

## 計画説明書2 (R2街区)

計画内容	都市計画の種類等	あいの里地区「用途地域」「特別用途地区」「高度地区」「地区計画」					
	位置	札幌市北区あいの里3条9丁目18-43、18-44、18-45 計3筆 (通称「R2街区」: 別添2-1参照)					
	区域	別添2-2区域図のとおり					
	面積	2.4ha (内、宅地部分は1.6ha)					
	提案理由	以下の理由から、あいの里地区地区計画の一部併せて関係する地域地区を変更してほしい。 ア 平成4年(1992年)に現行の地区計画区分に変更以降、20年あまりにわたり未利用が続いている。 イ 不動産市況の変化に伴い、今後も土地利用が見込めない。 ウ 未利用地の残存は、防犯性、まちの連続性等の市街地形成から望ましくない。					
提案内容	都市計画の種類	用途地域の変更、特別用途地区の変更、高度地区の変更、地区計画の変更					
	都市計画の内容	<ul style="list-style-type: none"> <li>・用途地域 「準住居地域」を「第一種低層住居専用地域」に変更</li> <li>・特別用途地区 「指定なし」を「戸建住環境保全地区」に変更</li> <li>・高度地区 「18m高度地区」を「北側斜線高度地区」に変更</li> <li>・地区計画 「沿道地区」を「低層専用住宅地区」に変更、地区施設を定める</li> </ul> → 詳細は、別添2-3のとおり					
参考事項	現行の都市計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>・用途地域 準住居地域(60/200)</li> <li>・高度地区 18m</li> <li>・景観計画区域</li> </ul>					
	都市計画以外の制限						
	同意状況		数量		数量		数量
土地所有者	所有権	総数	1	同意者数	1	同意率	100%
	借地権						
	その他						
	合計	1	1	100%			
面積	所有権	総面積	1.6ha	同意面積	1.6ha	同意率	100%
	借地権						
	その他						
	合計	1.6ha	1.6ha	100%			
備考							

別添2-3

【R2街区】

	現行		変更案	備考
<b>①低層専用住宅地区へ区分変更</b>				
地区区分	沿道地区	⇒	低層専用住宅地区	区分の変更
用途地域	準住居	⇒	第一種低層	変更
高度地区	18m	⇒	北側斜線高度地区	変更
特別用途地区	—	⇒	戸建住環境保全地区	新たに規制
用途	以下は不可 ①専用戸建住宅 ②カラオケボックス等 ③ホテル・旅館 ④マージャン、パチンコ等 ⑤風営法第2条1項8号に該当するもの	⇒	以下以外は不可 ①住宅 ②住宅で、学習塾、華道教室、囲碁教室等を兼ねるもの ③前2号からなる2戸の長屋 ④共同住宅(3戸以上のものを除く) ⑤幼稚園、保育所又は集会所	戸建の専用住宅主体に変更
容積率	—(準住居200%)	⇒	— (戸建住環境保全地区80%)	新たに規制(戸建を念頭)
建ぺい率	—(準住居60%)	⇒	— (一低40%)	新たに規制(戸建を念頭)
敷地面積	500㎡以上	⇒	180㎡以上	規制緩和(戸建を念頭)
壁面位置	道路:3m	⇒	道路:1.5m	規制緩和(戸建を念頭)
高さ	—	⇒	最高9m	新たに規制(戸建を念頭)
形態・意匠	道路側に傾斜する屋根形態の制限	⇒	道路側に傾斜する屋根形態の制限、広告物の設置制限	一部新たに規制
垣さく	—	⇒	1.2m以下(生垣を除く)	新たに規制(戸建を念頭)
地区施設	—	⇒	区画道路(幅員8~14m) 別図の通り	新設