

地区計画ガイド

大曲通地区

○地区計画の区域内において建築行為などを行うときには、届出が必要となります。

◎届出、勧告

地区内で建物を建てたり、宅地を造成したりする場合は、**着手の30日前**までに都市計画課に届出していただくことになります。

都市計画課では、届出を受けた計画が地区計画に適合しているかをチェックします。適合していない場合は、設計変更などをしていただくよう勧告します。

◎建築条例

地区計画の中で特に重要なものについては、市の「**建築条例**」で定めています。これにより、建築確認の必要条件となり、内容に適合しない場合は、建てられなくなります。

(お問合せ先)

北広島市役所企画部都市計画課

北広島市中央4丁目2番地1

TEL : 011-372-3311 (内線 3626)

地区整備計画	名称		大曲通地区			
	区域		計画図表示のとおり			
	面積		約36.3ha			
	地区の区分	地区の名称	低層専用住宅地区	低層一般住宅地区	沿道地区	文教施設地区
		地区の面積	約26.0ha	約3.1ha	約3.8ha	約3.4ha
建築物等の用途の制限		<p>次の各号に掲げる建築物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。(第1号から第6号までの2以上に該当するものを含む。)</p> <p>(1) 専用住宅(法別表第2(イ)項第1号に掲げる「住宅」をいう。ただし、3戸以上の長屋を除く。)</p> <p>(2) 兼用住宅(令第130条の3に規定する「住宅」をいう。ただし、3戸以上の長屋を除く。)のうち、次のア又はイに掲げる用途を兼ねるもの ア 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類するもの イ 出力の合計が0.75kw以下の原動機を使用する美術品又は工芸品を製作するためのアトリエ又は工房</p> <p>(3) 前2号からなる2戸の長屋</p> <p>(4) 共同住宅(3戸以上のものを除く。)</p> <p>(5) 幼稚園、保育所又は集会所(これらに管理用住宅を併設するものを含む。)</p> <p>(6) 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する令第130条の4に規定する公益上必要な建築物</p>	<p>法別表第2(イ)項各号に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。</p>	<p>次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。</p> <p>(1) 1戸建専用住宅(法別表第2(イ)項第1号に掲げる「住宅」のうち1戸建のものをいう。)</p> <p>(2) ホテル又は旅館</p> <p>(3) マージャン屋、ぱちんこ屋、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの</p> <p>(4) カラオケボックスその他これに類するもの</p> <p>(5) ナイトクラブその他これに類するもの</p> <p>(6) 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第1項第5号に掲げる建築物</p>	<p>次の各号に掲げる建築物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>(1) 専用住宅(法別表第2(イ)項第1号に掲げる「住宅」をいう。ただし、3戸以上の長屋を除く。)</p> <p>(2) 学校、図書館、集会所、プールその他これらに類するもの</p>	

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物の敷地面積の最低限度	200㎡	200㎡	300㎡	
		壁面の位置の制限	<p>都市計画道路「大曲通」の道路境界線（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、20m（ただし、都市計画道路「大曲中央通」と対面している街区にあつては、7m）、その他の道路境界線（隅切部分を除く。）から建築物の外壁等の面までの距離の最低限度は、1.5m、隣地境界線から建築物の外壁等の面までの距離の最低限度は、1mとする。</p> <p>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一に該当する場合は、この限りではない。</p> <p>(1) 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、かつ、床面積の合計が5㎡以内であるもの</p> <p>(2) 外壁等の中心線の長さの合計が3m以下であるもの</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、隣地境界線から建築物の外壁等の面までの距離の最低限度は、1mとする。</p> <p>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一に該当する場合は、この限りではない。</p> <p>(1) 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、かつ、床面積の合計が5㎡以内であるもの</p> <p>(2) 外壁等の中心線の長さの合計が3m以下であるもの</p>	<p>都市計画道路「大曲通」及び「大曲中央通」の道路境界線（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、3mとする。</p> <p>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一に該当する場合は、道路境界線から外壁等の面までの距離の最低限度は、1mとする。</p> <p>(1) 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以下であるもの</p> <p>(2) 外壁等の中心線の長さの合計が4m以下であるもの</p>	
		建築物等の形態又は意匠の制限	<p>自己の用に供する広告物（北海道屋外広告物条例第6条第1項第3号に掲げるものをいう。）のうち、次のいずれかに該当するものは、建築物に表示し、又は築造設置してはならない。</p> <p>(1) 独立して築造設置する広告塔、広告板類（突出し広告、三角柱広告、立看板な</p>	<p>自己の用に供する広告物（北海道屋外広告物条例第6条第1項第3号に掲げるものをいう。）のうち、次のいずれかに該当するものは、建築物に表示し、又は築造設置してはならない。</p> <p>(1) 独立して築造設置する広告塔、広告板類（突出し広告、三角柱広告、立看板な</p>		

地区整備計画	建築物等に関する事項	<p>どを含む。)で次のアからエまでのいずれかに該当するもの</p> <p>ア 高さ(脚長を含む。)が3mを超えるもの</p> <p>イ 1辺(脚長を除く。)の長さが1.2mを超えるもの</p> <p>ウ 表示面積(表示面が2以上のときはその合計)が1㎡を超えるもの</p> <p>エ 刺激的な色彩又は装飾を用いることなどにより、美観風致を損なうもの</p> <p>(2) 建築物に表示する広告看板類で、前号イからエまでのいずれかに該当するもの</p>	<p>どを含む。)で次のアからエまでのいずれかに該当するもの</p> <p>ア 高さ(脚長を含む。)が3mを超えるもの</p> <p>イ 1辺(脚長を除く。)の長さが1.2mを超えるもの</p> <p>ウ 表示面積(表示面が2以上のときはその合計)が1㎡を超えるもの</p> <p>エ 刺激的な色彩又は装飾を用いることなどにより、美観風致を損なうもの</p> <p>(2) 建築物に表示する広告看板類で、前号イからエまでのいずれかに該当するもの</p>		
		<p>垣又はさくの構造の制限</p>	<p>へいの高さは、1.5m以下とする。ただし、生け垣はこの限りでは無い。</p>	<p>へいの高さは、1.5m以下とする。ただし、生け垣はこの限りでは無い。</p>	
備考		用語の定義及び面積等の算定方法については、特別に定めるものを除き、建築基準法及び同法施行令の例による。			

名 称	大曲通地区地区計画	
位 置	北広島市大曲光、大曲末広4丁目及び大曲緑ヶ丘3・5・7丁目の各一部	
区 域	計画図表示のとおり	
面 積	約 43.3 ha	
地区計画の目標	<p>当地区は、北広島市の西方にあたる大曲地区に位置し、道央自動車道、国道36号、道道が近くを通り、都市計画道路「大曲通」に接した地区であり、札幌市の都心部へも約1.7kmの距離にあるなど利便性の高い位置にある。このため周辺地区において民間等による宅地開発が進められ、当地区においても民間による宅地開発が行われ、現在まで良好な居住環境を形成している。</p> <p>そこで、本計画では、当該宅地開発事業の事業効果の維持、増進を図り、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>	
区域の整備、開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	<p>当該宅地開発事業の土地利用計画を基本としつつ、当地区を4つの地区に細区分し、それぞれの地区にふさわしい土地利用を図る。</p> <ol style="list-style-type: none"> 低層専用住宅地区 閑静で落ち着いた住宅地が形成されるよう、戸建の専用住宅を主体とした地区とする。 低層一般住宅地区 専用住宅の他に小規模な店舗、事務所を兼ねる住宅などが立地でき、かつ、隣接する地区と調和のとれた居住環境の形成が図られる地区とする。 沿道地区 沿道業務地として、幹線道路の沿道にふさわしい土地利用を図るため、沿道業務施設の立地を誘導し、適正なオープンスペースの確保された街区の形成を図る。 文教施設地区 学校及びこれに附属する建築物を立地する地区とする。
	地区施設の整備の方針	地区内の区画道路については、当該宅地開発事業により整備されているので、これら地区施設の機能の維持、保全を図る。
	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とおり定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> 住宅市街地としての環境保全と沿道業務地としての機能の増進が図られるよう、それぞれの地区の土地利用にふさわしい「建築物の用途の制限」を行う。 低層専用住宅地区、低層一般住宅地区及び沿道地区にあつては、良好な住環境等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。 低層専用住宅地区、低層一般住宅地区及び沿道地区にあつては、うるおいとゆとりのあるまちなみを形成し、買物等の駐車スペースを確保するため、「建築物の壁面の位置の制限」を行う。 低層専用住宅地区及び低層一般住宅地区にあつては、閑静な戸建住宅地にふさわしい景観の形成が図られるよう、「建築物等の形態又は意匠の制限」を行う。 低層専用住宅地区及び低層一般住宅地区にあつては、道路に面する宅地の緑化推進の効果を高め、景観上うるおいのあるまちなみを形成するため、「かき又はさくの構造の制限」を行う。
	その他当該地区の整備、開発及び保全に関する方針	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。