

札幌圏都市計画  
地区計画の変更(案)  
(市決定)

星置駅北地区

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）

都市計画星置駅北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	星置駅北地区地区計画	
位 置	札幌市手稲区星置1条1丁目の一部ほか及び曙2条5丁目の一部	
区 域	計画図表示のとおり	
面 積	74.0 ha	
地区計画の目標	<p>当地区は、都心部より西方向約12～13km圏に位置し、東側には本市が開発した工業団地、西側には古くから開発された住宅市街地が形成されている。また、地区の南側中央には、JR函館本線の「星置駅」があつて、本市及び民間による宅地開発が行われたところである。</p> <p>そこで、地区計画の策定により、地区の特性に応じた土地利用によって緑豊かでゆとりとうるおいのある住宅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>現行の土地利用計画を基本としつつ、地区の特性に応じた土地利用を図るため、当地区を次の7地区に細区分する。</p> <p>1 低層専用住宅地区 閑静で落ち着きのある住宅市街地が形成されるよう戸建の専用住宅を主体とした地区とする。</p> <p>2 低層一般住宅地区 低層住宅地の中で、地区内幹線道路に面する街区であり、小規模な店舗兼用住宅やアパート等が立地でき、かつ、低層専用住宅地区と調和のとれた地区とする。</p> <p>3 一般住宅A地区 都市計画道路「星置駅前通」及び都市計画道路「下手稲通」に面する街区であり、かつ、低層住宅地にも接していることから、店舗・事務所と低層住宅とが協調できる地区とする。</p> <p>4 一般住宅B地区 都市計画道路「下手稲通」及び都市計画道路「曲長通」に面する街区には、幹線道路沿いとしての沿道サービスの土地利用と周辺住宅地区の利便性を配慮し、日用品販売店舗等の立地が図られる地区とする。</p> <p>5 集合住宅地区 利便性の高い駅前センター地区周辺には、土地の高度利用を図るため、中高層の集合住宅を主体とした地区とする。</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>6 業務地区          鉱さい跡地としての適正な土地利用が図られるよう、住居系の土地利用を抑制して、商業業務施設が立地できる地区とする。</p> <p>7 駅前センター地区          商業、医療等の業務機能とコミュニティ機能とが備わった周辺地域のサービスの核となる地区とする。</p>
	地区施設の整備の方針	<p>地区内の道路、公園及び緑地等については、宅地開発事業により整備されているので、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、それぞれの地区にふさわしい街区の形成が図られるよう、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持と商業その他の業務機能の増進が図られるよう、各々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 集合住宅地区にあつては、日照、通風などを考慮し、建物の周辺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、また、一般住宅A地区にあつては、低層住宅と店舗等との調和を図るため、建築物の周囲の空地の確保と規模の大きな建築物の抑制が図られるよう「建築物の建蔽率の最高限度」及び「建築物の容積率の最高限度」を定める。</p> <p>3 低層専用住宅地区、低層一般住宅地区、一般住宅A地区及び一般住宅B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 宅地の道路に面する部分には、植栽スペースを確保して、生け垣や樹木等による緑化が図られ、また、商業業務に供する宅地にあつては、商業業務機能の維持・増進が図られるよう、「建築物の壁面の位置の制限」を行う。</p> <p>5 低層専用住宅地区及び低層一般住宅地区にあつては、日照や眺望の確保と整然とした家なみの形成を図るため「建築物の高さの最高限度」を、また、集合住宅地区にあつては、合理的かつ健全な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>6 「建築物等の形態又は意匠の制限」として、各地区にあつては、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い、また、低層専用住宅地区にあつては、閑静な戸建住宅地にふさわしいまちなみ景観の形成が図られるよう、広告・看板類の制限を行う。</p> <p>7 低層専用住宅地区、低層一般住宅地区及び集合住宅地区にあつては、道路に面する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>

2 地区整備計画（その1）

名称		星置駅北地区				
区域		計画図表示のとおり				
面積		58.3 ha				
建築物等に関する事項	地区の区分	名称	低層専用住宅地区	低層一般住宅地区	一般住宅A地区	一般住宅B地区
		面積	33.3 ha	3.2 ha	2.3 ha	3.2 ha
	建築物等の用途の制限	<p>次の各号に掲げる建築物（第1号から第5号までの2以上に該当するものを除く。）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) 住宅（3戸以上の長屋を除く。次号において同じ。）</p> <p>(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。）</p> <p>(3) 前2号からなる2戸の長屋</p> <p>(4) 共同住宅（3戸以上のものを除く。）</p> <p>(5) 幼稚園、保育所又は集会所（これらに管理用住宅を併設するものを含む。）</p>		建築基準法別表第二（に）項に掲げる建築物は、建築してはならない。	<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（旅館業法（昭和23年法律第138号）第2条第3項に規定する簡易宿所営業に係るものを除く。）</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) 自動車教習所</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10		

3

建築物等に関する事項		低層専用住宅地区	低層一般住宅地区	一般住宅A地区	一般住宅B地区
	建築物の建蔽率の最高限度			10分の5	
	建築物の敷地面積の最低限度	200 m <sup>2</sup>	200 m <sup>2</sup>	200 m <sup>2</sup>	200 m <sup>2</sup>
	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>	<p>1 3戸以上の長屋、3戸以上の共同住宅、寄宿舎又は下宿の用途に供する建築物の外壁又はこれに代わる柱（以下「外壁等」という。）の面の敷地境界線から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3m、隣地境界線からの距離にあつては2m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> <p>2 前項の規定する用途以外の用途に供する建築物については、低層専用住宅地区の規定に同じ。</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1.5m（都市計画道路「下手稲通」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。</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>1 都市計画道路「星置駅前通」、都市計画道路「下手稲通」及び都市計画道路「曲長通」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2m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、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。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>

建築物等に関する事項	低層専用住宅地区	低層一般住宅地区	一般住宅A地区	一般住宅B地区
	建築物の高さの最高限度	9m	9m	
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>	<p>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>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>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>
垣又はさくの構造の制限	へい（公園内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。	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）

9

建築物等に関する事項	地区の区分	名称	集合住宅地区	業務地区	駅前センター地区
		面積	7.8 ha	4.1 ha	4.4 ha
	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) 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で、その部分の床面積の合計が、当該建築物の延べ面積の2分の1に満たないものを含む。）</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>	<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</p> <p>(2) 共同住宅、寄宿舎又は下宿</p> <p>(3) 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>(4) 幼稚園</p> <p>(5) 公衆浴場</p> <p>(6) 病院又は診療所</p> <p>(7) ホテル又は旅館</p> <p>(8) 畜舎</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長屋を除く。）</p> <p>(2) 自動車教習所</p> <p>(3) 畜舎（床面積の合計が15㎡以下のものを除く。）</p>	
建築物の建蔽率の最高限度	10分の4				
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>	<p>1 都市計画道路「星置駅前通」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2mとする。ただし、歩廊の柱その他これに類するものについては、この限りでない。</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>		

建築物等に関する事項		集合住宅地区	業務地区	駅前センター地区
	建築物の高さの最低限度	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。		
	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。	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（公園内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。		
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。			

7

理由

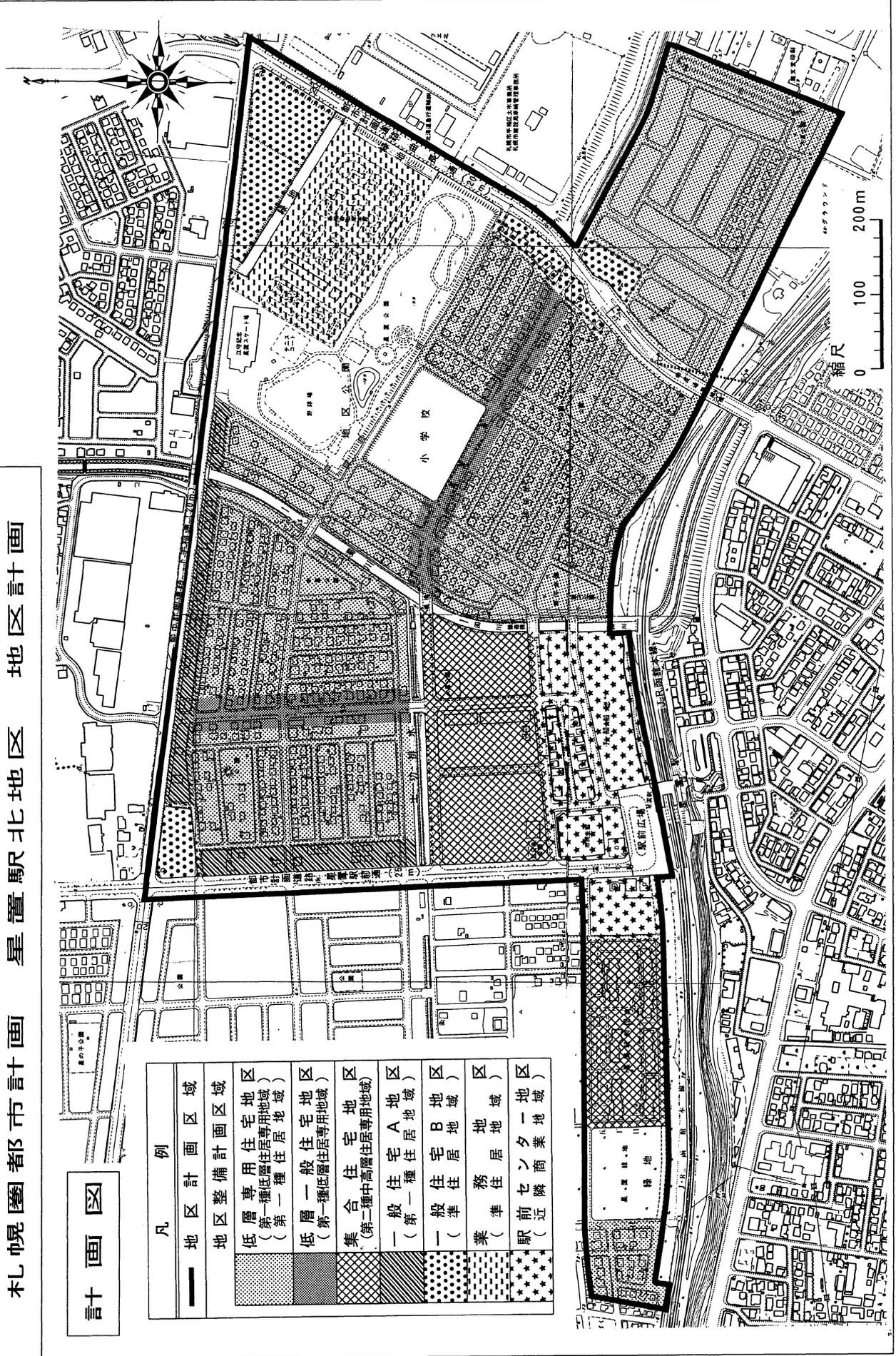
地区整備計画に定める建築物等の用途の制限等に関する各種法律の改正等に伴い、所要の規定整理を行うため、地区計画を変更するものである。



札幌圏都市計画 星置駅北地区 地区計画

計画図

凡例
— 地区計画区域
地区整備計画区域
低層専用住宅地区 (第一種低層住居専用地域) (第一種住居地域)
低層一般住宅地区 (第一種低層住居専用地域)
集合住宅地区 (第二種中高層住居専用地域)
一般住宅A地区 (第一種住居地域)
一般住宅B地区 (準住居地域)
業務住居地区 (準住居地域)
駅前セブタ一地区 (近隣商業地域)



# 変更説明書（新旧対照表）

## 札幌圏都市計画星置駅北地区地区計画

### 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、都心部より西方向約 12～13km 圏に位置し、東側には本市が開発した工業団地、西側には古くから開発された住宅市街地が形成されている。また、地区の南側中央には、<u>JR 函館本線の「星置駅」</u>があって、本市及び民間による宅地開発が行われたところである。</p>	<p>当地区は、都心部より西方向約 12～13km 圏に位置し、東側には本市が開発した工業団地、西側には古くから開発された住宅市街地が形成されている。また、地区の南側中央には、<u>国鉄函館本線の新駅「星置駅」</u>があって、本市及び民間による宅地開発が<u>進められている</u>ところである。</p>
区域の整備・開発及び保全に関する方針	<p>地区内の道路、公園及び緑地等については、宅地開発事業により整備されているので、これら地区施設の機能の維持・保全を図る。</p>	<p>地区内の道路、公園及び緑地等については、宅地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>
	<p>地区計画の目標及び土地利用の方針に基づき、それぞれの地区にふさわしい街区の形成が図られるよう、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持と商業その他の業務機能の増進が図られるよう、各々の地区の土地利用にふさわしい「<u>建築物等の用途の制限</u>」を行う。</p> <p>2 集合住宅地区にあつては、日照、通風などを考慮し、建物の周辺に必要な空地の確保を図るため「<u>建築物の建蔽率の最高限度</u>」を、また、一般住宅A地区にあつては、低層住宅と店舗等との調和を図るため、建築物の周囲の空地の確保と規模の大きな建築物の抑制が図られるよう「<u>建築物の建蔽率の最高限度</u>」及び「<u>建築物の容積率の最高限度</u>」を定める。</p> <p>3～7 略</p>	<p>地区計画の目標及び土地利用の方針に基づき、それぞれの地区にふさわしい街区の形成が図られるよう、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持と商業その他の業務機能の増進が図られるよう、各々の地区の土地利用にふさわしい「<u>建築物の用途の制限</u>」を行う。</p> <p>2 集合住宅地区にあつては、日照、通風などを考慮し、建物の周辺に必要な空地の確保を図るため「<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、また、一般住宅A地区にあつては、低層住宅と店舗等との調和を図るため、建築物の周囲の空地の確保と規模の大きな建築物の抑制が図られるよう「<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>」及び「<u>建築物の延べ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>3～7 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	一般住宅 B 地区	一般住宅 B 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) ホテル又は旅館（旅館業法（昭和 23 年法律第 138 号）第 2 条第 3 項に規定する簡易宿所営業に係るものを除く。）</p> <p>(2)～(4) 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) ホテル又は旅館（旅館業法（昭和 23 年法律第 138 号）第 2 条第 4 項に規定する簡易宿所営業に係るものを除く。）</p> <p>(2)～(4) 略</p>
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>
建築物等に関する事項	地区の区分	業務地区	業務地区
	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)～(2) 略</p> <p>(3) 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>(4)～(8) 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)～(2) 略</p> <p>(3) 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>(4)～(8) 略</p>