

事前説明第2号

札幌圏都市計画  
地区計画の変更(案)  
(市決定)

もみじ台団地

平成30年11月  
札幌市まちづくり政策局都市計画部

札幌圏都市計画もみじ台団地地区計画の変更原案

1 地区計画の方針

名 称	もみじ台団地地区計画	
位 置	札幌市厚別区もみじ台東1～7丁目、もみじ台西1～7丁目、 もみじ台南1～7丁目、もみじ台北1～7丁目	
区 域	計画図表示のとおり	
面 積	242.0 ha	
地区計画の目標	<p>当地区は、厚別副都心の南東約2kmのところに位置しており、本市が良好な住宅地の供給を図るため、新住宅市街地開発事業により開発した団地で、計画的な土地利用・施設配置によって、現在北国にふさわしい良好な住環境が形成されている。</p> <p>一方、住宅地として開発後40年が経過し、現在、人口の減少や少子高齢化が急速に進行している。このため、これらに伴い生ずる課題に対応し、当地区の課題解決や活性化に向けて、地区にある既存資源を有効活用するための基本的な事項を定めた「もみじ台地域の既存資源活用方針」（以下「活用方針」という。）を、平成23年9月に策定した。</p> <p>本計画では、この団地開発の事業効果の維持・増進を図り、現在の団地全体として調和のとれたゆとりのある良好な住環境の保全を図るとともに、活用方針に掲げる居住機能を中心に文化・交流・就業といった多様な活動の場や働く場を備えた多機能複合型の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>低層住宅地区、中高層住宅地区、商業業務地区及び機能複合促進地区の均衡ある土地利用を図り、良好な住環境が損なわれないよう維持保全を図る。</p> <p>また、計画的に配置されている公益施設などについてもその維持保全を図る。</p>
	地区施設の整備の方針	<p>当地区内には、都市計画道路として、「もみじ台通」、「厚別東通」及び「厚別青葉通」が、また、都市計画公園として、地区公園（1カ所）、近隣公園（4カ所）及び街区公園（9カ所）が整備されており、他の地区内道路、緑道などもすべて整備済であるので、地区施設機能が損なわれないよう維持保全を図る。</p>

<p>区域の整備・開発及び保全に関する方針</p>	<p>建築物等の整備の方針</p>	<p>地区計画の目標及び土地利用方針に基づき、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、ゆとりのある良好な住環境を保全するため、次のように建築物等に関する制限を定める。</p> <p>(1) 住宅市街地としての環境を保持するため、「建築物等の用途の制限」を定める。</p> <p>(2) 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>(3) 閑静なまちなみにふさわしい景観の形成を図るため、「建築物等の形態又は意匠の制限」を定める。</p> <p>(4) 宅地の緑化推進の効果を高め、明るいまちとするため、「垣又はさくの構造の制限」を定める。</p> <p>2 「機能複合促進地区」にあつては、周辺の住環境との調和を図りつつ、活用方針に適合する建築物等を誘導するための制限を定める。</p>
<p>再開発等促進区</p>	<p>面積</p>	<p>3. 3 ha</p>
	<p>土地利用に関する基本方針</p>	<p>活用方針に基づき、機能の複合化や地域コミュニティ機能の強化により、地区の課題解決や活性化に資する旧小学校の跡利用を進めるため、良好な住環境が損なわれないよう配慮しつつ、高度利用を図る。</p>

2 地区整備計画

名 称		もみじ台団地		
区 域		計画図表示のとおり		
面 積		92.5 ha		
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 促 進 地 区
		面積	89.2 ha	3.3 ha
	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（3戸以上の長屋を除く。次号において同じ。）</p> <p>(2) 住宅であって、次のアからエまでのいずれかに掲げる用途を兼ねるもの（当該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。）</p> <p>ア 事務所</p> <p>イ 食堂又は喫茶店</p> <p>ウ 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する用途</p> <p>エ 美術品又は工芸品を製作するためのアトリエ又は工房（原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75kW以下のものに限る。）</p> <p>(3) 前2号からなる2戸の長屋</p> <p>(4) 寄宿舍又は下宿</p> <p>(5) 集会所</p> <p>(6) 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</p> <p>(7) 前6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) 住宅（3戸以上の長屋を除く。次号において同じ。）</p> <p>(2) 住宅であって、次のアからエまでのいずれかに掲げる用途を兼ねるもの（当該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。）</p> <p>ア 事務所</p> <p>イ 食堂又は喫茶店</p> <p>ウ 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する用途</p> <p>エ 美術品又は工芸品を製作するためのアトリエ又は工房（原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75kW以下のものに限る。）</p> <p>(3) 前2号からなる2戸の長屋</p> <p>(4) 寄宿舍又は下宿</p> <p>(5) 集会所</p> <p>(6) 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</p> <p>(7) 前6号の建築物に附属するもの</p> <p>(8) 公益上必要な建築物その他これらに類するもので「もみじ台地域の既存資源活用方針」に適合する</p>	

			ものとして市長が認めたもの
	建築物の容積率の最高限度		建築物等の用途の制限欄第1号から第7号に該当する建築物にあっては10分の8（住宅以外の用途に供する部分の床面積の合計の敷地面積に対する割合は10分の6）とする。
	建築物の建蔽率の最高限度		10分の4
	建築物の敷地面積の最低限度	200 m <sup>2</sup>	200 m <sup>2</sup>
	建築物の壁面の位置の制限		<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱（以下「外壁等」という。）の面から敷地境界線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いずれかに該当する場合には、この限りでない。</p> <p>(1) 外壁等の中心線の長さの合計が3m以下であること。</p> <p>(2) 物置その他これ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5m<sup>2</sup>以内であること。</p>
	建築物の高さの最高限度		<p>建築物の高さは、次の各号に掲げるもの以下とする。</p> <p>(1) 建築物の最高の高さは18mとする。</p> <p>(2) 建築物の各部分の高さは、当該部分から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を加えたもの以下とする。</p>
	建築物等の形態又は意匠の制限	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	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

	<p>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) 一辺の長さが1.2mを超えるもの</p> <p>(2) 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</p> <p>(3) 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>(4) 建築物から独立しているもの</p>	<p>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。ただし、建築物等の用途の制限欄第8号に該当する建築物に表示し、又は当該建築物の敷地内に築造設置するものについてはこの限りでない。</p> <p>(1) 一辺の長さが1.2mを超えるもの</p> <p>(2) 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</p> <p>(3) 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>(4) 建築物から独立しているもの</p>
垣又はさくの構造の制限	<p>建築物に附属する門又はへの高さは1.5m以下とする。ただし、生け垣はこの限りでない。</p>	<p>建築物に附属する門又はへの高さは1.5m以下とする。ただし、次の各号に掲げるものについてはこの限りでない。</p> <p>(1) 生け垣</p> <p>(2) 建築物等の用途の制限欄第8号に該当する建築物に附属するもの</p>
備 考	<p>1 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>	

理 由 当地区で人口減少・少子高齢化が進行している現状を踏まえ、地域住民間の交流の活性化等を図るため建築物等の用途の制限を変更するとともに、周辺の住環境との調和を図るため、ポンプ場跡地に地区整備計画を定める。

併せて、所要の規定整理を行うものである。



# 札幌圏都市計画 もみじ台団地 地区計画

位置図



もみじ台団地

縮尺

0 500 1,000 m



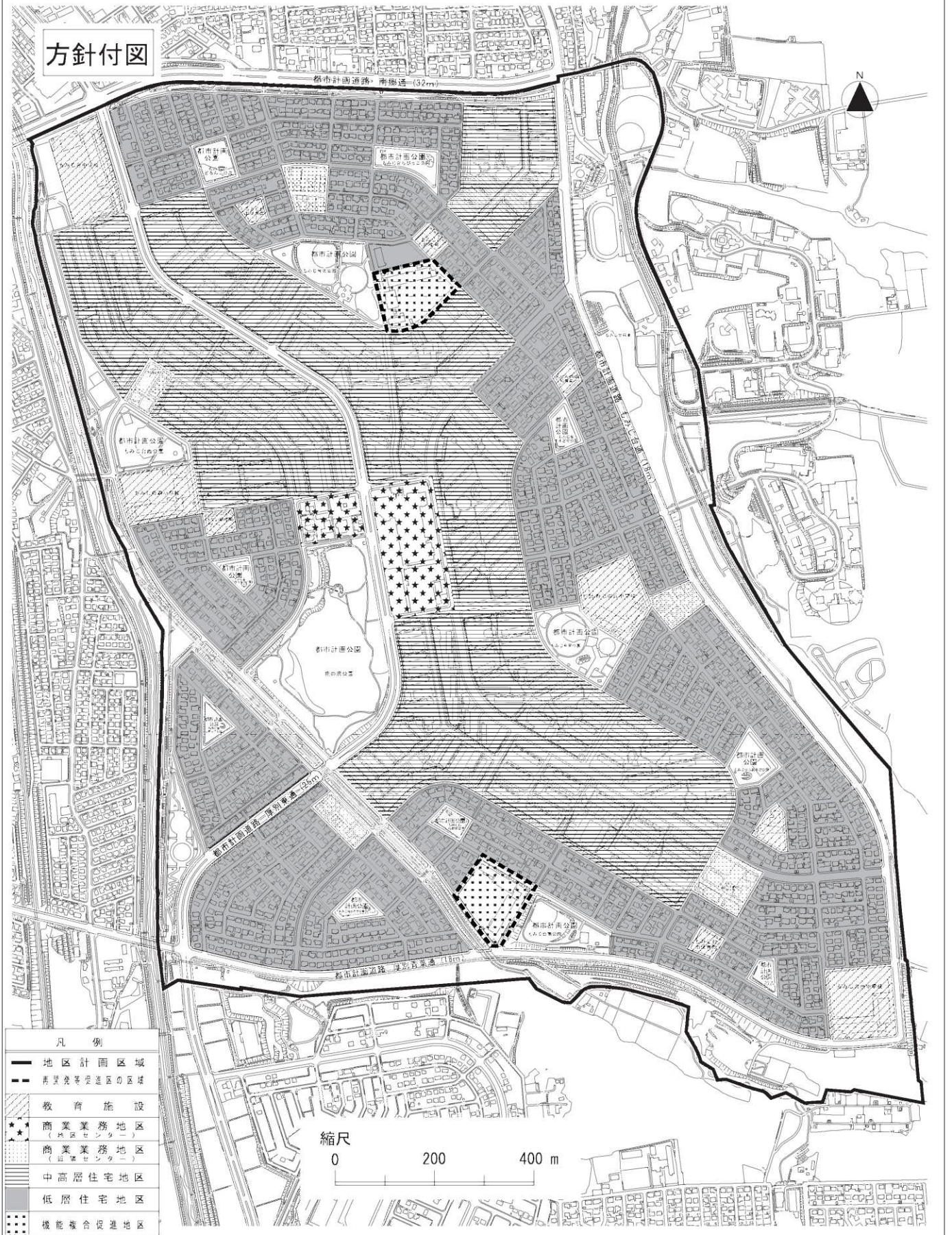






# 札幌圏都市計画 もみじ台団地 地区計画

方針付図



凡例

- 地区計画区域
- - 再開発等特定区域の区域
- 教育施設
- ★ 商業業務地区 (地区センター)
- 商業業務地区 (地区センター)
- 中高層住宅地区
- 低層住宅地区
- 機能混合用途地区

縮尺  
0 200 400 m



# 変更説明書（新旧対照表）

## 札幌圏都市計画もみじ台団地地区計画

### 変更内容

当地区で人口減少・少子高齢化が進行している現状を踏まえ、地域住民間の交流の活性化等を図るため建築物等の用途の制限を変更するとともに、周辺の住環境との調和を図るため、ポンプ場跡地に地区整備計画を定める。

併せて、所要の規定整理を行うものである。

### 2 地区整備計画

事 項		計 画 内 容	
		新	旧
面積		92.5 ha	91.9 ha
建築物等に関する事項	区分	低層住宅地区	低層住宅地区
	地区の名称	低層住宅地区	低層住宅地区
	面積	89.2 ha	88.6 ha
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) <u>住宅（3戸以上の長屋を除く。次号において同じ。）</u></p> <p>(2) <u>住宅であって、次のアからエまでのいずれかの用途を兼ねるもの（当該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。）</u></p> <p><u>ア 事務所</u></p> <p><u>イ 食堂又は喫茶店</u></p> <p><u>ウ 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する用途</u></p> <p><u>エ 美術品又は工芸品を製作するためのアトリエ又は工房（原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75kW以下のものに限る。）</u></p> <p>(3) <u>前2号からなる2戸の長屋</u></p> <p>(4) <u>寄宿舎又は下宿</u></p> <p>(5) <u>集会所</u></p> <p>(6) <u>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</u></p> <p>(7) <u>前6号の建築物に附属するもの</u></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) 専用住宅（建築基準法別表第二（イ）項第1号に定める「住宅」をいう。ただし、長屋を除く。）</p> <p>(2) 兼用住宅（長屋を除く。）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（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。）</p> <p>(3) 老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの</p> <p>(4) 前3号の建築物に附属するもの</p>

事 項			計 画 内 容	
			新	旧
建築物等に関する事項	区分 地区の	名称	機能複合促進地区	機能複合促進地区
		面積	3.3 ha	3.3 ha
	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) <u>住宅（3戸以上の長屋を除く。次号において同じ。）</u></p> <p>(2) <u>住宅であって、次のアからエまでのいずれかの用途を兼ねるもの（当該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。）</u></p> <p><u>ア 事務所</u></p> <p><u>イ 食堂又は喫茶店</u></p> <p><u>ウ 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する用途</u></p> <p><u>エ 美術品又は工芸品を製作するためのアトリエ又は工房（原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75kW以下のものに限り。）</u></p> <p>(3) <u>前2号からなる2戸の長屋</u></p> <p>(4) <u>寄宿舎又は下宿</u></p> <p>(5) <u>集会所</u></p> <p>(6) <u>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</u></p> <p>(7) <u>前6号の建築物に附属するもの</u></p> <p>(8) <u>公益上必要な建築物その他これらに類するもので「もみじ台地域の既存資源活用方針」に適合するものとして市長が認めたもの</u></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) 専用住宅（建築基準法別表第二（い）項第1号に定める「住宅」をいう。ただし、長屋を除く。）</p> <p>(2) 兼用住宅（長屋を除く。）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（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。）</p> <p>(3) 老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの</p> <p>(4) 前3号の建築物に附属するもの</p> <p>(5) 公益上必要な建築物その他これらに類するもので「もみじ台地域の既存資源活用方針」に適合するものとして市長が認めたもの</p>	
建築物の容積率の最高限度	<p>建築物等の用途の制限欄第1号から第7号に該当する建築物にあっては10分の8（住宅以外の用途に供する部分の床面積の合計の敷地面積に対する割合は10分の6を超えてはならない。）とする。</p>	<p>建築物等の用途の制限欄第1号から第4号に該当する建築物にあっては10分の8（住宅以外の用途に供する部分の床面積の合計の敷地面積に対する割合は10分の6を超えてはならない。）とする。</p>		



	新	旧
建築物等の形態又は意匠の制限	<p>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。ただし、建築物等の用途の制限欄第8号に該当する建築物に表示し、又は当該建築物の敷地内に築造設置するものについてはこの限りでない。</p> <p>(1)～(4) (略)</p>	<p>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。ただし、建築物等の用途の制限欄第5号に該当する建築物に表示し、又は当該建築物の敷地内に築造設置するものについてはこの限りでない。</p> <p>(1)～(4) (略)</p>
垣又はさくの構造の制限	<p>建築物に附属する門又はへの高さは1.5m以下とする。ただし、次の各号に掲げるものについてはこの限りでない。</p> <p>(1) (略)</p> <p>(2) 建築物等の用途の制限欄第8号に該当する建築物に附属するもの</p>	<p>建築物に附属する門又はへの高さは1.5m以下とする。ただし、次の各号に掲げるものについてはこの限りでない。</p> <p>(1) (略)</p> <p>(2) 建築物等の用途の制限欄第5号に該当する建築物に附属するもの</p>

# 新旧対照図

## もみじ台地区地区計画

新	旧	変更内容
		<p>変更内容 もみじ台ポンプ場跡地について、地区整備計画を定める。</p>



# 新旧対照図

もみじ台地区地区計画

新	旧	変更内容
		<p>変更内容 もみじ台ポンプ場跡地について、地区整備計画を定める。</p>