

都市計画厚別南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	厚別南地区地区計画	
位 置	札幌市厚別区厚別南3丁目の一部ほか及び青葉町8丁目の一部ほか	
区 域	計画図表示のとおり	
面 積	62.5 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、都心部から東方向約10km、厚別副都心から南方向約1kmに位置し、本市の東部地域開発基本計画の区域内にあって、既に、その基本計画に基づいて民間の宅地開発事業が行われたところであり、これまで締結されていた建築協定によって、緑豊かでうるおいのある良好な住宅市街地が形成されてきた。</p> <p>そこで、地区計画の策定により、地区の特性に応じた合理的な土地利用と建築物等のルールを定め、現在の良好な住環境を将来にわたって、維持・増進することを目標とする。</p>
	土地利用の 方 針	<p>既に形成されている土地利用を基本としつつ、地区の特性に応じた合理的な土地利用を図るため、当地区を次の6地区に細区分する。</p> <p>1 低層戸建住宅地区 戸建住宅を主体とする閑静な中にも利便性を兼ね備えた地区とする。</p> <p>2 低層一般住宅地区 専用住宅のほか小規模な店舗・事務所を兼ねる住宅やアパート等が立地でき、かつ、低層戸建住宅地区と調和のとれた地区とする。</p> <p>3 低層一般住宅A地区 地区内の住民の利便性に配慮し、住宅のほかに小規模な店舗等も立地できる地区とする。</p> <p>4 低層一般住宅B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。</p> <p>5 一般住宅地区 国道274号線や都市計画道路「厚別西通」に面する街区であり、かつ、低層住宅地にも接していることから、店舗・事務所と住宅とが協調できる地区とする。</p> <p>6 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。</p>

区域の整備・開発及び保全に関する方針	地区施設の整備の方針	地区内の区画道路及び公園などについては、宅地開発事業により整備されているので、これら地区施設の機能の維持・保全を図る。
	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とおり定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 住宅市街地としての環境の保持と商業その他の業務機能の増進が図られるよう、各々の地区の土地利用にふさわしい「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、「建築物の敷地面積の最低限度」を定める。 3 一般住宅地区及び沿道A地区にあつては、周辺地区との調和が図られるよう「建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度」を定め、さらに、これらの地区の住環境や商業業務等に必要な空地の確保を図るため、「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。 4 低層戸建住宅地区にあつては、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 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、商業業務地等にあつては、周辺と調和した適正な空地の確保が図られるよう、「建築物の壁面の位置の制限」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	<ol style="list-style-type: none"> 1 道路の隅切部分、緑道、自転車通行帯、都市計画道路「厚別中央通」及び都市計画道路「青葉・平岡通」に面する部分には、自動車の出入り口の設置を抑制して自動車による事故等の災害を防止する。 2 良好な住環境を保全するため、宅地の地盤面は、日照障害等周囲の生活環境を損なわない高さとする。

2 地区整備計画（その1）

名 称	厚別南地区			
区 域	計画図表示のとおり			
面 積	53.9 ha			
建築物等に関する事項	地区の区分	低 層 戸 建 住 宅 地 区	低 層 一 般 住 宅 地 区	低 層 一 般 住 宅 A 地 区
	建築物の用途の制限	<p>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。</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、建築基準法施行令第130条の3各号に掲げる用途を兼ねるもの（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) 診療所（管理用住宅を併設するものに限る。）</p> <p>(6) 学校、図書館その他これらに類するもの</p> <p>(7) 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>		
	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		<p>3戸以上の長屋、3戸以上の共同住宅、寄宿舍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。</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>	
	建築物の高さの最高限度	9m		
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	地区の細区分	低層一般住宅B地区	一般住宅地区	沿道A地区
	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。 (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) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの (4) 洋服店、畳屋、建具屋、自転車店、家庭電器器具店その他これらに類するサービス業を営む店舗で、当該用途に供する部分の床面積の合計が50㎡を超えるもの (5) 自家販売のために食品製造業（食品加工業を含む。）を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するもので、当該用途に供する部分の床面積の合計が50㎡を超えるもの	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。	次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。 (1) ホテル又は旅館 (2) 畜舎（床面積の合計が15㎡以下のものを除く。）
	建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度		10分の10	10分の10
	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5	10分の5
	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		敷地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1m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。 (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。 (2) 外壁等の中心線の長さの合計が3m以下であること。	敷地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1m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。 (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。 (2) 外壁等の中心線の長さの合計が3m以下であること。
建築物の高さの最高限度	9m			
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

都市計画法及び建築基準法の一部を改正する法律（平成4年法律第82号）による新用途地域の決定に伴い、用途地域内の建築制限が変更となることから、新用途地域指定の趣旨をふまえつつ地区の特性を生かした土地利用の誘導を図るため、建築物の用途の制限等を変更し、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。