

# 東めむろニュータウン

## 地区計画について

〒082-8651

河西郡芽室町東2条2丁目14番地

芽室町役場 都市経営課 都市経営係  
TEL 0155-66-5961

## ●用途地域

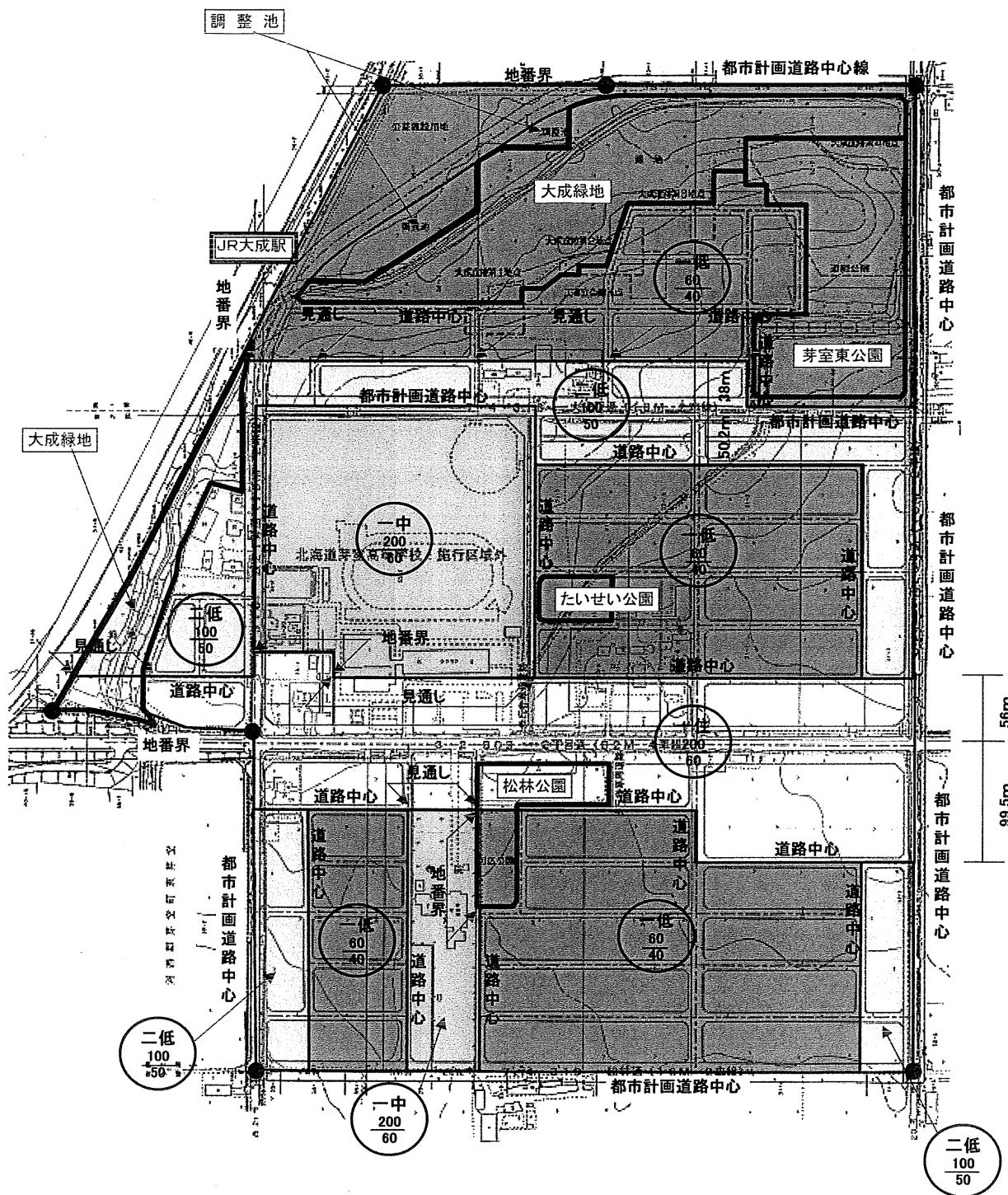
機能的な都市活動と良好な都市環境の保護を目的に、住居や商業・工業などの都市の諸機能を適切に配分するための、土地利用上の区分を行うもので、用途や形態や密度などの規制を通して、目的にあった建築物を誘導しようとするものです。

12種類の用途地域があります。(芽室町は11種類を指定)

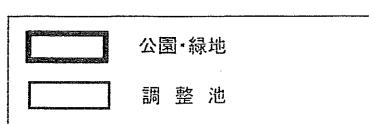
区 分	イ メ ー ジ	制 限 等
第一種低層住居専用地域		低層住宅の良好な環境を守るために地域で、住宅のほか小・中学校、診療所、公共施設等が建てられます。
第二種低層住居専用地域		主に低層住宅の良好な環境を守るために地域で、住宅、小・中学校、診療所、公共施設等のほか、150m <sup>2</sup> 以下の日用品を販売する店舗等が建てられます。
第一種中高層住居専用地域		中高層住宅の良好な環境を守るために地域で、住宅、小・中学校、診療所、公共施設等のほか、500m <sup>2</sup> 以下の日用品を販売する店舗、大学、病院等が建てられます。
第二種中高層住居専用地域		主に中高層住宅の良好な環境を守るために地域で、1,500m <sup>2</sup> を超える店舗、事務所、工場等は建てられません。
第一種住居地域		住居の環境を守るために地域で、3,000m <sup>2</sup> を超える店舗、事務所、一定規模以上の工場等は建てられません。
第二種住居地域		主に住居の環境を守るために地域で、風俗施設、一定規模以上の工場等は建てられません。
準住居地域		道路沿道としての地域特性にふさわしい業務の利便増進を図りつつ、これと調和した住居の環境を守るために地域で、風俗施設、150m <sup>2</sup> を超える自動車修理工場等は建てられません。
近隣商業地域		主に近隣住民の日用品販売店舗などの業務の利便増進を図る地域で、風俗施設、一定規模以上の工場等は建てられません。

区分	イメージ	制限等
商業地域		主に商業業務の利便増進を図る地域で、一定規模以上の工場等は建てられません。
準工業地域		主に軽工業の業務の利便増進を図る地域で、危険が大きい又は環境を悪化させるおそれのある工場等は建てられません。
工業地域		工業の業務の利便増進を図る地域で、どんな工場でも建てられますが、学校、病院、ホテル等は建てられません。
工業専用地域		工業の業務の利便増進を図る地域で、どんな工場でも建てられますが、住宅、店舗、学校、病院、ホテル等は建てられません。

# 帯広圏都市計画用途地域 計画図



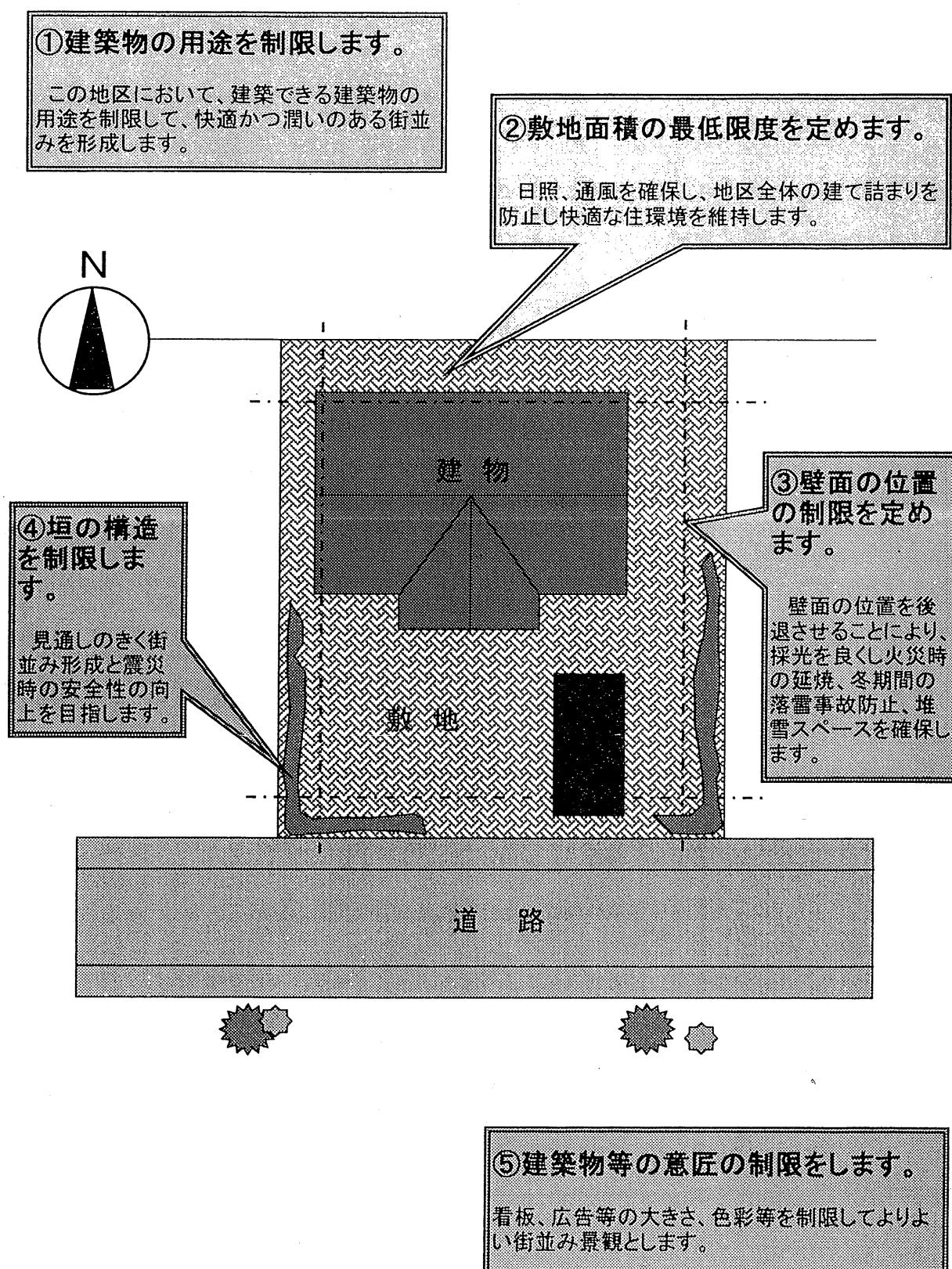
凡 例		
用途地域境界線		
用途地域	容積率(%)	建ぺい率(%)
第一種低層住居専用地域	60	40
第二種低層住居専用地域	100	50
第一種中高層住居専用地域	200	60
第一種住居地域	200	60



## ■地区計画

魅力的な住宅団地を目指して、それぞれの地区にふさわしい環境と個性を創出するために定める計画です。

## ■地区計画のイメージ



## 帯広圏都市計画地区計画の変更（芽室町決定）

都市計画東芽室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	東芽室地区地区計画
位 置	芽室町東芽室南1線、南2線の一部
区 域	計画図表示のとおり
面 積	約48.2ヘクタール
地区計画の目標	<p>当地区は、芽室町の中心部から東方約2キロメートル、道立高校を中心としたなめらかな段丘地で、都市計画道路「2丁目通」沿道を含む交通の利便性に恵まれた地区であり、既存樹林等が生息し自然との共生により市街地を形成していく地区である。</p> <p>本計画では、土地区画整理事業により住宅地の造成を行うことから、併せて地区計画を定め、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等による環境の悪化を未然に防止し、良好な市街地の形成を図ることを目標とする。</p>
区域の整備・開発・保全に関する方針	<p>土地利用の方針</p> <p>当該土地区画整理事業による土地利用計画を基本としつつ、当地区を次の3地区に区分し、それぞれの地区にふさわしい合理的な土地利用を図る。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 低層専用住宅地区 閑静で落ち着きのある住宅市街地が形成されるよう、戸建の専用住宅を主体とした地区とする。</li> <li>2 低層一般住宅地区 戸建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。</li> <li>3 沿道サービス地区 都市計画道路「2丁目通」に面する地区であり、沿道サービス施設を中心とした幹線道路の沿道にふさわしい土地利用と良好な街区の形成を図る地区とする。</li> </ol> <p>地区施設の整備の方針</p> <p>地区内の区画道路については、当該土地区画整理事業により整備されるので、その機能の維持・保全を図る。</p> <p>建築物等の整備の方針</p> <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"> <li>1 住宅市街地としての環境保全が図られるよう、地区の土地利用にふさわしい「建築物の用途の制限」を定める。</li> <li>2 良好な住環境の形成に必要な敷地の確保を図るために「建築物の敷地面積の最低限度」を定める。</li> <li>3 うるおいとゆとりあるまちなみが形成されるよう「建築物の壁面の位置の制限」を定める。</li> <li>4 閑静な戸建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。</li> <li>5 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」として門・塀の高さの制限を行う。</li> </ol>

## 2 地区整備計画

	地区の名称	東芽室地区			
	地区整備計画を定める区域	計画図表示のとおり			
	地区整備計画の区域の面積	約 27.4ヘクタール			
	地区の区分の名称	低層専用住宅地区	低層一般住宅地区	沿道サービス地区	
	細区分 区分の面積	約 17.8ヘクタール	約 5.4ヘクタール	約 4.2ヘクタール	
地区整備計画に関する事項	建築物の用途の制限	<p>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。</p> <p>(1) 住宅(3戸以上の長屋を除く。)</p> <p>(2) 住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるものうち政令で定める次のもの</p> <p>ア 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。)</p> <p>イ 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</p> <p>ウ 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</p> <p>エ 洋服店、畳屋、建具屋、自転車店、家庭電気器具店その他これらに類するサービス業を営む店舗(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。)</p> <p>オ 自家販売のために食品製造業(食品加工業を含む。)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(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。)</p> <p>カ 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設</p>	<p>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。</p> <p>(1) 住宅</p> <p>(2) 住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるものうち政令で定める次のもの</p> <p>ア 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。)</p> <p>イ 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</p> <p>ウ 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</p> <p>エ 洋服店、畳屋、建具屋、自転車店、家庭電気器具店その他これらに類するサービス業を営む店舗(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。)</p> <p>オ 自家販売のために食品製造業(食品加工業を含む。)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(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。)</p> <p>カ 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設</p>	<p>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。</p> <p>(1) 自動車教習所</p> <p>(2) 単独車庫</p> <p>(3) 畜舎</p> <p>(4) ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類するもの</p>	

		区分の名称	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 整 備 計 画 に 關 す る 事 項	建 築 物 等	建築物の用途の制限	<p>キ 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。）</p> <p>(3) 共同住宅、寄宿舎又は下宿（3戸以上を除く。）</p> <p>(4) 学校（大学、高等専門学校、専修学校及び各種学校を除く。）、図書館その他これらに類するもの</p> <p>(5) 老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの</p> <p>(6) 公衆浴場（風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条第6項第1号に該当する営業（以下この表において「個室付浴場業」という。）に係るものを除く。）</p> <p>(7) 診療所</p> <p>(8) 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する政令で定める公益上必要な建築物</p> <p>(9) 前各号の建築物に附属するもの（政令で定めるものを除く。）</p>	<p>キ 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。）</p> <p>(3) 共同住宅、寄宿舎又は下宿</p> <p>(4) 学校（大学、高等専門学校、専修学校及び各種学校を除く。）、図書館その他これらに類するもの</p> <p>(5) 老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの</p> <p>(6) 公衆浴場（風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条第4項第1号に該当する営業（以下この表において「個室付浴場業」という。）に係るものを除く。）</p> <p>(7) 診療所</p> <p>(8) 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する政令で定める公益上必要な建築物</p> <p>(9) 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもののうち政令で定める次のもの</p> <p>ア 日用品の販売を主とする目的とする店舗又は食堂若しくは喫茶店</p> <p>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</p> <p>ウ 洋服店、疊屋、建具屋、自転車店、家庭電気器具店その他これらに類するサービス業を営む店舗（原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が</p>	

区分の名称		低層専用住宅地区	低層一般住宅地区	沿道サービス地区
地区整備計画に関する事項	建築物の用途の制限		<p>0.75キロワット以下のものに限る。)</p> <p>工　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（原動機を使用する場合にあつては、その出力の合計が0.75キロワット以下のものに限る。）</p> <p>才　学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設</p> <p>(10) 前各号の建築物に附属するもの（政令で定めるものを除く。）</p>	
	建築物の敷地面積の最低限度	200 平方メートル	250 平方メートル	250 平方メートル
	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1.0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、都市計画道路「2丁目通」にあっては3.0メートルとし、都市計画道路「2丁目通」を除く道路境界線及び敷地境界線から建築物の外壁等の中心線までの距離の最低限度は1.0メートルとする。
	建築物等の形態又は意匠の制限	<p>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以外は設置してはならない。ただし、幼稚園、保育所又は集会所を除く。</p> <p>(1) 一辺（脚長を除く。）の長さが1.2メートル以内</p> <p>(2) 表示面積(表示面が2面以上のときはその合計)が1.0平方メートル以内</p> <p>(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</p>	<p>同　左</p>	<p>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以外は設置してはならない。ただし、公益上必要な建築物は除く。</p> <p>(1) 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>

区分の名称	低層専用住宅地区	低層一般住宅地区	沿道サービス地区
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。 扉の高さは1.2メートル以下とする。 ただし、生け垣はこの限りでない。	同 左	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。		

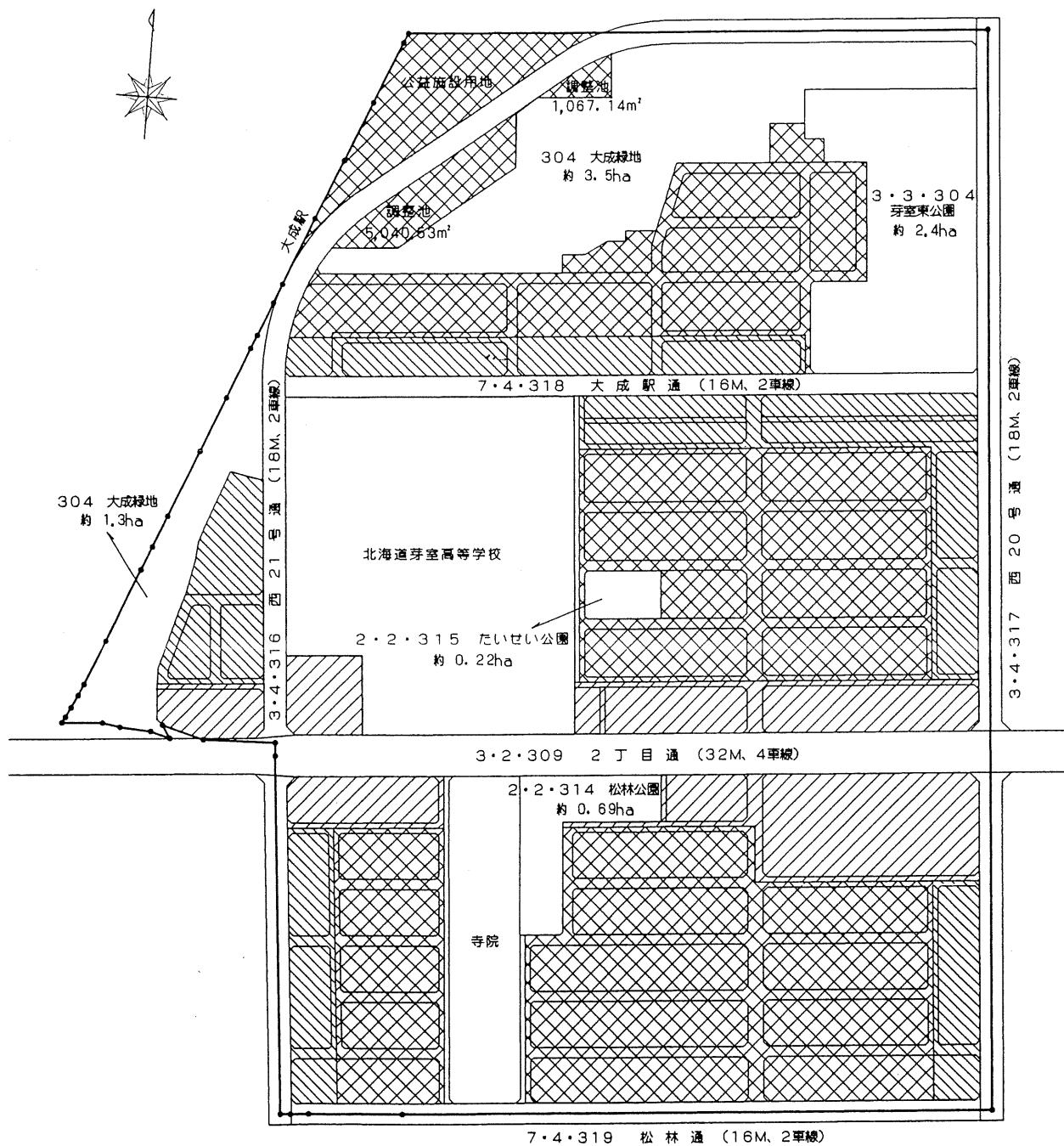
#### 理 由

当該地区計画区域内において、公園及び緑地の都市計画決定などによる地区整備計画の区域の面積の変更を行うものである。

# 帯広圏都市計画東芽室地区

## 地区整備計画図

S=1:5,000



凡 例	
●	地区計画区域
地区整備計画区域	
[低層専用住宅地区 (第一種低層住居専用地域)]	低層専用住宅地区 (第一種低層住居専用地域)
[低層一般住宅地区 (第二種低層住居専用地域)]	低層一般住宅地区 (第二種低層住居専用地域)
[沿道サービス地区 (第一種住居地域)]	沿道サービス地区 (第一種住居地域)

0 50 100 200 300m  
- 10 -

## 8ページ追加修正部分

区分の名称	低層専用住宅地区	低層一般住宅地区	沿道サービス地区
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1.0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、都市計画道路「2丁目通」にあっては3.0メートルとし、都市計画道路「2丁目通」を除く道路境界線及び敷地境界線から建築物の外壁等の中心線までの距離の最低限度は1.0メートルとする。 <u>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。</u>