

1 地区計画の方針

名 称	曙11条2丁目地区地区計画	
位 置	札幌市手稲区曙11条2丁目の一部	
区 域	計画図表示のとおり	
面 積	7.2ha	
地区計画の 目標	<p>当地区は、都心部より北西へ約1.3kmに位置する周辺が市街化区域で囲まれた市街化調整区域で、隣接する都市計画道路「曙通」や上・下水道等の都市基盤は既に整備が完了している。</p> <p>「札幌圏都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」では、都市の効率的な維持・整備を行うため、周辺が市街化区域で囲まれた市街化調整区域において地区計画制度を活用し、周辺市街地と調和のとれた土地利用の誘導を図っていくこととしている。</p> <p>そこで、本計画は、当地区での計画的な土地利用の誘導にあたって、用途地域等の指定に代わる基本的制限を定めることにより、緑豊かで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>周辺環境と調和した良好な市街地が形成されるよう、当地区を次の3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> <p>1 一般住宅地区 戸建住宅を主体とし、福祉施設等が立地できる地区とする。</p> <p>2 医療・福祉地区 周辺環境に配慮した医療・福祉施設が立地できる地区とする。</p> <p>3 沿道地区 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。</p>
	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、当地区で行われる開発事業により整備されるので、これら地区施設の機能の維持・保全を図る。</p>
	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> <p>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を図るため、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。</p> <p>2 一般住宅地区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、医療・福祉地区及び沿道地区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。</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>3 一般住宅地区及び医療・福祉地区にあつては日照や通風等に必要な空地を確保するため、沿道地区にあつては商業業務等に必要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 一般住宅地区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、医療・福祉地区及び沿道地区にあつてはそれぞれの業務機能の増進のため、「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、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。</p> <p>6 一般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。</p> <p>7 一般住宅地区にあつては、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。</p>
	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

名 称		曙11条2丁目地区			
区 域		計画図表示のとおり			
面 積		7.2ha			
建築物等に関する事項	地区の区分	名 称	一般住宅地区	医療・福祉地区	沿道地区
		面 積	1.7ha	3.8ha	1.7ha
	建築物等の用途の制限		<p>次の各号に掲げる建築物（住宅以外の用途に供する部分を含む建築物（共同住宅にあつては3戸以上のものに限る。）で、当該部分の床面積（建築基準法第52条第3項及び第6項並びに建築基準法施行令第2条第1項第4号ただし書（同条第3項において適用される場合を含む。）の規定により建築物の容積率の算定の基礎となる延べ面積に算入しないこととされた建築物の部分の床面積を除く。）の合計が敷地面積の10分の6を超えるものを除く。）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、建築基準法施行令第130条の3各号の一に掲げる用途を兼ねるもの（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を超えるものを除く。）</p> <p>(3) 共同住宅、寄宿舎又は下宿</p> <p>(4) 幼稚園、集会所</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もの（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>(8) 前各号の建築物に附属するもの（建築基準法施行令第130条の5各号に定めるものを除く。）</p>	<p>次の各号に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。</p> <p>(1) 共同住宅、寄宿舎又は下宿</p> <p>(2) 病院、診療所（管理用住宅を併設するものを含む。）</p> <p>(3) 老人福祉施設、保育所、児童厚生施設、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) 前各号の建築物に附属するもの（建築基準法施行令第130条の5の5各号に定めるものを除く。）</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) 第一種住居地域に建てられないもの（建築基準法別表第二（ほ）項に掲げるもの。）</p> <p>(2) 住宅</p> <p>(3) 建築物の1階部分を共同住宅の住戸又は住室、寄宿舎の寝室又は下宿の宿泊室の用途に供するもの</p> <p>(4) ホテル又は旅館</p>

建築物等に関する事項		一般住宅地区	医療・福祉地区	沿道地区
	建築物の容積率の最高限度	10分の8	10分の20	10分の20
	建築物の建ぺい率の最高限度	10分の4	10分の6	10分の6
	建築物の敷地面積の最低限度	180㎡	500㎡	500㎡
	建築物の壁面の位置の制限	<p>1 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、かつ、床面積の合計が5㎡以内であること。</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 隣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。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、かつ、床面積の合計が5㎡以内であること。</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>1 市道曙西区画整理19号線を除く道路の境界線（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 隣地境界線から外壁等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>
建築物の高さの最高限度	<p>建築物の各部分の高さは、次の各号に掲げるもの以下としなければならない。</p> <p>(1) 10m</p> <p>(2) 当該部分から北側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5mを加えたもの</p>	18m	18m	

	一般住宅地区	医療・福祉地区	沿道地区
建築物等に関する事項	<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（雨水貯留池又は公園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	<p>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。</p> <p>1 一般住宅地区における「建築物の高さの最高限度」第2号の規定の適用については、次の各号による。</p> <p>(1) 北側の前面道路の反対側に水面、線路敷その他これらに類するものがある場合又は敷地の北側隣地境界線に接して水面、線路敷その他これらに類するものがある場合は、当該水面等に接する部分の前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線は、それら水面等の幅の2分の1だけ外側にあるものとみなす。</p> <p>(2) 建築物の敷地の地盤面が北側の隣地（北側に前面道路がある場合においては、当該前面道路の反対側の隣接地をいう。以下同じ。）の地盤面（隣地に建築物がない場合においては、当該隣地の平均地表面をいう。以下同じ。）より1m以上低い場合においては、その建築物の平均地盤面は、当該高低差から1mを減じたものの2分の1だけ高い位置にあるものとみなす。</p> <p>2 当該地区計画の規定の施行又は適用の際現に存する建築物若しくはその敷地又は現に建築、修繕若しくは模様替の工事中の建築物若しくはその敷地が当該規定に適合せず、又は当該規定に適合しない部分を有する場合において、当該建築物と建物用途を変えずに増築、改築、修繕、模様替又は当該建築物を除却したうえで新たに建築をする場合については、建築物、建築物の敷地又は建築物の部分に対しては、上記の建築物等に関する事項は適用しない。</p>		

理由 建築基準法施行令の改正により容積率の算定方法が変更されたことに伴い所要の規定整備を行うため、地区計画を変更するものである。