

『川下地区』地区計画の解説

■ 「地区計画による制限」は次のようになっています。

● 建てられる建物の用途の制限

住宅市街地を形成するため、建てられる建物の用途を専ら住宅、店舗・事務所などを兼ねる住宅(※)、二世帯住宅などに限っています。工場や3戸以上の共同住宅などは建築できません。

(※):建築基準法施行令第130条の3に定めるもの

● 容積率の制限

80%以下とします。

ただし、170㎡に満たない既存敷地等の場合(裏面の「備考欄について ◆6」参照)は100%以下としますが、そのとき、建築物の延べ面積は136㎡を超えることはできません。

● 建ぺい率の制限

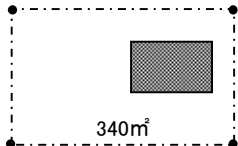
50%以下とします。

ただし、170㎡に満たない既存敷地等の場合(裏面の「備考欄について ◆6」参照)は60%以下としますが、そのとき、建築物の建築面積は85㎡を超えることはできません。

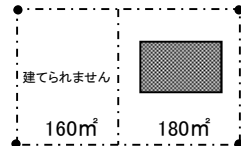
● 敷地面積の規模の制限

敷地の細分化を防ぎ、日照、通風及び落雪・堆雪スペースの確保など、良好な居住環境を維持するため、敷地面積の最低限度を170㎡としています。

たとえば、現在、敷地面積が340㎡あるとします。

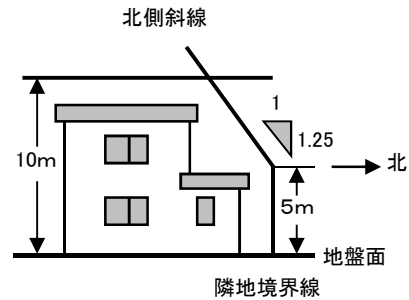


将来、敷地を分割する場合にも、それぞれ170㎡以上が必要です。



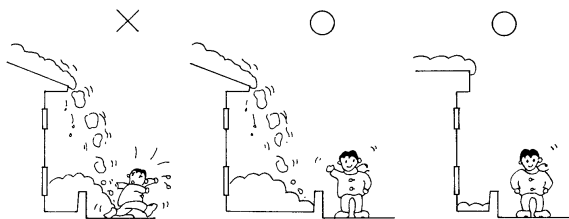
● 建築物の高さの制限

戸建住宅地にふさわしいものとして、建築物の高さは10m以下とするほか、北側敷地の日照を確保するため、北側斜線の制限をします。



● 道路に面する建物の屋根形態の制限

建物の屋根は、敷地の道路側に屋根からの落雪や堆雪にじゅうぶんな空地がない場合には、道路側に傾斜する屋根形態としないよう定めています。



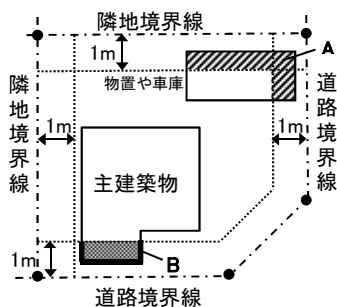
● へいの高さの制限

開かれたまちなみとし、そこに住むみなさんのふれあいが図られるよう、へいの高さを1.2m以下とするよう定めています。

へいの高さは宅地の地盤面から算定します。

● 敷地境界線から建物までの距離の制限

敷地の緑化を図り、うるおいのあるまちなみとなるよう、建物と敷地境界線との間を原則として1m以上空けることとしています。



次の場合は緩和されます

A 車庫・物置で、軒の高さが2.3m以下かつ、図中 の部分の床面積の合計が5㎡以下の場合

B 外壁等の中心線の長さの合計が3m以下の場合

B 外壁等の中心線の長さの合計が3m以下の場合

■ 備考欄について

◆ 1 算定方法など

用語の定義や面積、高さなどの算定方法は、建築確認申請と同様に、建築基準法の規定に準ずるものとします。

◆ 2 建ぺい率の角地緩和

街区の角にある敷地については、敷地に接する道路の、『それぞれの幅員が6m以上』かつ『その幅員の合計が18m以上』のとき、建ぺい率50%のところを60%とすることができます。(ただし、敷地面積が170㎡未満で建ぺい率が60%の制限となっている敷地は、角地であっても70%とはなりません。)

◆ 3・4 既存建築物への適用除外

この地区計画が決定する前から建っている建築物や道路拡幅事業などの公共事業により敷地面積が減少した建築物(既存建築物)については、地区整備計画の規定に合っていない部分の制限は適用されません。

ただし、今後増改築などをするときには、規定に合うように工事をする必要があります。

◆ 5 不適合部分以外での増改築

既存建築物の一部が、地区整備計画の、

- 建築物の壁面の位置の制限
- 建築物の高さの最高限度
- 建築物の形態又は意匠の制限

の規定に合っていない場合でも、規定を満足している部分のみで増築などをすることができます。

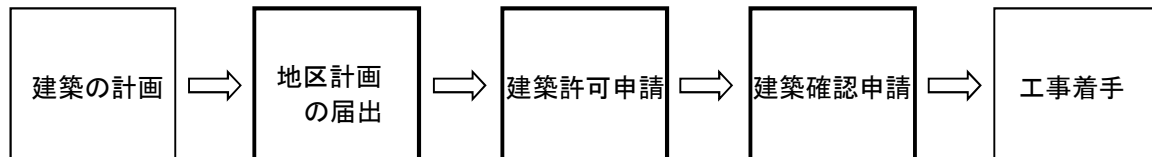
◆ 6 170㎡に満たない既存敷地

この地区整備計画が決定した際に、170㎡に満たない敷地や公共事業により170㎡に満たなくなった敷地については、その面積・形状のまま建築物の敷地として使用する場合に限り、敷地面積の最低限度の制限を適用しないものとします。

◆ 7 適用の除外

この規定は、市長がこの地区計画区域内の土地利用の状況に照らし、必要と認められた建築物については適用しません。(たとえば、交番、町内会館など…)

■ 工事着手までの流れ



■ 工事に着手する前には「届出」が必要です。

地区整備計画区域内では、次のような工事をする場合には、工事にかかる**30日前**までに、札幌市の建築指導部管理課に工事の内容について「届出」をしていただくことになります。この「届出」によって、工事の内容が「地区計画」に適合していることを確認させていただきます。

届出が必要な場合

- 建物を新築・増改築するとき
- 車庫や物置を設置するとき
(市販のプレハブのものを含む)
- へいや垣をつくるとき

■ 建築許可

地区整備計画区域内で建物の新築や増築をするときには、地区整備計画の内容に適合したうえでさらに建築許可を受ける必要があります。



お問い合わせは…

■ 地区計画の届出については	札幌市 都市局 建築指導部 建築安全推進課	TEL (011) 211-2867
■ 建築許可については	札幌市 都市局 市街地整備部 宅地課	TEL (011) 211-2512
■ その他については	札幌市 まちづくり政策局 都市計画部 都市計画課	TEL (011) 211-2506