

第 105 回 苫小牧市都市計画審議会

1 審議事項

- (1) 苫小牧圏都市計画地区計画の変更について【新千歳空港周辺地区】（付議）
- (2) 苫小牧市都市計画マスタープランの改定について（諮問）

平成 31 年 3 月 19 日（火）午前 10 時 00 分から

苫小牧市役所 9 階議会大会議室

1 審議事項

(1) 苫小牧圏都市計画地区計画の変更について（付議）

【新千歳空港周辺地区】

都市計画の策定の経緯の概要

苫小牧圏都市計画新千歳空港周辺地区地区計画の変更

事 項	時 期	備 考
北海道都市計画課下協議	平成 30 年 11 月 13 日 平成 30 年 12 月 14 日	
原案の縦覧	平成 31 年 1 月 10 日から 平成 31 年 1 月 24 日まで	縦覧者数 0 名
原案に対する意見書の提出	平成 31 年 1 月 31 日まで	意見書提出無
北海道都市計画課事前協議	平成 31 年 2 月 1 日	
北海道都市計画課事前協議 (回答)	平成 31 年 2 月 14 日	
計画案の縦覧	平成 31 年 2 月 22 日から 平成 31 年 3 月 8 日まで	(予定) 縦覧者数 名 意見書提出有無
苫小牧市都市計画審議会 (本審議)	平成 31 年 3 月 19 日	(予定)
北海道協議	平成 31 年 4 月 上 日	(予定)
北海道協議 (回答)	平成 31 年 4 月 中 日	(予定)
決定告示	平成 31 年 4 月 下 日	(予定)
苫小牧市建築条例施行	平成 31 年 6 月 中 日	(予定)

※1：時期が予定のものは備考欄に「(予定)」と記載すること。

都市計画変更の理由書

1. 案件名

苫小牧圏都市計画新千歳空港周辺地区地区計画の変更（苫小牧市決定）

2. 都市計画決定経過

当該地区は、昭和 48 年の当初線引きにより市街化調整区域に指定され、開発が厳しく制限されている。

平成 25 年、新千歳空港の利便性向上を図るため、新千歳空港インターチェンジが供用開始となったが、周辺の市街化区域内にあるレンタカー貸渡施設及び空港利用者向け駐車場では、同インターチェンジからのアクセスが必ずしも良好でないことから、平成 30 年 2 月、空港とインターチェンジを結ぶ経路の一部に、空港の一層の利便性向上を目的としたレンタカー貸渡施設や駐車場、併設施設の立地を誘導する地区計画を指定した。

3. 都市計画変更の目的

都市計画法第 21 条の 2 の規定に基づき提出された計画提案の内容及び理由が、「苫小牧圏都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」及び「苫小牧市都市計画マスタープラン」を補完する地域土地利用方針（新千歳空港周辺土地利用方針）に適合するため、都市計画変更が必要と判断し、当該地区の地区計画を変更することとした。

4. 都市計画決定（変更）の内容

市街化調整区域における地区計画を変更する。

苫小牧圏都市計画地区計画の 決定 (苫小牧市決定)
変更

都市計画新千歳空港周辺地区地区計画を次のように 決定 する。
変更

名 称	新千歳空港周辺地区地区計画	
位 置	苫小牧市字美沢の一部	
区 域	計画図表示のとおり	
面 積	約 4.1 ha	
地区計画の目標	<p>当該地区は、苫小牧市中心部から北東に約20km、新千歳空港ターミナルビルから南に約3kmに位置している。</p> <p>周辺は昭和48年の線引き当時から市街化調整区域であるが、新千歳空港に近接し、空港へのアクセス道路が交差しており、航空旅客の利便機能が立地するには適地である。</p> <p>そこで本計画は、増加する航空旅客とその需要に対応すべく、当該地区に空港に付帯する利便機能(レンタカー貸渡施設、駐車場、コンビニエンスストア等)の立地を図ることを目標とする。</p>	
区域の整備、開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	市街化調整区域という性格を考慮し、緑豊かな環境を保全しながらも、地域の特長を活かしたサービス業を営む店舗等を中心とした土地利用を図る。
	建築物等の整備の方針	<p>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。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 周辺環境と調和し、周辺環境の保全が図られるよう、地区の土地利用に相応しい「建築物等の用途の制限」を定める。 2. 周辺環境と調和したゆとりある環境の確保を図るため、「建築物の容積率の最高限度」、「建築物の建蔽率の最高限度」、「壁面の位置の制限」及び「建築物等の高さの最高限度」を定める。 3. 適切な事業面積の確保や、敷地の細分化を未然に防止するため、「建築物の敷地面積の最低限度」を定める。 4. 市街化調整区域としての閑静な景観形成が図られるよう「建築物等の形態又は意匠の制限」を定める。 5. 道路に面する敷地の緑化推進の効果を高め、景観上潤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、高さの制限を定める。

地区整備計画	名称	新千歳空港周辺地区	
	区域	計画図表示のとおり	
	面積	約 4.1 ha	
	地区の区分	地区の名称	地区の面積
		レンタカー・駐車場地区	沿道サービス地区
		約 3.3 ha	約 0.8 ha
	建築物等の用途の制限	<p>次の各号に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. レンタカー業を営む店舗（道路運送法第 80 条第 1 項に規定する事業の許可を受けた者が営むものをいう。） 2. 当該計画地区内に設置する前号に掲げる店舗において使用する自動車の整備（修理を除く。）を行う工場（原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が 0.75kw 以下（ロータリー式又はパッケージ式の空気圧縮機に使用するものにあつては 7.5kw 以下、その他の空気圧縮機に使用するものにあつては 1.5kw 以下）のものに限る。） 3. 駐車場業を営む店舗（駐車場法第 2 条第 2 号に規定する路外駐車場（自動車車庫の用途に供する建築物及び工作物を除く。）を営むものをいう。） 4. 前各号の建築物に附属するもの（令第 130 条の 5 の 5 各号に掲げるものを除く。） 	<p>次の各号に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 給油取扱所（危険物の規制に関する政令第 3 条第 1 号に規定する給油取扱所をいう。）で作業場の床面積の合計が 50 平方メートル以下のもの（原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が 0.75kw 以下（ロータリー式又はパッケージ式の空気圧縮機に使用するものにあつては 7.5kw 以下、その他の空気圧縮機に使用するものにあつては 1.5kw 以下）のものに限る。） 2. 法別表第 2（は）項第 5 号に掲げる建築物 3. 前各号に附属するもの（令 130 条の 5 の 5 各号に掲げるものを除く。）
	建築物の容積率の最高限度	6/10	6/10
	建築物の建蔽率の最高限度	4/10	4/10
	建築物の敷地面積の最低限度	3,000 m ²	1,000 m ²
壁面の位置の制限	建築物の外壁、又はこれに代わる柱の中心線から、敷地境界までの水平距離は 5m 以上としなければならない。	建築物の外壁、又はこれに代わる柱の中心線から、敷地境界までの水平距離は 5m 以上としなければならない。	

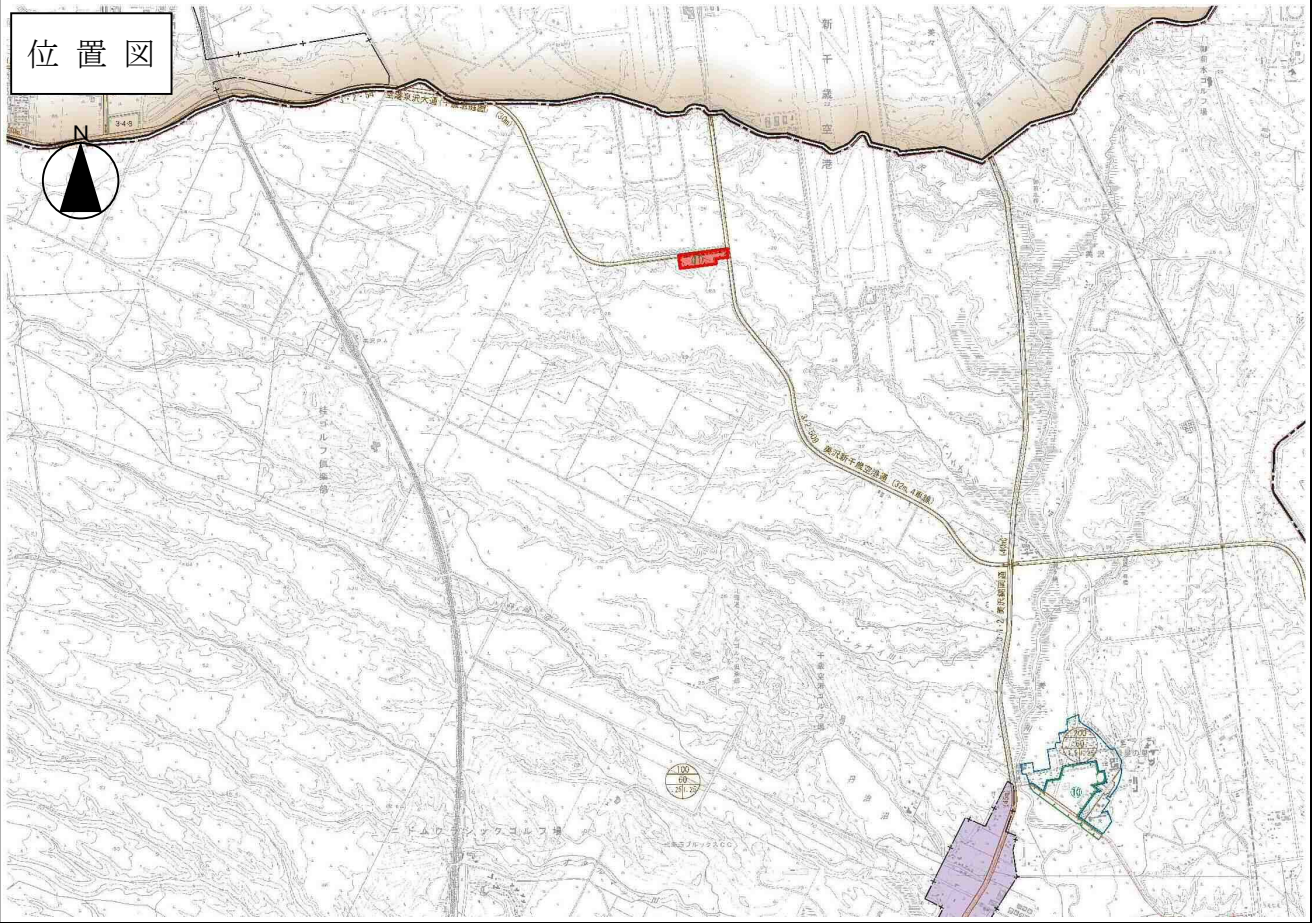
建築物等の高さの最高限度		9m	9m
建築物等の形態又は意匠の制限		<ol style="list-style-type: none"> 1. 建築物及び広告物の色彩及び形態は、周辺の景観と調和したものとする。 2. 自己の用に供する広告物を建築物に表示又は築造設置する場合は、次の要件を満たすものでなければならない。 <ol style="list-style-type: none"> (1) 三角柱看板及びこれに類似しないもの。 (2) 地盤面からの高さ(脚長を含む)が9mを超えないもの。ただし、建築物に付帯する看板等については、建築物との高さの合計が10mを超えないもの。 (3) 刺激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。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 建築物及び広告物の色彩及び形態は、周辺の景観と調和したものとする。 2. 自己の用に供する広告物を建築物に表示又は築造設置する場合は、次の要件を満たすものでなければならない。 <ol style="list-style-type: none"> (1) 三角柱看板及びこれに類似しないもの。 (2) 地盤面からの高さ(脚長を含む)が9mを超えないもの。ただし、建築物に付帯する看板等については、建築物との高さの合計が10mを超えないもの。 (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。
垣又はさくの構造の制限		<p>塀の高さは0.8m以下とし、木製又はレンガ、レンガタイル又はこれに類する材料の仕上げをされているもの以外は設置してはならない。ただし、生垣及び樹木については、この限りではない。</p>	<p>塀の高さは0.8m以下とし、木製又はレンガ、レンガタイル又はこれに類する材料の仕上げをされているもの以外は設置してはならない。ただし、生垣及び樹木については、この限りではない。</p>
土地の利用に関する事項	現存する樹林地、草地等で良好な居住環境の確保に必要なものの保全を図るための制限	<ol style="list-style-type: none"> 1. 現に存する樹林地、草地等のうち、事業の用に供しない土地については、その保存に努める。 2. 地域の良好な環境形成のため、道路(空港泉沢大通及び美沢新千歳空港通)に接道している部分は、道路との敷地境界から4m以上の区域を緑地帯として保全に努める。ただし、車両が出入するための切り下げ部分はこの限りではない。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 現に存する樹林地、草地等のうち、事業の用に供しない土地については、その保存に努める。 2. 地域の良好な環境形成のため、道路(空港泉沢大通及び美沢新千歳空港通)に接道している部分は、道路との敷地境界から4m以上の区域を緑地帯として保全に努める。ただし、車両が出入するための切り下げ部分はこの限りではない。
備 考		用語の定義及び面積等の算定方法については、特別に定めるものを除き、建築基準法及び同法施行令の例による。	

理由

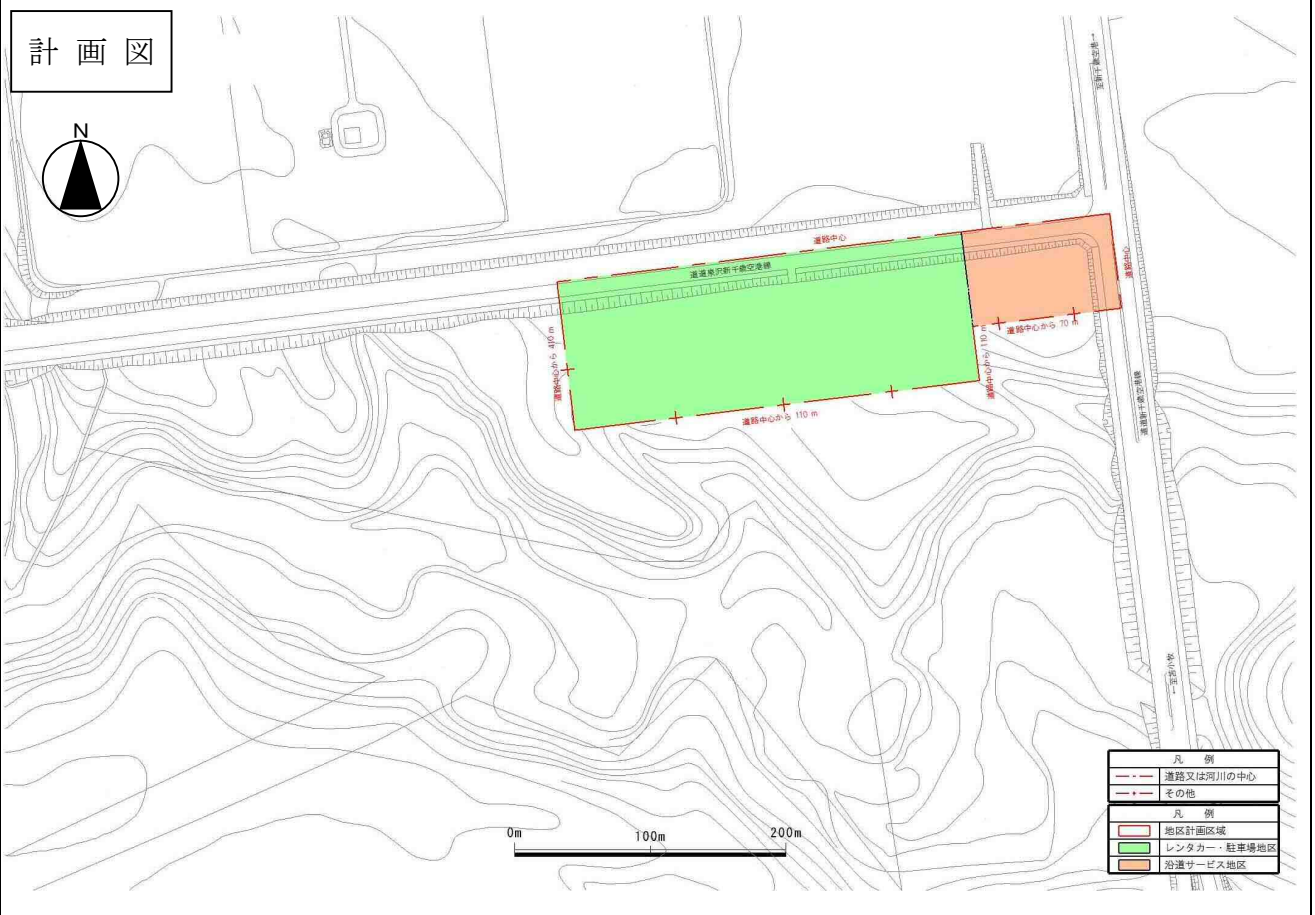
都市計画法第 21 条の 2 の規定に基づく計画提案の内容及び理由が当該地における土地利用の方針に適合するため地区計画を変更する。

苫小牧圏都市計画新千歳空港周辺地区地区計画 位置図・計画図

位置図



計画図



苫小牧圏都市計画地区計画 新旧対照表

		新	旧
名 称		新千歳空港周辺地区地区計画	新千歳空港周辺地区地区計画
位 置		苫小牧市字美沢の一部	苫小牧市字美沢の一部
区 域		計画図表示のとおり	計画図表示のとおり
面 積		約 4.1 ha	約 4.1 ha
地区計画の目標		<p>当該地区は、苫小牧市中心部から北東に約 20km、新千歳空港ターミナルビルから南に約 3km に位置している。</p> <p>周辺は昭和 48 年の線引き当時から市街化調整区域であるが、新千歳空港に近接し、空港へのアクセス道路が交差しており、航空旅客の利便機能が立地するには適地である。</p> <p>そこで本計画は、増加する航空旅客とその需要に対応すべく、当該地区に空港に付帯する利便機能(レンタカー貸渡施設、駐車場、コンビニエンスストア等)の立地を図ることを目標とする。</p>	<p>当該地区は、苫小牧市中心部から北東に約 20km、新千歳空港ターミナルビルから南に約 3km に位置している。</p> <p>周辺は昭和 48 年の線引き当時から市街化調整区域であるが、新千歳空港に近接し、空港へのアクセス道路が交差しており、航空旅客の利便機能が立地するには適地である。</p> <p>そこで本計画は、増加する航空旅客とその需要に対応すべく、当該地区に空港に付帯する利便機能(レンタカー貸渡施設、駐車場、コンビニエンスストア等)の立地を図ることを目標とする。</p>
区域の整備、開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	市街化調整区域という性格を考慮し、緑豊かな環境を保全しながらも、地域の特長を活かしたサービス業を営む店舗等を中心とした土地利用を図る。	市街化調整区域という性格を考慮し、緑豊かな環境を保全しながらも、地域の特長を活かしたサービス業を営む店舗等を中心とした土地利用を図る。
	建築物等の整備の方針	<p>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。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 周辺環境と調和し、周辺環境の保全が図られるよう、地区の土地利用に相応しい「建築物等の用途の制限」を定める。 2. <u>周辺環境と調和したゆとりある環境の確保を図るため、「建築物の容積率の最高限度」、「建築物の建蔽率の最高限度」、「壁面の位置の制限」及び「建築物等の高さの最高限度」を定める。</u> 3. 適切な事業面積の確保や、敷地の細分化を未然に防止するため、「建築物の敷地面積の最低限度」を定める。 4. 市街化調整区域としての閑静な景観形成が図られるよう「建築物等の形態又は意匠の制限」を定める。 5. 道路に面する敷地の緑化推進の効果を高め、景観上潤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、高さの制限を定める。 	<p>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。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 周辺環境と調和し、周辺環境の保全が図られるよう、地区の土地利用に相応しい「建築物等の用途の制限」を定める。 2. 適切な事業面積の確保や、敷地の細分化を未然に防止するため、「建築物の敷地面積の最低限度」を定める。 3. <u>周辺環境と調和したゆとりある環境の確保を図るため、「建築物の壁面の位置の制限」、「建築物の高さの最高限度」を定める。</u> 4. 市街化調整区域としての閑静な景観形成が図られるよう「建築物等の形態又は意匠の制限」を定める。 5. 道路に面する敷地の緑化推進の効果を高め、景観上潤いのあるまちなみを形成するため、「垣又は柵」の構造の制限」として、高さの制限を定める。

		新		旧	
地区整備計画	名称	新千歳空港周辺地区		新千歳空港周辺地区	
	区域	計画図表示のとおり		計画図表示のとおり	
	面積	約 4.1 ha		約 4.1 ha	
	地区の区分	地区の名称	レンタカー・駐車場地区	<u>沿道サービス地区</u>	レンタカー・駐車場地区
		地区の面積	約 <u>3.3</u> ha	約 <u>0.8</u> ha	約 0.8 ha
	建築物等の用途の制限	<p>次の各号に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。</p> <ol style="list-style-type: none"> <u>レンタカー業を営む店舗（道路運送法第 80 条第 1 項に規定する事業の許可を受けた者が営むものをいう。）</u> <u>当該計画地区内に設置する前号に掲げる店舗において使用する自動車の整備（修理を除く。）を行う工場（原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が 0.75kw 以下（ロータリー式又はパッケージ式の空気圧縮機に使用するものにあつては 7.5kw 以下、その他の空気圧縮機に使用するものにあつては 1.5kw 以下）のものに限る。）</u> <u>駐車場業を営む店舗（駐車場法第 2 条第 2 号に規定する路外駐車場（自動車車庫の用途に供する建築物及び工作物を除く。）を営むものをいう。）</u> 前各号の建築物に附属するもの（<u>令第 130 条の 5 の 5 各号に掲げるものを除く。</u>） 	<p><u>次の各号に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。</u></p> <ol style="list-style-type: none"> <u>給油取扱所（危険物の規制に関する政令第 3 条第 1 号に規定する給油取扱所をいう。）で作業場の床面積の合計が 50 平方メートル以下のもの（原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が 0.75kw 以下（ロータリー式又はパッケージ式の空気圧縮機に使用するものにあつては 7.5kw 以下、その他の空気圧縮機に使用するものにあつては 1.5kw 以下）のものに限る。）</u> <u>法別表第 2（は）項第 5 号に掲げる建築物</u> <u>前各号に附属するもの（令 130 条の 5 の 5 各号に掲げるものを除く。）</u> 	<p>次の各号に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。</p> <ol style="list-style-type: none"> <u>駐車場業を営む店舗（駐車場法第 2 条第 2 号に規定する路外駐車場（自動車車庫の用途に供する建築物及び工作物を除く。）を営むものをいう。）で床面積の合計が 1,000 m²以内のもの</u> <u>レンタカー業を営む店舗（道路運送法第 80 条第 1 項に規定する事業の許可を受けた者が営むものをいう。）で床面積の合計が 1,000 m²以内のもの</u> <u>前各号に掲げる建築物の用途をかねるもので床面積の合計が 1,000 m²以内のもの</u> 前各号に附属するもの 	
	建築物の容積率の最高限度	<u>6/10</u>		6/10	
	建築物の建蔽率の最高限度	<u>4/10</u>		4/10	
	建築物の敷地面積の最低限度	3,000 m ²		<u>1,000 m²</u>	
	壁面の位置の制限	建築物の外壁、又はこれに代わる柱の中心線か		<u>建築物の外壁、又はこれに代わる柱の中心線か</u>	
建築物の外壁、又はこれに代わる柱の中心線か	建築物の外壁、又はこれに代わる柱の中心線か		建築物の外壁、又はこれに代わる柱の中心線か		

			ら、敷地境界までの水平距離は5m以上としなければならない。	<u>ら、敷地境界までの水平距離は5m以上としなければならない。</u>	ら、敷地境界までの水平距離は5m以上としなければならない。
		建築物等の高さの最高限度	9m	<u>9m</u>	9m
		建築物等の形態又は意匠の制限	<ol style="list-style-type: none"> 1. 建築物及び広告物の色彩及び形態は、周辺の景観と調和したものとする。 2. 自己の用に供する広告物を建築物に表示又は築造設置する場合は、次の要件を満たすものでなければならない。 <ol style="list-style-type: none"> (1) 三角柱看板及びこれに類似しないもの。 (2) 地盤面からの高さ(脚長を含む)が9mを超えないもの。ただし、建築物に付帯する看板等については、建築物との高さの合計が10mを超えないもの。 (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。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. <u>建築物及び広告物の色彩及び形態は、周辺の景観と調和したものとする。</u> 2. <u>自己の用に供する広告物を建築物に表示又は築造設置する場合は、次の要件を満たすものでなければならない。</u> <ol style="list-style-type: none"> (1) <u>三角柱看板及びこれに類似しないもの。</u> (2) <u>地盤面からの高さ(脚長を含む)が9mを超えないもの。ただし、建築物に付帯する看板等については、建築物との高さの合計が10mを超えないもの。</u> (3) <u>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。</u> 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 建築物及び広告物の色彩及び形態は、周辺の景観と調和したものとする。 2. 自己の用に供する広告物を建築物に表示又は築造設置する場合は、次の要件を満たすものでなければならない。 <ol style="list-style-type: none"> (1) 三角柱看板及びこれに類似しないもの。 (2) 地盤面からの高さ(脚長を含む)が9mを超えないもの。ただし、建築物に付帯する看板等については、建築物との高さの合計が10mを超えないもの。 <p>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。</p>
		垣又は <u>さく</u> の構造の制限	塀の高さは0.8m以下とし、木製又はレンガ、レンガタイル又はこれに類する材料の仕上げをされているもの以外は設置してはならない。ただし、生垣及び樹木については、この限りではない。	<u>塀の高さは0.8m以下とし、木製又はレンガ、レンガタイル又はこれに類する材料の仕上げをされているもの以外は設置してはならない。ただし、生垣及び樹木については、この限りではない。</u>	塀の高さは0.8m以下とし、木製又はレンガ、レンガタイル又はこれに類する材料の仕上げをされているもの以外は設置してはならない。ただし、生垣及び樹木については、この限りではない。
	土地の利用に関する事項	現存する樹林地、草地等で良好な居住環境の確保に必要なものの保全を図るための制限	<ol style="list-style-type: none"> 1. 現に存する樹林地、草地等のうち、事業の用に供しない土地については、その保存に努める。 2. 地域の良好な環境形成のため、道路(空港泉沢大通及び美沢新千歳空港通)に接道している部分は、道路との敷地境界から4m以上の区域を緑地帯として保全に努める。ただし、車両が出入するための切り下げ部分はこの限りではない。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. <u>現に存する樹林地、草地等のうち、事業の用に供しない土地については、その保存に努める。</u> 2. <u>地域の良好な環境形成のため、道路(空港泉沢大通及び美沢新千歳空港通)に接道している部分は、道路との敷地境界から4m以上の区域を緑地帯として保全に努める。ただし、車両が出入するための切り下げ部分はこの限りではない。</u> 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 現に存する樹林地、草地等のうち、事業の用に供しない土地については、その保存に努める。 2. 地域の良好な環境形成のため、道路(空港泉沢大通及び美沢新千歳空港通)に接道している部分は、道路との敷地境界から4m以上の区域を緑地帯として保全に努める。ただし、車両が出入するための切り下げ部分はこの限りではない。
	備考		用語の定義及び面積等の算定方法については、特別に定めるものを除き、建築基準法及び同法施行令の例による。		用語の定義及び面積等の算定方法については、特別に定めるものを除き、建築基準法及び同法施行令の例による。

苫小牧圏都市計画新千歳空港周辺地区地区計画 新旧対照図

