

変更説明書（新旧対照表）

札幌圏都市計画前田公園南地区地区計画

変更内容

当地区における開発計画が具体化されたため、地区整備計画区域を2地区から3地区へ細区分し、新たに「機能複合地区」を追加する。また、「低層住居地区」及び「沿道地区」についても地区計画の方針や地区整備計画を変更する。

1 地区計画の方針

事 項		計 画 内 容	
		旧	新
地区計画の目標		(省略) そこで、本計画は、 <u>当地区での計画的な土地利用の誘導にあたって、用途地域等の指定に代わる基本的制限を定めることにより、緑豊かで良好な市街地の形成を図ることを目標とする。</u>	(省略) そこで、本計画は、 <u>用途地域等の指定に代わる土地利用制限を定めることにより、当地区で計画されている開発事業の事業効果の維持増進や計画的な土地利用の誘導を行い、緑豊かで良好な市街地の形成を図ることを目標とする。</u>
区域の整備・開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	周辺環境と調和した良好な市街地が形成されるよう、当地区を次の <u>2地区</u> 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。 (省略) <u>2 沿道地区</u> (省略)	周辺環境と調和した良好な市街地が形成されるよう、当地区を次の <u>3地区</u> 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。 (省略) <u>2 機能複合地区</u> <u>地域住民の日常生活を支える生活利便や教育、交流等の機能相互の連携、複合を図る地区とする。</u> <u>3 沿道地区</u> (省略)
	建築物等の整備の方針	(省略) <u>1 低層住宅地区</u> にあっては住宅地としての居住環境の保全を図るため、沿道地区にあっては商業その他の業務機能の増進を図るため、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。 <u>2 低層住宅地区</u> 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、沿道地区にあっては隣接する住宅地との調和を図るため、「建築物の容積率の最高限度」及び「建築物の高さの最高限度」を定める。	(省略) <u>1 低層住宅地区</u> にあっては住宅地としての居住環境の保全を図るため、 <u>機能複合地区及び沿道地区</u> にあっては商業その他の業務機能の増進を図るため、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。 <u>2 低層住宅地区</u> 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、 <u>機能複合地区及び沿道地区</u> にあっては <u>周辺地区</u> との調和を図るため、「建築物の容積率の最高限度」及び「建築物の高さの最高限度」を定める。

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>3 低層住宅地区にあつては日照や通風等に必要な空地を確保するため、沿道地区にあつては商業業務等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>4 低層住宅地区にあつては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、沿道地区にあつては幹線道路の沿道街区として適切な土地利用を担保するため、「建築物の敷地面積の最低限度」を定める。</p> <p>(省略)</p>	<p>3 低層住宅地区にあつては日照や通風等に必要な空地を確保するため、<u>機能複合地区及び沿道地区</u>にあつては商業業務等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>4 低層住宅地区にあつては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、<u>機能複合地区及び沿道地区</u>にあつてはそれぞれの適切な土地利用を担保するため、「建築物の敷地面積の最低限度」を定める。</p> <p>(省略)</p>

2 地区整備計画

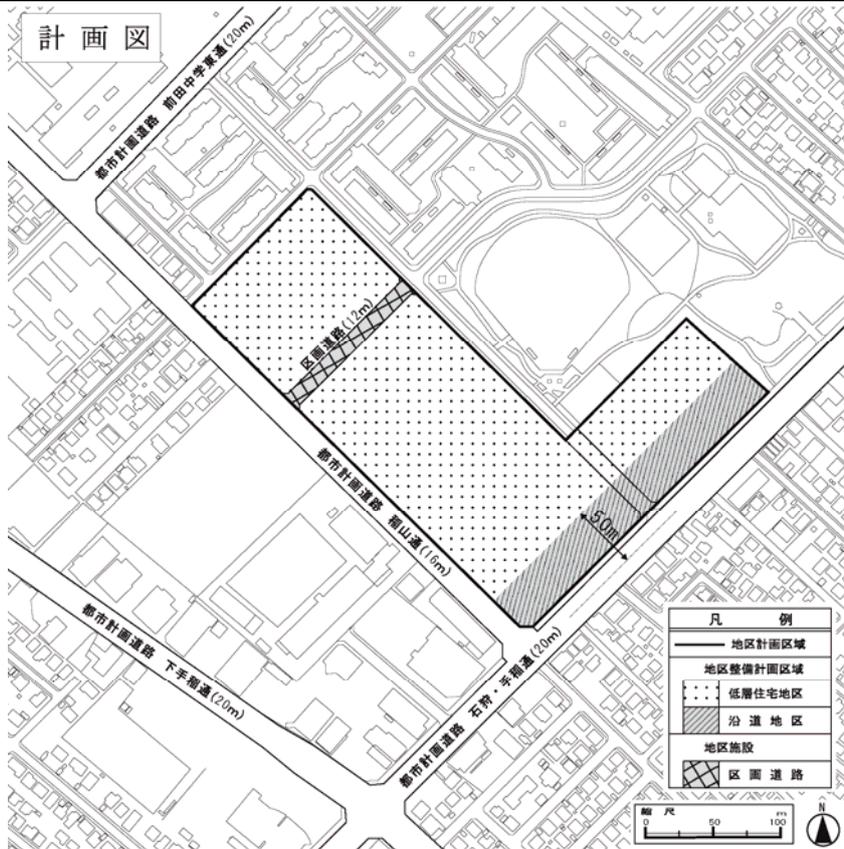
事項	計 画 内 容		
	旧	新	
建築物等に関する事項	地区の区分 (計画図表示のとおり)	低層住宅地区 <u>4.5</u> ha 沿道地区 <u>0.9</u> ha	低層住宅地区 <u>3.2</u> ha <u>機能複合地区</u> <u>0.7</u> ha 沿道地区 <u>1.5</u> ha
	地区の区分	低層住宅地区	低層住宅地区
	建物等の用途の制限	<p>次の各号に掲げる建築物（住宅以外の用途に供する部分(自動車車庫その他専ら自動車又は自転車の停留又は駐車のための施設(誘導車路、操車場所及び乗降場を含む。)の用途に供する部分を除く。)を含む建築物(共同住宅にあつては3戸以上のものに限る。)で、住宅以外の用途に供する部分の床面積の合計が敷地面積の10分の6を超えるものを除く。)以外の建築物は、建築してはならない。</p> <p>(省略)</p> <p><u>(3) 共同住宅、寄宿舎又は下宿</u></p> <p>(省略)</p>	<p>次の各号に掲げる建築物（住宅以外の用途に供する部分(自動車車庫その他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。)の用途に供する部分を除く。)を含む建築物で、住宅以外の用途に供する部分の床面積の合計が敷地面積の10分の6を超えるものを除く。)以外の建築物は、建築してはならない。</p> <p>(省略)</p> <p><u>(3) 共同住宅 (3戸以上のものを除く。)</u></p> <p>(省略)</p>

事 項	計 画 内 容	
	旧	新
建築物等に関する事項	地区の区分	<u>機能複合地区</u>
	建物等の用途の制限	<p>次の各号に掲げる建築物以外の建築物は、<u>建築してはならない。</u></p> <p>(1) <u>共同住宅、寄宿舎又は下宿</u></p> <p>(2) <u>学校、図書館その他これらに類するもの</u></p> <p>(3) <u>神社、寺院、教会その他これらに類するもの</u></p> <p>(4) <u>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</u></p> <p>(5) <u>公衆浴場(個室付浴場業に係るものを除く。)</u></p> <p>(6) <u>病院又は診療所(管理用住宅を併設するものを含む。)</u></p> <p>(7) <u>店舗又は飲食店その他これらに類する用途に供するもののうち建築基準法施行令 130 条の 5 の 3 各号に定めるものでその用途に供する部分の床面積の合計が 500 平方メートル以内のもの(三階以上の部分をその用途に供するものを除く。)</u></p> <p>(8) <u>巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する建築基準法施行令第 130 条の 4 各号に定める公益上必要な建築物</u></p> <p>(9) <u>建築基準法施行令第 130 条の 5 の 4 各号に定めるもの</u></p> <p>(10) <u>前各号の建築物に附属するもの(建築基準法施行令第 130 条の 5 の 5 各号に定めるものを除く。)</u></p>
	建築物の容積率の最高限度	<u>10分の20</u>
	建築物の建ぺい率の最高限度	<u>10分の6</u>
	建築物の敷地面積の最低限度	<u>500㎡</u>
	建築物の壁面の位置の制限	<p>1 <u>道路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1.5mとする。</u></p> <p>2 <u>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。</u></p>
建築物の高さの最高限度	<u>27m</u>	

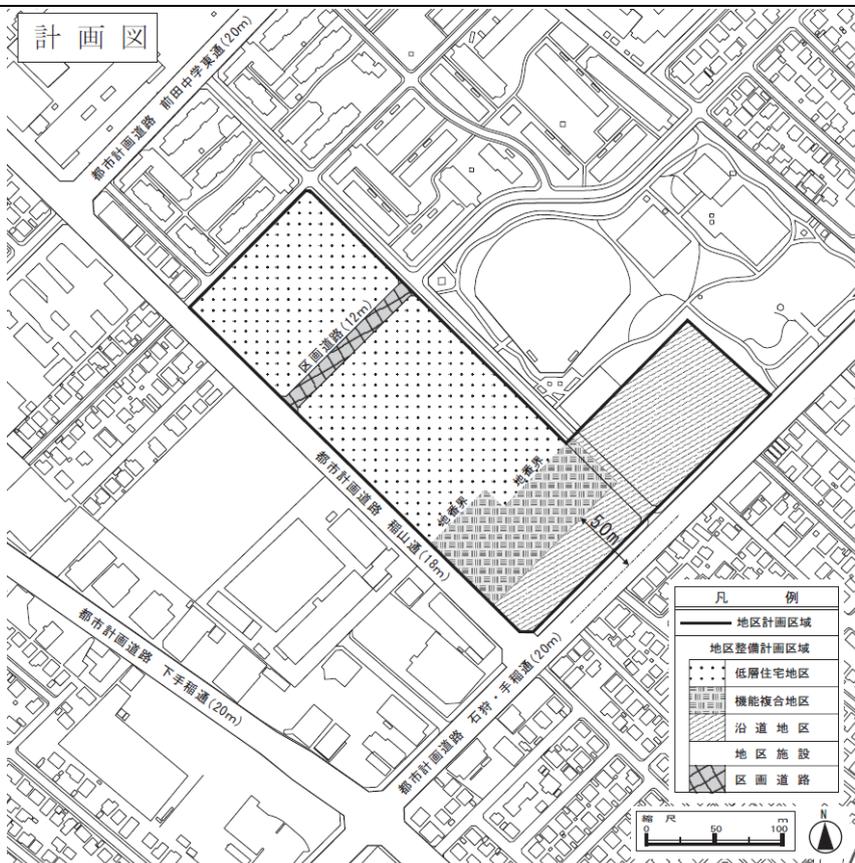
事 項		計 画 内 容	
		旧	新
建築物等に関する事項	地区の区分	沿道地区	沿道地区
	建物等の用途の制限	<p>次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。</p> <p><u>(1) 第一種住居地域に建てられないもの（建築基準法別表第二（ほ）項に掲げるもの。）</u> (省略)</p>	<p>次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。</p> <p><u>(1) 近隣商業地域に建てられないもの（建築基準法別表第二（ち）項に掲げるもの）</u> (省略)</p> <p><u>(5) マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの</u></p> <p><u>(6) 建築基準法別表第二（と）項第5号又は第6号に掲げるもの</u></p>
	建築物の壁面の位置の制限	<p><u>建築物の外壁又はこれに代わる柱（以下「外壁等」という。）の面の敷地境界線からの距離の最低限度は3mとする。</u></p>	<p><u>1 主要道道「石狩手稲線」の道路境界線（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。</u></p> <p><u>2 前項の道路を除く道路の道路境界線（隅切部分を除く。）から外壁等の面までの距離の最低限度は1.5mとする。</u></p> <p><u>3 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。</u></p>
理由	<p><u>当地区での適正かつ合理的な土地利用の誘導を図るため地区計画を決定するものである。</u></p>	<p><u>当地区で計画されている開発事業の事業効果の維持増進や計画的な土地利用の誘導を図るため地区計画を変更するものである。</u></p>	

新旧対照表

旧



新



変更内容

地区整備計画区域を2地区から3地区へ細区分し、新たに「機能複合地区」を追加する。