

計 画 説 明 書

計 画 内 容	都市計画の種類等	屯田中部 A 地区 「用途地域」、「特別用途地区」、「高度地区」及び「地区計画」																													
	位置	札幌市北区屯田 9 条 5 丁目 (別添位置図参照)																													
	区域	別添区域図のとおり																													
	面積	約 3.6ha (うち宅地部分面積：約 2.4ha)																													
		①	用途地域・高度地区変更面積：約 0.8ha 地区計画変更面積：約 0.5ha (うち宅地部分面積：約 0.5ha)																												
		②	用途地域・特別用途地区・高度地区変更面積：約 2.8ha 地区計画変更面積：約 2.3ha (うち宅地部分面積：約 1.9ha)																												
提案理由	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 当地は、中高層集合住宅用地としての土地利用を誘導するために、平成 9 年 3 月 28 日に用途地域を第一種中高層住居専用地域に変更し、あわせて地区計画において集合住宅地区に指定されましたが、土地利用需要の変化を背景として、およそ 19 年間にわたり未利用地のままとなっています。</li> <li>• そこで郊外住宅地としての土地利用の基本枠組みを踏まえつつ、①地区については「地区内幹線道路に面している地区の特性を活かし、店舗・事務所等と住宅が協調した土地利用の誘導」を、②地区については「専用住宅のほか小規模な店舗・事務所を兼ねる住宅等が立地可能な土地利用の誘導」を図るため、以下のとおり都市計画変更を提案するものです。</li> </ul>																														
提案内容	<p>都市計画の種類 「用途地域」、「特別用途地区」、「高度地区」、「地区計画」</p> <p>都市計画の内容</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 用途地域を「第一種中高層住居専用地域 (200/60)」から「第一種住居地域 (200/60)」に変更。</li> <li>• 高度地区を「18m高度地区」から「18m北側斜線高度地区」に変更。</li> <li>• 屯田中部地区地区計画の地区整備計画区分を「集合住宅地区」から「一般住宅 A 地区」に変更。</li> </ul> <p>※変更される規制内容</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>現 行</th> <th>変更案</th> <th>備 考</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>用途の制限</td> <td>建築可能用途 • 共同住宅、寄宿舍、下宿 • 学校、図書館、集会所等 • 病院、診療所 • 神社、寺院、教会等 • 老人福祉施設、保育所等 • 上記の兼用住宅</td> <td>建築不可用途 • 建築基準法別表第 2 (ほ) 項に掲げる建築物 • ホテル、旅館 • 自動車教習所 • 畜舎 (15 m<sup>2</sup>以下を除く)</td> <td>制限緩和</td> </tr> <tr> <td>建ぺい率の最高限度</td> <td>40%</td> <td>60%</td> <td>制限緩和</td> </tr> <tr> <td>壁面の位置の制限</td> <td>道路境界線から 3m 隣地境界線から 2m</td> <td>道路境界線から 1.5m</td> <td>制限緩和</td> </tr> <tr> <td>高さの最高限度</td> <td>18m</td> <td>18mかつ北側斜線高度地区の制限</td> <td>制限強化</td> </tr> <tr> <td>高さの最低限度</td> <td>共同住宅、寄宿舍、下宿については 10m</td> <td>—</td> <td>制限緩和</td> </tr> <tr> <td>垣又はさくの制限</td> <td>へい高 1.2m以下 (生け垣除く)</td> <td>—</td> <td>制限緩和</td> </tr> </tbody> </table>				現 行	変更案	備 考	用途の制限	建築可能用途 • 共同住宅、寄宿舍、下宿 • 学校、図書館、集会所等 • 病院、診療所 • 神社、寺院、教会等 • 老人福祉施設、保育所等 • 上記の兼用住宅	建築不可用途 • 建築基準法別表第 2 (ほ) 項に掲げる建築物 • ホテル、旅館 • 自動車教習所 • 畜舎 (15 m <sup>2</sup> 以下を除く)	制限緩和	建ぺい率の最高限度	40%	60%	制限緩和	壁面の位置の制限	道路境界線から 3m 隣地境界線から 2m	道路境界線から 1.5m	制限緩和	高さの最高限度	18m	18mかつ北側斜線高度地区の制限	制限強化	高さの最低限度	共同住宅、寄宿舍、下宿については 10m	—	制限緩和	垣又はさくの制限	へい高 1.2m以下 (生け垣除く)	—	制限緩和
	現 行	変更案	備 考																												
用途の制限	建築可能用途 • 共同住宅、寄宿舍、下宿 • 学校、図書館、集会所等 • 病院、診療所 • 神社、寺院、教会等 • 老人福祉施設、保育所等 • 上記の兼用住宅	建築不可用途 • 建築基準法別表第 2 (ほ) 項に掲げる建築物 • ホテル、旅館 • 自動車教習所 • 畜舎 (15 m <sup>2</sup> 以下を除く)	制限緩和																												
建ぺい率の最高限度	40%	60%	制限緩和																												
壁面の位置の制限	道路境界線から 3m 隣地境界線から 2m	道路境界線から 1.5m	制限緩和																												
高さの最高限度	18m	18mかつ北側斜線高度地区の制限	制限強化																												
高さの最低限度	共同住宅、寄宿舍、下宿については 10m	—	制限緩和																												
垣又はさくの制限	へい高 1.2m以下 (生け垣除く)	—	制限緩和																												

		<ul style="list-style-type: none"> <li>・用途地域を「第一種中高層住居専用地域（200/60）」から「第一種低層住居専用地域（80/40）」に変更。</li> <li>・特別用途地区を「指定なし」から「戸建住環境保全地区」に変更。</li> <li>・高度地区を「18m高度地区」から「北側斜線高度地区」に変更。</li> <li>・屯田中部地区地区計画の地区整備計画区分を「集合住宅地区」から「低層一般住宅地区」に変更。</li> </ul> <p>※変更される規制内容</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>現 行</th> <th>変更案</th> <th>備 考</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>用途の制限</td> <td>建築可能用途 ・共同住宅、寄宿舍、下宿 ・学校、図書館、集会所等 ・病院、診療所 ・神社、寺院、教会等 ・老人福祉施設、保育所等 ・上記の兼用住宅</td> <td>建築可能用途 ・建築基準法別表第2(い) 項に掲げる建築物</td> <td>制限強化 制限緩和</td> </tr> <tr> <td>容積率の 最高限度</td> <td>200%</td> <td>80%かつ戸建住環境保全 地区の制限</td> <td>制限強化</td> </tr> <tr> <td>壁面の位置 の制限</td> <td>道路境界線から3m 隣地境界線から2m</td> <td>道路境界線から3又は1.5 m 隣地境界線から2又は1m</td> <td>制限緩和</td> </tr> <tr> <td>高さの 最高限度</td> <td>18m</td> <td>10mかつ北側斜線高度地 区の制限</td> <td>制限強化</td> </tr> <tr> <td>高さの 最低限度</td> <td>共同住宅、寄宿舍、下宿に ついては10m</td> <td>—</td> <td>制限緩和</td> </tr> </tbody> </table>		現 行	変更案	備 考	用途の制限	建築可能用途 ・共同住宅、寄宿舍、下宿 ・学校、図書館、集会所等 ・病院、診療所 ・神社、寺院、教会等 ・老人福祉施設、保育所等 ・上記の兼用住宅	建築可能用途 ・建築基準法別表第2(い) 項に掲げる建築物	制限強化 制限緩和	容積率の 最高限度	200%	80%かつ戸建住環境保全 地区の制限	制限強化	壁面の位置 の制限	道路境界線から3m 隣地境界線から2m	道路境界線から3又は1.5 m 隣地境界線から2又は1m	制限緩和	高さの 最高限度	18m	10mかつ北側斜線高度地 区の制限	制限強化	高さの 最低限度	共同住宅、寄宿舍、下宿に ついては10m	—	制限緩和
	現 行	変更案	備 考																							
用途の制限	建築可能用途 ・共同住宅、寄宿舍、下宿 ・学校、図書館、集会所等 ・病院、診療所 ・神社、寺院、教会等 ・老人福祉施設、保育所等 ・上記の兼用住宅	建築可能用途 ・建築基準法別表第2(い) 項に掲げる建築物	制限強化 制限緩和																							
容積率の 最高限度	200%	80%かつ戸建住環境保全 地区の制限	制限強化																							
壁面の位置 の制限	道路境界線から3m 隣地境界線から2m	道路境界線から3又は1.5 m 隣地境界線から2又は1m	制限緩和																							
高さの 最高限度	18m	10mかつ北側斜線高度地 区の制限	制限強化																							
高さの 最低限度	共同住宅、寄宿舍、下宿に ついては10m	—	制限緩和																							
参 考 事 項	現行の都市計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>・用途地域：第一種中高層住居専用地域（200/60）</li> <li>・高度地区：18m高度地区</li> <li>・地区計画：屯田中部地区地区計画</li> </ul>																								
	都市計画以外の規制	<ul style="list-style-type: none"> <li>・出水のおそれのある区域</li> <li>・景観計画区域</li> </ul>																								
	同意状況		数 量		数 量	数 量																				
	等 の 数 土 地 所 有 者	所有権	総 数	1	同意者数	1	同意率	100%																		
		借地権																								
その他																										
合 計		1		1		100%																				
面 積	所有権	総面積	2.4ha	同意面積	2.4ha	同意率	100%																			
	借地権																									
	その他																									
	合 計		2.4ha		2.4ha		100%																			
備 考																										