

# 変更理由書

## 1. 案件名

富良野都市計画用途地域の変更（富良野市決定）

## 2. 決定経緯

富良野都市計画用途地域は、昭和44年に約380.7haを当初決定し、昭和46年、昭和57年に拡大変更等を行った後、平成6年に都市計画法の改正による全体見直しによって約565.2haとなり現在に至っている。

富良野都市計画用途地域の決定経緯

年月日	告示	面積	備考
昭和44年5月7日	建設省告示 第1773号	約 380.7ha	当初決定
昭和46年12月24日	富良野市告示 第63号	約 383.0ha	変更
昭和57年11月11日	富良野市告示 第64号	約 501.0ha	変更
昭和59年8月13日	富良野市告示 第37号	約 501.0ha	変更
平成6年3月28日	富良野市告示 第19号	約 565.2ha	都市計画法改正に伴う決定

## 3. 都市計画変更の目的

平成6年の都市計画法の改正に伴う全体見直し以降約13年が経過したことから、市街地内の土地利用の現状と今後の土地利用の動向を勘案し、「富良野都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」及び「富良野市都市計画マスタープラン」等の上位計画における土地利用方針との整合を図りながら、良好な住環境の形成に向けた計画的な土地利用が図れるよう都市計画用途地域の適正な変更を行う。

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）が施行されたことにより、建ぺい率の選択肢の拡充が行われ、都市計画において新たに建ぺい率を指定する必要が生じたことから、用途地域（建ぺい率）の変更を行う。

## 4. 都市計画変更の内容

### 北斗町地区

北斗町地区は、住宅地開発により相当数の専用住宅・共同住宅が建築され良好な住環境を有する住宅団地が形成されており、当該地区内に残る未利用地についても今後同様な住宅地開発が見込まれることから、住宅団地における良好な住環境の維持・保全及び形成を図るため、工業地域から第1種中高層住居専用地域に変更する。

### 駅東地区

駅東地区は、国鉄清算事業団用地の用地取得による開発によって地域福祉センター、老人保健施設等が整備され、富良野協会病院も国道38号沿道から当地区に移転してきたことから、医療・福祉施設の利便性と快適性の確保を図るため、当地区周辺の土地利用規制を考慮し準工業地域から第1種住居地域に変更する。

### 駅前第1地区

駅前第1地区は、JR富良野駅前地区における商業地の活性化と再編を目的とした富良野駅前地区土地区画整理事業と市街地再開発事業によって、工業地が中心商業地に再編されることから、本市の顔となる中心市街地の活性化に資するため、準工業地域から商業地域に変更する。

## 駅前第2地区

駅前第2地区は、隣接地で施行されている富良野駅前地区土地区画整理事業及び市街地再開発事業と一体となった中心市街地活性化に資するため、準工業地域から近隣商業地域に変更する。

## 南町地区

南町地区は、当地区で古くから操業していた工業施設が廃業・撤去され、今後民間事業者による分譲住宅地としての開発行為が計画されていることから、周辺住環境と調和した良好な住環境を創出するため、準工業地域から第2種中高層住居専用地域に変更する。

## 瑞穂町地区、北麻町地区

これらの地区に立地している東小学校及び東中学校は、旧耐震基準の建築物であり老朽化している学校校舎の改築を円滑に進めるため、既決定の周辺土地利用規制との整合性を勘案し第1種低層住居専用地域から第2種中高層住居専用地域に変更する。

## 黄金通沿道第1地区、黄金通沿道第2地区

これらの地区は、駅東地区における医療・福祉施設の集積整備と利便性の高い市街地内幹線道路沿道という地理的条件から小規模の業務・商業施設の立地など今後の土地利用の活性化が求められていることから、今後の土地利用の活性化に適切に対応できるよう、第1種低層住居専用地域から第2種低層住居専用地域に変更する。

## 大沼通沿道地区、東中通沿道地区

これらの地区は、利便性の高い市街地内幹線道路沿道という地理的条件から、小規模の商業施設の立地などによる日常生活の利便性向上に資することができるよう、第1種低層住居専用地域から第2種低層住居専用地域に変更する。

## 西町地区、北の峰地区

これらの地区は、平成6年の都市計画法改正による全体見直し後、宅地及び道路等の整備によって用途地域境界が不明確となっていた箇所を明確な境界線に変更する。

西町地区は、不明確な用途地域境界線の付近に新たに道路整備が行われたため、道路中心を新たな用途地域境界線とし、第2種中高層住居専用地域から第1種中高層住居専用地域に変更する。

北の峰地区は、不明確な用途地域境界線の付近に新たに地番境界線が設定されたため、その地番境界線を新たな用途地域境界線とし、第2種中高層住居専用地域から第2種住居地域に変更する。

また、建ぺい率の指定については、平成6年の全体見直しの際に、建ぺい率及び容積率の数値を指定しているが、現時点においては対象となる用途地域の中で、指定されている数値を変更すべき特段の必要性はない。従って、対象となる用途地域内において、これまで行われてきた土地利用を引き続き保持していく観点から、建築基準法の一部改正に関わる建ぺい率の数値については、これまで法令により定められていた数値（第1種住居地域、第2種住居地域、準住居地域、準工業地域及び工業地域については6/10以下、近隣商業地域については8/10以下）を都市計画で定めるものとする。