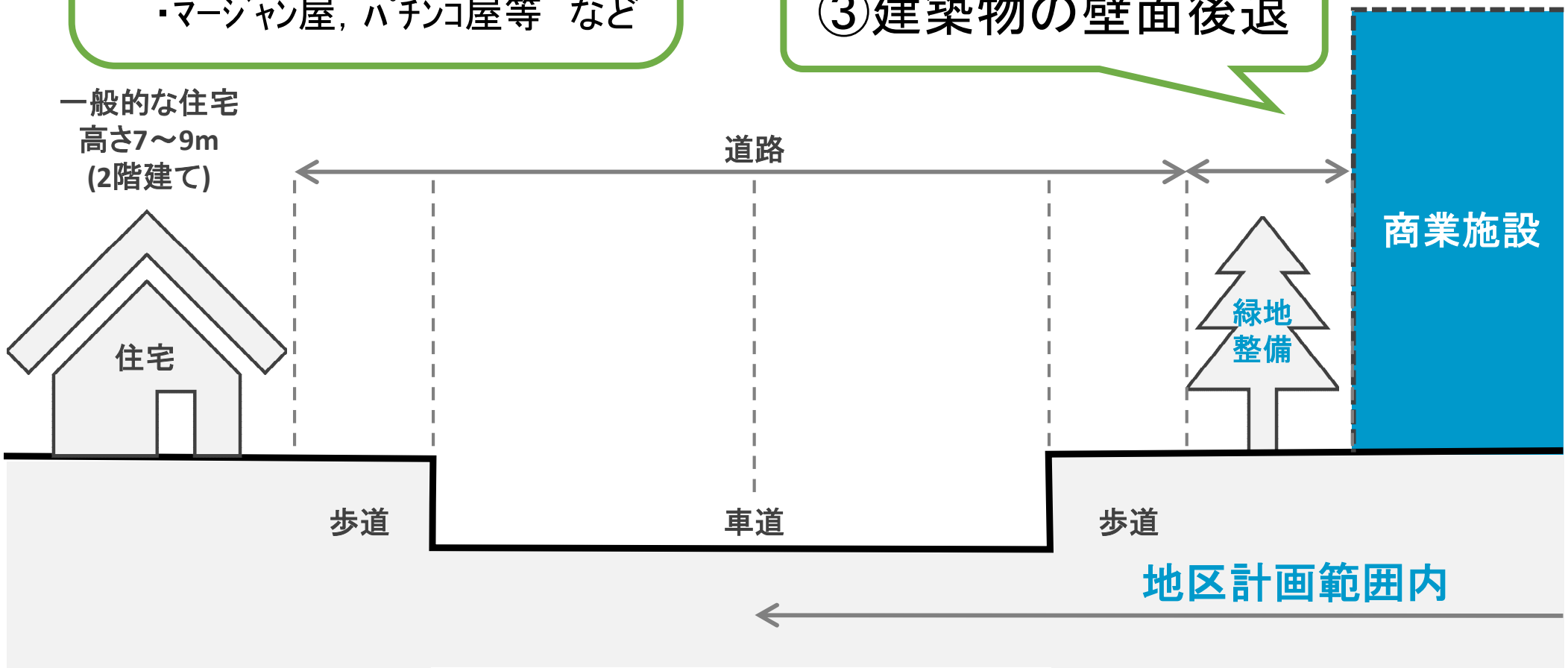


提案（2）地区計画の決定

①建築物の制限
- 工場
- 倉庫業を営む倉庫
- ﾏｰｼﾞｬﾝ屋，ﾊﾟﾁﾝｺ屋等　など

②建築物の高さ制限

③建築物の壁面後退



STEP1　提案（土地所有者）

その他：地域に対する取組（協議・検討中）

（1）防災協定を結び，災害時は地域住民の避難場所として活用可能とします。

（2）公共交通の利便性の高さを活かした施策を行います。

旭川市ハザードマップ

公共交通利便促進施策の例
（デジタルサイネージ）

STEP1　提案（土地所有者）

土地所有者による地域住民説明会

（1）説明会概要

日時：3月20日18:30～，3月21日9:30～
場所：豊岡地区センター
対象：計画地周辺半径1km以内＋豊岡まちづくり協議会区域内住民
周知：地域内の全戸配布「ライナー」の折込チラシにて周知
参加：2日間で36名の参加

（2）主な住民意見・質問

○避難所として活用されると聞いて安心した。
○周辺道路の影響はどうなるか。
○建築物の高さはどのような規模となるか。
※都市計画の変更，商業施設建設に対する否定意見は無かった。

⇩

土地所有者は商業施設計画を住民説明し，概ね理解を得られたと判断し，旭川市に提案書を3月27日に提出。

STEP2　提案に対する判断（旭川市）

【都市計画提案制度とは】

土地所有者等が、一定規模以上の土地に対して都市計画の決定や変更を旭川市へ提案することができる制度
提案が行われたときは、旭川市は提案を踏まえ都市計画を定める必要があるかどうかを判断する。

【都市計画提案制度の流れ】

STEP1　提案（事業者）　3月27日提出

※住民への事前説明3月20日，21日

STEP2　提案に対する判断（旭川市）

※土地所有者の提案が旭川市の都市計画の方針に即しており都市計画を見直す必要があるか判断します。

STEP3　都市計画手続き

※従来の手続き同様，市民への案の縦覧や都市計画審議会への諮問，道路管理者等の関係部局との協議等を行います。

STEP2　提案に対する判断（旭川市）

ポイント：旭川市の都市計画の方針に即しているか

方針①旭川圏都市計画
都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（北海道）

「Ⅲ１（３）①土地の高度利用に関する方針」

・旭川市の各地域核拠点においては，医療・福祉・商業等の日常生活に必要な都市機能等の集積・維持を図り，地域の特性に応じた暮らしやすい生活拠点の形成を促進する。

方針②旭川市都市計画マスタープラン

「第3節1-3[2]商業・業務地【基本方針】・【施策の方向】」

・日常生活に必要な機能と地域の核となる都市機能の集積を誘導し，地域核拠点の形成に取り組みます。

・地域の実情に応じた都市機能の集積の誘導及び用途転換による沿道利便の増進

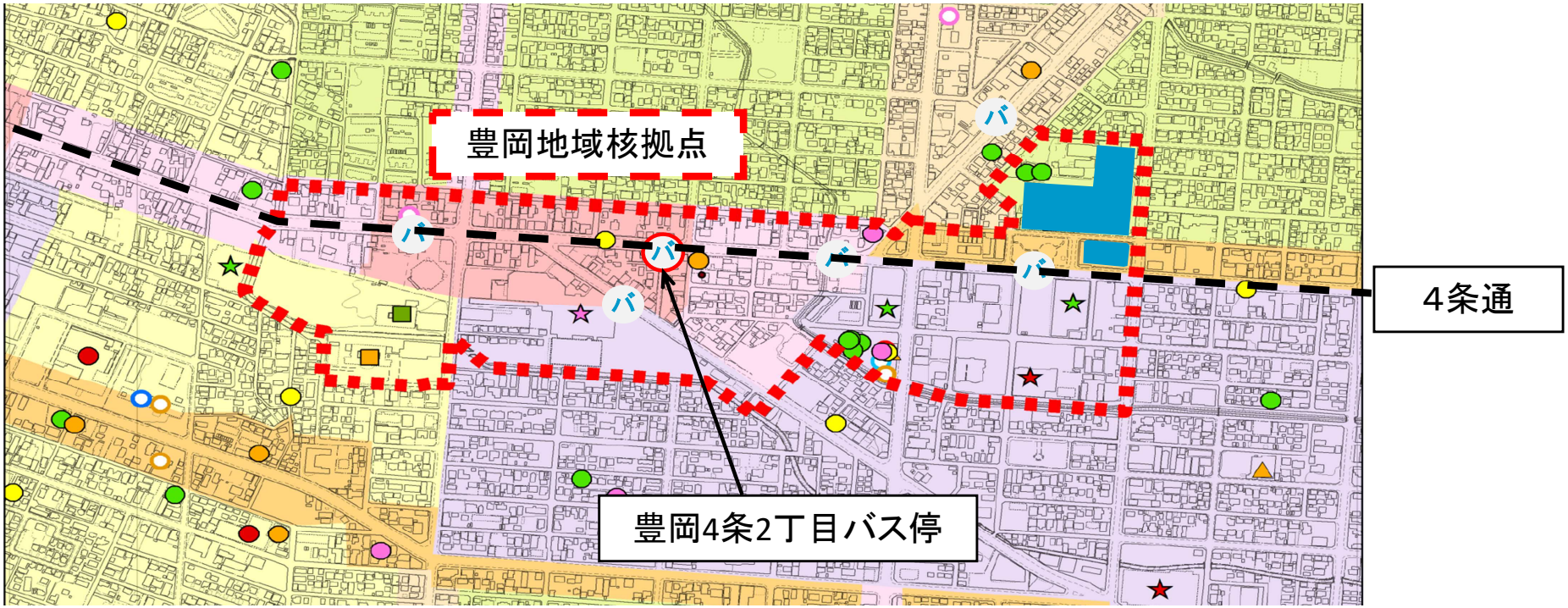
方針③旭川市立地適正化計画

「5-1[1]都市機能誘導区域設定の考え方」

拠点の役割　：生活利便施設や公共交通の集積を活かした周辺市街地等の「生活拠点」

目指すべき姿：病院や複合商業施設，福祉施設等を中心に，日常生活に必要な都市機能の維持及び公共交通網の確保を図るエリア

方針③旭川市立地適正化計画【豊岡地域核拠点】



配置が望ましい施設の例（地域核拠点）

種別	施設
居住機能	集合住宅（低層・中高層）
医療機能	診療所・病院・中核的な病院
商業機能	食料品等（日用品）・複合商業施設（買い回り品）
教育機能	小学校・中学校・高等学校・大学・専修学校等

STEP2　提案に対する判断（旭川市）

土地所有者による都市計画の見直し提案
- ○用途地域の変更（緩和）
- ○地区計画の決定（規制）

＋

都市計画の方針
- ○旭川圏都市計画区域の整備、開発、保全の方針
- ○旭川市都市計画マスタープラン
- ○旭川市立地適正化計画

【旭川市】
提案内容は「都市計画の方針」の内容に沿ったものである。
→今後提案内容を精査し，変更の必要性などを判断する。

STEP3　都市計画手続き（参考）

都市計画変更の
必要性などを判断

⇔

①市都市計画審議会報告（今回）
②関係機関協議

↓

地区計画手続条例に基づき
縦覧場所等を公告し原案を縦覧
（法第16条第2項）

↓

案の公告・縦覧
（法第17条第1項）

↓

①市都市計画審議会(審議)
②北海道知事協議

↓

都市計画決定・変更
（告示・縦覧）