

札幌圏都市計画地区計画の変更（江別市決定）

都市計画東江別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	東江別地区地区計画
位 置	江別市江別太の一部
区 域	計画図表示のとおり
面 積	38.4 ha
地区計画の目標	<p>当地区は、北海道縦貫自動車道江別東インターチェンジ、国道337号及び、国道12号が結節する交通の要衝に位置し、現在組合施行の土地区画整理事業による宅地開発事業が進められている。</p> <p>そこで、本計画では、当該宅地開発事業の事業効果の維持・増進を図り、事業後に予想される建築物の混在や敷地の細分化などによる居住環境の悪化を未然に防止し、緑豊かで、うるおいのある住宅市街地の形成を図ることを目標とする。</p>
区域の整備・開発及び保全に関する方針	<p>土地利用の方針</p> <p>当該宅地開発事業の土地利用計画を基本としつつ、当地区を次の5地区に細分化し、それぞれの地区にふさわしい合理的な土地利用を図る。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 低層一般住宅地区 戸建住宅のほか小規模な店舗、事務所を兼ねる住宅などが立地できる地区とする。 2 利便施設地区 幹線道路の沿道として、利便が図られるよう店舗及びその他の業務施設等が立地でき、住宅などとの調和がとれた地区とする。 3 文教施設地区 学校及びこれに関連する建築物を立地する地区とする。 4 住宅併用A地区 地域住民の利便性を目的とした店舗・事務所等が立地でき、住宅などとの調和がとれた地区とする。 5 住宅併用B地区 JR函館本線の沿線であることから、店舗や事務所の立地を主とし、住宅などとの調和がとれた地区とする。
	<p>地区施設の整備の方針</p> <p>地区内の区画道路、公園等については、当該土地区画整理事業により整備されるので、これら地区施設の機能の維持・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、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を保持するためのそれぞれの地区の土地利用にふさわしい「建築物の用途の制限」を行う。 2 低層一般住宅地区、利便施設地区、住宅併用A地区、住宅併用B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 利便施設地区、住宅併用A地区にあつては、買物、事務所利用などの駐車スペースを確保するとともに、植栽などうるおいのあるまちなみの形成が図られるよう、「建築物の壁面の位置の制限」を行う。 4 低層一般住宅地区にあつては、宅地の緑化推進の効果を高め、緑を通じて、へい越しに会話のできる開かれた明るいまちとするため、「垣又はさくの構造の制限」として、へいの高さの制限を行う。

2 地区整備計画（その1）

地 区 整 備 計 画	地区の名称	東江別地区			
	地区整備計画を定める区域	計画図表示のとおり			
	地区整備計画の区域の面積	35.3ha			
	地区の細区分 (区分の区域は 計画図表示のと おり)	区 分 の 名 称			
		低層一般住宅地区 (第一種低層住居専用 地域)	利便施設地区 (準住居地域)	文教施設地区 (第一種中高層住居 専用地域)	
	建築物の用途の 制限	建築基準法別表第二 (い)項に掲げる建築 物(3戸以上の長屋又 は共同住宅、寄宿舍及 び下宿を除く。)以外の 建築物は建築してはな らない。	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) 畜舎(床面積の合 計が15㎡以内のも のを除く。)	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) 戸建住宅、長屋(建 築基準法別表第二 (い)項第1号に掲 げる「住宅」をい う。) (2) 学校、図書館そ 他これらに類する もの。 (3) 前各号に付属する 建築物。	
	建築物の敷地面 積の最低限度	200㎡	230㎡		
	建築物の壁面の 位置の制限	都市計画道路「南大 通」の道路境界線(隔 切部分を除く。)から 建築物の外壁又は、こ れに代わる柱の面ま での距離(以下「後 退距離」という。)の 最低限度は3mとす る。 (ただし、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 もの及びポーチそ 他これに類する建築 物の部分で、高さが5 m以下であるもの については、後退距離 の最低限度は1mと する。)			
	垣又はさくの構 造の制限	へいの高さは、1.2 m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規定による。			

2 地区整備計画（その2）

地 区 整 備 計 画	地区の名称	東江別地区	
	地区整備計画を定める区域	計画図表示のとおり	
	地区整備計画の区域の面積	35.3ha	
	地区の細区分 (区分の区域は 計画図表示のと おり)	区 分 の 名 称	
		住宅併用A地区 (第一種住居地域)	住宅併用B地区 (第一種住居地域)
	建築物の用途の制限	次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 (1) ホテル又は旅館 (2) 畜舎(床面積の合計が15㎡以内のものを除く。)	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) 畜舎(床面積の合計が15㎡以内のものを除く。)
	建築物の敷地面積の最低限度	230㎡	200㎡
	建築物の壁面の位置の制限	都市計画道路「江別長沼線」の道路境界線(隅切部分を除く。)から建築物の外壁又は、これに代わる柱の面までの距離(以下「後退距離」という。)の最低限度は3mとする。 (ただし、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以下であるもの及びポーチその他これに類する建築物の部分で、高さが5m以下であるものについては、後退距離の最低限度は1mとする。)	
	垣又はさくの構造の制限		
	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規定による。	

(理由)

都市計画法及び建築基準法の改正に伴う新たな用途地域の指定に合わせ、当該地区について調和のとれた良好な市街地形成が図られるよう地区計画の変更を行う。