

口澄川6条3丁目地区関連について



1 都市計画の内容

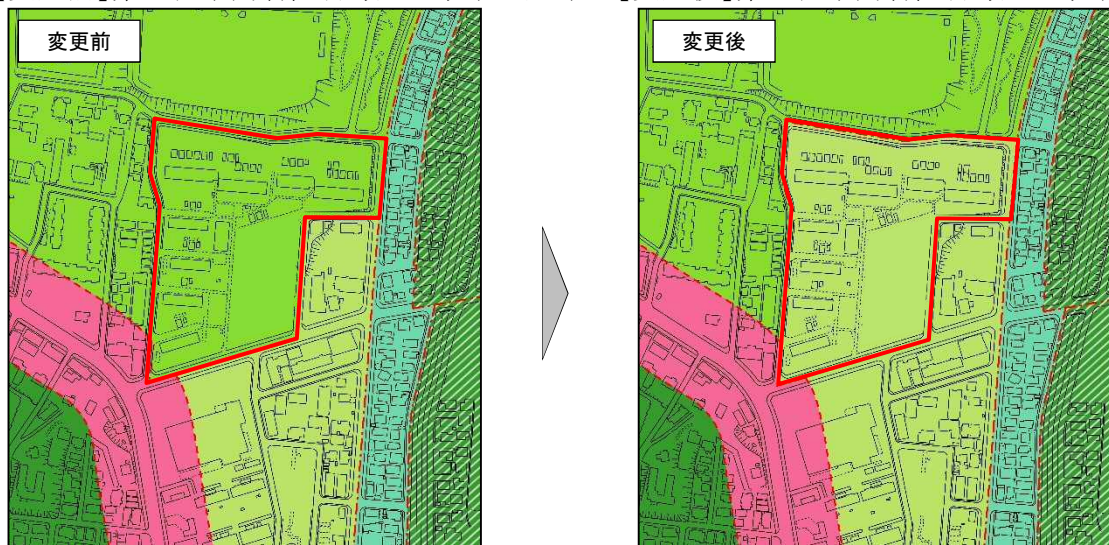
(1) 位置

札幌市南区澄川6条3丁目の一部

(2) 都市計画の決定及び変更内容

①札幌圏都市計画 用途地域の変更 (事前説明 第1号)

【変更前】第一種中高層住居専用地域(200/60)⇒【変更後】第二種中高層住居専用地域(200/60)

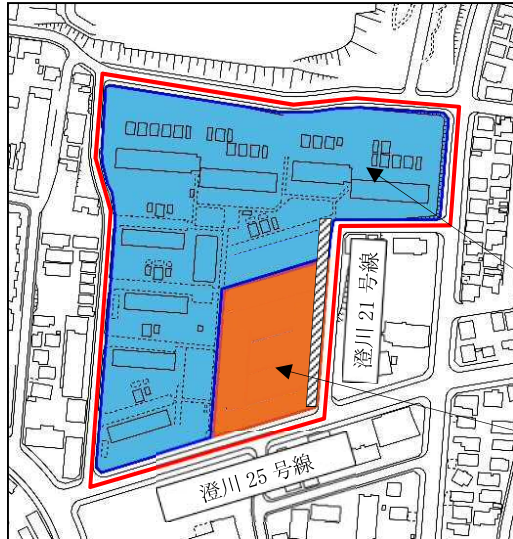


<凡例>	
	変更区域
	第一種低層住居専用地域 (敷地面積の最低限度 165 m <sup>2</sup> )
	第二種低層住居専用地域
	第二種中高層住居専用地域
	第一種低層住居専用地域
	第一種中高層住居専用地域
	近隣商業地域



②札幌圏都市計画 地区計画の決定【澄川6条3丁目地区】 (事前説明 第6号)

・面積：3.9ha



<凡例>

- 地区計画区域
- 地区整備計画区域（一般住宅地区）
- 地区整備計画区域（利便施設地区）
- 地区施設（歩道状空地）：幅員 1.5m 延長 約 114m

**一般住宅地区**  
 良好な居住環境を維持するため、住宅、集合住宅、小規模な店舗等が協調できる地区とする。

**利便施設地区**  
 地区内及び地区周辺住民の利便性の確保が図られるよう、店舗等が立地できる地区とする。

・地区整備計画の概要（詳細は議案書参照）

	一般住宅地区	利便施設地区
用途の制限	建築基準法別表第二(は)項に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。	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) 建築物の1階部分を共同住宅の住戸若しくは住室、寄宿舎の寝室又は下宿の宿泊室の用途に供するもの (3) 事務所 (4) 工場（建築基準法施行令第130条の6に規定するもの）
敷地面積の最低限度	165 m <sup>2</sup>	1,000 m <sup>2</sup>
建築物の壁面の位置の制限	市道「澄川21号線」：1.5m ※歩道状空地に接する部分に限る	市道「澄川21号線」：1.5m 市道「澄川25号線」：1.0m 隣地境界線：1.0m

2 経緯

- ・「澄川6条3丁目地区」は、UR都市機構が昭和53年から57年にかけて建設した澄川団地の敷地であり、長年、団地として良好な住環境が形成され、現在に至っている。
- ・この度土地所有者より、団地再生事業により、一部住棟の跡地を新たな土地利用に転換し、団地居住者及び周辺住民の利便性向上に資する施設を誘致することで、地域の生活利便性を高めることを目的に、都市計画法第21条の2の規定に基づき、用途地域の変更及び地区計画の決定に関する都市計画提案<sup>\*1</sup>が提出された。

3 都市計画決定及び変更を行う理由

- ・本提案は団地再生事業により、地域の住環境と生活利便機能が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一般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<sup>\*2</sup>、都市計画の決定及び変更を行う。

(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】

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】

徒歩圏内の身近な範囲における生活利便施設の立地や、地域課題の解決、居住環境の維持・向上のために、地域特性に応じた土地利用計画制度の柔軟な運用を検討します。