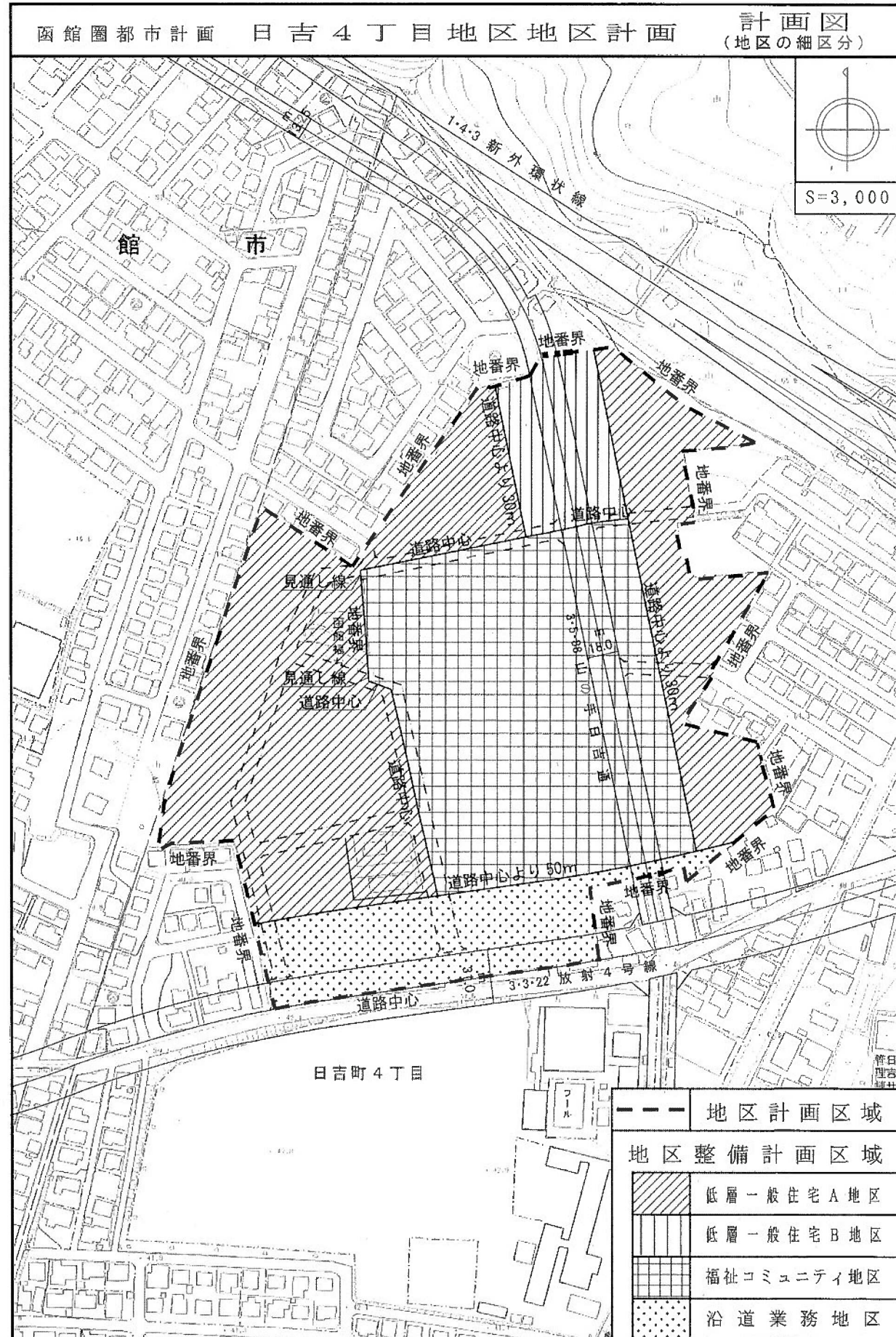


資料5 地区計画



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	<p>地区の細区分 (計画図表示のとおり)</p> <p>面積</p> <p>建築物の用途の制限</p>	<p>低層一般住宅A地区</p> <p>約3.9ヘクタール</p> <p>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。）</p>	<p>低層一般住宅B地区</p> <p>約0.5ヘクタール</p> <p>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。）</p>	<p>福祉コミュニティ地区</p> <p>約3.0ヘクタール</p> <p>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</p>	<p>沿道業務地区</p> <p>約1.0ヘクタール</p> <p>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</p>
	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。