

函館圏都市計画地区計画の変更（原案）（函館市決定）

都市計画桔梗南第2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	桔梗南第2地区地区計画	
位 置	函館市桔梗町および石川町の各一部	
区 域	計画図表示のとおり	
面 積	約43.8ヘクタール	
地区計画の目標	<p>本地区は、JR線函館駅の北約7.0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石川新道（幅員33m）を配し、西側には道立工業技術センターを核としたテクノパークが立地する、民間の開発による住宅地等から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8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"> 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。 2 低層一般住宅地区 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。 3 一般住宅A地区 良好な住宅地としての居住環境の形成を図る地区とする。 4 一般住宅B地区 住宅地としての環境を確保しつつ、周辺地区住民のための中規模な日常利便施設等の立地が図られる地区とする。 5 一般住宅C地区 住宅地を貫通する幹線道路沿道として、住宅のほか中規模な商業業務系施設の立地も図られる地区とする。 6 沿道業務A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。 7 沿道業務B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し、合理的土地利用を図る地区とする。 8 その他の地区 既成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。
	地区施設の整備の方針	地区内の区画道路等を適正に配置し、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"> 1 低層専用住宅地区、低層一般住宅地区、一般住宅AおよびB地区にあつては良好な住宅地としての環境が図られるよう、また、沿道業務AおよびB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。 2 敷地の細分化による環境の悪化を防止するため、その他の地区を除くそれぞれの地区について建築物の敷地面積の最低限度を定める。 3 日照、眺望に配慮し、整然とした街並みが形成されるよう、一般住宅A地区には壁面の位置の制限および高さの制限を定め、一般住宅B地区には壁面の位置の制限を定める。

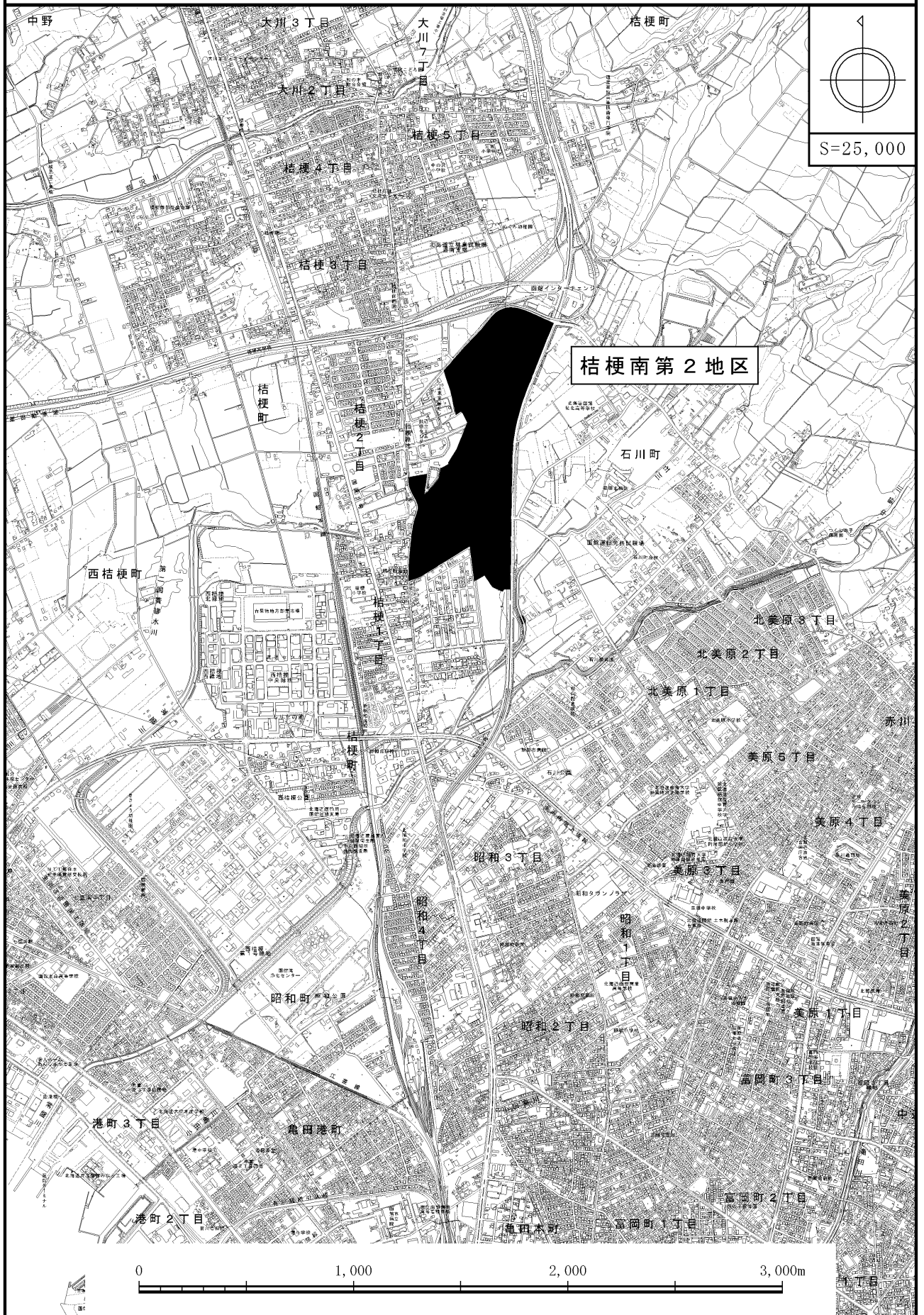
2 地区整備計画

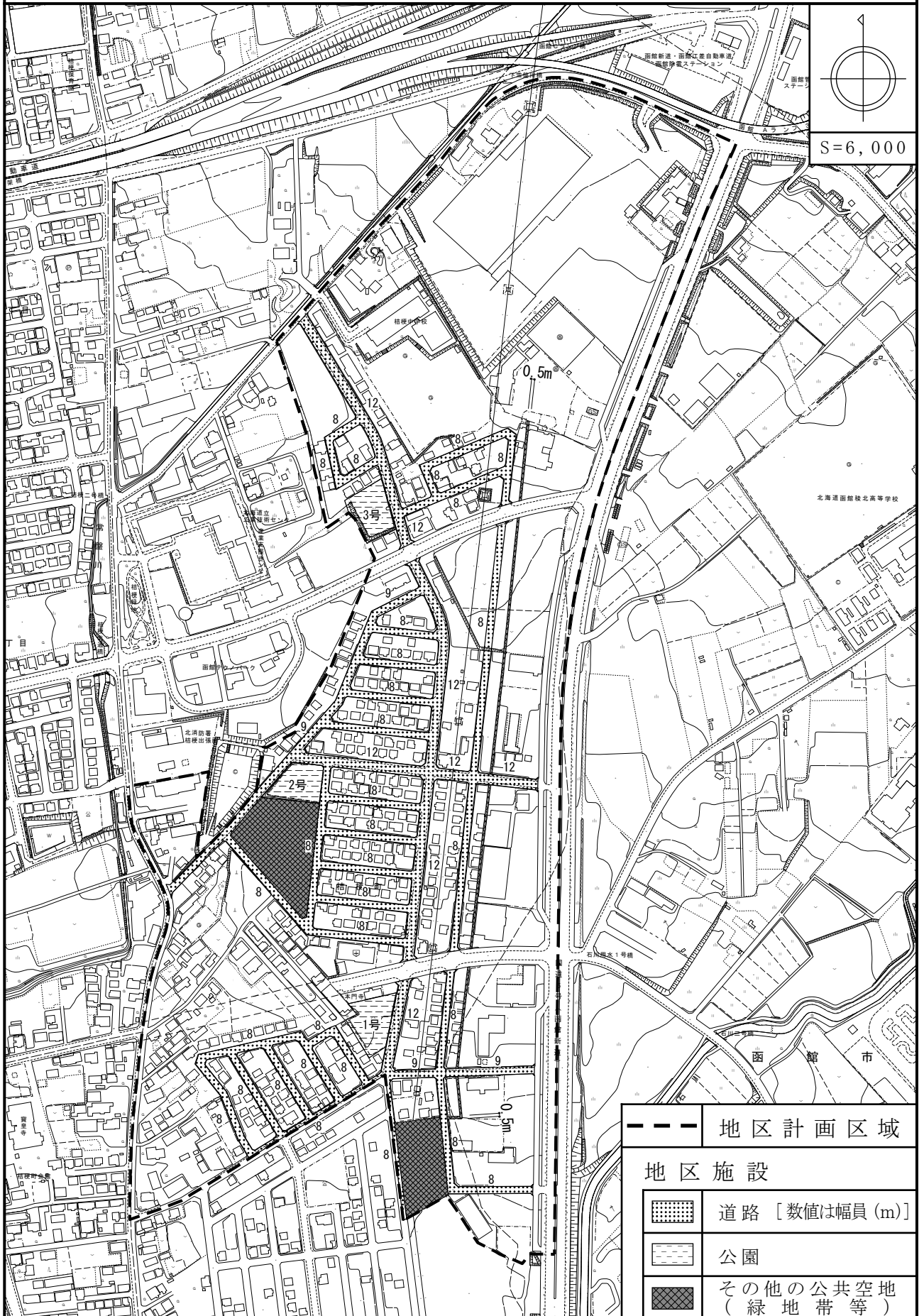
地区の名称		桔梗南第2地区							
地区整備計画を定める区域		計画図表示のとおり							
地区整備計画の区域の面積		約43.8ヘクタール							
地区施設の配置および規模		道路（幅員8～12m） 配置および規模は計画図表示のとおり							
		公園	1号 約0.2ヘクタール 2号 約0.2ヘクタール 3号 約0.2ヘクタール	配置は計画図表示のとおり					
		その他の公共空地（緑地帯等） 配置および規模は計画図表示のとおり							
建築物等の制限に関する事項	地区の細区分（計画図表示のとおり）	低層専用住宅地区	低層一般住宅地区	一般住宅A地区	一般住宅B地区	一般住宅C地区	沿道業務A地区	沿道業務B地区	その他の地区
	面積	約7.8ヘクタール	約1.3ヘクタール	約7.0ヘクタール	約1.1ヘクタール	約0.9ヘクタール	約7.9ヘクタール	約10.7ヘクタール	約7.1ヘクタール
	建築物の用途の制限	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。 (1) 住宅（住戸の数が3以上の長屋を除く。） (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。） (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 (4) 2戸の共同住宅 (5) 集会所または児童館 (6) 保育所その他これに	次に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。 (1) 住宅 (2) 兼用住宅（令第130条の3に掲げるものをいう。） (3) 共同住宅 (4) 集会所または児童館 (5) 保育所その他これに類するもの (6) 公衆電話所または令第130条の4第3号もしくは第4号に掲げるものに附属するもの（令第130条の5に掲げるものを除く。）	建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）別表第2（は）項に掲げる建築物以外の建築物の用途に供するものでその用途に供する部分の床面積の合計が500平方メートルを超えるものは、建築してはならない。	法別表第2（は）項に掲げる建築物以外の建築物の用途に供する部分の床面積の合計が500平方メートルを超えるもの（令第130条の5の3に掲げるものでその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。）は、建築してはならない。			次に掲げる建築物は、建築してはならない。 (1) 老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの (2) 畜舎 (3) 劇場、映画館、演芸場もしくは観覧場、ナイトクラブもしくは令第130条の9の2に規定する用途または店舗、飲食店、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（劇場、映画館、演芸場または観覧場の用途に供する部分にあっては、客席の部分に限る。）の床面積の合計が10,000平方メートルを超えるもの (4) 法別表第2（り）項第3号および第4号に掲げるもの、同表（る）項第3号および第5号に掲げるもの（同号に掲げるものにあつては、専修学校および各種学校を除く。）ならびに同表（を）項第2号から第4号までおよび第8号に掲げるもの	

	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。）								
建築物の敷地面積の最低限度	180平方メートル	180平方メートル	180平方メートル	180平方メートル	180平方メートル	500平方メートル			
壁面の位置の制限			建築物の外壁またはこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離は1メートル以上	建築物の外壁またはこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離は1メートル以上					
	ただし、当該距離に満たない距離にある建築物または建築物の部分が次の各号の一に該当する場合には、この限りでない。 (1) 外壁またはこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3メートル以下であること。 (2) 物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.3メートル以下で、かつ、床面積の合計が5平方メートル以内であること。								
建築物の高さの最高限度			13メートル（階段室、昇降機塔、装飾塔、物見塔、屋窓その他これらに類する建築物の屋上部分の水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の8分の1以下の場合には、その部分の高さは、5メートルを限度として、当該建築物の高さに算入しない。）						
備考	用語の定義および算定方法については、特記しているものを除き、法および令の例による。								

理 由

建築基準法の一部改正による大規模集客施設の立地制限の変更に伴い、沿道業務A地区および沿道業務B地区における建築物の用途の制限を変更するとともに、市道整備による地区内区画道路の確保に伴い、地区施設の道路の一部を廃止する。





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)	沿道業務A地区	沿道業務A地区
	面 積	約7.9ヘクタール	約7.9ヘクタール
	建築物の用途の制限	<p>次に掲げる建築物は、建築してはならない。</p> <p>(1) 老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの</p> <p>(2) 畜舎</p> <p>(3) 劇場、映画館、演芸場もしくは観覧場、ナイトクラブもしくは令第130条の9の2に規定する用途または店舗、飲食店、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（劇場、映画館、演芸場または観覧場の用途に供する部分にあつては、客席の部分に限る。）の床面積の合計が10,000平方メートルを超えるもの</p> <p>(4) 法別表第2(り)項第3号および第4号に掲げるもの、同表(る)項第3号および第5号に掲げるもの（同号に掲げるものにあつては、専修学校および各種学校を除く。）ならびに同表(を)項第2号から第4号までおよび第8号に掲げるもの</p>	<p>次に掲げる建築物は、建築してはならない。</p> <p>(1) 老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの</p> <p>(2) 畜舎</p> <p>(3) 劇場、映画館、演芸場もしくは観覧場または店舗、飲食店、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（劇場、映画館、演芸場または観覧場の用に供する部分にあつては、客席の部分に限る。）の床面積の合計が10,000平方メートルを超えるもの</p> <p>(4) 法別表第2(り)項第3号および第4号に掲げるもの、同表(る)項第3号および第5号に掲げるもの（同号に掲げるものにあつては、専修学校および各種学校を除く。）ならびに同表(を)項第2号から第4号までおよび第8号に掲げるもの</p>
	地区の細区分 (計画図表示のとおり)	沿道業務B地区	沿道業務B地区
面 積	約10.7ヘクタール	約10.7ヘクタール	
建築物の用途の制限	<p>次に掲げる建築物は、建築してはならない。</p> <p>(1) 老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの</p> <p>(2) 畜舎</p> <p>(3) 劇場、映画館、演芸場もしくは観覧場、ナイトクラブもしくは令第130条の9の2に規定する用途または店舗、飲食店、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（劇場、映画館、演芸場または観覧場の用途に供する部分にあつては、客席の部分に限る。）の床面積の合計が10,000平方メートルを超えるもの</p> <p>(4) 法別表第2(り)項第3号および第4号に掲げるもの、同表(る)項第3号および第5号に掲げるもの（同号に掲げるものにあつては、専修学校</p>	<p>次に掲げる建築物は、建築してはならない。</p> <p>(1) 老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの</p> <p>(2) 畜舎</p> <p>(3) 劇場、映画館、演芸場もしくは観覧場または店舗、飲食店、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（劇場、映画館、演芸場または観覧場の用に供する部分にあつては、客席の部分に限る。）の床面積の合計が10,000平方メートルを超えるもの</p> <p>(4) 法別表第2(り)項第3号および第4号に掲げるもの、同表(る)項第3号および第5号に掲げるもの（同号に掲げるものにあつては、専修学校および各種学校を除く。）ならびに同表(を)項第2号から第4号までお</p>	

および各種学校を除く。) ならびに同
表 (を) 項第 2 号から第 4 号までお
よび第 8 号に掲げるもの

よび第 8 号に掲げるもの

新旧対照図

