

区域の整備・開発及び保全に関する方針	公共施設等の整備の方針	<p>道路については、都市計画道路「平岡循環通」及び市道「北野里塚線」の拡幅整備を行うとともに、土地利用転換に伴って必要となる主要な道路を、周辺住民の動線空間としても機能するよう整備し、併せて必要な区画道路も整備する。</p> <p>公園、緑地等については、良好な市街地を形成する上で必要な公園を適正な位置に確保するとともに、地区内の高圧線下地を緑道として整備する。</p> <p>また、歩行者動線の充実に資する敷地内通路や歩行者にゆとりを与える空間、プレイロット等を整備することにより、豊かなオープンスペース系統の形成を図るため、公共空地を有機的に配置する。</p> <p>公共空地の整備にあたっては、方針付図に示す内容を基本とし、住宅地における魅力的なオープンスペースを形成するため、開放的な歩行空間等の確保に併せて植栽等の修景を効果的に施す。</p> <p>さらに、主要な公共施設の整備にあたっては、方針付図に示す内容に従い、区域外の都市計画施設との有機的な連携を図る。</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、建築物等の整備の方針を次のように定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 地区全体の景観としては、都市計画道路「厚別・滝野公園通」に近接する区域の一部に中高層住宅を配置し、その他の区域では周辺住宅地からの急激な環境の変化を生じさせないものとする。 2 道路及び公園と、建築物の敷地内に設けられる公共空地を有機的に連携させ、安全快適かつ開放性のある歩行者空間を創出するため、道路からの十分なセットバックを行う。 3 駐車施設については、機能複合地区では施設ごとに十分な台数を確保し、それ以外の地区では全住戸分以上を確保する。配置については、地区全体の交通状況を考慮し、適正なものとする。 <p>また、駐車場からの出入口は、敷地の位置、形状等からやむを得ない場合を除き、周辺戸建住宅地に面して設けないこととする。</p> <ol style="list-style-type: none"> 4 低層住宅地区においては、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。
	その他当該地区の整備・開発及び保全に関する方針	<p>良好な居住環境及び景観形成を図るため、機能複合地区内に存する樹林地の維持・保全に努める。</p> <p>また、良好な居住環境の形成にあたり、周辺住宅地への建築物の日影及び風環境に十分配慮するように努める。</p>
再開発等促進区	区 域	計画図表示のとおり（地区計画の区域全体に再開発等促進区を定めるものとする）
	面 積	25.7 ha
	主要な公共施設の配置及び規模	<p>道路（配置は計画図表示のとおり）</p> <p>地区幹線道路1号 幅員 6m 延長約140m</p> <p>地区幹線道路2号 幅員16m 延長約710m</p> <p>地区幹線道路3号 幅員16m 延長約120m</p> <p>地区幹線道路4号 幅員16m 延長約170m</p> <p>公園（配置は計画図表示のとおり）</p> <p>公園B 1 約140㎡</p> <p>公園B 2 約 80㎡</p> <p>公園B 3 約980㎡</p> <p>公共空地（配置は計画図表示のとおり）</p> <p>緑道A 約2,900㎡</p> <p>緑道B 約3,200㎡</p> <p>緑道C 約2,000㎡</p>

2 地区整備計画 (その1)

名 称	平岡中央地区
区 域	計画図表示のとおり
面 積	18.5 ha
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120m） 区画道路4号（幅員14m、延長約350m）</p> <p>緑地（配置は計画図表示のとおり） 樹林地1号（面積約2,300㎡） 樹林地2号（面積約1,900㎡）</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 940㎡） 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 200㎡） B2号（面積約 130㎡） B3号（面積約 470㎡） B4号（面積約 200㎡） B5号（面積約 120㎡） B6号（面積約 190㎡） B7号（面積約 330㎡） B8号（面積約 890㎡） B9号（面積約 240㎡） B10号（面積約 310㎡） B11号（面積約 210㎡） B12号（面積約 130㎡） B13号（面積約 70㎡） B14号（面積約 230㎡） B15号（面積約 420㎡） B16号（面積約 170㎡） B17号（面積約 40㎡）</p> <p>[プレイロット] C1号（面積約 280㎡） C2号（面積約 220㎡） C3号（面積約2,220㎡） C4号（面積約1,260㎡） C5号（面積約 350㎡） C6号（面積約 290㎡） C7号（面積約 600㎡） C8号（面積約 900㎡） C9号（面積約 200㎡） C10号（面積約 310㎡）</p> <p>[プレイロット] D1号（面積約 380㎡） D2号（面積約 330㎡） D3号（面積約 440㎡） D4号（面積約 320㎡） D5号（面積約 400㎡） (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
	区分の面積	1.2 ha	2.0 ha
建築物等に関する事項	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) 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) 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>	
	建築物の容積率の最高限度	<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20</p>
	建築物の容積率の最低限度	10分の10	
	建築物の建蔽率の最高限度	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㎡	

		中高層集合住宅A地区	中高層集合住宅B地区
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3 m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) 建築物の各部分からこの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3 mを加えたもの
	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	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		用語の定義及び面積、高さ等の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
	区分の面積	1.4 ha	1.9 ha
建築物等に関する事項	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 (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</p>	
	建築物の容積率最高限度	<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>
	建築物の建蔽率の最高限度	<p>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)</p>	
	建築物の敷地面積の最低限度	<p>200㎡</p>	
	建築物の壁面の位置の制限	<p>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。</p>	

		中層集合住宅A地区	中層集合住宅B地区
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。）
	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	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		用語の定義及び面積、高さ等の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	一般集合住宅D地区
	区分の面積	0.7 ha	1.3 ha	0.6 ha	0.5 ha
建 築 物 等 に 関 す る 事 項	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</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、寄宿舎又は下宿</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>			
	建築物の容積率の最高限度	<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>			
	建築物の建蔽率の最高限度	<p>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)</p>			
	建築物の敷地面積の最低限度	<p>200㎡</p>			
	建築物の壁面の位置の制限	<p>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。</p>			

		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	一般集合住宅D地区
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「区画道路2号」(地区施設)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。)
	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	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		用語の定義及び面積、高さ等の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	低層住宅A地区	低層住宅B地区
	区分の面積	2.1 ha	2.8 ha
建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	<p>次の各号に掲げる建築物（(1)号から(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>	
	建築物の容積率の最高限度		10分の8（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。）は10分の6）
	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>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。</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>	<p>1 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。</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> <p>2 隣地境界線から建築物の外壁等の面までの距離の最低限度は1m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㎡以内であること</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>

		低層住宅A地区	低層住宅B地区
建築物等に関する事項	建築物の高さの最高限度		次の各号に掲げる数値 (1) 10m (2) 建築物の各部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に5mを加えたもの
	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	<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3mを超えるもの</p> <p>イ 一辺（脚長を除く。）の長さが1.2m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	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。	
土地の利用に関する事項	現に存する樹林地、草地等で良好な居住環境を確保するため必要なものの保全に関する事項		
備考		用語の定義及び面積、高さ等の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。	

整備計画 (その5)

地区の区分	区分の名称	機能複合地区	地区センター地区
	区分の面積	3.7 ha	0.3 ha
建築物等に関する事項	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) 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) 病院又は診療所</p> <p>(6) 老人ホーム、保育所、福祉ホームその他これらに類するもの</p> <p>(7) 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>(8) 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>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。</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、寄宿舎又は下宿</p>
	建築物の建蔽率の最高限度	<p>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)</p>	

		機能複合地区	地区センター地区
建築物等に関する事項	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3 m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	31m	
	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	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。	
土地の利用に関する事項	現に存する樹林地、草地等で良好な居住環境を確保するため必要なものの保全に関する事項	現に存する樹林地（約4,200㎡）の区域内の高さ2 m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。	
考 備		用語の定義及び面積、高さ等の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。」

理由 周辺戸建住宅地との調和のとれた緑豊かでうるおいのある良好な住宅市街地の形成に資する土地利用の誘導が図られるよう、地区計画を変更するものである。