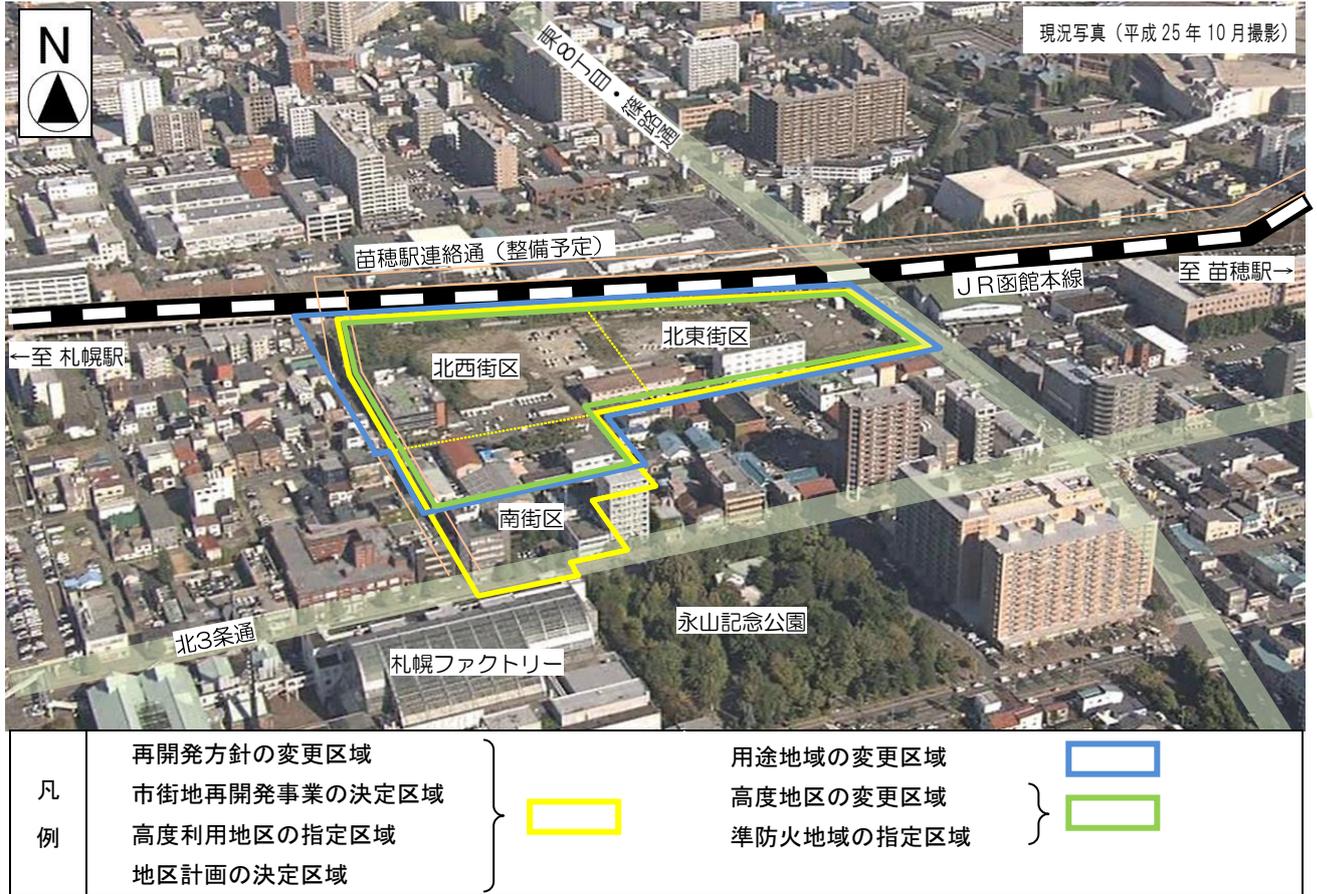


□ 北 4 東 6 周辺地区について



1 都市計画の内容

① 札幌圏都市計画 都市再開発方針の変更 (議案第 1 号)

2 号再開発促進地区に「北 4 東 6 周辺地区」を追加



② 札幌圏都市計画 第一種市街地再開発事業の決定 (議案第 7 号)

- ・ 名称：北 4 東 6 周辺地区
- ・ 位置：札幌市中央区北 3 条東 5 丁目の一部、北 4 条東 5 丁目の一部、北 4 条東 6 丁目及び北 4 条東 7 丁目の一部
- ・ 面積：約 4.1ha

③ 札幌圏都市計画 高度利用地区の変更 (議案第 4 号)

- ・ 名称：北 4 東 6 周辺地区
- ・ 位置：札幌市中央区北 3 条東 5 丁目の一部、北 4 条東 5 丁目の一部、北 4 条東 6 丁目及び北 4 条東 7 丁目の一部
- ・ 面積：約 4.1ha

④ 札幌圏都市計画 地区計画の決定（議案第 8 号）

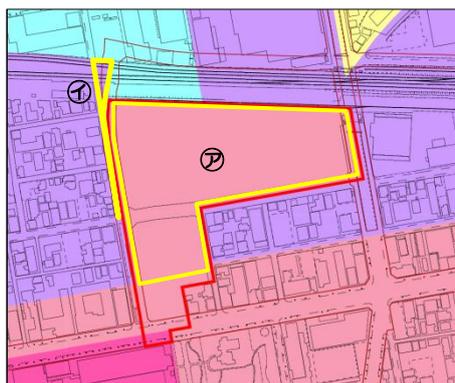
- ・ 名称：北 4 東 6 周辺地区
- ・ 位置：札幌市中央区北 3 条東 5 丁目の一部、北 4 条東 5 丁目の一部、北 4 条東 6 丁目及び北 4 条東 7 丁目の一部
- ・ 面積：4.1ha

⑤ 札幌圏都市計画 用途地域の変更（議案第 2 号）

㊦ 【変更前】準工業地域（200/60）、工業地域（200/60） → 【変更後】近隣商業地域（300/80）

㊧ 【変更前】工業地域（200/60） → 【変更後】準工業地域（200/60）

※（）内の数字は、容積率/建ぺい率



< 凡 例 >

- 第一種住居地域
- 近隣商業地域
- 商業地域
- 準工業地域
- 工業地域
- 変更区域
- 再開発区域

⑥ 札幌圏都市計画 高度地区の変更（議案第 3 号）

【変更前】33m高度地区 → 【変更後】45m高度地区

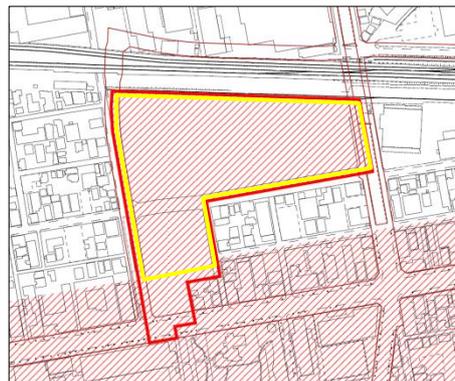


< 凡 例 >

- 33m高度地区
- 45m高度地区
- 60m高度地区
- 変更区域
- 再開発区域

⑦ 札幌圏都市計画 防火地域及び準防火地域の変更（議案第 5 号）

【変更前】指定なし → 【変更後】準防火地域



< 凡 例 >

- 準防火地域
- 変更区域
- 再開発区域

⑧ 建築基準法第 22 条区域の変更（議案第 10 号）

- ・ 上記⑦の新たに準防火地域に指定された区域を建築基準法第 22 条区域から除外

2 理由

- ・ 札幌市まちづくり戦略ビジョン（平成 25 年策定）では、当地区を都心に位置付けており、活力あふれ世界を引きつける都心の実現を目指し、「創成川以東地区のまちづくりの推進」、「回遊性を高める多様なネットワークの強化・拡大」、「エネルギーネットワークの強化・拡大」などの施策を掲げている。
- ・ 一方、当地区は、老朽化した建築物が立地しているほか、平成 17 年に北海道ガス株式会社の札幌工場が操業停止して以降、大部分が未利用地となっている。
- ・ これらを踏まえ、当地区では、居住、医療・福祉、スポーツなどの機能集積に併せて、空中歩廊や広場の整備、自立分散型エネルギー供給拠点の整備などにより、都市機能の更新及び土地の高度利用並びに環境共生型市街地の形成を図るため、再開発事業を行うものである。
- ・ このため、都市計画においては、再開発事業の計画が具体化したことから、都市再開発方針における当地区の位置づけを変更するとともに、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るため、第一種市街地再開発事業の決定及び高度利用地区の区域指定を行う。あわせて、壁面位置の制限や高さの最高限度などの建築物の形態規制などを定めるため、地区計画を決定する。
- ・ また、再開発事業による土地利用転換にあわせて、都市計画道路苗穂駅連絡通等が整備されることから、これらに対応した用途地域に変更し、併せて高度地区、準防火地域を変更する。
- ・ さらに準防火地域の変更に伴い、建築基準法第 22 条区域を変更する。

3 経緯

平成 14 年 10 月	都市再生緊急整備地域に指定
平成 17 年 6 月	北海道ガス(株)札幌工場操業停止
平成 18 年 4 月	北 4 東 6 周辺地区再開発検討協議会設立
平成 19 年 6 月	北 4 東 6 周辺地区まちづくり準備組合設立
平成 25 年 5 月	特定都市再生緊急整備地域に指定
平成 26 年 6 月	北 4 東 6 周辺地区再開発準備組合設立

4 事業概要

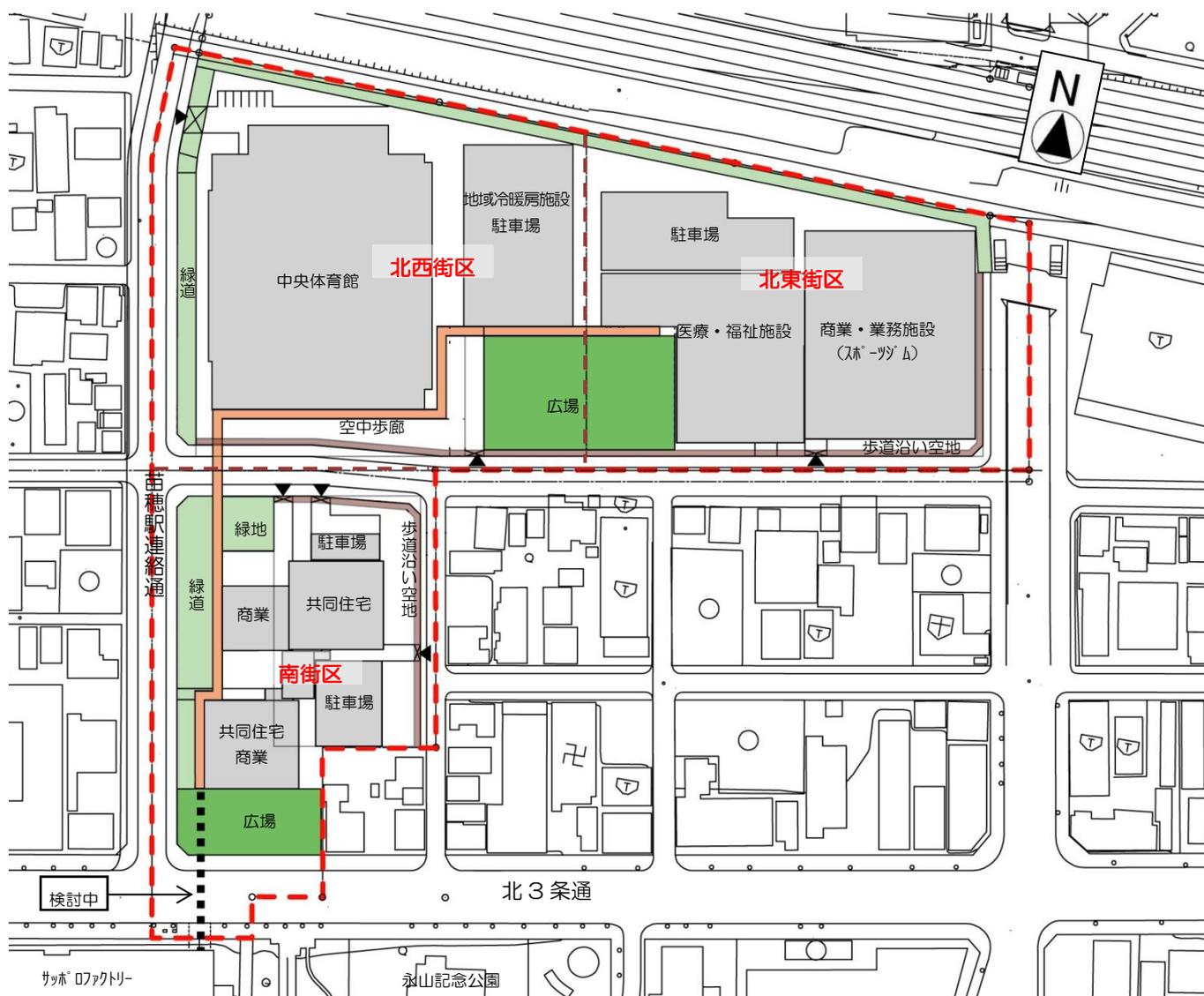
①整備方針

目 標	整備内容
創成東地区のまちづくりの推進	都市機能(住居・商業・スポーツ・医療福祉)の集積
回遊性を高める多様なネットワークの拡大・強化	空中歩廊、歩道沿い空地、緑道の整備
オープンスペースの整備や民間敷地への緑化	広場、緑地の整備
エネルギーネットワークの強化・拡大	自立分散型エネルギー供給拠点(地域冷暖房施設)の整備
災害に強い都市の構築	防災拠点の整備

②建築計画

街区	用途	敷地面積	建築面積	延床面積	階数
北西	体育館	約 15,000 m ²	約 8,500 m ²	約 14,300 m ²	地上 3 階
	駐車場			約 4,900 m ²	地上 3 階
	地域冷暖房施設			約 1,700 m ²	
北東	医療・福祉施設 (クリニック・調剤薬局 +ヒース付高齢者向け住宅 (約 150 戸))	約 11,800 m ²	約 7,500 m ²	約 18,500 m ²	地上 10 階
	商業・業務施設 (スポーツジム)			約 10,000 m ²	地上 3 階
南	共同住宅 (約 260 戸)	約 7,600 m ²	約 3,300 m ²	約 33,500 m ²	地上 20 階
	商業施設			約 1,100 m ²	地下 2 階
合計		約 34,400 m ²	約 19,300 m ²	約 84,000 m ²	

③施設構成



5 今後のスケジュール（予定）

- ・ 平成 27 年度 都市計画決定告示
市街地再開発組合設立
権利変換計画認可
- ・ 平成 28 年度 建物除却
I 期工事着手（南街区、北西街区）
- ・ 平成 30 年度 I 期工事しゅん功（南街区、北西街区）
II 期工事着手（北東街区）
- ・ 平成 32 年度 II 期工事しゅん功（北東街区）

<イメージパース>

