

札幌圏都市計画
第一種市街地再開発事業の変更
(市決定)

北3東11周辺地区

平成30年7月
札幌市まちづくり政策局都市計画部

札幌圏都市計画第一種市街地再開発事業の変更 (市決定)

都市計画北 3 東 11 周辺地区第一種市街地再開発事業を次のとおり変更する。

名 称		北 3 東 11 周辺地区第一種市街地再開発事業						
施行区域面積		約 2.4ha						
公共施設の配置及び規模	道 路	種 別	名 称		幅 員	延 長	備 考	
		都市計画道路	3 ・ 3 ・ 3 北 3 条通		27.27m	約 260m	駅前広場整備中	
		区画道路	北 3 東 1 0 中通線		9.00m	約 145m	整備予定	
	公園および 緑地	種 別	名 称		面 積	備 考		
		該当なし						
	下 水 道	伏古川処理区 （下水道管 300～750 mm）						
その他の 公共施設	該当なし							

建 築 物 の 整 備	街 区 名	建 築 物		敷地面積に対する		主要用途	用 途 地 域	(参考)地区計画の制限内容				
		建築面積	延べ面積	建築面積 の割合	建築物 の延べ 面積の 割合			容積率の 最高限度	容積率の 最低限度	建蔽率の 最高限度 （※1）	建築面積の 最低限度 （※2）	壁面位置の 制限 （※3）
	A	約 1,500 m ²	約 22,500 m ²	約 4/10	約 40/10	共同住宅 商業施設	近隣商業地域	40/10	15/10	6.5/10	200 m ²	別添図 による
B	約 5,300 m ²	約 35,800 m ²	約 7/10	約 35/10	共同住宅 医療施設 福祉施設 商業施設	近隣商業地域・準工業地域	35/10	15/10	6.5/10	200 m ²	別添図 による	

建築物の整備	C	約 500 m ²	約 2,000 m ²	約 5/10	約 20/10	宗教施設	近隣商業地域・準工業地域	30/10	10/10	6.5/10	200 m ²	別添図による
	D	約 600 m ²	約 1,700 m ²	約 6/10	約 20/10	業務施設	近隣商業地域					
	全体	約 7,900 m ²	約 62,000 m ²									
建築敷地の整備	建築敷地面積			整 備 計 画								
	約 14,400 m ²			公開的空地は敷地面積に対し約 20 %を確保する。								

- (※ 1) 建築物の建蔽率の最高限度は、札幌市地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例第 5 条第 2 項第 2 号に該当する建築物にあつては 10 分の 1 を加えた数値とする。
- (※ 2) 建築物の建築面積の最低限度は、附属建築物については適用しない。
- (※ 3) 建築物の壁面の位置の制限の適用の除外については、札幌圏都市計画 J R 苗穂駅周辺地区地区計画に定めるとおりとする。

「施行区域、公共施設の配置及び街区の配置は計画図表示のとおり」

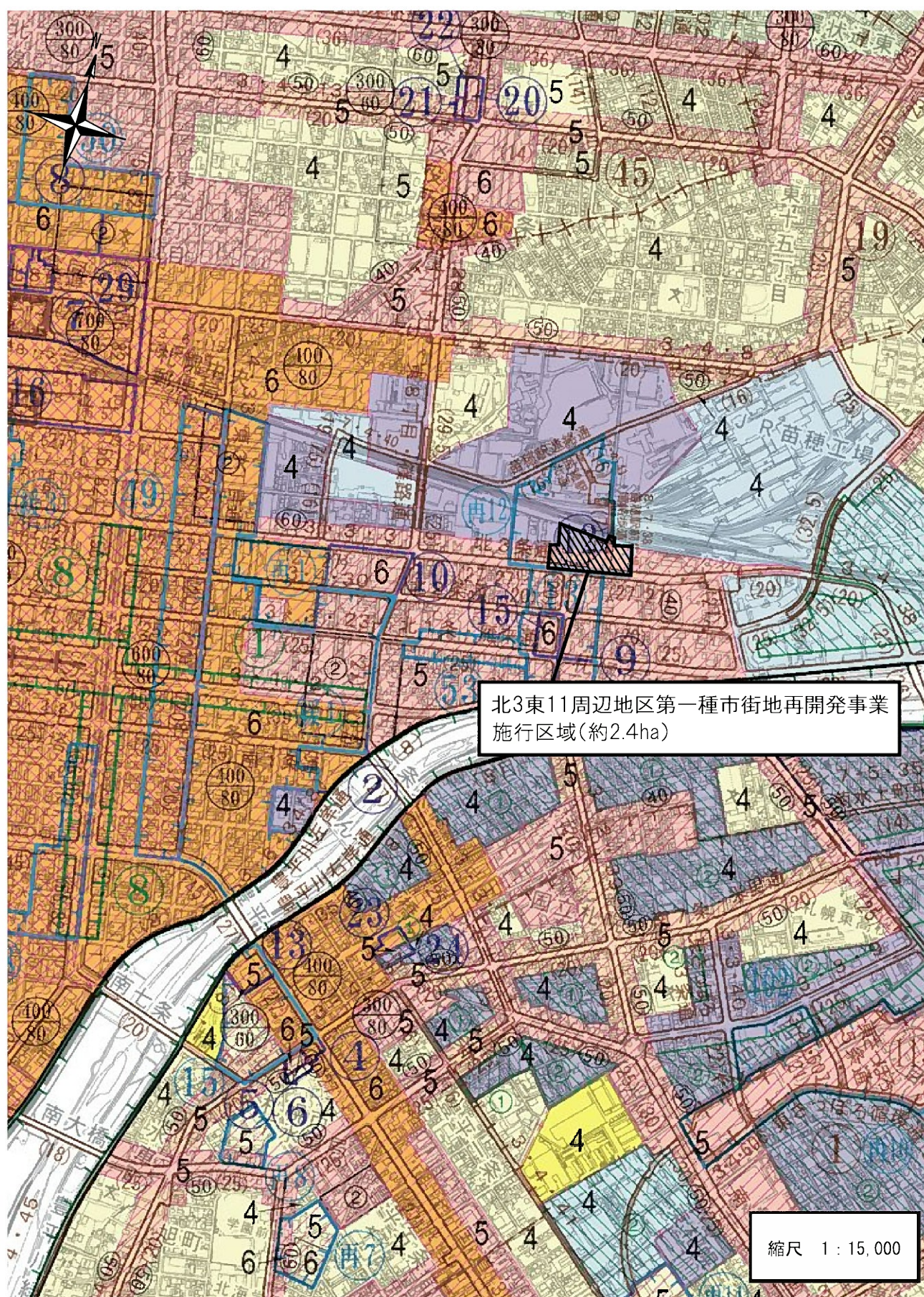
理 由

これまで、北 3 東 11 周辺地区再開発準備組合と独立行政法人 鉄道施設整備支援機構（以下、鉄道・運輸機構）との間で、想定事業区域内の J R 線路敷沿いの土地について、鉄道建設に伴う鉄道用地に関する協議を行ってきた。

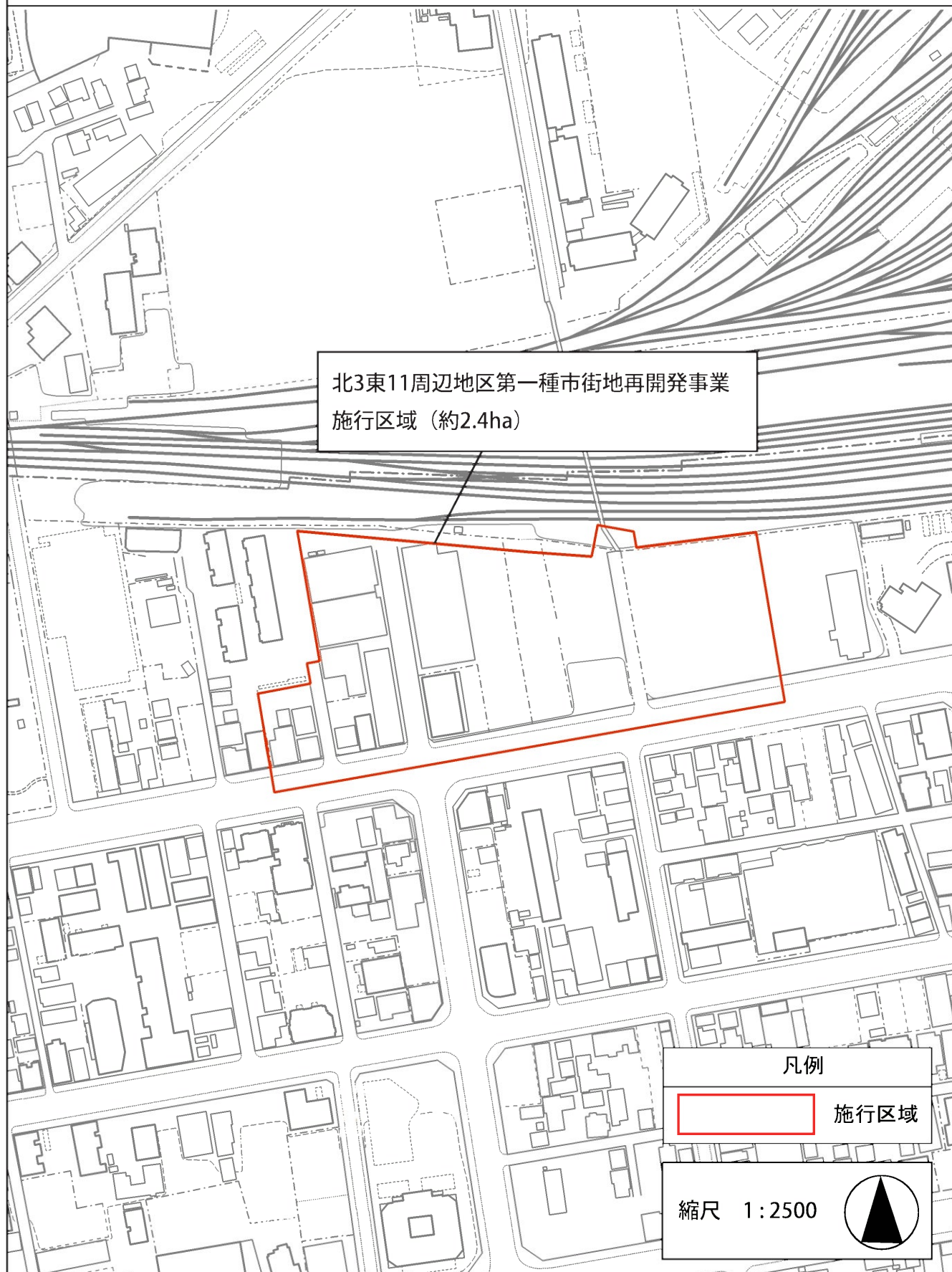
しかし、平成 27 年度の北 3 東 11 周辺地区再開発事業の決定と J R 苗穂駅周辺地区地区計画の地区整備計画の決定を行った時点では、双方による協議は引き続き行われていたものの、鉄道用地の範囲が明確になっていなかったことから、再開発事業に参画する地権者の土地の敷地形状に合わせて、当該用地を再開発事業の施行区域と地区計画の地区整備計画に含める形で決定していた。

その後、平成 29 年に、再開発準備組合が事業の進捗に合わせて施行区域における測量を行い、鉄道用地とする範囲が確定したことから、再開発事業の施行区域と地区計画の地区整備計画から当該用地を除外するもの。

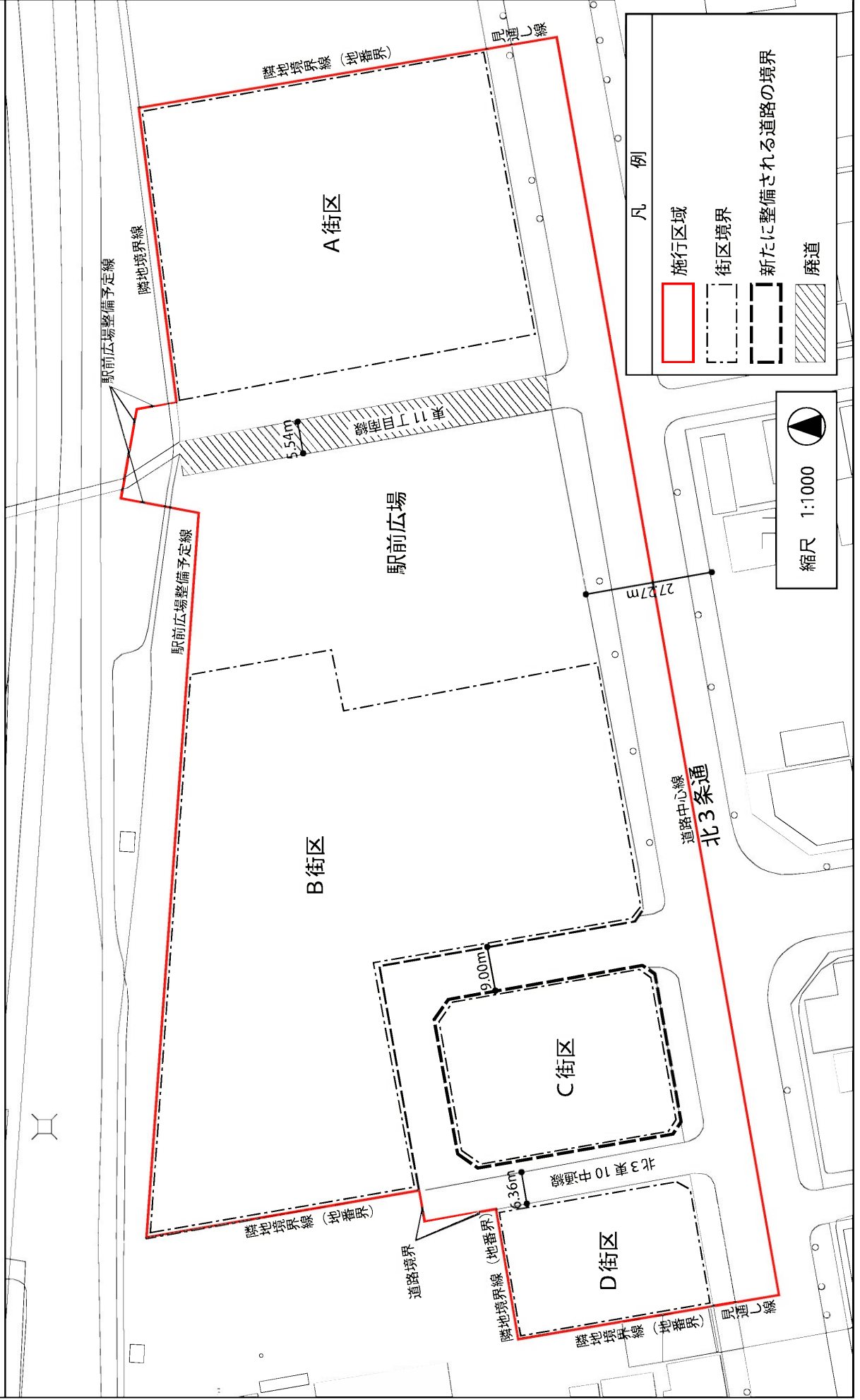
札幌圏都市計画第一種市街地再開発事業 位置図



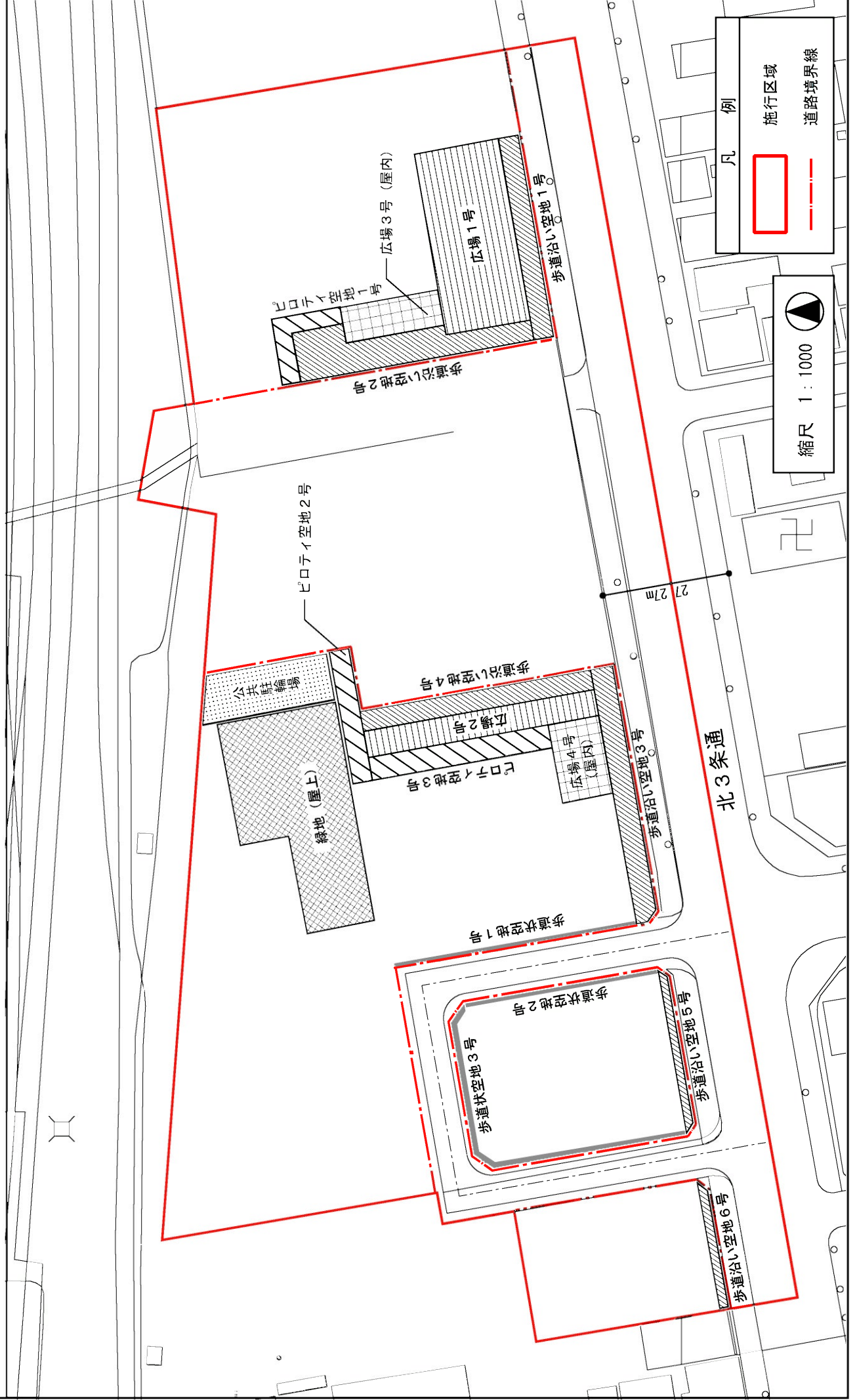
札幌圏都市計画第一種市街地再開発事業 区域図



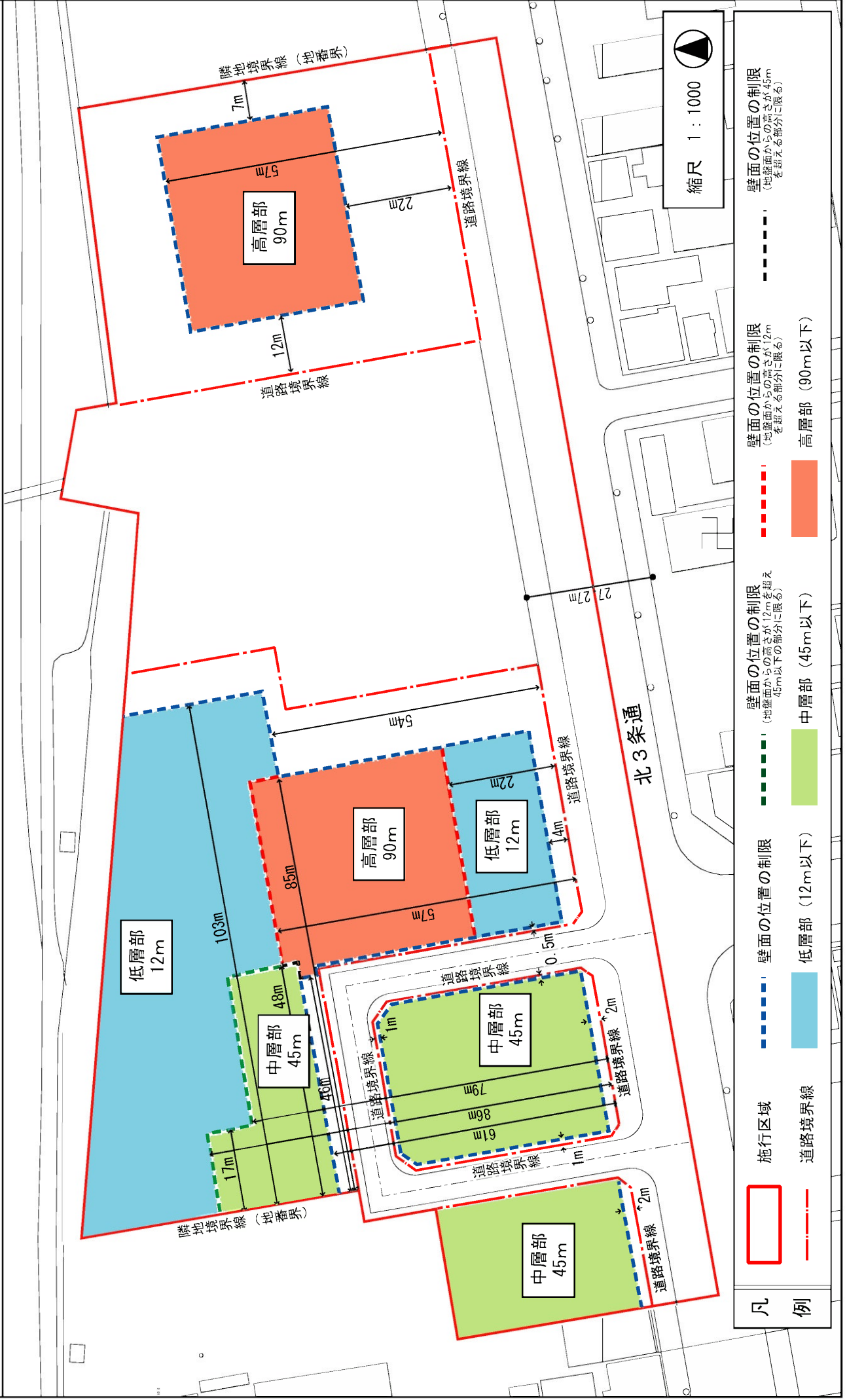
札幌圏都市計画 第一種市街地再開発事業 計画図



札幌圏都市計画第一種市街地再開発事業 参考図（公開的空地）



圖添別



札幌圏都市計画第一種市街地再開発事業の変更（市決定）

（旧）

都市計画北 3 東 11 周辺地区第一種市街地再開発事業を次のとおり変更する。

札幌圏都市計画第一種市街地再開発事業の変更（市決定）

（新）

都市計画北 3 東 11 周辺地区第一種市街地再開発事業を次のとおり変更する。

名 称		北 3 東 11 周辺地区第一種市街地再開発事業										
施行区域面積		約 2.5ha										
公共施設の 配置及び規模	道 路	種 別	名 称		幅 員	延 長	備 考					
		都市計画道路	3 ・ 3 ・ 3 北 3 条通		27.27m	約 260m	駅前広場整備中					
		区画道路	北 3 東 1 0 中通線		9.00m	約 145m	整備予定					
	公園および 緑地	種 別	名 称		面 積	備 考						
		該当なし										
	下 水 道	伏古川処理区 （下水道管 300～750 mm）										
	その他の 公共施設	該当なし										
建 築 物 の 整 備	街 区 名	建 築 物		敷地面積に対する		主要用途	用 途 地 域	(参考)地区計画の制限内容				
		建築面積	延べ面積	建築面積 の割合	建築物 の延べ 面積の 割合			容 最高 積 率の 限度 の	容 最低 積 率の 限度 の	建 最高 ぺい 率の 限度 の (※ 1)	建 最低 築 面積 の 限度 の (※ 2)	壁 位置 面 位置 の 制限 の (※ 3)
	A	約 1,500 m ²	約 22,500 m ²	約 4/10	約 40/10	共同住宅 商業施設	近隣商業地域	40/10	15/10	6.5/10	200 m ²	別添図 による
	B	約 5,300 m ²	約 35,800 m ²	約 7/10	約 35/10	共同住宅 医療施設 福祉施設 商業施設	準工業地域 近隣商業地域	35/10	15/10	6.5/10	200 m ²	別添図 による
	C	約 500 m ²	約 2,000 m ²	約 5/10	約 20/10	宗教施設	準工業地域 近隣商業地域	30/10	10/10	6.5/10	200 m ²	別添図 による
	D	約 600 m ²	約 1,700 m ²	約 6/10	約 20/10	業務施設	近隣商業地域					
建 築 物 の 整 備	全 体	約 7,900 m ²	約 62,000 m ²									
	建築敷地面積			整 備 計 画								
	約 14,700 m ²			公開的空地は敷地面積に対し約 2 0 %を確保する。								

(※ 1) 建築物の建ぺい率の最高限度は、札幌市地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例第 5 条第 2 項第 2 号に該当する建築物にあつては 10 分の 1 を加えた数値とする。

(※ 2) 建築物の建築面積の最低限度は、附属建築物については適用しない。

(※ 3) 建築物の壁面の位置の制限の適用の除外については、札幌圏都市計画 J R 苗穂駅周辺地区地区計画に定めるとおりとする。

「施行区域、公共施設の配置及び街区の配置は計画図表示のとおり」

名 称		北 3 東 11 周辺地区第一種市街地再開発事業										
施行区域面積		約 2.4ha										
公共施設の 配置及び規模	道 路	種 別	名 称		幅 員	延 長	備 考					
		都市計画道路	3 ・ 3 ・ 3 北 3 条通		27.27m	約 260m	駅前広場整備中					
		区画道路	北 3 東 1 0 中通線		9.00m	約 145m	整備予定					
	公園および 緑地	種 別	名 称		面 積	備 考						
		該当なし										
	下 水 道	伏古川処理区 （下水道管 300～750 mm）										
	その他の 公共施設	該当なし										
建 築 物 の 整 備	街 区 名	建 築 物		敷地面積に対する		主要用途	用 途 地 域	(参考)地区計画の制限内容				
		建築面積	延べ面積	建築面積 の割合	建築物 の延べ 面積の 割合			容 最 積 高 率 の 限度	容 最 積 低 率 の 限度	建 最 蔽 率 の 限度 (※ 1)	建 最 築 面積の 限度 (※ 2)	壁 制 面 限 位置 位置 の の (※ 3)
	A	約 1,500 m ²	約 22,500 m ²	約 4/10	約 40/10	共同住宅 商業施設	近隣商業地域	40/10	15/10	6.5/10	200 m ²	別添図 による
	B	約 5,300 m ²	約 35,800 m ²	約 7/10	約 35/10	共同住宅 医療施設 福祉施設 商業施設	準工業地域 近隣商業地域	35/10	15/10	6.5/10	200 m ²	別添図 による
	建 築 物 の 整 備	C	約 500 m ²	約 2,000 m ²	約 5/10	約 20/10	宗教施設	準工業地域 近隣商業地域	30/10	10/10	6.5/10	200 m ²
D		約 600 m ²	約 1,700 m ²	約 6/10	約 20/10	業務施設	近隣商業地域					
全 体		約 7,900 m ²	約 62,000 m ²									
建 築 敷 地 の 整 備	建築敷地面積			整 備 計 画								
	約 14,400 m ²			公開的空地は敷地面積に対し約 2 0 %を確保する。								

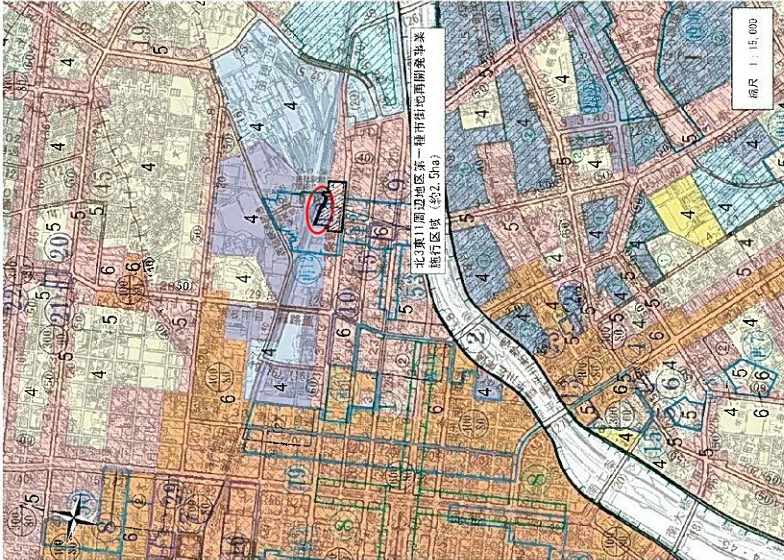
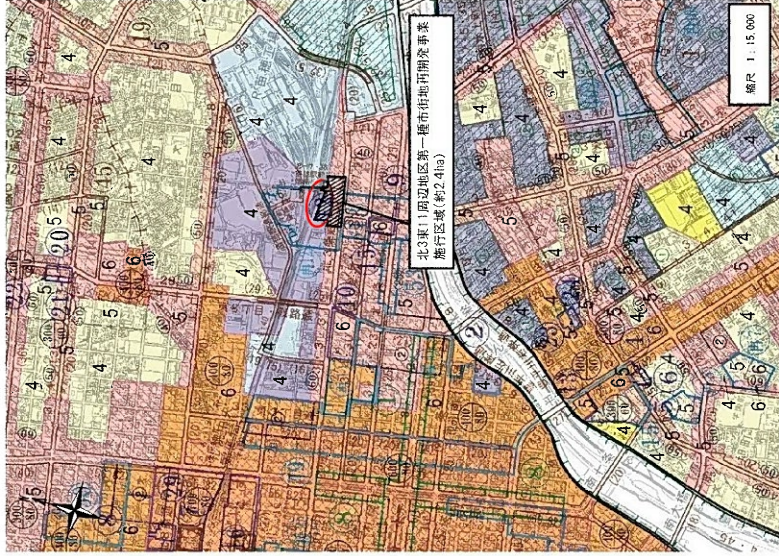
(※ 1) 建築物の建蔽率の最高限度は、札幌市地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例第 5 条第 2 項第 2 号に該当する建築物にあつては 10 分の 1 を加えた数値とする。

(※ 2) 建築物の建築面積の最低限度は、附属建築物については適用しない。

(※ 3) 建築物の壁面の位置の制限の適用の除外については、札幌圏都市計画 J R 苗穂駅周辺地区地区計画に定めるとおりとする。

「施行区域、公共施設の配置及び街区の配置は計画図表示のとおり」

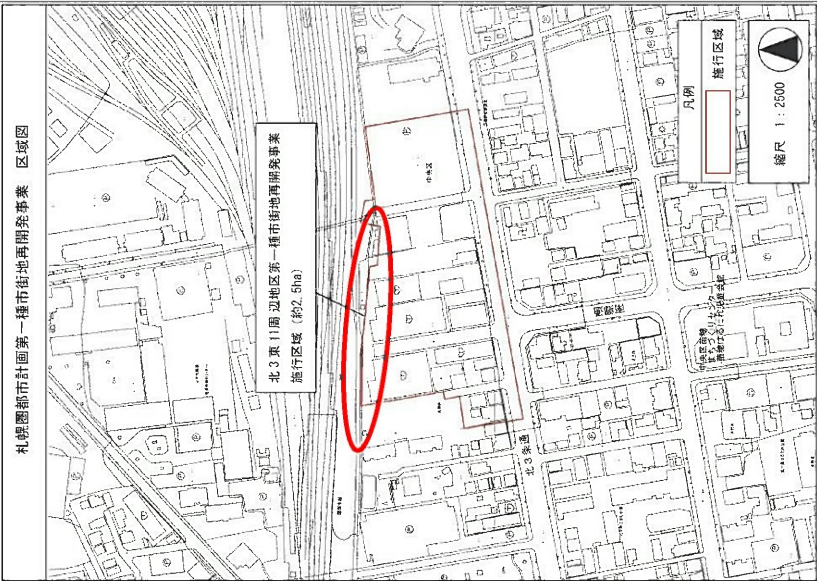
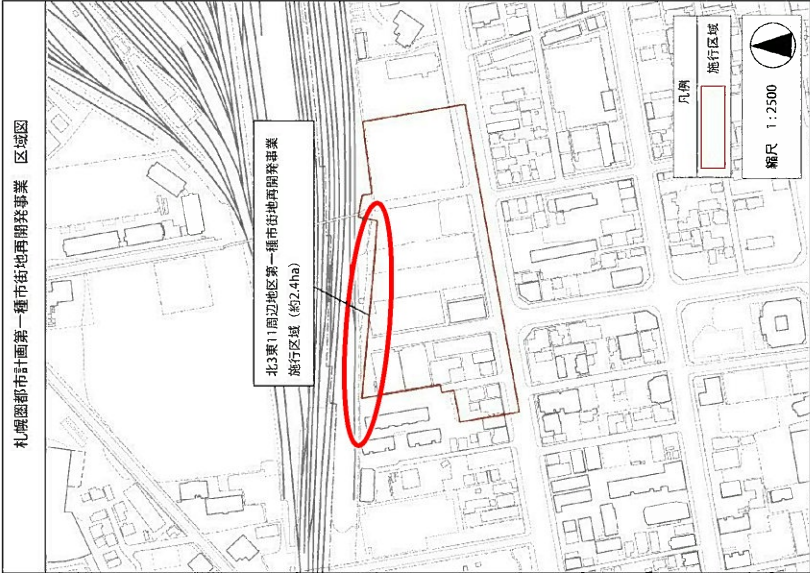
札幌圏都市計画北3東11周辺地区 新旧対照図

旧	新
位置図 札幌圏都市計画第一種市街地再開発事業 位置図  北3東11周辺地区第一種市街地再開発事業 施行区域（約2.3ha） 縮尺 1：15,000	位置図 札幌圏都市計画第一種市街地再開発事業 位置図  北3東11周辺地区第一種市街地再開発事業 施行区域（約2.4ha） 縮尺 1：15,000 再開発事業の 計画変更に合 わせて、再開発 の施行区域を 変更する。

（計画書3ページ「位置図」）

（計画書3ページ「位置図」）

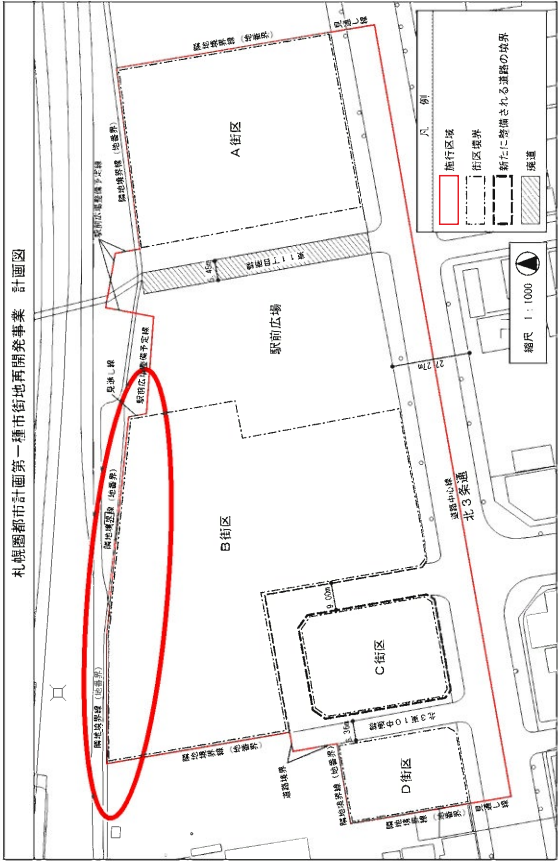
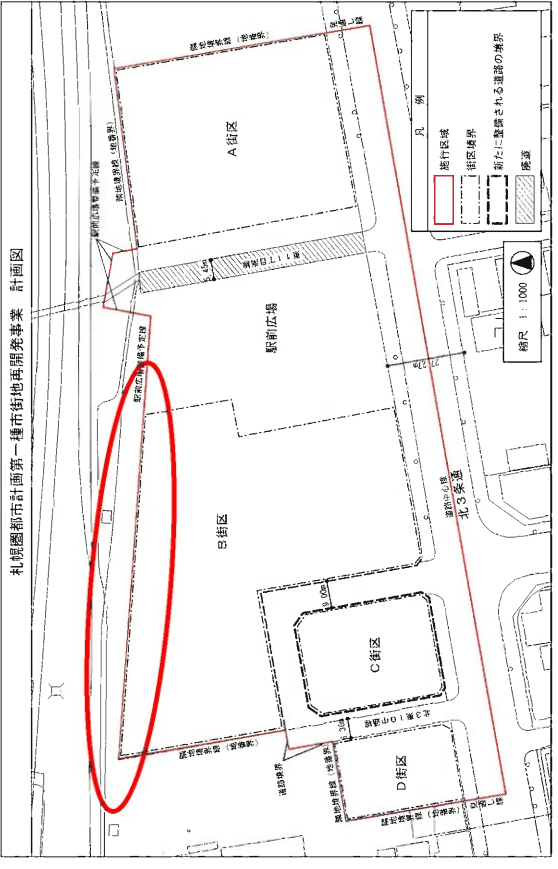
札幌圏都市計画北3東11周辺地区 新旧対照図

旧	新	変更内容
計画図 	計画図 	再開発事業の計画変更に合わせて、再開発の施行区域を変更する。

(計画書4ページ「区域図」)

(計画書4ページ「区域図」)

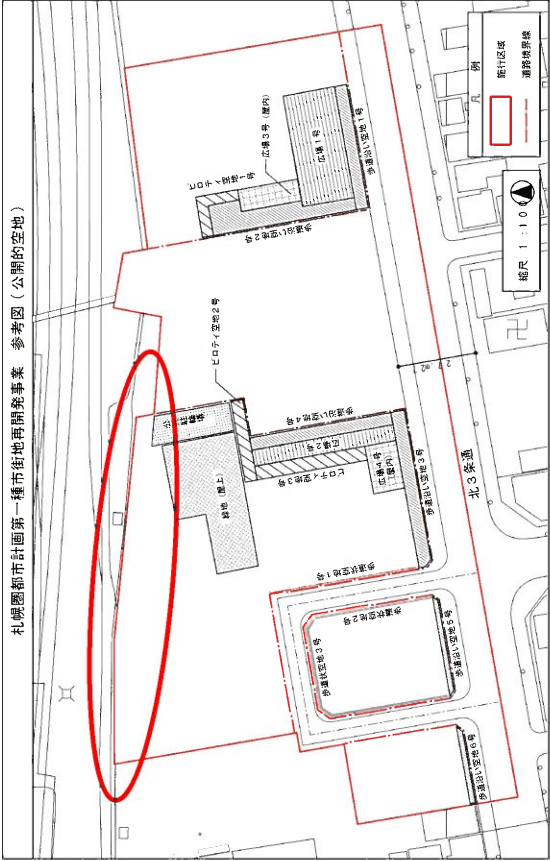
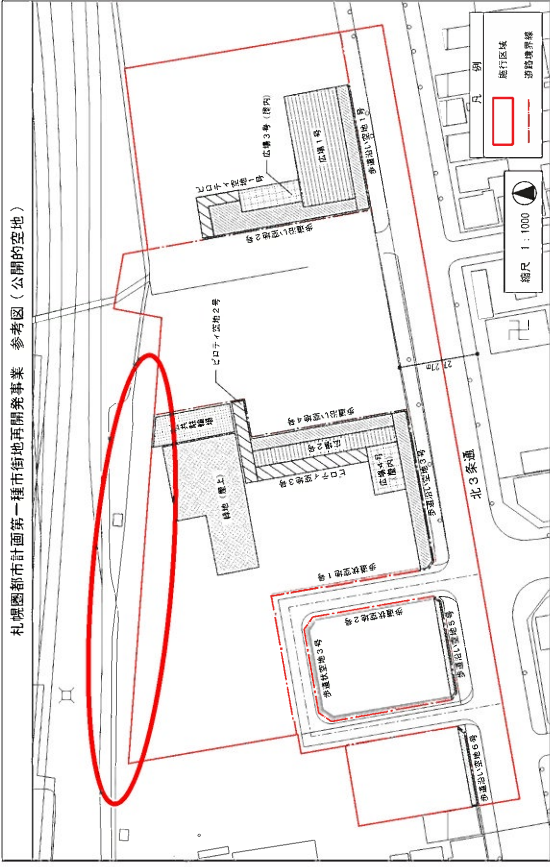
札幌圏都市計画北3東11周辺地区 新旧対照図

旧	新	変更内容
計画図  札幌圏都市計画第一種市街地再開発事業 計画図	計画図  札幌圏都市計画第一種市街地再開発事業 計画図	再開発事業の計画変更に合わせて、再開発の施行区域を変更する。

(計画書5ページ「計画図」)

(計画書5ページ「計画図」)

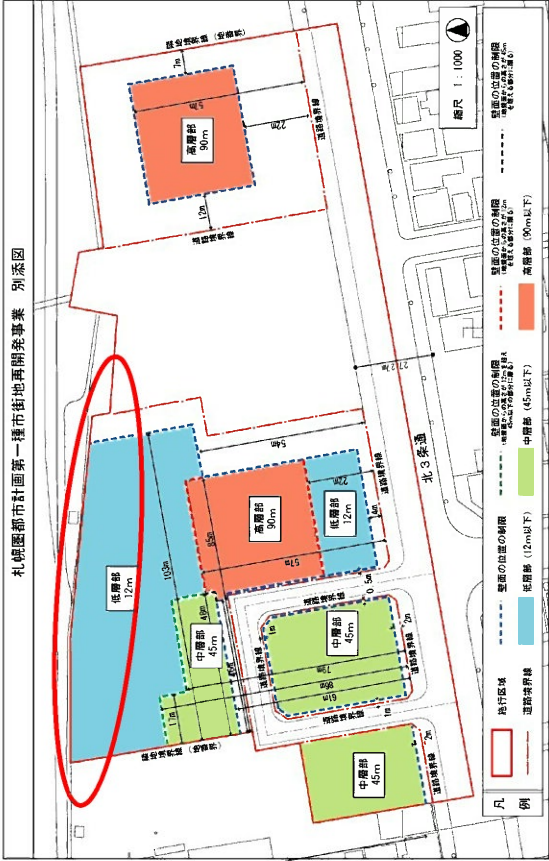
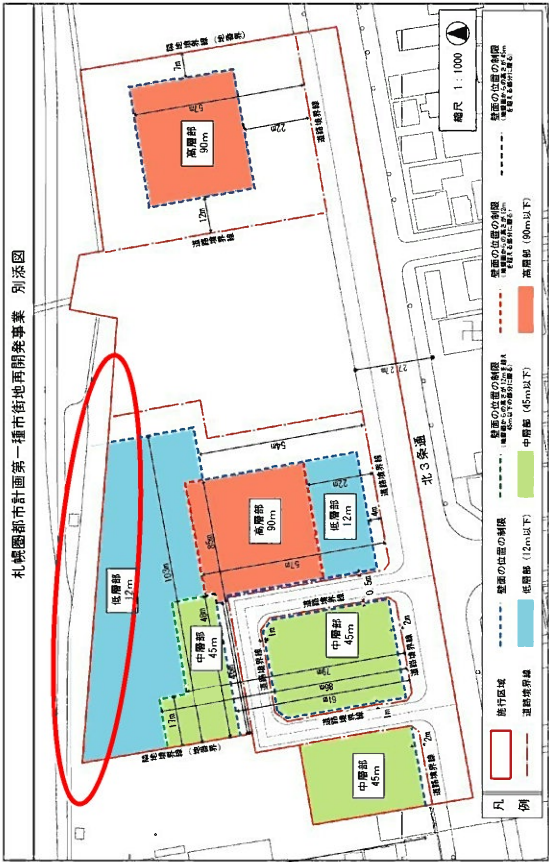
札幌圏都市計画北3東11周辺地区 新旧対照図

旧	新	変更内容
参考図（公開的空地図） 	参考図（公開的空地図） 	再開発事業の計画変更に合わせて、再開発の施行区域を変更する。

（計画書 6 ページ「参考図（公開的空地図）」）

（計画書 6 ページ「参考図（公開的空地図）」）

札幌圏都市計画北3東11周辺地区 新旧対照図

旧	新
別添図 札幌圏都市計画第一種市街地再開発事業 別添図 	別添図 札幌圏都市計画第一種市街地再開発事業 別添図 
	変更内容

再開発事業の計画変更に合わせて、再開発の施行区域を変更する。

(計画書7ページ「別添図」)

(計画書7ページ「別添図」)