

都市計画真駒内南第一地区地区計画を次のように変更する。

決定 昭和62年10月 1日（告示第 828号）  
 変更 平成 5年 6月25日（告示第 496号）  
 平成 8年 3月29日（告示第 286号）  
 平成11年 8月11日（告示第 809号）  
 平成24年 8月10日（告示第1916号）

1 地区計画の方針

名 称	真駒内南第一地区地区計画	
位 置	札幌市南区真駒内及び常盤の各一部	
区 域	計画図表示のとおり	
面 積	25. 0 ha	
地区計画の目標	<p>当地区は、地下鉄真駒内駅の南方約 6k mに位置し、また、地区周辺には、国営滝野すずらん丘陵公園や札幌芸術の森などがある自然環境と芸術文化環境に恵まれた地区であり、民間の宅地開発事業が行われたところである。</p> <p>そこで、本計画では、この宅地開発の事業効果の維持増進を図り、事業後に予想される建築物等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 地区に細区分し、それぞれの地区にふさわしい合理的な土地利用を図る。</p> <p>1 低層専用住宅地区                      閑静で落ち着きの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。</p> <p>2 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、かつ隣接する低層専用住宅地区と調和のとれた居住環境の形成が図られる地区とする。</p> <p>3 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、かつ、店舗等と住宅とが協調できる地区とする。</p> <p>4 一般住宅地区                      地区内の幹線道路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、店舗・事務所等と住宅とが協調できる地区とする。</p>
	地区施設の整備の方針	<p>地区内の区画道路、公園については、宅地開発事業により整備されているので、これらの地区施設の機能の維持・保全を図る。</p>

<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>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 低層専用住宅地区にあつては、住宅市街地としての環境を保持するため、「建築物等の用途の制限」を行う。</li> <li>2 一般住宅地区にあつては、周辺住宅地との調和を図るため、「建築物の建ぺい率の最高限度」を定める。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>5 「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、また、低層専用住宅地区にあつては、閑静なまちなみにふさわしい景観の形成が図られるよう、広告・看板類の制限を行う。</li> <li>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、「垣又はさくの構造の制限」として、へいの高さの制限を行う。</li> </ol>
---------------------------	-------------------	--

2 地区整備計画

名称		真駒内南第一地区				
区域		計画図表示のとおり				
面積		20.6 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	低層一般住宅地区	低層一般住宅A地区	一般住宅地区
		面積	14.5 ha	4.2 ha	0.9 ha	1.0 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5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(これらの用途に供する部分の床面積の合計が、50㎡を超えるもの及び当該建築物の延べ面積の2分の1以上のものを除く。)</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、保育所又は集会所(これらに管理用住宅を併設するものを含む。)</p>				
	建築物の建ぺい率の最高限度	10分の5				
	建築物の敷地面積の最低限度	180㎡				

建築物等に関する事項		低層専用住宅地区	低層一般住宅地区	低層一般住宅A地区	一般住宅地区
	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>1 3戸以上の長屋、3戸以上の共同住宅、寄宿舎又は下宿の用途に供する建築物の外壁又はこれに代わる柱（以下「外壁等」という。）の面の敷地境界線から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 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、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。</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>2 前項に規定する用途以外の用途に供する建築物については、低層専用住宅地区の規定に同じ。</p>	<p>1 3戸以上の長屋、3戸以上の共同住宅、寄宿舎又は下宿の用途に供する建築物の外壁又はこれに代わる柱（以下「外壁等」という。）の面の敷地境界線から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 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、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。</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>2 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供する建築物の外壁等の面の敷地境界線（道路境界線の隅切部分を除く。）から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、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。</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>3 前2項に規定する用途以外の用途に供する建築物については、低層専用住宅地区の規定に同じ。</p>	<p>1 住宅の用途に供する建築物の外壁又はこれに代わる柱（以下「外壁等」という。）の面の道路境界線（隅切部分を除く。）から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>2 前項に規定する用途以外の用途に供する建築物の外壁等の面の道路境界線（隅切部分を除く。）から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。</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>

建築物等に関する事項		低層専用住宅地区	低層一般住宅地区	低層一般住宅A地区	一般住宅地区
	建築物等の形態又は意匠の制限	<p>1 建築物の屋根は、敷地の道路側に屋根からの落雪及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。</p> <p>2 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>建築物の屋根は、敷地の道路側に屋根からの落雪及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。</p>	<p>建築物の屋根は、敷地の道路側に屋根からの落雪及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。</p>	<p>建築物の屋根は、敷地の道路側に屋根からの落雪及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。</p>
	垣又はさくの構造の制限	へい（公園内に設けるものは除く。）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。	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

用途地域等の見直しに伴い、用途地域指定の趣旨を踏まえた土地利用の誘導を図るとともに、長期未利用地について地区の特性を生かした土地利用の誘導を図るため、地区の区分を変更し、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を変更するものである。