

札幌圏都市計画地区計画の変更（江別市決定）

都市計画野幌東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	野幌東地区地区計画
位 置	江別市あさひが丘の一部
区 域	計画図表示のとおり
面 積	約 23.5 ha
地区計画の目標	<p>当地区は、JR野幌駅より南東約1kmに位置し、都市計画道路「南大通」及び「1号線」に接する地区である。</p> <p>本計画では、宅地開発事業の事業効果の維持・増進を図り、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"> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> </ol>
	<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、土地地区画整理事業により整備されているので、これら施設の機能の維持・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"> <li>低層一般住宅地区、利便施設地区にあつては、住宅市街地としての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。</li> <li>低層一般住宅地区、利便施設地区、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。</li> <li>利便施設地区、一般住宅地区にあつては、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。</li> <li>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。</li> </ol>

2 地区整備計画

名称		野幌東地区			
区域		計画図表示のとおり			
面積		約 21.2 ha			
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 15.9 ha	便利施設地区 約 3.6 ha	一般住宅地区 約 1.7 ha
	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。)	
	建築物の敷地面積の最低限度		200㎡	230㎡	230㎡
	建築物の壁面の位置の制限			都市計画道路「南大通」及び「1号線」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を1mとする。	都市計画道路「1号線」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を1mとする。
	垣又はさくの構造の制限		へいの高さは、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規定による。			

理由

地区計画区域内の都市計画施設の区域の変更に伴い地区整備計画区域の変更を行う。また、あわせて法令等に照らし合わせ所要の変更を行う。