

〇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「集合住宅地区」の一部を「一般住宅E地区」へ変更する。

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)
	一般住宅E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)
	駅前利便地区 (近隣商業地域)
	樹林地 (第一種低層住居専用地域)

集合住宅地区

中高層の集合住宅を主体に、合理的な高度利用が図られる地区

一般住宅E地区

住宅と集合住宅、店舗等の利便施設が協調できる地区

	集合住宅地区		一般住宅E地区
用途の制限	以下の建築物及びこれに附属する建築物のみ建築可能 (1) 共同住宅、寄宿舎又は下宿 (2) 学校、図書館、集会所 (3) 病院又は診療所 (4) 神社、寺院、教会 (5) 老人福祉施設、保育所、児童厚生施設、福祉ホーム (6) 店舗、飲食店、事務所のうち、その用途に供する面積の合計が500㎡以内のもの (7) 第2号から前号までの用途に供する建築物で、かつ、居住の用を兼ねるもの	▶	建築基準法別表第二(は)に掲げる建築物のみ建築可能 ※住宅や兼用住宅も建築可能となるように変更
建蔽率の最高限度	10分の4 (附属車庫等がある場合はこの限りではない)		
敷地面積の最低限度	200㎡		180㎡
壁面の位置の制限	道路境界線から3m以上		道路境界線から1.5m以上

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、土地利用の状況・動向の変化などに応じた4回の地区計画変更を経て、現在に至っている。
- ・その中で星置1条8丁目の一部は、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※¹が行われた。

3 都市計画変更を行う理由

- ・本提案は長期未利用地について、周辺の住環境に調和した土地利用の誘導を図るものであり、また、第2次札幌市都市計画マスタープランに位置付けられた郊外住宅地の土地利用の基本方針及び取組の方向性に適合していることから※²、都市計画の変更を行う。

(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 第2次札幌市都市計画マスタープラン関連部分抜粋

第5章 部門別の取組の方向性 (3) 市街地の土地利用 ①住宅市街地における土地利用の方向性

【住宅市街地の区分ごとの基本方針】

郊外住宅地：戸建住宅を主体としながらも一定の生活利便施設を有し、地域コミュニティが持続できる住宅地の形成を目指します。

【取組の方向性】

土地利用動向の変化により、地区計画を導入しながら長期遊休地を抱える地区について、土地利用の基本枠組を踏まえつつ必要な対応を検討します。