

地区計画ガイド

東部中学校地区

○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。

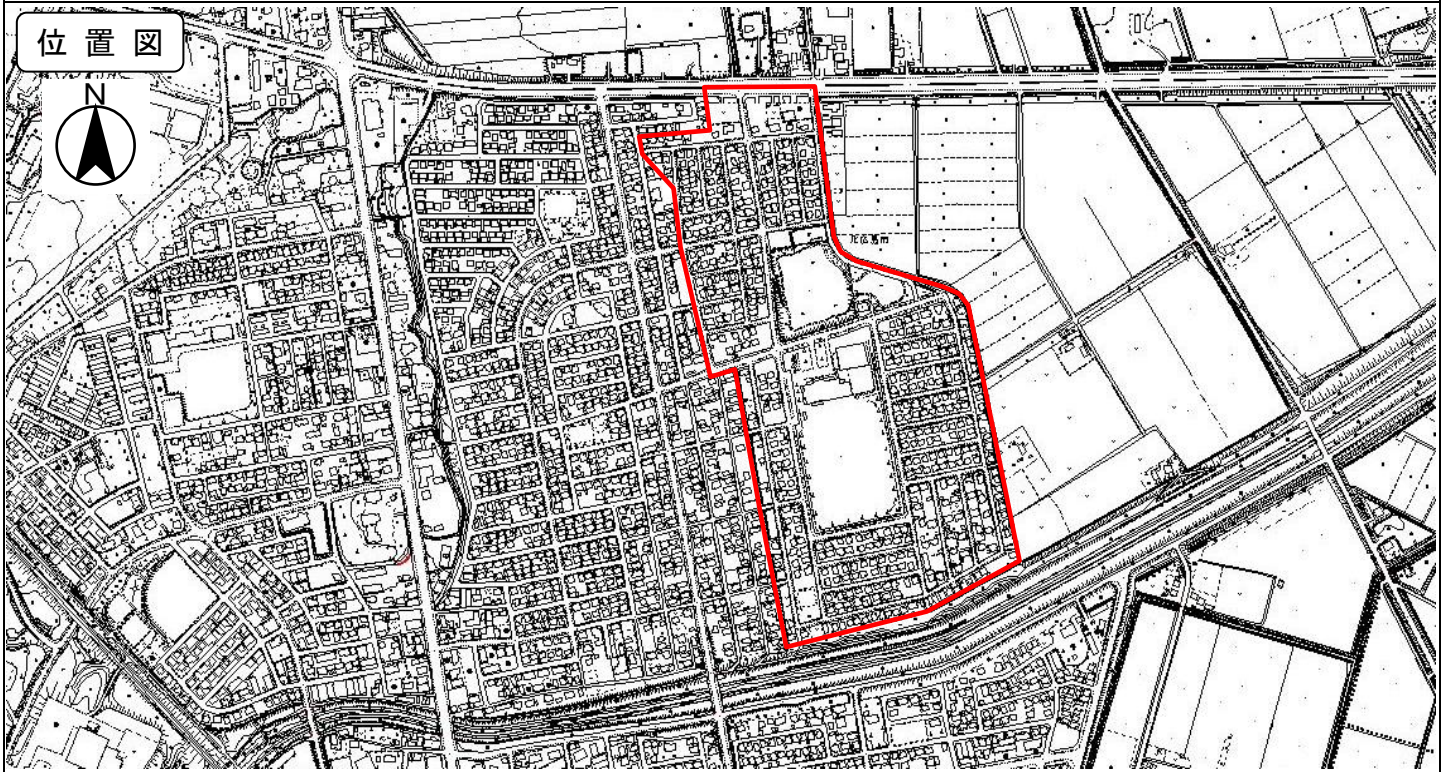
(お問合せ先)

北広島市役所企画部都市計画課

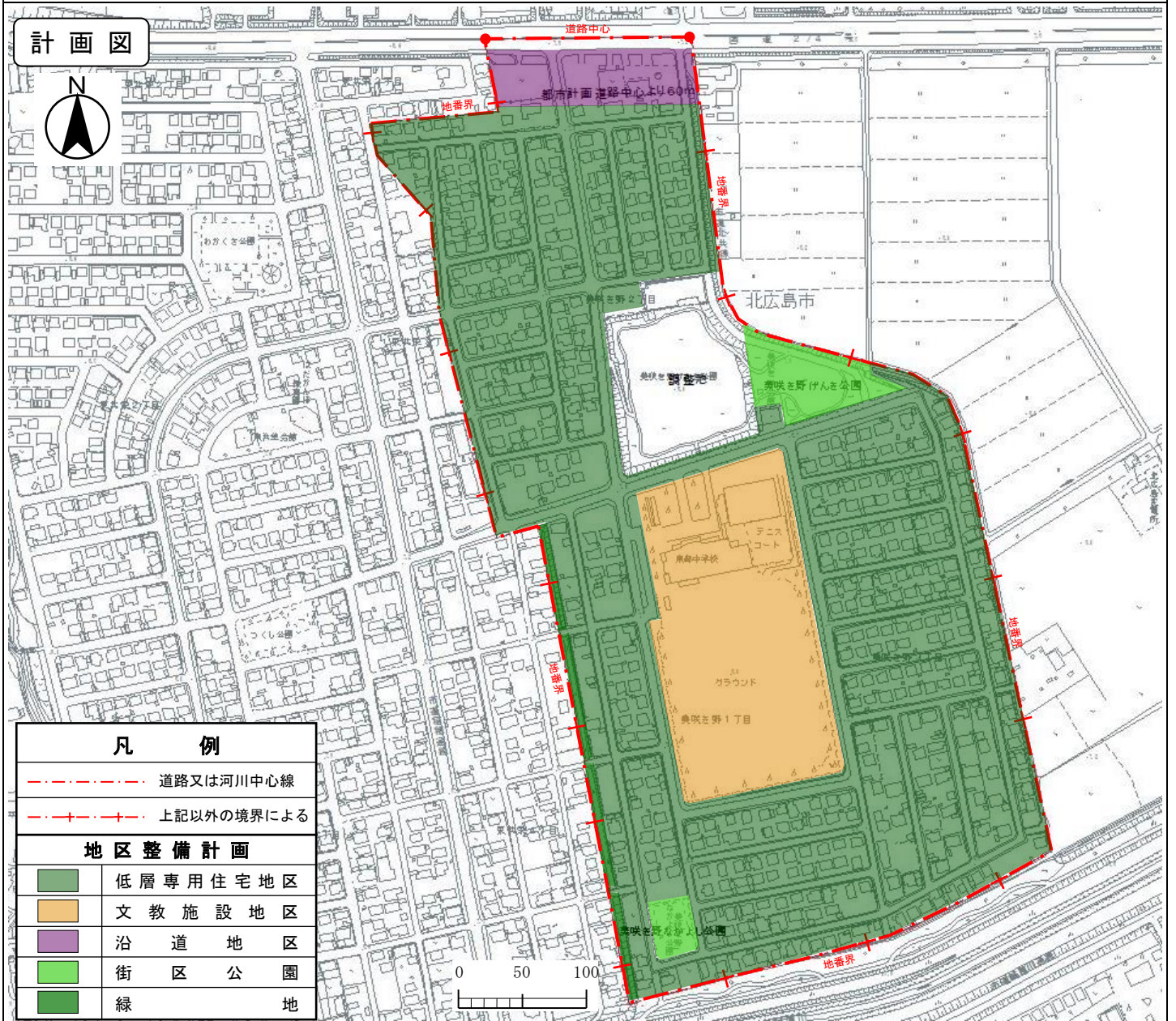
北広島市中央4丁目2番地1

TEL : 011-372-3311(内線 3626)

位置図



計画図



地区整備計画	名称	東部中学校地区			
	区域	計画図表示のとおり			
	面積	約23.9ha			
	地区施設の配置及び規模	公園、緑地、広場 その他の公共空地	街区公園 約0.8ha 緑地 約0.2ha	配置は計画図のとおり 配置は計画図のとおり	
	地区の区分	地区の名称	低層専用住宅地区	沿道地区	文教施設地区
		地区の面積	約19.1ha	約0.9ha	約3.9ha
	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</p> <p>ア 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類するもの</p> <p>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>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) 兼用住宅(令第130条の3に規定する「住宅」をいう。ただし、1階床面積の1/2以上かつ50㎡以上を店舗、事務所等の用途に供するものを除く。)</p> <p>(3) 共同住宅、寄宿舍又は下宿(1階床面積の1/2以上かつ50㎡以上を店舗、事務所等の用途に供する物を除く。)</p> <p>(4) ホテル又は旅館</p> <p>(5) 工場(法別表第2(ハ)項第2号に掲げる「工場」をいう。ただし、作業場の床面積の合計が150㎡を超えない自動車修理工場を除く。)</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>	
	建築物の敷地面積の最低限度	200㎡	300㎡		
	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</p>	<p>都市計画道路「共栄通」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、その他の</p>		

地区整備計画	建築物等に関する事項		<p>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、1 m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2.3 m以下であるもの</p> <p>(2) 外壁等の中心線の長さの合計が4 m以下であるもの</p>	<p>道路境界線からの距離にあつては、1.5 m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、1 m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2.3 m以下であるもの</p> <p>(2) 外壁等の中心線の長さの合計が4 m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、立看板などを含む。）</p> <p>(2) 建築物に表示する広告看板類で、次のアからウまでのいずれかに該当するもの</p> <p>ア 1辺（脚長を除く。）の長さが1.2 mを超えるもの</p> <p>イ 表示面積（表示面が2以上のときはその合計）が1 m²を超えるもの</p> <p>ウ 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>		
		垣又はさくの構造の制限	<p>へい（生け垣を除く。）の高さは、1.2 m以下とする。</p> <p>ただし、道路に面してへい（門及びこれに付随する植栽柵を除く。）を設置してはならない。</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	東部中学校地区地区計画	
位 置	北広島市美咲き野、東共栄 3 丁目及び共栄の各一部	
区 域	計画図表示のとおり	
面 積	約 26.9 ha	
地区計画の目標	<p>当地区は、北広島市の東方にあたる共栄地区に位置し、民間が開発した親和団地に隣接しており、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等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3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"> 1 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。 2 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。 3 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	<p>地区内に区画道路及び街区公園を適正に配置し、その機能の維持・保全を図る。又、地区施設として街区公園及び緑地を地区整備計画に定める。</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とおり定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 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。 2 低層専用住宅地区及び沿道地区にあっては、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。 3 低層専用住宅地区及び沿道地区にあっては、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。 4 低層専用住宅地区にあっては、閑静な戸建住宅地にふさわしい景観が図られるよう、「建築物等の形態又は意匠の制限」を行う。 5 低層専用住宅地区にあっては、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	<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>