

宮の沢中央地区について



1 都市計画の内容

○札幌圏都市計画地区計画の決定

- ・ 名称：宮の沢中央地区地区計画
- ・ 位置：札幌市西区宮の沢1条4丁目及び5丁目、
発寒6条14丁目、7条14丁目、8条13丁目
の一部、8条14丁目、9条13丁目の一部、
9条14丁目
- ・ 面積：60.3ha
- ・ 地区計画の方針及び地区整備計画の概要

方針	地区計画の目標	宮の沢中央地区景観まちづくり指針 ^{※1} と連携しながら現在の住環境の維持・保全を図り、将来にわたってより良い環境を引き継ぐことを目標とする。
	建築物等の整備の方針	住環境の維持・保全を図るため、一般住宅地区を定め、敷地面積及び道路境界からの建築物の壁面の位置に応じて「建築物の高さの最高限度」を定める。
地区整備計画	地区の区分	一般住宅地区
	建築物の高さの最高限度	15m ただし、以下のいずれにも該当する場合は、この限りではない。 1 道路境界線（隅切部分は除く。）から建築物の外壁又はこれに代わる柱の面までの距離が2m以上であるもの。 2 敷地面積が500㎡以上であるもの。

当地区の用途地域

□用途地域



- 凡例：
- 地区計画区域
 - 地区整備計画区域
 - 第一種住居地域
 - 準住居地域
 - 近隣商業地域
 - 準工業地域

□高度地区



2 経緯

まちづくりの経緯	
平成 28 年 8 月 ～ 平成 30 年 7 月	<ul style="list-style-type: none"> ・土地利用ルールに関する検討を開始 ・まちづくりワークショップを開催（地域の魅力や課題の発見、まちづくりルールや地域活動などについて） ・まちづくりルールについてアンケートを実施 ・景観まちづくり指針（素案）に対する意見募集を実施 ・宮の沢中央地区景観まちづくり指針^{※1}を策定
平成 30 年 12 月 ～ 令和元年 9 月	<ul style="list-style-type: none"> ・まちづくりワークショップを開催（地区計画について） ・地区計画に対する意見募集を実施 ・地区計画の説明会を実施

3 都市計画を決定する理由

- ・「宮の沢中央地区^{※2}」は、昭和 47 年頃から民間の宅地開発が進み、戸建住宅を中心とする住宅地が形成されてきた。その後、都市計画道路「二十四軒・手稻通」、「追分通」や、JR 発寒駅、地下鉄宮の沢駅が整備され、その周辺には、商業施設や集合住宅などが立地した。その結果、低層と中高層の建築物が混在する地区となった。また、現在多くの建物が更新時期を迎えており、更なる土地利用転換が想定されている。
- ・本市の取組^{※3}として、居住環境の維持改善が望まれる地区や今後の土地利用転換が見込まれる地区については、住民の意向なども踏まえながら、地区計画などのきめ細かな土地利用ルールを検討することとしている。
- ・当地区の現状と本市の取組を踏まえ、平成 28 年より当地区をモデル地区として、地域住民と協働でまちづくりのルールに関する検討を開始し、ワークショップや意見募集等を行った。その結果を踏まえて、現在の住環境の維持・保全を図り、将来にわたってより良い環境を引き継ぐため、地区計画を決定する。

（参考）

※1 景観まちづくり指針とは、札幌市景観条例に基づき、札幌市と地域住民等が協働で作成するもので、地域の景観のあり方について検討し、地域特性に応じた魅力的な景観形成を図る取組を推進するため、「目標・方針」「対象区域（景観まちづくり推進区域）」「景観形成基準」「届出対象行為」「景観まちづくり活動」等を定めている。

※2 宮の沢中央町内会の区域

※3 一般住宅地の取組は、第2次札幌市都市計画マスタープランで下記のとおり定められている。

【基本方針】

- ・地域住民主体による土地利用ルール作り等を支援するなど、良好な居住環境を形成する取組を推進します。

【取組の方向性】

- ・居住環境の維持改善が望まれる地区や、今後の土地利用転換が見込まれる地区については、住民の意向なども踏まえながら、地区計画などのきめ細かな土地利用ルールの設定を検討します。
- ・徒歩圏内の身近な範囲における生活利便施設の立地や、地域課題の解決、居住環境の維持・向上のために、地域特性に応じた土地利用計画制度の柔軟な運用を検討します。