

函館圏都市計画地区計画の変更（原案）（函館市決定）

都市計画桔梗中の沢地区地区計画を次のように変更する。

1 地区計画の方針

名 称	桔梗中の沢地区地区計画	
位 置	函館市桔梗5丁目および桔梗町の各一部	
区 域	計画図表示のとおり	
面 積	約21.6ヘクタール	
地区計画の目標	<p>本地区は、JR函館駅の北約8.5キロメートルに位置し、東側に函館圏の交通の骨格をなす都市計画道路函館新道（幅員24m）を配し、また、北側には普通河川タタラ沢川が流下する丘陵地であり、民間開発事業により今後住宅地等が形成される地区である。</p> <p>そこで、本計画では合理的な土地利用のもとに地区施設の整備を誘導し、良好な住宅地および幹線道路沿道にふさわしい業務地としての環境形成を図ることを目標とする。</p>	
区域の整備・開発および保全に関する方針	土地利用の方針	<p>調和のとれた良好な住宅地および業務地の形成を図るため、当該地区を次の4地区に細区分し、それぞれの地区にふさわしい適正な土地利用を図る。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 低層専用住宅地区 戸建住宅を主とした質の高い良好な低層住宅地の形成を図る地区とする。</li> <li>2 低層一般住宅A地区 既成低層住宅地として周辺環境と調和のとれた良好な居住環境の維持、保全を図る地区とする。</li> <li>3 低層一般住宅B地区 低層住宅地としての良好な住環境を確保しつつ、周辺地区住民のための小規模な日常利便施設の立地が図られる地区とする。</li> <li>4 沿道業務地区 幹線道路沿道にふさわしい業務施設等を適正に誘導するとともに、背後地の住環境に配慮した合理的土地利用を図る地区とする。</li> </ol>
	地区施設の整備の方針	地区内の区画道路を適正に配置し、宅地開発事業等により整備する。
	建築物等の整備の方針	<p>地区計画の目標および土地利用の方針に基づき、建築物に関する制限を次のように定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 低層専用住宅地区および低層一般住宅A地区にあつては良好な住宅地としての環境の保全が図られるよう、また、沿道業務地区にあつては業務機能の増進が図られるよう、建築物の用途の制限を定める。</li> <li>2 低層専用住宅地区、低層一般住宅B地区および沿道業務地区にあつては敷地の細分化による環境の悪化を防止するため、建築物の敷地の最低限度を定める。</li> </ol>

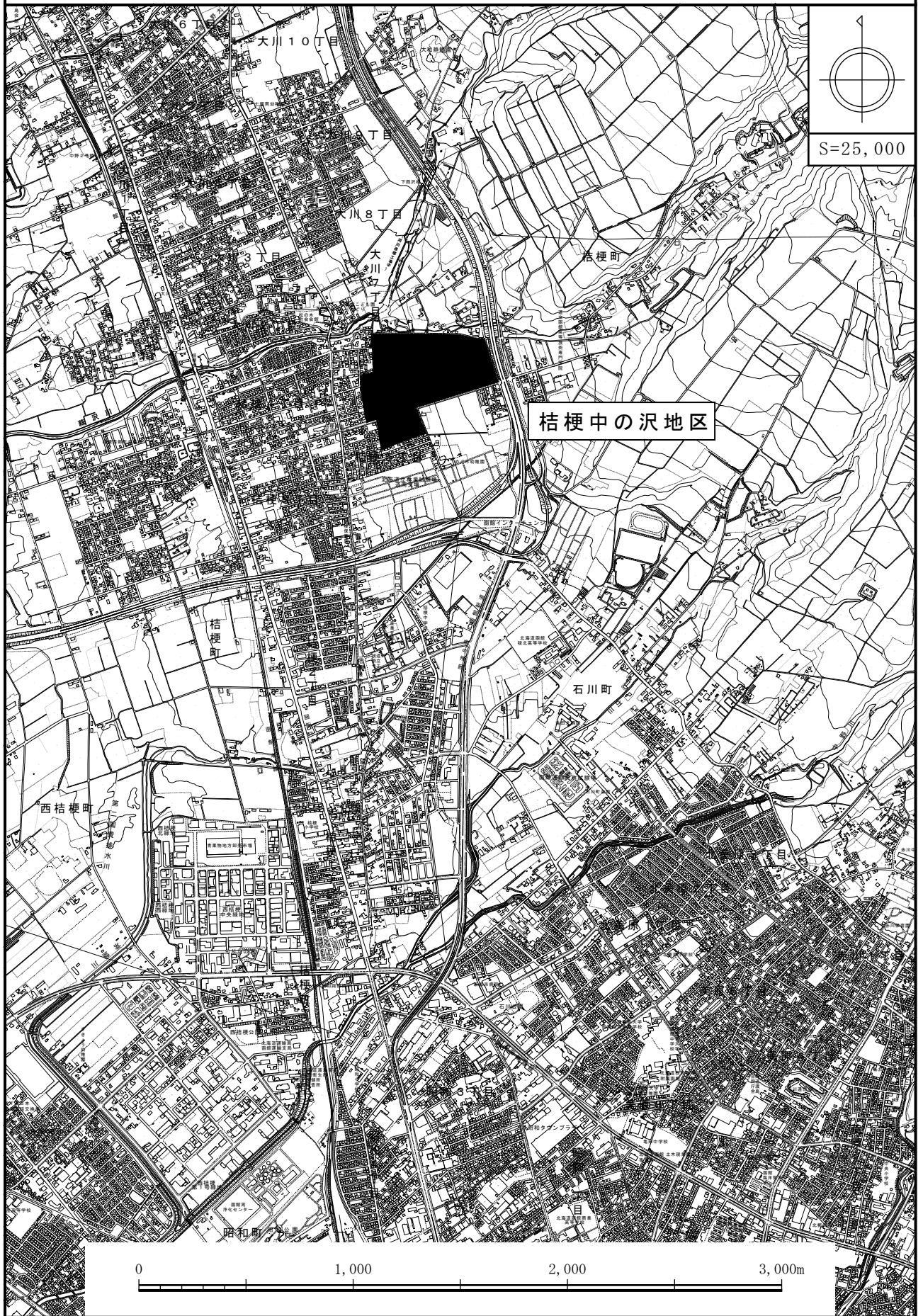
2 地区整備計画

地区の名称		桔梗中の沢地区			
地区整備計画を定める区域		計画図表示のとおり			
地区整備計画の区域の面積		約21.6ヘクタール			
地区施設の配置および規模		道路（幅員6～12m） 配置および規模は計画図表示のとおり			
建築物等の制限に関する事項	地区の細区分 (計画図表示のとおり)	低層専用住宅地区	低層一般住宅A地区	低層一般住宅B地区	沿道業務地区
	面積	約10.3ヘクタール	約8.3ヘクタール	約2.4ヘクタール	約0.6ヘクタール
	建築物の用途の制限	<p>次に掲げる建築物以外の建築物（第1号から第3号までのいずれかと第4号に該当するものを含む。）は、建築してはならない。</p> <p>(1) 住宅（住戸の数が3以上の長屋を除く。）</p> <p>(2) 兼用住宅（建築基準法施行令（昭和25年政令第338号。以下「令」という。）第130条の3に掲げるものをいう。）のうち、同条第6号または第7号に掲げる用途を兼ねるもの（住戸の数が3以上の長屋を除く。）</p> <p>(3) 2戸の長屋で第1号の住宅および前号の兼用住宅からなるもの</p> <p>(4) 2戸の共同住宅</p> <p>(5) 集会所または児童館</p>	<p>次に掲げる建築物は、建築してはならない。</p> <p>(1) 学校（幼稚園および小学校を除く。）</p> <p>(2) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの</p> <p>(3) 老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するもの</p> <p>(4) 公衆浴場</p> <p>(5) 令第130条の4第1号および第2号（児童厚生施設である児童館を除く。）に掲げるもの</p>		<p>次に掲げる建築物は、建築してはならない。</p> <p>(1) 建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）別表第2（を）項第3号から第5号まで（第5号に掲げるもののうち専修学校および各種学校を除く。）および（わ）項第4号から第8号まで（第5号に掲げるもののうち当該用途に供する部分の床面積の合計が1,500平方メートル以下のものを除く。）に掲げるもの</p> <p>(2) 寄宿舍または下宿</p> <p>(3) 店舗（物品販売業を営む店舗を除く。）、展示場、遊技場（マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場その他これらに類するものを除く。）その他こ</p>

	(6) 保育所その他これに類するもの (7) 公衆電話所または令第130条の4第3号もしくは第4号に掲げるもの (8) 前各号の建築物に附属するもの（令第130条の5に掲げるものを除く。）			れらに類する用途に供する建築物でその用途に供する部分の床面積の合計が10,000平方メートルを超えるもの (4) 床面積の合計が15平方メートルを超える畜舎 (5) 法別表第2（ぬ）項第3号および第4号に掲げるもの
建築物の敷地面積の最低限度	200平方メートル		200平方メートル	200平方メートル
備考	用語の定義および算定方法については、法および令の例による。			

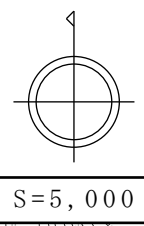
理由

建築基準法の一部改正に伴い、所要の規定整理を行うため地区整備計画の建築物の用途の制限を変更する。





---	地区計画区域
▨	低層専用住宅地区
	低層一般住宅A地区
⋯	低層一般住宅B地区
⋅⋅⋅	沿道業務地区



---	地区計画区域
地区施設	
[Stippled Pattern]	道路 [数値は幅員 (m)]

変更説明書（新旧対照表）

1 地区整備計画

事 項		計 画 内 容	
		新	旧
建築物等の制限に関する事項	地区の細区分 (計画図表示のとおり)	低層一般住宅A地区	低層一般住宅A地区
	面 積	約8.3ヘクタール	約8.3ヘクタール
	建築物の用途の制限	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 (1) 学校(幼稚園および小学校を除く。) (2) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの (3) 老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するもの (4) 公衆浴場 (5) 令第130条の4第1号および第2号(児童厚生施設である児童館を除く。)に掲げるもの	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 (1) 学校(幼稚園および小学校を除く。) (2) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの (3) 老人ホーム、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの (4) 公衆浴場 (5) 令第130条の4第1号および第2号(児童厚生施設である児童館を除く。)に掲げるもの
	地区の細区分 (計画図表示のとおり)	沿道業務地区	沿道業務地区
	面 積	約0.6ヘクタール	約0.6ヘクタール
	建築物の用途の制限	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 (1) 建築基準法(昭和25年法律第201号。以下「法」という。)別表第2(を)項第3号から第5号まで(第5号に掲げるもののうち専修学校および各種学校を除く。)および(わ)項第4号から第8号まで(第5号に掲げるもののうち当該用途に供する部分の床面積の合計が1,500平方メートル以下のものを除く。)に掲げるもの (2) 寄宿舍または下宿 (3) 店舗(物品販売業を営む店舗を除く。)、展示場、遊技場(マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場その他これらに類するものを除く。)その他これらに類する用途に供する建築物でその用途に供する部分の床面積の合計が10,000平方メートルを超えるもの (4) 床面積の合計が15平方メートルを超える畜舎 (5) 法別表第2(ぬ)項第3号および第4号に掲げるもの	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 (1) 建築基準法(昭和25年法律第201号。以下「法」という。)別表第2(る)項第3号から第5号まで(第5号に掲げるもののうち専修学校および各種学校を除く。)および(を)項第4号から第8号まで(第5号に掲げるもののうち当該用途に供する部分の床面積の合計が1,500平方メートル以下のものを除く。)に掲げるもの (2) 寄宿舍または下宿 (3) 店舗(物品販売業を営む店舗を除く。)、展示場、遊技場(マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場その他これらに類するものを除く。)その他これらに類する用途に供する建築物でその用途に供する部分の床面積の合計が10,000平方メートルを超えるもの (4) 床面積の合計が15平方メートルを超える畜舎 (5) 法別表第2(り)項第3号および第4号に掲げるもの