

計画説明書

計画内容	都市計画の種類	地区計画（星置通西第二地区）						
	位置	手稲区星置1条8丁目185-14、-15、-10						
	区域	別添区域図のとおり						
	面積	約0.8ha（別添区域図のとおり）						
	提案理由	平成9（1997）年12月に土地を取得以来、マンションデベロッパーや福祉関係企業および医療関係者に施設誘致を働きかけてまいりましたが、進展はなく、今後も当該地区の状況を踏まえると未利用の状態が継続する可能性が高いと考えられます。そのため本提案では、他の地区と同様に戸建住宅を建築可能とすることで、良好な市街地の形成を図りつつ、土地利用を促進していくことを目的としています。						
提案内容	都市計画の種類	地区計画						
	都市計画の内容	地区整備計画の内、地区の区分で「集合住宅地区」に指定されている区域の一部を戸建住宅が建築可能な地区に変更。 詳細については、別添計画書を参照						
参考事項	現行の都市計画	<ul style="list-style-type: none"> 用途地域：第二種中高層住居専用地域 （容積率：200%、建蔽率：60%） 高度地区：18M 高度地区 地区計画：星置通西第二地区（集合住宅地区） 						
	都市計画以外の規制	<ul style="list-style-type: none"> 景観計画区域 緑保全創出地域：居住系市街地 						
	同意状況		数 量		数 量		数 量	
	土地所有者等の数	所有権	総 数	2	同意者数	2	同意率	100%
		借地権		2		2		100%
その他								
合 計		4		4		100%		
地 積	所有権	総地積	0.8ha	同意地積	0.8ha	同意率	100%	
	借地権							
	その他							
	合 計		0.8ha		0.8ha		100%	
備 考								

計 画 書			
	現 行	変 更 案	備 考
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) 共同住宅、寄宿舎又は下宿</p> <p>(2) 学校、図書館、集会所その他これらに類するもの</p> <p>(3) 病院又は診療所</p> <p>(4) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの</p> <p>(5) 老人福祉施設、保育所、児童厚生施設、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの</p> <p>(6) 店舗、飲食店、事務所その他これらに類する用途に供する建築物(建築基準法施行令第130条の3第1号、第7号及び第130条の5の3各号に掲げる用途に限る。)のうち、その用途に供する面積の合計が500㎡以内のもの</p> <p>(7) 第2号から前号までの用途に供する建築物で、かつ、居住の用を兼ねるもの</p>	<p>建築基準法別表第二(は)に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。</p>	
建築物の容積率の最高限度			
建築物の建ぺい率の最高限度	<p>10分の4とする。ただし、次の各号に該当する建築物にあつては、この限りではない。</p> <p>(1) 建築物に附属する自動車車庫その他の専ら自動車又は自動車の停留又は駐車のための施設(誘導車路、操車場及び乗降場を含む。以下「附属車庫等」という。)を有するもの</p> <p>(2) 附属車庫等以外の用途に供する建築物又は建築物の部分(以下「附属車庫等以外の部分」という。)の水平投影面積の敷地面積に対する割合が10分の4以下であるもの</p> <p>(3) 前号の規定にかかわらず、札幌市建築基準法施行細則(昭和35年規則第33号)第3条各号の一に該当する敷地のうちにあるものにあつては、附属車庫等以外の部分の水平投影面積の敷地面積に対する割合が10分の5以下であるもの</p>		
附属車庫等以外の部分の水平投影面積の算定方法	<p>外壁若しくは附属車庫等の部分とその他の部分との間の壁又はこれらに代わる柱の中心線(軒、ひさし、はね出し縁その他これらに類するもので、当該中心線から水平距離1m以上突き出したものがある場合においては、その端から水平距離1m後退した線)で囲まれた部分(地階で地盤面上1m以下にある部分を除く。)の水平投影面積の合計による。</p>		
建築物の敷地面積の最低限度	200㎡	180㎡	
建築物の壁面の位置の制限	<p>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。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、道路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>	<p>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、この限りではない。</p> <p>(1) (2)については変更なし</p>	
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	<p>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気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。</p>	<p>現行については変更なし</p>	
現存する樹林地、草地等で良好な居住環境の確保に必要なものの保全を図るための制限	<p>地区北西部の約0.2haの地区を樹林地として保全する。ただし、通常の管理行為、樹林地の保全の目的で行う工作物の建設、非常災害のための必要な応急措置として行う行為等についてはこの限りではない。</p>		