

都市計画変更に係る理由書

1. 案件名

釧路圏都市計画愛国地区地区計画の変更（釧路市決定）

2. 都市計画決定経過

愛国地区は、平成3年に第3回区域区分の見直しにより市街化区域に編入され、同時に住居地域（現在は第2種住居地域）及び愛国ソフトパーク地区として地区計画を決定した地区である。

その後、情報サービス業などの土地利用促進が図られるよう、平成9年10月、平成10年7月に建築物の用途の制限などについて変更を行った。平成19年6月には業務・福祉・医療等施設の誘導を図るほか、名称を現在のものに変更を行っている。また、平成27年7月には、業務・福祉・医療等の施設、及び行政サービスに係る施設の立地環境を維持向上させるため地区整備計画区域を指定した。令和2年12月には、当地区に隣接する地区が市街化区域へ編入されることに伴い、病院を核とした医療・福祉等の各施設の立地環境を向上し良好な市街地の保全を図るため、新たに地区整備計画区域として医療・福祉中核地区を指定し、現在に至っている。

3. 地区計画変更理由

令和4年3月、「第2次釧路市都市計画マスタープラン」の改訂において、当該地区の土地利用方針は「一般住宅地区」から「高度利用住宅地区」へ転換され、近隣住民の利便性の向上や沿道サービスの充実を図ること、また、まちづくりの基本目標では、既成市街地における低未利用地の有効活用を促進する方針が示されている。

近年の周辺状況は、柳橋通の4車線化や釧路中央インターチェンジの整備、道東自動車道の開通により、円滑な交通が確保され利便性が高まっている。一方、行政サービス地区内の施設は、中部地区コミュニティセンターのみであり、令和2年12月に市街化区域に編入した医療福祉中核地区と一体的な土地利用が十分に図られていない状況である。

このような状況を踏まえ、当地区のうち行政サービス地区について、立地できる施設規模の制限等を廃止し、土地利用の促進を図るため、地区計画を変更する。

4. 都市計画変更の内容

「建築物の容積率の最高限度」、「建築物等の高さの最高限度」、「垣又はさくの構造の制限」を変更する。