

都市計画上北野地区地区計画を次のように決定する。

1 地区計画の方針

名 称	上北野地区地区計画	
位 置	札幌市清田区北野 1 条 2 丁目の一部	
区 域	計画図表示のとおり	
面 積	2.0 ha	
地区計画の目標	<p>当地区は、本市の都心部より南東約 8 km に位置し、南側は「市道清田 4 号線」に隣接し、さらに都市計画道路「月寒通」（国道 3 6 号）にも近接する地区であり、現在、民間企業による宅地開発事業が進められている。</p> <p>そこで、本計画では、当該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等による環境の悪化を未然に防止し、調和のとれた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>当該宅地開発事業の土地利用計画を基本としつつ、当地区を次の 2 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 一般住宅地区 専用住宅の他に、小規模な店舗・事務所を兼ねる住宅等が立地できる地区とする。 2 保健・福祉関連地区 保健・福祉関連施設等の立地を図る地区とする。
	地区施設の整備の方針	<p>地区内の区画道路、公園等については、当該宅地開発事業により整備されるので、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> <ol style="list-style-type: none"> 1 住宅市街地としての環境を保持するため、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。 2 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を確保するため、「建築物の敷地面積の最低限度」を定める。 3 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、「建築物の壁面の位置の制限」を定める。 4 一般住宅地区にあっては、整然としたまちなみの形成を図るため、「建築物の高さの最高限度」を定める

び区 保域 全の に整 備す ・開 方発 針及	建築物等の 整備の方針	<p>5 一般住宅地区にあっては、「建築物等の形態又は意匠の制限」として、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・看板類の制限を定める。</p> <p>6 一般住宅地区にあっては、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、「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

名称		上北野地区	
区域		計画図表示のとおり	
面積		1.9 ha	
建築物等に関する事項	地区の名称	一般住宅地区	保健・福祉関連地区
	地区の区分	1.5 ha	0.4 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、事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもの（次のアからウのすべてに該当するものに限る。）</p> <p>ア 住宅以外の用途に供する部分の用途が、建築基準法施行令第130条の3各号に掲げる用途のもの</p> <p>イ 住宅以外の用途に供する部分の床面積の合計が50㎡以下のもの</p> <p>ウ 住宅以外の用途に供する部分の床面積の合計が延べ面積の2分の1以下のもの</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は、建築してはならない。</p> <p>(1) 公衆浴場（病院、診療所、老人福祉施設、児童福祉施設その他これらに類するものに附属するものを除く。）</p> <p>(2) 建築基準法別表第2（に）項に掲げるもの</p>
	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>市道「清田4号線」を除く道路境界線（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、かつ床面積の合計が5㎡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>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		一般住宅地区	保健・福祉関連地区
	建築物の高さの最高限度	1.2 m	
	建築物等の形態又は意匠の制限	<p>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。</p> <p>(1) 独立して築造設置する広告塔、広告板類（突出した広告、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）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>(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。	
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

当地区の宅地開発事業の事業効果の維持及び増進を図り、将来にわたって調和のとれた良好な住宅市街地が形成されるよう、地区計画の決定を行うものである。