

都市計画篠路団地地区計画を次のように変更する。

決定 平成 9年 3月28日（告示第312号）  
 変更 平成10年 3月31日（告示第314号）  
 平成12年 3月31日（告示第313号）  
 平成16年 6月18日（告示第855号）  
 令和 5年10月13日（告示第4467号）

1 地区計画の方針

|                  |  |  |
|------------------|--|--|
| 名 称              | 篠路団地地区計画   |  |
| 位 置              | 札幌市北区篠路1条9丁目の一部、1条10丁目の一部、2条9丁目の一部、<br>2条10丁目、3条8丁目の一部、3条9丁目、3条10丁目、4条9丁目<br>の一部、4条10丁目、5条10丁目の一部<br>拓北1条1丁目、1条2丁目の一部、2条1丁目、2条2丁目の一部、<br>3条1丁目の一部、3条2丁目の一部   |  |
| 区 域              | 計画図表示のとおり  |  |
| 面 積              | 62.5ha   |  |
| 地区計画の目標          | <p>当地区は、都心部より北方約9km、JR篠路駅東側の既成市街地に接する平坦地で、周辺に「百合が原公園」のある自然環境に恵まれた地区であり、本市施行の住宅団地造成事業により良好な住宅市街地が形成されている。</p> <p>当地区の一部を含む篠路駅周辺地区は、平成25年度に策定した「篠路駅周辺地区まちづくり実施計画」に基づき、土地区画整理事業や鉄道高架事業などの社会基盤整備を契機とした一体的なまちづくりの実現を目指すこととしている。</p> <p>また、篠路駅周辺地区は、第2次札幌市都市計画マスタープランにおいて先行的に取り組む地域交流拠点の一つとして位置付けられており、その土地利用や地域主体の多様なまちづくり活動の方向性・展開を示すことを目的として、「篠路駅周辺地区まちづくり計画」（以下「まちづくり計画」という。）を令和4年度に策定した。このまちづくり計画においては、既存の周辺環境との連携・調和を前提とした篠路駅周辺地区の魅力創出と活力向上につながる機能を誘導することとしている。</p> <p>そこで、本計画では、現在の緑豊かでうるおいのある良好な住環境の維持・保全と地域交流拠点にふさわしい多様な機能の誘導による調和のとれた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 | 土地利用の方針  | <p>当該住宅団地造成事業の土地利用計画を基本としつつ、当地区を次の10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"> <li>1 低層戸建住宅地区<br/>閑静な中にも利便性を兼ね備えた、戸建住宅を主体とした地区とする。</li> <li>2 低層一般住宅A地区<br/>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。</li> <li>3 集合住宅地区<br/>中高層の集合住宅を主体に、合理的な高度利用が図られる地区とする。</li> <li>4 一般住宅A地区<br/>低層住宅地と都市計画道路「横新道」に面する沿道地区に接していることから、店舗・事務所と住宅が協調できる地区とする。</li> <li>5 沿道地区<br/>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。</li> </ol> |

|                         |  |  |
|-------------------------|--|--|
| 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  便利・集合住宅地区<br/>周辺地域住民の利便性を考慮した日用品販売店舗並びに集合住宅等が立地できる地区とする。</p> <p>7  福祉関連A地区<br/>福祉関連施設の立地を図る地区とする。</p> <p>8  福祉関連B地区<br/>福祉関連施設または周辺施設との調和に配慮した施設の立地を図る地区とする。</p> <p>9  機能複合地区<br/>地区内及び周辺地域住民の生活を支えるとともに、地区の魅力創出・活力向上に資する機能の立地と良好な街区の形成を図る地区とする。</p> <p>10  近隣センター地区<br/>都市計画道路「篠路通」、都市計画道路「篠路駅東通」及び都市計画道路「横新道」に囲まれた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。</p>   |
|                         | 地区施設の整備の方針                               | 地区内の区画道路については、当該住宅団地造成事業により整備されているので、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保全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  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」を定める。</p> <p>3  集合住宅地区にあつては、日照、通風や建築物の周囲に必要な空地を確保するため、また、一般住宅A地区にあつては、住環境や商業業務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>4  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、また、健全な商業業務等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。</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、住宅地にあつては、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、商業業務地等にあつては、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。</p> <p>6  一般住宅A地区及び沿道地区にあつては、隣接する低層戸建住宅地区との調和を図るため、「建築物の高さの最高限度」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る。</p> <p>8  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、低層戸建住宅地区、低層一般住宅A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。</p> |
| その他当該地区の整備・開発及び保全に関する方針 | 良好な住環境を保全するため、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        |              | 篠路団地   |          |           |  |
| 区 域        |              | 計画図表示のとおり  |          |           |  |
| 面 積        |              | 45.7ha   |          |           |  |
| 建築物等に関する事項 | 地区の区分        | 名称   | 低層戸建住宅地区 | 低層一般住宅A地区 | 集合住宅地区   |
|            |              | 面積   | 29.9ha   | 0.6ha     | 1.8ha  |
|            | 建築物の用途の制限    | <p>次の各号に掲げる建築物（第1号から第4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。</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、建築基準法施行令第130条の3に定めるもの</p> <p>(3) 前2号からなる2戸の長屋</p> <p>(4) 共同住宅（3戸以上のものを除く。）</p> <p>(5) 診療所（管理用住宅を併設するものに限る。）</p> <p>(6) 幼稚園、保育所又は集会所</p> |          |           | <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5の2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) 診療所</p> <p>(4) 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>(5) 前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>                                       |
|            | 建築物の建蔽率の最高限度 |  |          |           | <p>10分の4とする。ただし、次の各号に該当する建築物にあつては、この限りでない。</p> <p>(1) 建築物に附属する自動車車庫その他の専ら自動車又は自転車の停留又は駐車のための施設（誘導車路、操車場所及び乗降場を含む。以下「附属車庫等」という。）を有するもの</p> <p>(2) 附属車庫等以外の用途に供する建築物又は建築物の部分（以下「附属車庫等以外の部分」という。）の水平投影面積の敷地面積に対する割合が10分の4以下であるもの</p> <p>(3) 前号の規定にかかわらず、札幌市建築基準法施行細則（昭和35年規則第33号）第3条各号の一に該当する敷地のうちにあるもの</p> |

| 建築物等に関する事項             | 低層戸建住宅地区   | 低層一般住宅A地区  | 集合住宅地区  |
|------------------------|--|--|---|
|                        | 建築物の建蔽率の最高限度   |  |   |
| 附属車庫等以外の部分の水平投影面積の算定方法 |  |  | 外壁若しくは附属車庫等の部分とその他の部分との間の壁又はこれらに代わる柱の中心線(軒、ひさし、はね出し縁その他これらに類するもので、当該中心線から水平距離1m以上突き出したものがある場合においては、その端から水平距離1m後退した線)で囲まれた部分(地階で地盤面上1m以下にある部分を除く。)の水平投影面積の合計による。   |
| 建築物の敷地面積の最低限度          | 200 m <sup>2</sup>   | 200 m <sup>2</sup>   | 200 m <sup>2</sup>  |
| 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>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>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> |
| 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。  |

| 建築物等に関する事項 |  | 低層戸建住宅地区 | 低層一般住宅A地区 | 集合住宅地区 |
|------------|--|----------|-----------|--------|
| 備考         | 用語の定義及び面積、高さ等の算定方法については、特別に定めるものを除き、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 | 名称 | 一般住宅 A 地区   | 沿道地区  | 利便・集合住宅地区   |
|---------------|----|----|---|---|---|
|               | 区分 | 面積 | 0.7ha   | 1.1ha   | 3.8ha   |
| 建築物の用途の制限     |    |    | 次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。<br>(1) ホテル又は旅館<br>(2) 畜舎（床面積の合計が 15 m <sup>2</sup> 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。<br>(1) 建築物の 1 階部分を住宅（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を含む。）又は共同住宅の住戸又は住室の用途に供するもの<br>(2) 建築物の 1 階部分を寄宿舎の寝室又は下宿の宿泊室の用途に供するもの<br>(3) ホテル又は旅館<br>(4) 畜舎（床面積の合計が 15 m <sup>2</sup> 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。<br>(1) 住宅（3 戸以上の長屋を除き、建築物の一部を住宅の用途に供するものにあつては、次のア、イのいずれかに該当するものを除く。）<br>ア 住宅以外の用途に供する部分の床面積の合計が 50 m <sup>2</sup> を超えるもの<br>イ 住宅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<br>(2) ホテル又は旅館<br>(3) 畜舎（床面積の合計が 15 m <sup>2</sup> 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   |   |   |
| 建築物の敷地面積の最低限度 |    |    | 200 m <sup>2</sup>  | 200 m <sup>2</sup>  | 500 m <sup>2</sup>  |
| 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（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。<br>(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。<br>(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 都市計画道路「篠路駅東通」、都市計画道路「横新道」、都市計画道路「上篠路連絡通」及び歩行者専用道路の道路境界線（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。<br>2 前項の道路を除く道路の道路境界線（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。  |

|                | 一般住宅 A 地区  | 沿道地区   | 利便・集合住宅地区  |
|----------------|--|--|--|
| 建築物等に関する事項     | 建築物の壁面の位置の制限<br>(2) 外壁等の中心線の長さの合計が 4m 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。                                 | 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 項の規定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。<br>(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。<br>(2) 外壁等の中心線の長さの合計が 4m 以下であること。 |
| 建築物の高さの最高限度    | 12m  | 12m  |  |
| 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、特別に定めるものを除き、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3）

| 建築物等に関する事項    | 地区の区分 | 名称 | 福祉関連 A 地区   | 福祉関連 B 地区  | 機能複合地区   | 近隣センター地区  |
|---------------|-------|----|---|--|--|---|
|               |       | 面積 | 1.4ha   | 0.8ha  | 4.3ha  | 1.4ha   |
| 建築物の用途の制限     |       |    | 次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。<br>(1) 住宅又は共同住宅（老人福祉施設、児童福祉施設その他これらに類するものに附属するものを除く。）<br>(2) 寄宿舍又は下宿<br>(3) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの<br>(4) 公衆浴場<br>(5) 店舗、事務所その他これらに類するもの（附帯施設として建築物内に設けるもので、これら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2分の1未満のものを除く。）<br>(6) ボーリング場、ゴルフ練習場又はバッティング練習場<br>(7) ホテル又は旅館<br>(8) 自動車教習所<br>(9) 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。<br>(1) 住宅（老人福祉施設、児童福祉施設その他これらに類するものに附属するものを除く。）<br>(2) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの<br>(3) 公衆浴場<br>(4) 店舗、事務所その他これらに類するもの（附帯施設として建築物内に設けるもので、これら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2分の1未満のものを除く。）<br>(5) ボーリング場、ゴルフ練習場又はバッティング練習場<br>(6) ホテル又は旅館<br>(7) 自動車教習所<br>(8) 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。<br>(1) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの<br>(2) 自動車教習所<br>(3) 畜舎（床面積の合計が15㎡以下のものを除く。） |   |
| 建築物の敷地面積の最低限度 |       |    | 1,000㎡  | 200㎡   | 200㎡   | 500㎡  |
| 建築物の壁面の位置の制限  |       |    | 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3m、隣地境界線からの距離にあつては2m  | 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3m、隣地境界線からの距離にあつては2m   | 1 都市計画道路「篠路駅東通」、都市計画道路「横新道」及び都市計画道路「上篠路ゆうあい通」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    | 1 都市計画道路「篠路駅東通」及び都市計画道路「横新道」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 |



|                | 福祉関連 A 地区  | 福祉関連 B 地区  | 機能複合地区  | 近隣センター地区  |
|----------------|--|--|---|---|
| 建築物等に関する事項     | <p>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>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>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。</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 2m 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 項の規定にかかわらず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>る。</p> <p>2 前項の道路を除く道路の道路境界線（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。</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 項の規定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> <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。  |
| 備考             | 用語の定義及び面積、高さ等の算定方法については、特別に定めるものを除き、建築基準法及び同法施行令の例による。   |  |   |   |

理由

まちづくり計画の策定により、本市が所有する低未利用地の土地利用の方向性が示されたことから、当該地において地域交流拠点にふさわしい多様な機能の誘導を図りつつ、当地区の既存の住環境と調和のとれた良好な住宅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。