

旭川圏都市計画神楽岡グリーンヒルズ地区計画の変更 位置図・計画図

位置図



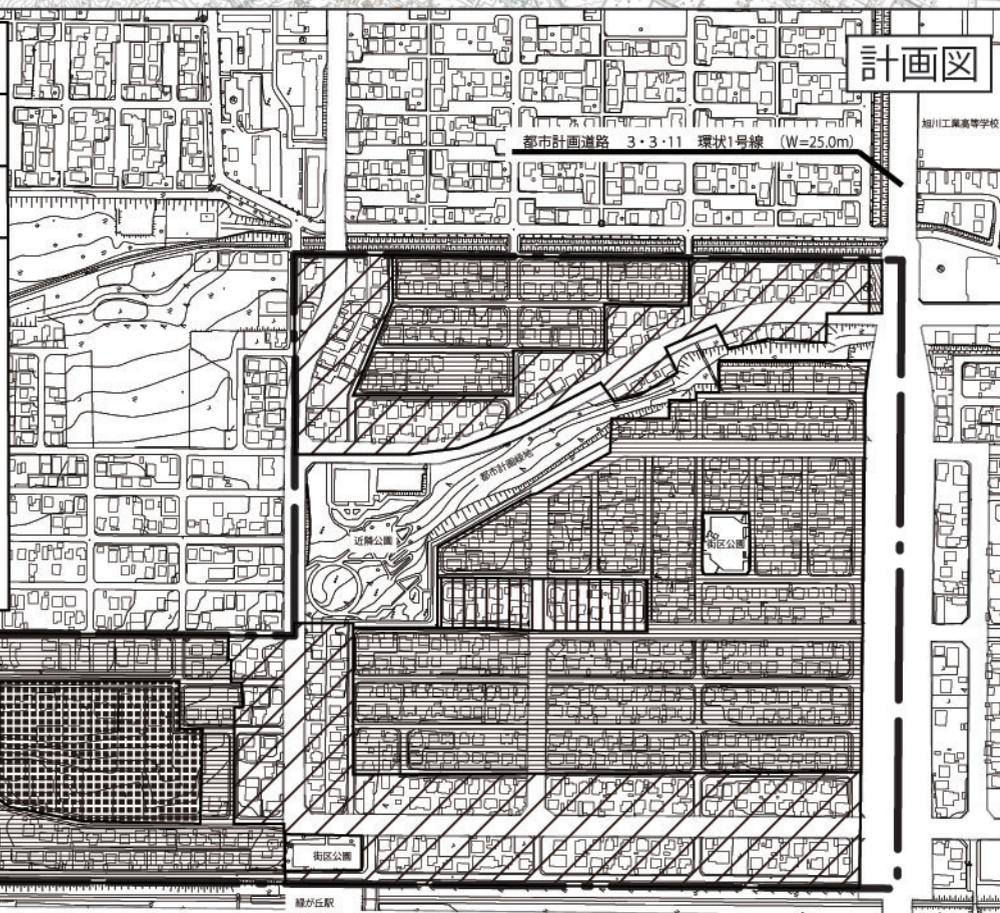
計画図

凡 例

 地区計画区域

地区整備計画

-  低層専用住宅地区
-  低層特別住宅地区
-  低層一般住宅地区
-  便利施設A地区
-  便利施設B地区



都市計画道路 3・2・23 西神楽線 (W=32.0m)

国道237号線

旭川圏都市計画地区計画の変更（旭川市決定）

都市計画神楽岡グリーンヒルズ地区計画を次のように変更する。

1 地区計画の方針

名称	神楽岡グリーンヒルズ地区計画	
位置	旭川市神楽岡12条7丁目及び神楽岡13条8丁目の各一部並びに神楽岡12条8丁目、神楽岡12条9丁目、神楽岡13条9丁目、緑が丘南1条1丁目、緑が丘南1条2丁目、緑が丘南2条1丁目、緑が丘南2条2丁目、緑が丘南3条1丁目、緑が丘南3条2丁目、緑が丘南4条1丁目及び緑が丘南4条2丁目の各全部	
区域	計画図表示のとおり	
面積	約39.7ヘクタール	
等地区計画の目標	<p>当地区は、旭川市の中心部から南方約5キロメートルに位置し、地区周辺には旭川医科大学、中小企業大学校や神楽岡公園などがある自然環境と教育文化環境に恵まれた地区で、民間の宅地開発事業が進められてきた。</p> <p>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、建築物等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、緑豊かで潤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>宅地開発事業の土地利用計画を基本としつつ、当地区を次の4地区に細区分し、それぞれの地区にふさわしい合理的な土地利用を図る。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 低層専用住宅地区 閑静で着きのある住宅市街地が形成されるよう、一戸建ての専用住宅を主体とした地区とする。 2 低層特別住宅地区 現存する樹林等を生かし、北国にふさわしいゆとりのある閑静な低層住宅地として、良好な住宅市街地が形成されるよう、一戸建ての専用住宅を主体とした地区とする。 3 低層一般住宅地区 専用住宅のほか小規模な店舗、事務所等を兼ねる住宅が立地でき、かつ、隣接する低層専用住宅地区と調和のとれた居住環境の形成を図る地区とする。 4 便利施設A地区 専用住宅のほか、地区内の住民の利便性の確保が図られるよう、日用品の販売を主たる目的とする店舗、事務所等が立地できる地区とする。 5 便利施設B地区 地区内の住民の利便性の確保が図られるよう、日用品の販売を主たる目的とする店舗、事務所等が立地できる地区とする。
	地区施設の整備の方針	地区内の区画道路及び緑地については、宅地開発事業により整備された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ように定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 住宅市街地としての環境保全と商業その他の業務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」を定める。 2 低層特別住宅地区にあつては、現存する樹林等を良好な形で保全するため、「建築物の建築面積の敷地面積に対する割合（以下「建ぺい率」という。）の最高限度」を定め、さらに、これらとの調和が図られるよう、「建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合（以下「容積率」という。）の最高限度」を定める。 3 北国としての良好な住環境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。 4 潤いとゆとりのある街並みを形成するため、敷地の道路に面する部分に生け垣、樹木等の植栽による緑化等が図られるよう、「建築物の壁面の位置の制限」を定める。 5 「建築物等の形態又は意匠の制限」として、落雪及びたい雪のスペースを確保し、快適な冬の生活環境の確保が図られるよう、屋根の形態の制限を定めるとともに、閑静な街並みにふさわしい景観の形成が図られるよう、広告物の制限を定める。 6 宅地の緑化推進の効果を高め、緑を通じて塀越しに会話のできる開かれた明るい街とするため、「垣又はさく」の構造の制限」として、塀の高さの制限を定める。

2 地区整備計画

地区整備計画	地区の名称	神楽岡グリーンヒルズ	
	地区整備計画を定める区域	計画図表示のとおり	
	地区整備計画の区域の面積	約27.6ヘクタール	
	建築物等に関する事項	地区の細区分(計画図表示のとおり)	低層専用住宅地区
		建築物の用途の制限	次に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。 1 住宅(長屋を除く。) 2 住宅(長屋を除く。)で、次に掲げる用途(その用途に供する部分の床面積の合計が30平方メートル以内のものに限る。)を兼ねるもの (1) 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類するもの (2) 美術品又は工芸品を製作する(原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.2キロワット以下)ためのアトリエ又は工房 (3) 事務所 3 前2号の建築物に附属するもの
		建築物の敷地面積の最低限度	220平方メートル
		建築物の壁面の位置の制限	1 建築物の外壁又はこれに代わる柱(以下「外壁等」という。)の面から敷地境界線(道路の隅切り部分を除く。以下同じ。)までの距離の最低限度は、次に掲げるとおりとする。 (1) 道路の境界線 1.5メートル (2) 隣地境界線 1メートル 2 前項の規定は、次に掲げる建築物又は建築物の部分については、適用しない。 (1) 物置、車庫その他これらに類する用途に供するもので、軒の高さが3メートル以下のもの (2) 外壁等の面から敷地境界線までの距離が前項各号の数値未満である外壁等の部分の中心線の長さの合計が5メートル以下のもの
		建築物の高さの最高限度	最高の高さ 9メートル
		建築物等の形態又は意匠の制限	1 建築物の屋根は、敷地の道路側に屋根からの落雪及びたい雪に必要な空地を有する場合を除き、道路側に傾斜する形態としてはならない。 2 旭川市屋外広告物条例第7条第1項第4号の広告物(「自家用広告物」という。)は、次に掲げるもの以外のものは、表示し、又は設置してはならない。 (1) 高さが3メートル以下のもの (2) 一辺の長さが1.2メートル以下のもの (3) 表示面積(表示面が2以上のときは、その合計)が1平方メートル以下のもの (4) 刺激的な色彩又は装飾を用いることにより、美観風致を損なうことがないもの 3 前項の規定は、建築物に表示し、又は設置する広告物については、前項第2号から第4号までのものに限り適用する。
垣又はさくの構造の制限		塀の高さは、1.2メートル以下としなければならない。ただし、生け垣、フェンス等は、この限りでない。	

地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の細区分(計画図表示のとおり)	低層特別住宅地区
		建築物の用途の制限	次に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。 1 住宅(長屋を除く。) 2 住宅(長屋を除く。)で、次に掲げる用途(その用途に供する部分の床面積の合計が30平方メートル以内のものに限る。)を兼ねるもの (1) 学習塾, 華道教室, 囲碁教室その他これらに類するもの (2) 美術品又は工芸品を製作する(原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.2キロワット以下)ためのアトリエ又は工房 (3) 事務所 3 前2号の建築物に附属するもの
		建築物の容積率の最高限度	10分の5
		建築物の建ぺい率の最高限度	10分の3
		建築物の敷地面積の最低限度	1,000平方メートル
		建築物の壁面の位置の制限	1 建築物の外壁又はこれに代わる柱(以下「外壁等」という。)の面から敷地境界線(道路の隅切り部分を除く。以下同じ。)までの距離の最低限度は、3メートルとする。 2 前項の規定は、次に掲げる建築物又は建築物の部分については、適用しない。 (1) 物置, 車庫その他これらに類する用途に供するもので、軒の高さが3メートル以下のもの (2) 外壁等の面から敷地境界線までの距離が3メートル未満である外壁等の部分の中心線の長さの合計が5メートル以下のもの
		建築物等の形態又は意匠の制限	建築物の屋根は、敷地の道路側に屋根からの落雪及びたい雪に必要な空地を有する場合を除き、道路側に傾斜する形態としてはならない。
		垣又はさくの構造の制限	塀の高さは、1.2メートル以下としなければならない。ただし、生け垣、フェンス等は、この限りでない。

地区整備計画	建築物等に 関する 事項	地区の細区分(計画図表示のとおり)	低層一般住宅地区
		建築物の敷地面積の最低限度	220平方メートル
		建築物の壁面の位置の制限	<p>1 建築物の外壁又はこれに代わる柱(以下「外壁等」という。)の面から敷地境界線(道路の隅切り部分を除く。以下同じ。)までの距離の最低限度は、次に掲げるとおりとする。</p> <p>(1) 道路の境界線 1.5メートル</p> <p>(2) 隣地境界線 1メートル</p> <p>2 前項の規定は、次に掲げる建築物又は建築物の部分については、適用しない。</p> <p>(1) 物置、車庫その他これらに類する用途に供するもので、軒の高さが3メートル以下のもの</p> <p>(2) 外壁等の面から敷地境界線までの距離が前項各号の数値未満である外壁等の部分の中心線の長さの合計が5メートル以下のもの</p>
		建築物等の形態又は意匠の制限	建築物の屋根は、敷地の道路側に屋根からの落雪及びたい雪に必要な空地を有する場合を除き、道路側に傾斜する形態としてはならない。
		垣又はさくの構造の制限	塀の高さは、1.2メートル以下としなければならない。ただし、生け垣、フェンス等は、この限りでない。

地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の細区分(計画図表示のとおり)	利便施設A地区
		建築物の用途の制限	次に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。 1 住宅(長屋を除く。) 2 店舗又は飲食店 3 自家販売のための食品製造業(食品加工業を含む。)を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するもの 4 事務所 5 学習塾 6 診療所 7 保育所、幼稚園又は幼保連携型認定こども園 8 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する公益上必要な建築物 9 図書館、集会所その他これらに類するもの 10 公衆浴場 11 前各号の用途を兼ねる住宅 12 前各号の建築物に附属するもの
		建築物の敷地面積の最低限度	300平方メートル
		建築物の壁面の位置の制限	1 建築物の外壁又はこれに代わる柱(以下「外壁等」という。)の面から敷地境界線(道路の隅切り部分を除く。以下同じ。)までの距離の最低限度は、1.5メートルとする。 2 前項の規定は、次に掲げる建築物又は建築物の部分については、適用しない。 (1) 物置、車庫その他これらに類する用途に供するもので、軒の高さが3メートル以下のもの (2) 外壁等の面から敷地境界線までの距離が1.5メートル未満である外壁等の部分の中心線の長さの合計が5メートル以下のもの
		建築物の高さの最高限度	最高の高さ 10メートル
		建築物等の形態又は意匠の制限	1 建築物の屋根は、敷地の道路側に屋根からの落雪及びたい雪に必要な空地を有する場合を除き、道路側に傾斜する形態としてはならない。 2 広告物の高さは、4メートル以下としなければならない。
備考		1 この地区計画において、「広告物」とは、屋外広告物法(昭和24年法律第189号)の屋外広告物又は屋外広告物を表示し、若しくは掲出する物件(建築物を除く。)をいうものとし、広告物に関する用語の意義は、旭川市屋外広告物条例(平成11年旭川市条例第57号)別表による。 2 前項に掲げる以外の用語の定義及び面積、高さ等の算定方法は、建築基準法(昭和25年法律第201号)及び建築基準法施行令(昭和25年政令第338号)の規定による。ただし、この地区計画において、別に定めがある場合は、この限りでない。	

地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の細区分（計画図表示のとおり）	利便施設B地区
		建築物の用途の制限	次に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。 1 店舗又は飲食店 2 自家販売のための食品製造業（食品加工業を含む。）を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するもの 3 事務所 4 学習塾 5 診療所 6 保育所、幼稚園又は幼保連携型認定こども園 7 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する公益上必要な建築物 8 図書館、集会所その他これらに類するもの 9 公衆浴場 10 前各号の用途を兼ねる住宅 11 全各号の建築物に付属するもの
		建築物の敷地面積の最低限度	300平方メートル
		建築物の壁面の位置の制限	1 建築物の外壁又はこれに代わる柱（以下「外壁等」という。）の面から敷地境界線（道路の隅切り部分を除く。以下同じ。）までの距離の最低限度は、次に掲げるとおりとする。 (1) 都市計画道路「環状1号線」の境界線 3メートル (2) 前号の道路以外の道路の境界線 1.5メートル 2 前項の規定は、次に掲げる建築物又は建築物の部分については、適用しない。 (1) 物置、車庫その他これらに類する用途に供するもので、軒の高さが3メートル以下のもの (2) 外壁等の面から敷地境界線までの距離が前項各号の数値未満である外壁等の部分の中心線の長さの合計が5メートル以下のもの
		建築物の高さの最高限度	最高の高さ 10メートル
		建築物等の形態又は意匠の制限	1 建築物の屋根は、敷地の道路側に屋根からの落雪及びたい雪に必要な空地を有する場合を除き、道路側に傾斜する形態としてはならない。 2 広告物は、旭川市屋外広告物条例施行規則に定める第3種制限地域の許可の基準に適合するものでなければならない。
備考		1 この地区計画において、「広告物」とは、屋外広告物法（昭和24年法律第189号）の屋外広告物又は屋外広告物を表示し、若しくは掲出する物件（建築物を除く。）をいうものとし、広告物に関する用語の意義は、旭川市屋外広告物条例（平成11年旭川市条例第57号）別表による。 2 前項に掲げる以外の用語の定義及び面積、高さ等の算定方法は、建築基準法（昭和25年法律第201号）及び建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）の規定による。ただし、この地区計画において、別に定めがある場合は、この限りでない。	

理由 社会情勢及び周辺環境の変化や、居住者等の高齢化及び建築物等の老朽化を踏まえ、将来に向け良好な住環境を維持保全し、かつ、円滑な土地利用の更新が図られるよう変更するものである。また、「就学前の子どもに関する教育、保育等の総合的な提供の推進に関する法律」の改正により「幼保連携型認定こども園」が位置づけられたことを受け、当該施設の立地の可否を地区整備計画に反映するよう変更するものである。