

1 地区計画の方針

名 称	北野団地地区計画	
位 置	札幌市清田区北野5条5丁目の一部ほか	
区 域	計画図表示のとおり	
面 積	16.9 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、本市の都心部より南東約9kmに位置し、昭和44年から昭和45年にかけて北海道住宅供給公社が一体的に開発した団地であり、現在、宅地造成時の計画的な施設配置とゆとりある宅地規模のもとに、戸建住宅地にふさわしい緑豊かでうるおいのある良好な住宅市街地が形成されている。</p> <p>そこで、本計画では、地区の特性に応じた合理的な土地利用と建築物等のルールを定め、現在の良好な住環境の維持・増進を図ることを目標とする。</p>
	土地利用の方針	<p>既に形成されている低層住宅地や一部利便性を備えた地区の均衡ある土地利用を基本としつつ、住宅市街地としての良好な住環境を維持・増進するため、当地区を次の4地区に細区分する。</p> <ol style="list-style-type: none"> 低層戸建住宅地区 閑静な中でも利便性を兼ね備えた、戸建住宅を主体とした地区とする。 一般住宅地区 地区の中心に位置しており、地区内住民の利便性の確保が図られるよう、日用品の販売を主たる目的とする店舗や事務所等と低層住宅が協調できる地区とする。 一般住宅A地区 都市計画道路「東北通」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、住宅のほか店舗・事務所等が立地できる地区とする。 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。
	地区施設の整備の方針	<p>地区内の区画道路については、宅地開発事業により整備されているので、こ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> <ol style="list-style-type: none"> 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」を定める。

<p>区域の整備・開発及び保全に関する</p>	<p>建築物等の整備の方針</p>	<p>2 一般住宅地区にあつては、住宅と店舗との協調が図られるよう、「建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度」及び日照・通風や建築物周辺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。</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、「建築物の敷地面積の最低限度」を定める。</p> <p>4 一般住宅地区にあつては、周辺と調和した適正な空地の確保が図られるよう、「建築物の壁面の位置の制限」を定める。</p> <p>5 一般住宅地区にあつては、住宅と店舗等との協調を図るため、「建築物の高さの最高限度」を定める。</p> <p>6 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、低層戸建住宅地区及び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定める。</p>
<p>する方針</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>良好な住環境を保全するため、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	北野団地				
区 域	計画図表示のとおり				
面 積	16.7 ha				
建築物等に関する事項	地区の区分	低層戸建住宅地区	一般住宅地区	一般住宅A地区	沿道A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4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、建築基準法施行令第130条の3に定めるもの</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) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの</p> <p>(6) 診療所</p> <p>(7) 幼稚園、保育所又は集会所</p> <p>(8) 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類するもので建築基準法施行令第130条の4各号に掲げるもの</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) 住宅</p> <p>(2) 共同住宅、寄宿舎又は下宿</p> <p>(3) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの</p> <p>(4) 病院又は診療所</p> <p>(5) 幼稚園、保育所又は集会所</p> <p>(6) 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類するもので建築基準法施行令第130条の4各号に掲げるもの</p> <p>(7) 店舗、事務所その他これらに類する用途に供する建築物のうち、建築基準法施行令第130条の3第1号、第7号及び第130条の5の2各号に掲げるもの</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) ホテル又は旅館</p> <p>(2) 畜舎（床面積の合計が15㎡以下のものを除く。）</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) ホテル又は旅館</p> <p>(2) 畜舎（床面積の合計が15㎡以下のものを除く。）</p>
	建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度		10分の10		
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		

	低層戸建住宅地区	一般住宅地区	一般住宅A地区	沿道A地区	
建築物等の制限に関する事項	建築物の敷地面積の最低限度	200㎡	200㎡	200㎡	
	建築物の壁面の位置の制限		敷地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1m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、かつ床面積の合計が5㎡以下であること。 (2) 外壁等の中心線の長さの合計が3m以下であること。		
	建築物の高さの最高限度		10m		
	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。		
	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。