

都市計画変更の理由書

1. 案件名

札幌圏都市計画花川北地区地区計画の変更（石狩市決定）

2. 都市計画決定経過

花川北地区地区計画は、平成2年に当初決定し、平成5年及び平成8年に都市計画法改正に伴う変更、平成20年に低層一般住宅地区における容積率の制限を加えた変更、平成24年に都市計画公園の拡張に伴う地区整備計画の面積を減じた変更、平成26年3月に独立行政法人都市再生機構からの提案による花川中央団地の一部区域における建築物の用途の制限の変更、同年9月に用途地域の変更とあわせて建築物等の用途の制限等の見直しが行われている。

3. 都市計画変更の目的

建築基準法の改正に伴い、所要の規定の整理を行うために変更するものである。

4. 都市計画変更の内容

「建築物等の用途の制限」について、近隣センター地区に「ナイトクラブ、ダンスホール」を追加し、地区サブセンター地区の「身体障害者福祉ホーム」を「福祉ホーム」に変更する。

札幌圏都市計画 地区計画の変更（石狩市決定）

都市計画花川北地区地区計画を次のように変更する。

1 地区計画の方針

	名称	花川北地区地区計画
	位置	石狩市花川北1条1丁目から3丁目、2条1丁目から6丁目、3条1丁目から5丁目の各一部、3条6丁目、4条1丁目から5丁目、5条1丁目から3丁目、6条4丁目
	区域	計画図表示のとおり
	面積	約234.4ha
区域の整備・開発及び保全に関する方針	地区計画の目標	<p>当地区は、北海道住宅供給公社が札幌圏及び石狩湾新港地域開発関連の住宅需要に対処するため新住宅市街地開発事業により開発した団地で、計画的な土地利用と適正な施設配置により、現在、閑静で落ち着きのある良好な住環境が形成されている。</p> <p>本計画では、この団地開発の事業効果の維持、増進を図るとともに、敷地の細分化等による住環境の悪化を未然に防止し、団地全体としての調和のとれたゆとりある良好な住宅市街地の保全と地区の少子高齢化等に対応した施設等の適切な誘導を図る。</p>
	土地利用の方針	<p>新住宅市街地開発事業の土地利用計画を基本としつつ、地区の特性に応じた土地利用を図るため、当地区を次の7地区に細区分する。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 低層一般住宅A地区 閑静で落ち着きのある住宅地を維持しながら、戸建の専用住宅のほか、小規模な店舗、事務所を兼ねる住宅等も立地できる地区とする。 2 低層一般住宅B地区 専用住宅のほか、周辺地区の利便性を考慮し、小規模の日用品店舗、共同住宅等が立地できる地区とする。 3 集合住宅地区 利便性が高く、土地の高度利用が図られるべき地区として、中高層の集合住宅を主体とした地区とする。 4 一般住宅地区 低層住宅、中高層住宅のほか、店舗、事務所等の立地が図られる地区とする。 5 近隣センター地区 地区住民の利便性を考慮した健全な商業業務機能が備わった住区内サービスの核となる地区とする。 6 地区センター地区 商業業務機能、コミュニティ機能等が備わった健全で利便性の高い複合機能を有する総合センター地区として、より一層のにぎわいと活気にあふれた地区とする。

	<p>7 地区サブセンター地区 地区センター地区の機能を補完し、地区住民のコミュニケーションが、より一層図られる施設を誘導する地区とする。</p>
<p>地区施設の整備の方針</p>	<p>地区内の区画道路、緑道（歩行者専用道路）、公園等については、既に当該宅地開発事業により整備されていることから、これらの機能が損なわれないよう維持、保全を図る。</p>
<p>建築物等の整備の方針</p>	<p>地区計画の目標及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街区の形成が図られるよう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"> 1 住宅市街地としての環境の保全と商業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「建築物等の用途の制限」を定める。 2 低層一般住宅A地区、低層一般住宅B地区及び一般住宅地区にあつては、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「建築物の敷地面積の最低限度」を定める。 3 低層一般住宅A地区にあつては、閑静な住宅地にふさわしい街並み景観の形成が図られるよう「建築物等の形態又は意匠の制限」を定める。 4 低層一般住宅A地区及び低層一般住宅B地区にあつては、宅地まわりの緑化を推進するとともに、緑を通じてへい越しに会話ができる開かれた明るい街とするため「垣又はさくの構造の制限」を定める。

2 地区整備計画（その1）

地区整備計画	名称		花川北地区		
	区域		計画図表示のとおり		
	面積		約187.8ha		
	建築物等に関する事項	地区の区分	名称 (用途)	低層一般住宅A地区 (第一種低層住居専用地域) (第一種中高層住居専用地域)	低層一般住宅B地区 (第二種低層住居専用地域) (第一種中高層住居専用地域)
		面積		約141.2ha	約20.1ha
	建築物等の用途の制限		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 第一種低層住居専用地域に建築できる建築物（ただし、3戸以上の長屋、3戸以上の共同住宅、寄宿舎又は下宿を除く。）		—
	建築物の敷地面積の最低限度		200㎡		200㎡
	建築物等の形態又は意匠の制限		自己用広告物、自己管理用広告物のうち、次のいずれかに該当するものは建築物に表示し、又は築造設置してはならない。 ① 独立して築造設置する広告塔、広告板類（突出し広告、三角柱広告、立看板などを含む。）で次のアからウまでのいずれかに該当するもの ア 高さ（脚長を含む。）が3mを超えるもの イ 一辺（脚長を除く。）の長さが1.2mを超えるもの ウ 表示面積（表示面が2以上のときは、その合計）が1㎡を超えるもの ② 建築物に表示する広告、看板類で、前号イ又はウのいずれかに該当するもの		—
垣又はさくの構造の制限		へい（生垣を除く。）の高さは前面道路面から1.5m以下とする。		同左	
備考	用語の定義及び面積等の算定方法については、建築基準法及び同法施行令の例による。				

2 地区整備計画（その2）

地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	名称 (用途)	集合住宅地区 (第一種中高層住居専用地域)	一般住宅地区 (第一種住居地域)	近隣センター地区 (近隣商業地域)
			面積	約11.1ha	約1.9ha	約5.1ha
	建築物等の用途の制限		<p>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。</p> <p>① 共同住宅、寄宿舎又は下宿</p> <p>② 集会所</p> <p>③ 大学、高等専門学校、専修学校その他これらに類するもの</p> <p>④ 前各号の建築物に附属するもの</p>	—	<p>次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <p>① ホテル又は旅館</p> <p>② マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券販売所、場外車券場、ゲームセンターその他これらに類するもの</p> <p>③ ナイトクラブ、ダンスホール</p>	
	建築物の敷地面積の最低限度		—	200㎡	—	
	建築物等の形態又は意匠の制限		—	—	—	
	垣又はさくの構造の制限		—	—	—	
備考	用語の定義及び面積等の算定方法については、建築基準法及び同法施行令の例による。					

2 地区整備計画（その3）

地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	名称(用途)	地区センター地区 (商業地域)	地区サブセンター地区 (第二種住居地域)
		面積		約6.6ha	約1.8ha
	建築物等の用途の制限		<p>次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <p>① 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</p> <p>② マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券販売所、場外車券場、ゲームセンターその他これらに類するもの</p> <p>③ 個室付浴場業に係る公衆浴場その他これに類するもの</p>	<p>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。</p> <p>① 共同住宅、寄宿舎又は下宿</p> <p>② 集会所</p> <p>③ 事務所</p> <p>④ 老人ホーム、保育所、幼稚園、福祉ホームその他これらに類するもの</p> <p>⑤ 公衆浴場</p> <p>⑥ 診療所</p> <p>⑦ 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類するもの</p> <p>⑧ 病院</p> <p>⑨ 老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの</p> <p>⑩ 店舗、飲食店その他これらに類するもの</p> <p>⑪ 前各号の建築物に附属するもの</p>	
	建築物の敷地面積の最低限度		—	—	
	建築物等の形態又は意匠の制限		—	—	
	垣又はさくの構造の制限		—	—	
備考	用語の定義及び面積等の算定方法については、建築基準法及び同法施行令の例による。				

理由

建築基準法の改正に伴い、所要の規定の整理を行うために変更するものである。

変更説明書(新旧対照表)

都市計画花川北地区地区計画を次のように変更する。

旧					新				
2 地区整備計画(その1)					2 地区整備計画(その1)				
地区整備計画	名称		花川北地区		名称		花川北地区		
	区域		計画図表示のとおり		区域		計画図表示のとおり		
	面積		約187.8ha		面積		約187.8ha		
	建築物等に関する事項	地区の区分	名称(用途)	低層一般住宅A地区 (第一種低層住居専用地域) (第一種中高層住居専用地域)	低層一般住宅B地区 (第二種低層住居専用地域) (第一種中高層住居専用地域)	名称(用途)	低層一般住宅A地区 (第一種低層住居専用地域) (第一種中高層住居専用地域)	低層一般住宅B地区 (第二種低層住居専用地域) (第一種中高層住居専用地域)	
面積			約141.2ha	約20.1ha	面積	約141.2ha	約20.1ha		
建築物等の用途の制限		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 第一種低層住居専用地域に建築できる建築物(ただし、3戸以上の長屋、3戸以上の共同住宅、寄宿舎又は下宿を除く。)		—		建築物等の用途の制限		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 第一種低層住居専用地域に建築できる建築物(ただし、3戸以上の長屋、3戸以上の共同住宅、寄宿舎又は下宿を除く。)	
建築物の敷地面積の最低限度		200㎡		200㎡		建築物の敷地面積の最低限度		200㎡	
建築物等の形態又は意匠の制限		自己用広告物、自己管理用広告物のうち、次のいずれかに該当するものは建築物に表示し、又は築造設置してはならない。 ① 独立して築造設置する広告塔、広告板類(突出し広告、三角柱広告、立看板などを含む。)で次のアからウまでのいずれかに該当するもの		—		建築物等の形態又は意匠の制限		自己用広告物、自己管理用広告物のうち、次のいずれかに該当するものは建築物に表示し、又は築造設置してはならない。 ① 独立して築造設置する広告塔、広告板類(突出し広告、三角柱広告、立看板などを含む。)で次のアからウまでのいずれかに該当するもの	

旧				新			
		ア 高さ（脚長を含む。）が3mを超えるもの イ 一辺（脚長を除く。）の長さが1.2mを超えるもの ウ 表示面積（表示面が2以上のときは、その合計）が1㎡を超えるもの ② 建築物に表示する広告、看板類で、前号イ又はウのいずれかに該当するもの				ア 高さ（脚長を含む。）が3mを超えるもの イ 一辺（脚長を除く。）の長さが1.2mを超えるもの ウ 表示面積（表示面が2以上のときは、その合計）が1㎡を超えるもの ② 建築物に表示する広告、看板類で、前号イ又はウのいずれかに該当するもの	
	垣又はさくの構造の制限	へい（生垣を除く。）の高さは前面道路路面から1.5m以下とする。	同 左		垣又はさくの構造の制限	へい（生垣を除く。）の高さは前面道路路面から1.5m以下とする。	同 左
備考	用語の定義及び面積等の算定方法については、建築基準法及び同法施行令の例による。			備考	用語の定義及び面積等の算定方法については、建築基準法及び同法施行令の例による。		

旧						新					
2 地区整備計画（その2）						2 地区整備計画（その2）					
地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	名称 (用途)	集合住宅地区 (第一種中高層住居専用地域)	一般住宅地区 (第一種住居地域)	近隣センター地区 (近隣商業地域)	地区の区分	名称 (用途)	集合住宅地区 (第一種中高層住居専用地域)	一般住宅地区 (第一種住居地域)	近隣センター地区 (近隣商業地域)
		面積	約11.1ha	約1.9ha	約5.1ha	面積	約11.1ha	約1.9ha	約5.1ha		
		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、寄宿舎又は下宿 ② 集会所 ③ 大学、高等専門学校、専修学校その他これらに類するもの ④ 前各号の建築物に付属するもの	次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 ① ホテル又は旅館 ② マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券販売所、場外車券場、ゲームセンターその他これらに類するもの	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、寄宿舎又は下宿 ② 集会所 ③ 大学、高等専門学校、専修学校その他これらに類するもの ④ 前各号の建築物に付属するもの ③ <u>ナイトクラブ、ダンスホール</u>						
		建築物の敷地面積の最低限度	—	200㎡	—	建築物の敷地面積の最低限度	—	200㎡	—		
		建築物等の形態又は意匠の制限	—	—	—	建築物等の形態又は意匠の制限	—	—	—		
垣又はさくの構造の制限	—	—	—	垣又はさくの構造の制限	—	—	—				
備考	用語の定義及び面積等の算定方法については、建築基準法及び同法施行令の例による。					備考	用語の定義及び面積等の算定方法については、建築基準法及び同法施行令の例による。				

旧					新							
2 地区整備計画（その3）					2 地区整備計画（その3）							
地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	名称 (用途)	地区センター地区 (商業地域)	地区サブセンター地区 (第二種住居地域)	地区の区分	名称 (用途)	地区センター地区 (商業地域)	地区サブセンター地区 (第二種住居地域)			
		面積		約6.6ha	約1.8ha	面積		約6.6ha	約1.8ha			
		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 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 ② マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券販売所、場外車券場、ゲームセンターその他これらに類するもの ③ 個室付浴場業に係る公衆浴場その他これに類するもの	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、寄宿舎又は下宿 ② 集会所 ③ 事務所 ④ 老人ホーム、保育所、幼稚園、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの ⑤ 公衆浴場 ⑥ 診療所 ⑦ 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類するもの ⑧ 病院 ⑨ 老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの ⑩ 店舗、飲食店その他これらに類するもの ⑪ 前各号の建築物に付属するもの	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 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 ② マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券販売所、場外車券場、ゲームセンターその他これらに類するもの ③ 個室付浴場業に係る公衆浴場その他これに類するもの	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、寄宿舎又は下宿 ② 集会所 ③ 事務所 ④ 老人ホーム、保育所、幼稚園、福祉ホームその他これらに類するもの ⑤ 公衆浴場 ⑥ 診療所 ⑦ 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類するもの ⑧ 病院 ⑨ 老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの ⑩ 店舗、飲食店その他これらに類するもの ⑪ 前各号の建築物に付属するもの					
		建築物の敷地面積の最低限度	—	—	—	建築物の敷地面積の最低限度	—	—	—			
		建築物等の形態又は意匠の制限	—	—	—	建築物等の形態又は意匠の制限	—	—	—			
垣又はさくの構造の制限	—	—	—	垣又はさくの構造の制限	—	—	—					
備考	用語の定義及び面積等の算定方法については、建築基準法及び同法施行令の例による。				備考				用語の定義及び面積等の算定方法については、建築基準法及び同法施行令の例による。			