

札幌圏都市計画木の花地区地区計画

1 地区計画の方針

名 称	木の花地区地区計画	
位 置	札幌市豊平区平岸1条2丁目及び2条2丁目の各一部	
区 域	計画図表示のとおり	
面 積	3.6 ha	
地区計画の目標	<p>当地区は、都心部より南方約2.5km、地下鉄南北線中の島駅及び平岸駅並びに地下鉄東豊線学園前駅及び豊平公園駅の4駅から徒歩圏に位置し、団地建替事業により生じた団地跡地に、民間の宅地開発事業と保健・福祉関連施設の建設が進められている。</p> <p>そこで、当該事業等の効果の維持及び増進を図り、事業後に予想される建築物の用途や形態の混在、敷地の細分化などによる環境の悪化を防止し、安心して快適な住環境の保護と良好な住宅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>宅地開発事業等の土地利用計画を基本としつつ、当地区を次の2地区に細区分し、それぞれの地区にふさわしい適正な土地利用を図る。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 一般住宅地区 居住環境に配慮しながら、都市型の戸建専用住宅を主体とした地区とする。</li> <li>2 保健・福祉関連地区 保健・福祉関連施設の立地を図る地区とする。</li> </ol>
	地区施設の整備の方針	<p>地区内の既設の道路と、宅地開発事業によって整備される区画道路及び公園について、機能の維持・保全を図る。</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ように定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 住宅市街地及び保健・福祉関連施設用地としての環境保全が図られるよう、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。</li> <li>2 良好な住環境の形成に必要な敷地を確保するため、また、保健・福祉関連機能の確保を図るため、「建築物の敷地面積の最低限度」を定める。</li> <li>3 一般住宅地区にあっては、都市型の戸建住宅地の居住環境を保全するため、「建築物の高さの最高限度」を定める。</li> <li>4 一般住宅地区にあっては、宅地の緑化推進の効果を高め、緑を通じて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。</li> </ol>
	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>

2 地区整備計画

名称		木の花地区	
区域		計画図表示のとおり	
面積		3.6 ha	
建築物等に関する事項	地区の名称	一般住宅地区	保健・福祉関連地区
	地区の面積	2.5 ha	1.1 ha
	建築物の用途の制限	<p>次の各号に掲げる建築物（第1号から第6号までの2以上に該当するものを除く。）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) 住宅（3戸以上の長屋を除く。次号において同じ。）</p> <p>(2) 住宅で、事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもの（次のアからウのすべてに該当するものに限る。）</p> <p>ア 住宅以外の用途に供する部分の用途が、建築基準法施行令第130条の3各号に掲げる用途のもの</p> <p>イ 住宅以外の用途に供する部分の床面積の合計が50㎡以下のもの</p> <p>ウ 住宅以外の用途に供する部分の床面積の合計が延べ面積の2分の1未満のもの</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) 診療所（管理用住宅を併設するものに限る。）</p> <p>(6) 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>次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。</p> <p>(1) 住宅（病院、診療所、老人福祉施設、児童福祉施設その他これらに類するものに附属するものを除く。）</p> <p>(2) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの</p> <p>(3) 公衆浴場（病院、診療所、老人福祉施設、児童福祉施設その他これらに類するものに附属するものを除く。）</p>
	建築物の敷地面積の最低限度	165㎡	200㎡
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以下としなければならない。</p> <p>(1) 12m</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7mを加えたもの</p>		

建築物等に関する事項		一般住宅地区	保健・福祉関連地区
	垣又はさくの構造の制限	へい（公園内に設けるものを除く。）の高さは1.2m以下とする。ただし、生け垣はこの限りでない。	/
備考	用語の定義及び面積、高さ等の算定方法については、建築基準法及び同法施行令の例による。		

**理 由**

当地区の宅地開発事業等の効果の維持及び増進を図り、将来にわたって調和のとれた良好な市街地が形成されるよう、地区計画の決定を行うものである。