

都市計画変更の理由書

1. 案件名

札幌圏都市計画樽川平和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14年の市街化区域編入にあわせて当初決定され、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

「1 地区計画の方針」中、「建築物等の整備の方針」及び「2 地区整備計画」中、「建築物等に関する事項」において記載している「延べ面積の敷地面積に対する割合」を「容積率」に、「建築面積の敷地面積に対する割合」を「建蔽率」にそれぞれ変更するほか、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）

都市計画樽川平和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	樽川平和地区地区計画
	位 置	石狩市樽川8条1丁目から2丁目
	区 域	計画図表示のとおり
	面 積	約9.9ha
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、都市計画道路「石狩手稲通」に面する石狩市南西部に位置し、市街化区域に編入されることになった地区である。今回、地区計画を定め、地区における建物用途の混在や敷地の細分化による住環境の悪化を防止し、周辺地区と調和のとれた良好な市街地の形成を目指す。
	土地利用の方針	用途地域による土地利用を基本としながら、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 隣接する低層専用住宅地との調和を目指し、おもに専用住宅を誘導する地区とする。 2 商業業務地区 幹線道路沿道における利便性の増進を図り、商業業務施設を誘導する地区とする。
	地区施設の整備の方針	区画道路を整備し、施設機能が損なわれないよう維持保全を図る。
	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 地区の細区分に応じ、その地区の特性にふさわしい土地利用がなされるよう、「建築物の用途の制限」を行う。 2 一般住宅地区では、周辺地区との調和が図られるよう「建築物の容積率の最高限度」を定め、更に、日照・通風などを考慮し、建物の周辺に必要な空地を確保するため、「建築物の建蔽率の最高限度」を定める。 3 北国としての良好な住環境の保全に必要な敷地を確保するため、また、健全な商業業務機能の確保を図るため、「建築物の敷地面積の最低限度」を定める。 4 一般住宅地区では、宅地の周囲や道路に面する部分には、植栽スペースを確保して、生垣や樹木等による緑化を図り、潤いのある街並みを形成するため、「壁面の位置の制限」を定める。 また、周辺住宅地との調和を図り「建築物等の高さの制限」を定める。 更に、圧迫感・閉鎖感をなくし、緑を通じて垣越しに会話ができる開かれた明るい街にするため、「かき又はさくの構造の制限」を定める。

2 地区整備計画

地区整備計画	名称		樽川平和地区		
	区域		計画図表示のとおり		
	面積		約9.2 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 (第一種中高層住居専用地域)	商業業務地区 (近隣商業地域)
			面積	約8.5 ha	約0.7 ha
		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することができる建築物	次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 ①専用住宅(一戸建て、長屋) ②共同住宅、寄宿舍、下宿(ただし、1階が店舗、事務所等であるものを除く) ③畜舎	
		建築物の容積率の最高限度	15/10	————	
		建築物の建蔽率の最高限度	5/10	————	
		建築物の敷地面積の最低限度	165㎡	165㎡	
		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	————	
	建築物等の高さの最高限度	10m	————		
	垣又はさくの構造の制限	へいの高さの最高限度は、前面道路路面から1.2m以下とする。 (ただし、生垣は除く)	————		
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)

都市計画樽川平和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	樽川平和地区地区計画	名 称	樽川平和地区地区計画
位 置	石狩市樽川の一部	位 置	石狩市樽川8条1丁目から2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9.9ha	面 積	約9.9ha
区域の整備・開発及び保全に関する方針	地区計画の目標	地区計画の目標	当地区は、都市計画道路「石狩手稲通」に面する石狩市南西部に位置し、市街化区域に編入されることになった地区である。今回、地区計画を定め、地区における建物用途の混在や敷地の細分化による住環境の悪化を防止し、周辺地区と調和のとれた良好な市街地の形成を目指す。
	土地利用の方針	土地利用の方針	用途地域による土地利用を基本としながら、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 隣接する低層専用住宅地との調和を目指し、おもに専用住宅を誘導する地区とする。 2 商業業務地区 幹線道路沿道における利便性の増進を図り、商業業務施設を誘導する地区とする。
	地区施設の整備の方針	地区施設の整備の方針	区画道路を整備し、施設機能が損なわれないよう維持保全を図る。

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 地区の細区分に応じ、その地区の特性にふさわしい土地利用がなされるよう、「建築物の用途の制限」を行う。 2 一般住宅地区では、周辺地区との調和が図られるよう「建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度」を定め、更に、日照・通風などを考慮し、建物の周辺に必要な空地を確保するため、「建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度」を定める。 3 北国としての良好な住環境の保全に必要な敷地を確保するため、また、健全な商業業務機能の確保を図るため、「建築物の敷地面積の最低限度」を定める。 4 一般住宅地区では、宅地の周囲や道路に面する部分には、植栽スペースを確保して、生垣や樹木等による緑化を図り、潤いのある街並みを形成するため、「壁面の位置の制限」を定める。 また、周辺住宅地との調和を図り「建築物等の高さの制限」を定める。 更に、圧迫感・閉鎖感をなくし、緑を通じて塀越しに会話ができる開かれた明るい街にするため、「かき又はさくの構造の制限」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 地区の細区分に応じ、その地区の特性にふさわしい土地利用がなされるよう、「建築物の用途の制限」を行う。 2 一般住宅地区では、周辺地区との調和が図られるよう「建築物の容積率の最高限度」を定め、更に、日照・通風などを考慮し、建物の周辺に必要な空地を確保するため、「建築物の建蔽率の最高限度」を定める。 3 北国としての良好な住環境の保全に必要な敷地を確保するため、また、健全な商業業務機能の確保を図るため、「建築物の敷地面積の最低限度」を定める。 4 一般住宅地区では、宅地の周囲や道路に面する部分には、植栽スペースを確保して、生垣や樹木等による緑化を図り、潤いのある街並みを形成するため、「壁面の位置の制限」を定める。 また、周辺住宅地との調和を図り「建築物等の高さの制限」を定める。 更に、圧迫感・閉鎖感をなくし、緑を通じて塀越しに会話ができる開かれた明るい街にするため、「かき又はさくの構造の制限」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		樽川平和地区		名称		樽川平和地区		
	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 9.2ha		面積		約 9.2ha		
	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1種中高層住居専用地域)	商業業務地区 (近隣商業地域)	地区の区分	名称(用途)	一般住宅地区 (第1種中高層住居専用地域)	商業業務地区 (近隣商業地域)
面積		約8.5ha	約0.7ha	面積	約8.5ha	約0.7ha			
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することができる建築物		次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 ①専用住宅（一戸建て、長屋） ②共同住宅、寄宿舎、下宿（ただし、1階が店舗、事務所等であるものを除く） ③畜舎		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することができる建築物		次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 ①専用住宅（一戸建て、長屋） ②共同住宅、寄宿舎、下宿（ただし、1階が店舗、事務所等であるものを除く） ③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15		—		建築物の容積率の最高限度	10分の15		—	
建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度	10分の5		—		建築物の建蔽率の最高限度	10分の5		—	
建築物の敷地面積の最低限度	165㎡		165㎡		建築物の敷地面積の最低限度	165㎡		165㎡	

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>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>			
	建築物等の高さの最高限度	10m			
	垣又はさくの構造の制限	へいの高さの最高限度は、前面道路面から1.2m以下とする。 (ただし、生垣は除く)			
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。	