

1 地区計画の方針

名 称	丘珠藤木川西団地地区計画	
位 置	札幌市東区丘珠町の一部	
区 域	計画図表示のとおり	
面 積	4.0 ha	
地区計画の目標	<p>当地区は、都心部より北東約7kmの市街化調整区域に位置し、昭和30年代に道の位置の指定を受けた道路によって構成される一団の地区であり、現在、比較的良好な住宅市街地を形成している。</p> <p>そこで、本計画では、地区の特性に応じた土地利用と建築物等に関するルールを定め、現在の良好な住環境の維持・増進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	既に形成されている低層住宅市街地の均衡ある土地利用を基本としつつ、良好な住環境の維持・増進を図る。
	地区施設の整備の方針	地区内の区画道路については、既に整備されているので、この地区施設の機能の維持・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が図られるよう、「建築物の用途の制限」、「建築物の容積率の最高限度」及び「建築物の高さの最高限度」を定める。</li> <li>2 日照や通風等に必要な空地を建築物周辺に確保するため、「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、敷地の周囲の部分には生け垣、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 快適な冬の生活環境の確保を図るため、道路への落雪を防止するなど、屋根の形態制限を定める。</li> <li>6 宅地の緑化推進の効果を高め、緑を通じてへい越しに会話のできる開かれたまちとするため、へいの高さの制限を定める。</li> </ol>

2 地区整備計画

名 称		丘珠藤木川西団地
区 域		計画図表示のとおり
面 積		3.9 ha
建築物等に関する事項	地区の名称	低層戸建住宅地区
	地区の区分	面積 3.9 ha
	建築物の用途の制限	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。）以外の建築物は、建築してはならない。 (1) 住宅（3戸以上の長屋を除く。次号において同じ。） (2) 住宅で、建築基準法施行令第130条の3に定めるもの (3) 前2号からなる2戸の長屋 (4) 共同住宅（3戸以上のものを除く。） (5) 診療所（管理用住宅を併設するものを含む。） (6) 前各号に附属する車庫、物置その他これらに類するもの
	建築物の容積率の最高限度	10分の8 ただし、建築物の敷地面積が170㎡に満たない場合にあっては10分の10とし、その場合の延べ面積は136㎡を超えないものとする。
	建築物の建ぺい率の最高限度	10分の5 ただし、建築物の敷地面積が170㎡に満たない場合にあっては10分の6とし、その場合の建築面積は85㎡を超えないものとする。
	建築物の敷地面積の最低限度	170㎡
	建築物の壁面の位置の制限	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1mとする。ただし、当該限度に満たない距離にある建築物の部分が次の各号の一に該当する場合は、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、かつ、床面積の合計が5㎡以内であること。 (2) 外壁等の中心線の長さの合計が3m以下であること。
	建築物の高さの最高限度	建築物の高さは、次の各号に掲げるもの以下としなければならない。 (1) 建築物の最高の高さは10mとする。 (2) 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に1.25を乗じて得たものに5mを加えたもの以下としなければならない。ただし、北側の前面道路又は隣地の地盤面と敷地の地盤面に高低差がある場合、建築基準法施行令第135条の4第1項各号の規定の例による。
	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	<p>〔算定方法等〕</p> <p>1 用語の定義及び面積、高さ等の算定方法については、次の各号によるほか、建築基準法及び同法施行令の例による。</p> <p>(1) 延べ面積の算定は、札幌市地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例第4条第3項の規定を準用する。</p> <p>(2) 高さの算定は、札幌市地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例第8条第3項の規定を準用する。</p> <p>〔建ぺい率の角地緩和〕</p> <p>2 「建築物の建ぺい率の最高限度」の規定の適用については、街区の角にある敷地又はこれに準ずる敷地（札幌市建築基準法施行細則第3条各号に掲げる敷地に限る。）の場合は、10分の5の数値を10分の6と読みかえる。</p> <p>〔既存建築物への適用除外〕</p> <p>3 この地区整備計画が決定された際現に存する建築物又は建築物の部分がこれらの規定に適合しない場合においては、当該建築物又は建築物の部分に対しては、当該規定は適用しない。</p> <p>ただし、工事の着手がこの地区整備計画が決定された後である増築、改築に係る建築物については、この限りでない。</p> <p>4 公共事業（建築基準法第86条の9第1項各号に掲げる事業に限る。第5項及び第6項第2号において同じ。）の施行の際現に存する建築物又は建築物の部分が、公共事業の施行による敷地面積の減少により、これらの規定に適合しないこととなった場合においては、当該建築物又は建築物の部分に対しては、当該規定は適用しない。</p> <p>ただし、工事の着手が公共事業の施行された後である増築、改築に係る建築物については、この限りでない。</p> <p>〔不適合部分以外での増改築〕</p> <p>5 「建築物の壁面の位置の制限」、「建築物の高さの最高限度」及び「建築物の形態又は意匠の制限」の規定に適合しない建築物の部分に有する既存建築物（この地区整備計画が決定された際現に存する建築物及び公共事業の施行の際現に存する建築物に限る。）で、当該部分 以外で増築又は改築をするときには、これらの規定に適合しない部分に対しては、当該規定を適用しない。</p> <p>〔170㎡に満たない既存敷地等〕</p> <p>6 「建築物の敷地面積の最低限度」の規定の適用については、次の各号のいずれかに該当する土地について、その全部を一の敷地として使用する場合には適用しない。</p> <p>(1) この地区整備計画が決定された際、現に建築物の敷地として使用されている土地でこの規定に適合しないもの又は現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならばこの規定に適合しないこととなる土地</p> <p>(2) 公共事業の施行による建築物の敷地面積の減少により、公共事業の施行の際現に建築物の敷地として使用されている土地でこの規定に適合しなくなるもの又は公共事業の施行の際現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならばこの規定に適合しないこととなる土地</p> <p>〔適用の除外〕</p> <p>7 建築物等の制限に関する事項は、市長が当該区域内における土地利用の状況又は経緯等を考慮し、必要と認められた建築物については適用しない。</p>
-----	---

理 由

建築基準法の改正等に伴い、地区整備計画の備考欄の規定の変更を行い、併せて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。