

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	石狩市花川北及び花畔の各一部
	区 域	計画図表示のとおり
	面 積	約 9 6 . 5 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、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。</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、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。</p>
	土地利用の方針	<p>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5地区に細区分する。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>
	地区施設の整備の方針	<p>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。</p>

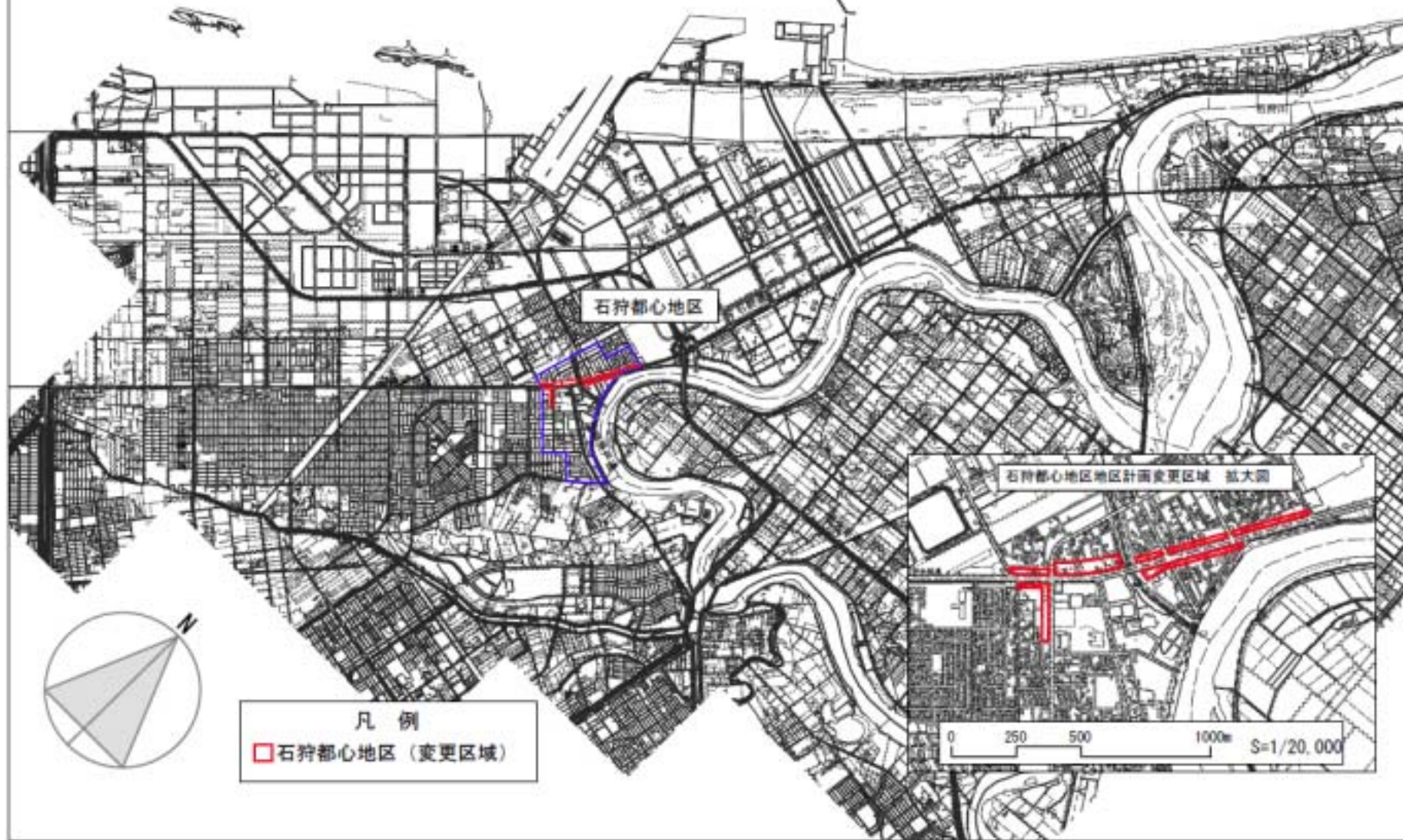
<p>建築物等の整備の方針</p>	<p>地区計画の目標及び土地利用の方針に基づき、それぞれの地区にふさわしい街区の形成が図られるよう建築物等に関する制限を次のように定める。</p> <ol style="list-style-type: none">1 行政、文化、商業その他の業務機能の増進と住宅市街地としての環境の保全が図られるよう、それぞれの地区の特性にふさわしい土地利用がなされるよう、「建築物等の用途の制限」を定める。2 北国としての良好な住環境の形成に必要な敷地と健全な商業業務等の機能の確保を図るため「建築物の敷地面積の最低限度」を定める。3 住居A地区、住居B地区及び住居C地区にあつては、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が図られるよう、また、沿道サービス地区及び商業業務地区にあつては、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。
-------------------	--

2 地区整備計画

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77.6ha			
	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34.8ha	約12.3ha
		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		<p>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。</p> <p>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</p> <p>外壁等の中心線の長さの合計が3m以下であること</p>	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。				

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)
			面積	約11.5ha	約7.3ha
		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。 一戸建ての住宅(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。 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。) 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
		建築物の敷地面積の最低限度		200m ²	200m ²
		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。
	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。				

札幌圏都市計画 石狩都心地区地区計画 位置図



石狩都心地区

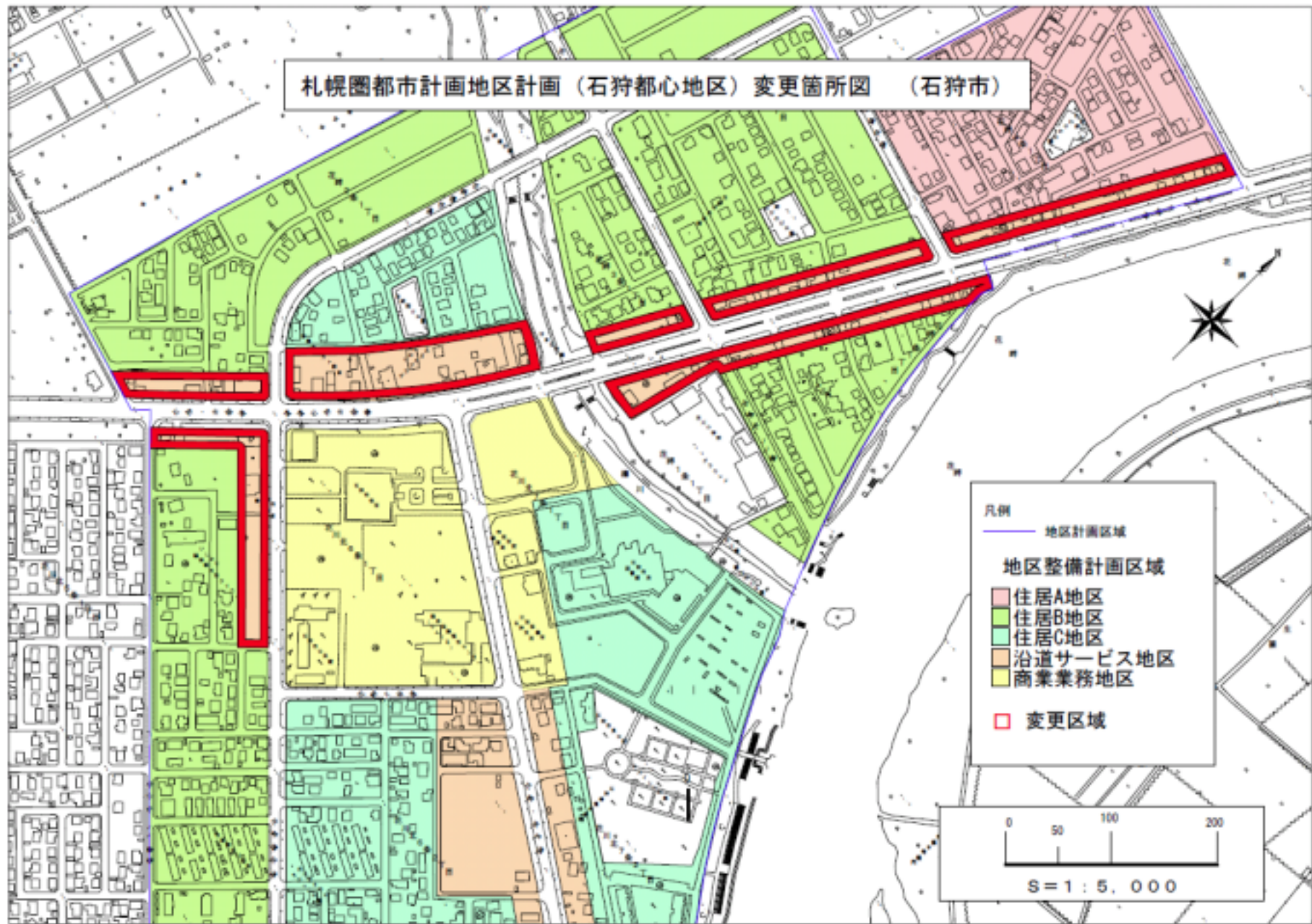
石狩都心地区地区計画変更区域 拡大図

凡例

石狩都心地区 (変更区域)

0 250 500 1000m S=1/20,000

札幌圏都市計画地区計画（石狩都心地区）変更箇所図（石狩市）



都市計画の変更に係る理由書

1．案件名：札幌圏都市計画地区計画の変更（名称：石狩都心地区）

2．都市計画の変更理由

（地区の概要）

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、組合施行による土地区画整理事業で中心市街地形成のための都市基盤整備が行われました。

（今回地区計画を変更する理由）

当地区は中心的な地域の形成を目指すため地区計画の制限により「専用住宅」や「共同住宅（1階部分が店舗・事務所であれば可）」の建築を制限し、業務系・商業系用途の建築物を導入してきましたが、近年の社会情勢や経済状況から土地利用が進まず、未だに未利用地が多数存在しています。

そこで、当地区においてさらなる業務系・商業系市街地機能の需要を喚起し、土地利用の増進を図ることを目指し、それらの需要増加に繋がる地区の居住人口を増加させるため共同住宅の建築制限を緩和します。

3．変更内容について

今後も幹線道路の沿道にふさわしい土地利用を図るため、変更後は石狩都心地区沿道サービス地区に組み込み、一連の沿道サービス関連施設が立地できる地区をめざします。

詳細は、別添のとおりです。

変更説明書(新旧対照表)

都市計画石狩都心地区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	
名称	石狩都心地区地区計画	名称	石狩都心地区地区計画
位置	石狩市花川北及び花畔の__一部	位置	石狩市花川北及び花畔の各一部
区域	計画図表示のとおり	区域	計画図表示のとおり
面積	約96.5ha	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	地区計画の目標	当地区は、石狩市のほぼ中央に位置し、幹線道路「石狩・手稲通」・「花畔・茨戸通」が結節する交通至便地で、現在、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ている。 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5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。
	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
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、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、沿道サービス地区及び商業業務地区にあっては、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。	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、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、沿道サービス地区及び商業業務地区にあっては、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

地区整備 意 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77.6ha		
	地区の細区分 (計画図表示のとおり)	名称 (用途)	住居A地区 (第一種中高層住居専用地域)	住居B地区 (第二種中高層住居専用地域)	住居C地区 (第一種住居地域)
		面積	約11.7ha	約34.8ha	約12.3ha
	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(以下「外壁等」という。)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ない。 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 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

地区整備 意 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77.6ha		
	地区の細区分 (計画図表示のとおり)	名称 (用途)	住居A地区 (第一種中高層住居専用地域)	住居B地区 (第二種中高層住居専用地域)	住居C地区 (第一種住居地域)
		面積	約11.7ha	約34.8ha	約12.3ha
	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(以下「外壁等」という。)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ない。 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 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。			

地区整備 意計画	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 （第二種住居地域）	商業業務地区 （近隣商業地域・商業地域）
		面積	約6.0ha	約12.8ha	
		建築物等の用途の制限	一戸建専用住宅（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。）は建築してはならない。	次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 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。） 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	
		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「花畔・茨戸通」及び「南花畔通」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。	
		垣又はさくの構造の制限			

地区整備 意計画	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 （第二種住居地域・近隣商業地域・商業地域）	商業業務地区 （商業地域）
		面積	約11.5ha	約7.3ha	
		建築物等の用途の制限	一戸建専用住宅（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。）は建築してはならない。	次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 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。） 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	
		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。	
		垣又はさくの構造の制限			

新

札幌圏都市計画地区計画（石狩都心地区） 新旧対照図

（石狩市）



旧

