

議案第2号

札幌圏都市計画
地区計画の変更(案)
(市決定)

星置通西第二地区

令和元年9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）

都市計画星置通西第二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	星置通西第二地区地区計画	
位 置	札幌市手稲区星置1条8丁目及び9丁目の各一部、2条8丁目、2条9丁目、3条8丁目及び3条9丁目	
区 域	計画図表示のとおり	
面 積	26.7 ha	
地区計画の目標	<p>当地区は、本市の都心部より北西約15km、小樽市との市界近くに位置し、またJRほしみ駅に近接し、民間の宅地開発事業が行われた地区である。</p> <p>そこで、本計画では、当該事業の事業効果の維持・増進を図り、建築物の用途の混在や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>	
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9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図る。</p> <ol style="list-style-type: none"> 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 一般住宅A地区 JR駅へ通じる道路に面する街区であり、住宅のほか店舗等の立地を図り、かつ、調和のとれた良好なまちなみの形成が図られる地区とする。 3 一般住宅B地区 住宅のほか周辺住宅地の利便性に配慮した日用品販売店舗等の立地が図られる地区とする。 4 一般住宅C地区 JRほしみ駅に近接した利便性の高い地区であることから、居住環境に配慮を行いつつ、都市型の戸建住宅地を目指す地区とする。 5 一般住宅D地区 JRほしみ駅に近接し、都市計画道路「ほしみ駅前通」に接する利便性の高い地区であり、一般住宅C地区と接することから、店舗等の利便施設と住宅が協調できる地区とする。 6 一般住宅E地区 都市計画道路「ほしみ駅前通」と都市計画道路「星置通」に接する利便性の高い地区であり、住宅と集合住宅、店舗等の利便施設が協調できる地区とする。

区域の整備・開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	<p>7 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。</p> <p>8 沿道地区 幹線道路沿いとしての土地利用と良好な街区の形成が図られる地区とする。</p> <p>9 駅前利便地区 駅前にふさわしい利便施設が立地し、良好な街区の形成が図られる地区とする。</p>
	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・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 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 一般住宅C地区及び一般住宅D地区にあつては、都市型の戸建住宅地としての居住環境を保全するため「建築物の容積率の最高限度」を定める。</p> <p>3 集合住宅地区にあつては、日照・通風や建築物周囲の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。</p> <p>4 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>5 うるおいとゆとりのあるまちなみを形成するため、住宅地にあつては、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、また、商業業務地等にあつては、買物等の駐車スペースを確保するため、「建築物の壁面の位置の制限」を定める。</p> <p>6 一般住宅A地区、一般住宅C地区及び一般住宅D地区にあつては、調和のとれたまちなみの形成を図るため、「建築物の高さの最高限度」を定める。</p> <p>7 「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、低層専用住宅地区及び一般住宅C地区にあつては、閑静なまちなみに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。</p> <p>8 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、低層専用住宅地区及び一般住宅C地区にあつては、「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>1 良好な環境を確保するため、地区北西部の樹林地の保全に努める。</p> <p>2 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（その1）

名称		星置通西第二地区				
区 域		計画図表示のとおり				
面 積		15.9 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	一般住宅A地区	一般住宅B地区	一般住宅C地区
		面積	7.8 ha	0.9 ha	0.8 ha	0.5 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、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。） (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は、建築してはならない。 (1) ホテル又は旅館 (2) 畜舎（床面積の合計が15㎡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) 畜舎（床面積の合計が15㎡以下のものを除く。）	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) 住宅 (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。） (3) 共同住宅 (4) 幼稚園、保育所又は集会所
	建築物の容積率の最高限度					10分の10
	建築物の敷地面積の最低限度		180㎡	200㎡	200㎡	180㎡
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。	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。	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。	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。	

	低層専用住宅地区	一般住宅A地区	一般住宅B地区	一般住宅C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) 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4m以下であること。	(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4m以下であること。	(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4m以下であること。
	建築物の高さの最高限度		12 m	12 m
	建築物等の形態又は意匠の制限	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。 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。 （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 ア 高さ（脚長を含む。）が3mを超えるもの イ 一辺（脚長を除く。）の長さが1.2mを超えるもの ウ 表示面積（表示面が2以上のときは、その合計）が1㎡を超えるもの 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 （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	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。 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。 （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 ア 高さ（脚長を含む。）が3mを超えるもの イ 一辺（脚長を除く。）の長さが1.2mを超えるもの ウ 表示面積（表示面が2以上のときは、その合計）が1㎡を超えるもの 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 （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
	垣又はさくの構造の制限	へいの高さは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	一般住宅D地区	一般住宅E地区	集合住宅地区	沿道地区	駅前利便地区
		面積		0.5 ha	0.8 ha	0.1 ha	2.4 ha
	建築物等の用途の制限		建築基準法別表第二（は）に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。	建築基準法別表第二（は）に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。	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 (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) 店舗、飲食店、事務所その他これらに類する用途に供する建築物（建築基準法施行令第130条の3第1号、第7号及び第130条の5の3各号に掲げる用途に限る。）のうち、その用途に供する面積の合計が500㎡以内のもの (7) 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	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) 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) 畜舎（床面積の合計が15㎡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) 住宅 (2) 畜舎 (3) 自動車教習所
	建築物の容積率の最高限度		10分の10				
	建築物の建蔽率の最高限度				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		

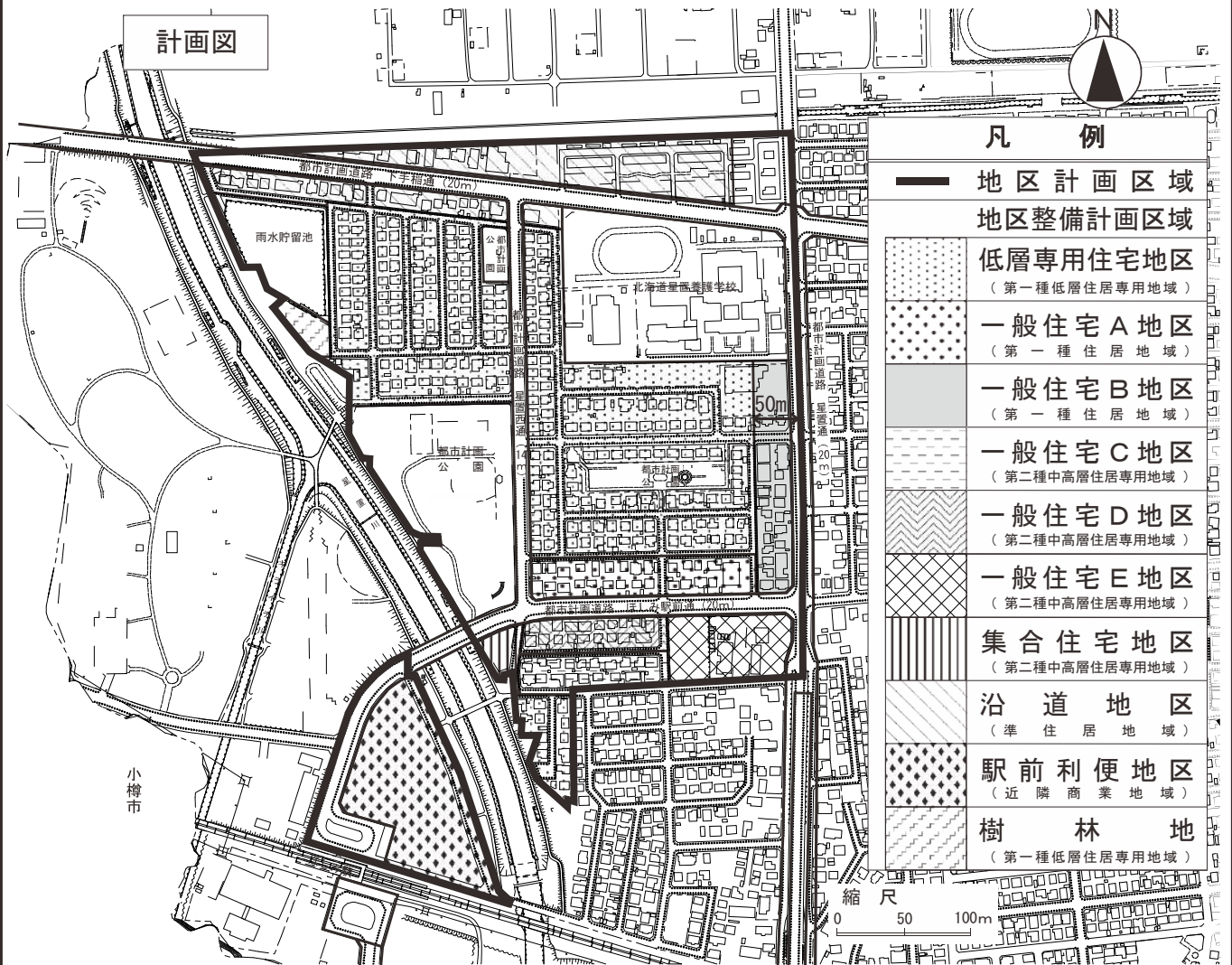
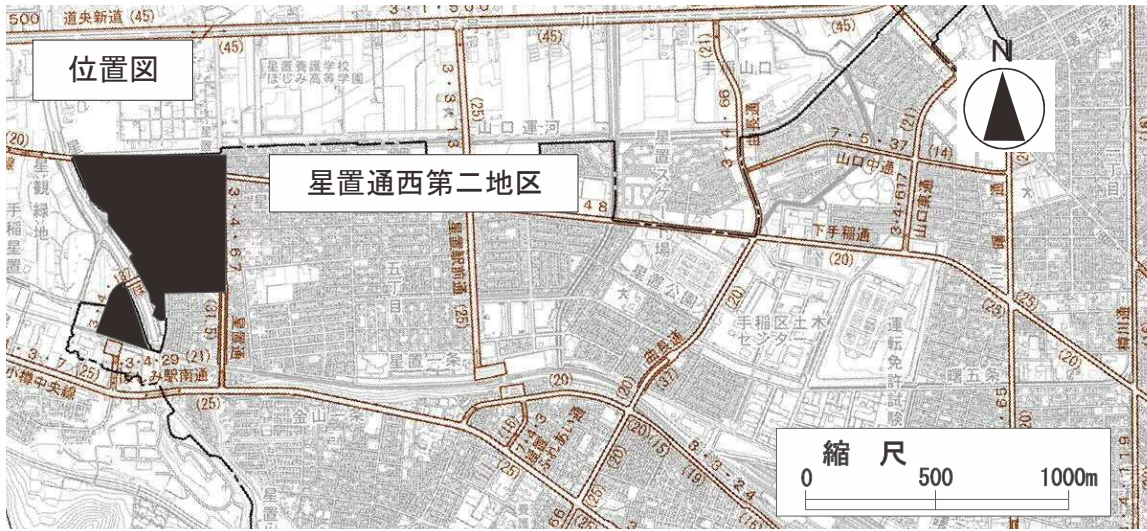
建築物等に関する事項	一般住宅D地区	一般住宅E地区	集合住宅地区	沿道地区	駅前利便地区	
	建築物の建蔽率の最高限度			(2) 附属車庫等以外の用途に供する建築物又は建築物の部分(以下「附属車庫等以外の部分」という。)の水平投影面積の敷地面積に対する割合が10分の4以下であるもの (3) 前号の規定にかかわらず、札幌市建築基準法施行細則(昭和35年規則第33号)第3条各号の一に該当する敷地のうちにあるものにあつては、附属車庫等以外の部分の水平投影面積の敷地面積に対する割合が10分の5以下であるもの		
	附属車庫等以外の部分の水平投影面積の算定方法			外壁若しくは附属車庫等の部分とその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	180 m ²	180 m ²	200 m ²	200 m ²	200 m ²	
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ある場合は、この限りでない。	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ある場合は、この限りでない。	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ある場合は、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 都市計画道路「下手稲通」の道路境界線(隅切部分を除く。以下同じ。)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。 2 前項の道路を除く道路境界線から外壁等の面までの距離の最低限度は1.5mとする。	1 都市計画道路「ほしみ駅前通」の道路境界線(隅切部分を除く。以下同じ。)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 前項の道路を除く道路境界線から外壁等の面までの距離の最低限度は1.5mとする。	

	一般住宅D地区	一般住宅E地区	集合住宅地区	沿道地区	駅前利便地区
建築物等に関する事項	建築物の壁面の位置の制限 (1) 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4m以下であること。	(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4m以下であること。	(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4m以下であること。	3 前2項に定められた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、前2項の規定にかかわらず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4m以下であること。	3 前2項に定められた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、前2項の規定にかかわらず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4m以下であること。
建築物の高さの最高限度	12 m				
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。	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。
土地の利用に関する事項	現存する樹林地、草地等で良好な居住環境の確保に必要なものの保全を図るための制限 地区北西部の約0.2haの区域を樹林地として保全する。ただし、通常の管理行為、樹林地の保全の目的で行う工作物等の建設、非常災害のため必要な応急措置として行う行為等についてはこの限りでない。				
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

長期未利用地について地区の特性を生かした土地利用の誘導を図るとともに、将来にわたって調和のとれた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。また、併せて所要の規定整理を行う。

札幌圏都市計画 星置通西第二地区 地区計画



変更説明書（新旧対照表）

札幌圏都市計画星置通西第二地区地区計画

変更内容

長期未利用地について地区の特性を生かした土地利用の誘導を図るとともに、将来にわたって調和のとれた良好な市街地が形成されるよう、「集合住宅地区」の一部を「一般住宅E地区」に変更するものである。また、併せて所要の規定整理を行う。

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	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 <u>9</u> 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図る。</p> <p>1～5（省略）</p> <p><u>6 一般住宅E地区</u></p> <p><u>都市計画道路「ほしみ駅前通」と都市計画道路「星置通」に接する利便性の高い地区であり、住宅と集合住宅、店舗等の利便施設が協調できる地区とする。</u></p> <p><u>7 集合住宅地区</u>（省略）</p> <p><u>8 沿道地区</u>（省略）</p> <p><u>9 駅前利便地区</u>（省略）</p>	<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 <u>8</u> 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図る。</p> <p>1～5（省略）</p> <p><u>6 集合住宅地区</u>（省略）</p> <p><u>7 沿道地区</u>（省略）</p> <p><u>8 駅前利便地区</u>（省略）</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 集合住宅地区にあつては、日照・通風や建築物周囲の必要な空地を確保するため、「建築物の<u>建蔽率</u>の最高限度」を定める。</p> <p>4～8（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>1～2（省略）</p> <p>3 集合住宅地区にあつては、日照・通風や建築物周囲の必要な空地を確保するため、「建築物の<u>建ぺい率</u>の最高限度」を定める。</p> <p>4～8（省略）</p>

2 地区整備計画

事 項			計 画 内 容	
			新	旧
面積			15.9 ha	15.9 ha
地区の区分 (面積)			低層専用住宅地区 7.8 ha 一般住宅A地区 0.9 ha 一般住宅B地区 0.8 ha 一般住宅C地区 0.5 ha 一般住宅D地区 0.5 ha 一般住宅E地区 <u>0.8 ha</u> 集合住宅地区 <u>0.1 ha</u> 沿道地区 2.4 ha 駅前利便地区 1.9 ha (配置は計画図表示のとおり)	低層専用住宅地区 7.8 ha 一般住宅A地区 0.9 ha 一般住宅B地区 0.8 ha 一般住宅C地区 0.5 ha 一般住宅D地区 0.5 ha 集合住宅地区 <u>0.9 ha</u> 沿道地区 2.4 ha 駅前利便地区 1.9 ha (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	一般住宅E地区	
		面積	0.8 ha	
	建築物等の用途の制限		<u>建築基準法別表第二 (は) に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。</u>	
	建築物の敷地面積の最低限度		180 m ²	
	建築物の壁面の位置の制限		<u>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 1.5 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> (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4m以下であること。	
建築物等の形態又は意匠の制限		<u>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。</u>		
建築物等に関する事項	地区の区分	名称	集合住宅地区	集合住宅地区
	建築物等の用途の制限		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)～(4) (省略) (5) 老人福祉施設、保育所、児童厚生施設、 <u>福祉ホーム</u> その他これらに類するもの (6), (7) (省略)	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)～(4) (省略) (5) 老人福祉施設、保育所、児童厚生施設、 <u>身体障害者福祉ホーム</u> その他これらに類するもの (6), (7) (省略)

札幌圏都市計画星置通西第二地区地区計画 新旧対照図

