

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	桔梗南地区地区計画	
位 置	函館市桔梗町および桔梗2丁目の各一部	
区 域	計画図表示のとおり	
面 積	約15.1ヘクタール	
地区計画の目標	<p>本地区は、JR函館駅の北約7.0キロメートルに位置し、西側および東側にそれぞれ都市計画道路放射1号線（幅員18m）および都市計画道路石川新道（幅員33m）を配した平坦な地区である。</p> <p>本地区の中央には普通河川常盤川が流下し、その東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開発事業により整備され、また、西側には民間による宅地開発事業が行われている地区である。</p> <p>そこで、本計画では建築物等の用途の混在や敷地の細分化などによる環境悪化を未然に防止し、住宅地と工業地との調和のとれたまちづくりを目標とする。</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"> 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 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。 3 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。 4 一般住宅C地区 周辺住宅地との調和を考慮したゆとりある住居系土地利用を図る地区とする。 5 テクノポリスシンボル地区 「テクノポリス函館」のシンボル地区にふさわしい研究開発、情報関連施設等を適正に誘導するとともに、周辺の住環境と調和した合理的な土地利用を図る地区とする。
	地区施設の整備の方針	地区内の区画道路および緑地帯等を適正に配置し、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 住宅地の環境の保全または業務地の機能の増進が図られるよう、それぞれの地区について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 一般住宅A、BおよびC地区にあつては、日照、眺望に配慮し、整然とした街並みが形成されるよう、壁面の位置の制限および建築物の高さの最高限度を定める。

2 地区整備計画

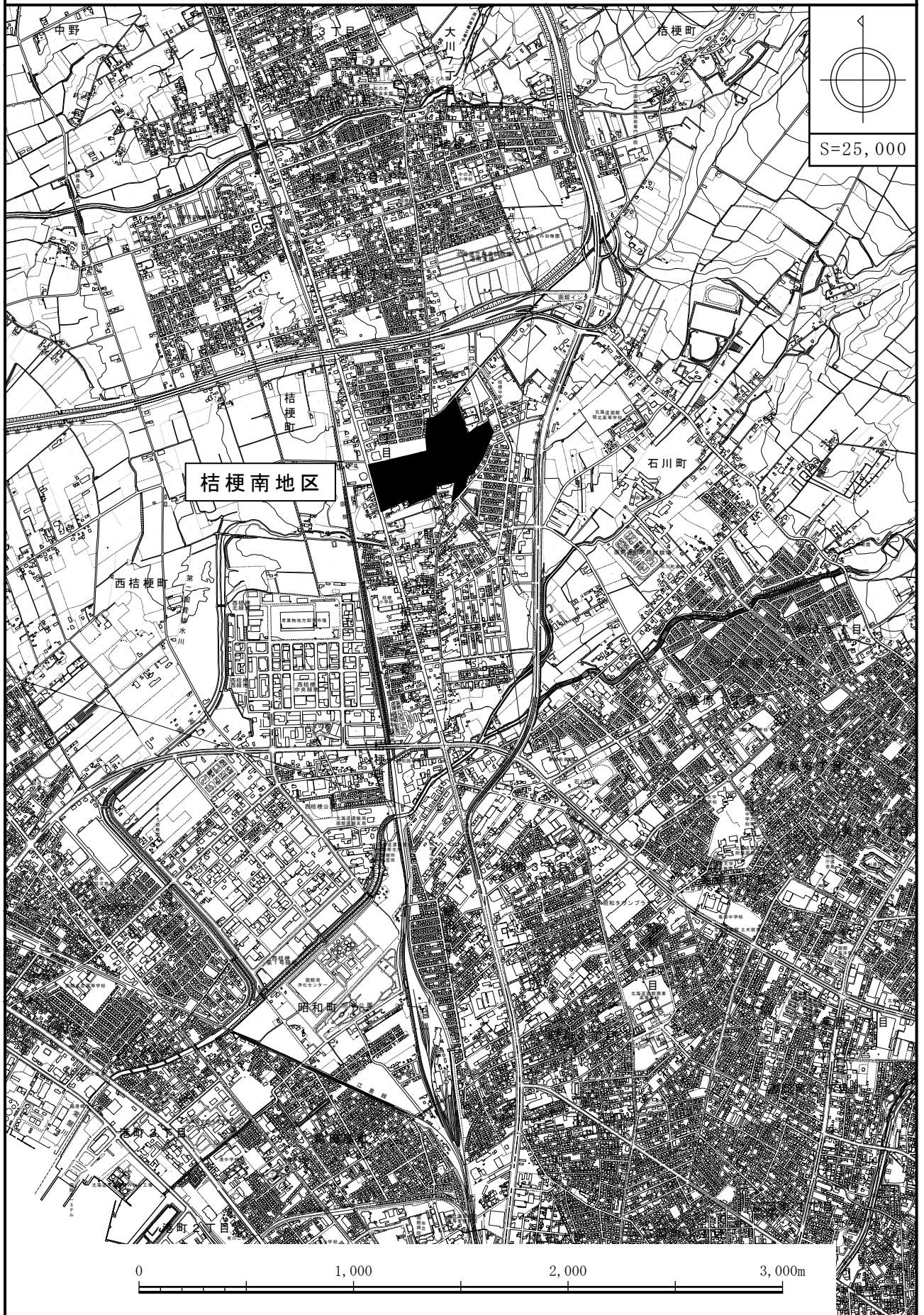
地区の名称		桔梗南地区				
地区整備計画を定める区域		計画図表示のとおり				
地区整備計画の区域の面積		約15.1ヘクタール				
地区施設の配置および規模		道路（幅員8～12m） 配置および規模は計画図表示のとおり				
		その他の公共空地（緑地帯等） 配置および規模は計画図表示のとおり				
建築物等の制限に関する事項	地区の細区分（計画図表示のとおり）	低層専用住宅地区	一般住宅A地区	一般住宅B地区	一般住宅C地区	テクノポリスシンボル地区
	面積	約2.6ヘクタール	約0.7ヘクタール	約0.9ヘクタール	約3.5ヘクタール	約7.4ヘクタール
	建築物の用途の制限	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	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（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。	法別表第2（に）項第2号から第6号までに掲げる建築物は、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（を）項第2号から第6号までならびに（わ）項第2号から第4号までおよび第6号から第8号までに掲げるもの (2) 物品販売業を営む店舗（建築物（物品販売業を営む店舗を除く。）に併設するもの（2以上の建築物または建築物の1階以外の階に併設するものを除く。）でその用途に供する部分の床面積の合計が当該建築物の延べ面積の2分の1（当該数値が300平方メートルを超える場合においては、300平方メートル）以下のものを除く。）または飲食店 (3) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの (4) 公衆浴場 (5) 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

	く。)				(6) カラオケボックスその他これに類するもの (7) 畜舎 (8) 自動車教習所 (9) 倉庫業を営む倉庫 (10) 自動車修理工場 (11) 店舗（物品販売業を営む店舗を除く。）、展示場、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。）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の床面積の合計が10,000平方メートルを超えるもの
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	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	建築物の外壁またはこれに代わる柱の面から道路境界線（隅切部分を除く。）までの距離は1メートル以上	/
		<p>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いずれかに該当する場合においては、この限りでない。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p>			
建築物の高さの最高限度	/	13メートル	10メートル	建築物の各部分の高さの最高限度は、当該部分から前面道路の反対側の境界線または隣地境界線までの真北方向の水平距離に1.25を乗じて得た数値に10メートルを加えた数値（当該数値が13メートルを超える場合は、13メートル）	/
		建築物の各部分からの前面道路の反対側の境界線または隣地境界線までの真北方向			

		の水平距離に基づく建築物の高さを算定する場合を除き、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、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

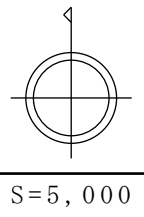
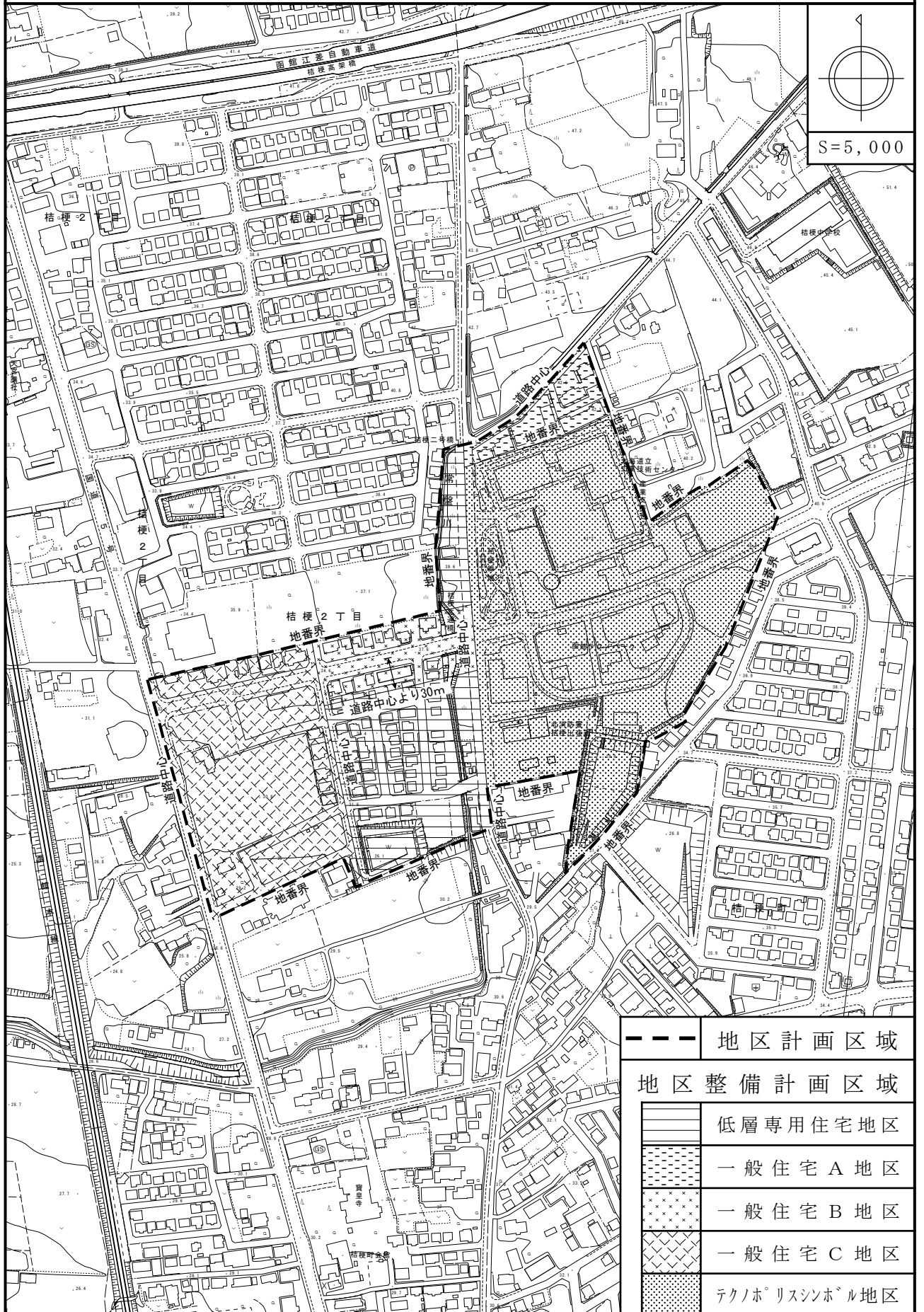
建築基準法の一部改正に伴い、所要の規定整理を行うため地区整備計画の建築物の用途の制限を変更する。



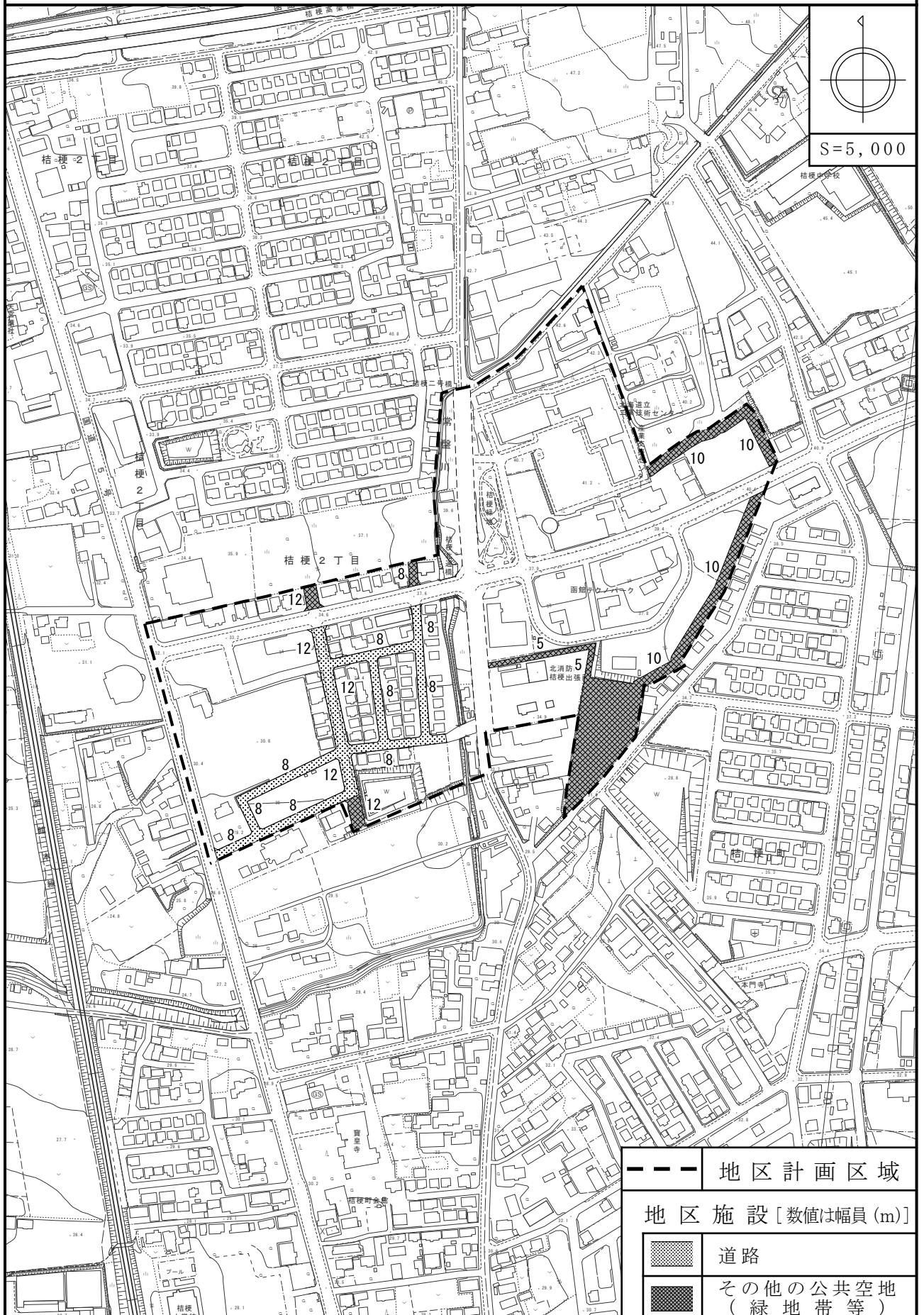
桔梗南地区

North arrow symbol
S=25,000

0 1,000 2,000 3,000m



---	地区計画区域
▭ (with horizontal lines)	地区整備計画区域
▭ (with diagonal lines /)	低層専用住宅地区
▭ (with cross-hatch pattern)	一般住宅A地区
▭ (with star pattern)	一般住宅B地区
▭ (with diagonal lines \)	一般住宅C地区
▭ (with dot pattern)	テクノポリスシンボル地区



	地区計画区域
地区施設 [数値は幅員(m)]	
	道路
	その他の公共空地 (緑地帯等)

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	
地区整備計画の区域の面積	約15.1ヘクタール	約15.1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)	低層専用住宅地区	低層専用住宅地区
	面積	約2.6ヘクタール	約2.6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。)	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。)
	地区の細区分 (計画図表示のとおり)	一般住宅B地区	一般住宅B地区
	面積	約0.9ヘクタール	約0.9ヘクタール
	地区の細区分 (計画図表示のとおり)	一般住宅C地区	一般住宅C地区
	面積	約3.5ヘクタール	約3.5ヘクタール
地区の細区分 (計画図表示のとおり)	テクノポリスシンボル地区	テクノポリスシンボル地区	
面積	約7.4ヘクタール	約7.4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(を)項第2号から第6号までならびに(わ)項第2号から第4号までおよび第6号から第8号までに掲げるもの (2) 物品販売業を営む店舗(建築物(物品販売業を営む店舗を除く。))に併設するもの(2以上の建築物または建築物の1階以外の階に併設するものを除く。)でその用途に供する部分の	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 (1) 法別表第2(る)項第2号から第6号までならびに(を)項第2号から第4号までおよび第6号から第8号までに掲げるもの (2) 物品販売業を営む店舗(建築物(物品販売業を営む店舗を除く。))に併設するもの(2以上の建築物または建築物の1階以外の階に併設するものを除く。)でその用途に供する部分の	

	<p>床面積の合計が当該建築物の延べ面積の2分の1（当該数値が300平方メートルを超える場合においては、300平方メートル）以下のものを除く。） または飲食店</p> <p>(3) 神社，寺院，教会その他これらに類するもの</p> <p>(4) 公衆浴場</p> <p>(5) 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>(6) カラオケボックスその他これに類するもの</p> <p>(7) 畜舎</p> <p>(8) 自動車教習所</p> <p>(9) 倉庫業を営む倉庫</p> <p>(10) 自動車修理工場</p> <p>(11) 店舗（物品販売業を営む店舗を除く。），展示場，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。）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の床面積の合計が10,000平方メートルを超えるもの</p>	<p>床面積の合計が当該建築物の延べ面積の2分の1（当該数値が300平方メートルを超える場合においては、300平方メートル）以下のものを除く。） または飲食店</p> <p>(3) 神社，寺院，教会その他これらに類するもの</p> <p>(4) 公衆浴場</p> <p>(5) 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>(6) カラオケボックスその他これに類するもの</p> <p>(7) 畜舎</p> <p>(8) 自動車教習所</p> <p>(9) 倉庫業を営む倉庫</p> <p>(10) 自動車修理工場</p> <p>(11) 店舗（物品販売業を営む店舗を除く。），展示場，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。）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の床面積の合計が10,000平方メートルを超えるもの</p>
--	--	--