

## 都市計画変更に係る理由書（案）

### 1. 案件名

小樽都市計画 小樽築港駅周辺地区地区計画（小樽市決定）

### 2. 都市計画決定経過

小樽築港駅周辺地区地区計画は、平成6年に大規模未利用地の土地利用転換を図るため、旧再開発地区計画（約28.0ha）として都市計画決定され、地区の目標と土地利用の基本方針等が策定されました。その後、平成8年に具体的な土地利用の方針が定まった3地区（約13.8ha）について、平成18年には未利用地となっていた1地区（約4.4ha）について、具体的な土地利用の方向性が定まったことから、地区整備計画を定める都市計画変更を行っています。

また、平成21年4月の「小樽の歴史と自然を生かしたまちづくり景観条例」の改正により、建築物及び屋外広告物の形態又は意匠の制限に関する手続等の整備がなされたため、これらの制限に関する記述を削除する地区計画の変更を行い、現在に至っています。

### 3. 都市計画変更の目的

当地区計画は、区域を5つの地区に区分し、地区相互の連携のもと、計画的な土地利用転換が行われており、「商業レクリエーション地区」については、商業、娯楽及び宿泊機能を中心とした土地利用を進めてきましたが、近年、人口減少や少子高齢化などの社会経済情勢の変化により、商業利用の減少がみられる状況にあります。

このような環境の変化に対応するため、都市計画提案制度を活用し、当地区について、隣接する「医療・福祉関連サービス業務地区」と連携し、大型商業施設を活用しながら、健康な高齢者が健康で文化、教養にあふれた豊かな暮らしができる環境を整備することを目的とし、医療・福祉・介護系の教育機関及び共同住宅を建設可能とする地区計画の変更提案がありました。

この提案内容は、「第7次小樽市総合計画」における将来都市像の実現に向けて、最重要課題である「人口減少・少子高齢化への対応」として重点的に取り組むとした“まちづくりのテーマ”でもある「誰もが健やかに暮せるまち」を目指した考えに適合するものであります。また、「第2次小樽市都市計画マスタープラン」の当地区の土地利用方針である「親水空間と調和した交流・生活サービス機能などが充実した魅力ある空間の維持・創出を基本としつつ、土地利用転換が一定程度進んだ段階で、良好な市街地環境の保全に配慮した、その土地利用にふさわしい地域地区や地区計画等の見直しを検討する」という考えにも適合するものであることから、都市計画の提案を踏まえて地区計画の一部を変更するものであります。

#### 4. 都市計画変更の内容

##### ○1 地区計画の方針

土地利用に関する基本方針のうち、「1 商業レクリエーション地区」  
(約10.5ha)について、現状の土地利用方針に、「高齢社会に対応した医療・福祉などの教育・居住機能を誘導し、隣接地区と連携した交流・生活サービス機能などが充実した複合的な土地利用により、にぎわいと活力のある市街地の形成を図る」土地利用方針を追加するものであります。

##### ○2 地区整備計画

「商業レクリエーション地区」について、「建築物の用途の制限」を以下のとおり変更します。

【旧】共同住宅

【新】共同住宅 (高齢者の居住の安定確保に関する法律(平成十三年法律第二十六号)第5条第1項に規定するサービス付き高齢者向け住宅を除く。)

小樽都市計画 地区計画の変更（小樽市決定）

都市計画小樽築港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	小樽築港駅周辺地区地区計画
位 置	小樽市築港の一部及び勝納町の一部
区 域	計画図表示のとおり
面 積	約28.0ha
地区計画の目標	<p>当地区は、都心から南西約3.0kmのJR小樽築港駅を中心とし、臨海部に位置する大規模未利用地で都心部にも近接していることから、必要な公共施設を整備しつつ健全な土地の高度利用を目指した円滑な土地利用転換が望まれている。</p> <p>そこで本計画では、本市のまちづくりの重要拠点地として、親水アメニティ拠点と連携を図り、広域的な文化・交流・生活サービス機能に加え、公共性を持った緑地・にぎわいのある空間整備を行い、ウォーターフロントを生かした緑豊かで潤いのある市街地の形成を目標とする。</p>
区域の整備、開発及び保全に関する方針	<p>公共施設等の整備方針</p> <p>土地利用の転換に当たり、良好な街区の形成と、周辺地区はもとより、広域的な交通機能にも対応するため、JR小樽築港駅と複合交通ターミナルを中心とした地区内外の車・歩行者同船を考慮した道路、歩行者専用道路、緑地及び広場等を適切に配置する。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 道路及び交通ターミナルの整備により、地区内の円滑な交通の確保を図る。</li> <li>2 ゆとりと快適な空間を創出するために、歩行者専用道路及び公共の空地と連続した広場状及び歩道状の空地を敷地内に整備する。</li> <li>3 大規模商業施設及びマリーナ関連の駐車需要も考慮した適切な規模の駐車場の整備を図る。</li> </ol>
	<p>建築物等の整備方針</p> <p>建築物等の整備方針は、地区計画の目標に基づき、良好な市街地環境の創出を図るため、次のように定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>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、周囲に公共空地を確保し、道路から適切な壁面後退を行う。</li> <li>2 積雪寒冷地という地域特性及び臨海部というロケーションを考慮したアトリウムやペディストリアンデッキ等通年型の歩行者空間の創出を図る。</li> <li>3 魅力ある都市景観を形成するために、ランドマークとなる建築物等を整備するとともに、建築物等の形態及び意匠について</li> </ol>

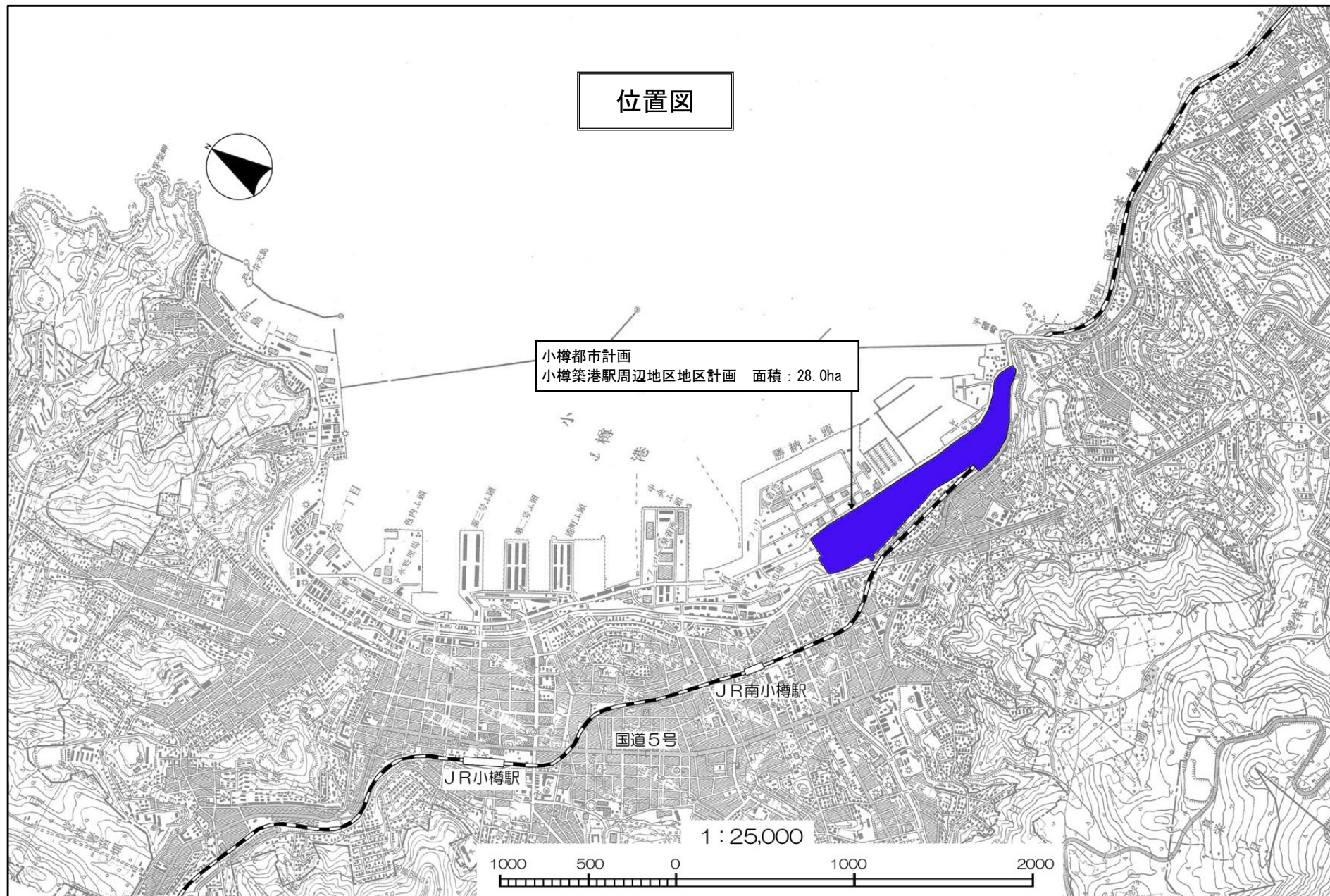
		<p>は、地区全体の調和を図る。</p> <p>4 適切な規模の駐車場の確保を図る。</p>
再 開 発 等 促 進 区	区 域	<p>計画図表示のとおり (地区計画の区域全域に再開発促進区を定めるものとする)</p>
	面 積	約 28.0ha
	土地利用に関する基本方針	<p>親水性と小樽らしさを生かし、魅力ある都市空間を形成するため、土地利用に関する基本方針を次のように定める。</p> <p>1 「商業レクリエーション地区」は、広域からの集客に対応した商業、娯楽及び宿泊機能を中心としながら、併せて小樽の港湾商工都市としての歴史・文化・情報の発信の場として整備を図り、高齢社会に対応した医療・福祉などの教育・居住機能を誘導し、隣接地区と連携した交流・生活サービス機能などが充実した複合的な土地利用により、にぎわいと活力のある市街地の形成を図る。また、臨海部に位置することから、小樽港マリーナの一体性を持たせた小樽らしい親水空間の創出を図る。</p> <p>2 「商業・業務地区」は、市街地の業務機能と整合を図るとともに、中心市街地及びJR小樽築港駅周辺の交通混雑の解消を目的とし、中心市街地の補完機能として交通ターミナル等の機能の整備を図る。</p> <p>3 「中高層住宅地区」は、ウォーターフロントとJR小樽築港駅に近接した立地条件を生かし、快適なオープンスペースと多様な都市生活に対応する定住型の住宅地の整備を図る。</p> <p>4 「医療・福祉関連サービス業務地区」は、後志圏における広域的な医療や高齢社会に対応した福祉などの公共的な生活サービス機能を中心に、周辺施設と連携した居住・業務系機能等が複合する土地利用を図る。</p> <p>5 「鉄道関連施設地区」は、JR小樽築港駅を広域的集客の玄関口として整備するとともに、鉄道業務施設の整備を図る。</p>
	主要な公共施設の配置及び規模	<p>地区内幹線道路 (配置についてはおおむね計画図表示のとおり。規模については幅員約18m、延長約100m)</p> <p>公開空地 (配置についてはおおむね計画図表示のとおり。規模については幅員約2m、延長約2,950m及び幅員約4m、延長約350m)</p>

2 地区整備計画

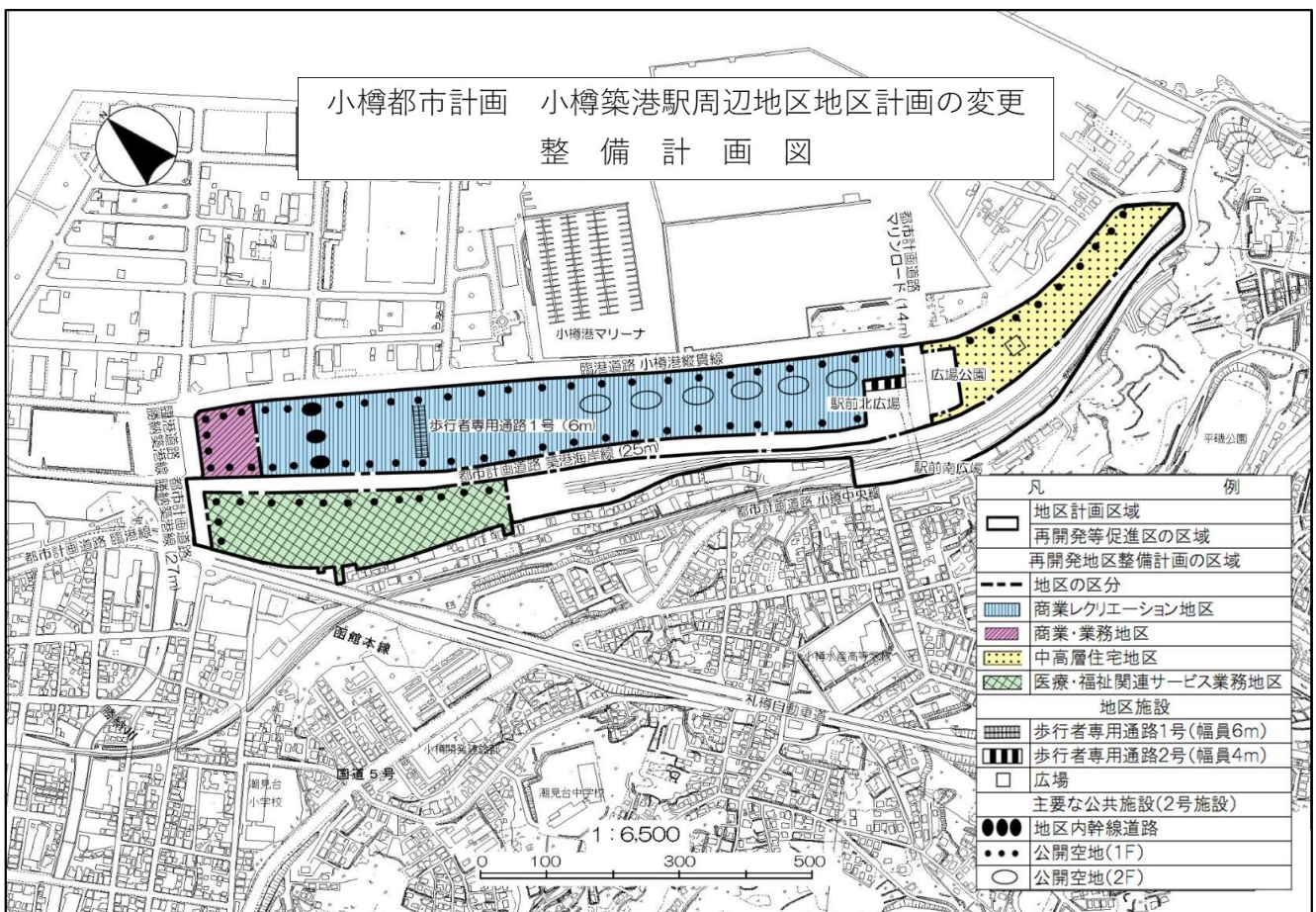
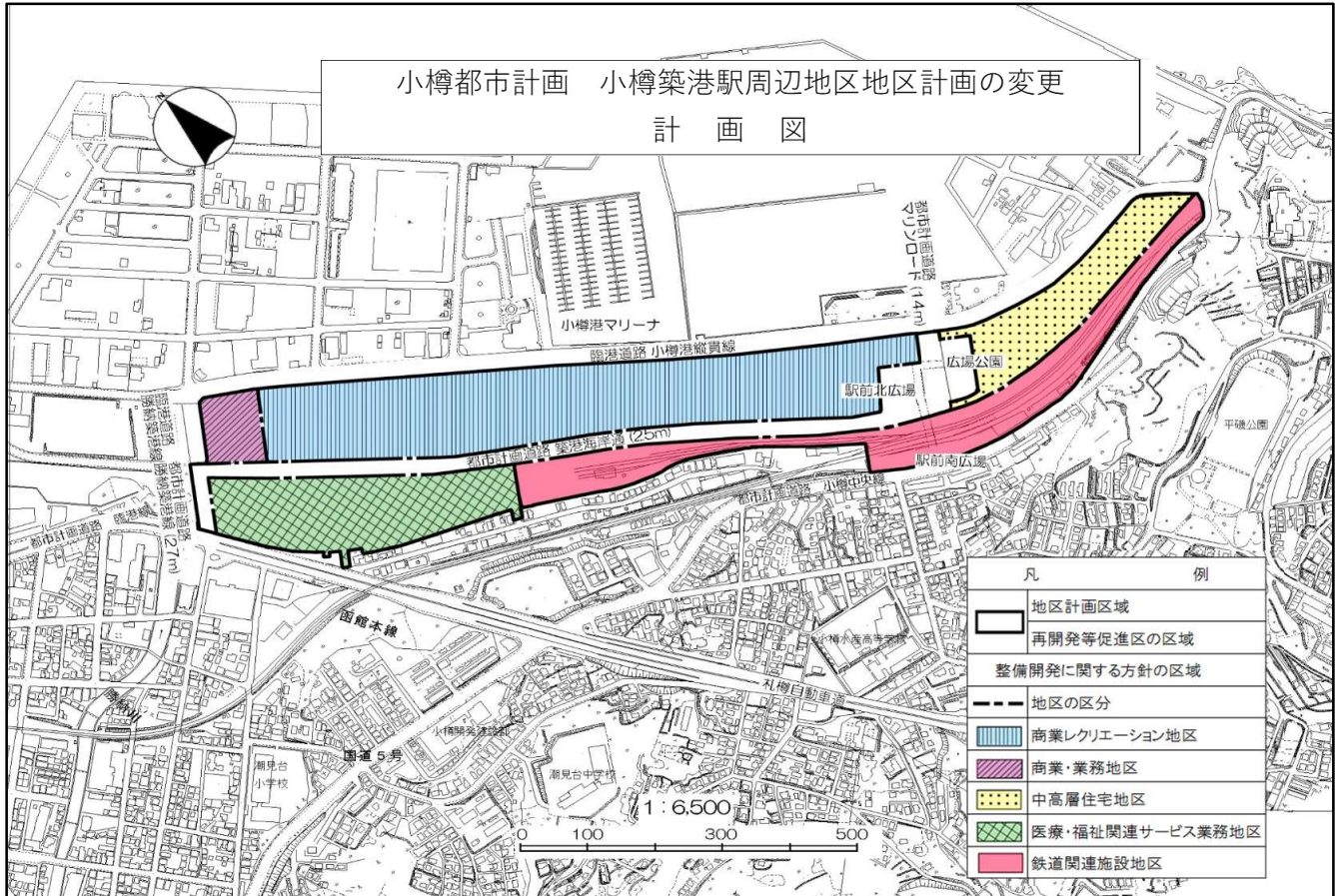
地区整備計画	名称	小樽築港駅周辺地区				
	区域	計画図表示のとおり				
	面積	18.2ha				
	地区施設の配置及び規模	商業レクリエーション地区	歩行者専用通路1号 幅員 約6.0m 延長 約100.0m 歩行者専用通路2号 幅員 約4.0m 延長 約60.0m			
		中高層住宅地区	広場 面積 約500.0㎡			
	地区の区分	地区の名称	商業レクリエーション地区	商業・業務地区	中高層住宅地区	医療・福祉関連サービス業務地区
		地区の面積	10.5ha	0.9ha	2.4ha	4.4ha
	建築物の用途の制限	次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。 (1) 住宅 (2) 共同住宅(高齢者の居住の安定確保に関する法律(平成十三年法律第二十六号)第5条第1項に規定するサービス付き高齢者向け住宅を除く。) (3) 建築基準法別表第2(ぬ)項に掲げる建築物	次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。 (1) 住宅 (2) 共同住宅 (3) 建築基準法別表第2(ぬ)項に掲げる建築物	次の各号に掲げる建築物及びこれに附属する建築物以外の建築物は、建築してはならない。 (1) 共同住宅 (2) 集会所その他これに類するもの	次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。 (1) 専用住宅(建築基準法別表第2(い)項第1号に掲げる「住宅」をいう。) (2) 物品販売業を営む店舗で、その用途に供する部分の床面積の合計が1,000平方メートルを超えるもの (3) ホール、スケート場、水泳場その他これらに類するもの (4) マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場、その他これらに類するもの (5) カラオケボックスその他これらに類するもの (6) 自動車教習所 (7) 畜舎 (8) 建築基準法別表第2(ぬ)項に掲げる建築物	
	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			10分の30	
	建築物の敷地面積の最低限度	1,000平方メートル	500平方メートル	1,000平方メートル		
建築物の壁面の位置の制限	建築物の外壁面又はこれに代わる柱(以下「外壁等」という。)の面までの最低限度は都市計画道路「勝納築港線」及び「築港海岸通」並びに臨港道路「小樽港縦貫線」の道路境界線から2.0メートルとする。ただし、人工地盤上の公共歩廊等道路横断施設に接続する建築物等と認めるものは、この限りではない。		建築物の外壁面又はこれに代わる柱(以下「外壁等」という。)の面までの最低限度は臨港道路「小樽港縦貫線」の道路境界線から2.0メートルとする。	建築物の外壁面又はこれに代わる柱(以下「外壁等」という。)の面までの最低限度は都市計画道路「勝納築港線」及び「築港海岸通」の道路境界線から2.0メートルとする。		
備考	用語の定義及び算定方法については、建築基準法及び同法施行令の規定による。					

理由：社会経済情勢の変化や、人口減少・少子高齢化社会に対応するため、商業レクリエーション地区において、医療・福祉などの教育・居住機能を誘導し、隣接地区と連携した交流・生活サービス機能などが充実した複合的な土地利用を加えることで、にぎわいと活力のある市街地の形成を図るため、地区計画の変更を行うものである。

小樽都市計画 小樽築港駅周辺地区地区計画 位置図



# 小樽都市計画 小樽築港駅周辺地区地区計画 計画図・地区整備計画図



■小樽築港駅周辺地区地区計画の新旧対照表

1 地区計画の方針

新		旧	
小樽都市計画 地区計画の変更（小樽市決定）		小樽都市計画 地区計画の変更（小樽市決定）	
都市計画小樽築港駅周辺地区地区計画を次のように変更する。		都市計画小樽築港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		1 地区計画の方針	
名称	小樽築港駅周辺地区地区計画	名称	小樽築港駅周辺地区地区計画
位置	小樽市築港の一部及び勝納町の一部	位置	小樽市築港の一部及び勝納町の一部
区域	計画図表示のとおり	区域	計画図表示のとおり
面積	約28.0ha	面積	約28.0ha
地区計画の目標	<p>当地区は、都心から南西約3.0kmのJR小樽築港駅を中心とし、臨海部に位置する大規模未利用地で都心部にも近接していることから、必要な公共施設を整備しつつ健全な土地の高度利用を目指した円滑な土地利用転換が望まれている。</p> <p>そこで本計画では、本市のまちづくりの重要拠点地として、親水アメニティ拠点と連携を図り、広域的な文化・交流・生活サービス機能に加え、公共性を持った緑地・にぎわいのある空間整備を行い、ウォーターフロントを生かした緑豊かで潤いのある市街地の形成を目標とする。</p>	地区計画の目標	<p>当地区は、都心から南西約3.0kmのJR小樽築港駅を中心とし、臨海部に位置する大規模未利用地で都心部にも近接していることから、必要な公共施設を整備しつつ健全な土地の高度利用を目指した円滑な土地利用転換が望まれている。</p> <p>そこで本計画では、本市のまちづくりの重要拠点地として、親水アメニティ拠点と連携を図り、広域的な文化・交流・生活サービス機能に加え、公共性を持った緑地・にぎわいのある空間整備を行い、ウォーターフロントを生かした緑豊かで潤いのある市街地の形成を目標とする。</p>
区域の整備、開発及び	<p>公共施設等の整備方針</p> <p>土地利用の転換に当たり、良好な街区の形成と、周辺地区はもとより、広域的な交通機能にも対応するため、JR小樽築港駅と複合交通ターミナルを中心とした地区内外の車・歩行者動線を考慮した道路、歩行者専用道路、緑地及び広場等を適切に配置する。</p> <p>1 道路及び交通ターミナルの整備により、地区内の円滑な交通の確保を図る。</p> <p>2 ゆとりと快適な空間を創出するために、歩行者専用道</p>	区域の整備、開発及び	<p>公共施設等の整備方針</p> <p>土地利用の転換に当たり、良好な街区の形成と、周辺地区はもとより、広域的な交通機能にも対応するため、JR小樽築港駅と複合交通ターミナルを中心とした地区内外の車・歩行者動線を考慮した道路、歩行者専用道路、緑地及び広場等を適切に配置する。</p> <p>1 道路及び交通ターミナルの整備により、地区内の円滑な交通の確保を図る。</p> <p>2 ゆとりと快適な空間を創出するために、歩行者専用道</p>



保全に関する方針		<p>路及び公共の空地と連続した広場状及び歩道状の空地を敷地内に整備する。</p> <p>3 大規模商業施設及びマリーナ関連の駐車需要も考慮した適切な規模の駐車場の整備を図る。</p>	保全に関する方針		<p>路及び公共の空地と連続した広場状及び歩道状の空地を敷地内に整備する。</p> <p>3 大規模商業施設及びマリーナ関連の駐車需要も考慮した適切な規模の駐車場の整備を図る。</p>
	建築物等の整備方針	<p>建築物等の整備方針は、地区計画の目標に基づき、良好な市街地環境の創出を図るため、次のように定める。</p> <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、周囲に公共空地を確保し、道路から適切な壁面後退を行う。</p> <p>2 積雪寒冷地という地域特性及び臨海部というロケーションを考慮したアトリウムやペディストリアンデッキ等通年型の歩行者空間の創出を図る。</p> <p>3 魅力ある都市景観を形成するために、ランドマークとなる建築物等を整備するとともに、建築物等の形態及び意匠については、地区全体の調和を図る。</p> <p>4 適切な規模の駐車場の確保を図る。</p>		建築物等の整備方針	<p>建築物等の整備方針は、地区計画の目標に基づき、良好な市街地環境の創出を図るため、次のように定める。</p> <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、周囲に公共空地を確保し、道路から適切な壁面後退を行う。</p> <p>2 積雪寒冷地という地域特性及び臨海部というロケーションを考慮したアトリウムやペディストリアンデッキ等通年型の歩行者空間の創出を図る。</p> <p>3 魅力ある都市景観を形成するために、ランドマークとなる建築物等を整備するとともに、建築物等の形態及び意匠については、地区全体の調和を図る。</p> <p>4 適切な規模の駐車場の確保を図る。</p>
再開発等促進区	区 域	<p>計画図表示のとおり (地区計画の区域全域に再開発等進区を定めるものとする)</p>	再開発等促進区	区 域	<p>計画図表示のとおり (地区計画の区域全域に再開発等進区を定めるものとする)</p>
	面 積	約28.0ha		面 積	約28.0ha
	土地利用に関する基本方針	<p>親水性と小樽らしさを生かし、魅力ある都市空間を形成するため、土地利用に関する基本方針を次のように定める。</p> <p>1 「商業レクリエーション地区」は、広域からの集客に対応した商業、娯楽及び宿泊機能を中心としながら、併せて小樽の港湾商工都市としての歴史・文化・情報の発信の</p>		土地利用に関する基本方針	<p>親水性と小樽らしさを生かし、魅力ある都市空間を形成するため、土地利用に関する基本方針を次のように定める。</p> <p>1 「商業レクリエーション地区」は、広域からの集客に対応した商業、娯楽及び宿泊機能を中心としながら、併せて小樽の港湾商工都市としての歴史・文化・情報の発信の</p>

		<p>場として整備を図り、<u>高齢社会に対応した医療・福祉などの教育・居住機能を誘導し、隣接地区と連携した交流・生活サービス機能などが充実した複合的な土地利用により、にぎわいと活力のある市街地の形成を図る。また、臨海部に位置することから、小樽港マリーナとの一体性を持たせた小樽らしい親水空間の創出を図る。</u></p> <p>2 「商業・業務地区」は、市街地の業務機能と整合を図るとともに、中心市街地及びJR小樽築港駅周辺の交通混雑の解消を目的とし、中心市街地の補完機能として交通ターミナル等の機能の整備を図る。</p> <p>3 「中高層住宅地区」は、ウォーターフロントとJR小樽築港駅に近接した立地条件を生かし、快適なオープンスペースと多様な都市生活に対応する定住型の住宅地の整備を図る。</p> <p>4 「医療・福祉関連サービス業務地区」は、後志圏における広域的な医療や高齢社会に対応した福祉などの公共的な生活サービス機能を中心に、周辺施設と連携した居住・業務系機能等が複合する土地利用を図る。</p> <p>5 「鉄道関連施設地区」は、JR小樽築港駅を広域的集客の玄関口として整備するとともに、鉄道業務施設の整備を図る。</p>			<p>場として整備を図り、臨海部に位置することから、小樽港マリーナとの一体性を持たせた小樽らしい親水空間の創出を図る。</p> <p>2 「商業・業務地区」は、市街地の業務機能と整合を図るとともに、中心市街地及びJR小樽築港駅周辺の交通混雑の解消を目的とし、中心市街地の補完機能として交通ターミナル等の機能の整備を図る。</p> <p>3 「中高層住宅地区」は、ウォーターフロントとJR小樽築港駅に近接した立地条件を生かし、快適なオープンスペースと多様な都市生活に対応する定住型の住宅地の整備を図る。</p> <p>4 「医療・福祉関連サービス業務地区」は、後志圏における広域的な医療や高齢社会に対応した福祉などの公共的な生活サービス機能を中心に、周辺施設と連携した居住・業務系機能等が複合する土地利用を図る。</p> <p>5 「鉄道関連施設地区」は、JR小樽築港駅を広域的集客の玄関口として整備するとともに、鉄道業務施設の整備を図る。</p>
	<p>主要な公共施設の配置及び規模</p>	<p>地区内幹線道路（配置についてはおおむね計画図表示のとおり。規模については幅員約18m、延長約100m） 公開空地（配置についてはおおむね計画図表示のとおり。規模については幅員約2m、延長約2,950m及び幅員約4m、延長約350m）</p>		<p>主要な公共施設の配置及び規模</p>	<p>地区内幹線道路（配置についてはおおむね計画図表示のとおり。規模については幅員約18m、延長約100m） 公開空地（配置についてはおおむね計画図表示のとおり。規模については幅員約2m、延長約2,950m及び幅員約4m、延長約350m）</p>

2 地区整備計画新旧対照表

新						旧					
2 地区整備計画						2 地区整備計画					
地区整備計画	名称	小樽築港駅周辺地区				名称	小樽築港駅周辺地区				
	区域	計画図表示のとおり				区域	計画図表示のとおり				
	面積	18.2ha				面積	18.2ha				
	地区施設の配置及び規模	商業レクリエーション地区	歩行者専用通路1号 幅員 約6.0m 延長 約100.0m 歩行者専用通路2号 幅員 約4.0m 延長 約60.0m			地区施設の配置及び規模	商業レクリエーション地区	歩行者専用通路1号 幅員 約6.0m 延長 約100.0m 歩行者専用通路2号 幅員 約4.0m 延長 約60.0m			
	中高層住宅地区	広場 面積 約500.0㎡					中高層住宅地区	広場 面積 約500.0㎡			
地区整備計画	地区の区分	地区の名称	商業レクリエーション地区	商業・業務地区	中高層住宅地区	医療・福祉関連サービス業務地区	地区の名称	商業レクリエーション地区	商業・業務地区	中高層住宅地区	医療・福祉関連サービス業務地区
		地区の面積	10.5ha	0.9ha	2.4ha	4.4ha	地区の面積	10.5ha	0.9ha	2.4ha	4.4ha
建築物等に関する事項	建築物の用途の制限	次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。 (1) 住宅 (2) 共同住宅(高齢者の居住の安定確保に関する法律(平成十三年法律第二十六号)第5条第1項に規定するサービス付き高齢者向け住宅を除く。) (3) 建築基準法別表第2(ぬ)項に掲げる建築物	次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。 (1) 住宅 (2) 共同住宅 (3) 建築基準法別表第2(ぬ)項に掲げる建築物	次の各号に掲げる建築物及びこれに附属する建築物以外の建築物は、建築してはならない。 (1) 共同住宅 (2) 集会所その他これに類するもの	次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。 (1) 専用住宅(建築基準法別表第2(い)項第1号に掲げる「住宅」をいう。) (2) 物品販売業を営む店舗で、その用途に供する部分の床面積の合計が1,000平方メートルを超えるもの (3) ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類するもの (4) マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売	建築物の用途の制限	次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。 (1) 住宅 (2) 共同住宅 (3) 建築基準法別表第2(ぬ)項に掲げる建築物	次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。 (1) 住宅 (2) 共同住宅 (3) 建築基準法別表第2(ぬ)項に掲げる建築物	次の各号に掲げる建築物及びこれに附属する建築物以外の建築物は、建築してはならない。 (1) 共同住宅 (2) 集会所その他これに類するもの	次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。 (1) 専用住宅(建築基準法別表第2(い)項第1号に掲げる「住宅」をいう。) (2) 物品販売業を営む店舗で、その用途に供する部分の床面積の合計が1,000平方メートルを超えるもの (3) ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類するもの (4) マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売	

					場、その他これらに類するもの (5) カラオボックスその他これらに類するもの (6) 自動車教習所 (7) 畜舎 (8) 建築基準法別表第2(ぬ)項に掲げる建築物
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			10分の30	
建築物の敷地面積の最低限度	1,000平方メートル	500平方メートル	1,000平方メートル	/	
建築物の壁面の位置の制限	建築物の外壁面又はこれに代わる柱(以下「外壁等」という。)の面までの最低限度は都市計画道路「勝納築港線」及び「築港海岸通」並びに臨港道路「小樽港縦貫線」の道路境界線から2.0メートルとする。ただし、人工地盤上の公共歩廊等道路横断施設に接続する建築物等と認めるものは、この限りではない。	建築物の外壁面又はこれに代わる柱(以下「外壁等」という。)の面までの最低限度は臨港道路「小樽港縦貫線」の道路境界線から2.0メートルとする。	建築物の外壁面又はこれに代わる柱(以下「外壁等」という。)の面までの最低限度は都市計画道路「勝納築港線」及び「築港海岸通」の道路境界線から2.0メートルとする。		
備考	用語の定義及び算定方法については、建築基準法及び同法施行令の規定による。				

理由：社会経済情勢の変化や、人口減少・少子高齢化社会に対応するため、商業レクリエーション地区において、医療・福祉などの教育・居住機能を誘導し、隣接地区と連携した交流・生活サービス機能などが充実した複合的な土地利用を加えることで、にぎわいと活力のある市街地の形成を図るため、地区計画の変更を行うものである。

					場、その他これらに類するもの (5) カラオボックスその他これらに類するもの (6) 自動車教習所 (7) 畜舎 (8) 建築基準法別表第2(ぬ)項に掲げる建築物
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			10分の30	
建築物の敷地面積の最低限度	1,000平方メートル	500平方メートル	1,000平方メートル	/	
建築物の壁面の位置の制限	建築物の外壁面又はこれに代わる柱(以下「外壁等」という。)の面までの最低限度は都市計画道路「勝納築港線」及び「築港海岸通」並びに臨港道路「小樽港縦貫線」の道路境界線から2.0メートルとする。ただし、人工地盤上の公共歩廊等道路横断施設に接続する建築物等と認めるものは、この限りではない。	建築物の外壁面又はこれに代わる柱(以下「外壁等」という。)の面までの最低限度は臨港道路「小樽港縦貫線」の道路境界線から2.0メートルとする。	建築物の外壁面又はこれに代わる柱(以下「外壁等」という。)の面までの最低限度は都市計画道路「勝納築港線」及び「築港海岸通」の道路境界線から2.0メートルとする。		
備考	用語の定義及び算定方法については、建築基準法及び同法施行令の規定による。				

理由：建築基準法などの改正に伴う所要の規定整理を行うため、地区計画を変更するものである。