

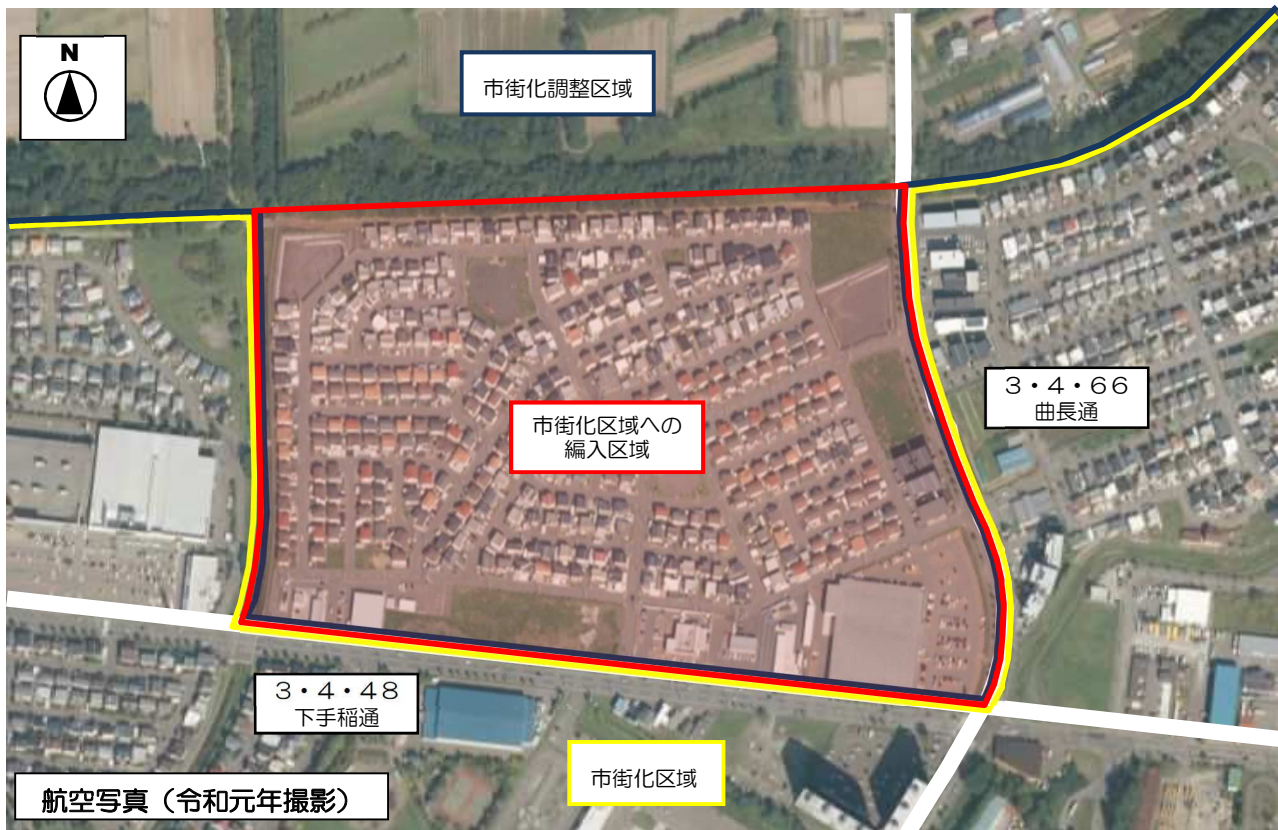
□ 区域区分の見直しに係る都市計画の変更について

○都市計画変更を行う理由

札幌圏の市街化区域及び市街化調整区域の区分に関する都市計画は、昭和45年7月27日に当初決定して以降、現在に至るまで6回の見直しを行ってきた。

今回の変更は、平成27年から令和元年に都市計画法第6条の規定により実施した都市計画基礎調査による都市の現況、市街化の動向及び人口や産業の発展動向などを勘案し、都市の健全な発展と秩序ある整備を図るため、市街化区域及び市街化調整区域の区分に関する都市計画の見直しを行うとともに、市街化区域に編入する3地区に係る用途地域等の関連都市計画の変更を行うものである。

①手稲山口地区



1 都市計画の内容

(1) 位置

札幌市手稲区星置3条1丁目及び手稲山口の一部

(2) 都市計画の変更内容

区域区分の変更	市街化調整区域 ⇒ 市街化区域
用途地域の変更	白地(200/60) ⇒ 第一種低層住居専用地域(80/40)
	白地(200/60) ⇒ 第一種住居地域(200/60)
	白地(200/60) ⇒ 準住居地域(200/60)
特別用途地区の変更	指定無し ⇒ 戸建住環境保全地区
高度地区の変更	指定無し ⇒ 北側斜線高度地区
	指定無し ⇒ 18m高度地区
地区計画の変更	所要の規定変更



2 地区の経緯

- ・ 当地区は、平成 12 年に大規模開発制度※に基づき開発が許可された地区であり、平成 13 年には将来的な市街化区域への編入を想定し、適正かつ合理的な土地利用を誘導し、緑豊かで良好な市街地の形成を図るため、用途地域等の指定に代わる基本的な土地利用のルールとして地区計画を定めた。
- ・ その後、開発事業の事業効果の維持増進や計画的な土地利用を誘導するためなどの理由により、地区計画の変更が行われるとともに順次開発が進み、平成 27 年には地区全体の開発が完了した。
- ・ これにより、周辺の市街化区域と同等な都市基盤が整備されていることから、北海道が行う「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」の見直しに基づき市街化区域へ編入するとともに、関連都市計画について変更を行う。

(参考)

※大規模開発制度：都市計画法（第 34 条第 10 号イ）に基づき、市街化調整区域において一定規模以上の大規模住宅開発等を許可する制度。平成 18 年の法改正により廃止。

②前田公園南地区



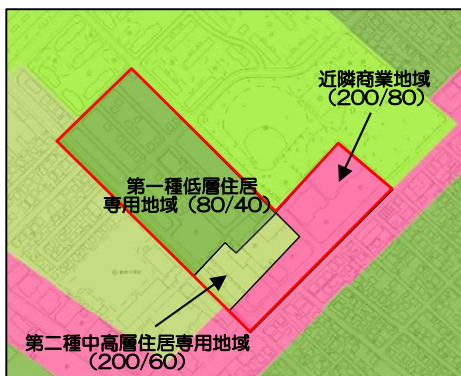
1 都市計画の内容

(1) 位置

札幌市手稲区前田7条11丁目の一部

(2) 都市計画の変更内容

区域区分の変更	市街化調整区域 ⇒ 市街化区域
用途地域の変更	白地(200/60) ⇒ 第一種低層住居専用地域(80/40)
	白地(200/60) ⇒ 第二種中高層住居専用地域(200/60)
	白地(200/60) ⇒ 近隣商業地域(200/80)
特別用途地区の変更	指定無し ⇒ 戸建住環境保全地区
	指定無し ⇒ 第三種小売店舗地区
高度地区の変更	指定無し ⇒ 北側斜線高度地区
	指定無し ⇒ 18m北側斜線高度地区
	指定無し ⇒ 18m高度地区
準防火地域の変更	指定無し ⇒ 準防火地域
地区計画の変更	所要の規定変更



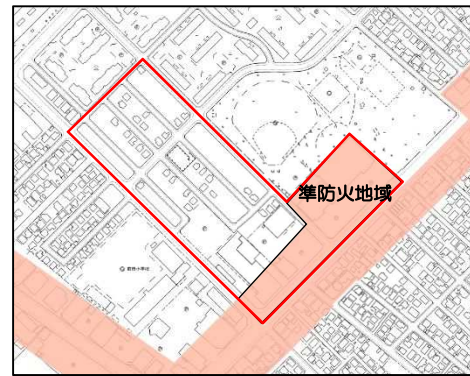
用途地域



特別用途地区



高度地区



準防火地域

※このほか、区域区分の変更に伴い、現在指定している用途地域境界及び高度地区境界の変更を行う。

2 地区の経緯

- ・ 当地区は、周囲が市街化区域に囲まれた市街化調整区域であり、平成 22 年に将来的な市街化区域への編入を想定し、地区計画を決定することで周辺市街地と調和のとれた土地利用の誘導を図ってきた地区である。
- ・ 平成 23 年に石狩・手稲通沿いに商業施設が建設された後、令和元年に戸建住宅地の開発行為が完了して以降は、現在まで戸建住宅の建設が進められている。
- ・ これにより、周辺の市街化区域と同等な都市基盤が整備されていることから、北海道が行う「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」の見直しに基づき市街化区域へ編入するとともに、関連都市計画について変更を行う。

③平和地区



1 都市計画の内容

(1) 位置

札幌市西区平和3条7丁目の一部

(2) 都市計画の変更内容

区域区分の変更	市街化調整区域 ⇒ 市街化区域
用途地域の変更	白地(200/60) ⇒ 第一種低層住居専用地域(80/50)
特別用途地区の変更	指定無し ⇒ 戸建住環境保全地区
高度地区の変更	指定無し ⇒ 北側斜線高度地区



用途地域



特別用途地区



高度地区

2 地区の経緯

- ・ 当地区は、西区平和地区と福井地区との間の山間部に位置し、地域内幹線道路である平福線の道路基準線を区域区分の境界としている地区である。
- ・ 平福線は、平成10年度に縦断勾配及び線形の改良を目的として道路事業を行い、平成20年度に事業が完了した後、平成21年に道路供用が開始された。
- ・ この度、北海道が行う「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」の見直しに合わせて、事業により変更された道路基準線に基づき、市街化区域へ編入するとともに、関連都市計画について変更を行う。