

1 地区計画の方針

名 称	東苗穂第二地区地区計画	
位 置	札幌市東区東苗穂13条1丁目ほか	
区 域	計画図表示のとおり	
面 積	13.4 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7.5kmに位置し、都市計画道路「東苗穂13条通」及び都市計画道路「苗穂中通」に接している地区であり、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、当該事業の事業効果の維持・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	<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> <ol style="list-style-type: none"> 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。 2 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等も立地できる地区とする。 3 便利施設地区 地区内の住民の利便性の確保が図られるよう、主として日用品の販売を目的とする店舗や事務所等が立地できる地区とする。
	地区施設の整備の方針	<p>地区内の区画道路及び公園については、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>
	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 便利施設地区にあつては、商業その他の業務機能の増進が図られるよう、「建築物の用途の制限」を定める。 2 便利施設地区にあつては、周辺住宅地との調和や商業業務等に必要な空地の確保を図るため、「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。 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、また、健全な商業業務等の機能の確保を図るため、「建築物の敷地面積の最低限度」を定める。 4 うるおいとゆとりのあるまちなみを形成するため、敷地の道路側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、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。 5 便利施設地区にあつては、隣接する低層一般住宅地区及び低層一般住宅A地区との調和を図るため、「建築物の高さの最高限度」を定める。 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る。 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、低層一般住宅地区及び低層一般住宅A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。
	その他、当該地区の整備・開発及び保全に関する方針	<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	東苗穂第二地区			
区 域	計画図表示のとおり			
面 積	13.0 ha			
建築物等に関する事項	地区の区分	低層一般住宅地区	低層一般住宅A地区	利便施設地区
	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) 住宅（建築物の一部を住宅の用途に供するもの及び長屋を除く。） (2) 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3各号列記以外の用途に供するもの
	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
	建築物の敷地面積の最低限度	180㎡	180㎡	180㎡
	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。 2 前項の規定にかかわらず、3戸以上の長屋、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にあっては、敷地境界線から外壁等の面までの距離の	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、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。

建築物等に関する事項		低層一般住宅地区	低層一般住宅A地区	利便施設地区
	建築物の壁面の位置の制限	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。		
	建築物の高さの最高限度			12m
	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（公園内に設けるものを除く。）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つ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。