

決定 平成 18 年 8 月 7 日（告示第 1317 号）

変更 平成 22 年 4 月 6 日（告示第 798 号）

平成 24 年 8 月 10 日（告示第 1924 号）

都市計画手稲曙西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	手稲曙西地区地区計画	
位 置	札幌市手稲区曙11条2丁目及び12条2丁目の各一部、明日風5丁目及び6丁目	
区 域	計画図表示のとおり	
面 積	28.1 ha	
地区計画の目標	<p>当地区は、都心部より北西へ約 13 kmに位置し、都市計画道路「曙通」及び「山口中通」に接する区域で、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、本計画では、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居住環境の悪化を未然に防止し、緑豊かでうまいのある良好な住環境の保全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、周辺環境と調和した良好な住環境が形成されるよう、当地区を次の 5 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"> 1 低層一般住宅A地区 戸建の専用住宅を主体とし、共同住宅や社会福祉施設等が立地できる地区とする。 2 低層一般住宅B地区 低層の共同住宅を主体とし、社会福祉施設等が立地できる地区とする。 3 沿道A地区 幹線道路に面する街区であることから、店舗や事務所、共同住宅等が立地できる地区とする。 4 沿道B地区 幹線道路に面する街区であり、低層一般住宅A地区にも隣接していることから、店舗、事務所、共同住宅のほか、兼用住宅等が立地できる地区とする。 5 沿道C地区 幹線道路に面する街区であるが、街区形状が小さいことから、店舗、事務所、共同住宅のほか、住宅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、当該土地区画整理事業により整備されているので、これら地区施設の機能の維持・保全を図る。</p>

区域の整備・開発及び保全に関する方針	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 住宅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。 2 沿道A地区にあつては、周辺地区との調和を図るために、「建築物の容積率の最高限度」を定める。 3 沿道A地区にあつては、商業業務等に必要の空地を確保するために、「建築物の建ぺい率の最高限度」を定める。 4 低層一般住宅A、B地区（以下「住宅地区」という。）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、沿道A、B、C地区（以下「沿道地区」という。）にあつては、幹線道路の沿道街区として適切な土地利用を担保するため、「建築物の敷地面積の最低限度」を定める。 5 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、「建築物の壁面の位置の制限」を定める。 6 住宅地区にあつては、住宅地としてのまちなみにふさわしい景観の形成が図られるよう、「建築物等の形態又は意匠の制限」として、広告・看板類の制限を定める。 7 低層一般住宅A地区にあつては、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、「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		手稻曙西地区					
区域		計画図表示のとおり					
面積		25.8 ha					
建築物等に関する事項	地区の区分	名称	低層一般住宅A地区	低層一般住宅B地区	沿道A地区	沿道B地区	沿道C地区
		面積	15.9 ha	2.7 ha	4.5 ha	2.6 ha	0.1 ha
	建築物等の用途の制限	<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、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作成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) 共同住宅、寄宿舎又は下宿</p> <p>(4) 学校、図書館その他これらに類するもの</p> <p>(5) 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>(6) 診療所</p> <p>(7) 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</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) 長屋、共同住宅、寄宿舎又は下宿</p> <p>(2) 学校、図書館その他これらに類するもの</p> <p>(3) 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>(4) 診療所</p> <p>(5) 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</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</p> <p>(2) ホテル又は旅館</p> <p>(3) マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、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>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(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。)</p> <p>(2) ホテル又は旅館</p> <p>(3) マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、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>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) マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、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>	

建築物等に関する事項		低層一般住宅A地区	低層一般住宅B地区	沿道A地区	沿道B地区	沿道C地区
	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4		
	建築物の敷地面積の最低限度	200 m ²	500 m ²	2, 000 m ²	500 m ²	200 m ²
	建築物の壁面の位置の制限	<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、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>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。</p>	<p>1 都市計画道路「曙通」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。</p> <p>2 前項の道路を除く道路の道路境界線（隅切部分を除く。）から外壁等の面までの距離の最低限度は1.5mとする。</p>	<p>1 都市計画道路「曙通」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。</p> <p>2 前項の道路を除く道路の道路境界線（隅切部分を除く。）から外壁等の面までの距離の最低限度は1.5mとする。</p>

建築物等に関する事項		低層一般住宅A地区	低層一般住宅B地区	沿道A地区	沿道B地区	沿道C地区
建築物等の形態又は意匠の制限	<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(突出広告を含む。)で次のアからウ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5mを超えるもの</p> <p>イ 表示面積(表示面が2以上のときは、その合計)が10㎡を超えるもの</p> <p>ウ 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、前号イ又はウのいずれかに該当するもの。</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(突出広告を含む。)で次のアからウ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5mを超えるもの</p> <p>イ 表示面積(表示面が2以上のときは、その合計)が10㎡を超えるもの</p> <p>ウ 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、前号イ又はウのいずれかに該当するもの。</p>				
垣又はさくの構造の制限	<p>道路に面するへい(雨水貯留池又は下水道管理用地に設けるものを除く。)の高さは1.2m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

用途地域等の見直しに伴い、高度地区が変更されることから、高度地区指定の趣旨を踏まえた土地利用の誘導を図り、良好な市街地が形成されるよう地区計画を変更するものである。