

都市計画屯田地区地区計画を次のように変更する。

決定 昭和62年 8 月10日（告示第 662号）
 変更 平成 5 年 6 月25日（告示第 496号）
 平成 8 年 3 月29日（告示第 283号）
 平成18年 3 月31日（告示第 537号）
 平成19年 2 月20日（告示第 205号）

1 地区計画の方針

名 称	屯田地区地区計画	
位 置	札幌市北区屯田5条3丁目の一部、 6条1～2丁目の各一部、6条3～12丁目、 7条1～12丁目の各一部	
区 域	計画図表示のとおり	
面 積	122.4 ha	
地区計画の目標	<p>当地区は、都心部から北方約9kmに位置し、東は創成川、西は安春川に接し、南北は既成の住宅市街地には含まれた地区であり、本市施行の土地区画整理事業により宅地開発が行われたところである。</p> <p>そこで、本計画では、当該土地区画整理事業の事業効果の維持・増進を図り、あわせて地区の特性に応じた土地利用と建築物等に関する計画を定めることによって、新市街地にふさわしい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、地区の特性に応じた土地利用を図るため、当地区を次の6地区に細区分する。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 低層一般住宅地区 良好な街区の形成がなされるよう低層住宅を主体とした地区とする。 2 一般住宅地区 低層住宅地と近隣センター地区にも接していることから、店舗・事務所等と住宅が協調できる地区とする。 3 一般住宅A地区 幹線道路沿いとしての沿道サービスの土地利用や周辺住宅地区の利便性に配慮し、日用品販売店舗等の立地が図られる地区とする。 4 一般住宅B地区 都市計画道路「東15丁目・屯田通」、都市計画道路「新琴似通」、都市計画道路「新琴似・屯田通」及び都市計画道路「西野・屯田通」に面する街区には、幹線道路沿いとしての沿道サービスの土地利用や周辺住宅地区の利便性に配慮し、店舗等の立地が図られる地区とする。 5 集合住宅地区 土地の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。 6 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周辺地域のサービスの核となる地区とする。

区域の整備・開発及び保全に関する方針	地区施設の整備の方針	地区内の道路などについては、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。
	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、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> <ol style="list-style-type: none"> 1 住宅市街地としての環境の保持と商業その他の業務機能の増進が図られるよう、各々の地区の土地利用にふさわしい「建築物の用途の制限」を行う。 2 集合住宅地区にあつては、日照・通風などを考慮し、建物の周囲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。 3 低層一般住宅地区、一般住宅地区、一般住宅A地区及び一般住宅B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、「建築物の敷地面積の最低限度」を定める。 4 住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が図られ、また、商業業務地にあつては、商業業務機能の維持・増進が図られるよう、「建築物の壁面の位置の制限」を行う。 5 集合住宅地区にあつては、合理的かつ健全な高度利用を図るため、「建築物の高さの最低限度」を定める。 6 「建築物等の形態又は意匠の制限」として、各地区にあつては、落雪・たい雪のスペースを確保し、快適な冬の生活環境が図られるよう、屋根の形態の制限を行う。 7 低層一般住宅地区及び集合住宅地区にあつては、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行う。

2 地区整備計画（その1）

名 称		屯田地区		
区 域		計画図表示のとおり		
面 積		89.6 ha		
建築物等に関する事項	地区の名称	低層一般住宅地区	一般住宅地区	一般住宅A地区
	地区の区分	面積	面積	面積
	建築物の用途の制限	/		次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。 (1) ホテル又は旅館 (2) 自動車教習所 (3) 畜舎（床面積の合計が15㎡以下のものを除く。）
	建築物の敷地面積の最低限度	180㎡	180㎡	180㎡
建築物の壁面の位置の制限	<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、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>2 前項に規定する用途以外の用途に供する建築物の外壁等の面の道路境界線（隅切部分を除く。）からの距離</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>	

建築物等に関する事項		低層一般住宅地区	一般住宅地区	一般住宅A地区
	建築物の壁面の位置の制限	<p>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>		
	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。</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。			

2 地区整備計画（その2）

5

建築物等に関する事項	地区	名称	一般住宅B地区	集合住宅地区	近隣センター地区
	区分	面積	28.3 ha	9.6 ha	2.8 ha
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) ホテル又は旅館</p> <p>(2) 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>(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) 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>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>
建築物の建ぺい率の最高限度				10分の4	
建築物の敷地面積の最低限度			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、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>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>	<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>

建築物等に関する事項		一般住宅B地区	集合住宅地区	近隣センター地区
	建築物の壁面の位置の制限	(2) 外壁等の中心線の長さの合計が4m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10mとする。ただし、当該限度に満たない高さの部分をも有する建築物で、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、この限りでない。	
	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。
	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。	
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

中学校用地の廃止に伴い、当該地について地区整備計画を定めるものである。