

計画説明書

計画内容	都市計画の種類	屯田中部地区「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8条7丁目の一部（別添位置図参照）			
	区域	別添区域図のとおり			
	面積	約1.4ha（うち宅地部分面積：約1.2ha）			
		①	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0.9ha 地区計画変更面積：約0.8ha （うち宅地部分面積：約0.7ha）		
	提案理由	<ul style="list-style-type: none"> • 当地は、平成8年8月16日に用途地域を第一種住居地域に、また地区計画では街区の形状にふさわしい店舗・事務所等と住宅が協調できる一般住宅B地区に指定されてきましたが、土地利用需要の変化を背景として、幹線道路沿線以外はおよそ20年間にわたり未利用地のままとなっています。 • 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「地区内幹線道路や低層住宅地にも接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「専用住宅のほかに小規模な店舗・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。 			
	提案内容				
	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」			
	都市計画の内容	①	<ul style="list-style-type: none"> • 屯田中部地区地区計画の地区整備計画区分を「一般住宅B地区」から「一般住宅A地区」に変更 		
※変更される規制内容					
用途の制限			現行 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（15m以下を除く） ・ポーリング場、ゴルフ練習場等	変更案 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（15m以下を除く）	備考 制限緩和
敷地の最低限度			1000㎡	200㎡	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3m	道路境界線から1.5m 隣地境界線からは無し	制限緩和		

- 用途地域を「第一種住居地域（200/60）」から「第一種低層住居専用地域（80/40）」に変更。
- 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。
- 高度地区を「18m高度地区」から「北側斜線高度地区」に変更。
- 屯田中部地区地区計画の地区整備計画区分を「一般住宅B地区」から「低層一般住宅地区」に変更。

※変更される規制内容

	現 行	変更案	備 考
用途の制限	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㎡以下を除く) ・ボーリング場、ゴルフ練習場等	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
建ぺい率の最高限度	60%	40%	制限強化
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
敷地の最低限度	1000㎡	200㎡	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3m	道路境界線から3または1.5m 隣地境界線から2または1m	制限緩和
高さの最高限度	18m高度地区の制限	10mかつ北側斜線高度地区の制限	制限強化
垣又はさくの制限	—	へいの高さは1.2m以下とする	制限強化

②

現行の都市計画

- 用途地域：第一種住居地域（200/60）
- 高度地区：18m高度地区
- 地区計画：屯田中部地区地区計画

都市計画以外の規制

- 景観計画区域

同意状況

		数 量		数 量		数 量	
土地所有者等の数	所有権	総 数	4	同意者数	4	同意率	100%
	借地権						
	その他						
	合 計		4		4		100%
面積	所有権	総面積	1.2ha	同意面積	1.2ha	同意率	100%
	借地権						
	その他						
	合 計		1.2ha		1.2ha		100%

備 考

参 考 事 項