

都市計画菊水 8 条 4 丁目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	菊水 8 条 4 丁目地区地区計画	
位 置	札幌市白石区菊水 8 条 4 丁目	
区 域	計画図表示のとおり	
面 積	2.5 ha	
地区計画の目標	<p>当地区は、都心部より南東約 2.5km、地下鉄東西線の東札幌駅や札幌コンベンションセンターに近接し、計画的かつ一体的な土地利用転換が求められている地区である。</p> <p>当地区を含む周辺地域は、札幌市都市計画マスタープランにおいて高度利用住宅地として位置づけられ、また、都市再開発方針においては、都心周辺ブロックの 1 号市街地として位置づけられ、計画的な再開発が必要な地区とされている。</p> <p>そこで本計画では、市街地の再編整備を推進するため、快適な歩行者環境の整備を行い、良好な住環境を有する集合型の居住機能の導入を図るとともに、土地利用転換を適切に誘導し、高度利用住宅地としての良好な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>高度利用住宅地として良好な市街地が形成されるよう、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> <p>1 集合住宅地区 中高層の集合住宅を主体に、合理的な高度利用が図られる地区とする。</p> <p>2 職住地区 周辺市街地と調和が図られる地区とする。</p>
	地区施設の整備の方針	開発事業等により整備される地区内の区画道路、歩道状空地について、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、建築物等に関する制限を次のように定める。</p> <p>1 住宅市街地としての環境を保持するため、「建築物の用途の制限」を定める。</p> <p>2 集合住宅地区にあっては、日照、通風や建築物の周囲に必要な空地を確保するため、「建築物の建ぺい率の最高限度」を定める。</p> <p>3 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、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。</p> <p>4 集合住宅地区にあっては、うるおいとゆとりのあるまちなみを形成し、適正な空地を確保するため、「建築物の壁面の位置の制限」を定める。</p> <p>5 「建築物等の形態又は意匠の制限」として、落雪・たい積スペースを確保し、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る。</p>
	その他当該地区の整備・開発及び保全に関する方針	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。

2 地区整備計画

名 称		菊水8条4丁目地区		
区 域		計画図表示のとおり		
面 積		2.5 ha		
地区施設の配置 及び規模		公開空地（配置は計画図表示のとおり） 歩道状空地（幅2m 面積約 880㎡）		
建 築 物 等 に 関 す る 事 項	地区 の 区 分	名 称	集合住宅地区	職住地区
		面 積	1.5 ha	1.0 ha
	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（これらの一部を建築基準法施行令第130条の5の2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) 診療所</p> <p>(4) 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</p> <p>(5) 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) ボーリング場、スケート場、水泳場、スキー場、ゴルフ練習場又はバッティング練習場</p> <p>(2) ホテル又は旅館</p> <p>(3) 自動車教習所</p> <p>(4) マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、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>(5) カラオケボックスその他これらに類するもの</p> <p>(6) 劇場、映画館、演芸場又は観覧場</p> <p>(7) キャバレー、料理店、ナイトクラブ、ダンスホール、その他これらに類するもの</p>
	建築物の建ぺい 率の最高限度	10分の5		
	建築物の敷地面 積の最低限度	1,000㎡		200㎡
建築物の壁面の 位置の制限	<p>敷地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、道路境界線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、隣地境界線からの距離が、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、隣地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>(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>			

	集合住宅地区	職住地区
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。	
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等の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。