

都市計画平岡美しが丘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	平岡美しが丘地区地区計画	
位 置	札幌市清田区美しが丘1条1丁目ほか及び真栄3条2丁目の一部ほか	
区 域	計画図表示のとおり	
面 積	28.4 ha	
区 域 の 整 備 ・ 開 発 及 び 土 地 利 用 の 方 針 に 関 す る 方 針	地区計画の 目 標	<p>当地区は、市域のほぼ東南端に位置し、都市計画道路「月寒通」(国道36号)に接し道央自動車道北広島インターチェンジに近接した地区であり、現在、本市の里塚・真栄地区土地利用転換計画に基づき宅地開発事業が進められており、また、住宅地としての個性豊かなまちなみを将来にわたって保全するため、住民による自主的なまちづくり協定が予定されている地区である。</p> <p>そこで、本地区計画を実施することにより、宅地開発の事業効果と住宅地としての良好な環境を高度に維持・増進するとともに当該協定の活用と併せて、個性的で落ち着いたお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>
	土地利用の 方 針	<p>里塚・真栄地区土地利用転換計画を基本としつつ、当地区を次の5地区に細区分し、それぞれの地区にふさわしい合理的な土地利用を図る。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 低層専用住宅地区 閑静で落ち着いた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。</li> <li>2 低層一般住宅地区 低層の専用住宅のほか小規模な店舗・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及び周辺の既成市街地と調和のとれた居住環境の形成が図られる地区とする。</li> <li>3 一般住宅A地区 主として幹線道路に面した地区であることから、沿道A地区の商業業務機能の補完と利便性の確保が図られるよう、戸建住宅やアパートのほか、店舗・事務所等が立地できる地区とする。</li> <li>4 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。</li> <li>5 沿道業務地区 流通施設、沿道サービス施設及びこれらに関連する工業施設等が立地する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。</li> </ol>

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，公園及びその他の緑地等については当該開発事業に基づき整備されるので，その維持・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ように定め，それぞれの地区にふさわしい街区の形成を誘導する。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>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」を行う。</li> <li>2 一般住宅A地区にあつては，戸建住宅地にふさわしい空地を確保し，住宅と事務所・店舗等の協調が図られるよう「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。</li> <li>3 北国としての良好な住環境の形成に必要な敷地規模の確保を図るため，戸建住宅を主体とする低層専用住宅地区，低層一般住宅地区，一般住宅A地区にあつては，「建築物の敷地面積の最低限度」を定める。</li> <li>4 うるおいとゆとりのあるまちなみを形成するため，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，商業業務地につい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。</li> <li>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，閑静な戸建住宅地のまちなみにふさわしい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・看板類の制限を行う。</li> <li>6 宅地の緑化増進の効果を高め，緑を通じてへい越しに会話が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行う。</li> </ol>
	その他当該地区の整備・開発及び保全に関する方針	良好な住環境を形成するため，宅地の地盤面は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

名 称	平岡美しが丘地区					
区 域	計画図表示のとおり					
面 積	17.4 ha					
建築物等に関する事項	地区の区分	低層専用住宅地区	低層一般住宅地区	一般住宅A地区	沿道A地区	沿道業務地区
	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、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>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。</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3戸以上の長屋を除く。）</p> <p>(2) ホテル又は旅館</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3戸以上の長屋を除く。）</p> <p>(2) ホテル又は旅館</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		

建築物等に関する事項	低層専用住宅地区	低層一般住宅地区	一般住宅A地区	沿道A地区	沿道業務地区	
	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>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。</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 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，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>(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>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，低層専用住宅地区の規定と同じ。</p>	<p>1 都市計画道路「厚別中央通」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1.5mとする。</p> <p>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，この限りでない。</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「羊ヶ丘通」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。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1.5m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>2 都市計画道路「厚別中央通」の道路境界線から，外壁等の面までの距離の最低限度は1.5mとする。</p> <p>3 前2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第1項各号の一に該当する場合には，この限りでない。</p>	<p>1 都市計画道路「月寒通」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。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1.5m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>2 都市計画道路「厚別中央通」の道路境界線から，外壁等の面までの距離の最低限度は1.5mとする。</p> <p>3 前2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第1項各号の一に該当する場合には，この限りでない。</p>
建築物の高さの最高限度	9m					

	低層専用住宅地区	低層一般住宅地区	一般住宅A地区	沿道A地区	沿道業務地区
建築物等に関する事項	<p>建築物等の形態又は意匠の制限</p> <p>広告・看板類のうち、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</p> <p>ア 高さ（脚長を含む。）が3mを超えるもの</p> <p>イ 一辺（脚長を除く。）の長さが1.2mを超えるもの</p> <p>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</p> <p>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</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	<p>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。</p>	<p>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。</p>	/	/	/
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。