

都市計画羊ヶ丘通ニュータウン地区地区計画を次のように変更する。

決定 昭和62年2月10日（告示第110号）
 変更 平成2年3月29日（告示第228号）
 平成4年10月16日（告示第862号）
 平成5年6月25日（告示第496号）
 平成8年3月29日（告示第282号）
 平成11年5月7日（告示第484号）

1 地区計画の方針

名 称	羊ヶ丘通ニュータウン地区地区計画	
位 置	札幌市清田区美しが丘1条3丁目ほか	
区 域	計画図表示のとおり	
面 積	87.3 ha	
区 域 の 整 備 ・ 開 発 及 び 保 全 に 関 す る 方 針	地区計画の 目 標	<p>当地区は、市域のほぼ東南端に位置し、都市計画道路「月寒通」(国道36号)に接し道央自動車道北広島インターチェンジに近接した地区であり、現在、本市の里塚・真栄地区土地利用転換計画に基づき宅地開発事業が進められている。</p> <p>そこで、地区計画の実施によって、宅地開発の事業効果の維持・増進と事業後に予想される建築物等の用途の混在や敷地の細分化などによる居住環境の悪化を未然に防止するなど地区の特性に応じた計画的なまちづくりを進め、落ち着きと潤いのある良好な市街地の形成を図ることを目標とする。</p>
	土地利用の 方 針	<p>里塚・真栄土地利用転換計画を基本としつつ、当地区を次の7地区に細区分し、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 閑静で落ち着きのある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 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でき、かつ、隣接する低層専用住宅地区と調和のとれた居住環境の形成が図られる地区とする。 3 集合住宅地区 地区内の環状ルートに接する利便性の高い地区なので、中高層の集合住宅を主体に合理的な高度利用が図られる地区とする。 4 便利施設地区 幹線道路に面する街区であり、かつ、低層住宅地にも接していることから、地区内の住民の利便性の確保が図られるよう、日用品の販売を主たる目的とする店舗や事務所等が立地する地区とする。 5 沿道A地区 幹線道路の沿道にふさわしい土地利用と良好な街区の形成が図られる地区とする。

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>6 沿道B地区 幹線道路の沿道にふさわしい土地利用とともに、周辺地区の利便性の向上に資する店舗等が立地する地区とする。</p> <p>7 沿道業務地区 流通施設、沿道サービス施設及びこれらに関連する工業施設等が立地する幹線道路の沿道にふさわしい土地利用と良好な街区の形成が図られる地区とする。</p>
	地区施設の 整備の方針	<p>地区内の区画道路、公園及びその他の緑地については、当該開発事業に基づき整備されるので、これら地区施設の機能の維持・保全を図る。</p>
	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、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「建築物の用途の制限」を定める。</p> <p>2 集合住宅地区にあつては、日照・通風などを考慮し、建築物の周囲に必要な空地の確保を図るため、また、利便施設地区にあつては、周辺住宅地との調和や商業業務等に必要な空地の確保を図るため、「建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度」を定める。</p> <p>3 低層専用住宅地区及び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を確保するため、また、利便施設地区にあつては、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>4 うるおいとゆとりのあるまちなみを形成するため、敷地の道路に面する部分には生け垣、樹木等の植栽による緑化が図られるよう、また、商業業務地にあつては買物等の駐車スペースを確保するため、「建築物の壁面の位置の制限」を定める。</p> <p>5 低層専用住宅地区にあつては、冬の生活に必要な日照や眺望の確保と整然とした家並みの形成を図るため、「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 低層専用住宅地区にあつては、閑静なまちなみにふさわしい景観の形成が図られるよう、「建築物等の形態又は意匠の制限」として、広告・看板類の制限を定める。</p> <p>7 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ができる開かれた明るいまちとするため、低層専用住宅地区、低層一般住宅地区及び集合住宅地区にあつては、「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>
その他当該地区の整備・ 開発及び保全に関する方針	<p>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>	

2 地区整備計画（その1）

名 称		羊ヶ丘通ニュータウン地区		
区 域		計画図表示のとおり		
面 積		68.7 ha		
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	集合住宅地区
	区分面積	27.1 ha	17.5 ha	9.1 ha
	建築物の用途の制限	<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（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を製作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>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、寄宿舍又は下宿（これらの一部を建築基準法施行令第130条の3各号に掲げる用途に供するもので、その部分の床面積の合計が当該建築物の延べ面積の2分の1に満たないものを含む。）</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) 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>
	建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度	/	/	10分の4

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	集合住宅地区	
	建築物の敷地面積の最低限度	180m ²	180m ²	
	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、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>1 3戸以上の長屋，3戸以上の共同住宅，寄宿舍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>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のうち，軒の高さが2.3m以下の車庫，物置その他これらに類する用途に供するもので，道路境界線から外壁等の面までの距離が1m以上あるものについては，この限りでない。</p>
	建築物の高さの最高限度	9m		
建築物の高さの最低限度			<p>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10mとする。ただし，当該限度に満たない高さの部分をもつ建築物で，その部分の水平投影面積の合計が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，この限りでない。</p>	

	低層専用住宅地区	低層一般住宅地区	集合住宅地区
建築物等の形態又は意匠の制限に関する事項	<p>広告・看板類のうち、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。</p> <p>(1) 独立して築造設置する広告塔、広告看板（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</p> <p>ア 高さ（脚長を含む。）が3 mを超えるもの</p> <p>イ 一辺（脚長を除く。）の長さが1.2 mを超えるもの</p> <p>ウ 表示面積（表示面が2以上のときはその合計とする。）が1 m²を超えるもの</p> <p>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</p> <p>(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</p>	/	/
垣又はさくの構造の制限	へい（公園内に設けるものを除く。）の高さは1.2 m以下とする。ただし、生け垣はこの限りでない。	へい（公園内に設けるものを除く。）の高さは1.2 m以下とする。ただし、生け垣はこの限りでない。	へいの高さは1.2 m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、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	地区	名称	利便施設地区	沿道A地区	沿道B地区	沿道業務地区
	区分	面積	0.4 ha	3.2 ha	2.3 ha	9.1 ha
に関する事項	建築物の用途の制限		<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3戸以上の長屋を除く。）</p> <p>(2) 店舗、事務所その他これらに類する用途に供する建築物のうち、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各号列記以外の用途に供するもの</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) 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。）</p> <p>(2) ホテル又は旅館</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。）</p> <p>(2) 建築物の1階部分を共同住宅の住戸若しくは住室、寄宿舎の寝室又は下宿の宿泊室の用途に供するもの</p> <p>(3) ホテル又は旅館</p> <p>(4) マージャン屋、ばちんこ屋、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</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。）</p> <p>(2) ホテル又は旅館</p>
	建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度		10分の5			
	建築物の敷地面積の最低限度		180㎡			

建築物等に関する事項	利便施設地区	沿道 A 地区	沿道 B 地区	沿道業務地区
	<p>建築物の壁面の位置の制限</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、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 都市計画道路「羊ヶ丘通」の道路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1.5m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 前項に掲げる道路以外の道路境界線（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。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前項各号の一に該当する場合には、この限りでない。</p>	<p>1 都市計画道路「羊ヶ丘通」の道路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1.5m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 前項に掲げる道路以外の道路境界線（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。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前項各号の一に該当する場合には、この限りでない。</p>	<p>1 都市計画道路「月寒通」の道路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1.5m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 前項に掲げる道路以外の道路境界線（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。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前項各号の一に該当する場合には、この限りでない。</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、建築基準法及び同法施行令の例による。			

理由

未利用地となっている集合住宅地区の一部について市街地の早期熟成を図るため、沿道地区及び低層住宅地区へと土地利用方針を変更し、併せて将来にわたり調和のとれた良好な市街地が形成されるよう地区計画の変更を行うものである。