

変更説明書（新旧対照表）

札幌圏都市計画星置通西第二地区地区計画

変更内容

市街地の早期熟成を図り，調和のとれた良好な市街地が形成されるよう，長期間未利用地となっている集合住宅地区，沿道地区について，戸建住宅等を建築できる地区へと変更する。

1 地区計画の方針

事 項	計 画 内 容	
	旧	新
位置	札幌市手稲区星置1条8丁目 <u>の一部ほか</u>	札幌市手稲区星置1条8丁目及び9丁目の各一部，2条8丁目，2条9丁目，3条8丁目及び3条9丁目
地区計画の目標	<p>当地区は，本市の都心部より北西約15km，小樽市との市界近くに位置し，<u>また南側はJR函館本線に接し，JR新駅の開設が予定されている地区であり，現在，民間の宅地開発事業が進められている。</u></p> <p>そこで，本計画では，当該事業の事業効果の維持・増進を図り，<u>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。</u></p>	<p>当地区は，本市の都心部より北西約15km，小樽市との市界近くに位置し，<u>またJRほしみ駅に近接し，民間の宅地開発事業が行われている地区である。</u></p> <p>そこで，本計画では，当該事業の事業効果の維持・増進を図り，建築物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>

事 項		計 画 内 容	
		旧	新
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7地区に細区分し、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><u>2 低層集合住宅地区</u> ゆとりと秩序ある低層の集合住宅が立地する地区とし、かつ、隣接する戸建住宅地との調和に配慮した住環境の形成が図られる地区とする。</p> <p><u>3 一般住宅A地区</u> JR駅へ通じる道路に面する街区であり、住宅のほか店舗等の立地を図り、かつ、調和のとれた良好なまち並みの形成が図られる地区とする。</p> <p><u>4 一般住宅B地区</u> 住宅のほか周辺住宅地の利便性に配慮した日用品販売店舗等の立地が図られる地区とする。</p> <p><u>5 集合住宅地区</u> 中高層の集合住宅を主体に、合理的な高度利用が図られる地区とする。</p> <p><u>6 沿道地区</u> 幹線道路沿いとしての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><u>7 駅前センター地区</u> 商業業務機能を中心とした周辺地域のサービスの核となる地区とする。</p>	<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8地区に細区分し、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><u>2 一般住宅A地区</u> JR駅へ通じる道路に面する街区であり、住宅のほか店舗等の立地を図り、かつ、調和のとれた良好なまち並みの形成が図られる地区とする。</p> <p><u>3 一般住宅B地区</u> 住宅のほか周辺住宅地の利便性に配慮した日用品販売店舗等の立地が図られる地区とする。</p> <p><u>4 一般住宅C地区</u> JRほしみ駅に近接した利便性の高い地区であることから、居住環境に配慮を行いつつ、都市型の戸建住宅地を目指す地区とする。</p> <p><u>5 一般住宅D地区</u> JRほしみ駅に近接し、都市計画道路「ほしみ駅前通」に接する利便性の高い地区であり、一般住宅C地区と接することから、店舗等の利便施設と住宅が協調できる地区とする。</p> <p><u>6 集合住宅地区</u> 中高層の集合住宅を主体に、合理的な高度利用が図られる地区とする。</p> <p><u>7 沿道地区</u> 幹線道路沿いとしての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><u>8 駅前センター地区</u> 商業業務機能を中心とした周辺地域のサービスの核となる地区とする。</p>

事 項		計 画 内 容	
		旧	新
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><u>2</u> 集合住宅地区にあっては、日照・通風や建築物周囲の必要な空地を確保するため、「<u>建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度</u>」を定める。</p> <p><u>3</u> 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、健全な商業業務等の機能の確保を図るため、「<u>建築物の敷地面積の最低限度</u>」を定める。</p> <p><u>4</u> うるおいとゆとりのあるまちなみを形成するため、住宅地にあっては、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、商業業務地等にあっては、買物等の駐車スペースを確保するため、「<u>建築物の壁面の位置の制限</u>」を定める。</p> <p><u>5</u> 一般住宅A地区にあっては、調和のとれたまちなみの形成を図るため、「<u>建築物の高さの最高限度</u>」を定める。また、<u>集合住宅地区にあっては、合理的な土地の高度利用を図るため、「建築物の高さの最低限度</u>」を定める。</p> <p><u>6</u> 「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っては、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・看板類の制限を定める。</p>	<p><u>2</u> 一般住宅C地区及び一般住宅D地区にあっては、<u>都市型の戸建住宅地としての居住環境を保全するため「建築物の容積率の最高限度」</u>定める。</p> <p><u>3</u> 集合住宅地区にあっては、日照・通風や建築物周囲の必要な空地を確保するため、「<u>建築物の建ぺい率の最高限度</u>」を定める。</p> <p><u>4</u> 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、健全な商業業務等の機能の確保を図るため、「<u>建築物の敷地面積の最低限度</u>」を定める。</p> <p><u>5</u> うるおいとゆとりのあるまちなみを形成するため、住宅地にあっては、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、商業業務地等にあっては、買物等の駐車スペースを確保するため、「<u>建築物の壁面の位置の制限</u>」を定める。</p> <p><u>6</u> 一般住宅A地区、<u>一般住宅C地区及び一般住宅D地区</u>にあっては、調和のとれたまちなみの形成を図るため、「<u>建築物の高さの最高限度</u>」を定める。</p> <p><u>7</u> 「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<u>及び一般住宅C地区</u>にあっては、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・看板類の制限を定める。</p>

事 項		計 画 内 容	
		旧	新
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><u>7</u> 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、低層専用住宅地区及び低層集合住宅地区にあつては、「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>	<p><u>8</u> 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、低層専用住宅地区及び一般住宅C地区にあつては、「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>

2 地区整備計画

事 項		計 画 内 容			
		旧	新		
建 築 物	地区の区分 (計画図表示のとおり)	低層専用住宅地区	<u>7.4</u> ha	低層専用住宅地区	<u>7.8</u> ha
		低層集合住宅地区	<u>0.4</u> ha		
		一般住宅A地区	0.9 ha	一般住宅A地区	0.9 ha
		一般住宅B地区	0.8 ha	一般住宅B地区	0.8 ha
等 に 関 す る 事 項	地区の区分	一般住宅C地区	<u>0.5</u> ha	一般住宅C地区	<u>0.5</u> ha
		一般住宅D地区	<u>0.5</u> ha	一般住宅D地区	<u>0.5</u> ha
		集合住宅地区	<u>1.9</u> ha	集合住宅地区	<u>0.9</u> ha
		沿道地区	2.4 ha	沿道地区	2.4 ha
等 に 関 す る 事 項	建築物の用途の制限	駅前センター地区	1.9 ha	駅前センター地区	1.9 ha
		地区の区分	低層集合住宅地区		
等 に 関 す る 事 項	建築物の用途の制限	地区の区分		一般住宅C地区	
		建築物の用途の制限		次の各号に掲げる建築物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。 (1) 住宅 (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。) (3) 共同住宅 (4) 幼稚園、保育所又は集会所	
等 に 関 す る 事 項	建築物の容積率の最高限度	地区の区分		一般住宅C地区	
		建築物の容積率の最高限度		10分の10	

事 項		計 画 内 容	
		旧	新
建 築 物 等 に 関 す る 事 項	建築物の敷地面積の最低限度		180 m ²
	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>
	建築物の高さの最高限度		12m

事 項		計 画 内 容	
		旧	新
建 築 物 等 に 関 す る 事 項	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>
	垣又はさくの構造の制限		<p>への高さは1.2m以下とする。ただし、生け垣はこの限りでない。</p>

事 項		計 画 内 容	
		旧	新
建 築 物 等 に 関 す る 事 項	地区の区分		一般住宅D地区
	建築物の用途の制限		建築基準法別表第二(は)に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。
	建築物の容積率の最高限度		10分の10
	建築物の敷地面積の最低限度		180 m ²
	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>
	建築物の高さの最高限度		12m
	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、道路側にする形態としてはならない。

事 項		計 画 内 容	
		旧	新
建 築 物 等 に 関 す る 事 項	地区の区分	集合住宅地区	集合住宅地区
	建築物の用途の制限	<p>次の各号に掲げる建築物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) 共同住宅、寄宿舍又は下宿(これらの一部を建築基準法施行令第130条の3各号に掲げる用途に供し、その部分の床面積の合計が500㎡以内のものを含む。)</p> <p>(2) 学校、図書館、集会所その他これらに類するもの</p> <p>(3) 病院又は診療所</p> <p>(4) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの</p> <p>(5) 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>(6) 第2号から前号までの用途に供する建築物で、かつ、居住の用を兼ねるもの</p>	<p>次の各号に掲げる建築物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) 共同住宅、寄宿舍又は下宿</p> <p>(2) 学校、図書館、集会所その他これらに類するもの</p> <p>(3) 病院又は診療所</p> <p>(4) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの</p> <p>(5) 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>(6) 店舗、飲食店、事務所その他これらに類する用途に供する建築物(建築基準法施行令第130条の3第1号、第7号及び第130条の5の3各号の掲げる用途に限る)のうち、その用途に供する面積の合計が500㎡以内のもの</p> <p>(7) 第2号から前号までの用途に供する建築物で、かつ、居住の用を兼ねるもの</p>
	建築物の高さの最低限度	<p>建築物の用途の制限欄第1号に該当する建築物の高さの最低限度は10mとする。ただし、当該限度に満たない高さの部分をも有する建築物で、その部分の水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の2分の1未満であるものについては、この限りでない。</p>	/

事 項		計 画 内 容	
		旧	新
建 築 物 等 に 関 す る 事 項	地区の区分	沿道地区	沿道地区
	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>(1) <u>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。）</u></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>	<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) 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>(3) 畜舎（床面積の合計が15㎡以下のものを除く。）</p>