

札幌圏都市計画
地区計画の変更(案)
(市決定)

新川第一地区

令和元年6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）

都市計画新川第一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	新川第一地区地区計画	
位 置	札幌市北区新川3条17丁目、3条18丁目、3条19丁目及び3条20丁目の各一部、 新川4条17丁目、4条18丁目、4条19丁目及び4条20丁目、 新川西1条1丁目の一部	
区 域	計画図表示のとおり	
面 積	35.6 ha	
地区計画の目標	<p>当地区は、本市の都心部より北西約8kmに位置し、都市計画道路「新川通」及び都市計画道路「追分通」が存する交通至便地であり、組合施行の土地区画整理事業により幹線道路沿いは工業・流通系、また、一部には周辺環境と調和した住宅系の宅地開発が行われた。</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、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環境の悪化を未然に防止し、調和のとれた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>当該土地区画整理事業の土地利用計画を基本としつつ、当地区を次の7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 閑静で落ち着いた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 専用住宅の他に小規模な店舗・事務所を兼ねる住宅等が立地できる地区とする。 3 一般住宅A地区 都市計画道路「西牧場第2号通」に面する街区であり、かつ低層住宅地にも面していることから、店舗・事務所等と住宅とが協調できる地区とする。 4 一般住宅B地区 都市計画道路「新琴似第5横通」に面する街区には、幹線道路沿いとしての沿道サービスの土地利用や、周辺住宅地の利便性に配慮し、日用品販売店舗等の立地が図られる地区とする。

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>5 沿道サービス関連地区 都市計画道路「新川通」及び都市計画道路「新琴似第5横通」に面する街区であり、沿道サービス関連施設とともに、周辺地区の利便性の向上に資する店舗等の立地が図られる地区とする。</p> <p>6 工業業務地区 広域環状道路である都市計画道路「追分通」に接する地区であり、環境悪化をもたらすおそれのない工業の利便の増進を図る地区とする。</p> <p>7 流通・運輸業務地区 都市計画道路「新川通」に接する地区であり、その交通利便性を活用した流通・運輸関連施設や沿道サービス施設等の立地を図る地区とする。</p>
	地区施設の整備の方針	<p>地区内の区画道路及び緑地については、当該土地区画整理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>
	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工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」を行う。</p> <p>2 一般住宅A地区にあつては、周辺住宅地との調和が図られるよう、「建築物の容積率の最高限度」を定め、さらに住環境や商業業務機能等に必要な空地の確保を図るため、「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の確保及び効率的で健全な流通・運輸その他の業務機能等の確保を図るため、「建築物の敷地面積の最低限度」を定める。</p> <p>4 住宅地にあつては、うるおいとゆとり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、また商業業務地にあつては、買物等の駐車スペースを確保するため、更に、工業、流通・運輸業務地にあつては、道路沿いに周辺と調和した適正な空地の確保を図るよう、「建築物の壁面の位置の制限」を定める。</p> <p>5 「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、冬期間にあつても安全で良好な市街地環境を保つよう、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>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、低層専用住宅地区及び低層一般住宅地区にあつては、「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>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		新川第一地区				
区域		計画図表示のとおり				
面積		24.3 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	低層一般住宅地区	一般住宅A地区	一般住宅B地区
		面積	5.3 ha	0.4 ha	1.2 ha	1.2 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) 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。）
	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5		

	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
建築物等に 関する事項	建築物の敷地面積の最低限度 180㎡	180㎡	180㎡	250㎡
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 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。）からの距離にあつては3m、隣地境界線からの距離にあつては2m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、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、低層専用住宅地区の規定に同じ。</p>	<p>1 都市計画道路「西牧場第2号通」の道路境界線（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次の各号の一に該当する場合には、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。</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 前項に掲げる道路以外の道路境界線（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。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前項各号の一に該当する場合には、この限りでない。</p>	<p>1 都市計画道路「西牧場第2号通」及び都市計画道路「新琴似第5横通」の道路境界線（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次の各号の一に該当する場合には、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。</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 前項に掲げる道路以外の道路境界線（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。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前項各号の一に該当する場合には、この限りでない。</p>
建築物等の形態又は意匠の制限	<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。</p> <p>(1) 独立して築造設置する広告塔、広告</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>

		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
建築物等に関する事項		<p>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1㎡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</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>			
	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。		
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	沿道サービス関連地区	工業業務地区	流通・運輸業務地区
		面積	1.9 ha	8.4 ha	4.9 ha
	建築物等の用途の制限			<p>次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。</p> <p>(1) 住宅（建築物の一部を住宅の用途に供するもので、その用途に供する部分の床面積の合計が当該建築物の延べ面積の合計の2分の1未満のものを除く。）</p> <p>(2) 共同住宅、寄宿舎及び下宿</p> <p>(3) 学校、図書館その他これらに類するもの</p> <p>(4) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの</p> <p>(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（就業者のための附帯施設として建築物内に設ける保育所を除く。）</p> <p>(6) 公衆浴場</p> <p>(7) ボーリング場、スケート場、水泳場、スキー場、ゴルフ練習場又はバッティング練習場</p> <p>(8) マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、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</p> <p>(9) ホテル又は旅館</p> <p>(10) 畜舎</p> <p>(11) 病院</p> <p>(12) 劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場又はナイトクラブその他これに類する建築基準法施行令第130条の7の3で定めるもの</p> <p>(13) キャバレー、料理店その他これらに類するもの</p> <p>(14) 店舗で、次のアからエに掲げるもの以外のもの</p> <p>ア 揮発油等の品質の確保等に関する法律（昭和51年法律第88号）第2条第4項に規定する揮発油販売事業の用に供する施設</p> <p>イ 液化石油ガスの保安の確保及び取引の適正化に関する法律（昭和42年法律第149号）第2条第3項に規定する液化石油ガス販売事業の用に供する施設</p> <p>ウ 製造業（加工業を含む。）を営む工場内に併設する店舗で、その用途に供する部分の床面積の合計が100㎡以下であるもの</p> <p>エ 食品製造業（食品加工業を含む。）を営む工場内に併設する飲食店で、その用途に供する部分の床面積の合計が100㎡以下であるもの</p>	<p>次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。</p> <p>(1) 住宅</p> <p>(2) 共同住宅、寄宿舎及び下宿</p> <p>(3) 学校、図書館その他これらに類するもの</p> <p>(4) 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（就業者のための附帯施設として建築物内に設ける保育所を除く。）</p> <p>(5) マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、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</p> <p>(6) ホテル又は旅館</p> <p>(7) 畜舎</p> <p>(8) 病院</p> <p>(9) 劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場又はナイトクラブその他これに類する建築基準法施行令第130条の7の3で定めるものの用途に供する部分（劇場、映画館、演芸場又は観覧場の用途に供する部分にあっては、客席の部分に限る。）の床面積の合計が200㎡以上のもの</p> <p>(10) キャバレー、料理店その他これらに類するもの</p> <p>(11) 工場（流通業務市街地の整備に関する法律（昭和41年法律第110号）第5条第1項第7号、第8号及び第10号並びに同法施行令（昭和42年政令第3号）第4条第1号に掲げるものを除く。）</p>

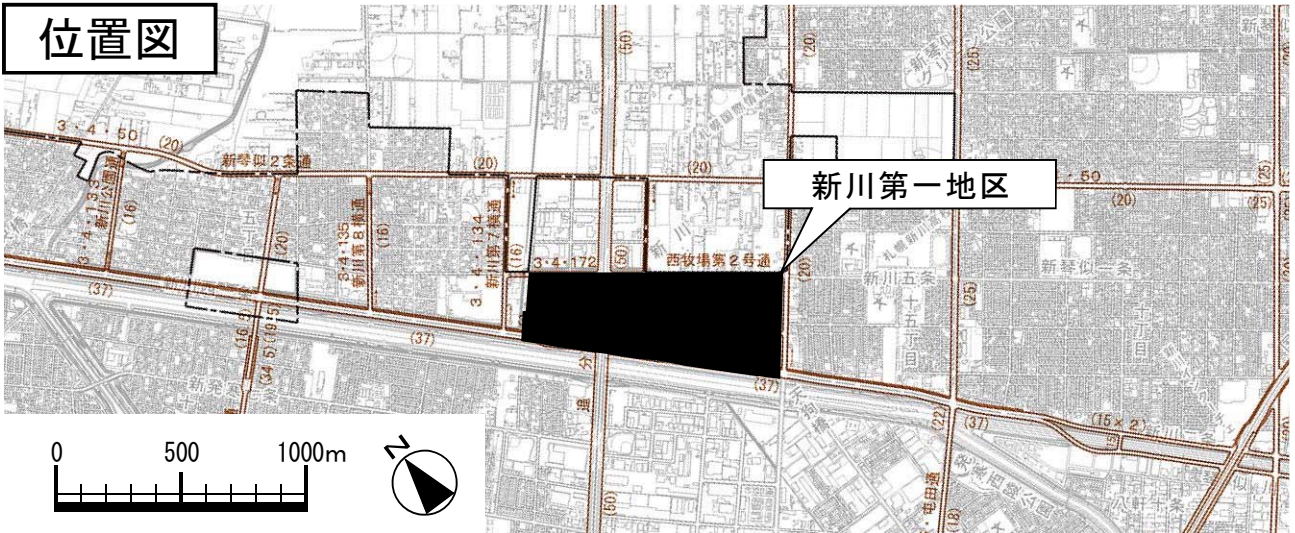
	沿道サービス関連地区	工業業務地区	流通・運輸業務地区
建築物等に 関する事項	建築物の敷地面積の最低限度		1,000㎡
建築物の壁面の位置の制限	道路境界線（隅切部分を除く。）から建築物の外壁又はこれに代わる柱の面までの距離の最低限度は3mとする。	<ol style="list-style-type: none"> 1 都市計画道路「追分通」の道路境界線（隅切部分を除く。）から建築物の外壁又はこれに代わる柱（以下「外壁等」という。）の面までの距離の最低限度は3mとする。 2 都市計画道路「新川西1号通」のうち、都市計画道路「西牧場第2号通」と市道「新川区画整理14号線」との間の部分の道路境界線（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6mとする。 3 都市計画道路「新川西1号通」の前項に掲げる部分以外の部分の道路境界線（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2mとする。 4 前各号に掲げる道路以外の道路境界線（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2mとする。 5 緑地との隣地境界線から外壁等の面までの距離の最低限度は6mとする。 6 前項に掲げるほか、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。 	<ol style="list-style-type: none"> 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2mとする。 2 緑地との隣地境界線から外壁等の面までの距離の最低限度は6mとする。 3 前項に掲げるほか、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。
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。
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

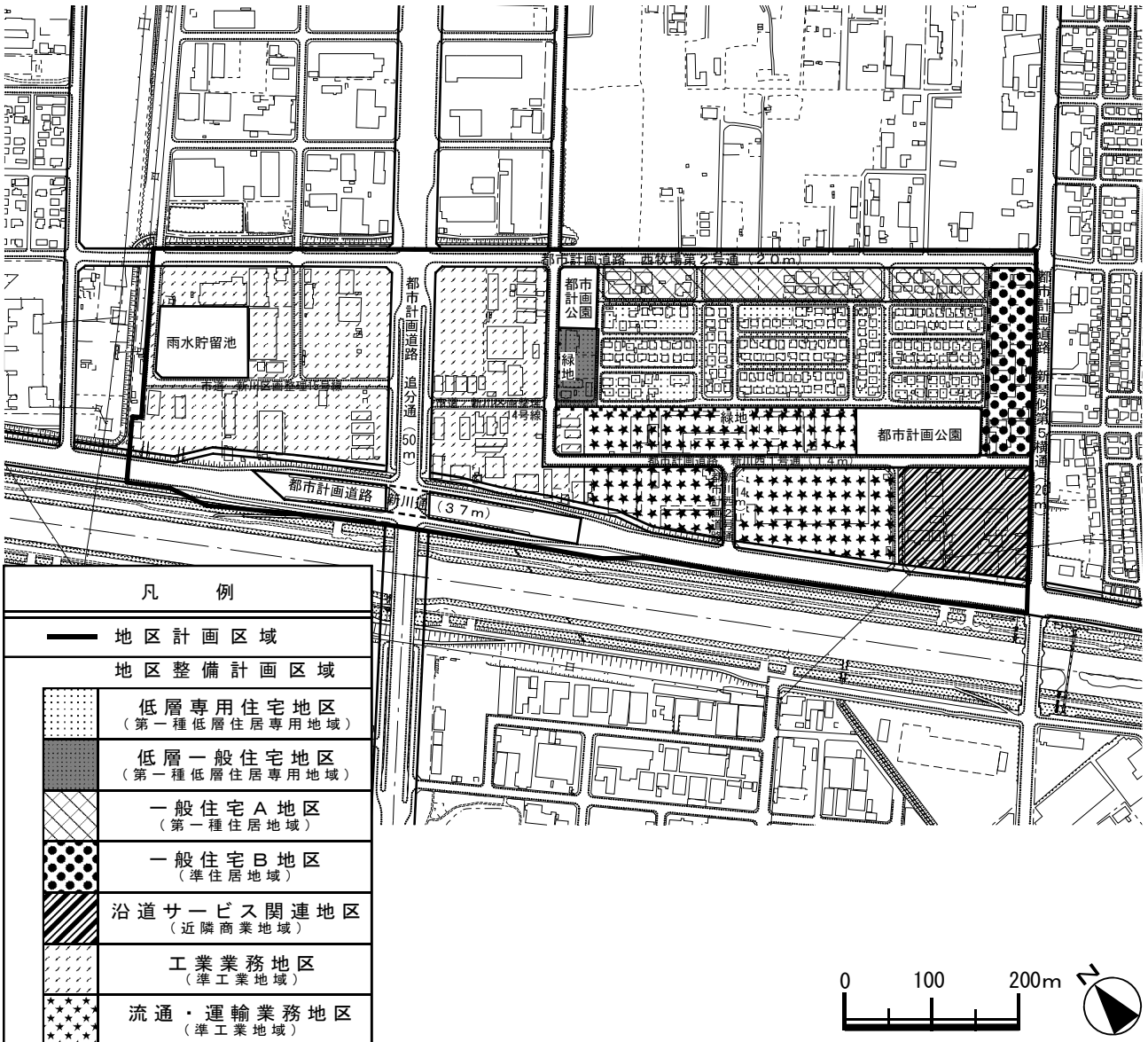
地区整備計画に定める建築物等の用途の制限等に関する各種法律の改正等に伴い、所要の規定整理を行うため、地区計画を変更するものである。

札幌圏都市計画 新川第一地区 地区計画

位置図



計画図



変更説明書（新旧対照表）

札幌圏都市計画新川第一地区地区計画

変更内容

地区整備計画に定める建築物等の用途の制限等に関する各種法律の改正等に伴い、所要の規定整理を行うため、地区計画を変更するものである。

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、周辺住宅地との調和が図られるよう、「建築物の容積率の最高限度」を定め、さらに住環境や商業業務機能等に必要な空地の確保を図るため、「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、周辺住宅地との調和が図られるよう、「建築物の容積率の最高限度」を定め、さらに住環境や商業業務機能等に必要な空地の確保を図るため、「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
建築物等に関する事項	地区の区分	工業業務地区	工業業務地区
	建築物等の用途の制限	<p>次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。</p> <p>(1)～(13) 略</p> <p>(14) 店舗で、次のアからエに掲げるもの以外のもの</p> <p>ア 揮発油等の品質の確保等に関する法律（昭和51年法律第88号）第2条第4項に規定する揮発油販売事業の用に供する施設</p> <p>イ～エ 略</p>	<p>次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。</p> <p>(1)～(13) 略</p> <p>(14) 店舗で、次のアからエに掲げるもの以外のもの</p> <p>ア 揮発油等の品質の確保等に関する法律（昭和51年法律第88号）第2条第3項に規定する揮発油販売事業の用に供する施設</p> <p>イ～エ 略</p>