

都市計画苗穂中央地区地区計画を次のように変更する。

1 地区計画の方針

名 称	苗穂中央地区地区計画	
位 置	札幌市中央区大通東10丁目の一部ほか	
区 域	計画図表示のとおり	
面 積	8.0 ha	
区 域 の 整 備 ・ 開 発 及 び 保 全 に 関 する 方 針	地区計画の 目標	<p>当地区は、都心部から東方約2kmに位置しており、かつては苗穂地区の商業の中心として機能していた。</p> <p>しかし、本市の人口激増に伴う市街地の外延化と相まって、人口の減少や各種機能の衰退、都市基盤の未整備等の生活環境上の課題が生じてきており、当地区内を通る都市計画道路「南郷通」の整備を契機に、苗穂地区活性化のための中心となる地区として、また都心機能の補完地区として面的な再開発の必要性が高まっているところである。</p> <p>そこで、当地区計画では「豊平川河畔地域（左岸地区）整備基本構想」及び「苗穂中央地区再開発基本計画」に基づき、土地の高度利用、細街路の整備・統合オープンスペースの確保等により、公園・緑地等と連携した快適な歩行者空間の創出を図り、苗穂地区の中心にふさわしい商業業務機能の拡充と利便性に富んだ快適な居住環境を形成することを目標とする。</p>
	土地利用の 方針	<p>当該整備基本構想の土地利用計画に基づき、土地の合理的かつ健全な高度利用を図り、苗穂地区の商業業務機能の中心的役割をなす「商業業務地区」としての土地利用が図られるよう、商業、業務、コミュニティ施設及び都市型の中高層住宅の配置を図る。</p> <p>また、都市計画道路「南郷通」と都市計画道路「北2条通」の交差する街角には、広いオープンスペースを確保し、魅力ある都市空間の創出を図る。</p>
	地区施設の 整備の方針	<p>都市計画道路「南郷通」と都市計画道路「北1条・雁来通」(国道12号)を骨格としながら、効率的土地利用が図られるよう地区内の区画道路の適正な配置を図る。</p>
	建築物等の 整備の方針	<p>地区計画の目標及び土地利用の方針に基づき、良好な市街地環境の整備を図るため、次のように建築物の規制・誘導を図る。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 商業業務機能の増進及び中高層集合住宅としての良好な環境の整備が図られるよう、建築物の用途の規制・誘導を図る。 2 幹線道路沿いは建築物を後退することなどにより、北国にふさわしい都市景観の創出と、歩道と一体となった安全で快適な歩行者空間の形成によって、魅力ある商業業務市街地への誘導を図る。 3 市街地再開発事業、総合設計制度等の活用と併せて敷地の統合化を促進するとともに、建築物の共同化、中高層化を促進する。

2 地区整備計画

名 称	苗穂中央地区									
区 域	計画図表示のとおり									
面 積	5 . 8 ha									
建築物等に関する事項	建築物の用途の制限	建築基準法別表第二（ハ）項第2号に掲げる建築物は、建築してはならない。								
	建築物の壁面の位置の制限	<p>道路境界線から建築物の外壁又はこれに代わる柱（歩廊の柱その他これに類するものを除く。以下「外壁等」という。）の面までの距離の最低限度は、次表左欄の区分に応じて、それぞれ右欄に掲げる数値とする。</p> <table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <thead> <tr> <th style="width: 60%;">道 路 名</th> <th style="width: 40%;">外壁等の面までの距離の最低限度</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>都市計画道路「南郷通」</td> <td rowspan="2">1 . 5 m</td> </tr> <tr> <td>都市計画道路「北2条通」</td> </tr> <tr> <td>都市計画道路「北1条・雁来通」（国道12号）</td> <td rowspan="2">1 m</td> </tr> <tr> <td>都市計画道路「北3条通」</td> </tr> </tbody> </table>	道 路 名	外壁等の面までの距離の最低限度	都市計画道路「南郷通」	1 . 5 m	都市計画道路「北2条通」	都市計画道路「北1条・雁来通」（国道12号）	1 m	都市計画道路「北3条通」
	道 路 名	外壁等の面までの距離の最低限度								
	都市計画道路「南郷通」	1 . 5 m								
都市計画道路「北2条通」										
都市計画道路「北1条・雁来通」（国道12号）	1 m									
都市計画道路「北3条通」										
建築物の高さの最低限度	10mとする。ただし、この限度に満たない高さの部分有する建築物で、その部分の水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の2分の1未満であるものについては、この限りでない。									
<p>1 上記の建築物の制限に関する事項は、次の各号の一に該当する建築物には適用しない。</p> <p>(1) 主要構造部が木造、鉄骨造、コンクリートブロック造その他これらに類する構造であって、階数が二以下で、かつ、地階を有しない建築物で、容易に移転し、又は除却することができるもの</p> <p>(2) 公衆便所、巡査派出所その他これらに類する建築物で、公益上必要なもの</p> <p>(3) 学校、駅舎、卸売市場その他これらに類する公益上必要な建築物で、市長が用途上又は構造上やむを得ないと認めたもの</p> <p>2 上記の建築物の制限に関する事項のうち、「建築物の壁面の位置の制限」に関する事項は、高度利用地区に関する都市計画において「壁面の位置の制限」が定められている建築物には適用しない。</p>										
備 考	用語の定義及び面積、高さ等の算定方法については、建築基準法及び同法施行令の例による。									

理 由

都市計画法及び建築基準法の一部を改正する法律（平成4年法律第82号）による新用途地域の決定に伴い、用途地域内の建築制限が変更となることから、新用途地域指定の趣旨をふまつつ地区の特性を生かした土地利用の誘導を図るため、所要の規定整理を行い、良好な市街地が形成されるよう地区計画の変更を行うものである。