

議案第1号

札幌圏都市計画
地区計画の変更(案)
(市決定)

平岡中央地区

令和元年11月
札幌市まちづくり政策局都市計画部

札幌圏都市計画地区計画の変更（札幌市決定）

都市計画平岡中央地区地区計画を次のように変更する。

1 地区計画の方針

名 称	平岡中央地区地区計画
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	25.7 ha
地区計画の目標	<p>当地区は、都心部から南東約8kmに位置し、昭和49年に策定した「札幌市東部地域開発基本計画」の中で集合住宅地区として位置付けられており、土地の合理的かつ健全な高度利用を図ってきた地区である。</p> <p>また、平成28年に策定した第2次札幌市都市計画マスタープランでは、郊外住宅地として位置付けられており、戸建住宅を主体としながらも一定の生活利便施設を有し、地域コミュニティが持続できる住宅地の形成を目指す地区である。さらに、将来的な人口減少や高齢化の進展などに伴う住要求の変化へ適切に対応し、多様な住まい方を支える質の高い居住環境を実現することが求められている。</p> <p>そこで本計画では、道路、公園等の基盤施設を整備し、多様な居住機能と、高齢化に対応する医療・福祉機能を導入するなど、誰もが安心して暮らすことができ、周辺戸建住宅地との調和のとれた緑豊かであ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>
土地利用の方針	<p>周辺戸建住宅地との調和のとれた市街地とするために、それと隣接する区域は低・中密度な土地利用を図り、都市計画道路「厚別・滝野公園通」側の区域の一部は高密度な土地利用を図るといった基本的な方針に立ち、地区全体を次のように区分し、それぞれの土地利用の方針を定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 中高層集合住宅A、B地区 大規模な敷地に豊かな歩行者系オープンスペースを整備しつつ、中高層住宅群による高密度な土地利用を図ることにより、平岡中央地区における住宅供給計画の中心的役割を担う街区を形成する。 2 中層集合住宅A、B地区及び一般集合住宅A、B、C、D地区 戸建住宅地に隣接する区域であることから、主として中層集合住宅による中密度な土地利用を図り、周辺への圧迫感を生じさせないなど、環境上の影響に十分配慮された街区を形成する。 3 一般住宅地区 既存の住宅との調和を図りつつ、集合住宅系の土地利用を目指すとともに、戸建住宅の居住水準の向上をも図る。 4 低層住宅A、B地区 戸建住宅を主体とした閑静で落ち着きのある住宅市街地を形成する。 5 機能複合地区 集合型の居住機能や日常生活を支える医療・福祉等の機能、地域住民のためのコミュニティ機能が複合する街区を形成する。 6 地区センター地区 地区住民及び周辺住民の利便の増進に資するよう、集会施設、運動施設など、コミュニティ機能を持つ施設を計画的に整備する。

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気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	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	
	建築物の容積率最高限度	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	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2,000㎡未満の建築物 10分の15 (3) 敷地面積が2,000㎡以上の建築物 10分の16
	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	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。	

		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	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			
	建築物の容積率の最高限度	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			
	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	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。			

		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) 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、寄宿舍又は下宿</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。	

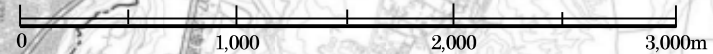
「地区の区分及び建築物の壁面の位置の制限における壁面線は、計画図表示のとおり。」

理由 周辺戸建住宅地との調和のとれた緑豊かであ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。

札幌圏都市計画 平岡中央地区 地区計画

位置図

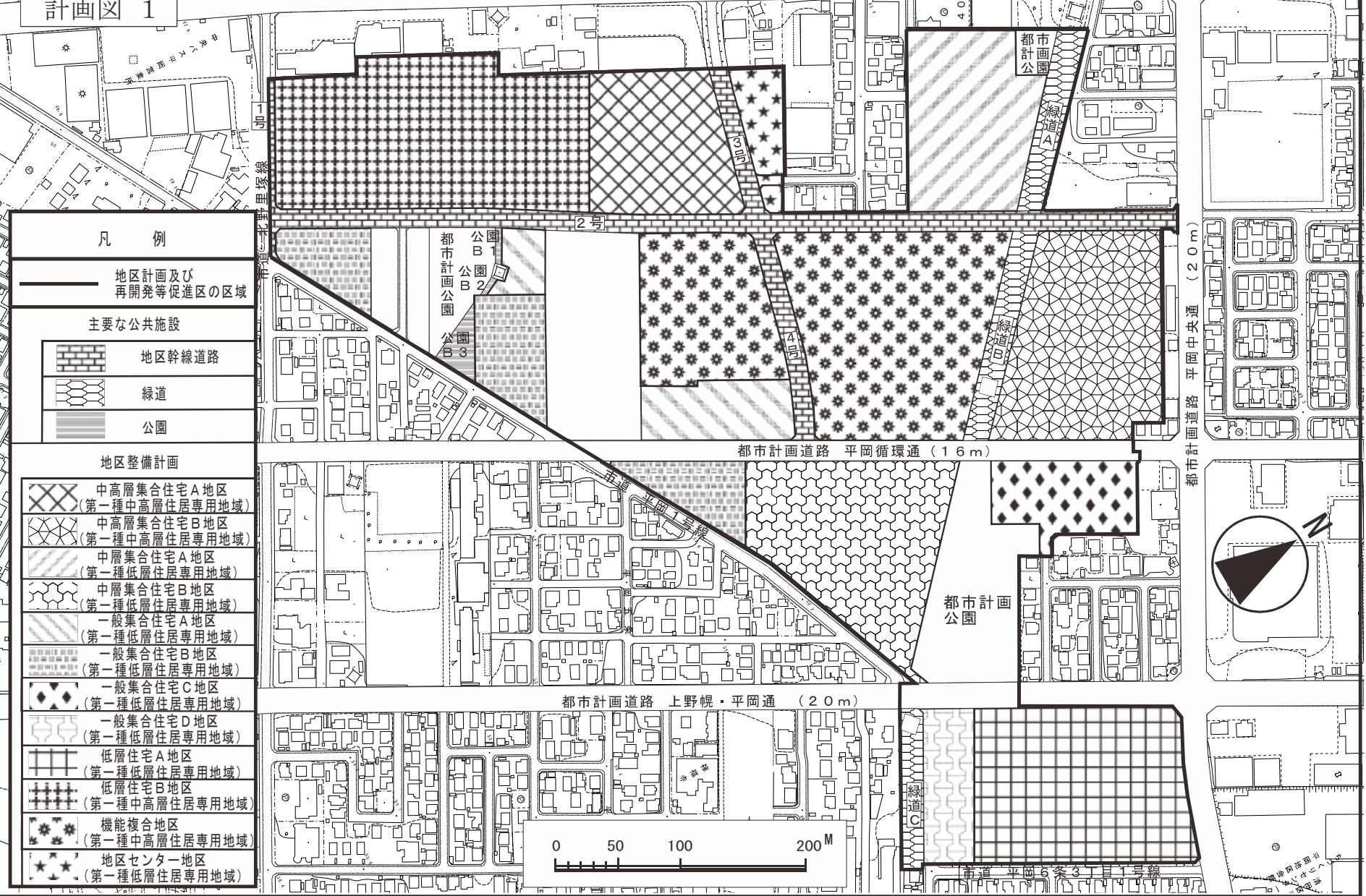
平岡中央地区



札幌圏都市計画 平岡中央地区 地区計画

計画図 1

都市計画道路 厚別・滝野公園通 (25m)



凡例

- 地区計画及び再開発等促進区の区域
- 主要な公共施設
- 地区幹線道路
- 緑道
- 公園

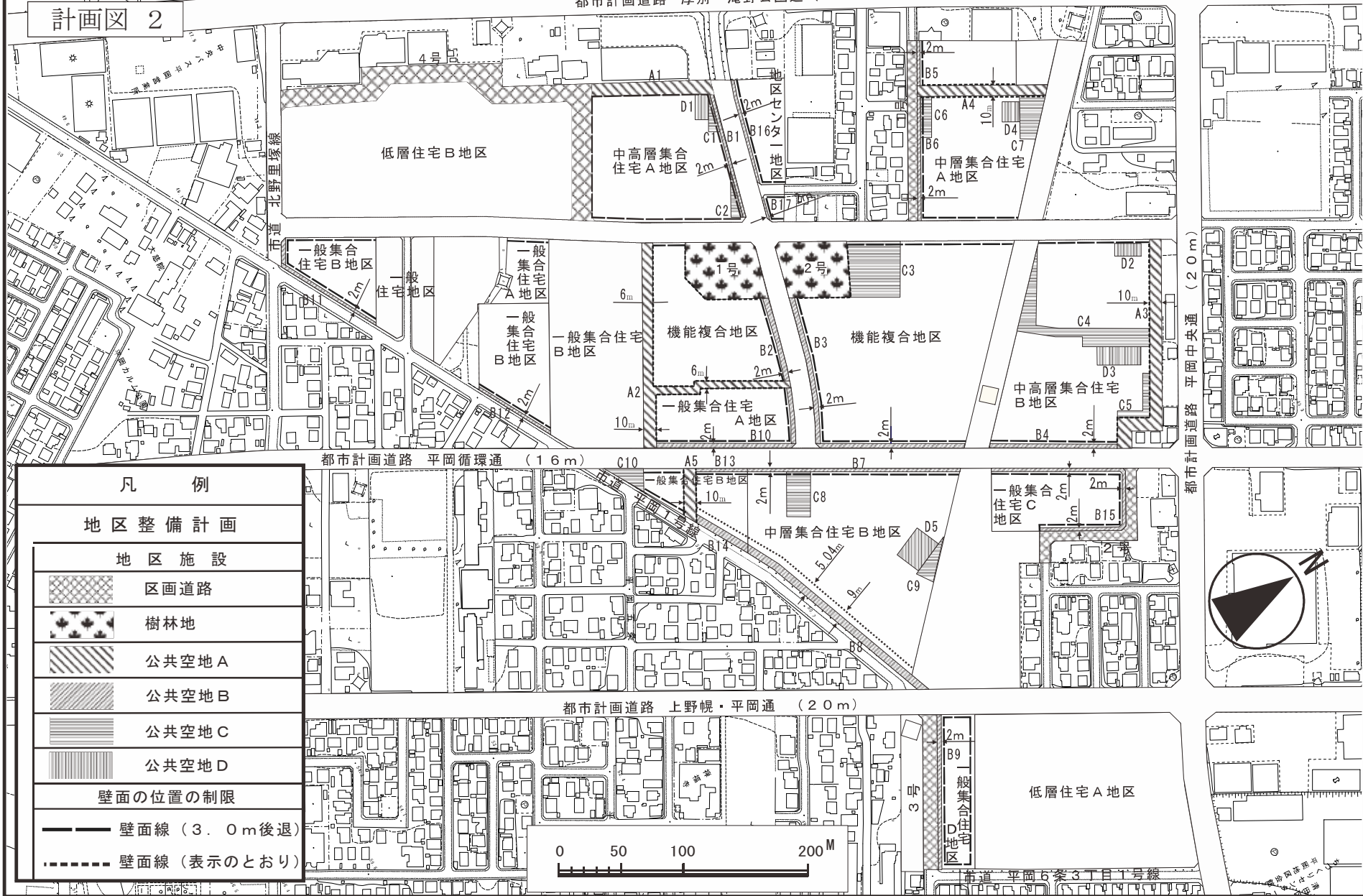
地区整備計画

- 中高層集合住宅A地区 (第一種中高層住居専用地域)
- 中高層集合住宅B地区 (第一種中高層住居専用地域)
- 中層集合住宅A地区 (第一種低層住居専用地域)
- 中層集合住宅B地区 (第一種低層住居専用地域)
- 一般集合住宅A地区 (第一種低層住居専用地域)
- 一般集合住宅B地区 (第一種低層住居専用地域)
- 一般集合住宅C地区 (第一種低層住居専用地域)
- 一般集合住宅D地区 (第一種低層住居専用地域)
- 低層住宅A地区 (第一種低層住居専用地域)
- 低層住宅B地区 (第一種中高層住居専用地域)
- 機能複合地区 (第一種中高層住居専用地域)
- 地区センター地区 (第一種低層住居専用地域)

札幌圏都市計画 平岡中央地区 地区計画

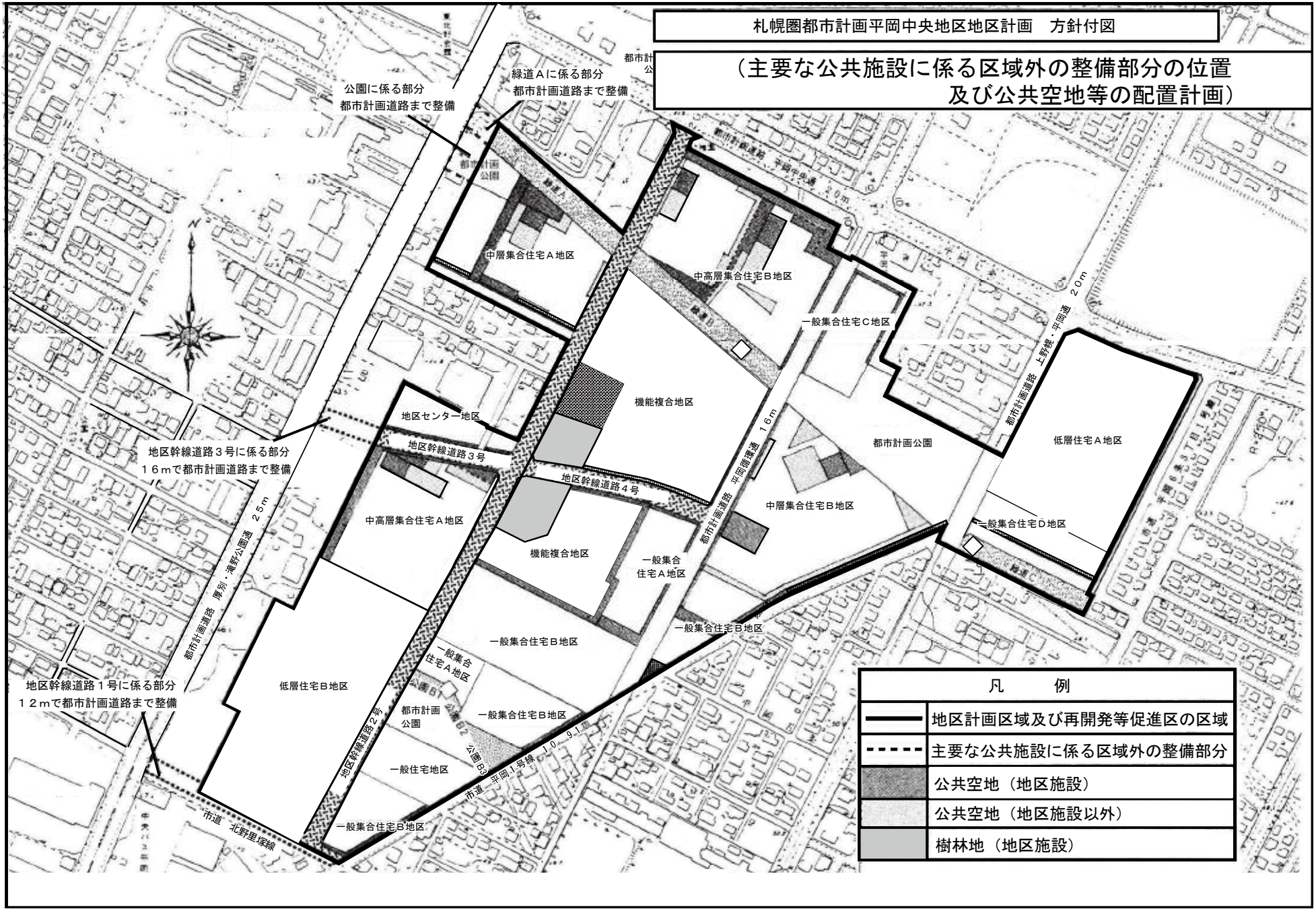
計画図 2

都市計画道路 厚別・滝野公園通 (25m)



凡 例	
地区整備計画	
地区施設	
	区画道路
	樹林地
	公共空地 A
	公共空地 B
	公共空地 C
	公共空地 D
壁面の位置の制限	
	壁面線 (3.0m後退)
	壁面線 (表示のとおり)

(主要な公共施設に係る区域外の整備部分の位置
及び公共空地等の配置計画)



凡 例	
	地区計画区域及び再開発等促進区の区域
	主要な公共施設に係る区域外の整備部分
	公共空地 (地区施設)
	公共空地 (地区施設以外)
	樹林地 (地区施設)

変更説明書（新旧対照表）

札幌圏都市計画平岡中央地区地区計画

変更内容

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。

1 地区計画の方針

事 項	計 画 内 容	
	新	旧
地区計画の目標	<p>当地区は、都心部から南東約8kmに位置し、<u>昭和49年に策定した「札幌市東部地域開発基本計画」</u>の中で集合住宅地区として位置付けられており、土地の合理的かつ健全な高度利用を図ってきた地区である。</p> <p>また、<u>平成28年に策定した第2次札幌市都市計画マスタープラン</u>では、郊外住宅地として位置付けられており、<u>戸建住宅を主体としながらも一定の生活利便施設を有し、地域コミュニティが持続できる住宅地</u>の形成を目指す地区である。さらに、将来的な人口減少や高齢化の進展などに伴う住要求の変化へ適切に対応し、多様な住まい方を支える質の高い居住環境を実現することが求められている。</p> <p>そこで本計画では、道路、公園等の基盤施設を整備し、多様な居住機能と、高齢化に対応する医療・福祉機能を導</p>	<p>当地区は、都心部から南東約8kmに位置し、「札幌市東部地域開発基本計画」の中で集合住宅地区として位置付けられており、土地の合理的かつ健全な高度利用を図る地区である。</p> <p>また、札幌市都市計画マスタープランにおいて、郊外住宅地として位置付けられており、<u>戸建住宅を主体に地域の住環境と調和する集合住宅や生活利便施設が必要に応じ立地する良好な居住環境</u>の形成を目指す地区である。さらに、将来的な人口減少や高齢化の進展などに伴う住要求の変化へ適切に対応し、多様な住まい方を支える質の高い居住環境を実現することが求められている。</p> <p>そこで本計画では、道路、公園等の基盤施設を整備し、多様な居住機能と、高齢化に対応する医療・福祉機能を導</p>

事 項	計 画 内 容	
	新	旧
	入するなど、誰もが安心して暮らすことができ、周辺戸建住宅地との調和のとれた緑豊かであ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。	入するなど、誰もが安心して暮らすことができ、周辺戸建住宅地との調和のとれた緑豊かであ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。
土地利用の方針	<p>周辺戸建住宅地との調和のとれた市街地とするために、それと隣接する区域は低・中密度な土地利用を図り、都市計画道路「厚別・滝野公園通」側の区域の一部は高密度な土地利用を図るという基本的な方針に立ち、地区全体を次のように区分し、それぞれの土地利用の方針を定める。</p> <p>1～3 (省略)</p> <p>4 低層住宅A、B地区 戸建住宅を主体とした閑静で落ち着きのある住宅市街地を形成する。</p> <p>5 機能複合地区 集合型の居住機能や日常生活を支える医療・福祉等の機能、地域住民のための<u>コミュニティ</u>機能が複合する街区を形成する。</p> <p>6 地区センター地区 地区住民及び周辺住民の利便の増進に資するよう、集会施設、運動施設など、<u>コミュニティ</u>機能を持つ施設を計画的に整備する。</p>	<p>周辺戸建住宅地との調和のとれた市街地とするために、それと隣接する区域は低・中密度な土地利用を図り、都市計画道路「厚別・滝野公園通」側の区域は高密度な土地利用を図るという基本的な方針に立ち、地区全体を次のように区分し、それぞれの土地利用の方針を定める。</p> <p>1～3 (省略)</p> <p>4 低層住宅地区 戸建住宅を主体とした閑静で落ち着きのある住宅市街地を形成する。</p> <p>5 機能複合地区 集合型の居住機能や日常生活を支える医療・福祉等の機能、地域住民のための<u>コミュニティー</u>機能が複合する街区を形成する。</p> <p>6 地区センター地区 地区住民及び周辺住民の利便の増進に資するよう、集会施設、運動施設など、<u>コミュニティー</u>機能を持つ施設を計画的に整備する。</p>

事 項		計 画 内 容	
		新	旧
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>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> <p>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。</p> <p>2～4 (省略)</p>	<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> <p>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」に近接する区域を中心^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。</p> <p>2～4 (省略)</p>

2 地区整備計画

事 項	計 画 内 容	
	新	旧
地区施設の 配置及び規模	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）	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）
	緑 地（省略）	緑 地（省略）
	公共空地（配置は計画図表示のとおり） 〔敷地内通路〕	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 m ² ） A2号（面積約 1,840 m ² ） A3号（面積約 1,910 m ² ） A4号（面積約 1,030 m ² ） A5号（面積約 440 m ² ）	A1号（面積約 4,380 m ² ） A2号（面積約 1,840 m ² ） A3号（面積約 1,910 m ² ） A4号（面積約 1,030 m ² ） A5号（面積約 440 m ² ）
	〔歩道沿い空地〕	〔歩道沿い空地〕
	<u>（削除）</u> B1号（面積約 200 m ² ） B2号（面積約 130 m ² ） B3号（面積約 470 m ² ） B4号（面積約 200 m ² ） B5号（面積約 120 m ² ） B6号（面積約 190 m ² ） B7号（面積約 330 m ² ） B8号（面積約 890 m ² ） B9号（面積約 240 m ² ） B10号（面積約 310 m ² ） B11号（面積約 210 m ² ） B12号（面積約 130 m ² ） B13号（面積約 70 m ² ） B14号（面積約 230 m ² ） B15号（面積約 420 m ² ） B16号（面積約 170 m ² ） B17号（面積約 40 m ² ）	B1号（面積約 180 m ² ） B2号（面積約 200 m ² ） B3号（面積約 130 m ² ） B4号（面積約 470 m ² ） B5号（面積約 200 m ² ） B6号（面積約 120 m ² ） B7号（面積約 190 m ² ） B8号（面積約 330 m ² ） B9号（面積約 890 m ² ） B10号（面積約 240 m ² ） B11号（面積約 310 m ² ） B12号（面積約 210 m ² ） B13号（面積約 130 m ² ） B14号（面積約 70 m ² ） B15号（面積約 230 m ² ） B16号（面積約 420 m ² ） B17号（面積約 170 m ² ） B18号（面積約 40 m ² ）
	〔プレイロット〕	〔プレイロット〕
	<u>（削除）</u> <u>（削除）</u> <u>（削除）</u> <u>（削除）</u> <u>（削除）</u> C1号（面積約 280 m ² ） C2号（面積約 220 m ² ） C3号（面積約 2,220 m ² ） C4号（面積約 1,260 m ² ） C5号（面積約 350 m ² ）	C1号（面積約 240 m ² ） C2号（面積約 1,610 m ² ） C3号（面積約 240 m ² ） C4号（面積約 650 m ² ） C5号（面積約 240 m ² ） C6号（面積約 280 m ² ） C7号（面積約 220 m ² ） C8号（面積約 2,220 m ² ） C9号（面積約 1,260 m ² ） C10号（面積約 350 m ² ）

事 項	計 画 内 容	
	新	旧
	C6号（面積約 290 m ² ） C7号（面積約 600 m ² ） C8号（面積約 900 m ² ） C9号（面積約 200 m ² ） C10号（面積約 310 m ² ） [プレイロット] <u>（削除）</u> <u>（削除）</u> <u>（削除）</u> D1号（面積約 380 m ² ） D2号（面積約 330 m ² ） D3号（面積約 440 m ² ） D4号（面積約 320 m ² ） D5号（面積約 400 m ² ） (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。)	C11号（面積約 290 m ² ） C12号（面積約 600 m ² ） C13号（面積約 900 m ² ） C14号（面積約 200 m ² ） C15号（面積約 310 m ² ） [プレイロット] <u>D1号（面積約 320 m²）</u> <u>D2号（面積約 380 m²）</u> <u>D3号（面積約 380 m²）</u> <u>D4号（面積約 380 m²）</u> D5号（面積約 330 m ² ） D6号（面積約 440 m ² ） D7号（面積約 320 m ² ） D8号（面積約 400 m ² ） (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。)

事 項		計 画 内 容	
		新	旧
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A地区
	区分の面積	<u>1.2ha</u>	<u>4.0ha</u>

事 項		計 画 内 容	
		新	旧
地区の 区分	区分の名称	低層住宅A地区	低層住宅地区

事 項		計 画 内 容	
		新	旧
地区の 区分	区分の名称	<u>低層住宅B地区</u>	
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><u>(1) 住宅(3戸以上の長屋を除く。次号において同じ。)</u></p> <p><u>(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。)</u></p> <p><u>(3) 前2号からなる2戸の長屋</u></p> <p><u>(4) 共同住宅（3戸以上のものを除く。)</u></p> <p><u>(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。)</u></p>	
	建築物の容積率 の最高限度	<u>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）</u>	
	建築物の敷地面積 の最低限度	<u>180㎡</u>	

事 項		計 画 内 容	
		新	旧
建築物等に関する事項	建築物の壁面の位置の制限	<p><u>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。</u></p> <p><u>(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</u></p> <p><u>(2) 外壁等の中心線の長さの合計が4 m以下であること</u></p> <p><u>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1 m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。</u></p> <p><u>(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</u></p> <p><u>(2) 外壁等の中心線の長さの合計が3 m以下であること</u></p>	
	建築物の高さの限度	<p><u>次の各号に掲げる数値</u></p> <p><u>(1) 10m</u></p> <p><u>(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5 mを加えたもの</u></p>	

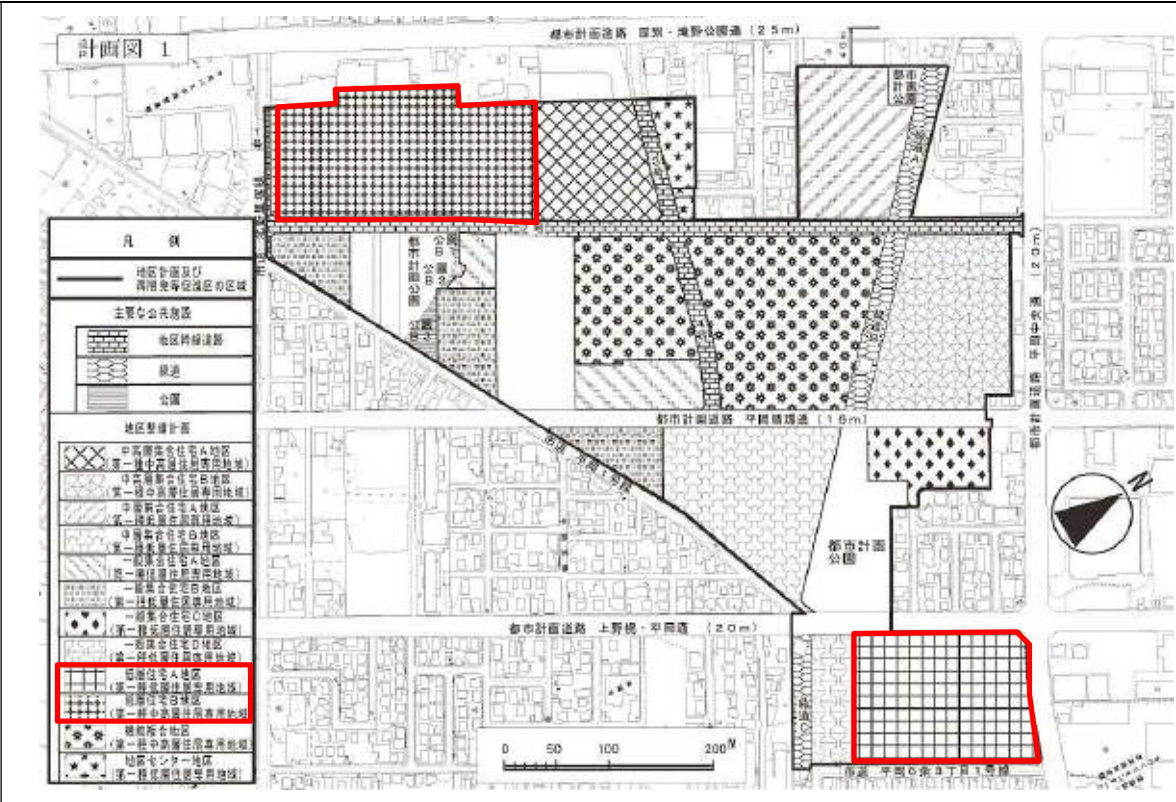
事 項		計 画 内 容	
		新	旧
建築物等に関する事項	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	<p><u>自己の用に供する広告物（札幌市屋外広告物条例（平成10年条例第43号）第11条第2項第1号に規定する自家用広告物をいう。）のうち、次のいずれかに該当するものは建築物に表示し、又は築造設置してはならない。</u></p> <p><u>(1) 独立して築造設置する広告塔、広告板類（突出し広告、三角柱広告、立看板などを含む。）で次のアからエまでのいずれかに該当するもの</u></p> <p><u>ア 高さ（脚長を含む。）が3mを超えるもの</u></p> <p><u>イ 一辺（脚長を除く。）の長さが1.2mを超えるもの</u></p> <p><u>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</u></p> <p><u>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</u></p> <p><u>(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</u></p>	
	垣又はさくの構造の制限	<p><u>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。</u></p>	
	備 考	<p><u>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。</u></p>	

事 項		計 画 内 容	
		新	旧
地区の 区分	区分の名称	機能複合地区	機能複合地区
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) ～ (5) (省略)</p> <p>(6) 老人ホーム、保育所、<u>福祉ホーム</u>その他これらに類するもの</p> <p>(7) ～ (8) (省略)</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以外の建築物は、建築してはならない。</p> <p>(1) ～ (5) (省略)</p> <p>(6) 老人ホーム、保育所、<u>身体障害者福祉ホーム</u>その他これらに類するもの</p> <p>(7) ～ (8) (省略)</p>

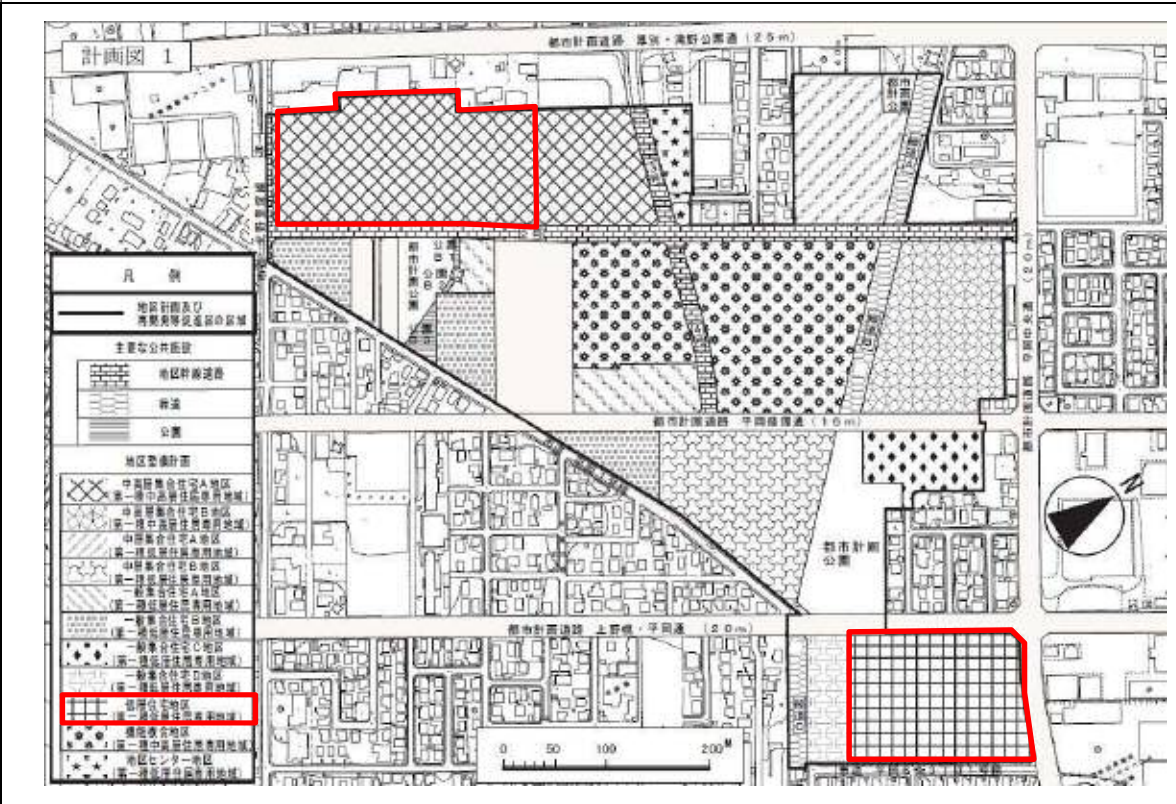
変更説明書（新旧対照図）

計画図 1

新

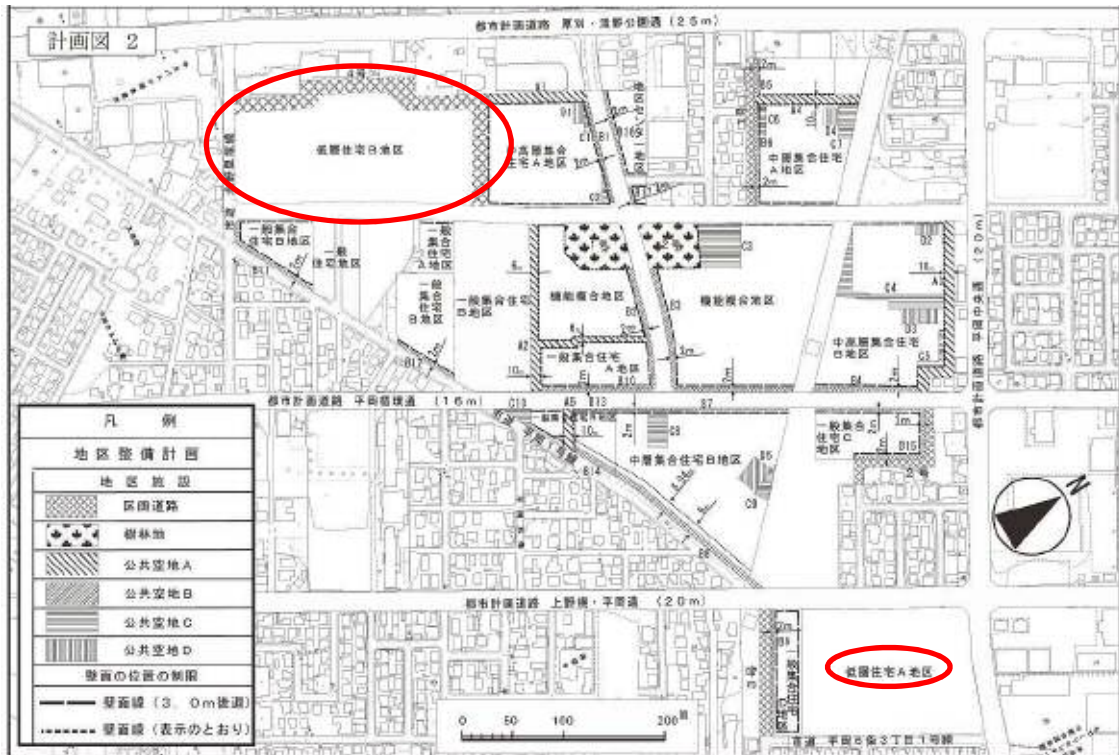


旧

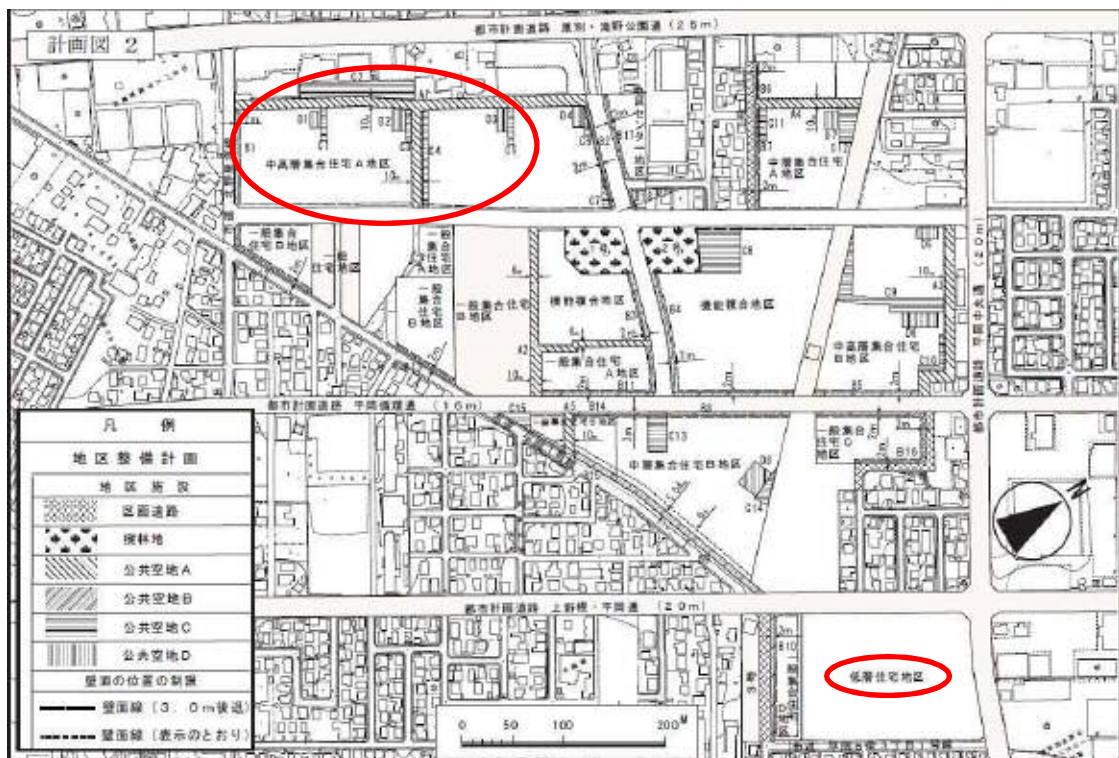


計画図 2

新



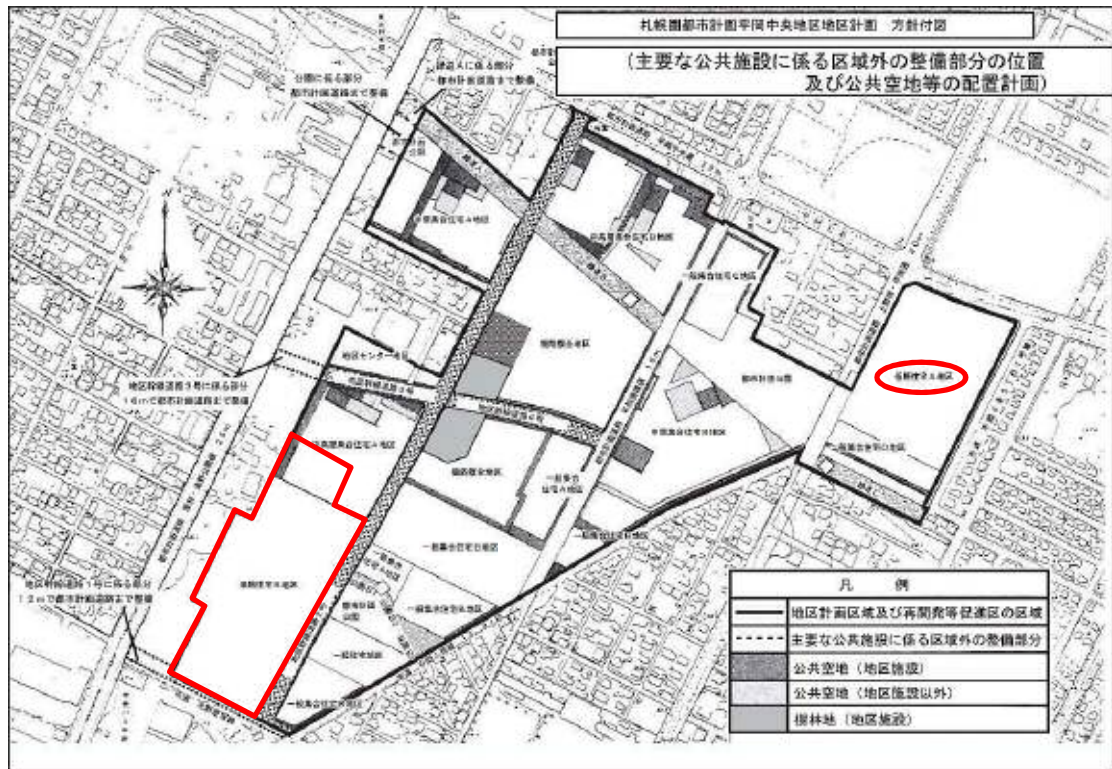
旧



※地区施設の削除に伴い、地区全体の地区施設の名称も変更。

主要な公共施設に係る区域外の整備部分の位置及び公共空地等の配置計画

新



旧

