

都市計画南あいの里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	南あいの里地区地区計画	
位 置	札幌市北区南あいの里 3 丁目の一部、4 丁目、5 丁目、6 丁目及び 7 丁目	
区 域	計画図表示のとおり	
面 積	49.3 ha	
地区計画の 目標	<p>当地区は、都心部から北東 11km に位置し、北側は JR 学園都市線を挟み「あいの里地区」、西側は既存市街地、南・東側は市街化調整区域となっており、地区の北側中央には、JR「あいの里教育大駅」があり、組合施行の土地区画整理事業により良好な市街地が形成されている。</p> <p>そこで、地区計画の策定により、当該土地区画整理事業の事業効果の維持・増進を図り、あわせて地区の特性に応じた土地利用と建築物等に関する計画を定めることにより、郊外住宅地にふさわしい良好な住宅市街地の形成を図ることを目標とする。</p>	
区域の 整備・ 開発 及び 保全 に関する 方針	土地利用の 方針	<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 6 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 低層専用住宅地区 閑静で落ち着いたある住宅市街地が形成されるよう、戸建の専用住宅を主体とした地区とする。</li> <li>2 低層戸建住宅地区 専用住宅のほか、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。</li> <li>3 一般住宅地区 住宅のほかに、小規模な店舗・事務所及び集合住宅等が立地できる地区とする。</li> <li>4 厚生・福祉関連地区 厚生施設及び社会福祉関連施設等が立地できる地区とする。</li> <li>5 利便・集合住宅地区 駅前地区に隣接する地区であることから、周辺地域住民の利便性を考慮した日用品販売店舗、及び集合住宅等が立地できる地区とする。</li> <li>6 駅前地区 JR 駅に隣接する地区で、駅前広場も整備されることから、地区内の中心的な街区にふさわしい土地利用が図られる地区とする。</li> </ol>

区域の整備・開発及び保全に関する方針	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及び保全を図る。
	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"> <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「建築物等の用途の制限」を定める。</li> <li>2 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はかるため、「建築物の敷地面積の最低限度」を定める。</li> <li>3 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、また商業業務地等にあっては、道路沿いに周辺と調和した適正な空地を確保するため、「建築物の壁面の位置の制限」を定める。</li> <li>4 一般住宅地区及び厚生・福祉関連地区、利便・集合住宅地区にあっては、整然としたまちなみの形成を図るため、「建築物の高さの最高限度」を定める。</li> <li>5 「建築物等の形態又は意匠の制限」として低層専用住宅地区にあっては、閑静な戸建住宅地にふさわしいまちなみの景観の形成が図られるよう、広告・看板類の制限を定める。</li> <li>6 宅地の緑化推進の効果を高め、緑を通じてへい超しに会話のできる開かれた明るいまちとするため、住宅地にあっては、「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。</li> </ol>
	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 (その1)

名称		南あいの里地区			
区域		計画図表示の通り			
面積		43.9 ha			
建築物等に関する事項	地区の区分	名称	低層専用住宅地区	低層戸建住宅地区	一般住宅地区
		面積	28.5 ha	9.1 ha	1.1 ha
	建築物等の用途の制限	<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、学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する用途を兼ねるもの又は出力の合計が0.75kW以下の原動機を使用する美術品若しくは工芸品を製作するためのアトリエ若しくは工房の用途を兼ねるもの(次のア及びイに該当するものに限る。)</p> <p>ア 住宅以外の用途に供する部分の床面積の合計が50㎡以下のもの</p> <p>イ 住宅以外の用途に供する部分の床面積の合計が延べ面積の2分の1以下のもの</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) 公衆便所及び公益上必要な建築物(建築基準法施行令第130条の4第3号及び第5号に掲げるものに限る。)</p>	<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、事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもの(次のアからウのすべてに該当するものに限る。)</p> <p>ア 住宅以外の用途に供する部分の用途が、建築基準法施行令第130条の3各号に掲げる用途のもの</p> <p>イ 住宅以外の用途に供する部分の床面積の合計が50㎡以下のもの</p> <p>ウ 住宅以外の用途に供する部分の床面積の合計が延べ面積の2分の1以下のもの</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) 幼稚園又は集会所</p> <p>(6) 老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの</p> <p>(7) 診療所</p> <p>(8) 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する公益上必要な建築物(建築基準法施行令第130条の4各号に掲げるものに限る。)</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) 店舗、飲食店、事務所その他これらに類する用途(建築基準法施行令第130条の3第1号若しくは第7号又は第130条の5の3各号に掲げるものに限る。以下「店舗等の用途」という。)に供する建築物のうち、店舗等の用途に供する部分の床面積の合計が500㎡を超えるもの</p> <p>(2) ホテル又は旅館</p> <p>(3) 自動車教習所</p> <p>(4) ボーリング場、スケート場、水泳場、スキー場、ゴルフ練習場又はバッティング練習場</p>	
	建築物の敷地面積の最低限度		180㎡	180㎡	200㎡

	低層専用住宅地区	低層戸建住宅地区	一般住宅地区
建築物等に関する事項	<p>建築物の壁面の位置の制限</p> <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>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、都市計画道路「南あいの里中央通」の道路境界線（隅切部分を除く。）からの距離にあつては2m、その他の道路境界線（隅切部分を除く。）及び、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4m以下であること。</p>
			15m
	<p>建築物等の形態又は意匠の制限</p> <p>自己の用に供する広告物（札幌市屋外広告物条例（平成10年条例第43号）第11条第2項第1号に規定する自家用広告物をいう。）のうち、次のいずれかに該当するものは建築物に表示し、又は築造設置してはならない。</p> <p>(1) 独立して築造設置する広告塔、広告板類（突出し広告、三角柱広告、立看板などを含む。）で次のアからエまでのいずれかに該当するもの</p> <p>ア 高さ（脚長を含む。）が3mを超えるもの</p> <p>イ 一辺（脚長を除く。）の長さが1.2mを超えるもの</p> <p>ウ 表示面積（表示面が2以上のときは、その合計）が1㎡を超えるもの</p> <p>エ 刺激的な色彩又は装飾を用いることなどにより、美観風致を損なうもの</p> <p>(2) 建築物に表示する広告、看板類で、前号イからエまでのいずれかに該当するもの</p>		
	<p>垣又はさくの構造の制限</p> <p>道路に面するへい（公園、雨水貯留池、河川敷地及び緑地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>	<p>道路に面するへい（河川敷地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。		

2 地区整備計画（その2）

建築物等に関する事項	地区の区分	名称	厚生・福祉関連地区	利便・集合住宅地区	駅前地区
		面積		1.5 ha	2.1 ha
建築物等の用途の制限			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を含み、3戸以上の長屋を除く） (2) 2戸の共同住宅 (3) 店舗又は飲食店（建築基準法施行令第130条の5の3第2号に掲げるものに限る。）で、その用途に供する部分の床面積の合計が500㎡を超えるもの (4) ホテル又は旅館 (5) 自動車教習所	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) 2戸の共同住宅 (3) ホテル又は旅館 (4) 自動車教習所	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を含み、3戸以上の長屋を除く） (2) 2戸の共同住宅 (3) ホテル又は旅館 (4) 自動車教習所
建築物の敷地面積の最低限度			1,000㎡	300㎡	500㎡
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の面までの距離の最低限度は2mとする。	1 都市計画道路「南あいの里通」、都市計画道路「南あいの里中央通」及び区画道路A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の面までの距離の最低限度は、2mとする。 2 前項の道路を除く道路境界線（隅切部分を除く。）から建築物の外壁又はこれに代わる柱の面までの距離の最低限度は、1mとする。	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の面までの距離の最低限度は2mとする。
建築物の高さの最高限度			1.5m	2.0m	
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

当地区の交通利便性を高め、土地区画整理事業の事業効果の維持及び増進を図ることを目的として、当地区の北側中央に位置する JR「あいの里教育大駅」において、バリアフリー化や交通結節点としての機能向上を実現するため、地区計画を変更するものである。