

口農試公園東地区地区計画の決定について



1. 都市計画の内容

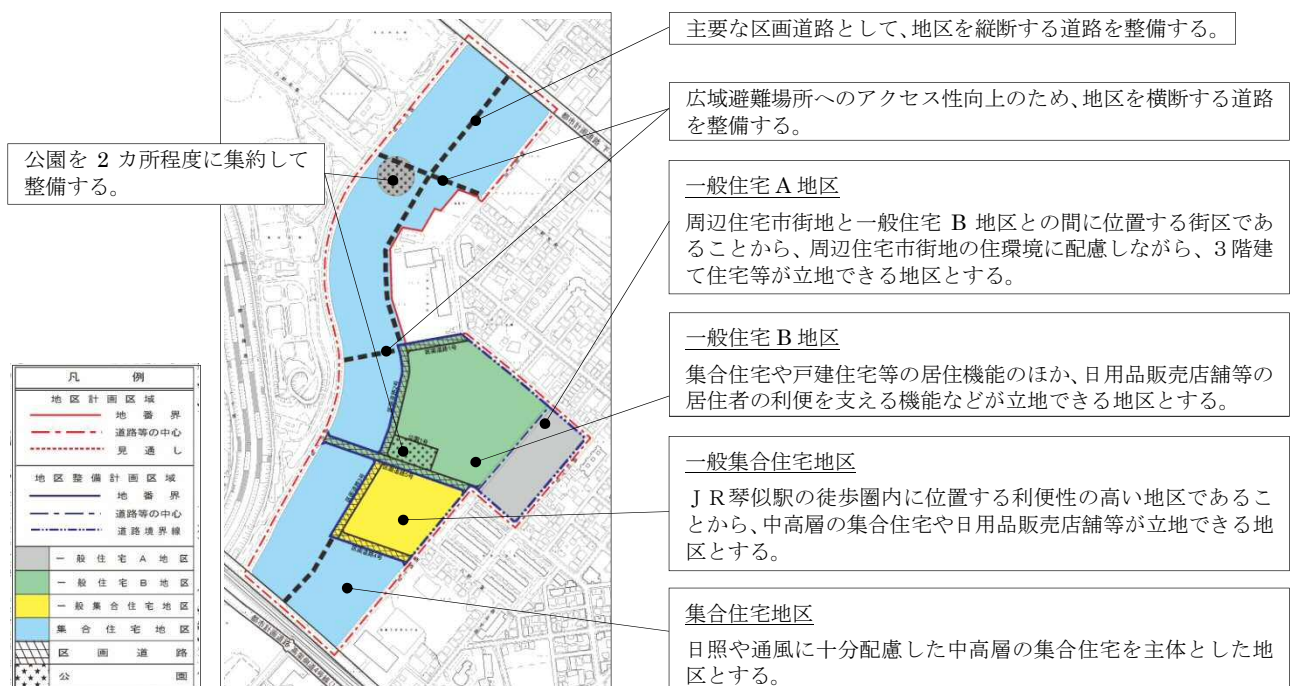
（1）位置

札幌市西区八軒 1 条西 4 丁目、八軒 2 条西 4 丁目、八軒 3 条西 3～5 丁目の各一部、八軒 4 条西 5 丁目の一部、八軒 5 条西 5 丁目

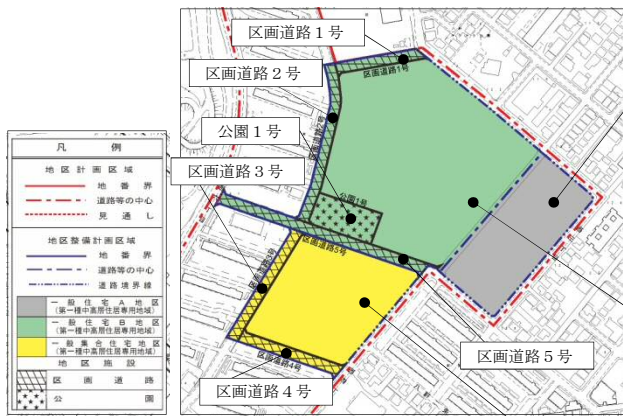
（2）面積

19.1ha

（3）地区計画の方針



(4) 地区整備計画（抜粋）



当地区の用途地域等

用途地域：第1種中高層住居専用地域
容積率：200% 建ぺい率：60%
高度地区：27m高度地区
※地区計画は上記に加え適用されるものである。

一般住宅A地区

用途の制限：「住宅」、「住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもの」、「共同住宅」、「幼稚園、集会所」、「老人ホーム、保育所、福祉ホームその他これらに類するもの」以外は建築してはならない

敷地面積の最低限度：180㎡

建築物の壁面の位置の制限：道路境界線から1.5m、
隣地境界線から1m

建築物の高さの最高限度：12m

一般住宅B地区

用途の制限：「公衆浴場」、「自動車車庫」を建築してはならない

敷地面積の最低限度：180㎡

建築物の壁面の位置の制限：道路境界線から1.5m、
隣地境界線から1m

建築物の高さの最高限度：18m（ただし、外壁等の面までの距離が道路境界線から3m以上の場合、隣地境界線から2m以上の場合、この限りではない）

一般集合住宅地区

用途の制限：「住宅」、「2戸の共同住宅」、「公衆浴場」、「自動車車庫」を建築してはならない

敷地面積の最低限度：200㎡

建築物の壁面の位置の制限：道路境界線から3m、
隣地境界線から2m

2. これまでの経緯

- ・ 当該地区は、国家公務員宿舎「琴似住宅」がある地区で、昭和44年から平成9年にかけて、約17.4haの敷地に合計37棟（1,182戸）の共同住宅が建設され、多目的運動公園である農試公園に隣接した緑豊かな住宅団地である。
- ・ 国家公務員宿舎に関しては、平成23年12月に、全国約21.8万戸のうち5.6万戸程度を削減する計画が示され、琴似住宅については、建築年次の古い15棟（580戸）の敷地約6.8haを、震災復興財源確保の一環として平成28年度内に売り払うことが決定している。（15棟はすでに廃止され現在空き家となっている。）
- ・ 北海道財務局では、当該用地の売り払いに際して、地域のまちづくりに寄与するため、計画的に区画道路等を配置し、防災機能の強化を図るとともに、周辺住宅地と調和のとれた良好な住宅市街地の形成を図ることとした。そこで、地区計画を都市計画決定した上で一般競争入札する方式を採用することとし、具体的な地区計画の内容について、これまで札幌市と協議を重ねてきており、あわせて、周辺住民に対しても説明会を開催し周知を図ってきた。
- ・ この度、地区計画の素案がまとめられ、平成28年4月に、都市計画法第21条の2の規定に基づき、北海道財務局から札幌市に対して、地区計画の決定に関する提案が提出された。

3. 決定する理由

- ・ 本提案は、地区計画区域全体に対して将来を見据えたまちづくりの方針を定めた上で、売却予定地に地区整備計画を定め、区画道路や公園の都市基盤整備を図るとともに、地区別に建築物の用途、高さ等を制限するものである。
- ・ この計画の実現によって、地域の防災機能が強化されるとともに、周辺と相互に調和した住宅市街地の形成が図られるものであり、第2次都市計画マスタープランに位置付けられた土地利用の基本方針及び取組の方向性にも適合していることから※1、都市計画の決定を行うものである。

（参考）※1【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

【住宅市街地区分ごとの基本方針】：一般住宅地：戸建住宅や集合住宅などの多様な居住機能や生活利便機能が、相互の調和を保ちながら維持される住宅地の形成を目指します。

【取組の方向性】：イ きめ細かな土地利用計画制度の運用による住宅市街地の居住環境の維持・向上

- ・ 居住環境の維持改善が望まれる地区や、今後の土地利用転換が見込まれる地区については、住民の意向なども踏まえながら、地区計画などのきめ細かな土地利用ルールの設定を検討します。