

## 函館圏都市計画地区計画の変更（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変更する。

### 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8.7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実施される地区である。</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> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 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。</li> <li>2 低層一般住宅B地区 低層住宅地としての良好な居住環境を確保しつつ、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。</li> <li>3 福祉コミュニティA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。</li> <li>4 福祉コミュニティB地区 良好な住宅地としての居住環境を確保しつつ、小規模な福祉施設等またはこれと併用する住宅の立地を図る地区とする。</li> <li>5 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。</li> </ol>
地区施設の整備の方針	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。
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 良好的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が図られるよう、建築できる建築物の用途の制限を定める。</li> <li>2 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。</li> <li>3 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。</li> </ol>

## 2 地区整備計画

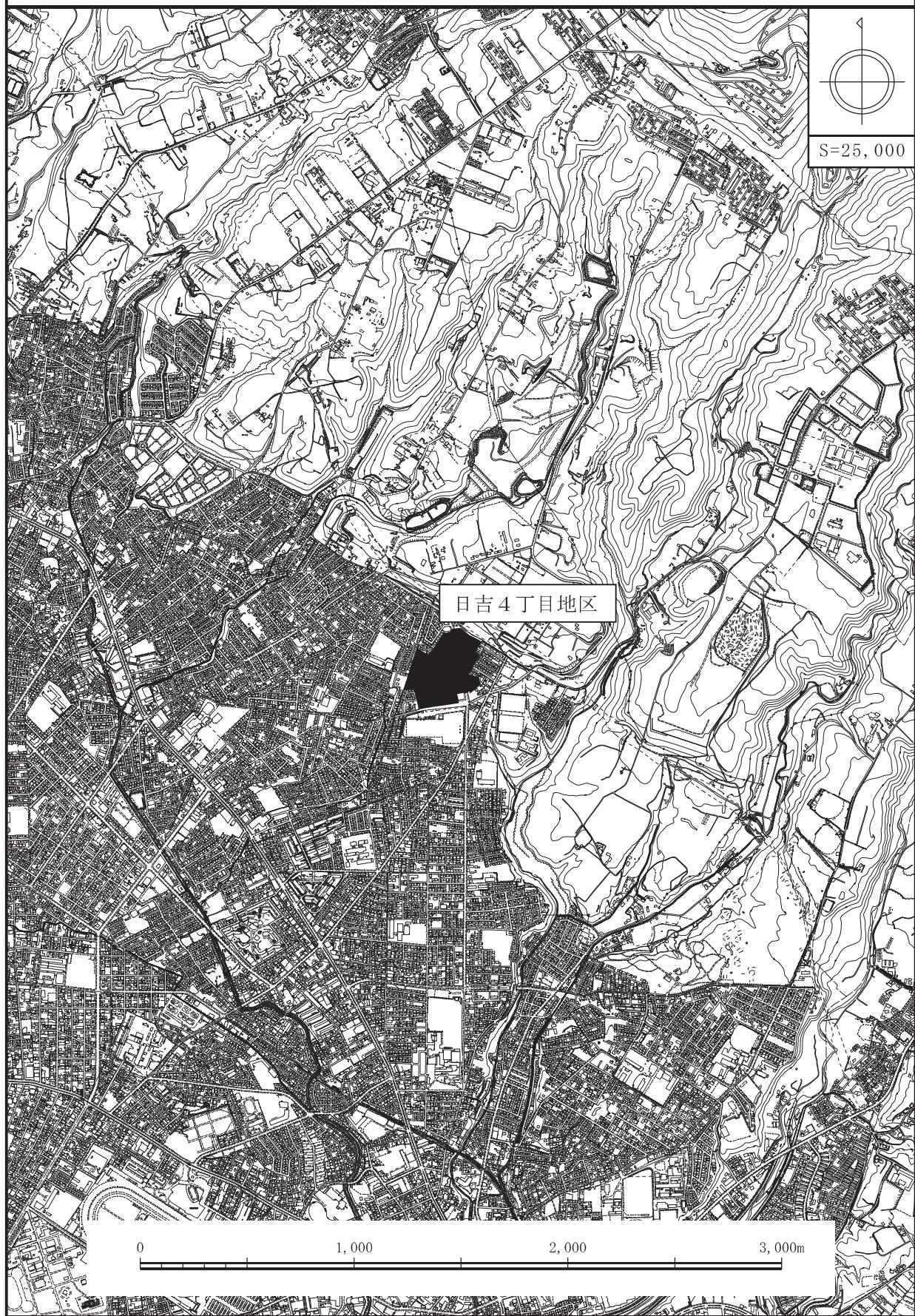
地区整備計画	地区の名称	日吉4丁目地区				
	地区整備計画を定める区域	計画図表示のとおり				
	地区整備計画の区域の面積	約8.7ヘクタール				
建築物等の制限に関する事項	地区の細区分 (計画図表示のとおり)	低層一般住宅A地区	低層一般住宅B地区	福祉コミュニティA地区	福祉コミュニティB地区	沿道業務地区
	面 積	約4.2ヘクタール	約0.5ヘクタール	約2.4ヘクタール	約0.6ヘクタール	約1.0ヘクタール
建築物の用途の制限	<p>次に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。</p> <p>(1) 住宅 (2) 兼用住宅（建築基準法施行令（昭和25年政令第338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>次に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。</p> <p>(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。）</p>	<p>次に掲げる建築物は、建築してはならない。</p> <p>(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>次に掲げる建築物は、建築してはならない。</p> <p>(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) 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>次に掲げる建築物は、建築してはならない。</p> <p>(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>	

		(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。）			
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	180平方メートル	200平方メートル
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。）	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

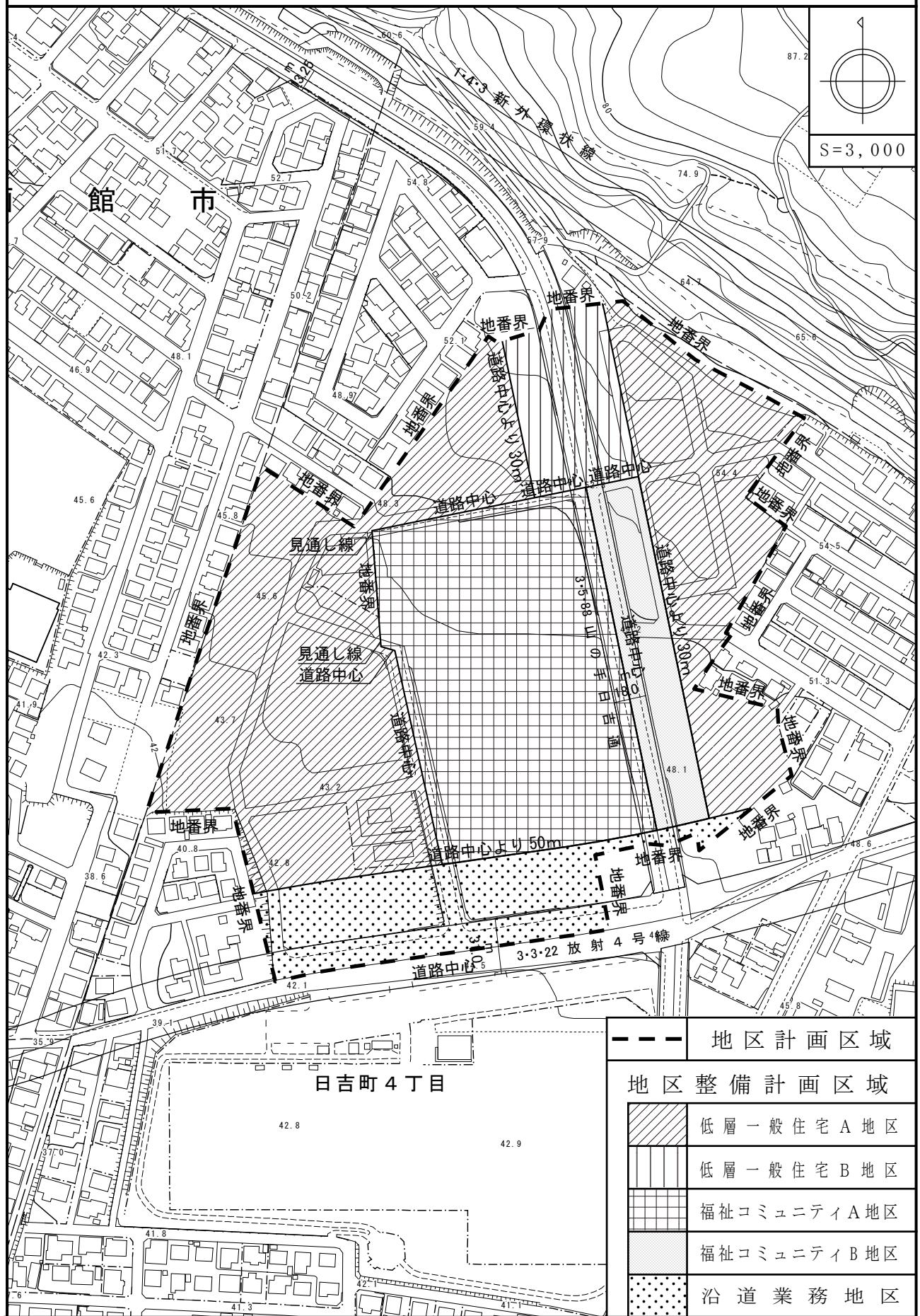
事業範囲と一部地区の土地利用の変更に併せ、将来にわたって良好な市街地の形成がなされるよう、地区計画の変更を行うものである。

函館圏都市計画 日吉4丁目地区地区計画 位置図



函館圏都市計画 日吉4丁目地区地区計画

計画図  
(地区の細区分)



## 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
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4.2ヘクタール	約3.9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は、建築してはならない。</p> <p>(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>次に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。</p> <p>(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>
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
地区の細区分 (計画図表示のとおり)	低層一般住宅B地区	低層一般住宅B地区
面 積	約0.5ヘクタール	約0.5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は、建築してはならない。</p> <p>(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</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。</p> <p>(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</p>

	<p>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。）</p> <p>(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>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。）</p> <p>(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>
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
地区の細区分 (計画図表示のとおり)	福祉コミュニティA地区	福祉コミュニティ地区
面積	約2.4ヘクタール	約3.0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) 展示場</p> <p>(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。）</p> <p>(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>次に掲げる建築物は、建築してはならない。</p> <p>(1) 展示場</p> <p>(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。）</p> <p>(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>
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
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。）	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。）
地区の細区分 (計画図表示のとおり)	福祉コミュニティB地区	
面積	約0.6ヘクタール	
建築物の用途の制限	<p>次に掲げる建築物は、建築してはならない。</p> <p>(1) 展示場</p> <p>(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。）</p> <p>(3) 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>	
建築物の敷地面積の最低限度	180平方メートル	
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。	
地区的細区分 (計画図表示のとおり)	沿道業務地区	沿道業務地区
面 積	約1.0ヘクタール	約1.0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) 工場（令第130条の6に掲げるものを除く。）</p> <p>(2) ボーリング場、スケート場、スキ一場、ゴルフ練習場またはバッティング練習場</p> <p>(3) 自動車教習所</p> <p>(4) 床面積の合計が15平方メートルを超える畜舎</p>	<p>次に掲げる建築物は、建築してはならない。</p> <p>(1) 工場（令第130条の6に掲げるものを除く。）</p> <p>(2) ボーリング場、スケート場、スキ一場、ゴルフ練習場またはバッティング練習場</p> <p>(3) 自動車教習所</p> <p>(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	200平方メートル	200平方メートル

函館圈都市計画日吉4丁目地区地区計画

新旧対照図

計画図（地区の細区分）

