

都市計画東雁来第二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	東雁来第二地区地区計画	
位 置	札幌市東区東雁来 6 条 2 丁目～3 丁目の各一部、7 条 2 丁目～3 丁目、 8 条 2 丁目の一部、8 条 3 丁目～4 丁目、 9 条 1 丁目～2 丁目の各一部、9 条 3 丁目～4 丁目、 10 条 1 丁目～4 丁目、11 条 1 丁目～4 丁目、 12 条 2 丁目～4 丁目、13 条 2 丁目～4 丁目、 14 条 2 丁目～3 丁目、14 条 4 丁目の一部 札幌市東区東苗穂 9 条 3 丁目の一部、10 条 3 丁目の一部、12 条 4 丁目の一部	
区 域	計画図表示のとおり	
面 積	210.0 ha	
地区計画の目標	<p>当地区は本市の都心部より北東、約 7 k m の豊平川左岸に位置する平坦地であり、現在、本市施行の土地区画整理事業による宅地開発が進められている。</p> <p>そこで、本計画では、当該土地区画整理事業の事業効果の維持・増進を図り、事業後に予想される建築物の用途の混在や敷地の細分化などによる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 13 地区に区分し、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> <ol style="list-style-type: none"> 1 低層一般住宅 A 地区 専用住宅のほかに小規模な店舗等を兼ねる住宅等が立地できる地区とする。 2 低層一般住宅 B 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る地区とする。 3 一般住宅 A 地区 住宅のほかに一定規模以下の店舗や事務所等が立地できる地区とする。 4 一般住宅 B 地区 地区内幹線道路に面し、かつ、低層住宅地にも接していることから、店舗・事務所等と住宅が協調できる地区とする。 5 一般住宅 C 地区 住宅のほかに小規模な工場や一定規模以下の店舗・事務所等が立地できる地区とする。 6 一般集合住宅地区 集合住宅のほかに周辺地域住民の利便性を考慮した日用品販売店舗等が立地できる地区とする。 7 沿道 A 地区 国道 275 号の沿道にふさわしい土地利用と良好な街区の形成が図られる地区とする。

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>8 沿道B地区 幹線道路沿道にふさわしい土地利用と良好な街区の形成が図られる地区とする。</p> <p>9 近隣センター地区 地区内の中心的な街区にふさわしい土地利用と良好な街区の形成が図られる地区とする。</p> <p>10 流通・工業業務地区 地区の交通利便性を活用した流通運輸関連施設及び軽工業関連施設が立地する地区とする。</p> <p>11 沿道業務地区 国道 275 号の沿道にふさわしい沿道サービス施設等が立地する地区とする。</p> <p>12 福祉関連地区 高齢者や障がいのある人の自立した生活を支援する社会福祉関連施設等が立地する地区とする。</p> <p>13 スポーツ関連地区 スポーツ文化の交流・発信拠点となるスポーツ関連施設が立地する地区とする。</p>
	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・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> <p>1 住宅市街地としての環境保全と商業・工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。</p> <p>2 沿道B地区にあつては、周辺住宅地との調和が図られるよう、「建築物の容積率の最高限度」を定め、更に、商業業務等に必要な空地の確保を図るため、「建築物の建ぺい率の最高限度」を定める。</p> <p>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、また、健全な商業・工業その他の業務等の機能の確保を図るため、「建築物の敷地面積の最低限度」を定める。</p> <p>4 うるおいとゆとりのあるまちなみを形成するため、住宅地にあつては、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つては、買物等の駐車スペースを確保するため、更に、流通・工業業務地等にあつては、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。</p> <p>5 一般住宅A地区及び一般住宅C地区にあつては、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。</p> <p>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、住宅地にあつては、「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。</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 (その1)

名称		東雁来第二地区					
区域		計画図表示のとおり					
面積		161.4 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	一般住宅A地区	一般住宅B地区	一般住宅C地区
		面積	43.1 ha	17.9 ha	17.3 ha	0.1 ha	3.8 ha
		建築物等の用途の制限			<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（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) 工場（パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類する食品製造業（食品加工業を含む。）を営むもので、作業場の床面積の合計が50㎡以内のもの（原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75kW以下のものに限る。）を除く。）</p> <p>(3) ホテル又は旅館</p> <p>(4) 自動車教習所</p> <p>(5) 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> <p>(6) 畜舎（床面積の合計が15㎡以下のものを除く。）</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) ホテル又は旅館</p> <p>(2) 畜舎（床面積の合計が15㎡以下のものを除く。）</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) 店舗、飲食店、事務所その他これらに類する用途（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> <p>(5) 畜舎（床面積の合計が15㎡以下のものを除く。）</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	一般住宅A地区	一般住宅B地区	一般住宅C地区
	建築物の敷地面積の最低限度	180 m ²	180 m ²		180 m ²	
	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(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。 (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。 (2) 外壁等の中心線の長さの合計が4m以下であること。	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。 (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。 (2) 外壁等の中心線の長さの合計が3m以下であること。	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。 (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。 (2) 外壁等の中心線の長さの合計が3m以下であること。	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。 (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。 (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			10m		10m
	垣又はさくの構造の制限	道路に面するへいの高さは1.2m以下とする。ただし、生け垣はこの限りでない。	道路に面するへいの高さは1.2m以下とする。ただし、生け垣はこの限りでない。	道路に面するへいの高さは1.2m以下とする。ただし、生け垣はこの限りでない。	道路に面するへいの高さは1.2m以下とする。ただし、生け垣はこの限りでない。	道路に面するへいの高さは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。					

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	一般集合住宅地区	沿道A地区	沿道B地区	近隣センター地区
		面積	2.8 ha	3.4 ha	1.2 ha	5.6 ha
	建築物等の用途の制限	<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) 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> <p>(5) 畜舎(床面積の合計が15㎡以下のものを除く。)</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) 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) 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>(4) 畜舎(床面積の合計が15㎡以下のものを除く。)</p>	
	建築物の容積率の最高限度				10分の15	
	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		200㎡	200㎡	200㎡	500㎡
	建築物の壁面の位置の制限	<p>1 都市計画道路「東雁来通」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</p>	<p>1 都市計画道路「北1条・雁来通」、都市計画道路「東雁来工業団地通」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>1 都市計画道路「丘珠空港通」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</p>	<p>1 都市計画道路「北1条・雁来通」及び都市計画道路「東雁来通」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</p>	

建築物等に関する事項	一般集合住宅地区	沿道A地区	沿道B地区	近隣センター地区
	建築物の壁面の位置の制限	<p>での距離の最低限度は1.5mとする。</p> <p>3 前2項に定められた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、前2項の規定にかかわらず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>	<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>3 前2項に定められた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、前2項の規定にかかわらず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>	<p>での距離の最低限度は1.5mとする。</p> <p>3 前2項に定められた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、前2項の規定にかかわらず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>
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3)

建築物等に関する事項	地区の区分	名称	流通・工業業務地区	沿道業務地区	福祉関連地区	スポーツ関連地区
		面積	50.1 ha	4.3 ha	5.0 ha	6.8 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及び3戸以上の長屋を除く。) (2) 店舗又は飲食店で、その用途に供する部分の床面積の合計が 500 m ² を超えるもの (3) ホテル又は旅館 (4) 自動車教習所 (5) ポーリング場、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	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) 店舗又は飲食店で、その用途に供する部分の床面積の合計が 1,500 m ² を超えるもの (3) カラオケボックスその他これに類するもの (4) ホテル又は旅館 (5) 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 (6) 自動車教習所 (7) 畜舎(床面積の合計が 15 m ² 以下のものを除く。)
	建築物の敷地面積の最低限度		200 m ²	200 m ²	500 m ²	500 m ²
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、道路境界線(隅切部分を除く。)からの距離にあつては2m、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。	1 都市計画道路「北1条・雁来通」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。 2 都市計画道路「東雁来工業団地通」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2mとする。	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、道路境界線(隅切部分を除く。)からの距離にあつては1.5m、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。	1 都市計画道路「東雁来通」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。 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。 3 前2項に定められた限度に満たない	

建築物等に関する事項	流通・工業業務地区	沿道業務地区	福祉関連地区	スポーツ関連地区
	建築物の壁面の位置の制限	<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>4 前各項に定められた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、前各項の規定にかかわらず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> <p>5 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。</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>
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。			

8

理由

土地区画整理事業の進捗に伴い、当地区の事業効果の維持及び増進を図り、将来にわたって良好な市街地環境を保全するため、地区整備計画区域を拡大する必要が生じたことから、地区計画を変更するものである。