

# 位置図





# 位置図



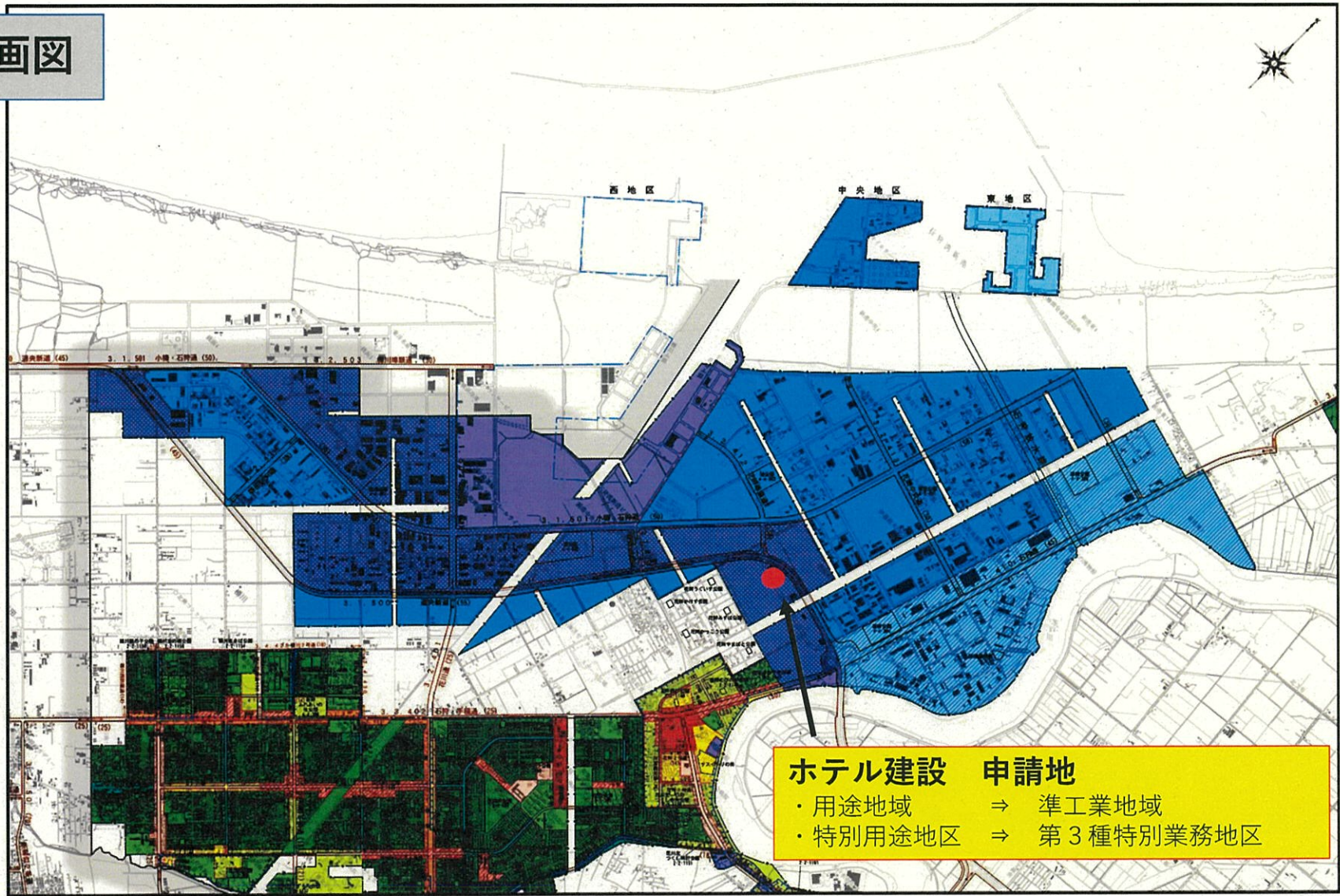


# 位置図





# 都市計画図



**ホテル建設 申請地**

- ・用途地域 ⇒ 準工業地域
- ・特別用途地区 ⇒ 第3種特別業務地区

「この地図は、小樽市長の承認を得て、同市長の2,500分の1の縮尺の図を使用し、調製したものである。(承認番号)平27第8号」  
「この地図は、札幌市長の承認を得て、同市長の2,500分の1の縮尺の図を使用し、調製したものである。(承認番号)平27第4号」  
この地図の作成にあたっては、国土院院長の承認を得て、同院長の2,500分の1の縮尺の図を使用し、調製したものである。(承認番号)平27第4号」



# 用途地域内の建築物の用途制限一覧表

## 工業系の用途地域

用途地域内の建築物の用途制限一覧表

用途地域内の建築物の用途制限 ○ 建てられる用途 ■ 建てられない用途 ①、②、③、④、▲ 面積、階数等の制限あり	第一種低層住居専用地域	第二種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	第二種中高層住居専用地域	第一種住居地域	第二種住居地域	準住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業地域	工業専用地域	備考
	住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
兼用住宅で、非住宅部分の床面積が、50㎡以下かつ建築物の延べ面積の2分の1未満のもの	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	非住宅部分の用途制限あり
店舗等の床面積が150㎡以下のもの		①	②	③	○	○	○	○	○	○	○	④	① 日用品販売店舗、喫茶店、理髪店及び建具屋等のサービス業用店舗のみ。2階以下
店舗等の床面積が150㎡を超え、500㎡以下のもの		②	③	○	○	○	○	○	○	○	○	④	② ①に加えて、物品販売店舗、飲食店、招徠代理店・銀行の支店・宅地建物取引業等のサービス業用店舗のみ。2階以下
店舗等の床面積が500㎡を超え、1,500㎡以下のもの			③	○	○	○	○	○	○	○	○	④	③ 2階以下
店舗等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの				○	○	○	○	○	○	○	○	④	④ 物品販売店舗、飲食店を除く。
店舗等の床面積が3,000㎡を超え、10,000㎡以下のもの					○	○	○	○	○	○	○	○	
店舗等の床面積が10,000㎡を超えるもの													
事務所等の床面積が150㎡以下のもの			▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
事務所等の床面積が150㎡を超え、500㎡以下のもの			▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
事務所等の床面積が500㎡を超え、1,500㎡以下のもの			▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○	▲ 2階以下
事務所等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの				○	○	○	○	○	○	○	○	○	
事務所等の床面積が3,000㎡を超えるもの					○	○	○	○	○	○	○	○	
ホテル、旅館				▲	○	○	○	○	○	○	○	○	▲ 3,000㎡以下
ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バレーボール練習場等				▲	○	○	○	○	○	○	○	○	▲ 3,000㎡以下
カラオケボックス等					▲	▲	○	○	○	○	○	○	▲ 10,000㎡以下
麻雀屋、ぱちんこ屋、射的場、馬券・車券発売所等					▲	▲	○	○	○	○	○	○	▲ 10,000㎡以下
劇場、映画館、演芸場、観覧場						▲	○	○	○	○	○	○	▲ 客席200㎡未満
キャバレー、個室付浴場等							○	○	○	○	○	○	▲ 個室付浴場等を除く

用途地域内の建築物の用途制限一覧表

用途地域内の建築物の用途制限 ○ 建てられる用途 ■ 建てられない用途 ①、②、③、④、▲ 面積、階数等の制限あり	第一種低層住居専用地域	第二種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	第二種中高層住居専用地域	第一種住居地域	第二種住居地域	準住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業地域	工業専用地域	備考
	幼稚園、小学校、中学校、高等学校	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
大学、高等専門学校、専修学校等													
図書館等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
巡回派出所、一定規模以下の郵便局等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
神社、寺院、教会等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
病院	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
公衆浴場、診療所、保育所等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
老人福祉センター、児童厚生施設等	▲	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	▲ 600㎡以下
自動車教習所													▲ 3,000㎡以下
単独車庫（附属車庫を除く）			▲	▲	▲	▲	○	○	○	○	○	○	▲ 300㎡以下 2階以下
建築物附属自動車車庫 ①②③については、建築物の延べ面積の1/2以下かつ備考欄に記載の制限	①	①	②	②	③	③	○	○	○	○	○	○	① 600㎡以下 1階以下 ② 3,000㎡以下 2階以下 ③ 2階以下
倉庫業倉庫													
畜舎（15㎡を超えるもの）					▲	○	○	○	○	○	○	○	▲ 3,000㎡以下
パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服店、畳屋、建具屋、自転車店等で作業場の床面積が50㎡以下		▲	▲	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	原動機の制限あり、▲ 2階以下
危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場					①	①	①	②	②	○	○	○	原動機・作業内容の制限あり 作業場の床面積
危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場								②	②	○	○	○	① 50㎡以下 ② 150㎡以下
危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場										○	○	○	
危険性が大きい又は著しく環境を悪化させるおそれがある工場													
自動車修理工場					①	①	②	③	③	○	○	○	作業場の床面積 ① 50㎡以下 ② 150㎡以下 ③ 300㎡以下 原動機の制限あり
量が非常に少ない施設				①	②	○	○	○	○	○	○	○	
火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量													① 1,500㎡以下 2階以下 ② 3,000㎡以下
量が少ない施設													
量がやや多い施設													
量が多い施設													
卸売市場、火葬場、と畜場、汚物処理場、ごみ焼却場等													都市計画区域内においては、原則、都市計画決定が必要

5

工業系の用途地域のうち、ホテル・旅館が建築可能なのは準工業地域のみ



# 札幌圏都市計画特別用途地区箇所図



**ホテル建設 申請地**

- ・用途地域 ⇒ 準工業地域
- ・特別用途地区 ⇒ 第3種特別業務地区

凡 例	
	第一種特別工業地区
	第二種特別工業地区
	第一種特別業務地区
	第二種特別業務地区
	第三種特別業務地区
	第四種特別業務地区



# ○石狩市特別用途地区内における建築物の制限に関する条例

(平成元年9月8日条例第29号)

## (目的)

第1条 この条例は、建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）第49条第1項の規定に基づき、特別用途地区内における土地利用の適正化及び効率化を図るため必要な建築物の建築の制限又は禁止に関し、必要な事項を定めることを目的とする。

### 法第48条

第10項 準工業地域内に建築してはならない建築物

第11項 工業地域内に建築してはならない建築物

## (建築物の制限)

第5条 別表中欄に掲げる特別用途地区内においては、法第48条第10項又は第11項による制限のほか、同表右欄の当該各項に掲げる建築物を建築してはならない。ただし、市長が公益上やむを得ないと認め、又は当該地区の指定の目的に反しないと認めて許可した場合には、この限りでない。

2 市長は、前項ただし書の規定により許可をする場合には、あらかじめ石狩市都市計画審議会の意見を聴かなければならない。

# 特別用途地区条例の別表

(建築できない建築物のリスト)

特別用途地区 別表 ※建築できないものリスト

第一種特別業務地区	第二種特別業務地区	第三種特別業務地区	第四種特別業務地区	第一種特別工業地区	第二種特別工業地区
① 住宅 (第一種特別業務地区内に立地する建築物の管理のための住宅で、市長が定めるものを除く。)	① 住宅 (第二種特別業務地区内に立地する建築物の管理のための住宅で、市長が定めるものを除く。)	① 住宅 (第三種特別業務地区内に立地する建築物の管理のための住宅で、市長が定めるものを除く。)	① 住宅 (第四種特別業務地区内に立地する建築物の管理のための住宅で、市長が定めるものを除く。)	① 住宅 (第一種特別工業地区内に立地する建築物の管理のための住宅で、市長が定めるものを除く。)	① 住宅 (第二種特別工業地区内に立地する建築物の管理のための住宅で、市長が定めるものを除く。)
☆ 市長が定めるものは、1の建築物に1戸とし、当該建築物の敷地内又はこれに隣接した敷地内に立地し、延べ面積が120平方メートルを超えないもので、かつ、当該建築物の延べ面積を超えないものとする。	☆ 市長が定めるものは、1の建築物に1戸とし、当該建築物の敷地内又はこれに隣接した敷地内に立地し、延べ面積が120平方メートルを超えないもので、かつ、当該建築物の延べ面積を超えないものとする。	☆ 市長が定めるものは、1の建築物に1戸とし、当該建築物の敷地内又はこれに隣接した敷地内に立地し、延べ面積が120平方メートルを超えないもので、かつ、当該建築物の延べ面積を超えないものとする。	☆ 市長が定めるものは、1の建築物に1戸とし、当該建築物の敷地内又はこれに隣接した敷地内に立地し、延べ面積が120平方メートルを超えないもので、かつ、当該建築物の延べ面積を超えないものとする。	☆ 市長が定めるものは、新築第一目次に建築するもので1の建築物に1戸とし、当該建築物の敷地内又はこれに隣接した敷地内に立地し、延べ面積が120平方メートルを超えないもので、かつ、当該建築物の延べ面積を超えないものとする。	☆ 市長が定めるものは、新築第一目次に建築するもので1の建築物に1戸とし、当該建築物の敷地内又はこれに隣接した敷地内に立地し、延べ面積が120平方メートルを超えないものとする。
② 共同住宅、寄宿舎又は下宿 (第一種特別業務地区内に立地する事業所に勤務する従業員のための寄宿舎で、市長が定めるものを除く。)	② 共同住宅、寄宿舎又は下宿 (第二種特別業務地区内に立地する事業所に勤務する従業員のための寄宿舎で、市長が定めるものを除く。)	② 共同住宅、寄宿舎又は下宿 (第三種特別業務地区内に立地する事業所に勤務する従業員のための寄宿舎で、市長が定めるものを除く。)	② 共同住宅、寄宿舎又は下宿 (第四種特別業務地区内に立地する事業所に勤務する従業員のための寄宿舎で、市長が定めるものを除く。)	② 共同住宅、寄宿舎又は下宿 (第一種特別工業地区内に立地する事業所に勤務する従業員のための寄宿舎で、市長が定めるものを除く。)	② 共同住宅、寄宿舎又は下宿 (第二種特別工業地区内に立地する事業所に勤務する従業員のための寄宿舎で、市長が定めるものを除く。)
☆ 市長が定めるものは、当該事業所の敷地内又はこれに隣接した敷地内に立地し、その定員が当該事業所に勤務する従業員(管理人を含む。)の数を超えないものとする。	☆ 市長が定めるものは、当該事業所の敷地内又はこれに隣接した敷地内に立地し、その定員が当該事業所に勤務する従業員(管理人を含む。)の数を超えないものとする。	☆ 市長が定めるものは、当該事業所の敷地内又はこれに隣接した敷地内に立地し、その定員が当該事業所に勤務する従業員(管理人を含む。)の数を超えないものとする。	☆ 市長が定めるものは、当該事業所の敷地内又はこれに隣接した敷地内に立地し、その定員が当該事業所に勤務する従業員(管理人を含む。)の数を超えないものとする。	☆ 市長が定めるものは、新築第一目次に建築するもので当該事業所の敷地内又はこれに隣接した敷地内に立地し、その定員が当該事業所に勤務する従業員(管理人を含む。)の数を超えないものとする。	☆ 市長が定めるものは、新築第一目次に建築するもので当該事業所の敷地内又はこれに隣接した敷地内に立地し、その定員が当該事業所に勤務する従業員(管理人を含む。)の数を超えないものとする。
③ ホテル又は旅館	③ ホテル又は旅館 (市長が定めるものを除く。)	③ ホテル又は旅館 (宿泊施設を持つ研修施設で、市長が定めるものを除く。)	③ ホテル又は旅館 (宿泊施設を持つ研修施設で、市長が定めるものを除く。)	③ 用舎制用) ホテル、旅館	③ 用舎制用) ホテル、旅館
☆ 市長が定めるものは、宿泊室数が100を超えず、かつ、宿泊定員が宿泊室数の1.5倍を超えないものとする。	☆ 市長が定めるものは、宿泊室数が100を超えず、かつ、宿泊定員が宿泊室数の1.5倍を超えないものとする。	☆ 市長が定めるものは、企業のための宿泊研修施設で、宿泊施設の用途に供する部分の床面積の合計が延べ面積の2分の1以下のものとする。	☆ 市長が定めるものは、企業のための宿泊研修施設で、宿泊施設の用途に供する部分の床面積の合計が延べ面積の2分の1以下のものとする。	☆ 市長が定めるものは、延べ面積が500平方メートル [工場に供する部分の床面積の合計が延べ面積の2分の1以下のもの] にあつては3,000平方メートル) を超えない店舗若しくは飲食店 (風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律(昭和23年法律第122号)第2条に規定する風俗営業に係るもの及び給油所を除く。)とする。	☆ 市長が定めるものは、延べ面積が500平方メートル [工場に供する部分の床面積の合計が延べ面積の2分の1以下のもの] にあつては3,000平方メートル) を超えない店舗若しくは飲食店 (風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律(昭和23年法律第122号)第2条に規定する風俗営業に係るもの及び給油所を除く。)とする。

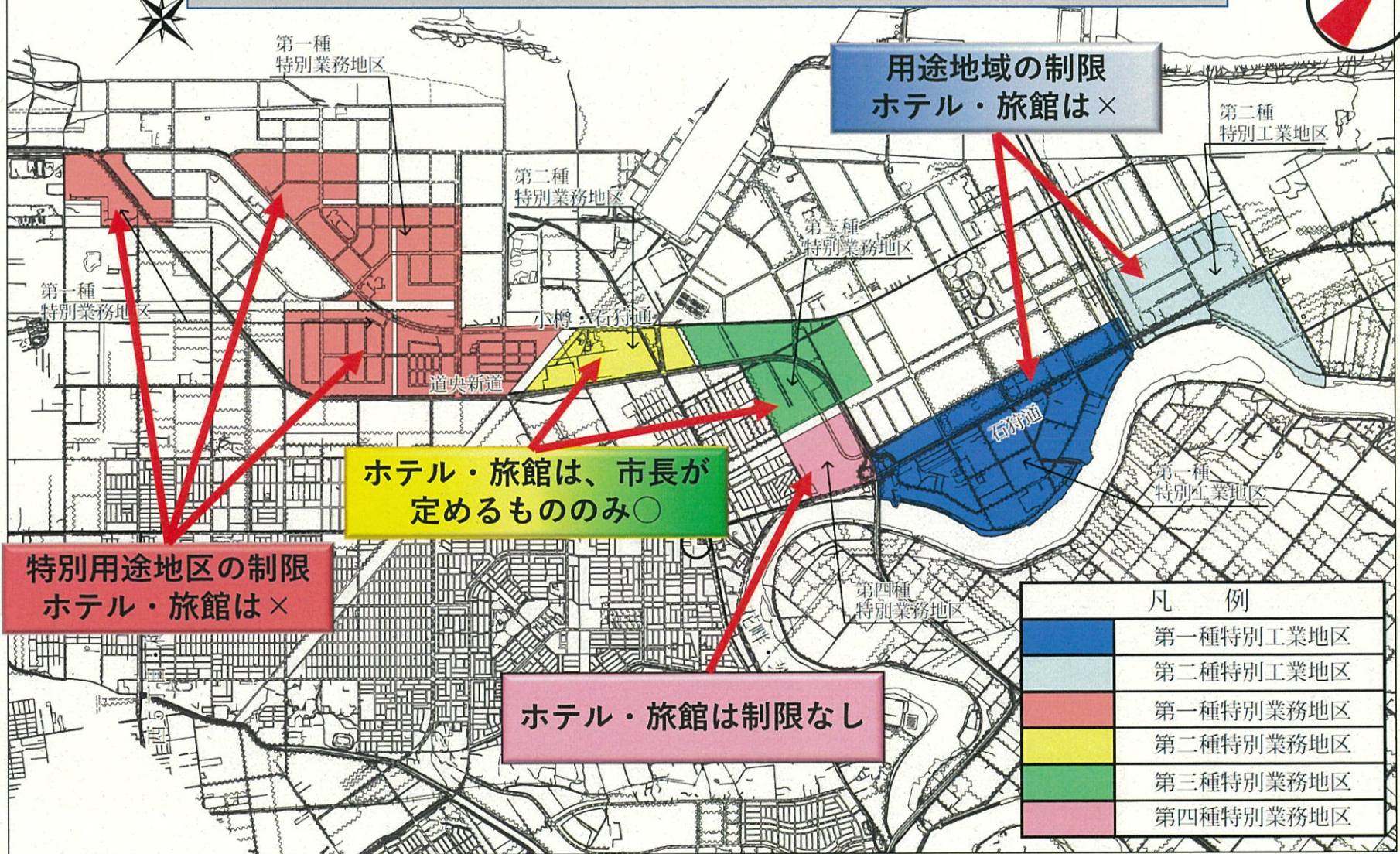
拡大

第二種特別業務地区	第三種特別業務地区	第四種特別業務地区
ホテル又は旅館 (市長が定めるものを除く。)	ホテル又は旅館 (宿泊施設を持つ研修施設で、市長が定めるものを除く。)	
☆ 市長が定めるものは、宿泊室数が100を超えず、かつ、宿泊定員が宿泊室数の1.5倍を超えないものとする。	☆ 市長が定めるものは、企業のための宿泊研修施設で、宿泊施設の用途に供する部分の床面積の合計が延べ面積の2分の1以下のものとする。	

第一種特別業務地区	第二種特別業務地区	第三種特別業務地区	第四種特別業務地区	第一種特別工業地区	第二種特別工業地区
④ 老人福祉センター、児童厚生施設その他これに類するもの	④ 老人福祉センター、児童厚生施設その他これに類するもの (身体障害者福祉センターを除く。)	④ 老人福祉センター、児童厚生施設その他これに類するもの	④ 老人福祉センター、児童厚生施設その他これに類するもの	④ 老人福祉センター、児童厚生施設その他これに類するもの	④ 老人福祉センター、児童厚生施設その他これに類するもの
☆ 市長が定めるものは、公共浴場法施行条例(昭和24年北海道条例第3号)第2条第1号に規定する普通浴場及び同条第2号に規定する福利厚生浴場とする。	☆ 市長が定めるものは、公共浴場法施行条例(昭和24年北海道条例第3号)第2条第1号に規定する普通浴場及び同条第2号に規定する福利厚生浴場とする。	☆ 市長が定めるものは、公共浴場法施行条例(昭和24年北海道条例第3号)第2条第1号に規定する普通浴場及び同条第2号に規定する福利厚生浴場とする。	☆ 市長が定めるものは、公共浴場法施行条例(昭和24年北海道条例第3号)第2条第1号に規定する普通浴場及び同条第2号に規定する福利厚生浴場とする。	☆ 市長が定めるものは、公共浴場法施行条例(昭和24年北海道条例第3号)第2条第1号に規定する普通浴場及び同条第2号に規定する福利厚生浴場とする。	☆ 市長が定めるものは、公共浴場法施行条例(昭和24年北海道条例第3号)第2条第1号に規定する普通浴場及び同条第2号に規定する福利厚生浴場とする。
⑤ 次に掲げる事業を営む工場	⑤ 次に掲げる事業を営む工場	⑤ 次に掲げる事業を営む工場	⑤ 次に掲げる事業を営む工場	⑤ 次に掲げる事業を営む工場	⑤ 次に掲げる事業を営む工場
1) 窒素酸ガスを用いる物品の漂白	1) 窒素酸ガスを用いる物品の漂白	1) 窒素酸ガスを用いる物品の漂白	1) 窒素酸ガスを用いる物品の漂白	1) 窒素酸ガスを用いる物品の漂白	1) 窒素酸ガスを用いる物品の漂白
2) 骨炭その他動物質炭の製造	2) 骨炭その他動物質炭の製造	2) 骨炭その他動物質炭の製造	2) 骨炭その他動物質炭の製造	2) 骨炭その他動物質炭の製造	2) 骨炭その他動物質炭の製造
3) 魚粉又は魚骨を原料とする飼料の製造	3) 魚粉又は魚骨を原料とする飼料の製造	3) 魚粉又は魚骨を原料とする飼料の製造	3) 魚粉又は魚骨を原料とする飼料の製造	3) 魚粉又は魚骨を原料とする飼料の製造	3) 魚粉又は魚骨を原料とする飼料の製造
4) 羽又は毛の洗浄、染色又は漂白	4) 羽又は毛の洗浄、染色又は漂白	4) 羽又は毛の洗浄、染色又は漂白	4) 羽又は毛の洗浄、染色又は漂白	4) 羽又は毛の洗浄、染色又は漂白	4) 羽又は毛の洗浄、染色又は漂白
5) 骨、角、まば、ひづめ又は骨がらの引割又は乾燥	5) 骨、角、まば、ひづめ又は骨がらの引割又は乾燥	5) 骨、角、まば、ひづめ又は骨がらの引割又は乾燥	5) 骨、角、まば、ひづめ又は骨がらの引割又は乾燥	5) 骨、角、まば、ひづめ又は骨がらの引割又は乾燥	5) 骨、角、まば、ひづめ又は骨がらの引割又は乾燥
6) 珪酸又はガラスの製造	6) 珪酸又はガラスの製造	6) 珪酸又はガラスの製造	6) 珪酸又はガラスの製造	6) 珪酸又はガラスの製造	6) 珪酸又はガラスの製造



# 特別用途地区におけるホテル・旅館の建築制限の現状

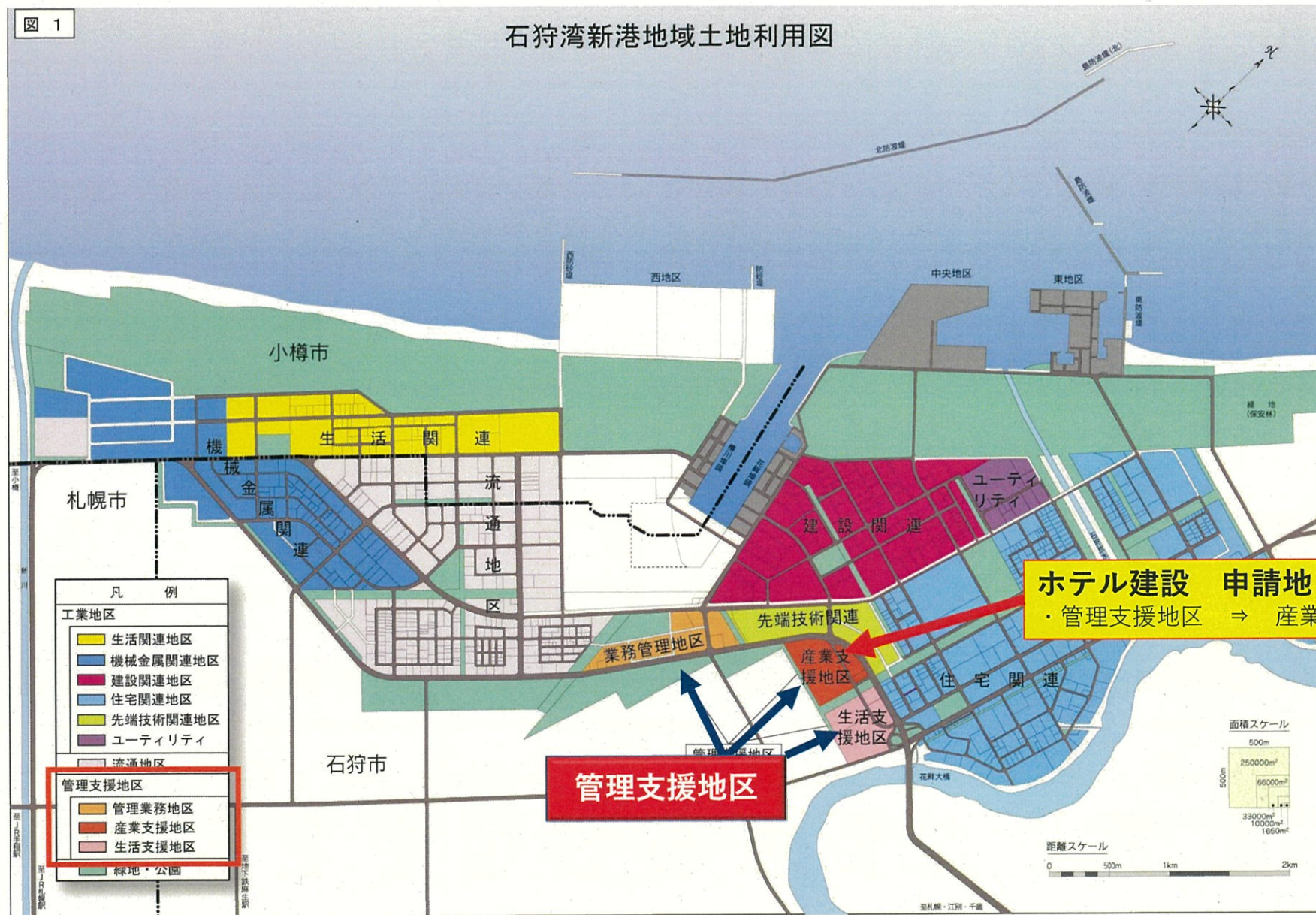


凡 例	
	第一種特別工業地区
	第二種特別工業地区
	第一種特別業務地区
	第二種特別業務地区
	第三種特別業務地区
	第四種特別業務地区



図 1

# 石狩湾新港地域土地利用図



**ホテル建設 申請地**  
 ・管理支援地区 ⇒ 産業支援地区

**管理支援地区**



# 新港地区の土地利用計画について

石狩湾新港地域土地利用計画（改訂） 平成16年4月 北海道 より一部抜粋

## 1 土地利用の基本的な考え方

この地域の土地利用に当たっては、これまでも計画の弾力的運用を図ることとしていたところであるが、引き続き環境保全に配慮するとともに、今後、これまでの企業集積や各地区間の有機的な連携に配慮しつつ、立地環境の変化、産業動向、周辺の開発動向を踏まえて、都市計画の見直しなどにより、土地利用規制を緩和し、この計画の実効性を高めて、土地の有効活用を進め、環境保全に留意しつつ、当地域の活性化や振興を図っていくことを基本的な方針とする。

## 2 各地区の配置と土地利用

これまでの工業地区、流通地区、管理支援地区の配置（図1）を基本として、より弾力的・複合的な土地利用を図る（以下略）。

### ウ 管理支援地区の配置と土地利用

管理支援地区は、港湾、流通地区、工業地区との連携、周辺地域との交通利便等を勘案して、新港地域の中央部から東側に広がる国道337号沿いの地域に配置する。

産業基地に対する企業ニーズは産業活動のソフト化や就業者の価値観の変化等を背景として生産基盤施設の整備に加え、企業活動に必要な研究開発、情報通信、行政・金融サービス等の業務支援機能や就業者のための生活関連サービス機能が重視される傾向にあり、このような企業の多様なニーズに応えるとともに、企業立地のインセンティブを高めるため、管理支援地区として立地誘導することとする。



# 土地利用上の整理

申請地



申請地

## 土地利用上の整理

用途地域の規制		準工業地域（「ホテル・旅館」の建築は可能）		
特別用途地区	業務地区	第2種業務地区	第3種業務地区	第4種業務地区
	条例・規則の規制	宿泊室数が100を超えず、かつ、宿泊定員が宿泊室数の1.5倍を超えないホテル・旅館の建築は可能	企業のための宿泊研修施設などに該当するホテル・旅館の建築は可能	規制なし
土地利用計画	大区分	管理支援地区		
	小区分	管理業務地区	産業支援地区	生活支援地区
	目的	港湾、流通地区、工業地区と連携し、企業活動に必要な業務支援機能などの企業の多様なニーズに応えるとともに、企業立地のインセンティブを高めるために立地を誘導する地区		
土地利用上の判断		<p>建築許可申請のあったホテルの建築は、新港地区の土地利用計画に反するものではなく、地区の位置づけや面的な変更などにつながるものではない。</p> <p>したがって、当該地区指定の目的に反するものではないことから、建築については支障がないと判断できる。</p>		