

変更説明書（新旧対照表）

札幌圏都市計画清田・真栄地区地区計画

変更内容

当地区における開発計画が具体化されたため、地区整備計画区域を「低層住宅地区」及び「沿道地区」から、「沿道A地区」及び「沿道B地区」へ変更する。また、それぞれの地区計画の方針や地区整備計画を変更する。

1 地区計画の方針

事 項		計 画 内 容	
		旧	新
地区計画の目標		<p>(省略)</p> <p>そこで、本計画は、<u>当地区での計画的な土地利用の誘導にあたって、用途地域等の指定に代わる基本的制限を定めることにより、緑豊かで良好な市街地の形成を図ることを目標とする。</u></p>	<p>(省略)</p> <p>そこで、本計画は、<u>用途地域等の指定に代わる土地利用制限を定めることにより、当地区で計画されている開発事業の事業効果の維持増進や計画的な土地利用の誘導を行い、緑豊かで良好な市街地の形成を図ることを目標とする。</u></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>(省略)</p> <p>1 <u>低層住宅地区</u> <u>戸建住宅を主体とした地区とする。</u></p> <p>2 <u>沿道地区</u> <u>幹線道路に面する街区であることから、店舗や事務所、共同住宅等が立地できる地区とする。</u></p>	<p>(省略)</p> <p>(削除)</p> <p>(削除)</p> <p>1 <u>沿道A地区</u> <u>幹線道路の沿道にふさわしい土地利用とともに、周辺地区の利便性の向上に資する店舗等が立地する地区とする。</u></p> <p>2 <u>沿道B地区</u> <u>幹線道路の沿道にふさわしい土地利用とともに、周辺地区の利便性の向上に資する店舗等が立地する地区とする。</u></p>
	建築物等の整備の方針	<p>(省略)</p> <p>1 <u>低層住宅地区にあつては住宅地としての居住環境の保全を図るため、沿道地区にあつては商業その他の業務機能の増進を図るため、それぞれの地区の土地利用にふさわしい「建築物等の用途の制限」を定める。</u></p> <p>2 <u>低層住宅地区にあつては日照や眺望の確保と整然とした家並みの形成を図るため、沿道地区にあつては隣接する住宅地との調和を図るため、「建築物の容積率の最高限度」及び「建築物の高さの最高限度」を定める。</u></p>	<p>(省略)</p> <p>1 <u>商業その他の業務機能の増進を図るため、「建築物等の用途の制限」を定める。</u></p> <p>2 <u>隣接する住宅地との調和を図るため、「建築物の容積率の最高限度」及び「建築物の高さの最高限度」を定める。</u></p>

区域の整備・開発及び保全に関する方針	建築物等の整備の方針	3 <u>低層住宅地区</u> にあつては日照や通風等に <u>必要な空地を確保するため、沿道地区</u> にあつては <u>商業業務等に必要な空地を確保するため</u> 、「建築物の建ぺい率の最高限度」を定める。	3 <u>商業業務等に必要な空地を確保するため</u> 、「建築物の建ぺい率の最高限度」を定める。
		4 <u>低層住宅地区</u> にあつては北国としての <u>良好な住環境の形成に必要な敷地を確保するため、沿道地区</u> にあつては <u>幹線道路の沿道街区として適切な土地利用を担保するため</u> 、「建築物の敷地面積の最低限度」を定める。	4 <u>幹線道路の沿道街区として適切な土地利用を担保するため</u> 、「建築物の敷地面積の最低限度」を定める。
		5 うるおいとゆとりのあるまちなみを形成するため、 <u>敷地の道路に面する部分には生け垣、樹木等の植栽による緑化が図られるよう</u> 、「建築物の壁面の位置の制限」を定める。	5 うるおいとゆとりのあるまちなみを形成するため、 <u>周辺と調和した適正な空地の確保が図られるよう</u> 、「建築物の壁面の位置の制限」を定める。
		6 <u>低層住宅地区</u> にあつては住宅地としてのまちなみ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」として広告・看板類の制限を定める。	6 (削除)
		7 <u>低層住宅地区</u> にあつては、へい越しに会話のできる開かれた明るいまちとするため、「垣又はさくの構造の制限」として、へいの高さの制限を定める。	7 (削除)

2 地区整備計画

事項	計 画 内 容		
	旧	新	
建築物等に関する事項	地区の区分 (計画図表示のとおり)	低層住宅地区 <u>7. 7</u> ha 沿道地区 <u>7. 0</u> ha	沿道A地区 <u>1 4. 2</u> ha 沿道B地区 <u>0. 5</u> ha
	地区の区分	低層住宅地区	(削除)
	建物等の用途の制限	次の各号に掲げる建築物（住宅以外の用途に供する部分(自動車車庫その他専ら自動車又は自転車の停留又は駐車のための施設(誘導車路、操車場所及び乗降場を含む。)の用途に供する部分を除く。)を含む建築物(共同住宅にあつては3戸以上のものに限る。)で、住宅以外の用途に供する部分の床面積の合計が敷地面積の10分の6を超えるものを除く。)以外の建築物は、建築してはならない。 (1) 住宅 (2) 住宅で、建築基準法施行令第130条の3各号の一に掲げる用途を兼ねるもの(これらの用途に供する部分の床面積の合計が50㎡を超えるもの及び当該建築物の延べ面積の2分の1を超えるものを除く。) (3) 共同住宅、寄宿舎又は下宿 (4) 幼稚園、保育所又は集会所 (5) 診療所 (6) 公衆便所又は休憩所(建築基準法施行令第130条の4第3号に掲げるものに限る。) (7) 前各号の建築物に附属するもの(建築基準法施行令第130条の5各号に定めるものを除く。)	(削除)

建築物等に関する事項	建築物の容積率の最高限度	10分の8	(削除)
	建築物の建ぺい率の最高限度	10分の4	(削除)
	建築物の敷地面積の最低限度	180㎡	(削除)
	建築物の壁面の位置の制限	<p>1 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る建築物又は建築物の部分が次の各号の一に該当する場合には、この限りでない。</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㎡以内であること。</p> <p>(2) 外壁等の中心線の長さの合計が4m以下であること。</p> <p>2 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。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各号の一に該当する場合には、この限りでない。</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㎡以内であること。</p> <p>(2) 外壁等の中心線の長さの合計が3m以下であること。</p>	(削除)
	建築物の高さの最高限度	<p>建築物の各部分の高さは、次の各号に掲げるものの以下としなければならない。</p> <p>(1) 10m</p> <p>(2) 当該部分から北側前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に5mを加えたもの</p>	(削除)
建築物等の形態又は意匠の制限	<p>次の各号に掲げる自家用広告物（札幌市屋外広告物条例（平成10年条例第43号）第11条第2項第1号に規定するものをいう。）以外の屋外広告物は、築造設置し又は建築物に表示してはならない。</p> <p>(1) 独立して築造設置する広告塔、広告板類（突出広告を含む。）で次のアからエまでのいずれにも該当するもの</p> <p>ア 高さ（脚長を含む。）が3m以下であること</p> <p>イ 一辺（脚長を除く。）の長さが1.2m以下であること</p> <p>ウ 表示面積（表示面が2以上のときは、その合計）が1㎡以下であること</p> <p>エ 刺激的な色彩又は装飾を用いることなどにより、美観風致を損なうことのないもの</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にも該当するもの</p>	(削除)	

事 項		計 画 内 容	
		旧	新
	地区の区分	沿道地区	(削除)
建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。 (1) 第一種住居地域に建てられないもの（建築基準法別表第二（ほ）項に掲げるもの。） (2) 住宅 (3) 建築物の1階部分を共同住宅の住戸又は住室、寄宿舎の寝室又は下宿の宿泊室の用途に供するもの (4) ホテル又は旅館	(削除)
	建築物の容積率の最高限度	10分の20	(削除)
	建築物の建ぺい率の最高限度	10分の6	(削除)
	建築物の敷地面積の最低限度	500㎡	(削除)
	建築物の壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱（以下「外壁等」という。）の面の敷地境界線からの距離の最低限度は3mとする。	(削除)
	建築物の高さの最高限度	33m	(削除)

事 項		計 画 内 容	
		旧	新
	地区の区分		沿道A地区
建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限		次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。 (1) 近隣商業地域に建てられないもの（建築基準法別表第二（ち）項に掲げるもの。） (2) 住宅 (3) 建築物の1階部分を共同住宅の住戸又は住室、寄宿舎の寝室又は下宿の宿泊室の用途に供するもの (4) ホテル又は旅館 (5) マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、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 (6) 建築基準法別表第二（と）項第5号及び第6号に掲げるもの
	建築物の容積率の最高限度		10分の20
	建築物の建ぺい率の最高限度		10分の6
	建築物の敷地面積の最低限度		500㎡
	建築物の壁面の位置の制限		1 都市計画道路「羊ヶ丘通」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。 2 隣地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。ただし、当該限度に

建築物等に関する事項			満たない距離にある建築物又は建築物の部分が次の各号の一に該当する場合には、この限りでない。 (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㎡以内であること。 (2) 外壁等の中心線の長さの合計が4m以下であること。
	建築物の高さの最高限度		3.3m

事項		計画内容	
		旧	新
	地区の区分		沿道B地区
建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限		次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。 (1) 近隣商業地域に建てられないもの(建築基準法別表第二(ち)項に掲げるもの。) (2) 住宅 (3) 建築物の1階部分を共同住宅の住戸又は住室、寄宿舎の寝室又は下宿の宿泊室の用途に供するもの (4) ホテル又は旅館 (5) マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、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 (6) 建築基準法別表第二(と)項第5号及び第6号に掲げるもの
	建築物の容積率の最高限度		10分の20
	建築物の建ぺい率の最高限度		10分の6
	建築物の敷地面積の最低限度		300㎡
	建築物の壁面の位置の制限		1 都市計画道路「羊ヶ丘通」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。 2 隣地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。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各号の一に該当する場合には、この限りでない。 (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㎡以内であること。 (2) 外壁等の中心線の長さの合計が4m以下であること。
	建築物の高さの最高限度		3.3m

事 項	計 画 内 容	
	旧	新
備 考	<p>(省略)</p> <p>1 低層住宅地区における「建築物の高さの最高限度」第2号の規定の適用については、次の各号による。</p> <p>(1) 北側の前面道路の反対側に水面、線路敷その他これらに類するものがある場合又は敷地の北側隣地境界線に接して水面、線路敷その他これらに類するものがある場合は、当該水面等に接する部分の前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線は、それら水面等の幅の2分の1だけ外側にあるものとみなす。</p> <p>(2) 建築物の敷地の地盤面が北側の隣地（北側に前面道路がある場合においては、当該前面道路の反対側の隣接地をいう。以下同じ。）の地盤面（隣地に建築物がない場合においては、当該隣地の平均地表面をいう。以下同じ。）より1m以上低い場合においては、その建築物の平均地盤面は、当該高低差から1mを減じたものの2分の1だけ高い位置にあるものとみなす。</p> <p>2 (省略)</p>	<p>(省略)</p> <p>(削除)</p> <p>番号なし (省略)</p>

事 項	旧	新
理 由	<p>当地区での適正かつ合理的な土地利用の誘導を図るため地区計画を決定するものである。</p>	<p>当地区で計画されている開発事業の事業効果の維持増進や計画的な土地利用の誘導を図るため地区計画を変更するものである。</p>

新旧对照表

旧



新

