

議案第6号

札幌圏都市計画

地区計画の変更(案)

(市決定)

屯田中部地区

平成28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）

都市計画屯田中部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	屯田中部地区地区計画
位 置	札幌市北区屯田7条4丁目～7丁目の各一部、9丁目～12丁目の各一部、 屯田8条4丁目、5丁目、6丁目の一部、7丁目～12丁目、 屯田9条4丁目～12丁目
区 域	計画図表示のとおり
面 積	1 4 0 . 7 ha
地区計画の目標	当地区は、本市の都心部より北方約9kmに位置し、北側は屯田防風林、西側は安春川に接する平坦地であり、北海道住宅供給公社の土地区画整理事業により宅地開発が行われたところである。 そこで、本計画では、当該土地区画整理事業の事業効果の維持・増進を図り、事業後に予想される建築物の用途の混在や敷地の細分化などによる環境の悪化を未然に防止し、調和のとれた良好な市街地の形成を図ることを目標とする。
区域の整備・開発及び保全に関する方針	土地利用の方針 当該土地区画整理事業の土地利用計画を基本としつつ、当地区を次の8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。 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。 2 低層一般住宅地区 専用住宅のほかに小規模な店舗・事務所を兼ねる住宅等が立地できる地区とする。 3 集合住宅地区 中高層の集合住宅を主体に、合理的な高度利用が図られる地区とする。 4 利便施設地区 地区内の住民の利便性の確保が図られるよう、日用品の販売を主たる目的とする店舗や事務所等が立地する地区とする。 5 一般住宅A地区 地区内幹線道路に面し、かつ、低層住宅地にも接していることから、店舗・事務所等と住宅が協調できる地区とする。 6 一般住宅B地区 都市計画道路に面する大きな街区であり、かつ、低層住宅地にも接していることから、街区の形状にふさわしい店舗・事務所等と住宅が協調できる地区とする。 7 近隣センター地区 都市計画道路「新琴似通」と都市計画道路「屯田4番通」が交差する地区にある

区域の整備・開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	ことから、地区内の中心的な街区にふさわしい土地利用と良好な街区の形成が図られる地区とする。 8 工業業務地区 環境悪化をもたらすおそれのない工業機能が立地する地区とする。
	地区施設の整備の方針	地区内の区画道路については、当該土地区画整理事業により整備されるので、この地区施設の機能の維持・保全を図る。
	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 住宅市街地としての環境保全と商業・工業機能の調和が図られるよう、それぞれの地区の土地利用にふさわしい「建築物の用途の制限」を定める。 2 集合住宅地区にあっては、日照・通風や建築物の周囲に必要な空地を確保するため、また、利便施設地区にあっては、住環境や商業業務等に必要な空地の確保を図るため、「建築物の建ぺい率の最高限度」を定める。 3 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・工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。 4 うるおいとゆとりのあるまちなみを形成するため、住宅地にあっては、敷地の道路に面する部分に生け垣、樹木等の植栽による緑化が図られるよう、また、商業業務地にあっては、買物等の駐車スペースを確保するため、更に工業業務地にあっては、道路沿いに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。 5 「建築物等の形態又は意匠の制限」として、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定め、また、低層専用住宅地区にあっては、閑静なまちなみふさわしい景観の形成が図られるよう、広告・看板類の制限を定める。 6 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、低層一般住宅地区及び集合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。
	その他当該地区の整備・開発及び保全に関する方針	良好な住環境を保全するため、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。

2 地区整備計画（その1）

名 称			屯田中部地区		
区 域			計画図表示のとおり		
面 積			93.8 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	集合住宅地区
	面 積		23.4 ha	31.1 ha	6.4 ha
建築物等の用途の制限	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。				
	(1) 住宅（3戸以上の長屋を除く。次号において同じ。） (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、50m ² 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。） (3) 前2号からなる2戸の長屋 (4) 共同住宅（3戸以上のものを除く。） (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。）			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。 (1) 共同住宅、寄宿舎又は下宿（これらの一室を建築基準法施行令第130条の5の2各号に掲げる用途に供するものを含む。） (2) 学校、図書館、集会所その他これらに類するもの (3) 病院又は診療所 (4) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの (5) 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 (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	
建築物の建ぺい率の最高限度				10分の4とする。ただし、次の各号に該当する建築物にあっては、この限りでない。 1 建築物に附属する自動車車庫その他の専ら自動車又は自転車の停留又は駐車のための施設（誘導車路、操車場所及び乗降場を含む。以下「附属車庫等」という。）を有するもの 2 附属車庫等以外の用途に供する建築物又は建築物の部分（以下「附属車庫等以外の部分」という。）の水平投影面積の敷地面積に対する割合が10分の4以下であるもの	

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	集合住宅地区
建築物の建ぺい率の最高限度			3 前号の規定にかかわらず、札幌市建築基準法施行細則（昭和35年規則第33号）第3条各号の一に該当する敷地のうちにあるものにあっては、附属車庫等以外の部分の水平投影面積の敷地面積に対する割合が10分の5以下であるもの
附属車庫等以外の部分の水平投影面積の算定方法			外壁若しくは附属車庫等の部分とその他の部分との間の壁又はこれらに代わる柱の中心線（軒、ひさし、はね出し縁その他これらに類するもので、当該中心線から水平距離1m以上突き出したものがある場合においては、その端から水平距離1m後退した線）で囲まれた部分（地階で地盤面上1m以下にある部分を除く。）の水平投影面積の合計による。
建築物の敷地面積の最低限度	200m ²	200m ²	200m ²
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、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>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、都市計画道路「屯田循環緑道」及び都市計画道路「屯田川沿緑道」の道路境界線からの距離にあっては2m、その他の道路境界線（隅切部分を除く。）からの距離にあっては3m、隣地境界線からの距離にあっては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、敷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) 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 前項に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>敷地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、道路境界線（隅切部分を除く。）からの距離にあっては3m、隣地境界線からの距離にあっては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、敷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) 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	集合住宅地区
	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	<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1m²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>
	垣又はさくの構造の制限	高いの高さは1.2m以下とする。ただし、生け垣はこの限りでない。	高いの高さは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、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。		

2 地区整備計画（その2）

建築物等に関する事項	地区の区分	名称	利便施設地区	一般住宅A地区	一般住宅B地区
	面積	1.9 ha	20.6 ha	4.4 ha	
建築物等の用途の制限	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) 住宅（建築物の一部を住宅の用途に供するもので、住宅以外の用途に供する部分の床面積の合計が 50 m ² を超えるものを除く。） (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 (3) ホテル又は旅館 (4) 自動車教習所 (5) 畜舎（床面積の合計が 15 m ² 以下のものを除く。）	次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。 (1) ホテル又は旅館 (2) 自動車教習所 (3) 畜舎（床面積の合計が 15 m ² 以下のものを除く。）	次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。 (1) ホテル又は旅館 (2) 自動車教習所 (3) 畜舎（床面積の合計が 15 m ² 以下のものを除く。） (4) ポーリング場、スケート場、スキー場、ゴルフ練習場又はバッティング練習場	
建築物の建ぺい率の最高限度		10分の5			
建築物の敷地面積の最低限度		200 m ²	200 m ²		1,000 m ²
建築物の壁面の位置の制限	建築物の壁面の位置の制限	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、道路境界線から外壁等の面までの距離の最低限度は 1 mとする。 (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。 (2) 外壁等の中心線の長さの合計が 4 m以下であること。	道路境界線（隅切部分及び都市計画道路「屯田・茨戸通」の道路境界線を除く。）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、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。 (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。 (2) 外壁等の中心線の長さの合計が 4 m以下であること。	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 3 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、道路境界線から外壁等の面までの距離の最低限度は 1 mとする。 (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。 (2) 外壁等の中心線の長さの合計が 4 m以下であること。 2 隣地境界線から外壁等の面までの距離の最低限度は 3 mとする。	

建築物等に関する事項	利便施設地区	一般住宅A地区	一般住宅B地区
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。
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。		

2 地区整備計画（その3）

建築物等に関する事項	地区の区分	名称	近隣センター地区	工業業務地区
	面積		4.4 ha	1.6 ha
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) 住宅（建築物の一部を住宅の用途に供するもので、その用途に供する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未満のものを除く。）</p> <p>(2) 共同住宅、寄宿舎又は下宿</p> <p>(3) 学校、図書館その他これらに類するもの</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（就業者のための附帯施設として建築物内に設ける保育所を除く。）</p> <p>(6) 公衆浴場</p> <p>(7) ボーリング場、スケート場、水泳場、スキー場、ゴルフ練習場又はバッティング練習場</p> <p>(8) 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>(9) ホテル又は旅館</p> <p>(10) 畜舎</p> <p>(11) 病院</p> <p>(12) 劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場又はナイトクラブその他これに類する建築基準法令第130条の7の3で定めるもの</p> <p>(13) キャバレー、料理店その他これらに類するもの</p> <p>(14) 店舗で、次のアからエに掲げるもの以外のもの</p> <p>ア 撥発油等の品質の確保等に関する法律（昭和51年法律第88号）第2条第3項に規定する撗発油販売事業の用に供する施設</p> <p>イ 液化石油ガスの保安の確保及び取引の適正化に関する法律（昭和42年法律第149号）第2条第3項に規定する液化石油ガス販売事業の用に供する施設</p> <p>ウ 製造業（加工業を含む。）を営む工場内に併設する店舗で、その用途に供する部分の床面積の合計が100m²以下であるもの</p> <p>エ 食品製造業（食品加工業を含む。）を営む工場内に併設する飲食店で、その用途に供する部分の床面積の合計が100m²以下であるもの</p>
建築物の敷地面積の最低限度			500m ²	200m ²

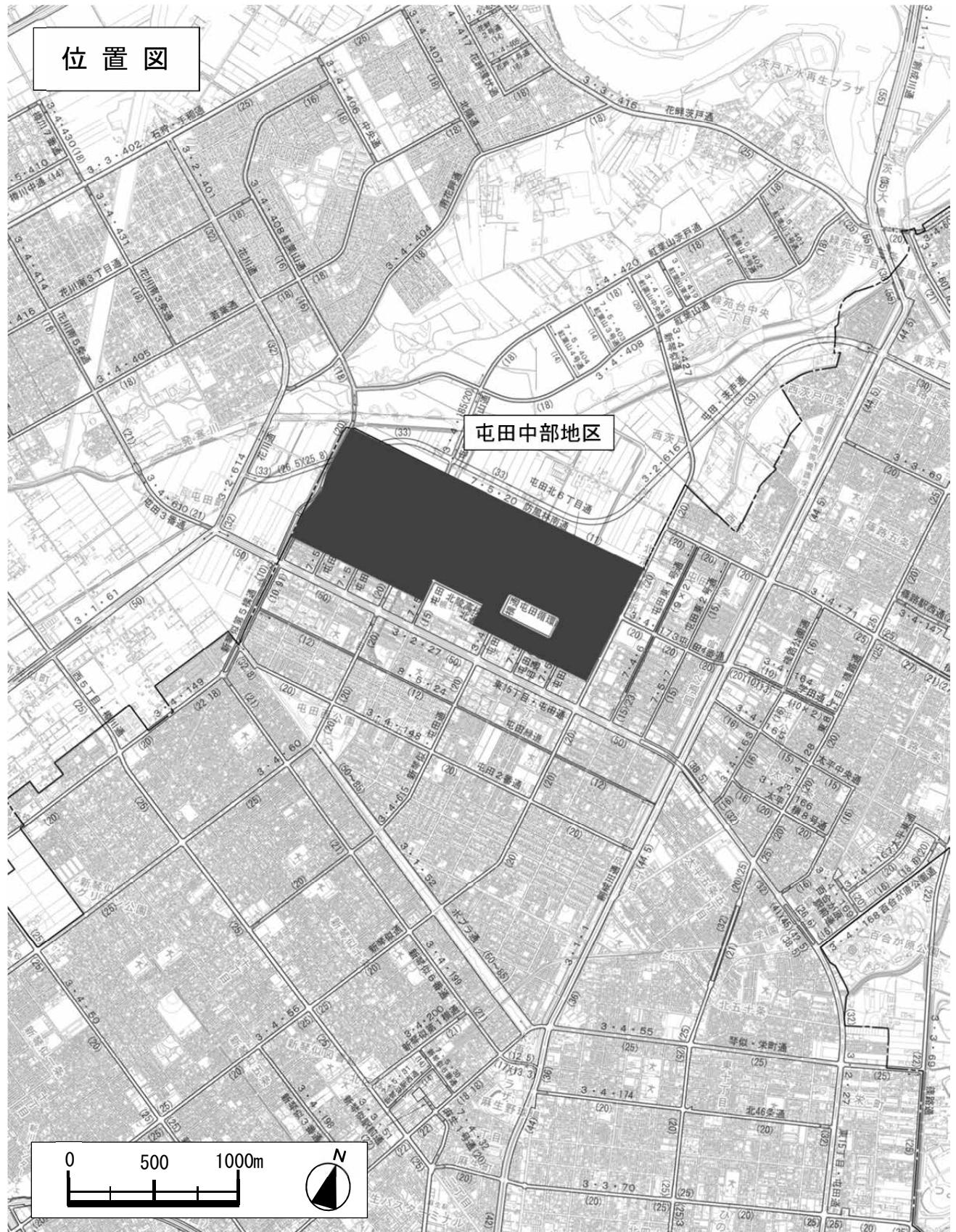
建築物等に関する事項	近隣センター地区	工業業務地区
建築物の壁面の位置の制限	<p>道路境界線（隅切部分を除く。）から建築物の外壁又はこれに代わる柱（以下「外壁等」という。）の面までの距離の最低限度は3mとする。ただし、当該限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分が次の各号の一に該当する場合には、道路境界線から外壁等の面までの距離の最低限度は1mとする。</p> <p>(1) 車庫、物置その他これらに類する用途に供し、軒の高さが2.3m以下であること。</p> <p>(2) 外壁等の中心線の長さの合計が4m以下であること。</p>	<p>道路境界線（隅切部分及び都市計画道路「屯田・茨戸通」の道路境界線を除く。）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>
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。
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

長期未利用地について周辺の住環境と調和した土地利用の誘導を図り、将来にわたって良好な市街地が形成されるよう、地区計画を変更するものである。

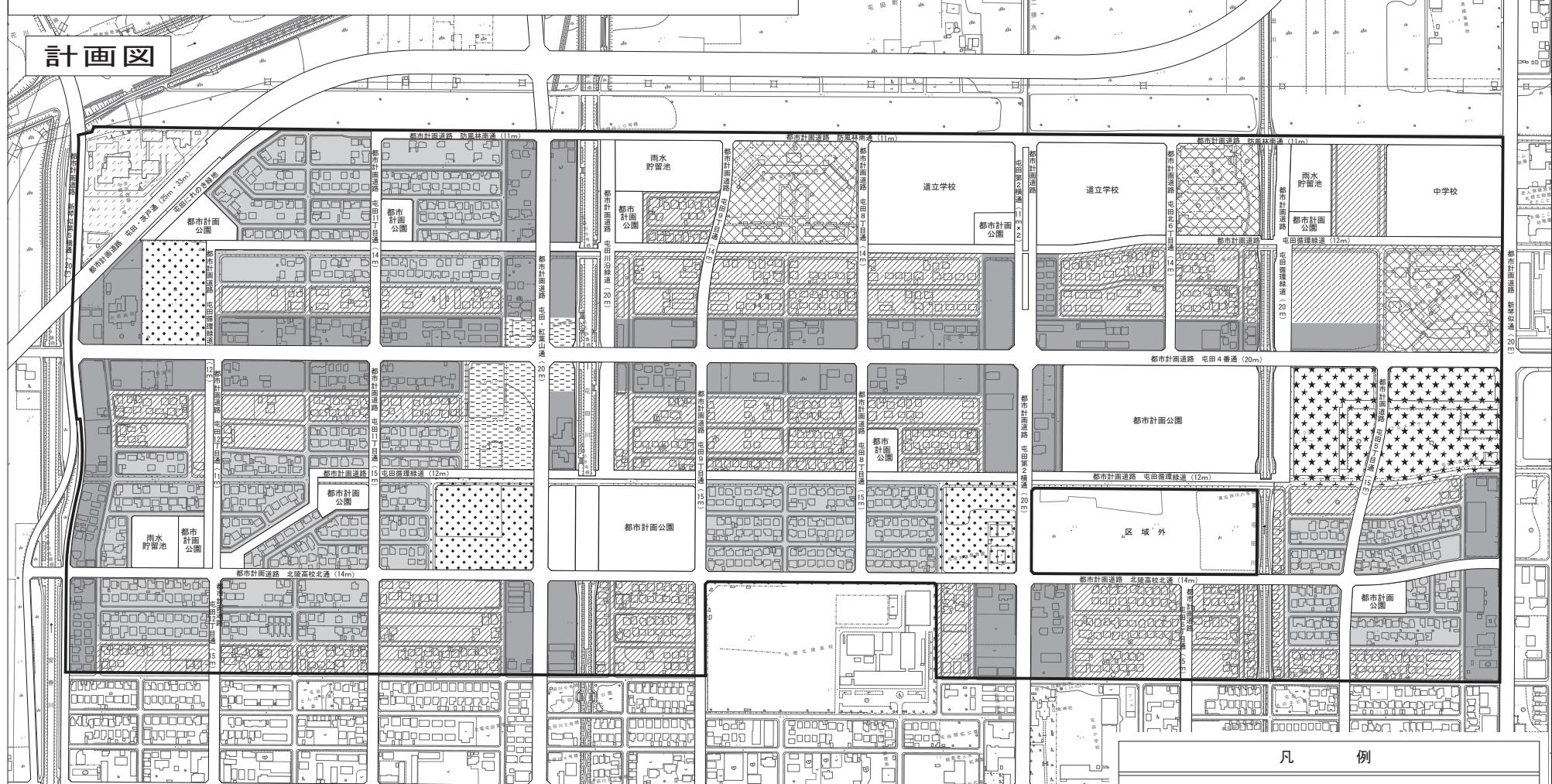
札幌圏都市計画　屯田中部地区　地区計画

位置図



札幌圏都市計画 屯田中部地区 地区計画

計画図

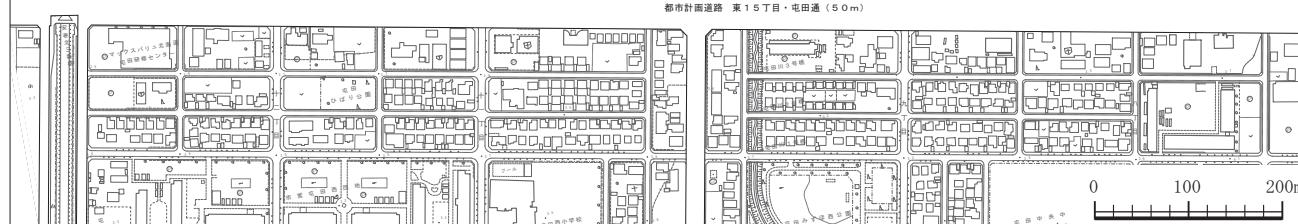


凡 例

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)	一般住宅A地区 (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)	一般住宅B地区 (第一種住居地域)
集合住宅地区 (第一種中高層住居専用地域)	近隣センター地区 (近隣商業地域)
利便施設地区 (第一種住居地域)	工業業務地区 (工業地域)



札幌圏都市計画屯田中部地区地区計画 新旧対照表

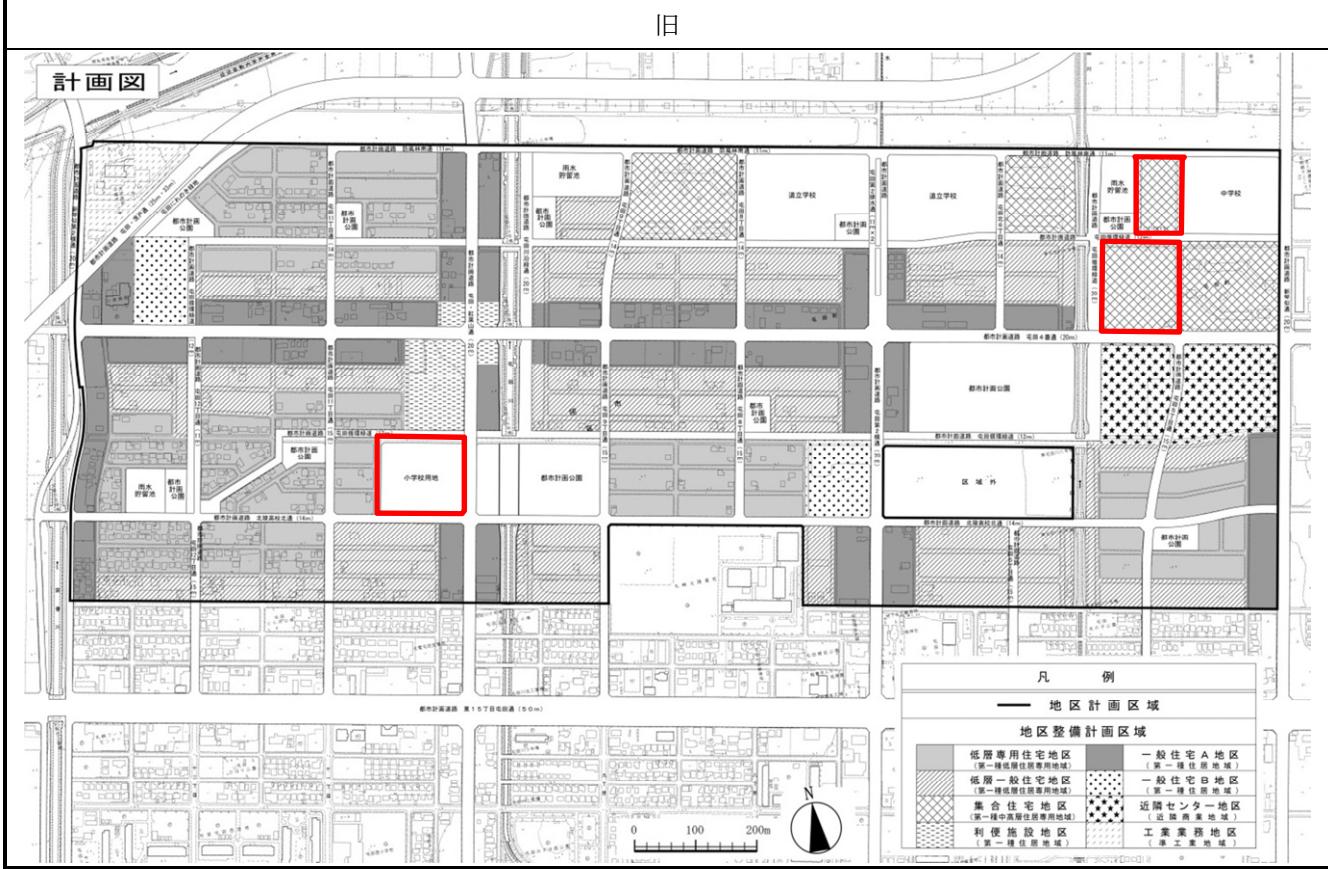
変更内容

長期未利用地について周辺の住環境と調和した土地利用の誘導を図り、将来にわたって良好な市街地が形成されるよう、地区計画を変更するものである。

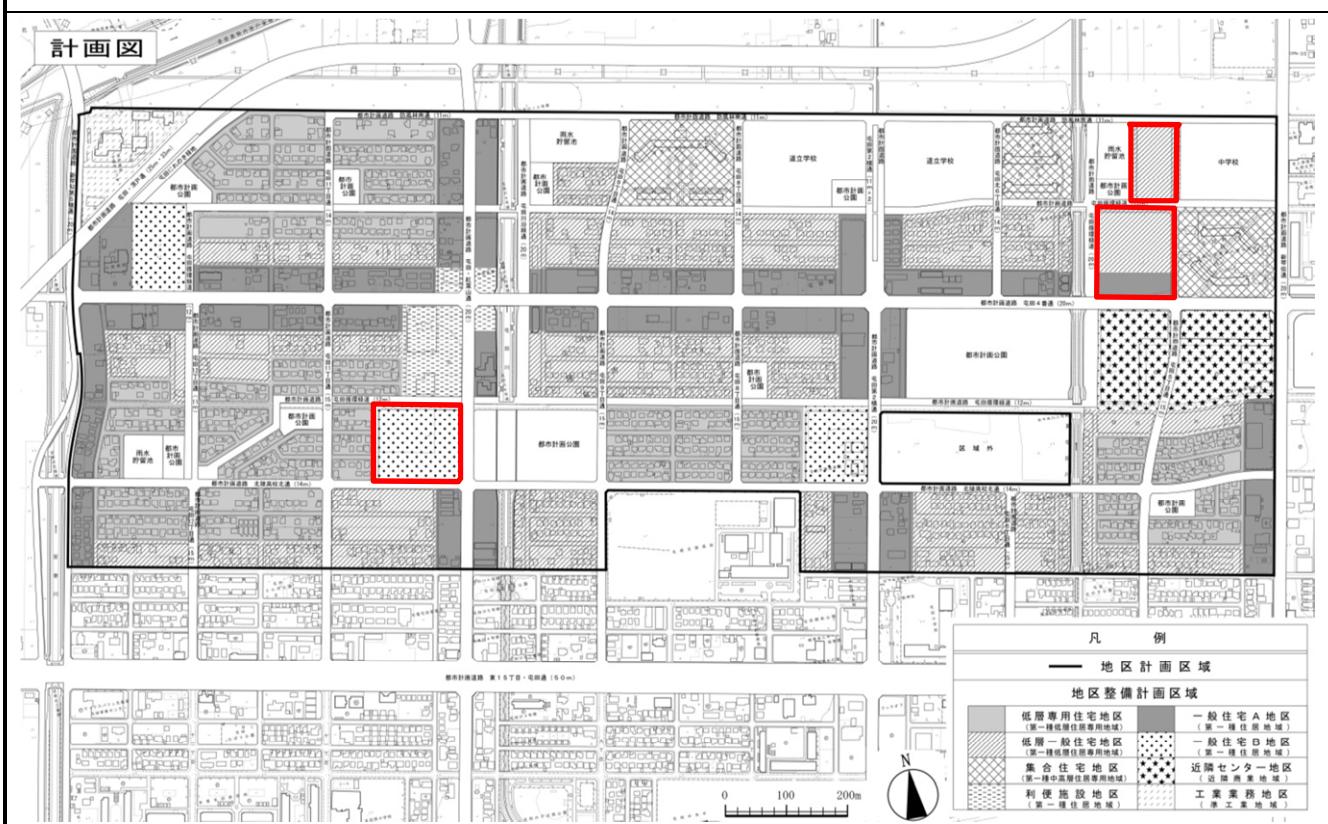
1 地区整備計画

事 項	計 画 内 容	
	新	旧
面積	93.8ha	92.1ha
地区の区分	低層専用住宅地区 23.4 ha 低層一般住宅地区 31.1 ha 集合住宅地区 6.4 ha 利便施設地区 1.9 ha 一般住宅A地区 20.6 ha 一般住宅B地区 4.4 ha 近隣センター地区 4.4 ha 工業業務地区 1.6 ha (配置は計画図表示のとおり)	低層専用住宅地区 23.5 ha 低層一般住宅地区 28.8 ha 集合住宅地区 9.2 ha 利便施設地区 1.9 ha 一般住宅A地区 20.1 ha 一般住宅B地区 2.6 ha 近隣センター地区 4.4 ha 工業業務地区 1.6 ha (配置は計画図表示のとおり)

旧



新



変更内容	長期未利用地について周辺の住環境と調和した土地利用の誘導を図り、将来にわたって良好な市街地が形成されるよう、地区計画を変更するものである。
------	---