

函館圏都市計画地区計画の変更（函館市決定）

都市計画日吉3丁目地区地区計画を次のように変更する。

平成17年 3月29日
函館市告示 第66号
(変更)

1 地区計画の方針

名 称	日吉3丁目地区地区計画	
位 置	函館市日吉町3丁目の一部	
区 域	計画図表示のとおり	
面 積	約10.2ヘクタール	
地区計画の目標	<p>本地区は、JR線函館駅の北東約5.5キロメートル、主要幹線外環状線（幅員25m）および都市計画道路日吉が丘通（幅員15m）の交差点北側に位置し、周辺を良好な低層住宅地に囲まれ、また、公営住宅日吉3丁目団地を有する地区である。</p> <p>本地区の南側には、地域住民のための生活利便施設が多く立地する通称花園商店街が外環状線沿いに形成されており、利便性に恵まれた本地区においては、来るべき高齢化社会に対応するために、良質な住居の提供を目的とした計画的な公営住宅の建替えが行われている。</p> <p>そこで、本計画では、交通および生活の利便性の高い住宅地という有利性を活かすとともに、周辺の低層住宅地の住環境に配慮し、ゆとりと潤いにあふれた快適な住宅地の形成を図ることを目標とする。</p>	
区域の整備・開発および保全に関する方針	土地利用の方針	<p>本地区内にある公営住宅団地とその周辺に位置する住宅地との均衡ある土地利用を図るため、当該地区を次の2地区に細区分し、それぞれの地区にふさわしい適正な土地利用を図る。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 一般住宅地区 低層住宅地としての良好な住環境の維持、保全を図る地区とする。 2 中層団地地区 豊かな緑と十分なオープンスペースを配した快適な中層公営住宅団地の形成を図る地区とする。
	地区施設の整備の方針	<p>公営住宅団地においては、団地内通路および公園、緑地等付近住民に開放された公共空地を適正に配置する一方、団地周辺の道路については交通の円滑な流れおよび歩行者の安全に配慮し、整備、保全を図る。</p>
	建築物等の整備の方針	<p>地区計画の目標および土地利用の方針に基づき、建築物に関する制限を次のように定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 閑静で落ち着いた住宅地の形成および保全を図るため、それぞれの地区について建築物の用途の制限を定める。 2 一般住宅地区においては、既成低層住宅地としてのゆとりある住環境の維持、保全を図るため、建築物の容積率の最高限度、建築物の建ぺい率の最高限度、壁面の位置の制限および建築物の高さの最高限度を定める。 3 中層団地地区においては、敷地内に公共空地を適切に確保するとともに、敷地上空の開放感を高め、周辺住宅地の良好な住環境の確保に配慮した公営住宅団地の形成を図るため、建築物の容積率の最高限度、建築物の建ぺい率の最高限度、壁面の位置の制限および建築物の高さの最高限度を定める。 4 中層団地地区においては、周辺住民の潤いある生活に寄与する緑に囲まれた豊かな空間を創出するため、敷地内の緑化に努める。

2 地区整備計画

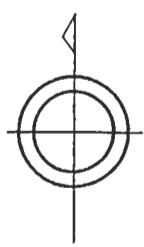
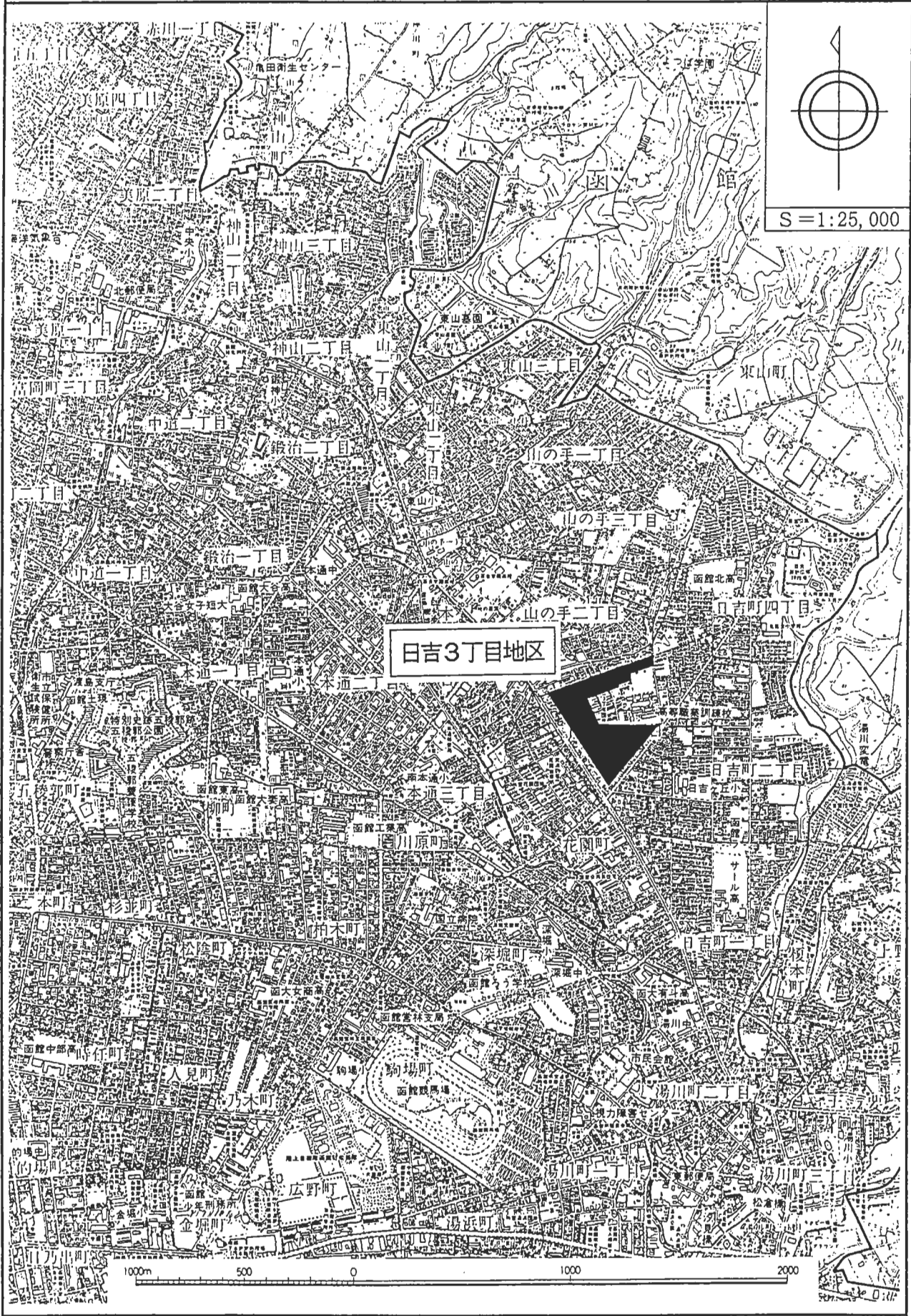
地区の名称		日吉3丁目地区	
地区整備計画を定める区域		計画図表示のとおり	
地区整備計画の区域の面積		約10.2ヘクタール	
建築物等の制限に関する事項	地区の細区分 (計画図表示のとおり)	一般住宅地区	中層団地地区
	面積	約3.8ヘクタール	約6.4ヘクタール
	建築物の用途の制限	建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）別表第2（い）項に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。	次に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。 (1) 共同住宅または長屋 (2) 図書館または集会所 (3) 老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの (4) 巡査派出所、公衆電話所または令第130条の4もしくは令第130条の5の4第2号に掲げるもの (5) 前各号の建築物に附属するもの（令第130条の5の5に掲げるものを除く。）
	建築物の容積率の最高限度	10分の10 延べ面積の算定に当たっては、建築基準法施行令（昭和25年政令第338号。以下「令」という。）第2条第1項第4号および第3項ならびに法第52条第2項および第3項の規定を準用する。	10分の10 延べ面積の算定に当たっては、令第2条第1項第4号および第3項ならびに法第52条第2項および第3項の規定を準用する。
	建築物の建ぺい率の最高限度	10分の5（法第53条第5項第2号または第3号に該当する建築物を除く。）	10分の3（法第53条第5項第2号または第3号に該当する建築物を除く。）
	壁面の位置の制限	建築物の外壁またはこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離は1メートル以上 ただし、当該距離に満たない距離にある建築物または建築物の部分が令第135条の5各号の一に該当する場合においては、この限りでない。	建築物の外壁またはこれに代わる柱の面から、敷地境界線までの距離は1メートル以上、かつ、計画図で指定する壁面の基準線までの距離は3メートル以上 ただし、当該距離に満たない距離にある建築物または建築物の部分が令第135条の5各号の一に該当する場合においては、この限りでない。

<p>建築物の 高さの 最高限度</p>	<p>10メートル（階段室，昇降機塔，装飾塔，物見塔，屋窓その他これらに類する建築物の屋上部分（以下「階段室等」という。）の水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の8分の1以下の場合，その部分の高さは，5メートルを限度として，当該建築物の高さに算入しない。）</p>	<p>建築物の各部分の高さの最高限度は，当該部分から計画図で指定する高さの基準線までの水平距離に0.625を乗じて得た数値に10メートルを加えた数値（当該数値が16メートルを超える場合は，16メートル）（階段室等の水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の8分の1以下の場合，その部分の高さは，5メートルを限度として，当該建築物の高さに算入しない。）</p>
<p>備 考</p>	<p>用語の定義および算定方法については，特記しているものを除き，法および令の例による。</p>	

理 由

居住水準の向上による居住スペースの確保や高齢化社会におけるバリアフリーなどに対応した住まいづくりが求められていることから，良好な住環境を維持，保全しながら，将来にわたって快適な住宅地が形成されるよう，地区計画の変更を行うものである。

函館圏都市計画 日吉3丁目地区地区計画 位置図



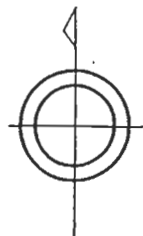
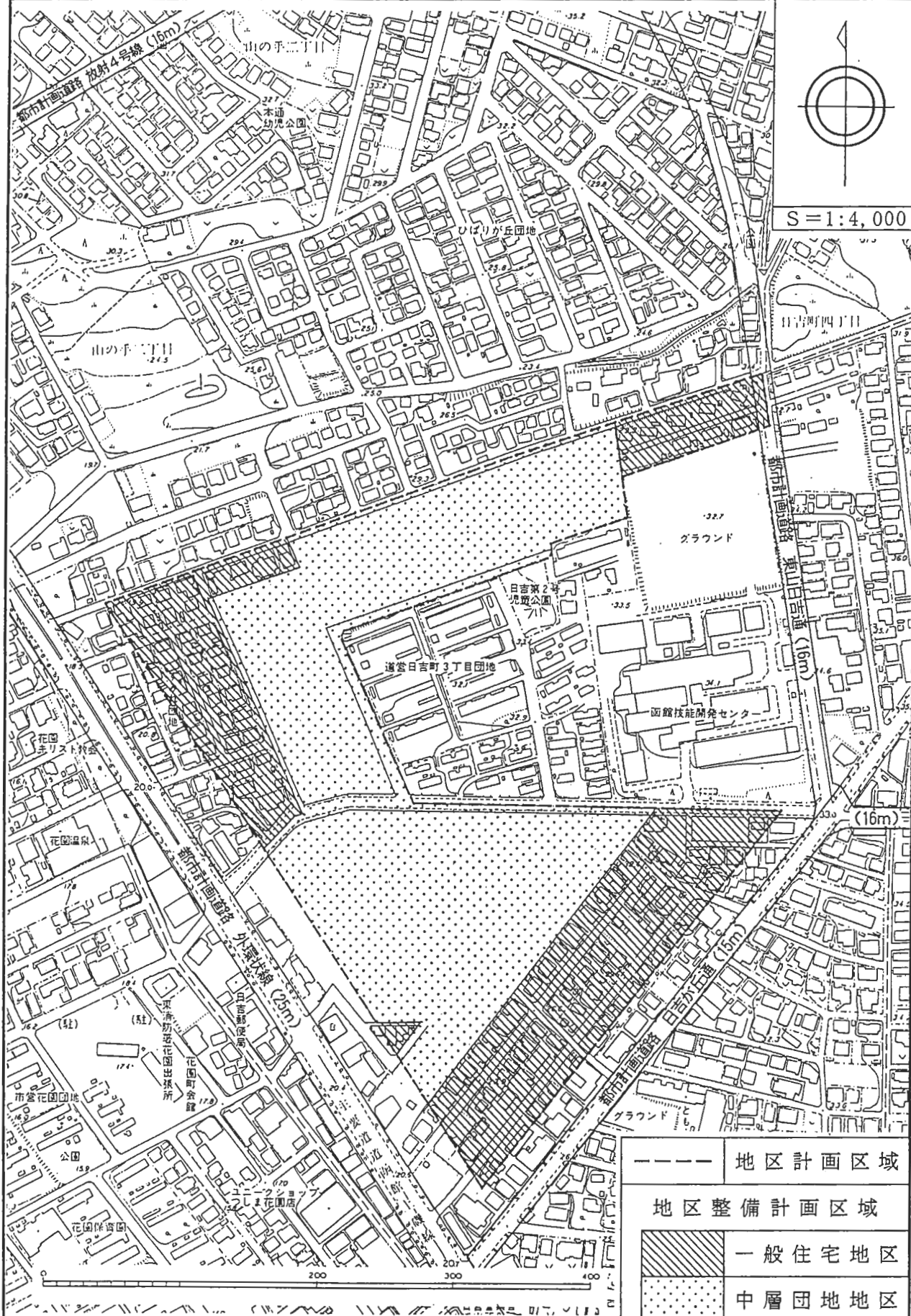
S=1:25,000

日吉3丁目地区

1000m 500 0 1000 2000

函館圏都市計画 日吉3丁目地区地区計画

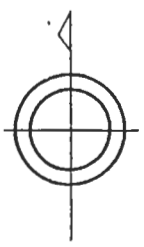
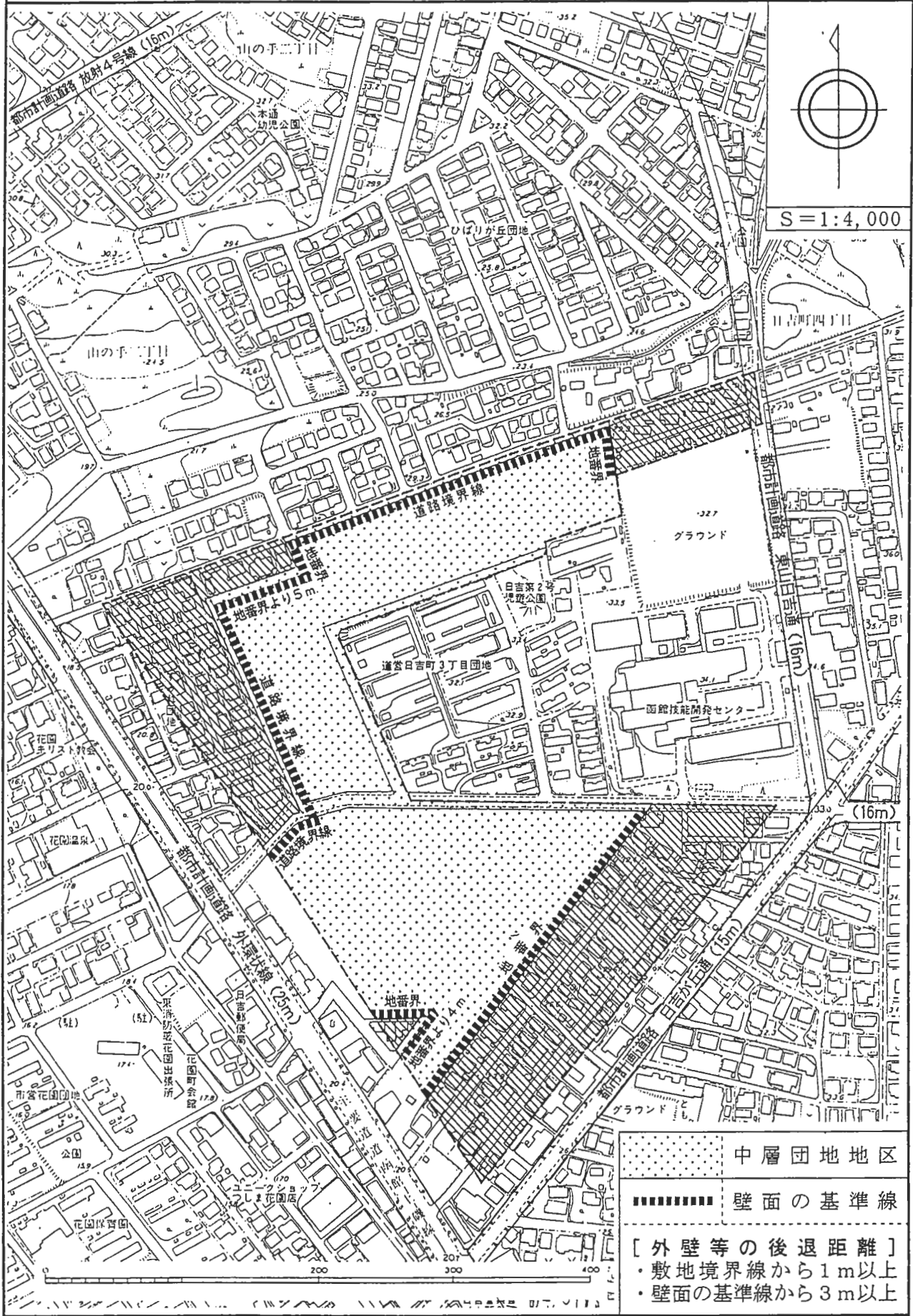
計画図①
(地区の細区分)



S=1:4,000

-----	地区計画区域
-----	地区整備計画区域
	一般住宅地区
	中層団地地区

函館圏都市計画 日吉3丁目地区地区計画 計画図② (壁面の基準線)

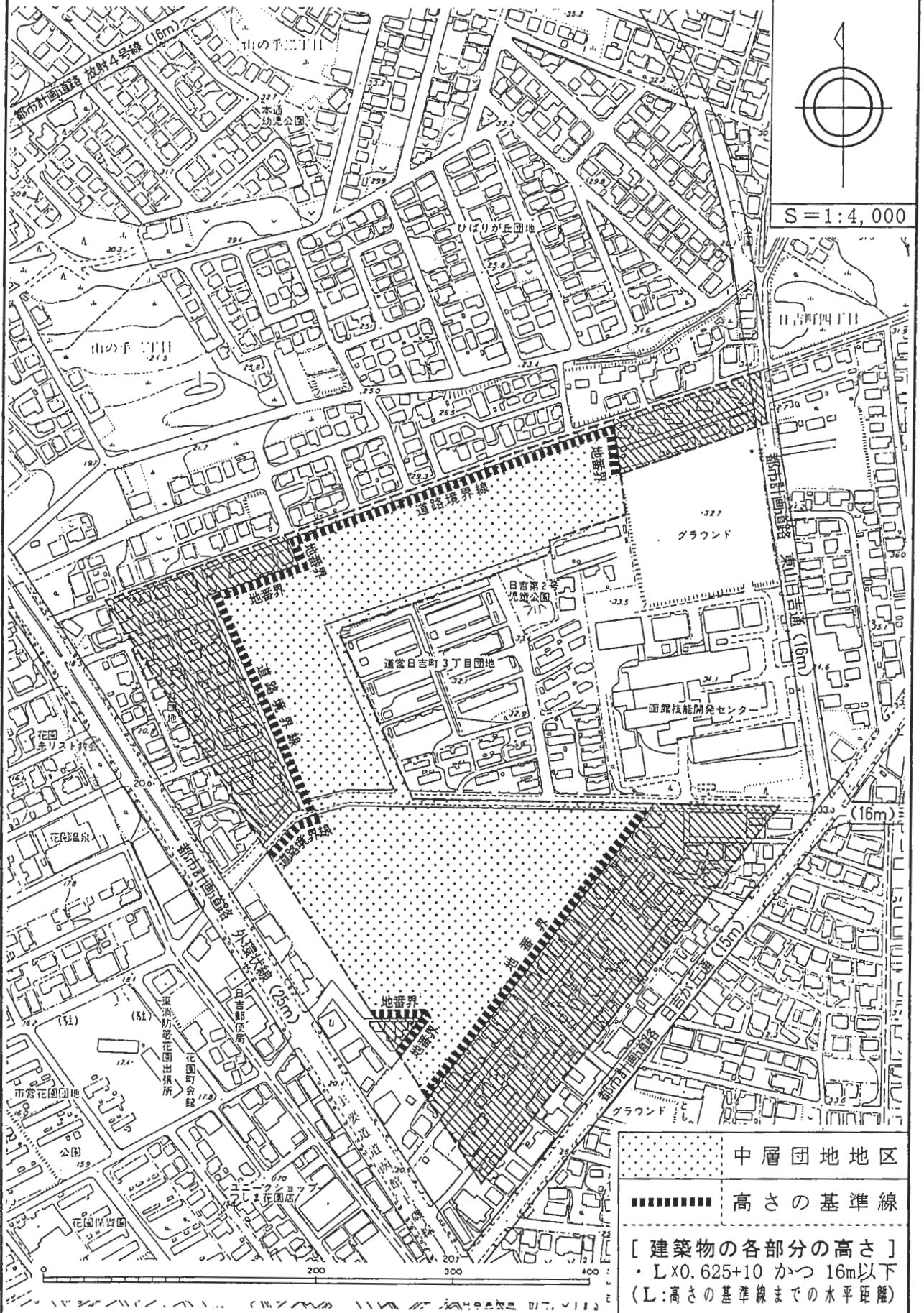


S=1:4,000

中層団地地区
 壁面の基準線
 [外壁等の後退距離]
 ・敷地境界線から1m以上
 ・壁面の基準線から3m以上

函館圏都市計画 日吉3丁目地区地区計画

計画図③
(高さの基準線)



中層団地地区

高さの基準線

[建築物の各部分の高さ]
 ・ $L \times 0.625 + 10$ かつ 16m以下
 (L:高さの基準線までの水平距離)