

都市計画川北地区地区計画を次のように決定する。

1 地区計画の方針

名 称	川北地区地区計画	
位 置	札幌市白石区川北2条3丁目、3条3丁目及び4条3丁目の各一部	
区 域	計画図表示のとおり	
面 積	8.7 ha	
区域の整備・開発及び保全に関する方針	地区計画の目標	<p>当地区は、都心部より東方向へ約7kmに位置しており、現在、組合施行の土地区画整理事業により宅地開発が進められている。</p> <p>そこで、本計画では、当該土地区画整理事業の事業効果の維持・増進を図り、事業後に予想される建築物の用途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良好な市街地の形成を図ることを目標とする。</p>
	土地利用の方針	<p>当該土地区画整理事業の土地利用計画を基本としつつ、当地区を次の3地区に細区分し、それぞれの地区にふさわしい適正な土地利用を図る。</p> <p>1 低層戸建住宅地区 閑静な中にも利便性を兼ね備えた、戸建住宅を主体とした地区とする。</p> <p>2 低層一般住宅A地区 専用住宅のほかに小規模な店舗・事務所を兼ねる住宅等が立地できる地区とする。</p> <p>3 低層一般住宅B地区 地区内の住民の利便性に配慮し、住宅のほかに小規模な店舗等も立地できる地区とする。</p>
	地区施設の整備の方針	<p>地区内の区画道路については、当該土地区画整理事業により整備されるので、この地区施設の機能の維持・保全を図る。</p>
	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> <p>1 低層戸建住宅地区にあつては、住宅市街地としての環境を保持するため、「建築物の用途の制限」を定める。</p> <p>2 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。</p> <p>3 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。</p> <p>4 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定める。</p>
	その他当該地区の整備・開発及び保全に関する方針	<p>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。</p>

2 地区整備計画

名称		川北地区		
区域		計画図表示のとおり		
面積		8.5 ha		
建築物等の制限に関する事項	地区の名称	低層戸建住宅地区	低層一般住宅A地区	低層一般住宅B地区
	地区の区分	6.5 ha	0.5 ha	1.5 ha
	建築物の用途の制限	<p>次の各号に掲げる建築物（第1号から第4号までの2以上に該当するものを除く。）及びこれに附属する建築物以外の建築物は、建築してはならない。</p> <p>住宅（3戸以上の長屋を除く。次号において同じ。） 住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもの（建築基準法施行令第130条の3に定めるものに限る。） 前2号からなる2戸の長屋 共同住宅（3戸以上のものを除く。） 診療所（管理用住宅を併設するものに限る。） 幼稚園又は保育所</p>		
	建築物の敷地面積の最低限度	180㎡	180㎡	180㎡
	建築物の壁面の位置の制限	<p>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。</p> <p>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以下であること。 外壁等の中心線の長さの合計が4m以下であること。</p>	<p>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。</p> <p>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以下であること。 外壁等の中心線の長さの合計が4m以下であること。</p>	<p>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。</p> <p>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以下であること。 外壁等の中心線の長さの合計が4m以下であること。</p>
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、生け垣はこの限りでない。	へい（雨水貯留池内、公益上必要な建築物の敷地内、河川用地内及び河川用地に面する部分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。	へい（河川用地内及び河川用地に面する部分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	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。			

理由

当地区の土地区画整理事業の事業効果の維持及び増進を図り、将来にわたって調和のとれた良好な市街地が形成されるよう、地区計画の決定を行うものである。