

都市計画学園前駅周辺地区再開発地区計画を次のように変更する。

1 再開発地区計画の方針

名 称	学園前駅周辺地区再開発地区計画	
位 置	札幌市豊平区豊平6条6丁目の一部	
区 域	計画図表示のとおり	
面 積	約 3.2 ha	
区域の整備及び開発に関する方針	再開発地区計画の目標	<p>当地区は、本市の都心部より南東約2kmに位置し、地下鉄東豊線の学園前駅に面する地区である。</p> <p>当地区を含む周辺地域は、第4次札幌市長期総合計画において高度利用住宅地として位置づけられ、その中でも特に居住誘導の必要性が高い「居住促進ゾーン」とされている。また、都市再開発方針においては、「2号地区」の指定を行っており、一体的かつ総合的に再開発を促進し、健全な土地の高度利用を図るべき地区とされている。</p> <p>そこで本計画では、当地区の円滑な土地利用転換及び市街地環境の整備を推進するため、道路、広場等の公共施設整備を行うとともに、地下鉄駅周辺にふさわしい商業業務機能、公共的機能、教育機能の導入や、これらと調和した居住機能の充実により、快適な高度利用市街地の形成を図ることを目標とする。</p>
	土地利用に関する基本方針	<p>地下鉄駅周辺に必要な商業業務機能、公共的機能、居住機能、教育機能などの複合的な土地利用を促進し、良好な市街地環境を備えた高度利用市街地とするよう、以下のように定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 豊かなオープンスペースを備えた都市型集合住宅の導入を図る。 2 地下鉄駅周辺にふさわしいアミューズメント機能や宿泊機能を併せもった商業業務機能、学園前にふさわしい公共的機能や教育機能の導入、さらにコミュニティの維持と再開発事業推進のための既存業務機能の継続を図り、良好な複合的都市空間の形成をすすめる。
	都市基盤施設等の整備の方針	<p>土地利用転換にあたり良好な街区の形成を図るため、地区内外の車・歩行者動線を考慮した公共的基盤を適切に配置していくよう、以下のように定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 地区の南側部分には、周辺居住者の利便を図るとともに、土地の有効利用が図られるよう、都市計画道路「平岸通」と市道「平岸街道線」を結んで、ゆとりある歩道をもった道路を整備する。 2 市道「平岸街道線」「豊平5条線」「豊平6丁目線」は歩行者空間のゆとりを創出するよう、歩道の拡幅整備を行う。 3 地下鉄利用者などの歩行者動線の充実のために、歩行者専用道路を適切に配置するとともに、地下鉄出入口部分には広場を整備する。 4 居住機能等への環境に配慮し、緩衝植樹帯を適切に配置する。 5 うるおいのある公共的空間を創出するため、集合住宅地区に広場を整備する。

<p>区域の整備及び開発に関する方針</p>	<p>建築物等の整備の方針</p>	<p>再開発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、以下のように定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 建築物の共同化を促進するとともに、まとまりのある有効空地を確保し、健全な高度利用を図る。 2 道路等からの適切な壁面後退を行い、歩行者空間のうるおいを創出するとともに、各機能の相互環境に配慮した建物配置を行う。 3 建築物の外観及び色彩は、良好な景観形成に資するため、落ち着いた色調にするなど、周辺環境に配慮したものとする。 4 適切な規模の駐車場及び駐輪場の整備を図る。 																																													
<p>主要な公共施設の配置及び規模</p>		<table border="0"> <tr> <td>道路</td> <td>幅員</td> <td>13m</td> <td>延長</td> <td>約 135m</td> </tr> <tr> <td>歩道 1号</td> <td>幅員</td> <td>3.5 m</td> <td>延長</td> <td>約 170m</td> </tr> <tr> <td>歩道 2号</td> <td>幅員</td> <td>1.5 m</td> <td>延長</td> <td>約 105m</td> </tr> <tr> <td>歩道 3号</td> <td>幅員</td> <td>5.0 m</td> <td>延長</td> <td>約 125m</td> </tr> <tr> <td>歩行者専用道路 1号</td> <td>幅員</td> <td>6 m</td> <td>延長</td> <td>約 45m</td> </tr> <tr> <td>歩行者専用道路 2号</td> <td>幅員</td> <td>6 m</td> <td>延長</td> <td>約 80m</td> </tr> <tr> <td>歩行者専用道路 3号</td> <td>幅員</td> <td>6 m</td> <td>延長</td> <td>約 100m</td> </tr> <tr> <td>広場 1号</td> <td>面積</td> <td>約 2,300㎡</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>広場 3号</td> <td>面積</td> <td>約 400㎡</td> <td></td> <td></td> </tr> </table> <p>(配置は計画図表示のとおり)</p>	道路	幅員	13m	延長	約 135m	歩道 1号	幅員	3.5 m	延長	約 170m	歩道 2号	幅員	1.5 m	延長	約 105m	歩道 3号	幅員	5.0 m	延長	約 125m	歩行者専用道路 1号	幅員	6 m	延長	約 45m	歩行者専用道路 2号	幅員	6 m	延長	約 80m	歩行者専用道路 3号	幅員	6 m	延長	約 100m	広場 1号	面積	約 2,300㎡			広場 3号	面積	約 400㎡		
道路	幅員	13m	延長	約 135m																																											
歩道 1号	幅員	3.5 m	延長	約 170m																																											
歩道 2号	幅員	1.5 m	延長	約 105m																																											
歩道 3号	幅員	5.0 m	延長	約 125m																																											
歩行者専用道路 1号	幅員	6 m	延長	約 45m																																											
歩行者専用道路 2号	幅員	6 m	延長	約 80m																																											
歩行者専用道路 3号	幅員	6 m	延長	約 100m																																											
広場 1号	面積	約 2,300㎡																																													
広場 3号	面積	約 400㎡																																													

2 再開発地区整備計画

位 置	札幌市豊平区豊平6条6丁目の一部					
区 域	計画図表示のとおり					
面 積	約 3.0 ha					
地区施設の配置及び規模	植樹帯 1号 幅員 4m 延長 約 45m 植樹帯 2号 幅員 4m 延長 約 85m 植樹帯 3号 幅員 3m 延長 約 75m 植樹帯 4号 幅員 3m 延長 約 105m 植樹帯 5号 幅員 3m 延長 約 60m 広場 2号 面積 約 600㎡ (配置は計画図表示のとおり)					
建築物等に関する事項	地区の名称	商業業務A地区	商業業務B地区	集合住宅地区	複合住宅地区	教育研究地区
	区分面積	約 0.3 ha	約 0.7 ha	約 0.6 ha	約 0.5 ha	約 0.9 ha
	建築物の用途の制限	1階又は2階の部分を住宅，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建築物は，建築してはならない。		建築基準法別表第2（に）項に掲げる建築物（建築物に附属する自動車車庫を除く。）は，建築してはならない。	/	建築基準法別表第2（に）項に掲げる建築物（建築物に附属する自動車車庫を除く。）は，建築してはならない。
	建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度	10分の35			10分の30	
	延べ面積の算定方法	建築基準法施行令第2条第1項第4号ただし書及び第3項の規定を準用する。				
建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最低限度	10分の10					

	商業業務 A 地区	商業業務 B 地区	集合住宅地区	複合住宅地区	教育研究地区
建築物等に 関する 事項	建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度				
	10分の6				
建築物の敷地面積の最低限度	500㎡	1,000㎡			
建築物の建築面積の最低限度	200㎡ ただし、附属建築物については、適用しない。				
建築物の壁面の位置の制限	主要な公共施設の境界線（隅切部分及び歩行者専用道路1号の境界線の部分を除く。）から建築物の外壁又はこれに代わる柱の面までの距離の最低限度は3mとする。		1 主要な公共施設の境界線から建築物の外壁又はこれに代わる柱（以下「外壁等」という。）の面までの距離の最低限度は3mとする。 2 植樹帯2号の境界線から外壁等の面までの距離の最低限度は4mとする。		主要な公共施設の境界線（隅切部分を除く。）から建築物の外壁又はこれに代わる柱の面までの距離の最低限度は3mとする。
建築物等の形態又は意匠の制限	建築物の屋根は、落雪及びたい雪に必要な空地を有する場合を除き、道路、主要な公共施設及び地区施設側に傾斜する形態としてはならない。				
備考	建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最低限度、建築物の敷地面積の最低限度、建築物の建築面積の最低限度及び建築物の壁面の位置の制限については、建築基準法第59条第1項第1号及び第2号の一に該当する建築物については、適用しない。 用語の定義及び面積、高さ等の算定方法については、特別に定めるものを除き、建築基準法及び同法施行令の例による。				

理由

第1種市街地再開発事業の進展により土地利用計画が具体化した区域に、主要な公共施設及び再開発地区整備計画を定めるため、再開発地区計画を変更するものである。