


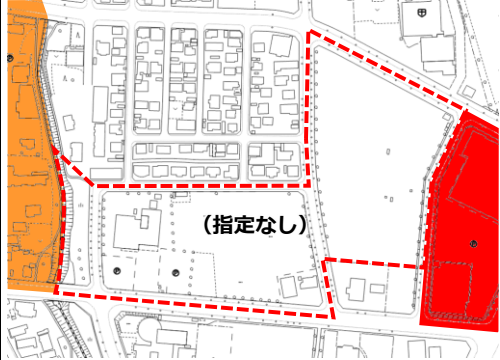


(2) 都市計画変更の内容



ア 用途地域の変更（篠路3条8丁目、3条9丁目の各一部）

変更前	変更後	<凡例>
第一種低層住居専用地域（80/50）	第一種住居地域（200/60）	
		<p>変更区域</p> <p>第一種低層住居専用地域</p> <p>第一種住居地域</p> <p>近隣商業地域</p>

イ 特別用途地区の変更（篠路3条8丁目、3条9丁目の各一部）

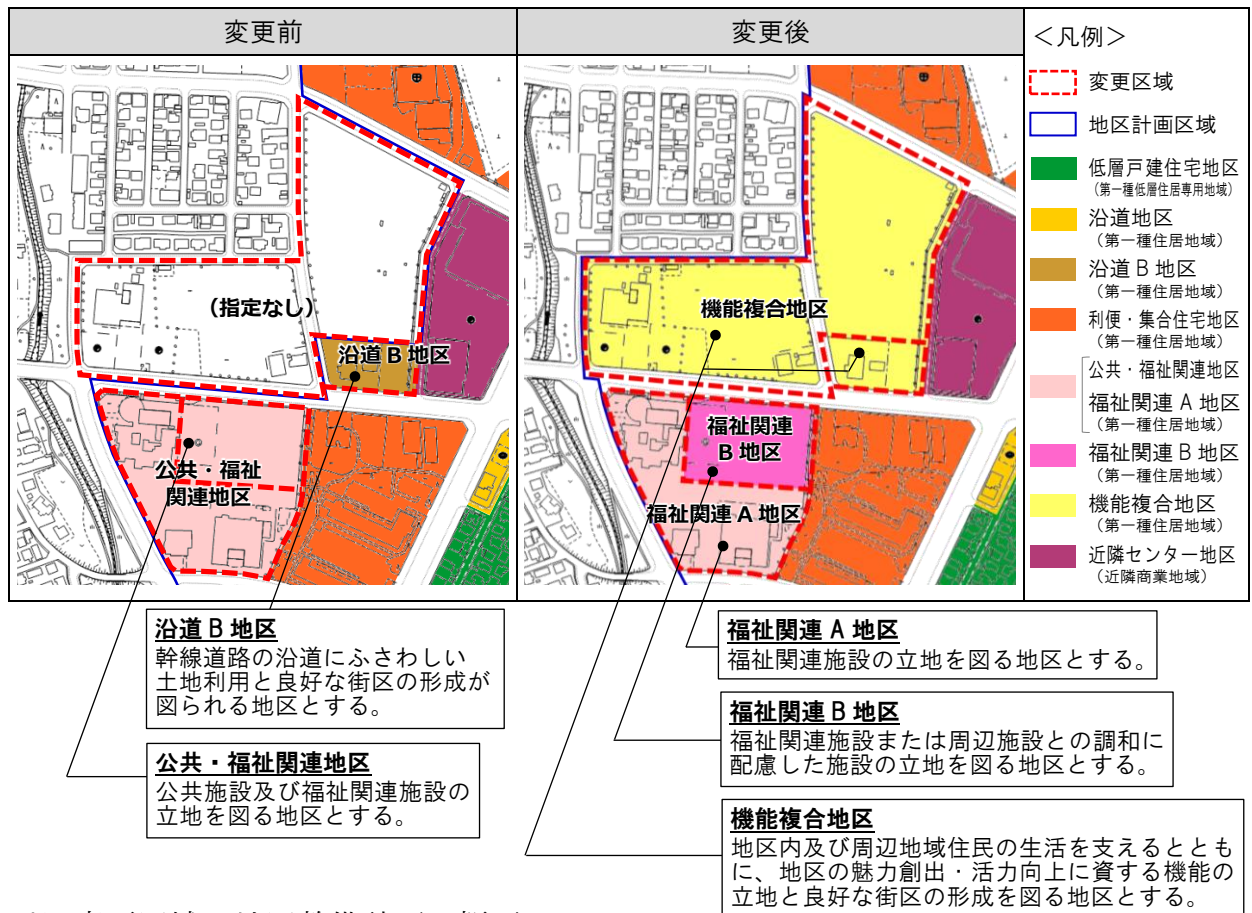
変更前	変更後	<凡例>
戸建住環境保全地区	（指定なし）	
		<p>変更区域</p> <p>戸建住環境保全地区</p> <p>第一種小売店舗地区</p> <p>第三種小売店舗地区</p>

ウ 高度地区の変更（篠路3条8丁目、3条9丁目の各一部）

変更前	変更後	<凡例>
北側斜線高度地区 18m北側斜線高度地区	18m高度地区	
		<p>変更区域</p> <p>北側斜線高度地区</p> <p>18m北側斜線高度地区</p> <p>18m高度地区</p> <p>33m高度地区</p> <p>45m高度地区</p>

エ 地区計画の変更【篠路団地】（篠路2条9丁目、3条8丁目、3条9丁目の各一部）

- ① 地区計画区域の一部を拡大し、地区の区分として「機能複合地区」を定める。
- ② 「沿道B地区」の区域を「機能複合地区」へ変更する。
- ③ 「公共・福祉関連地区」について、「福祉関連A地区」へ名称を変更するとともに、区域の一部を「福祉関連B地区」に変更する。



※ 変更区域の地区整備計画の概要

変更内容	名称・区域の変更	新設
名称	公共・福祉関連地区	福祉関連B地区
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) 住宅又は共同住宅（老人福祉施設、児童福祉施設その他これらに類するものに附属するものを除く。） (2) 寄宿舍又は下宿 (3) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの (4) 公衆浴場 (5) 店舗、事務所その他これらに類するもの（附帯施設として建築物内に設けるもので、これらの用途に供する部分の床面積の合計が当該建築物の延べ面積の2分の1未満のものを除く。） (6) ボーリング場、ゴルフ練習場又はバッティング練習場 (7) ホテル又は旅館 (8) 自動車教習所 (9) 畜舎（床面積の合計が15㎡以下のものを除く。）	次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。 (1) 住宅（老人福祉施設、児童福祉施設その他これらに類するものに附属するものを除く。） (2) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの (3) 公衆浴場 (4) 店舗、事務所その他これらに類するもの（附帯施設として建築物内に設けるもので、これらの用途に供する部分の床面積の合計が当該建築物の延べ面積の2分の1未満のものを除く。） (5) ボーリング場、ゴルフ練習場又はバッティング練習場 (6) ホテル又は旅館 (7) 自動車教習所 (8) 畜舎（床面積の合計が15㎡以下のものを除く。）
敷地面積の最低限度	1,000㎡	200㎡
壁面の位置の制限	道路境界線から3m以上 隣地境界線から2m以上	道路境界線から3m以上 隣地境界線から2m以上

変更内容	廃止	新設
名称	沿道B地区	機能複合地区
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) 建築物の1階部分を住宅（住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるものを含む。）又は共同住宅の住戸又は住室の用途に供するもの (2) 建築物の1階部分を寄宿舍の寝室又は下宿の宿泊室の用途に供するもの (3) ホテル又は旅館 (4) 畜舎（床面積の合計が15㎡以下のものを除く。）	次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。 (1) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの (2) 自動車教習所 (3) 畜舎（床面積の合計が15㎡以下のものを除く。）
敷地面積の最低限度	200㎡	200㎡
壁面の位置の制限	道路境界線から3m以上 （一部1.5m以上）	道路境界線から3m以上 （一部1.5m以上） 隣地境界線から2m以上

2 経緯

- ・ 篠路駅周辺地区は、平成28年に策定した第2次札幌市都市計画マスタープランにおいて、地域交流拠点の中でも先行的に取り組む4拠点のうちの1つに位置付けており、JR札幌線による東西分断や駅東側の脆弱な社会基盤、土地の低未利用などの課題解消に向け、平成29年度に鉄道高架事業や土地区画整理事業、各種道路整備に係る都市計画を定め、整備を進めているところである。
- ・ これらの社会基盤整備による都市空間の再編を契機とした低未利用地の利活用等による地域交流拠点にふさわしいまちづくりを進め、今後の人口減少・高齢化等にも対応した持続可能な地域社会の形成を目指し、令和5年2月に「篠路駅周辺地区まちづくり計画」を策定した。

3 理由

- ・ 「篠路駅周辺地区まちづくり計画」では、大規模未利用市有地周辺を対象とした「東エリア」を「重点エリア」の一つとして位置付け、篠路駅周辺地区の魅力創出と活力向上につながる土地利用が図られるよう、期待される機能等を定めている。
- ・ 今後、本計画に基づいた土地利用を具体化するため、用途地域、特別用途地区、高度地区の変更を行う。
- ・ また、本計画に基づく多様な都市機能の誘導を図りつつ、既存の住環境を維持・保全し、調和のとれた良好な住宅市街地が形成されるよう、地区計画の変更を行う。