

□星置通西第二地区について



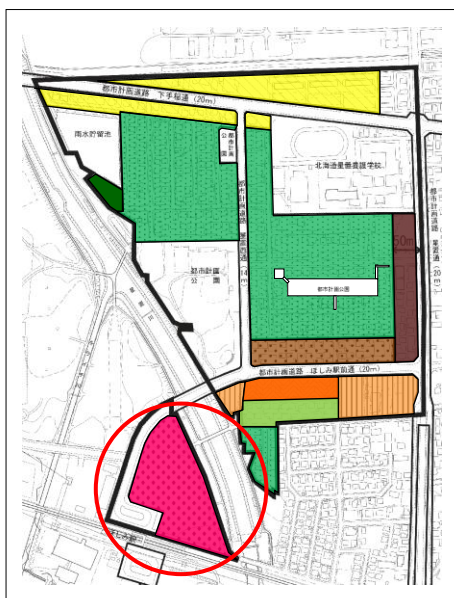
1. 都市計画の内容

(1) 位置

札幌市手稲区星置1条8丁目及び9丁目の各一部、2条8丁目、2条9丁目、
3条8丁目及び3条9丁目

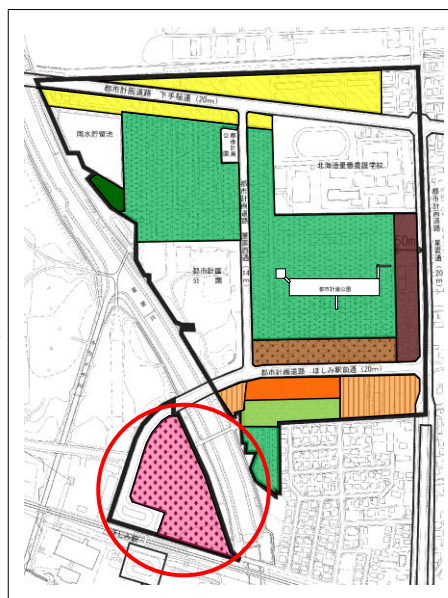
(2) 都市計画の変更内容

星置通西第二地区地区計画における「駅前センター地区」を「駅前利便地区」へ変更する。



駅前センター地区

…商業業務機能を中心とした周辺地域のサービスの核となる地区




駅前利便地区

…駅前にあふさわしい利便施設が立地し、良好な街区の形成が図られる地区

凡例

- 低層専用住宅地区
(第一種低層住居専用地域)
- 一般住宅A地区
(第一種住居地域)
- 一般住宅B地区
(第一種住居地域)
- 一般住宅C地区
(第二種中高層住居専用地域)
- 一般住宅D地区
(第二種中高層住居専用地域)
- 集合住宅地区
(第二種中高層住居専用地域)
- 沿道地区
(準住居地域)
- 駅前センター地区
(近隣商業地域)
- 駅前利便地区
(近隣商業地域)
- 樹林地
(第一種低層住居専用地域)

	駅前センター地区		駅前利便地区
用途の制限	以下は建築不可 (1)住宅 (2)共同住宅、寄宿舎又は下宿 (3)学校（専修学校及び各種学校を除く。）、図書館その他これらに類するもの (4)病院 (5)畜舎 (6)自動車教習所		以下は建築不可 (1)住宅 (2)畜舎 (3)自動車教習所
敷地面積の最低限度	300 m ²		200 m ²
壁面後退距離	道路境界線から 3m以上		都市計画道路境界線から 3m以上 その他道路境界線から 1.5m以上
形態・意匠の制限	道路側に傾斜する 屋根形態の制限		

2. 経緯

- ・「星置通西第二地区」は、平成5年に開発許可を受け民間による宅地開発事業が進められた地区であり、平成6年に市街化区域に編入、同年に地区計画を決定し、その後、土地利用の現況・動向の変化などに応じた3回の地区計画変更を経て、現在に至っている。
- ・駅前センター地区は、平成6年の地区計画決定以来、長期的に未利用の状況である。
- ・この長期未利用地を活用することを目的に、この度土地所有者より、都市計画法第21条の2の規定に基づき、地区計画の変更に関する都市計画提案が提出された。^{※1}

3. 理由

- ・本提案は、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ことを意図したものであり、変更後の土地利用計画の内容についても、札幌市都市計画マスタープランにおいて位置付けている、郊外住宅地及びJR駅周辺の土地利用の考えに適合している。^{※2}
- ・また、長期的に未利用となっている土地を有効に活用することは、都市計画マスタープランにおける、住要求の変化を踏まえた郊外住宅地の質の維持・向上や、地域コミュニティの活力の維持にもつながると考えられることから、都市計画の変更を行うものである。

(参考)

※1 都市計画提案制度

一定の要件を満たす場合に、土地所有者等が地方公共団体に対して都市計画の決定や変更の提案ができる制度

※2 札幌市都市計画マスタープラン関連部分抜粋

市街地の土地利用方針

郊外住宅地：低層住宅の住環境の保護を図ることを基本に、戸建住宅を主体としながら地域の住環境と調和する集合住宅や生活利便施設が必要に応じ立地する住宅市街地の形成を目指す

JR駅周辺：JRの駅の周辺においては、交通結節性や基盤整備状況などの地区特性に応じて生活関連機能等の立地に対応する