

# 都市計画変更の理由書

## 1. 案件名

札幌圏都市計画樽川エルタウン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9年に当初決定し、平成11年に地区整備計画面積の変更が行われている。

## 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「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「容積率の最高限度」に、「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「建蔽率の最高限度」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）

都市計画樽川エルタウン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	樽川エルタウン地区地区計画
	位 置	石狩市樽川8条3丁目、 9条1丁目から9条3丁目 及び樽川の一部
	区 域	計画図表示のとおり
	面 積	約21.4ha
区域の整備・開発・保全に関する方針	地区計画の目標	<p>当地区は、幹線道路「石狩手稲通」に接する交通至便地で、民間の開発行為による宅地開発事業が行われた地区である。</p> <p>本計画では、この宅地開発の事業効果の維持、増進を図るとともに、今後予想される建築物等の用途の混在や敷地の細分化等による住環境の悪化を未然に防止し、周辺地域と調和のとれた緑豊かでうるおいとゆとりのある良好な市街地の形成を図る。</p>
	土地利用の方針	<p>宅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3地区に細区分する。</p> <p>1 低層専用住宅地区 閑静で落ち着いたある市街地が形成されるよう戸建の専用住宅を主体とした地区とする。</p> <p>2 低層一般住宅地区 専用住宅のほか、周辺住民の利便性を考慮し、小規模の日用品店舗等が立地できる地区とする。</p> <p>3 商業業務地区 地区核にふさわしい土地利用を図るため、商業業務施設等を主体とした地区とする</p>
	地区施設の整備の方針	<p>地区内の区画道路、公園等については、当該開発行為により整備し、整備後、これらの機能が損なわれないよう維持、保全する。</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"> <li>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。</li> <li>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業業務等の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。</li> <li>3 低層一般住宅地区にあつては、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、さらに、地区内の住環境の保全や店舗等に必要な空地の確保を図るため「建築物の建蔽率の最高限度」を定める。</li> <li>4 低層専用住宅地区及び低層一般住宅地区にあつては、うるおいとゆとりのある街並みの形成と宅地の道路に面する部分に生垣、樹木等の植栽による緑化が図られるよう、また、商業業務地区にあつては、地区核にふさわしい街並みの形成と一定のオープンスペースの確保が図られるよう「建築物の壁面の位置の制限」を定める。</li> <li>5 低層専用住宅地区にあつては、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。</li> <li>6 低層専用住宅地区及び低層一般住宅地区にあつては、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の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。</li> </ol>
-------------------	--

2 地区整備計画

名称		樽川エルタウン地区				
区域		計画図表示のとおり				
面積		約16.8ha				
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)	低層専用住宅地区 (第一種低層住居専用地域)	低層一般住宅地区 (第二種低層住居専用地域)	商業業務地区 (準住居地域)
			面積	約13.9ha	約1.4ha	約1.5ha
		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(第1号から第4号までの2以上に該当するものを含む。)は建築してはならない。</p> <p>① 専用住宅(建築基準法別表第二(イ)項第1号に掲げる「住宅」をいう。ただし、3戸以上の長屋を除く。)</p> <p>② 兼用住宅(建築基準法施行令第130条の3に規定する「住宅」をいう。ただし、3戸以上の長屋を除く。)のうち、次のア又はイに掲げる用途を兼ねるもの                      ア 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類するもの                      イ 出力の合計が0.75kW以下の原動機を使用する美術品又は工芸品を製作するためのアトリエ又は工房</p> <p>③ 2戸の長屋で、第1号の専用住宅と前号の兼用住宅からなるもの</p> <p>④ 共同住宅(3戸以上のものを除く。)</p> <p>⑤ 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類するもの</p> <p>⑥ 前各号の建築物に付属するもの</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 3戸以上の長屋</p> <p>② 3戸以上の共同住宅</p> <p>③ 寄宿舍、下宿</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 専用住宅(建築基準法別表第二(イ)項第1号に掲げる「住宅」をいう。)</p> <p>② 建築物の1階部分を共同住宅、寄宿舍又は下宿の用途に供するもの</p>	

	建築物の容積率の最高限度	—	6 / 10	—
	建築物の建蔽率の最高限度	—	4 / 10	—
	建築物の敷地面積の最低限度	200㎡	200㎡	500㎡
	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。）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1.5mとする。ただし、この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 車庫、物置その他これらに類する用途に供し、軒の高さが2.3m以下であること</p> <p>② 外壁等の中心線の長さの合計が3m以下であること</p>	同左	<p>1 都市計画道路「石狩手稲通」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5mとする。</p> <p>2 前項を除く道路境界線（隅切部分を除く。）から建築物の外壁等の面までの距離の最低限度は3m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のうち、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、道路境界線から外壁等の面までの距離が1m以上あるものについては、この限りではない。</p>
	建築物等の形態・意匠の制限	<p>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。</p> <p>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</p>	—	—

		<p>ア 高さ（脚長を含む。）が3mを超えるもの</p> <p>イ 一辺（脚長を除く。）の長さが1.2mを超えるもの</p> <p>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</p> <p>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</p>		
	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1.2m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。			

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)

都市計画樽川エルタウン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	樽川エルタウン地区地区計画	名 称	樽川エルタウン地区地区計画
位 置	石狩市樽川の一部	位 置	石狩市樽川8条3丁目、 9条1丁目から9条3丁目 及び樽川の一部
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21.4ha	面 積	約21.4ha
区域の整備・開発及び保全に関する方針	地区計画の目標	区域の整備・開発及び保全に関する方針	地区計画の目標
	土地利用の方針	土地利用の方針	土地利用の方針
	地区施設の整備の方針	地区施設の整備の方針	地区施設の整備の方針
	<p>当地区は、幹線道路「石狩手稲通」に接する交通至便地で、<u>現在</u>、民間の開発行為による宅地開発事業が進められている。</p> <p>本計画では、この宅地開発の事業効果の維持、増進を図るとともに、今後予想される建築物等の用途の混在や敷地の細分化等による住環境の悪化を未然に防止し、周辺地域と調和のとれた緑豊かでうるおいとゆりのある良好な市街地の形成を図る。</p>		<p>当地区は、幹線道路「石狩手稲通」に接する交通至便地で、民間の開発行為による宅地開発事業が行われた<u>地区</u>である。</p> <p>本計画では、この宅地開発の事業効果の維持、増進を図るとともに、今後予想される建築物等の用途の混在や敷地の細分化等による住環境の悪化を未然に防止し、周辺地域と調和のとれた緑豊かでうるおいとゆりのある良好な市街地の形成を図る。</p>
	<p>宅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3地区に細区分する。</p> <p>1 低層専用住宅地区 閑静で落ち着きのある市街地が形成されるよう戸建の専用住宅を主体とした地区とする。</p> <p>2 低層一般住宅地区 専用住宅のほか、周辺住民の利便性を考慮し、小規模の日用品店舗等が立地できる地区とする。</p> <p>3 商業業務地区 地区核にふさわしい土地利用を図るため、商業業務施設等を主体とした地区とする</p>		<p>宅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3地区に細区分する。</p> <p>1 低層専用住宅地区 閑静で落ち着きのある市街地が形成されるよう戸建の専用住宅を主体とした地区とする。</p> <p>2 低層一般住宅地区 専用住宅のほか、周辺住民の利便性を考慮し、小規模の日用品店舗等が立地できる地区とする。</p> <p>3 商業業務地区 地区核にふさわしい土地利用を図るため、商業業務施設等を主体とした地区とする</p>
	<p>地区内の区画道路、公園等については、当該開発行為により整備し、整備後、これらの機能が損なわれないよう維持、保全する。</p>		<p>地区内の区画道路、公園等については、当該開発行為により整備し、整備後、これらの機能が損なわれないよう維持、保全する。</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"> <li>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。</li> <li>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業業務等の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。</li> <li>3 低層一般住宅地区にあつては、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、さらに、地区内の住環境の保全や店舗等に必要空地の確保を図るため「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。</li> <li>4 低層専用住宅地区及び低層一般住宅地区にあつては、うるおいとゆとりのある街並の形成と宅地の道路に面する部分に生垣、樹木等の植栽による緑化が図られるよう、また、商業業務地区にあつては、地区核にふさわしい街並みの形成と一定のオープンスペースの確保が図られるよう「建築物の壁面の位置の制限」を定める。</li> <li>5 低層専用住宅地区にあつては、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。</li> <li>6 低層専用住宅地区及び低層一般住宅地区にあつては、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の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。</li> </ol>	<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"> <li>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。</li> <li>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業業務等の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。</li> <li>3 低層一般住宅地区にあつては、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、さらに、地区内の住環境の保全や店舗等に必要空地の確保を図るため「建築物の建蔽率の最高限度」を定める。</li> <li>4 低層専用住宅地区及び低層一般住宅地区にあつては、うるおいとゆとりのある街並の形成と宅地の道路に面する部分に生垣、樹木等の植栽による緑化が図られるよう、また、商業業務地区にあつては、地区核にふさわしい街並みの形成と一定のオープンスペースの確保が図られるよう「建築物の壁面の位置の制限」を定める。</li> <li>5 低層専用住宅地区にあつては、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。</li> <li>6 低層専用住宅地区及び低層一般住宅地区にあつては、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の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。</li> </ol>

旧					新					
2 地区整備計画					2 地区整備計画					
地区整備計画	名称		樽川エルタウン地区			名称		樽川エルタウン地区		
	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16.8ha			面積		約16.8ha		
	建築物等に関する事項	地区の区分	名称(用途)	低層専用住宅地区 (第一種低層住居専用地域)	低層一般住宅地区 (第二種低層住居専用地域)	商業業務地区 (準住居地域)	地区の区分	名称(用途)	低層専用住宅地区 (第一種低層住居専用地域)	低層一般住宅地区 (第二種低層住居専用地域)
面積		約13.9ha	約1.4ha	約1.5ha	面積	約13.9ha	約1.4ha	約1.5ha		
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(第1号から第4号までの2以上に該当するものを含む。)は建築してはならない。</p> <p>① 専用住宅(建築基準法別表第二(イ)項第1号に掲げる「住宅」をいう。ただし、3戸以上の長屋を除く。)</p> <p>② 兼用住宅(建築基準法施行令第130条の3に規定する「住宅」をいう。ただし、3戸以上の長屋を除く。)のうち、次のア又はイに掲げる用途を兼ねるもの</p> <p>ア 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類するもの</p> <p>イ 出力の合計が0.75kW以下の原動機を使用する美術品又は工芸品を製作するためのアトリエ又は工房</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 3戸以上の長屋</p> <p>② 3戸以上の共同住宅</p> <p>③ 寄宿舍、下宿</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 専用住宅(建築基準法別表第二(イ)項第1号に掲げる「住宅」をいう。)</p> <p>② 建築物の1階部分を共同住宅、寄宿舍又は下宿の用途に供するもの</p>			

旧				新			
建築物等の用途の制限	<ul style="list-style-type: none"> <li>③ 2戸の長屋で、第1号の専用住宅と前号の兼用住宅からなるもの</li> <li>④ 共同住宅（3戸以上のものを除く。）</li> <li>⑤ 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類するもの</li> <li>⑥ 前各号の建築物に附属するもの</li> </ul>			建築物等の用途の制限	<ul style="list-style-type: none"> <li>③ 2戸の長屋で、第1号の専用住宅と前号の兼用住宅からなるもの</li> <li>④ 共同住宅（3戸以上のものを除く。）</li> <li>⑤ 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類するもの</li> <li>⑥ 前各号の建築物に附属するもの</li> </ul>		
建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度	—	6/10	—	建築物の容積率の最高限度	—	6/10	—
建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度	—	4/10	—	建築物の建蔽率の最高限度	—	4/10	—
建築物の敷地面積の最低限度	200㎡	200㎡	500㎡	建築物の敷地面積の最低限度	200㎡	200㎡	500㎡

旧				新			
<p>建築物の壁面の位置の制限</p>	<p>道路境界線（隅切部分を除く。）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1.5m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 車庫、物置その他これらに類する用途に供し、軒の高さが2.3m以下であること</p> <p>② 外壁等の中心線の長さの合計が3m以下であること</p>	<p>同左</p>	<p>1 都市計画道路「石狩手稲通」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5mとする。</p> <p>2 前項を除く道路境界線（隅切部分を除く。）から外壁等の面までの距離の最低限度は3m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のうち、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、道路境界線から外壁等の面までの距離が1m以上あるものについては、この限りではない。</p>	<p>建築物の壁面の位置の制限</p>	<p>道路境界線（隅切部分を除く。）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1.5m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 車庫、物置その他これらに類する用途に供し、軒の高さが2.3m以下であること</p> <p>② 外壁等の中心線の長さの合計が3m以下であること</p>	<p>同左</p>	<p>1 都市計画道路「石狩手稲通」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5mとする。</p> <p>2 前項を除く道路境界線（隅切部分を除く。）から外壁等の面までの距離の最低限度は3m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のうち、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、道路境界線から外壁等の面までの距離が1m以上あるものについては、この限りではない。</p>

旧

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1.2m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。

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1.2m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。