

議案第5号

札幌圏都市計画
地区計画の変更(案)
(市決定)

清田・真栄地区

平成29年11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）

都市計画清田・真栄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	清田・真栄地区地区計画	
位 置	札幌市清田区清田および真栄の各一部	
区 域	計画図表示のとおり	
面 積	18.0ha	
地区計画の 目 標	<p>当地区は、都心部より南東へ約10kmに位置する周辺が市街化区域で囲まれた市街化調整区域で、隣接する都市計画道路「羊ヶ丘通」や上・下水道等の都市基盤は既に整備が完了している。</p> <p>「札幌圏都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」では、都市の効率的な維持、整備を行うため、周辺が市街化区域で囲まれた市街化調整区域において地区計画制度を活用し、周辺市街地と調和のとれた土地利用の誘導を図っていくこととしている。</p> <p>そこで、本計画は、用途地域等の指定に代わる土地利用制限を定めることにより、当地区で計画されている開発事業の事業効果の維持増進や計画的な土地利用の誘導を行い、緑豊かで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>周辺環境と調和した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、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>1 沿道A地区 幹線道路の沿道にふさわしい土地利用とともに、周辺地区の利便性の向上に資する店舗等が立地する地区とする。</p> <p>2 沿道B地区 幹線道路の沿道にふさわしい土地利用とともに、周辺地区の利便性の向上に資する店舗等が立地する地区とする。</p>
	地区施設の 整備の方針	<p>地区内の区画道路及び公園については、当地区で行われる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>
	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 商業その他の業務機能の増進を図るため、「建築物等の用途の制限」を定める。</p> <p>2 隣接する住宅地との調和を図るため、「建築物の容積率の最高限度」及び「建築物の高さの最高限度」を定める。</p> <p>3 商業業務等に必要の空地を確保するため、「建築物の建蔽率の最高限度」を定める。</p> <p>4 幹線道路の沿道街区として適切な土地利用を担保するため、「建築物の敷地面積の最低限度」を定める。</p> <p>5 うるおいとゆとりのあるまちなみを形成するため、周辺と調和した適正な空地の確保が図られるよう、「建築物の壁面の位置の制限」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	<p>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。</p>

2 地区整備計画

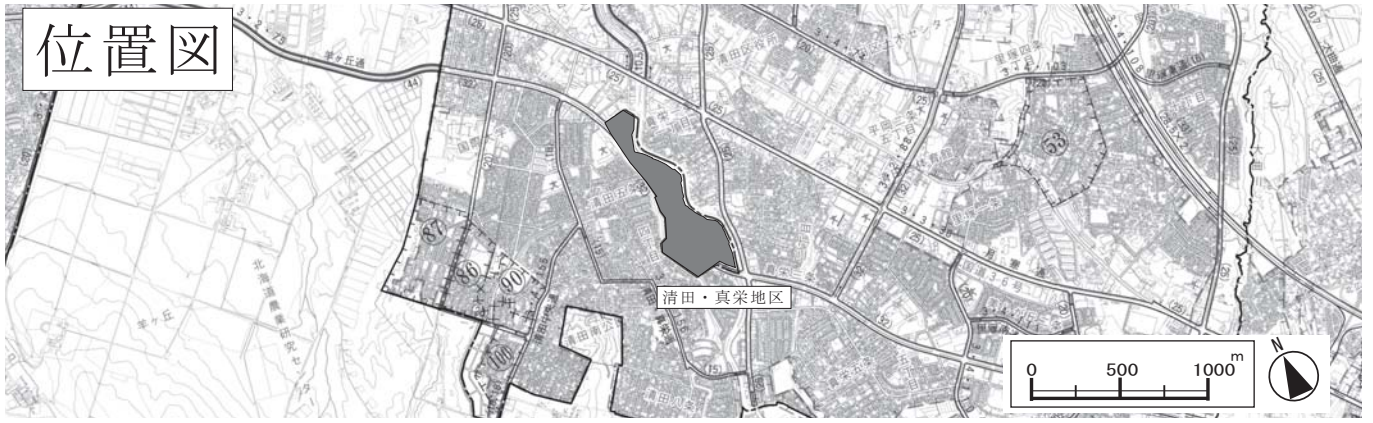
名称		清田・真栄地区	
区域		計画図表示のとおり	
面積		14.7ha	
建築物等に関する事項	地区の名称	沿道A地区	沿道B地区
	地区の区分	面積	面積
		14.2ha	0.5ha
	建築物等の用途の制限	次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。 (1) 近隣商業地域に建てられないもの（建築基準法別表第二（り）項に掲げるもの。） (2) 住宅 (3) 建築物の1階部分を共同住宅の住戸又は住室、寄宿舎の寝室又は下宿の宿泊室の用途に供するもの (4) ホテル又は旅館 (5) マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの (6) 建築基準法別表第二（と）項第5号及び第6号に掲げるもの	次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。 (1) 近隣商業地域に建てられないもの（建築基準法別表第二（り）項に掲げるもの。） (2) 住宅 (3) 建築物の1階部分を共同住宅の住戸又は住室、寄宿舎の寝室又は下宿の宿泊室の用途に供するもの (4) ホテル又は旅館 (5) 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 (6) 建築基準法別表第二（と）項第5号及び第6号に掲げるもの
	建築物の容積率の最高限度	10分の20	10分の20
	建築物の建蔽率の最高限度	10分の6	10分の6
	建築物の敷地面積の最低限度	500㎡	300㎡
	建築物の壁面の位置の制限	1 都市計画道路「羊ヶ丘通」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 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。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、かつ、床面積の合計が5㎡以内であること。 (2) 外壁等の中心線の長さの合計が4m以下であること。	1 都市計画道路「羊ヶ丘通」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 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。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、かつ、床面積の合計が5㎡以内であること。 (2) 外壁等の中心線の長さの合計が4m以下であること。
建築物の高さの最高限度	33m	33m	
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。 当該地区計画の規定の施行又は適用の際現に存する建築物若しくはその敷地又は現に建築、修繕若しくは模様替の工事中の建築物若しくはその敷地が当該規定に適合せず、又は当該規定に適合しない部分を有する場合において、当該建築物と建物用途を変えずに増築、改築、修繕、模様替又は当該建築物を除却したうえで新たに建築をする場合については、建築物、建築物の敷地又は建築物の部分に対しては、上記の建築物等に関する事項は適用しない。		

理由

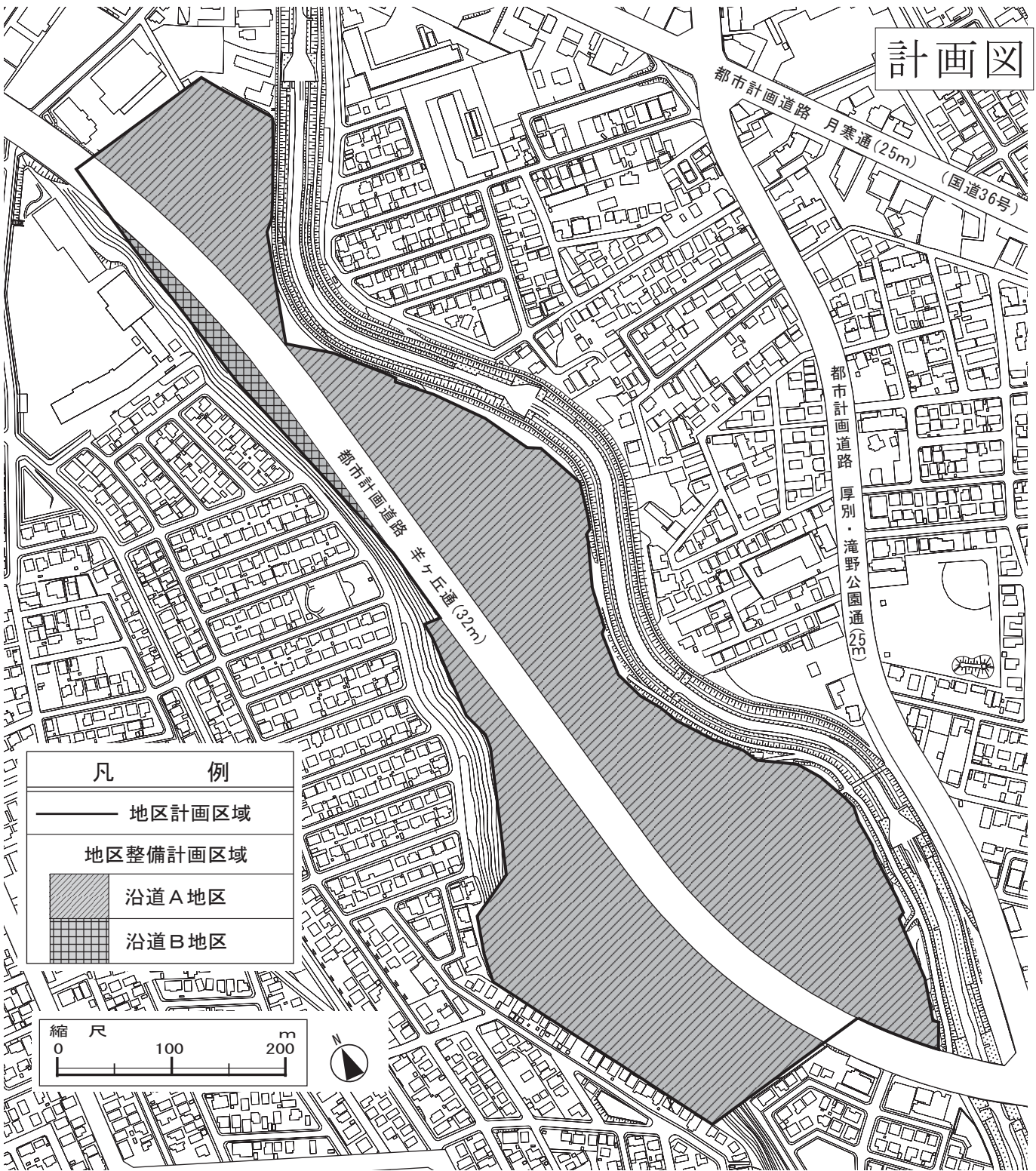
建築基準法及び同法施行令の改正に伴い、所要の規定整理を行うため、地区計画を変更するものである。

札幌圏都市計画 清田・真栄地区 地区計画

位置図



計画図



変更説明書（新旧対照表）

札幌圏都市計画清田・真栄地区地区計画

変更内容

建築基準法及び同法施行令の改正に伴い、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
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 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。 1 商業その他の業務機能の増進を図るため、「建築物等の用途の制限」を定める。 2 隣接する住宅地との調和を図るため、「建築物の容積率の最高限度」及び「建築物の高さの最高限度」を定める。 3 商業業務等に必要な空地を確保するため、「建築物の建蔽率の最高限度」を定める。 4 幹線道路の沿道街区として適切な土地利用を担保するため、「建築物の敷地面積の最低限度」を定める。 5 うるおいとゆとりのあるまちなみを形成するため、周辺と調和した適正な空地の確保が図られるよう、「建築物の壁面の位置の制限」を定める。	建築物等の整備の方針 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。 1 商業その他の業務機能の増進を図るため、「建築物等の用途の制限」を定める。 2 隣接する住宅地との調和を図るため、「建築物の容積率の最高限度」及び「建築物の高さの最高限度」を定める。 3 商業業務等に必要な空地を確保するため、「建築物の建ぺい率の最高限度」を定める。 4 幹線道路の沿道街区として適切な土地利用を担保するため、「建築物の敷地面積の最低限度」を定める。 5 うるおいとゆとりのあるまちなみを形成するため、周辺と調和した適正な空地の確保が図られるよう、「建築物の壁面の位置の制限」を定める。

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	沿道A地区 沿道B地区	沿道A地区 沿道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) 近隣商業地域に建てられないもの（建築基準法別表第二（り）項に掲げるもの。）</p> <p>(2) 住宅</p> <p>(3) 建築物の1階部分を共同住宅の住戸又は住室、寄宿舎の寝室又は下宿の宿泊室の用途に供するもの</p> <p>(4) ホテル又は旅館</p> <p>(5) 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>(6) 建築基準法別表第二（と）項第5号及び第6号に掲げるもの</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) 近隣商業地域に建てられないもの（建築基準法別表第二（ち）項に掲げるもの。）</p> <p>(2) 住宅</p> <p>(3) 建築物の1階部分を共同住宅の住戸又は住室、寄宿舎の寝室又は下宿の宿泊室の用途に供するもの</p> <p>(4) ホテル又は旅館</p> <p>(5) 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>(6) 建築基準法別表第二（と）項第5号及び第6号に掲げるもの</p>