

日銀行舎跡地まちづくり協議会

話 題 提 供

平成20年8月31日

第1種中高層住居専用地域

容積率200% 建ぺい率60%

商業地域

容積率400/600% 建ぺい率80%

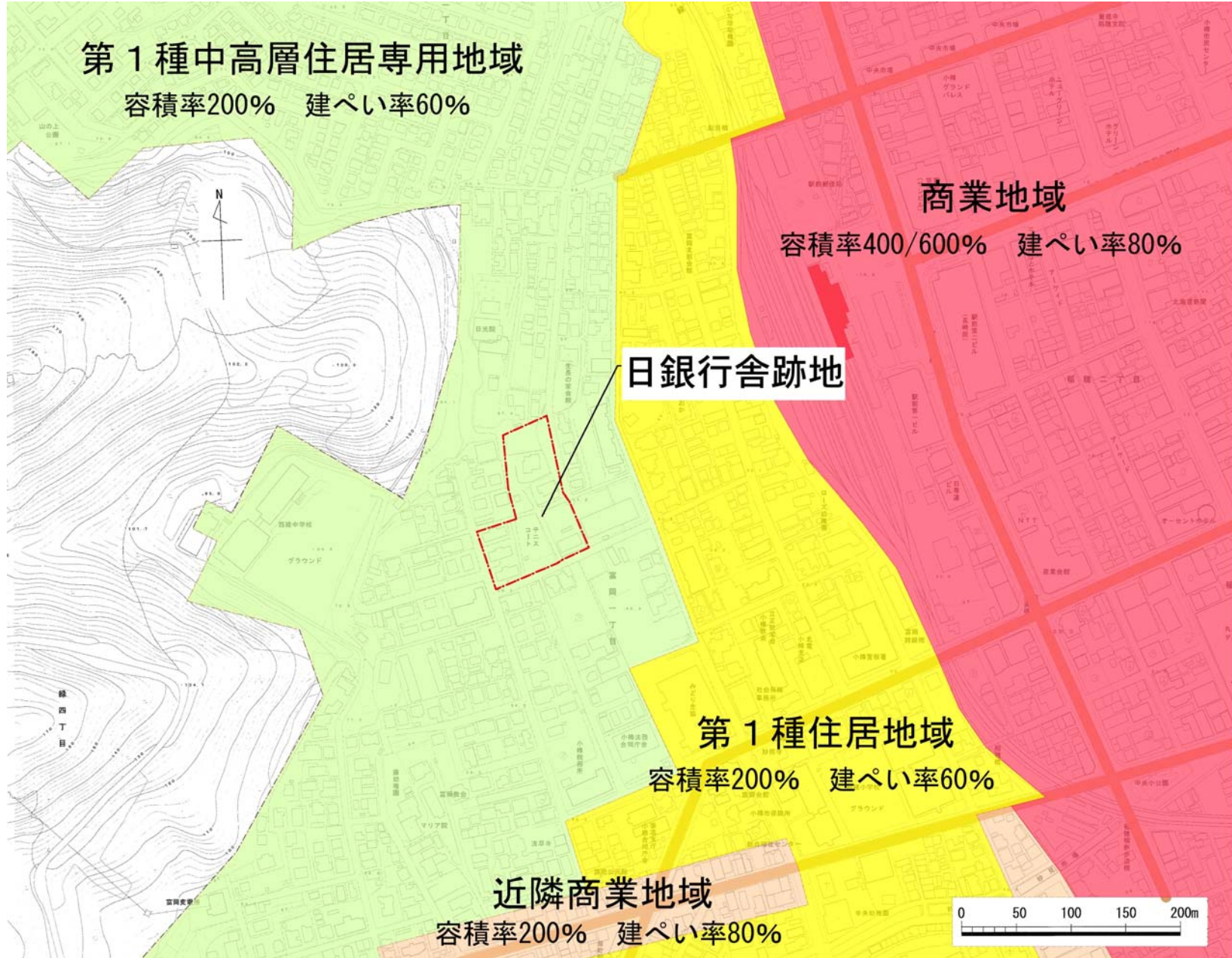
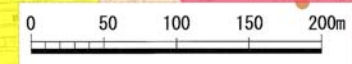
日銀行舎跡地

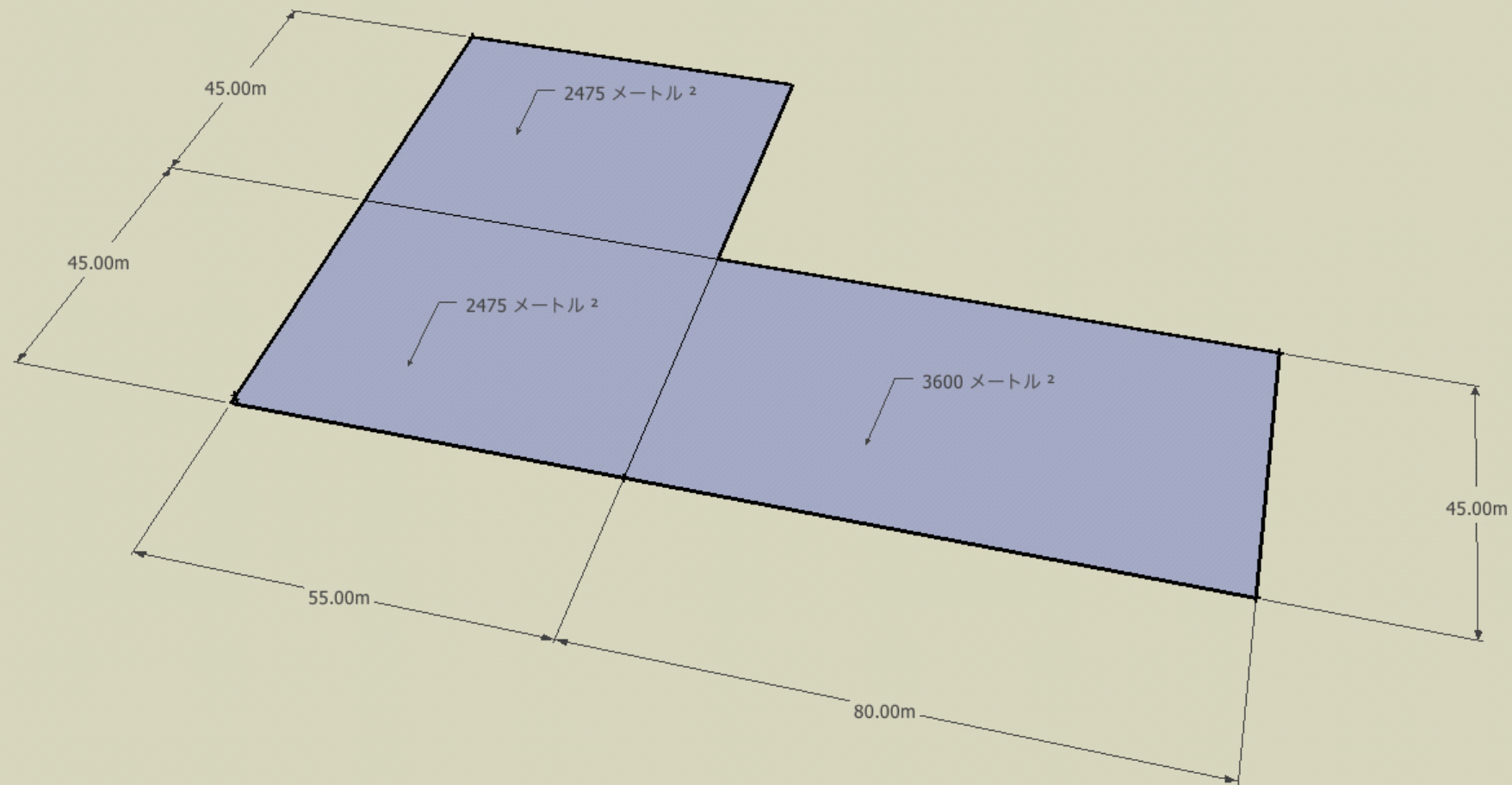
第1種住居地域

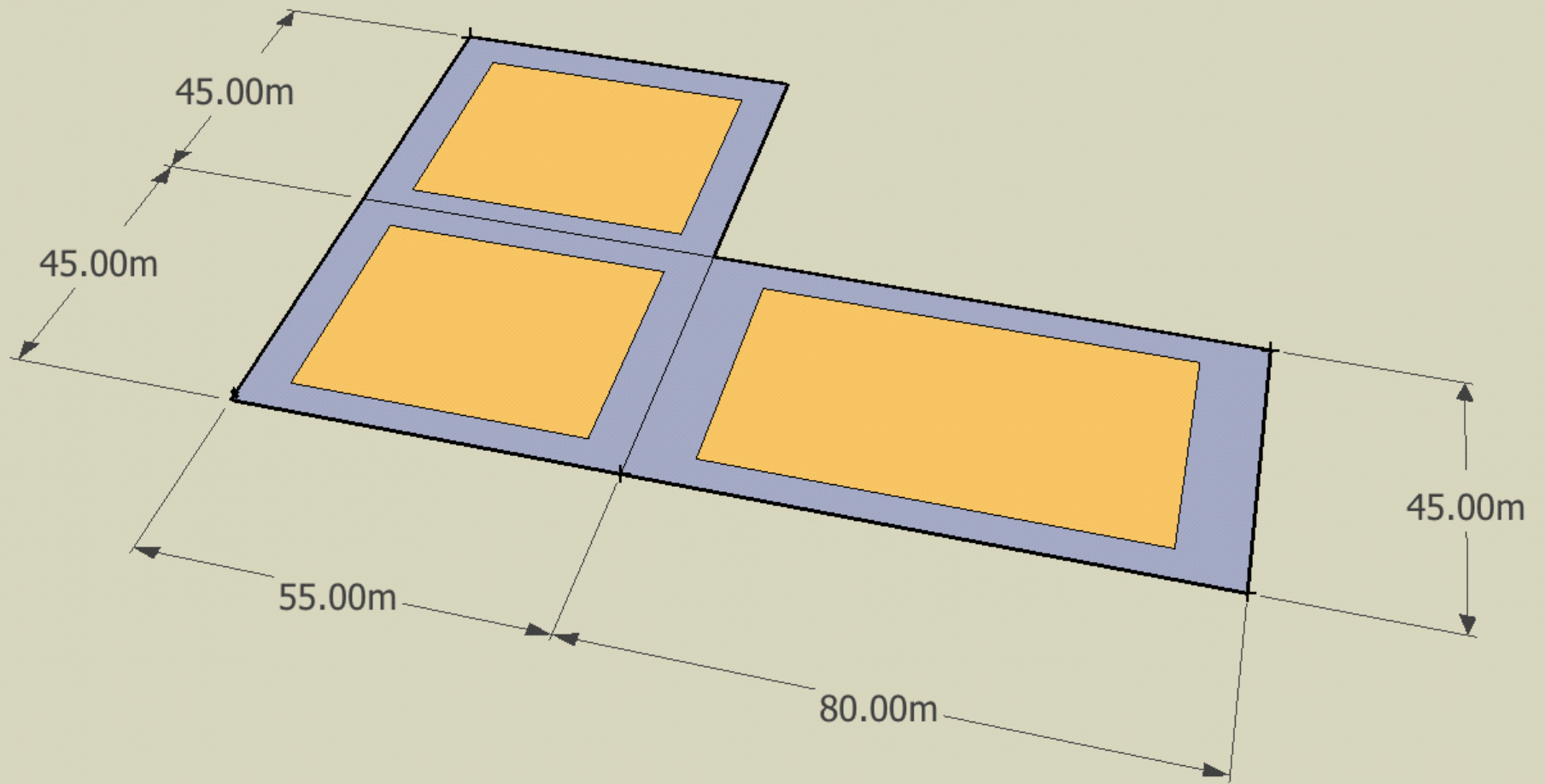
容積率200% 建ぺい率60%

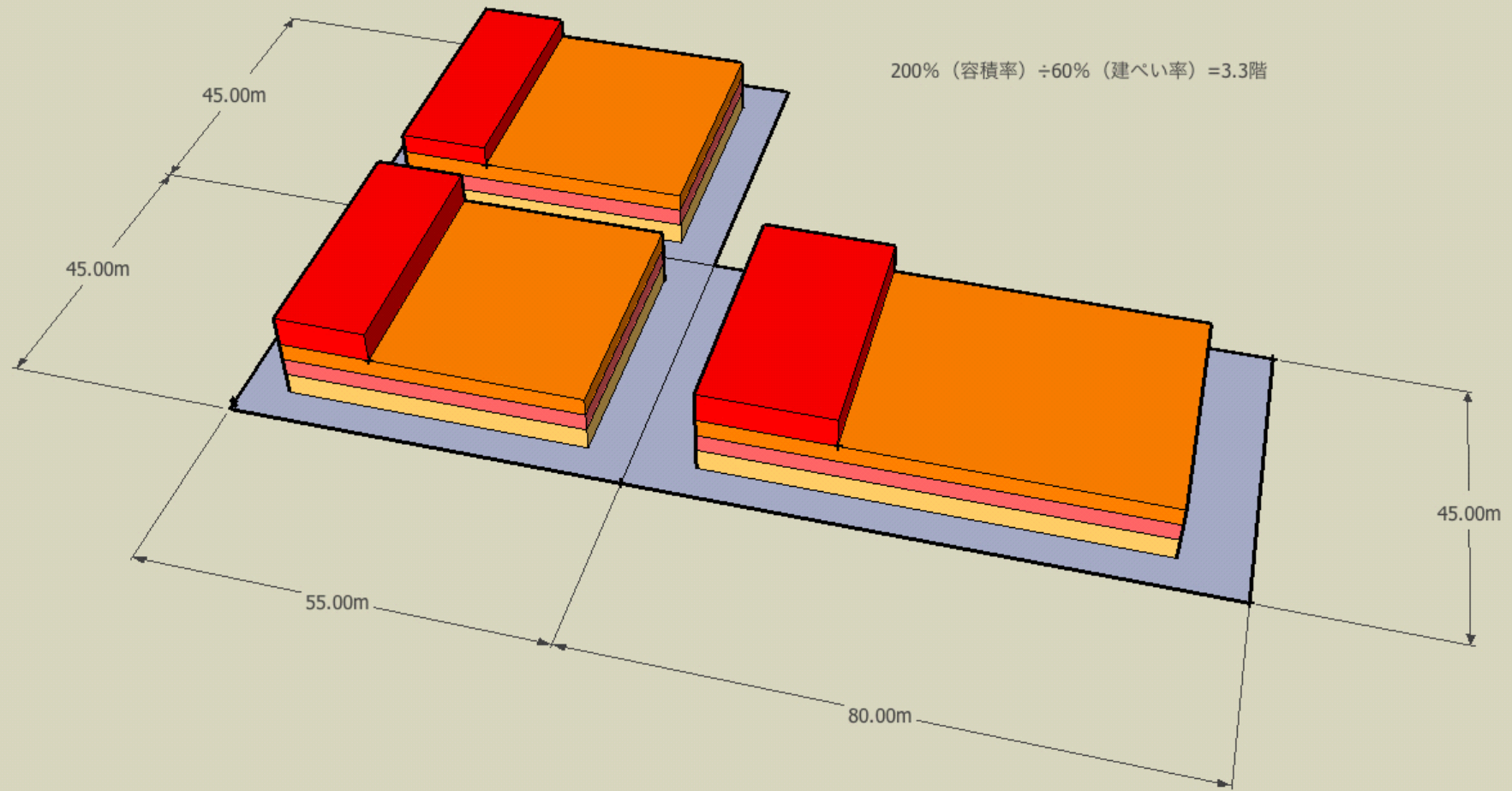
近隣商業地域

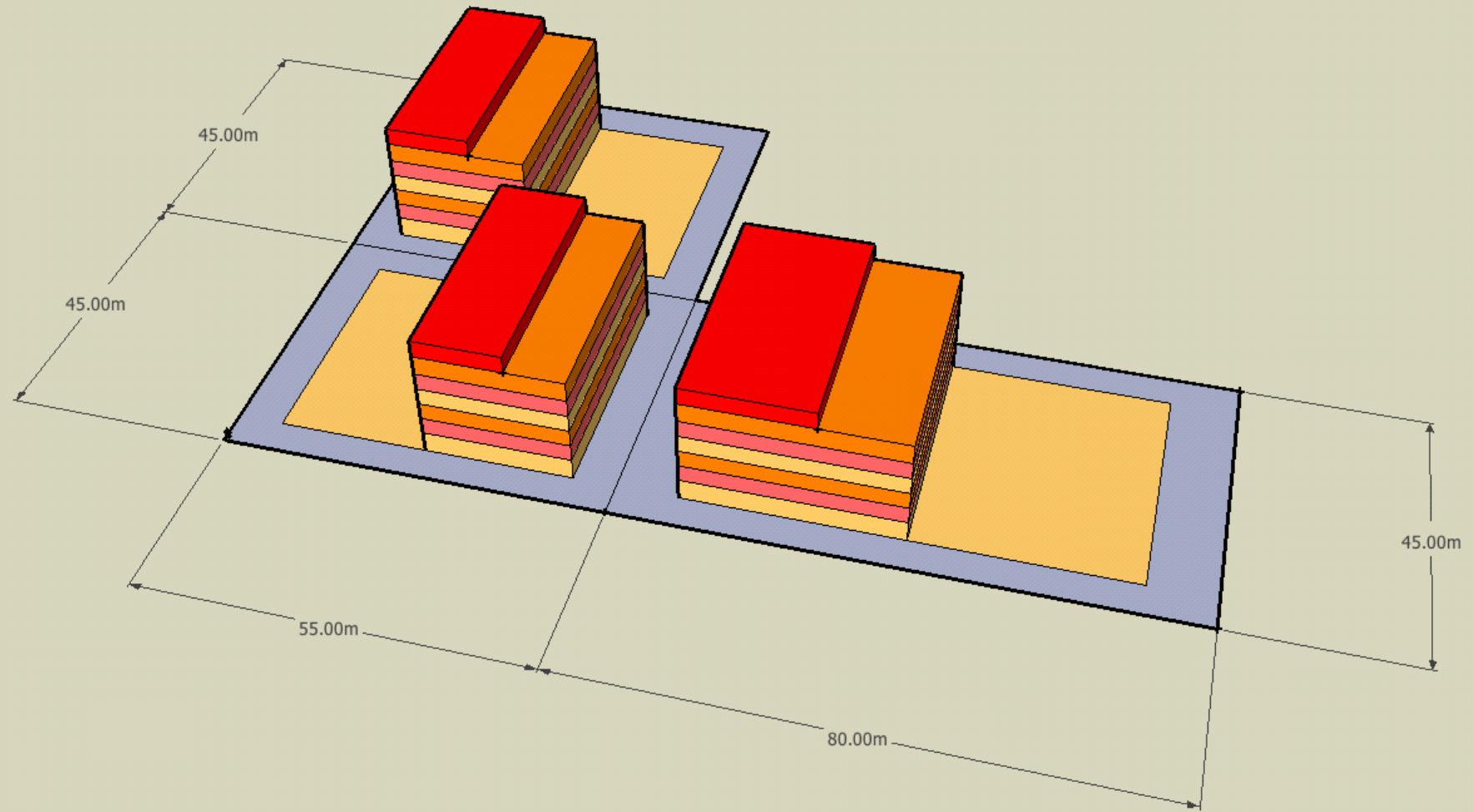
容積率200% 建ぺい率80%

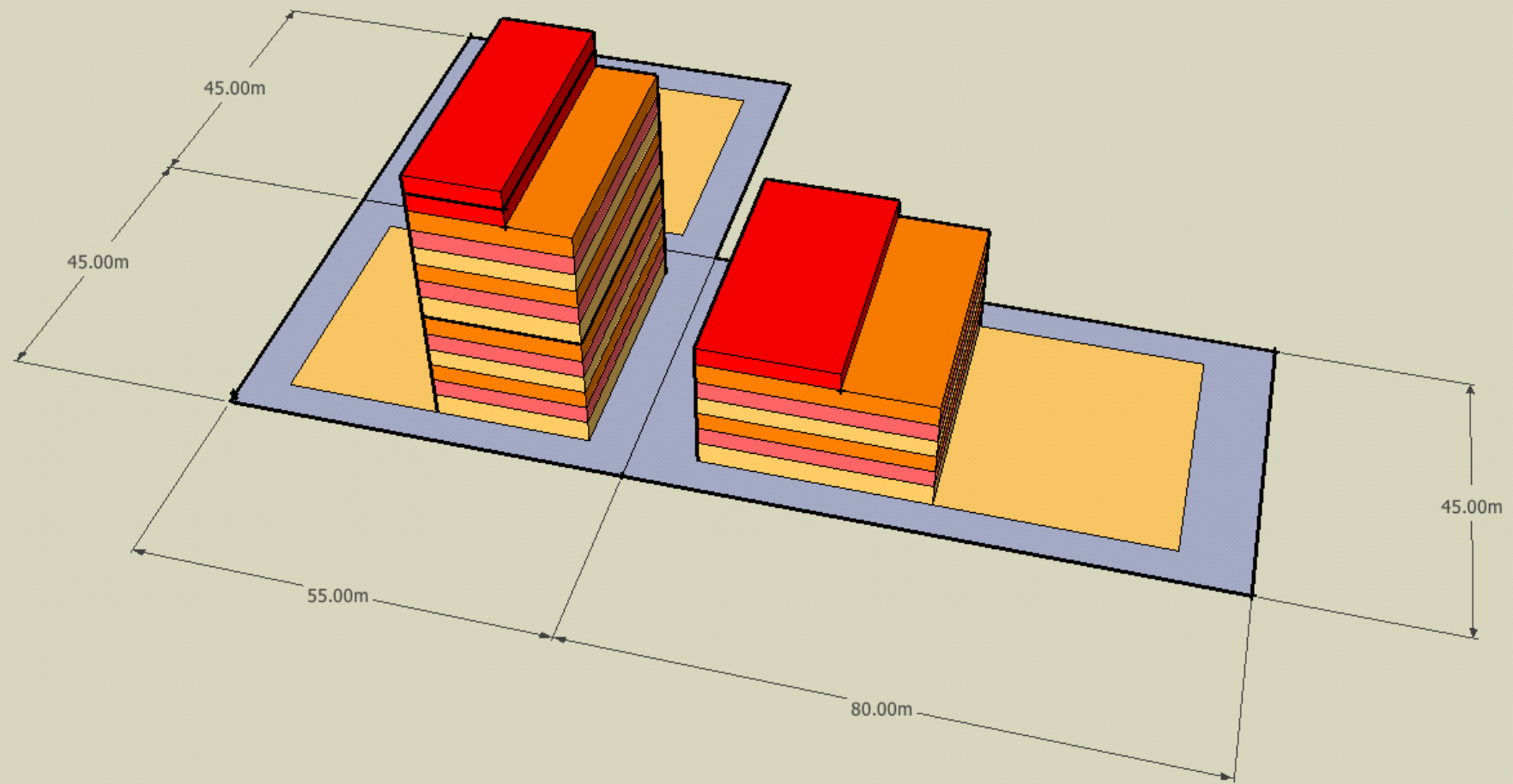








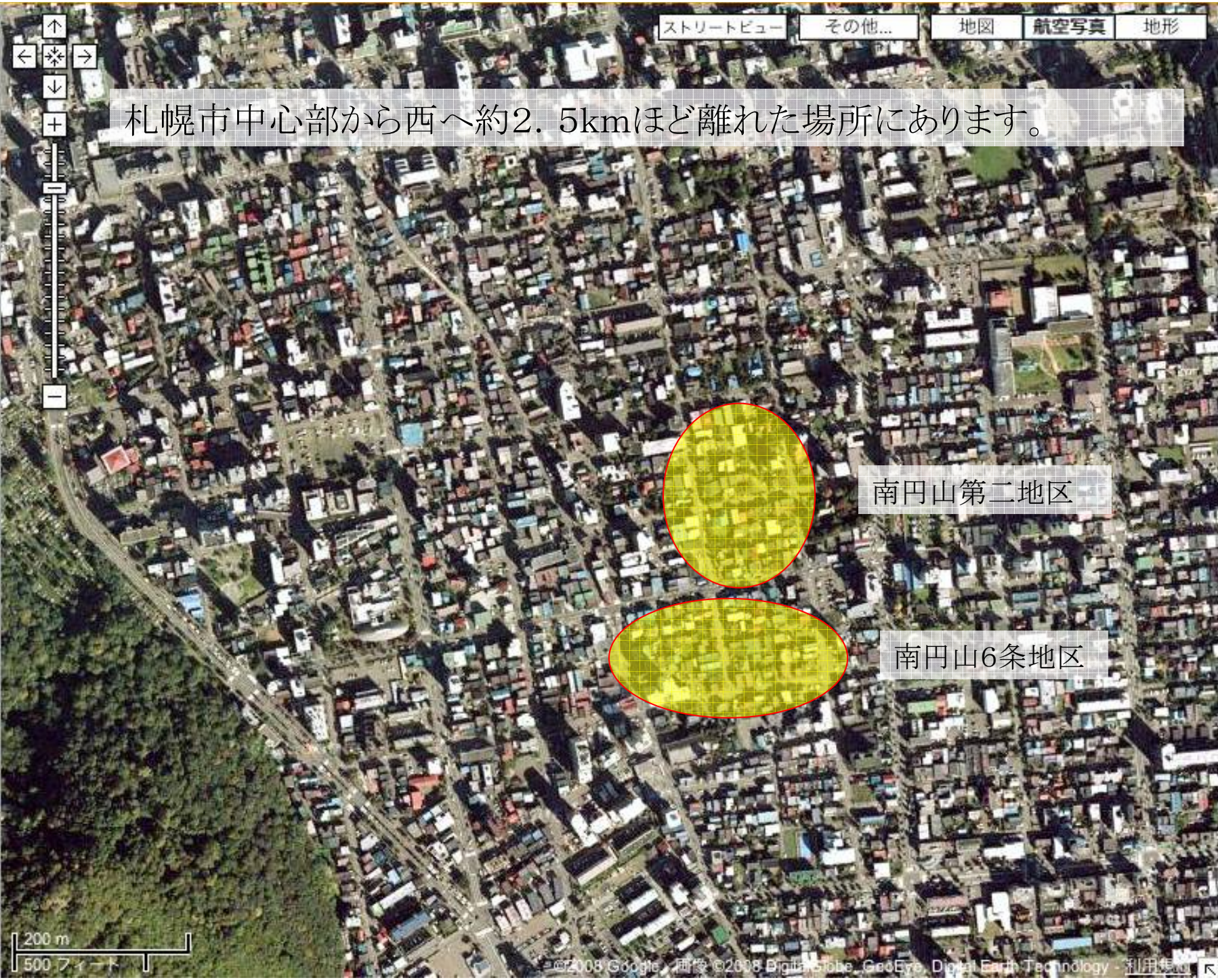




事例紹介

住民のみなさんの力によって、円山、藻岩山が見える住宅地の環境を守るルールが
つくられました。

- 南円山6条地区
- 南円山第二地区



ストリートビュー

その他...

地図

航空写真

地形

札幌市中心部から西へ約2.5kmほど離れた場所にあります。

南円山第二地区

南円山6条地区

200 m
500 フィート

©2008 Google 画像 ©2008 DigitalGlobe, GeoEye, Digital Earth Technology - 利用規約



円山、藻岩山が見える住宅地の環境を守るために建物の最高高さを15mとしました。

地区計画の構成

地区計画を支える2本の柱

●地区計画の方針

どのようなまちにしていくなか、地区の目標や将来像を定めます。

●地区整備計画

「地区計画の方針」のもと、主に建物の建て方などに関するルールを定めます。

「地区整備計画」ルールの一例

建物の用途	その地区にふさわしい建物を建てられるようにします。
敷地の大きさ	北国としての良好な住環境を形成できるようにします。
壁面の位置	植栽スペースなどを設け、うるおいとゆとりのある街並みを形成できるようにします。
建物の高さ	その地区にふさわしい高さの建物を建てられるようにします。
へいの高さ	開放的な明るい街並みを形成できるようにします。

住民のみなさんで決めた「**地区計画**」のルールに適合しない建築物は建てることができなくなります。



きっかけ ―平成16年の初めころ―

地区内に高層マンション計画が浮上し、住民のみなさんが「現在の住環境を守り続けたい」とマンション事業者に対し計画の見直し等を協議した結果、その計画は中止されました。


この経験をきっかけに、住民のみなさんは「これからは計画が持ち上がる度に対応するのではなく、自分たちの地区をどのようにしていきたいのか将来像を決めること」が大切だと感じました。

住環境の悪化に対して「治療より予防が大切」

都市計画提案 ー平成16年9月24日ー

地区計画の決定に向けて活動しようと決意した住民のみなさんが、「まちづくり協議会南円山6条」を結成。

協議会は、意向調査の結果を踏まえて作成した「地区計画の素案」と土地所有者の同意書等をまとめ「都市計画提案」として市役所に提出しました。

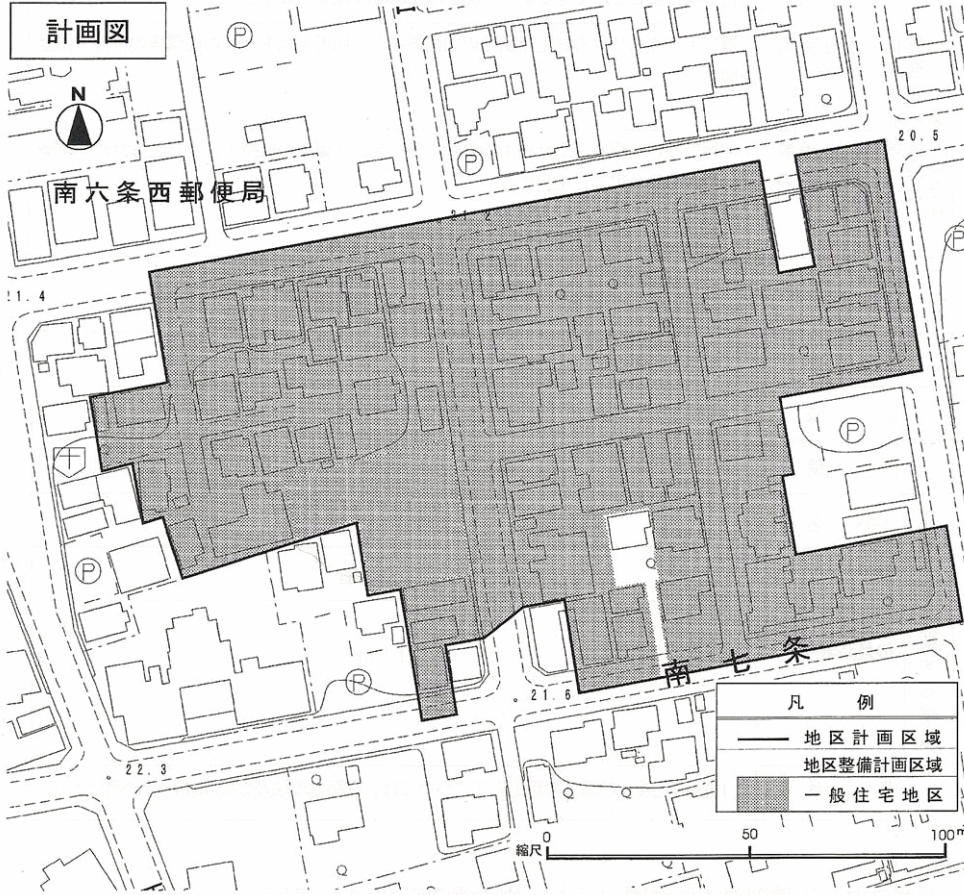
提案の内容	
提案の理由 (1) 住み続けられる街であるために、建築物の高さを定めて、良好な街並みの形成をはかり、住環境を維持したい。 (2) 円山、藻岩山が見える風景遺産を継承したい。	建築物等に関する制限  建築物の高さの最高限度を15mとする

札幌圏都市計画 南円山6条地区 地区計画

位置図



計画図



札幌圏都市計画南円山6条地区地区計画の決定（札幌市決定）

【決定番号第99号】

決定 平成17年3月9日（告示第321号）

都市計画南円山6条地区地区計画を次のように決定する。

1 地区計画の方針

名 称	南円山6条地区地区計画				
位 置	札幌市中央区南6条西21丁目及び22丁目の各一部				
区 域	計画図表示のとおり				
面 積	1.9 ha				
地区計画の目標	当地区は、都心より西へ約2.5kmに位置し、低層の建築物が大部分を占める住宅市街地である。 本計画は、円山、藻岩山が見える風景遺産を継承し、住民が地域への愛着を持ちながら住み続けることができるよう、現在の住環境の維持・保全を図ることを目標とする。				
開区 発域 及の 整備 する全 方に 針	<table border="1"> <tr> <td>土地利用の方針</td> <td>既に形成されている住宅市街地の均衡ある土地利用を基本とした住環境の維持・保全を図る。</td> </tr> <tr> <td>建築物等の整備の方針</td> <td>地区計画の目標及び土地利用の方針に基づき、住環境の維持・保全を図るため「建築物の高さの最高限度」を定める。</td> </tr> </table>	土地利用の方針	既に形成されている住宅市街地の均衡ある土地利用を基本とした住環境の維持・保全を図る。	建築物等の整備の方針	地区計画の目標及び土地利用の方針に基づき、住環境の維持・保全を図るため「建築物の高さの最高限度」を定める。
土地利用の方針	既に形成されている住宅市街地の均衡ある土地利用を基本とした住環境の維持・保全を図る。				
建築物等の整備の方針	地区計画の目標及び土地利用の方針に基づき、住環境の維持・保全を図るため「建築物の高さの最高限度」を定める。				

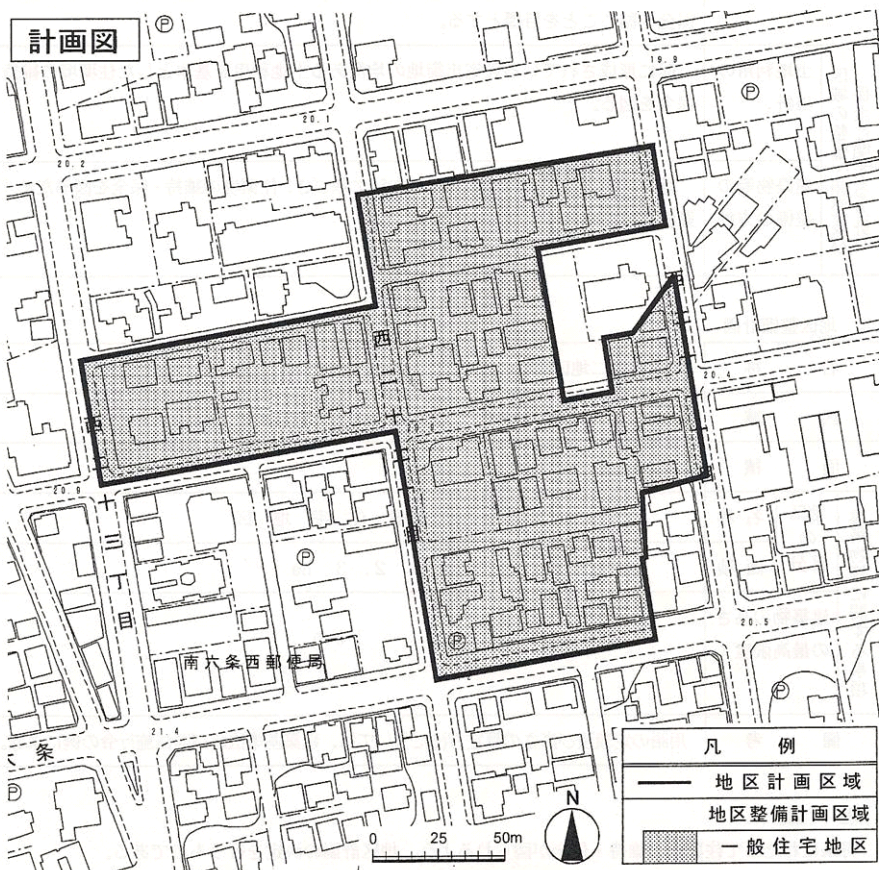
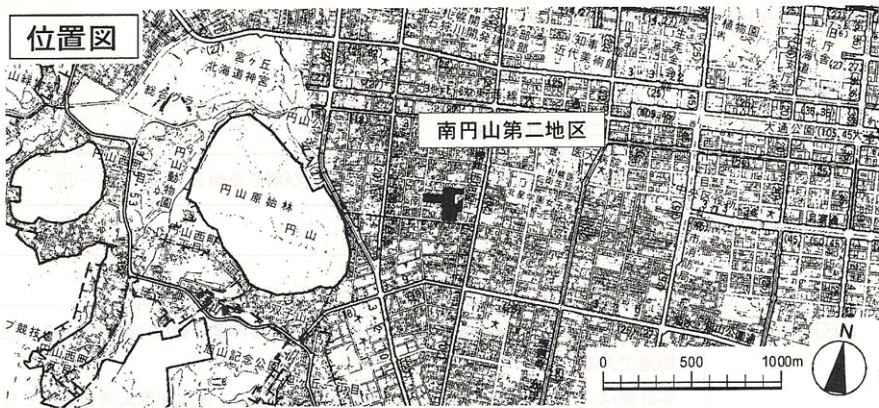
2 地区整備計画

名 称	南円山6条地区	
区 域	計画図表示のとおり	
面 積	1.8 ha	
建築物等に関する事項	地区の区分	一般住宅地区
	面積	1.8 ha
	建築物の高さの最高限度	15m
備 考	用語の定義及び高さ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

将来にわたって住環境の維持・保全が図られるよう、地区計画の決定を行うものである。

札幌圏都市計画 南円山第二地区 地区計画



札幌圏都市計画地区計画の決定（札幌市決定）

【決定番号第107号】

決定 平成20年6月18日（告示第939号）

都市計画南円山第二地区地区計画を次のように決定する。

1 地区計画の方針

名称	南円山第二地区地区計画	
位置	札幌市中央区南5条西21丁目、22丁目及び南6条西21丁目の各一部	
区域	計画図表示のとおり	
面積	2.3 ha	
地区計画の目標	当地区は、都心より西へ約2.5kmに位置し、低層の建築物が大部分を占める住宅市街地である。 本計画は、円山、藻岩山が見える風景遺産を継承し、住民が歴史ある建物を有する街並みに愛着を持ちながら住み続けることができるよう、現在の住環境の維持・保全を図ることを目標とする。	
区域の整備・開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	既に形成されている住宅市街地の均衡ある土地利用を基本とした住環境の維持・保全を図る。
	建築物等の整備の方針	地区計画の目標及び土地利用の方針に基づき、住環境の維持・保全を図るため「建築物の高さの最高限度」を定める。

2 地区整備計画

名称	南円山第二地区	
区域	計画図表示のとおり	
面積	2.3 ha	
建築物等に関する事項	地区の区分	名称 一般住宅地区
		面積 2.3 ha
		建築物の高さの最高限度 15m
備考	用語の定義及び高さ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

将来にわたって住環境の維持・保全が図られるよう、地区計画の決定を行うものである。

都市計画の提案制度とは

土地所有者やまちづくりNPO法人などが
北海道や小樽市に都市計画の提案ができる制度です。

小樽市では、提案を受け都市計画に関する法令上の基準やまちづくりの方針、提案された土地の状況等を総合的に勘案し、都市計画の決定又は変更をする必要があるかどうか判断します。

提案の要件

提案される場合には次の要件に適合することが必要です

(1) 提案者になれるのは

土地所有者等
特定非営利活動法人(NPO法人)
営利を目的としない公益法人

(2) 土地の区域が0.5ha以上の一団の土地の区域であること

(3) 土地所有者等と土地の面積を対象に2/3以上の同意を得ていること

(4) 法令の規定に基づく都市計画に関する基準に適合していること

提案制度の流れ

