

札幌市豊平区月寒東3条11丁目の一部



1 都市計画の内容

(1) 位置

札幌市豊平区月寒東3条11丁目の一部

(2) 都市計画変更の内容

ア 用途地域の変更

変更前	変更後	<凡例>
第一種住居地域 (200/60) 準住居地域 (200/60) 第一種低層住居専用地域 (80/40)	第二種住居地域 (200/60)	変更区域 第一種低層住居専用地域 第一種中高層住居専用地域 第二種中高層住居専用地域 第一種住居地域 第二種住居地域 準住居地域
拡大部分 ※第一種低層住居専用地域及び準住居地域の変更箇所のみ赤点線枠で表記		

イ 特別用途地区の変更

変更前	変更後	<凡例>
戸建住環境保全地区	指定なし	変更区域 戸建住環境保全地区

※「ア 用途地域の変更」の拡大部分と同じ箇所を拡大して表記

ウ 高度地区の変更

変更前	変更後	<凡例>
18m北側斜線高度地区 北側斜線高度地区	18m 高度地区	<div style="border: 1px dashed red; width: 20px; height: 10px; display: inline-block;"></div> 変更区域 <div style="background-color: #90EE90; width: 20px; height: 10px; display: inline-block;"></div> 北側斜線高度地区 <div style="background: repeating-linear-gradient(45deg, transparent, transparent 2px, #90EE90 2px, #90EE90 4px); width: 20px; height: 10px; display: inline-block;"></div> 18m 北側斜線高度地区 <div style="background-color: #00FF00; width: 20px; height: 10px; display: inline-block;"></div> 18m 高度地区

※「ア 用途地域の変更」の拡大部分と同じ箇所を拡大して表記

エ 地区計画「東月寒向ヶ丘第二地区」の変更

- ① 地区計画区域の一部を拡大し、下図赤点線部分に開発整備促進区※¹を定める。
- ② 開発整備促進区内に、主要な公共施設（道路、緑地）の配置及び規模を定める。
- ③ 開発整備促進区内の地区整備計画を「集客交流地区」へ変更する。

変更前	変更後	<凡例>
		<div style="border: 1px dashed red; width: 20px; height: 10px; display: inline-block;"></div> 変更区域 <div style="border: 1px solid blue; width: 20px; height: 10px; display: inline-block;"></div> 開発整備促進区 <div style="border: 1px solid blue; width: 20px; height: 10px; display: inline-block;"></div> 地区計画区域 <div style="background-color: #FFD700; width: 20px; height: 10px; display: inline-block;"></div> 主要な公共施設(道路) <div style="background-color: #00FF00; width: 20px; height: 10px; display: inline-block;"></div> 主要な公共施設(緑地) <div style="background-color: #FFD700; width: 20px; height: 10px; display: inline-block;"></div> 公益・機能複合地区 <div style="background-color: #FF8C00; width: 20px; height: 10px; display: inline-block;"></div> 集客交流地区

公益・機能複合地区

公益性の高い用途を中心とし、土地の細分化を抑制するとともに、周辺の住宅地や自然環境と調和のとれた土地利用を図る地区とする。

集客交流地区【新規】

高次機能交流拠点の機能を高める施設を整備するとともに、道路や緑地等の公共施設を適切に配置することにより、周辺地域における良好な環境の保持を図る地区とする。

○ 地区整備計画の主な内容（詳細は議案書を参照）

名称	集客交流地区
用途の制限	次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。 (1) 住宅 (2) 共同住宅、寄宿舎又は下宿 (3) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの (4) 老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するもの (5) 公衆浴場 (6) ボーリング場、スケート場、水泳場、スキー場、ゴルフ練習場又はバ ッティング練習場 (7) 自動車教習所 (8) 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 (9) カラオケボックスその他これに類するもの
敷地面積の 最低限度	70,000 m ²
壁面の 位置の制限	1 都市計画道路「北野通」の道路境界線から建築物の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155.0mとす る。ただし、この限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分のう ち、車庫、物置その他これらに類する用途に供するものについては、この 限りでない。 2 隣地境界線（東月寒向ヶ丘地区地区計画の地区整備計画「文教・機能複 合地区」の区域との境界線の部分に限る。）から外壁等の面までの距離の最 低限度は、25.0mとする。
形態又は意 匠の制限	形態、材料、色彩等の意匠は、周辺環境及び風致に配慮したものとする。

※「公益・機能複合地区」は面積の変更のみで、「建築物等に関する事項」の変更はなし

2 経緯

- 東月寒向ヶ丘第二地区は、昭和47年から44年にわたり道立の公共施設として土地利用がなされてきたが、施設閉鎖に伴い、地区の特性に応じた土地の有効活用を図るための土地利用の方向性を明確にした「北海道立産業共進会場用地の土地利用方針」^{※2}を、北海道が平成28年10月に策定した。
- この土地利用方針を踏まえた上で、地下鉄駅に近接する利便性の高い立地環境を踏まえた機能の複合化を図るとともに、まとまりのある一団の土地としての形態を生かしつつ、今後も公益性が高く周辺の住宅地や自然環境と調和のとれた土地利用を図るため、平成29年2月に「東月寒向ヶ丘第二地区地区計画」を策定した。
- また、当地区は第2次札幌市まちづくり戦略ビジョン等において、高次機能交流拠点「札幌ドーム周辺」^{※3}に位置付けられていることに加え、大谷地流通業務団地に立地する札幌流通総合会館（アクセスサッポロ）に替わる、新たな展示場に関する基本的な事項を示すために、令和4年3月に策定した「(仮称)新展示場整備基本計画」^{※4}において、当地区を移転候補地として示した。
- その後、令和5年8月よりPFI手法（BTO方式）にて、「(仮称)新展示場整備事業」に係る事業者の公募を行い、令和6年3月に事業者選定、同年5月に事業契約を締結し、入札時の提案内容をもとに新展示場整備計画の検討を進めている。

3 都市計画の変更を行う理由

- ・ 高次機能交流拠点として都市機能の高度化や集積を推進し、公益性の高い利活用を中心とした土地利用を実現するとともに、周辺の住宅地や自然環境と調和のとれた良好な環境の保持を図るため、用途地域等の地域地区の変更及び地区計画の変更を行う。

4 今後のスケジュール（予定）

令和6年（2024年）12月	都市計画変更告示
令和7年（2025年）秋頃	建築工事着手
令和9年（2027年）夏頃	工事しゅん功
秋頃	供用開始

（参考）

※1 開発整備促進区

都市計画運用指針 IV-2-1 土地利用 G.3. 地区計画の都市計画において決定すべき事項
(4) 開発整備促進区 ① 趣旨

開発整備促進区を定める地区計画は、大規模な集客施設の立地が原則として制限される第二種住居地域、準住居地域若しくは工業地域又は非線引き都市計画区域内の用途地域の指定のない地域において、土地利用転換を図り特定大規模建築物を整備する計画に関し、それが都市の機能の増進に貢献することとなる場合に、適正な配置及び規模の公共施設の整備を図りつつ、建築物又はその敷地に関する必要な制限を一体的に講じることにより、特定大規模建築物の周辺地域における良好な環境の保持又は形成を図りつつ、特定大規模建築物に係る用途制限の緩和を認める制度である。

※2 北海道立産業共進会場用地の土地利用方針

7. 土地利用の方向性 (1) 土地利用の基本方針

- 地下鉄駅に近接する利便性の高い立地環境の中、道立の公共施設として多くの道民に利用されてきた経緯や周辺の自然環境と調和する場所性を踏まえ、まとまりのある一段の土地としての形態を生かしつつ、公益性の高い利活用を中心とした土地利用を図ることとし、私的な空間となる住宅地としての利活用は行わない。
- 地下鉄駅に近接する利便性の高い立地環境を踏まえ、多様な活動の展開が図られるよう、機能の複合化を図る。
- 周辺が住宅地としての土地利用がなされていることを踏まえ、周辺環境と調和した土地利用を図る。

※3 高次機能交流拠点「札幌ドーム周辺」

第2次札幌市まちづくり戦略ビジョン（戦略編）

第2章 まちづくりの基本目標ごとに取り組む施策 8 都市空間 まちづくりの基本目標 19
世界を引きつける魅力と活力あふれるまち(2) 目指す姿2 ①都市機能の更なる高度化や集積

【(高次機能交流拠点)札幌ドーム周辺】

スポーツ・文化芸術や集客交流産業を振興する拠点として、多様なイベントが開催されることはもとより、拠点の機能を高める施設の立地を進めるとともに、これらの施設と札幌ドームとの相乗効果が期待できる機能誘導を図ります。

※4 (仮称)新展示場整備基本計画

第4章 整備予定地 2 整備候補地の評価及び選定 (1) 候補地の評価

旧北海道立産業共進会場用地に整備した場合、用途地域の変更等を検討する必要があるものの、アクセスサッポロ用地に整備するよりも低廉な費用で利用者にとって利便性の高い施設が整備でき、大谷地流通業務団地の高度化にも寄与することが期待できます。また、札幌市において、新展示場の整備に相応しい土地は他にないことから、旧北海道立産業共進会場用地への移転建替を前提として検討を行うこととします。