

議案第7号

札幌圏都市計画
地区計画の変更(案)
(市決定)

東区東部地区

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）

都市計画東区東部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	東区東部地区地区計画
位 置	札幌市東区東苗穂 8 条 1 丁目の一部ほか及び伏古13条 3 丁目の一部ほか
区 域	計画図表示のとおり
面 積	69.0 ha
地区計画の目標	<p>当地区は、本市の都心部より北東約8kmに位置し、北東、南東及び南西側は既成市街地に接している平坦地であり、組合施行の土地区画整理事業により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	<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6地区に細区分し、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 低層一般住宅地区 専用住宅のほかに小規模な店舗・事務所を兼ねる住宅等が立地できる地区とする。 2 低層一般住宅A地区 地区内の住民の利便性に配慮し、住宅のほかに小規模な店舗等も立地できる地区とする。 3 一般住宅地区 都市計画道路「東苗穂 13 条通」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・事務所等と住宅が協調できる地区とする。 4 集合住宅地区 都市計画道路「苗穂通」に面する街区であり、集合住宅を主体に周辺の交通機能にも配慮した合理的な土地利用が図られる地区とする。 5 沿道地区 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。 6 近隣センター地区 都市計画道路「丘珠空港通」と都市計画道路「苗穂通」が交差する地区にあることから、地区内の中心的な街区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。

区域の整備・開発及び保全に関する方針	地区施設の整備の方針	地区内の区画道路については、当該土地区画整理事業等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。
	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> <ol style="list-style-type: none"> 1 住宅市街地としての環境保全と商業その他の業務施設等の適正な配置がなされるよう、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。 2 一般住宅地区にあつては、住宅と店舗との協調が図られるよう、「建築物の容積率の最高限度」を定め、更に一般住宅地区及び集合住宅地区にあつては、日照・通風や建築物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。 3 低層一般住宅地区、低層一般住宅A地区、一般住宅地区及び集合住宅地区にあつては、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、又、沿道地区及び近隣センター地区にあつては、健全な商業業務その他の機能の確保を図るため、「建築物の敷地面積の最低限度」を定める。 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、また、買物等の駐車スペースを確保するため、「建築物の壁面の位置の制限」を定める。 5 一般住宅地区にあつては、住宅と店舗等との協調を図るため、「建築物の高さの最高限度」を定める。 6 「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る。 7 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、低層一般住宅地区、低層一般住宅A地区、一般住宅地区及び集合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。
	その他当該地区の整備・開発及び保全に関する方針	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。

2 地区整備計画（その1）

名称		東区東部地区			
区域		計画図表示のとおり			
面積		59.6 ha			
建築物等に関する事項	地区の区分	名称	低層一般住宅地区	低層一般住宅A地区	一般住宅地区
		面積	38.0 ha	12.5 ha	0.5 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) 建築基準法別表第二（イ）項に掲げるもの (2) 店舗又は事務所（これらの用途に供する部分の床面積の合計が150㎡を超えるものを除く。）
	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
	建築物の敷地面積の最低限度		180㎡	180㎡	180㎡
	建築物の壁面の位置の制限		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。 (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。	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。 (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。	1 敷地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、道路境界線（隅切部分を除く。）からの距離にあつては1.5m、隣地境界線からの距離にあつては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。

	低層一般住宅地区	低層一般住宅A地区	一般住宅地区
建築物等の位置の制限	<p>(2) 外壁等の中心線の長さの合計が4 m以下であること。</p> <p>2 前項の規定にかかわらず、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にあつては、敷地境界線から外壁等の面まで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3 m、隣地境界線からの距離にあつては2 m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、敷地境界線から外壁等の面までの距離の最低限度は1 mとする。</p>	<p>(2) 外壁等の中心線の長さの合計が4 m以下であること。</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2.3 m以下であること。</p> <p>(2) 外壁等の中心線の長さの合計が4 m以下であること。</p> <p>2 前項の規定にかかわらず、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にあつては、敷地境界線から外壁等の面まで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3 m、隣地境界線からの距離にあつては2 m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、敷地境界線から外壁等の面までの距離の最低限度は1 mとする。</p>
建築物の高さの最高限度			12 m
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。
垣又はさくの構造の制限	へいの高さは1.2 m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1.2 m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1.2 m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）

5

建築物等に関する事項	地区の区分	名称	集 合 住 宅 地 区	沿 道 地 区	近 隣 セ ン タ ー 地 区	
		面積	1.7 ha	5.7 ha	1.2 ha	
	建築物等の用途の制限	<p>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。</p> <p>(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するものを含む。）</p> <p>(2) 学校、図書館、集会所その他これらに類するもの</p> <p>(3) 病院又は診療所</p> <p>(4) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの</p> <p>(5) 老人福祉施設、保育所、児童厚生施設、福祉ホームその他これらに類するもの</p> <p>(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</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（建築物の一部を住宅の用途に供するもの及び3戸以上の長屋を除く。）</p> <p>(2) ホテル又は旅館</p> <p>(3) 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>	/		
	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㎡	180㎡	/		
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>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 前項の規定にかかわらず、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</p>	<p>1 都市計画道路「丘珠空港通」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。</p> <p>2 前項の道路を除く道路境界線（隅切部分を除く。）から建築物の外壁等の面までの距離の最低限度は2mとする。</p> <p>3 前2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2項にかかわらず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>			

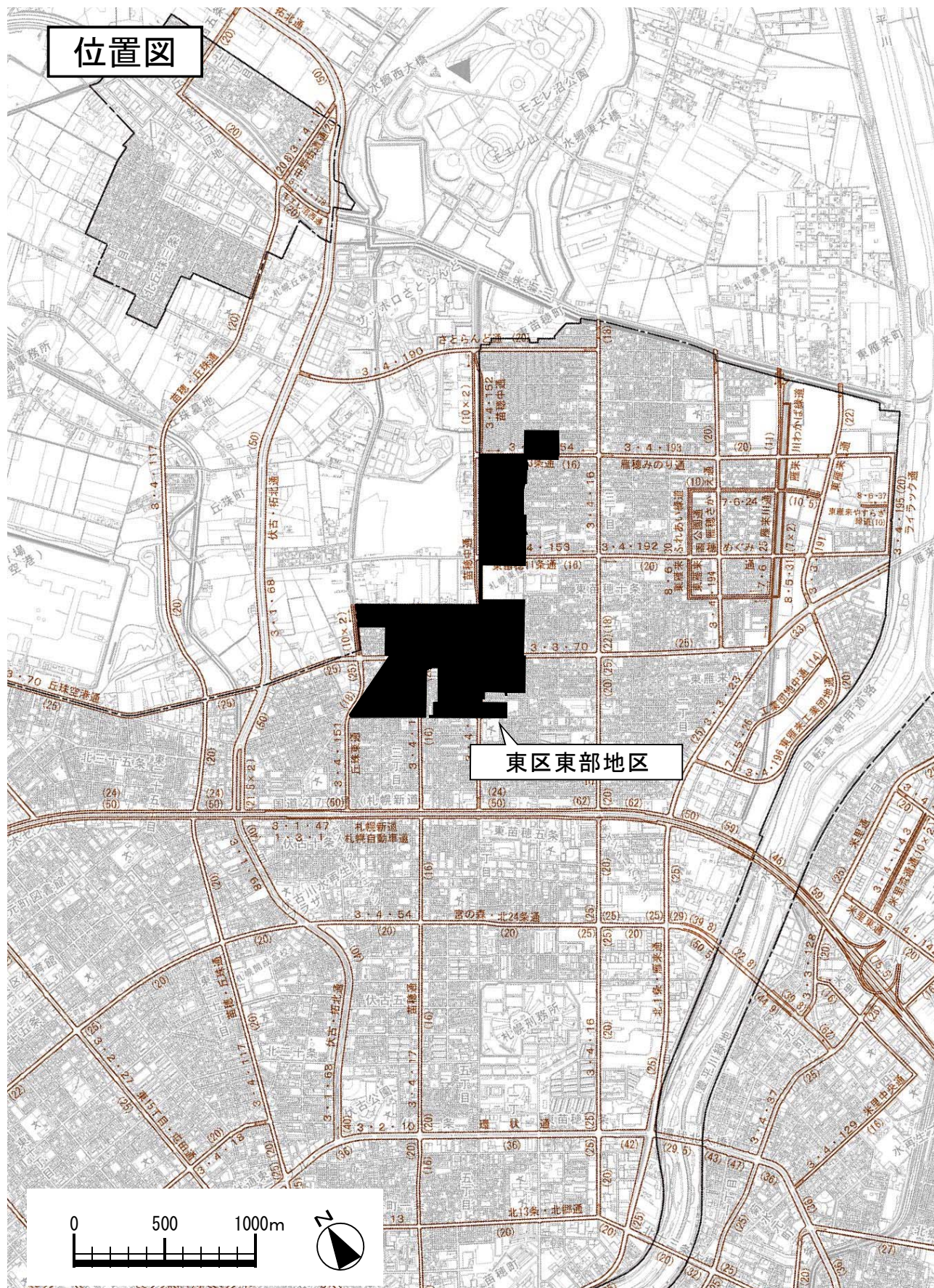
建築物等に関する事項		集合住宅地区	沿道地区	近隣センター地区
	建築物の壁面の位置の制限		にあつては、道路境界線（隅切部分を除く。）から建築物の外壁等の面までの距離の最低限度は3mとする。ただし、当該限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分が前項各号の一に該当する場合には、道路境界線から外壁等の面までの距離の最低限度は1mとする。	(1) 車庫、物置その他これらに類する用途に供し、軒の高さが2.3m以下であること。 (2) 外壁等の中心線の長さの合計が4m以下であること。
	建築物等の形態又は意匠の制限	建築物の屋根は、敷地の道路側に屋根からの落雪及びたい雪に必要な空地を有する場合を除き、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。
	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。		
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。			

9 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 東区東部地区 地区計画

位置図

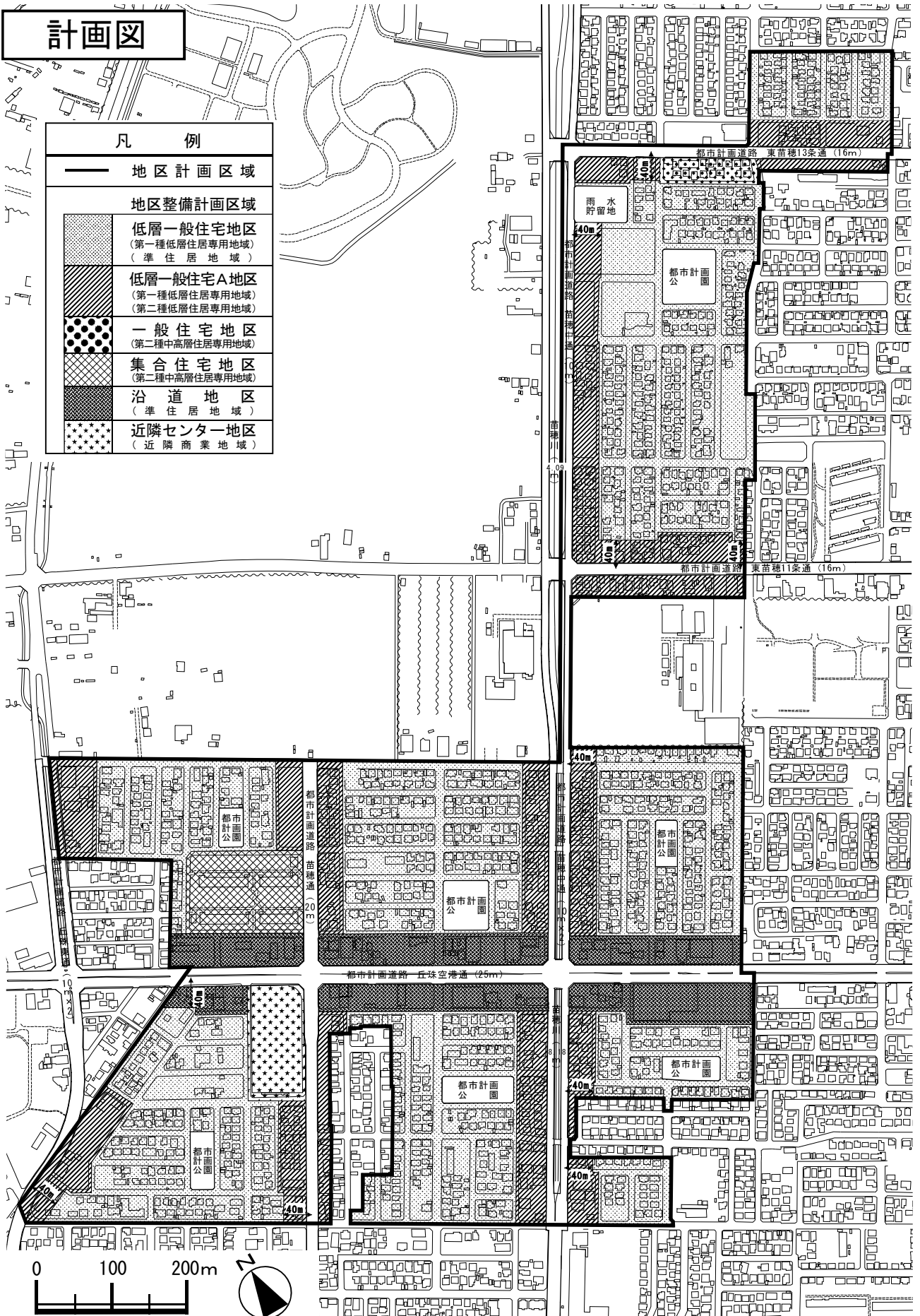


東区東部地区

札幌圏都市計画 東区東部地区 地区計画

計画図

凡 例	
——	地区計画区域
	地区整備計画区域
	低層一般住宅地区 (第一種低層住居専用地域) (準住居地域)
	低層一般住宅A地区 (第一種低層住居専用地域) (第二種低層住居専用地域)
	一般住宅地区 (第二種中高層住居専用地域)
	集合住宅地区 (第二種中高層住居専用地域)
	沿道地区 (準住居地域)
	近隣センター地区 (近隣商業地域)



変更説明書（新旧対照表）

札幌圏都市計画東区東部地区地区計画

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
地区計画の目標	<p>当地区は、本市の都心部より北東約8kmに位置し、北東、南東及び南西側は既成市街地に接している平坦地であり、組合施行の土地区画整理事業により宅地開発が<u>行われた。</u></p> <p>以下 略</p>	<p>当地区は、本市の都心部より北東約8kmに位置し、北東、南東及び南西側は既成市街地に接している平坦地であり、<u>現在、</u>組合施行の土地区画整理事業により宅地開発が<u>進められている。</u></p> <p>以下 略</p>
区域の整備・開発及び保全に関する方針	<p>地区内の区画道路については、当該土地区画整理事業等により整備<u>されている</u>ので、この地区施設の機能の維持・保全を図る。</p>	<p>地区内の区画道路については、当該土地区画整理事業等により整備<u>される</u>ので、この地区施設の機能の維持・保全を図る。</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保全と商業その他の業務施設等の適正な配置がなされるよう、それぞれの地区の土地利用にふさわしい「<u>建築物等の用途の制限</u>」を定める。</p> <p>2 一般住宅地区にあっては、住宅と店舗との協調が図られるよう、「建築物の<u>容積率の最高限度</u>」を定め、更に一般住宅地区及び集合住宅地区にあっては、日照・通風や建築物周辺に必要な空地を確保するため、「建築物の<u>建蔽率の最高限度</u>」を定める。</p> <p>3～7 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保全と商業その他の業務施設等の適正な配置がなされるよう、それぞれの地区の土地利用にふさわしい「<u>建築物の用途の制限</u>」を定める。</p> <p>2 一般住宅地区にあっては、住宅と店舗との協調が図られるよう、「建築物の<u>延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度</u>」を定め、更に一般住宅地区及び集合住宅地区にあっては、日照・通風や建築物周辺に必要な空地を確保するため、「建築物の<u>建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度</u>」を定める。</p> <p>3～7 略</p>

2 地区整備計画

事 項		計 画 内 容	
		新	旧
面積		59.6ha	59.6ha
地区の区分		低層一般住宅地区 38.0 ha 低層一般住宅A地区 12.5 ha 一般住宅地区 0.5 ha 集合住宅地区 1.7 ha 沿道地区 5.7 ha 近隣センター地区 1.2 ha (配置は計画図表示のとおり)	低層一般住宅地区 38.0 ha 低層一般住宅A地区 12.5 ha 一般住宅地区 0.5 ha 集合住宅地区 1.7 ha 沿道地区 5.7 ha 近隣センター地区 1.2 ha (配置は計画図表示のとおり)
建築物等に関する事項	地区の区分	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) 略 (5) 老人福祉施設、保育所、児童厚生施設、 <u>福祉ホーム</u> その他これらに類するもの (6) 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) 略 (5) 老人福祉施設、保育所、児童厚生施設、 <u>身体障害者福祉ホーム</u> その他これらに類するもの (6) 略

札幌圏都市計画東区東部地区地区計画 新旧対照図

