

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		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。 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。
区域の整備、開発及び保全に関する方針	公共施設等の整備方針	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。 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。 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。 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。
	建築物等の整備方針	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。 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。 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。 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

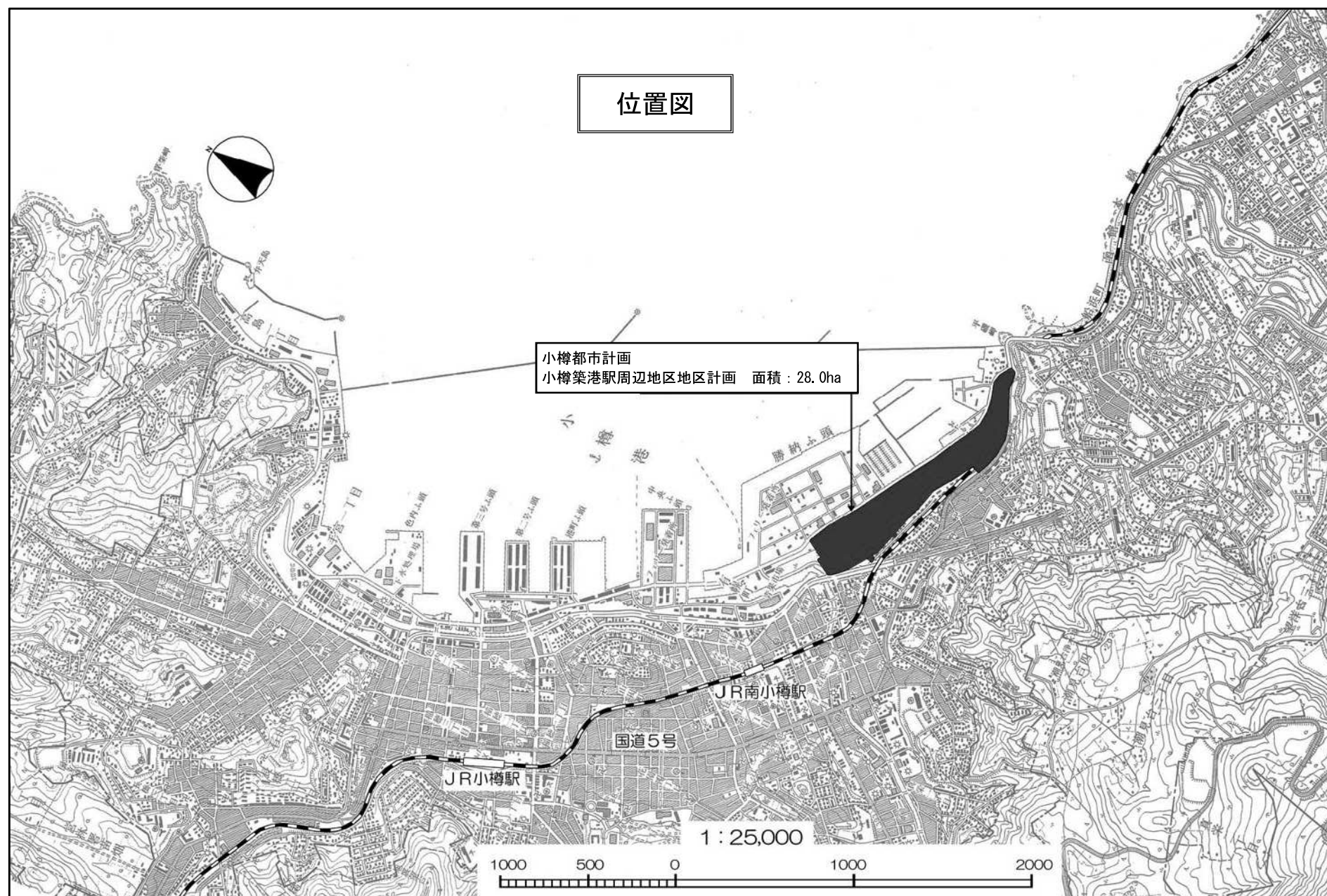
		は、地区全体の調和を図る。 4 適切な規模の駐車場の確保を図る。
再 開 発 等 促 進 区	区 域	計画図表示のとおり (地区計画の区域全域に再開発促進区を定めるものとする)
	面 積	約 28.0ha
	土地利用に関する基本方針	親水性と小樽らしさを生かし、魅力ある都市空間を形成するため、土地利用に関する基本方針を次のように定める。 1 「商業レクリエーション地区」は、広域からの集客に対応した商業、娯楽及び宿泊機能を中心としながら、併せて小樽の港湾商工都市としての歴史・文化・情報の発信の場として整備を図り、高齢社会に対応した医療・福祉などの教育・居住機能を誘導し、隣接地区と連携した交流・生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。 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。 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。 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。 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。
	主要な公共施設の配置及び規模	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）

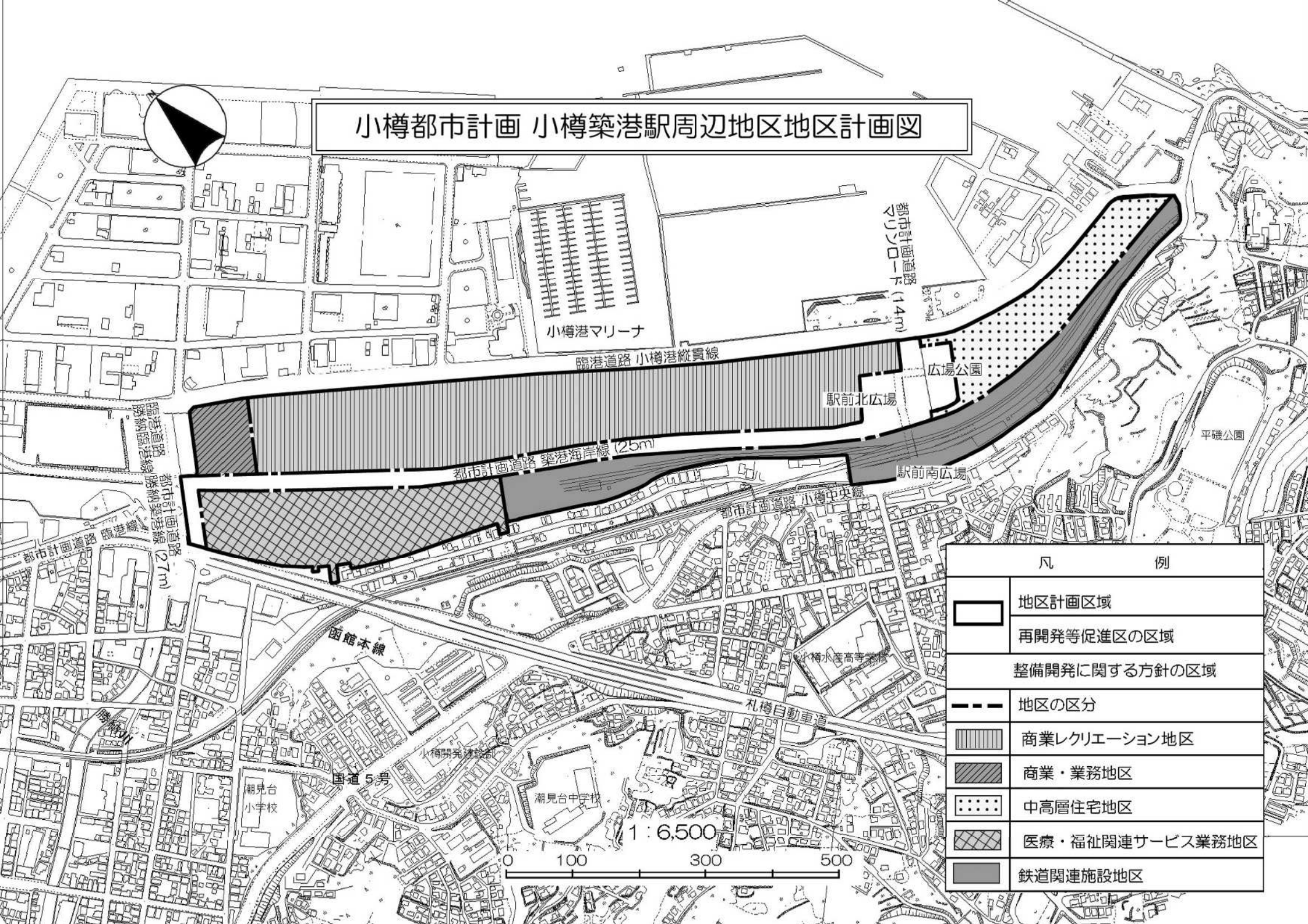
2 地区整備計画

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	1 8 . 2 h a					
	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 . 0 m 延長 約 1 0 0 . 0 m 歩行者専用通路 2 号 幅員 約 4 . 0 m 延長 約 6 0 . 0 m				
		中高層住宅地区	広場 面積 約 5 0 0 . 0 m ²				
	建築物等に関する事項	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	1 0 . 5 h a	0 . 9 h a	2 . 4 h a	4 . 4 h a
		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 ^ア 場、スケート場、水泳場その他これらに類するもの (4) マ ^イ ン ^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	1 0 分の 4 0				1 0 分の 3 0
		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。

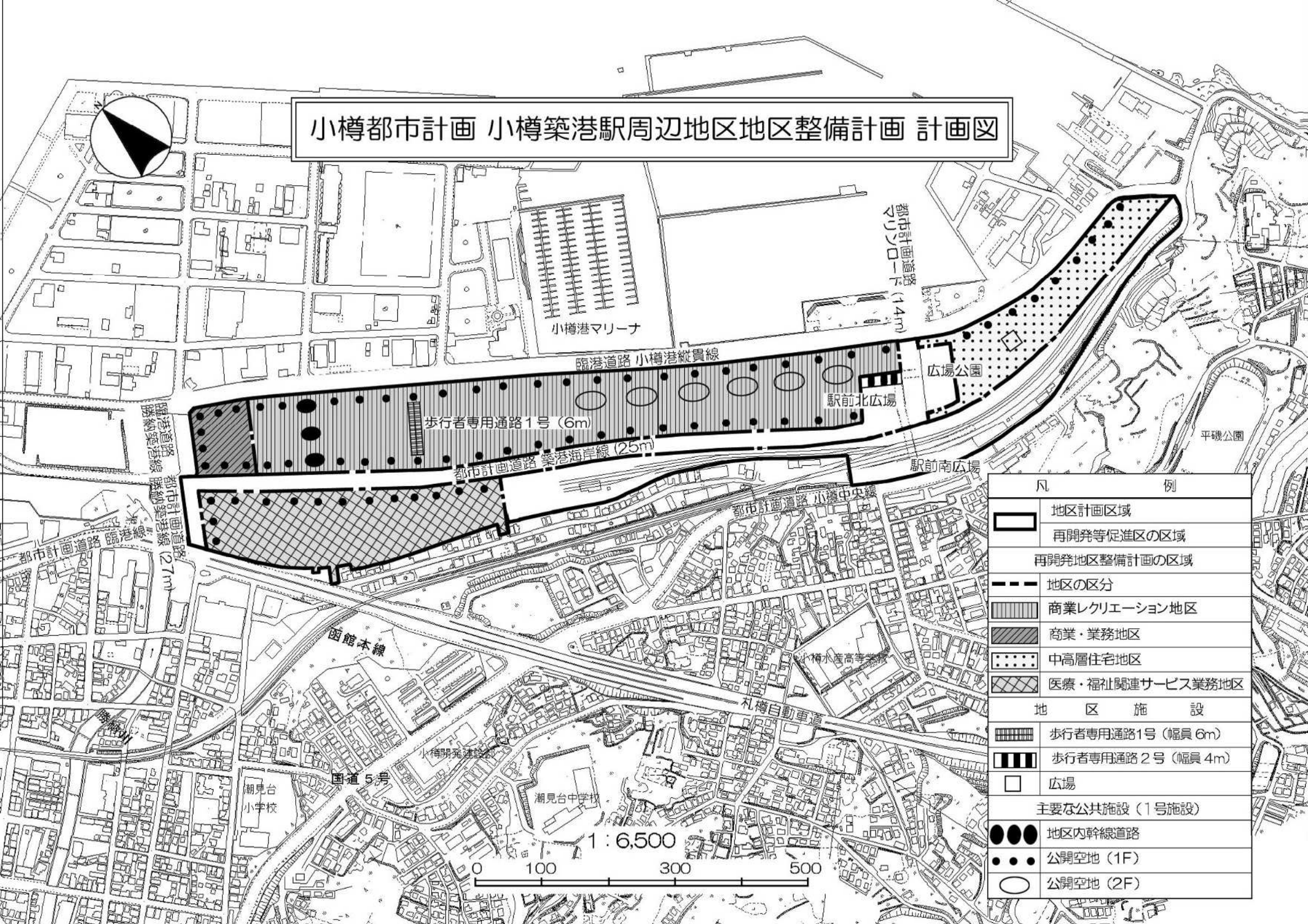
小樽都市計画 小樽築港駅周辺地区地区計画 位置図





	凡 例
	地区計画区域
	再開発等促進区の区域
	整備開発に関する方針の区域
	地区の区分
	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
	鉄道関連施設地区

小樽都市計画 小樽築港駅周辺地区地区整備計画 計画図



凡	例
	地区計画区域
	再開発等促進区の区域
	再開発地区整備計画の区域
	地区の区分
	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
地区施設	
	歩行者専用通路1号（幅員 6m）
	歩行者専用通路2号（幅員 4m）
	広場
主要な公共施設（1号施設）	
	地区内幹線道路
	公開空地（1F）
	公開空地（2F）