

札幌圏都市計画地区計画の変更（江別市決定）

都市計画江別太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	江別太地区地区計画
位 置	江別市あけぼの町の一部
区 域	計画図表示のとおり
面 積	約4.5ha
地区計画の目標	<p>当地区はJR江別駅の南東約2kmに位置し、千歳川及び都市計画道路「あけぼの通」（道道江別長沼線）に接する地区である。</p> <p>本計画では、良好な居住環境を保全し、緑豊かで潤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>当地区を次の3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等が立地できる地区とする。 2. 一般住宅地区 住宅のほか地区周辺の利便を図るため、店舗や事務所等が立地でき、良好な住宅地を形成する地区とする。 3. ふれあい広場地区 周辺地域の良好な環境を保持し、住民の交流を図る場として、日常的な屋外活動の用に供する地区とする。
	<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、開発事業により整備されているので、これらの施設の機能の維持・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. 低層一般住宅地区、ふれあい広場地区においては、それぞれの地区で良好な環境を保持するため、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、一般住宅地区においては、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. 低層一般住宅地区においては、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。 4. 一般住宅地区においては、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、植栽など潤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。

2 地区整備計画

名 称		江別太地区			
区 域		計画図表示のとおり			
面 積		約4.4ha			
建 築 物 等 に 関 す る 事 項	地区の 区分	名称 面積	低層一般住宅地区 約3.5ha	一般住宅地区 約0.0ha	ふれあい広場地区 約0.9ha
	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。	/	次に掲げる建築物以 外の建築物は建築して はならない。 (1)集会所(近隣住民 の集会等の用に供する 建築物で集会室の床面 積が200㎡以内のもの をいう。)その他これに 類するもの
	建築物の敷地面 積の最低限度		200㎡	230㎡	/
	垣又はさくの構 造の制限		へいの高さは、1.2m 以下とする。	/	/
	建築物の壁面の 位置の制限		/	都市計画道路「あけ ぼの通」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を 1mとする。	/
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

建築基準法及び同法施行令に規定のない用語の定義を明確にするために地区計画の変更を行う。