

札幌圏都市計画
地区計画の変更(案)
(市決定)

あいの里地区

平成26年5月
札幌市市民まちづくり局都市計画部

1 地区計画の方針

名 称	あいの里地区地区計画	
位 置	札幌市北区あいの里 1 条 3 丁目～7 丁目、2 条 1 丁目～8 丁目、 3 条 1 丁目～10 丁目、4 条 1 丁目～6 丁目、 4 条 7 丁目～10 丁目の各一部、5 条 3 丁目、 拓北 6 条 5 丁目、7 条 5 丁目の一部	
区 域	計画図表示のとおり	
面 積	374.9 ha	
地区計画の目標	<p>当地区は、都心部から 12～13 km 圏に位置し、北は石狩川、茨戸川、東及び南は J R 「札沼線」、西は「ひまわり団地」に囲まれた地区であり、独立行政法人都市再生機構により、地区内を流れる河川や現存する防風・防雪林等の自然条件を活かしながら、土地区画整理事業による宅地造成が行われたところである。</p> <p>そこで、当該土地区画整理事業の計画理念である「利便性」、「快適性」及び「安全性」の確保と、地区の特性に応じた土地利用により、緑豊かでうるおいのある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	土地利用の方針	<p>当該土地区画整理事業の土地利用計画を基本としつつ、当地区を次の 12 地区に区分し、それぞれの地区にふさわしい適正な土地利用を図る。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 低層専用住宅地区 閑静で落ち着いた住宅市街地が形成されるよう、戸建の専用住宅を主体とした地区とする。 2 低層一般住宅地区 低層住宅地の中で、地区内幹線又は準幹線道路に面する街区であり、小規模な店舗兼用住宅やアパート等が立地でき、かつ、低層専用住宅地区と調和のとれた地区とする。 3 一般住宅地区 近隣センター地区、分散店舗地区、集合住宅地区等に近接した地区であり、これらの地区の一部機能の補完と利便性の確保が図られるよう、住宅地のほかに一定規模以下の日用品販売店舗等が立地できる地区とする。 4 住宅・利便協調地区 住宅地としての居住環境と住民の利便を支える機能が協調できる地区とする。

<p>区域の整備・開発及び保全に関する方針</p>	<p>土地利用の方針</p>	<p>5 集合住宅地区 利便性の高い地区センター周辺であり、土地の合理的な高度利用を図るため、中高層の集合住宅を主体とした地区とする。</p> <p>6 分散店舗地区 低層住宅地の住民の利便性を考慮し、かつ、近隣センター地区の一部機能を補完できるよう、日用品の販売を主たる目的とする店舗等が立地できる地区とする。</p> <p>7 学園通り地区 教育大学に通じるあいの里のシンボルロードにふさわしい店舗・喫茶店等が立地する学生街としての楽しい雰囲気が漂う地区とする。</p> <p>8 沿道地区 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。</p> <p>9 業務関連施設地区 あいの里の都市機能の複合化を図り、周辺住宅地と調和のとれた商業・業務・研究施設及びこれに関連する住宅等が立地できる地区とする。</p> <p>10 サービス業務地区 都市計画道路「道央新道」(国道 337 号)と都市計画道路「伏古・拓北通」の交差点にふさわしい機能をもつ業務施設等の立地を図る地区とする。</p> <p>11 近隣センター地区 商業、医療等の業務機能とコミュニティ機能とが備わった住区内サービスの核となる地区とする。</p> <p>12 地区センター地区 あいの里の中心核にふさわしい商業施設、飲食・娯楽施設、住宅施設、行政管理施設、文化・厚生・福祉施設等を設置し、利便性の高い複合的機能を有する総合センターとしてにぎわいと活気にあふれた地区とする。</p>
	<p>地区施設の整備の方針</p>	<p>地区内の道路、防風・防雪に機能している樹林地については、当該土地区画整理事業により整備されているので、これら地区施設の機能の維持・保全を図る。</p>
	<p>建築物等の整備の方針</p>	<p>地区計画の目標及び土地利用の方針に基づき、それぞれの地区にふさわしい街区の形成が図られるよう、建築物等に関する制限を次のように定める。</p> <p>1 住宅市街地としての環境の保全と商業その他の業務機能の増進が図られるよう、それぞれの地区の土地利用にふさわしい「建築物等の用途の制限」を定める。</p> <p>2 一般住宅地区及び住宅・利便協調地区にあっては、住宅と生活利便施設等との協調が図られるよう、また、分散店舗地区及び学園通り地区にあっては、周辺地区との調和が図られるよう「建築物の容積率の最高限度」を定め、更に、一般住宅地区、住宅・利便協調地区、分散店舗地区、学園通り地区、集合住宅地区及びサービス業務地区にあっては、住環境や商業業務等に必要な空地の確保を図るため、「建築物の建ぺい率の最高限度」を定める。</p> <p>3 低層専用住宅地区、低層一般住宅地区にあっては、北国としての良好な住環境の形成に必要な敷地の確保を図るため、また、一般住宅地区、住宅・利便協調地区、分散店舗地区、学園通り地区及び沿道地区にあっては、健全な商業業務等の機能の確保を図るため、「建築物の敷地面積の最低限度」を定める。</p>

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>4 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、また、商業業務等に供する宅地については、物品の搬出入や買い物客の駐車スペース等を確保して、商業業務機能の維持・増進を図るため「建築物の壁面の位置の制限」を定める。</p> <p>5 低層専用住宅地区及び低層一般住宅地区にあつては、日照や眺望の確保と整然とした家並の形成を図るため、また、一般住宅地区、住宅・利便協調地区、分散店舗地区、学園通り地区及び業務関連施設地区にあつては、周辺地区との調和を図るため、「建築物の高さの最高限度」を定める。また、集合住宅地区にあつては、合理的な土地の高度利用を図るため、「建築物の高さの最低限度」を定める。</p> <p>6 「建築物等の形態又は意匠の制限」として、落雪・たい雪のスペースを確保し、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、また、低層専用住宅地区にあつては、閑静な戸建住宅地にふさわしいまちなみの景観の形成が図られるよう、広告・看板類の制限を定める。</p> <p>7 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。</p> <p>なお、学園通り地区にあつては、へいの高さの制限に加えて、へいの材料の統一を行うことにより、あいの里のシンボルロードにふさわしいまちなみ景観の形成を図る。</p>
	その他当該地区の整備・開発及び保全に関する方針	<p>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。</p> <p>2 住環境及び景観形成の上から、現存する樹林帯の維持・保全を図る。</p>

2 地区整備計画（その1）

名称		あいの里地区				
区域		計画図表示のとおり				
面積		238.5 ha				
地区施設の配置及び規模		道路 区画道路（幅員8m・延長10m、幅員8m・延長166m、幅員8~14m・延長298m、幅員12m・延長148m、幅員12m・延長259m、幅員12m・延長446m）は計画図表示のとおり				
建築物等に関する事項	地区の名称	低層専用住宅地区	低層一般住宅地区	一般住宅地区	住宅・利便協調地区	集合住宅地区
	地区の区分	152.1 ha	37.0 ha	8.1 ha	4.1 ha	11.0 ha
	建築物等の用途の制限	<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、学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する用途を兼ねるもの又は出力の合計が0.75kW以下の原動機を使用する美術品若しくは工芸品の製作をするためのアトリエ若しくは工房の用途を兼ねるもの（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) 幼稚園、保育所又は集会所（これらに管理用住宅を併設するものを含む。）</p>		<p>店舗、事務所その他これらに類する用途（以下「店舗等の用途」という。）に供する建築物のうち次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。</p> <p>(1) 建築基準法施行令第130条の3各号列記以外の用途に供するもの</p> <p>(2) 店舗等の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>建築基準法別表第2（ろ）項に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。</p>	<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) 共同住宅、寄宿舎又は下宿（これらの一部を建築基準法施行令第130条の3の各号に掲げる用途に供するものを含む。）</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>(6) 前2号の用途に供する建築物で、かつ、住居の用を兼ねるもの</p>
	建築物の容積率の最高限度			10分の10	10分の15	

建築物等に関する事項	低層専用住宅地区	低層一般住宅地区	一般住宅地区	住宅・利便協調地区	集合住宅地区	
	建築物の建ぺい率の最高限度			10分の5	10分の5	10分の4
	建築物の敷地面積の最低限度	180㎡	180㎡	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、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>1 3戸以上の長屋、3戸以上の共同住宅、寄宿舎又は下宿の用途に供する建築物の外壁又はこれに代わる柱（以下「外壁等」という。）の面の敷地境界線から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。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> <p>2 前項に規定する用途以外の用途に供する建築物については、低層専用住宅地区の規定に同じ。</p>	<p>1 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、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>2 隣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。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) 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3m以下であること。</p>	<p>1 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、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>2 隣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。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) 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3m以下であること。</p>	<p>1 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>	

建築物等に関する事項	低層専用住宅地区	低層一般住宅地区	一般住宅地区	住宅・利便協調地区	集合住宅地区
建築物の高さの最高限度	9 m	9 m	10 m	建築物の各部分の高さは、次の各号に掲げるもの以下としなければならない。 (1) 12 m (2) 当該部分から北側前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に7 mを加えたもの	/
建築物の高さの最低限度	/	/	/	/	建築物の用途の制限欄第1号に該当する建築物の高さの最低限度は10 mとする。ただし、当該限度に満たない高さの部分有する建築物で、その部分の水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の2分の1未満であるものについては、この限りではない。
建築物等の形態又は意匠の制限	1 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。 2 自己の用に供する広告物（札幌市屋外広告物条例（平成10年条例第43号）第11条第2項第1号に規定する自家用広告物をいう。）のうち、次のいずれかに該当するものは建築物に表示し、又は築造設置してはならない。 (1) 独立して築造設置する広告塔、広告板類（突出し広告、三角柱広告、立看板などを含む。）で、次のアからエまでのいずれかに該当するもの	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。	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。

建築物等に関する事項		低層専用住宅地区	低層一般住宅地区	一般住宅地区	住宅・利便協調地区	集合住宅地区	
	建築物等の形態又は意匠の制限	ア 高さ（脚長を含む。）が3mを超えるもの イ 一辺（脚長を除く。）の長さが1.2mを超えるもの ウ 表示面積（表示面が2以上のときは、その合計）が1㎡を超えるもの エ 刺激的な色彩又は装飾を用いることなどにより、美観風致を損なうもの (2) 建築物に表示する広告、看板類で前号イからエまでのいずれかに該当するもの					
	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						

2 地区整備計画（その2）

建築物等に関する事項	地区の区分	名称	分散店舗地区	学園通り地区	沿道地区	業務関連施設地区
		面積		1.7 ha	4.2 ha	3.2 ha
建築物等の用途の制限		店舗、事務所その他これらに類する用途（以下「店舗等の用途」という。）に供する建築物のうち次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。 (1) 建築基準法施行令第130条の3各号列記以外の用途に供するもの (2) 店舗等の用途に供する部分の床面積の合計が、200㎡を超えるもの	次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。 (1) 店舗、事務所その他これらに類する用途（以下「店舗等の用途」という。）に供する建築物のうち店舗等の部分の床面積の合計が100㎡を超えるもの (2) ホテル又は旅館 (3) 畜舎(床面積の合計が15㎡以下のものを除く。)	次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。 (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) カラオケボックスその他これに類するもの (3) ホテル又は旅館 (4) マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの (5) 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条第1項第8号に掲げる建築物	次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。 (1) 住宅（建築物の一部を住宅の用途に供するもの及び長屋を除く。） (2) カラオケボックスその他これに類するもの (3) ホテル又は旅館 (4) ボーリング場、スケート場、水泳場、スキー場、ゴルフ練習場又はバッティング練習場 (5) マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの (6) 自動車教習所 (7) 畜舎(床面積の合計が15㎡以下のものを除く。) (8) 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条第1項第8号に掲げる建築物	
建築物の容積率の最高限度		10分の10	10分の10			
建築物の建ぺい率の最高限度		10分の5	10分の5			
建築物の敷地面積の最低限度		200㎡	200㎡	500㎡		
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2m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	1 都市計画道路「あいの里学園通」の道路境界線（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2mとする。	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	1 都市計画道路「あいの里せせらぎ緑道」の道路境界線（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10mとする。	

建築物等に関する事項		分散店舗地区	学園通り地区	沿道地区	業務関連施設地区
	建築物の壁面の位置の制限	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。 (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。	2 前項の道路を除く道路境界線(隅切部分を除く。)から外壁等の面までの距離の最低限度は1.5mとする。 3 前2項に定められた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、前2項の規定にかかわらず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。 (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。	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。 (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。	2 前項の道路を除く道路境界線(隅切部分を除く。)から外壁等の面までの距離の最低限度は3mとする。 3 前2項に定められた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、前2項の規定にかかわらず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。 (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。
	建築物の高さの最高限度	10m	10m		都市計画道路「あいの里せせらぎ緑道」の道路中心線から40mの区域内にあっては、10mとする。
	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。	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。	1 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はない。 2 都市計画道路「あいの里学園通」に面するへいは、その全部又は一部をレンガ、レンガタイル又はこれらに類する材料若しくは色彩で仕上げられたものとする。		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、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				

2 地区整備計画（その3）

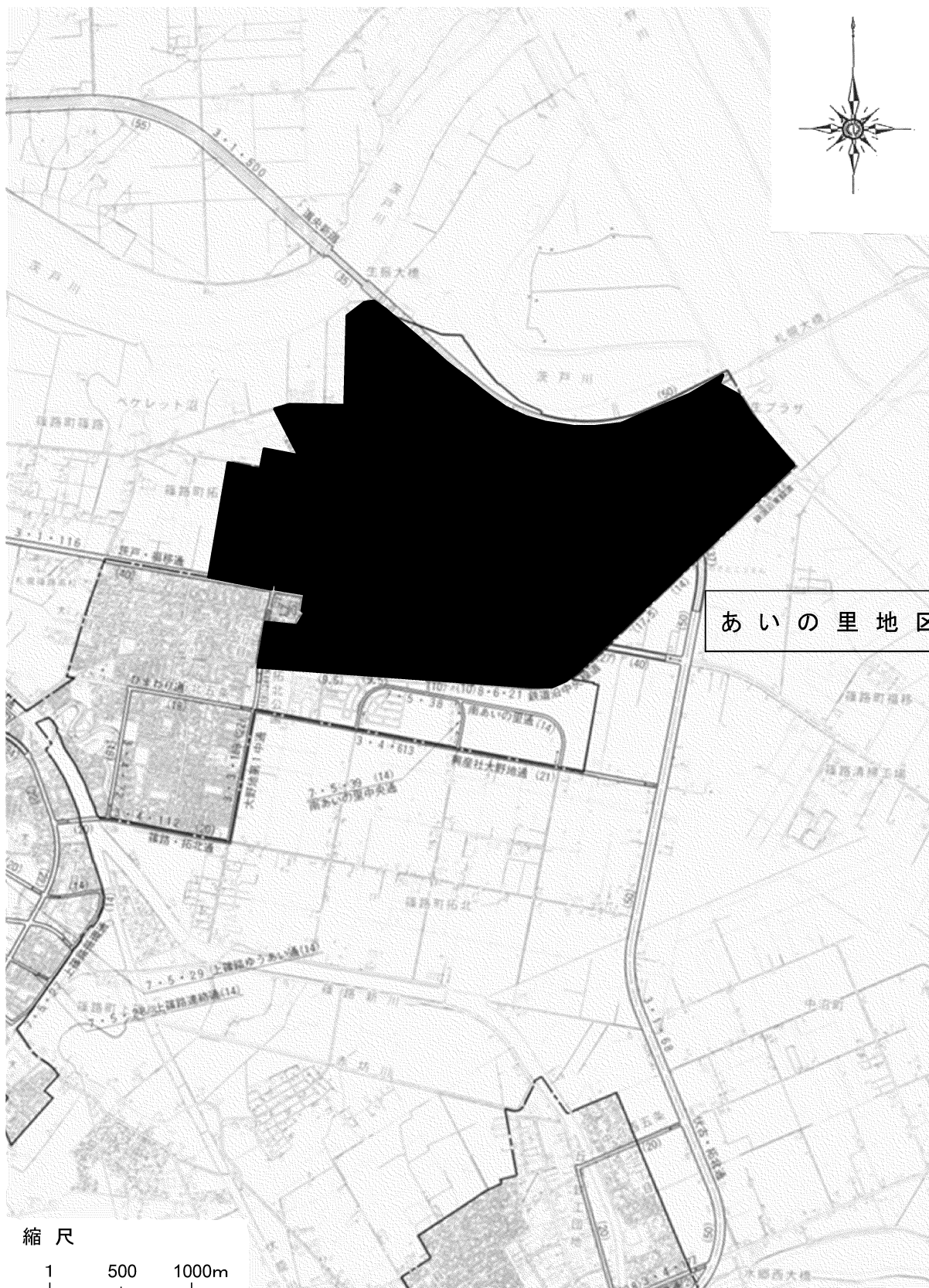
建築物等に関する事項	地区の名称	サービス業務地区	近隣センター地区	地区センター地区
	区分面積	2.4 ha	3.5 ha	10.1 ha
建築物等の用途の制限	<p>次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。</p> <p>(1) 住宅（建築物の一部を住宅の用途に供するもの及び長屋を除く。）</p> <p>(2) ホテル又は旅館</p> <p>(3) 自動車教習所</p> <p>(4) 畜舎（床面積の合計が15㎡以下のものを除く。）</p>	<p>次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。</p> <p>(1) 住宅（建築物の一部を住宅の用途に供するもの及び長屋を除く。）</p> <p>(2) ホテル又は旅館</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>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長屋を除く。）</p> <p>(2) 倉庫業を営む倉庫</p> <p>(3) 畜舎（床面積の合計が15㎡以下のものを除く。）</p> <p>(4) 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条第6項に掲げる建築物</p>	
建築物の建ぺい率の最高限度	10分の4	/		
建築物の壁面の位置の制限	<p>1 都市計画道路「あいの里東通」の道路境界線（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5mとする。</p> <p>2 前項の道路を除く道路境界線（隅切部分を除く。）から外壁等の面までの距離の最低限度は3mとする。</p> <p>3 前2項に定められた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、前2項の規定にかかわらず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2mとする。ただし、歩廊の柱その他これに類するもの）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>1 都市計画道路「あいの里学園通」、都市計画道路「茨戸・福移通」及び都市計画道路「あいの里循環通」の道路境界線（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2mとする。</p> <p>2 前項の道路を除く道路境界線（隅切部分を除く。）から外壁等の面までの距離の最低限度は1.5mとする。</p>	
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。</p>	<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。</p>	<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。</p>	
垣又はさくの構造の制限	<p>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はない。</p>	<p>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。</p>	<p>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はない。</p>	
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

長期未利用地について地区の特性を生かした土地利用の誘導を図るとともに、将来にわたって調和のとれた良好な市街地が形成されるよう、地区計画を変更するものである。

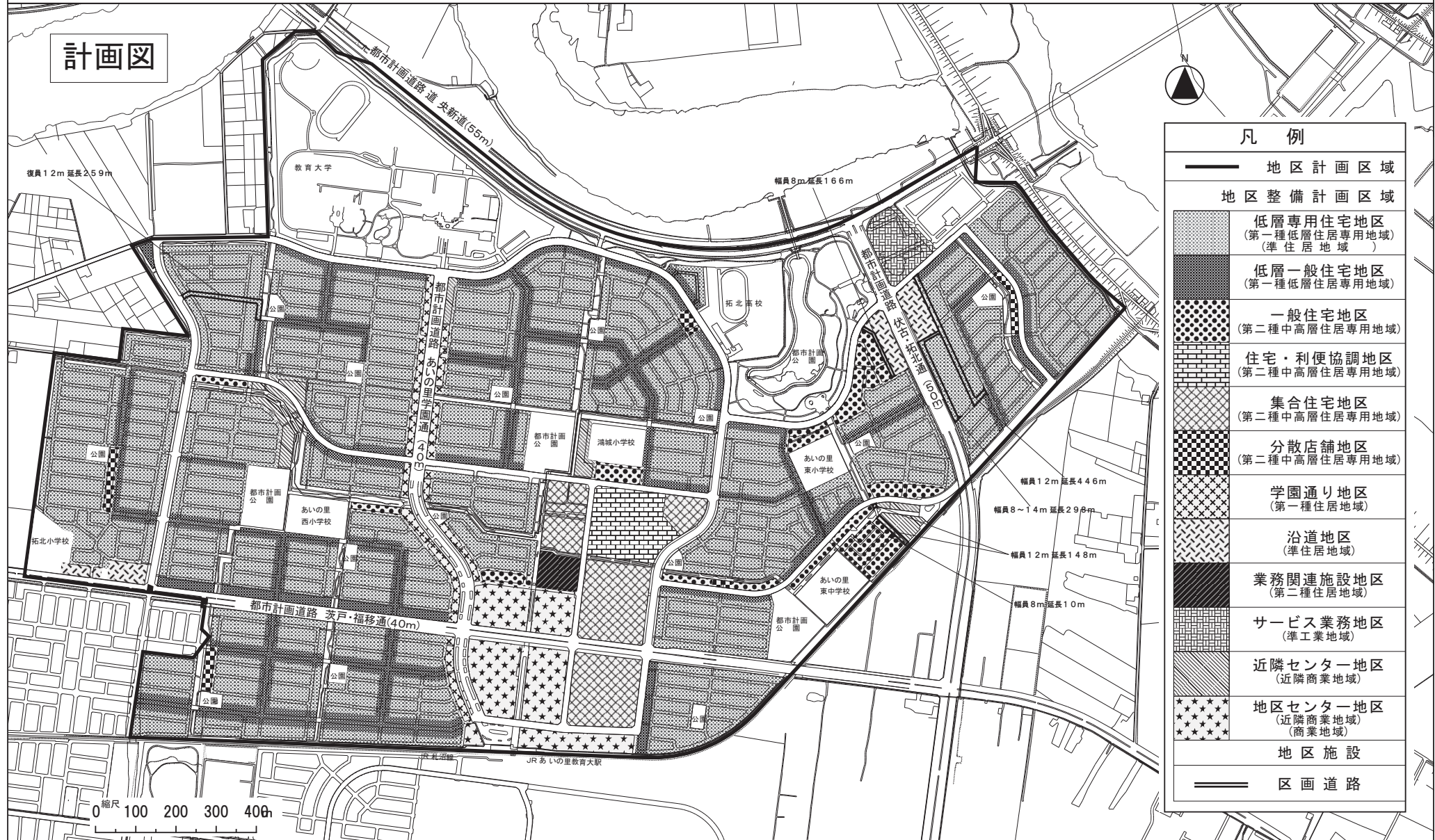
札幌圏都市計画 あいの里地区 地区計画

位置図



札幌圏都市計画 あいの里地区 地区計画

計画図



凡 例	
	地区計画区域
地区整備計画区域	
	低層専用住宅地区 (第一種低層住居専用地域) (準住居地域)
	低層一般住宅地区 (第一種低層住居専用地域)
	一般住宅地区 (第二種中高層住居専用地域)
	住宅・利便協調地区 (第二種中高層住居専用地域)
	集合住宅地区 (第二種中高層住居専用地域)
	分散店舗地区 (第二種中高層住居専用地域)
	学園通り地区 (第一種住居地域)
	沿道地区 (準住居地域)
	業務関連施設地区 (第二種住居地域)
	サービス業務地区 (準工業地域)
	近隣センター地区 (近隣商業地域)
	地区センター地区 (近隣商業地域) (商業地域)
	地区施設
	区画道路

幅員12m 延長259m

幅員8m 延長166m

幅員12m 延長446m

幅員8~14m 延長298m

幅員12m 延長148m

幅員8m 延長10m

0 100 200 300 400m

変更説明書（新旧対照表）

札幌圏都市計画あいの里地区地区計画

変更内容

長期未利用地について地区の特性を生かした土地利用の誘導を図るとともに、将来にわたって調和のとれた良好な市街地が形成されるよう、地区計画を変更するものである。

1 地区計画の方針

事 項		計 画 内 容	
		旧	新
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>当該土地区画整理事業の土地利用計画を基本としつつ、当地区を次の <u>11</u> 地区に区分し、それぞれの地区にふさわしい適正な土地利用を図る。</p> <p><u>4</u> 集合住宅地区 利便性の高い地区センター周辺であり、土地の合理的な高度利用を図るため、中高層の集合住宅を主体とした地区とする。</p> <p><u>5</u> 分散店舗地区 低層住宅地の住民の利便性を考慮し、かつ、近隣センター地区の一部機能を補完できるよう、日用品の販売を主たる目的とする店舗等が立地できる地区とする。</p> <p><u>6</u> 学園通り地区 教育大学に通じるあいの里のシンボルロードにふさわしい店舗・喫茶店等が立地する学生街としての楽しい雰囲気漂う地区とする。</p> <p><u>7</u> 沿道地区 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。</p>	<p>当該土地区画整理事業の土地利用計画を基本としつつ、当地区を次の <u>12</u> 地区に区分し、それぞれの地区にふさわしい適正な土地利用を図る。</p> <p><u>4</u> <u>住宅・利便協調地区</u> <u>住宅地としての居住環境と住民の利便を支える機能が協調できる地区とする。</u></p> <p><u>5</u> 集合住宅地区 利便性の高い地区センター周辺であり、土地の合理的な高度利用を図るため、中高層の集合住宅を主体とした地区とする。</p> <p><u>6</u> 分散店舗型地区 低層住宅地の住民の利便性を考慮し、かつ、近隣センター地区の一部機能を補完できるよう、日用品の販売を主たる目的とする店舗等が立地できる地区とする。</p> <p><u>7</u> 学園通り地区 教育大学に通じるあいの里のシンボルロードにふさわしい店舗・喫茶店等が立地する学生街としての楽しい雰囲気漂う地区とする。</p> <p><u>8</u> 沿道地区 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。</p>

事 項		計 画 内 容	
		旧	新
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><u>8</u> 業務関連施設地区 あいの里の都市機能の複合化を図り、周辺住宅地と調和のとれた商業・業務・研究施設及びこれに関連する住宅等が立地できる地区とする。</p> <p><u>9</u> サービス業務地区 都市計画道路「道央新道」(国道 337 号)と都市計画道路「伏古・拓北通」の交差点部にふさわしい機能をもつ業務施設等の立地を図る地区とする。</p> <p><u>10</u> 近隣センター地区 商業、医療等の業務機能とコミュニティ機能とが備わった住区内サービスの核となる地区とする。</p> <p><u>11</u> 地区センター地区 あいの里の中心核にふさわしい商業施設、飲食・娯楽施設、住宅施設、行政管理施設、文化・厚生・福祉施設等を設置し、利便性の高い複合的機能を有する総合センターとしてにぎわいと活気にあふれた地区とする。</p>	<p><u>9</u> 業務関連施設地区 あいの里の都市機能の複合化を図り、周辺住宅地と調和のとれた商業・業務・研究施設及びこれに関連する住宅等が立地できる地区とする。</p> <p><u>10</u> サービス業務地区 都市計画道路「道央新道」(国道 337 号)と都市計画道路「伏古・拓北通」の交差点部にふさわしい機能をもつ業務施設等の立地を図る地区とする。</p> <p><u>11</u> 近隣センター地区 商業、医療等の業務機能とコミュニティ機能とが備わった住区内サービスの核となる地区とする。</p> <p><u>12</u> 地区センター地区 あいの里の中心核にふさわしい商業施設、飲食・娯楽施設、住宅施設、行政管理施設、文化・厚生・福祉施設等を設置し、利便性の高い複合的機能を有する総合センターとしてにぎわいと活気にあふれた地区とする。</p>

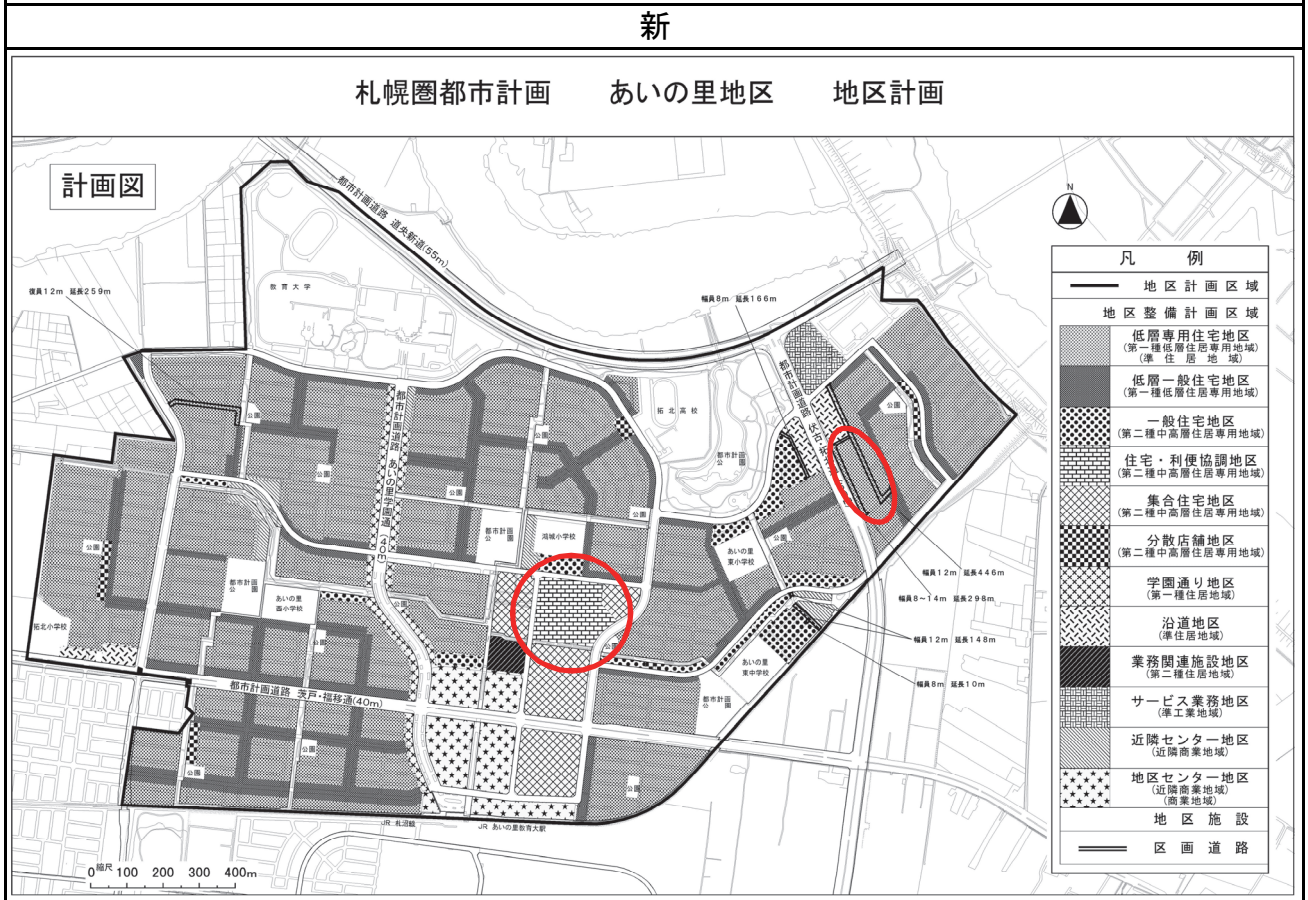
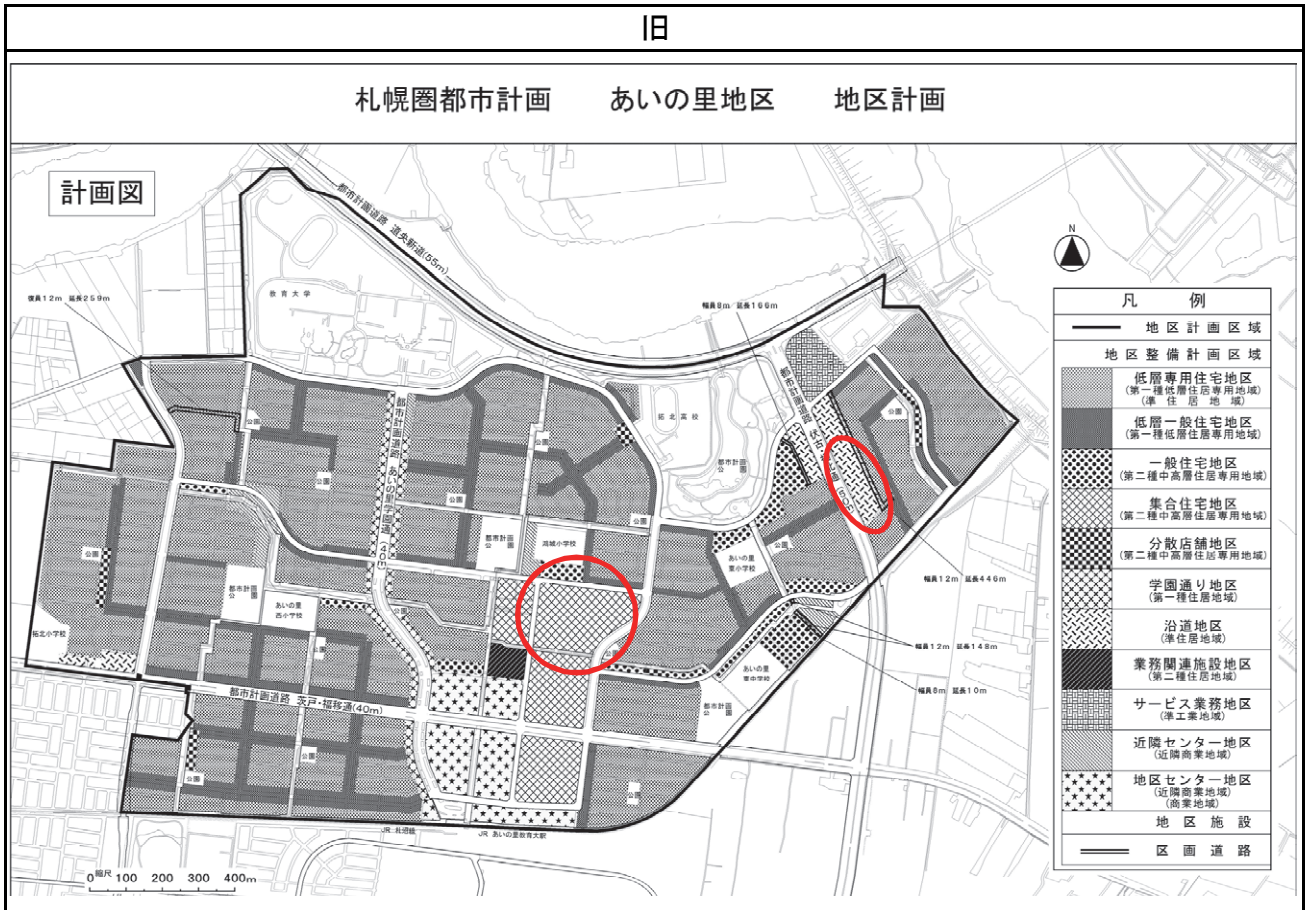
事 項		計 画 内 容	
		旧	新
区 域 の 整 備 ・ 開 発 及 び 保 全 に 関 す る 方 針	建築物等の整備の方針	<p>2 一般住宅地区にあつては、住宅と店舗との協調が図られるよう、また、分散店舗地区及び学園通り地区にあつては、周辺地区との調和が図られるよう「建築物の容積率の最高限度」を定め、更に、一般住宅地区、分散店舗地区、学園通り地区、集合住宅地区及びサービス業務地区にあつては、住環境や商業業務等に必要の空地の確保を図るため、「建築物の建ぺい率の最高限度」を定める。</p> <p>3 低層専用住宅地区、低層一般住宅地区にあつては、北国としての良好な住環境の形成に必要な敷地の確保を図るため、また、一般住宅地区、分散店舗地区、学園通り地区及び沿道地区にあつては、健全な商業業務等の機能の確保を図るため、「建築物の敷地面積の最低限度」を定める。</p> <p>5 低層専用住宅地区及び低層一般住宅地区にあつては、日照や眺望の確保と整然とした家並の形成を図るため、また、一般住宅地区、分散店舗地区、学園通り地区及び業務関連施設地区にあつては、周辺地区との調和を図るため、「建築物の高さの最高限度」を定める。また、集合住宅地区にあつては、合理的な土地の高度利用を図るため、「建築物の高さの最低限度」を定める。</p>	<p>2 一般住宅地区及び住宅・利便協調地区にあつては、住宅と生活利便施設等との協調が図られるよう、また、分散店舗地区及び学園通り地区にあつては、周辺地区との調和が図られるよう「建築物の容積率の最高限度」を定め、更に、一般住宅地区、住宅・利便協調地区、分散店舗地区、学園通り地区、集合住宅地区及びサービス業務地区にあつては、住環境や商業業務等に必要の空地の確保を図るため、「建築物の建ぺい率の最高限度」を定める。</p> <p>3 低層専用住宅地区、低層一般住宅地区にあつては、北国としての良好な住環境の形成に必要な敷地の確保を図るため、また、一般住宅地区、住宅・利便協調地区、分散店舗地区、学園通り地区及び沿道地区にあつては、健全な商業業務等の機能の確保を図るため、「建築物の敷地面積の最低限度」を定める。</p> <p>5 低層専用住宅地区及び低層一般住宅地区にあつては、日照や眺望の確保と整然とした家並の形成を図るため、また、一般住宅地区、住宅・利便協調地区、分散店舗地区、学園通り地区及び業務関連施設地区にあつては、周辺地区との調和を図るため、「建築物の高さの最高限度」を定める。また、集合住宅地区にあつては、合理的な土地の高度利用を図るため、「建築物の高さの最低限度」を定める。</p>

2 地区整備計画

事 項		計 画 内 容	
		旧	新
地区施設の配置及び規模	道路	区画道路（幅員 8m・延長 10m、幅員 8m・延長 166m、幅員 12m・延長 148m、幅員 12m・延長 259m、幅員 12m・延長 446m）は計画図表示のとおり	区画道路（幅員 8m・延長 10m、幅員 8m・延長 166m、幅員 8～14m・延長 298m、幅員 12m・延長 148m、幅員 12m・延長 259m、幅員 12m・延長 446m）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 (面積) 低層専用住宅地区 <u>150.4</u> ha 集合住宅地区 <u>15.1</u> ha 沿道地区 <u>4.9</u> ha	低層専用住宅地区 <u>152.1</u> ha 住宅・利便協調地区 <u>4.1</u> ha 集合住宅地区 <u>11.0</u> ha 沿道地区 <u>3.2</u> ha
	地区の区分		住宅・利便協調地区
	建築物等の用途の制限		建築基準法別表第 2 (ろ) 項に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。
	建築物の容積率の最高限度		10分の15
	建築物の建ぺい率の最高限度		10分の5
	建築物の敷地面積の最低限度		180㎡

事 項		計 画 内 容	
		旧	新
建築物等に関する事項	建築物の壁面の位置の制限		<p>1 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、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>2 隣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。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) 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3m以下であること。</p>
	建築物の高さの最高限度		<p>建築物の各部分の高さは、次の各号に掲げるもの以下としなければならない。</p> <p>(1) 12m</p> <p>(2) 当該部分から北側前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に7mを加えたもの</p>
	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。</p>

事 項		計 画 内 容	
		旧	新
建築物等に関する事項	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はない。



変更内容 長期未利用地について地区の特性を生かした土地利用の誘導を図るとともに、将来にわたって調和のとれた良好な市街地が形成されるよう、地区計画を変更するものである。