

議案第9号

札幌圏都市計画  
地区計画の変更(案)  
(市決定)

前田公園南地区

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）

都市計画前田公園南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	前田公園南地区地区計画	
位 置	札幌市手稲区前田 7 条 11 丁目の一部	
区 域	計画図表示のとおり	
面 積	5.4ha	
地区計画の 目標	<p>当地区は、都心部より北西へ約 1.1km に位置し、都市計画道路「石狩・手稲通」及び「稲山通」に面した地区で、民間の宅地開発事業等により良好な市街地が形成されている。</p> <p>そこで、本計画は、当該事業等の事業効果の維持及び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 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 低層住宅地区 戸建住宅を主体とした地区とする。</p> <p>2 機能複合地区 地域住民の日常生活を支える生活利便や教育、交流等の機能相互の連携、複合を図る地区とする。</p> <p>3 沿道地区 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、当地区で行われる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、建築物等に関する制限を次のように定める。</p> <p>1 低層住宅地区にあつては住宅地としての居住環境の保全を図るため、機能複合地区及び沿道地区にあつては商業その他の業務機能の増進を図るため、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 低層住宅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を確保するため、機能複合地区及び沿道地区にあつてはそれぞれの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>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>

区域の整備・開発及び	建築物等の整備の方針	<p>4 低層住宅地区にあつては住宅地としてのまちなみにふさわしい景観の形成が図られるよう、「建築物等の形態又は意匠の制限」として広告・看板類の制限を定める。</p> <p>5 低層住宅地区にあつては、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		前田公園南地区		
区 域		計画図表示のとおり		
面 積		5.4ha		
地区施設の配置及び規模		区画道路（幅員12m 延長約124m）の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	低層住宅地区	機能複合地区
		面積	3.2ha	0.3ha
	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</p> <p>(2) 住宅で、建築基準法施行令第130条の3各号の一に掲げる用途を兼ねるもの（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を超えるものを除く。）</p> <p>(3) 共同住宅（3戸以上のものを除く。）</p> <p>(4) 幼稚園、保育所又は集会所</p> <p>(5) 診療所</p> <p>(6) 公衆便所又は休憩所</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</p> <p>(2) 学校、図書館その他これらに類するもの</p> <p>(3) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの</p> <p>(4) 老人福祉施設、保育所、児童厚生施設、福祉ホームその他これらに類するもの</p> <p>(5) 公衆浴場（個室付浴場業に係るものを除く。）</p> <p>(6) 病院又は診療所（管理用住宅を併設するものを含む。）</p> <p>(7) 店舗又は飲食店その他これらに類する用途に供するもののうち建築基準法施行令第130条の5の3各号に定めるものでその用途に供する部分の床面積の合計が500平方メートル以内のもの（三階以上の部分をその用途に供するものを除く。）</p> <p>(8) 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する建築基準法施行令第130条の4各号に定める公益上必要な建築物</p> <p>(9) 建築基準法施行令第130条の5の4各号に定めるもの</p> <p>(10) 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の5各号に定めるものを除く。）</p>
			沿道地区	1.5ha
				<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>(3) ホテル又は旅館</p> <p>(4) 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>(5) 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>

建築物の敷地面積の最低限度	180㎡	500㎡	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、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、かつ、床面積の合計が5㎡以内であること。</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 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1.5mとする。</p> <p>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。</p>	<p>1 主要道道「石狩手稲線」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。</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1.5mとする。</p> <p>3 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。</p>
建築物等の形態又は意匠の制限	<p>次の各号に掲げる自家用広告物（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号に規定するものをいう。）以外の屋外広告物は、築造設置し又は建築物に表示してはならない。</p> <p>(1) 独立して築造設置する広告塔、広告板類（突出広告を含む。）で次のアからエまでのいずれにも該当するもの</p> <p>ア 高さ（脚長を含む。）が3m以下であること</p> <p>イ 一辺（脚長を除く。）の長さが1.2m以下であること</p> <p>ウ 表示面積（表示面が2以上のときは、その合計）が1㎡以下であること</p> <p>エ 刺激的な色彩又は装飾を用いることなどにより、美観風致を損なうことのないもの</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にも該当するもの</p>	/	/
垣又はさくの構造の制限	<p>道路に面するへい（雨水貯留池又は公園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。</p>	/	/

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。 1 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。
-----	--

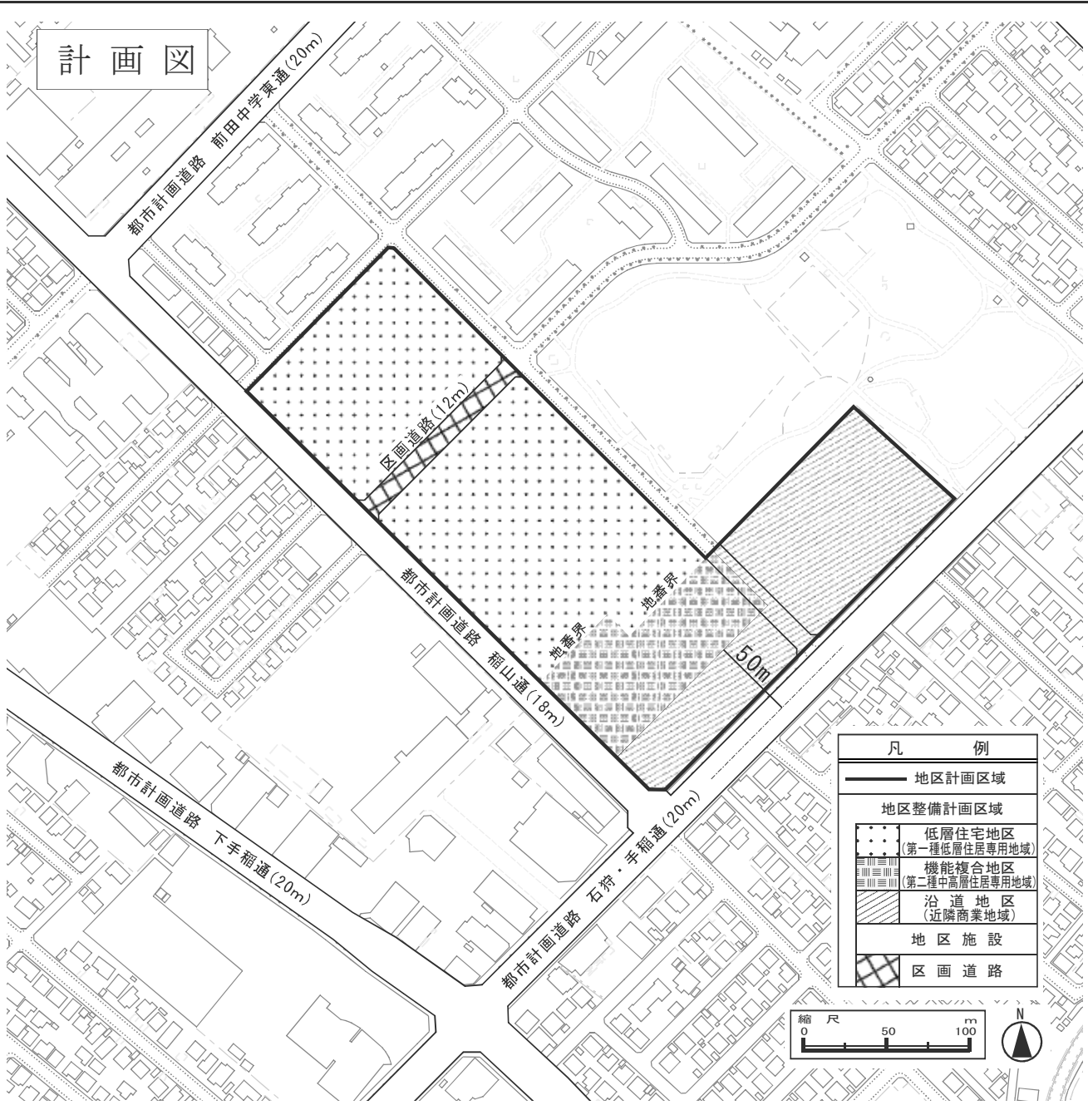
理由 当地区を市街化区域へ編入することに伴い、所要の規定整理を行うため、地区計画を変更するものである。

# 札幌圏都市計画 前田公園南地区 地区計画

位置図



計画図



## 変更説明書（新旧対照表）

### 札幌圏都市計画前田公園南地区地区計画

#### 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、都心部より北西へ約1.1kmに位置し、都市計画道路「石狩・手稲通」及び「稲山通」に面した地区で、民間の宅地開発事業等により良好な市街地が形成されている。</p> <p>そこで、本計画は、当該事業等の事業効果の維持及び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>	<p>当地区は、都心部より北西へ約1.1km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「石狩・手稲通」および「稲山通」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>



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	地区施設の整備の方針	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 <u>されている</u> ので、この地区施設の機能の維持及び保全を図る。	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 <u>される</u> ので、この地区施設の機能の維持及び保全を図る。
	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 (省略)</p> <p><u>2～3 (削除)</u></p> <p>2～5 (省略)</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 (省略)</p> <p><u>2 低層住宅地区にあつては日照や眺望の確保と整然とした家並みの形成を図るため、機能複合地区及び沿道地区にあつては周辺地区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。</u></p> <p><u>3 低層住宅地区にあつては日照や通風等に必要な空地を確保するため、機能複合地区及び沿道地区にあつては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>4～7 (省略)</p>

2 地区整備計画

事 項		計 画 内 容	
		新	旧
地区の 区分	区分の名称	低層住宅地区	低層住宅地区
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、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 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>

事 項		計 画 内 容	
		新	旧
地区の 区分	区分の名称	低層住宅地区	低層住宅地区
建築物等に関する事項	建築物の壁面の位置の制限	(1)～(2) (省略)  <u>2 (削除)</u>	(1)～(2) (省略)  <u>2 隣地境界線から建築物の外壁等の面までの距離の最低限度は、1 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。</u> <u>(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 m<sup>2</sup>以内であること。</u> <u>(2) 外壁等の中心線の長さの合計が3 m以下であること。</u>
	建築物の高さの最高限度	<u>(削除)</u>	<u>建築物の各部分の高さは、次の各号に掲げるもの以下としなければならない。</u> <u>(1) 10 m</u> <u>(2) 当該部分から北側前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に 5m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	機能複合地区	機能複合地区
建 築 物 等 に 関 す る 事 項	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	区分の名称	沿道地区	沿道地区
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)～(5) (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) 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)</u> <u>(2)～(6) (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、建築基準法及び同法施行令の例による。</p> <p><u>1 (削除)</u></p> <p><u>1 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。</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、建築基準法及び同法施行令の例による。</p> <p><u>1 低層住宅地区における「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1m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1m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> <p><u>2 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。</u></p>