

議題(2)

旭川圏都市計画用途地域の変更について



はじめに

事項	時期	備考
住民説明会(事業者)	令和5年3月20日・21日	
都市計画見直し提案受理	令和5年3月27日	
旭川市都市計画審議会	令和5年3月30日	都市計画提案受領報告
原案の縦覧(地区計画)	令和5年6月1日～15日	意見0件
旭川市都市計画審議会	令和5年8月28日	商業計画進展報告
北海道事前協議	令和5年9月5日～20日	
案の縦覧	令和5年9月29日～ 10月13日	意見0件
旭川市都市計画審議会	令和5年10月18日	本審議

用途地域・地区計画を決定(変更)するにあたっての審議のポイント

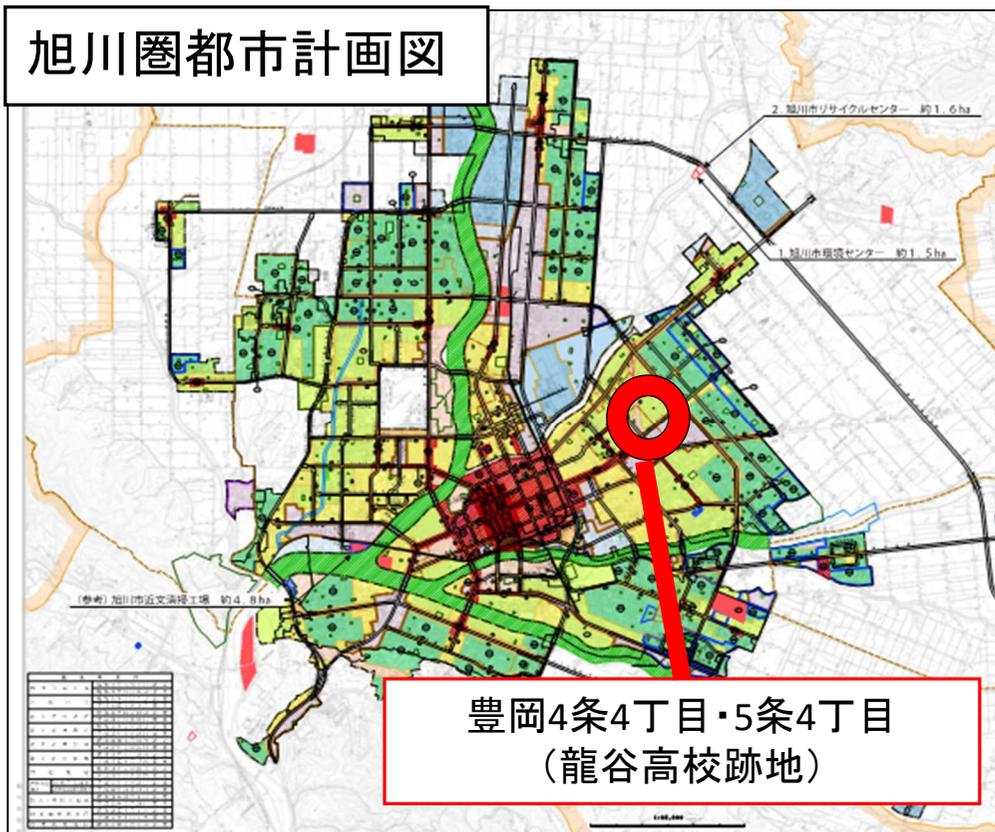
- ①都市計画マスタープラン・立地適正化計画等が目指している都市の目標に沿ったものであるか。
- ②都市計画見直しに伴う周辺環境への配慮及び影響分析は妥当か。

1. 用途地域を変更する位置

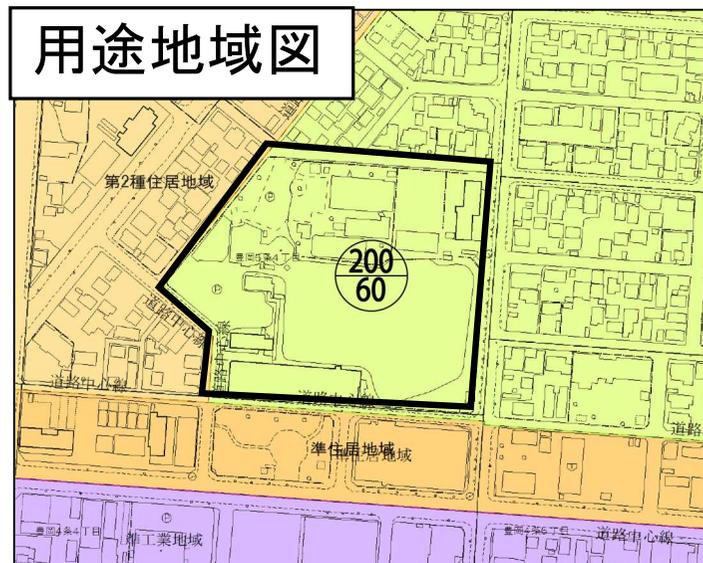
□豊岡地区

旧用途地域	新用途地域
第2種中高層住居専用地域 (建蔽率60%/容積率200%)	第2種住居地域 (建蔽率60%/容積率200%)

旭川圏都市計画図



用途地域図



変更

用途地域図



2. 用途地域の変更理由

(1) 都市計画の位置づけ

理由書より抜粋

当該地区は、旭川市都市計画マスタープランや旭川市立地適正化計画において豊岡地域核拠点に位置づけられている。

立地適正化計画より

[拠点の役割]

生活利便施設や公共交通の集積を生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

地域核拠点位置図



2. 用途地域の変更理由

(2) 暮らしやすい生活拠点の形成

理由書より抜粋

土地所有者から都市計画変更提案を受け、その内容が周辺環境との調和を図りつつ、地域核拠点の生活利便機能向上、地域防災機能及び公共交通結節機能に寄与し、暮らしやすい生活拠点の形成を促進するものと判断出来る。

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)・ <u>複合商業施設(買い回り品)</u>
教育機能	小学校・中学校・高等学校・大学・専修学校等

用途地域の変更により、**複合商業施設(買い回り品)**が**建築可能**となる。

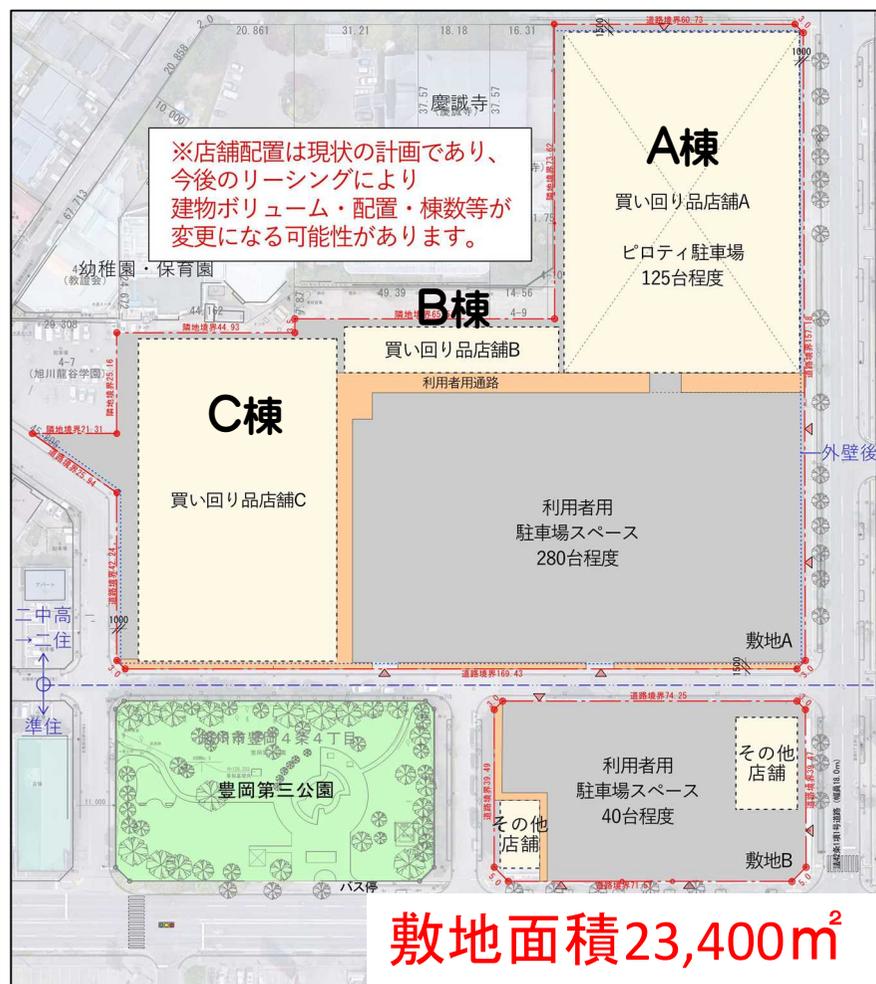
変更前：店舗等の建築物を1,500㎡以下まで建築可能

変更後： " 10,000㎡以下まで建築可能

2. 用途地域の変更理由

(2) 暮らしやすい生活拠点の形成 (今後の事業計画)

店舗配置(現案)



事業コンセプト



日常生活に便利な店舗等を複数配置

【例】A棟: 6,000㎡程度
B棟: 1,000㎡程度
C棟: 5,000㎡程度
その他: 小規模飲食店等

※建物の規模, 配置及び棟数等は変更の可能性があります



2. 用途地域の変更理由

(3) その他, 地域に対する取り組み

理由書より抜粋

土地所有者から都市計画変更提案を受け, その内容が周辺環境との調和を図りつつ, 地域核拠点の生活利便機能向上, 地域防災機能及び公共交通結節機能に寄与し, 暮らしやすい生活拠点の形成を促進するものと判断出来る。

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。



3. 用途地域変更に伴う周辺環境への影響について

(1) 交通環境に問題はないか(渋滞等は発生しないか)

理由書より抜粋

土地所有者から都市計画変更提案を受け、その内容が周辺環境との調和を図りつつ、地域核拠点の生活利便機能向上、地域防災機能及び公共交通結節機能に寄与し、暮らしやすい生活拠点の形成を促進するものと判断出来る。

現況交通量と商業施設事業の想定来客者が増加した場合においても道路渋滞が発生しないか確認。

交通量現況調査

①調査日

令和5年4月9日・16日

(施設利用者の多い日曜日)

②調査地点

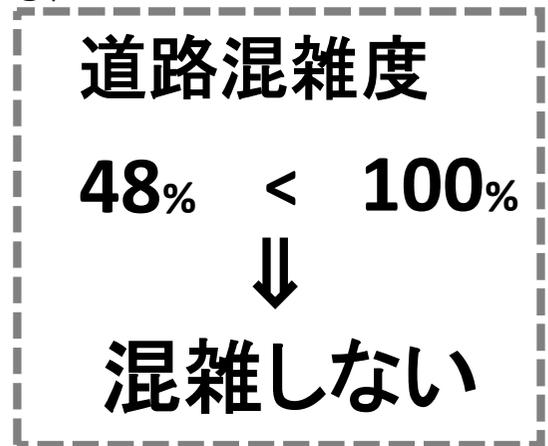
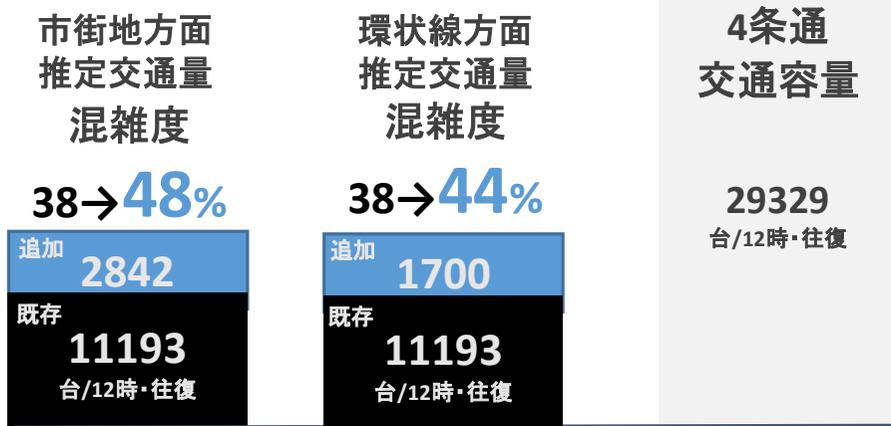
右図に示す3つの交差点



3. 用途地域変更に伴う周辺環境への影響について

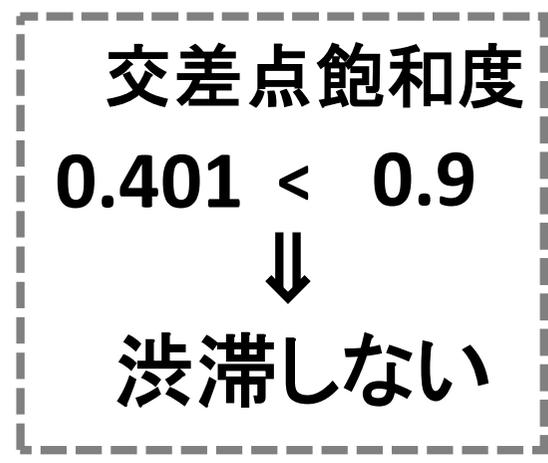
(1) 交通環境に問題はないか(渋滞等は発生しないか)

① 幹線道路混雑度(本指標が100%を超えると道路混雑が懸念される)



② 交差点飽和度(本指標が0.9を超えると渋滞が懸念される)

斜線通×豊岡4丁目 【現況】0.290 【開店後】0.344
4条通×豊岡4丁目 【現況】0.305 【開店後】0.364
4条通×永山東光線 【現況】0.300 【開店後】0.401



3. 用途地域変更に伴う周辺環境への影響について

【都市計画提案資料より】

(2) 自然環境への配慮

① 積極的な緑化

歩道から見える部分や、敷地内通路脇など積極的に緑化を行い、豊かな自然環境を構築します。

② 周辺環境を配慮した配色

建物の配色は近隣住民に心理的圧迫を与えないよう、落ち着いたものとしします。

(3) 居住環境

① 日照条件を考慮した建物高さ

建物高さは、圧迫感を与えない高さとしします。

理由書より抜粋

土地所有者から都市計画変更提案を受け、その内容が周辺環境との調和を図りつつ、地域核拠点の生活利便機能向上、地域防災機能及び公共交通結節機能に寄与し、暮らしやすい生活拠点の形成を促進するものと判断出来る。

4. 都市計画変更に伴う手続きのながれ

事項	時期	備考
住民説明会(土地所有者)	令和5年3月20日・21日	
都市計画見直し提案受理	令和5年3月27日	
旭川市都市計画審議会	令和5年3月30日	都市計画提案受領報告
原案の縦覧(地区計画)	令和5年6月1日～15日	意見0件
旭川市都市計画審議会	令和5年8月28日	商業計画進展報告
北海道事前協議	令和5年9月5日～20日	
案の縦覧	令和5年9月29日～ 10月13日	意見0件
旭川市都市計画審議会	令和5年10月18日	本審議
北海道知事協議	令和5年10月下旬～	(予定)
都市計画決定	令和5年11月	(予定)

議案第2号

旭川圏都市計画用途地域の変更について
(旭川市決定)

令和5年10月

旭川市

都市計画変更の理由書

1. 案件名

旭川圏都市計画用途地域の変更（旭川市決定）

2. 都市計画決定経過

旭川圏都市計画は、昭和3年に6,604.76haが都市計画区域に決定され、昭和10年に用途地域が決定されて以降、平成5年の都市計画法（昭和43年法律第100号）の改正に基づき、合理的な土地利用の促進や市街地の環境整備、都市機能の向上を目的に、平成7年に従前の8種類の用途地域を12種類へと変更している。

また、建築基準法等の一部を改正する法律（平成14年法律第85号）による建ぺい率の選択肢拡充に伴う用途地域の変更のほか、既決定の用途地域の部分的な変更を経て、現在に至っている。

3. 用途地域変更の目的

当該地区は、旭川市都市計画マスタープランや旭川市立地適正化計画において豊岡地域核拠点に位置づけられている。

当該地区は交通利便性が高く、教育施設として土地利用が図られていたとともに、災害時には避難所として地域防災機能を担っていたが、令和4年8月施設老朽化に伴う移転により、今後、大規模低未利用地となることが懸念されている。

令和5年3月に土地所有者から都市計画変更提案を受け、その内容が周辺環境との調和を図りつつ、地域核拠点の生活利便機能向上、地域防災機能及び公共交通結節機能に寄与し、暮らしやすい生活拠点の形成を促進するものと判断出来るほか、将来にわたって都市機能が集積された良好な市街地の形成を図ることを目的として、用途地域の変更を行う。

4. 用途地域変更の内容

豊岡地区の一部を第二種中高層住居専用地域から第二種住居地域に都市計画変更を行う。

旭川圏都市計画用途地域の変更（旭川市決定）

都市計画用途地域を次のように変更する。

旭川市

種類	面積	建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合	建築物の建築面積の敷地面積に対する割合	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	備考
第一種低層 住居専用地域	約 1,337ha	6/10以下	4/10以下	—	—	10m	16.8%
小計	約 809ha	8/10以下	5/10以下	—	—	10m	10.2%
第二種低層 住居専用地域	約 2,146ha						27.0%
第一種中高層 住居専用地域	約 63ha	8/10以下	5/10以下	—	—	10m	0.8%
第二種中高層 住居専用地域	約 62ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	0.8%
第一種住居地域	約 1,497ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	18.8%
第二種住居地域	約 1,092ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	13.7%
準住居地域	約 409ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	5.1%
田園住居地域	約 449ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	5.6%
近隣商業地域	—	—	—	—	—	—	—
小計	約 46ha	20/10以下	8/10以下	—	—	—	0.6%
	約 178ha	30/10以下	8/10以下	—	—	—	2.2%
	約 224ha						2.8%
商業地域	約 179ha	40/10以下	—	—	—	—	2.2%
	約 76ha	60/10以下	—	—	—	—	1.0%
	約 6.0ha	70/10以下	—	—	—	—	0.1%
小計	約 261ha						3.3%
準工業地域	約 982ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	12.3%
工業地域	約 345ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	4.3%
工業専用地域	約 439ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	5.5%
合計	約 7,969ha						100.0%

位置及び区域は計画図表示のとおり

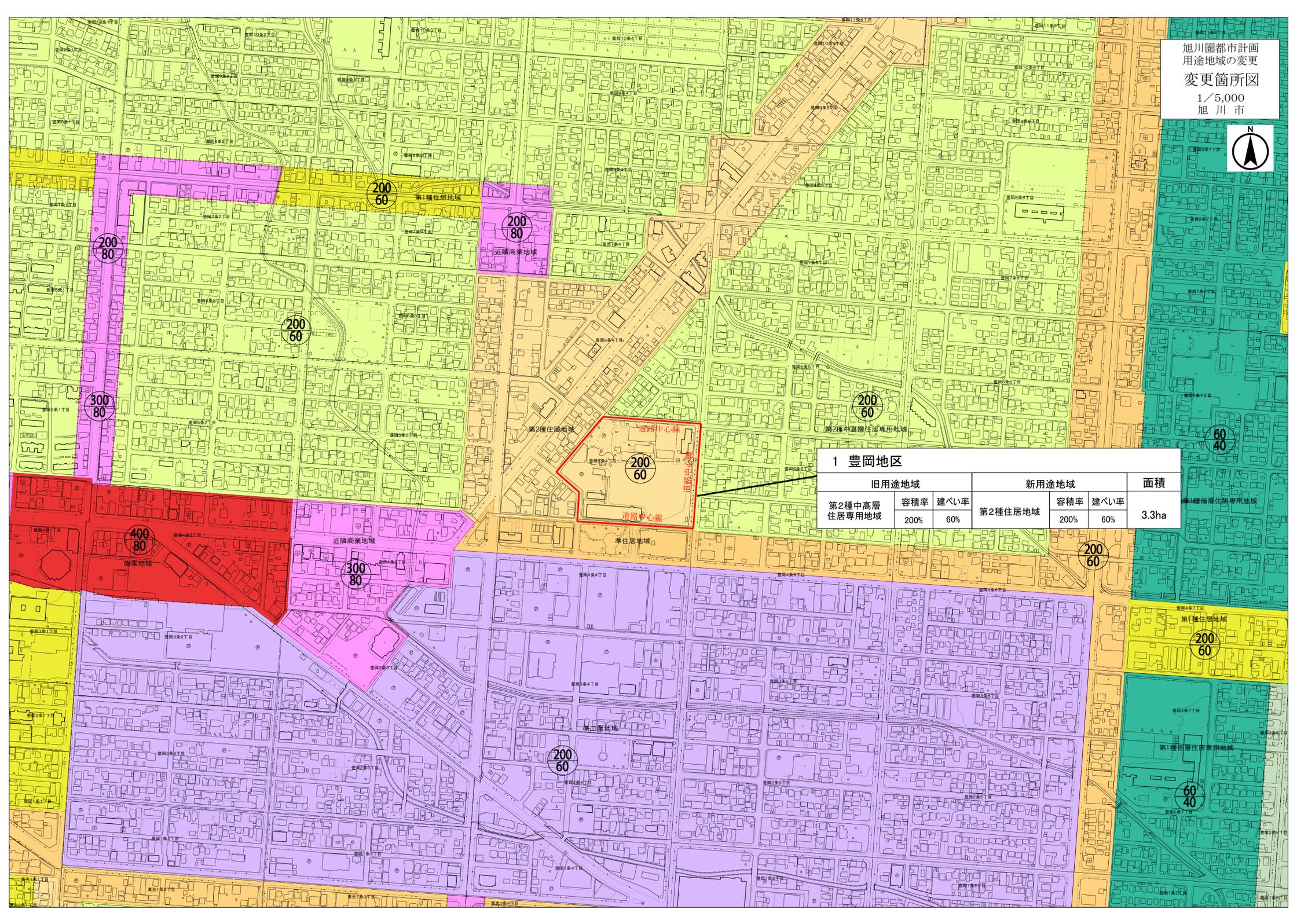
変更理由

令和5年3月に土地所有者から都市計画変更提案を受け、その内容が周辺環境との調和を図りつつ、地域核拠点の生活利便機能向上、地域防災機能及び公共交通結節機能に寄与し、暮らしやすい生活拠点の形成を促進するものと判断されるほか、将来にわたって都市機能が集積された良好な市街地の形成を図ることを目的として、用途地域の変更を行う。

旭川圏都市計画用途地域新旧対照表

旭川市

種 類	建築物の 延べ面積 の敷地面 積に対す る割合	建築物の 建築面積 の敷地面 積に対す る割合	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(ha)				
						新 (ha)	比率 (%)	旧 (ha)	比率 (%)	増減 (ha)
第一種低層 住居専用地域	6/10以下	4/10以下	—	—	10m	約 1,337ha	16.8%	約 1,337ha	16.8%	—
小 計	8/10以下	5/10以下	—	—	10m	約 809ha	10.2%	約 809ha	10.2%	—
第二種低層 住居専用地域	8/10以下	5/10以下	—	—	10m	約 2,146ha	27.0%	約 2,146ha	27.0%	—
第一種中高層 住居専用地域	20/10以下	6/10以下	—	—	—	約 63ha	0.8%	約 63ha	0.8%	—
第二種中高層 住居専用地域	20/10以下	6/10以下	—	—	—	約 62ha	0.8%	約 62ha	0.8%	—
第一種住居地域	20/10以下	6/10以下	—	—	—	約 1,497ha	18.8%	約 1,501ha	18.8%	-4
第二種住居地域	20/10以下	6/10以下	—	—	—	約 1,092ha	13.7%	約 1,092ha	13.7%	—
準住居地域	20/10以下	6/10以下	—	—	—	約 409ha	5.1%	約 405ha	5.1%	+4
田園住居地域	—	—	—	—	—	約 449ha	5.6%	約 449ha	5.6%	—
近隣商業地域	20/10以下	8/10以下	—	—	—	—	—	—	—	—
小 計	30/10以下	8/10以下	—	—	—	約 46ha	0.6%	約 46ha	0.6%	—
商業地域	40/10以下	—	—	—	—	約 178ha	2.2%	約 178ha	2.2%	—
小 計	60/10以下	—	—	—	—	約 224ha	2.8%	約 224ha	2.8%	—
準工業地域	70/10以下	—	—	—	—	約 179ha	2.2%	約 179ha	2.2%	—
工業地域	—	—	—	—	—	約 76ha	1.0%	約 76ha	1.0%	—
工業専用地域	—	—	—	—	—	約 6.0ha	0.1%	約 6.0ha	0.1%	—
合 計	—	—	—	—	—	約 261ha	3.3%	約 261ha	3.3%	—
準工業地域	20/10以下	6/10以下	—	—	—	約 982ha	12.3%	約 982ha	12.3%	—
工業地域	20/10以下	6/10以下	—	—	—	約 345ha	4.3%	約 345ha	4.3%	—
工業専用地域	20/10以下	6/10以下	—	—	—	約 439ha	5.5%	約 439ha	5.5%	—
合 計	—	—	—	—	—	約 7,969ha	100.0%	約 7,969ha	100.0%	—



1 豊岡地区

旧用途地域		新用途地域				面積
第2種中高層住居専用地域	容積率 200%	建ぺい率 60%	第2種住居地域	容積率 200%	建ぺい率 60%	3.3ha