

議案第1号

札幌圏都市計画

地区計画の変更(案)

(市決定)

森林公园パークタウン北地区

令和3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）

都市計画森林公園パークタウン北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	森林公园パークタウン北地区地区計画	
位 置	札幌市厚別区厚別北1条4丁目、2条4丁目、2条5丁目、3条4丁目、3条5丁目の一部、4条4丁目及び4条5丁目 厚別東5条7丁目及び5条8丁目の各一部	
区 域	計画図表示のとおり	
面 積	53.9 ha	
地区計画の目標	<p>当地区は、厚別副都心から北、約2kmに位置し、地区中央にはJR函館本線「森林公园駅」があり、また地区周辺には「小野津幌川」や「野幌原始林」のある自然条件に恵まれた住宅地として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、地区の特性に応じた土地利用により、緑豊かで潤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>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。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 低層専用住宅地区 閑静で落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 低層住宅地の中で、地区内幹線又は準幹線道路に面する街区なので、低層専用住宅のほか小規模な店舗兼用住宅や共同住宅等が立地できる地区とする。 3 集合住宅地区 利便性の高い駅前センター地区周辺には土地の高度利用を図るために、中高層の集合住宅を主体とした地区とする。 4 一般住宅A地区 都市計画道路「厚別通」に面する街区とJR函館本線に面する街区であり、かつ、低層住宅地区にも接していることから、店舗・事務所と住宅とが協調できる地区とする。 5 一般住宅B地区 JR森林公园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ながら3階建て住宅が立地できる、都市型の戸建住宅地を目指す地区とする。

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>6 一般住宅C地区 JR森林公園駅に近接した利便性の高い地区であることから、店舗等の利便施設と住宅が協調できる地区とする。</p> <p>7 沿道業務地区 流通施設、沿道サービス施設及びこれらに関連する工業施設等が立地する幹線道路の沿道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。</p> <p>8 駅前センター地区 商業、医療等の業務機能とコミュニティ機能とが備わった周辺地域のサービスの核となる地区とする。</p>
	地区施設の整備の方針	地区内の区画道路などについては、宅地開発事業により整備されているので、これら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の保持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B地区及び一般住宅C地区にあっては、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 集合住宅地区にあっては、日照・通風などを考慮し、建物の周辺に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 低層専用住宅地区、低層一般住宅地区、一般住宅A地区、一般住宅B地区及び一般住宅C地区にあっては、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>5 うるおいとゆとりのあるまちなみを形成するため、住宅地にあっては、敷地の道路に面する部分等には、植栽スペースを確保して、生け垣や樹木などによる緑化が図られるよう、また、商業業務地にあっては、商業業務機能の維持・増進が図られるよう、「建築物の壁面の位置の制限」を定める。</p> <p>6 低層専用住宅地区については、日照や眺望の確保と整然とした家並みの形成を図るため、一般住宅B地区及び一般住宅C地区にあっては、都市型の戸建住宅地の居住環境を保全するため、「建築物の高さの最高限度」を定める。また、集合住宅地区にあっては、合理的かつ健全な高度利用を図るため、「建築物の高さの最低限度」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、低層専用住宅地区にあっては、閑静な戸建住宅地にふさわしいまちなみ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 低層専用住宅地区、低層一般住宅地区、集合住宅地区及び一般住宅B地区にあっては、道路に面する宅地の緑化増進の効果を高め、緑を通じてへい越しに会話が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>

2 地区整備計画（その1）

名 称			森林公园パークタウン北地区						
区 域			計画図表示のとおり						
面 積			44.4 ha						
建 築 物 等 に 関 す る 事 項	地区 の 区分	名称 面 積	低 層 専 用 住 宅 地 区 17.8 ha	低 層 一 般 住 宅 地 区 2.9 ha	集 合 住 宅 地 区 9.9 ha	一 般 住 宅 A 地 区 2.6 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作成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（これらの一部を建築基準法施行令第130条の3各号に掲げる用途に供し、その部分の床面積（壁、戸等で独立に区画されている場合は、その部分の床面積をいう。）の合計が200m ² 以内のものを含む。） (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) 老人ホーム、保育所、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	建築基準法別表第二（い）項に掲げる建築物は、建築してはならない。			
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			180 m ²	180 m ²	180 m ²				

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	一般住宅A地区
	<p>建築物の壁面の位置の制限</p> <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 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、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。</p> <p>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、低層専用住宅地区的規定に同じ。</p>	<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のうち、軒の高さが2.3m以下の車庫、物置その他これらに類する用途に供するもので、道路境界線から外壁等の面までの距離が1m以上あるものについては、この限りでない。</p>	<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>
建築物の高さの最高限度	9 m			
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、この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	一般住宅A地区
	<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>	<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	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。	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。	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。			

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B地区	一般住宅C地区	沿道業務地区	駅前センター地区
	面積		5.2 ha	1.0 ha	1.2 ha	3.8 ha
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) 住宅 (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（次のアからウのすべてに該当するものに限る。） ア 住宅以外の用途に供する部分の用途が建築基準法施行令第130条の3各号に掲げる用途のもの イ 住宅以外の用途に供する部分の床面積の合計が 50 m ² 以下のもの ウ 住宅以外の用途に供する部分の床面積の合計が延べ面積の 2 分の 1 未満のもの (3) 共同住宅 (4) 幼稚園、保育所又は集会所	建築基準法別表第二（は）項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及び長屋を除く。） (2) ホテル又は旅館		住宅（建築物の一部を住宅の用途に供するもの及び長屋を除く。）は、建築してはならない。
建築物の容積率の最高限度		10分の10	10分の10			
建築物の敷地面積の最低限度		180 m ²	180 m ²			

建築物等に関する事項	一般住宅B地区	一般住宅C地区	沿道業務地区	駅前センター地区
	<p>建築物の壁面の位置の制限</p> <p>1 市道「森林公園駅東通線」、市道「厚別東5条7丁目2号線」、市道「厚別東5条7丁目歩道2号線」及び市道「森林公園駅東口歩道1号線」の道路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1mとする。</p> <p>2 前項の道路を除く道路境界線(隅切部分を除く。)から外壁等の面までの距離の最低限度は1.5mとする。</p> <p>3 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。</p> <p>4 前3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3項の規定は適用しない。</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5m²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>	<p>1 市道「森林公園駅東通線」の道路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1mとする。</p> <p>2 前項の道路を除く道路境界線(隅切部分を除く。)から外壁等の面までの距離の最低限度は1.5mとする。</p> <p>3 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。</p> <p>4 前3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3項の規定は適用しない。</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5m²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>	<p>1 国道12号の道路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3mとする。</p> <p>2 前項の道路を除く道路境界線(隅切部分を除く。)から外壁等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のうち、軒の高さが2.3m以下の車庫、物置その他これらに類する用途に供するもので、道路境界線から外壁等の面までの距離が1m以上あるものについては、この限りでない。</p>	<p>1 都市計画道路「森林公園駅東通」及び都市計画道路「森林公園駅西通」の道路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3mとする。ただし、歩廊の柱その他これに類するものについては、この限りでない。</p> <p>2 前項の道路を除く道路境界線(隅切部分を除く。)から外壁等の面までの距離の最低限度は1.5mとする。</p>
建築物の高さの最高限度	<p>建築物の各部分の高さは、次の各号に掲げるもの以下としなければならない。</p> <p>(1) 12m</p> <p>(2) 当該部分から北側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7mを加えたもの</p>	<p>建築物の各部分の高さは、次の各号に掲げるもの以下としなければならない。</p> <p>(1) 12m</p> <p>(2) 当該部分から北側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7mを加えたもの</p>		

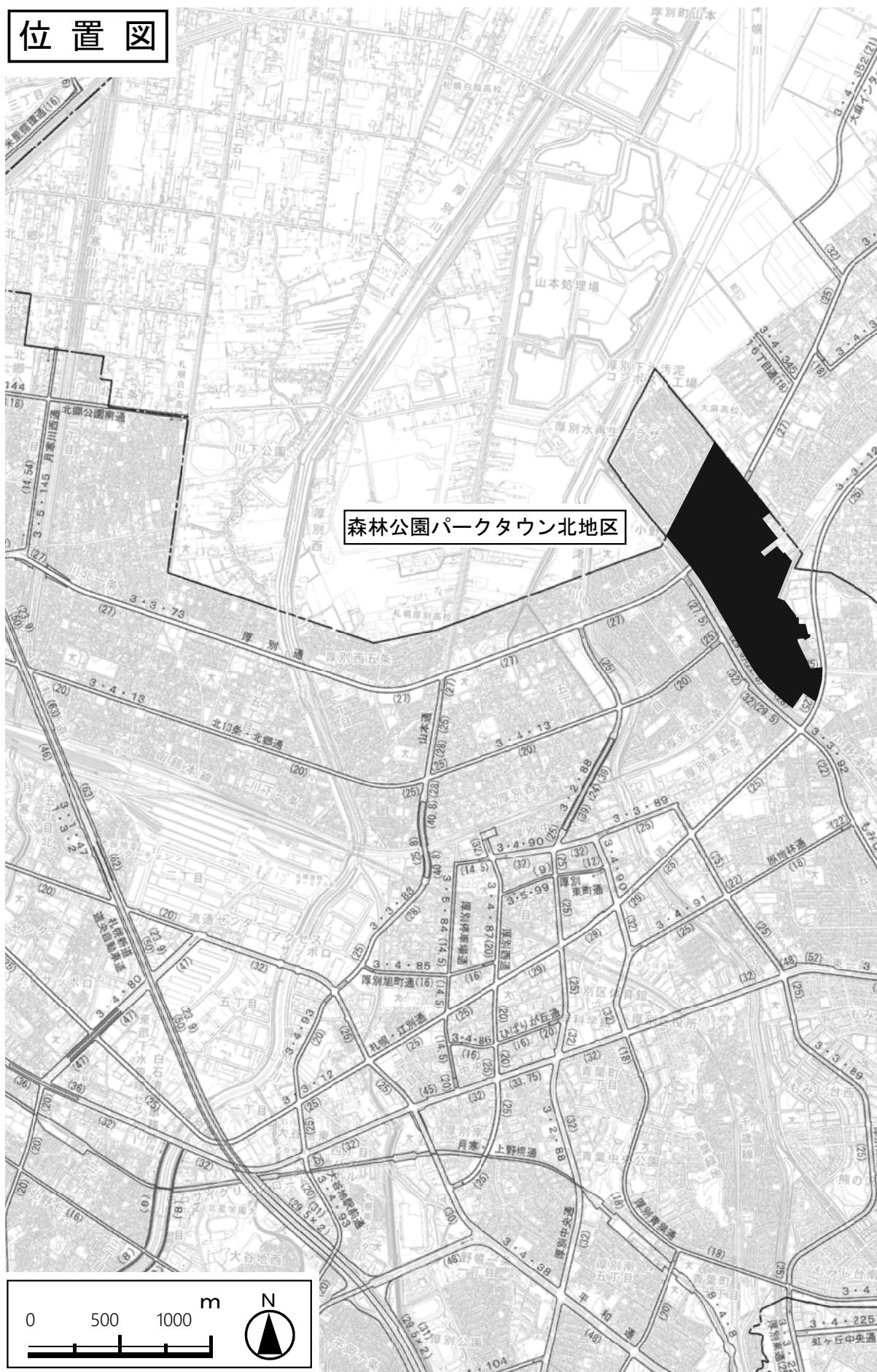
建築物等に関する事項	一般住宅B地区	一般住宅C地区	沿道業務地区	駅前センター地区
建築物等の形態又は意匠の制限	建築物の屋根は、敷地の道路側に屋根からの落雪及びたい雪に必要な空地を有する場合を除き、道路側に傾斜する形態としてはならない。	建築物の屋根は、敷地の道路側に屋根からの落雪及びたい雪に必要な空地を有する場合を除き、道路側に傾斜する形態としてはならない。	建築物の屋根は、敷地の道路側に屋根からの落雪及びたい雪に必要な空地を有する場合を除き、道路側に傾斜する形態としてはならない。	建築物の屋根は、敷地の道路側に屋根からの落雪及びたい雪に必要な空地を有する場合を除き、道路側に傾斜する形態としてはならない。
垣又はさくの構造の制限	へい（公共管理用地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。			
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

〇〇 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。

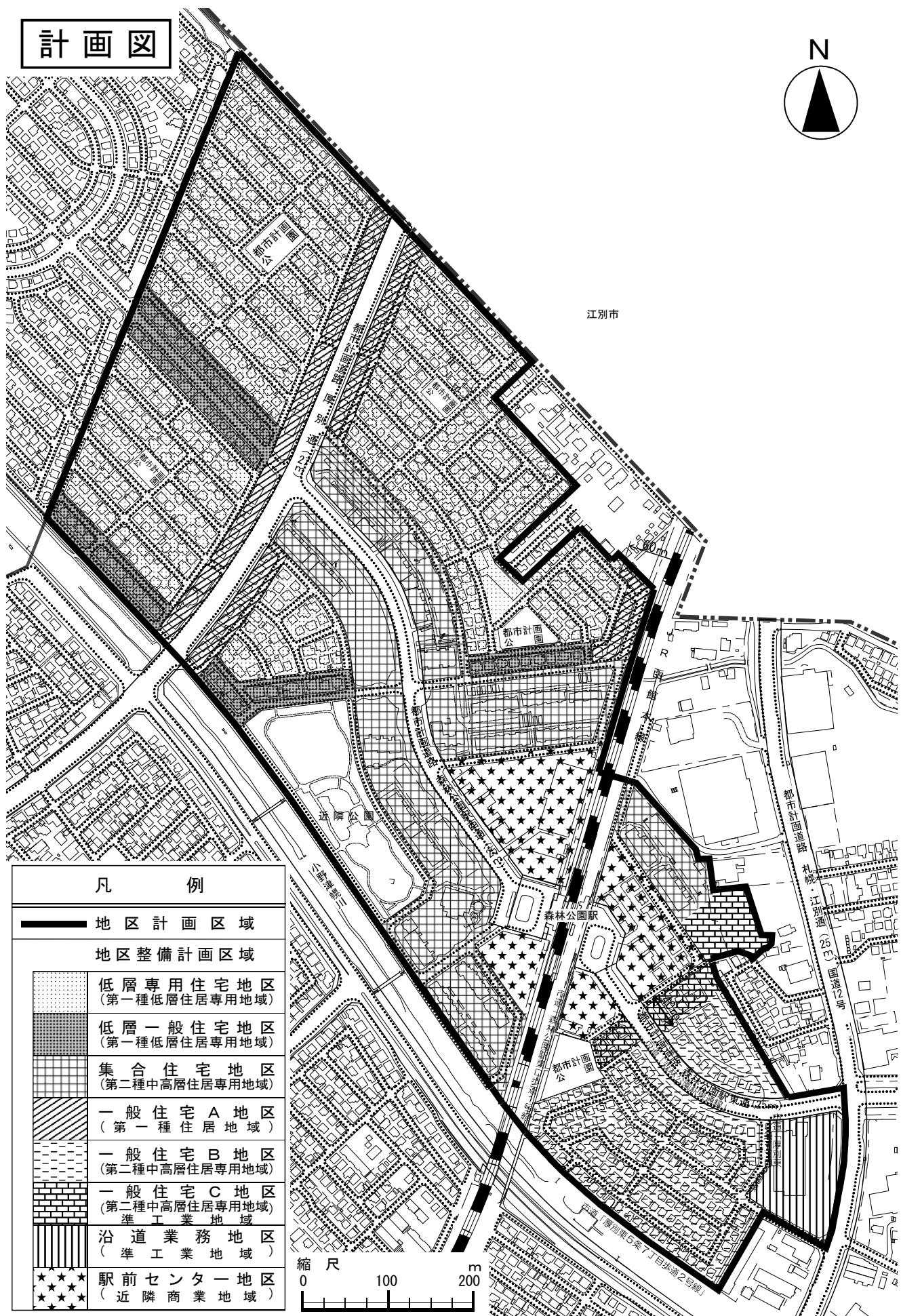
札幌圏都市計画 森林公園パークタウン北地区 地区計画

位置図



札幌圏都市計画 森林公園パークタウン北地区 地区計画

計画図



変更説明書（新旧対照表）

札幌圏都市計画森林公園パークタウン北地区地区計画

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C地区」に変更するとともに、地区計画区域を一部拡大し、地区の区分として「一般住宅C地区」を定める。また、併せて所要の規定整理を行う。

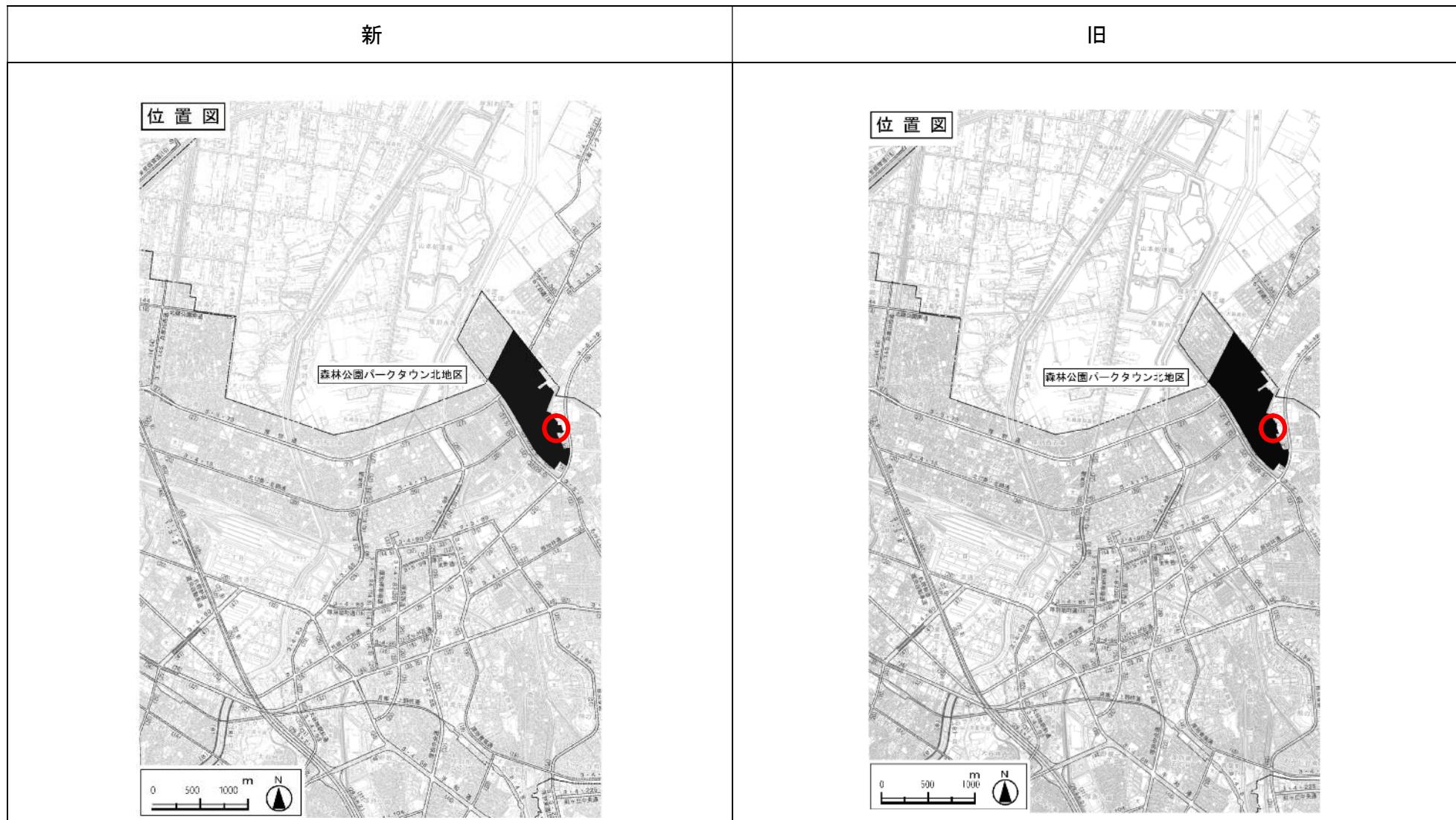
1 地区計画の方針

事 項	計 画 内 容	
	新	旧
面積	53.9 ha	53.6 ha
区域の整備・開発及び保全に関する方針	<p>土地利用の方針</p> <p>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。</p> <p>1～5（省略）</p> <p>6 一般住宅C地区</p> <p>JR森林公園駅に近接した利便性の高い地区であることから、店舗等の利便施設と住宅が協調できる地区とする。</p> <p>7、8（省略）</p>	<p>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。</p> <p>1～5（省略）</p> <p>6 一般住宅C地区</p> <p>JR森林公園駅に近接した利便性の高い地区であり、かつ、一般住宅B地区にも接していることから、店舗等の利便施設と住宅が協調できる地区とする。</p> <p>7、8（省略）</p>
	<p>地区施設の整備の方針</p> <p>地区内の区画道路などについては、宅地開発事業により整備されているので、これら地区施設の機能の維持・保全を図る。</p>	<p>地区内の区画道路などについては、宅地開発事業により整備されるので、これら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の保持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（省略）</p> <p>3 集合住宅地区にあっては、日照・通風などを考慮し、建物の周辺に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>4～8（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 住宅市街地としての環境の保持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「建築物の用途の制限」を定める。</p> <p>2（省略）</p> <p>3 集合住宅地区にあっては、日照・通風などを考慮し、建物の周辺に必要な空地を確保するため「建築物の建ぺい率の最高限度」を定める。</p> <p>4～8（省略）</p>

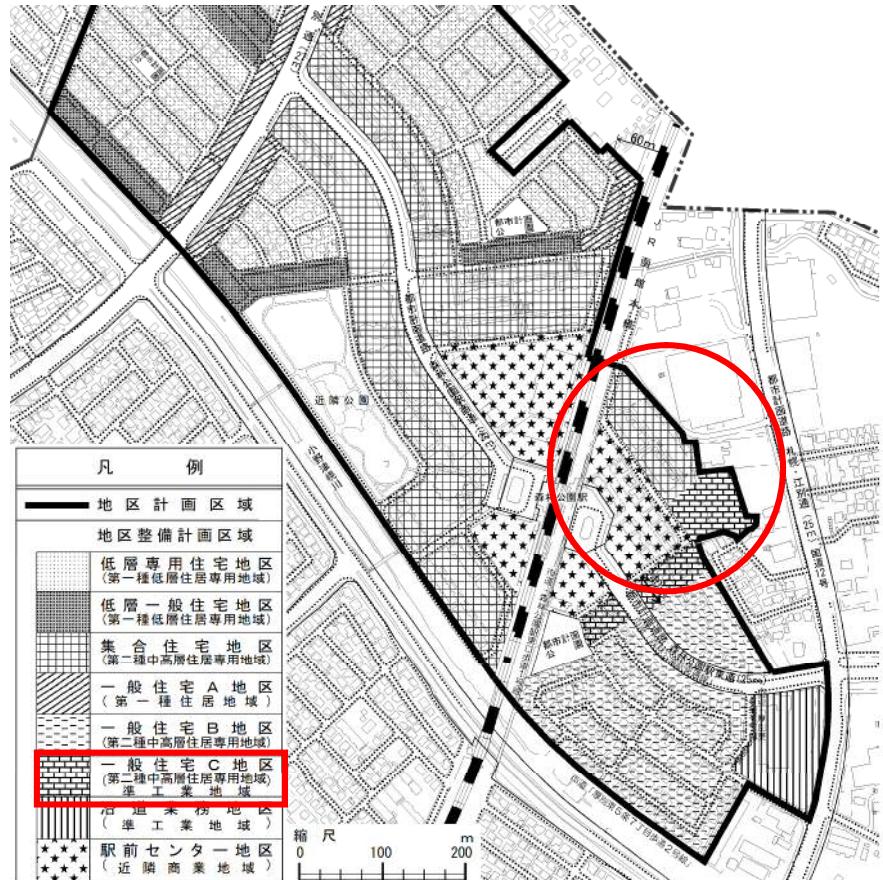
2 地区整備計画

事 項	計 画 内 容								
	新	旧							
面積	44.4 ha	44.1 ha							
地区の区分 (面積)	低層専用住宅地区 17.8 ha 低層一般住宅地区 2.9 ha 集合住宅地区 <u>9.9 ha</u> 一般住宅A地区 2.6 ha 一般住宅B地区 5.2 ha 一般住宅C地区 <u>1.0 ha</u> 沿道業務地区 1.2 ha 駅前センター地区 3.8 ha (配置は計画図表示のとおり)	低層専用住宅地区 17.8 ha 低層一般住宅地区 2.9 ha 集合住宅地区 <u>10.2 ha</u> 一般住宅A地区 2.6 ha 一般住宅B地区 5.2 ha 一般住宅C地区 <u>0.4 ha</u> 沿道業務地区 1.2 ha 駅前センター地区 3.8 ha (配置は計画図表示のとおり)							
建築物等に関する事項	<table border="1"> <thead> <tr> <th>地区の区分</th> <th>名称</th> <th>集合住宅地区</th> <th>集合住宅地区</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>建築物等の用途の制限</td> <td> 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) 老人ホーム、保育所、<u>福祉ホーム</u>その他これらに類するもの (6) (省略) </td> <td> 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) 老人ホーム、保育所、<u>身体障害者福祉ホ</u> <u>ーム</u>その他これらに類するもの (6) (省略) </td> </tr> </tbody> </table>	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) 老人ホーム、保育所、 <u>福祉ホーム</u> その他これらに類するもの (6) (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) 老人ホーム、保育所、 <u>身体障害者福祉ホ</u> <u>ーム</u> その他これらに類するもの (6) (省略)	
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) 老人ホーム、保育所、 <u>福祉ホーム</u> その他これらに類するもの (6) (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) 老人ホーム、保育所、 <u>身体障害者福祉ホ</u> <u>ーム</u> その他これらに類するもの (6) (省略)							

札幌圏都市計画森林公园パークタウン北地区地区計画 新旧対照図



新



旧

