

都市計画新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	新川北地区地区計画	
位置	札幌市北区新川の一部	
区域	計画図表示のとおり	
面積	4.7 ha	
地区計画の目標	<p>当地区は、都心部より北西へ約10kmに位置する周辺が市街化区域で囲まれた市街化調整区域で、隣接する都市計画道路「新川通」や上・下水道等の都市基盤は既に整備が完了している。</p> <p>「札幌圏都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」では、都市の効率的な維持・整備を行うため、周辺が市街化区域で囲まれた市街化調整区域において地区計画制度を活用し、周辺市街地と調和のとれた土地利用の誘導を図っていくこととしている。</p> <p>そこで、本計画は、当地区での計画的な土地利用の誘導にあたって、用途地域等の指定に代わる基本的制限を定めることにより、緑豊かで良好な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	土地利用の方針	周辺環境と調和した良好な市街地が形成されるよう、戸建住宅を主体とした地区とする。
	地区施設の整備の方針	地区内の区画道路及び公園については、当地区で行われる開発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。
	建築物等の整備の方針	<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>1 住宅地としての居住環境の保全を図るため、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。</li> <li>2 日照や眺望の確保と整然とした家並みの形成を図るため、「建築物の容積率の最高限度」及び「建築物の高さの最高限度」を定める。</li> <li>3 日照や通風等に必要の空地を確保するため、「建築物の建ぺい率の最高限度」を定める。</li> <li>4 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>5 うるおいとゆとりのあるまちなみを形成するため、敷地の道路に面する部分には生け垣、樹木等の植栽による緑化が図られるよう、「建築物の壁面の位置の制限」を定める。</li> <li>6 住宅地としてのまちなみにふさわしい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」として広告・看板類の制限を定める。</li> <li>7 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定める。</li> </ol>
その他当該地区の整備・開発及び保全に関する方針	良好な住環境を形成するため、宅地の地盤面は周囲の生活環境を損なわない高さとする。	

2 地区整備計画

名 称		新川北地区
区 域		計画図表示のとおり
面 積		4.4ha
建築物等に関する事項	地区の名称	低層住宅地区
	地区の区分	4.4ha
	建築物等の用途の制限	次の各号に掲げる建築物（住宅以外の用途に供する部分を含む建築物（共同住宅にあっては3戸以上のものに限る。）で、当該部分の床面積（建築基準法第52条第3項及び第6項並びに建築基準法施行令第2条第1項第4号ただし書（同条第3項において適用される場合を含む。）の規定により建築物の容積率の算定の基礎となる延べ面積に算入しないこととされた建築物の部分の床面積を除く。）の合計が敷地面積の10分の6を超えるものを除く。）以外の建築物は、建築してはならない。 (1) 住宅 (2) 住宅で、建築基準法施行令第130条の3各号の一に掲げる用途を兼ねるもの（これらの用途に供する部分の床面積の合計が50㎡を超えるもの及び当該建築物の延べ面積の2分の1を超えるものを除く。） (3) 共同住宅、寄宿舍又は下宿 (4) 幼稚園、保育所又は集会所 (5) 診療所 (6) 公衆便所又は休憩所（建築基準法施行令第130条の4第3号に定めるものに限る。） (7) 前各号の建築物に附属するもの（建築基準法施行令第130条の5各号に定めるものを除く。）
	建築物の容積率の最高限度	10分の8
	建築物の建ぺい率の最高限度	10分の4
	建築物の敷地面積の最低限度	180㎡
	建築物の壁面の位置の制限	1 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（以下「外壁等」という。）の面までの距離の最低限度は、1.5mとする。ただし、当該限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分が次の各号の一に該当する場合には、この限りでない。 (1) 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、かつ、床面積の合計が5㎡以内であること。 (2) 外壁等の中心線の長さの合計が4m以下であること。  2 隣地境界線から建築物の外壁等の面までの距離の最低限度は、1mとする。ただし、当該限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分が次の各号の一に該当する場合には、この限りでない。 (1) 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、かつ、床面積の合計が5㎡以内であること。 (2) 外壁等の中心線の長さの合計が3m以下であること。
建築物の高さの最高限度	建築物の各部分の高さは、次の各号に掲げるもの以下としなければならない。 (1) 10m (2) 当該部分から北側前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に5mを加えたもの	

建築物等に関する事項		低層住宅地区
	建築物等の形態又は意匠の制限	<p>次の各号に掲げる自家用広告物（札幌市屋外広告物条例（平成10年条例第43号）第11条第2項第1号に規定するものをいう。）以外の屋外広告物は、築造設置し又は建築物に表示してはならない。</p> <p>(1) 独立して築造設置する広告塔、広告板類（突出広告を含む。）で次のアからエまでのいずれにも該当するもの</p> <p>ア 高さ（脚長を含む。）が3 m以下であること</p> <p>イ 一辺（脚長を除く。）の長さが1.2m以下であること</p> <p>ウ 表示面積（表示面が2以上のときは、その合計）が1㎡以下であること</p> <p>エ 刺激的な色彩又は装飾を用いることなどにより、美観風致を損なうことのないもの</p> <p>(2) 建築物に表示する広告、看板類で、前号イからエまでのいずれにも該当するもの</p>
	垣又はさくの構造の制限	道路に面するへい（雨水貯留池又は公園に設けるものを除く。）の高さは1.2m以下とする。ただし、生け垣はこの限りでない。
備考		<p>用語の定義及び面積、高さ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。</p> <p>低層住宅地区における「建築物の高さの最高限度」第2号の規定の適用については、次の各号による。</p> <p>(1) 北側の前面道路の反対側に水面、線路敷その他これらに類するものがある場合又は敷地の北側隣地境界線に接して水面、線路敷その他これらに類するものがある場合は、当該水面等に接する部分の前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線は、それら水面等の幅の2分の1だけ外側にあるものとみなす。</p> <p>(2) 建築物の敷地の地盤面が北側の隣地（北側に前面道路がある場合においては、当該前面道路の反対側の隣接地をいう。以下同じ。）の地盤面（隣地に建築物がない場合においては、当該隣地の平均地表面をいう。以下同じ。）より1m以上低い場合においては、その建築物の平均地盤面は、当該高低差から1mを減じたものの2分の1だけ高い位置にあるものとみなす。</p>

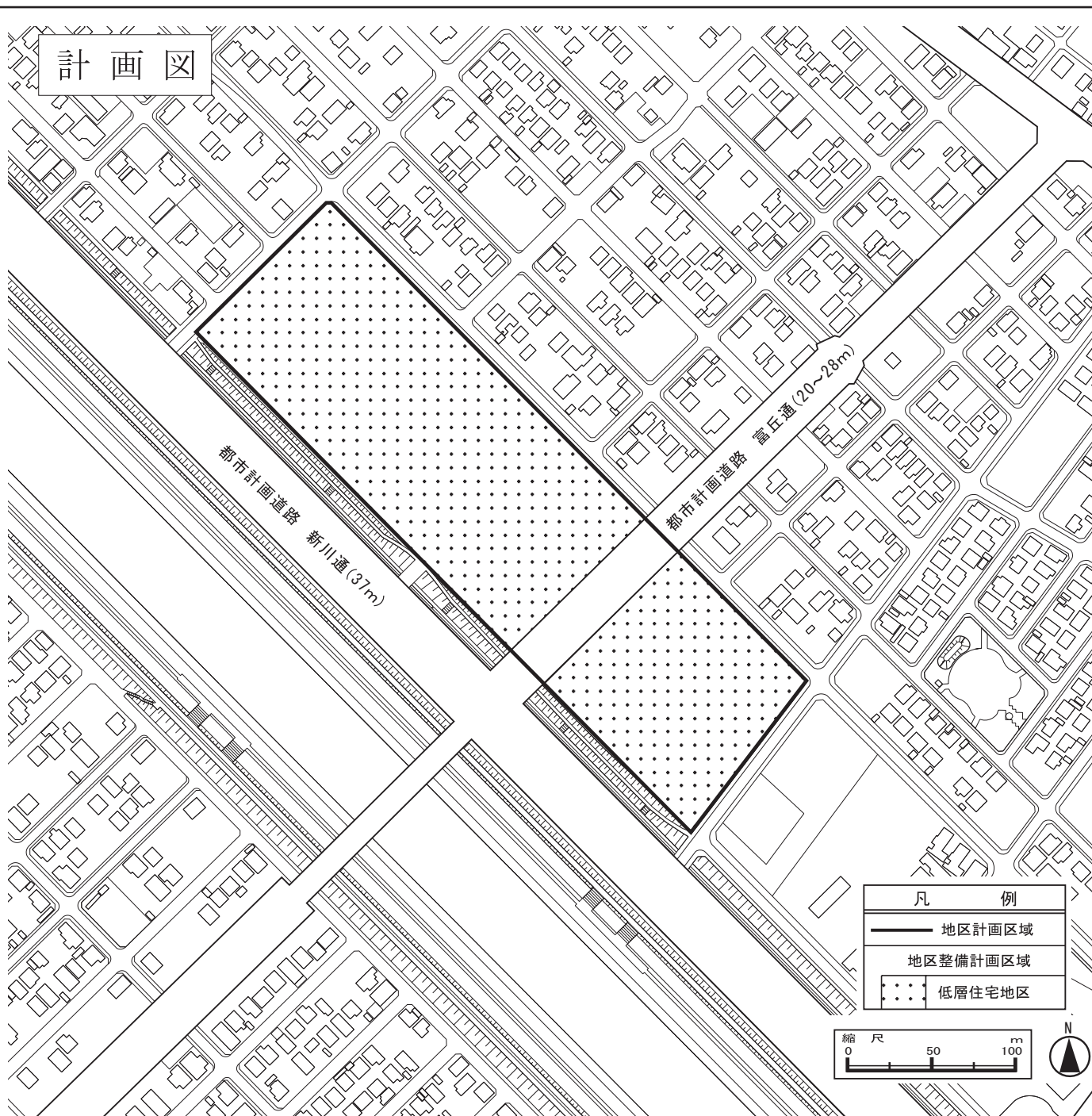
理由 建築基準法施行令の改正により容積率の算定方法が変更されたことに伴い所要の規定整備を行うため、地区計画を変更するものである。

# 札幌圏都市計画 新川北地区 地区計画

位置図



計画図



変更説明書（新旧対照表）

札幌圏都市計画新川北地区地区計画

変更内容

建築基準法施行令の改正により容積率の算定方法が変更されたことから、住宅以外の用途に供する部分の床面積の算定方法についても同様の方法に変更する。

1. 地区計画の方針

変更なし

2. 地区整備計画

事項		計画内容	
		新	旧
建築物等に関する事項	地区の区分	低層住宅地区	低層住宅地区
	建築物等の用途の制限	<p>次の各号に掲げる建築物（住宅以外の用途に供する部分を含む建築物（共同住宅にあっては3戸以上のものに限る。）で、当該部分の床面積（建築基準法第52条第3項及び第6項並びに建築基準法施行令第2条第1項第4号ただし書（同条第3項において適用される場合を含む。）の規定により建築物の容積率の算定の基礎となる延べ面積に算入しないこととされた建築物の部分の床面積を除く。）の合計が敷地面積の10分の6を超えるものを除く。）以外の建築物は、建築してはならない。</p> <p>(1) 住宅                      (2) 住宅で、建築基準法施行令第130条の3各号の一に掲げる用途を兼ねるもの（これらの用途に供する部分の床面積の合計が50㎡を超えるもの及び当該建築物の延べ面積の2分の1を超えるものを除く。）                      (3) 共同住宅、寄宿舍又は下宿                      (4) 幼稚園、保育所又は集会所                      (5) 診療所                      (6) 公衆便所又は休憩所（建築基準法施行令第130条の4第3号に定めるものに限る。）                      (7) 前各号の建築物に附属するもの（建築基準法施行令第130条の5各号に定めるものを除く。）</p>	<p>次の各号に掲げる建築物（住宅以外の用途に供する部分（自動車車庫その他専ら自動車又は自転車の停留又は駐車のための施設（誘導車路、操車場所及び乗降場を含む。）の用途に供する部分を除く。）を含む建築物（共同住宅にあっては3戸以上のものに限る。）で、住宅以外の用途に供する部分の床面積の合計が敷地面積の10分の6を超えるものを除く。）以外の建築物は、建築してはならない。</p> <p>(1) 住宅                      (2) 住宅で、建築基準法施行令第130条の3各号の一に掲げる用途を兼ねるもの（これらの用途に供する部分の床面積の合計が50㎡を超えるもの及び当該建築物の延べ面積の2分の1を超えるものを除く。）                      (3) 共同住宅、寄宿舍又は下宿                      (4) 幼稚園、保育所又は集会所                      (5) 診療所                      (6) 公衆便所又は休憩所（建築基準法施行令第130条の4第3号に定めるものに限る。）                      (7) 前各号の建築物に附属するもの（建築基準法施行令第130条の5各号に定めるものを除く。）</p>