

函館圏都市計画地区計画の変更（函館市決定）

都市計画石川北第3地区地区計画を次のように変更する。

令和 2年 9月 3日  
函館市告示 第345号  
(変更)

1 地区計画の方針

名 称	石川北第3地区地区計画	
位 置	函館市石川町および桔梗町の各一部	
区 域	計画図表示のとおり	
面 積	約32.9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、西側は函館圏の交通の骨格をなす都市計画道路石川新道（幅員33m）に接し、また東側には二級河川石川が流下する平坦地であり、組合施行の土地区画整理事業により、新たに主として住宅地が形成される地区である。</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するとともに地区施設の整備を適正に誘導し、ゆとりある良好な居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	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> <p>1 一般住宅地区 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。</p> <p>2 複合住宅地区 住宅地としての環境を確保しつつ、周辺住民のための中規模な日常利便施設等の立地を図る地区とする。</p> <p>3 公共公益施設地区 周辺住宅地の居住環境に配慮した中規模な施設の立地が図られる地区とする。</p> <p>4 沿道業務地区 幹線道路沿道にふさわしい業務施設等を適正に誘導するとともに、背後地の居住環境に配慮した合理的土地利用を図る地区とする。</p>
	地区施設の整備の方針	<p>地区内の区画道路および公園等については、当該土地区画整理事業により適正に配置・整備されるので、これらの地区施設の機能の維持・保全を図る。</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> <p>1 良好な住宅地としての環境の保全および幹線道路沿道としての業務機能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。</p> <p>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。</p> <p>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、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。</p>

2 地区整備計画

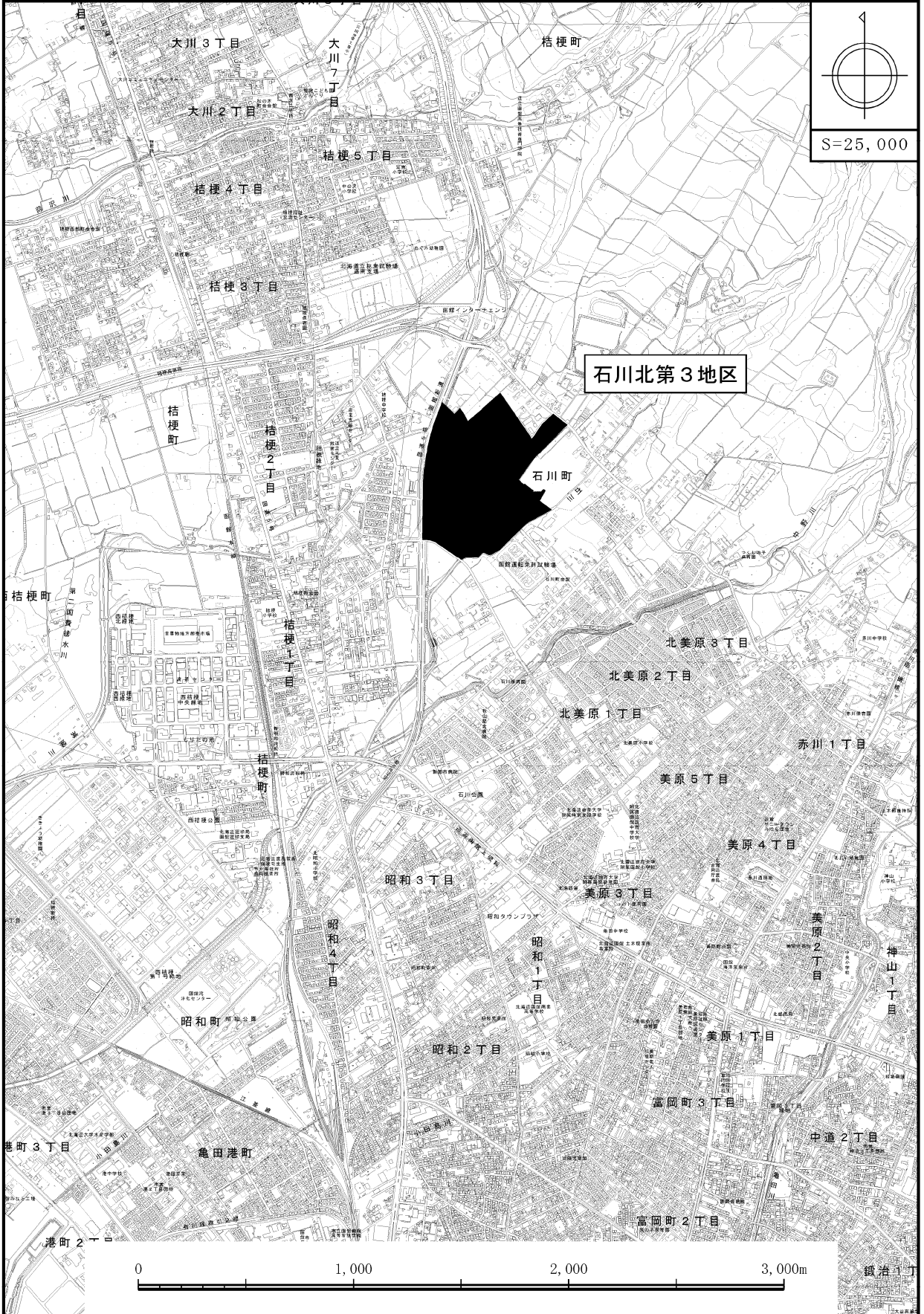
地区の名称	石川北第3地区			
地区整備計画を定める区域	計画図表示のとおり			
地区整備計画の区域の面積	約32.9ヘクタール			
地区施設の配置および規模	その他の公共空地（緑地帯等） 配置および規模は計画図表示のとおり			
建築物等の制限に関する事項	地区の細区分（計画図表示のとおり）	一般住宅地区	複合住宅地区	公共公益施設地区
	建築物の用途の制限	<p>約13.5ヘクタール</p> <p>建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）別表第2（は）項に掲げる建築物以外の建築物の用途に供する部分の床面積の合計が5,000平方メートルを超えない。</p>	<p>約4.4ヘクタール</p>	<p>約10.0ヘクタール</p> <p>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部分の床面積の合計が5,000平方メートルを超えない。</p>
		約13.5ヘクタール	約4.4ヘクタール	約5.0ヘクタール
		<p>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部分の床面積の合計が5,000平方メートルを超えない。</p>		<p>次に掲げる建築物は、建築してはならない。</p> <p>(1) 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>(2) 畜舎</p> <p>(3) 法別表第2（ぬ）項第3号および第4号に掲げるもの、同表（を）項（第3号および第5号に掲げるもの）（同号に掲げるものにあつては、専修学校および各種学校を除く。）ならびに同表（わ）項第2号から第4号までおよび第8号に掲げるもの</p> <p>(4) 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（マージャン、パチンコ屋、射的場その他これらに類するものを除く。）その他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つては、客席の部分に限る。）の床面積の合計が10,000平方メートル（次に掲げる業種（統計法（平成19年法律第53号）第2条第9項に規定する統計基準である日本標準産業分類に定める業種をいう。）に係る店舗にあつては、5,000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	180平方メートル	180平方メートル	百貨店、総合スーパー、その他の各種商品小売業（従業員が常時50人未満のもの） 各種食料品小売業
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までの距離は1メートル以上	
建築物の高さの最高限度	ただし、当該距離に満たない距離にある建築物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、かつ、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ない。 (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、かつ、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ない。 (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。）	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

当該地区内においては日常利便施設等の立地が少なく、また、未利用地も多く残っている状況にあることから、未利用地の一部について細区分地区を変更し、周辺住民のための日常利便施設等の立地の誘導を図る。

函館圏都市計画 石川北第3地区地区計画 位置図





---	地区計画区域
—	地区整備計画区域
	一般住宅地区
xxxxx	複合住宅地区
////	公共公益施設地区
.....	沿道業務地区



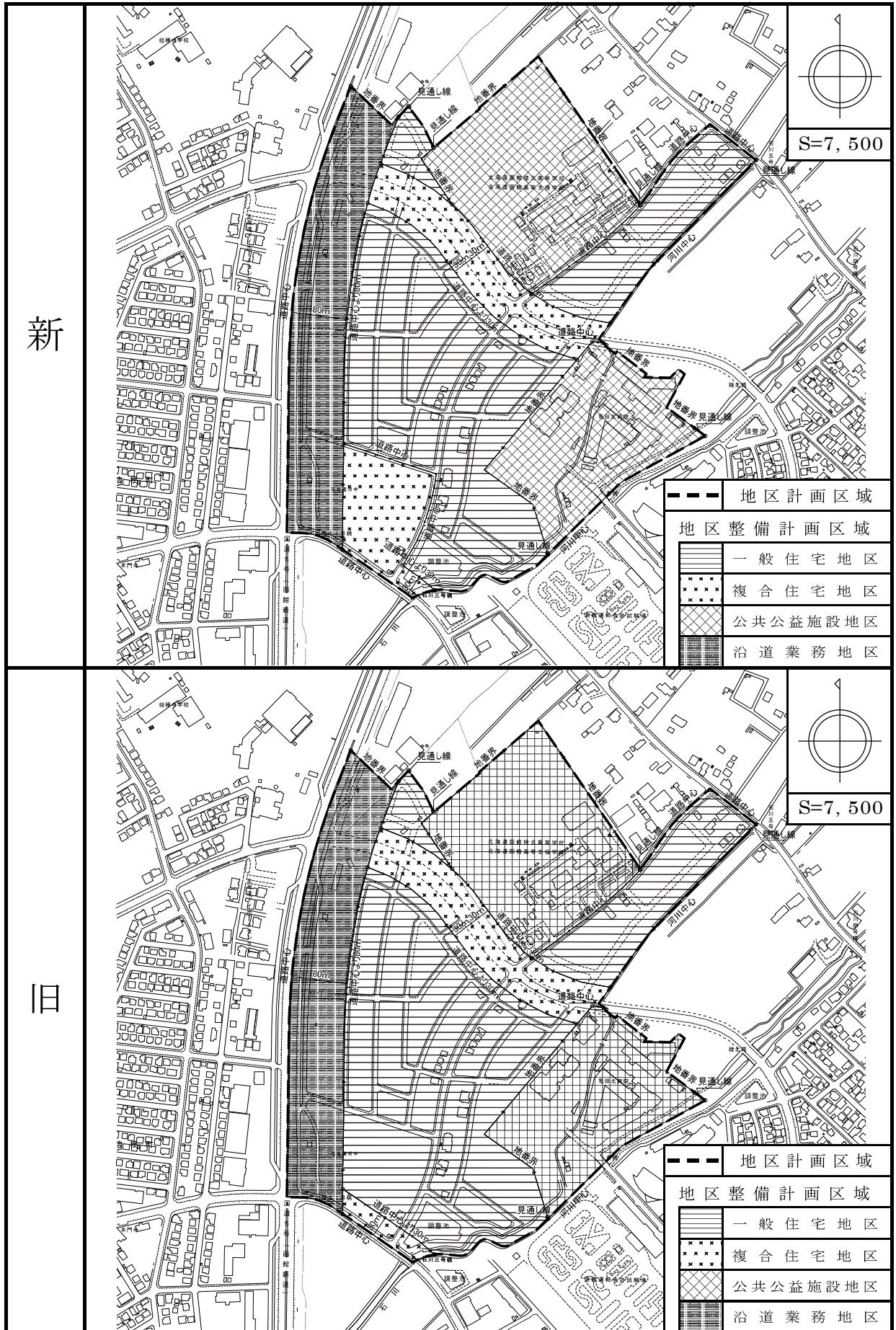
変更説明書（新旧対照表）

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)	一般住宅地区	一般住宅地区
	面 積	約13.5ヘクタール	約15.1ヘクタール
	地区の細区分 (計画図表示のとおり)	複合住宅地区	複合住宅地区
	面 積	約4.4ヘクタール	約2.8ヘクタール

新旧対照図

計画図（地区の細区分）



新

旧

S=7,500

S=7,500

--- 地区計画区域	
地区整備計画区域	
▬▬▬	一般住宅地区
☆☆☆	複合住宅地区
⊗⊗⊗	公共公益施設地区
▮▮▮	沿道業務地区

--- 地区計画区域	
地区整備計画区域	
▬▬▬	一般住宅地区
☆☆☆	複合住宅地区
⊗⊗⊗	公共公益施設地区
▮▮▮	沿道業務地区