

議案第8号

札幌圏都市計画  
地区計画の変更(案)  
(市決定)

手稲山口地区

令和3年2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）

都市計画手稲山口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	手稲山口地区地区計画	
位 置	札幌市手稲区星置 3 条 1 丁目及び手稲山口の一部	
区 域	計画図表示のとおり	
面 積	18.2 ha	
地区計画の 目標	<p>当地区は、都心部より北西約14kmに位置し、都市計画道路「下手稲通」及び「曲長通」に面する地区であり、民間の宅地開発事業により良好な市街地が形成されている。</p> <p>そこで、本計画では、当該事業の事業効果の維持及び増進を図り、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、緑豊かであ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>	
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3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 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 沿道A地区 店舗や事務所等と集合住宅が協調できる地区とする。</p> <p>3 沿道B地区 幹線道路に面する街区であることから、店舗や事務所、共同住宅等が立地できる地区とする。</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、当該宅地開発事業により整備されているので、この地区施設の機能の維持及び保全を図る。</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」を定める。</p> <p>2 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、「建築物の敷地面積の最低限度」を定める。</p> <p>3 住宅市街地としての環境を保持するため、「建築物の高さの最高限度」を定める。</p> <p>4 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などには、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>5 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、低層専用住宅地区にあっては、「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>
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		手稲山口地区		
区 域		計画図表示のとおり		
面 積		17.8 ha		
地区施設の配置及び規模		公園（1ヶ所 0.2 ha）は計画図表示のとおり		
建築物等に関する事項	地区の名称	低層専用住宅地区	沿道A地区	沿道B地区
	地区の面積	12.6 ha	1.2 ha	4.0 ha
	建築物等の用途の制限	<p>次の各号に掲げ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) 診療所</p> <p>(4) 幼稚園、保育所又は集会所</p> <p>(5) 公衆便所又は休憩所</p> <p>(6) 建築基準法施行令第130条の4第5号に掲げるもの</p> <p>(7) 前各号の建築物に附属するもの</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) 自動車教習所</p> <p>(3) ホテル又は旅館</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) 住宅</p> <p>(2) 建築物の1階部分を共同住宅の住戸若しくは住室、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>(3) 自動車教習所</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) 畜舎（床面積の合計が15㎡以下のものを除く。）</p>
	建築物の敷地面積の最低限度	200㎡	300㎡	500㎡

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2 m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の合計が3 m以下であること。</p>	<p>1 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3 mとする。</p> <p>2 前項の道路を除く道路の道路境界線（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2 mとする。</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の面までの距離の最低限度は3 mとする。</p>
建築物の高さの最高限度	9 m		
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、特別に定めるものを除き、建築基準法及び同法施行令の例による。		

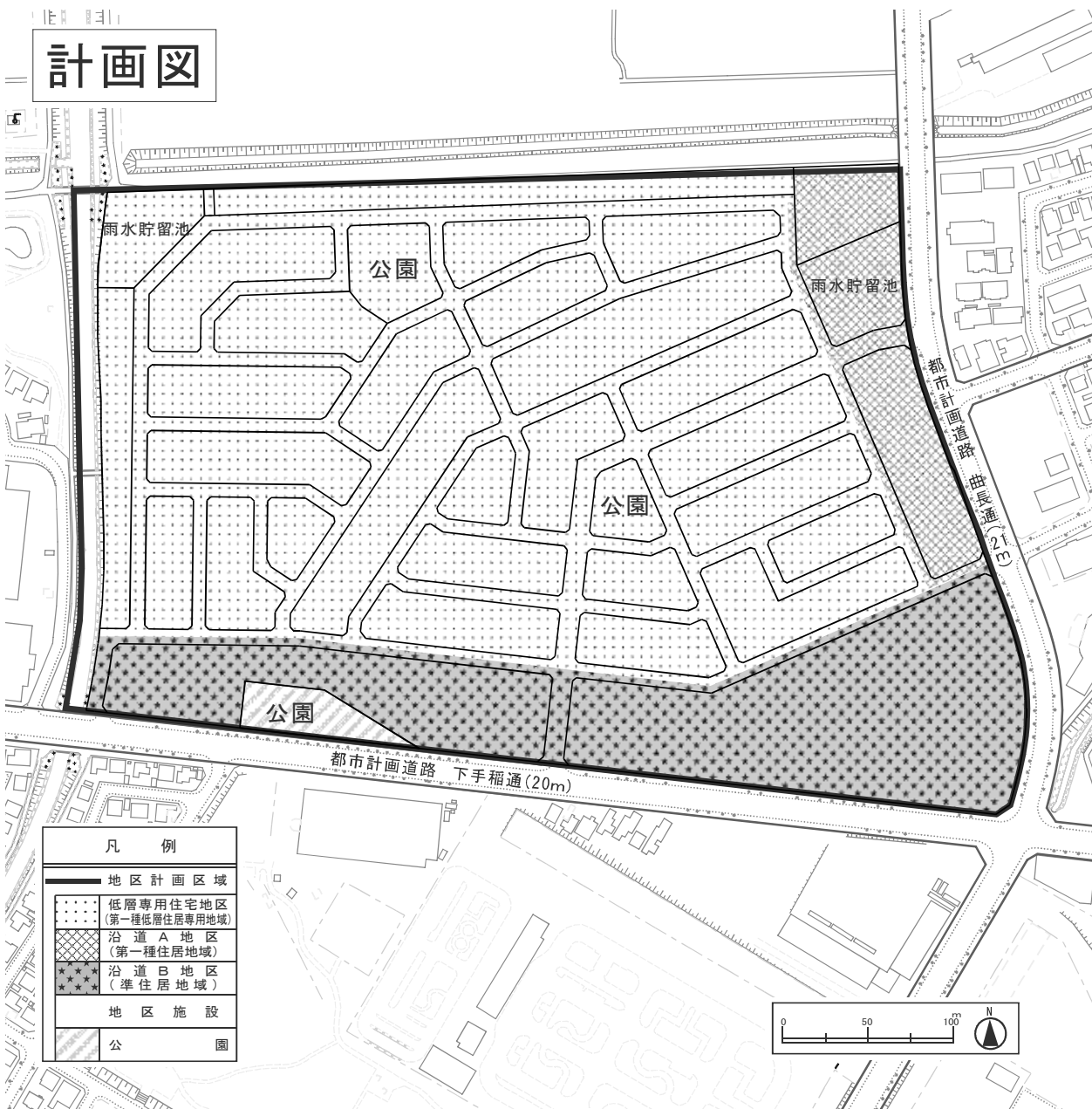
理由 当地区を市街化区域へ編入することに伴い、所要の規定整理を行うため、地区計画を変更するものである。

# 札幌圏都市計画 手稲山口地区 地区計画

## 位置図



## 計画図



## 変更説明書（新旧対照表）

札幌圏都市計画手稲山口地区地区計画

### 変更内容

当地区を市街化区域へ編入することに伴い、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、都心部より北西約 14km に位置し、都市計画道路「<u>下手稲通</u>」及び「<u>曲長通</u>」に面する地区であり、民間の宅地開発事業により良好な市街地が形成されている。</p> <p>そこで、本計画では、当該事業の事業効果の維持及び増進を図り、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>	<p>当地区は、都心部より北西約 14km に位置し、都市計画道路「<u>下手稲通</u>」をはさんで既成市街地に接する市街化調整区域内にあり、現在、民間の宅地開発事業が<u>進められて</u>いる。</p> <p>そこで、本計画では、当該事業の事業効果の維持及び増進を図り、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	
		新	旧
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、当該地区を次の3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>1～3 (省略)</p>	<p><u>当該区域は、将来市街化区域に編入されることが予定されるため、想定される用途地域及び当該宅地開発事業の土地利用計画を基本としつつ、当該地区を次の3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。</u></p> <p>1～3 (省略)</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、当該宅地開発事業により整備されているので、この地区施設の機能の維持及び保全を図る。</p>	<p>地区内の区画道路及び公園については、当該宅地開発事業により整備されるので、この地区施設の機能の維持及び保全を図る。</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>1～2 (省略)</p> <p>3 住宅市街地としての環境を保持するため、「建築物の高さの最高限度」を定める。</p> <p><u>4 (削除)</u></p> <p><u>4～5 (省略)</u></p>	<p>地区計画の目標及び土地利用の方針に基づき、<u>良好な市街地の形成を図るとともに、用途地域及び高度地区が指定された場合においても支障が生じないよう、建築物等に関する制限を次のように定める。</u></p> <p>1～2 (省略)</p> <p>3 住宅市街地としての環境を保持するため、「<u>建築物の容積率の最高限度</u>」及び「<u>建築物の高さの最高限度</u>」を定める。</p> <p><u>4 住環境や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。</u></p> <p><u>5～6 (省略)</u></p>

2 地区整備計画

事 項		計 画 内 容	
		新	旧
地区の 区分	名称	低層専用住宅地区	低層専用住宅地区
	面積	12.6 ha	12.9 ha
建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	<p>次の各号に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。</p> <p>(1)～(4) (省略)</p> <p>(5) 公衆便所又は休憩所</p> <p>(6) (省略)</p> <p>(7) 前各号の建築物に附属するもの</p>	<p>次の各号に掲げる建築物(住宅以外の用途に供する部分を含む建築物で、当該部分の床面積(建築基準法第52条第3項及び第6項並びに建築基準法施行令第2条第1項第4号ただし書(同条第3項において適用される場合を含む。)の規定により建築物の容積率の算定の基礎となる延べ面積に算入しないこととされた建築物の部分の床面積を除く。)の合計が敷地面積の10分の6を超えるものを除く。)以外の建築物は、建築してはならない。</p> <p>(1)～(4) (省略)</p> <p>(5) 公衆便所又は休憩所(建築基準法施行令第130条の4第3号に掲げるものに限る。)</p> <p>(6) (省略)</p> <p>(7) 前各号の建築物に附属するもの(建築基準法施行令第130条の5各号に定めるものを除く。)</p>
	建築物の容積率の最高限度	(削除)	10分の8
	建築物の建ぺい率の最高限度	(削除)	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>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、道路境界線(隅切部分を除く。)からの距離にあつては2m、道路の隅切部分及び隣地境界線からの距離にあつては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</p>



事 項		計 画 内 容	
		新	旧
地区の 区分	区分の名称	低層専用住宅地区	低層専用住宅地区
	建築物の壁面の 位置の制限	(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 <u>2.3m以下</u> であること。 (2) (省略)	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 <u>2.3m以下</u> 、かつ、敷地境界線からの距離が <u>1 m</u> <u>以内の区域にある部分の床面積の合計が 5 m<sup>2</sup>以内</u> であ <u>ること。</u> (2) (省略)
	建築物の高さの 最高限度	9 m	<u>次の各号に掲げるもの以下としなければならない。</u> (1) <u>9 m</u> <u>[北側斜線制限]</u> (2) <u>建築物の各部分から北側前面道路の反対側の境界</u> <u>線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に 5 m</u> <u>を加えたもの</u>

事 項		計 画 内 容	
		新	旧
地区の 区分	区分の名称	沿道A地区	沿道A地区
建 築 物 等 に 関 す る 事 項	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。 <u>(1) (削除)</u>  <u>(1)～(4) (省略)</u>	次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。 <u>(1) 第一種住居地域に建築できないもの(建築基準法別 表第二(ほ)項に掲げるもの)</u> <u>(2)～(5) (省略)</u>
	建築物の容積率 の最高限度	<u>(削除)</u>	<u>10分の20</u>
	建築物の建ぺい 率の最高限度	<u>(削除)</u>	<u>10分の6</u>
	建築物の高さの 最高限度	<u>(削除)</u>	<u>18m</u>

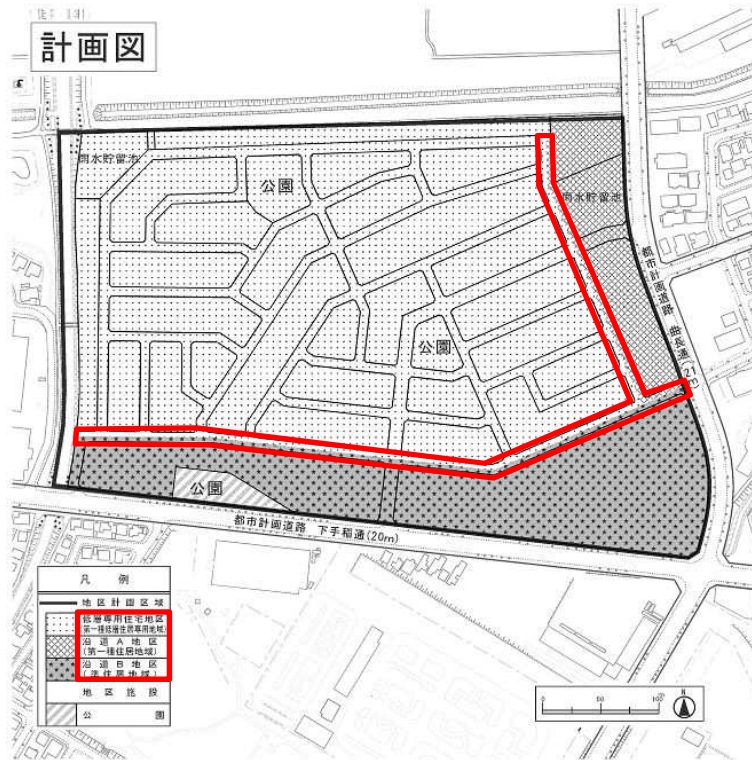
事 項		計 画 内 容	
		新	旧
地区の 区分	名称	沿道B地区	沿道B地区
	面積	<u>4.0</u> ha	<u>3.5</u> ha
建 築 物 等 に 関 す る 事 項	建築物等の用途 の制限	次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。 <u>(1) (削除)</u>  <u>(1)～(6) (省略)</u>	次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。 <u>(1) 準住居地域に建築できないもの(建築基準法別表第 二(と)項に掲げるもの)</u> <u>(2)～(7) (省略)</u>
	建築物の容積率 の最高限度	<u>(削除)</u>	<u>10分の20</u>
	建築物の建ぺい 率の最高限度	<u>(削除)</u>	<u>10分の6</u>
	建築物の高さの 最高限度	<u>(削除)</u>	<u>18m</u>

事 項	計 画 内 容	
	新	旧
備 考	<p>用語の定義及び面積、高さ等の算定方法については、特別に定めるものを除き、建築基準法及び同法施行令の例による。</p> <p><u>(削除)</u></p>	<p>用語の定義及び面積、高さ等の算定方法については、特別に定めるものを除き、建築基準法及び同法施行令の例による。</p> <p><u>低層専用住宅地区における「建築物の高さの最高限度」第2号の規定の適用については、次の各号による。</u></p> <p><u>(1) 北側の前面道路の反対側に水面、線路敷その他これらに類するものがある場合又は敷地の北側隣地境界線に接して水面、線路敷その他これらに類するものがある場合は、当該水面等に接する部分の前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線は、それら水面等の幅の2分の1だけ外側にあるものとみなす。</u></p> <p><u>(2) 建築物の敷地の地盤面が北側の隣地（北側に前面道路がある場合においては、当該前面道路の反対側の隣接地をいう。以下同じ。）の地盤面（隣地に建築物がない場合においては、当該隣地の平均地表面をいう。以下同じ。）より1メートル以上低い場合においては、その建築物の平均地盤面は、当該高低差から1メートルを減じたものの2分の1だけ高い位置にあるものとみなす。</u></p>

# 変更説明書（新旧対照図）

計画図

新



旧

