

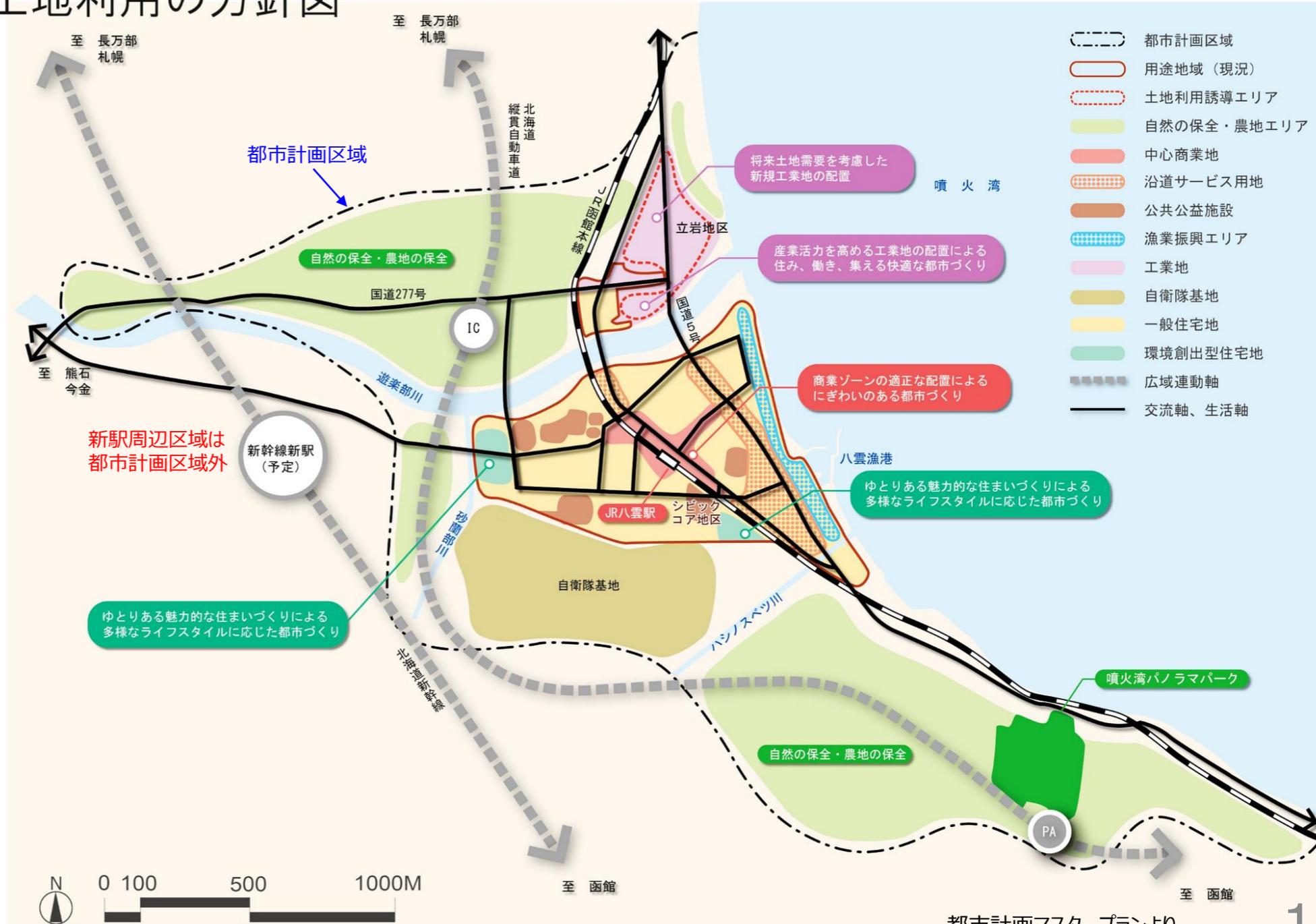
現状

北海道新幹線新八雲（仮称）駅が建設される予定地は、都市計画区域（一点鎖線）外となり、現状では農地における土地利用（建築等）は、制限されているものの、一部存在する農地以外の土地については、建築規制が全くない状況となっています。（何でも建築可能）

問題点

現在、新駅周辺整備基本計画の策定が進められており、現段階では「景観（牧歌的風景）に配慮した、八雲らしい、目玉となる玄関口を目指す」といった方針が検討されているところです。しかし、現状では農地以外の土地に対する、建築規制等がなく、牧歌的風景を害する建物を建築することも可能です。また、現状は農地でも、今後何らかの要因により、農地以外の土地となる可能性もゼロではありません。

土地利用の方針図



- 新駅周辺は、施設集積を図ることを目的としないため、用途地域には編入しないこととする。
- その中で、牧歌的風景を保全し、無秩序な土地利用を防ぐことを目的に、土地利用・景観の制限を行うためのその他の規制として、特定用途制限地域及び景観地区を設定する。

用途地域のない都市計画区域 (白地地域)における土地利用の規制

<特定用途制限地域(都市計画法)>

用途地域が定められていない土地の区域内において、その良好な環境の形成又は保持のため当該地域の特性に応じて合理的な土地利用が行われるよう、制限すべき特定の建築物等の用途の概要を定める地域

※具体的にどのような用途の建築物を制限するかは、地方自治体が判断して定める。

景観の規制

<景観地区(景観法)>

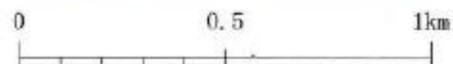
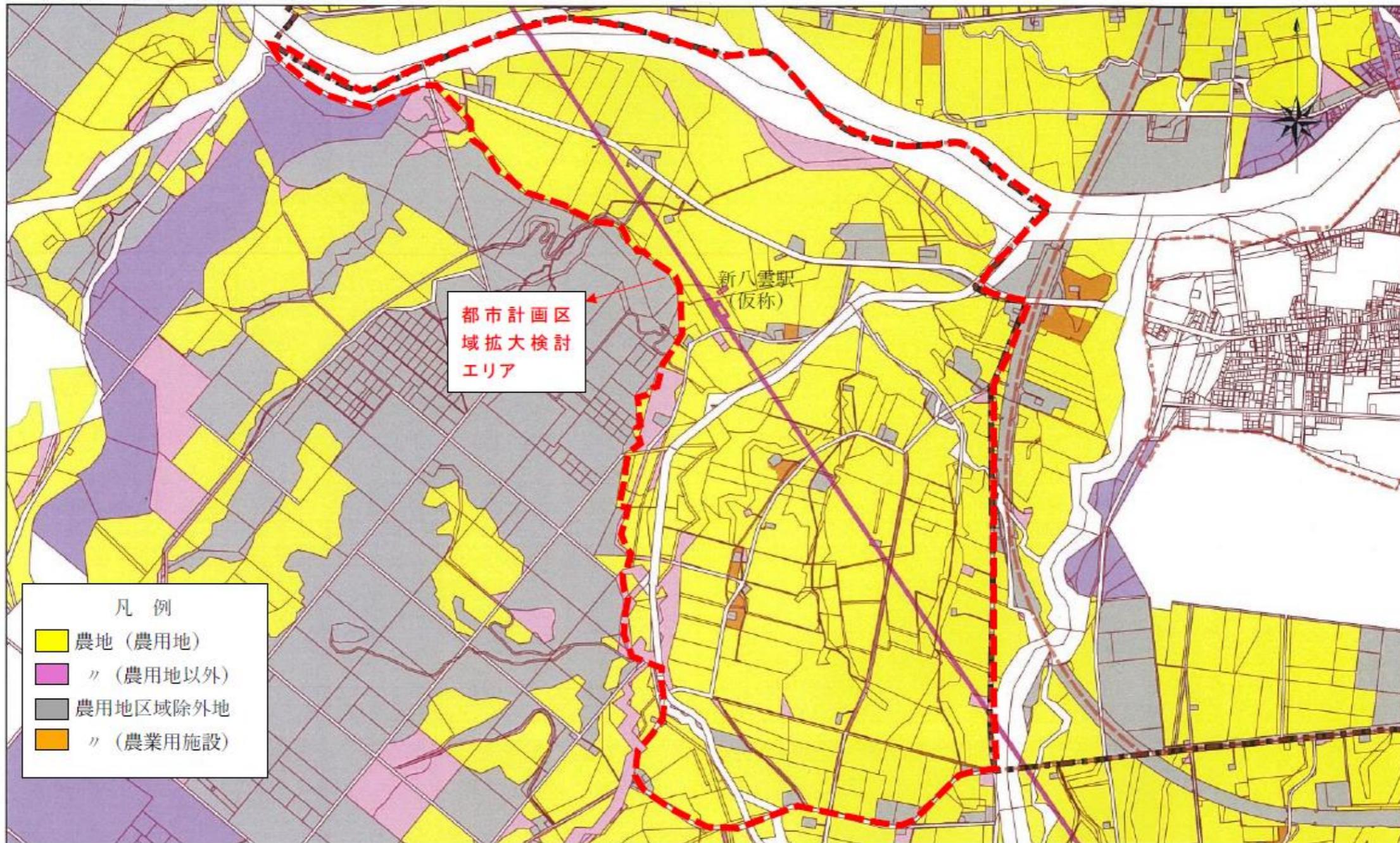
市街地の良好な景観の形成を図るために、建築物の形態意匠等を制限し、その規制に市町村が強制力を持つ。従わない場合は工事停止、是正命令、及び罰則が与えられる。

【景観地区内で定める事項】

- 必須：建築物の形態意匠の制限
- 選択：建築物の高さの最高限度または最低限度
敷地面積の最低限度
壁面の位置の制限

(3) 都市施設、その他誘導施設について

- 駅周辺機能の必須メニューである駅前広場や駐車場については、出来る限りコンパクトに整備する。
- それら以外の施設機能については、大規模な機能誘導は行わないが、牧歌的風景を売りに出来る施設として、「農業の発展に寄与する施設[※]」を設定し、民間との連携又は民間事業の誘致を検討する。



[縮尺: 1/20000]

都市計画区域変更 全体スケジュール

年度	検討項目	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月
2018 (H30)	現況調査		→										
	都市計画区域の指定範囲の検討		→										
	既存不適格建築物の調査					→							
	都市計画区域変更案の作成						→						
	法定図書（案）の作成									→			
	会議等	都市計画審議会									●		●

年度	検討項目	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月
2019 (H31)	住民説明会		→										
	法定図書の作成				→								
	報告書の作成									→			
	北海道区域マスタープラン素案検討							→					
	会議等	都市計画審議会				●							●

年度	検討項目	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月
2020 (H32)	関係機関協議	→											
	都市計画変更案の申し出		→										
	北海道都市計画審議会					→							
	都市計画変更告示											→	
	会議等	都市計画審議会								●			