

令和元年9月9日提出

【諮問案件】

札幌圏都市計画地区計画（石狩都心地区）の変更
（石狩市決定）

札幌圏都市計画 地区計画の変更（石狩市決定）

都市計画石狩都心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	石狩都心地区地区計画
	位 置	石狩市花川北6条1丁目から6条3丁目、花川北6条5丁目、 花川北7条1丁目の一部、花川北7条2丁目から3丁目、 花畔1条1丁目の一部、 花畔2条1丁目、 花畔3条1丁目、 花畔4条1丁目
	区 域	計画図表示のとおり
	面 積	約96.5ha
区域の整備・開発・保全に関する方針	地区計画の目標	当地区は、石狩市のほぼ中央に位置し、都市計画道路「石狩・手稲通」・「花畔・茨戸通」が結節する交通至便地で、組合施行の土地区画整理事業により、当市の中心市街地形成のための都市基盤整備が進められた。 本計画では、この宅地開発の事業効果の維持、増進を図るとともに、今後予想される建築物等の用途の混在や敷地の細分化等による住環境の悪化を未然に防止し、利便性と快適性に満ちた魅力ある都市空間の創出を図る。
	土地利用の方針	土地区画整理事業の土地利用計画を基本としつつ、地区の特性に応じた土地利用を図るため、当地区を次の6地区に細区分する。 1 住居A地区 専用住宅や低層の共同住宅のほか、小規模の店舗や兼用住宅等の立地が図られる地区とする。 2 住居B地区 中高層の共同住宅のほか、店舗、事務所等の立地が図られる地区とする。 3 住居C地区 中高層の共同住宅のほか、商業業務地区を補完する店舗、事務所等の立地が図られる地区とする。 4 沿道サービス地区 幹線道路の沿道にふさわしい土地利用を図るため、沿道サービス関連施設が立地できる地区とする。 5 商業業務地区 行政サービス施設、文化施設、金融機関等の業務のほか、中心市街地にふさわしい商業業務施設等を主体とした地区とする。 6 教育支援地区 学校教育施設、生涯学習施設等の立地が図られる地区とする。

	地区施設の整備の方針	地区内の区画道路、公園等については、当該区画整理事業により整備されており、これらの機能が損なわれないよう維持、保全を図る。
	建築物等の整備の方針	地区計画の目標及び土地利用の方針に基づき、それぞれの地区にふさわしい街区の形成が図られるよう建築物等に関する制限を次のように定める。 1 行政、文化、教育、商業その他の業務機能の増進と住宅市街地としての環境の保全が図られるよう、それぞれの地区の特性にふさわしい土地利用がなされるよう、「建築物等の用途の制限」を定める。 2 北国としての良好な住環境の形成に必要な敷地と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。 3 住居A地区、住居B地区及び住居C地区にあっては、うるおいとゆとりのある街並みの形成と宅地の道路に面する部分に生垣、樹木等の植栽による緑化が図られるよう、また、沿道サービス地区、商業業務地区及び教育支援地区にあっては、中心市街地にふさわしい街並みの形成と一定のオープンスペースの確保が図られるよう「建築物の壁面の位置の制限」を定める。 4 住居A地区にあっては、日照、眺望の確保と整然とした家並みの形成を図るため「建築物等の高さの最高限度」を定める。 5 住居A地区にあっては、宅地まわりの緑化を推進するとともに、緑を通じてへい越しに会話ができる開かれた明るい街とするため「垣又はさくの構造の制限」を定める。

2 地区整備計画（その1）

地区整備計画	地区の名称		石狩都心地区			
	地区整備計画を定める区域		計画図表示のとおり			
	地区整備計画の区域の面積		約77.9ha			
	建築物等の制限に関する事項	地区の細区分（計画図表示のとおり）	名称（用途）	住居A地区 （第1種中高層住居専用地域）	住居B地区 （第2種中高層住居専用地域）	住居C地区 （第1種住居地域）
			面積	約11.7ha	約35.1ha	約10.9ha
		建築物等の用途の制限				
		建築物の敷地面積の最低限度		180㎡	200㎡	200㎡
		建築物等の高さの最高限度		12m		
		建築物の壁面の位置の制限		道路境界線（隅切部分を除く。）及び隣地境界線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、1mとする。ただし、当該限度に満たない距離にある建築物の部分で次の各号のいずれかに該当する場合は、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、かつ、床面積の合計が5㎡以内であること ② 外壁等の中心線の長さの合計が3m以下であること	同左	同左
	垣又はさくの構造の制限		へい（生垣を除く。）の高さは前面道路面から1.2m以下とする。			
備考	用語の定義及び算定方法については、建築基準法及び同法施行令の規定による。					

2 地区整備計画（その2）

地区整備計画	建築物等の制限に関する事項	地区の細区分（計画図表示のとおり）	名称（用途）	沿道サービス地区 （第2種住居地域・近隣商業地域・商業地域）	商業業務地区 （商業地域）	教育支援地区 （準工業地域）
			面 積	約11.5ha	約7.3ha	約1.4ha
		建築物等の用途の制限	次に掲げる建築物は建築してはならない。 ① 一戸建ての住宅（建築基準法別表第二（い）項第1号に掲げる「住宅」のうち、一戸建てのものをいう。）	次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 ① 専用住宅（建築基準法別表第二（い）項第1号に掲げる「住宅」をいう。） ② 建築物の1階部分を共同住宅、寄宿舎又は下宿の用途に供するもの	次に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。 ① 図書館、博物館その他市長が定めるもの	
		建築物の敷地面積の最低限度	200㎡	200㎡		
		建築物等の高さの最高限度				
		建築物の壁面の位置の制限	都市計画道路「石狩・手稲通」、「花畔・茨戸通」、「南花畔通」及び「花畔環状通」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の面までの距離の最低限度は2mとする。	都市計画道路「石狩・手稲通」、「花畔・茨戸通」、「花畔環状通」及び「花畔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の面までの距離の最低限度は2mとする。	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。	
		垣又はさくの構造の制限				
備 考	用語の定義及び算定方法については、建築基準法及び同法施行令の規定による。					

変更理由

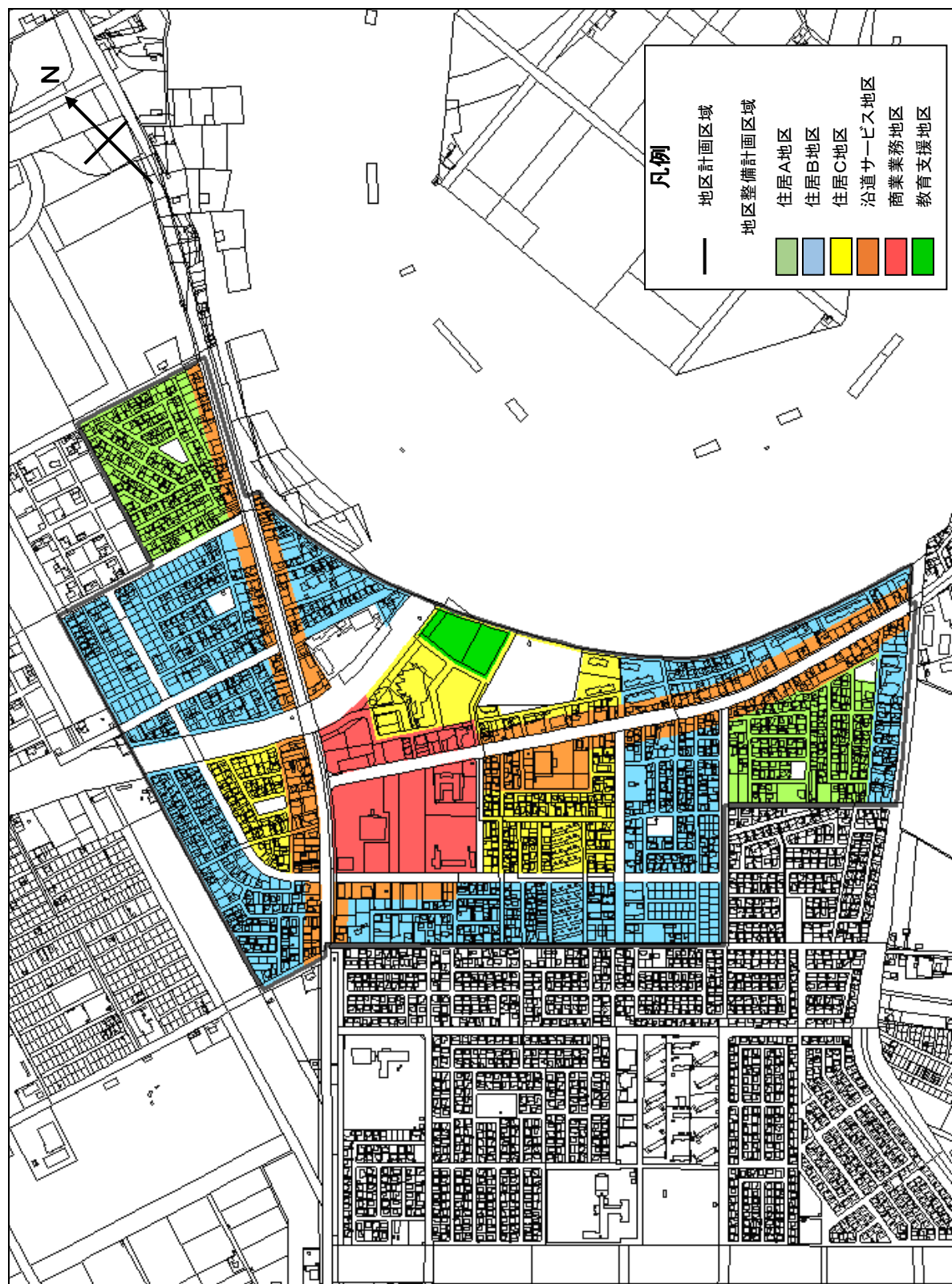
国が所有し管理してきた土地について、民間への売却が検討されていることから、.周辺地域と同様の土地利用を図るため、地区計画の変更を行う。

札幌圏都市計画地区計画（石狩都心地区）位置図



- 凡 例
- 石狩都心地区
 - 変更箇所

札幌圏都市計画地区計画(石狩都心地区) 計画図



都市計画変更の理由書

1. 案件名

札幌圏都市計画石狩都心地区地区計画の変更（石狩市決定）

2. 都市計画決定経過

石狩都心地区地区計画は平成3年に当初決定し、平成5年、平成6年及び平成8年に区画整理事業の進捗に合わせての地区整備計画面積の拡張及び都市計画法改正等に伴う変更、平成17年に区画整理事業の事業計画変更に伴う地区整備計画区域線及び「住居C地区」、「商業業務地区」の面積の変更、平成21年に商業業務地区の一部区域を沿道サービス地区へ変更、平成26年に教育施設等の集積を図るため、住居B地区の一部を教育支援地区とする変更を行っている。

3. 都市計画変更の目的

当該地区内にある国土交通省所有の土地について、これまでは航空保安施設を設置し土地利用を図っていたが、現在はその役目を終え更地となっており、今般、民間への売却が検討されている。

これまで当該土地については、国が所有し管理してきたことから地区整備計画区域としていなかったが、売却が検討されているこの機会に地区整備計画の区域設定を行い、周辺地域と同様の土地利用を図る。

4. 都市計画変更の内容

当該地区について地区整備計画の区域設定を行い、地区の区分を「住居B地区」とする。

不適合建築物調査書

対図 番号	名称 (氏名)	所在地	建築物 用途	建築物の 新増設年	敷地面積 (㎡)	建築面積 (㎡)	延床面積 (㎡)	作業場 床面積 (㎡)	原動機等 設備 (kw)	用途地域	不適合項目	備考
		該当なし										

変更説明書（新旧対照表）

都市計画石狩都心地区計画を次のように変更する。

旧		新	
1 地区計画の方針		1 地区計画の方針	
区域の整備開発保全に関する方針	名 称	石狩都心地区地区計画	
	位 置	石狩市花川北6条1丁目から6条3丁目、花川北6条5丁目、花川北7条1丁目の一部、花川北7条2丁目から3丁目、花畔1条1丁目の一部、花畔2条1丁目、花畔3条1丁目、花畔4条1丁目	
	区 域	計画図表示のとおり	
	面 積	約96.5ha	
	地区計画の目標	当地区は、石狩市のほぼ中央に位置し、都市計画道路「石狩・手稲通」・「花畔・茨戸通」が結節する交通至便地で、組合施行の土地区画整理事業により、当市の中心市街地形成のための都市基盤整備が進められた。本計画では、この宅地開発の事業効果の維持、増進を図るとともに、今後予想される建築物等の用途の混在や敷地の細分化等による住環境の悪化を未然に防止し、利便性と快適性に満ちた魅力ある都市空間の創出を図る。	
	土地利用の方針	土地区画整理事業の土地利用計画を基本としつつ、地区の特性に応じた土地利用を図るため、当地区を次の6地区に細区分する。 1 住居A地区 専用住宅や低層の共同住宅のほか、小規模の店舗や兼用住宅等の立地が図られる地区とする。 2 住居B地区 中高層の共同住宅のほか、店舗、事務所等の立地が図られる地区とする。 3 住居C地区 中高層の共同住宅のほか、商業業務地区を補完する店舗、事務所等の立地が図られる地区とする。 4 沿道サービス地区 幹線道路の沿道にふさわしい土地利用を図るため、沿道サービス関連施設が立地できる地区とする。 5 商業業務地区 行政サービス施設、文化施設、金融機関等の業務のほか、中心市街地にふさわしい商業業務施設等を主体とした地区とする。 6 教育支援地区 学校教育施設、生涯学習施設等の立地が図られる地区とする。	

旧		新	
地区施設の整備の方針	地区内の区画道路、公園等については、当該区画整理事業により整備されており、これらの機能が損なわれないよう維持、保全を図る。	地区施設の整備の方針	地区内の区画道路、公園等については、当該区画整理事業により整備されており、これらの機能が損なわれないよう維持、保全を図る。
	地区計画の目標及び土地利用の方針に基づき、それぞれの地区にふさわしい街区の形成を図られるよう建築物等に関する制限を次のように定める。 1 行政、文化、教育、商業その他の業務機能の増進と住宅市街地としての環境の保全を図られるよう、それぞれの地区の特性にふさわしい土地利用がなされるよう、「建築物等の用途の制限」を定める。 2 北国としての良好な住環境の形成に必要な敷地と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。 3 住居A地区、住居B地区及び住居C地区にあつては、うるおいとゆとりのある街並みの形成と宅地の道路に面する部分に生垣、樹木等の植栽による緑化を図られるよう、また、沿道サービス地区、商業業務地区及び教育支援地区にあつては、中心市街地にふさわしい街並みの形成と一定のオープンスペースの確保を図られるよう「建築物の壁面の位置の制限」を定める。 4 住居A地区にあつては、日照、眺望の確保と整然とした家並みの形成を図るため「建築物等の高さの最高限度」を定める。 5 住居A地区にあつては、宅地まわりの緑化を推進するとともに、緑を通じてへい越しに会話ができる開かれた明るい街とするため「垣又はさくの構造の制限」を定める。		地区計画の目標及び土地利用の方針に基づき、それぞれの地区にふさわしい街区の形成を図られるよう建築物等に関する制限を次のように定める。 1 行政、文化、教育、商業その他の業務機能の増進と住宅市街地としての環境の保全を図られるよう、それぞれの地区の特性にふさわしい土地利用がなされるよう、「建築物等の用途の制限」を定める。 2 北国としての良好な住環境の形成に必要な敷地と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。 3 住居A地区、住居B地区及び住居C地区にあつては、うるおいとゆとりのある街並みの形成と宅地の道路に面する部分に生垣、樹木等の植栽による緑化を図られるよう、また、沿道サービス地区、商業業務地区及び教育支援地区にあつては、中心市街地にふさわしい街並みの形成と一定のオープンスペースの確保を図られるよう「建築物の壁面の位置の制限」を定める。 4 住居A地区にあつては、日照、眺望の確保と整然とした家並みの形成を図るため「建築物等の高さの最高限度」を定める。 5 住居A地区にあつては、宅地まわりの緑化を推進するとともに、緑を通じてへい越しに会話ができる開かれた明るい街とするため「垣又はさくの構造の制限」を定める。

旧										新											
2 地区整備計画 (その1)										2 地区整備計画 (その1)											
地区整備計画										石狩都心地区地区計画											
										計画図表示のとおり											
										約 77.6ha											
										建築物等の制限に関する事項		地区の区分		地区の名称 (用途地域)		住居A地区 (第1種中高層住居専用地域)		住居B地区 (第2種中高層住居専用地域)		住居C地区 (第1種住居地域)	
												地区の面積		約11.7ha		約34.8ha		約10.9ha			
建築物等の制限に関する事項		建築物等の用途の制限		建築物の高さの最高限度		建築物の敷地面積の最低限度		180㎡		200㎡		200㎡		同左							
		建築物の高さの最高限度														12m					
		建築物の壁面の位置の制限														道路境界線（隅切部分を除く。）及び隣地境界線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、1mとする。ただし、当該限度に満たない距離にある建築物の部分で次の各号のいずれかに該当する場合は、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、かつ、床面積の合計が5㎡以内であること ② 外壁等の中心線の長さの合計が3m以下であること					
建築物等の制限に関する事項		建築物等の用途の制限		建築物の高さの最高限度		建築物の敷地面積の最低限度		180㎡		200㎡		200㎡		同左							
		建築物の高さの最高限度														12m					
		建築物の壁面の位置の制限														道路境界線（隅切部分を除く。）及び隣地境界線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、1mとする。ただし、当該限度に満たない距離にある建築物の部分で次の各号のいずれかに該当する場合は、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、かつ、床面積の合計が5㎡以内であること ② 外壁等の中心線の長さの合計が3m以下であること					

旧					新				
		垣又はさく の構造の制 限	へい（生垣を除 く。）の高さは前面 道路面から1.2m以 下とする。				垣又はさく の構造の制 限	へい（生垣を除 く。）の高さは前面 道路面から1.2m以 下とする。	
備 考		用語の定義及び面積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。			備 考		用語の定義及び面積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。		

新									
2 地区整備計画 (その2)									
地区整備計画	建築物等の制限に関する事項	地区の区分		沿道サービス地区 (第2種住居地域・近隣商業地域・商業地域)	商業業務地区 (商業地域)	教育支援地区 (準工業地域)			
		地区の名称 (用途地域)	地区の面積						
			約11.5ha	約7.3ha	約1.4ha				
		建築物等の用途の制限	次に掲げる建築物は建築してはならない。 ① 一戸建ての住宅（建築基準法別表第二（い）項第1号に掲げる「住宅」のうち、一戸建てのものをいう。）	次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 ① 専用住宅（建築基準法別表第二（い）項第1号に掲げる「住宅」をいう。） ② 建築物の1階部分を共同住宅、寄宿舍又は下宿の用途に供するもの	次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 ① 図書館、博物館その他の市長が定めるもの				
		建築物等の高さの最高限度							
		建築物の敷地面積の最低限度	200㎡	200㎡					
		建築物の壁面の位置の制限	都市計画道路「石狩・手稲通」、「花畔・茨戸通」、「南花畔通」及び「花畔環状通」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の面までの距離の最低限度は2mとする。	都市計画道路「石狩・手稲通」、「花畔・茨戸通」、「花畔環状通」及び「花畔環状通」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の面までの距離の最低限度は2mとする。	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。				
		垣又はさくの構造の制限							
備考	用語の定義及び面積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。								

旧									
2 地区整備計画 (その2)									
地区整備計画	建築物等の制限に関する事項	地区の区分		沿道サービス地区 (第2種住居地域・近隣商業地域・商業地域)	商業業務地区 (商業地域)	教育支援地区 (準工業地域)			
		地区の名称 (用途地域)	地区の面積						
			約11.5ha	約7.3ha	約1.4ha				
		建築物等の用途の制限	次に掲げる建築物は建築してはならない。 ① 一戸建ての住宅（建築基準法別表第二（い）項第1号に掲げる「住宅」のうち、一戸建てのものをいう。）	次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 ① 専用住宅（建築基準法別表第二（い）項第1号に掲げる「住宅」をいう。） ② 建築物の1階部分を共同住宅、寄宿舍又は下宿の用途に供するもの	次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 ① 図書館、博物館その他の市長が定めるもの				
		建築物等の高さの最高限度							
		建築物の敷地面積の最低限度	200㎡	200㎡					
		建築物の壁面の位置の制限	都市計画道路「石狩・手稲通」、「花畔・茨戸通」、「南花畔通」及び「花畔環状通」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の面までの距離の最低限度は2mとする。	都市計画道路「石狩・手稲通」、「花畔・茨戸通」、「花畔環状通」及び「花畔環状通」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の面までの距離の最低限度は2mとする。	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。				
		垣又はさくの構造の制限							
備考	用語の定義及び面積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。								

旧

2 地区整備計画（その2）						
地区整備計画	建築物等の制限に関する事項	地区の区分		沿道サービス地区 (第2種住居地域・近隣商業地域・商業地域)	商業業務地区 (商業地域)	教育支援地区 (準工業地域)
		地区の名称 (用途地域)	地区の面積	約11.5ha	約7.3ha	約1.4ha
	建築物等の用途の制限		次に掲げる建築物は建築してはならない。 ① 一戸建ての住宅（建築基準法別表第二（い）項第1号に掲げる「住宅」のうち、一戸建てのものをいう。）	次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 ① 専用住宅（建築基準法別表第二（い）項第1号に掲げる「住宅」をいう。） ② 建築物の1階部分を共同住宅、寄宿舍又は下宿の用途に供するもの	次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 ① 図書館、博物館その他の市長が定めるもの	
	建築物等の高さの最高限度					
	建築物の敷地面積の最低限度		2 0 0 ㎡	2 0 0 ㎡		
	建築物の壁面の位置の制限		都市計画道路「石狩・手稲通」、「花畔・茨戸通」、「南花畔通」及び「花畔環状通」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の面までの距離の最低限度は2mとする。	都市計画道路「石狩・手稲通」、「花畔・茨戸通」、「花畔環状通」及び「花畔環状通」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の面までの距離の最低限度は2mとする。	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。	
	垣又はさくの構造の制限					
備考	用語の定義及び面積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。					

札幌圏都市計画地区計画(石狩都心地区) 新旧対照図

