

議案第5号

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10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 300~750mm)											
	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㎡	約22,500㎡	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㎡	別添図による	
B	約5,300㎡	約35,800㎡	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㎡	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」

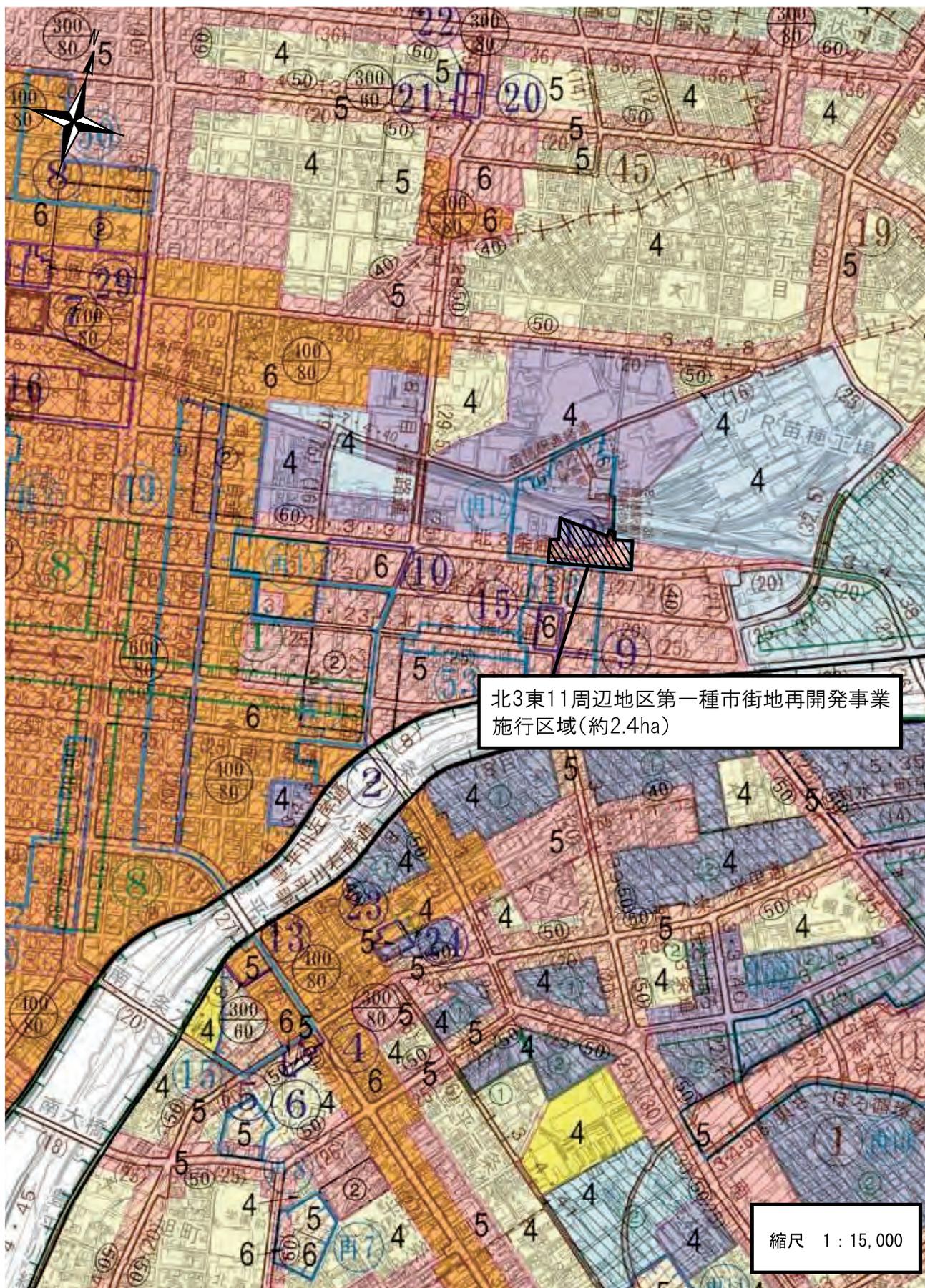
理由

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



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

札幌圏都市計画第一種市街地再開発事業 区域図

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）

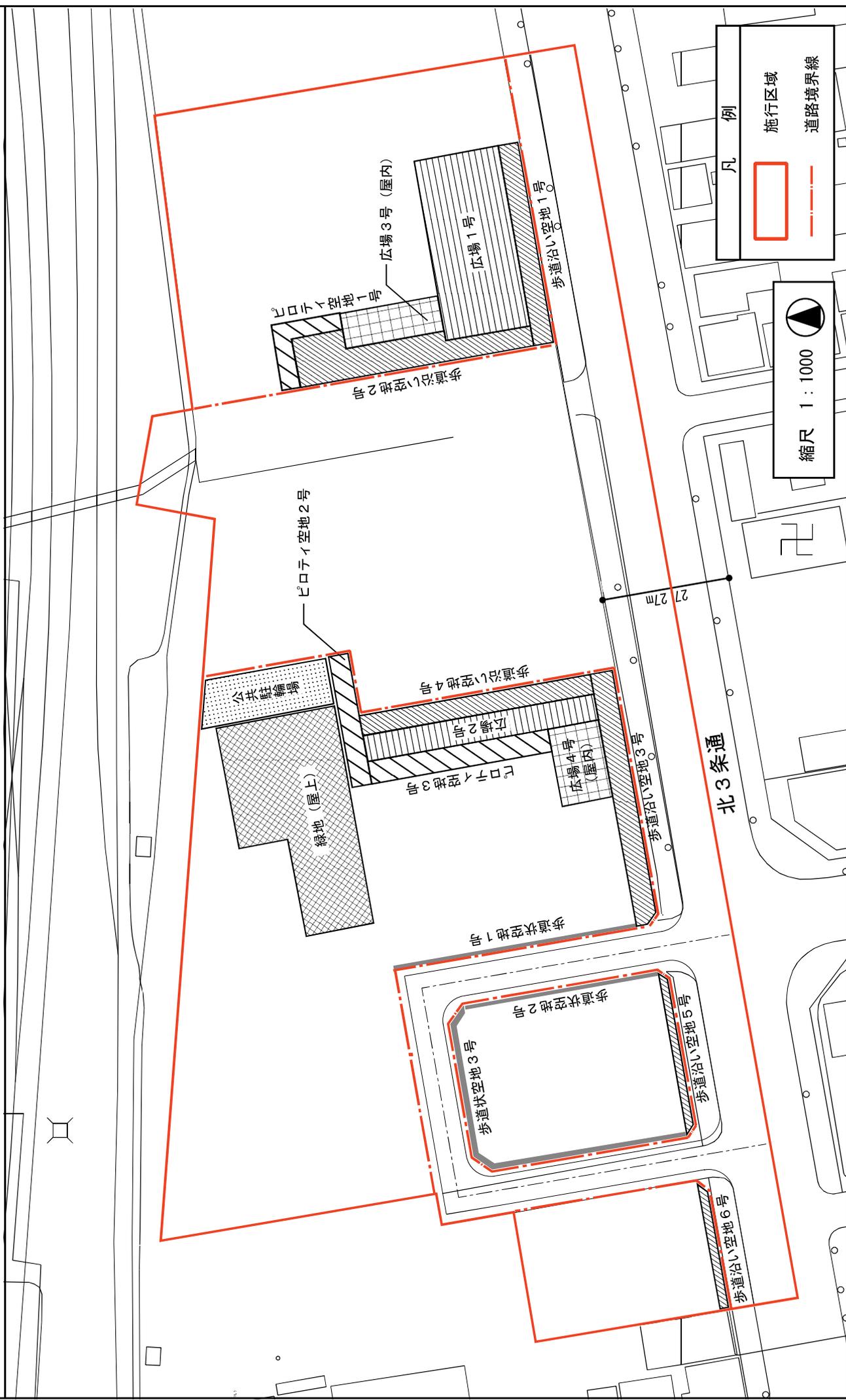
凡例

 施行区域

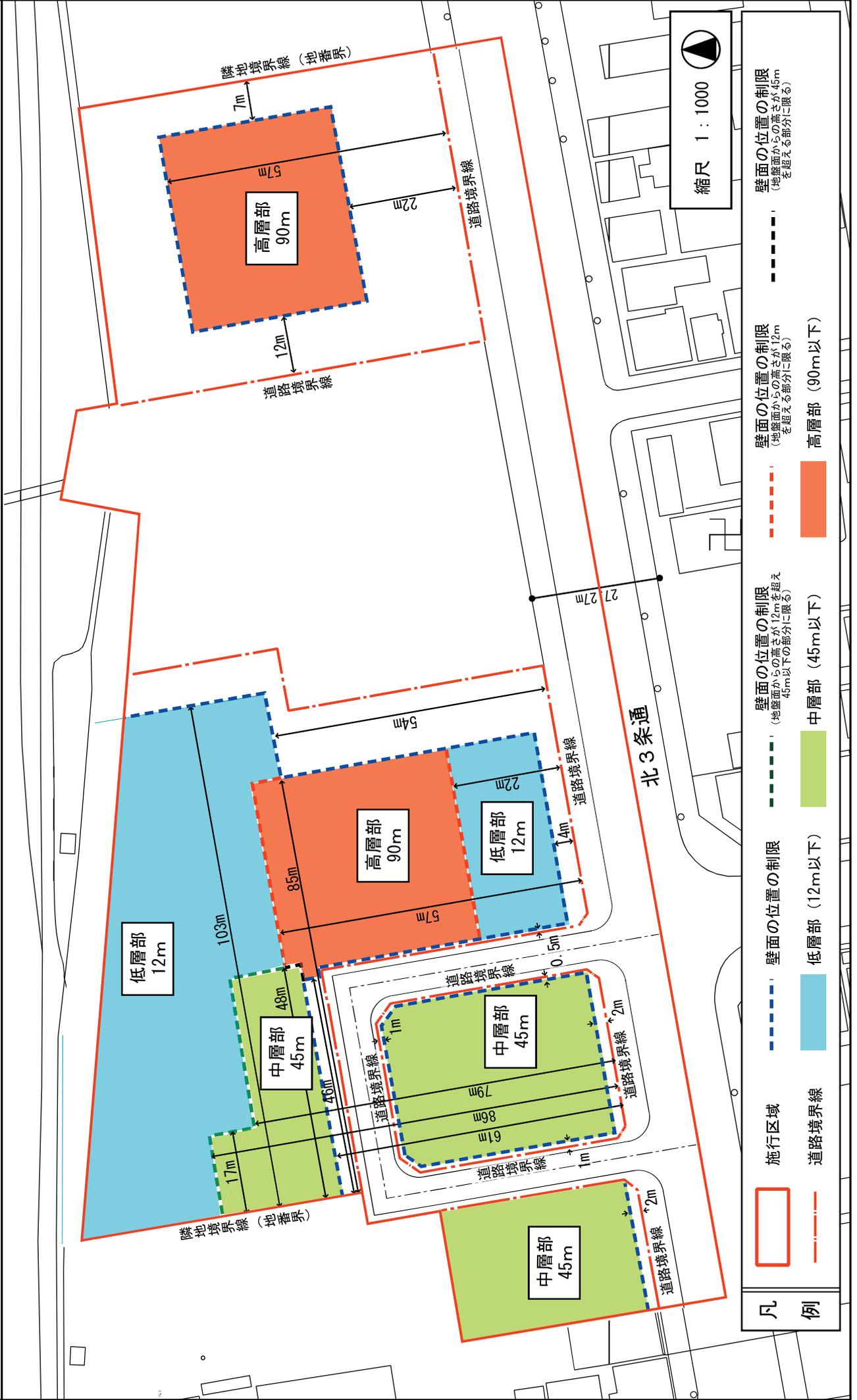
縮尺 1:2500



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）



札幌圏都市計画第一種市街地再開発事業 別添図



縮尺 1 : 1000

- 凡例
- 施行区域
 - 壁面の位置の制限 (地盤面からの高さ12m以下)
 - 壁面の位置の制限 (地盤面からの高さ45m以下)
 - 壁面の位置の制限 (地盤面からの高さ90m以下)
 - 壁面の位置の制限 (地盤面からの高さ45m以下)
 - 壁面の位置の制限 (地盤面からの高さ12mを超え45m以下の部分に限る)
 - 壁面の位置の制限 (地盤面からの高さ12mを超え90m以下の部分に限る)
 - 壁面の位置の制限 (地盤面からの高さ45mを超え90m以下の部分に限る)
 - 壁面の位置の制限 (地盤面からの高さ90mを超え90m以下の部分に限る)
 - 道路境界線
 - 隣地境界線 (地番界)

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。

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10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 300~750mm)										
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	建ぺい率の最高限度 <small>(※1)</small>	建築面積の最低限度 <small>(※2)</small>	壁面位置の制限 <small>(※3)</small>
	A	約1,500㎡	約22,500㎡	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㎡	別添図による
	B	約5,300㎡	約35,800㎡	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㎡	別添図による
	C	約500㎡	約2,000㎡	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㎡	別添図による
	D	約600㎡	約1,700㎡	約6/10	約20/10	業務施設	近隣商業地域					
	全体	約7,900㎡	約62,000㎡									
	建築物の整備	建築敷地面積		整 備 計 画								
		約14,700㎡		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」

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。

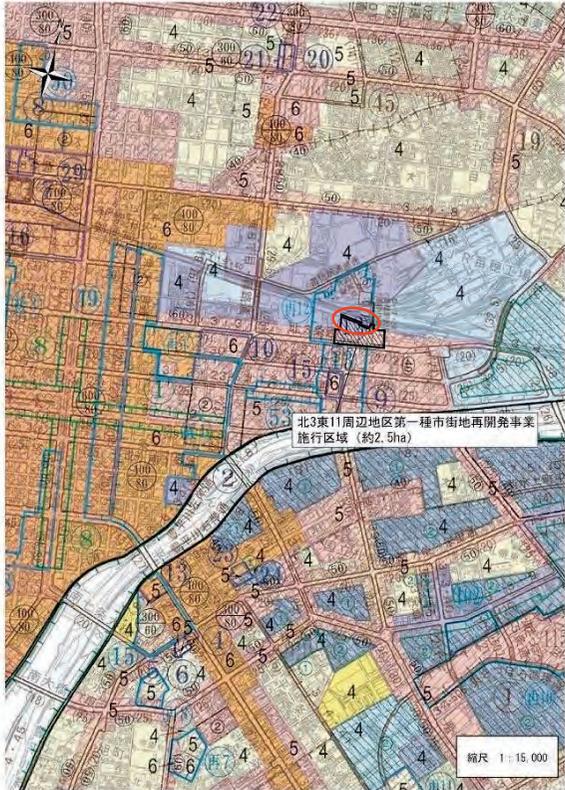
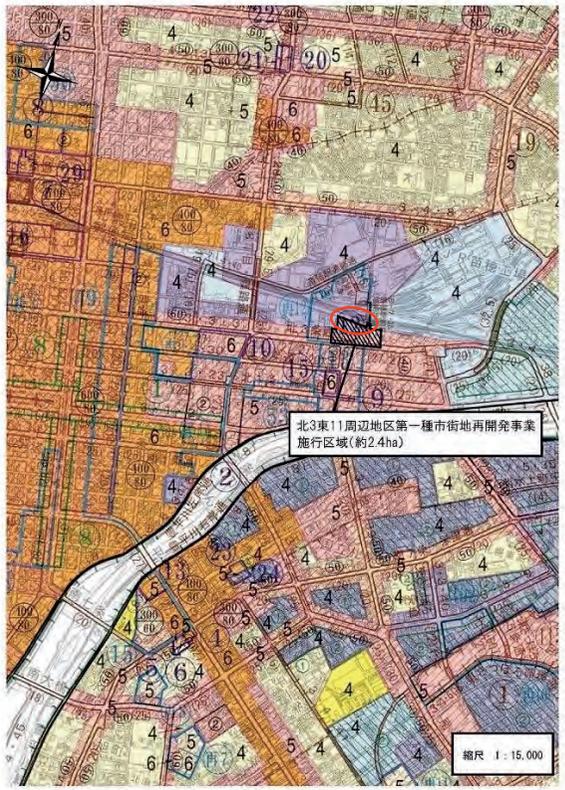
名 称		北3東11周辺地区第一種市街地再開発事業										
施行区域面積		約2.4ha										
公共施設の配置及び規模	道 路	種 別	名 称	幅 員	延 長	備 考						
		都市計画道路	3・3・3北3条通	27.27m	約260m	駅前広場整備中						
		区画道路	北3東10中通線	9.00m	約145m	整備予定						
	公園および緑地	種 別	名 称	面 積	備 考							
		該当なし										
	下 水 道	伏古川処理区 (下水道管 300~750mm)										
その他の公共施設	該当なし											
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 <small>(※1)</small>	建築面積の最低限度 <small>(※2)</small>	壁面位置の制限 <small>(※3)</small>
	A	約1,500㎡	約22,500㎡	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㎡	別添図による
	B	約5,300㎡	約35,800㎡	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㎡	別添図による
	C	約500㎡	約2,000㎡	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㎡	別添図による
	D	約600㎡	約1,700㎡	約6/10	約20/10	業務施設	近隣商業地域					
	全体	約7,900㎡	約62,000㎡									
	建築物の整備	建築敷地面積		整 備 計 画								
		約14,400㎡		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」

旧	新	変更内容
<div data-bbox="138 308 309 360" style="border: 1px solid black; padding: 2px; margin-bottom: 10px;">位置図</div> <div data-bbox="253 379 862 1265" style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p style="text-align: center; font-size: small;">札幌圏都市計画第一種市街地再開発事業 位置図</p>  <p style="text-align: center; font-size: x-small;">北3東11周辺地区第一種市街地再開発事業 施行区域(約2.5ha)</p> <p style="text-align: right; font-size: x-small;">縮尺 1 : 15,000</p> </div> <p style="text-align: center; margin-top: 10px;">(計画書3ページ「位置図」)</p>	<div data-bbox="1034 308 1205 360" style="border: 1px solid black; padding: 2px; margin-bottom: 10px;">位置図</div> <div data-bbox="1149 379 1758 1265" style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p style="text-align: center; font-size: small;">札幌圏都市計画第一種市街地再開発事業 位置図</p>  <p style="text-align: center; font-size: x-small;">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)</p> <p style="text-align: right; font-size: x-small;">縮尺 1 : 15,000</p> </div> <p style="text-align: center; margin-top: 10px;">(計画書3ページ「位置図」)</p>	<p>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。</p>

札幌圏都市計画北3東11周辺地区 新旧対照図

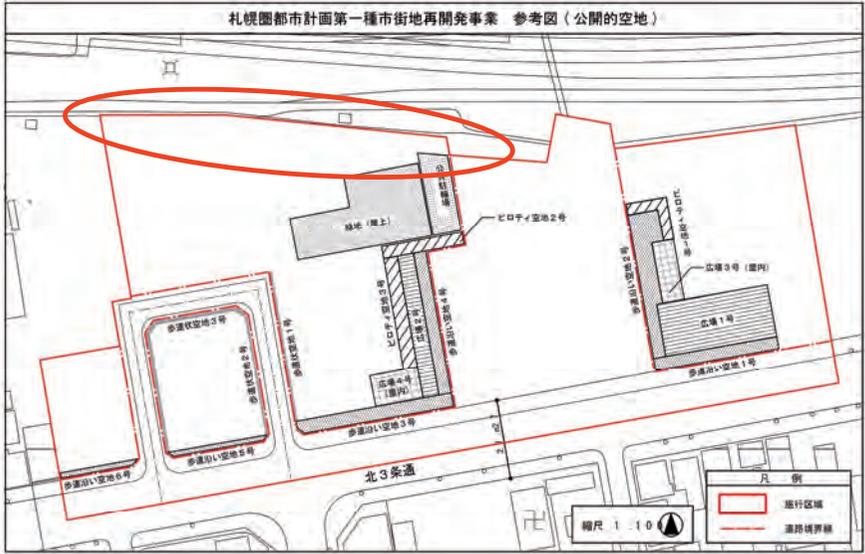
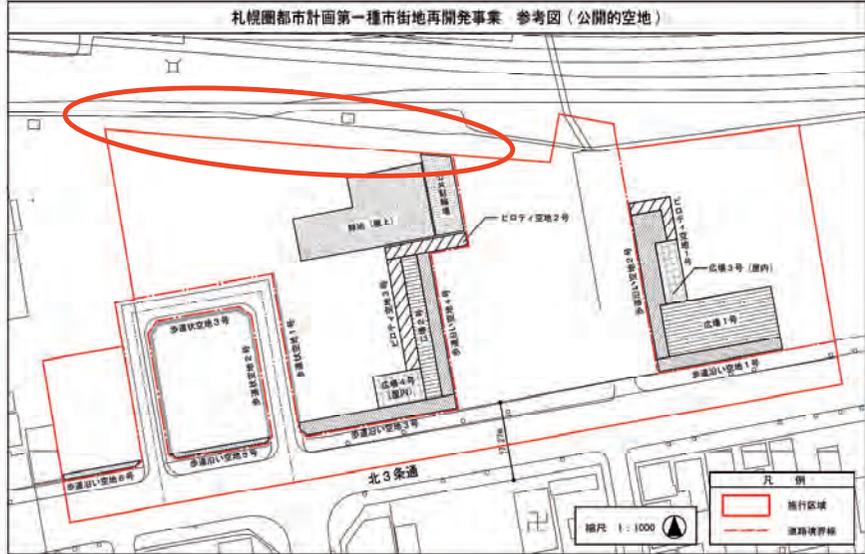
札幌圏都市計画北3東11周辺地区 新旧対照図

旧	新	変更内容
<div data-bbox="138 309 309 360" data-label="Text"> <p>計画図</p> </div> <div data-bbox="288 391 871 1214" data-label="Figure"> <p>札幌圏都市計画第一種市街地再開発事業 区域図</p> <p>北3東11周辺地区第一種市街地再開発事業 施行区域 (約2.5ha)</p> <p>北3条通</p> <p>凡例 施行区域</p> <p>縮尺 1:2500</p> </div> <div data-bbox="360 1257 732 1297" data-label="Text"> <p>(計画書4ページ「区域図」)</p> </div>	<div data-bbox="1032 309 1202 360" data-label="Text"> <p>計画図</p> </div> <div data-bbox="1158 394 1736 1214" data-label="Figure"> <p>札幌圏都市計画第一種市街地再開発事業 区域図</p> <p>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)</p> <p>凡例 施行区域</p> <p>縮尺 1:2500</p> </div> <div data-bbox="1261 1270 1632 1310" data-label="Text"> <p>(計画書4ページ「区域図」)</p> </div>	<div data-bbox="1904 309 2128 512" data-label="Text"> <p>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。</p> </div>

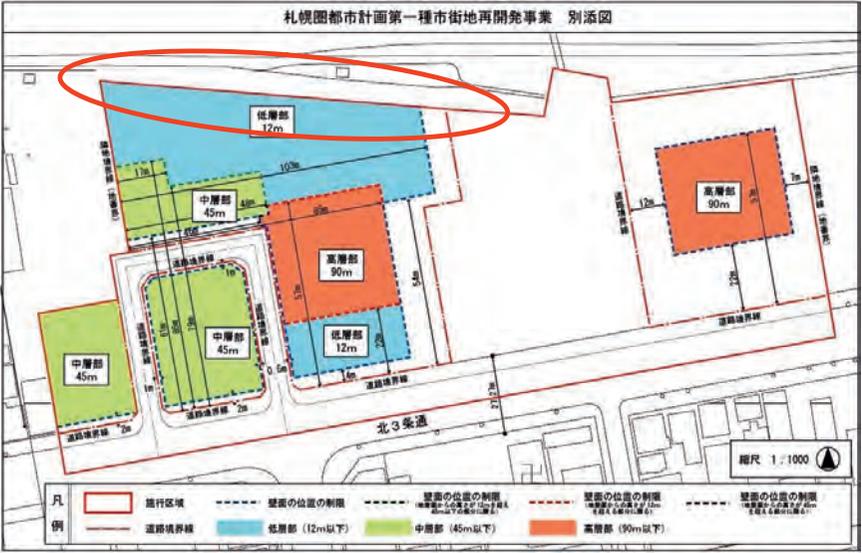
札幌圏都市計画北3東11周辺地区 新旧対照図

旧	新	変更内容
<div data-bbox="136 308 309 363" style="border: 1px solid black; padding: 2px; margin-bottom: 10px;">計画図</div>  <p style="text-align: center;">(計画書5ページ「計画図」)</p>	<div data-bbox="1032 308 1205 363" style="border: 1px solid black; padding: 2px; margin-bottom: 10px;">計画図</div>  <p style="text-align: center;">(計画書5ページ「計画図」)</p>	<p>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。</p>

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
<p data-bbox="145 311 539 363">参考図（公開的空地図）</p>  <p data-bbox="257 1157 840 1189">（計画書6ページ「参考図（公開的空地図）」）</p>	<p data-bbox="1043 311 1438 363">参考図（公開的空地図）</p>  <p data-bbox="1142 1157 1724 1189">（計画書6ページ「参考図（公開的空地図）」）</p>	<p data-bbox="1899 311 2123 518">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。</p>

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
<div data-bbox="136 308 284 363" style="border: 1px solid black; padding: 2px; margin-bottom: 10px;">別添図</div>  <p style="text-align: center;">札幌圏都市計画第一種市街地再開発事業 別添図</p> <p style="text-align: center;">(計画書7ページ「別添図」)</p>	<div data-bbox="1032 308 1180 363" style="border: 1px solid black; padding: 2px; margin-bottom: 10px;">別添図</div>  <p style="text-align: center;">札幌圏都市計画第一種市街地再開発事業 別添図</p> <p style="text-align: center;">(計画書7ページ「別添図」)</p>	<p>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。</p>