

□ 市街化調整区域の地区計画の変更（地区整備計画の備考欄の変更）

1 概要

- (1) 位置：4ページの「市街化調整区域の既存住宅市街地における地区計画適用区域」を参照
- (2) 都市計画の変更内容

下記の市街化調整区域の地区計画（11地区）の地区整備計画の備考欄等の変更

上篠路小鳩地区地区計画
川下地区地区計画
東米里花園地区地区計画
東米里東栄地区地区計画
真駒内駒岡団地地区計画
中沼地区地区計画
北ノ沢静涼苑地区地区計画
新川光風園地区地区計画
丘珠藤木川西団地地区計画
十軒静和地区地区計画
石山六区西地区地区計画

2 理由

平成16年の建築基準法の改正（平成17年6月1日施行）により、道路事業や土地区画整理事業などの一定の公共事業の施行等により建築物の敷地面積が減少し、建築物の敷地面積に関する規定（容積率制限・建ぺい率制限・最低敷地面積限度等）に適合しなくなった建築物又は敷地については、法律等の規制強化があったものとみなし、既存不適格と取り扱うこととなった。そこで、この法改正を踏まえて、地区整備計画の備考欄に同様の規定を追加し、また、これに併せて所要の規定整理（文言整理等）を行うため、地区計画の変更を行う。

3 変更の内容

① 1 1 地区共通の追加規定

	新	旧	変更内容
地区整備計画 「備考」	<p>[既存建築物への適用除外]</p> <p><u>4 公共事業（建築基準法第86条の9第1項各号に掲げる事業に限る。第5項及び第6項第2号において同じ。）の施行の際現に存する建築物又は建築物の部分が、公共事業の施行による敷地面積の減少により、これらの規定に適合しないこととなった場合においては、当該建築物又は建築物の部分に対しては、当該規定は適用しない。</u> <u>ただし、工事の着手が公共事業の施行された後である増築、改築に係る建築物については、この限りでない。</u></p> <p>[170㎡に満たない既存敷地等]</p> <p><u>6 「建築物の敷地面積の最低限度」の規定の適用については、次の各号のいずれかに該当する土地について、その全部を一の敷地として使用する場合においては適用しない。</u> <u>(1) この地区整備計画が決定された際、現に建築物の敷地として使用されている土地でこの規定に適合しないもの又は現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならばこの規定に適合しないこととなる土地</u> <u>(2) 公共事業の施行による建築物の敷地面積の減少により、公共事業の施行の際現に建築物の敷地として使用されている土地でこの規定に適合しなくなるもの又は公共事業の施行の際現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならばこの規定に適合しないこととなる土地</u></p>	<p>[170㎡に満たない既存敷地]</p> <p><u>5 「建築物の敷地面積の最低限度」の規定の適用については、この地区整備計画が決定された際現に建築物の敷地として使用されている土地でこの規定に適合しないもの又は現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば規定に適合しないこととなる土地については、その全部を一の敷地として使用する場合においては適用しない。</u></p>	<p>既存建築物への適用除外規定に、公共事業の施行により敷地面積が減少した建築物を追加する。</p> <p>敷地面積の最低限度の適用除外規定に、公共事業の施行により敷地面積が減少した土地を追加する。</p>

② 1 1 地区共通の規定整理

- ・ 「札幌市地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例」の名称変更
- ・ 建ぺい率の角地の適用の規定の明確化
- ・ ①の変更に伴う「既存建築物」についての文言整理

- ③ 上篠路小鳩地区・川下地区・東米里花園地区・東米里東栄地区・真駒内駒岡団地・中沼地区・北ノ沢静涼苑地区・新川光風園地区の8地区の規定整理
 - ・ 建ぺい率・容積率の表現の変更

- ④ 中沼地区の位置の表示の変更
 - ・ 町の区域の設定（住居表示の実施）に伴う地区計画の方針の位置の表示の変更

市街化調整区域の既存住宅市街地における地区計画適用区域

