

札幌圏都市計画地区計画の変更（札幌市決定）

【決定番号第28号】

都市計画藤野地区地区計画を次のように変更する。

決定 昭和63年9月16日（告示第778号）
 変更 平成3年10月5日（告示第823号）
 平成5年6月25日（告示第496号）
 平成6年3月8日（告示第138号）
 平成8年3月29日（告示第289号）
 平成11年8月11日（告示第809号）

1 地区計画の方針

名 称	藤野地区地区計画	
位 置	札幌市南区藤野3条3丁目、4丁目、5丁目、4条5丁目、6丁目及び5条5丁目の各一部	
区 域	計画図表示のとおり	
面 積	38.3 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、都心より南約13kmに位置し、国道230号沿いの南側丘陵地であり、現在、本市の「藤野地区宅地供給促進計画」の基本方針に基づき、民間の宅地開発事業が進められている。</p> <p>そこで、地区計画の適用により、宅地開発の事業効果の維持増進を図り、事業後に予想される建築物等の用途の混在や敷地の細分化などによる居住環境の悪化を未然に防止し、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>
	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、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> <p>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。</p> <p>2 低層専用住宅A地区 閑静で北国にふさわしいゆとりのある住宅市街地として、良好な居住環境の形成が図られる地区とする。</p> <p>3 低層一般住宅地区 専用住宅のほかに小規模な店舗・事務所を兼ねる住宅などが立地でき、かつ、隣接する低層専用住宅地区及び低層専用住宅A地区と調和のとれた居住環境の形成が図られる地区とする。</p> <p>4 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なども立地できる地区とする。</p> <p>5 集合住宅地区 中高層の集合住宅を主体に、合理的な高度利用が図られる地区とする。</p>
	地区施設の整備の方針	<p>地区内の区画道路などについては、当該開発事業に基づき整備されるので、これらの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保全が図られるよう、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。</p>

<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>2 集合住宅地区にあつては、日照・通風や建築物周囲の必要な空地を確保するため、「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。</p> <p>3 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、低層専用住宅地区、低層専用住宅A地区、低層一般住宅地区及び低層一般住宅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。</p> <p>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、更に、低層専用住宅A地区にあつては、日照の確保や植栽（庭）の連なりなど、うるおいのあるまちなみの形成が図られるよう、「建築物の壁面の位置の制限」を定める。</p> <p>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、集合住宅地区にあつては合理的な土地の高度利用を図るため、「建築物の高さの最低限度」を定める。</p> <p>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の確保が図られるよう、屋根の形態の制限を定め、また、低層専用住宅地区及び低層専用住宅A地区にあつては、閑静なまちなみにふさわしい景観の形成が図られるよう広告・看板類の制限を行う。</p> <p>7 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。</p>
	<p>その他当該地区の整備・開発及び保全に関する方針</p>	<p>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。</p>

2 地区整備計画

名称		藤野地区					
区域		計画図表示のとおり					
面積		27.8 ha					
建築物等に関する事項	地区の区分	名称	低層専用住宅地区	低層専用住宅A地区	低層一般住宅地区	低層一般住宅A地区	集合住宅地区
		面積	9.5 ha	1.3 ha	10.8 ha	3.2 ha	2.8 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（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) 共同住宅、寄宿舍又は下宿（これらの一部を建築基準法施行令第130条の3各号に掲げる用途に供するものを含む。）</p> <p>(2) 学校、図書館、集会所その他これらに類するもの</p> <p>(3) 病院又は診療所</p> <p>(4) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの</p> <p>(5) 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> <p>(6) 第2号から前号までの用途に供する建築物で、かつ、居住の用を兼ねるもの</p>	

	低層専用住宅地区	低層専用住宅A地区	低層一般住宅地区	低層一般住宅A地区	集合住宅地区
建築物等に関する事項					10分の4
建築物の敷地面積の最低限度	180㎡	250㎡	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 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>2 隣地境界線（地区計画区域境界線の部分を除く。）から外壁等の面までの真北方向の距離の最低限度は5mとする。ただし、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以下の場合には隣地境界線から外壁等の面までの真北方向の距離の最低限度は3mとする。</p> <p>3 隣地境界線から外壁等の面までの真南方向の距離の最低限度は2mとする。</p>	<p>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。）からの距離にあつては3m、隣地境界線からの距離にあつては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> <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に同じ。</p>	<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>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のうち、軒の高さが2.3m以下の車庫、物置その他これらに類する用途に供するもので、道路境界線から外壁等の面までの距離が1m以上あるものについては、この限りでない。</p>

	低層専用住宅地区	低層専用住宅A地区	低層一般住宅地区	低層一般住宅A地区	集合住宅地区
建築物等の高さの最高限度	9 m				
建築物の高さの最低限度					建築物の用途の制限欄第1号に該当する建築物の高さの最低限度は10mとする。ただし、当該限度に満たない高さの部分をも有する建築物で、その部分の水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の2分の1未満であるものについては、この限りでない。
建築物等の形態又は意匠の制限	<p>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。</p> <p>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。</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</p>	<p>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。</p> <p>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。</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</p>	<p>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。</p>	<p>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。</p>	<p>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。</p>

	低層専用住宅地区	低層専用住宅A地区	低層一般住宅地区	低層一般住宅A地区	集合住宅地区
建築物等に関する事項	建築物等の形態又は意匠の制限 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	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			
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。	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。	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。	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。	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。				

9

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。