

都市計画前田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	前田団地地区計画
位 置	札幌市手稲区前田7条11丁目の一部ほか
区 域	計画図表示のとおり
面 積	32.0 ha
区 域 の 整 備 ・ 開 発 及 び 保 全 に 関 す る 方 針	<p>当地区は、都心部より西方約11kmに位置し、東は都市計画道路「石狩・手稲通」に接しており、また地区周辺には「前田森林公園」のある自然条件に恵まれた地区であり、本市が住宅団地造成事業を進めているところである。</p> <p>そこで、地区計画の策定により、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、当該住宅団地造成事業の目的である「良質な住宅地の供給による快適な居住環境の確保及び緑豊かでうるおいのある良好な住宅市街地の形成」を図ることを目標とする。</p> <p>当該住宅団地造成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4地区に細区分する。</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 一般住宅地区 低層専用住宅地区及び集合住宅地区に接した街区であり、これらの地区の利便性の確保が図られるよう住宅の他に店舗・事務所等が立地できる地区とする。 3 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。 4 集合住宅地区 計画的な住棟配置によって、日照や通風に十分配慮した、集合住宅を主体とした地区とする。
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、住宅団地造成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>区 域 の 整 備 ・ 開 発 及 び 保 全 に 関 す る 方 針</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 一般住宅地区及び沿道A地区にあつては、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。 3 北国としての良好な住環境の形成に必要な敷地の確保を図るため、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。 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。 5 低層専用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。 6 「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が図られるよう、屋根の形態の制限を定め、また、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、広告・看板類の制限を行う。 7 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		前田団地			
区域		計画図表示のとおり			
面積		14.1 ha			
建築物等に関する事項	地区の名称	低層専用住宅地区	一般住宅地区	沿道A地区	
	地区の区分	面積	12.8 ha	0.6 ha	0.7 ha
	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、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>	/	<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) ホテル又は旅館</p> <p>(2) 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5	10分の5	
	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	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	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	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		

	低層専用住宅地区	一般住宅地区	沿道A地区
建築物等に関する事項	建築物の壁面の位置の制限 離の最低限度は1mとする。 (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。	離の最低限度は1mとする。 (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。	離の最低限度は1mとする。 (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。
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	1 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。 2 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	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。