

当別都市計画用途地域の変更（準工業地域の容積率の変更）について

(1) 当別駅周辺の用途地域指定経過

本町の都市計画用途地域は昭和51年12月に指定をし、その後、平成8年3月に、都市計画法及び建築基準法の改正に伴う用途地域の種類が増えたことによる変更を行っています。

当別駅周辺の鉄道施設、農協倉庫が立地する区域については、当初より「準工業地域」として指定されています。（建ぺい率60%、容積率200%）

(2) 準工業地域の容積率の見直し理由

- 現在、準工業地域は容積率が「200%」で指定されているが、当別駅周辺の準工業地域については、今後の高度利用の方針を踏まえ、容積率を「300%」に変更する。
- 立地適正化計画や現在見直し中の都市計画マスタープランにて、当別駅周辺は高度利用を含めた低未利用地の有効活用を図る区域としている。用途地域指定基準における特に高度な土地利用を図る必要のある区域に該当。
- 準工業地域では日影規制による高さ制限があるため高度利用が難しい。容積率を増やすことでより高度利用が可能となり、隣接する商業地域においても高度利用が図られる。

※以上のことから、用途地域指定基準における特に高度な土地利用を図る必要のある区域に該当。

【当別町用途地域指定基準（準工業地域）】

容積率は以下のとおりである。

- ア) 原則として、容積率は200%、建ぺい率は50%、60%または80%とすること。
- イ) 道路等の必要な公共施設が整備されている、または整備が確実な区域で、特に高度な土地利用を図る必要のある区域については容積率を300%とすることができる。

(3) 容積率の変更でが変わること

- 建築物の延べ面積の割合が増える。
- 準工業地域で容積率が200%以下である地域は日影規制の対象となるが、容積率を300%に変更することでこの制限から外れる。
- 準工業地域の南側に隣接する商業地域においても、中高層建築物が準工業地域に影響がある場合は、日影による高さの制限があったが、変更後はこの制限から外れる。

【日影規制】

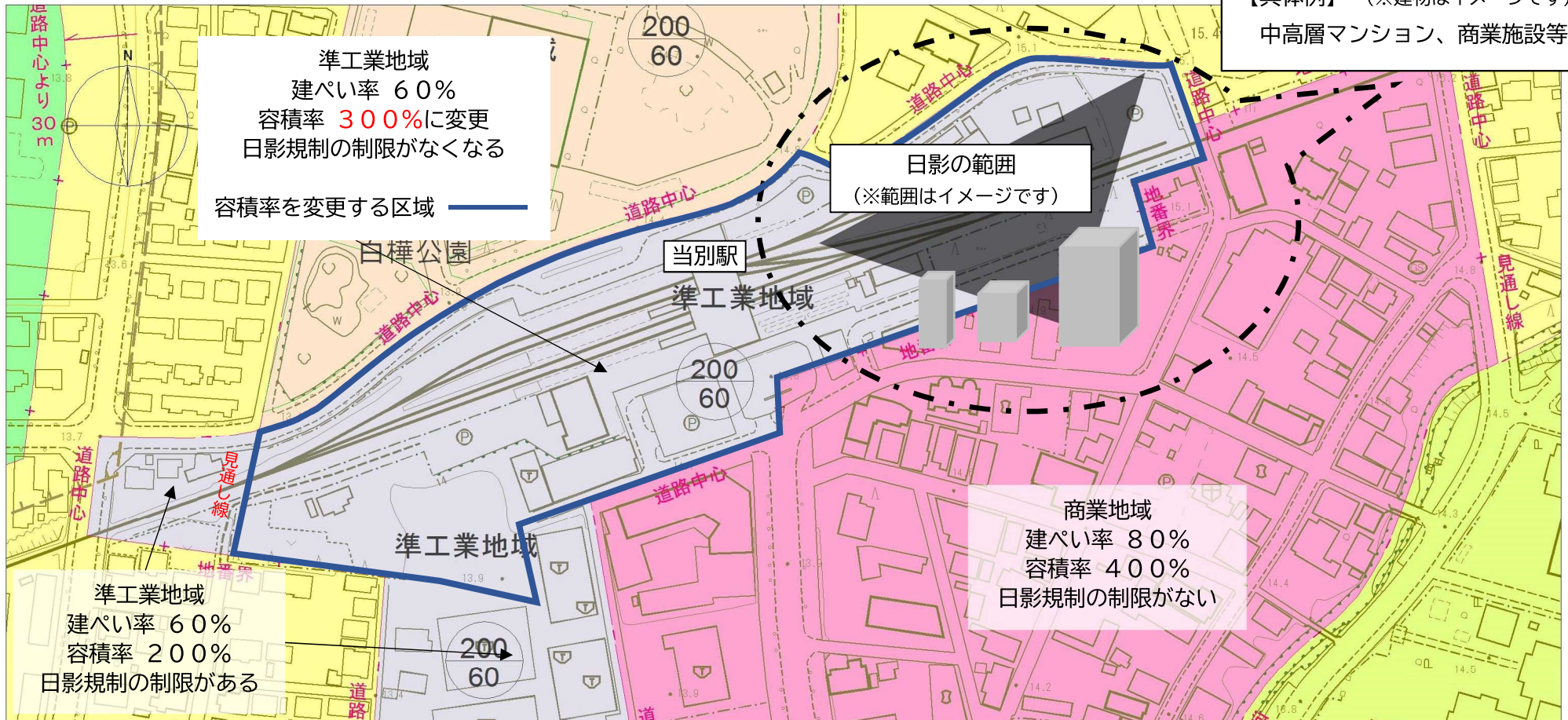
冬至日における中高層建築物の日影が、その敷地境界線から隣地に向けて、一定の距離の範囲内にある時間以上生じないように、中高層建築物の高さや位置、形等を規制して、周辺敷地の日照などの住環境を保護しようとするものである。

(4) 容積率の変更に関するQ&A

- Q 太美駅周辺は変更しないのか。
- A 太美駅北側は既に商業地域であるため高度利用が可能となっております。
- Q 用途地域の変更はしないのか。
- A 現状、鉄道や公園といった施設がほとんどを占めていることから、商業地域とすることは馴染みません。
- Q どのような建物を想定しているのか。
- A 商業等の複合施設を持たせた共同住宅や複数機能の集約・複合化した公共施設など。
- Q 準工業地域全域の容積率を変更しないのか。
- A 住宅や倉庫等の施設がある箇所は除いています。

容積率の変更に係る具体例

【具体例】（※建物はイメージです）
中高層マンション、商業施設等



準工業地域
建ぺい率 60%
容積率 300%に変更
日影規制の制限がなくなる

容積率を変更する区域

日影の範囲
（※範囲はイメージです）

商業地域
建ぺい率 80%
容積率 400%
日影規制の制限がない

準工業地域
建ぺい率 60%
容積率 200%
日影規制の制限がある

【課題】

○例えば、「準工業地域」に隣接する「商業地域」で中高層のマンション、商業施設等を建築する場合

- ・「商業地域」は日影規制の制限はないが、日影規制の対象となる「準工業地域」へ日影の範囲が影響するため、高さ制限が生じる。

※駅周辺の高度利用が図られない。

駅周辺の「準工業地域」には鉄道施設が中心であるため、日照による影響は少ない。

【解決方法】

○準工業地域の容積率を変更することで

- ・「準工業地域」の日影規制が外れるため、隣接する商業地域の土地利用の高度化が図られる。

※中高層のマンションや商業施設の建築が可能となる。