

都市計画にしおか望陽台団地地区計画を次のように変更する。

1 地区計画の方針

| | | |
|--|------------------|---|
| 名 称 | にしおか望陽台団地地区計画 | |
| 位 置 | 札幌市豊平区西岡3条8丁目の一部 | |
| 区 域 | 計画図表示のとおり | |
| 面 積 | 9.2 ha | |
| 区 域 の 整 備 ・ 開 発 及 び 保 全 に 関 す る 方 針 | 地区計画の 目標 | <p>当地区は、札幌都心部から南南東方向約6.4km、地下鉄澄川駅から東方向約1.7kmに位置しており、地区周辺は既に開発行為等によって良好な低層住宅市街地が形成されている。</p> <p>現在、北海道住宅供給公社が低廉で良好な住宅を供給するため、開発事業を進めているところであり、本計画では、この宅地開発の事業効果の維持増進を図り、緑豊かでゆとりある良好な住宅市街地の形成をめざす。</p> |
| | 土地利用の 方針 | <p>周辺地域との調和のとれた良好な住宅市街地の形成を図るため、都市計画道路「水源池通」に接する地区は、店舗、事務所等が立地できる一般住宅A地区とし、当地区の東側は閑静な住宅地としてのまちなみ形成を図るため、低層専用住宅地区とし、さらに当地区南西側は、低層集合住宅地区とする。</p> <p>また、地区内には、札幌市の住区整備基本計画に基づいて、中学校、児童公園を適正に配置する。</p> |
| | 地区施設の 整備の方針 | <p>地区施設は、幅員8m、12mの区画道路及び児童公園（1ヶ所）を適正に配置し整備する。</p> |
| | 建築物等の 整備の方針 | <p>1 低層専用住宅地区 閑静な北国にふさわしいゆとりのある低層住宅地として、良好な居住環境が形成されるよう規制誘導する。</p> <p>2 一般住宅A地区 地区住民の利便性を考慮し、店舗及び事務所等が立地できる地区として、低層専用住宅と調和のとれた居住環境の保全を図られるよう規制誘導する。</p> <p>3 低層集合住宅地区 共有の小公園や広場、散策路などを設けた接地型低層連続建専用住宅（タウンハウス）を配置し、秩序ある低層住宅地としてのまちなみ形成とゆとりある良好な居住環境の保全を図られるよう規制誘導する。</p> |

2 地区整備計画

| | | | | | |
|--------------------|---|--|---|---|---------|
| 名称 | | にしおか望陽台団地 | | | |
| 区域 | | 計画図表示のとおり | | | |
| 面積 | | 7.1 ha | | | |
| 地区施設の配置及び規模 | 道路 | 区画道路（幅員 8 m, 12m）は計画図表示のとおり | | | |
| | 公園 | 児童公園（1ヶ所 0.2 ha）は計画図表示のとおり | | | |
| 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 | 低層集合住宅地区 | 一般住宅A地区 |
| | | 面積 | 3.2 ha | 1.1 ha | 0.6 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) 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) 共同住宅（3戸以上のものを除く。）</p> | <p>次の各号に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。</p> <p>(1) 接地型低層連続建専用住宅（建築基準法別表第二（い）項第1号に定める「住宅」のうち長屋をいう。）及びこれに附属する建築物</p> <p>(2) 集会所、自転車置場、ごみ集積場その他これらに類する共同施設</p> | <p>建築基準法別表第二（に）項に掲げる建築物は、建築してはならない。</p> | |
| | 建築物の敷地面積の最低限度 | 250㎡ | / | | 300㎡ |
| 建築物の壁面の位置の制限 | <p>敷地境界線（道路境界線の隅切部分を除く。以下同じ。）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、車庫、物置その他これらに類する用途に供し、かつ、軒高が2.3m以下の附属建築物（以下「附属建築物」という。）については1mとし、それ以外の建築物については2m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</p> | <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、車庫、物置その他これらに類する用途に供し、かつ、軒高が2.3m以下の附属建築物（以下「附属建築物」という。）については1mとし、それ以外の建築物については2mとする。ただし、この限度に満たない距離にある附属建築物以外の建築物の外壁等で、</p> | <p>1 都市計画道路「水源池通」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（次項において「外壁等」という。）の面までの距離の最低限度は4mとする。</p> <p>2 前項の道路を除く道路境界線（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、車庫、物置その他これらに類する用途に供し、かつ、軒高が2.3m</p> | | |

| | 低層専用住宅地区 | 低層集合住宅地区 | 一般住宅A地区 |
|----------------|--|--|---|
| 建築物等に関する事項 | 建築物の部分、次の各号の一に該当する場合は、この限りでない。 (1) 外壁等の中心線の長さの合計が3m以下であり、かつ、道路境界線から外壁等の面までの距離が1m以上であるもの (2) 附属建築物で、床面積の合計が5㎡以内であり、かつ、道路境界線から外壁等の面までの距離が1m以上であるもの | その中心線の長さの合計が3m以下であり、かつ、道路境界線から外壁等の面までの距離が1m以上であるものは除く。 | 以下の附属建築物（以下「附属建築物」という。）については1mとし、それ以外の建築物については2mとする。ただし、この限度に満たない距離にある附属建築物以外の建築物の外壁等で、その中心線の長さの合計が3m以下であり、かつ、道路境界線から外壁等の面までの距離が1m以上であるものは除く。 |
| 建築物の高さの最高限度 | 9m（軒の高さ7m） | | |
| 建築物等の形態又は意匠の制限 | 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。 (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 ア 高さ（脚長を含む。）が3mを超えるもの イ 一辺（脚長を除く。）の長さが1.2mを超えるもの 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 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 (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 | 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。 (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 ア 高さ（脚長を含む。）が3mを超えるもの イ 一辺（脚長を除く。）の長さが1.2mを超えるもの 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 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 (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 | |
| 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。 | 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。 | 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

札幌市屋外広告物条例の改正に伴い、所要の規定整備を行うため、地区計画を変更するものである。