

札幌圏都市計画 地区計画の変更（石狩市決定）

都市計画緑苑台ニュータウン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	緑苑台ニュータウン地区地区計画
	位 置	石狩市緑苑台の全域及び花川東の一部
	区 域	計画図表示のとおり
	面 積	約 1 7 7 . 6 ha
区域の整備・開発・保全に関する方針	地区計画の目標	<p>当地区は、国道 2 3 1 号で都市計画道路の「創成川通」と都市計画道路「花畔・茨戸通」に接する交通至便地であり、地区に沿って一級河川の「発寒川」が流れる自然に恵まれた地区で、石狩湾新港地域関連人口を主体とした住宅需要に対処するため、現在、民間の宅地開発事業が推進されている。</p> <p>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、緑豊かでうるおいとゆとりのある良好な市街地の形成を図る。</p>
	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、地区の特性に応じた土地利用を図るため、当地区を次の 8 地区に細区分する。</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 専用住宅のほか、周辺地区との調和と周辺住民の利便性を考慮し、小規模の日用品店舗等が立地できる地区とする。 3 サブセンター地区 地区住民の利便性を考慮し、また、メインセンター地区の一部機能を補完できるよう、診療所、日用品の販売を主たる目的とする専用の店舗等が立地できる地区とする。 4 沿道業務地区 沿道サービス関連施設の機能を補完する小規模の日用品店舗等が立地できる地区とする。 5 沿道サービス A 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。 6 沿道サービス B 地区 主要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を主体とした地区とする。 7 メインセンター地区 商業、医療等の業務機能とコミュニティ機能が備わった、地区中心核となる地区とする。

	<p>8 コミュニティ施設地区</p> <p>中規模な店舗等の商業機能やコミュニティ機能を備えた健全で利便性の高い複合機能を有することにより、にぎわいと活気にあふれる地区とする。</p>
<p>地区施設の整備の方針</p>	<p>地区内の区画道路、緑道、公園等については、当該宅地開発事業により整備し、整備後、これらの機能が損なわれないよう維持、保全を図る。</p>
<p>建築物等の整備の方針</p>	<p>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。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 住宅市街地としての環境の保全と商業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。 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 低層一般住宅地区にあっては、周辺地区との調和が図られるよう「建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度」定め、さらに、地区内の住環境の保全や店舗等に必要な空地の確保を図るため「建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度」を定める。 4 低層専用住宅地区及び低層一般住宅地区にあっては、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、沿道業務地区、沿道サービスA地区、沿道サービスB地区、サブセンター地区、メインセンター地区及びコミュニティ施設地区にあっては、幹線道路の沿道及び地区核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。 5 低層専用住宅地区にあっては、閑静な住宅地にふさわしい街並み景観の形成が図られるよう「建築物等の形態又は意匠の制限」を定める。 6 低層専用住宅地区及び低層一般住宅地区にあっては、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

地区整備計画	地区の名称		緑苑台ニュータウン地区		
	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70.8ha		
	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)	低層専用住宅地区 (第1種低層住居専用地域)	低層一般住宅地区 (第2種低層住居専用地域)
			面積	約48.5ha	約4.9ha
	建築物等の用途の制限		<p>次の各号に掲げる建築物以外の建築物(第1号から第4号までの2以上に該当するものを含む。)は建築してはならない。</p> <p>① 専用住宅(建築基準法別表第二(イ)項第1号に掲げる「住宅」をいう。ただし、3戸以上の長屋を除く。)</p> <p>② 兼用住宅(建築基準法施行令第130条の3に規定する「住宅」をいう。ただし、3戸以上の長屋を除く。)のうち、次のア又はイに掲げる用途を兼ねるもの ア 学習塾、華道教室、囲碁教室 その他これらに類するもの イ 出力の合計が0.75kW以下の原動機を使用する美術品又は工芸品を製作するためのアトリエ又は工房</p> <p>③ 2戸の長屋で、第1号の専用住宅と前号の兼用住宅からなるもの</p> <p>④ 共同住宅(3戸以上のものを除く。)</p> <p>⑤ 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類するもの</p> <p>⑥ 前各号の建築物に付属するもの</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 3戸以上の長屋</p> <p>② 3戸以上の共同住宅</p> <p>③ 寄宿舍又は下宿</p>	
	建築物の容積率の最高限度		—	6/10	
	建築物の建蔽率の最高限度		—	4/10	
	建築物の敷地面積の最低限度		200 m ²	200 m ²	

	<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、この限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分で次の各号のいずれかに該当する場合は、この限りではない。</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3m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で次の各号のいずれかに該当する場合は、この限りではない。</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3m以下であること</p>
	<p>建築物等の形態・意匠の制限</p>	<p>自己用広告物、自己管理用広告物のうち、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。）で次のアからウ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>② 建築物に表示する広告、看板類で、前号イ又はウのいずれかに該当するもの</p>	<p>—</p>
	<p>垣又はさくの構造の制限</p>	<p>へい（生垣を除く。）の高さは前面道路から1.2m以下とする。</p>	<p>同左</p>
<p>備考</p>	<p>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。</p>		

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)	サブセンター地区 (第1種住居地域)	沿道業務地区 (第2種住居地域)	
			面積	約0.3ha	約2.3ha	
		建築物等の用途の制限	<p>次の各号に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。</p> <p>① 事務所</p> <p>② 店舗、飲食店その他これに類するもの</p> <p>③ 診療所</p> <p>④ 前号に併設する管理用住宅</p> <p>⑤ 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類するもの</p> <p>⑥ 前各号の建築物に付属するもの</p>		<p>建築基準法別表第二(ろ)項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>	
		建築物の容積率の最高限度	—		—	
		建築物の建蔽率の最高限度	—		—	
		建築物の敷地面積の最低限度	300 m ²		200 m ²	
		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、この限りではない。</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、この限りではない。</p>	
		建築物等の形態・意匠の制限	—		—	
		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。					

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A地区 (第2種住居地域)	沿道サービスB地区 (第2種住居地域)
			面積	約2.6ha	約1.1ha
		建築物等の用途の制限		次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 ① 一戸建専用住宅(建築基準法別表第二(イ)項第1号に掲げる「住宅」のうち、一戸建のものをいう。) ② ホテル又は旅館 ③ 自動車教習所 ④ 畜舎 ⑤ カラオケボックスその他これらに類するもの	次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 ① 専用住宅(建築基準法別表第二(イ)項第1号に掲げる「住宅」をいう。) ② 共同住宅、寄宿舎又は下宿 ③ 居住の用に供する部分の床面積の合計が延べ面積の2分の1以上のもの ④ ホテル又は旅館 ⑤ 自動車教習所 ⑥ 畜舎 ⑦ カラオケボックスその他これらに類するもの
		建築物の容積率の最高限度		—	—
		建築物の建蔽率の最高限度		—	—
		建築物の敷地面積の最低限度		500 m ²	500 m ²
		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、この限りではない。	同左

	建築物等の形態・意匠の制限	—	—
	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。		

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)	メインセンター地区 (近隣商業地域)	コミュニティ施設地区 (第2種住居地域)
			面積	約9.9ha	約1.2ha
		建築物等の用途の制限	<p>次の各号に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。</p> <p>① 公益上必要な建築物(建築基準法施行令第130条の5の4に掲げるもの及び巡查派出所)</p> <p>② 店舗、飲食店</p> <p>③ 病院、診療所</p> <p>④ 公衆浴場</p> <p>⑤ 事務所</p> <p>⑥ 劇場、映画館</p> <p>⑦ ボーリング場、スケート場、水泳場(建築基準法施行令第130条の6の2に掲げるものは除く)</p> <p>⑧ 店舗等に併設する工場(日刊新聞の印刷所を除く)</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 店舗、飲食店その他これらに類するものでその用途に供する部分の床面積の合計が3,000㎡を超えるもの</p> <p>② 専用住宅(建築基準法別表第二(イ)項第1号に掲げる「住宅」をいう。)</p> <p>③ 共同住宅、寄宿舎又は下宿</p> <p>④ 居住の用に供する部分の床面積の合計が延べ面積の2分の1以上のもの</p> <p>⑤ ホテル又は旅館</p> <p>⑥ 自動車教習所</p> <p>⑦ 畜舎</p> <p>⑧ カラオケボックスその他これらに類するもの</p>	
		建築物の容積率の最高限度	—	—	
		建築物の建蔽率の最高限度	—	—	
建築物の敷地面積の最低限度	500㎡	500㎡			
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、この限りではない。</p>	同左			

	建築物等の形態・意匠の制限	—	—
	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

緑苑台西地区において、宅地需要の増大に伴い未造成であった西地区の一部において、令和5年度に約20年振りに造成が再開され、さらなる宅地需要の増大に伴い造成区域を拡大することに伴い、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

都市計画変更の理由書

1. 案件名

札幌圏都市計画緑苑台ニュータウン地区地区計画の変更（石狩市決定）

2. 都市計画決定経過

緑苑台ニュータウン地区地区計画は平成元年に当初決定し、平成6年に地区整備計画を定め、平成8年に都市計画法改正に伴う変更、平成17年に土地利用の変更に伴う地区整備計画の見直し、平成20年に低層大型専用住宅地区及び低層大型一般住宅地区を廃止する変更、平成30年に建築基準法の改正に伴う変更、令和5年に民間事業者による宅地造成に伴う地区整備区域設定及びコミュニティ施設地区新設の変更が行われている。

3. 都市計画変更の目的

緑苑台地区は、平成元年代から10年代にかけて民間の宅地開発事業で造成された区域であり、区域の一部である東地区が造成後分譲されている。令和5年度、宅地需要の増大に伴い、未造成であった西地区の一部において、約20年振りに造成が再開されたところであるが、さらなる宅地需要の増大に伴い造成区域を拡大する。

これまで当該土地については、宅地造成事業者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、今回宅地造成が行わ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、地区計画を定める範囲である地区整備計画区域が設定されていることから、新たに地区整備計画の区域設定を行い、地区の区分を用途地域に合わせ、「低層専用住宅地区」、「低層一般住宅地区」とするもの。

（参考）

用途地域とは、計画的な土地利用を図り、良好な住環境を形成するために定めるものである。

本件においては、周辺住民の利便性向上のため、新規宅地造成部の都市計画道路紅葉山通沿道を「第一種低層住居専用地域」から「第二種低層住居専用地域」に変更し、小規模な日用品店舗等（コンビニエンスストア等）の立地を可能とする。

札幌圏都市計画緑苑台ニュータウン地区地区計画 位置図・計画図

