

□森林公園パークタウン北地区について



1 都市計画の内容

(1) 位置

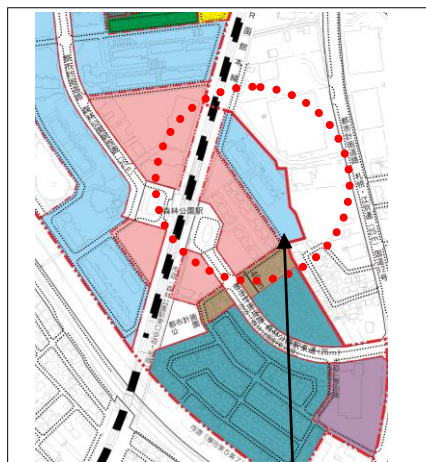
札幌市厚別区厚別北1条4丁目、2条4丁目、2条5丁目、3条4丁目、3条5丁目の一部、4条4丁目及び4条5丁目
厚別東5条7丁目及び5条8丁目の各一部

(2) 都市計画の変更内容

地区計画の変更【森林公園パークタウン北地区】

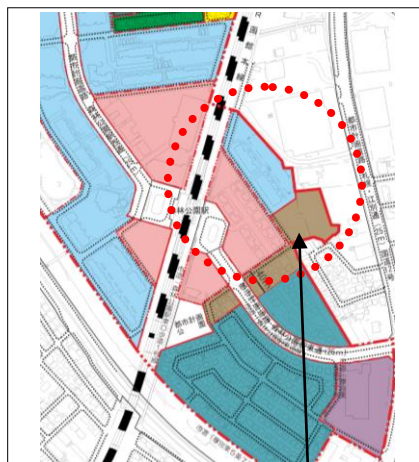
ア 「集合住宅地区」の一部を「一般住宅C地区」へ変更する。

イ 地区計画区域の一部を拡大し、地区の区分として「一般住宅C地区」を定める。



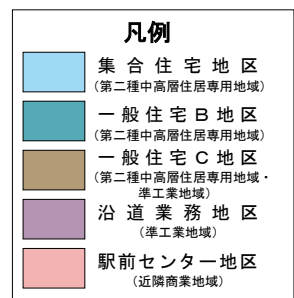
集合住宅地区

利便性の高い駅前センター地区周辺には土地の高度利用を図るため、中高層の集合住宅を主体とした地区とする。



一般住宅C地区

J R森林公園駅に近接した利便性の高い地区であることから、店舗等の利便施設と住宅が協調できる地区とする。



※変更する区域の制限内容

	集合住宅地区 (第二種中高層住居専用地域)	一般住宅C地区 (第二種中高層住居専用地域、 準工業地域)
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) 老人ホーム、保育所、福祉ホーム (6) 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
建蔽率の 最高限度	10分の4	
容積率の 最高限度		10分の10
敷地面積の 最低限度		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 (一部1.0m以上) 隣地境界線から1.0m以上
建築物の高さ	10m以上	・12m以下 ・隣地境界線の真北方向の水平距離に7mを加えたもの以下

2 経緯

- ・「森林公園パークタウン北地区」は、昭和49年に開発許可を受けてから、民間による宅地開発が進められてきた地区であり、昭和60年には、開発当初の良好な住環境を将来に渡り維持・保全するため、地区計画の決定を行った。その後、土地利用の変化などに応じた6回の地区計画変更を経て、現在に至っている。
- ・その中で厚別東5条8丁目の一部は、昭和60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が提出された。

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。