

□ J R 苗穂駅周辺地区地区計画の変更について



1 都市計画の内容

○地区計画の変更（地区施設、建築物の壁面の位置の制限の変更）

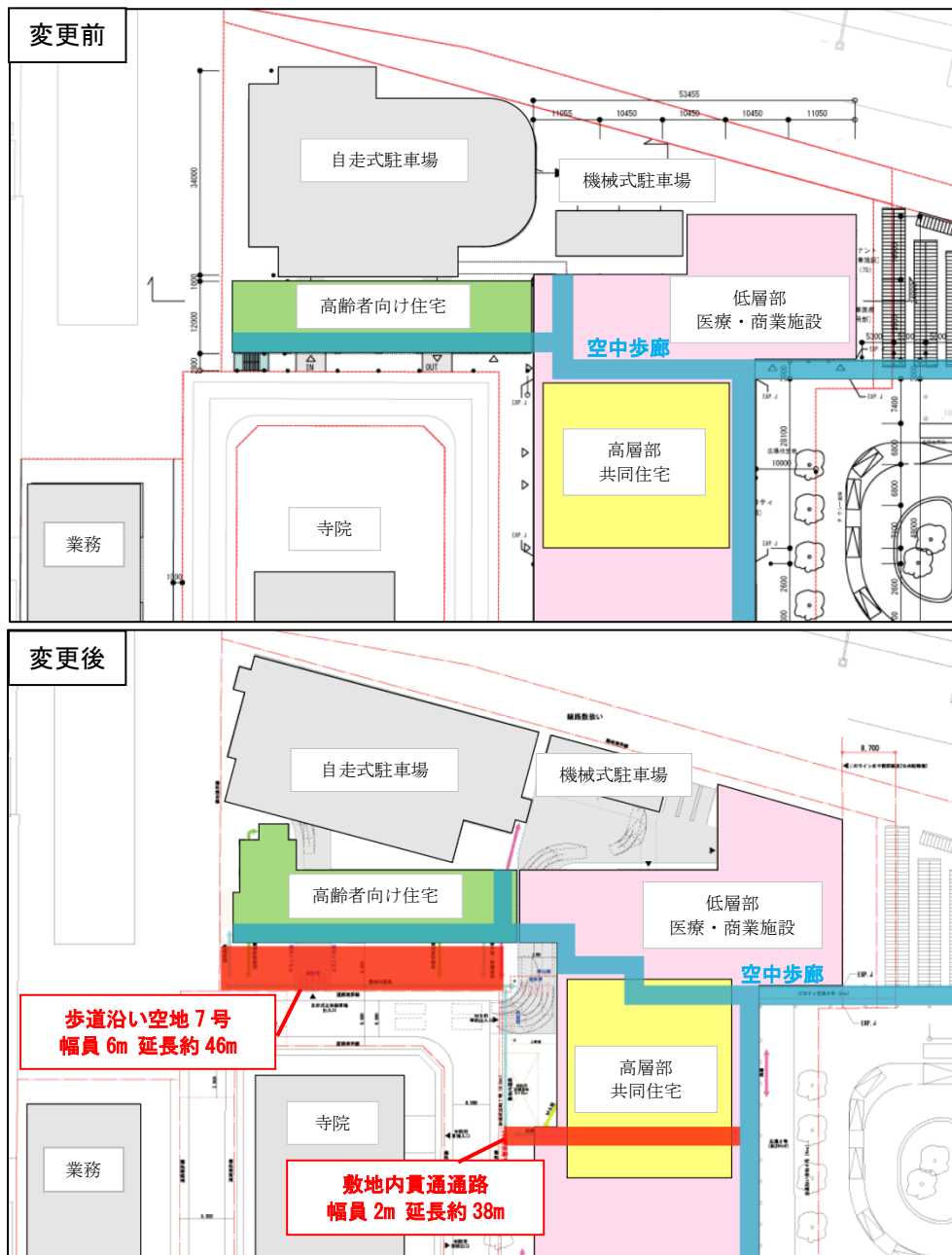
- ・ J R 苗穂駅周辺地区地区計画（計画決定（最終）：平成 27 年 8 月 11 日）
- ・ 位置：札幌市中央区北 3 条東 9 丁目の一部、北 3 条東 10 丁目、北 3 条東 11 丁目及び北 3 条東 12 丁目の各一部、東区北 4 条東 10 丁目の一部、北 4 条東 11 丁目、北 4 条東 12 丁目の一部、北 5 条東 10 丁目及び北 5 条東 11 丁目の各一部、
- ・ 区域面積：8.8ha

2 経緯

- 平成 8 年 J R 苗穂駅南側地区再開発協議会設立
- 平成 13 年 苗穂駅周辺まちづくり協議会設立（苗穂駅南北の協議会が統合）
- 平成 14 年 「J R 苗穂駅周辺地区まちづくりガイドライン」を策定
- 平成 18 年 「苗穂駅周辺まちづくり計画」を策定
- 平成 19 年 苗穂駅南地区再開発準備組合設立
- 平成 23 年 施行地区を縮小し北 3 東 11 周辺地区再開発準備組合を設立
- 平成 24 年 J R 苗穂駅周辺地区地区計画の都市計画決定（方針のみ）及び都市計画道路の変更
- 平成 27 年 3 月 J R 苗穂駅周辺地区地区計画の変更（地区整備計画の策定）
- 7 月 北 3 東 11 周辺地区第一種市街地再開発事業の都市計画決定
- 8 月 J R 苗穂駅周辺地区地区計画の変更（自由通路拡幅に伴う区域拡大）

3 変更の理由

- 「北3東11周辺地区第一種市街地再開発事業」については、平成27年7月に都市計画決定がなされた後、事業主体である再開発準備組合が施設計画の検討を進めてきた結果、設計の合理化が図られ、新たな公開空地等として歩道沿い空地や敷地内貫通通路を設けることができるようになった。
- これらの歩道沿い空地や敷地内貫通通路は、歩行者等の安全性の向上、ゆとりと潤いのある歩行者空間の創出、商業施設と連携した賑わいある歩行者空間の創出などに資するものである。
- 当事業では、本市の上位計画である「札幌市まちづくり戦略ビジョン」が目指す土地利用の方向性を踏まえて、「空中歩廊などの快適な歩行者空間の整備」、「駅前にふさわしいにぎわい・憩い空間の整備」といった整備方針を定めており、当該歩道沿い空地や敷地内貫通通路の整備はこれらの方針にも合致するものである。
- このため、再開発事業に更なる公共貢献を求めべく、施設計画を変更し、新たな歩道沿い空地と敷地内貫通通路の整備を推進する。
- また、配置計画の変更に伴い、空中歩廊の形状を変更する。
- 上記の施設計画の変更に伴い「JR苗穂駅周辺地区地区計画」の変更を行う。
※市街地再開発事業の都市計画決定の内容に変更はない。



施設建築物及び地区施設の配置図（地区施設は変更部分のみ抜粋）

4 変更の概要

① 再開発の施設計画の変更内容

- ・建物配置計画の変更による空地面積の増加
- ・アトリウム（広場4号）及び商業テナントに近接した位置に敷地内貫通通路を設置
- ・空中歩廊の形状変更

② 地区計画の変更内容

- ・歩道沿い空地7号及び敷地内貫通通路を地区施設に追加
- ・空中歩廊2号及び4号の配置及び規模の変更
- ・住宅・商業複合B地区における建築物の壁面の位置の制限の変更



歩道沿い空地7号のイメージ



敷地内貫通通路のイメージ