

議案第8号

札幌圏都市計画

地区計画の変更(案)

(市決定)

宮の沢駅周辺地区

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）

都市計画宮の沢駅周辺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	宮の沢駅周辺地区地区計画	
位 置	札幌市西区宮の沢1条1丁目の一部	
区 域	計画図表示のとおり	
面 積	5. 6 ha	
地区計画の目標	<p>当地区は、本市の都心部より北西約7kmに位置し、地下鉄東西線の終点である宮の沢駅に隣接しており、本市西側における主要交通結節点となっている地区である。</p> <p>そこで本計画では、地区特性にふさわしい市街地環境を実現するため、道路、広場等の公共施設整備を推進するとともに、交通ターミナル機能、商業業務機能、生涯学習推進機能及び居住機能を誘導し、賑わいと活力のある良好な高度利用市街地の形成を図ることを目標とする。</p>	
土地利用の方針	<p>地区特性を活かした高度利用市街地が形成されるよう、当地区を次の3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誘導する。</p> <p>1 ターミナル地区 本市西側における公共交通機能の再編や、地下鉄利用者の利便性などに対応した交通ターミナル機能を導入するとともに、商業業務機能やアミューズメント機能等の誘導を図り、地区特性にふさわしい賑わいのある地区とする。</p> <p>2 住宅・商業複合地区 豊かなオープンスペースを備えた都市型居住機能を中心に、これと調和した商業業務機能等との複合的土地利用により、合理的かつ健全な高度利用が図られる地区とする。</p> <p>3 学習・交流地区 市民活動の拠点として、生涯学習推進の中核機能を有する複合公共施設を誘導するとともに、多目的広場を設けるなど、市民交流の場にふさわしい快適な空間の形成が図られる地区とする。</p>	
び区域全に整備する方針及	公共施設等の整備の方針	<p>土地利用転換にあたって必要な公共的基盤を適切に配置し、良好な街区の形成を推進するため、以下のように定める。</p> <p>1 地区に集散する自動車や歩行者の動線を確保し、交通処理を効率的に行うため、都市計画道路「宮の沢1条通」と都市計画道路「西野・屯田通」を結ぶ道路を整備する。</p>

区域の整備・開発及び保全に関する方針	公共施設等の整備の方針	<p>2 ターミナル地区に、タクシー及び一般車による送迎に対応した広場を整備し、地下鉄利用者等の利便性の向上を図る。</p> <p>3 ターミナル地区及び学習・交流地区の周囲には、各種施設や地下鉄の利用者に配慮して、道路沿いに歩道状空地を整備し、ゆとりある歩行空間を創出する。</p> <p>4 学習・交流地区には、市民交流の場として多目的に利用できる広場を整備するほか、街区の角に広場を配置し、それぞれ適切な修景により、うるおいのある空間の形成を図る。</p> <p>5 当地区の土地利用転換、地下鉄開業による歩・車交通の変化に対応した周辺基盤整備として、別途に都市計画道路、駐輪場、地下通路などの整備を行う。</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、良好な市街地環境の整備を図るために、以下のように定める。</p> <p>1 建築物の共同化を促進するとともに、まとまりのある有効空地を確保し、健全な高度利用を図る。</p> <p>2 道路からの適切な壁面後退を行い、歩行者空間のゆとりやうるおいの創出を図るとともに、各機能相互の環境保全に配慮した建物配置を行う。</p> <p>3 建築物の外観及び色彩は、良好な景観形成に資するため、落ち着きのある色調とするなど、周辺環境に配慮したものとする。</p> <p>4 適切な規模の駐車場及び駐輪場の整備を図る。</p>
再開発等促進区	区域	計画図表示のとおり（地区計画の区域全体に再開発等促進区を定めるものとする）
	面積	5.6 ha
	主要な公共施設の配置及び規模	<p>道路 1 号 幅員 15m 延長 約 120m 広場 1 号 面積 約 1,400 m² （配置は計画図表示のとおり）</p>

2 地区整備計画

名 称	宮の沢駅周辺地区			
区 域	計画図表示のとおり			
面 積	3. 5 ha			
地区施設の配置及び 規模	歩道状空地 1号 幅員 0.5m 延長 約 240m 歩道状空地 2号 幅員 1m 延長 約 120m 歩道状空地 3号 幅員 2m 延長 約 240m 歩道状空地 4号 幅員 0.5m 延長 約 120m 広 場 2号 面積 約 3,500 m ² 広 場 3号 面積 約 100 m ² 広 場 4号 面積 約 100 m ² (配置は計画図表示のとおり)			
建築物等 に関する事項	地区 の 区分	名 称	ターミナル地区 学習・交流地区	
		面 積	2. 0 ha 1. 5 ha	
建築物の用途 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 建築基準法別表第2（り）項第1号及び第2号に掲げるもの 2 マージヤン屋又はぱちんこ屋 3 1階又は2階の部分を共同住宅の住戸の用途に供するもの		次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。 1 建築基準法別表第2（り）項第1号及び第2号に掲げるもの 2 マージヤン屋、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 3 カラオケボックスその他これに類するもの 4 1階又は2階の部分を共同住宅の住戸の用途に供するもの	
建築物の容積 率の最高限度	10 分の 30			
延べ面積の 算定方法	建築基準法施行令第2第1項第4号ただし書及び第3項の規定を準用する。			
建築物の容積 率の最低限度	10 分の 10 ただし、建築基準法第59条第1項第1号及び第2号に該当する建築物については、この限りでない。			
建築物の敷地 面積の最低限 度	1,000 m ²		500 m ²	

建築物等に関する事項	ターミナル地区	学習・交流地区
建築物の壁面の位置の制限	<p>次に掲げる道路の道路境界線（隅切部分を除く。）から建築物の外壁又はこれに代わる柱の面までの距離の最低限度は、次のとおりとする。</p> <p>1 道路1号及び都市計画道路「西野・屯田通」 1m 2 都市計画道路「宮の沢1条通」 2m</p>	<p>次に掲げる道路の道路境界線（隅切部分を除く。）から建築物の外壁又はこれに代わる柱の面までの距離の最低限度は、次のとおりとする。</p> <p>1 都市計画道路「西野・屯田通」及び都市計画道路「北5条・手稻通」 1m 2 都市計画道路「宮の沢1条通」 2m</p>
建築物の形態又は意匠の制限	建築物の屋根は、落雪及びたい雪に必要な空地を有する場合を除き、主要な公共施設及び地区施設側に傾斜する形態としてはならない。	
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

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。

札幌圏都市計画宮の沢駅周辺地区地区計画 位置図



宮の沢駅周辺地区

縮尺

0

500

1000m

札幌圏都市計画宮の沢駅周辺地区地区計画 計画図



凡 例	
—— 地区計画の区域	····· 地区整備計画の区域
—— 再開発等促進区の区域	地区施設
主要な公共施設	歩道状空地 1号 步道状空地 2号 步道状空地 3号 步道状空地 4号
道路 1号 広場 1号	広場 2号 広場 3号 広場 4号
地区の区分（---区分界）	
ターミナル地区， 学習・交流地区	

変更説明書（新旧対照表）

札幌圏都市計画宮の沢駅周辺地区地区計画

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	ターミナル地区	ターミナル地区
	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 建築基準法別表第2(り)項第1号 及び第2号に掲げるもの 2 マージャン屋又はぱちんこ屋 3 1階又は2階の部分を共同住宅の住戸の用途に供するもの	次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。 1 建築基準法別表第2(ち)項第1号 及び第2号に掲げるもの 2 マージャン屋又はぱちんこ屋 3 1階又は2階の部分を共同住宅の住戸の用途に供するもの
建築物等に関する事項	地区の区分	学習・交流地区	学習・交流地区
	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 建築基準法別表第2(り)項第1号 及び第2号に掲げるもの 2 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 3 カラオケボックスその他これに類するもの 4 1階又は2階の部分を共同住宅の住戸の用途に供するもの	次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。 1 建築基準法別表第2(ち)項第1号 及び第2号に掲げるもの 2 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 3 カラオケボックスその他これに類するもの 4 1階又は2階の部分を共同住宅の住戸の用途に供するもの