函館圏都市計画地区計画の変更（函館市決定）

平成 24年 8 月 10日
函館市告示 第257号
（変更）

都市計画函館駅周辺地区地区計画を次のように変更する。

1　地区計画の方針

<table>
<tr><td colspan="2">名　　　称</td><td>函館駅周辺地区地区計画</td></tr>
<tr><td colspan="2">位　　　置</td><td>函館市若松町の一部</td></tr>
<tr><td colspan="2">区　　　域</td><td>計画図表示のとおり</td></tr>
<tr><td colspan="2">面　　　積</td><td>約９．８ヘクタール</td></tr>
<tr><td colspan="2">地区計画の目標</td><td>本地区は，ＪＲ函館駅を中心とする地区であり，函館市の交通・商業および業務の中心として発展してきたが，近年，東部，北部への人口移動などに伴う商業・業務核の分散化により，都市機能の低下をきたしている。
そこで，本計画では土地区画整理事業により道路など都市施設を整備し，高次都市機能の新しい集積拠点として，活力と賑わいのある高度な都市空間の形成を図ることを目標とする。</td></tr>
<tr><td rowspan="2">区域の整備・開発および保全に関する方針</td><td>土地利用の方　　針</td><td>新しい都市機能を備えた施設の配置を含め，適正かつ合理的な土地の高度利用を図るため，当該地を次の５地区に細区分し，それぞれの地区にふさわしい適正な土地利用を図る。
1　交通拠点Ａ地区
北海道の玄関口として，広域的な集客に対応した商業，業務の機能を併せ持った複合的な駅舎の整備を図るとともに，土地の高度利用を推進し，歩行者空間として安全で快適なオープンスペースの創出を図る。
2　交通拠点Ｂ地区
函館観光の顔である函館朝市やウオーターフロントを中心とした観光関連施設利用者に対応した，鉄道，駅前広場，道路交通体系との一体的な交通施設の整備を図る。
3　商業業務Ａ地区
周辺の駅前・大門地区の商業業務機能との連続性に配慮し，駅前広場，国道５号に面する地区としての条件を生かした，魅力ある商業業務地区の形成を図る。
4　商業業務Ｂ地区
ＪＲ函館駅，函館朝市およびシーポートプラザとの連続性，一体性に配慮した観光商業地区として土地の高度利用を推進し，歩行者空間として安全で快適なオープンスペースの創出を図る。
5　商業業務Ｃ地区
ＪＲ函館駅や周辺の商業業務機能との連続性に配慮しながら，新たなにぎわいを創出する，公益的機能を有した複合型商業業務施設を誘導し，デザイン性の高い魅力ある商業業務地区の形成を図る。</td></tr>
<tr><td>地区施設の整備の方針</td><td>1　建築物については，安全で快適な歩行者空間を創出するよう，適切なオープンスペースの確保の誘導を図る。
2　地区計画の目標および土地利用の方針に基づき，それぞれの地区にふさわしい建築物の用途の誘導を図る。</td></tr>
</table>

2　地区整備計画

地区の名称		函館駅周辺地区					
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９．８ヘクタール					
建築物の制限に関する事項	地区の細区分 （計画図表示のとおり）	交通拠点Ａ地区	交通拠点Ｂ地区	商業業務Ａ地区 １地区	商業業務Ａ地区 ２地区	商業業務Ｂ地区	商業業務Ｃ地区
	面　積	約２．８ヘクタール	約２．６ヘクタール	約０．７ヘクタール	約０．９ヘクタール	約１．７ヘクタール	約１．１ヘクタール
	建築物の用途の制限	次に掲げる建築物は，建築してはならない。 ⑴　キャバレー，料理店，ナイトクラブ，ダンスホール，その他これらに類するもの ⑵　個室付浴場業に係る公衆浴場その他これに類する建築基準法施行令（昭和25年政令第338号。以下「令」という。）第130条の9の2に掲げるもの ⑶　倉庫業を営む倉庫 ⑷　畜舎	劇場，映画館，演芸場もしくは観覧場または店舗，飲食店，展示場，遊技場，勝馬投票券発売所，場外車券売場その他これらに類する用途に供する建築物でその用途に供する部分（劇場，映画館，演芸場または観覧場の用途に供する部分にあっては，客席の部分に限る。）の床面積の合計が10,000平方メートルを超えるものは，建築してはならない。	次に掲げる建築物は，建築してはならない。 ⑴　キャバレー，料理店，ナイトクラブ，ダンスホール，その他これらに類するもの ⑵　個室付浴場業に係る公衆浴場その他これに類する令第130条の9の2に掲げるもの ⑶　倉庫業を営む倉庫 ⑷　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40 ただし，建築面積が500平方メートル以上で，敷地内に次に掲げる要件に適合する空地（駐車および駐輪の用に供する部分を除く。）を有する建築物を除く。 ⑴　面積が敷地面積の10分の２以上であること。 ⑵　前面道路との高低差がないこと。 ⑶　歩行者が日常自由に通行し，または利用することができること。 ⑷　すべての道路境界線から建築物または建築物の部分までの水平距離（高さ2.5メートル以上の部分を除く。）が２メートル以上確保されているこ			

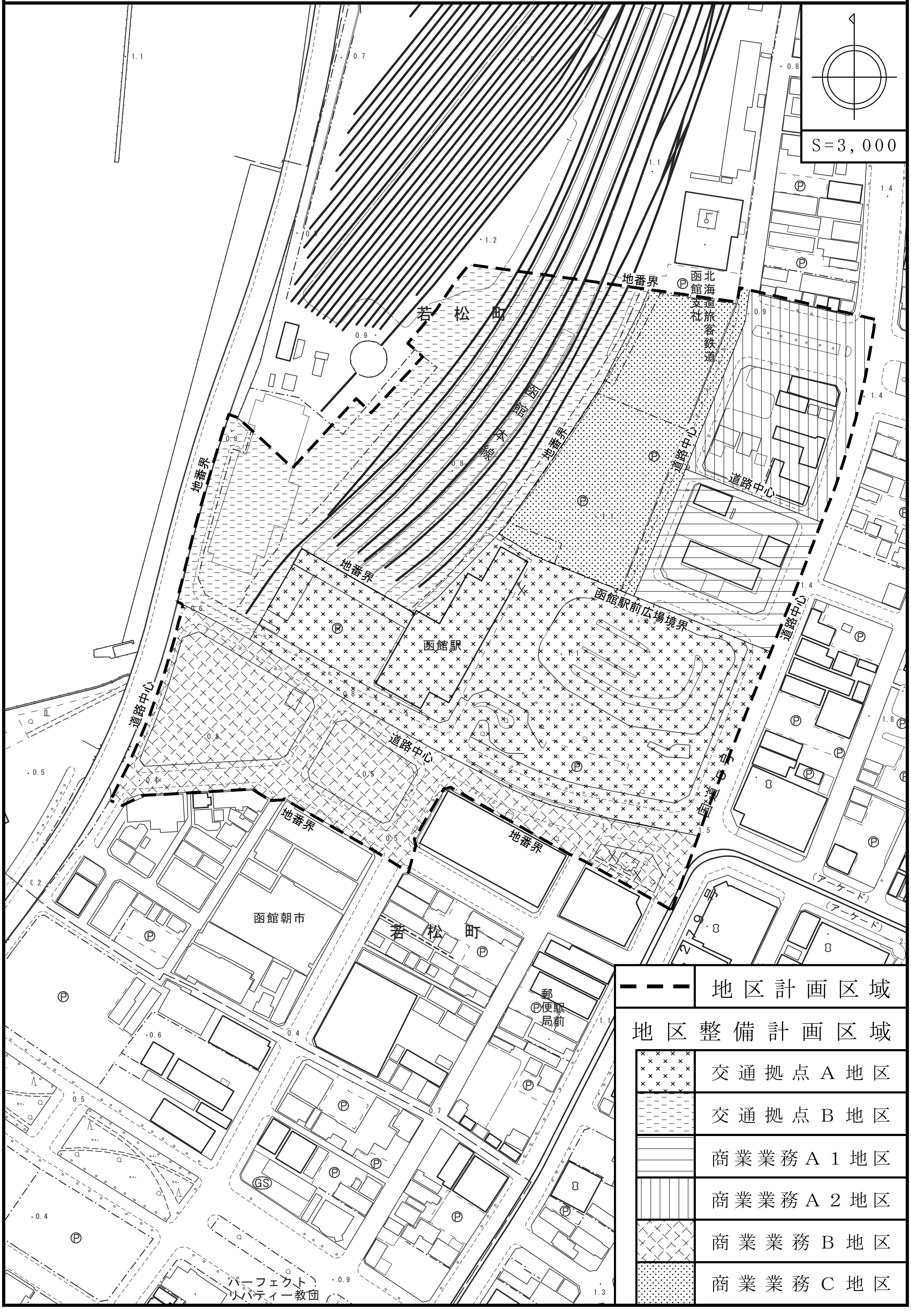
				と。 ⑸　⑷に連続して設ける場合，建築物または建築物の部分相互間および建築物または建築物の部分から敷地境界線までの水平距離（高さ2．5メートル以上の部分を除く。）が４メートル以上確保されていること。 ⑹　空地にはフェンス，広告看板等の工作物は設置してはならない。ただし，空地の環境向上に寄与するベンチ等の設置についてはこの限りでない。			
	壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から計画図で指定する壁面の基準線までの距離は，次に掲げる数値以上とする。					
		⑴　基準線①においては，１メートル ⑵　基準線②においては，３メートル ⑶　基準線④においては，10メートル ⑷　基準線⑤においては，16メートル	基準線①においては，１メートル	基準線①においては，１メートル		基準線①においては，１メートル	⑴　基準線①においては，１メートル ⑵　基準線③においては，５メートル
	建築物等の形態又は意匠の制限	⑴　建築物の外壁もしくはこれに代わる柱および屋根の色彩は，けばけばしい色彩を避け，周辺との調和に配慮する。 ⑵　屋外設備等は，道路等の公共空間から見えない位置に設置するよう努める。やむを得ない場合は，目立たないように配慮する。					
備考		用語の定義および定義の算定方法については，建築基準法（昭和25年法律第201号）および令の例による。					

理　由

都市機能の無秩序な拡散を防止するため，準工業地域において大規模集客施設の立地を制限することから，交通拠点Ｂ地区の建築物の用途の制限を変更する。また，「函館駅前市有地土地利用方針」をふまえ，情報・文化拠点地区の土地利用の方針を変更し，これに併せ，細区分の名称を商業業務Ｃ地区に変更する。

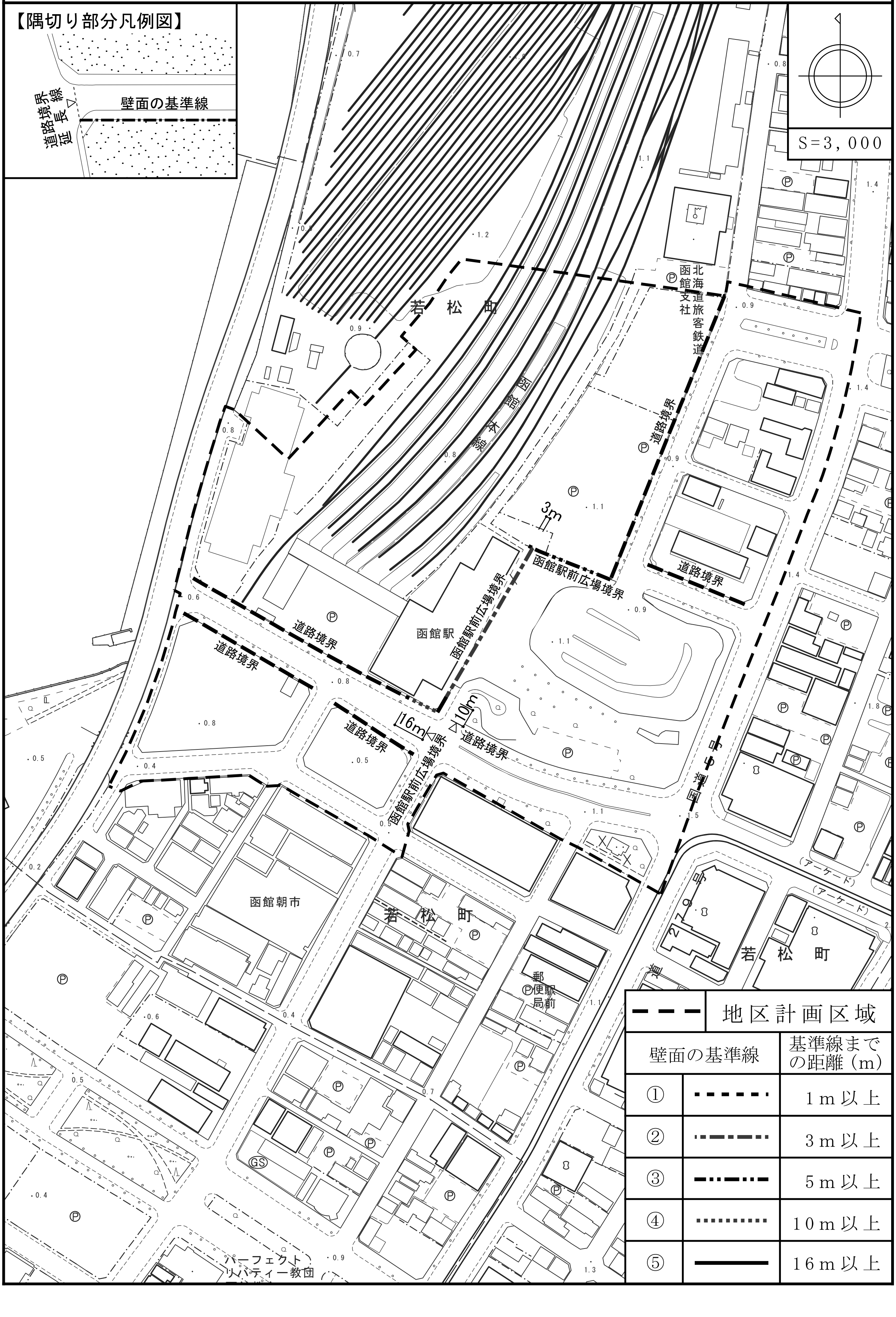
函館圏都市計画　函館駅周辺地区地区計画　位置図

函館圏都市計画　函館駅周辺地区地区計画　計画図①
（地区の細区分）



函館圏都市計画　函館駅周辺地区地区計画

計画図②
（壁面の基準線）



ー ー ー	地区計画区域

壁面の基準線		基準線までの距離（m）
①	- - - - - -	1ｍ以上
②	ー・ー・ー	3ｍ以上
③	ー・・ー・・ー	5ｍ以上
④	・・・・・・・	10ｍ以上
⑤	————	16ｍ以上

函館圏都市計画函館駅周辺地区地区計画

変更説明書（新旧対照表）

1　地区計画の方針

事　　項		計　画　内　容（新）	計　画　内　容（旧）
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	新しい都市機能を備えた施設の配置を含め，適正かつ合理的な土地の高度利用を図るため，当該地を次の５地区に細区分し，それぞれの地区にふさわしい適正な土地利用を図る。 １　交通拠点Ａ地区 北海道の玄関口として，広域的な集客に対応した商業，業務の機能を併せ持った複合的な駅舎の整備を図るとともに，土地の高度利用を推進し，歩行者空間として安全で快適なオープンスペースの創出を図る。 ２　交通拠点Ｂ地区 函館観光の顔である函館朝市やウオーターフロントを中心とした観光関連施設利用者に対応した，鉄道，駅前広場，道路交通体系との一体的な交通施設の整備を図る。 ３　商業業務Ａ地区 周辺の駅前・大門地区の商業業務機能との連続性に配慮し，駅前広場，国道５号に面する地区としての条件を生かした，魅力ある商業業務地区の形成を図る。 ４　商業業務Ｂ地区 ＪＲ函館駅，函館朝市およびシーポートプラザとの連続性，一体性に配慮した観光商業地区として土地の高度利用を推進し，歩行者空間として安全で快適なオープンスペースの創出を図る。 ５　商業業務Ｃ地区 ＪＲ函館駅や周辺の商業業務機能との連続性に配慮しながら，新たなにぎわいを創出する，公益的機能を有した複合型商業業務施設を誘導し，デザイン性の高い魅力ある商業業務地区の形成を図る。	新しい都市機能を備えた施設の配置を含め，適正かつ合理的な土地の高度利用を図るため，当該地を次の５地区に細区分し，それぞれの地区にふさわしい適正な土地利用を図る。 １　交通拠点Ａ地区 北海道の玄関口として，広域的な集客に対応した商業，業務の機能を併せ持った複合的な駅舎の整備を図るとともに，土地の高度利用を推進し，歩行者空間として安全で快適なオープンスペースの創出を図る。 ２　交通拠点Ｂ地区 函館観光の顔である函館朝市やウオーターフロントを中心とした観光関連施設利用者に対応した，鉄道，駅前広場，道路交通体系との一体的な交通施設の整備を図る。 ３　情報・文化拠点地区 市民の科学への関心を深め，創造性豊かな青少年を育成する場としての教育文化機能と，国際化，情報化，広域交流に対応できる高次業務機能が一体となった函館の新しい文化，情報の発信の場としての整備を図る。 ４　商業業務Ａ地区 周辺の駅前・大門地区の商業業務機能との連続性に配慮し，駅前広場，国道５号に面する地区としての条件を生かした，魅力ある商業業務地区の形成を図る。 ５　商業業務Ｂ地区 ＪＲ函館駅，函館朝市およびシーポートプラザとの連続性，一体性に配慮した観光商業地区として土地の高度利用を推進し，歩行者空間として安全で快適なオープンスペースの創出を図る。

２　地区整備計画

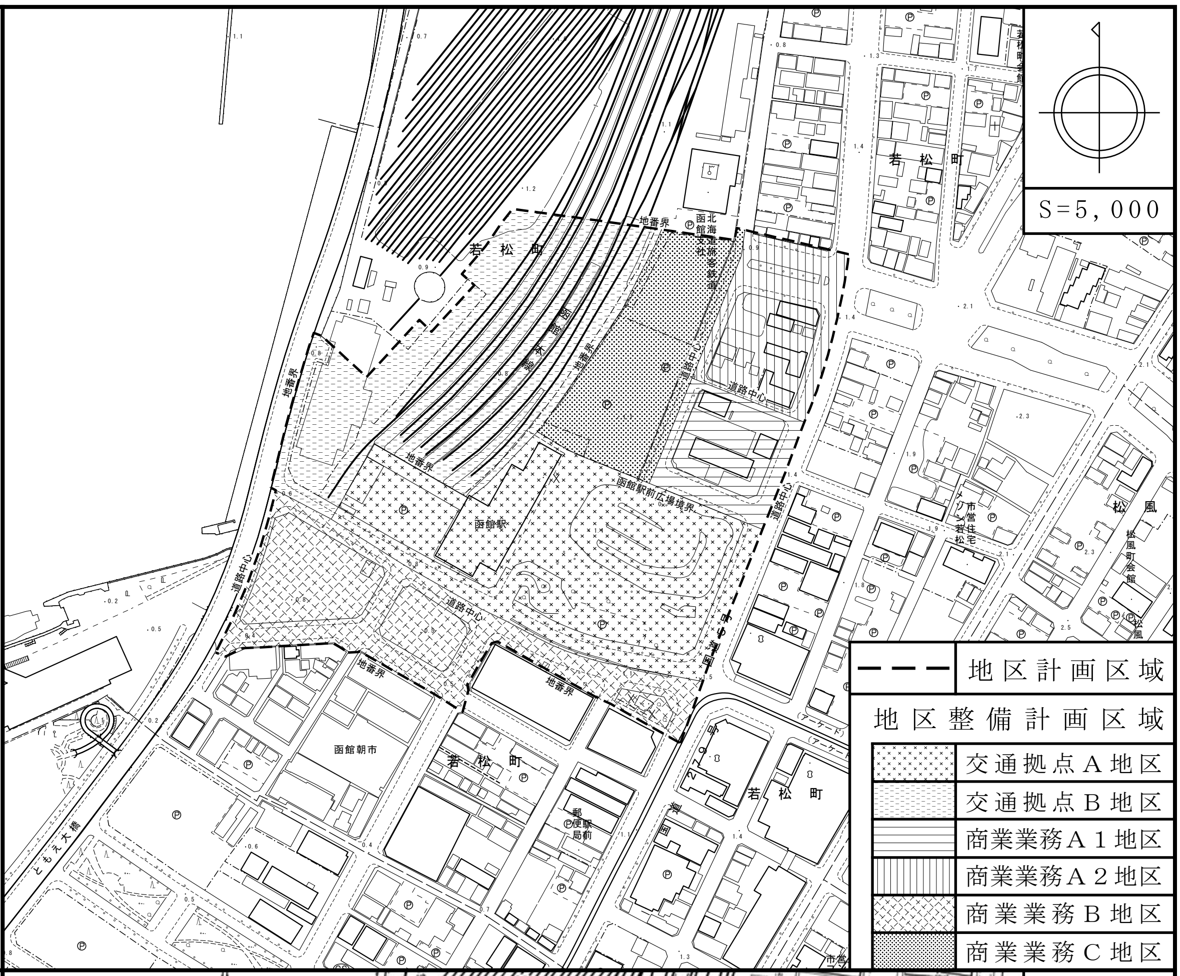
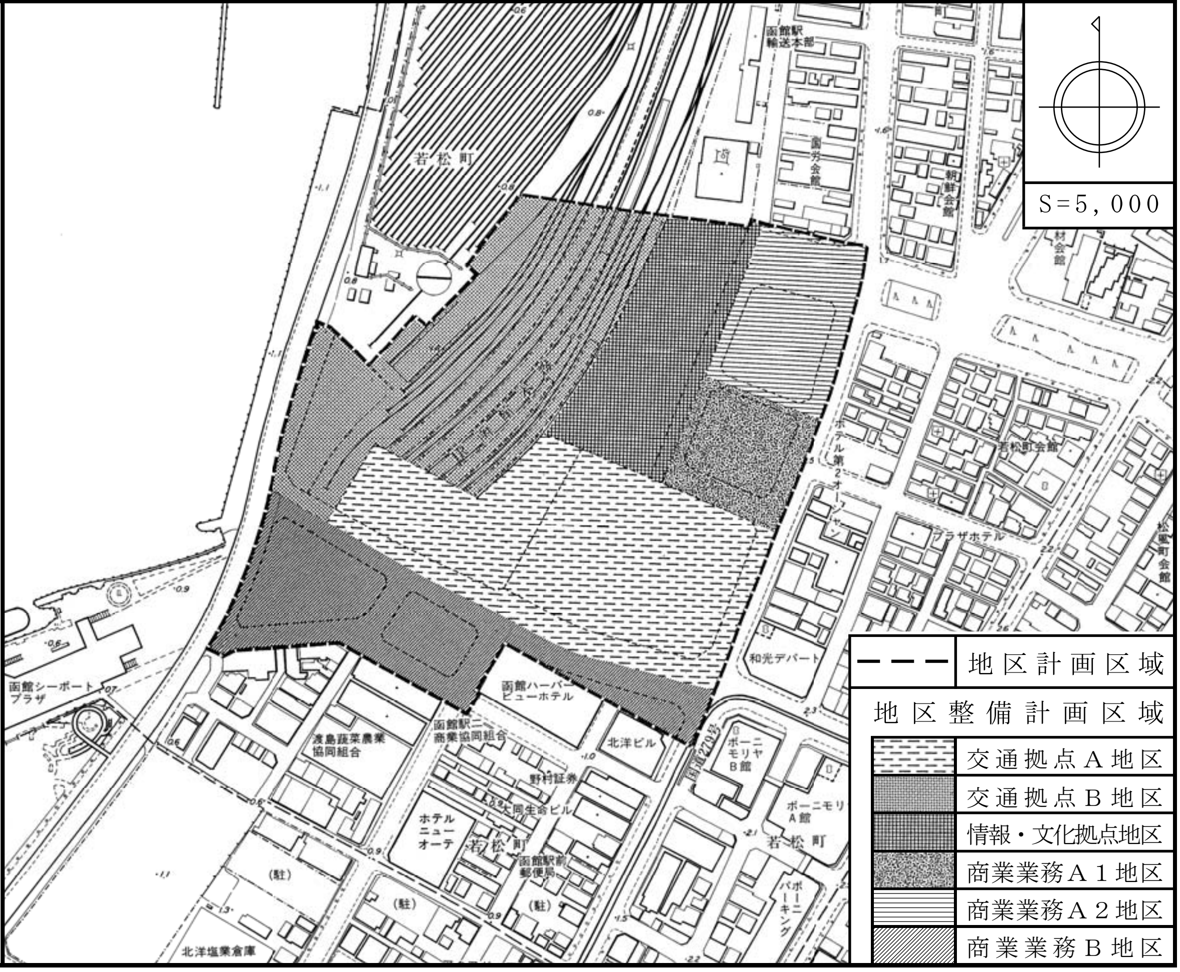
事項			計画内容	
			新	旧
建築物等の制限に関する事項	地区の細区分（計画図表示のとおり）		交通拠点Ｂ地区	交通拠点Ｂ地区
		面積	約２．６ヘクタール	約２．６ヘクタール
	建築物の用途の制限		劇場，映画館，演芸場もしくは観覧場または店舗，飲食店，展示場，遊技場，勝馬投票券発売所，場外車券売場その他これらに類する用途に供する建築物でその用途に供する部分（劇場，映画館，演芸場または観覧場の用途に供する部分にあっては，客席の部分に限る。）の床面積の合計が10,000平方メートルを超えるものは，建築してはならない。	
	地区の細区分（計画図表示のとおり）		商業業務Ｃ地区	情報・文化拠点地区
		面積	約１．１ヘクタール	約１．１ヘクタール

函館圏都市計画函館駅周辺地区地区計画

新　旧　対　照　図

計画図①（**地区の細区分図**）

新



旧