

小樽都市計画地区計画の変更（小樽市決定）

都市計画星野ニュータウン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	星野ニュータウン地区地区計画	
位 置	小樽市星野町の一部	
区 域	計画図表示のとおり	
面 積	14.2ha	
地区計画の目標	<p>当地区は、本市の東部に位置し、都市計画道路小樽中央線及びJRほしみ駅に近接し、交通の利便性が良く、地区周辺には既に良好な住宅市街地が形成されており、現在、民間の宅地開発事業が計画されている。</p> <p>本計画では、当該宅地開発事業の事業効果の維持及び増進を図り、事業後に予想される建築物等の用途の混在や敷地の細分化等による居住環境の悪化を未然に防止し、自然を生かした緑豊かで潤いのある良好な住宅市街地の形成を図ることを目標とする。</p>	
区域の整備、開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	<p>当該宅地開発事業の土地利用計画を基本としつつ、当地区を次の4地区に細分化し、それぞれの地区の特性に応じた土地利用を図る。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 低層専用住宅地区 閑静で潤いのある居住環境が形成されるよう、戸建ての専用住宅を主体とした地区とする。 2 低層一般住宅地区 低層専用住宅地区との連続性を考慮し、また、高齢者が健康で快適な生活ができる地区とする。 3 一般住宅・利便地区 一般住宅のほか、地区住民の利便性に配慮した店舗などの立地を図る地区とする。 4 研究施設地区 周辺の住環境に配慮した研究施設などが立地する地区とする。

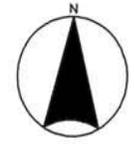
区域の整備、開発及び保全に関する方針	地区施設の整備の方針	地区内の区画道路及び公園については、当該宅地開発事業により整備されるので、これらの地区施設の機能の維持及び保全を図る。
	建築物等の整備の方針	<p>地区計画の目標及び土地利用の方針に基づき、建築物等に関する制限を次のように定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 それぞれの地区の土地利用にふさわしい「建築物の用途の制限」を定める。 2 低層専用住宅地区及び低層一般住宅地区にあつては、低層住宅地としての環境の保全を図るため、「建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度」を定める。 3 低層専用住宅地区及び低層一般住宅地区にあつては、建築物の周囲に日照や通風に必要な空地を確保するため、「建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度」を定める。 4 北国としての良好な居住環境の形成に必要な敷地を確保するため、「建築物の敷地面積の最低限度」を定める。 5 建築物の周囲に生け垣、樹木等の植栽による緑化を進め、緑豊かでゆとりのある街並みの形成が図られるよう、「建築物の壁面の位置の制限」を定める。 6 冬の生活に必要な日照の確保と整然とした家並みの形成を図るため、「建築物の高さの最高限度」を定める。 7 宅地の緑化推進の効果を高め、緑を通じて塀越しに会話のできる開かれた明るいまちとするため、「垣又はさくの構造の制限」を定める。

2 地区整備計画

地区の名称		星野ニュータウン地区				
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		14.2ha				
地区整備計画に関する事項	地区の細区分 (計画図表示 のとおり)	名称	低層専用住宅地区	低層一般住宅地区	一般住宅・利便地区	研究施設地区
		面積	11.0ha	1.5ha	0.5ha	1.2ha
	建築物の用途の制限		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) 専用住宅(建築基準法別表第2(イ)項第1号に掲げる「住宅」をいう。ただし、3戸以上の長屋を除く。) (2) 兼用住宅(建築基準法施行令第130条の3に規定する「住宅」をいう。ただし、3戸以上の長屋を除く。)のうち、学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する用途を兼ねるもの (3) 2戸の長屋で、第1号の専用住宅及び前号の兼用住宅からなるもの (4) 共同住宅(3戸以上のものを除く。)	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) 低層専用住宅地区に掲げるすべての建築物 (2) 福祉施設及びこれに付随する診療所又は病院	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) 低層専用住宅地区に掲げるすべての建築物 (2) 共同住宅 (3) 幼稚園 (4) 保育所 (5) 診療所 (6) 病院 (7) 店舗又は飲食店(風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第1項各号又は第6項各号のいずれかに該当する営業に係るものを除く。)で、その用途に供する部分の床面積の合計が500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。)	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) 共同住居又は寄宿舎(建築基準法別表第2(イ)項第3号に掲げる「共同住宅又は寄宿舎」をいう。) (2) 事務所 (3) 研究所又は研修所
	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8	10分の8		
	建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度		10分の5	10分の5		
	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	300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		道路境界線(隅切部分を除く。)又は隣地境界線から建築物の外壁又はこれに代わる柱(以下「外壁等」という。)の面までの距離の最低限度は、1メートルとする。ただし、当該限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分が、次の各号のいずれかに該当する場合には、この限りでない。 (1) 車庫、物置その他これらに類する用途に供し、軒の高さが2.3メートル以下であること。 (2) 外壁等の中心線の長さの合計が、4メートル以下であること。	道路境界線(隅切部分を除く。)又は隣地境界線から建築物の外壁又はこれに代わる柱(以下「外壁等」という。)の面までの距離の最低限度は、1メートルとする。ただし、当該限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分が、次の各号のいずれかに該当する場合には、この限りでない。 (1) 車庫、物置その他これらに類する用途に供し、軒の高さが2.3メートル以下であること。 (2) 外壁等の中心線の長さの合計が、4メートル以下であること。	道路境界線(隅切部分を除く。)又は隣地境界線から建築物の外壁又はこれに代わる柱(以下「外壁等」という。)の面までの距離の最低限度は、2メートルとする。ただし、当該限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分が、次の各号のいずれかに該当する場合には、この限りでない。 (1) 車庫、物置その他これらに類する用途に供し、軒の高さが2.3メートル以下であること。 (2) 外壁等の中心線の長さの合計が、4メートル以下であること。	道路境界線(隅切部分を除く。)又は隣地境界線から建築物の外壁又はこれに代わる柱(以下「外壁等」という。)の面までの距離の最低限度は、3メートルとする。ただし、当該限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分が、次の各号のいずれかに該当する場合には、この限りでない。 (1) 車庫、物置その他これらに類する用途に供し、軒の高さが2.3メートル以下であること。 (2) 外壁等の中心線の長さの合計が、4メートル以下であること。
	建築物の高さの最高限度		10メートル	10メートル	15メートル	20メートル
	垣又はさくの構造の制限		塀の高さは、1.2メートル以下とする。ただし、生け垣は、この限りでない。	塀の高さは、1.2メートル以下とする。ただし、生け垣は、この限りでない。	塀の高さは、1.2メートル以下とする。ただし、生け垣は、この限りでない。	塀の高さは、1.2メートル以下とする。ただし、生け垣は、この限りでない。
	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： 「風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律」の改正などを踏まえ、地区計画を変更する。

石狩



小樽都市計画 星野ニュータウン地区地区計画 位置図

JR銭函駅

国道5号

国道337号

星野ニュータウン地区

1 : 25,000



小樽都市計画 星野ニュータウン地区地区計画 計画図

一般住宅・利便地区

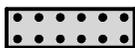
低層一般住宅地区

研究施設地区

低層専用住宅地区



凡 例

	地区計画区域
地区整備計画の区域	
	低層専用住宅地区
	低層一般住宅地区
	一般住宅・利便地区
	研究施設地区

