

計画説明書

計画内容	都市計画の種類	地区計画	
	位置	札幌市西区八軒1条西4丁目、八軒2条西4丁目、八軒3条西3丁目～5丁目の各一部、八軒4条西5丁目の一部、八軒5条西5丁目	
	区域	別添区域図のとおり	
	面積	19.1 ha	
	提案理由	国家公務員宿舎「琴似住宅」の一部売払いに伴い、民間の開発事業等が行われる地区であることから、道路や公園の都市基盤整備を通じて、地域における防災機能の強化等を目指すとともに、周辺住宅市街地と調和のとれた良好な住宅市街地の形成を図ろうとするものであります。	
	提案内容		
	都市計画の種類	地区計画	
	都市計画の内容	地区計画の方針、地区整備計画の詳細に関しては、別紙『「農試公園東地区」地区計画の素案』のとおりです。 名称 位置 区域 面積 地区計画の目標 土地利用の方針 地区施設の整備の方針 建築物等の整備の方針 その他当該地区の整備・開発及び保全に関する方針 地区施設の配置及び規模 建築物等の用途の制限 建築物の敷地面積の最低限度 建築物の壁面の位置の制限 建築物の高さの最高限度 建築物等の形態又は意匠の制限 垣又はさくの構造の制限	
	参考事項	現行の都市計画	第1種中高層住居専用地域（容積率200%、建ぺい率60%） 27m高度地区
		都市計画以外の規制	景観計画区域 一団地・連担等認定区域（H8.6.18 7-認定番号）

同意状況			数 量		数 量		数 量
土地所有者等の数	所有権	総 数	1	同意者数	1	同意率	100.00%
	借地権		0		0		—
	その他		0		0		—
	合 計		1		1		100.00%
面積	所有権	総面積	174,271.82 m ²	同意面積	174,271.82 m ²	同意率	100.00%
	借地権		0.00 m ²		0.00 m ²		—
	その他		0.00 m ²		0.00 m ²		—
	合 計		174,271.82 m ²		174,271.82 m ²		100.00%
備 考							

「農試公園東地区」地区計画の素案

1 地区計画の方針

名 称	(仮称) 農試公園東地区 地区計画
位 置	札幌市西区八軒1条西4丁目、八軒2条西4丁目、八軒3条西3～5丁目の各一部、八軒4条西5丁目の一部、八軒5条西5丁目
区 域	計画図表示のとおり
面 積	19.1 ha
地区計画の目標	<p>当地区は、本市の都心部より北西約5km、JR琴似駅の北西約0.5kmに位置し、国家公務員宿舎琴似住宅の一部売り払いに伴い、民間の開発事業等が行われる地区である。</p> <p>そこで、本計画では、道路や公園の都市基盤整備を通じて、地域における防災機能の強化や地区内における一体的な土地利用を目指すとともに、周辺住宅市街地と調和のとれた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	<p>土地利用の方針</p> <p>周辺住宅市街地と調和のとれた良好な住宅市街地を形成するため、当地区を次の4地区に区分し、土地利用の方針を以下のように定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 一般住宅A地区 周辺住宅市街地と一般住宅B地区との間に位置する街区であることから、周辺住宅市街地の住環境に配慮しながら、3階建て住宅等が立地できる地区とする。 2 一般住宅B地区 集合住宅や戸建住宅等の居住機能のほか、日用品販売店舗等の居住者の利便を支える機能などが立地できる地区とする。 3 一般集合住宅地区 JR琴似駅の徒歩圏内に位置する利便性の高い地区であることから、中高層の集合住宅や日用品販売店舗等が立地できる地区とする。 4 集合住宅地区 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。
	<p>地区施設の整備の方針</p> <p>道路、公園等の地区施設を適切に配置し、良好な住宅市街地の形成を図るため、地区施設の整備の方針を以下のように定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 地区内の主要な区画道路として、都市計画道路「鉄工団地通」と都市計画道路「下手稲通」を結ぶ道路を整備するとともに、地区内及び周辺の居住者が広域避難場所である農試公園に容易にアクセスできるよう、当地区を東西に結ぶ道路を整備する。 2 公園利用者の利便性が高まるよう、当地区内において必要となる公園を2カ所程度に集約して整備する。

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	<p>地区計画の目標及び土地利用の方針に基づき、良好な住宅市街地の形成を図るため、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住環境の保全や居住機能と居住者の利便を支える機能の協調を図るため、「建築物等の用途の制限」を定める。 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、また、居住者の利便を支える機能において、健全な敷地規模を確保するため、「建築物の敷地面積の最低限度」を定める。 3 うるおいとゆとりあるまちなみの形成を図るため、一般住宅A地区、一般住宅B地区にあっては、敷地の道路に面する部分等には、植栽スペースを確保して、生け垣や樹木などによる緑化が図られるよう、一般集合住宅地区にあっては、植栽スペースだけでなく、建築物の周囲にプレイロット等の空地の確保が図られるよう、「建築物の壁面の位置の制限」を定める。 4 一般住宅A地区、一般住宅B地区にあっては、整然としたまちなみの形成を図るため、「建築物の高さの最高限度」を定める。 5 「建築物等の形態又は意匠の制限」として、落雪・たい雪スペースを確保し、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。 6 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、「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。
	その他当該地区の整備・開発及び保全に関する方針	<ol style="list-style-type: none"> 1 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。 2 方針付図による。

2 地区整備計画

名 称		(仮称) 農試公園東地区			
区 域		計画図表示のとおり			
面 積		6.8 ha			
地区施設の配置及び規模		区画道路1号 幅員11m 延長約90m 区画道路2号 幅員11m 延長約170m 区画道路3号 幅員11m 延長約140m 区画道路4号 幅員11m 延長約110m 区画道路5号 幅員11m 延長約230m 公園1号 面積約2,500m ² (配置は、計画図表示のとおり)			
建築物等に関する事項	地区の区分	名 称	一般住宅A地区	一般住宅B地区	一般集合住宅地区
		面 積	1.2 ha	3.9 ha	1.7 ha
	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。</p> <p>(1)住宅 (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。) 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 イ 住宅以外の用途に供する部分の床面積の合計が50m²以下のもの 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)共同住宅 (4)幼稚園、集会所 (5)老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホームその他これに類するもの</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)公衆浴場 (2)自動車車庫(建築物に附属するものを除く。)</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(建築物の一部を住宅の用途に供するもの及び3戸以上の長屋を除く。) (2)2戸の共同住宅 (3)公衆浴場 (4)自動車車庫(建築物に附属するものを除く。)</p>

建築物等に関する事項	建築物の敷地面積の最低限度	180㎡	180㎡	200㎡							
	建築物の壁面の位置の制限	<p>敷地境界線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、道路境界線（隅切部分を除く。）からの距離にあつては1.5m、隣地境界線からの距離にあつては1m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>敷地境界線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、道路境界線（隅切部分を除く。）からの距離にあつては1.5m、隣地境界線からの距離にあつては1m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>敷地境界線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、道路境界線（隅切部分を除く。）からの距離にあつては3m、隣地境界線からの距離にあつては2m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各号の一に該当する場合には、敷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。</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>							
-4-	建築物の高さの最高限度	12m	<p>18m</p> <p>ただし、敷地境界線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。）の面までの距離を、次表左欄の区分に応じてそれぞれ右欄に掲げる数値以上とした場合は、この限りでない。</p> <table border="1" data-bbox="1030 925 1556 1173"> <tr> <td>区分</td> <td>外壁等の面までの距離</td> </tr> <tr> <td>道路境界線 (隅切部分を除く。)</td> <td>3m</td> </tr> <tr> <td>隣地境界線</td> <td>2m</td> </tr> </table> <p>この表において、当該数値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、右欄に掲げる数値は全て1m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2.3m以下であるもの。</p> <p>(2)外壁等の中心線の長さの合計が4m以下であるもの。</p>	区分	外壁等の面までの距離	道路境界線 (隅切部分を除く。)	3m	隣地境界線	2m	/	
	区分	外壁等の面までの距離									
道路境界線 (隅切部分を除く。)	3m										
隣地境界線	2m										

建築物等に関する事項	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。	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。	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	へい（公園内に設けるものは除く。）の高さは1.2m以下とする。ただし、生け垣はこの限りではない。	へい（公園内に設けるものは除く。）の高さは1.2m以下とする。ただし、生け垣はこの限りではない。	へい（公園内に設けるものは除く。）の高さは1.2m以下とする。ただし、生け垣はこの限りではない。
備考	用語の定義及び面積、高さ等の算定方法については、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。			

理由

当地区における都市基盤の強化を図り、周辺住宅市街地と調和のとれた良好な住宅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。