

計 画 説 明 書

計画内容	都市計画の種類	地区計画						
	位置	札幌市中央区北5条西8丁目及び北5条西9丁目の各一部						
	区域	別添区域図のとおり						
	面積	1.7ha						
	提案理由	<p>当地区は、都心にありながら、北海道開拓当初からの樹林、自然地形やメムなどが残されており、貴重な自然環境を有している。一方で個人住宅地として使用してきた部分については、より都心にふさわしい高度利用を図り、魅力ある都市空間を創出することが求められている。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設する必要がある。</p>						
計画内容	提案内容							
	都市計画の種類	地区計画						
計画内容	都市計画の内容	<p>名称 位置 区域 地区計画の目標 土地利用の方針 建築物等の整備方針 その他当該地区の整備、開発及び保全に関する方針 建築物の壁面の位置の制限 建築物等の高さの最高限度 現に存する樹林地、草地等の保全に関する事項</p>						
	都市計画の種類	地区計画						
参考事項	現行の都市計画	<p>第1種住居地域（容積率200%、建ぺい率60%） 33m高度地区 駐車場整備地区</p>						
	都市計画以外の規制							
	同意状況		数 量		数 量	数 量		
	土地所有者等の数	所有権	総 数	4	同意者数	4	同意率	100.00%
		借地権		0		0		
		その他		0		0		
		合計		4		4		100.00%
	面積	所有権	総面積	14,244.27㎡	同意面積	14,244.27㎡	同意率	100.00%
		借地権						
		その他				0.00㎡		
合計		14,244.27㎡		14,244.27㎡		100.00%		
備考								

1 地区計画の方針

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丁目及び西9丁目の各一部	
区 域	計画図表示のとおり	
面 積	1.7ha	
地区計画の目標	<p>当地区は、札幌市都市計画マスタープランにおいて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ます。</p> <p>当地区におきましては、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コトニ川の水源である湧水池（ムム）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ます。</p> <p>さらに、当地区周辺においては、北海道大学植物園や偕楽園跡などの自然環境や歴史的・文化的な資源が点在しており、札幌の自然と歴史を残す空間を形成しております。</p> <p>そこで本計画では、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を目標といたします。</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>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、土地利用の方針を以下のように定めます。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 地区内に残された札幌の原風景を留める貴重な自然環境を保全いたします。 2 既に宅地化されている範囲については、都心にふさわしい土地の有効活用を図りません。
	建築物等の整備方針	<p>札幌の原風景を留める貴重な自然環境と調和しつつ、都心にふさわしい土地の有効活用を図るため、建築物等の整備の方針を以下のように定めます。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 地区内の自然環境を保全するため、道路からの適正な壁面後退を行います。 2 建築物の高さは、周辺町並みとの調和に配慮したものとします。
	その他当該地区の整備、開発及び保全に関する方針	<p>札幌市周辺の典型的な在来植物などの植生及びムム跡とその周辺特有の地形を保全します。</p> <p>また、その他の地区内の既存樹木についても、維持・保全に努めます。</p>

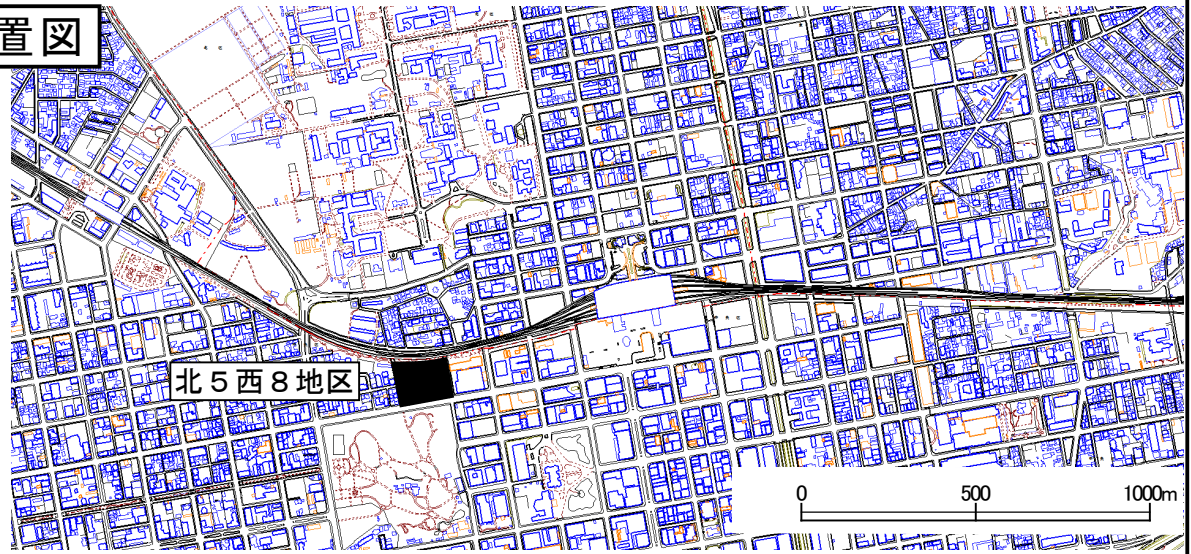
2 地区整備計画

名称		北5条西8丁目地区	
区域		計画図表示のとおり	
面積		1.4ha	
建築物等に関する事項	地区の名称	環境保全型開発整備地区	
	区分面積	1.4ha	
	壁面の位置の制限	道路境界線(隅切り部分を除く。)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。)の面までの最低限度は、次表左欄の区分に応じて、それぞれ右欄に掲げるものとします。	
	道路名	外壁等の面までの距離の最低限度	
	都市計画道路「北5条・手稲通」	40.5m	
	市道「西8丁目線」	(1) 都市計画道路「北5条・手稲通」の道路境界線からの距離が63m以内の範囲 25.0m (2) 都市計画道路「北5条・手稲通」の道路境界線からの距離が63mを超え69m未満範囲 25.0mに63mを超える距離に6分の3.5を乗じた距離を加えたもの (3) 都市計画道路「北5条・手稲通」の道路境界線からの距離が69mを超え75m未満範囲 前項(2)の距離に69mを超える距離に6分の5を乗じた距離を加えたもの (4) 都市計画道路「北5条・手稲通」の道路境界線からの距離が75mを超え80m未満範囲 前項(3)の距離に75mを超える距離に5分の7を乗じた距離を加えたもの (参考資料1・2による。)	
都市計画道路「高架側道6号線」	(1) 市道「西8丁目線」の道路境界線からの距離が40.5mの範囲 18m (2) 都市計画道路「北5条・手稲通」の道路境界線から都市計画道路「高架側道6号線」の道路境界線までの距離より80mを減じたもの(参考資料1・2による)		
市道「西9丁目中線」	49.0m		
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はこの限りではない。			

		<p>(1)市道西 8 丁目線の道路境界線からの距離が 21.5m未滿かつ都市計画道路「北 5 条・手稲通」の道路境界線からの距離が 40.5m未滿の範囲、市道西 8 丁目線の道路境界線からの距離が 25.0m未滿かつ都市計画道路「北 5 条・手稲通」の道路境界線からの距離が 40.5m以上 60.5m未滿の範囲、市道西 8 丁目線の道路境界線からの距離が 12.0m未滿かつ都市計画道路「北 5 条・手稲通」の道路境界線からの距離が 60.5m以上 72.5m未滿の範囲、市道西 8 丁目線の道路境界線からの距離が 10.0m未滿かつ都市計画道路「北 5 条・手稲通」の道路境界線からの距離が 72.5m以上 83.5m未滿の範囲及び市道西 8 丁目線の道路境界線のからの距離が 11.5m未滿かつ都市計画道路「北 5 条・手稲通」の道路境界線からの距離が 83.5m以上の範囲においては、地盤面からの高さが 10m以下の建築物又は建築物の部分については、適用いたしません。</p> <p>(2)現に存する樹林地、草地等の保全又は維持管理のために必要なものとして市長が認めたものは除外します。</p> <p>(3)十分に外気に開放されたベランダ等の建築物の部分は除きます。</p> <p>(4)通常の管理行為、樹林地、草地等の緑地の保全又は維持管理の目的で行う建築物・工作物の建設、非常災害のため必要な応急措置として行う行為についてはこの限りではありません。</p>
	建築物等の高さの最高限度	1 0 0 m
土地の利用に関する事項	現に存する樹林地、草地等の保全に関する事項	<p>次に掲げる行為をしてはならない。ただし、通常の管理行為、樹林地、草地等の緑地の保全又は維持管理の目的で行う建築物・工作物の建設、非常災害のため必要な応急措置として行う行為についてはこの限りではありません。</p> <p>(1) 計画図に示す緑地の部分における樹木又は下草の伐採、土地の形質の変更、建築物の建築又は工作物の建設</p> <p>(2) 計画図に示す緑地以外の部分における計画図に示すヤチダモ又はケヤキの伐採</p>
	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ります。

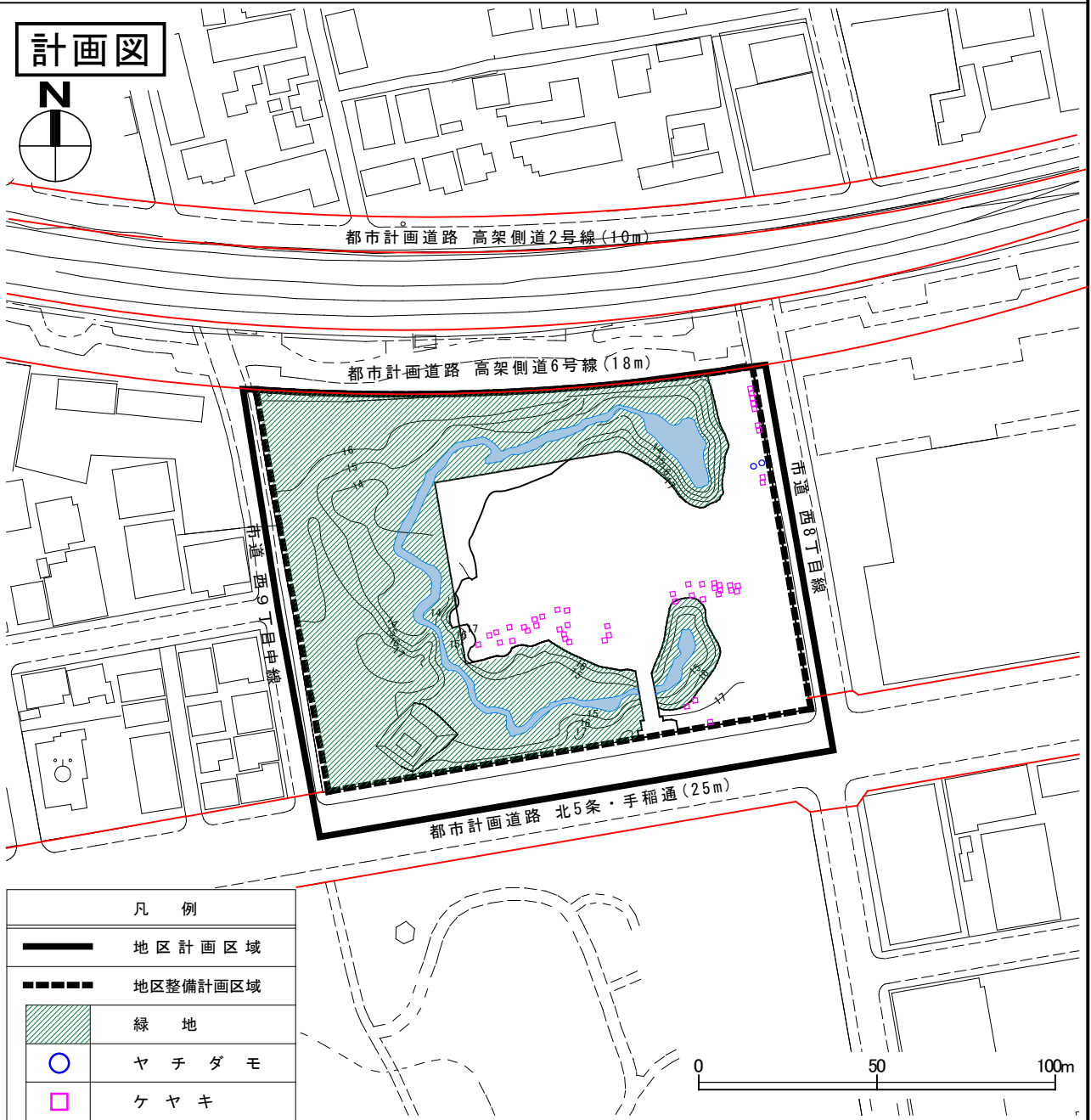
札幌圏都市計画 北5条西8丁目地区 地区計画

位置図



0 500 1000m

計画図



0 50 100m

凡 例	
	地区計画区域
	地区整備計画区域
	緑 地
	ヤ チ ダ モ
	ケ ヤ キ