

小樽都市計画地区計画の変更（小樽市決定）

都市計画星野町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	星野町地区地区計画	
位 置	小樽市星野町の一部	
区 域	計画図表示のとおり	
面 積	6. 2 h a	
地区計画の目標	<p>当地区は、本市の東部に位置し、J R 銭函駅の東側約2.7kmの位置にあり、一般国道5号に近接し、交通の利便性も高く、隣接する既成市街地と一体となった良好な住宅市街地の形成を目指して現在民間の宅地開発事業が計画されている。</p> <p>そこで本計画では、当該宅地開発事業による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、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、開発及び保全の方針	土地利用の方針	<p>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。</p> <p>2 一般住宅地区 地区住民の利便性に配慮し、小規模な店舗、事務所等を兼ねる住宅などが立地でき、隣接する低層専用住宅と調和のとれた居住環境の形成が図られる地区とする。</p> <p>3 利便施設地区 周辺住宅地の利便性の確保が図られるよう、日用品の販売を主たる目的とする専用店舗や事務所等が立地する地区とする。</p>
	地区施設の整備の方針	<p>地区内の区画道路については、当該宅地開発事業により整備されるので、この地区施設の機能の維持及び保全を図る。</p>

<p style="writing-mode: vertical-rl; text-orientation: upright;">区域の整備、開発及び保全に関する方針</p>	<p>建築物等の整備の方針</p>	<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 住宅市街地としての環境保全と商業その他の業務機能の増進が図られるよう、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 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 低層専用住宅地区にあっては、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		星野町地区			
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		6.0 ha			
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	一般住宅地区	利便施設地区
		面積	5.2 ha	0.2 ha	0.6 ha
	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付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号の専用住宅と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付属する建築物は、建築してはならない。 (1) 専用住宅(建築基準法別表第2(イ)項第1号に掲げる「住宅」をいう。) (2) 2戸以上の長屋で、第1号の専用住宅からなるもの (3) 工場(建築基準法別表第2(ニ)項第2号に掲げる「工場」をいう。) (4) ボーリング場、スケート場、水泳場、スキー場、ゴルフ練習場、バッティング練習場その他これらに類するもの (5) 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 (6) カラオケボックスその他これに類するもの (7) ホテル又は旅館 (8) 畜舎	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) 1階部分を共同住宅の用途に供するもの (3) 工場(建築基準法別表第2(ニ)項第2号に掲げる「工場」をいう。) (4) ボーリング場、スケート場、水泳場、スキー場、ゴルフ練習場、バッティング練習場その他これらに類するもの (5) 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 (6) カラオケボックスその他これに類するもの (7) ホテル又は旅館 (8) 畜舎
	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		
	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		180平方メートル	200平方メートル	1,500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、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。
	建築物の高さの最高限度		10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。		
	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例による。		

理由：「建築基準法」の改正などを踏まえ、地区計画を変更する。

小樽都市計画 星野町地区地区計画 位置図



JR銭函駅

国道5号

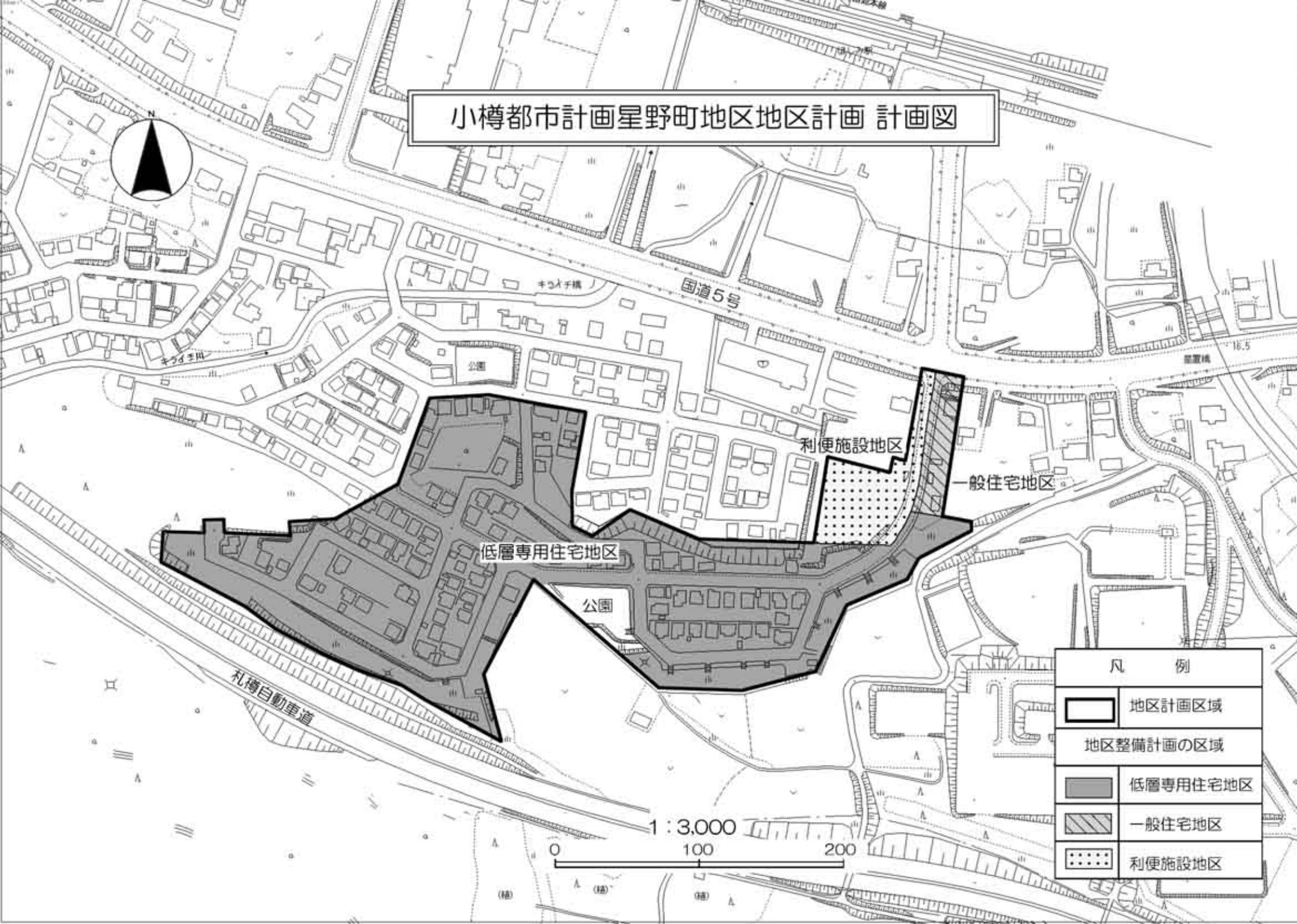
星野町地区

国道337号

1 : 25,000



小樽都市計画星野町地区地区計画 計画図



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
	一般住宅地区
	便利施設地区