

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. 5 ha
地区計画の目標		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。 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。
区域の整備、開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	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。 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。
	地区施設の整備の方針	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。
	建築物等の整備の方針	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。 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。

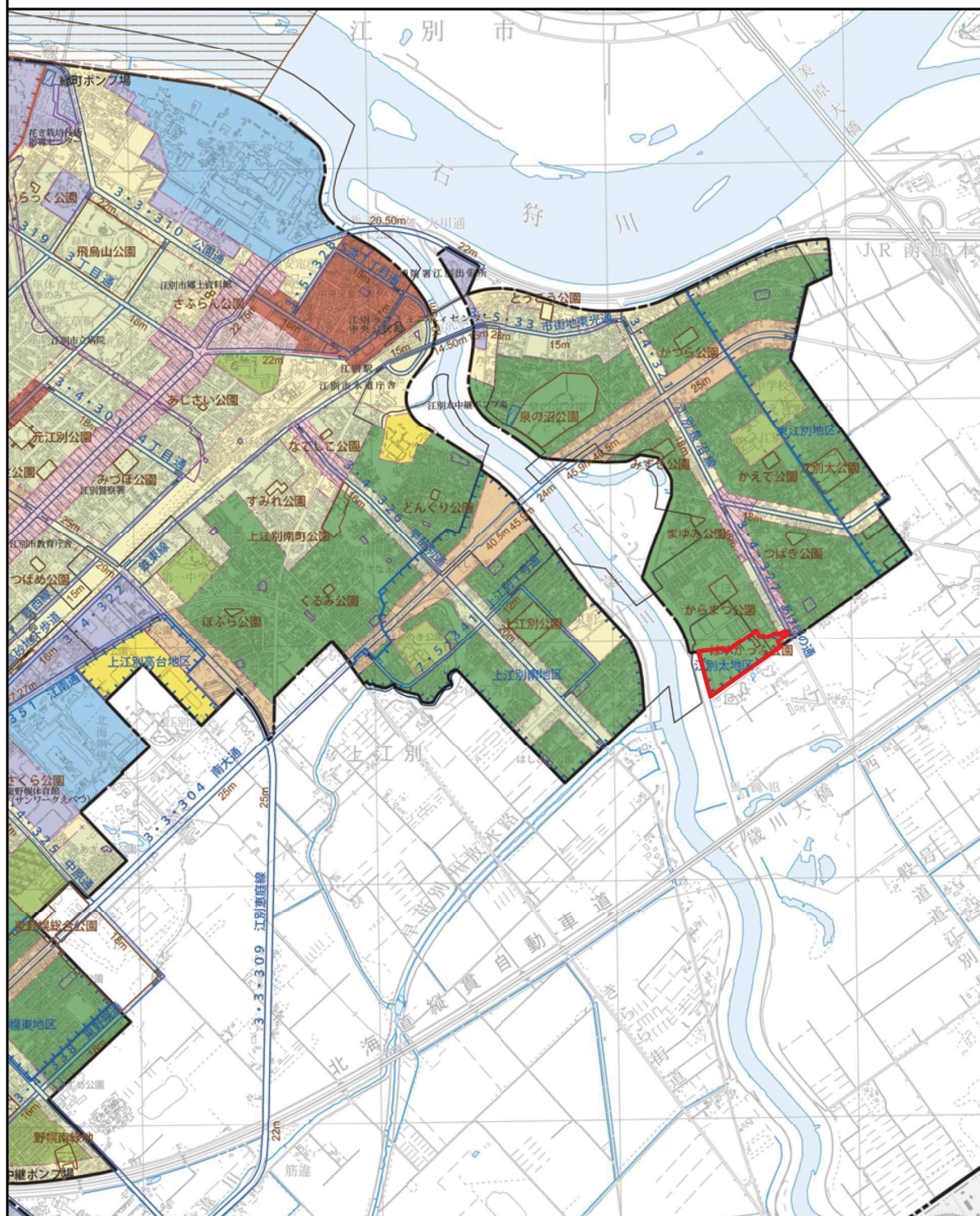
2 地区整備計画

名 称			江別太地区		
区 域			計画図表示のとおり		
面 積			約 4. 4 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 3. 5 ha	一般住宅地区 約 0. 0 ha	ふれあい広場地区 約 0. 9 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 m ² 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		2 0 0 m ²	2 3 0 m ²	
	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。		

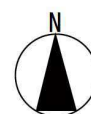
理 由

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。

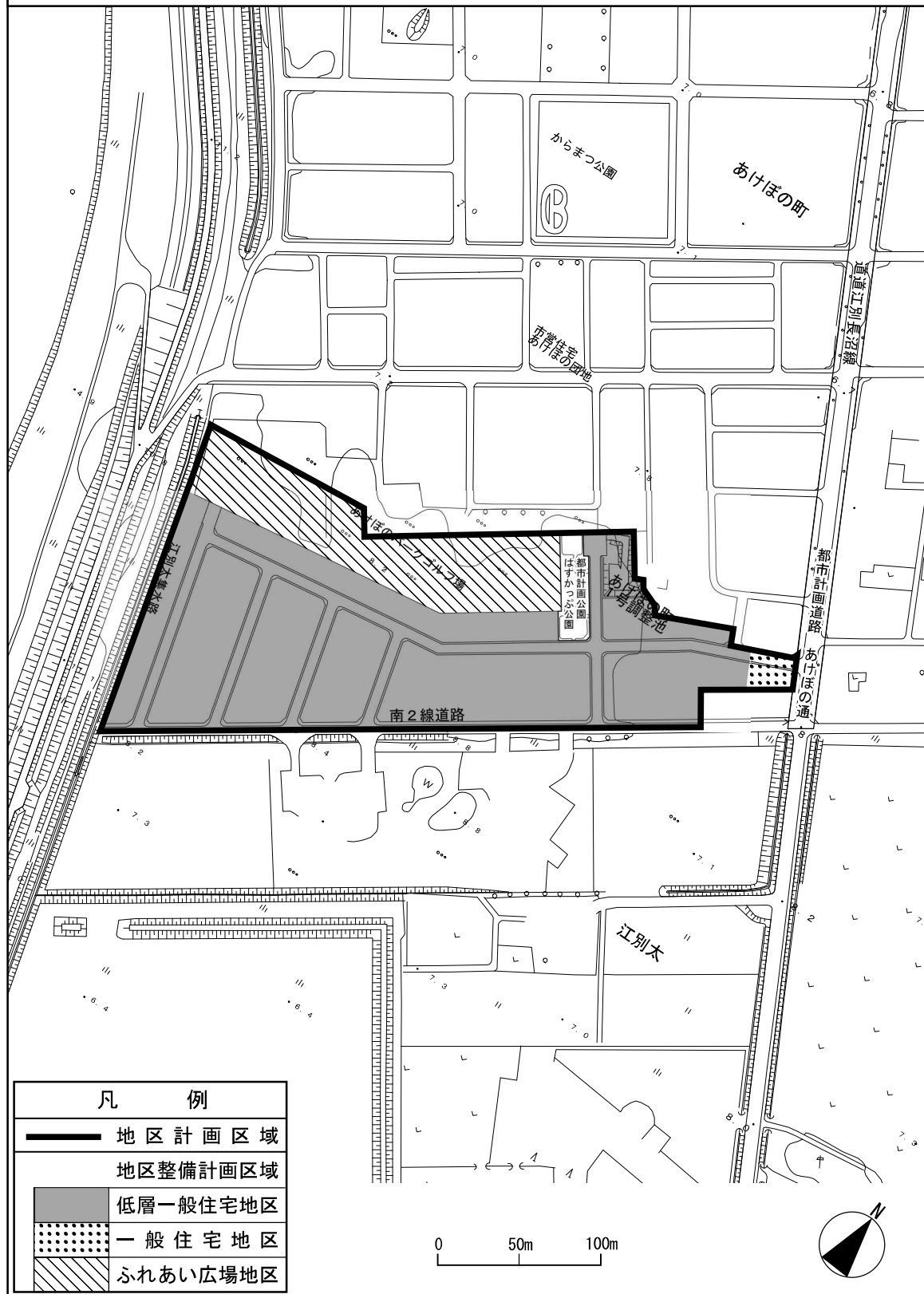
札幌圏都市計画江別太地区地区計画 位置図



0 500m 1,000m



札幌圏都市計画江別太地区地区計画 計 画 図



新 旧 対 照 表

1 地区計画の方針

項 目		新	旧
名 称		江別太地区地区計画	江別太地区地区計画
位 置		江別市 <u>あけぼの町</u> の一部	江別市 <u>江別太</u> の一部
区 域		計画図表示のとおり	計画図表示のとおり
面 積		<u>約</u> 4. 5 ha	4. 5 ha
地区計画の目標		当地区はＪＲ江別駅の南東約 2km に位置し、千歳川 <u>及び</u> 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 <u>ある</u> 。 本計画では、 <u>良好な居住環境を保全し</u> 、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。	当地区はＪＲ江別駅の南東約 2km に位置し、千歳川 <u>、</u> 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 <u>あり、開発行為による宅地開発事業が予定されている</u> 。 本計画では <u>宅地開発の事業目的の維持・増進を図り、将来における居住環境の保全と</u> 、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。
区域の整備、開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	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。 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。	<u>当該宅地開発事業の土地利用計画を基本としつつ</u> 、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。 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、 <u>新旧</u> 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。
	地区施設の整備の方針	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 <u>されている</u> ので、これら <u>の施設</u> の機能の維持・保全を図る。	地区内の区画道路、公園等については、 <u>当該</u> 開発事業により整備 <u>される</u> ので、これら <u>地区施設</u> の機能の維持・保全を図る。
	建築物等の整備の方針	（省 略）	（省 略）

2 地区整備計画

地 区 区 分			新			旧		
項 目			江別太地区			江別太地区		
区 域			計画図表示のとおり			計画図表示のとおり		
面 積			約 4.4 ha			4.4 ha		
建築物等に関する事項	地区の区分	名称	低層一般住宅地区	一般住宅地区	ふれあい広場地区	低層一般住宅地区 (第一種低層住居専用地域)	一般住宅地区 (第二種中高層住居専用地域)	ふれあい広場地区 (第一種低層住居専用地域)
		面積	(省 略)	(省 略)	(省 略)	(省 略)	(省 略)	(省 略)
	建築物の用途の制限		(省 略)		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㎡以内のものを含む。)その他これに類するもの	(省 略)		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) 集会所その他これに類するもの
	建築物の敷地面積の最低限度		(省 略)	(省 略)		(省 略)	(省 略)	
	垣又はさくの構造の制限		(省 略)			(省 略)		
	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。			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は1mとする。)	
備 考			(省 略)			(省 略)		