

都市計画中の沢地区地区計画を次のように変更する。

決定 平成 2 年 3月29日（告示第 219号）
 変更 平成 4 年10月16日（告示第 864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 298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1919号）

1 地区計画の方針

名 称	中の沢地区地区計画	
位 置	札幌市南区中ノ沢1丁目ほか及び川沿2条5丁目の一部ほか	
区 域	計画図表示のとおり	
面 積	36.7 ha	
地区計画の目標	<p>当地区は本市の都心部より南西約8kmに位置し、北側及び東側は既成の住宅市街地に接し、南側及び西側は市街化調整区域に接している地区であり、組合施行の土地区画整理事業により宅地開発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事業効果の維持・増進を図り、事業後に予想される建築物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	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6地区に細区分し、それぞれの地区にふさわしい合理的な土地利用を図る。</p> <p>1 低層専用住宅地区 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 低層一般住宅地区 専用住宅のほかに小規模な店舗・事務所を兼ねる住宅等が立地でき、かつ、隣接する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。</p> <p>3 低層一般住宅A地区 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>4 集合住宅地区 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。</p> <p>5 沿道地区 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。</p> <p>6 地区センター地区 商業業務機能、コミュニティ及び文化健康機能等を有する施設の立地を図り、周辺地域のサービスの核となる地区とする。</p>
	地区施設の整備の方針	<p>地区内の区画道路及び公園などについては、当該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"> 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「建築物等の用途の制限」を行う。 2 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、沿道地区及び地区センター地区にあつては、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、「建築物の建ぺい率の最高限度」を定める。 3 低層専用住宅地区、低層一般住宅地区及び低層一般住宅A地区にあつては、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、沿道地区及び地区センター地区にあつては、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。 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、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」を定める。 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・看板類の制限を行う。 6 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、低層一般住宅地区、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行う。
	その他当該地区の整備・開発及び保全に関する方針	住環境及び景観形成の上から、貴重な資産である緑地の保全を図る。

2 地区整備計画（その1）

名称		中の沢地区			
区域		計画図表示のとおり			
面積		27.5 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	低層一般住宅地区	低層一般住宅A地区
		面積	6.7 ha	10.1 ha	5.1 ha
	建築物等の用途の制限		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。 (1) 住宅（3戸以上の長屋を除く。次号において同じ。） (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。） (3) 前2号からなる2戸の長屋 (4) 共同住宅（3戸以上のものを除く。） (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。）		
	建築物の敷地面積の最低限度		180㎡	180㎡	180㎡
	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。 (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。 (2) 外壁等の中心線の長さの合計が4m以下であること。	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。 (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。 (2) 外壁等の中心線の長さの合計が4m以下であること。	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。 (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。 (2) 外壁等の中心線の長さの合計が4m以下であること。

建築物等に関する事項		低層専用住宅地区	低層一般住宅地区	低層一般住宅A地区
	建築物の壁面の位置の制限		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、低層専用住宅地区の規定に同じ。	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。 (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。 (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。
	建築物等の形態又は意匠の制限	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。 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。 (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。）で次のアからエまでのいずれかに該当するもの ア 高さ（脚長を含む。）が3mを超えるもの イ 一辺（脚長を除く。）の長さが1.2mを超えるもの 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 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 (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	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。
	垣又はさくの構造の制限	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。	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。	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。
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。			

2 地区整備計画（その2）

建築物等に関する事項	地区の区分	名称	集合住宅地区	沿道地区	地区センター地区
		面積	3.0 ha	1.0 ha	1.6 ha
建築物等の用途の制限		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。 (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3各号に掲げる用途に供するものを含む。） (2) 学校、図書館、集会所その他これらに類するもの (3) 病院又は診療所 (4) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの (5) 老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの (6) 第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	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。）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。 (1) 住宅（建築物の一部を住宅の用途に供するものを除く。） (2) ホテル又は旅館 (3) 勝馬投票券販売所、場外車券売場その他これらに類するもの (4) 次のイ及びロに掲げる施設である建築物。 イ 揮発油等の品質の確保等に関する法律（昭和51年法律第88号）第2条第3項に規定する揮発油販売事業の用に供する施設 ロ 液化石油ガスの保安の確保及び取引の適正化に関する法律（昭和42年法律第149号）第2条第3項に規定する液化石油ガス販売事業の用に供する施設	
建築物の建ぺい率の最高限度		10分の4	10分の5	10分の5	
建築物の敷地面積の最低限度			180㎡	180㎡	
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、この限りでない。	1 3戸以上の長屋（兼用住宅の長屋を含む）、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。）の面の道路境界線（隅切部分を除く。）から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。 (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。 (2) 外壁等の中心線の長さの合計が4m以下であること。 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、低層専用住宅地区の規定と同じ。	1 都市計画道路「中ノ沢・南沢通」及び都市計画道路「中ノ沢中央通」の道路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1.5mとする。 (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。 (2) 外壁等の中心線の長さの合計が4m以下であること。 2 前項に掲げる道路以外の道路境界線（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前項各号の一に該当する場合には、この限りでない。	

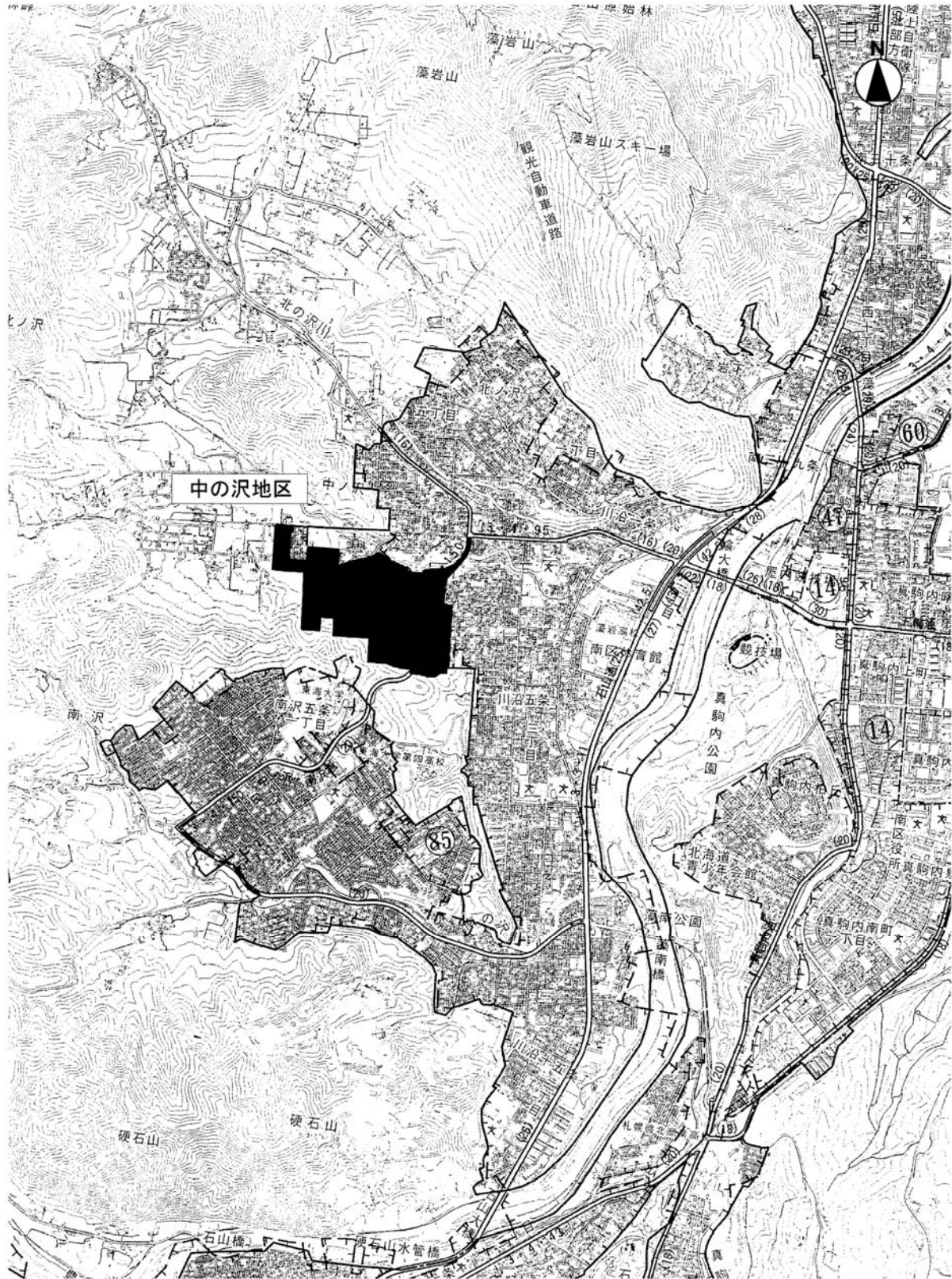
建築物等に関する事項	集合住宅地区	沿道地区	地区センター地区
	建築物等の形態又は意匠の制限	建築物の屋根は、敷地の道路側に屋根からの落雪及びたい雪に必要な空地を有する場合を除き、道路側に傾斜する形態としてはならない。	建築物の屋根は、敷地の道路側に屋根からの落雪及びたい雪に必要な空地を有する場合を除き、道路側に傾斜する形態としてはならない。
垣又はさくの構造の制限	への高さは1.2m以下とする。ただし、生け垣はこの限りでない。		
備考	用語の定義及び面積、高さ等の算定方法については、建築基準法及び同法施行令の例による。		

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 中の沢地区 地区計画

位置図

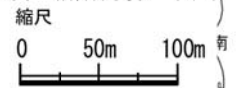
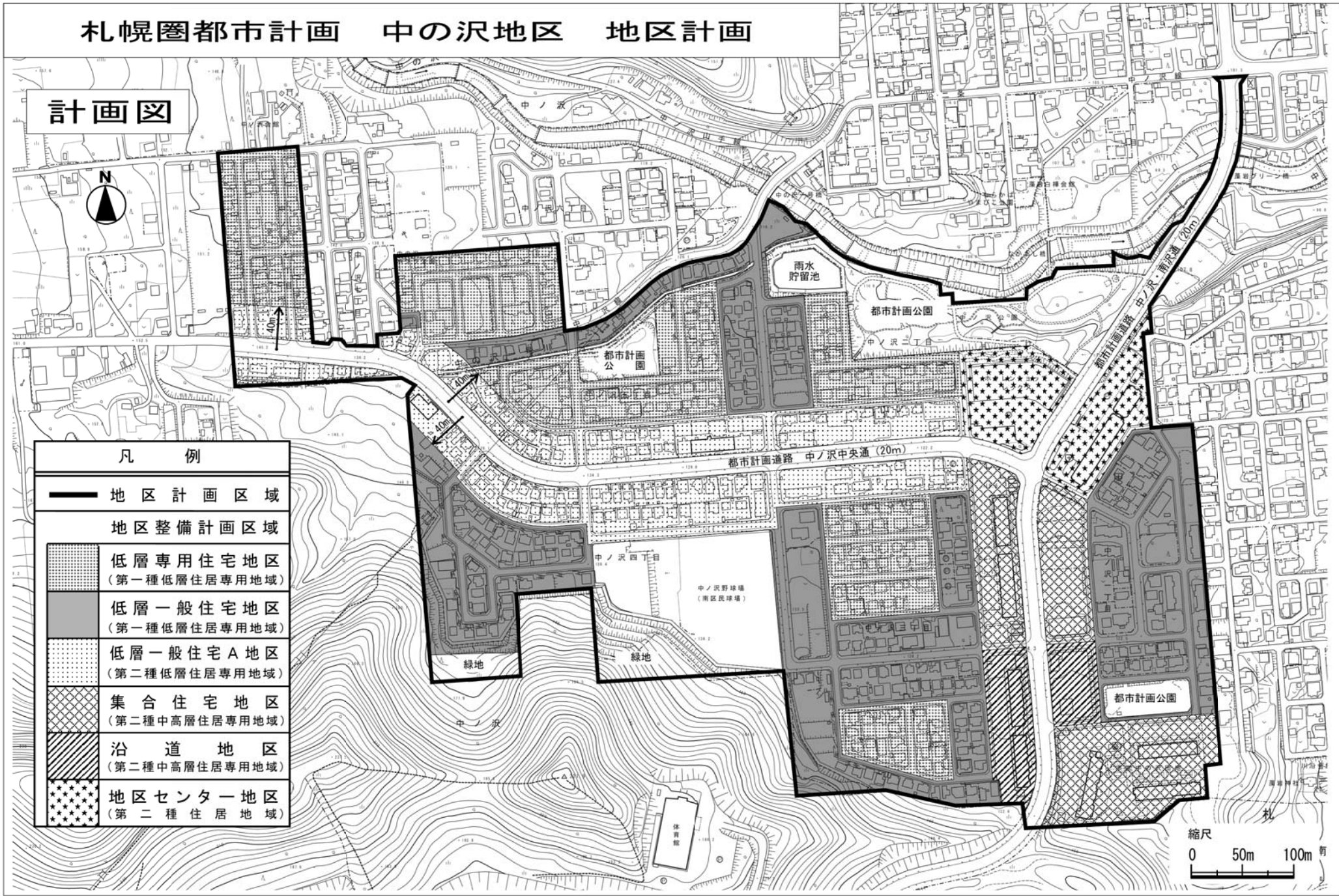


札幌圏都市計画 中の沢地区 地区計画

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)
	集合住宅地区 (第二種中高層住居専用地域)
	沿道地区 (第二種中高層住居専用地域)
	地区センター地区 (第二種住居地域)



変更説明書（新旧対照表）

札幌圏都市計画中の沢地区地区計画

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>当地区は本市の都心部より南西約 8 km に位置し、北側及び東側は既成の住宅市街地に接し、南側及び西側は市街化調整区域に接している地区であり、<u>組合施行の土地地区画整理事業により宅地開発が行われた</u>ところである。</p> <p>そこで、本計画では、当該土地地区画整理事業の事業効果の維持・増進を図り、事業後に予想される建築物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>当地区は本市の都心部より南西約 8 km に位置し、北側及び東側は既成の住宅市街地に接し、南側及び西側は市街化調整区域に接している地区であり、<u>現在、組合施行の土地地区画整理事業により宅地開発が進められている</u>ところである。</p> <p>そこで、本計画では、当該土地地区画整理事業の事業効果の維持・増進を図り、事業後に予想される建築物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 <u>6</u> 地区に細区分し、それぞれの地区にふさわしい合理的な土地利用を図る。</p> <p>1～2（省略）</p> <p>3 <u>低層一般住宅A地区</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。</p> <p>4 <u>集合住宅地区</u> 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。</p> <p>5 <u>沿道地区</u> 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。</p> <p>6 <u>地区センター地区</u> 商業業務機能、コミュニティ及び文化健康機能等を有する施設の立地を図り、周辺地域のサービスの核となる地区とする。</p>	<p>当該土地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 <u>5</u> 地区に細区分し、それぞれの地区にふさわしい合理的な土地利用を図る。</p> <p>1～2（省略）</p> <p>3 <u>集合住宅地区</u> 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。</p> <p>4 <u>沿道地区</u> 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。</p> <p>5 <u>地区センター地区</u> 商業業務機能、コミュニティ及び文化健康機能等を有する施設の立地を図り、周辺地域のサービスの核となる地区とする。</p>

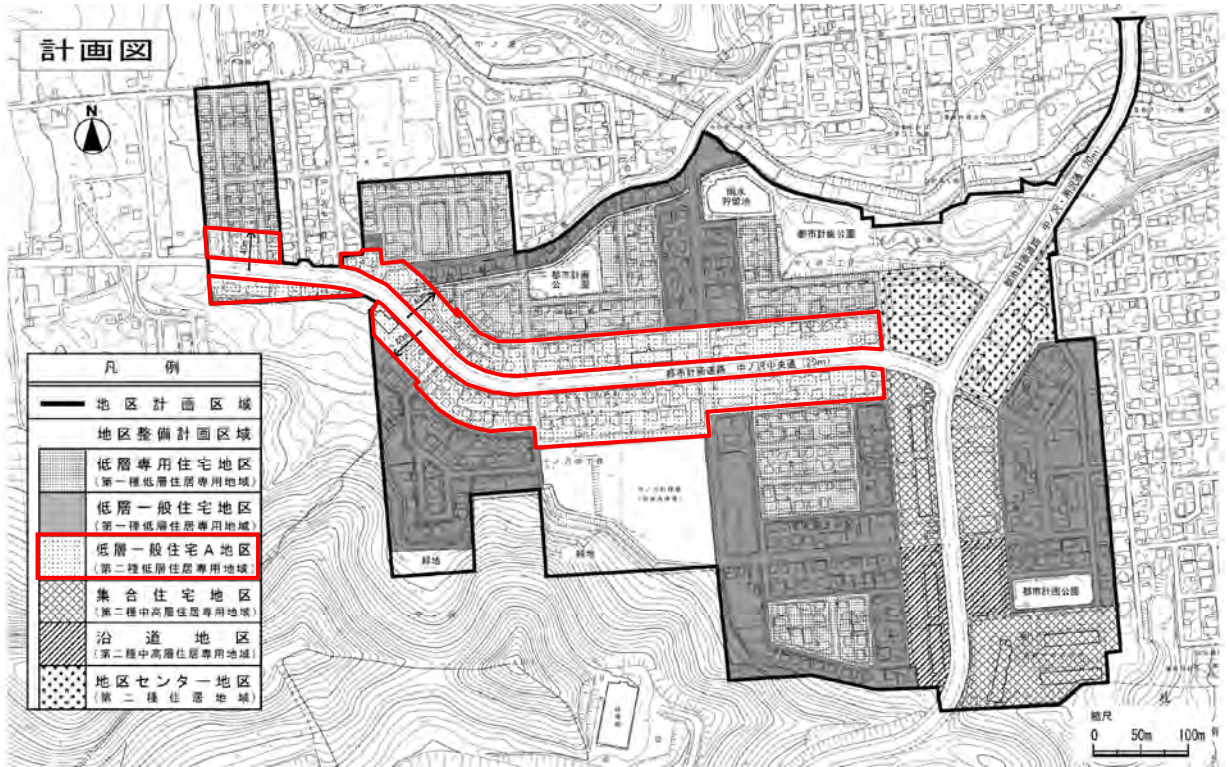
事項		計画内容	
		新	旧
区域の整備・開発及び保全に関する方針	地区施設の整備の方針	<p>地区内の区画道路及び公園などについては、当該土地区画整理事業により整備されているので、これら地区施設の機能の維持・保全を図る。</p>	<p>地区内の区画道路及び公園などについては、当該土地区画整理事業により整備されるので、これら地区施設の機能の維持・保全を図る。</p>
	建築物等の整備の方針	<p>地区計画の目標及び土地利用の方針に基づき、建築物等に関する制限を次のように定める。</p> <p>1 住宅市街地としての環境保全と商業その他の業務機能の増進が図られるよう、それぞれの地区の土地利用にふさわしい「建築物等の用途の制限」を行う。</p> <p>2 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、沿道地区及び地区センター地区にあつては、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、「建築物の建ぺい率の最高限度」を定める。</p> <p>3 低層専用住宅地区、<u>低層一般住宅地区及び低層一般住宅A地区</u>にあつては、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、沿道地区及び地区センター地区にあつては、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>4～5 (省略)</p> <p>6 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、低層一般住宅地区、<u>低層一般住宅A地区</u>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行う。</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 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」を行う。</p> <p>2 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、沿道地区及び地区センター地区にあつては、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」を定める。</p> <p>3 低層専用住宅地区及び<u>低層一般住宅地区</u>にあつては、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、沿道地区及び地区センター地区にあつては、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>4～5 (省略)</p> <p>6 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、低層一般住宅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行う。</p>

2 地区整備計画

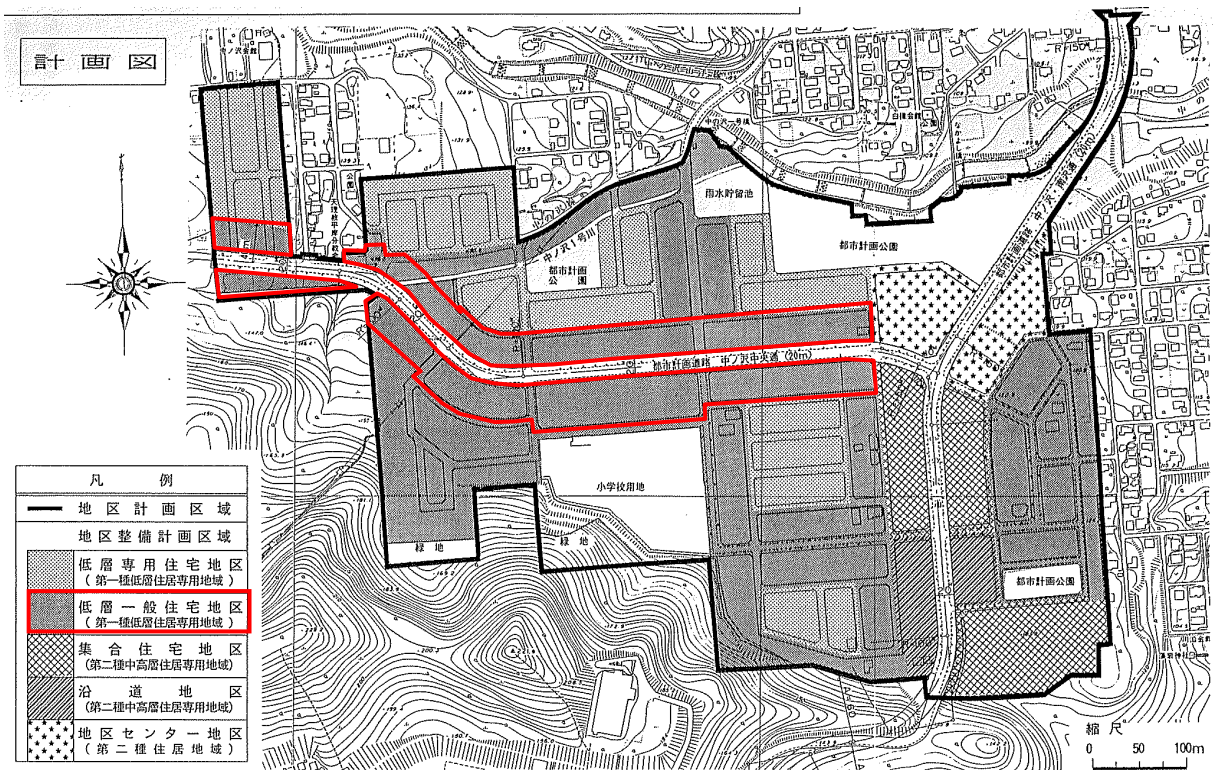
事項		計画内容		
		新	旧	
建築物等に関する事項	(制限事項名称)	建築物等の用途の制限	建築物の用途の制限	
		建築物の <u>建ぺい率</u> の最高限度	建築物の <u>建築面積の敷地面積に対する割合</u> の最高限度	
	地区の区分	名称	低層一般住宅地区	低層一般住宅地区
		面積	10.1 ha	15.2 ha
	地区の区分	名称	低層一般住宅A地区	
		面積	5.1 ha	
	建築物の敷地面積の最低限度		180 m ²	
	建築物の壁面の位置の制限		<p>1 3戸以上の長屋、3戸以上の共同住宅、寄宿舍又は下宿の用途に供する建築物の外壁又はこれに代わる柱（以下「外壁等」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		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。	
	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。	

札幌圏都市計画中の沢地区地区計画

新



旧



変更内容

都市計画道路中ノ沢中央通沿道の用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へ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。