

都市計画新琴似第一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	新琴似第一地区地区計画	
位 置	札幌市北区新琴似4条17丁目の一部ほか	
区 域	計画図表示のとおり	
面 積	11.3 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、本市の都心部より北西約8kmに位置し、都市計画道路「新琴似第5横通」と都市計画道路「西5丁目・樽川通」に接した地区であり、現在、民間の宅地開発事業が進められている。</p> <p>そこで、本計画では、当該宅地開発事業の事業効果の維持・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適正な土地利用を図る。</p> <p>1 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等が立地できる地区とする。</p> <p>2 一般住宅B地区 幹線道路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・事務所等と住宅が協調できる地区とする。</p> <p>3 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> <p>4 沿道地区 幹線道路沿いとしての土地利用と良好な街区の形成が図られる地区とする。</p> <p>5 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>
	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>

<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"> <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 集合住宅地区にあつては、日照・通風や建築物周囲に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。</li> <li>3 低層一般住宅地区及び一般住宅B地区にあつては、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。</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、商業業務地にあつては、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 「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る。</li> <li>6 低層一般住宅地区及び集合住宅地区にあつては、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。</li> </ol>
<p>針</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		新琴似第一地区				
区域		計画図表示のとおり				
面積		10.4 ha				
建築物等に関する事項	地区の区分	低層一般住宅地区	一般住宅B地区	集合住宅地区	沿道地区	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) ホテル又は旅館 (2) 勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの (3) 畜舎（床面積の合計が15㎡以下のものを除く。）	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。 (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。） (2) 学校、図書館、集会所その他これらに類するもの (3) 病院又は診療所 (4) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの (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 (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	次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。 (1) 住宅（3戸以上の長屋を除き、建築物の一部を住宅の用途に供するものにあつては、次のアからウのいずれかに該当するものを除く。） ア 住宅以外の用途に供する部分の用途が、建築基準法施行令第130条の3各号に掲げる用途以外のもの イ 住宅以外の用途に供する部分の床面積の合計が50㎡を超えるもの ウ 住宅の用途に供する部分の床面積の合計が延べ面積の2分の1未満のもの (2) ホテル又は旅館	次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。 (1) 住宅（3戸以上の長屋を除き、建築物の一部を住宅の用途に供するものにあつては、次のアからウのいずれかに該当するものを除く。） ア 住宅以外の用途に供する部分の用途が、建築基準法施行令第130条の3各号に掲げる用途以外のもの イ 住宅以外の用途に供する部分の床面積の合計が50㎡を超えるもの ウ 住宅の用途に供する部分の床面積の合計が延べ面積の2分の1未満のもの (2) ホテル又は旅館
	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4		
	建築物の敷地面積の最低限度	180㎡	250㎡			
	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	1 都市計画道路「新琴似第5横通」の道路境界線（隅切部分を除く。）から建築物の外壁又はこ	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	建築物の外壁又はこれに代わる柱（以下「外壁等」という。）の面までの敷地境界線からの距離の最	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

	低層一般住宅地区	一般住宅B地区	集合住宅地区	沿道地区	沿道A地区
建築物等に関する事項	<p>建築物の壁面の位置の制限</p> <p>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 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等の面まで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前項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>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前項各号の一に該当する場合には、この限りでない。</p>	<p>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>	<p>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>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>
建築物等の形態又は意匠の制限	<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>	<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>
垣又はさくの構造の制限	<p>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。</p>		<p>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。</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。