

札幌圏都市計画地区計画の変更（江別市決定）

都市計画上江別南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	上江別南地区地区計画	
位 置	江別市上江別東町、上江別南町、ゆめみ野東町及びゆめみ野南町の各一部	
区 域	計画図表示のとおり	
面 積	約 79.1 ha	
地区計画の目標	当地区は、JR江別駅より南約1kmに位置し、都市計画道路「南大通」及び「早苗別通」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、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。	
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6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など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 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。 4 集合住宅地区 土地の高度利用を図るため、中高層の集合住宅の立地を主体とした地区とする。 5 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。 6 公共施設地区 水道施設等の建築物を立地する地区とする。
	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、土地区画整理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。 また、当該地区を流下する早苗別川周辺については、良好な河川環境の維持保全及び緑化等自然景観の形成に努める。
	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、利便施設地区、集合住宅地区、文教施設地区、公共施設地区にあっては、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。 2 低層一般住宅地区、一般住宅地区、利便施設地区、集合住宅地区にあっては、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 一般住宅地区、利便施設地区、集合住宅地区にあっては、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っては、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）

名 称		上江別南地区			
区 域		計画図表示のとおり			
面 積		約70.7ha			
地区施設の配置及び規模		河川緑地（約2.8ha）は計画図表示のとおり			
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44.1ha	一般住宅地区 約10.5ha	利便施設地区 約4.3ha
	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「早苗 別通」及び江別市道「上 江別144号道路」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。）	都市計画道路「南大 通」及び「早苗別通」 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3 m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		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。			

2 地区整備計画（その2）

名 称		上江別南地区			
区 域		計画図表示のとおり			
面 積		約70.7ha			
地区施設の配置及び規模		河川緑地（約2.8ha）は計画図表示のとおり			
建築物等に関する事項	地区の区分	名称 面積	集合住宅地区 約5.0ha	文教施設地区 約3.3ha	公共施設地区 約3.5ha
	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) 戸建住宅（建築基準法別表第二（い）項第1号に掲げる「住宅」のうち一戸建のものをいう。） (2) マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの。 (3) ホテル又は旅館 (4) 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、図書館その他これらに類するもの。 (3) 前各号に付属する建築物。	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) 水道施設、排水機場その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		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（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

当該地区内を横断する都市計画道路南大通の都市計画変更に伴い、地区整備計画区域が変更となることから、地区計画を変更する。