

□ 平岡中央地区について



1 都市計画の内容

(1) 位置

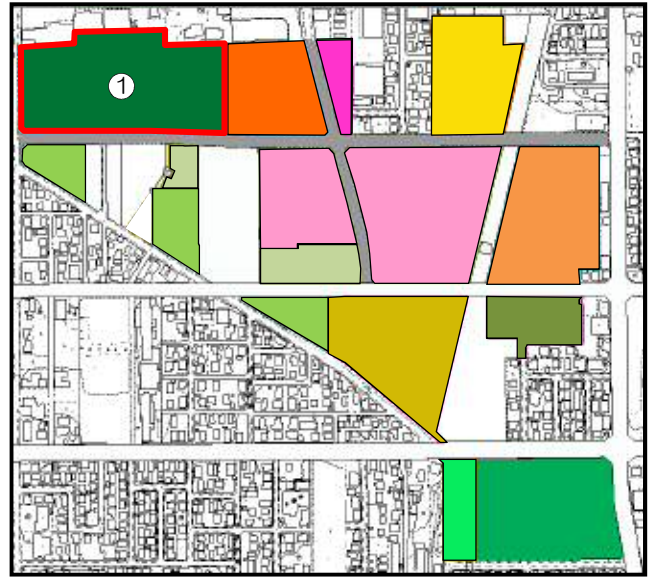
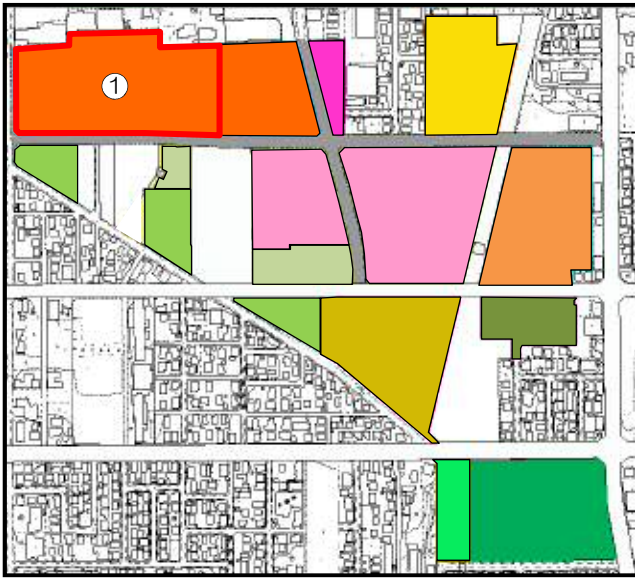
札幌市清田区平岡 4 条 1 丁目、5 条 1 丁目、5 条 2 丁目、6 条 1 丁目、6 条 2 丁目及び 6 条 3 丁目の各一部

(2) 都市計画の変更内容

平岡中央地区地区計画において下記のとおり変更する。

ア 「中高層集合住宅 A 地区」の一部を「低層住宅 B 地区」へ変更する。

イ 所要の字句修正を行う。






① 中高層集合住宅A地区

…中高層の集合住宅を主体とした地区

① 低層住宅B地区

…戸建の住宅を主体とした地区

 : 変更区域	 : 中高層集合住宅A地区	 : 中高層集合住宅B地区
 : 中層集合住宅A地区	 : 中層集合住宅B地区	
 : 一般集合住宅A地区	 : 一般集合住宅B地区	 : 一般集合住宅C地区
 : 一般集合住宅D地区	 : 機能複合地区	 : 地区センター地区
 : 低層住宅地区 → 低層住宅A地区		 : 低層住宅B地区

2 経緯

- 当地区は、昭和 49 年に策定された「札幌市東部地域開発基本計画※1」において集合住宅地区として位置付けられており、周辺戸建住宅地との調和のとれた緑豊かでうるおいのある良好な住宅市街地の形成を目的として、平成 5 年 6 月 10 日に住宅地高度利用地区計画※2を決定した。
- 当地区計画内には、19 棟の中高層マンションを建設する計画で、平成 20 年までに 8 棟の建設が完了している。
- 近年、社会・経済情勢が大きく変化し、郊外におけるマンション需要が十分に見込めない状況にある。
- そのため、平成 26 年度に、地権者からの都市計画提案を受け、当初「中高層集合住宅 B、C 地区」だった地区を「機能複合地区」に、「中層集合住宅 C 地区」だった地区を「低層住宅地区」に変更しているが、当時の提案の対象外であった「中高層集合住宅 A 地区」の一部は、事業開始当初から現在に至るまで未利用のままである。
- この度土地所有者より、当該長期未利用地を活用することを目的に、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※4が行われた。

3 都市計画変更を行う理由

当地区は、昭和 49 年に策定された「札幌市東部地域開発基本計画※1」の中で、厚別副都心の後背地を構成する集合住宅地区としての役割を担っている。当該計画策定後から長期間経過し社会・経済情勢が大きく変化していく中で、平成 16 年に札幌市都市計画マスタープラン、平成 28 年には第 2 次札幌市都市計画マスタープランが策定された。

第 2 次札幌市都市計画マスタープランにおいて当地区は、「郊外住宅地」として位置付けられ、戸建住宅を主体に集合住宅や生活利便施設が立地する良好な居住環境の形成を目指している。また、将来的な人口減少や高齢化の進展などに伴う住要求の変化への対応についても求められている。さらに、長期未利用地については、経年変化による土地利用動向の変化に対応した検討が必要である。

本提案は、第 2 次札幌市都市計画マスタープランの考え方に適合しており、長期未利用地について、周辺戸建住宅地との調和のとれた緑豊かでうまいのある良好な住宅市街地の形成に資するものであることから、提案を踏まえた都市計画の変更を行う。

4 参考

※1 東部地域開発基本計画

南郷通、北広島市との市域界、旧国道 36 号及び厚別・滝野公園通に囲まれた約 1,265ha の地域において、民間企業の主導による、一体的で有機的な街づくりを推進するために策定されたもの。

※2 住宅地高度利用地区計画

住居専用地域内の相当規模の未利用地等において、一体的な土地利用転換を実施すべき区域を定め、容積率等の制限を緩和することにより、良好な住宅市街地の開発整備を誘導するもの。

平成 14 年の法改正により、再開発等促進区※3を定める地区計画に統合された。

※3 再開発等促進区

土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の増進を図るため、一体的かつ総合的な市街地の再開発または開発整備を実施すべき区域を定め、容積率等の制限を緩和することにより、良好なプロジェクトを誘導するもの。

※4 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。