

1 地区計画の方針

名 称	前田西地区地区計画	
位 置	札幌市手稲区前田 7 条 1 4 ~ 1 5 丁目の各一部、 8 条 1 4 丁目の一部、8 条 1 5 丁目、 9 条 1 4 丁目の一部、9 条 1 5 ~ 1 6 丁目、 1 0 条 1 4 ~ 1 6 丁目の各一部、 手稲前田の一部	
区 域	計画図表示のとおり	
面 積	3 2 . 5 ha	
地区計画の目標	<p>当地区は、都心部から北西約 12km に位置し、新川、前田森林公園や北海道工業大学などが隣接する自然環境に恵まれた地区であり、組合施行の土地区画整理事業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、事業後に予想される建築物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し、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 4 地区に細区分し、それぞれの地区にふさわしい合理的な土地利用を図る。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>3 低層一般住宅 A 地区 地区内の住民の利便性に配慮し、住宅のほかに小規模な店舗等も立地できる地区とする。</p> <p>4 便利施設地区 都市計画道路「前田中央通」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。</p>
	地区施設の整備の方針	<p>地区内の区画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。</p>

<p>区域の整備・開発及び保全に関する方針</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、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」を行う。 2 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、「建築物の建ぺい率の最高限度」を定める。 3 北国として良好な住環境の形成に必要な敷地を確保するため、また、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。 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。 5 「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、閑静なまちなみにふさわしい景観の形成が図られるよう、広告・看板類の制限を行う。 6 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、低層専用住宅地区、低層一般住宅地区及び低層一般住宅A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行う。
---------------------------	-------------------	---

2 地区整備計画

名称		前田西地区				
区域		計画図表示のとおり				
面積		23.7 ha				
建築物等に関する事項	地区の区分	名称	低層専用住宅地区	低層一般住宅地区	低層一般住宅A地区	利便施設地区
		面積	15.0 ha	6.1 ha	1.4 ha	1.2 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>住宅（3戸以上の長屋を除く。次号において同じ。）</p> <p>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>前2号からなる2戸の長屋</p> <p>共同住宅（3戸以上のものを除く。）</p> <p>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は、建築してはならない。</p> <p>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>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>
	建築物の建ぺい率の最高限度					10分の5

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	低層一般住宅A地区	利便施設地区
	建築物の敷地面積の最低限度	180㎡	180㎡	180㎡	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>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>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、この限りでない。</p> <p>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>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>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>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>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>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>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。</p> <p>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</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>	<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>	

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	低層一般住宅A地区	利便施設地区
	建築物等の形態又は意匠の制限	<p>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>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</p> <p>ア 高さ（脚長を含む。）が3mを超えるもの</p> <p>イ 一辺（脚長を除く。）の長さが1.2m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）が1㎡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>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	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。	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

用途地域等の見直しに伴い、区域内の用途地域が変更となることから、新用途地域指定の趣旨をふまえつつ地区の特性を生かした土地利用の誘導を図るため、地区の区分を変更し、併せて所要の規定整理を行い、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。