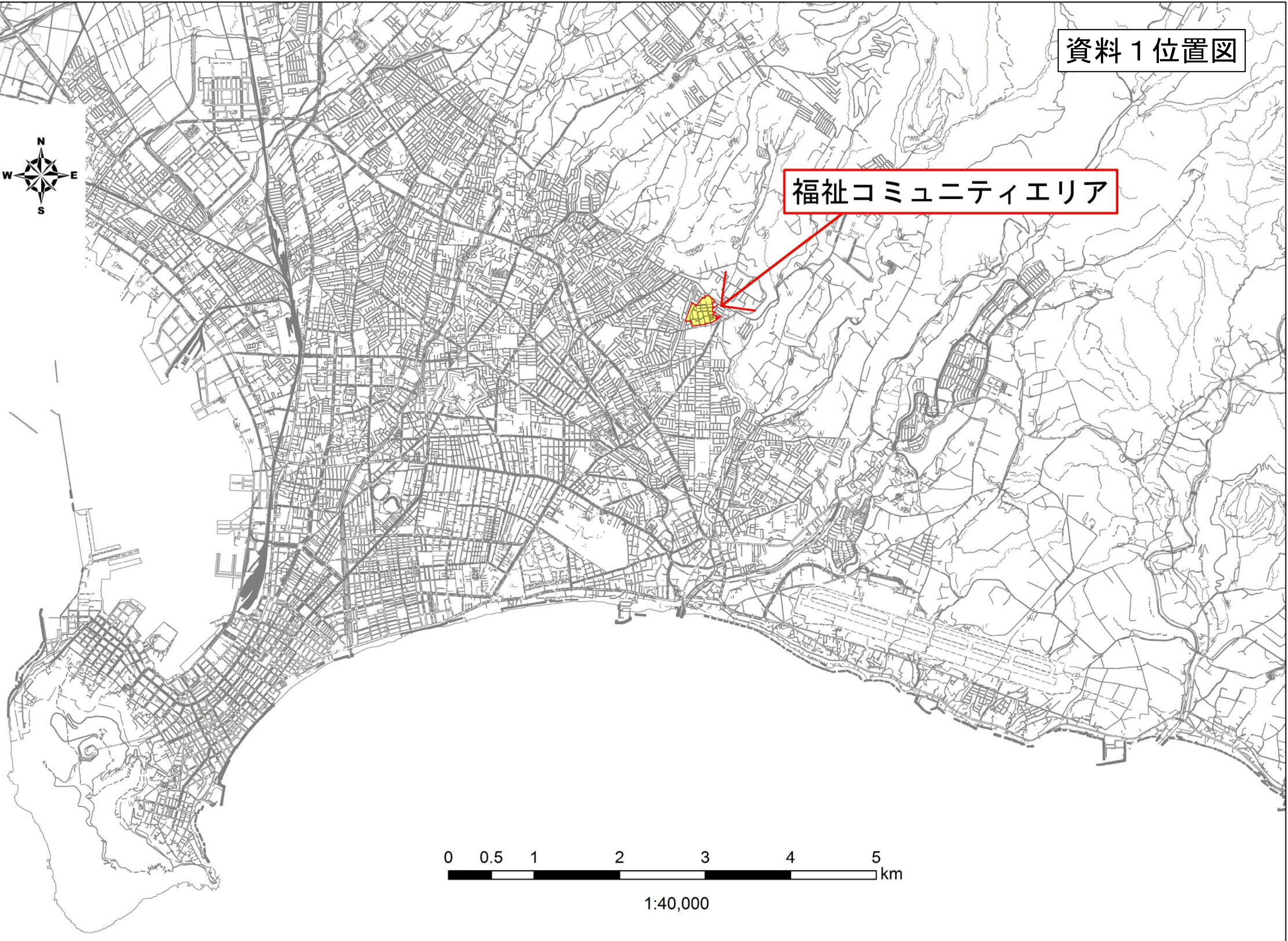


参 考 資 料

(福祉コミュニティエリア整備事業開発事業者プロポーザル)

- 資料1 位置図
- 資料2 現況平面図
- 資料3 事業用地図
- 資料4 用途地域
- 資料5 地区計画
- 資料6 市によるインフラ整備計画図
- 資料7 占用物・支障物件等・ボーリング調査位置図
- 資料8 ボーリング柱状図
- 資料9 福祉コミュニティエリア整備事業協定書（案）
- 資料10 土地売買仮契約書（案）

資料 1 位置図

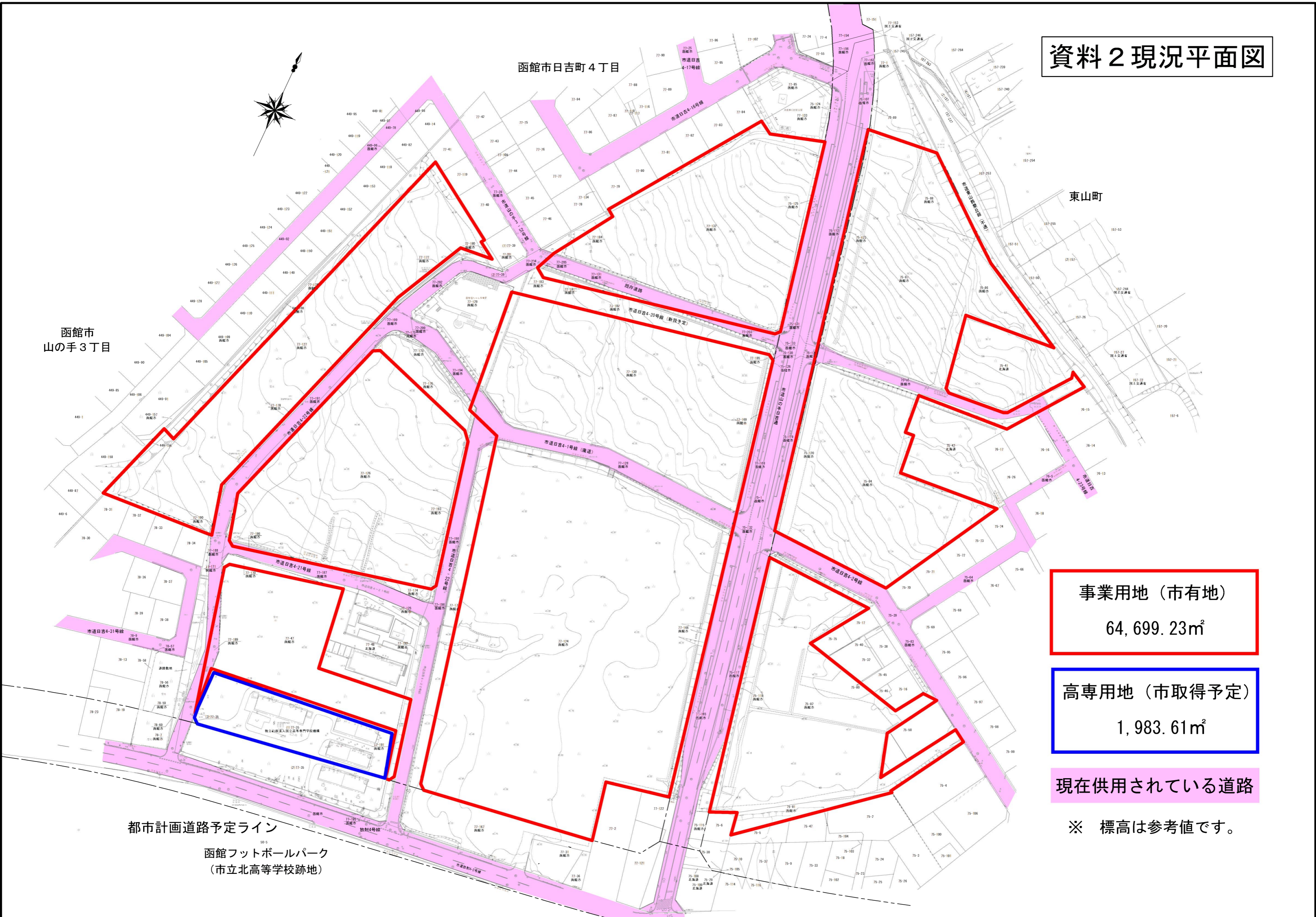


福祉コミュニティエリア

0 0.5 1 2 3 4 5 km

1:40,000

資料 2 現況平面図



事業用地 (市有地)
64,699.23㎡

高専用地 (市取得予定)
1,983.61㎡

現在供用されている道路

※ 標高は参考値です。

函館市
山の手3丁目

函館市日吉町4丁目

東山町

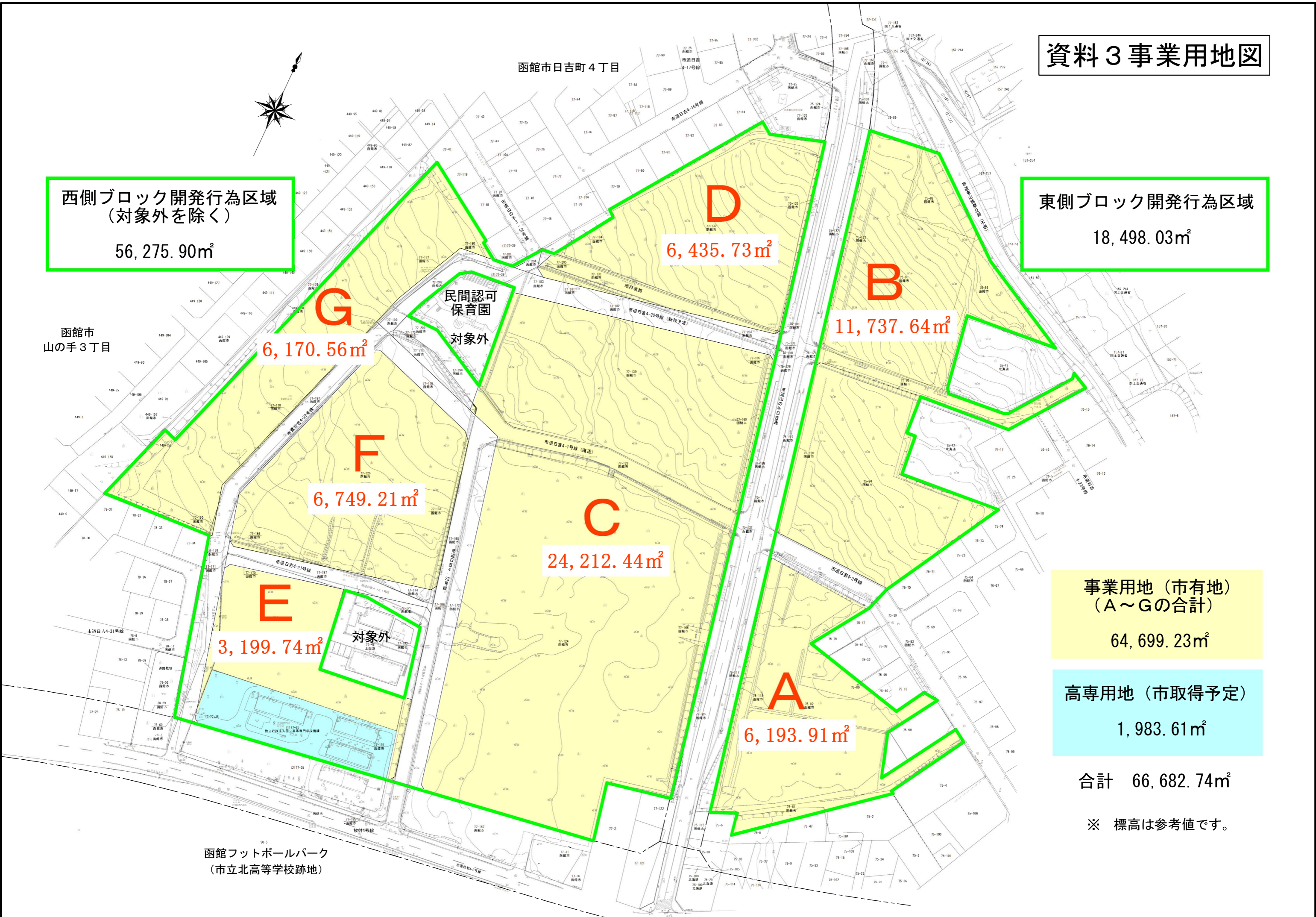
都市計画道路予定ライン

函館フットボールパーク
(市立北高等学校跡地)

資料3 事業用地図

西側ブロック開発行為区域
(対象外を除く)
56,275.90㎡

東側ブロック開発行為区域
18,498.03㎡



G
6,170.56㎡

D
6,435.73㎡

B
11,737.64㎡

F
6,749.21㎡

C
24,212.44㎡

E
3,199.74㎡

A
6,193.91㎡

事業用地 (市有地)
(A~Gの合計)
64,699.23㎡

高専用地 (市取得予定)
1,983.61㎡

合計 66,682.74㎡

※ 標高は参考値です。

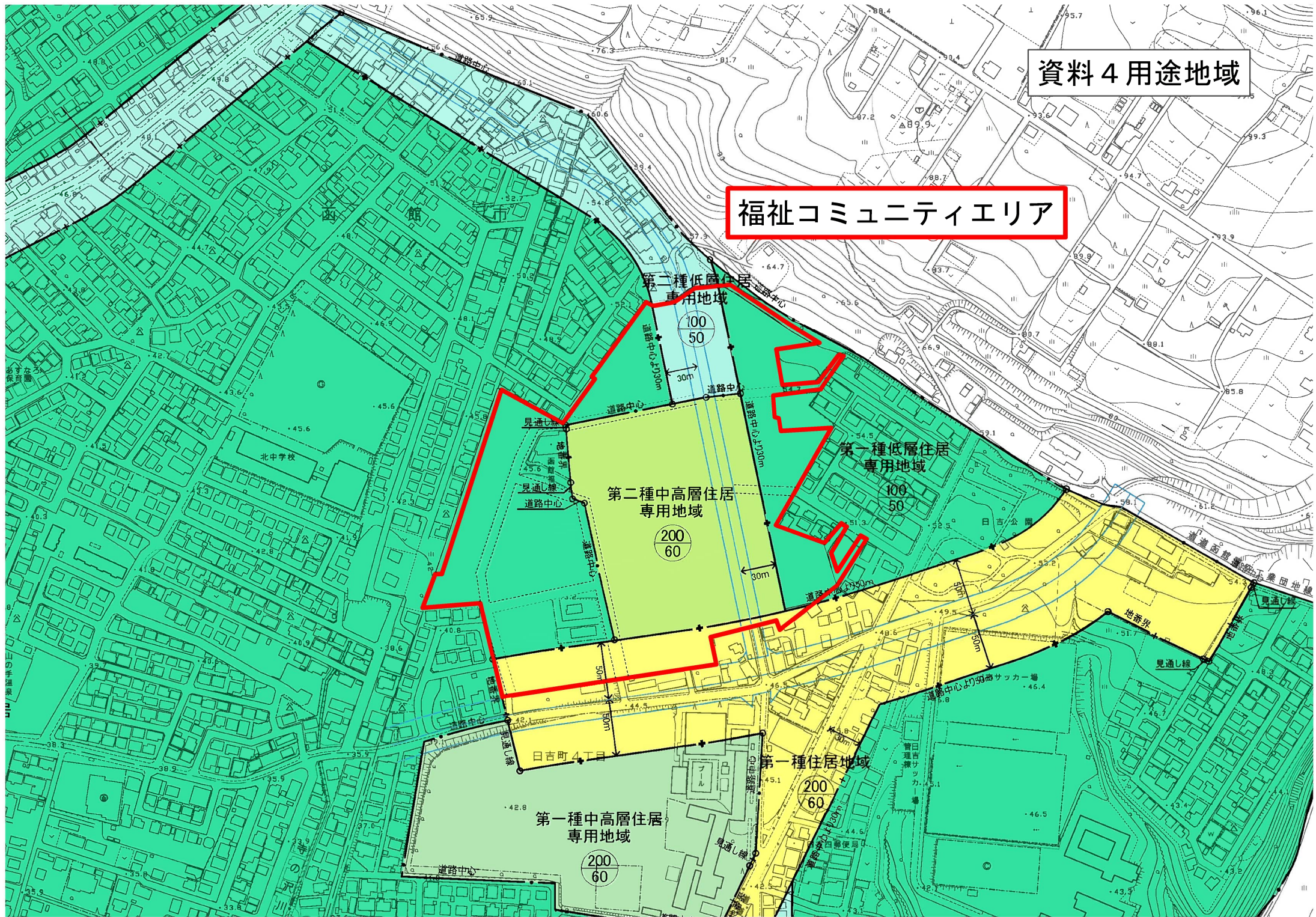
函館市日吉町4丁目

函館市
山の手3丁目

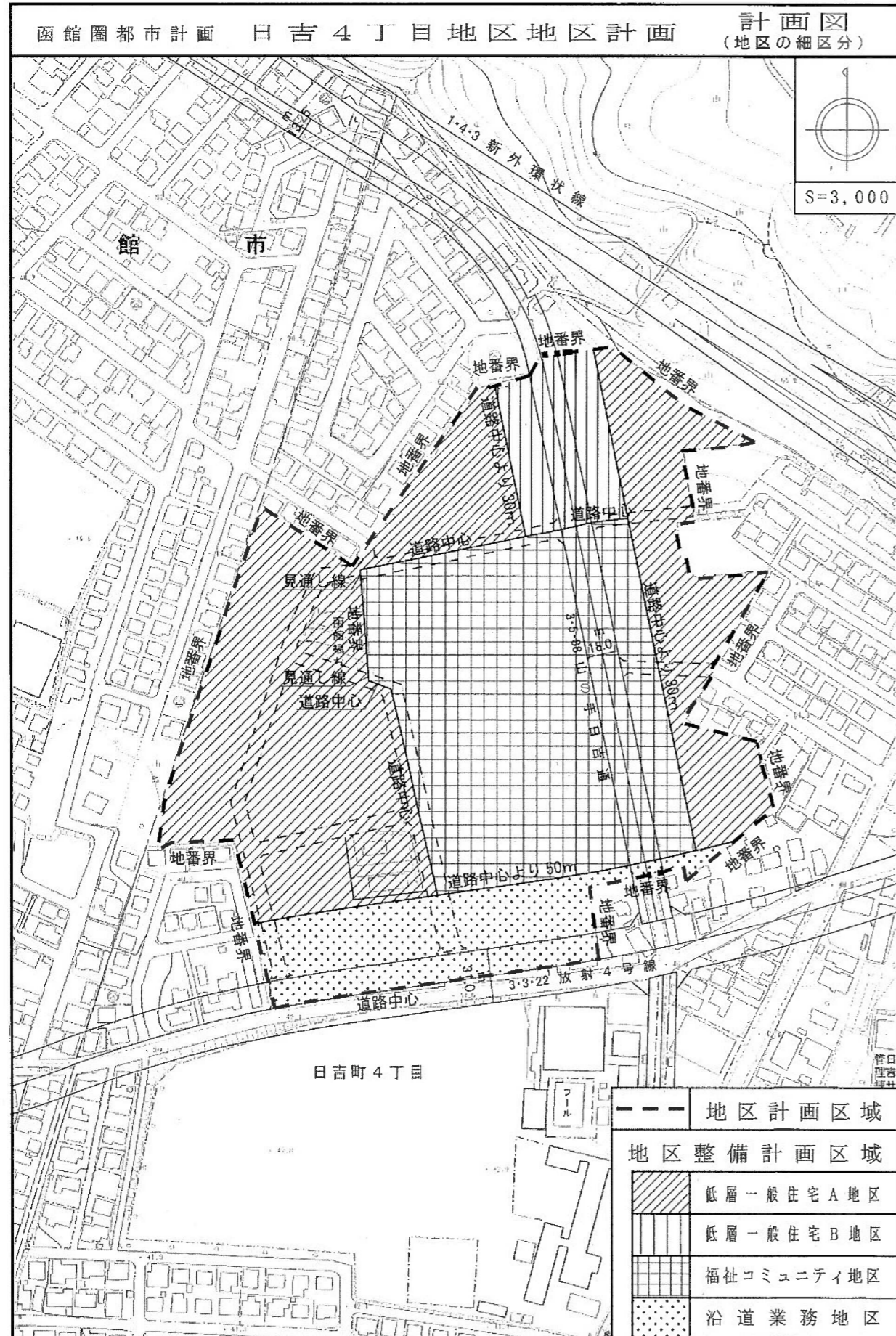
函館フットボールパーク
(市立北高等学校跡地)

資料 4 用途地域

福祉コミュニティエリア



資料5 地区計画



函館圏都市計画地区計画の決定 (函館市決定)

都市計画日吉4丁目地区地区計画を次のように決定する。

1 地区計画の方針

名称	日吉4丁目地区地区計画
位置	函館市日吉町4丁目の一部
区域	計画図表示のとおり
面積	約8.4ヘクタール
地区計画の目標	<p>本地区は、JR函館駅の北東約6.4キロメートルに位置し、南側に主要幹線道路である都市計画道路放射4号線(幅員31m)、地区内中央部の南北に都市計画道路山の手日吉通(幅員18m)を配する地区であり、今後、民間事業者による地域包括ケアシステムを構築するモデル的なエリアとして、社会福祉施設を核とした住宅市街地の整備事業が予定されている。</p> <p>そこで、本地区計画では用途地域で許容されている建築物の用途の混在や敷地の細分化などによる居住環境の悪化を防止し、調和のとれた良好な住環境の形成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	<p>土地利用の方針</p> <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"> 低層一般住宅A地区 低層住宅地としての良好な居住環境の確保を図る地区とする。 低層一般住宅B地区 低層住宅地としての良好な環境を確保しつつ、地域住民のための小規模な日常利便施設等の立地を図る地区とする。 福祉コミュニティ地区 良好な住宅地としての居住環境を確保しつつ、当該地区の中核施設となる中規模な福祉施設等の立地を図る地区とする。 沿道業務地区 背後地の住環境に配慮しつつ、幹線道路沿道にふさわしい商業業務施設等の立地を図る地区とする。
地区施設の整備の方針	<p>地区内の区画道路および公園については、開発許可制度の技術基準に基づき適正に配置・整備する。</p>
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"> 良好な住宅地としての環境の保全ならびに幹線道路沿道における業務機能および利便性の増進を図られるよう、建築できる建築物の用途の制限を定める。 敷地の細分化による環境の悪化を防止するため、建築物の敷地面積の最低限度を定める。 日照、眺望に配慮した、良好な居住環境が形成されるよう、建築物の高さの最高限度を定める。

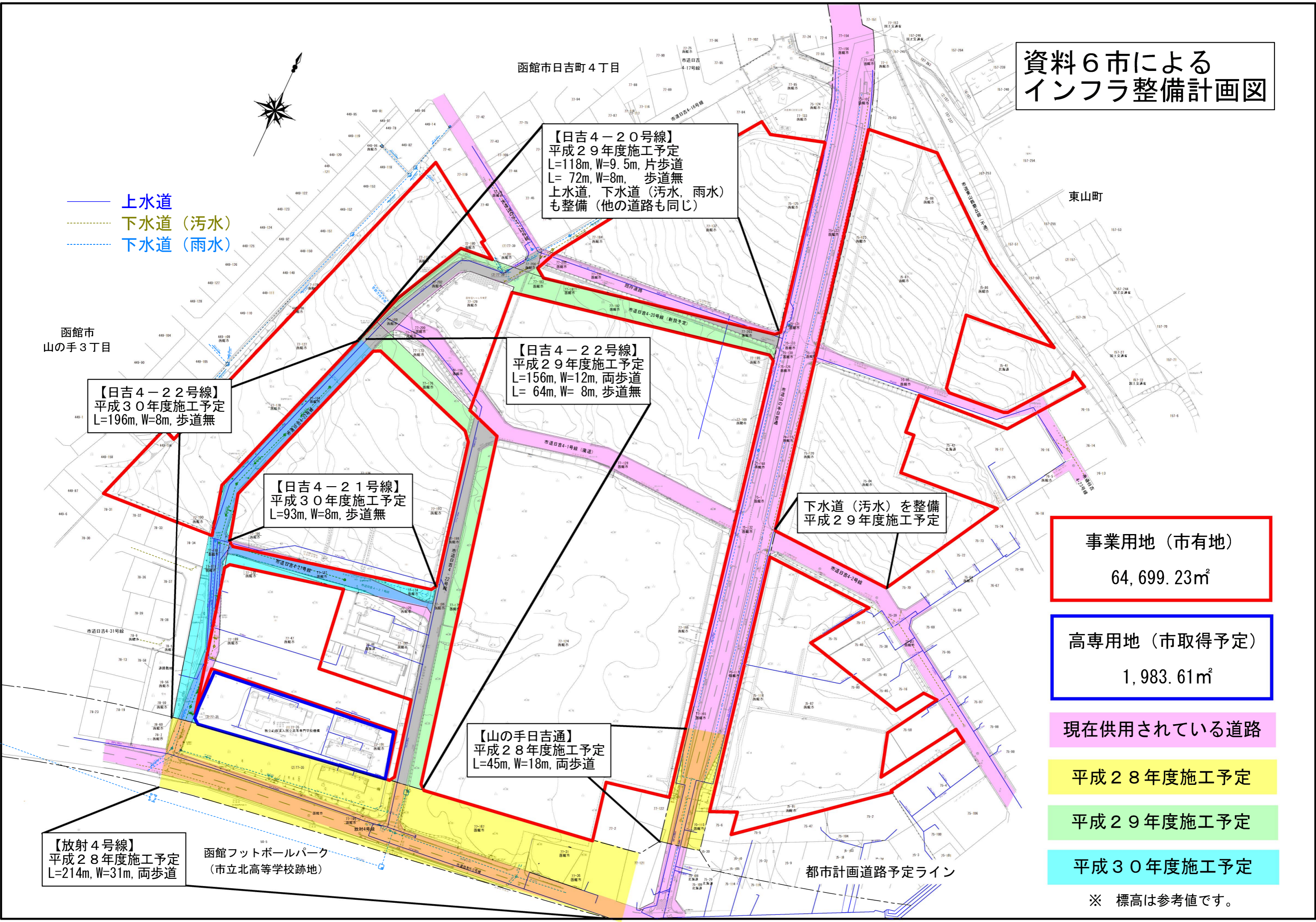
2 地区整備計画

地区整備計画	地区の名称	日吉4丁目地区				
	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8.4ヘクタール				
	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B地区	福祉コミュニティ地区	沿道業務地区
		面積	約3.9ヘクタール	約0.5ヘクタール	約3.0ヘクタール	約1.0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は、建築してはならない。 (1) 住宅 (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。） (3) 共同住宅、寄宿舎または下宿 (4) 幼稚園、集会所 (5) 老人ホーム、保育所、福祉ホームその他これらに類するもの (6) 診療所 (7) 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で延べ面積が600平方メートル以内のもの (8) 公衆電話所または令第130条の4第1号、第3号もしくは第4号に掲げるもの (9) 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。）	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、寄宿舎または下宿 (4) 幼稚園、集会所 (5) 老人ホーム、保育所、福祉ホームその他これらに類するもの (6) 診療所 (7) 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で延べ面積が600平方メートル以内のもの (8) 公衆電話所または令第130条の4第1号、第3号もしくは第4号に掲げるもの (9) 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもののうち令第130条の5の2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150平方メートル以内のもの（3階以上の部分をその用途に供するものを除く。） (10) 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。）	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 (1) 展示場 (2) 遊技場（マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、カラオケボックスその他これらに類するものを除く。） (3) 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150平方メートルを超えるもの	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 (1) 工場（令第130条の6に掲げるものを除く。） (2) ボーリング場、スケート場、スキー場、ゴルフ練習場またはバッティング練習場 (3) 自動車教習所 (4) 床面積の合計が15平方メートルを超える畜舎	
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	200平方メートル	200平方メートル		
建築物の高さの最低限度			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以下の場合においては、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

市街地における計画的な住居系および商業業務系の土地利用の誘導を図り、将来にわたって良好な市街地の形成がなされるよう、地区計画の決定を行うものである。

資料6市による インフラ整備計画図



函館市日吉町4丁目

東山町

函館市
山の手3丁目

【日吉4-20号線】
平成29年度施工予定
L=118m, W=9.5m, 片歩道
L= 72m, W=8m, 歩道無
上水道, 下水道 (汚水, 雨水)
も整備 (他の道路も同じ)

【日吉4-22号線】
平成29年度施工予定
L=156m, W=12m, 両歩道
L= 64m, W= 8m, 歩道無

【日吉4-22号線】
平成30年度施工予定
L=196m, W=8m, 歩道無

【日吉4-21号線】
平成30年度施工予定
L=93m, W=8m, 歩道無

下水道 (汚水) を整備
平成29年度施工予定

事業用地 (市有地)
64,699.23m²

高専用地 (市取得予定)
1,983.61m²

現在供用されている道路

平成28年度施工予定

平成29年度施工予定

平成30年度施工予定

【山の手日吉通】
平成28年度施工予定
L=45m, W=18m, 両歩道

【放射4号線】
平成28年度施工予定
L=214m, W=31m, 両歩道

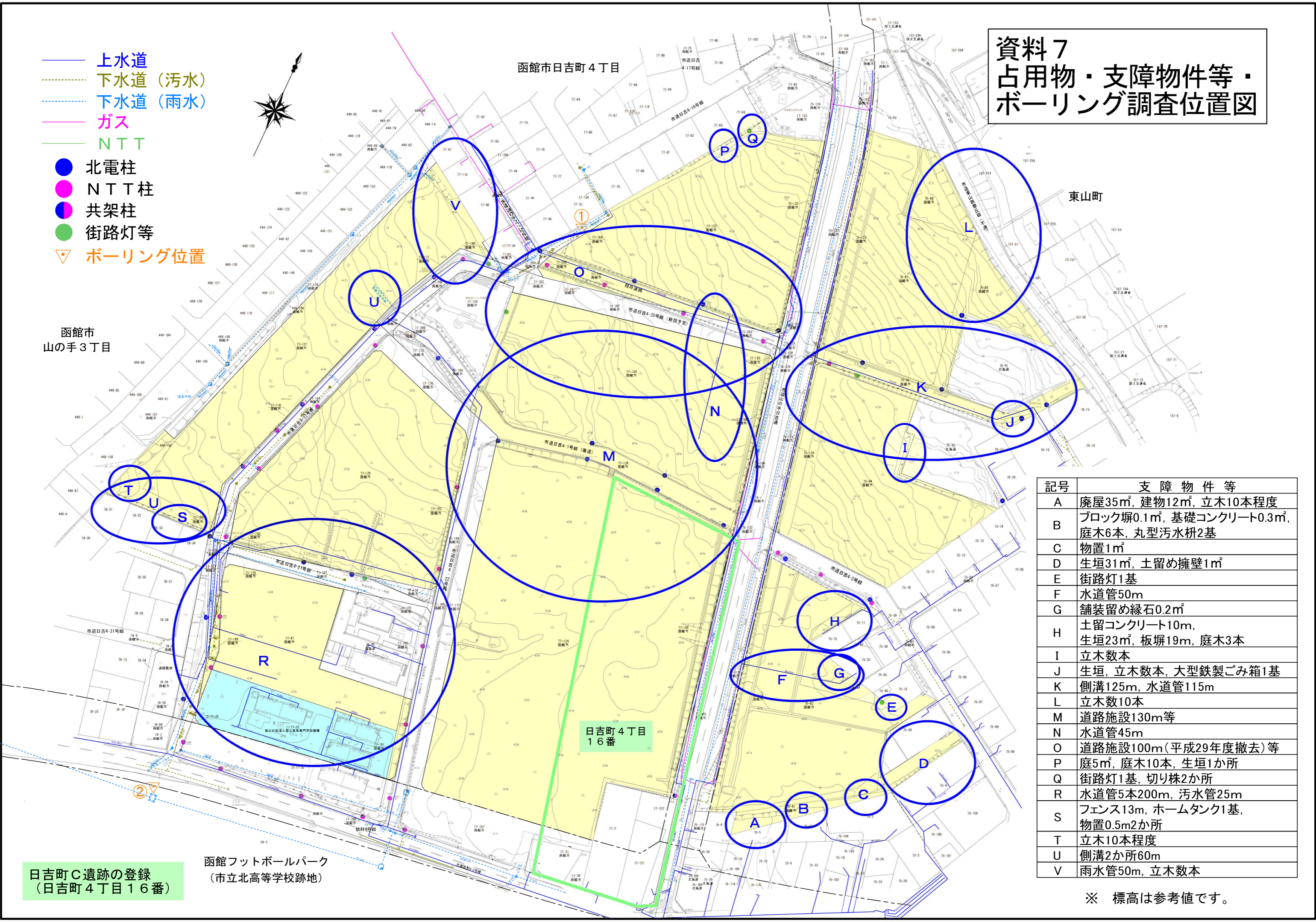
函館フットボールパーク
(市立北高等学校跡地)

都市計画道路予定ライン

※ 標高は参考値です。

資料7 占用物・支障物件等・ ボーリング調査位置図

- 上水道
- - - 下水道 (汚水)
- - - 下水道 (雨水)
- ガス
- NTT
- 北電柱
- NTT柱
- 共架柱
- 街路灯等
- ▽ ボーリング位置



記号	支障物件等
A	廃屋35㎡, 建物12㎡, 立木10本程度
B	ブロック塀0.1㎡, 基礎コンクリート0.3㎡, 庭木6本, 丸型汚水柵2基
C	物置1㎡
D	生垣31㎡, 土留め擁壁1㎡
E	街路灯1基
F	水道管50m
G	舗装留め縁石0.2㎡
H	土留コンクリート10m, 生垣23㎡, 板塀19m, 庭木3本
I	立木数本
J	生垣, 立木数本, 大型鉄製ごみ箱1基
K	側溝125m, 水道管115m
L	立木数10本
M	道路施設130m等
N	水道管45m
O	道路施設100m(平成29年度撤去)等
P	庭5㎡, 庭木10本, 生垣1か所
Q	街路灯1基, 切り株2か所
R	水道管5本200m, 汚水管25m
S	フェンス13m, ホームタンク1基, 物置0.5㎡2か所
T	立木10本程度
U	側溝2か所60m
V	雨水管50m, 立木数本

※ 標高は参考値です。

日吉町C遺跡の登録
(日吉町4丁目16番)

函館フットボールパーク
(市立北高等学校跡地)

資料8 ボーリング柱状図

