

計画説明書

計画内容	都市計画の種類	地区計画							
	位置	札幌市清田区平岡5条1丁目及び平岡6条3丁目の各一部							
	区域	別添区域図のとおり							
	面積	5.9ha							
	提案理由	<p>以下の理由から、平岡中央地区地区計画の一部を変更して欲しい。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・平成5年の住宅地高度利用地区計画の指定から約20年を経過する中で、住宅地として果たすべき役割が変わりつつある。 ・東部地域を含む清田区の人口は頭打ちで、今後減少すると予想され、将来的な人口減少と少子高齢化によるまちの衰退が懸念される。 ・こうした中、持続可能な地域社会の形成のためには、地域コミュニティの維持・活性化が必要であり、そのための交流の場づくりに加えて、こどもから高齢者まで、居住を支える様々なサポート機能が必要となる。 							
提案内容	都市計画の種類	地区計画の変更							
	都市計画の内容	<ul style="list-style-type: none"> ・中高層集合住宅B地区から、高齢者向け住宅やケアセンター等のライフサポート機能の導入が可能な機能複合地区へ変更 ・中高層集合住宅C地区から、医療施設や交流施設、利便施設等のライフサポート機能の導入が可能な機能複合地区へ変更 ・中層集合住宅C地区の一部を、コミュニティミックスに資する戸建住宅主体の低層住宅地区へ変更 							
参考事項	現行の都市計画	平岡中央地区地区計画							
	都市計画以外の規制	なし							
	同意状況	土地所有者等の数	所有権	総数	数量	同意者数	数量	同意率	数量
			借地権		1名		1名		100%
	その他								
	合計		1名		1名		100%		
	面積	面積	所有権	総面積	数量	同意面積	数量	同意率	数量
			借地権		5.9ha		5.9ha		100%
			その他						
			合計		5.9ha		5.9ha		100%
備考									

2 地区整備計画 (その1)

位 置	札幌市清田区平岡4条1丁目, 5条1丁目, 5条2丁目, 6条1丁目, 6条2丁目及び6条3丁目の各一部				
区 域	計画図表示のとおり				
面 積	18.5ha				
地区施設の配置及び規模	<p>道 路 (配置は計画図表示のとおり) 区画道路1号(幅員8m, 延長約140m) 区画道路2号(幅員8m, 延長約140m) 区画道路3号(幅員12m, 延長約130m)</p> <p>公共空地 (配置は計画図表示のとおり) [敷地内通路] A1号(面積約4,380㎡) A2号(面積約1,840㎡) A3号(面積約1,910㎡) A4号(面積約1,030㎡) A5号(面積約440㎡)</p> <p>[歩道沿い空地] B1号(面積約180㎡) B2号(面積約200㎡) B3号(面積約130㎡) B4号(面積約470㎡) B5号(面積約200㎡) B6号(面積約120㎡) B7号(面積約190㎡) B8号(面積約330㎡) B9号(面積約890㎡) B10号(面積約240㎡) B11号(面積約310㎡) B12号(面積約210㎡) B13号(面積約130㎡) B14号(面積約70㎡) B15号(面積約230㎡) B16号(面積約420㎡) B17号(面積約170㎡) B18号(面積約40㎡)</p> <p>[プレイロット] C1号(面積約240㎡) C2号(面積約1,610㎡) C3号(面積約240㎡) C4号(面積約650㎡) C5号(面積約240㎡) C6号(面積約280㎡) C7号(面積約220㎡) C8号(面積約2,220㎡) C9号(面積約1,260㎡) C10号(面積約350㎡) C11号(面積約900㎡) C12号(面積約200㎡) C13号(面積約900㎡) C14号(面積約200㎡) C15号(面積約310㎡)</p> <p>[プレイロット] D1号(面積約320㎡) D2号(面積約380㎡) D3号(面積約380㎡) D4号(面積約380㎡) D5号(面積約330㎡) D6号(面積約440㎡) D7号(面積約320㎡) D8号(面積約400㎡)</p> <p>(D各号は, 建築物等の上部で地盤面から6mを超えない高さにあるものとする。)</p>				

地区の区分	区分の名称	中高層集合住宅A地区	中高層集合住宅B地区	中高層集合住宅C地区	中高層集合住宅B地区	
	区分の面積	4.0 ha	1.2 ha	2.5 ha	2.0 ha	
建築物等に関する事項	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</p> <p>(2) 集会所その他これに類するもの</p> <p>(3) 延べ面積の2分の1以上の部分を(1)号又は(2)号に掲げる用途に供し、かつ、その他の部分を建築基準法施行令第130条の3第1号又は第7号に掲げる用途に供するもの（これらの用途に供する部分の床面積の合計が50㎡以内のものに限る。）</p> <p>(4) 延べ面積の2分の1以上の部分を(1)号又は(2)号に掲げる用途に供し、かつ、その他の部分を建築基準法施行令第130条の3第2号から第6号に掲げる用途に供するもの（これらの用途に供する部分の床面積の合計が150㎡以内のものに限る。）</p> <p>(5) 診療所</p> <p>(6) 保育所</p> <p>(7) 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類するもので建築基準法施行令第130条の4各号に掲げるもの</p>				
	建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度	<p>次の各号に掲げる区分に従い、当該各号に掲げる数値</p> <p>(1) 敷地面積が2,000㎡未満の建築物 10分の15</p> <p>(2) 敷地面積が2,000㎡以上の建築物 10分の22</p>	<p>次の各号に掲げる区分に従い、当該各号に掲げる数値</p> <p>(1) 敷地面積が2,000㎡未満の建築物 10分の15</p> <p>(2) 敷地面積が2,000㎡以上の建築物 10分の21</p>	<p>次の各号に掲げる区分に従い、当該各号に掲げる数値</p> <p>(1) 敷地面積が2,000㎡未満の建築物 10分の15</p> <p>(2) 敷地面積が2,000㎡以上の建築物 10分の23</p>	<p>次の各号に掲げる区分に従い、当該各号に掲げる数値</p> <p>(1) 敷地面積が2,000㎡未満の建築物 10分の15</p> <p>(2) 敷地面積が2,000㎡以上の建築物 10分の20</p>	
	延べ面積の算定方法	建築基準法施行令第2条第1項第4号ただし書及び第3項の規定を準用する。				
	建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最低限度	10分の10				
	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（その屋上に一般公共の用に供する空地として整備した部分（地盤面からの高さが6mを超えるものを除く。）を有する建築物で、建築面積から当該部分の面積を除いた面積の敷地面積に対する割合が10分の4以下の建築物にあっては、10分の6）				
建築物の敷地面積の最低限度	1,000㎡					

建築物等に関する事項	建築物の壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は、計画図に示す壁面線を超えて又は隣地境界線からの距離が3m以下の範囲内に建築してはならない。ただし、市長が土地利用上やむを得ないと認めたものにあつては、この限りでない。			
	建築物の高さの最高限度	50m	次の各号に掲げる数値 (1) 50m (2) 前号の規定にかかわらず、都市計画道路「平岡循環通」の道路中心線から85m以上かつ130m以下及び「地区幹線道路4号」（主要な公共施設）の道路中心線から35m以上かつ85m以下の区域内については105m	次の各号に掲げる数値 (1) 50m (2) 前号の規定にかかわらず、都市計画道路「平岡循環通」の道路中心線から65m以上かつ125m以下及び「地区幹線道路4号」（主要な公共施設）の道路中心線から70m以下の区域内については120m	次の各号に掲げる数値 (1) 50m (2) 建築物の各部分からこの住宅地高度利用地区計画の区域境界線（当該地区区分に接する部分に限る。）までの水平距離に0.6を乗じて得たものに3mを加えたもの
	高さの算定方法	階段室、昇降機塔、装飾塔、物見塔、屋窓その他これらに類する建築物の屋上部分の水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の8分の1以内の場合においては、その部分の高さは5mまでは、当該建築物の高さに算入しない。			
	建築物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。			
	垣又はさくの構造の制限	高さは1.2m以下とする。ただし、生け垣については、この限りでない。			
土地利用の制限	樹林地の保全	現に存する樹林地（約2,300㎡）の区域内の高さ2mを超える樹木を伐採してはならない。ただし、通常管理行為、樹林地の保全の目的で行う工作物等の建設、非常災害のため必要な応急措置として行う行為等についてはこの限りでない。	現に存する樹林地（約1,900㎡）の区域内の高さ2mを超える樹木を伐採してはならない。ただし、通常管理行為、樹林地の保全の目的で行う工作物等の建設、非常災害のため必要な応急措置として行う行為等についてはこの限りでない。		
備考	用語の定義及び算定方法については、特別に定めるものを除き、建築基準法及び同法施行令の例による。				

「地区の区分及び建築物の壁面の位置の制限における壁面線は、計画図表示のとおり。」

地区整備計画 (その2)

地区の区分	区分の名称	中層集合住宅A地区	中層集合住宅B地区	中層集合住宅C地区
	区分の面積	1.4 ha	1.9 ha	0.5 ha
建築物等に関する事項	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</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のうち建築基準法施行令第130条の3に定めるもの</p> <p>(3) 共同住宅、寄宿舍又は下宿</p> <p>(4) 診療所</p> <p>(5) 保育所</p> <p>(6) 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類するもので建築基準法施行令第130条の4各号に掲げるもの</p>		
	建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度	<p>次の各号に掲げる区分に従い、当該各号に掲げる数値</p> <p>(1) 敷地面積が300㎡以上500㎡未満の建築物 10分の12</p> <p>(2) 敷地面積が500㎡以上の建築物 10分の15</p>	<p>次の各号に掲げる区分に従い、当該各号に掲げる数値</p> <p>(1) 敷地面積が300㎡以上500㎡未満の建築物 10分の12</p> <p>(2) 敷地面積が500㎡以上2,000㎡未満の建築物 10分の15</p> <p>(3) 敷地面積が2,000㎡以上の建築物 10分の16</p>	<p>次の各号に掲げる区分に従い、当該各号に掲げる数値</p> <p>(1) 敷地面積が300㎡以上500㎡未満の建築物 10分の12</p> <p>(2) 敷地面積が500㎡以上2,000㎡未満の建築物 10分の15</p> <p>(3) 敷地面積が2,000㎡以上の建築物 10分の17</p>
	延べ面積の算定方法	建築基準法施行令第2条第1項第4号ただし書及び第3項の規定を準用する。		
	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 (その屋上に一般公共の用に供する空地として整備した部分(地盤面からの高さが6mを超えるものを除く。)を有する建築物で、建築面積から、当該部分の面積を除いた面積の敷地面積に対する割合が10分の4以下の建築物にあっては、10分の6)		
	建築物の敷地面積の最低限度	200㎡		
建築物の壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は、計画図に示す壁面線を超えて又は隣地境界線からの距離が3m以下の範囲内に建築してはならない。ただし、市長が土地利用上やむを得ないと認めたものにあつては、この限りでない。			

建築物等に関する事項	建築物の高さの最高限度	20m	次の各号に掲げる数値 (1) 20m (2) 建築物の各部分から市道「平岡1号線」の反対側の境界線までの水平距離に0.6を乗じて得たものに3mを加えたもの(当該道路の路面の中心からの高さによる。)	次の各号に掲げる数値 (1) 20m (2) 建築物の各部分から都市計画道路「上野幌・平岡通」の反対側の境界線までの水平距離に0.6を乗じて得たものに3mを加えたもの(当該道路の路面の中心からの高さによる。) (3) 建築物の各部分から市道「平岡6条3丁目1号線」の反対側の境界線までの水平距離に0.6を乗じて得たものに3mを加えたもの(当該道路の路面の中心からの高さによる。)
	高さの算定方法	階段室、昇降機塔、装飾塔、物見塔、屋窓その他これらに類する建築物の屋上部分の水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の8分の1以内の場合においては、その部分の高さは5mまでは、当該建築物の高さに算入しない。		
	建築物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。		
	垣又はさくの構造の制限	高さは1.2m以下とする。ただし、生け垣については、この限りでない。		
備考	用語の定義及び算定方法については、特別に定めるものを除き、建築基準法及び同法施行令の例による。			

「地区の区分及び建築物の壁面の位置の制限における壁面線は、計画図表示のとおり。」

地区整備計画 (その3)

地区の区分	区分の名称	一般集合住宅A地区	一般集合住宅B地区	一般集合住宅C地区	地区センター地区	
	区分の面積	0.7 ha	1.3 ha	0.6 ha	0.3 ha	
建築物等に関する事項	建築物の用途の制限	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) 住宅 (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のうち建築基準法施行令第130条の3に定めるもの (3) 共同住宅、寄宿舎又は下宿 (4) 診療所 (5) 保育所 (6) 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類するもので建築基準法施行令第130条の4各号に掲げるもの			次の各号に掲げる建築物及びこれに附属する建築物は、建築してはならない。 (1) 住宅 (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のうち建築基準法施行令第130条の3に定めるもの (3) 共同住宅、寄宿舎又は下宿	
	建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度	次の各号に掲げる区分に従い、当該各号に掲げる数値 (1) 敷地面積が300㎡以上500㎡未満の建築物 10分の12 (2) 敷地面積が500㎡以上の建築物 10分の15			/	
	延べ面積の算定方法	建築基準法施行令第2条第1項第4号ただし書及び第3項の規定を準用する。				
	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（その屋上に一般公共の用に供する空地として整備した部分（地盤面からの高さが6mを超えるものを除く。）を有する建築物で、建築面積から当該部分の面積を除いた面積の敷地面積に対する割合が10分の4以下の建築物にあっては10分の6）			/	
	建築物の敷地面積の最低限度	200㎡				300㎡
	建築物の壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は、計画図に示す壁面線を超えて又は隣地境界線からの距離が3m以下の範囲内に建築してはならない。ただし、市長が土地利用上やむを得ないと認めたものにあつては、この限りでない。				
	建築物の高さの最高限度	20m	次の各号に掲げる数値 (1) 20m (2) 建築物の各部分から市道「平岡1号線」の反対側の境界線までの水	次の各号に掲げる数値 (1) 20m (2) 建築物の各部分から「区画道路2号」地区施設)の反対側の境界線	/	

建築物等に関する事項			平距離に0.6を乗じて得たものに3mを加えたもの(当該道路の路面の中心からの高さによる。)	までの水平距離に0.6を乗じて得たものに3mを加えたもの(当該道路の路面の中心からの高さによる。)		
	高さの算定方法	階段室, 昇降機塔, 装飾塔, 物見塔, 屋窓その他これらに類する建築物の屋上部分の水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の8分の1以内の場合においては, その部分の高さは5mまでは, 当該建築物の高さに算入しない。				
	建築物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。				
	垣又はさくの構造の制限	高さは1.2m以下とする。ただし, 生け垣については, この限りでない。				
備考	用語の定義及び算定方法については, 特別に定めるものを除き, 建築基準法及び同法施行令の例による。					

「地区の区分及び建築物の壁面の位置の制限における壁面線は, 計画図表示のとおり。」

地区整備計画 (その4)

地区の区分	区分の名称	機能複合地区	低層住宅地区
	区分の面積	3.7 ha	2.1 ha
建築物等に関する事項	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</p> <p>(2) 集会所その他これに類するもの</p> <p>(3) 延べ面積の2分の1以上の部分を(1)号又は(2)号に掲げる用途に供し、かつ、その他の部分を建築基準法施行令第130条の3第1号又は第7号に掲げる用途に供するもの（これらの用途に供する部分の床面積の合計が50㎡以内のものに限る。）</p> <p>(4) 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するものうち、建築基準法施行令第130条の5の3に掲げる用途に供するもの（これらの用途に供する部分の床面積の合計が500㎡以内のもの（3階以上の部分をその用途に供するものを除く。）に限る。）</p> <p>(5) 診療所</p> <p>(6) 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>(7) 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類するもので建築基準法施行令第130条の4各号に掲げるもの</p> <p>(8) 病院</p> <p>(9) 老人福祉センター、児童厚生施設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（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>
	建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度	<p>次の各号に掲げる区分に従い、当該各号に掲げる数値</p> <p>(1) 敷地面積が2,000㎡未満の建築物 10分の15</p> <p>(2) 敷地面積が2,000㎡以上の建築物 10分の21</p>	<p>次の各号に掲げる区分に従い、当該各号に掲げる数値</p> <p>(1) 敷地面積が2,000㎡未満の建築物 10分の15</p> <p>(2) 敷地面積が2,000㎡以上の建築物 10分の23</p>
	延べ面積の算定方法	建築基準法施行令第2条第1項第4号ただし書及び第3項の規定を準用する。	
	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（その屋上に一般公共の用に供する空地として整備した部分（地盤面からの高さが6mを超えるものを除く。）を有する建築物で、建築面積から当該部分の面積を除いた面積の敷地面積に対する割合が10分の4以下の建築物にあっては、10分の6）	
	建築物の敷地面積の最低限度	200㎡	180㎡

建築物等に関する事項	建築物の壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は、計画図に示す壁面線を超えて又は隣地境界線からの距離が3m以下の範囲内に建築してはならない。ただし、市長が土地利用上やむを得ないと認めたものにあつては、この限りでない。	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、この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
	建築物の高さの最高限度	31m	
	高さの算定方法	階段室、昇降機塔、装飾塔、物見塔、屋窓その他これらに類する建築物の屋上部分の水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の8分の1以内の場合においては、その部分の高さは5mまでは、当該建築物の高さに算入しない。	
	建築物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。	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。 (1) 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 ア 高さ（脚長を含む。）が3mを超えるもの イ 一辺（脚長を除く。）の長さが1.2mを超えるもの 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 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 (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
垣又はさくの構造の制限	高さは1.2m以下とする。ただし、生け垣については、この限りでない。		
土地利用の制限	樹林地の保全	現に存する樹林地（約4,200㎡）の区域内の高さ2mを超える樹木を伐採してはならない。ただし、通常管理行為、樹林地の保全の目的で行う工作物等の建設、非常災害のため必要な応急措置として行う行為等についてはこの限りでない。	
備考		用語の定義及び算定方法については、特別に定めるものを除き、建築基準法及び同法施行令の例による。	

「地区の区分は、計画図表示のとおり。」

「建築物の壁面の位置における壁面線は、計画図表示のとおり。（低層住宅地区は除く）」

理由

居住を支える医療、福祉、交流、利便機能の導入を図り、持続可能な住宅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。