

札幌圏都市計画
地区計画の変更(案)
(市決定)

北海道教育大学跡地地区

令和元年6月
札幌市まちづくり政策局都市計画部

札幌圏都市計画地区計画の変更（札幌市決定）

都市計画北海道教育大学跡地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	北海道教育大学跡地地区地区計画	
位 置	札幌市中央区南22条西12丁目ほか	
区 域	計画図表示のとおり	
面 積	8.2 ha	
地区計画の目標	<p>当地区は、本市の都心部より南方約4kmに位置し、西方に藻岩山を望み、「あいの里地区」に移転した北海道教育大学の跡地であり、本市及び北海道住宅供給公社の北海道教育大学跡地土地利用計画に基づき、整備事業が行われた。</p> <p>そこで、本計画では、当該整備事業の事業効果の維持・増進を図り、地区の特性に応じた合理的な土地利用と建築物等に関するルールを定めることによって、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>北海道教育大学跡地土地利用計画を基本としつつ、当地区を次の2地区に細区分し、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> <p>1 地区センター地区</p> <p>商業業務機能、コミュニティ及び文化健康機能等を有する施設の立地を図り、周辺地域のサービスの核となる地区とする。</p> <p>2 集合住宅地区</p> <p>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>
	地区施設の整備の方針	<p>地区内の区画道路については、当該整備事業により整備されているので、その機能の維持・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の保全と、商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」を行う。</p> <p>2 日照、通風及び周辺住宅地との調和や商業業務等に必要な空地の確保を図るため、「建築物の建蔽率の最高限度」を定める。</p> <p>3 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>4 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」を定める。</p> <p>5 「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行う。</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、「垣又はさくの構造の制限」として、へいの高さの制限を行う。</p>
	その他当該地区の整備・開発及び保全に関する方針	<p>良好な市街地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。</p>

2 地区整備計画

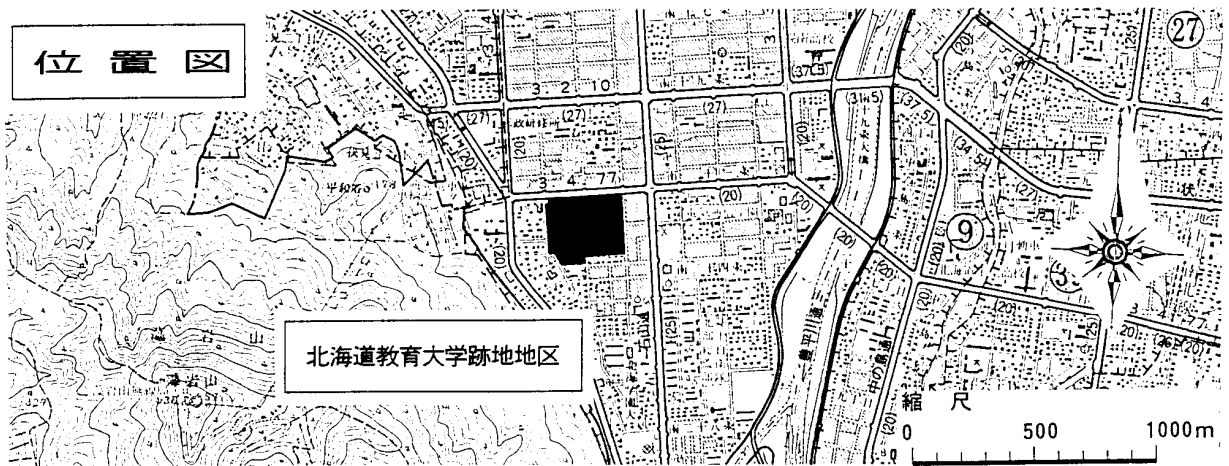
名 称		北海道教育大学跡地地区	
区 域		計画図表示のとおり	
面 積		3.9 ha	
建築物等に関する事項	地区の区分	地区センター地区	集合住宅地区
	名称	1.3 ha	2.6 ha
	面積	1.3 ha	2.6 ha
	建築物等の用途の制限	<p>次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。</p> <p>(1) 住宅（建築物の一部を住宅の用途に供するものを除く。）</p> <p>(2) 工場（建築基準法施行令第130条の6に規定するものを除く。）</p> <p>(3) マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの</p> <p>(4) ホテル又は旅館</p> <p>(5) 自動車教習所</p> <p>(6) 畜舎（床面積の合計が15㎡以下のものを除く。）</p> <p>(7) 倉庫その他これに類するもの（建築物に附属するものを除く。）</p> <p>(8) 次のイ及びロに掲げる施設</p> <p>イ 揮発油等の品質の確保等に関する法律（昭和51年法律第88号）第2条第4項に規定する揮発油販売事業の用に供する施設</p> <p>ロ 液化石油ガスの保安の確保及び取引の適正化に関する法律（昭和42年法律第149号）第2条第3項に規定する液化石油ガス販売事業の用に供する施設</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、寄宿舎又は下宿（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するものを含む。）</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) 老人ホーム、保育所、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>
	建築物の建蔽率の最高限度	10分の5	10分の4
	建築物の壁面の位置の制限	<p>1 都市計画道路「白石・藻岩通」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5mとする。</p> <p>2 前項の道路を除く道路境界線（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3m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のうち、軒の高さが2.3m以下の車庫、物置その他これらに類する用途に供するもので、道路境界線から外壁等の面までの距離が1m以上あるものについては、この限りでない。</p>	<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3m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のうち、軒の高さが2.3m以下の車庫、物置その他これらに類する用途に供するもので、道路境界線から外壁等の面までの距離が1m以上あるものについては、この限りでない。</p>
	建築物の高さの最低限度	集合住宅地区の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。	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。
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。	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。	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。		

理由

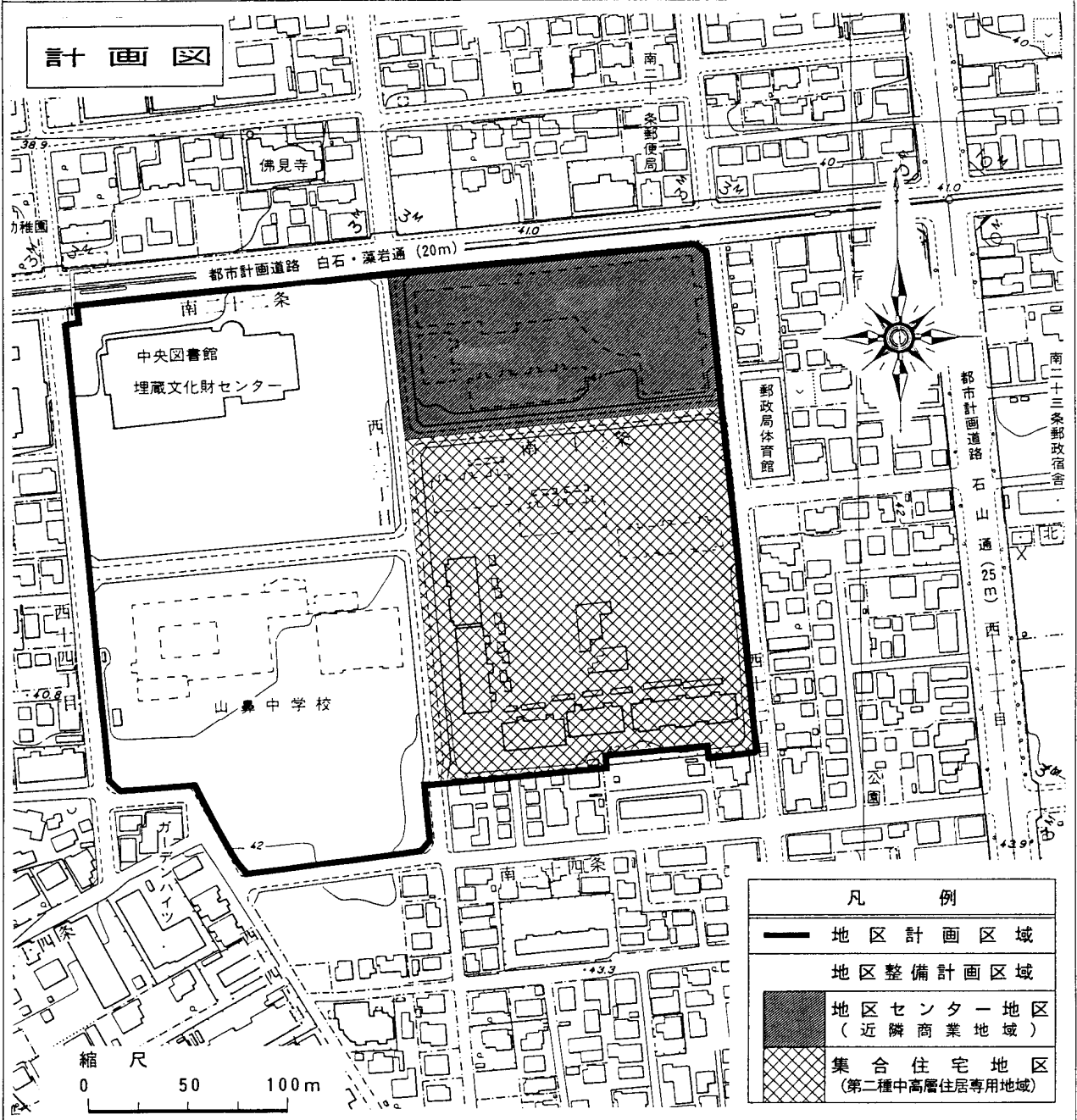
地区整備計画に定める建築物等の用途の制限等に関する各種法律の改正等に伴い、所要の規定整理を行うため、地区計画を変更するものである。

札幌圏都市計画 北海道教育大学跡地地区 地区計画

位置図



計画図



凡 例	
	地区計画区域
	地区整備計画区域
	地区センター地区 (近隣商業地域)
	集合住宅地区 (第二種中高層住居専用地域)

変更説明書（新旧対照表）

札幌圏都市計画北海道教育大学跡地地区地区計画

変更内容

地区整備計画に定める建築物等の用途の制限等に関する各種法律の改正等に伴い、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。

1 地区計画の方針

事項		計画内容	
		新	旧
地区計画の目標		<p>当地区は、本市の都心部より南方約4 kmに位置し、西方に藻岩山を望み、「あいの里地区」に移転した北海道教育大学の跡地であり、本市及び北海道住宅供給公社の北海道教育大学跡地土地利用計画に基づき、整備事業が行われた。</p> <p>以下 略</p>	<p>当地区は、本市の都心部より南方約4 kmに位置し、西方に藻岩山を望み、「あいの里地区」に移転した北海道教育大学の跡地であり、<u>現在</u>、本市及び北海道住宅供給公社の北海道教育大学跡地土地利用計画に基づき、整備事業が<u>進められている</u>。</p> <p>以下 略</p>
区域の整備・開発及び保全に関する方針	地区施設の整備の方針	<p>地区内の区画道路については、当該整備事業により整備<u>されている</u>ので、その機能の維持・保全を図る。</p>	<p>地区内の区画道路については、当該整備事業により整備<u>される</u>ので、その機能の維持・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の保全と、商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「<u>建築物等</u>の用途の制限」を行う。</p> <p>2 日照、通風及び周辺住宅地との調和や商業業務等に必要な空地の確保を図るため、「建築物の<u>建蔽率</u>の最高限度」を定める。</p> <p>3～6 略</p>	<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の保全と、商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「<u>建築物</u>の用途の制限」を行う。</p> <p>2 日照、通風及び周辺住宅地との調和や商業業務等に必要な空地の確保を図るため、「建築物の<u>建築面積の敷地面積に対する割合</u>の最高限度」を定める。</p> <p>3～6 略</p>

2 地区整備計画

事項		計画内容	
		新	旧
建築物等に関する事項	地区の区分	地区センター地区	地区センター地区
	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)～(7) 略</p> <p>(8) 次のイ及びロに掲げる施設</p> <p>イ 揮発油等の品質の確保等に関する法律（昭和 51 年法律第 88 号）第 2 条第 4 項に規定する揮発油販売事業の用に供する施設</p> <p>ロ 略</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)～(7) 略</p> <p>(8) 次のイ及びロに掲げる施設</p> <p>イ 揮発油等の品質の確保等に関する法律（昭和 51 年法律第 88 号）第 2 条第 3 項に規定する揮発油販売事業の用に供する施設</p> <p>ロ 略</p>
	地区の区分	集合住宅地区	集合住宅地区
	建築物等の用途の制限	<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)～(4) 略</p> <p>(5) 老人ホーム、保育所、<u>福祉ホーム</u>その他これらに類するもの</p> <p>(6) 略</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)～(4) 略</p> <p>(5) 老人ホーム、保育所、<u>身体障害者福祉ホーム</u>その他これらに類するもの</p> <p>(6) 略</p>