

札幌圏都市計画地区計画の変更（札幌市決定）

【決定番号第31号】

都市計画南が丘地区地区計画を次のように変更する。

決定 平成元年 8月30日（告示第 702号）  
 変更 平成 4年10月16日（告示第 863号）  
 平成 5年 6月25日（告示第 496号）  
 平成 8年 3月29日（告示第 291号）  
 平成11年 8月11日（告示第 809号）  
 平成24年 8月10日（告示第1918号）

1 地区計画の方針

名 称	南が丘地区地区計画	
位 置	札幌市南区南沢2条1丁目ほか	
区 域	計画図表示のとおり	
面 積	13. 2 ha	
地区計画の目標	<p>当地区は、都心部から南西約 8 kmに位置し、西は市道「南の沢連絡線」、東は八垂別緑地保全地区に接した地区であり、組合施行の土地区画整理事業が行われたところである。</p> <p>そこで、本計画では、当該土地区画整理事業の維持増進を図り、事業後に予想される建築物等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、緑豊かであるおいのある良好な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	土地利用の方針	<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 3 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> <p>1 低層専用住宅地区</p> <p>閑静で落ち着きのある住宅市街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。</p> <p>2 低層一般住宅A地区</p> <p>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、かつ、店舗等と住宅とが協調できる地区とする。</p> <p>3 一般住宅地区</p> <p>地区内幹線道路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・事務所等と住宅とが協調できる地区とする。</p>
	地区施設の整備の方針	<p>地区内の区画道路及び公園については、土地区画整理事業により整備されているので、これら地区施設の機能の維持・保全を図る。</p>

区域の整備・開発及び保全に関する方針	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"> <li>1 低層専用住宅地区にあつては、住宅市街地としての環境を保持するため、「建築物等の用途の制限」を定める。</li> <li>2 一般住宅地区にあつては、周辺住宅地との調和を図るため、「建築物の建ぺい率の最高限度」を定める。</li> <li>3 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、「建築物の敷地面積の最低限度」を定める。</li> <li>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、「建築物の壁面の位置の制限」を定める。</li> <li>5 「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、また、低層専用住宅地区にあつては、閑静なまちなみにふさわしい景観の形成が図られるよう、広告・看板類の制限を定める。</li> <li>6 道路に面する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、「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。</li> </ol>
	その他当該地区の整備・開発及び保全に関する方針	<p>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。</p>

2 地区整備計画

名称		南が丘地区			
区域		計画図表示のとおり			
面積		8.2 ha			
建築物等に関する事項	地区の区分	名称	低層専用住宅地区	低層一般住宅A地区	一般住宅地区
		面積	7.0 ha	1.0 ha	0.2 ha
	建築物等の用途の制限	<p>次の各号に掲げる建築物（第1号から第5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、学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する用途を兼ねるもの又は出力の合計が0.75kW以下の原動機を使用する美術品若しくは工芸品を製作するためのアトリエ若しくは工房の用途を兼ねるもの（これらの用途に供する部分の床面積の合計が、50㎡を超えるもの及び当該建築物の延べ面積の2分の1以上のものを除く。）</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) 幼稚園、保育所又は集会所（これらに管理用住宅を併設するものを含む。）</p>			
	建築物の建ぺい率の最高限度	10分の5			
建築物の敷地面積の最低限度	180㎡				

		低層専用住宅地区	低層一般住宅A地区	一般住宅地区
建築物等に関する事項	建築物の壁面の位置の制限	<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>1 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の外壁又はこれに代わる柱（以下「外壁等」という。）の面の敷地境界線から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> <p>2 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供する建築物の外壁等の面の敷地境界線（道路境界線の隅切部分を除く。）からの距離の最低限度は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> <p>3 前2項に規定する用途以外の用途に供する建築物については、低層専用住宅地区の規定に同じ。</p>	<p>1 住宅の用途に供する建築物の外壁又はこれに代わる柱（以下「外壁等」という。）の面の道路境界線（隅切部分を除く。）から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 前項に規定する用途以外の用途に供する建築物の外壁等の面の道路境界線（隅切部分を除く。）からの距離の最低限度は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、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>

	低層専用住宅地区	低層一般住宅A地区	一般住宅地区
建築物等に関する事項	<p>1 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。</p> <p>2 自己の用に供する広告物（札幌市屋外広告物条例（平成10年条例第43号）第11条第2項第1号に規定する自家用広告物をいう。）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、看板類（突出し広告、三角柱広告、立看板などを含む。）で次のアからエ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>エ 刺激的な色彩又は装飾を用いることなどにより、美観風致を損なうもの</p> <p>(2) 建築物に表示する広告、看板類で前号イからエまでのいずれかに該当するもの</p>	<p>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。</p>	<p>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。</p>
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。	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。	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。		

## 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とともに、長期未利用地について地区の特性を生かした土地利用の誘導を図るため、地区の区分を変更し、併せて所要の規定整理を行い、良好な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。

# 札幌圏都市計画 南が丘地区 地区計画

位置図



計画図



凡 例

	地区計画区域
	地区整備計画区域
	低層専用住宅地区 (第一種低層住居専用地域)
	低層一般住宅A地区 (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)

# 変更説明書（新旧対照表）

## 札幌圏都市計画南が丘地区地区計画

### 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とともに、長期未利用地について地区の特性を生かした土地利用の誘導を図るため、地区の区分を変更し、併せて所要の規定整理を行い、良好な市街地が形成されるよう地区計画を変更する。

### 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、都心部から南西約 8 km に位置し、西は市道「南の沢連絡線」、東は八垂別緑地保全地区に接した地区であり、組合施行の土地区画整理事業が行われたところである。</p> <p>そこで、本計画では、当該土地区画整理事業の維持増進を図り、事業後に予想される建築物等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市街地の形成を図ることを目標とする。</p>	<p>当地区は、都心部から南西約 8 km に位置し、西は市道「南の沢連絡線」、東は八垂別緑地保全地区に接した地区であり、組合施行の土地区画整理事業が行われているところである。</p> <p>そこで、本計画では、当該土地区画整理事業の維持増進を図り、事業後に予想される建築物等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 3 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> <p>1 (省略)</p> <p>2 <u>低層一般住宅A地区</u>  <u>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、かつ、店舗等と住宅とが協調できる地区とする。</u></p> <p>3 <u>一般住宅地区</u>  <u>地区内幹線道路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・事務所等と住宅とが協調できる地区とする。</u></p>	<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 3 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> <p>1 (省略)</p> <p>2 <u>低層一般住宅地区</u>  <u>専用住宅のほかに小規模な店舗・事務所を兼ねる住宅やアパートなどが立地でき、かつ、低層専用住宅地区と調和のとれた居住環境の形成が図られる地区とする。</u></p> <p>3 <u>利便施設地区</u>  <u>地区内の住民の利便性の確保が図られるよう、日用品の販売を主たる目的とする店舗や事務所などが立地する地区とする。</u></p>
地区施設の整備の方針	<p>地区内の区画道路及び公園については、土地区画整理事業により整備されているので、これら地区施設の機能の維持・保全を図る。</p>	<p>地区内の区画道路及び公園については、土地区画整理事業により整備されるので、これら地区施設の機能の維持・保全を図る。</p>

事項		計画内容	
		新	旧
区域の整備・開発及び保全に関する方針	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 <u>低層専用住宅地区</u>にあつては、<u>住宅市街地としての環境を保持するため、「建築物等の用途の制限」</u>を定める。</p> <p>2 <u>一般住宅地区</u>にあつては、<u>周辺住宅地との調和を図るため、「建築物の建ぺい率の最高限度」</u>を定める。</p> <p>3 <u>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、「建築物の敷地面積の最低限度」</u>を定める。</p> <p>4 <u>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、「建築物の壁面の位置の制限」</u>を定める。</p> <p>5 (省略)</p> <p>6 <u>道路に面する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、「垣又はさくの構造の制限」としてへいの高さの制限</u>を定める。</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 <u>住宅市街地としての環境の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」</u>を定める。</p> <p>2 <u>利便施設地区</u>にあつては、<u>周辺住宅地との調和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 <u>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」</u>を定める。</p> <p>4 <u>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、商業業務地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」</u>を定める。</p> <p>5 (省略)</p> <p>6 <u>道路に面する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、低層専用住宅地区及び低層一般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</u>を定める。</p>



2 地区整備計画

事項		計画内容		
		新	旧	
建築物等に関する事項	(制限事項名称)	建築物等の用途の制限	建築物の用途の制限	
		建築物の <u>建ぺい率</u> の最高限度	建築物の <u>建築面積の敷地面積に対する割合</u> の最高限度	
	地区の区分	名称		低層一般住宅地区
		面積		1.0 ha
	建築物の敷地面積の最低限度			180 m <sup>2</sup>
	建築物の壁面の位置の制限			<p>1 3戸以上の長屋、3戸以上の共同住宅、<u>寄宿舎又は下宿の用途に供する建築物の外壁又はこれに代わる柱（以下「外壁等」という。）の面の敷地境界線から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。</u></p> <p>(1) <u>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。</u></p> <p>(2) <u>外壁等の中心線の長さの合計が4m以下であること。</u></p> <p>2 前項に規定する用途以外の用途に供する建築物については、<u>低層専用住宅地区の規定に同じ。</u></p>
	建築物等の形態又は意匠の制限			<u>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。</u>
垣又はさくの構造の制限			<u>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。</u>	

建築物等に関する事項	地区 の 区分	名称	/	利便施設地区
		面積		0.2 ha
	建築物等の用途 の制限		/	<p>次の各号に掲げる建築物は、<u>建築してはならない。</u></p> <p>(1) <u>住宅（建築物の一部を住宅の用途に供するもの及び長屋を除く。）</u></p> <p>(2) <u>店舗、事務所その他これらに類する用途に供する建築物のうち、建築基準法施行令第130条の3第1号、第7号及び第130条の5の3各号列記以外の用途に供するもの</u></p>
	建築物の建ぺい 率の最高限度			10分の5
	建築物の敷地面 積の最低限度		180 m <sup>2</sup>	
	建築物の壁面の 位置の制限		/	<p><u>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2mとする。</u></p> <p><u>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。</u></p> <p>(1) <u>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。</u></p> <p>(2) <u>外壁等の中心線の長さの合計が4m以下であること。</u></p>
建築物等の形態 又は意匠の制限		<p><u>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。</u></p>		

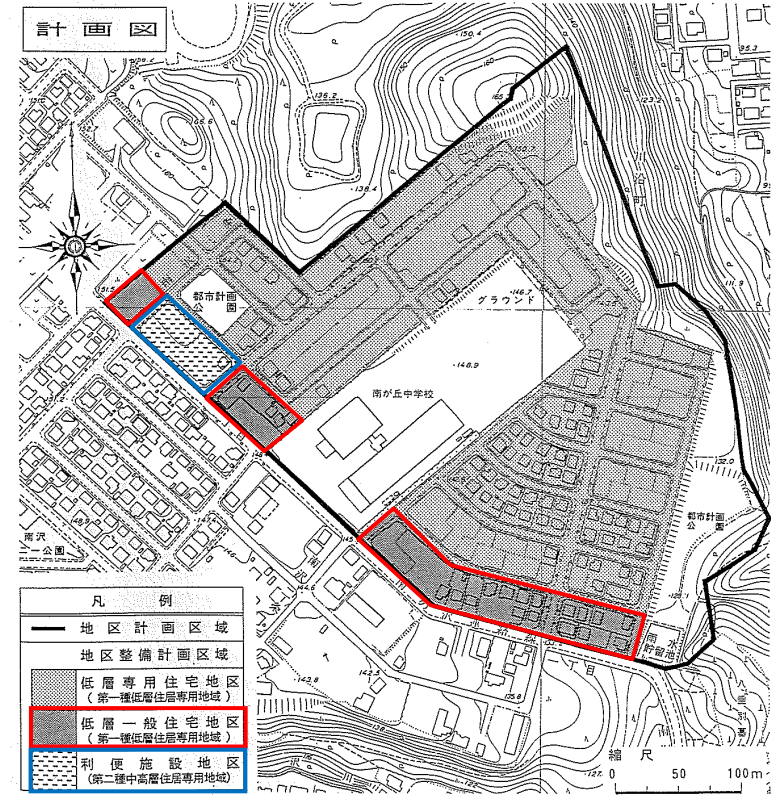
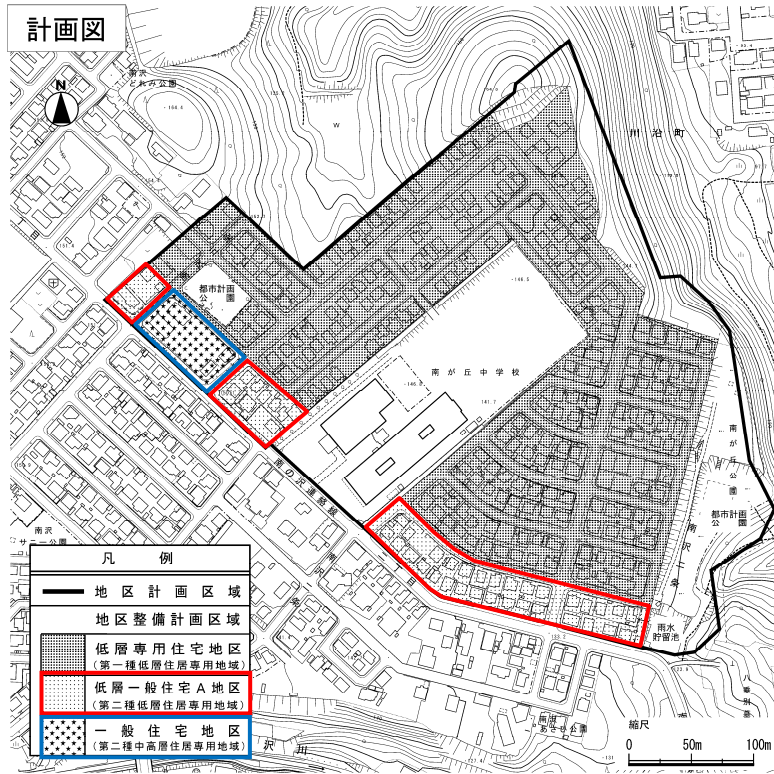
建築物等に関する事項	地区の区分	名称	低層一般住宅A地区
		面積	1.0 ha
	建築物の敷地面積の最低限度		180 m <sup>2</sup>
	建築物の壁面の位置の制限	<p>1 3戸以上の長屋、3戸以上の共同住宅、寄宿舍又は下宿の用途に供する建築物の外壁又はこれに代わる柱（以下「外壁等」という。）の面の敷地境界線からの距離の最低限度は、道路境界線（隅切部分を除く。）からの距離にあつては3m、隣地境界線からの距離にあつては2mとする。ただし、当該限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分が次の各号の一に該当する場合には、敷地境界線から外壁等の面までの距離の最低限度は1mとする。</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> <p>2 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供する建築物の外壁等の面の敷地境界線（道路境界線の隅切部分を除く。）からの距離の最低限度は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> <p>3 前2項に規定する用途以外の用途に供する建築物については、低層専用住宅地区の規定に同じ。</p>	
	建築物等の形態又は意匠の制限	<p>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。</p>	
垣又はさくの構造の制限	<p>への高さは1.2m以下とする。ただし、生け垣はこの限りでない。</p>		

建築物等に関する事項	地区の区分	名称	一般住宅地区		
		面積	0.2 ha		
	建築物の建ぺい率の最高限度		10分の5		
	建築物の敷地面積の最低限度		180 m <sup>2</sup>		
	建築物の壁面の位置の制限	<p>1 住宅の用途に供する建築物の外壁又はこれに代わる柱（以下「外壁等」という。）の面の道路境界線（隅切部分を除く。）から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 前項に規定する用途以外の用途に供する建築物の外壁等の面の道路境界線（隅切部分を除く。）からの距離の最低限度は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、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	<p>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。</p>			
垣又はさくの構造の制限	<p>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。</p>				

札幌圏都市計画南が丘地区地区計画

新

旧



変更内容

南の沢連絡線沿道の用途地域が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されることに伴い、当該地の地区の区分を「低層一般住宅地区」から「低層一般住宅A地区」に変更する。また、長期未利用地となっていた「便利施設地区」を「一般住宅地区」に変更する。