

都市計画北丘珠第一地区地区計画を次のように決定する。

1 地区計画の方針

名 称	北丘珠第一地区地区計画	
位 置	札幌市東区北丘珠3条1丁目の一部ほか	
区 域	計画図表示のとおり	
面 積	5.0 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東約8kmに位置し、北東及び南東側は既成市街地と連続しており、南西及び北西側は市街化調整区域に接している平坦地であり、現在、組合施行の土地区画整理事業により宅地開発が進められているところである。</p> <p>そこで、本計画では、土地区画整理事業による事業効果の維持・増進を図り、事業後に予想される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	当該土地区画整理事業の土地利用計画を基本としつつ、低層住宅地としての適正な土地利用を図る。
	地区施設の 整備の方針	地区内の区画道路については、当該土地区画整理事業により整備されるので、この地区施設の機能の維持・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る。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 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、「建築物の敷地面積の最低限度」を定める。 2 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、「建築物の壁面の位置の制限」を定める。 3 「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。 4 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。
	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		北丘珠第一地区	
区域		計画図表示のとおり	
面積		4.7 ha	
建築物等に 関する 事項	地区 の 区分	名称	低 層 一 般 住 宅 地 区
		面積	4.7 ha
	建築物の敷地 面積の最低限 度		200 m ²
	建築物の壁面 の位置の制限		<p>1 3戸以上の長屋（兼用住宅の長屋を含む。）、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。）からの距離にあつては3 m、隣地境界線からの距離にあつては2 m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1 m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4 m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の外壁等の面の道路境界線（隅切部分を除く。）から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4 m以下であること。</p>
	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。
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

当地区の宅地開発事業の事業効果の維持及び増進を図り、将来にわたって調和のとれた良好な市街地が形成されるよう、地区計画の決定を行うものである。