

□ J R 苗穂駅周辺地区について



1 都市計画の内容

○地区計画の変更

- ・ 名称：J R 苗穂駅周辺地区
- ・ 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条目の一部、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5年 J R 苗穂駅北側地区再開発協議会設立
- 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 苗穂駅周辺地区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 「苗穂駅周辺地区まちづくり計画」を策定
- 平成24年 J R 苗穂駅周辺地区地区計画の決定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）
- 平成28年 2月 J R 苗穂駅周辺地区地区計画の変更（北3東11周辺地区の建築計画変更に伴う制限変更）
6月 J R 苗穂駅周辺地区地区計画の変更（建築基準法改正に伴う規定整理）

3 理由

- ・ 苗穂駅北口西地区（以下、当地区）を含むJR苗穂駅周辺地区は、第2次札幌市都市計画マスタープランで「複合型高度利用市街地」「高次機能交流拠点」として位置付けられており、都市機能の集積、オープンスペースの創出、歩きやすい歩行環境整備により高密度で質の高い市街地の実現を図ることとされている。
- ・ また、苗穂駅周辺地区まちづくり計画では、苗穂駅移転と南北を結ぶ自由通路の一体整備と合わせて駅周辺の民間開発との連携により地域の交流・にぎわいを創出するとともに、歩行者の回遊性確保やオープンスペース等の地区環境の向上に資する機能を誘導することとされている。
- ・ 当地区に現存するJR北海道研修センターが苗穂駅北口駅前広場及び苗穂駅北通整備事業に伴い転出しており、民間事業者によって当該研修センター跡地の開発が計画されているため、その機会を捉えて適切な都市機能の更新と土地の高度利用を誘導する必要がある。
- ・ そこで当地区において、多様な居住機能や商業・業務機能の導入を図るとともに、快適な歩行空間及び交流の核となる広場空間を創出するため、地区計画を変更する。

4 開発計画概要

① 施設配置図



② 整備方針

目標	整備内容
多世代が集い、賑わう持続可能なコミュニティの形成	居住を中心とした都市機能（住宅・商業・業務）の導入
来街者や居住者が日常的に憩い・交流する、居心地の良い滞留空間の整備	広場空間の整備、緑地の整備
J R 苗穂駅を中心に地区の回遊性を高める快適な歩行環境の創出	空中歩廊、歩道沿い空地、敷地内通路の整備

③ 建築計画

	集合住宅A地区	集合住宅B地区	商業・業務地区
用途	共同住宅（約 310 戸）	高齢者住宅（約 160 戸）	商業・業務
敷地面積	8,051.2 m ²	4,556.9 m ²	1,799.4 m ²
建築面積	2,474.8 m ²	1,500.6 m ²	1,187.4 m ²
延べ面積 （うち容積率対象分）	37,388.7 m ² (23,672.0 m ²)	12,088.0 m ² (9,079.2 m ²)	2,232.9 m ² (2,232.9 m ²)
建ぺい率	30.74%	32.93%	65.98%
容積率	294.02%	199.24%	124.09%
高さ	90m	32.1m	18.8m
階数	28 階	11 階	3 階

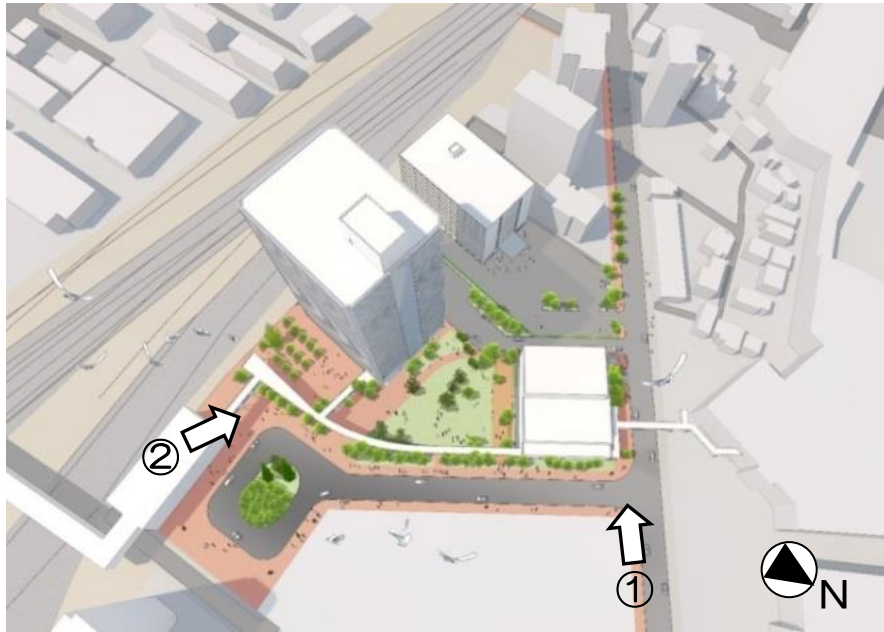
5 地区計画の変更概要

- ① 空中歩廊 5 号を主要な公共施設に追加
- ② 広場 5 号及び 6 号、歩道沿い空地 8 号及び 9 号並びに敷地内通路を地区施設に追加
- ③ 集合住宅 A 地区、集合住宅 B 地区及び商業・業務地区を追加

主な制限内容	集合住宅A地区	集合住宅B地区	商業・業務地区
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 ² 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 ² 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) 倉庫業を営む倉庫 (7) キャバレー、料理店その他これらに類するもの		
容積率の最高限度	300%		
容積率の最低限度	100%		
建ぺい率の最高限度	60%		
敷地面積の最低限度	1,000 m ²		
高さの最高限度	90m		

6 イメージパース等

① イメージパース



② 整備イメージ



空中歩廊5号（道路横断面）



広場6号

7 今後のスケジュール（予定）

平成 29 年 5 月	都市計画審議会（諮問）
平成 30 年度	工事着手
平成 32 年度	工事しゅん功