

都市計画北星置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	北星置地区地区計画	
位 置	札幌市手稲区手稲山口の一部	
区 域	計画図表示のとおり	
面 積	10.9 ha	
地区計画の 目標	<p>当地区は、都心部より北西約14kmに位置し、都市計画道路「下手稲通」に面した地区で、民間の宅地開発事業により良好な市街地が形成されている。</p> <p>そこで、本計画では、当該事業の事業効果の維持及び増進を図り、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4地区に区分し、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 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 沿道A地区 周辺環境に配慮した販売店舗などが立地できる地区とする。</p> <p>3 沿道B地区 都市計画道路下手稲通に面する街区であることから、幹線道路沿いにふさわしい土地利用と良好な街区の形成が図られる地区とする。</p> <p>4 一般地区 店舗や事務所と住宅などが協調できる地区とする。</p>
	地区施設の 整備の方針	<p>地区内の区画道路及び公園については、当該宅地開発事業により整備されているので、この地区施設の機能の維持及び保全を図る。</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> <p>1 住宅市街地としての環境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「建築物等の用途の制限」を定める。</p> <p>2 沿道A、B地区（以下、「沿道地区」という。）においては、隣接する住宅市街地の環境を保持するため、「建築物の容積率の最高限度」を定める。</p> <p>3 沿道地区においては、商業業務等に必要の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>4 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>5 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などには、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。</p>

区域の整備・開発及び保全に関する方針	建築物等の整備の方針	<p>6 低層専用住宅地区にあっては、日照や眺望の確保と整然とした家並みの形成を図るため、「建築物の高さの最高限度」を定める。</p> <p>7 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、低層専用住宅地区にあっては、「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		北星置地区				
区 域		計画図表示のとおり				
面 積		9.8 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	沿道A地区	沿道B地区	一般地区
		面積	3.1ha	1.6 ha	4.7 ha	0.4 ha
	建築物等の用途の制限		<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（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) 診療所</p> <p>(4) 幼稚園、保育所又は集会所</p> <p>(5) 公衆便所</p> <p>(6) 建築基準法施行令第130条の4第5号に掲げるもの</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) 住宅</p> <p>(2) 建築物の1階部分を共同住宅の住戸又は住室、寄宿舎の寝室又は下宿の宿泊室の用途に供するもの</p> <p>(3) 自動車教習所</p> <p>(4) ホテル又は旅館</p> <p>(5) 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>(6) 畜舎（床面積の合計が15㎡以下のものを除く。）</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) 住宅</p> <p>(2) 建築物の1階部分を共同住宅の住戸又は住室、寄宿舎の寝室又は下宿の宿泊室の用途に供するもの</p> <p>(3) 自動車教習所</p> <p>(4) ホテル又は旅館</p> <p>(5) 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>(6) 畜舎（床面積の合計が15㎡以下のものを除く。）</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) 建築基準法別表第二（へ）項に掲げるもの</p> <p>(2) 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>

建築物等に関する事項		低層専用住宅地区	沿道A地区	沿道B地区	一般地区
	建築物の容積率の最高限度	/	10分の10	10分の10	/
	建築物の建ぺい率の最高限度	/	10分の5	10分の5	/
	建築物の敷地面積の最低限度	200㎡	500㎡	1,000㎡	200㎡
	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2mとする。</p> <p>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3m以下であること。</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の面までの距離の最低限度は3mとする。	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の面までの距離の最低限度は3mとする。	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の面までの距離の最低限度は3mとする。
	建築物の高さの最高限度	9m	/	/	/
	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。	/	/	/
	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 当地区を市街化区域へ編入することに伴い、地区計画を決定するものである。