

## 第 4 章 その他の地域地区

## 第4章 その他の地域地区

### 4-1 特別用途地区

#### 4-1-1 特別用途地区の目的

特別用途地区は、用途地域内の一定の地区における当該地区の特性にふさわしい土地利用の増進、環境の保護等の特別の目的の実現を図るため、用途地域の指定を補完して定める地区である。

地域の実情に的確に対応したまちづくりを推進するため、平成10年の都市計画法の改正で、それまでの11種類の限定列挙を廃止し、用途地域の指定を補完する特別の目的に応じて、特別用途地区の種類を地方公共団体が自由に定めることができるようになった。

用途地域が建築物の用途等を全国的に一律に規定するのに対し、特別用途地区は、地方産業の育成、教育文化活動の環境保護等の目的から、より地域的、かつ詳細な用途の制限等を行う補完的な制度といえる。したがって、目標とする市街地像を実現し、適正かつ合理的な土地利用を実現するために、特別用途地区の積極的な活用にも努めるべきである。

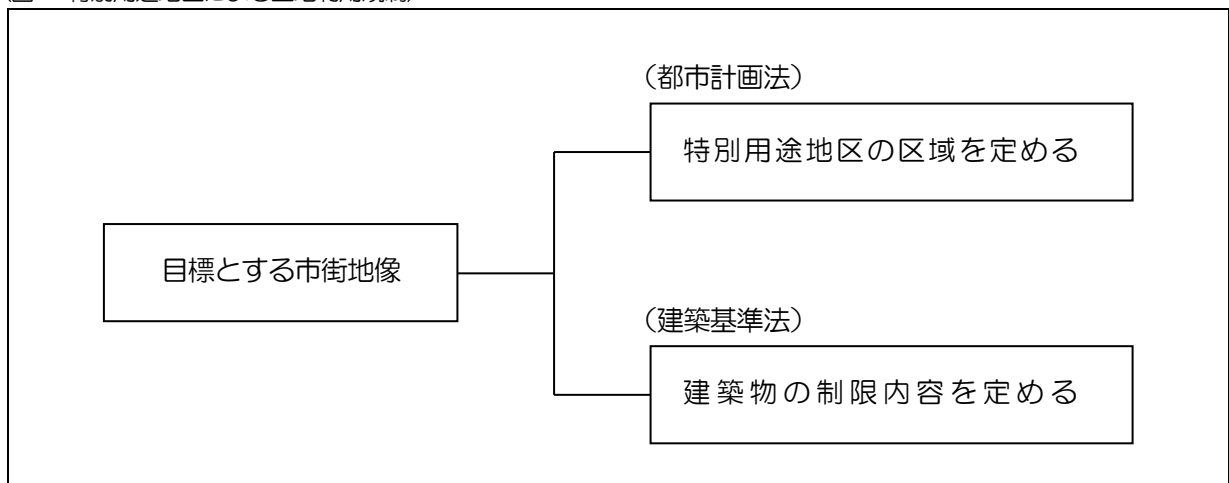
#### 4-1-2 特別用途地区指定による規制

特別用途地区内において、その地区の指定目的のために行う建築物の用途に関する制限は、建築基準法第49条第1項の規定に基づき、地方公共団体の条例で定めることとなる。

目的によって、ベースとなる用途地域の制限を強化する場合と、逆に制限を緩和する場合がある。制限を緩和する場合は、一般的に重大な例外を設けることとなるので、国土交通大臣の承認が必要となる。

なお、条例制定に際しては、当該条例を所掌する建築指導部局との密接な連携を図る必要がある。

〈図 - 特別用途地区による土地利用規制〉



### 4-1-3 特別用途地区決定の手続き

※手続きフローはP45を参照

#### (1) 事前手続き

特別用途地区決定（変更）に係る事前協議の流れは、用途地域の場合と同様であり、市町村は道との下協議を経て、地元調整を終えた特別用途地区決定（変更）の原案を用途地域に準じて製本の上、「事前協議」として道へ1部提出する。

なお、「事前協議」は、法定手続き（案の縦覧～都市計画決定）に先立って行うもので、事務処理の円滑化を図るための運用として行っている。

#### (ア) 協議図書の種類

特別用途地区の決定（変更）にあたっては、次の図書を作成する。

	番号	図書の種類	新規決定	変更
協議文書等	①	協議文書	○	○
	②	都市計画の策定の経緯の概要	○	○
	③	決定(変更)理由書	○	○
	④	計画書(法定)	○	○
	⑤	新旧対照表		○
	⑥	決定(変更)箇所図	○	○
	⑦	決定(変更)箇所別概要表	○	○
	⑧	土地利用方針関係図書	○	○
	⑨	不適格建築物調書	○	○*
	⑩	建築条例	○	○
	⑪	関係機関協議書・協議メモ	○	○
協議図面	①	総括図(法定) 1/25,000以上	○	○
	②	計画図(法定) 1/2,500以上	○	○*
	③	新旧対照図 1/25,000以上		○
	④	建物用途別動態図 1/2,500以上	○	○*

※1：「○\*」は変更箇所に係るもののみでよい。

※2：やむを得ない場合は、総括図、新旧対照図は1/30,000以上、計画図は1/3,000以上でもよい。

#### (イ) 協議文書等の作成要領

##### ①協議文書 様式1

- 市町村の都市計画主管課長から北海道建設部まちづくり局都市計画課長あての文書とする（公印不要）。

##### ②都市計画の策定の経緯の概要 様式2

- 策定スケジュールについて記載する。

##### ③決定(変更)理由書 様式3

- 法第17条第1項の規定による理由書として、「案件名」、「決定経過」、「決定(変更)の目的」、「決定(変更)内容」等について、簡潔に記載する。

#### ④計画書(法定図書) 様式4

- ・「種類」欄には、その指定により実現を図るべき特別の目的を明らかにした特別用途地区の種類を記載し、さらに( )書きでそれぞれの区分の名称を記載する。
- ・面積の表示方法は用途地域に準じる。
- ・「備考」欄には、必要に応じて主な規制建築物の用途を記載する。

#### ⑤新旧対照表 様式5

- ・面積の表示方法は用途地域に準じる。

#### ⑥決定(変更)箇所図 〈参考図P104,105〉

- ・A4版で用途地域に準じて作成する。

#### ⑦決定(変更)箇所別概要表 様式6

- ・用途地域に準じて作成する。

#### ⑧土地利用方針関係図書

- ・都市計画区域マスタープラン及び市町村マスタープランの該当記載ページを添付する。なお、該当記載箇所を朱書きアンダーラインで表示する。

#### ⑨不適格建築物調書 様式7

- ・用途地域に準じて作成する。

#### ⑩建築条例

- ・建築基準法第49条第1項の規定に基づく条例又は条例案を添付する。

#### ⑪関係機関協議書・協議メモ 〈協議先と協議の目的はP232参照〉

- ・特別用途地区の決定(変更)案について、関係機関との協議書又は協議者双方がサインした協議メモを添付する。

### (ウ) 協議図面の作成要領

#### ①総括図(法定図書)

- ・縮尺1/25,000以上の用途地域図に決定(変更)後の特別用途地区の区域を図示する。

#### ②計画図(法定図書)

- ・縮尺1/2,500以上の現況図に特別用途地区の区域を図示する。
- ・特別用途地区の境界線を図示方法等は、用途地域に準じる。

#### ③新旧対照図

- ・用途地域に準じて作成する。

#### ④建物用途別動態図

- ・不適格建築物分布図も兼用するものとし、用途地域に準じて作成する。

## (2) 法定手続き

事前協議等の手続きに引き続いて、案の縦覧に始まる都市計画法令に基づく手続きを用途地域の場合同様にを行う。

## 4-1-4 根拠法令等

### (1) 都市計画法令

#### (地域地区)

**法第8条** 都市計画区域については、都市計画に、次に掲げる地域、地区又は街区を定めることができる。

- (1) (略)
- (2) 特別用途地区
- (2-2)～(16) (略)

第2項 準都市計画区域については、都市計画に、前項第1号から第2号の2まで、第3号（高度地区に係る部分に限る。）、第6号、第7号、第12号（都市緑地法第5条の規定による緑地保全地域に係る部分に限る。）又は第15号に掲げる地域又は地区を定めることができる。

第3項 地域地区については、都市計画に、第1号及び第2号に掲げる事項を定めるものとともに、第3号に掲げる事項を定めるよう努めるものとする。

- (1) 地域地区の種類（特別用途地区にあっては、その指定により実現を図るべき特別の目的を明らかにした特別用途地区の種類）、位置及び区域
- (2) (略)
- (3) 面積その他の政令で定める事項

第4項 (略)

**政令第4条** 法第8条第3項第3号の政令で定める事項は、面積並びに特定街区、景観地区、風致地区、臨港地区、歴史的風土特別保存地区、第一種歴史的風土保存地区、第二種歴史的風土保存地区、緑地保全地域、特別緑地保全地区、流通業務地区及び伝統的建造物群保存地区については名称とする。

#### (地域地区)

**法第9条** (略)

第2～12項 (略)

第13項 特別用途地区は、用途地域内の一定の地区における当該地区の特性にふさわしい土地利用の増進、環境の保護等の特別の目的の実現を図るため当該用途地域の指定を補完して定める地区とする。

第14～22項 (略)

### (2) 都市計画運用指針

#### IV-2-1-D (地域地区)

#### 2 特別用途地区

##### (1) 趣旨

特別用途地区は、用途地域の指定の目的を基本とし、これを補完するため、特別の目的から特定の用途の利便の増進又は環境の保護等を図るため、建築基準法に基づき地区の特性や課題に応じて地方公共団体が定める条例で建築物の用途に係る規制の強化又は緩和を行うために定めるものである。

このため、例えば、中高層階住居専用地区、商業専用地区、特別工業地区、文教地区、小売店舗地区、事務所地区、厚生地区、娯楽・レクリエーション地区、観光地区、特別業務地区、研究開発地区、中小小売店舗特別用途地区、宿場町環境保全特別用途地区などを定めることが考えられる。

##### (2) 基本的な考え方

###### ①用途地域の補完

特別用途地区の指定に当たっては、用途地域との関係を十分に考慮したうえで、当該地区の特性にふさわしい土地利用の増進、環境の保護等、実現を図るべき特別の目的を明確に設定して、適切な位置及び規模で定めることが望ましい。

この場合、単一の建築物の建築を禁止することのみを目的とする等、望ましい市街地像の実現に積極的な目的を有しない特別用途地区の指定は好ましいとは考えられず、目的の設定は、目指すべき市街地像を実現するうえで適切なものとなるよう、都市計画の総合性、一体性の観点から創意工夫を活かして柔軟な運用が行われることが望ましい。

###### ②区域の境界について

特別用途地区の区域の境界については、原則として、道路、鉄道その他の施設、河川、海岸、がけその他の地形、地物等土地の範囲を明示するのに適当なものにより定めることが望ましい。

なお、幹線道路の沿道等に特別用途地区を路線的に定めるに当たっては、道路の境界等からの距離をもって定める場

域の境界とすることが適当な場合はこれによることが望ましい。

### (3) 配慮すべき事項

1) 用途地域と特別用途地区を適切に組み合わせることが重要であることから、特別用途地区の指定に当たっては、必要に応じ、用途地域の指定・変更について併せて検討が行われることが望ましい。

#### 2) 関係行政機関との調整

特別用途地区の指定に当たっては、新幹線鉄道との関係に配慮し、新たな騒音問題等を未然に防止する観点から地方運輸局の鉄道関係部局と、公共用飛行場との関係に配慮し、航空機騒音対策との調整の観点から空港担当部局と、幹線道路との関係に配慮し、道路の整備・管理に支障がないよう担保する観点から都道府県等の道路担当部局（当該道路が指定区間の国道である場合には、当該道路を管理する地方整備局）とそれぞれ調整することが望ましい。

また、特別用途地区内の建築物の建築の制限等については、建築基準法第49条第1項の規定に基づく条例で定めらるることとされており、事前に建築担当部局と調整することが望ましい。

文 書 番 号  
令和 年 月 日

北海道建設部まちづくり局都市計画課長 様

〇〇市（町村）都市計画担当課長

〇〇都市計画特別用途地区の決定（変更）について（事前協議）

このことについて、別添のとおり都市計画法第19条第3項（変更の場合：第21条第2項の規定において準用する同法第19条第3項）の規定により協議を行う予定ですので、あらかじめ北海道の意見を伺います。

都市計画の策定の経緯の概要

〇〇都市計画特別用途地区の 決定  
変更

事 項	時 期	備 考
北海道都市計画課下協議	令和 年 月 日 令和 年 月 日 令和 年 月 日	
公聴会	令和 年 月 日	
住民説明会	令和 年 月 日 令和 年 月 日	
〇〇市町村都市計画審議会 (予備審議会)	令和 年 月 日	
北海道都市計画課事前協議	令和 年 月 日	
北海道都市計画課事前協議 (回答)	令和 年 月 日	
計画案の縦覧	令和 年 月 日から 令和 年 月 日まで	縦覧者数 名 意見書提出有無
〇〇市町村都市計画審議会 (本審議)	令和 年 月 日	
北海道協議	令和 年 月 日	
北海道協議 (回答)	令和 年 月 日	
決定告示	令和 年 月 日	

※1：時期が予定のものは備考欄に「(予定)」と記載すること。



## 都市計画決定（変更）の理由書

### 1. 案件名

〇〇都市計画特別用途地区の決定（変更）（〇〇市決定）

新規決定の場合は記載不要

### 2. 都市計画決定経過

本市における特別用途地区は、昭和〇〇年に「特別工業地区」を〇〇haで当初決定し、平成〇〇年には、床面積1万㎡を超える大規模集客施設の立地を制限する「大規模集客施設制限地区」を決定している。

### 3. 都市計画決定（変更）の目的

本市では、平成〇〇年度に〇〇市都市計画マスタープランを見直し、これまでの人口増加と市街地拡大の都市づくりから、人口減少・少子高齢化に備えた集約型の都市構造への転換を目指すこととしている。

このため、新たに「店舗等制限地区」の指定を行い、〇〇市都市計画マスタープランで位置付けられた店舗等・大規模集客施設の適正配置方針を踏まえた店舗等の面積別の立地規制を図る。

### 4. 都市計画決定（変更）の内容

準工業地域の一部及び近隣商業地域全域に「大規模集約施設制限地区」を、第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域、準住居地域、準工業地域の一部に「店舗等制限地区」を指定する。

〇〇都市計画特別用途地区の決定（変更）（〇〇市決定）

都市計画特別用途地区を次のように決定（変更）する。

種 類	面 積	備 考
特別工業地区	約 100ha	主な規制建築物 ・〇〇〇〇 ・〇〇〇〇 ・〇〇〇〇
大規模集客施設制限地区	約 100ha	主な規制建築物 ・〇〇〇〇 ・〇〇〇〇 ・〇〇〇〇
店舗等制限地区（第一種）	約 50ha	主な規制建築物 ・〇〇〇〇 ・〇〇〇〇 ・〇〇〇〇
店舗等制限地区（第二種）	約 50ha	主な規制建築物 ・〇〇〇〇 ・〇〇〇〇 ・〇〇〇〇
合 計	約 300ha	

「種類、位置及び区域は計画図表示のとおり」

備考欄には、都市計画決定事項ではないが「主な規制建築物の用途」を記載

理由

〇〇市都市計画マスタープランで位置付けられた店舗等・大規模集客施設の適正配置方針を踏まえた店舗等の面積別の立地規制を図るため、特別用途地区（大規模集客施設制限地区、店舗等制限地区）を定める。

理由書（様式3）の内容を参考に簡潔に記載する

〇〇都市計画特別用途地区 新旧対照表

種 類	面積 (ha)		
	新	旧	増減
特別工業地区	約 100	約 105 (約 100)	0
大規模集客施設制限地区	約 100	約 50 (約 51)	49
店舗等制限地区	約 100	0	100
(第一種)	約 50	0	50
(第二種)	約 50	0	50
合計	約 300	約 155 (約 151)	149

注) 下段の ( ) 書きは、基礎調査による調査面積

旧特別用途地区面積に錯誤があり、都市計画基礎調査等に基づきこれを修正する場合は、調査面積を「旧面積」欄に下段括弧書きで併記し、さらに欄外にその旨を記載する。  
「増減」欄は、新面積と括弧書きの面積の差を記載する。

〇〇都市計画 特別用途地区 変更箇所図



No	現	新	面積
1	大規模集客施設制限地区	商業業務誘導地区 (第二種)	0.3 ha
2	大規模集客施設制限地区	商業業務誘導地区 (第二種)	0.1 ha
3	大規模集客施設制限地区	商業業務誘導地区 (第三種)	50 ha
4	大規模集客施設制限地区	商業業務誘導地区 (第三種)	17 ha
5	大規模集客施設制限地区	商業業務誘導地区 (第三種)	9.3 ha
6	大規模集客施設制限地区	商業業務誘導地区 (第三種)	6.0 ha
7	大規模集客施設制限地区	商業業務誘導地区 (第三種)	3.3 ha
8	大規模集客施設制限地区	商業業務誘導地区 (第四種)	13 ha
9	大規模集客施設制限地区	商業業務誘導地区 (第四種)	2.4 ha
10	大規模集客施設制限地区	指定なし	17 ha
11	大規模集客施設制限地区	指定なし	1.1 ha
12	大規模集客施設制限地区	指定なし	0.7 ha
13	大規模集客施設制限地区	指定なし	0.3 ha
14	指定なし	大規模集客施設制限地区	13 ha
15	指定なし	大規模集客施設制限地区	13 ha
16	指定なし	大規模集客施設制限地区	11 ha
17	指定なし	大規模集客施設制限地区	8.5 ha
18	指定なし	大規模集客施設制限地区	3.7 ha
19	指定なし	大規模集客施設制限地区	3.5 ha
20	指定なし	大規模集客施設制限地区	1.7 ha
21	指定なし	大規模集客施設制限地区	0.8 ha
22	指定なし	商業業務誘導地区 (第一種)	45 ha
23	指定なし	商業業務誘導地区 (第一種)	30 ha
24	指定なし	商業業務誘導地区 (第一種)	16 ha
25	指定なし	商業業務誘導地区 (第一種)	14 ha
26	指定なし	商業業務誘導地区 (第一種)	10 ha
27	指定なし	商業業務誘導地区 (第二種)	45 ha
28	指定なし	商業業務誘導地区 (第二種)	39 ha
29	指定なし	商業業務誘導地区 (第二種)	27 ha
30	指定なし	商業業務誘導地区 (第二種)	23 ha
31	指定なし	商業業務誘導地区 (第二種)	22 ha
32	指定なし	商業業務誘導地区 (第二種)	17 ha
33	指定なし	商業業務誘導地区 (第二種)	14 ha
34	指定なし	商業業務誘導地区 (第二種)	13 ha
35	指定なし	商業業務誘導地区 (第二種)	12 ha
36	指定なし	商業業務誘導地区 (第二種)	8.5 ha
37	指定なし	商業業務誘導地区 (第二種)	6.2 ha
38	指定なし	商業業務誘導地区 (第二種)	4.7 ha
39	指定なし	商業業務誘導地区 (第二種)	2.3 ha
40	指定なし	商業業務誘導地区 (第二種)	1.9 ha
41	指定なし	商業業務誘導地区 (第三種)	35 ha
42	指定なし	商業業務誘導地区 (第三種)	33 ha
43	指定なし	商業業務誘導地区 (第三種)	18 ha
44	指定なし	商業業務誘導地区 (第三種)	16 ha
45	指定なし	商業業務誘導地区 (第三種)	14 ha
46	指定なし	商業業務誘導地区 (第三種)	9.1 ha
47	指定なし	商業業務誘導地区 (第三種)	3.4 ha
48	指定なし	商業業務誘導地区 (第三種)	3.3 ha
49	指定なし	商業業務誘導地区 (第三種)	1.1 ha
50	指定なし	商業業務誘導地区 (第三種)	0.4 ha
51	指定なし	商業業務誘導地区 (第四種)	15 ha
52	指定なし	商業業務誘導地区 (第四種)	11 ha
53	指定なし	商業業務誘導地区 (第四種)	1.8 ha

特別用途地区凡例

	特別工業地区
	研究研究地区
	商業業務誘導地区 (第一種)
	商業業務誘導地区 (第二種)
	商業業務誘導地区 (第三種)
	商業業務誘導地区 (第四種)
	大規模集客施設制限地区
	特別用途地区変更箇所

用途地域凡例

	第一種低層住居専用地域
	第二種低層住居専用地域
	第一種中高層住居専用地域
	第二種中高層住居専用地域
	第一種住居地域
	第二種住居地域
	準住居地域
	近隣商業地域
	商業地域
	準工業地域
	工業地域

〇〇都市計画 特別用途地区変更箇所図

図郭番号 3304



決定（変更）箇所別概要表

対図 番号	決定（変更） 箇所名	決定（変更）内容				決定 （変更） 面積 （ha）	現況及び決定（変更）理由	関連する 措置
		現 在		決定（変更）				
		種 類	用途地域	種 類	用途地域			
1	〇〇地区	指定なし	商業	店舗等制限地区 （第二種）	1 住	18	コンパクトな都市づくりに即したバランスある適正店舗面積の立地を誘導し、市全体としてバランスのとれた集約型の都市構造の実現を図るため、用途地域の変更とあわせ、500㎡以下の規制を設定する。	用途地域
2	△△地区	大規模 集客施設 制限地区	準工	店舗等制限地区 （第二種）	1 住	3.4	コンパクトな都市づくりに即したバランスある適正店舗面積の立地を誘導し、市全体としてバランスのとれた集約型の都市構造の実現を図るため、用途地域の変更とあわせ、500㎡以下の規制を設定する。	用途地域
3	××地区	大規模 集客施設 制限地区	準工	店舗等制限地区 （第一種）	準工	22	コンパクトな都市づくりに即したバランスある適正店舗面積の立地を誘導し、市全体としてバランスのとれた集約型の都市構造の実現を図るため、現在の 10,000㎡以下の規制から 1,000㎡以下の規制に変更する。	

## 不適格建築物調書

対図 番号	名称 (氏名)	所在地	建築物 用途	建築物の 新增設年	敷地面積 (㎡)	建築面積 (㎡)	延床面積 (㎡)	作業場 床面積 (㎡)	原動機等 設備 (kw)	現況 特別用途 地区	決定 (変更) 特別用途 地区	許容 特別用途 地区	法令 根拠	備 考
1	〇〇百貨店	〇〇町3丁目	店舗	平成〇年	3,000	250	600	—	—	—	店舗等制 限地区 (第二種)	店舗等制 限地区 (第一種)	第49条	新規

## 4-2 特定用途制限地域

### 4-2-1 特定用途制限地域の目的

特定用途制限地域は、用途地域が定められていない土地の区域(市街化調整区域を除く。)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である。

### 4-2-2 特定用途制限地域指定による規制

特定用途制限地域内における建築物の用途の制限は、建築基準法第49条の2の規定に基づき地方公共団体の条例で定めることとなる。

なお、条例制定に際しては、当該条例を所掌する建築指導部局との密接な連携を図る必要がある。

### 4-2-3 特定用途制限地域決定の手続き

※手続きフローはP45を参照

#### (1) 事前手続き

特定用途制限地域決定(変更)に係る事前協議の流れは、用途地域の場合と同様であり、市町村は道との下協議を経て、地元調整を終えた特定用途制限地域決定(変更)の原案を用途地域に準じて製本の上、「事前協議」として道へ1部提出する。

なお、「事前協議」は、法定手続き(案の縦覧～都市計画決定)に先立って行うもので、事務処理の円滑化を図るための運用として行っている。

#### (ア) 協議図書の種類

特定用途制限地域の決定(変更)にあたっては、次の図書を作成する。

	番号	図書の種類	新規決定	変更
協議文書等	①	協議文書	○	○
	②	都市計画の策定の経緯の概要	○	○
	③	決定(変更)理由書	○	○
	④	計画書(法定)	○	○
	⑤	新旧対照表		○
	⑥	決定(変更)箇所図	○	○
	⑦	決定(変更)箇所別概要表	○	○
	⑧	土地利用方針関係図書	○	○
	⑨	不適格建築物調書	○	○*
	⑩	建築条例	○	○
	⑪	関係機関協議書・協議メモ	○	○
協議図面	①	総括図(法定) 1/25,000以上	○	○
	②	計画図(法定) 1/2,500以上	○	○*
	③	新旧対照図 1/25,000以上		○
	④	建物用途別動態図 1/2,500以上	○	○*

※1:「○\*」は変更箇所に係るもののみでよい。

※2:やむを得ない場合は、総括図、新旧対照図は1/30,000以上、計画図は1/3,000以上でもよい。



## (イ) 協議文書等の作成要領

### ①協議文書 様式1

- ・市町村の都市計画主管課長から北海道建設部まちづくり局都市計画課長あての文書とする（公印不要）。

### ②都市計画の策定の経緯の概要 様式2

- ・策定スケジュールについて記載する。

### ③決定(変更)理由書 様式3

- ・法第17条第1項の規定による理由書として、「案件名」、「決定経過」、「決定(変更)の目的」、「決定(変更)内容」等について、簡潔に記載する。

### ④計画書(法定図書) 様式4

- ・「種類」欄には、特定用途制限地域の種類を記載する。
- ・面積の表示方法は用途地域に準じる。

### ⑤新旧対照表 様式5

- ・面積の表示方法は用途地域に準じる。

### ⑥決定(変更)箇所図 〈参考図 P117〉

- ・A4版で用途地域に準じて作成する。

### ⑦決定(変更)箇所別概要表 様式6

- ・用途地域に準じて作成する。

### ⑧土地利用方針関係図書

- ・都市計画区域マスタープラン及び市町村マスタープランの該当記載ページを添付する。なお、該当記載箇所を朱書きアンダーラインで表示する。

### ⑨不適合建築物調書 様式7

- ・用途地域に準じて作成する。

### ⑩建築条例

- ・建築基準法第49条の2の規定に基づく条例又は条例案を添付する。

### ⑪関係機関協議書・協議メモ 〈協議先と協議の目的は P232 参照〉

- ・特定用途制限地域の決定(変更)案について、関係機関との協議書又は協議者双方がサインした協議メモを添付する。

## (ウ) 協議図面の作成要領

### ①総括図(法定図書)

- ・縮尺 1/25,000 以上の用途地域図に決定(変更)後の特定用途制限地域の区域を図示する。

### ②計画図(法定図書)

- ・縮尺 1/2,500 以上の現況図に特定用途制限地域の区域を図示する。
- ・特定用途制限地域の境界線を図示方法等は、用途地域に準じる。

### ③新旧対照図

- ・用途地域に準じて作成する。

### ④建物用途別動態図

- ・不適格建築物分布図も兼用するものとし、用途地域に準じて作成する。

## (2) 法定手続き

事前協議等の手続きに引き続いて、案の縦覧に始まる都市計画法令に基づく手続きを用途地域の場合同様にを行う。

## 4-2-4 根拠法令等

### (1) 都市計画法令

#### (地域地区)

**法第8条** 都市計画区域については、都市計画に、次に掲げる地域、地区又は街区を定めることができる。

(1)～(2) (略)

(2-2) 特定用途制限地域

(2-3)～(16) (略)

第2項 準都市計画区域については、都市計画に、前項第1号から第2号の2まで、第3号（高度地区に係る部分に限る。）、第6号、第7号、第12号（都市緑地法第5条の規定による緑地保全地域に係る部分に限る。）又は第15号に掲げる地域又は地区を定めることができる。

第3項 地域地区については、都市計画に、第1号及び第2号に掲げる事項を定めるものとともに、第3号に掲げる事項を定めるよう努めるものとする。

(1) 地域地区の種類（特別用途地区にあっては、その指定により実現を図るべき特別の目的を明らかにした特別用途地区の種類）、位置及び区域

(2) 次に掲げる地域地区については、それぞれ次に掲げる事項

イ～ハ (略)

ニ 特定用途制限地域 制限すべき特定の建築物等の用途の概要

ホ～リ (略)

(3) 面積その他の政令で定める事項

第4項 (略)

**政令第4条** 法第8条第3項第3号の政令で定める事項は、面積並びに特定街区、景観地区、風致地区、臨港地区、歴史的風土特別保存地区、第一種歴史的風土保存地区、第二種歴史的風土保存地区、緑地保全地域、特別緑地保全地区、流通業務地区及び伝統的建造物群保存地区については名称とする。

#### (地域地区)

**法第9条** (略)

第2～13項 (略)

第14項 特定用途制限地域は、用途地域が定められていない土地の区域（市街化調整区域を除く。）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とする。

第15～22項 (略)

## (2) 都市計画運用指針

### IV-2-1-D (地域地区)

#### 3 特定用途制限地域

##### (1) 趣旨

特定用途制限地域は、用途地域が定められていない土地の区域（市街化調整区域を除く。）内において、その良好な環境の形成等を行うために、例えば、建築基準法第48条第13項による立地制限が適用されない床面積が1万㎡以下の

建築物であっても多数人が集中することにより周辺の公共施設に大きな負荷を発生させるものや、騒音、振動、煤煙等の発生により周辺の良好な居住環境に支障を生じさせる、あるいは良好な居住環境にそぐわないおそれのある建築物などの建築を制限する必要がある場合に定めることが考えられる。

## (2) 基本的な考え方

### ① 特定用途制限地域を定める区域

特定用途制限地域を定める区域は、良好な環境の形成又は保持のために必要な範囲の区域とするべきである。

そのため、例えば、他の法令等により土地利用規制が行われている以下の区域は、特定用途制限地域を定める必要がある状況が発生しないものと予測され、特定用途制限地域を指定するべきではない。

- a 保安林等
- b 港湾・海岸・埋立地に係る土地利用規制が行われている区域
- c 工場立地法に基づく土地利用規制が行われている区域

また、特定用途制限地域内の区域に港湾・海岸・埋立地に係る土地利用規制を行う区域が設定された場合、当該区域について特定用途制限地域を引き続き設定する必要がある状況は発生しないものと考えられる。

農用地区域及び農地法第5条第2項第1号口に掲げる農地又は採草放牧地の区域については、原則として特定用途制限地域を指定するに及ばないものと考えられるが、集客施設が立地する可能性があり、その結果多数人が集中することにより周辺の公共施設に大きな負荷を発生させるおそれがある場合等に、農業振興地域の整備に関する法律等による規制と相まうことで良好な環境の形成又は保持をより効果的に実現する観点から、特定用途制限地域を活用することが考えられる。

### ② 制限すべき特定の建築物その他の工作物の用途

特定用途制限地域において定める、制限すべき特定の建築物等の用途は、当該地域の特性に応じて合理的な土地利用が行われるため、良好な環境の形成又は保持に支障を及ぼさないよう、適切かつ必要最小限のものを定めるべきである。また、建築基準法第49条の2において、特定用途制限地域内における建築物の用途の制限は地方公共団体の条例で定めることとされていることを踏まえ、都市計画において定める制限すべき特定の建築物等の用途は、概要を定めることと定めるべきである。

なお、制限すべき特定の建築物等の用途の概要としては、例えば、以下のようなものが考えられる。

- a 危険物の製造工場、貯蔵・処理の用に供する建築物
- b 風俗営業施設
- c 一定規模以上の集客施設（床面積〇〇平方メートル超の店舗、映画館、アミューズメント施設、展示場等）

## (3) 配慮すべき事項

1) 特定用途制限地域の区域を決定又は変更する場合には、農林水産担当部局等の関係行政機関と調整することが望ましい。

2) 港湾・海岸・埋立地に係る土地利用規制が行われている地域については、(2)①の通り特定用途制限地域を定める必要のある状況は発生しないと考えられるが、仮に定める必要のあるような特段の事情により特定用途制限地域を定めようとする場合には、都市計画行政と港湾行政の調和を図る観点から、関係港湾管理者又は海岸管理者と十分な調整を行うことが望ましい。

3) 特定用途制限地域において、制限すべき特定の建築物等の用途を定める場合には、土地改良施設、林道その他農林漁業関係の施設の維持管理、改修、更新、新設等に支障が生じないよう、農林漁業との調和を図ることが望ましい。

また、自然環境の保全等の観点から必要とされる、例えば以下に示す施設については、特定用途制限地域において制限すべき特定の建築物等には含まないことが望ましい。

- a 自然公園法に基づき指定された都道府県立自然公園の区域内にあって都道府県が定める当該公園の保護又は利用のための施設
- b 自然環境保全法に基づき指定された都道府県自然環境保全地域の区域内において都道府県が定める当該地域における自然環境の保全のための施設
- c 鳥獣保護及狩猟ニ関スル法律に規定する鳥獣保護事業計画に基づき地方公共団体が即地的にその配置を定める施設

さらに、制度の趣旨を踏まえ、健康で文化的な都市生活及び機能的な都市活動を確保するため公益上必要な建築物等についても、制限すべき特定の建築物等には含まないことが望ましい。公益上必要な建築物等としては、例えば、鉄道施設その他の運輸関係の施設、郵便事業の用に供する施設、認定電気通信事業者がその事業に供する施設などが考えられる。

4) 特定用途制限地域内における建築物の建築の制限については、建築基準法第49条の2の規定に基づく条例で定めることとされているので、事前に建築担当部局と調整することが望ましい。

◎ 様式

様式 1

文 書 番 号  
令和 年 月 日

北海道建設部まちづくり局都市計画課長 様

〇〇市（町村）都市計画担当課長

〇〇都市計画特定用途制限地域の決定（変更）について（事前協議）

このことについて、別添のとおり都市計画法第 19 条第 3 項（変更の場合：第 21 条第 2 項の規定において準用する同法第 19 条第 3 項）の規定により協議を行う予定ですので、あらかじめ北海道の意見を伺います。

都市計画の策定の経緯の概要

〇〇都市計画特定用途制限地域の 決定  
変更

事 項	時 期	備 考	
北海道都市計画課下協議	令和 年 月 日		
	令和 年 月 日		
	令和 年 月 日		
公聴会	令和 年 月 日		
住民説明会	令和 年 月 日		
	令和 年 月 日		
〇〇市町村都市計画審議会 (予備審議会)	令和 年 月 日		
北海道都市計画課事前協議	令和 年 月 日		
北海道都市計画課事前協議 (回答)	令和 年 月 日		
計画案の縦覧	令和 年 月 日から 令和 年 月 日まで		縦覧者数 名 意見書提出有無
〇〇市町村都市計画審議会 (本審議)	令和 年 月 日		
北海道協議	令和 年 月 日		
北海道協議 (回答)	令和 年 月 日		
決定告示	令和 年 月 日		

※1：時期が予定のものは備考欄に「(予定)」と記載すること。

## 都市計画決定（変更）の理由書

### 1. 案件名

〇〇都市計画特定用途制限地域の決定（変更）（〇〇市決定）

新規決定の場合は記載不要

### 2. 都市計画決定の経過

本市における特定用途制限地域の指定は、平成〇〇年に〇〇haを当初決定している。

### 3. 都市計画決定（変更）の目的

本市では、平成〇〇年度に〇〇市都市計画マスタープランを見直し、これまでの人口増加と市街地拡大の都市づくりから、人口減少・少子高齢化に備えた集約型の都市構造への転換を目指すこととしている。

このため、用途地域が定められていない土地の区域において、市街地の拡大の抑制と良好な農村環境の維持保全のため、特定用途制限地域の指定を行い、建築物の規制・誘導を図る。

### 4. 都市計画決定（変更）の内容

用途地域が定められていない土地の区域のうち、河川区域、道路区域及び保安林を除いた区域に特定用途制限地域を指定する。

〇〇都市計画特定用途制限地域の決定（変更）（〇〇市決定）

都市計画特定用途制限地域を次のように決定（変更）する。

種 類	面 積	制限すべき特定の建築物等の用途の概要	備 考
農村保全地区	約 2,000ha	建築基準法別表第2（ろ）項に掲げる建築物以外の建築物の用途に供するもの	
沿道地区	約 100ha	建築基準法別表第2（ろ）項に掲げるもの	
合 計	約 2,100ha		

「種類、位置及び区域は計画図表示のとおり」

理由

市街地拡大の抑制と農村環境の維持保全を図るため、特定用途制限地域を定める。

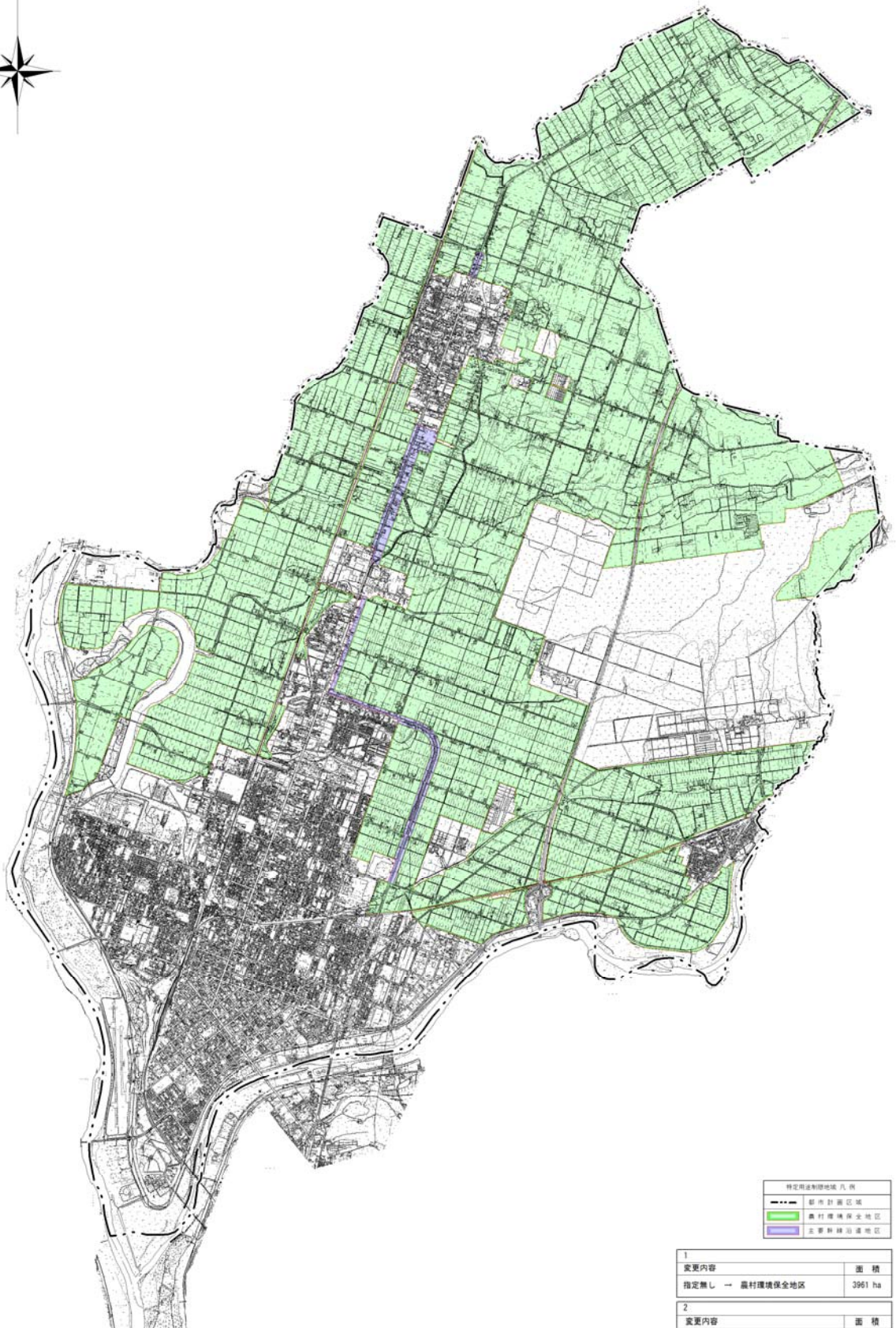
理由書（様式3）の内容を参考に簡潔に記載する

〇〇都市計画特定用途制限地域 新旧対照表

種 類	面積 (ha)			制限すべき特定の建築物等の用途の概要	
	新	旧	増減	新	旧
農村保全 地区	約 2,000	約 1,000	1,000	建築基準法別表第2 (ろ) 項に掲げる建築物以外の 建築物の用途に供するも の	建築基準法別表第2 (ろ) 項に掲げる建築物以外の 建築物の用途に供するも の
沿道地区	約 100	0	100	建築基準法別表第2 (る) 項に掲げるもの	
合計	約 2,100	約 2,000	1,100		



〇〇都市計画 特定用途制限地域 決定箇所図



特定用途制限地域 凡例	
---	都市計画区域
■	農村環境保全地区
■	主要幹線沿道地区

1	
変更内容	面積
指定無し → 農村環境保全地区	3961 ha
2	
変更内容	面積
指定無し → 主要幹線沿道地区	63 ha

1:25,000

決定（変更）箇所別概要表

対函 番号	決定（変更） 箇所名	決 定 （変 更） 内 容		決定 （変更） 面積 （ha）	現況及び決定（変更）理由	関連する 措置
		現 在	決 定 （変 更）			
1	〇〇地区	指定なし	農村保全地区	約 1,000	農村環境の維持・保全、市街地拡大の抑制を目的に、第二種低層住居専用地域と同レベルの建築制限とする	
2	△△地区	指定なし	沿道地区	約 100	農村環境の維持・保全、市街地拡大の抑制を目的に、準工業地域と同レベルの建築制限とする。	

## 不適格建築物調書

対函 番号	名称 (氏名)	所在地	建築物 用途	建築物の 新增設年	敷地面積 (㎡)	建築面積 (㎡)	延床面積 (㎡)	作業場 床面積 (㎡)	原動機等 設備 (kw)	現況 特定用途 制限地域	決定 (変更) 特定用途 制限地域	許容 特定用途 制限地域	法令 根拠	備考
1	〇〇ホテル	〇〇町3丁目	ホテル	昭和 〇〇年	3,000	250	600	—	—	—	農村保全 地区	沿道地区	第49 条の2	新規
2	〇〇事務所	〇〇町1丁目	事務所	昭和 〇〇年	500	100	150	—	—	—	農村保全 地区	沿道地区	第49 条の2	新規

## 4-3 防火地域・準防火地域

### 4-3-1 防火地域・準防火地域の目的

主として商業地等、建築物の密集している市街地において、建築物の構造を制限することによって不燃化を図り、市街地における火災の危険を防除するために指定される地域である。

### 4-3-2 防火地域・準防火地域指定の考え方

#### (1) 防火地域

建築物の密集した火災危険率の高い市街地の区域（原則として、商業地域で容積率 600%以上の区域）に指定する。なお、その他の地区でも都市防災の観点から必要がある場合は指定する。

#### (2) 準防火地域

少なくとも商業地域及び近隣商業地域については指定する。なお、既成市街地内の建築物の密集した地区等についても、都市防災の観点から必要に応じて指定する。

### 4-3-3 防火地域・準防火地域指定による規制（建築基準法による規制内容）

防火地域、準防火地域における規制内容は、建築基準法で次のとおり定められている。

〈表 - 防火地域・準防火地域における規制内容〉

建築物の規制内容	防火地域	準防火地域
耐火建築物とするもの	・ 階数が 3 以上又は延べ面積が 100 m <sup>2</sup> を超える建築物	・ 地階を除く階数が 4 以上又は延べ面積が 1,500 m <sup>2</sup> を超える建築物
耐火建築物又は準耐火建築物とするもの	・ 上記以外の建築物	・ 延べ面積が 500 m <sup>2</sup> を超え、1,500 m <sup>2</sup> 以下の建築物
耐火建築物、準耐火建築物又は防火上必要な技術的基準に適合する建築物とするもの		・ 地階を除く階数が 3 である建築物
適用除外となるもの	・ 延べ面積が 50 m <sup>2</sup> 以内の平屋建の附属建築物で外壁及び軒裏が防火構造のもの ・ 卸売市場の上家、機械製作工場で主要構造部が不燃材料で造られたものその他これらに類似のもの	・ 卸売市場の上家、機械製作工場で主要構造部が不燃材料で造られたものその他これらに類似のもの
防火地域・準防火地域に共通する制限	・ 建築物の屋根で耐火構造又は準耐火構造でないものは、不燃材料で造り、又ははるく。 ・ 外壁の開口部で延焼のおそれのある部分に防火戸その他の防火設備を設ける。	

#### 4-3-4 防火地域・準防火地域決定の手続き

※手続きフローはP45を参照

##### (1) 事前手続き

防火地域・準防火地域決定(変更)に係る事前協議の流れは、用途地域の場合と同様であり、市町村は道との下協議を経て、地元調整を終えた防火地域・準防火地域決定(変更)の原案を用途地域に準じて製本の上、「事前協議」として道へ1部提出する。

なお、「事前協議」は、法定手続き(案の縦覧～都市計画決定)に先立って行うもので、事務処理の円滑化を図るための運用として行っている。

##### (ア) 協議図書の種類

防火地域・準防火地域の決定(変更)にあたっては、次の図書を作成する。

	番号	図書の種類	新規決定	変更
協議文書等	①	協議文書	○	○
	②	都市計画の策定の経緯の概要	○	○
	③	決定(変更)理由書	○	○
	④	計画書(法定)	○	○
	⑤	新旧対照表		○
	⑥	決定(変更)箇所図	○	○
	⑦	決定(変更)箇所別概要表	○	○
	⑧	不適格建築物調書	○	○*
	⑨	消防部局意見書	○	○
協議図面	①	総括図(法定) 1/25,000以上	○	○
	②	計画図(法定) 1/2,500以上	○	○*
	③	新旧対照図 1/25,000以上		○
	④	建物用途別動態図 1/2,500以上	○	○*
その他	①	建築物現況に関する検討結果の概要	○	※3
	②	消防活動状況に関する調査結果の概要	○	※3

※1:「○\*」は変更箇所に係るもののみでよい。

※2:やむを得ない場合は、総括図、新旧対照図は1/30,000以上、計画図は1/3,000以上でもよい。

※3:全体見直し等、必要な場合は添付する。

##### (イ) 協議文書等の作成要領

###### ①協議文書 様式1

- 市町村の都市計画主管課長から北海道建設部まちづくり局都市計画課長あての文書とする(公印不要)。

###### ②都市計画の策定の経緯の概要 様式2

- 策定スケジュールについて記載する。

###### ③決定(変更)理由書 様式3

- 法第17条第1項の規定による理由書として、「案件名」、「決定経過」、「決定(変更)の目的」、「決定(変更)内容」等について、簡潔に記載する。

###### ④計画書(法定図書) 様式4

- ・「種類」欄には、防火地域、準防火地域を記載する
- ・面積の表示方法は用途地域に準じる。

**⑤新旧対照表** 様式5

- ・面積の表示方法は用途地域に準じる。

**⑥決定(変更)箇所図** 〈参考図 P129,130〉

- ・A4版で用途地域に準じて作成する。

(用途地域の変更が理由の場合は、変更後の用途地域がわかる図面で作成するか、下記の⑦決定(変更)箇所別概要表に変更後の用途地域がわかるよう記載すること。)

**⑦決定(変更)箇所別概要表** 様式6

- ・用途地域に準じて作成する。

**⑧不適格建築物調書** 様式7

- ・用途地域に準じて作成する。

**⑨消防部局意見書** 〈消防部局以外の協議先と協議の目的は P232 参照〉

- ・防火地域・準防火地域の決定(変更)案について、地元消防部局その他関係機関との協議書又は協議者双方がサインした協議メモを添付する。

**(ウ) 協議図面の作成要領**

**①総括図(法定図書)**

- ・縮尺 1/25,000 以上の用途地域図に決定(変更)後の防火地域・準防火地域の区域を図示する。

**②計画図(法定図書)**

- ・縮尺 1/2,500 以上の現況図に防火地域・準防火地域の区域を図示する。
- ・防火地域・準防火地域の境界線の図示方法等は、用途地域に準じる。

**③新旧対照図**

- ・用途地域に準じて作成する。

**④建物用途別動態図**

- ・不適格建築物分布図も兼用するものとし、用途地域に準じて作成する。

**(エ) その他資料の作成要領**

**①建築物現況に関する検討結果の概要**

- ・新規決定の場合に、建蔽率・容積率現況、構造別現況、老朽化率、建築物の耐火性能に関する検討結果を添付する。

**②消防活動状況に関する調査結果の概要**

- ・新規決定の場合に、道路勾配・幅員、消防水利、火災延焼時間、消防車到達時間、火災発生状況等の調査結果を添付する。

**(2) 法定手続き**

事前協議等の手続きに引き続いて、案の縦覧に始まる都市計画法令に基づく手続きを用途地域の場合と同様に行う。

## 4-3-5 根拠法令等

### (1) 都市計画法令

#### (地域地区)

**法第8条** 都市計画区域については、都市計画に、次に掲げる地域、地区又は街区を定めることができる。

(1)～(4-2) (略)

(5) 防火地域又は準防火地域

(5-2)～(16) (略)

第2項 (略)

第3項 地域地区については、都市計画に、第1号及び第2号に掲げる事項を定めるものとともに、第3号に掲げる事項を定めるよう努めるものとする。

(1) 地域地区の種類（特別用途地区にあっては、その指定により実現を図るべき特別の目的を明らかにした特別用途地区の種類）、位置及び区域

(2) (略)

(3) 面積その他の政令で定める事項

第4項 (略)

**政令第4条** 法第8条第3項第3号の政令で定める事項は、面積並びに特定街区、景観地区、風致地区、臨港地区、歴史的風土特別保存地区、第一種歴史的風土保存地区、第二種歴史的風土保存地区、緑地保全地域、特別緑地保全地区、流通業務地区及び伝統的建造物群保存地区については名称とする。

#### (地域地区)

**法第9条** (略)

第2～19項 (略)

第20項 防火地域又は準防火地域は、市街地における火災の危険を防除するため定める地域とする。

第21～22項 (略)

文 書 番 号  
平成 年 月 日

北海道建設部まちづくり局都市計画課長 様

〇〇市（町村）都市計画担当課長

〇〇都市計画防火地域及び準防火地域の決定（変更）について（事前協議）

このことについて、別添のとおり都市計画法第 19 条第 3 項（変更の場合：第 21 条第 2 項の規定において準用する同法第 19 条第 3 項）の規定により協議を行う予定ですので、あらかじめ北海道の意見を伺います。



都市計画の策定の経緯の概要

〇〇都市計画防火地域及び準防火地域の 決定  
変更

事 項	時 期	備 考
北海道都市計画課下協議	令和 年 月 日 令和 年 月 日 令和 年 月 日	
公聴会	令和 年 月 日	
住民説明会	令和 年 月 日 令和 年 月 日	
〇〇市町村都市計画審議会 (予備審議会)	令和 年 月 日	
北海道都市計画課事前協議	令和 年 月 日	
北海道都市計画課事前協議 (回答)	令和 年 月 日	
計画案の縦覧	令和 年 月 日から 令和 年 月 日まで	縦覧者数 名 意見書提出有無
〇〇市町村都市計画審議会 (本審議)	令和 年 月 日	
北海道協議	令和 年 月 日	
北海道協議 (回答)	令和 年 月 日	
決定告示	令和 年 月 日	

※1：時期が予定のものは備考欄に「(予定)」と記載すること。

## 都市計画決定（変更）の理由書

### 1. 案件名

〇〇都市計画防火地域及び準防火地域の決定（変更）（〇〇市決定）

### 2. 都市計画決定の経過

本市における防火地域及び準防火地域の指定は、昭和〇〇年に防火地域〇〇ha、準防火地域〇〇haを当初決定し、平成〇〇年に用途地域の変更に伴う変更を行っている。

### 3. 都市計画決定（変更）の目的

平成〇〇年度に見直した〇〇市都市計画マスタープランの土地利用方針に基づき、用途地域の全体見直しを行うが、商業地域又は近隣商業地域でありながら住居系の土地利用となっている地区については、住居系用途地域への変更を行うこととしている。

これに伴い、延焼の危険性のない地区について、用途地域の変更とあわせて防火地域及び準防火地域の変更を行うものである。

### 4. 都市計画決定（変更）の内容

商業地域及び近隣商業地域に指定している防火地域及び準防火地域について、他の用途地域に変更する地区の防火地域及び準防火地域の指定を解除する。

〇〇都市計画防火地域及び準防火地域の決定（変更）（〇〇市決定）

都市計画防火地域及び準防火地域を次のように決定（変更）する。

種 類	面 積	備 考
防火地域	約 100ha	
準防火地域	約 200ha	

「種類、位置及び区域は計画図表示のとおり」

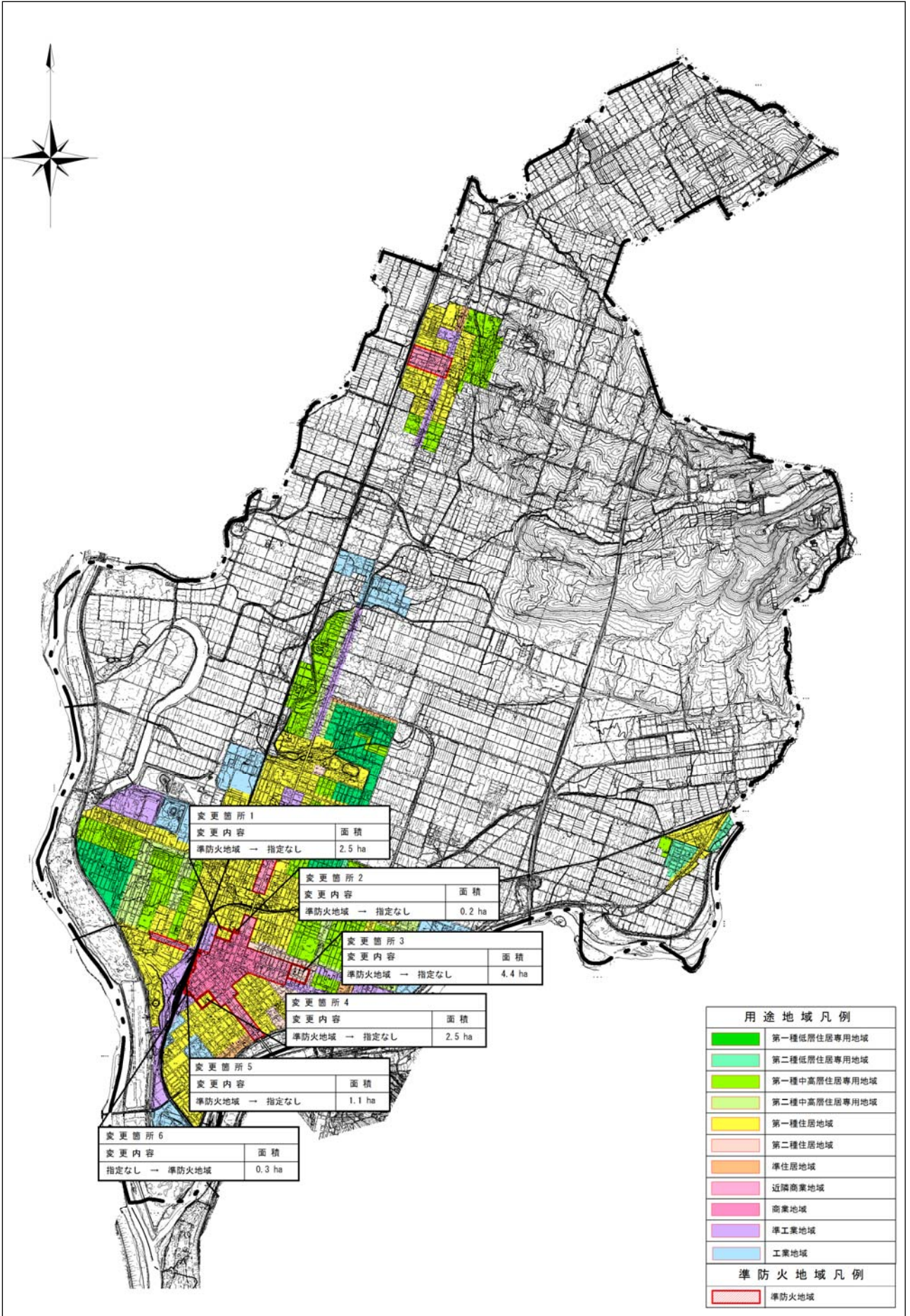
理由

用途地域の変更に伴い、延焼の危険性のない地区について、防火地域及び準防火地域の指定を解除する。

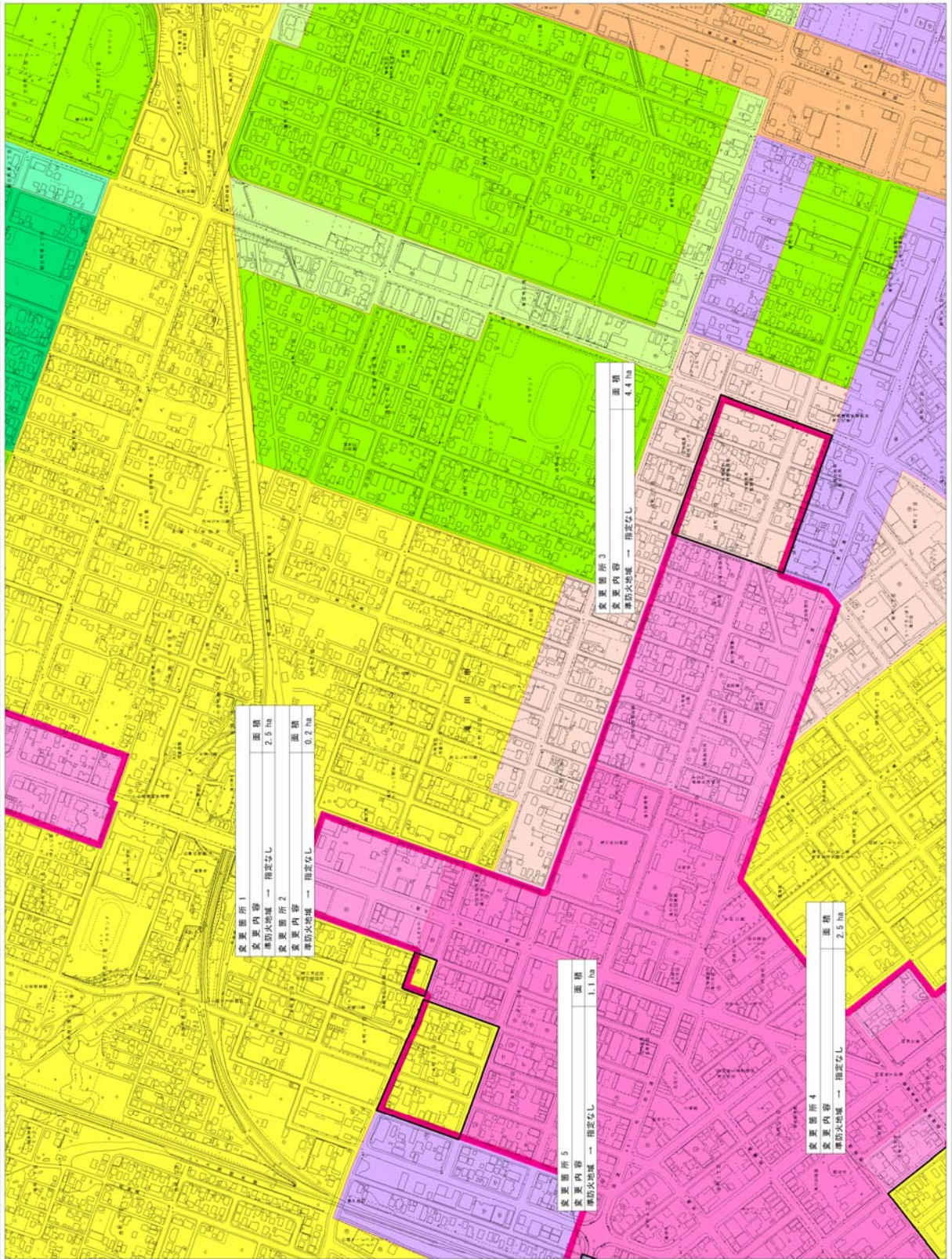
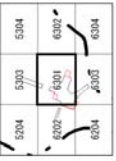
理由書（様式3）の内容を参考に簡潔に記載する

〇〇都市計画防火地域及び準防火地域 新旧対照表

種 類	面積 (ha)			備考
	新	旧	増減	
防火地域	約 100	約 120	▲20	
準防火地域	約 200	約 215	▲15	



図郭番号 6301



〇〇都市計画準防火地域変更箇所図

決定（変更）箇所別概要表

対図 番号	決定（変更） 箇所名	決定（変更）内容		決定 （変更） 面積  (ha)	現況及び決定（変更）理由	関連する 措置
		現 在	決定（変更）			
1	〇〇地区	防火地域	指定なし	20	市街地外縁部の商業地域であるが、住居系の土地利用となっていることから用途地域の変更を行い、それに伴い防火地域の指定を解除する。	用途地域
2	△△地区	準防火地域	指定なし	10	市街地外縁部の近隣商業地域であるが、住居系の土地利用となっていることから用途地域の変更を行い、それに伴い防火地域の指定を解除する。	用途地域
3	××地区	準防火地域	指定なし	5	市街地外縁部の近隣商業地域であるが、住居系の土地利用となっていることから用途地域の変更を行い、それに伴い防火地域の指定を解除する。	用途地域

不適格建築物調書

対函 番号	名称 (氏名)	所在地	建築物 用途	建築物の 新增設年	敷地面積 (㎡)	建築面積 (㎡)	延床面積 (㎡)	作業場 床面積 (㎡)	原動機等 設備 (kw)	現況 防火地域・ 準防火地域	決定 (変更) 防火地域・ 準防火地域	許容 防火地域・ 準防火地域	法令 根拠	備 考
					該当なし									



## 4-4 臨港地区

### 4-4-1 臨港地区の目的

臨港地区は、港湾を管理運営するため定める地区であり、その対象地域については、港湾施設のほか、海事関係官公署、臨海工場等港湾を管理運営する上で必要な施設が立地する地区及び将来これらの施設のために供せられる地区とされている。

### 4-4-2 臨港地区指定による規制

港湾法第 39 条第 1 港の規定により、臨港地区内において、港湾管理者は分区を指定することができることとされており、分区が指定された区域においては、地方公共団体の条例で建築物の用途の制限を定めることとなる（港湾法第 40 条第 1 項）。

臨港地区内で分区が指定されると、港湾法第 58 条第 1 項の規定により、用途地域及び特別用途地区による用途規制が適用除外となり、分区条例による用途規制だけが適用される。

### 4-4-3 臨港地区変更の手続き

国際拠点港湾及び重要港湾における臨港地区の変更については北海道決定、地方港湾における臨港地区の変更については市町村決定となる。

臨港地区変更における留意事項としては、次の事項があげられる。

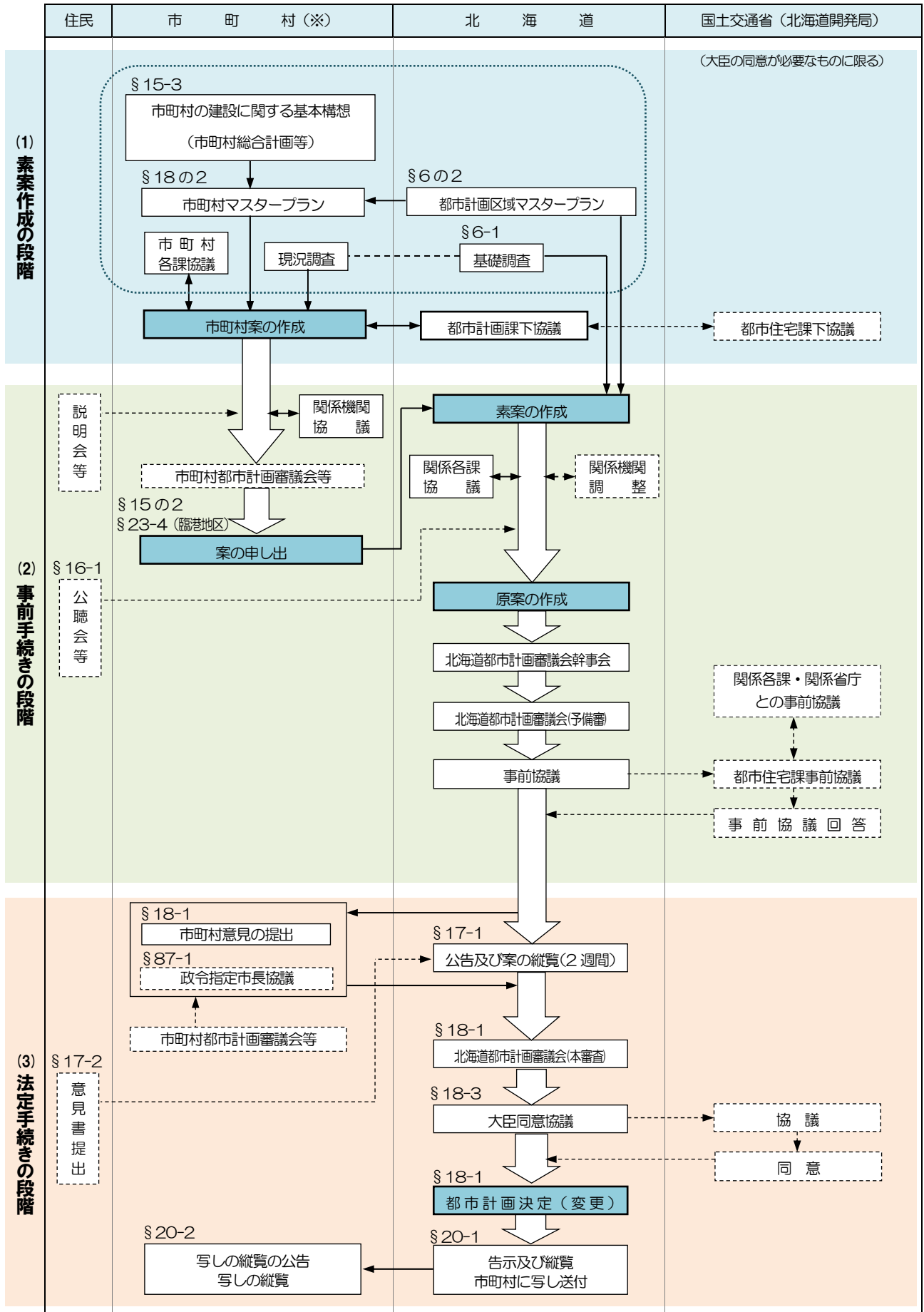
#### ○留意事項

- 港湾法に基づく港湾計画との整合を図ること。
- 公有水面の埋め立てに伴い臨港地区を拡大する場合は、用途地域及び下水道（排水区域）の拡大も同時に行うこと。その際、用途地域を拡大する面積によっては、北海道土地利用基本計画の変更手続きが必要となるため、スケジュールに留意すること（P46 参照）。
- 公有水面の埋め立てに伴い臨港地区を拡大する場合、臨港地区の区域設定にあたっては、公有水面埋立法に基づく竣功通知（認可）の区域及び地方自治法に基づき陸域として告示された区域との整合を図ること。

#### 〈手続きフロー〉

- 北海道決定の場合の手続きフローは次ページのとおり。
- 市町村決定の場合の手続きフローはP45を参照

〈 図 - 都市計画の決定(変更)手続きフロー 【北海道決定】 〉



(※) 臨港地区の場合は、港湾法第2条第1項の港湾管理者が案の作成及び案の申し出を行う。

## (1) 事前手続き

臨港地区変更に係る事前協議の流れは用途地域の場合と同様であるが、市町村（港湾管理者）は道との下協議を経て、地元調整を終えた臨港地区変更の案を用途地域に準じて製本の上、北海道決定の場合は都市計画法第23条第4項の規定に基づく「案の申し出」として、また、市町村決定の場合は「事前協議」として道へ提出する。

提出部数は、国土交通大臣の同意が必要である国際拠点港湾（室蘭港、苫小牧港）に係るものは2部、それ以外の港湾に係るものは1部となる。

なお、「事前協議」は、法定手続き（案の縦覧～都市計画決定）に先立って行うもので、事務処理の円滑化を図るための運用として行っている。

### (ア) 協議図書の種類

臨港地区変更にあたっては、次の図書を作成する。

	番号	図書の種類
協議文書等	①	協議文書又は案の申出書
	②	都市計画の策定の経緯の概要
	③	変更理由書
	④	計画書(法定)
	⑤	新旧対照表
	⑥	変更箇所図
	⑦	変更箇所別概要表
	⑧	土地利用方針関係図書
	⑨	分区条例
	⑩	関係機関協議書・協議メモ
協議図面	①	総括図(法定) 1/25,000以上
	②	計画図(法定) 1/2,500以上
	③	新旧対照図 1/25,000以上
	④	分区指定図 1/2,500以上
	⑤	建物用途別動態図 1/2,500以上
	⑥	港湾計画図

※1：やむを得ない場合は、総括図、新旧対照図は1/30,000以上、計画図は1/3,000以上でもよい。

### (イ) 協議文書等の作成要領

#### ①協議文書又は案の申出書 様式1

- ・事前協議の場合は、市町村の都市計画主管課長から北海道建設部まちづくり局都市計画課長あての文書とする（公印不要）。
- ・案の申し出の場合は、市町村長（港湾管理者）から北海道知事あての文書とする。

#### ②都市計画の策定の経緯の概要 様式2

- ・策定スケジュールについて記載する。

#### ③変更理由書 様式3

- ・法第17条第1項の規定による理由書として、「案件名」、「決定経過」、「決定（変更）の目的」、「決定（変更）内容」等について、簡潔に記載する。

**④計画書(法定図書)** 様式4

- ・備考欄に、分区の名称、分区毎の面積及び分区の規制内容の概略を記載する。
- ・面積の表示方法は用途地域に準じるが、分区毎の面積は全て少数点以下第1位表示とする。

**⑤新旧対照表** 様式5

- ・面積の表示方法は用途地域に準じるが、分区毎の面積は全て少数点以下第1位表示とする。

**⑥変更箇所図** 〈参考図P148〉

- ・A4版で用途地域に準じて作成する。

**⑦変更箇所別概要表** 様式6

- ・用途地域に準じて作成する。

**⑧土地利用方針関係図書**

- ・都市計画区域マスタープラン及び市町村マスタープランの該当記載ページを添付する。なお、該当記載箇所を朱書きアンダーラインで表示する。

**⑨分区条例**

- ・港湾法第40条第1項の規定に基づく条例又は条例案を添付する。

**⑩関係機関協議書・協議メモ** 〈協議先と協議の目的はP232参照〉

- ・臨港地区の変更案について、関係機関との協議書又は協議者双方がサインした協議メモを添付する。

**(ウ) 協議図面の作成要領**

**①総括図(法定図書)**

- ・縮尺 1/25,000 以上の用途地域図に決定(変更)後の臨港地区の区域を図示する。

**②計画図(法定図書)**

- ・縮尺 1/2,500 以上の現況図に臨港地区の区域を図示する。
- ・臨港地区の境界線の図示方法等は、用途地域に準じる。

**③新旧対照図**

- ・用途地域に準じて作成する。

**④分区指定図**

- ・分区の指定区分を図示する。

**⑤建物用途別動態図**

- ・用途地域に準じて作成する。

**⑥港湾計画図**

- ・港湾法第3条の3第1項の規定に基づく港湾計画における港湾計画図又はそれに準じた基本構想図等を添付する。

**※北海道都市計画審議会用資料の提出**

北海道決定案件については、北海道都市計画審議会(幹事会、予備審査会、本審査会)用に次の資料を提出する。

- ①パンフレット(A4版)・・・「計画書」、「新旧対照表」、「変更箇所別概要表」、「変更箇所図」の順で左上ホチキス留めとする(片面カラー)。

幹事会用(50部)、予備審査会用(50部)は幹事会の1ヶ月前まで、本審査会用(50部)は審査会の3週間前までに提出

- ②図面データ・・・「変更箇所図」等の図面データを幹事会の1ヶ月前までに提出

## (2) 法定手続き

市町村決定の場合は、事前協議等の手続きに引き続いて、案の縦覧に始まる都市計画法令に基づく手続きを用途地域の場合と同様に行う。

北海道決定の場合は、道都市計画課での縦覧の他に当該市町村においても縦覧を行う。

この場合、市町村は縦覧期間終了後、速やかに縦覧結果を報告する。

その他に北海道決定の場合は、市町村への意見聴取及び指定都市との協議（指定都市の区域を含む都市計画の場合）を行うこととなる。

都市計画決定後、港湾計画に関する情報提供のため、開発局港湾空港部港湾計画課あて報告すること。

## 4-4-4 根拠法令等

### (1) 都市計画法令

#### (地域地区)

**法第8条** 都市計画区域については、都市計画に、次に掲げる地域、地区又は街区を定めることができる。

(1)～(8) (略)

(9) 臨港地区

(10)～(16) (略)

**第2項** 準都市計画区域については、都市計画に、前項第1号から第2号の2まで、第3号（高度地区に係る部分に限る。）、第6号、第7号、第12号（都市緑地法第5条の規定による緑地保全地域に係る部分に限る。）又は第15号に掲げる地域又は地区を定めることができる。

**第3項** 地域地区については、都市計画に、第1号及び第2号に掲げる事項を定めるものとともに、第3号に掲げる事項を定めるよう努めるものとする。

(1) 地域地区の種類（特別用途地区にあっては、その指定により実現を図るべき特別の目的を明らかにした特別用途地区の種類）、位置及び区域

(2) (略)

(3) 面積その他の政令で定める事項

**第4項** (略)

**政令第4条** 法第8条第3項第3号の政令で定める事項は、面積並びに特定街区、景観地区、風致地区、臨港地区、歴史的風土特別保存地区、第一種歴史的風土保存地区、第二種歴史的風土保存地区、緑地保全地域、特別緑地保全地区、流通業務地区及び伝統的建造物群保存地区については名称とする。

#### (地域地区)

**法第9条** (略)

第2～21項 (略)

第22項 臨港地区は、港湾を管理運営するため定める地区とする。

### (2) 都市計画運用指針

#### IV-2-1-D (地域地区)

##### 14 臨港地区

臨港地区は、港湾を管理運営するため定める地域地区であるが、その対象地域については、港湾施設のほか、海事関係官公署、臨海工場等港湾を管理運営する上で必要な施設が立地する地域及び将来これらの施設のために供せられる地域として、分区条例等港湾法に基づき、必要な土地利用規制が課せられる地域である。

こうした地域の性格を反映して、臨港地区においては、都市の一般市街地における土地利用規制と港湾機能の維持増進のための土地利用規制が重層的に適用される場合があり、港湾機能と都市機能の調和の観点から、両者の規制が十分調整される必要がある。

このため、臨港地区内における土地利用規制及び構築物規制に関する制度の運用に関する指針は、港湾、建築及び都市の各々の制度を一体的に扱い、統一的なものとして示すことが効果的であることから、本指針とは別に定めることとする。

### (3) 都市計画区域内における臨港地区に関する運用指針

平成12年12月28日付け、港管第2236号、港計第196号、建設省都計発第93号、建設省住街発第235号  
 運輸省港湾局長・建設省都市局長・建設省住宅局長通知  
 最終改正 平成29年7月12日付け、国都計第30号、国住街第67号、国港総第185号、国港計第17号

#### 1) 趣旨

臨港地区は、港湾を管理運営するため定める地区であり、港湾区域を地先水面とする地域で、港湾施設のほか、海事関係官公署、臨海工業等港湾を管理運営する上で必要な施設が立地する地域及び将来これらの施設のために供せられる地域である。

臨港地区においては、特定の機能に特化している地区として、その機能を全うするため、用途地域及び特別用途地区による用途規制を適用除外とし、港湾管理者が臨港地区内の分区による構築物の規制を行うという措置がとられてきたところである。

ところが、臨港地区内において、従来から港湾の管理運営上必要と考えていた施設に加え、近年、ニーズの変化に伴い、港湾の管理運営上必要な新たな施設や港湾機能と一般的都市機能とが複合する施設の立地が求められる例が見られる。

このようなニーズの変化に的確に対応していくため、個別の事情を勘案しながら、必要な範囲で、港湾行政及び都市行政上の規制を、適宜、重層的に適用することにより、臨港地区の指定、分区条例案等について相互に円滑な調整に努めることが望ましい。

一方、長年月の間に、港湾機能の沖合展開等により、一部には、臨港地区としての性格が低減したり、消失し、むしろ一般的都市機能の地域となったり、同機能が支配的となっている地域も見られることや、臨港地区に含めることが必要な地域について、いまだその指定が進んでいない地域も見られることにかんがみ、このような地域についても、臨港地区の指定又は変更を迅速に進めるほか、港湾行政及び都市行政の間で円滑な調整に努めることが望ましい。

#### 2) 基本的な考え方

##### ①臨港地区及び地区計画等の取扱いの考え方

このため次表の区分に従い、適宜、港湾行政および都市行政上の規制を重層的に適用することが望ましい。

区分		港湾行政上の規制	都市行政上の規制
都市的 △△ ▽▽ 港湾的	〇レベル	なし	用途地域及び特別用途地区（以下「用途地域等」という。）による建築規制及び必要に応じ地区計画又は再開発地区計画（以下「地区計画等」という。）による建築規制
	Iレベル	臨港地区による届出・勧告等(分区を定めない。)	必要に応じ地区計画等による建築規制
	IIレベル	臨港地区による届出・勧告等及び分区条例による用途規制	なし
	IIIレベル		

(注) 〇レベル：臨港地区以外の一般的土地利用規制を行う区域

Iレベル：港湾を一体的に管理運営する必要性から臨港地区に含める必要があるが、相当程度の一般的都市機能を有する土地利用に対応して、分区を定めず、用途地域等による建築規制によることとし、必要に応じて、地区計画等による建築規制を行う区域

IIレベル：臨港地区で、一部に一般的都市機能が含まれることに対応して、分区条例による港湾の管理運営に必要な用途規制を行うが、必要に応じて地区計画等による建築規制を併せて行う区域

IIIレベル：臨港地区で分区条例による用途規制を行う区域

上記の取扱いに従い、臨港地区の指定又は変更について、都市計画決定権者からの申出があれば、港湾管理者は協議を受けることが望ましく、臨港地区内の地区計画等の都市計画の決定又は変更について、港湾管理者からの申出があれば、都市計画決定権者は協議を受けることが望ましい。

##### ②臨港地区の範囲及び指定の考え方

(1) 臨港地区は、港湾を管理運営するため定める地区であり、港湾の機能を十分に確保し、その利用の増進を図る観点から、港湾施設を整備し、適正に維持管理するために必要な一体的な区域及び港湾の開発、利用並びに保全に著しく支障を与える行為を規制する必要がある区域が指定されるべきである。

その際、臨港地区内の行為については港湾法に基づき届出義務を課す等土地所有者等に権利制限を課すことになることから、その区域は当該港湾の管理運営上必要不可欠な範囲とすべきである。

(2) 具体的には、臨港地区は、港湾法第3条の3第1項に規定する港湾計画において港湾を有効かつ適切に利用することができるよう土地利用の区分が定められた場合には、これを踏まえて港湾の適切な管理運営が図られるよう定められるべきものであることに留意すべきである。この場合、港湾計画において定められた土地

の用地に限る。)、廃棄物処理施設用地、交通機能用地(臨港交通施設の用地に限る。)、工業用地(原料又製品の一部の輸送を海上運送又は港湾運送に依存する製造事業又はその関連事業を営む工場等の用地に限る。)とされている区域を中心として臨港地区の範囲を検討し、交流拠点用地、レクリエーション施設用地とされている区域は必要な範囲、都市機能用地等の上記以外の用地は特に必要な最小限の範囲が、臨港地区に含まれるよう検討することが考えられること。

(3) また、臨港地区は、都市計画法第13条第1項に規定するところにより、土地の自然的条件や土地利用の動向を勘案して港湾の利便が増進されるとともに他の都市機能の利便の増進等が図られるよう、他の都市計画と一体的かつ総合に定められた地域地区であることにも留意すべきである。

(4) 臨港地区については、土地利用の現況及び動向、立地施設についての情報の的確な把握等に努めるとともに、上記2)①に示す臨港地区の指定又は変更に係る都市計画決定権者からの申し出、臨港地区の地区計画等の都市計画の決定又は変更に係る港湾管理者からの申出を的確に運用し、土地利用の動向を踏まえた的確な指定又は変更を行うことが望ましい。

また、臨港地区は、港湾の監理運営のための観点にとどまらず、まちづくりの観点にも十分に配慮し決定される必要があることから、臨港地区に関する都市計画について、都市計画法第23条第4項の規定に基づき、港湾管理者がそのための案を申し出るにあたっては、以下のことに十分留意することが望ましい。

臨港地区の案を港湾管理者が作成するにあたっては、あらかじめ港湾管理者以外の臨港地区に係る関係地方公共団体に協議し、その上で、都市計画決定権者に臨港地区の案を申し出ること。また、この協議の過程においても、港湾管理者は都市計画決定権者と十分な連絡調整を図ること。ただし、この協議は、港湾管理者が行うものであり、都市計画法第18条第1項の規定による都道府県知事の関係市町村に対する意見聴取とは別に行われるものであること。

なお、これは、港湾管理者の申し出た臨港地区の案について、都市計画決定権者の判断、都市計画地方審議会の付議等の手続を通じて変更されることを妨げるものではないこと。

### ③土地利用の区分(レベル)に応じた臨港地区の指定・変更の考え方

2)①の表に示された0レベル、Iレベル、IIレベル及びIIIレベルの運用については、次のように取り扱うことが望ましい。

港湾管理者及び都市計画決定権者は、これを踏まえ、十分に調整を図りながら土地利用の区分(レベル)を明らかにし、臨港地区制度的な運用を図ることが望ましい。

#### (1)0レベル

ア) 臨港地区以外の一般的な市街地と同様な土地利用が行われる区域は、原則として0レベルとすること。

特に、住宅が立地する等一般市民の生活が営まれている区域については、0レベルとすることが適当であること。

イ) 次のような施設であって都市全体の機能分担の観点から立地を判断すべきものが立地する場合は、港湾行政と都市行政の円滑な調整に配慮しながら、港湾を一体的に管理運営する必要性から臨港地区に含める必要がある場合はIレベルとし、その他の場合は0レベルとすること。

a 一般市民の利用に供される商業施設、宿泊施設、娯楽施設、教養施設、運動施設等

b 交通・物流関連以外の業種の業務施設

ウ) 0レベルに該当する区域で現に臨港地区が指定されている場合には、臨港地区を解除すること。

#### (2)Iレベル

ア) 都市計画区域内における臨港地区及び分区の指定、変更等に関する港湾行政と都市行政の円滑な推進を図るために、Iレベルを積極的に活用すること。

イ) Iレベルは、港湾を一体的に管理運営する必要性から臨港地区に含める必要があるが相当程度の一般的な都市機能を有する区域であり、その適用に当たっては、以下の点についても十分留意するものとする。

a 港湾管理者等が埋め立て又は造成した土地で、港湾管理者が維持管理する道路、緑地等の港湾施設に囲まれた相当程度の一般的な都市機能を有する土地利用が行われる区域は、その規模及び形状を勘案して、これらの港湾施設の適正な維持管理を行うため必要な場合には、一体的にIレベルとする。

b 臨港交通施設、係留施設等の港湾施設に隣接する区域であって、港湾施設の維持管理に影響を及ぼす恐れが強い相当程度の一般的な都市機能を有する土地利用が行われる区域(例えば、臨港交通施設に隣接して大規模の国際会議場、ホテル等が立地し、この施設利用車両が臨港道路の利用に影響を及ぼす場合は、港湾施設の適正な維持管理を行うために必要な場合には、一体的にIレベルとする。

ウ) Iレベルに該当する区域については、港湾行政と都市行政の円滑な調整に配慮しながら、分区が定められている場合は分区を解除し、臨港地区が指定されていない場合は臨港地区に指定すること。

#### (3)IIレベル

ア) 港湾の管理運営上必要な区域で0レベル及びIレベルに該当しないもののうち、一部に一般的な都市機能が含まれている土地の区域については、IIレベルとすること。

ウ) IIレベルに該当する区域においては、一部に一般的都市機能が含まれることから、地域の実情に応じて的確な分区条例（港湾法第40条第1項の規定により港湾管理者としての地方公共団体が定める条例をいう。以下同じ。）が制定される必要があること。

なお、IIレベルを想定した分区条例は、将来の土地利用の計画を踏まえ、不適切な施設が集積することのないよう定めることが望ましく、現に相当程度の一般的都市機能を有する土地利用が行われるようになった場合にはレベルの区分を見直すことが必要になることに留意すること。

#### (4) IIIレベル

ア) Oレベル、Iレベル及びIIレベルのいずれにも該当しない区域は、IIIレベルとすること。

イ) IIIレベルに該当する区域は、臨港地区を指定するとともに分区を定めること。

### ④分区条例について

港地区内の分区における構築物の制限については分区条例に基づき行っているところであるが、分区条例の制定等に当たっては次の事項に留意することが望ましい。

#### (1) 分区条例の制定に当たっての基本的な考え方

分区条例において定める構築物の用途に関する制限は、国民の財産権に係る重大な制限であり、その内容に関しては国民の誤解を招かないよう客観的かつ合理的な表現とすることが重要であること。

この際、港湾の管理運営上支障の生じる新たな用途の構築物が立地することのないよう分区ごとに立地が許容される構築物を限定的に列挙する方式が望ましく、また、将来の運用に当たって疑義が生じることのないよう、許容される構築物は、詳細かつ明確に示される必要があること。このため、分区条例の制定に当たっては関係部局の間で十分に連絡調整を図るべきこと。

なお、分区条例に特定の地区の許容構築物を列挙する方法は、一分区内に異なった分区を設けることになり好ましくないこと。

#### (2) 各分区において立地を許容する構築物

IIIレベルに該当するものとして臨港地区が指定された区域を想定して、分区の目的に照らして許容される構築物は別表中IからXまでに掲げるものが考えられること。

分区条例を定める地方公共団体は、次の事項に留意しつつ別表を参考にして、また、指定されている分区が二以上の混合的性格を有することもありうることから当該分区の性格や当該港湾の事情を考慮して、実情に応じた条例が定められるよう配慮すること。

ア) 別表中に「市長が指定する」という字句を使用しているが、この運用は港湾法第39条第1項に規定する各分区の目的に照らして適正な範囲内で行われる必要があると。また、条例を定めるに当たっては、別表に例示されている事業、施設以外のものについても明示することを妨げるものではなく、むしろ具体的に明示することが望ましいこと。さらに、市長の指定に委任した場合にもできるだけ具体的に個々の事業、官公署等を明示する必要があること。（この場合の「市長」とは、港湾管理者が市の場合の例である。以下同じ。）

イ) 別表中に掲げる構築物の中には、各分区の目的を実現する上で直接的な役割を果たすものと間接的な役割を果たすものが含まれているが、間接的な役割を果たす施設で都市に一般的に立地する用途を許容する内容の分区条例を定めた場合に、これらの施設が集積した場合には、レベルの区分が速やかに見直されるべきであること。

なおクルーズ港区における集客施設等の規模については、都市構造への影響に鑑み、都市計画との調和が図られるよう配慮すべきであること。

これらのことから、分区条例案を作成する地方公共団体の港湾担当部局は、立地を許容する構築物の範囲等についてあらかじめ都市計画担当部局と十分に調整を行うこと。

ウ) 条例の制定に当たっては「ただし、市長が公益上やむを得ないと認めて許可したものを除く。」旨の規定を設けることを妨げるものではないこと。

#### (3) 分区条例の改正に当たっての留意事項

既に条例が定められている分区について、条例を改正するには次のような点に留意すること。

ア) 従来の分区条例を基準とした場合、時間の経過に伴って追加すべき施設、削除すべき施設、より詳細に要件を示すべき施設の見直しを行うこと。

イ) 港湾法第39条第1項に規定する各分区の目的を実現し、港湾の利便の増進を図るために必要な施設等で広く都市内に立地するものを掲げる場合には、港湾機能の構築物に特定するために必要な眼定を付すことが考えられること。

#### (4) 建築確認等との関係

建築基準法に基づく確認の際、制限構築物の範囲について疑義を生じさせないように、分区条例案を作成する地方公共団体の港湾担当部局は建築担当部局と十分に調整を行うとともに、条例の施行後にも密接な連携を



図ること。また、建築主事の置かれている地方公共団体と港湾管理者である地方公共団体とが同一でない場合にも、事務に支障の起きないように関係者間の連携を密にすること。

## 別表

### I 商港区を対象とした条例において許容される構築物

- 1 港湾法第2条第5項第2号から第10号の2まで及び第12号に掲げる港湾施設（危険物置場、貯油施設及びセメントサイロを除く。）
- 2 海上運送事業、港湾運送事業、倉庫業、道路運送事業、貨物利用運送事業、運送取次事業、貿易関連業その他市長が指定する事業を行う者の事務所
- 3 港湾の旅客又は貨物に関連する事業者の利便の用に供するための銀行の支店、保険業の店舗
- 4 荷さばき施設又は保管施設に付属する卸売展示施設及び流通加工施設並びにこれらの附属施設
- 5 港湾その他の海事に関する理解の増進を図るための会議場施設、展示施設、研修施設その他の共同利用施設
- 6 港湾の利用の高度化を図るための情報処理施設、電気通信施設その他市長の指定するこれらに類する施設
- 7 港湾の流通機能の高度化を図るためのトラックターミナル、卸売市場その他の流通業務施設
- 8 空港施設
- 9 港湾関係者のための休泊所、診療所その他市長が指定する福利厚生施設
- 10 税関、地方整備局、地方運輸局、海上保安官署、警察署、入国管理事務所、検疫所、消防署その他市長が指定する官公署の事務所
- 11 港湾の旅客又は貨物に関連する事業者の利便の用に供するための旅館、ホテル、日用品の販売を主たる目的とする店舗、船用品販売店、飲食店その他市長が指定する便益施設
- 12 港湾の旅客又は貨物に関連する事業者の利便の用に供するガソリンスタンド

### II 工業港区を対象とした条例において許容される構築物

- 1 港湾法第2条第5項第2号から第6号まで、第8号から第10号の2まで及び第12号に掲げる港湾施設
- 2 原料又は製品の一部の輸送を海上運送又は港湾運送に依存する製造事業又はその関連事業を営む工場並びにこれらの事業の用に供する情報処理施設及び電気通信施設並びにこれらの附属施設
- 3 前号の工場に付属する研究施設及びその附属施設
- 4 前2号の施設に従事する者のための休泊所、診療所その他市長が指定する福利厚生施設
- 5 税関、地方整備局、地方運輸局、海上保安官署、警察署、消防署その他市長が指定する官公署の事務所
- 6 第2号及び第3号の施設に従事する者の利便の用に供するための日用品の販売を主たる目的とする店舗、飲食店その他市長が指定する便益施設

### III 特殊物資港区を対象とした条例において許容される構築物

- 1 港湾法第2条第5項第2号から第10号の2まで及び第12号に掲げる港湾施設（上屋及び食糧サイロを除く。）
- 2 海上運送事業、港湾運送事業、倉庫業、道路運送事業、貨物利用運送事業、運送取次事業その他市長が指定する事業を行う者の事務所
- 3 地方整備局、地方運輸局、海上保安官署、警察署、消防署その他市長が指定する官公署の事務所

### IV 鉄道連絡港区を対象とした条例において許容される構築物

- 1 港湾法第2条第5項第2号、第4号、第5号及び第8号の2から第10号の2までに掲げる港湾施設
- 2 鉄道連絡船のための係留施設
- 3 前各号に指定するものを除き、鉄道業務に必要な建築物その他の構築物

### V 漁港区を対象とした条例において許容される構築物

- 1 港湾法第2条第5項第2号、第4号、第5号及び第8号の3から第10号の2までに掲げる港湾施設
- 2 漁船のための係留施設、燃料補給施設、給水施設及び給水施設
- 3 漁船の修理施設、造船施設及びその附属施設
- 4 魚舎、魚干場その他水産物の処理に必要な施設
- 5 冷蔵倉庫、冷凍倉庫その他水産物の保管のための施設
- 6 製氷工場及び冷凍工場その他の水産物加工工場並びにこれらの附属施設
- 7 網干場、網倉庫その他漁具の補修又は保管に必要な施設
- 8 漁業関係者のための休泊所、診療所その他市長が指定する福利厚生施設
- 9 漁業会社、漁業組合その他市長が指定する団体及び業者の事務所
- 10 警察署、消防署その他市長が指定する官公署の事務所
- 11 漁業関係者の利便の用に供するための日用品の販売を主たる目的とする店舗、飲食店その他市長が指定する便益施設

#### VI バンカー港区を対象とした条例において許容される構築物

- 1 港湾法第2条第5項第2号から第5号まで及び第8号の2から第10号の2までに掲げる港湾施設
- 2 貯炭場、貯油施設その他の燃料保管施設
- 3 給炭業者、給油業者その他の燃料供給業者の事務所
- 4 税関、地方整備局、地方運輸局、警察署、消防署その他市長が指定する官公署の事務所

#### VII 保安港区を対象とした条例において許容される構築物

- 1 港湾法第2条第5項第2号から第6号まで及び第8号の2から第10号の2までに掲げる港湾施設
- 2 危険物置場、危険物倉庫及び貯油施設
- 3 消火施設その他の危険防止施設
- 4 給油業者及び危険物を取り扱う業者の事務所
- 5 警察署、消防署その他市長が指定する官公署の事務所

#### VIII マリーナ港区を対象とした条例において許容される構築物

- 1 港湾法第2条第5項第2号から第5号まで及び第7号から第10号の2までに掲げる港湾施設  
いいいいいいいい
- 2 スポーツ又はレクリエーションの用に供するヨット、モーターボート、釣り船、遊覧船等（以下「レクリエーション用船舶」という。）のための用具倉庫及び船舶上架施設
- 3 レクリエーション用船舶の利用者のための集会所、クラブ事務所、スポーツ、レクリエーション施設その他市長が指定する福利厚生施設
- 4 海上保安官署、警察署、消防署その他市長が指定する官公署の事務所
- 5 レクリエーション用船舶の利用者の利便の用に供するための旅館、ホテル、店舗、飲食店その他市長が指定する便益施設

#### IX クルーズ港区を対象とした条例において許容される構築物

- 1 旅客船又は港湾の旅客のための港湾法第2条第5項第2号から第10号の2まで及び第12号に掲げる港湾施設
- 2 旅客船又は港湾の旅客に関連する海上運送事業、港湾運送事業、倉庫業、道路運送事業、貨物利用運送事業、運送取次事業、貿易関連業、自動車賃貸業、観光業その他市長が指定する事業を行う者の事務所
- 3 港湾の旅客又は旅客に関連する事業者の利便の用に供するための銀行の支店、保険業の店舗
- 4 港湾その他の海事に関する理解の増進を図るための会議場施設、展示施設、研修施設、図書館、博物館、水族館、公会堂、展望施設その他市長が指定するこれらに類する施設
- 5 港湾関係者のための休泊所、診療所その他市長が指定する福利厚生施設
- 6 税関、地方入国管理局、検疫所、地方整備局、地方運輸局、海上保安官署、警察署、消防署その他市長が指定する官公署の事務所
- 7 港湾の旅客又は旅客に関連する事業者の利便の用に供するための旅館、ホテル、店舗、船用品販売所、飲食店その他市長が指定する便益施設
- 8 港湾の旅客又は旅客に関連する事業者の利便の用に供するためのガソリンスタンド

#### X 修景厚生港区を対象とした条例において許容される構築物

- 1 港湾法第2条第5項第2号から第5号まで及び第8号の2から第10号の2までに掲げる港湾施設  
いいいいいいいい
- 2 港湾その他の海事に関する理解の増進を図るための図書館、博物館、水族館、展示施設、公会堂、展望施設その他市長が指定するこれらに類する施設  
3 港湾関係者のためのスポーツ・レクリエーション施設  
その他市長が指定する福利厚生施設
- 4 海上保安官署、警察署、消防署その他市長が指定する官公署の事務所
- 5 港湾関係者のための休泊所、店舗、飲食店その他市長が指定する便益施設

#### 3) 配慮すべき事項

港湾法（昭和25年法律第218号）第2条第3項に規定する港湾区域若しくは同条第4項に規定する臨港地区内における施設または同条第6項の規定により国土交通大臣が認定した港湾施設にかかる都市計画の決定については、以下のとおり取扱うことが望ましい。

港湾法第2条第5項に規定する港湾施設（他の法令の規定により設置又は管理されるものを除く。）及び同条第6項の規定により国土交通大臣が認定した港湾施設については、当該施設にかかる都市計画の決定を行なおうとする場合には、あらかじめ都市計画決定権者は港湾管理者に協議すること。

◎ 様式

様式1（市町決定の場合）

文 書 番 号 令和 年 月 日
北海道建設部まちづくり局都市計画課長 様
〇〇市（町村）都市計画担当課長
〇〇都市計画臨港地区の変更について（事前協議）
このことについて、別添のとおり都市計画法第21条第2項の規定において準用する同法第19条第3項の規定により協議を行う予定ですので、あらかじめ北海道の意見を伺います。

地方港湾（市町村決定）の場合は「事前協議」  
（地方港湾：白老港、森港、江差港、岩内港、余市港、増毛港、羽幌港、浦河港、枝幸港）

様式1（北海道決定の場合）

文 書 番 号 令和 年 月 日
北海道知事 〇〇 〇〇 様
〇〇港港湾管理者 〇〇市長 〇〇 〇〇
〇〇都市計画臨港地区の変更について
このことについて、都市計画法第23条第4項の規定により、別添のとおり都市計画の案の内容となるべき事項を申し出ます。

国際拠点港湾及び重要港湾（北海道決定）の場合は「案の申し出」  
〔 国際拠点港湾：室蘭港、苫小牧港  
重要港湾：石狩湾新港、小樽港、函館港、釧路港、十勝港、網走港、留萌港、稚内港、紋別港、根室港 〕

## 都市計画の策定の経緯の概要

## 〇〇都市計画臨港地区の変更

事 項	時 期	備 考	
北海道都市計画課下協議	令和 年 月 日		
	令和 年 月 日		
	令和 年 月 日		
公聴会	令和 年 月 日		
住民説明会	令和 年 月 日		
	令和 年 月 日		
〇〇市町村都市計画審議会 (予備審議会)	令和 年 月 日		
北海道都市計画課事前協議	令和 年 月 日		
北海道都市計画課事前協議 (回答)	令和 年 月 日		
計画案の縦覧	令和 年 月 日から 令和 年 月 日まで		縦覧者数 名 意見書提出有無
〇〇市町村都市計画審議会 (本審議)	令和 年 月 日		
北海道協議	令和 年 月 日		
北海道協議 (回答)	令和 年 月 日		
決定告示	令和 年 月 日		

※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

〇〇都市計画臨港地区の変更 (〇〇市決定 又は 北海道決定)

### 2. 都市計画決定の経過

〇〇都市計画臨港地区については、昭和〇〇年に〇〇ha で当初決定され、その後、港湾計画に合わせ平成〇〇年及び平成〇〇年に変更を行い、現在〇〇ha を指定している。

### 3. 都市計画変更の目的

〇〇港は、昭和〇〇年に整備され、・・・・・・として重要な役割を担っている。

今般、公有水面埋立て事業の竣工により生じた陸域について、臨港地区を指定し、港湾の円滑な管理運営を図るものとする。

### 4. 都市計画変更の内容

〇〇地区において、公有水面埋立て事業により生じた区域、約〇〇ha を臨港地区に指定する。

〇〇都市計画臨港地区の変更 (〇〇市決定 又は 北海道決定)

都市計画臨港地区を次のように変更する。

名 称	面 積	備 考		
		分区名称	面積	建築可能な主な建築物
〇〇臨港地区	約 200ha	商港区	100.1ha	事務所、倉庫、〇〇、〇〇、〇〇等
		工業港区	50.2ha	工場、事務所、〇〇、〇〇、〇〇等
		漁港区	39.6ha	燃料補給施設、〇〇、〇〇、〇〇等
		保安港区	9.9ha	危険物倉庫、貯油施設、〇〇等

「位置及び区域は計画図表示のとおり」

備考欄には分区の概略を記載する

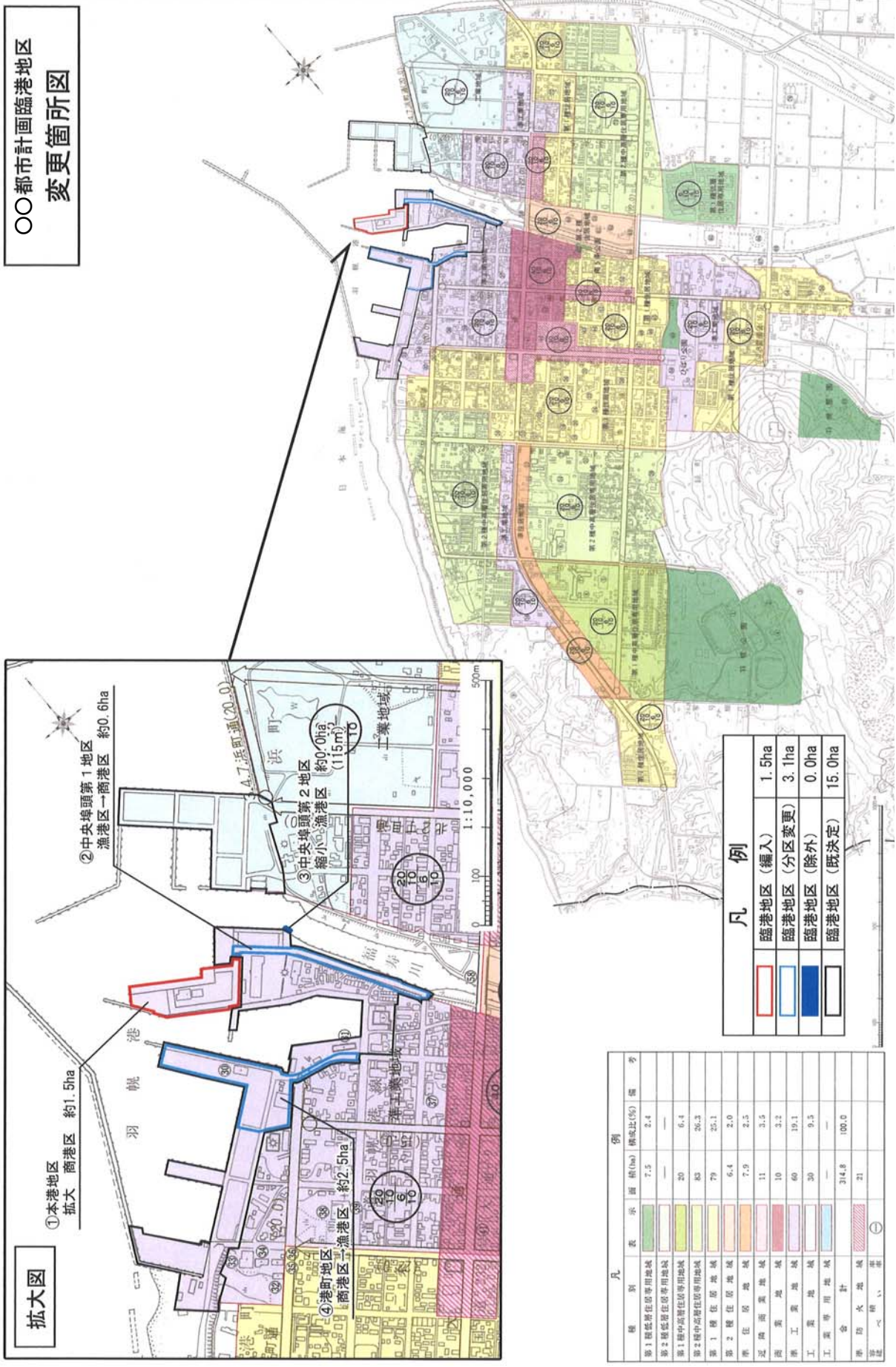
理由

公有水面埋立て事業の竣工により生じた陸域について、臨港地区を指定し、港湾の円滑な管理運営を図る。

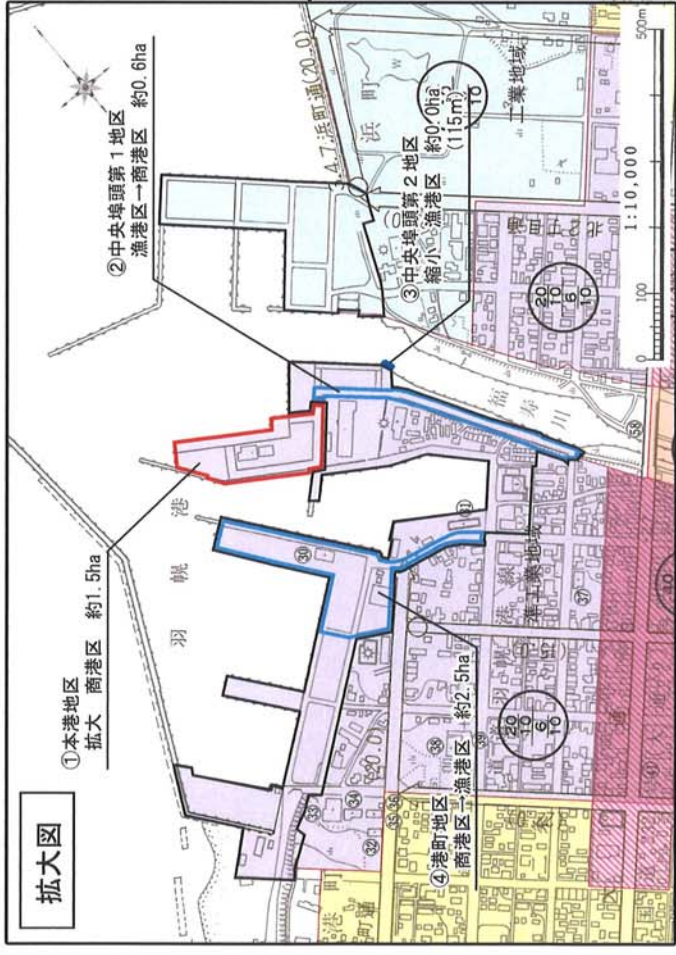
理由書（様式3）の内容を参考に簡潔に記載する

〇〇都市計画臨港地区 新旧対照表

名称	面積 (ha)			備考			
	新	旧	増減	分区名称	面積 (ha)		
					新	旧	増減
〇〇臨港地区	約 200	約 195	約 5	商港区	100.1	95.2	4.9
				工業港区	50.2	50.2	0
				漁港区	39.6	39.6	0
				保安港区	9.9	9.9	0
				計	199.8	194.9	4.9



〇〇都市計画臨港地区  
変更箇所図



凡例

<span style="color: red;">■</span>	臨港地区 (編入)	1.5ha
<span style="color: blue;">■</span>	臨港地区 (分区分更)	3.1ha
<span style="color: darkblue;">■</span>	臨港地区 (除外)	0.0ha
<span style="color: white;">■</span>	臨港地区 (既決定)	15.0ha

凡例

種別	表示	面積(ha)	構成比(%)	備考
第1種低層住居専用地域	<span style="color: green;">■</span>	7.5	2.4	
第2種低層住居専用地域	<span style="color: lightgreen;">■</span>	—	—	
第1種中高層住居専用地域	<span style="color: yellow;">■</span>	20	6.4	
第2種中高層住居専用地域	<span style="color: orange;">■</span>	83	26.3	
第1種住居地域	<span style="color: lightyellow;">■</span>	79	25.1	
第2種住居地域	<span style="color: yelloworange;">■</span>	6.4	2.0	
準住居地域	<span style="color: orange;">■</span>	7.9	2.5	
近隣商業地域	<span style="color: redorange;">■</span>	11	3.5	
商業地域	<span style="color: red;">■</span>	10	3.2	
準工業地域	<span style="color: pink;">■</span>	60	19.1	
工業地域	<span style="color: lightpink;">■</span>	30	9.5	
工業専用地域	<span style="color: white;">■</span>	—	—	
合計		314.8	100.0	
準防火地域	<span style="color: lightgrey;">■</span>	21		
港湾地区	<span style="color: lightblue;">■</span>	—		



変更箇所別概要表

対図 番号	変更箇所名	変更の内容	予定分区	変更面積 (ha)	現況及び変更理由	関連する 措置
①	〇〇地区	拡大	商港区	4.9	公有水面埋立て事業が平成〇〇年〇月に竣工したことから、臨港地区に指定する。 なお、分区については、商港区とする。	用途地域

