

都市計画変更の理由書

1. 案件名

札幌圏都市計画花川東地区地区計画の変更（石狩市決定）

2. 都市計画決定経過

当地区は、平成13年に当初決定され、現在に至っている。

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り、あわせて文言精査による変更も行うものである。

4. 都市計画変更の内容

「2 地区整備計画」中、沿道業務地区における「建築物等の用途の制限」において記載している「建築基準法別表第二（り）項」を「建築基準法別表第二（ぬ）項」に変更するほか、文言精査による変更を行う。

札幌圏都市計画地区計画の変更（石狩市決定）

都市計画花川東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	花川東地区地区計画
	位 置	石狩市花川東1条1丁目の一部、 1条2丁目から1条4丁目、 2条1丁目から2条3丁目
	区 域	計画図表示のとおり
	面 積	約31.0ha
区域の整備・開発及び保全に関する方針	地区計画の目標	当地区は、市の東側に位置する住工混在型の既成市街地であり、地区内を道々「花畔茨戸通」が横断している交通至便地である。また、組合施行による土地区画整理事業により、道路・公園・下水道などの基盤整備及び健全な宅地の整備が進められた地区であることから、地区計画により建築物及び地区施設の計画的な誘導をすることで、工場等と共存する良好な環境を保全する住宅地の形成を図る。
	土地利用の方針	用途地域による土地利用を基本としつつ、地区の特性に応じて、当地区を次の2地区に区分し、計画的な土地利用を図る。 1 一般住宅地区 戸建住宅を中心とした良好な住環境の保全を行うとともに、時代に即した多様な事業活動の推進を図る。 2 沿道業務地区 隣接する住宅への影響を配慮しながら、沿道における土地利用の増進を図る。
	地区施設の整備の方針	幹線及び区画道路、公園などは、土地区画整理事業により計画的に配置されていることから、これらの施設の維持、保全を図る。
	建築物等の整備の方針	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。 1 商工業その地の施設と住宅が共存するための環境の保全と業務機能の増進が図られるよう、沿道業務地区に「建築物等の用途の制限」を定める。 2 北国としての良好な住環境の形成に必要な敷地と健全な商工業業務等の機能の確保を図るため、各々の地区に「建築物の敷地面積の最低限度」を定める。 3 うるおいとゆとりのある街並みを形成するため、敷地境界線に面する部分に生け垣や植栽による緑化が図られるよう、また、沿道業務地区にあっては、幹線道路沿道にふさわしい街並みの形成が図られるよう、「建築物等の壁面の位置の制限」を定める。 4 良好な街区景観の創出及び住宅地における日照の確保が図られるよう一般住宅地区に「建築物等の高さの最高限度」を定める。

2 地区整備計画

地区整備計画	名称		花川東地区		
	区域		計画図表示のとおり		
	面積		約27.6 ha		
	建築物等に関する事項	地区の区分	名称(用途)	一般住宅地区 (第二種中高層住居専用地域)	沿道業務地区 (準工業地域)
			面積	約18.4 ha	約9.2 ha
	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建築基準法別表第二(ぬ)項第三号(一)から(五)、(七)から(十七の四)及び(十九)並びに(二十)に掲げる工場 ②建築基準法別表第二(ぬ)項第四号に掲げる建築物 ③自動車教習所 ④畜舎で床面積の合計が15㎡を超えるもの	
	建築物の敷地面積の最低限度		165㎡	200㎡	
	建築物の壁面の位置の制限		道路境界線(隅切部分を除く。)及び隣地境界線から建築物の外壁又はこれに代わる柱(以下「外壁等」という。)の面までの距離の最低限度は1mとする。ただし、当該限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分で次の各号のいずれかに該当する場合は、この限りではない。 ①軒の高さが2.3m以下の車庫、物置その他これらに類する用途に供するもので、当該道路境界線及び隣地境界線から外壁等の面までの距離が1mに満たない部分の床面積の合計が5㎡以内であるもの ②外壁等の中心線の長さの合計が3m以下であるもの	都市計画道路「花畔茨戸通」の道路境界線から建築物の外壁又はこれに代わる柱(以下「外壁等」という。)の面までの距離の最低限度は2mとする。	
建築物等の高さの最高限度		12m	—		
備考	用語の定義及び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)

都市計画花川東地区地区計画を次のように変更する。

旧		新	
1 地区計画の方針		1 地区計画の方針	
名称	花川東地区地区計画	名称	花川東地区地区計画
位置	石狩市花川東の一部	位置	石狩市花川東1条1丁目の一部、 1条2丁目から1条4丁目、 2条1丁目から2条3丁目
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31.0ha	面積	約31.0ha
区域の整備・開発及び保全に関する方針	<p>地区計画の目標</p> <p>当地区は、市の東側に位置する住工混在型の既成市街地であり、地区内を道々「花畔茨戸通」が横断している交通至便地である。また、<u>現在、組合施行による土地区画整理事業により、道路・公園・下水道などの基盤整備及び健全な宅地の整備が進められていることから、地区計画により建築物及び地区施設の計画的な誘導をすることで、工場等と共存する良好な環境を保全する住宅地の形成を図る。</u></p> <p>土地利用の方針</p> <p>用途地域による土地利用を基本としつつ、地区の特性に応じて、当地区を次の2地区に区分し、計画的な土地利用を図る。</p> <p>1 一般住宅地区 戸建住宅を中心とした良好な住環境の保全を行うとともに、時代に即した多様な事業活動の推進を図る。</p> <p>2 沿道業務地区 隣接する住宅への影響を配慮しながら、沿道における土地利用の増進を図る。</p> <p>地区施設の整備の方針</p> <p>幹線及び区画道路、公園などは、土地区画整理事業により計画的に<u>配置し、整備する。</u></p>	区域の整備・開発及び保全に関する方針	<p>地区計画の目標</p> <p>当地区は、市の東側に位置する住工混在型の既成市街地であり、地区内を道々「花畔茨戸通」が横断している交通至便地である。また、<u>組合施行による土地区画整理事業により、道路・公園・下水道などの基盤整備及び健全な宅地の整備が進められた地区であることから、地区計画により建築物及び地区施設の計画的な誘導をすることで、工場等と共存する良好な環境を保全する住宅地の形成を図る。</u></p> <p>土地利用の方針</p> <p>用途地域による土地利用を基本としつつ、地区の特性に応じて、当地区を次の2地区に区分し、計画的な土地利用を図る。</p> <p>1 一般住宅地区 戸建住宅を中心とした良好な住環境の保全を行うとともに、時代に即した多様な事業活動の推進を図る。</p> <p>2 沿道業務地区 隣接する住宅への影響を配慮しながら、沿道における土地利用の増進を図る。</p> <p>地区施設の整備の方針</p> <p>幹線及び区画道路、公園などは、土地区画整理事業により計画的に<u>配置されていることから、これらの施設の維持、保全を図る。</u></p>

旧		新	
<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 商工業その地の施設と住宅が共存するための環境の保全と業務機能の増進が図られるよう、沿道業務地区に「建築物等の用途の制限」を定める。 2 北国としての良好な住環境の形成に必要な敷地と健全な商工業業務等の機能の確保を図るため、各々の地区に「建築物の敷地面積の最低限度」を定める。 3 うるおいとゆとりのある街並みを形成するため、敷地境界線に面する部分に生け垣や植栽による緑化が図られるよう、また、沿道業務地区にあつては、幹線道路沿道にふさわしい街並みの形成が図られるよう、「建築物等の壁面の位置の制限」を定める。 4 良好な街区景観の創出及び住宅地における日照の確保が図られるよう一般住宅地区に「建築物等の高さの最高限度」を定める。 	<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 商工業その地の施設と住宅が共存するための環境の保全と業務機能の増進が図られるよう、沿道業務地区に「建築物等の用途の制限」を定める。 2 北国としての良好な住環境の形成に必要な敷地と健全な商工業業務等の機能の確保を図るため、各々の地区に「建築物の敷地面積の最低限度」を定める。 3 うるおいとゆとりのある街並みを形成するため、敷地境界線に面する部分に生け垣や植栽による緑化が図られるよう、また、沿道業務地区にあつては、幹線道路沿道にふさわしい街並みの形成が図られるよう、「建築物等の壁面の位置の制限」を定める。 4 良好な街区景観の創出及び住宅地における日照の確保が図られるよう一般住宅地区に「建築物等の高さの最高限度」を定める。

旧					新					
2 地区整備計画					2 地区整備計画					
地区整備計画	名称		花川東地区			名称		花川東地区		
	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27.6 ha			面積		約27.6 ha		
	建築物等に関する事項	地区の区分	名称(用途)	一般住宅地区 (第二種中高層住居専用地域)	沿道業務地区 (準工業地域)	地区の区分	名称(用途)	一般住宅地区 (第二種中高層住居専用地域)	沿道業務地区 (準工業地域)	
面積		約18.4 ha	約9.2 ha	面積	約18.4 ha	約9.2 ha				
建築物等の用途の制限		—			建築物等の用途の制限		—			
建築物の敷地面積の最低限度		165㎡			建築物の敷地面積の最低限度		165㎡			
		次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 ①建築基準法別表第二(り)項第三号(一)から(五)、(七)から(十七の四)及び(十九)並びに(二十)に掲げる工場 ②建築基準法別表第二(り)項第四号に掲げる建築物 ③自動車教習所 ④畜舎で床面積の合計が15㎡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建築基準法別表第二(ぬ)項第三号(一)から(五)、(七)から(十七の四)及び(十九)並びに(二十)に掲げる工場 ②建築基準法別表第二(ぬ)項第四号に掲げる建築物 ③自動車教習所 ④畜舎で床面積の合計が15㎡を超えるもの			

旧			新		
建築物の壁面の位置の制限	<p>道路境界線（隅切部分を除く。）及び隣地境界線から建築物の外壁又はこれに代わる柱（以下「外壁等」という。）の面までの距離の最低限度は1mとする。ただし、当該限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分で次の各号のいずれかに該当する場合は、この限りではない。</p> <p>① 軒の高さが2.3m以下の車庫、物置その他これらに類する用途に供するもので、当該道路境界線及び隣地境界線から外壁等の面までの距離が1mに満たない部分の床面積の合計が5㎡以内であるもの</p> <p>② 外壁等の中心線の長さの合計が3m以下であるもの</p>	<p>都市計画道路「花畔茨戸通」の道路境界線から建築物の外壁又はこれに代わる柱（以下「外壁等」という。）の面までの距離の最低限度は2mとする。</p>	建築物の壁面の位置の制限	<p>道路境界線（隅切部分を除く。）及び隣地境界線から建築物の外壁又はこれに代わる柱（以下「外壁等」という。）の面までの距離の最低限度は1mとする。ただし、当該限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分で次の各号のいずれかに該当する場合は、この限りではない。</p> <p>① 軒の高さが2.3m以下の車庫、物置その他これらに類する用途に供するもので、当該道路境界線及び隣地境界線から外壁等の面までの距離が1mに満たない部分の床面積の合計が5㎡以内であるもの</p> <p>② 外壁等の中心線の長さの合計が3m以下であるもの</p>	<p>都市計画道路「花畔茨戸通」の道路境界線から建築物の外壁又はこれに代わる柱（以下「外壁等」という。）の面までの距離の最低限度は2mとする。</p>
建築物等の高さの最高限度	1 2 m		建築物等の高さの最高限度	1 2 m	
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。	