

札幌圏都市計画
地区計画の変更(案)
(市決定)

東月寒向ヶ丘第二地区

令和6年9月
札幌市まちづくり政策局都市計画部

札幌圏都市計画東月寒向ヶ丘第二地区地区計画の変更原案
都市計画東月寒向ヶ丘第二地区地区計画を次のように変更する。

1 地区計画の方針

名 称		東月寒向ヶ丘第二地区地区計画
位 置		札幌市豊平区月寒東3条11丁目の一部
区 域		計画図表示のとおり
面 積		12.3 ha
地区計画の目標		当地区は、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に位置付けられている「月寒」及び「福住」から約1kmに位置するほか、当地区の一部は高次機能交流拠点「札幌ドーム周辺」に位置付けられており、集客交流産業等を振興する拠点として、多様なイベントの開催や拠点の機能を高める施設の立地を進めている。また、周辺は戸建住宅などの住宅地としての土地利用がなされているほか、東月寒向ヶ丘風致地区として指定され、農業専門学校や月寒川・ラウネナイ川など市街地に残る貴重な自然環境を周辺に有する地区である。 当地区においては、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」を、北海道が平成28年10月に策定した。 本計画では、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や高次機能交流拠点として都市機能の高度化や集積を図るとともに、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	当地区にふさわしい適正な土地利用を図るため、土地利用の方針を以下のように定める。 1 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。 2 集客交流地区 (1) 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。 (2) 適切な規模の駐車場を整備するとともに、車両出入口は歩行者動線や交通状況を考慮し、適切に配置する。また、敷地内侵入車両の円滑な処理を行うための敷地内車路を整備することにより、周辺交通への影響を抑制する。
	公共施設等の整備の方針	風致地区及び高次機能交流拠点としての地区特性を踏まえ、地区に必要となる公共施設を適切に配置するとともに、オープンスペースを備えた良好な街区の形成を図るため、公共施設等の整備の方針を以下のように定める。 1 土地利用転換に伴って発生する交通の円滑な処理を行うとともに、周辺住民の動線空間としても機能する道路を整備する。 2 周辺環境、風致及び景観資源に配慮し、適切な規模及び配置の緑地を整備する。 3 周辺住民や施設利用者がうるおいを感じ滞留できるとともに、憩い、にぎわい及び多様な交流を創出するため、多目的な利用が可能な屋外広場を整備する。

	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、建築物等に関する制限を次のように定める。 1 公益機能の維持・増進を図るため、「建築物等の用途の制限」を定める。 2 土地の無秩序な細分化を防止するため、「建築物の敷地面積の最低限度」を定める。 3 集客交流地区にあつては、道路及び隣地への圧迫感を軽減するとともに、周辺環境及び風致に配慮した建築物の形態意匠とするため、「建築物の壁面の位置の制限」及び「建築物等の形態又は意匠の制限」を定める。
開発整備促進区	面積	7.9 ha
	主要な公共施設の配置及び規模	道路1号 幅員 15.5m 延長 約450m 緑地1号 約1,000 m² (配置は計画図表示のとおり。)

2 地区整備計画

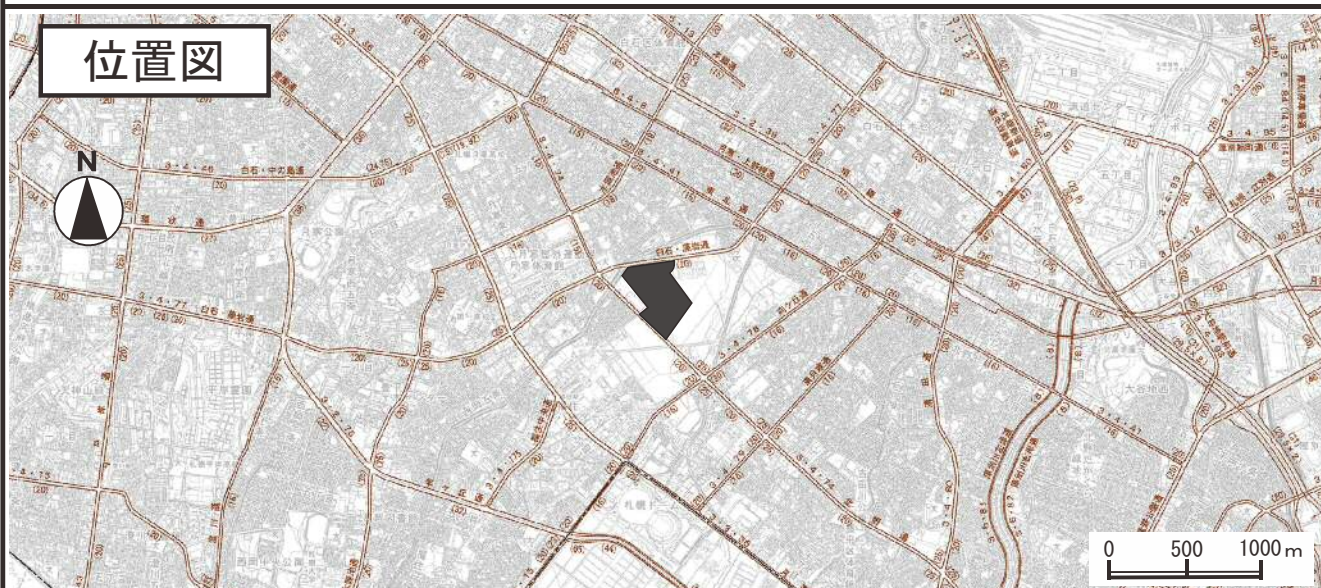
名 称		東月寒向ヶ丘第二地区		
区 域		計画図表示のとおり		
面 積		12.3 ha		
地区施設の配置及び規模		広場1号 約300 m ² 緑地2号 約350 m ² 、緑地3号 約1,500 m ² (配置は計画図表示のとおり。ただし、緑地3号については車両の乗り入れ等計画上やむを得ない部分を除くことができる。)		
誘導すべき用途		展示場		
誘導すべき用途に供する特定大規模建築物の敷地として利用すべき土地の区域		計画図表示のとおり		
建築物等に関する事項	地区の区分	名 称	公益・機能複合地区	集客交流地区
		面 積	4.4 ha	7.9 ha
	建築物等の用途の制限	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、寄宿舍又は下宿		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、寄宿舍又は下宿 (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
	建築物の敷地面積の最低限度	1,000 m ²		70,000 m ²
	建築物の壁面の位置の制限	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。
	建築物等の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。
	備 考	用語の定義等については、建築基準法及び同法施行令の例による。	

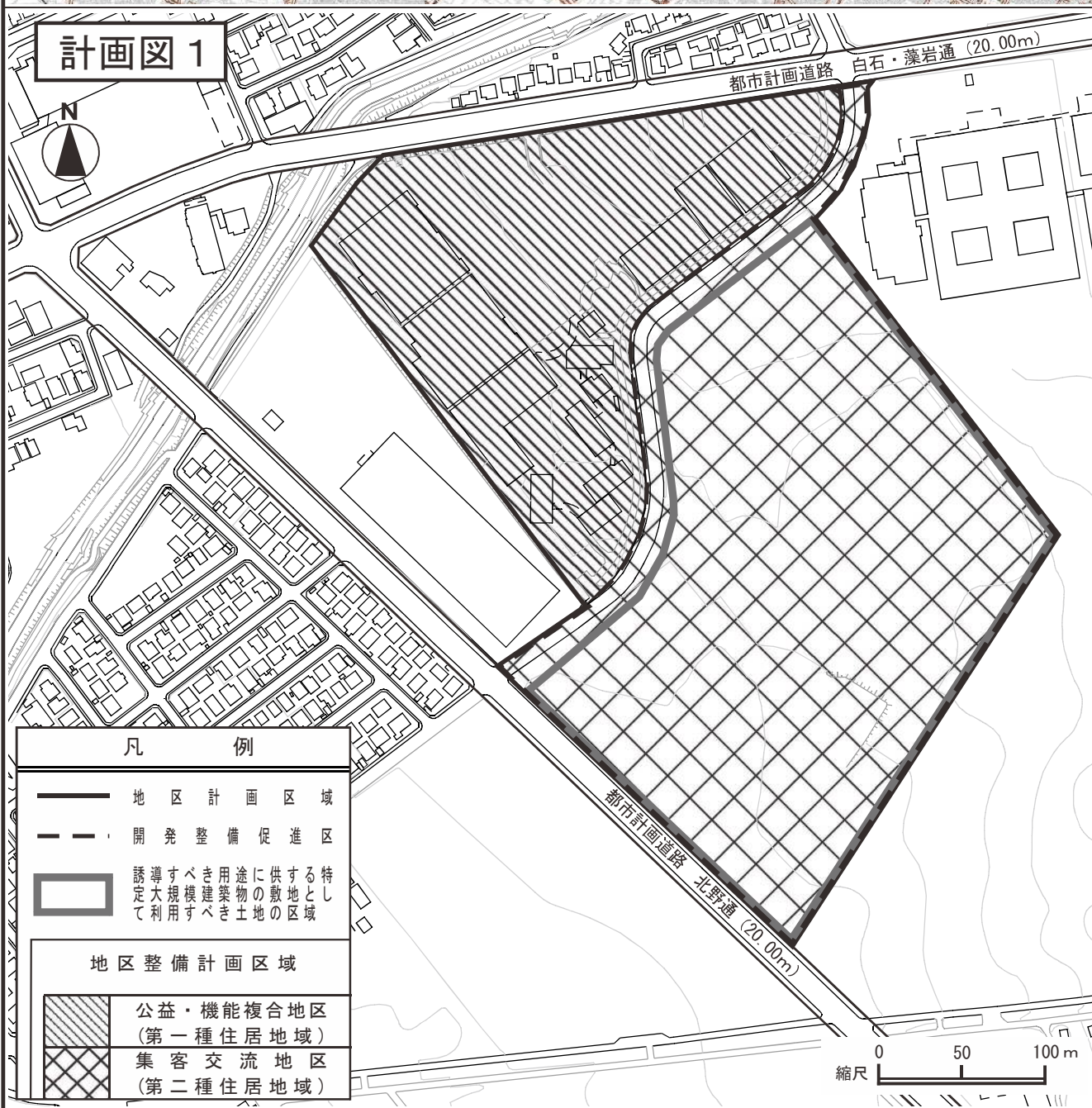
理 由 高次機能交流拠点として都市機能の高度化や集積を推進するとともに、周辺の住宅地や自然環境と調和のとれた良好な環境の保持を図るため、地区計画を変更するものである。

札幌圏都市計画 東月寒向ヶ丘第二地区 地区計画

位置図

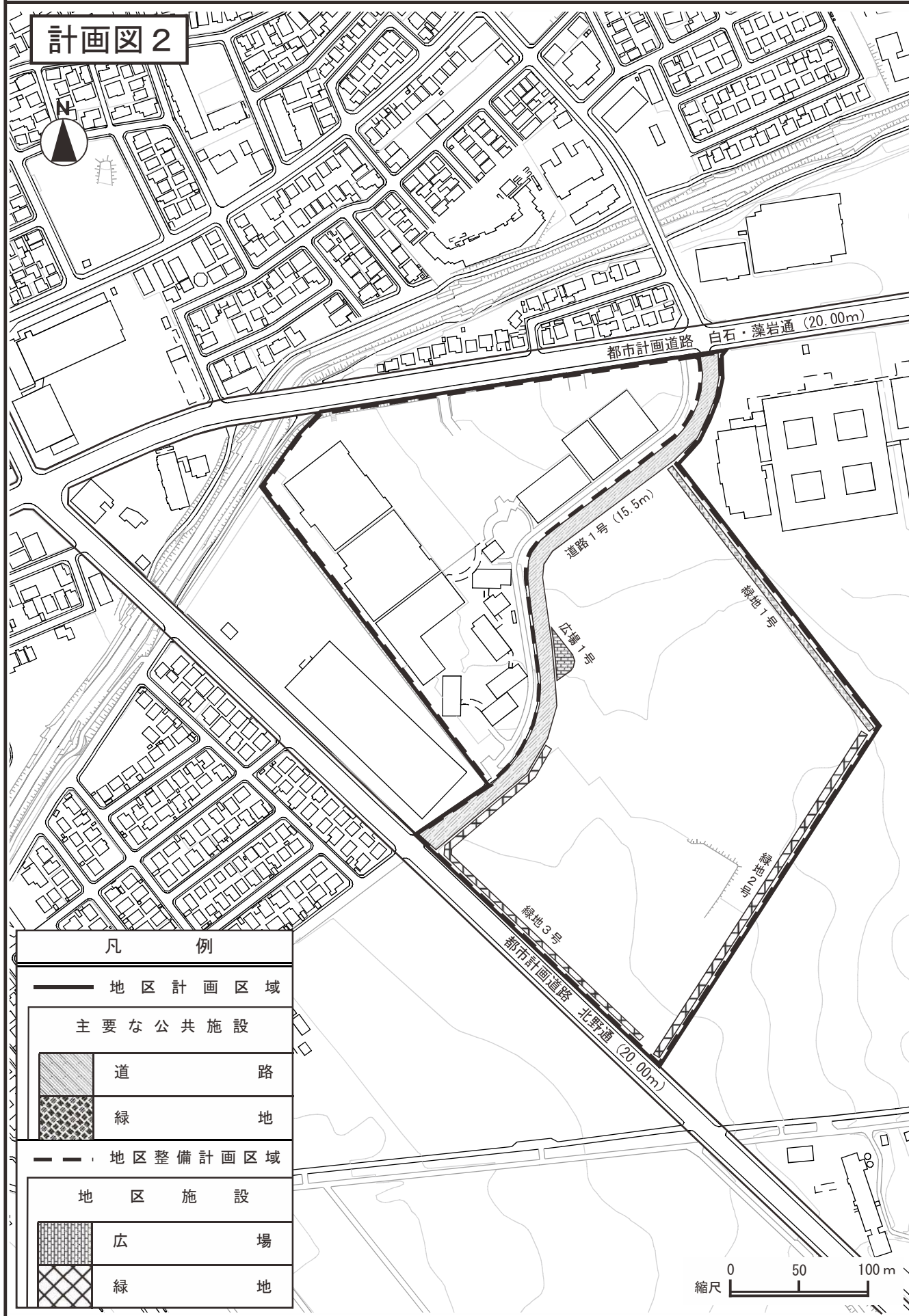


計画図 1



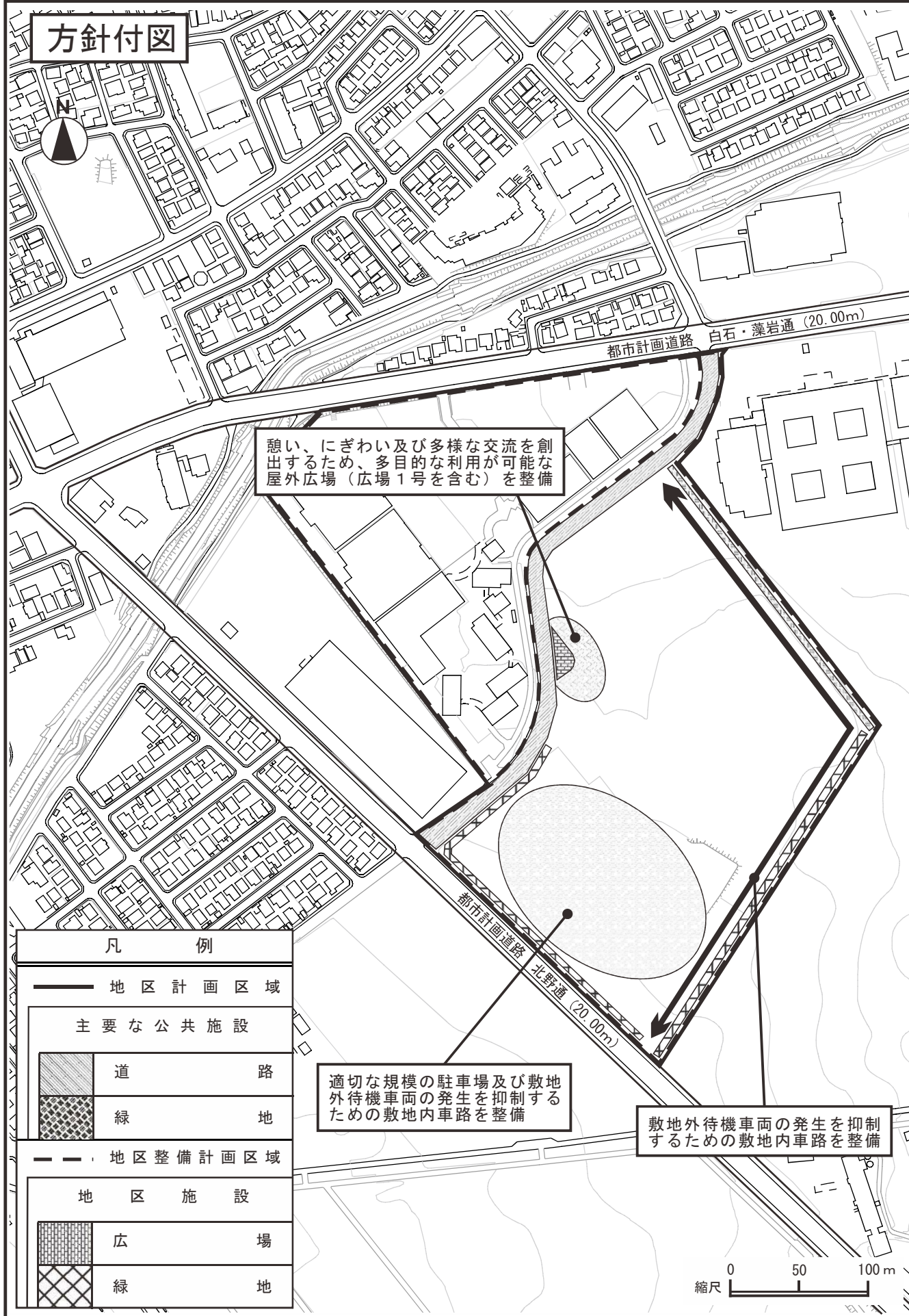
札幌圏都市計画 東月寒向ヶ丘第二地区 地区計画

計画図2



札幌圏都市計画 東月寒向ヶ丘第二地区 地区計画

方針付図



変更説明書（新旧対照表）

札幌圏都市計画東月寒向ヶ丘第二地区地区計画

変更内容

令和4年に策定した「(仮称)新展示場整備基本計画」により、札幌流通総合会館（アクセスサッポロ）に替わる、新たな展示場の移転候補地としての土地利用の方向性が示されたことから、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、地区計画区域を一部拡大した上で、開発整備促進区を定めるとともに、主要な公共施設（道路、緑地）の配置及び規模を定める。また、開発整備促進区内の地区整備計画を「集客交流地区」に新規指定するとともに、所要の規定整理を行う。

1 地区計画の方針

事 項	計 画 内 容	
	新	旧
位 置	札幌市豊平区月寒東3条11丁目の一部	札幌市豊平区月寒東3条11丁目の一部
面 積	12.3 ha	12.3 ha
地区計画の目標	当地区は、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に位置付けられている「<u>月寒</u>」及び「<u>福住</u>」から約1kmに位置するほか、<u>当地区の一部は高次機能交流拠点「札幌ドーム周辺」に位置付けられており、集客交流産業等を振興する拠点として、多様なイベントの開催や拠点の機能を高める施設の立地を進めている。</u>また、<u>周辺は戸建住宅などの住宅地としての土地利用がなされているほか、東月寒向ヶ丘風致地区として指定され、農業専門学校や月寒川・ラウネナイ川など市街地に残る貴重な自然環境を周辺に有する地区である。</u> 当地区においては、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」を、北海道が平成28年10月に策定した。 本計画では、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や高次機能交流拠点として都市機能の高度化や集積を図るとともに、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	当地区は、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に位置付けられている<u>地下鉄月寒中央駅及び福住駅周辺</u>から約1kmに位置するほか、<u>周辺は戸建住宅などの住宅地としての土地利用がなされている。</u>また、<u>東月寒向ヶ丘風致地区として指定され、農業専門学校や月寒川・ラウネナイ川など市街地に残る貴重な自然環境を周辺に有する地区である。</u> 当地区においては、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」を、北海道が平成28年10月に策定した。 本計画では、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ことを目標とする。

地区計画の目標		や自然環境と調和のとれた土地利用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	<u>当地区にふさわしい適正な土地利用を図るため、土地利用の方針を以下のように定める。</u> 1 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。 2 集客交流地区 (1) 高次機能交流拠点の機能を高める <u>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。</u> (2) 適切な規模の駐車場を整備するとともに、車両出入口は歩行者動線や交通状況を考慮し、適切に配置する。 <u>また、敷地内侵入車両の円滑な処理を行うための敷地内車路を整備することにより、周辺交通への影響を抑制する。</u>	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。
	公共施設等の整備の方針	風致地区及び高次機能交流拠点としての地区特性を踏まえ、地区に必要な公共施設を適切に配置するとともに、オープンスペースを備えた良好な街区の形成を図るため、公共施設等の整備の方針を以下のように定める。 1 土地利用転換に伴って発生する交通の円滑な処理を行うとともに、周辺住民の動線空間としても機能する道路を整備する。 2 周辺環境、風致及び景観資源に配慮し、適切な規模及び配置の緑地を整備する。 3 周辺住民や施設利用者がうるおいを感じ滞留できるとともに、憩い、にぎわい及び多様な交流を創出するため、多目的な利用が可能な屋外広場を整備する。	
	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、建築物等に関する制限を次のように定める。 1 公益機能の維持・増進を図るため、「建築物等の用途の制限」を定める。 2 土地の無秩序な細分化を防止するた	地区計画の目標及び土地利用の方針に基づき、建築物等に関する制限を次のように定める。 1 公益機能の維持・増進を図るため、「建築物等の用途の制限」を定める。 2 土地の無秩序な細分化を防止するた

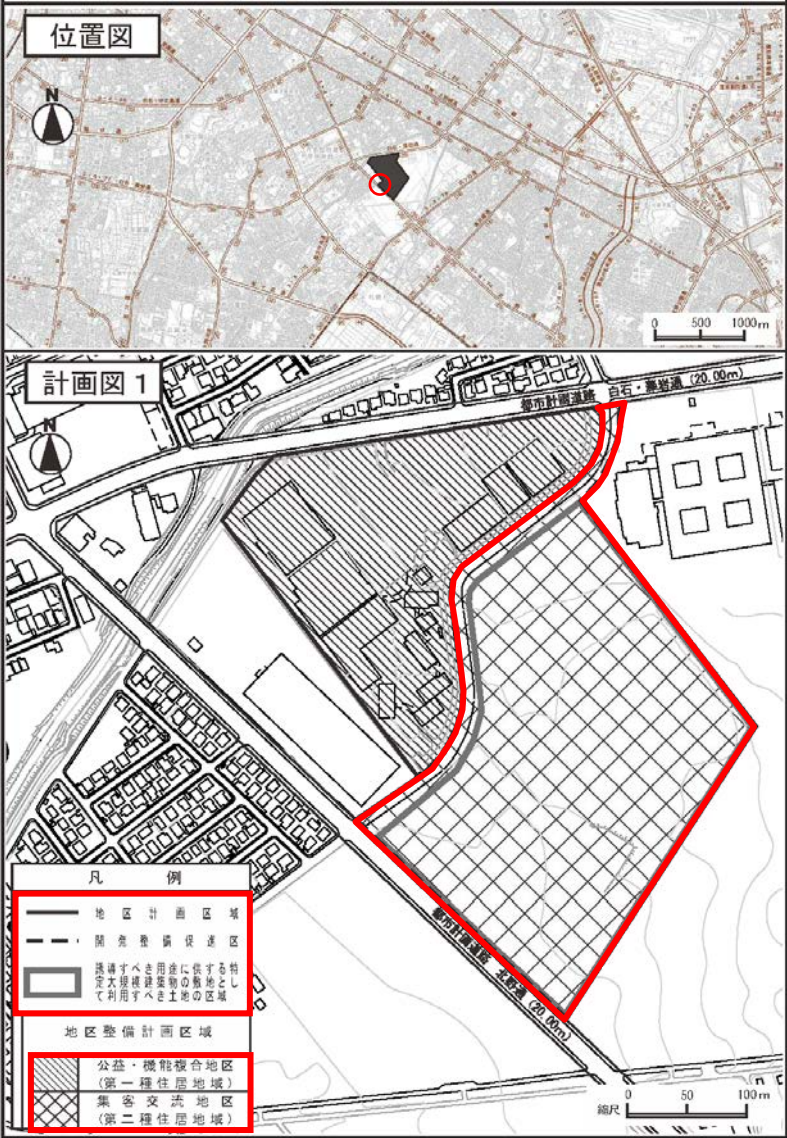
	建築物等の整備の方針	め、「建築物の敷地面積の最低限度」を定める。 <u>3 集客交流地区にあつては、道路及び隣地への圧迫感を軽減するとともに、周辺環境及び風致に配慮した建築物の形態意匠とするため、「建築物の壁面の位置の制限」及び「建築物等の形態又は意匠の制限」を定める。</u>	め、「建築物の敷地面積の最低限度」を定める。
開発整備促進区	面積	7.9 ha	
	主要な公共施設の配置及び規模	道路1号 幅員 15.5m 延長 約450m 緑地1号 約1,000 m ² (配置は計画図表示のとおり。)	

2 地区整備計画

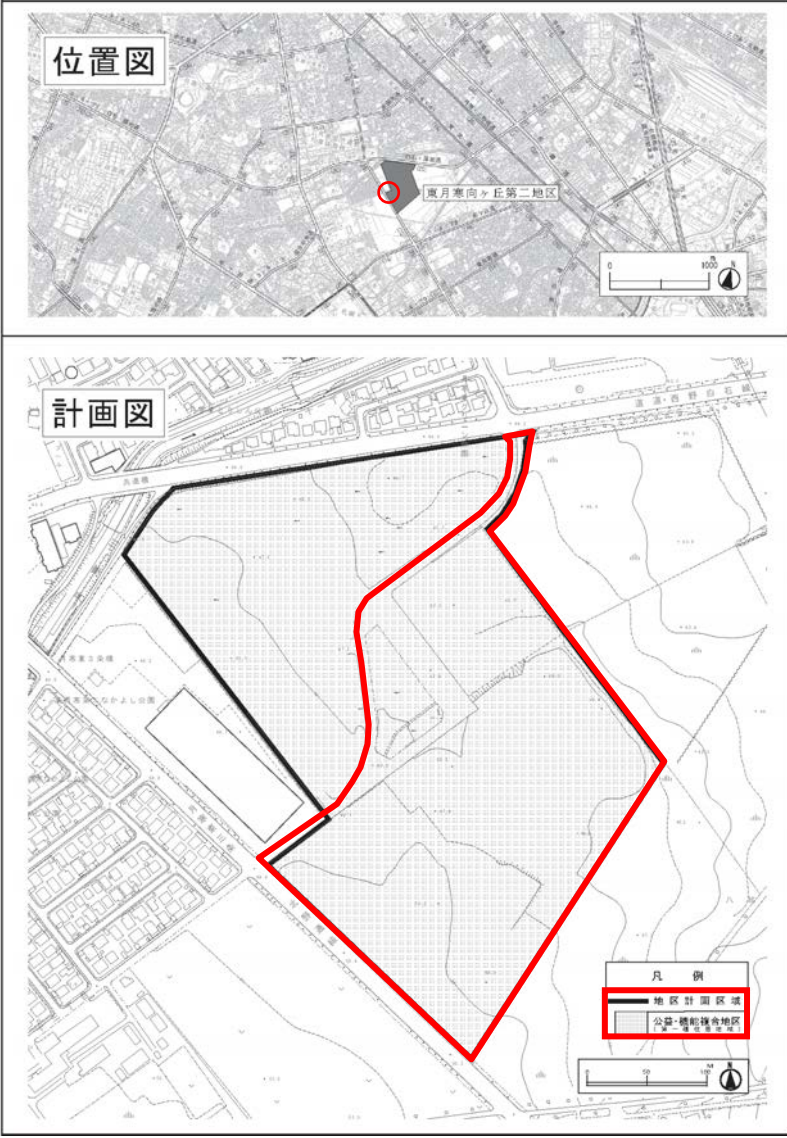
事 項		計 画 内 容	
		新	旧
面 積		12.3 ha	12.3 ha
地区施設の配置及び規模		広場1号 約300 m ² 緑地2号 約350 m ² 、 緑地3号 約1,500 m ² (配置は計画図表示のとおり。ただし、緑地3号については車両の乗り入れ等計画上やむを得ない部分を除くことができる。)	
誘導すべき用途		展示場	
誘導すべき用途に供する特定大規模建築物の敷地として利用すべき土地の区域		計画図表示のとおり	
地区の区分		公益・機能複合地区 <u>4.4</u> ha <u>集客交流地区</u> <u>7.9</u> ha	公益・機能複合地区 <u>12.3</u> ha
建築物等に関する事項	名称	公益・機能複合地区	公益・機能複合地区
	建築物等の用途の制限	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、寄宿舍又は下宿	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、寄宿舍又は下宿

建築物等に関する事項	建築物の敷地面積の最低限度	1, 000 m ²	1, 000 m ²
	名称	集客交流地区	
	建築物等の用途の制限	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、寄宿舍又は下宿 (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	
	建築物の敷地面積の最低限度	70, 000 m ²	
	建築物の壁面の位置の制限	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。	
	建築物等の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。	

新

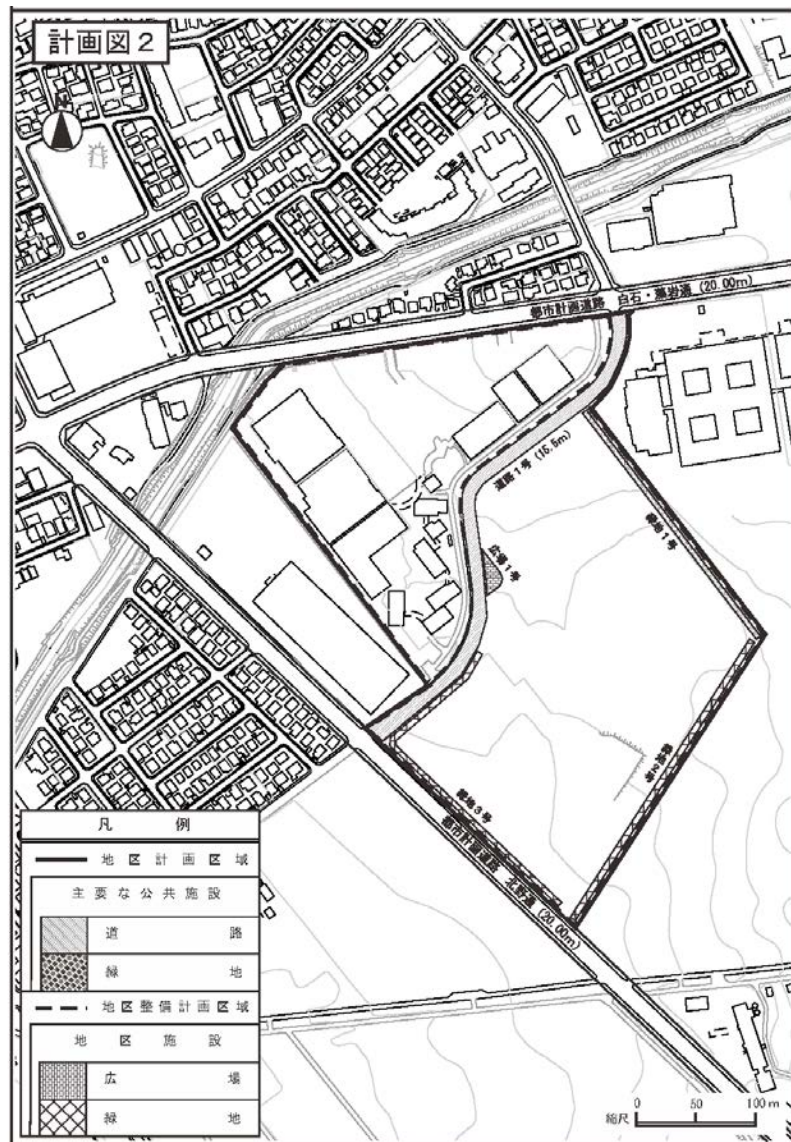


旧



新

旧



新

旧

