

函館圏都市計画地区計画の変更（原案）（函館市決定）

都市計画函館駅周辺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	函館駅周辺地区地区計画	
位 置	函館市若松町の一部	
区 域	計画図表示のとおり	
面 積	約9.8ヘクタール	
地区計画の目標	<p>本地区は、JR函館駅を中心とする地区であり、函館市の交通・商業および業務の中心として発展してきたが、近年、東部、北部への人口移動などに伴う商業・業務核の分散化により、都市機能の低下をきたしている。</p> <p>そこで、本計画では土地区画整理事業により道路など都市施設を整備し、高次都市機能の新しい集積拠点として、活力と賑わいのある高度な都市空間の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>新しい都市機能を備えた施設の配置を含め、適正かつ合理的な土地の高度利用を図るため、当該地を次の5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> <p>1 交通拠点A地区 北海道の玄関口として、広域的な集客に対応した商業、業務の機能を併せ持った複合的な駅舎の整備を図るとともに、土地の高度利用を推進し、歩行者空間として安全で快適なオープンスペースの創出を図る。</p> <p>2 交通拠点B地区 函館観光の顔である函館朝市やウオーターフロントを中心とした観光関連施設利用者に対応した、鉄道、駅前広場、道路交通体系との一体的な交通施設の整備を図る。</p> <p>3 商業業務A地区 周辺の駅前・大門地区の商業業務機能との連続性に配慮し、駅前広場、国道5号に面する地区としての条件を生かした、魅力ある商業業務地区の形成を図る。</p> <p>4 商業業務B地区 JR函館駅、函館朝市およびシーポートプラザとの連続性、一体性に配慮した観光商業地区として土地の高度利用を推進し、歩行者空間として安全で快適なオープンスペースの創出を図る。</p> <p>5 商業業務C地区 JR函館駅や周辺の商業業務機能との連続性に配慮しながら、新たなにぎわいを創出する、公益的機能を有した複合型商業業務施設を誘導し、デザイン性の高い魅力ある商業業務地区の形成を図る。</p>
	地区施設の整備の方針	<p>1 建築物については、安全で快適な歩行者空間を創出するよう、適切なオープンスペースの確保の誘導を図る。</p> <p>2 地区計画の目標および土地利用の方針に基づき、それぞれの地区にふさわしい建築物の用途の誘導を図る。</p>

2 地区整備計画

地区の名称		函館駅周辺地区					
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9.8ヘクタール					
建築物の制限に関する事項	地区の細区分 (計画図表示のとおり)	交通拠点A地区	交通拠点B地区	商業業務A地区		商業業務B地区	商業業務C地区
	面積	約2.8ヘクタール	約2.6ヘクタール	1地区 約0.7ヘクタール	2地区 約0.9ヘクタール	約1.7ヘクタール	約1.1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（り）項第2号および第3号に掲げるもの (2) 畜舎 (3) 倉庫業を営む倉庫	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9の2に規定する用途または店舗、飲食店、展示場、遊技場、勝馬投票券発売所、場外車券売場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) 法別表第2（り）項第2号および第3号に掲げるもの (2) 畜舎 (3) 倉庫業を営む倉庫			
	建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度			10分の40 ただし、建築面積が500平方メートル以上で、敷地内に次に掲げる要件に適合する空地（駐車および駐輪の用に供する部分を除く。）を有する建築物を除く。 (1) 面積が敷地面積の10分の2以上であること。 (2) 前面道路との高低差がないこと。 (3) 歩行者が日常自由に通行し、または利用することができること。 (4) すべての道路境界線から建築物または建築物の部分までの水平距離（高			

		<p>さ2.5メートル以上の部分を除く。)が2メートル以上確保されていること。</p> <p>(5) (4)に連続して設ける場合、建築物または建築物の部分相互間および建築物または建築物の部分から敷地境界線までの水平距離(高さ2.5メートル以上の部分を除く。)が4メートル以上確保されていること。</p> <p>(6) 空地にはフェンス、広告看板等の工作物は設置してはならない。ただし、空地の環境向上に寄与するベンチ等の設置についてはこの限りでない。</p>				
壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から計画図で指定する壁面の基準線までの距離は、次に掲げる数値以上とする。					
建築物等の形態又は意匠の制限	<p>(1) 基準線①においては、1メートル</p> <p>(2) 基準線②においては、3メートル</p> <p>(3) 基準線④においては、10メートル</p> <p>(4) 基準線⑤においては、16メートル</p>	基準線①においては、1メートル	基準線①においては、1メートル		基準線①においては、1メートル	<p>(1) 基準線①においては、1メートル</p> <p>(2) 基準線③においては、5メートル</p>
備考	用語の定義および定義の算定方法については、法および令の例による。					

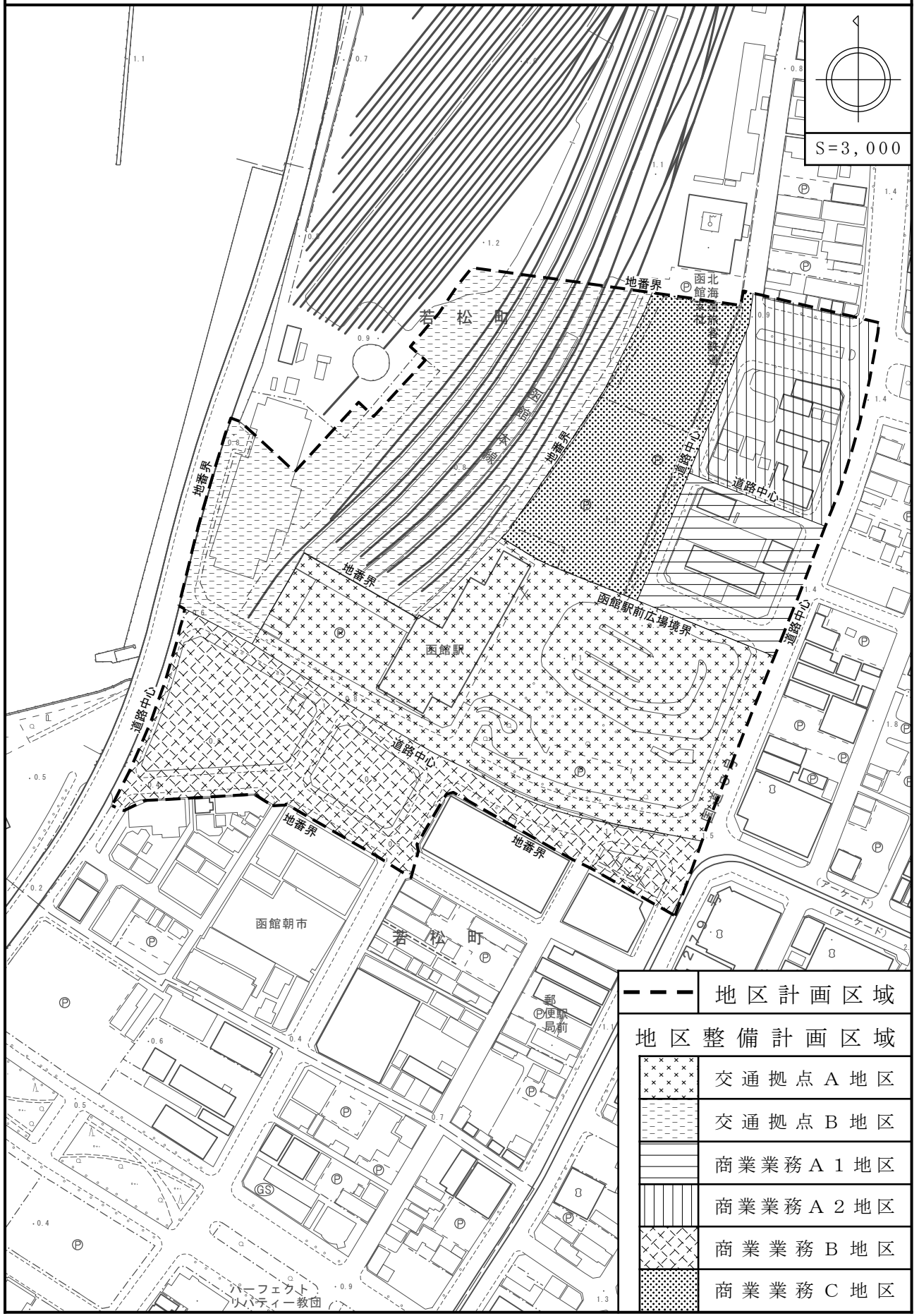
用語の定義および定義の算定方法については、法および令の例による。

理由

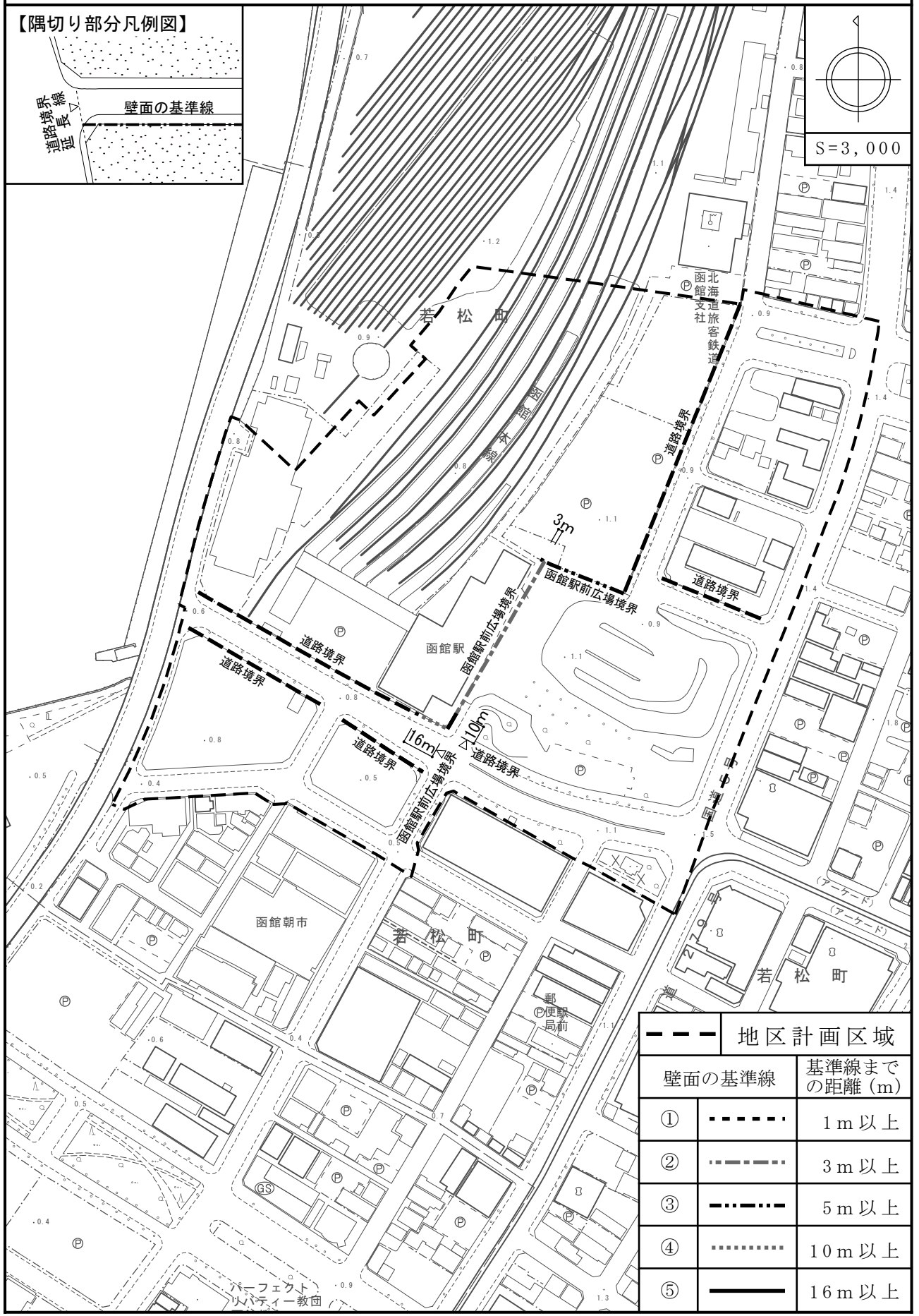
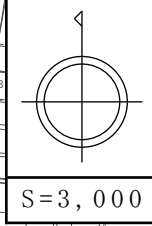
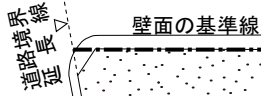
建築基準法の一部改正に伴い、所要の規定整理を行うため地区整備計画の建築物の用途の制限を変更する。

函館圏都市計画 函館駅周辺地区地区計画 位置図





【隅切り部分凡例図】



地区計画区域	
壁面の基準線	基準線までの距離 (m)
①	1 m 以上
②	3 m 以上
③	5 m 以上
④	10 m 以上
⑤	16 m 以上

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)	交通拠点A地区	
	面積	約2.8ヘクタール	約2.8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(り)項第2号および第3号に掲げるもの (2) 畜舎 (3) 倉庫業を営む倉庫	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(ち)項第2号および第3号に掲げるもの (2) 畜舎 (3) 倉庫業を営む倉庫
	地区の細区分 (計画図表示のとおり)	商業業務A地区	
		1地区	
	面積	約0.7ヘクタール	約0.7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) 法別表第2(り)項第2号および第3号に掲げるもの (2) 畜舎 (3) 倉庫業を営む倉庫	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 (1) 法別表第2(ち)項第2号および第3号に掲げるもの (2) 畜舎 (3) 倉庫業を営む倉庫
	地区の細区分 (計画図表示のとおり)	商業業務A地区	
		2地区	
	面積	約0.9ヘクタール	約0.9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) 法別表第2(り)項第2号および第3号に掲げるもの (2) 畜舎 (3) 倉庫業を営む倉庫	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 (1) 法別表第2(ち)項第2号および第3号に掲げるもの (2) 畜舎 (3) 倉庫業を営む倉庫
	地区の細区分 (計画図表示のとおり)	商業業務B地区	
	面積	約1.7ヘクタール	約1.7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) 法別表第2(り)項第2号および第3号に掲げるもの (2) 畜舎 (3) 倉庫業を営む倉庫	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 (1) 法別表第2(ち)項第2号および第3号に掲げるもの (2) 畜舎 (3) 倉庫業を営む倉庫
地区の細区分 (計画図表示のとおり)	商業業務C地区		
面積	約1.1ヘクタール	約1.1ヘクタール	
建築物の	次に掲げる建築物は、建築してはな	次に掲げる建築物は、建築してはな	

	用途の制限	らない。 (1) 法別表第2(り)項第2号および第3号に掲げるもの (2) 畜舎 (3) 倉庫業を営む倉庫	らない。 (1) 法別表第2(ち)項第2号および第3号に掲げるもの (2) 畜舎 (3) 倉庫業を営む倉庫
--	-------	--	--