

小樽都市計画地区計画の変更（小樽市決定）

都市計画幸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	幸地区地区計画
位 置	小樽市幸2丁目の一部及びオタモイ1丁目の一部
区 域	計画図表示のとおり
面 積	13.1 ha
地区計画の目標	<p>当地区は、本市の都心部から北西約3.0キロメートルに位置し、都市計画道路長橋大通及び都市計画道路幸線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市街地の形成を目指して民間の宅地開発事業が行なわれた。</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、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、開発及び保全に関する方針	<p>当該宅地開発事業の土地利用計画を基本としつつ、当該宅地を次の5地区に細区分し、それぞれの地区にふさわしい合理的な土地利用を図る。</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A地区 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。 3 低層一般住宅B地区 多様な世代の居住に配慮した住環境の形成が図られるよう、低層住宅のほか、福祉施設等が立地できる地区とする。 4 低層一般住宅C地区 低層住宅のほか、地区内住民の利便性の確保が図られるよう、周辺の住環境に配慮した生活利便施設等が立地できる地区とする。 5 低層集合住宅地区 計画的低層集合住宅が立地でき、周辺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。

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	当該宅地開発事業により整備された地区施設（地区内区画道路）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 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「建築物等の用途の制限」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 低層住宅地にあっては、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、「建築物等の高さの最高限度」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

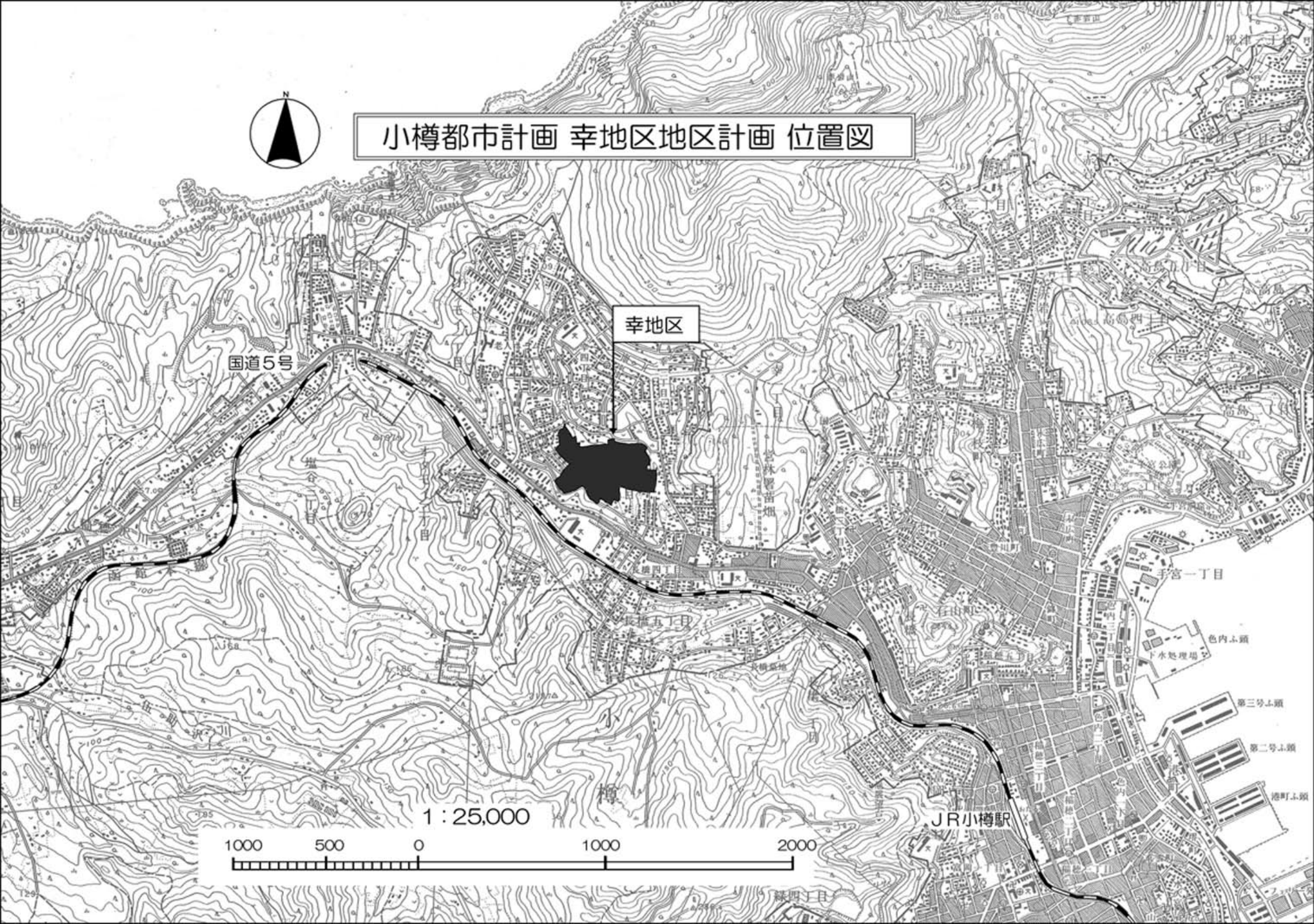
建築物等に 関係する 事項	名称		幸地区				
	区域		計画図表示のとおり				
	面積		13.1ha				
	地区の 区分	地区の 名称	低層専用住宅地区	低層一般住宅A地区	低層一般住宅B地区	低層一般住宅C地区	低層集合住宅地区
		地区の 面積	2.6ha	9.0ha	0.1ha	0.3ha	1.1ha
建築物等の用途の制限		<p>次の各号に掲げる建築物及びこれに附属する建築物以外の建築物は、建築してはならない。</p> <p>(1) 専用住宅(建築基準法別表第2(イ)項第1号に掲げる「住宅」をいう。ただし、3戸以上の長屋を除く。)</p> <p>(2) 兼用住宅(建築基準法施行令第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</p> <p>(3) 共同住宅(3戸以上のものを除く。)</p> <p>(4) 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する公益上必要な建築物</p>	<p>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。</p> <p>(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。)</p> <p>(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。)</p> <p>(3) 共同住宅(3戸以上のものを除く。)</p> <p>(4) 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する公益上必要な建築物</p>	<p>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。</p> <p>(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。)</p> <p>(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。)</p> <p>(3) 共同住宅又は寄宿舎(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。)</p> <p>(4) 老人ホーム、保育所、福祉ホームその他これらに類するもの</p> <p>(5) 診療所</p> <p>(6) 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する公益上必要な建築物</p>	<p>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。</p> <p>(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。)</p> <p>(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。)</p> <p>(3) 共同住宅又は寄宿舎(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。)</p> <p>(4) 老人ホーム、保育所、福祉ホームその他これらに類するもの</p> <p>(5) 診療所</p> <p>(6) 病院</p> <p>(7) 店舗又は飲食店その他これらに類する用途に供するもののうち建築基準法施行令第130条の5の3で定めるもの(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。)</p> <p>(8) 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する公益上必要な建築物</p>	<p>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。</p> <p>(1) 共同住宅又は寄宿舎(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。)</p> <p>(2) 診療所</p> <p>(3) 保育所</p> <p>(4) 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する公益上必要な建築物</p>	

地区整備に 関する 事項	名称	幸 地 区					
	区域	計画図表示のとおり					
	面積	13.1ha					
	地区の 区分	地区の 名 称	低層専用住宅地区	低層一般住宅A地区	低層一般住宅B地区	低層一般住宅C地区	低層集合住宅地区
		地区の 面 積	2.6ha	9.0ha	0.1ha	0.3ha	1.1ha
	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6	10分の8	10分の8	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4	10分の5	10分の5	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	200平方メートル	200平方メートル	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(建築物等の用途の制限の項第1号から第3号に掲げる住宅で2戸以下のもの並びに同項第6号に掲げる建築物は、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(建築物等の用途の制限の項第1号から第3号に掲げる住宅で2戸以下のもの並びに同項第8号に掲げる建築物は、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。 (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。	
	建築物等の高さの最高限度	10メートル	10メートル	10メートル	10メートル	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、この限りではない。	塀の高さは、1.2メートル以下とする。ただし、生け垣は、この限りではない。	塀の高さは、1.2メートル以下とする。ただし、生け垣は、この限りではない。	/	塀の高さは、1.2メートル以下とする。ただし、生け垣は、この限りではない。		
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 : 建築基準法などの改正に伴い字句修正を行うため、地区計画を変更するものである。



小樽都市計画 幸地区地区計画 位置図



幸地区

国道5号

JR小樽駅

1 : 25,000



小樽都市計画 幸地区地区計画 計画図



低層一般住宅 B 地区

低層一般住宅 C 地区

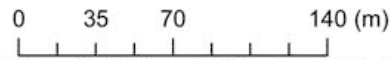
低層一般住宅 A 地区

低層専用住宅地区

低層集合住宅地区

低層集合住宅地区

1 : 2,500



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 A 地区
	低層一般住宅 B 地区
	低層一般住宅 C 地区
	低層集合住宅地区