

□ 北5条西8丁目地区について



1 都市計画の内容

- 札幌圏都市計画地区計画の決定
 - ・ 名称：北5条西8丁目地区地区計画
 - ・ 位置：札幌市中央区北5条西8丁目の一部
 - ・ 面積：約1.7ha

2 経緯

- ・ 当該地は、明治4年（1871年）につくられた偕楽園の一部であった。
明治30年（1897年）に民間に払い下げられ、その後明治40年（1907年）に個人が取得し、以来100年以上に渡って個人住宅敷地として使用されている。
- ・ 平成24年10月に、土地所有者より、敷地内の緑地は貴重なものと認識しており、今後も保全していきたいとの意向がある一方で、今の建物を解体して土地の有効活用を図りたいと考えていることから、緑地の保全と土地の有効活用の両立が図られるような土地利用規制の緩和について、都市計画提案制度を活用したい、との相談を受ける。

- ・ 土地所有者からの相談について検討を行うにあたり、敷地内の植生や湧水池（メム）跡等の価値や貴重性を専門的・客観的に判断する必要があることから、土地所有者の了解のもと、平成25年に敷地内の調査を実施した。
- ・ 調査の結果、有識者からは、札幌市の中心部に残された札幌の歴史と自然を享受できる緑地としての価値が高いこと、また、北大植物園から偕楽園緑地さらには北海道大学へと続く「緑の回廊」をつなぐ重要な地点としての価値も高いと評価された。
- ・ 札幌市としても、敷地内の植生は都心部に残る貴重な緑であり、メム跡や残存する周辺の地形も価値が高く、また、地区周辺には、歴史的・文化的資源が点在するなど、札幌の自然と歴史を残す空間を形成していることから、札幌の原風景を残すこの地区を後世に引き継いでいくことが望ましいと考え、土地所有者に対しては、調査の結果を踏まえ、敷地内の自然環境を最大限保全するよう求めたところである。
- ・ このたび、土地所有者から、これまで保全してきた自然環境の保全と、都心にふさわしい土地の有効活用との調和を図るため、地区計画の決定に関する都市計画提案が提出された。

3 理由

- ・ 当地区は、ハルニレの大木をはじめとした札幌周辺の典型的な在来植物が比較的良好に残され、また、かつて北海道大学構内へと流れていたサクシュコトニ川の水源である湧水池（メム）の跡とその周辺特有の地形が残されており、札幌の原風景を留める貴重な自然環境を有している。
- ・ また、札幌市都市計画マスタープランにおいては都心に位置づけられており、都心にふさわしい土地の高度利用を図るほか、地区の個性や歴史的資源を生かした良好な景観の形成などによる魅力ある都心空間を創出することが求められている。
- ・ 提案された内容は、地区内の自然環境を保全するため、建築物の壁面の位置の制限により建物の立地可能な範囲を定め、併せて保全部分に対して樹木の伐採の禁止規定や土地の形質の変更等の制限を定めるとともに、都心にふさわしい土地の有効活用を図るため、建築物の高さの最高限度を定めるものである。
- ・ 本提案は、自然環境の保全と都心にふさわしい土地の有効活用とが調和した、質の高い都心空間を創出することができるものであることから、地区計画の都市計画決定を行う。

(参考)

- ・ 都市計画提案制度
一定の要件を満たす場合に、地権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