

決定 昭和61年11月10日（告示第967号）

都市計画発寒駅南地区地区計画を次のように変更する。

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279号）

平成18年3月31日（告示第536号）

1 地区計画の方針

| | | |
|--------------------|---|--|
| 名 称 | 発寒駅南地区地区計画 | |
| 位 置 | 札幌市西区発寒9条13丁目の一部 | |
| 区 域 | 計画図表示のとおり | |
| 面 積 | 4.0 ha | |
| 地区計画の目標 | <p>当地区は、都心部から西方約6kmに位置し、JR函館本線と都市計画道路「桑園・発寒通」には含まれた平坦地で、当地区に接してJR発寒駅が、JR函館本線をはさんだ北側には鉄工団地が立地しており、民間による宅地開発事業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、緑豊かでうるおいのある良好な市街地の形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>当該宅地開発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2つに細区分する。</p> <p>1 一般住宅A地区 住宅を主体とした地区とするが、駅前センター地区に近接していることから、駅前センター地区の一部機能の補完が図られるよう、店舗・事務所も立地できる地区とする。</p> <p>2 駅前センター地区 商業業務機能とコミュニティ機能が備わった、周辺地域のサービスの核となる地区とする。</p> |
| | 地区施設の整備の方針 | <p>地区内の区画道路及び公園等については、宅地開発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> <p>1 住宅市街地としての環境の維持と商業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。</p> <p>2 北国の住宅地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、一般住宅A地区にあっては「建築物の敷地面積の最低限度」を定める。</p> <p>3 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り、うるおいのあるまちなみを形成するため、一般住宅A地区にあっては「建築物の壁面の位置の制限」を行う。</p> <p>4 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、一般住宅A地区にあっては「建築物の高さの最高限度」を定める。</p> <p>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行う。</p> |

2 地区整備計画

| | | | |
|----------------|--|---|--|
| 名称 | | 発寒駅南地区 | |
| 区域 | | 計画図表示のとおり | |
| 面積 | | 3.8 ha | |
| 建築物等に関する事項 | 地区の名称 | 一般住宅A地区 | 駅前センター地区 |
| | 地区の区分 | 面積 2.3 ha | 面積 1.5 ha |
| | 建築物の用途の制限 | 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) 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。) (2) 自動車教習所 (3) 畜舎(床面積の合計が15㎡以下のものを除く。) |
| | 建築物の敷地面積の最低限度 | 180㎡ | |
| | 建築物の壁面の位置の制限 | 1 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。 (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。 2 隣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。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 | 1 建築物の高さは10mを超えてはならない。 2 建築物の各部分の高さは、都市計画において定められた北側斜線高度地区の内容に適合するものでなければならない。 | |
| 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。 | |
| 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、現在の高度地区の名称が変更となることから、所要の規定整理を行うため、地区計画の変更を行うものである。