

札幌圏都市計画
地区計画の変更(案)
(市決定)

清田西第二地区

令和元年7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）

都市計画清田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	清田西第二地区地区計画	
位 置	札幌市清田区清田8条1丁目及び清田9条1丁目の各一部	
区 域	計画図表示のとおり	
面 積	5.4 ha	
地区計画の目標	<p>当地区は、都心部より南東へ約 9 kmに位置し、民間の宅地開発事業が行われたところである。</p> <p>そこで、本計画では、当該事業の事業効果の維持及び増進を図り、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住宅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 2 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 低層戸建住宅地区 閑静な中にも利便性を兼ね備えた、戸建住宅を主体とした地区とする。</p> <p>2 一般住宅A地区 都市計画道路「清田通」に面する街区であり、かつ、低層住宅地にも接していることから、店舗等と住宅とが協調できる地区とする。</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。</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を保持するため、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 一般住宅A地区にあつては、店舗等と住宅との調和を図るため、「建築物の容積率の最高限度」を定め、更に、周辺住宅地との調和を図るため、「建築物の建蔽率の最高限度」を定める。</p> <p>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、「建築物の敷地面積の最低限度」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 一般住宅A地区にあつては、日照や眺望の確保と整然とした家並の形成を図るため、「建築物等の高さの最高限度」を定める。</p> <p>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、「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		清田西第二地区	
区 域		計画図表示のとおり	
面 積		4. 9 ha	
建築物等に関する事項	地区の区分	名 称	低層戸建住宅地区
		面 積	4. 4 ha
	建築物等の用途の制限		一般住宅 A 地区
			0. 5 ha
			<p>次の各号に掲げる建築物（第 1 号から第 4 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。</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) 住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもの（建築基準法施行令第 130 条の 3 に定めるものに限る。）</p> <p>(3) 前 2 号からなる 2 戸の長屋</p> <p>(4) 共同住宅（3 戸以上のものを除く。）</p> <p>(5) 診療所（管理用住宅を併設するものに限る。）</p> <p>(6) 幼稚園、保育所又は集会所</p>
	建築物の容積率の最高限度		10 分の 8
	建築物の建蔽率の最高限度		10 分の 5
	建築物の敷地面積の最低限度	180 m ²	180 m 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、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が 4m 以下であること。</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> <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、道路境界線（隅切部分を除く。）からの距離が 1m 以内の区域にある部分の床面積の合計が 5 m² 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>2 道路境界線の隅切部分及び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。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 m² 以内であること。</p> <p>(2) 外壁等の中心線の長さの合計が 3m 以下であること。</p>

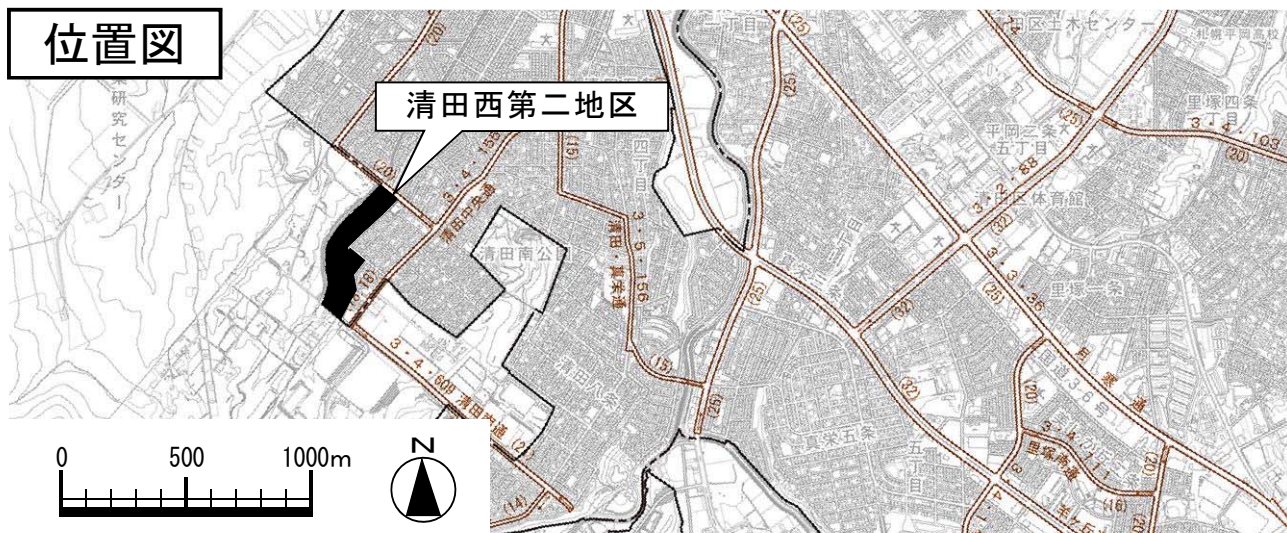
建築物等に関する事項		低層戸建住宅地区	一般住宅A地区
	建築物の高さの最高限度	/	
	垣又はさくの構造の制限	へい（雨水貯留池内に設けるものを除く。）の高さは1.2m以下とする。ただし、生け垣はこの限りでない。	へいの高さは1.2m以下とする。ただし、生け垣はこの限りでない。
備考	用語の定義及び面積、高さ等の算定方法については、建築基準法及び同法施行令の例による。		

理由

用途地域等の見直しに伴い、用途地域指定の趣旨を踏まえた土地利用の誘導を図るため、地区の区分を変更するものである。また、あわせて所要の規定整理を行うものである。

札幌圏都市計画 清田西第二地区 地区計画

位置図



計画図



変更説明書（新旧対照表）

札幌圏都市計画清田西第二地区地区計画

変更内容

用途地域等の見直しに伴い、用途地域指定の趣旨を踏まえた土地利用の誘導を図るため、地区の区分を変更するものである。また、あわせて所要の規定整理を行うものである。



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 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 略</p> <p>2 一般住宅A地区にあつては、店舗等と住宅との調和を図るため、「建築物の容積率の最高限度」を定め、更に、周辺住宅地との調和を図るため、「建築物の建蔽率の最高限度」を定める。</p> <p>3～6 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 略</p> <p>2 一般住宅A地区にあつては、店舗等と住宅との調和を図るため、「建築物の容積率の最高限度」を定め、更に、周辺住宅地との調和を図るため、「建築物の建ぺい率の最高限度」を定める。</p> <p>3～6 略</p>

2 地区整備計画

事項	計画内容	
	新	旧
面積	4.9ha	4.9ha
地区の区分	低層戸建住宅地区 <u>4.4 ha</u> 一般住宅A地区 <u>0.5 ha</u> （配置は計画図表示のとおり）	低層戸建住宅地区 <u>4.5 ha</u> 一般住宅A地区 <u>0.4 ha</u> （配置は計画図表示のとおり）

札幌圏都市計画清田西第二地区地区計画 新旧対照図

新	旧	変更内容
<div data-bbox="143 325 304 368" style="border: 1px solid black; padding: 2px;">計画図</div>  <p data-bbox="465 783 539 810">都市計画公園</p> <p data-bbox="734 395 891 512">都市計画道路 清田通 (20m)</p> <p data-bbox="734 783 891 900">都市計画道路 清田中央通 (18.18m)</p> <p data-bbox="645 900 712 975">都市計画道路</p> <p data-bbox="779 900 808 927">凡 例</p> <ul style="list-style-type: none"> <li data-bbox="719 927 936 948">— 地区計画区域 <li data-bbox="719 948 936 968">地区整備計画区域 <li data-bbox="719 968 936 1023">低層戸建住宅地区 (第一種低層住居専用地域) <li data-bbox="719 1023 936 1054">一般住宅A地区 (第一種住居地域) <p data-bbox="703 1082 891 1129">0 50 100m</p> <p data-bbox="891 1082 936 1129">N</p> <p data-bbox="360 1209 757 1241">(計画書4ページ「計画図」)</p>	<div data-bbox="1048 336 1209 379" style="border: 1px solid black; padding: 2px;">計画図</div>  <p data-bbox="1368 783 1442 810">都市計画公園</p> <p data-bbox="1637 395 1794 512">都市計画道路 清田通 (20m)</p> <p data-bbox="1637 783 1794 900">都市計画道路 清田中央通 (18.18m)</p> <p data-bbox="1547 900 1615 975">都市計画道路</p> <p data-bbox="1682 900 1711 927">凡 例</p> <ul style="list-style-type: none"> <li data-bbox="1621 927 1839 948">— 地区計画区域 <li data-bbox="1621 948 1839 968">地区整備計画区域 <li data-bbox="1621 968 1839 1023">低層戸建住宅地区 (第一種低層住居専用地域) <li data-bbox="1621 1023 1839 1054">一般住宅A地区 (第一種住居地域) <p data-bbox="1606 1082 1794 1129">0 50 100m</p> <p data-bbox="1794 1082 1839 1129">N</p> <p data-bbox="1249 1209 1646 1241">(計画書4ページ「計画図」)</p>	<p data-bbox="1899 316 2114 671">用途地域等の見直しに伴い、用途地域指定の趣旨を踏まえた土地利用の誘導を図るため、地区の区分を変更するものである。</p>