

都市計画モエレ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 | モエレ地区地区計画 |
| 位 置 | 札幌市東区中沼西1条1丁目の一部ほか |
| 区 域 | 計画図表示のとおり |
| 面 積 | 3.8 ha |
| 区域の整備・開発及び保全に関する方針 | <p>地区計画の目標</p> <p>当地区は、本市の都心部より北東約8.5kmに位置し、北西には既成の住宅市街地があり、南東側は都市計画道路「伏古・拓北通」に面している地区で、現在、組合施行の土地区画整理事業により、その地区特性を生かし住宅系を主体とした宅地開発が進められている。</p> <p>そこで、本計画では、当該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環境の悪化を未然に防止し、調和のとれた良好な市街地の形成を図ることを目標とする。</p> |
| | <p>土地利用の方針</p> <p>当該土地区画整理事業の土地利用計画を基本としつつ、当地区を次の3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 一般住宅地区 店舗・事務所等と住宅が協調できる地区とする。</p> <p>2 一般住宅A地区 周辺住宅地の利便に配慮し、店舗等の立地が図られる地区とする。</p> <p>3 沿道地区 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> |
| | <p>地区施設の整備の方針</p> <p>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。</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> <p>1 一般住宅A地区及び沿道地区にあつては、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」を定める。</p> <p>2 一般住宅地区及び一般住宅A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。</p> <p>3 一般住宅地区及び一般住宅A地区にあつては、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、沿道地区にあつては、駐車スペース等を確保するため、「建築物の壁面の位置の制限」を定める。</p> <p>4 「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。</p> |

2 地区整備計画

| | | | | |
|------------|--|--|--|--|
| 名称 | モエレ地区 | | | |
| 区域 | 計画図表示のとおり | | | |
| 面積 | 3.5 ha | | | |
| 建築物等に関する事項 | 地区の区分 | 一般住宅地区 | 一般住宅A地区 | 沿道地区 |
| | 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) 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3戸以上の長屋を除く。） (2) ホテル又は旅館 (3) 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 |
| | 建築物の敷地面積の最低限度 | 180㎡ | 180㎡ | |
| | 建築物の壁面の位置の制限 | 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。 | 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。 | 1 都市計画道路「伏古・拓北通」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。 (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 前項に掲げる道路以外の道路境界線（隅切部分を除く。）から建築物の外壁等の面までの距離の最低限度は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、この限りでない。 |
| | 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。 | 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

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て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。