

計 画 説 明 書

計 画 内 容	都市計画の種類		星置通西第二地区地区計画					
	位 置		札幌市手稲区星置一条9丁目 190-1、486-3、174-1					
	区 域		別添区域図のとおり					
	面 積		15,413.63㎡					
	提 案 理 由		<p>○以下の理由から、星置通西第二地区地区計画の一部を変更してほしい。</p> <p>(1)平成6年10月の地区計画決定以来、約20年にわたり未利用が続いている。</p> <p>(2)不動産市況の変化に伴い、今後も土地利用が見込まれない。</p>					
内 容	提 案 内 容							
	都市計画の種類	地区計画の変更						
内 容	都市計画の内容		<p>○駅前センター地区(近隣商業地域)について</p> <p>(1)共同住宅、寄宿舍、下宿、学校、図書館、病院の建築が可能となるよう建築物の用途の制限を変更してほしい。</p> <p>(2)「建築物の敷地面積の最低限度」は、現行300㎡を200㎡に変更してほしい。</p> <p>(3)「建築物の壁面の位置の制限」は、都市計画道路「ほしみ駅前通」の道路境界線から建築物の外壁面までの距離の最低限度は3.0mとし、それ以外の道路は1.5mに変更してほしい。</p> <p>※詳細については、別添地区計画の変更素案を参照。</p>					
参 考	現行の都市計画		<p>○近隣商業地域(80/300)</p> <p>○45m高度地区</p> <p>○準防火地域</p>					
	都市計画以外の規制		○特になし。					
考 事 項	同 意 状 況		数 量		数 量	数 量		
	土 地 等 所 の 有 数	所有権	総 数	1	同意者数	1	同意率	100%
		借地権						
		その他						
		合 計		1		1		100%
	面 積	所有権	総面積	15,413.63㎡	同意面積	15,413.63㎡	同意率	100%
		借地権						
		その他						
合 計		15,413.63㎡		15,413.63㎡		100%		
備 考								

○星置通西第二地区地区計画の変更素案

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	一般住宅D地区	集合住宅地区	沿道地区	駅前センター地区
		面積		0.5 ha	0.9 ha	2.4 ha
建築物の用途の制限			建築基準法別表第二(は)に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。	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。 (1) 共同住宅、寄宿舎又は下宿 (2) 学校、図書館、集会所その他これらに類するもの (3) 病院又は診療所 (4) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの (5) 老人福祉施設、保育所、児童厚生施設、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの (6) 店舗、飲食店、事務所その他これらに類する用途に供する建築物(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各号に掲げる用途に限る。)のうち、その用途に供する面積の合計が500㎡以内のもの (7) 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	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) 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 (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 (2) <del>共同住宅、寄宿舎又は下宿</del> (3) <del>学校(専修学校及び各種学校を除く。)</del> 、図書館その他これらに類するもの (4) <del>病院</del> (5) 畜舎 (6) 自動車教習所
建築物の容積率の最高限度			10分の10			
建築物の建ぺい率の最高限度				10分の4とする。ただし、次の各号に該当する建築物にあっては、この限りでない。 (1) 建築物に附属する自動車車庫その他の専ら自動車又は自転車の停留又は駐車のための施設(誘導車路、操車場所及び乗降場を含む。以下「附属車庫等」という。)を有するもの (2) 附属車庫等以外の用途に供する建築物又は建築物の部分(以下「附属車庫等以外の部分」という。)の水平投影面積の敷地面積に対する割合が10分の4以下であるもの		

(2)共同住宅、寄宿舎又は下宿  
(3)学校(専修学校及び各種学校を除く。)、  
図書館その他これらに類するもの。  
(4)病院  
の項目の削除。

	一般住宅D地区	集合住宅地区	沿道地区	駅前センター地区
建築物等に関する事項	建築物の建ぺい率の最高限度	(3) 前号の規定にかかわらず、札幌市建築基準法施行細則(昭和35年規則第33号)第3条各号の一に該当する敷地のうちにあるものについては、附属車庫等以外の部分の水平投影面積の敷地面積に対する割合が10分の5以下であるもの		
	附属車庫等以外の部分の水平投影面積の算定方法	外壁若しくは附属車庫等の部分とその他の部分との間の壁又はこれらに代わる柱の中心線(軒、ひさし、はね出し線その他これらに類するもので、当該中心線から水平距離1m以上突き出したものがある場合においては、その端から水平距離1m後退した線)で囲まれた部分(地階で地盤面上1m以下にある部分を除く。)の水平投影面積の合計による。		
建築物の敷地面積の最低限度	180㎡	200㎡	200㎡	<del>300㎡</del> 200㎡
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。 (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。	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。 (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。	1 都市計画道路「下手稲通」の道路境界線(隅切部分を除く。以下同じ。)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。 2 前項の道路を除く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。 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。	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。 (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。

敷地面積の最低限度を200㎡に変更。

1 都市計画道路「ほしみ駅前通」の道路境界線(隅切部分を除く。以下同じ。)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。  
2 前項の道路を除く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。  
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。