

『東米里厚生地区』 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用户建住宅、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

それぞれの地域にふさわしい大きさの建物が建てられるように定めるものです。

80%以下とします。

(この地区計画が決定した際に、170㎡に満たない敷地の場合は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。)

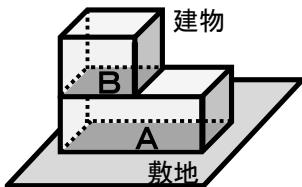
● 建蔽率の制限

敷地内にゆとりの空間をつくり、日照を確保したり、防災性を高めるために定めるものです。

50%以下とします。

(この地区計画が決定した際に、170㎡に満たない敷地の場合は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。)

※容積率、建蔽率の計算方法

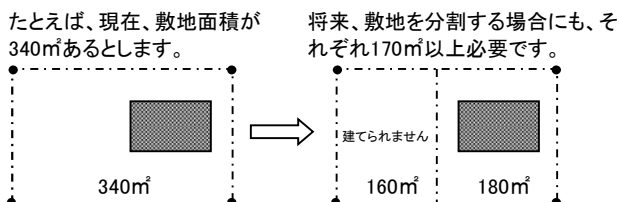


$$\text{容積率(\%)} = \frac{\text{延べ面積}(A+B)}{\text{敷地面積}} \times 100$$

$$\text{建蔽率(\%)} = \frac{\text{建築面積}(A)}{\text{敷地面積}} \times 100$$

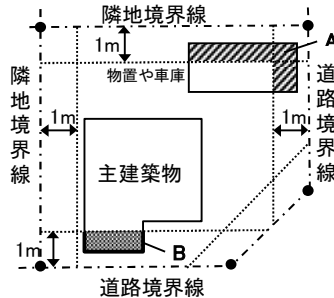
● 敷地面積の規模の制限

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。



● 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。

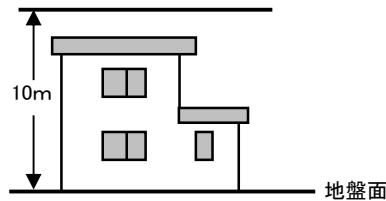


次の場合は緩和されます

- 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

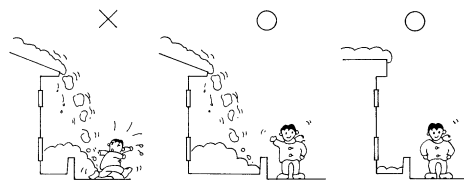
● 建築物の高さの制限

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。



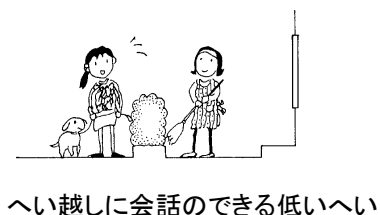
● 道路に面する建物の屋根形態の制限

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。



■ 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 建蔽率の角地緩和

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、建蔽率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㎡未満で建蔽率が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行うことができます。

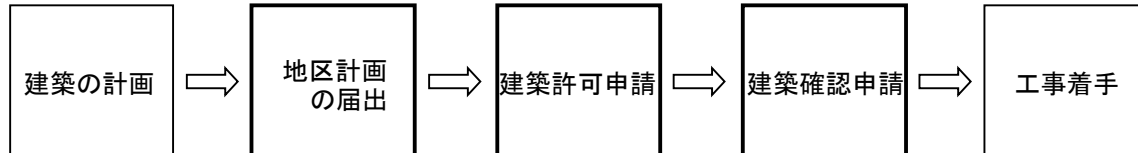
◆ 6 170㎡に満たない既存敷地

この地区計画が決定した際に、170㎡に満たない敷地については、現在の面積・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状況に照らし、必要と認め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建築安全推進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 開発指導課	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