

札幌圏都市計画  
地区計画の決定(案)  
(市決定)

平岡3条5丁目地区

令和5年1月  
札幌市まちづくり政策局都市計画部



札幌圏都市計画地区計画の決定（札幌市決定）

都市計画平岡3条5丁目地区地区計画を次のように決定する。

1 地区計画の方針

名 称	平岡3条5丁目地区地区計画	
位 置	札幌市清田区平岡3条5丁目の一部	
区 域	計画図表示のとおり	
面 積	32.6 ha	
地区計画の目標	<p>当地区は、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に位置付けられている清田の中心にある清田区役所周辺より東に約1kmに位置しており、都市計画道路「厚別中央通」「北野通」の沿道の商業業務地として土地利用がなされている。地区内の樹林地は、札幌市東部地域開発基本計画において緑地に位置づけられており、希少な動植物が生息するなど、貴重な自然環境が保全されている。</p> <p>また、令和3年2月に策定した「地域交流拠点清田の拠点機能の向上に向けた官民連携によるまちづくりの基本的な考え方」では、当地区は、官民連携によるまちづくりを推進し、更なるにぎわいや交流を創出することにより、清田の拠点機能の向上に資するまちを目指すこととしている。</p> <p>そこで本計画では、清田の拠点機能の向上に向け、商業業務等の当地区にふさわしい機能を向上するため、土地の高度利用を図るとともに、地域交流拠点清田と相互ににぎわい・交流を創出するための取組を推進し、また、貴重な自然環境の保全を前提としながら、緑を活用した魅力ある空間を創出することにより、緑豊かでにぎわいのある市街地の形成を図ることを目標とする。</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>土地利用の方針を以下のように定める。</p> <p>1 区域全体</p> <p>(1) 商業業務施設など都市機能の向上を図るとともに、地域交流拠点清田と相互ににぎわい・交流を創出するための取組を推進する。</p> <p>(2) 地区内に残された貴重な自然環境を保全し、環境配慮や防災の取組みにより、持続可能で安心安全なまちづくりを推進する。</p> <p>2 商業業務地区</p> <p>(1) 商業業務施設等の都市機能の集積による高度な土地利用を図る。</p> <p>(2) 地域交流拠点清田の拠点機能向上に資する取組を促進するため、地域交流拠点清田との交通手段の充実や、地域で活用できるホールの整備等のにぎわいや交流の創出の取組を推進する。</p> <p>(3) 災害時に利用できる空間や再生可能エネルギーを導入するなど、環境に配慮し、災害に強いまちづくりを推進する。</p> <p>3 緑保全型整備地区</p> <p>(1) 地区内に残された貴重な自然環境を保全する。</p> <p>(2) 緑地のうち、既に土地利用がなされている一部の区画を活用し、商業施設等の限定的な土地利用を図るほか、にぎわいや交流を創出するため、広場空間や公園を整備する。</p>

<p>地区施設の整備又は保全の方針</p>	<p>良好な街区の整備を図るため、公共的基盤等を適切に配置していくよう、以下のよう定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 交通処理を円滑に行うため、基盤施設として区画道路を整備する。</li> <li>2 地域交流拠点清田と相互の交流を創出するため、区画道路に面して交通広場を整備する。</li> <li>3 安心・安全で快適な歩行者空間を確保するため、商業業務地区の交通広場と緑保全型整備地区をつなぐ空中歩廊を整備する。また、空中歩廊は、歩行者が安全に通行できるよう平坦な形態とし、また、昇降機を設置するなど、安全性に配慮し整備する。</li> <li>4 にぎわいや交流を創出するため、緑保全型整備地区に広場を整備する。</li> <li>5 緑に親しむ空間として、緑保全型整備地区のうち、市道「平岡 148 号線」に面した一部の区画に、公園を整備する。</li> <li>6 緑地のうち、希少な動植物が生息するなど、貴重な自然環境が保全されている部分は、緑地 1 号として維持・保全する。その他の部分は、緑地 2 号として樹木の保全に配慮しつつ、緑に親しむ空間として歩行空間や散策・滞留等のための施設を整備する。</li> </ol>
<p>建築物等の整備の方針</p>	<p>地区計画の目標及び土地利用の方針に基づき、良好な市街地環境の確保を図るため、以下のよう定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 地区にふさわしい機能の集積を図るため、「建築物等の用途の制限」を定める。</li> <li>2 土地の合理的かつ健全な高度利用を図るため、「敷地面積の最低限度」を定める。</li> <li>3 地区周辺の住環境を保全するため、商業業務地区に「建築物の壁面の位置の制限」を定める。</li> <li>4 周辺街並みとの調和を図るため、「建築物の高さの最高限度」を定める。</li> </ol>
<p>その他当該地区の保全に関する方針</p>	<p>方針付図によるほか、地区施設以外の地区内の既存樹木についても、維持・保全に努める。</p>

2 地区整備計画

名 称		平岡3条5丁目地区	
区 域		計画図表示のとおり	
面 積		30.6 ha	
地区施設の配置及び規模		道路 幅員 13.0m 延長 約710m 公園 面積 約 8,900㎡ 緑地 緑地1号 面積 約102,900㎡ 緑地2号 面積 約 32,400㎡ 公共空地 広場 面積 約 3,400㎡ 交通広場 面積 約 2,700㎡ 空中歩廊 幅員 4.0m 延長 約50m (配置は計画図表示のとおり)	
建築物等に関する事項	地区の区分	名 称	商業業務地区
		面 積	13.5 ha
	建築物等の用途の制限	次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。 (1) 住宅 (2) 共同住宅、寄宿舎又は下宿 (3) 工場（パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類する食品製造業（食品加工業を含む。）を営むものを除く。） (4) 自動車教習所 (5) マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの (6) 倉庫業を営む倉庫 (7) 法別表第2（か）項に掲げるもの。 ただし、地域交流拠点清田における拠点機能の向上に寄与すると市長が認める場合は、同項に規定する用途に供する部分の床面積の合計の最高限度を105,000㎡とする。	緑保全型整備地区  次の各号に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。 (1) 店舗、事務所その他これらに類する用途に供する建築物のうち、建築基準法施行令第130条の3第1号、第7号及び第130条の5の3各号に掲げるもの (2) 病院又は診療所 (3) 幼稚園、保育所又は集会所 (4) 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類するもので建築基準法施行令第130条の4各号に掲げるもの
	建築物の敷地面積の最低限度	129,000㎡	
	建築物の壁面の位置の制限	都市計画道路「厚別中央通」及び市道「北野里塚線」の道路境界線から建築物の外壁又はこれに代わる柱の面までの距離の最低限度は10mとする。	
建築物等の高さの最高限度	27m	10m	

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>樹木又は草地の伐採、土地の形質の変更をしてはならない。ただし、次に掲げる行為に必要な場合はこの限りではない。</p> <p>(1) 通常の管理行為及び非常災害のため必要な応急措置として行う行為。</p> <p>(2) 「緑地1号」「緑地2号」以外の区域において、樹木の保全に配慮しつつ、にぎわいや交流を創出する空間の整備として行う建築物の建築又は工作物の建設。</p> <p>(3) 「緑地2号」において、樹木の保全に配慮しつつ、緑に親しむ空間の整備として行う工作物の建設及び地区施設の管理運営上必要な建築物の建築。</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る。

理由

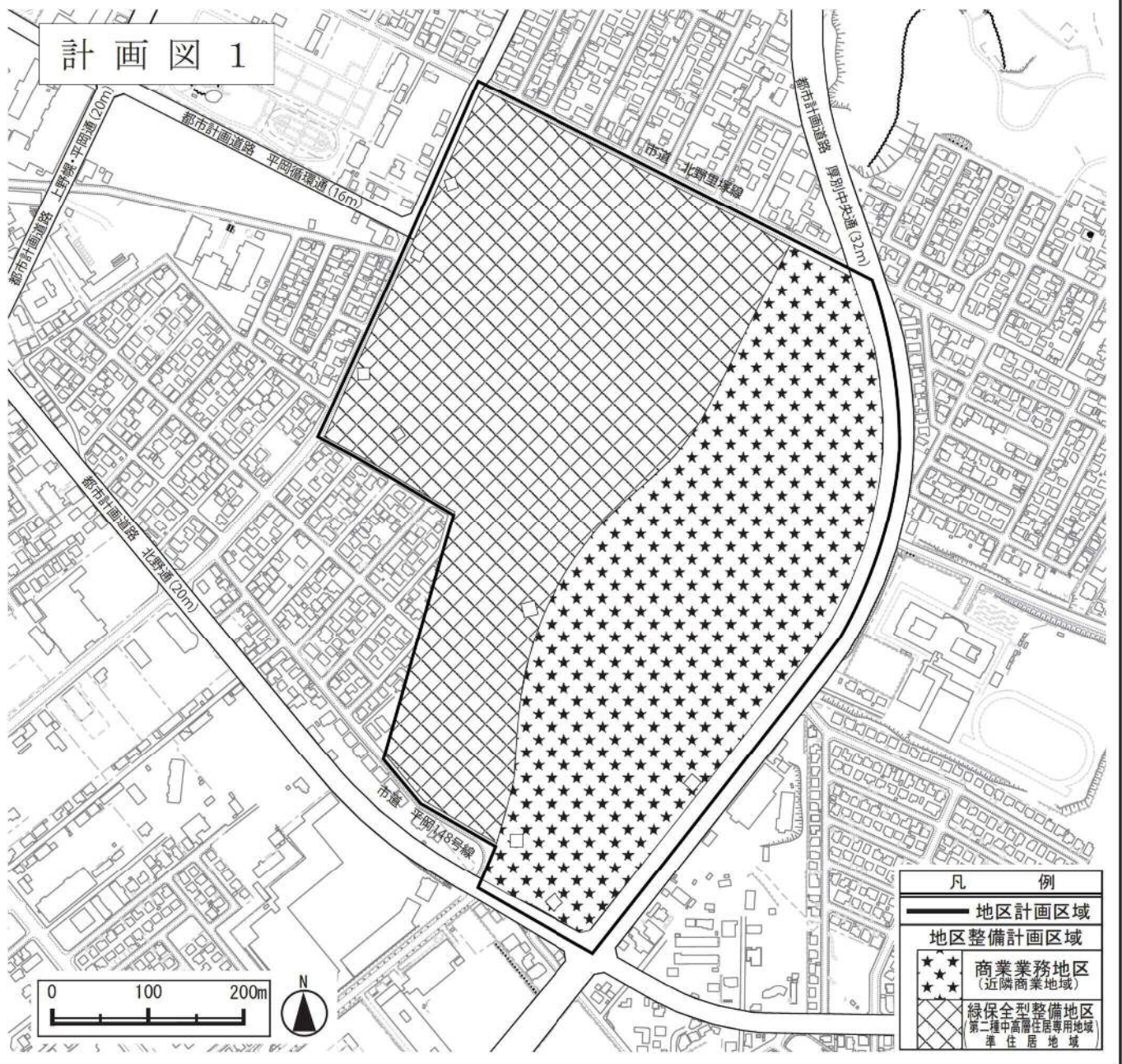
地域交流拠点清田の拠点機能の向上に向け、にぎわいや交流を創出するための取組を推進するため地区計画の決定を行うものである。

# 札幌圏都市計画 平岡3条5丁目地区 地区計画

位置図

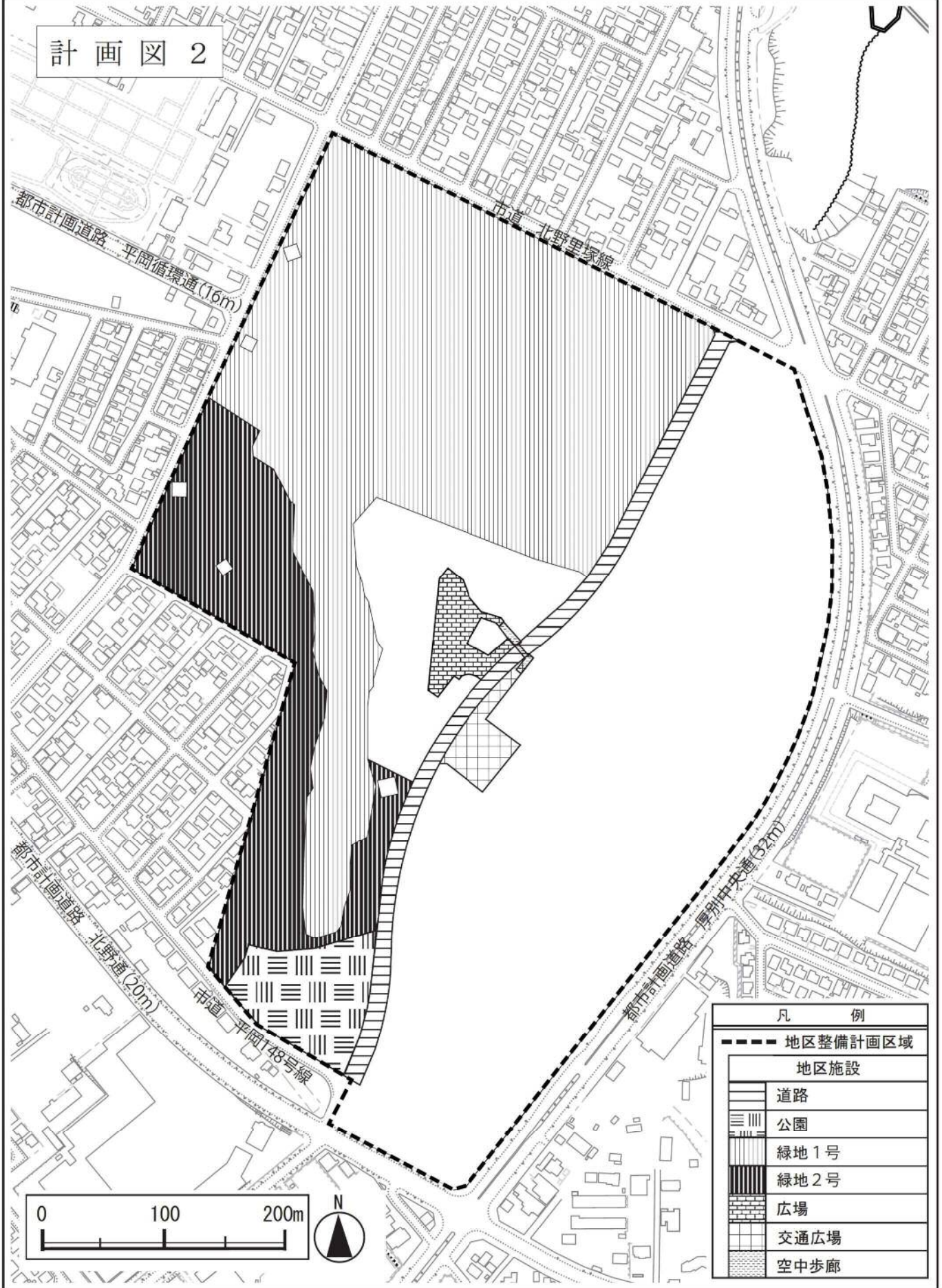


計画図 1



札幌圏都市計画 平岡3条5丁目地区 地区計画

計画図 2

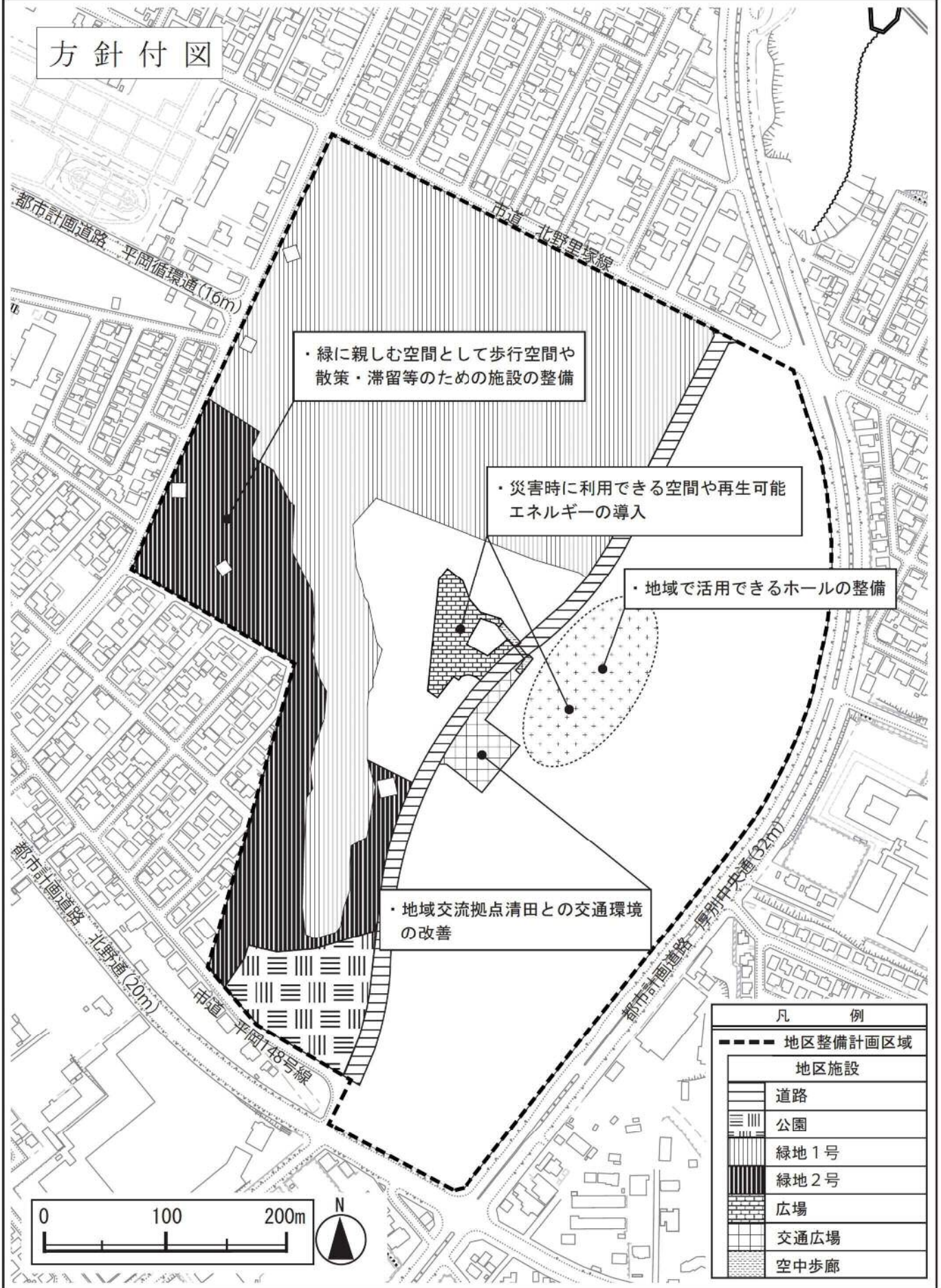


凡 例	
---	地区整備計画区域
地区施設	
—	道路
≡	公園
	緑地1号
	緑地2号
■	広場
⊗	交通広場
▨	空中歩廊



札幌圏都市計画 平岡3条5丁目地区 地区計画

方針付図



・緑に親しむ空間として歩行空間や散策・滞留等のための施設の整備

・災害時に利用できる空間や再生可能エネルギーの導入

・地域で活用できるホールの整備

・地域交流拠点清田との交通環境の改善

凡 例	
-----	地区整備計画区域
地区施設	
———	道路
≡≡≡	公園
	緑地1号
	緑地2号
■	広場
□	交通広場
□	空中歩廊