

都市計画変更に係る理由書

1 案件名

小樽都市計画 新光町地区地区計画の変更

2 決定経過

新光町地区地区計画は、平成8年に当地区の市街化調整区域から市街化区域への編入と同時に地区計画の都市計画決定を行ない、平成21年に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た変更を経て、現在に至っています。

3 都市計画変更の目的

新光町地区では、宅地開発事業計画を踏まえ、地区計画区域を3つに細区分し、それぞれの地区にふさわしく合理的な土地利用の誘導を図ってきましたが、この3つの地区のうち、日用品販売店舗等の立地を誘導する『利便施設地区』は、開発完了から20年以上、一度も土地利用がなされていない状況となっています。

一方で、新光町地区は、近年、住宅建築の大幅な増加が見られ、本市の定住人口対策に寄与する地区となっており、さらなる土地利用の促進が期待されるとともに、未利用地となっている利便施設地区の活用策が求められています。

これらのことから、未利用が続く利便施設地区については、周辺の住環境等を保全しながら社会経済情勢の変化やニーズに対応した適切な土地利用の誘導を図るため、現在、建築可能な用途に加え、「低層専用住宅地区」において建築可能な専用住宅や共同住宅も建築可能となるよう建築制限を見直すことにより有効活用を促進し、地域の活性化につながるよう地区計画の一部を変更するものであります。

また、これに併せて、面積や字句等について、地積図の更新や関係法令の改正に伴う所要の修正を行うものであります。

4 都市計画変更の内容

地区計画の内容を以下のとおり変更します。

① 1 地区計画の方針 土地利用の方針の変更

【旧】利便施設地区

周辺住宅地区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等が立地できる地区とする。

【新】低層一般住宅・利便地区

低層住宅のほか、地区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。

② 2 地区整備計画 便利施設地区 建築物等に関する事項

地区の細区分名称を「低層一般住宅・便利地区」に変更するとともに、「低層専用住宅地区」で建築可能な建物用途を追加し、これに伴い建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度などに関して変更を行いました。

詳細については別紙「新旧対照表」のとおり変更しました。

③ 2 地区整備計画 集合住宅地区 建築物の用途の制限

建築基準法の改正により幼保連携型認定こども園が保育所と同様に全ての用途地域で建築可能となったことから字句の修正を行いました。

④ 各区域面積の変更（測量精度の向上による修正）

地区計画区域、低層専用住宅地区、集合住宅地区

新光町地区地区計画の変更 新旧対照表

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）	
都市計画新光町地区地区計画を次のように変更する。		都市計画新光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		1 地区計画の方針	
名称	新光町地区地区計画	名称	新光町地区地区計画
位置	小樽市新光町及び新光3丁目の各一部	位置	小樽市新光町及び新光3丁目の各一部
区域	計画図表示のとおり	区域	計画図表示のとおり
面積	18.4 ha	面積	18.7 ha
地区計画の目標	<p>当地区は、本市の都心部から北西約6.5キロメートルに位置し、都市計画道路小樽中央線に近接し交通の利便性も良く、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>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>	地区計画の目標	<p>当地区は、本市の都心部から北西約6.5キロメートルに位置し、都市計画道路小樽中央線に近接し交通の利便性も良く、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>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3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"> 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。 集合住宅地区 計画的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。 低層一般住宅・利便地区 <u>低層住宅のほか、地区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。</u> 	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3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"> 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。 集合住宅地区 計画的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。 利便施設地区 <u>周辺住宅地区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等が立地できる地区とする。</u>
地区施設の整備の方針	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。	地区施設の整備の方針	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。
区域の整備、開発及び保全に関する方針	<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"> 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。 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。 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。 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。 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。 低層住宅地にあつては、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。 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。 	区域の整備、開発及び保全に関する方針	<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"> 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。 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。 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。 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。 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。 低層住宅地にあつては、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。 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。
建築物等の整備の方針		建築物等の整備の方針	

新				
2 地区整備計画				
地区の名称		新光町地区		
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		16.1ha		
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	集合住宅地区	低層一般住宅・利便地区
	面積	15.2ha	0.8ha	0.1ha
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) 共同住宅（3戸以上のものを除く。） (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	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) 診療所 (3) 保育所又は幼保連携型認定こども園 (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	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第3号、 第5号又は第6号 に規定する用途を兼ねる「住宅」をいう。ただし、 3戸以上の長屋を除く。 ） (3) 共同住宅（3戸以上のものを除く。） (4) 物品販売業を営む店舗もしくは飲食店（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。）またはこれらの用途を兼ねる住宅 (5) 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
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	500平方メートル	200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、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。	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。
建築物の高さの最高限度		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。		

地区整備計画
建築物等に関する事項

理由： **未利用地の有効活用を促進し、地域の活性化を図るため、地区計画を変更する。**

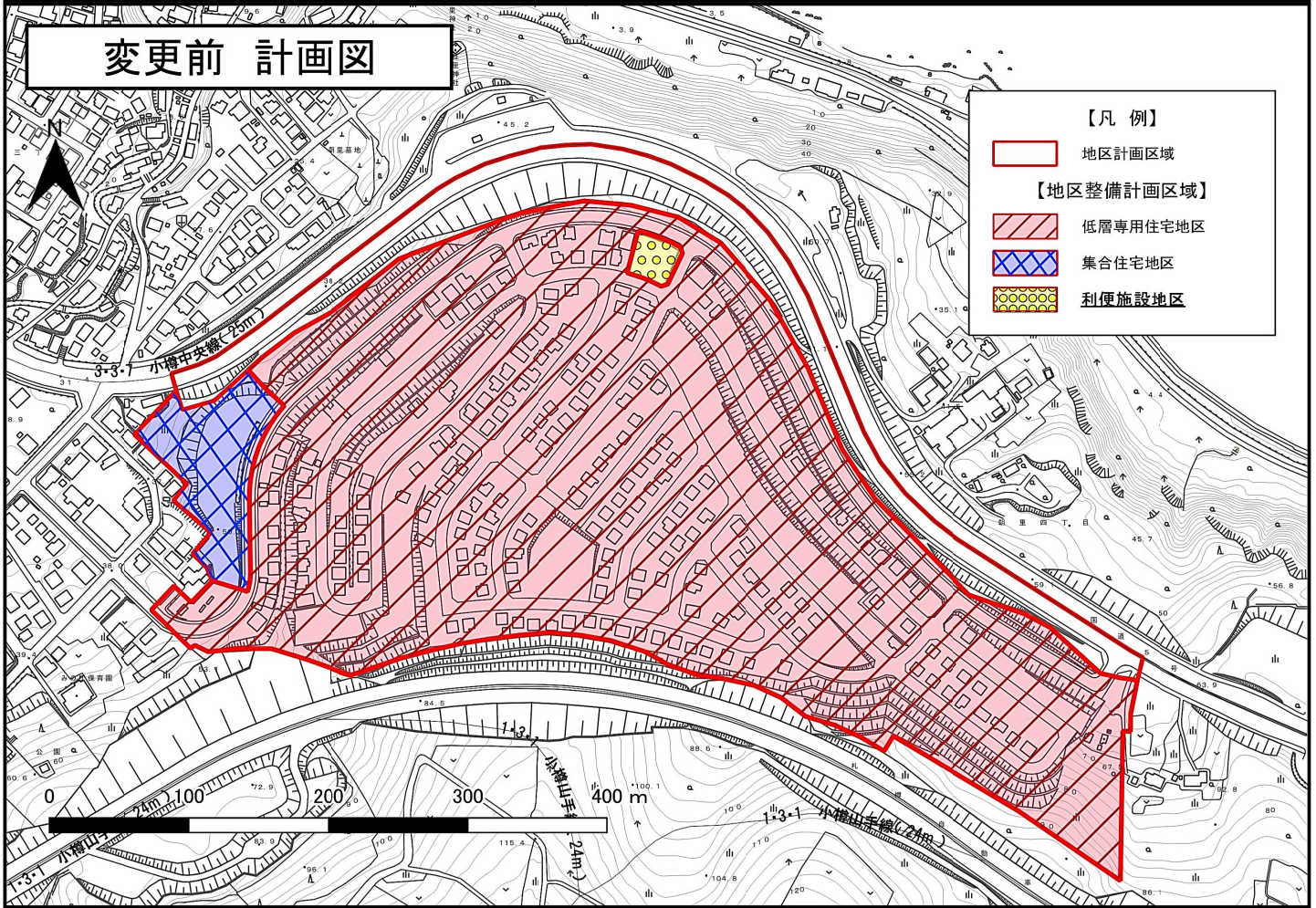
旧				
2 地区整備計画				
地区の名称		新光町地区		
地区整備計画を定める区域		計画図表示のとおり		
地区整備計画の区域の面積		16.1ha		
地区の細区分 (計画図表示 のとおり)	名称	低層専用住宅地区	集合住宅地区	利便施設地区
	面積	15.4ha	0.6ha	0.1ha
建築物の用途の制限		次の各号に掲げる建築物及びこれに附属する建築物以外の建築物は、建築してはならない。 (1) 専用住宅（建築基準法別表第2（イ）項第1号に掲げる「住宅」をいう。ただし、3戸以上の長屋を除く。） (2) 兼用住宅（建築基準法施行令第130条の3に規定する「住宅」をいう。ただし、3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) 共同住宅（3戸以上の長屋を除く。） (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	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) 診療所 (3) 託児所 (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	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) 物品販売業を営む店舗又は飲食店（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。） (2) 兼用住宅（建築基準法施行令第130条の3第 2号又は第3号 に規定する「住宅」をいう。ただし、 2戸以上の長屋を除く。 ）
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		
建築物の敷地面積の最低限度		200平方メートル	500平方メートル	300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、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。	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。
建築物の高さの最高限度		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。		

地区整備計画
建築物等に関する事項

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。**

小樽都市計画 新光町地区地区計画 新旧対照図

変更前 計画図



変更後 計画図

