

都市計画上野幌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	上野幌中央地区地区計画	
位 置	札幌市厚別区上野幌2条4丁目ほか及び清田区平岡公園東2丁目ほか	
区 域	計画図表示のとおり	
面 積	117.2 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、本市の東部地域開発基本計画の区域内に位置しており、現在、その基本計画に基づいて民間の宅地開発事業が進められている。</p> <p>そこで本計画では、この宅地開発の事業効果の維持増進を図り、事業後に予想される建築物等の用途の混在や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、東部地域開発の基本理念である緑豊かでうるおいのある良好な市街地の形成を図る。</p>
	土地利用の 方 針	<p>東部地域開発基本計画を基本としつつ、当地区を次の6地区に細区分し、それぞれの地区にふさわしい適正な土地利用を図る。</p> <ol style="list-style-type: none"> 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。 2 低層一般住宅地区 専用住宅のほかに小規模な店舗・事務所を兼ねる住宅等が立地でき、かつ、隣接する低層専用住宅地区と調和のとれた居住環境の形成が図られる地区とする。 3 低層一般住宅A地区 地区内の住民の利便性に配慮し、戸建の専用住宅のほかに小規模な店舗等も立地できる地区とする。 4 集合住宅地区 中高層の集合住宅を主体に、合理的な高度利用が図られる地区とする。 5 便利施設地区 地区内住民の利便性の確保が図られるよう、かつ、近隣センター地区の一部機能を補完するため、日用品の販売を主たる目的とする店舗や事務所等が立地する地区とする。 6 近隣センター地区 商業、医療等の業務機能とコミュニティ機能とが備わった周辺地域のサービスの核となる地区とする。

<p>区 域 の 整 備 ・ 開 発 及 び 保 全 に 関 す る 方 針</p>	<p>地区施設の 整備の方針</p>	<p>地区内の区画道路及び公園については、当該開発事業に基づき整備されるので、これらの地区施設の機能の維持・保全を図る。</p>
	<p>建築物等の 整備の方針</p>	<p>地区計画の目標及び土地利用の方針に基づき、建築物等に関する制限を次のように定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> 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「建築物の用途の制限」を定める。 2 集合住宅地区にあつては、日照、通風や建築物周囲に必要な空地を確保するため、利便施設地区にあつては、周辺住宅地との調和や商業業務等に必要な空地を確保するため、「建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度」を定める。 3 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増進を図るため、低層専用住宅地区、低層一般住宅地区、低層一般住宅A地区及び利便施設地区にあつては、「建築物の敷地面積の最低限度」を定める。 4 うるおいとゆとりのあるまちなみを形成するため、住宅地にあつては、敷地の道路に面する部分には生け垣、樹木等の植栽による緑化が図られるよう、また、商業業務地にあつては、買物等の駐車スペースを確保するため、「建築物の壁面の位置の制限」を定める。 5 低層専用住宅地区にあつては、冬の生活に必要な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。また、集合住宅地区にあつては、合理的な土地の高度利用を図るため、「建築物の高さの最低限度」を定める。 6 低層専用住宅地区にあつては、閑静な戸建住宅地にふさわしいまちなみ景観の形成が図られるよう、「建築物等の形態又は意匠の制限」として、広告・看板類の制限を定める。 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、低層一般住宅地区、低層一般住宅A地区及び集合住宅地区にあつては、「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。

2 地区整備計画(その1)

名称		上野幌中央地区			
区域		計画図表示のとおり			
面積		95.5 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	低層一般住宅地区	低層一般住宅A地区
		面積	62.1 ha	15.7 ha	9.6 ha
	建築物の用途の制限		次の各号に掲げる建築物(第1号から第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。 (1) 住宅(3戸以上の長屋を除く。次号において同じ。) (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。) (3) 前2号からなる2戸の長屋 (4) 共同住宅(3戸以上のものを除く。) (5) 幼稚園又は集会所(これらに管理用住宅を併設するものを含む。)	次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。 (1) 3戸以上の長屋 (2) 共同住宅(2戸のものを除く。)、寄宿舎又は下宿 (3) 公衆浴場	次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。 (1) 3戸以上の長屋 (2) 共同住宅(2戸のものを除く。)、寄宿舎又は下宿 (3) 公衆浴場
	建築物の敷地面積の最低限度		180㎡	180㎡	180㎡
建築物の壁面の位置の制限		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、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。	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、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。	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、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。	

	低層専用住宅地区	低層一般住宅地区	低層一般住宅A地区
建築物等に関する事項	<p>建築物の壁面の位置の制限</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。 (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) 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。 (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) 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。 (2) 外壁等の中心線の長さの合計が4m以下であること。</p>
建築物の高さの最高限度	9m		
建築物等の形態又は意匠の制限	<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 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	へい（公園内に設けるものを除く。）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。		

2 地区整備計画（その2）

建築物等に 関する 事項	地区 の 区分	名 称	集 合 住 宅 地 区	利 便 施 設 地 区	近 隣 セ ン タ ー 地 区
			面 積	3 . 4 ha	1 . 2 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) 共同住宅、寄宿舍又は下宿（これらの一部を建築基準法施行令第130条の3各号に掲げる用途に供するもの（以下「店舗等」という。）で、一の店舗等（壁、窓、戸等で囲まれた部分をいう。）の床面積が120㎡以内のものを含む。）</p> <p>(2) 学校、図書館、集会所その他これらに類するもの</p> <p>(3) 病院又は診療所</p> <p>(4) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの</p> <p>(5) 老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの</p> <p>(6) 第2号から前号までの用途と居住の用を兼ねるもの</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（建築物の一部を住宅の用途に供するもの及び長屋を除く。）</p> <p>(2) 店舗、事務所その他これらに類する用途に供するもので、建築基準法施行令第130条の3第1号、第7号及び第130条の5の3各号列記以外の用途に供するもの</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) 建築物の1階部分を住宅（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を含む。）又は共同住宅の住戸又は住室の用途に供するもの</p> <p>(2) 建築物の1階部分を寄宿舍の寝室又は下宿の宿泊室の用途に供するもの</p> <p>(3) ホテル又は旅館</p> <p>(4) 自動車教習所</p> <p>(5) 畜舎（床面積の合計が15㎡以下のものを除く。）</p>
建築物の建築 面積の敷地面 積に対する割 合の最高限度			10分の4	10分の5	
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			<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3m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のうち、軒の高さが2.3m以下の車庫、物置その他これらに類する用途に供するもので、道路境界線から外壁等の面までの距離が1m以上あるものについては、この限りでない。</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2mとする。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、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1mとする。</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 都市計画道路「東栄通」、都市計画道路「上野幌・里塚循環通」及び都市計画道路「青葉・平岡通」の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3m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1.5mとする。</p>

	集 合 住 宅 地 区	利 便 施 設 地 区	近 隣 セ ン タ ー 地 区
建築物の高さの最低限度に関する事項	建築物の用途の制限欄第1号に該当する建築物の高さの最低限度は、10mとする。ただし、この限度に満たない高さにある建築物の部分で、その部分の水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の2分の1未満のものについてはこの限りでない。		
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

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