

□北 6 条東 3 丁目周辺地区について



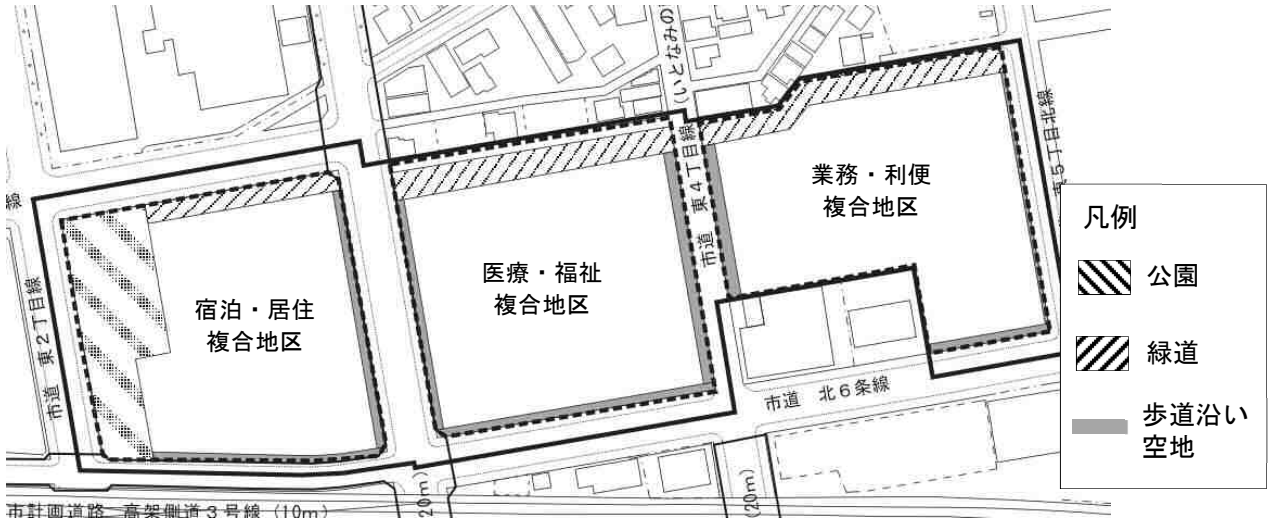
1 都市計画の内容

○札幌圏都市計画地区計画の変更

- ・ 名称：北 6 条東 3 丁目周辺地区地区計画
- ・ 位置：札幌市東区北 6 条東 2 丁目、北 6 条東 3 丁目及び北 6 条東 4 丁目の各一部
- ・ 面積：4.3ha
- ・ 地区計画の変更内容：
  - ・ 地区整備計画の決定 【新規】宿泊・居住複合地区、医療・福祉複合地区
  - ・ 地区施設（歩道沿い空地、緑道及び公園）の追加

※当地区の用途地域及び高度地区

用途地域：商業地域（容積率 400%、建蔽率 80%）、高度地区：60m 高度地区



## ○地区整備計画の主な内容

地区の区分	宿泊・居住複合地区	医療・福祉複合地区
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) 工場（パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類する食品製造業（食品加工業を含む。）を営むもので、作業場の床面積の合計が 150 m <sup>2</sup> 以内のものを除く。） (3) 自動車教習所 (4) 畜舎（床面積の合計が 15 m <sup>2</sup> 以下のものを除く。） (5) 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 (6) キャバレー、料理店その他これらに類するもの (7) 個室付浴場業に係る公衆浴場又は建築基準法施行令第 130 条の 9 の 5 に定めるもの (8) 倉庫業を営む倉庫（宿泊・居住複合地区のみ）	
容積率の最高限度	1 魅力ある都心空間の形成に寄与すると市長が認める建築物の容積率の最高限度は 500%とする。 ※詳細は議案書を参照 2 前項に該当しない建築物の容積率の最高限度は 400%とする。	/
容積率の最低限度	150%	
建蔽率の最高限度	80%	/
敷地面積の最低限度	1,000 m <sup>2</sup>	
建築面積の最低限度	200 m <sup>2</sup> （附属建築物については適用しない）	
壁面の位置の制限	①東 2 丁目線の道路境界線からの距離・北 7 条線からの距離が 60m以下の部分：37m以上 ・北 7 条線からの距離が 60mを超える部：16m以上 ②北 7 条線の道路境界線から 6.5m 以上 ③東 3 丁目通、高架側道 3 号線の道路境界線から 3.5m 以上	①東 3 丁目通、北 6 条線の道路境界線から 3.5m 以上 ②東 4 丁目線の道路境界線から 5 m 以上 ③緑道 2 号の境界線から 10m 以上
建築物の高さの最高限度	60m	/
形態又は意匠の制限	景観法に基づく札幌市景観計画における行為の制限に準ずる	

## 2 経緯

- ・ 当該地は、昭和 41 年に複数の企業が参加し設立した協同組合札幌総合卸センターが、3 街区に渡り数棟の建築物を建築して以来、50 年以上利用しており、老朽化が進んでいる。
- ・ この状況を改善するため、平成 19 年に再開発委員会を立ち上げ、その後、勉強会等を経て、既存業務機能を東 4 丁目街区へ集約することが決定し、東 2 丁目及び東 3 丁目街区については、他の民間事業者売却を行うことを決定した。
- ・ 平成 30 年 8 月には、当地区におけるまちづくりの目標や土地利用の方針などを取りまとめ、3 街区一体での地区計画を決定するとともに、東 4 丁目街区に地区整備計画を決定した。
- ・ このたび、土地所有者から、東 2 丁目・東 3 丁目街区において、商業、居住、医療・福祉などの多様な都市機能を導入するとともに、快適な歩行空間と公園の整備などを行い、都心の機能や魅力の向上を図るため、都市計画法第 21 条の 2 の規定に基づき、地区計画の変更に関する都市計画提案<sup>※1</sup>が行われた。

## 3 都市計画の変更を行う理由

- ・ 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都心に位置づけられており、市民はもとより観光客などの来訪者も札幌の魅力を楽しむことができるよう、高次な都市機能を集積することや、にぎわいや憩いの場となる豊かな空間を備えることが求められている。
- ・ また、第 2 次都心まちづくり計画において、「創成イースト北エリア」に位置するとともに、都心まちづくりの展開軸である「いとなみの軸（東 4 丁目線）」に面しており、創成イースト北エリアを含む創成東地区の職・住・遊を支える多様な機能の複合化や、街区整備にあわせた歩行者ネットワークの形成などが求められている。
- ・ さらに、札幌駅交流拠点まちづくり計画において、「複合市街地形成ゾーン」や「先導プロジェクト街区」に位置付けられ、広域交通結節点に近接した利便性を活かしながら、多様な都市機能の導入やエネルギーネットワークとの接続、広場空間の形成などが求められている。
- ・ 提案された内容は、商業や業務、居住機能等の当地区にふさわしい都市機能の集積による複合的な土地利用を図るとともに、エネルギー・歩行者ネットワークの形成、滞留空間となる公園の整備などにより、魅力ある都市空間の形成を図るものである。
- ・ 本提案は、第 2 次札幌市都市計画マスタープランや第 2 次都心まちづくり計画に位置付けられた、都心の土地利用の基本方針や取組の方向性等に適合していることから<sup>※2</sup>、地区計画の変更を行う。

## (参考)

### ※1 都市計画提案制度

一定の要件を満たす場合に、地権者等が地方公共団体に対して都市計画の決定や変更の提案ができる制度

### ※2 『第2次札幌市都市計画マスタープラン』 関連部分抜粋

#### 第5章 部門別の取組の方向性 (3) 市街地の土地利用 ②拠点における土地利用の方向性【各拠点の基本方針】

都心：国内外から活力・投資を呼び込む高次な都市機能の集積や都心の象徴的な公共空間の効果的な活用、災害に強いエネルギーネットワークの形成などを進めます。

#### 【取組の方向性】

都心：都心は、札幌を象徴する最も中心的な拠点として、市民はもとより観光客などの来訪者も札幌の魅力を享受できるように、高次な都市機能を集積することや、にぎわいや憩いの場となる豊かな空間を備えることが重要です。

また、都市機能の集積・高度化に引き続き取り組んでいくことにより、より魅力ある都心空間の創出を目指します。

#### 『第2次都心まちづくり計画』 関連部分抜粋

#### IV持続的な取組を通じた都心の空間形成指針 4 エリア特性に応じたまちづくりを進めるための取組

##### 《2. 5 東4丁目線～いとなみの軸～》

#### 【展開指針】

○創成東地区の職・住・遊を支える多様な機能の複合化と、創成イースト南北の回遊性の向上を支える通りの形成

##### 《4. 4 創成東地区（創成イースト北エリア）》

#### 【取組の骨子】

○民間再開発、既存施設、交通拠点等との連携により地区を縦断する歩行者ネットワークの形成を図るなど、都心居住の受け皿となる創成東地区における通年の安全・安心な回遊環境を実現

○民間開発を通じたエネルギーネットワークの形成を推進し、環境共生型の複合市街地の形成を実現

#### 『札幌駅交流拠点まちづくり計画』 関連部分抜粋

#### III現状・課題と取組の方向 3. 機能集積

#### 【取組の方向1】

複合市街地ゾーン：広域交通結節点に近接した利便性を活かしながら、居住者や就業者の生活を支える多様な機能の導入を図るゾーン

#### IV計画の推進 1. 先導プロジェクト等の推進 (1)先導プロジェクト街区等の位置づけ

##### 《(ア) 先導プロジェクト街区》

#### 【③北6東3周辺地区（卸センター）】

○事務所などの業務機能、生活利便機能の整備

○札幌駅と創成東地区方面をつなぐ歩行者空間の整備

○エネルギーネットワークとの接続

○広場空間の形成