

## 計 画 書

中部広域都市計画地区計画の変更（北谷町決定）

都市計画北谷町フィッシャリーナ地区地区計画を次のように変更する。

	名 称	北谷町フィッシャリーナ地区地区計画
	位 置	北谷町字美浜の一部
	面 積	約14.4ha
区画の整備・開発・保全に関する方針	地区計画の目標	本地区は、水産業の振興と西海岸地域の活性化を目的に埋立事業により整備された地区で、町の基幹産業である商業や観光・リゾート産業等と水産業が融合した交流拠点を形成し、観光・リゾート地域としての優位性を確立する上で重要な役割を担う地区である。このため、海を活かした都市型観光商業の拠点としてふさわしい適正かつ合理的な土地利用を図り、良好な都市環境を形成、保持するものとする。
	土地利用の方針	<p>当地区を商業A地区、商業B地区、マリーナ地区に3区分し、それぞれの地区の方針により土地利用を誘導するとともに、都市型観光商業の拠点にふさわしい調和とバランスのとれた街の形成を図る。</p> <p>1. 商業A地区 ウォーターフロントの立地特性を活かし、海際空間と一体となったリゾート環境を創出するリゾートホテル及びリゾート関連商業等の立地誘導を図る。</p> <p>2. 商業B地区 リゾートホテルをメインに商業A地区と連携したリゾート環境を創出するリゾート関連商業やマリン関連商業等の立地誘導を図る。</p> <p>3. マリーナ地区 海洋性レクリエーション機能を備えたマリーナ施設を整備するとともに隣接する浜川漁港との連携により貢献できる水産関連施設等の立地誘導を図る。</p>
	地区施設の整備の方針	<p>1. 電気・通信等の電線類無電柱化により、景観に配慮した美しい街並みの形成及び安全で快適な歩行空間の確保並びに自然災害等に対する被害軽減など安全で快適な都市空間の形成を図る。</p> <p>2. 歩行者が安全・快適に歩行できる歩道ネットワークの空間形成を図る。</p> <p>3. 地区内及び周辺の自動車交通を円滑に処理するとともに、環境に配慮した地区幹線道路及び区画道路の整備を行う。</p> <p>4. 海際には、ウォーターフロントを活用したリゾート空間を演出するため、ボードウォーク、レンガによる遊歩道や中央広場等の整備を行う。</p> <p>5. 緩衝緑地や緑地広場を目的に応じて適正に配置し、隣接地区に対する騒音軽減策を図るとともに、人々の交流の場として潤いと憩いのある緑地空間を創出する。</p> <p>6. 違法駐車による交通渋滞を解消し、当該地区来訪者の利便性の向上を図るため、公共駐車場の整備を行う。</p>
	建築物等の整備方針	<p>地区計画の目標及び各地区の土地利用の方針に基づき、次に掲げる「建築物等に関する制限」の各号を定める。</p> <p>1. 建築物等の用途の制限 2. 建築物の敷地面積の最低限度 3. 建築物の壁面の位置の制限 4. 建築物の高さの最高限度 5. 建築物等の形態又は意匠の制限 6. 垣又はさくの構造の制限</p>
	その他当該区域の整備・開発・保全に関する方針	<p>1. 本地区におけるまちづくりの意思の統一を図り、調和の取れた街並みの形成やより良い環境の創造とその保全を図る。</p> <p>2. 本地区のまちづくりの内容に適合する質の高い開発を誘導し、地域性を表現した都市景観、都市環境の形成を図る。</p> <p>3. 将来に渡って良好な環境を維持するための敷地利用や建築スタイル等の誘導を行う。</p>

地区整備計画	地区施設の配置及び規模		公共空地 緑地① 面積約 3,740 m <sup>2</sup> 緑地② 面積約 5,340 m <sup>2</sup> 緑地③ 面積約 630 m <sup>2</sup> 緑地④ 面積約 2,270 m <sup>2</sup> 緑地⑤ 面積約 1,050 m <sup>2</sup> 緑地⑥ 面積約 990 m <sup>2</sup>		
	地区の区分	地区の名称(用途地域)	商業地区A(商業)	商業地区B(商業)	マリーナ地区(準工業)
		面積	約3.1 ha	約9.5 ha	約1.8 ha
	建築物等に関する事項	建築物の用途の制限	次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。 (1) 住宅、兼用住宅、共同住宅、寄宿舍又は下宿 (2) 老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホーム、老人福祉センター及び児童厚生施設その他これらに類 (3) 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第5項に規定する性風俗特殊営業に係るもの (4) 工場(パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するもので作業場の床面積が50平方メートル以内のもの(原動機を使用する場合にあっては、その出力が0.75キロワット以下のものに限る。))を除く。 (5) 自動車教習所 (6) 畜舎 (7) 事務所 (8) 麻雀屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの (9) 倉庫業を営む倉庫 (10) 危険物の貯蔵又は処理に供する建築物(液化石油ガスの地区内使用に供するものを除く。)		
		建築物の敷地面積の最低限度	1,000 m <sup>2</sup> ただし、公益上必要な建築物の敷地として使用する土地についてはこの限りでない。		
壁面の位置の制限	建築物の外壁又は柱面から敷地の境界線までの距離は、境界線の種類に応じ、次に掲げる数値(m)以上後退した位置とする。ただし、公益上必要なものについてはこの限りでない。なお、その空地は公共空間と一体利用するために確保されるものとする。 <b>【地区内道路境界線】</b> 地区内道路に面する建築物の外壁又は柱面は、1.0m以上後退した位置とする。 <b>【歩行者専用道路境界線】</b> 歩行者専用道路に面する外壁又は柱面は、1.0m以上後退した位置とする。 <b>【海際道路境界線】</b> 海際道路に面する建築物の外壁又は柱面は、2.0m以上後退した位置とする。 <b>【緑地及び中央広場境界線】</b> 緑地及び中央広場に面する外壁又は柱面は、2.0m以上後退した位置とする。 <b>【隣地境界線】</b> 隣地境界線に面する外壁又は柱面は、2.0m以上後退した位置とする。				

<p>建築物の高さの最高限度</p>	<p>建築物の高さは、計画図に示す海際敷地境界線から2m後退し、隣接する公共用地の地盤高を基準として鉛直に8m立ち上がった地点から、陸域に向かって垂直方向に斜線勾配15%（以下「基準斜線」という。）の範囲内とする。ただし、建築物の壁面等が前面敷地境界線から当該敷地の奥行き距離の4分の1以上後退した場合は、15mを上限として基準斜線を超える建築物の各部分から前面敷地境界線までの斜線方向の水平距離に0.15を乗じて得た数値の分、その部分から基準斜線を上方に移動することができる。</p>	<p>建築物の高さは、計画図に示す海際敷地境界線から2m後退し、隣接する公共用地の地盤高を基準として鉛直に8m立ち上がった地点から、陸域に向かって垂直方向に斜線勾配15%（以下「基準斜線」という。）の範囲内とし、31mを上限とする。ただし、建築物の壁面等が前面敷地境界線から当該敷地の奥行き距離の4分の1以上後退した場合は、31mを上限として基準斜線を超える建築物の各部分から前面敷地境界線までの斜線方向の水平距離に0.15を乗じて得た数値の分、その部分から基準斜線を上方に移動することができる。</p>	<p>建築物の高さは、計画図に示す海際敷地境界線から2m後退し、隣接する公共用地の地盤高を基準として鉛直に8m立ち上がった地点から、陸域に向かって垂直方向に斜線勾配15%（以下「基準斜線」という。）の範囲内とする。ただし、建築物の壁面等が前面敷地境界線から当該敷地の奥行き距離の4分の1以上後退した場合は、15mを上限として基準斜線を超える建築物の各部分から前面敷地境界線までの斜線方向の水平距離に0.15を乗じて得た数値の分、その部分から基準斜線を上方に移動することができる。</p>
<p>建築物等の形態又は意匠の制限</p>	<p>1 建築物等の形態及び色彩は、地区全体として周辺と調和のとれたものとしなければならない。 2 屋外広告物、高架水槽等を設ける場合は、周囲と調和し、周辺地区からの景観に配慮した設置位置、設置方法及び色彩にしなければならない。</p>		
<p>垣又はさくの構造の制限</p>	<p>1 隣地境界線から2.0mを超える位置に垣又はさくを設ける場合は生垣とし、2.0m以内の部分には、垣又はさくを設けないものとする。 2 道路境界線から1.0mを超える位置に垣又はさくを設ける場合は生垣とし、1.0m以内の部分には、垣又はさくを設けないものとする。 3 前各号に掲げる規定のほか、敷地内において安全管理上必要な場合は、生け垣と併せて背後にネットフェンスを生け垣の高さ以下で設置することができる。</p>		
<p>備考</p>	<p>この計画に関し必要な事項は「フィッシャリーナ地区まちづくり協定書」及び「北谷町フィッシャリーナ地区ガイドライン」に準ずる。</p>		