

□平岡 3 条 5 丁目地区関連について



1 都市計画の内容

(1)位置

札幌市清田区平岡 3 条 5 丁目

(2)都市計画の決定及び変更内容

○札幌圏都市計画用途地域の変更（議案第 1 号）

【平岡 3 条 5 丁目地区】

○札幌圏都市計画特別用途地区の変更（議案第 2 号）

【平岡 3 条 5 丁目地区】

○札幌圏都市計画高度地区の変更（議案第 3 号）

【平岡 3 条 5 丁目地区】

○札幌圏都市計画防火地域及び準防火地域の変更（議案第 4 号）

【平岡 3 条 5 丁目地区】

○札幌圏都市計画道路の変更（議案第 6 号）

【3・4・109 平岡循環通】

○札幌圏都市計画地区計画の決定（議案第 7 号）

【平岡 3 条 5 丁目地区】

2 経緯

- ・「第2次札幌市都市計画マスタープラン」において、地域交流拠点では機能の強化に向け、多様な都市機能の集積や交通機能の向上、にぎわいや交流が生まれる場の創出に取り組むこととしており、その中でも清田区総合庁舎を中心とする『清田』は、「先行して取組を進める地域交流拠点」の1つとされている。
- ・『清田』では、札幌市が様々な主体と協働して恒常的なにぎわいを生む空間づくりに取り組んでいるが、清田区総合庁舎周辺は比較的新しい建物が多いため建替え更新等の機会が少なく、これに伴う都市機能の集積が近い将来大きく進むことは見込めない状況であることから、清田の拠点機能の向上を図るためには、周辺の地域にも視野を広げながら民間の活力を積極的に活用する新たな取組を進める必要がある。
- ・こうした中、平岡3条5丁目地区では、多様な生活利便機能を提供することにより、現ににぎわいや交流が創出されており、『清田』と連携してまちづくりに取り組むことにより、両地区間の人の往来が醸成され、当地区におけるにぎわいや交流を清田へと波及させる効果が期待できる。
- ・そこで令和3年2月、清田の拠点機能向上に向け、「地域交流拠点清田の拠点機能向上に向けた官民連携によるまちづくりの基本的な考え方」が策定され、平岡3条5丁目地区では、「にぎわいや交流の創出に向けた施設の機能強化」等の取組を推進するとともに、『清田』と当地区における取組の効果を互いに波及すべく、両地区間の移動手段の充実を図ることとした。

3 都市計画決定及び変更を行う理由

- ・「第2次札幌市都市計画マスタープラン」では、拠点の土地利用の方向性として、地域交流拠点における都市機能の集積や、計画的に位置付けた利便施設用地における地区特性に応じた生活関連機能等の立地への対応等を位置付けている。
- ・『清田』では、これまで、バス待ち環境の改善や清田市民交流広場を活用したにぎわいづくり等に取り組んできたことに加え、令和4年3月には、にぎわい・交流が生まれる滞留空間の創出などに取り組む都市開発を支援する地域交流拠点等開発誘導事業の適用区域を拡大し、多様な都市機能の集積を目指しているほか、清田区民センターの清田区役所周辺への移転の検討等、拠点機能の向上に向けた取組を進めている。
- ・平岡3条5丁目地区では、『清田』の取組と連動するよう、にぎわいや交流創出のための広場やホールの整備、散策路や滞留できる空間の整備による樹林地の適切な活用、清田との移動手段の充実及びそれに対応した交通広場の整備など、「地域交流拠点清田の拠点機能向上に向けた官民連携によるまちづくりの基本的な考え方」で示された方向性に沿った取組が行われることから、これらを推進するため、用途地域等の地域地区の変更及び地区計画の決定を行う。
- ・また、都市計画道路「平岡循環通」のうち地区計画区域に接する区間について、地区計画と整合を図るため、幅員の変更を行う。

(参考)

「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 ②拠点における取組の方向性

【取組の方向性】

■その他■

以上の拠点*のほか、地下鉄及びJRの駅周辺や計画的に位置付けた利便施設用地などにおいては、交通結節性や基盤整備状況などの地区特性に応じて、生活関連機能等の立地に対応します。(以下、省略。)

※都心、地域交流拠点、高次機能交流拠点

「地域交流拠点清田の拠点機能向上に向けた官民連携によるまちづくりの基本的な考え方」関連部分抜粋

第5章 官民連携によるまちづくりの取組の方向性 5-2平岡3条5丁目地区の取組の方向性

平岡3条5丁目地区は、官民連携によるまちづくりを推進し、更なるにぎわいや交流を創出することにより、『清田』の拠点機能の向上に資するまちを目指します。

その実現に向けては以下の取組を進めていきます。

- にぎわいや交流の創出に向け、施設の機能強化を図るほか、地域のイベントなどに活用できる広場やホールの整備を検討します。さらに、地域・イオン北海道・札幌市が一体となって継続的にそれらを活用する仕組みを検討するとともに、これらの取組を契機として地域まちづくりの担い手の育成につなげます。
- 樹林地を適切に活用し、人と自然が触れ合える空間の整備を検討します。なお、活用にあたっては、貴重な動植物の育成地やアオサギの繁殖地の保全を前提とします。
- 環境に配慮し、災害に強い都市づくりを進める観点から、再生可能エネルギーの活用や、災害時でも利用できるエネルギーシステムの導入を検討します。

なお、第2次札幌市都市計画マスタープランでは、拠点以外の計画的に位置付けた利便施設用地などにおいても、交通結節性や基盤整備状況などの地域特性に応じて生活関連機能等の立地に対応することとしていることから、これらの取組の推進にあたっては、必要に応じて土地利用計画制度の機動的な運用を検討します。

4 都市計画の概要

○札幌圏都市計画用途地域の変更（議案第1号）

変更前	変更後																				
第二種中高層住居専用地域（200/60） 準住居地域（200/60）	近隣商業地域（200/80）																				
準住居地域（200/60）	第二種中高層住居専用地域（200/60）																				
<p><凡例></p> <table border="0"> <tr> <td></td> <td>変更区域</td> <td></td> <td>第二種中高層住居専用地域</td> </tr> <tr> <td></td> <td>平岡3条5丁目地区地区計画区域</td> <td></td> <td>第一種住居地域</td> </tr> <tr> <td></td> <td>第一種低層住居専用地域</td> <td></td> <td>準住居地域</td> </tr> <tr> <td></td> <td>第二種低層住居専用地域</td> <td></td> <td>近隣商業地域</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td>準工業地域</td> </tr> </table>			変更区域		第二種中高層住居専用地域		平岡3条5丁目地区地区計画区域		第一種住居地域		第一種低層住居専用地域		準住居地域		第二種低層住居専用地域		近隣商業地域				準工業地域
	変更区域		第二種中高層住居専用地域																		
	平岡3条5丁目地区地区計画区域		第一種住居地域																		
	第一種低層住居専用地域		準住居地域																		
	第二種低層住居専用地域		近隣商業地域																		
			準工業地域																		

○札幌圏都市計画特別用途地区の変更（議案第2号）

変更前	変更後																
指定なし	第三種小売店舗地区 [※]																
<p><凡例></p> <table border="0"> <tr> <td></td> <td>変更区域</td> <td></td> <td>大規模集客施設制限地区</td> </tr> <tr> <td></td> <td>平岡3条5丁目地区地区計画区域</td> <td></td> <td>第三種小売店舗地区</td> </tr> <tr> <td></td> <td>戸建住環境保全地区</td> <td></td> <td>第二種職住共存地区</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td>第三種特別業務地区</td> </tr> </table>			変更区域		大規模集客施設制限地区		平岡3条5丁目地区地区計画区域		第三種小売店舗地区		戸建住環境保全地区		第二種職住共存地区				第三種特別業務地区
	変更区域		大規模集客施設制限地区														
	平岡3条5丁目地区地区計画区域		第三種小売店舗地区														
	戸建住環境保全地区		第二種職住共存地区														
			第三種特別業務地区														

※ 「第三種小売店舗地区」は近隣商業地域による制限に加え、大規模集客施設の立地を制限する。
ただし、地区計画を定め、地区計画の内容に適合し、特定行政庁が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めるものについては、大規模集客施設の立地制限を緩和する。

○札幌圏都市計画高度地区の変更（議案第3号）

変更前	変更後
27m高度地区	33m高度地区
33m高度地区	27m高度地区

< 凡例 >

変更区域	18m高度地区
平岡3条5丁目地区地区計画区域	27m高度地区
北側斜線高度地区	33m高度地区

○札幌圏都市計画防火地域及び準防火地域の変更（議案第4号）

変更前	変更後
指定なし	準防火地域

< 凡例 >

変更区域	準防火地域
平岡3条5丁目地区地区計画区域	

○札幌圏都市計画地区計画の決定（議案第7号）

《計画図（地区計画区域）》

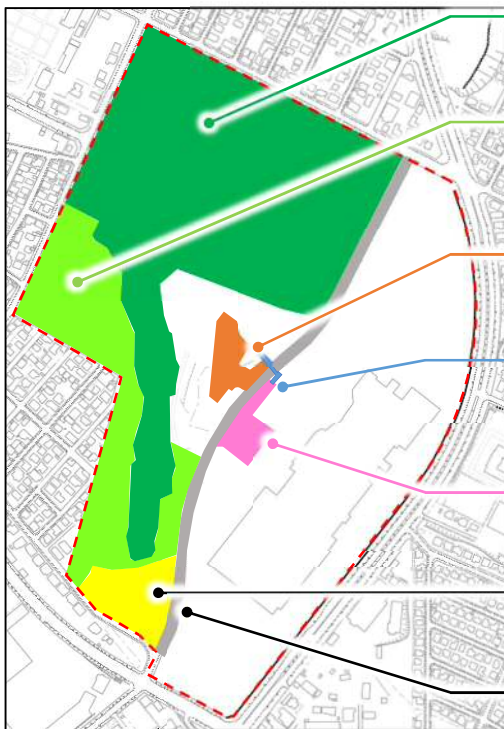


平岡3条5丁目地区地区計画	約32.6ha
地区整備計画	約30.6ha
商業業務地区	約13.5ha
緑保全型整備地区	約17.1ha

商業業務地区 商業業務機能の集積を図るほか、清田との交通手段の充実や、ホールの整備等のにぎわい・交流の創出に向けた取組を推進

緑保全型整備地区 商業機能等の限定的な土地利用を図り、樹林地の保全を前提としながら、人と自然が触れ合い、にぎわいや交流が創出される取組を推進

《計画図（地区施設）》



緑地1号 貴重な自然環境を維持保全

緑地2号 樹木の保全に配慮しつつ、緑に親しむ空間として散策路や滞留空間を整備

広場 にぎわいや交流を創出する空間を整備

空中歩廊 安心安全で快適な歩行空間の確保のため商業業務地区と緑保全型整備地区を繋ぐよう整備

交通広場 清田と相互の移動と交流を創出するため整備

公園 緑地1、2号と一体的な空間として整備

道路 交通処理を円滑に行うため整備

《地区計画の概要》（詳細は議案書参照）

地区の名称	商業業務地区	緑保全型整備地区
用途の制限	<p>次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。</p> <p>(1) 住宅</p> <p>(2) 共同住宅、寄宿舎又は下宿</p> <p>(3) 工場（パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類する食品製造業（食品加工業を含む。）を営むものを除く。）</p> <p>(4) 自動車教習所</p> <p>(5) マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの</p> <p>(6) 倉庫業を営む倉庫</p> <p>(7) 法別表第2（か）項に掲げるもの^{※1}。</p> <p>ただし、地域交流拠点清田における拠点機能の向上に寄与^{※2}すると市長が認める場合は、同項に規定する用途に供する部分の床面積の合計の最高限度を105,000㎡とする。</p>	<p>次の各号に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。</p> <p>(1) 店舗、事務所その他これらに類する用途に供する建築物のうち、建築基準法施行令第130条の3第1号、第7号及び第130条の5の3各号に掲げるもの^{※3}</p> <p>(2) 病院又は診療所</p> <p>(3) 幼稚園、保育所又は集会所</p> <p>(4) 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類するもので建築基準法施行令第130条の4各号に掲げるもの</p>
敷地面積の最低限度	129,000㎡	
壁面の位置の制限	<p>都市計画道路「厚別中央通」：10m</p> <p>市道「北野里塚線」：10m</p>	
高さの最高限度	27m	10m
樹林地等の保全		<p>樹木又は草地の伐採、土地の形質の変更をしてはならない。ただし、次に掲げる行為に必要な場合はこの限りではない。</p> <p>(1) 通常管理行為及び非常災害のため必要な応急措置として行う行為。</p> <p>(2) 「緑地1号」「緑地2号」以外の区域において、樹木の保全に配慮しつつ、にぎわいや交流を創出する空間としての建築物又は工作物の建設として行う行為。</p> <p>(3) 「緑地2号」において、樹木の保全に配慮しつつ、緑に親しむ空間としての工作物の建設及び地区施設の管理運営上必要な建築物の建設として行う行為。</p>

※1 大規模集客施設

※2 広場・ホールの整備や清田とのアクセス強化など、地域交流拠点清田の拠点機能向上に向けた官民連携によるまちづくりの基本的な考え方に沿った取組

※3 事務所や物品販売店舗、飲食店、サービス業用店舗など

○札幌圏都市計画道路の変更（議案第6号）

【3・4・109 平岡循環通】

一部区域の変更

- ・地区施設の緑地を含む地区計画の決定に伴い、都市計画道路区域と地区計画区域の整合をとるため、都市計画道路の一部区域の変更を行う。
- ・変更前：16m→変更後：12.5m

《変更区域（平岡3条5丁目地区地区計画隣接部）》



※変更前：青線 変更後：赤線