

都市計画新川新琴似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  | 新川新琴似地区地区計画   |   |
| 位 置  | 札幌市北区新琴似1条12丁目，新琴似1条13丁目，<br>新川6条14丁目及び新川6条15丁目の一部  |   |
| 区 域  | 計画図表示のとおり   |   |
| 面 積  | 9.7 ha  |   |
| 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，地区内の中央には都市計画道路「西野・屯田通」が配置され，北東側は都市計画道路「新琴似2条通」に接する地区であり，民間の宅地開発事業により良好な市街地が形成されている。</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，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> |   |
| 区<br>域<br>の<br>整<br>備<br>・<br>開<br>発<br>及<br>び<br>保<br>全<br>に<br>関<br>する<br>方<br>針 | 土地利用の<br>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4地区に区分し，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"> <li>1 住宅A地区<br/>住宅のほかに小規模な店舗等を兼ねる住宅等が立地できる地区とする。</li> <li>2 住宅B地区<br/>住宅のほか店舗・事務所等が立地できる地区とする。</li> <li>3 沿道A地区<br/>幹線道路沿いとしての沿道サービスの土地利用や周辺住宅地の利便性に配慮した店舗等の立地が図られる地区とする。</li> <li>4 沿道B地区<br/>幹線道路沿いとしての沿道サービスの土地利用や周辺住宅地の利便性に配慮した店舗等の立地が図られる地区とする。</li> </ol> |
|  | 地区施設の<br>整備の方針  | 地区内の区画道路については，当該宅地開発事業により整備済であるので，その機能が損なわれないように維持・保全を図る。   |
|  | 建築物等の<br>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"> <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」を定める。</li> <li>2 住宅B地区及び沿道B地区にあっては，周辺住宅地との調和が図られるよう，「建築物の容積率の最高限度」を定める。</li> </ol>  |

|                                |                                |  |
|--------------------------------|--------------------------------|--|
| <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>3 住宅B地区，沿道A地区及び沿道B地区にあっては，住環境や商業業務等に必要<br/>な空地を確保するため，「建築物の建ぺい率の最高限度」を定める。</p> <p>4 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<br/>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。</p> <p>5 うるおいとゆとりのあるまちなみを形成するため，住宅地にあっては，敷地の道<br/>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<br/>業務地にあっては，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<br/>の制限」を定める。</p> <p>6 住宅地にあっては，日照や眺望の確保と整然とした家並みの形成を図るため，ま<br/>た，商業業務地にあっては，隣接する住宅地との調和を図るため，「建築物の高さ<br/>の最高限度」を定める。</p> <p>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<br/>いまちとするため，住宅A地区にあっては，「垣又はさくの構造の制限」として，<br/>へいの高さの制限を定める。</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>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<br/>なわない高さとする。</p>   |

2 地区整備計画

|               |               |  |  |   |   |       |
|---------------|---------------|--|--|---|---|-------|
| 名称            |               | 新川新琴似地区  |  |   |   |       |
| 区域            |               | 計画図表示のとおり  |  |   |   |       |
| 面積            |               | 9.0 ha   |  |   |   |       |
| 建築物等に関する事項    | 地区の名称         | 住宅A地区  | 住宅B地区  | 沿道A地区   | 沿道B地区   |       |
|               | 地区の面積         | 5.4 ha   | 1.5 ha   | 0.8 ha  | 1.3 ha  |       |
|               | 建築物の用途の制限     | <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) 住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもののうち建築基準法施行令第130条の3に定めるもの</p> <p>(3) 共同住宅、寄宿舍又は下宿</p> <p>(4) 幼稚園又は保育所</p> <p>(5) 診療所</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) 住宅（兼用住宅を含む。）</p> <p>(2) 建築物の1階部分を共同住宅の住戸若しくは住室、寄宿舍の寝室又は下宿の宿泊室の用途に供するもの</p> <p>(3) 自動車教習所</p> <p>(4) ホテル又は旅館</p> <p>(5) マージャン屋、パチンコ屋、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</p> <p>(6) ゴルフ練習場又はバッティング練習場</p> <p>(7) 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) 住宅（兼用住宅を含む。）</p> <p>(2) 建築物の1階部分を共同住宅の住戸若しくは住室、寄宿舍の寝室又は下宿の宿泊室の用途に供するもの</p> <p>(3) 自動車教習所</p> <p>(4) ホテル又は旅館</p> <p>(5) マージャン屋、パチンコ屋、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</p> <p>(6) ゴルフ練習場又はバッティング練習場</p> <p>(7) 畜舎（床面積の合計が15㎡以下のものを除く。）</p> |       |
|               | 建築物の容積率の最高限度  | /  |  | 10分の10  | /   |       |
|               | 建築物の建ぺい率の最高限度 | /  |  | 10分の5   | 10分の5   | 10分の5 |
| 建築物の敷地面積の最低限度 | 200㎡          | 200㎡   | 1,000㎡   | 2,000㎡  | 2,000㎡  |       |

|             | 住 宅 A 地 区   | 住 宅 B 地 区   | 沿 道 A 地 区  | 沿 道 B 地 区  |
|-------------|---|---|--|--|
| 建築物等に関する事項  | <p>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。</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>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，道路境界線（隅切部分を除く。）からの距離にあつては1.5m，隣地境界線からの距離にあつては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。</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3m以下であること。</p> | <p>敷地境界線から建築物の外壁又はこれに代わる柱の面まで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1mとする。</p> | <p>敷地境界線から建築物の外壁又はこれに代わる柱の面まで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1mとする。</p> |
| 建築物の高さの最高限度 | 9m  | 10m   | 15m  | 15m  |
| 垣又はさくの構造の制限 | <p>道路に面するへい（雨水貯留池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。</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 当地区を市街化調整区域から市街化区域に編入することに伴い，所要の規定整理を行うため，地区計画を変更するものである。