

地区計画計画書（原案）

室蘭圏都市計画地区計画の変更（室蘭市決定）

都市計画中島本町地区地区計画を次のように変更する。

名 称	中島本町地区地区計画	
位 置	室蘭市中島本町1丁目、中島本町2丁目	
区 域	計画図表示のとおり	
面 積	約 21.6ha	
地区計画の目標	<p>本地区は、室蘭市の中心商業地である中島地区に隣接した、かつては市内企業の社宅や福利厚生施設等が立地していた中高層住宅地であったが、遊休地となることから、都市計画区域マスタープラン及び室蘭市都市計画マスタープランにおいて、都市機能を誘導する区域として商業業務地への転換を図ることとしている。</p> <p>西いぶり圏域の中心地として、「便利で活気あふれるまち」を将来像とし、大型複合商業施設などの都市機能誘導、地元商店街との連携、回遊・滞留空間としてのオープンスペースの確保を図ることにより、中心地としての魅力向上を目標とする。</p>	
区域の整備、開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	<p>本地区を2つに大きく区分し、それぞれの方針を次のように定め、土地の形状に応じて細分化し、周辺環境への配慮を目的として、それぞれの地区について建築物の規模の適正化を図る。</p> <p>商業地区 A【商業地区 A-1、商業地区 A-2】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・商業拠点としてふさわしい集客性の高い大規模施設の誘導を図る。 <p>商業地区 B【商業地区 B-1、商業地区 B-2、商業地区 B-3、商業地区 B-4、商業地区 B-5】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・回遊エリアとして、魅力ある多様な中規模施設の誘導を図る。 <p>業務地区【業務地区 C】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・立地条件を活かした業務機能の整備を図る。 <p>中高層住宅地区【中高層住宅地区 D-1、中高層住宅地区 D-2、中高層住宅地区 D-3】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・立地条件を活かした多様な都市生活に対応する中高層住宅地の整備を図る。 <p>医療・福祉サービス地区【医療・福祉サービス地区 E-1、医療・福祉サービス地区 E-2】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・周辺環境と調和した市街地にふさわしい適切な医療・福祉・業務等の施設の整備を図る。
	地区施設の整備の方針	地区内への流入の円滑化に向け、市道中島本町1丁目2号通線の道路機能の維持・強化に努める。
	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、中心商業業務地として魅力あふれる良好な環境を創出するため、下記を定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 建築物等の用途の制限 2. 建築物の容積率の最高限度 3. 建築物の建蔽率の最高限度 4. 建築物の敷地面積の最低限度 5. 建築物の高さの最低限度
	その他当該地区の整備・開発及び保全に関する方針	地区内での回遊の促進に向け、快適な歩行空間の形成に努める。

地区計画計画書（原案）

地区整備計画	名称		中島本町地区	
	区域		計画図表示のとおり	
	面積		約 19.1ha	
	地区の区分	地区の名称	商業地区 A-1	商業地区 A-2
		地区の面積	約 2.9ha	約 4.2ha
	建築物等の用途の制限	次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 (1) 住宅（事務所・店舗併用含む） (2) 共同住宅・寄宿舎又は下宿 (3) 店舗、飲食店でその用途に供する部分の床面積の合計が 15,000 m ² を超えるもの (4) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの (5) 工場 (6) 倉庫業を営む倉庫 (7) 自動車教習所 (8) 畜舎 (9) 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	次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 (1) 住宅（事務所・店舗併用含む） (2) 共同住宅・寄宿舎又は下宿 (3) 店舗、飲食店でその用途に供する部分の床面積の合計が 17,000 m ² を超えるもの (4) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの (5) 工場 (6) 倉庫業を営む倉庫 (7) 自動車教習所 (8) 畜舎 (9) 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	
	建築物の容積率の最高限度	-	-	
	建築物の建蔽率の最高限度	60%	60%	
	建築物の敷地面積の最低限度	15,000 m ²	22,000 m ²	
	建築物の高さの最低限度	-	-	

地区計画計画書（原案）

	地区の区	地区の名称	商業地区 B-1	商業地区 B-2	商業地区 B-3
	分	地区の面積	約 4.4ha	約 0.8ha	約 1.5ha
建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 (1)住宅（事務所・店舗併用含む） (2)共同住宅・寄宿舎又は下宿 (3)神社、寺院、教会その他これらに類するもの (4)工場 (5)自動車教習所 (6)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	次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 (1)住宅（事務所・店舗併用含む） (2)共同住宅・寄宿舎又は下宿 (3)神社、寺院、教会その他これらに類するもの (4)工場 (5)自動車教習所 (6)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 (7)店舗、飲食店その他前各号の用途以外の用途に供する建築物（複合建築物を含む。）で床面積の合計が 2,500㎡を超えるもの	次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 (1)住宅（事務所・店舗併用含む） (2)共同住宅・寄宿舎又は下宿 (3)神社、寺院、教会その他これらに類するもの (4)工場 (5)自動車教習所 (6)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 (7)店舗、飲食店その他前各号の用途以外の用途に供する建築物（複合建築物を含む。）で床面積の合計が 5,000㎡を超えるもの	
	建築物の容積率の最高限度	50%	—	—	
	建築物の建蔽率の最高限度	—	—	—	
	建築物の敷地面積の最低限度	—	4,000 ㎡	8,000 ㎡	
	建築物の高さの最低限度	—	—	—	

地区計画計画書（原案）

	地区の区分	地区の名称	商業地区 B-4	商業地区 B-5	業務地区 C
		地区の面積	約 0.6ha	約 0.7ha	約 0.4ha
建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 (1)住宅（事務所・店舗併用含む） (2)共同住宅・寄宿舎又は下宿 (3)神社、寺院、教会その他これらに類するもの (4)工場 (5)自動車教習所 (6)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 (7)店舗、飲食店その他前各号の用途以外の用途に供する建築物（複合建築物を含む。）で床面積の合計が1,300㎡を超えるもの	次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 (1)住宅（事務所・店舗併用含む） (2)共同住宅・寄宿舎又は下宿 (3)神社、寺院、教会その他これらに類するもの (4)工場 (5)自動車教習所 (6)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 (7)店舗、飲食店その他前各号の用途以外の用途に供する建築物（複合建築物を含む。）で床面積の合計が3,200㎡を超えるもの	次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 (1)住宅（事務所・店舗併用含む） (2)共同住宅・寄宿舎又は下宿 (3)店舗、飲食店でその用途に供する部分の床面積の合計が350㎡を超えるもの (4)神社、寺院、教会その他これらに類するもの (5)ボーリング場、遊技場 (6)カラオケボックス (7)工場 (8)倉庫業を営まない倉庫（建築物に附属するものを除く。） (9)自動車教習所 (10)畜舎 (11)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 (12)自動車車庫（建築物に附属するものを除く。） (13)自動車修理工場 (14)前各号の用途以外の用途に供する建築物（複合建築物を含む。）で床面積の合計が3,500㎡を超えるもの (建築物に附属する自動車車庫の床面積は含めない)	
	建築物の容積率の最高限度	-	-	-	
	建築物の建蔽率の最高限度	-	-	-	
	建築物の敷地面積の最低限度	3,200㎡	4,000㎡	2,000㎡	
	建築物の高さの最低限度	-	-	-	

地区計画計画書（原案）

建築物等に関する事項	地区の区分	地区の名称	中高層住宅地区 D-1	中高層住宅地区 D-2	中高層住宅地区 D-3
		地区の面積	約 1.0ha	約 0.3ha	約 1.0ha
	建築物等の用途の制限	次の各号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（床面積の合計が 10,000 ㎡を超えないもの） (2) 政令第 130 条の 5 の 3 に規定する用途に供する床面積の合計が 250 ㎡を超えないもの（前号の一の建築物の部分に設置するものに限る） (3) 前前号の建築物に附属する自動車車庫 (4) 複合建築物の床面積の合計が 10,000 ㎡を超えないもの（前号の自動車車庫の床面積は含めない）	次の各号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（床面積の合計が 2,500 ㎡を超えないもの） (2) 前号の建築物に附属する自動車車庫	次の各号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（床面積の合計が 9,000 ㎡を超えないもの） (2) 政令第 130 条の 5 の 3 に規定する用途に供する床面積の合計が 250 ㎡を超えないもの（前号の一の建築物の部分に設置するものに限る） (3) 前前号の建築物に附属する自動車車庫 (4) 複合建築物の床面積の合計が 9,000 ㎡を超えないもの（前号の自動車車庫の床面積は含めない）	
	建築物の容積率の最高限度	-		-	
	建築物の建蔽率の最高限度	-		-	
	建築物の敷地面積の最低限度	5,500 ㎡	1,500 ㎡	5,500 ㎡	
	建築物の高さの最低限度	10m	10m	10m	

地区計画計画書（原案）

建築物等に 関する 事項	地区の 区分	地区の名称	医療・福祉サービス地区 E - 1	医療・福祉サービス地区 E - 2
		地区の面積	約 0.4ha	約 0.9ha
	建築物等の 用途の制限	次の各号に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。 (1) 医療、保健衛生、福祉に関する建築物でその部分の床面積の合計が 3,100 m ² を超えないもの (2) 政令第 19 条に規定する用途に供する建築物でその部分の床面積の合計が 3,100 m ² を超えないもの (3) 学校（幼稚園または幼保連携型認定こども園に限り、その用途に供する部分の床面積が合計が 3,100 m ² を超えないもの。） (4) 事務所（その用途に供する部分の床面積が合計が 3,100 m ² を超えないもの。） (5) 政令第 130 条の 5 の 3 に規定する用途に供する建築物でその部分の床面積の合計が 300 m ² を超えないもの（前各号の一の建築物の部分に設置するものに限る） (6) 前各号の建築物に附属する自動車車庫 (7) 複合建築物の床面積の合計が 3,100 m ² を超えないもの（前号の自動車車庫の床面積は含めない）	次の各号に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。 (1) 医療、保健衛生、福祉に関する建築物でその部分の床面積の合計が 5,000 m ² を超えないもの (2) 共同住宅または寄宿舎（前号の一の建築物の部分に設置され、入居者が医療、福祉に関わるサービスの提供を受けるものに限る。） (3) 政令第 19 条に規定する用途に供する建築物でその部分の床面積の合計が 5,000 m ² を超えないもの (4) 事務所（その用途に供する部分の床面積が合計が 5,000 m ² を超えないもの。） (5) 政令第 130 条の 5 の 3 に規定する用途に供する建築物でその部分の床面積の合計が 500 m ² を超えないもの（前各号の一の建築物の部分に設置するものに限る） (6) 前各号の建築物に附属する自動車車庫 (7) 複合建築物の床面積の合計が 5,000 m ² を超えないもの（前号の自動車車庫の床面積は含めない）	
	建築物の 容積率の最高限度	-	-	
	建築物の 建蔽率の最高限度	-	-	
建築物の 敷地面積の最低限度	2,000 m ²	5,000 m ²		
建築物の 高さの最低限度	-	-		
備 考	用語の定義及び面積等の算定方法については、特別に定めるものを除き、建築基準法及び同法施行令の例による。			

変更理由

西いぶり圏域の商業拠点として、商業業務機能の充実とゆとりある都市空間の形成、及び利便性の高い居住環境の形成を図るため地区計画を変更する。