

決定 昭和61年9月1日（告示第744号）

変更 平成5年6月25日（告示第496号）

平成8年3月29日（告示第277号）

平成19年2月20日（告示第204号）

都市計画青葉町団地地区計画を次のように変更する。

1 地区計画の方針

名称	青葉町団地地区計画	
位置	札幌市厚別区青葉町1丁目、2丁目、3丁目、4丁目の一部、5丁目の一部、6丁目、7丁目及び8丁目の一部	
区域	計画図表示のとおり	
面積	71.0 ha	
地区計画の目標	<p>当地区は、都心部から東方向約12kmに位置し、本市が良好な住宅地の供給を図ることを目的に開発した団地であり、計画的な土地利用と施設配置によって、現在、北国にふさわしい良好な住環境を形成している。</p> <p>そこで、当地区について、地区計画の策定により、地区の特性に応じた合理的な土地利用と建築物等のルールを定め、隣接する厚別副都心の後背住宅地として、現在の良好な住環境の維持・増進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>既に形成されている低層住宅地、中高層住宅地及び商業業務地の均衡ある土地利用を基本としつつ、住宅市街地としての良好な住環境を維持・増進するため、当地区を次の7地区に区分する。</p> <p>また、計画的に配置されている公共・公益施設などについてもその維持・保全を図る。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 低層戸建住宅地区 戸建住宅を主体とする閑静な中にも利便性を兼ね備えた地区とする。 2 低層戸建住宅A地区 戸建住宅を主体とする閑静な中にも利便性・公益性を兼ね備えた地区とする。 3 低層一般住宅A地区 地区内の住民の利便性に配慮し、戸建の専用住宅のほかに小規模な店舗等も立地できる地区とする。 4 一般住宅地区 住宅のほかに日用品販売店舗等が立地できる地区とする。 5 一般住宅A地区 幹線道路沿いとしての土地利用と良好な街区の形成が図られる地区とする。 6 集合住宅地区 計画的な住棟配置によって、日照や通風に十分配慮した、中高層の集合住宅を主体とした地区とする。

区域の整備・開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	7 近隣センター地区 商業業務施設、医療施設等の便利施設が立地する団地内サービスの核となる地区とする。
	地区施設の整備の方針	当地区内の都市計画道路（「南郷通」、「厚別青葉通」）地区公園及び街区公園などの都市施設と一体となって市街地を形成している区画道路及び緑地について、地区施設機能が損なわれないよう、その維持・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、現在、緑豊かなうまいのある良好な住宅市街地を形成している低層戸建住宅地区、低層戸建住宅A地区、低層一般住宅A地区、一般住宅地区及び一般住宅A地区について、将来にわたって良好な住環境を維持・増進するため、それぞれ建築物等に関する制限を次のとおり定める。</p> <p>また、既に計画的な配置によって良好な環境を形成している集合住宅地区及び近隣センター地区について、その機能の維持・増進を図る。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 閑静な住宅地にふさわしい良好な住環境を保持するため、低層戸建住宅地区、低層戸建住宅A地区、低層一般住宅A地区及び一般住宅A地区について、「建築物の用途の制限」を行う。 2 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。 3 宅地の道路に面する部分には、植栽スペースを確保して生け垣や樹木等による緑化を図るため、低層戸建住宅地区、低層戸建住宅A地区、低層一般住宅A地区及び一般住宅A地区について、「建築物の壁面の位置の制限」を行う。 4 道路に面する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、低層戸建住宅地区、低層戸建住宅A地区及び低層一般住宅A地区について、「垣又はさくの構造の制限」として、へいの高さの制限を行う。

2 地区整備計画

名称		青葉町団地					
区域		計画図表示のとおり					
面積		30.1 ha					
建築物等に関する事項	地区の区分	名称	低層戸建住宅地区	低層戸建住宅A地区	低層一般住宅A地区	一般住宅地区	一般住宅A地区
		面積	11.4 ha	10.3 ha	3.5 ha	3.1 ha	1.8 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5号までの2以上に該当するものを除く。）及びこれに付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、建築基準法施行令第130条の3各号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以上のものを除く。）</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</p>	<p>次の各号に掲げる建築物（第1号から第5号までの2以上に該当するものを除く。）及びこれに付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、建築基準法施行令第130条の3各号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以上のものを除く。）</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) 幼稚園又は集会所</p> <p>(7) 老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの</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) 3戸以上の長屋</p> <p>(2) 共同住宅（2戸のものを除く。）寄宿舎又は下宿</p> <p>(3) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの</p> <p>(4) 日用品販売を主たる目的とする店舗又は食堂若しくは喫茶店で、当該用途に供する部分の床面積の合計が100㎡を超えるもの</p> <p>(5) 理髪店、美容院、クリーニング取次店、質屋、貸衣装屋、貸本屋その他これらに類するサービス業を営む店舗で、当該用途に供する部分の床面積の合計が100㎡を超えるもの</p> <p>(6) 洋服店、畳屋、建具屋、自転車店、家庭電器器具店その他これらに類するサービス業を営む店舗で、当該用途に供する部分の床面積の合計が50㎡を超えるもの</p> <p>(7) 自家販売のために食品製造業（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で、当該用途に供する部分の床面積</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) ホテル又は旅館</p> <p>(2) ボーリング場、スケート場、スキー場、ゴルフ練習場又はバレーボール練習場</p> <p>(3) 自動車教習所</p> <p>(4) 畜舎（床面積の合計が15㎡以下のものを除く。）</p> <p>(5) 工場（パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類する食品製造業（食品加工業を含む。）を営むもので、作業場の床面積の合計が50㎡以内のもの（原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75kW以下のものに限り。）を除く。）</p> <p>(6) 建築基準法別表第二（に）項第8号に掲げるもの</p>		

建築物等に関する事項		低層戸建住宅地区	低層戸建住宅A地区	低層一般住宅A地区	一般住宅地区	一般住宅A地区
	建築物の用途の制限			の合計が50㎡を超えるもの (8) 学習塾、華道教室、囲碁教室 その他これらに類する施設で、 当該用途に供する部分の床面積 の合計が100㎡を超えるもの		
	建築物の敷地面積の最低限度	200㎡	200㎡	200㎡	200㎡	200㎡
	建築物の壁面の位置の制限	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。 (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。	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。 (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。	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。 (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。		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。 (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。
垣又はさくの構造の制限	へいの高さは1.2m以下とする。ただし、生け垣はこの限りでない。	へいの高さは1.2m以下とする。ただし、生け垣はこの限りでない。	へいの高さは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、建築基準法及び司法施行令の例による。					

理由

都市計画法第21条の2による都市計画の変更の提案を受け、この提案内容が良好な市街地形成を図る上で支障がないと判断したことから、地区計画の変更を行うものである。