

都市計画東雁来地区地区計画を次のように変更する。

決定 昭和60年2月1日（告示第60号）
 変更 平成5年6月25日（告示第496号）
 平成8年3月29日（告示第273号）
 平成18年3月31日（告示第535号）

1 地区計画の方針

名 称	東雁来地区地区計画	
位 置	札幌市東区東苗穂8条3丁目の一部、 東雁来6条1丁目、7条1丁目及び8条1丁目の各一部	
区 域	計画図表示のとおり	
面 積	16.4 ha	
地区計画の目標	<p>当地区は、都心部から北東、約6kmに位置し、東は国道275号、また、西は都市計画道路「三角点通」に接しており、組合施行の土地地区画整理事業により宅地開発が行われたところである。</p> <p>そこで、本計画では、地区の特性に応じた土地利用と建築物等に関するルールを定め、当該土地地区画整理事業の目的である「無秩序な市街化の防止と健全な市街地の形成」の達成を図ることを目標とする。</p>	
区域の整備・開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	<p>当該土地地区画整理事業の土地利用計画を基本としつつ、地区の特性に応じた土地利用を図るため、当地区を次の3つに細区分する。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 低層一般住宅地区 低層住宅地としての良好な街区の形成がなされるよう、2階建以下の住宅を主体とする地区とする。 2 沿道A地区 幹線道路の沿道にふさわしい土地利用と良好な街区の形成が図られる地区とする。 3 沿道B地区 国道275号線に面する沿道A地区に接する街区と都市計画道路「三角点通」に面する街区であり、かつ、低層一般住宅地区にも接していることから店舗・事務所等と住宅とが協調できる地区とする。
	地区施設の整備の方針	<p>地区内の区画道路及び公園については、土地地区画整理事業により整備されるので、これら地区施設の機能の維持・保全を図る。</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、建築物等に関する制限を次のように定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 地区の細区分に応じ、その地区の特性にふさわしい土地利用がなされるよう、「建築物の用途の制限」を行う。 2 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確保を図るため、「建築物の敷地面積の最低限度」を定める。 3 低層一般住宅地区及び沿道B地区にあつては、宅地の道路に面する部分には、植栽スペースを確保して生け垣や樹木等による緑化を図るため、また、沿道A地区にあつては、物品の搬出入や駐車等のスペースを確保して沿道サービス機能の維持・増進を図るため、「建築物の壁面の位置の制限」を行う。 4 低層一般住宅地区については、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、「建築物の高さの最高限度」を定める。 5 「建築物等の形態又は意匠の制限」として、落雪・たい雪のスペースを確保し、快適な冬の生活環境の確保が図られるよう、屋根の形態の制限を定める。 6 道路に面する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、「垣又はさくの構造の制限」として、へいの高さの制限を行う。

2 地区整備計画

名称		東雁来地区			
区域		計画図表示のとおり			
面積		16.0 ha			
建築物等に関する事項	地区の区分	名称	低層一般住宅地区	沿道A地区	沿道B地区
		面積	13.1 ha	1.9 ha	1.0 ha
	建築物の用途の制限			次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。 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。) ホテル又は旅館	次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。 ホテル又は旅館 畜舎(床面積の合計が15㎡以下のものを除く。)
	建築物の建ぺい率の最高限度		10分の4		
	建築物の敷地面積の最低限度		200㎡	200㎡	200㎡
	建築物の壁面の位置の制限		1 3戸以上の長屋、3戸以上の共同住宅、寄宿舎又は下宿の用途に供する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、道路境界線(隅切部分を除く。)からの距離にあっては3m、隣地境界線からの距離にあっては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、敷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。 車庫、物置その他これらに類する用途に供し、	1 国道275号線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。 2 前項に掲げる道路以外の道路境界線(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。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、道路境界線から外壁等の面までの距離の最低限度は1mとする。 車庫、物置その他これらに類する用途に供し、	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、道路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。 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。 外壁等の中心線の長さの合計が4m以下であること。

建築物等に関する事項		低層一般住宅地区	沿道A地区	沿道B地区
	建築物の壁面の位置の制限	<p>軒の高さが2.3m以下であること。 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 前項に規定する用途以外の用途に供する建築物については、道路境界線（隅切部分を除く。）から建築物の外壁等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前項各号の一に該当する場合には、道路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。</p>	<p>軒の高さが2.3m以下であること。 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	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。	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。	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	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。
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

用途地域等の見直しに伴い、第一種低層住居専用地域の容積率が変更されることから、新用途地域の趣旨をふまつつ地区の特性を生かした土地利用の誘導を図るため、容積率の最高限度の制限を削除し、併せて所要の規定整理を行い、良好な市街地が形成されるよう地区計画の変更を行うものである。