

都市計画東園東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	東園東地区地区計画	
位 置	札幌市白石区東札幌1条2丁目及び1条3丁目の各一部	
区 域	計画図表示のとおり	
面 積	3.7 ha	
再開発等 促進区	区域	計画図表示のとおり（地区計画の区域全域に再開発等促進区を定めるものとする）
	面積	3.7 ha
地区計画の目標	<p>当地区は、都心部より南東約3km、地下鉄東西線の東札幌駅の南方約300mに位置し、地区内には工場跡地等の大規模な未利用地が存在し、計画的かつ一体的な土地利用転換が求められている地区である。</p> <p>当地区を含む周辺地域は、第4次札幌市長期総合計画において高度利用住宅地として位置づけられ、また、都市再開発方針においては、2号再開発促進地区として、東園地区市街地総合再生基本計画においては、重点整備地区として位置づけられ、重点的に市街地の再開発の誘導を図るべき地区とされている。</p> <p>そこで本計画では、当地区の円滑な土地利用転換及び市街地環境の整備を推進するため、良好な住環境を有する集合型の居住機能と居住者の日常生活を支える商業機能の導入を図るとともに、地区内を縦断する自転車・歩行者専用道路等の公共施設整備を行い、高度利用住宅地としての良好な市街地の形成を図ることを目標とする。</p>	
区 域 及 び の 保 全 備 に 関 連 す る 開 発 方 針	土地利用 に関する 基本方針	<p>高度利用住宅地として、良好な市街地が形成されるよう、当地区を次の2地区に区分し、土地利用に関する基本方針を以下のように定める。</p> <p>1 集合住宅地区 豊かなオープンスペースを備えた中高層の集合住宅を中心に、住居系として土地の高度利用が図られる地区とする。</p> <p>2 住宅・商業複合地区 中高層の集合住宅を中心に、地区内及び周辺の居住者の日常生活を支える商業業務施設（商業施設、医療施設、健康増進施設等）との複合的土地利用により、合理的かつ健全な高度利用が図られる地区とする。</p>

区域の整備・開発及び保全に関する方針	都市基盤施設等の整備の方針	<p>土地利用転換にあたり良好な街区の形成を図るため、地区内外の車・歩行者動線を考慮した公共的基盤を適切に配置していくよう、以下のように定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 地区内及び周辺の居住者の歩行者動線の充実のために、市道「東札幌1条線」と都市計画道路「東北通」を結ぶ自転車・歩行者専用道路を整備する。 2 地区内の居住者や商業業務施設利用者の利便を図り、交通処理を効率的に行うため、市道「東札幌1条2丁目1号線」の拡幅整備を行う。 3 市道「東札幌1条線」、「東札幌1条2丁目1号線」及び都市計画道路「東北通」の沿道には、歩行者空間のゆとりを創出するよう、歩道状空地を整備する。 								
	建築物等の整備の方針	<p>地区計画の目標及び土地利用に関する基本方針に基づき、良好な市街地環境の整備を図るため、以下のように定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 建築物の共同化を促進するとともに、まとまりのある有効空地を確保し、健全な高度利用を図る。 2 道路等からの適切な壁面後退を行い、歩行者空間のゆとりとろうおいを創出する。 3 各機能の相互環境及び周辺環境との調和に配慮した建物配置を行うとともに、緩衝緑地などの創出を図る。 4 建築物の外観及び色彩は、良好な景観形成に資するため、落ち着いた色調にするなど、周辺環境に配慮したものとする。 5 適切な規模の駐車場及び駐輪場の整備を図る。 								
主要な公共施設の配置及び規模	<p>自転車・歩行者専用道路1号 道路1号 (配置は計画図表示のとおり)</p>	<table> <tr> <td>幅員</td> <td>6 m</td> <td>延長</td> <td>約 200m</td> </tr> <tr> <td>幅員</td> <td>10m</td> <td>延長</td> <td>約 120m</td> </tr> </table>	幅員	6 m	延長	約 200m	幅員	10m	延長	約 120m
幅員	6 m	延長	約 200m							
幅員	10m	延長	約 120m							

2 地区整備計画

名称		東園東地区	
区域		計画図表示のとおり	
面積		3.7 ha	
地区施設の配置及び規模		歩道状空地 1号 幅員 2.5 m 延長 約 220m 歩道状空地 2号 幅員 3.0 m 延長 約 110m 歩道状空地 3号 幅員 1.5 m 延長 約 70m (配置は計画図表示のとおり)	
建築物等に関する事項	地区の区分	名称	集合住宅地区
		面積	2.4 ha
	建築物の用途の制限		住宅・商業複合地区
			1.3 ha
	建築物の用途の制限	<p>次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。</p> <p>住宅(建築物の一部を住宅の用途に供するもの及び長屋も含む。)</p> <p>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以下のものに限り。)を除く。)</p> <p>ポーリング場、スケート場、水泳場、スキー場、ゴルフ練習場又はパッティング練習場</p> <p>自動車教習所</p> <p>畜舎(床面積の合計が15㎡以下のものを除く。)</p> <p>建築基準法別表第2(は)項に掲げる建築物以外の建築物の用途に供するものでその用途に供する部分の床面積の合計が500㎡を超えるもの(建築基準法施行令第130条の7の2第1号から第4号までに掲げるものを除く。)</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>住宅(建築物の一部を住宅の用途に供するもの及び長屋も含む。)</p> <p>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以下のものに限り。)を除く。)</p> <p>自動車教習所</p> <p>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30	
	建築物の容積率の最低限度	10分の10	
	建築物の建ぺい率の最高限度	10分の6	

	集 合 住 宅 地 区	住 宅 ・ 商 業 複 合 地 区
建築物の敷地面積の最低限度	5 0 0 m ²	
建築物の建築面積の最低限度	2 0 0 m ² ただし、附属建築物については、適用しない。	
建築物の壁面の位置の制限	1 都市計画道路「東北通」及び都市計画道路「月寒・上野幌通」の道路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1.5mとする。 2 市道「東札幌1条線」の道路境界線から外壁等の面までの距離の最低限度は2.5mとする。 3 主要な公共施設の境界線（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3mとする。 4 当該地区計画区域境界線（道路境界線、道路中心線及び主要な公共施設の境界線の部分を除く。）から外壁等の面までの距離の最低限度は3mとする。	
建築物等の形態又は意匠の制限	建築物の屋根は、落雪及びたい雪に必要な空地を有する場合を除き、道路、主要な公共施設及び地区施設側に傾斜する形態としてはならない。	
備 考	建築物の容積率の最低限度、建築物の敷地面積の最低限度、建築物の建築面積の最低限度及び建築物の壁面の位置の制限については、建築基準法第59条第1項第1号又は第2号に該当する建築物については、適用しない。 用語の定義及び面積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、区域内の用途地域が変更となることから、建築物等の用途の制限について所要の規定整理を行うため、地区計画の変更を行うものである。