

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 ・ 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、閑静で落ち着いた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、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、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6地区に細区分する。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 低層専用住宅地区 閑静で落ち着いたある住宅地が維持、保全されるよう戸建の専用住宅を主体とした地区とする。 2 低層一般住宅地区 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>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 低層一般住宅地区にあつては、戸建住宅地としての良好な住環境の保全が図られるよう「建築物の容積率の最高限度」を定める。 3 低層専用住宅地区、低層一般住宅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。 4 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。 5 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188.0ha		
	建築物等に関する事項	地区の区分	地区の名称 (用途地域)	低層専用住宅地区 (第1種低層住居専用地域・ 第1種中高層住居専用地域)	低層一般住宅地区 (第1種低層住居専用地域・ 第1種中高層住居専用地域)
地区の面積			約141.4ha	約20.1ha	約12.9ha
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>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>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>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>共同住宅(3戸以上のものを除く。)</p> <p>巡査派出所、公衆電話所その他これらに類するもの</p> <p>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>3戸以上の長屋</p> <p>3戸以上の共同住宅</p> <p>寄宿舎又は下宿</p> <p>店舗、飲食店その他これらに類するもの(住宅でこれらの用途を兼ねるものを除く。)</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>共同住宅、寄宿舎又は下宿</p> <p>集会所</p> <p>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>前各号の建築物に付属するもの</p>	

	建築物の容積率の 最高限度		主たる用途が建築基準 法別表第2(い)項第4 号から第8号に掲げる 建築物で、建築する敷地 の用途地域が第一種低 層住居専用地域である 場合は、6 / 10とす る。	
	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	<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>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>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	地区の名称 (用途地域)	一般住宅地区 (第1種住居地域)	近隣センター地区 (近隣商業地域)	地区センター地区 (商業地域)
			地区の面積	約1.9ha	約5.1ha	約6.6ha
		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。 ホテル又は旅館 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は建築してはならない。 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 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 個室付浴場業に係る公衆浴場その他これに類するもの	
		建築物の容積率の最高限度				
		建築物の敷地面積の最低限度	200m ²			
		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

低層住宅地における容積率の緩和に伴い、戸建住宅地としての住環境の保全を図るため「低層一般住宅地区」について、住宅等以外の容積率の制限を定めるものである。