

北3東11周辺地区関連



1 都市計画の内容

○札幌圏都市計画 第一種市街地再開発事業

- ・名称：北3東11周辺地区第一種市街地再開発事業（平成27年7月17日決定）
- ・位置：札幌市中央区北3条東10丁目の一部、北3条東11丁目の一部、北3条東12丁目の一部
- ・施行区域面積：約2.5ha

○札幌圏都市計画 地区計画

- ・名称：JR苗穂駅周辺地区地区計画（平成29年5月31日変更）
- ・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5年	J R 苗穂駅北側地区再開発協議会の設立
平成8年	J R 苗穂駅南側地区再開発協議会の設立
平成13年	苗穂駅周辺まちづくり協議会の設立（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」の策定
平成18年	「苗穂駅周辺まちづくり計画」の策定
平成19年	苗穂駅南地区再開発準備組合の設立
平成23年	北3東11周辺地区再開発準備組合の設立（苗穂駅南地区再開発準備組合の改組）
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（駅前広場、自由通路等の決定）
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（住宅・商業複合A地区、住宅・商業複合B地区、既存機能更新地区）の決定） 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変更）
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）
平成29年	5月 J R 苗穂駅周辺地区地区計画の変更（苗穂駅北口の民間開発事業の進捗に伴う地区整備計画（集合住宅A地区、集合住宅B地区、商業・業務地区）の決定）

3 変更の理由

- 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 鉄道建設・運輸施設整備支援機構（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の範囲に関する協議を行ってきた。
- しかし、平成27年3月に「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、鉄道用地とする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の区域に含める形で決定していた。
- その後、平成29年10月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の区域から当該用地を除外するもの。

4 変更の概要

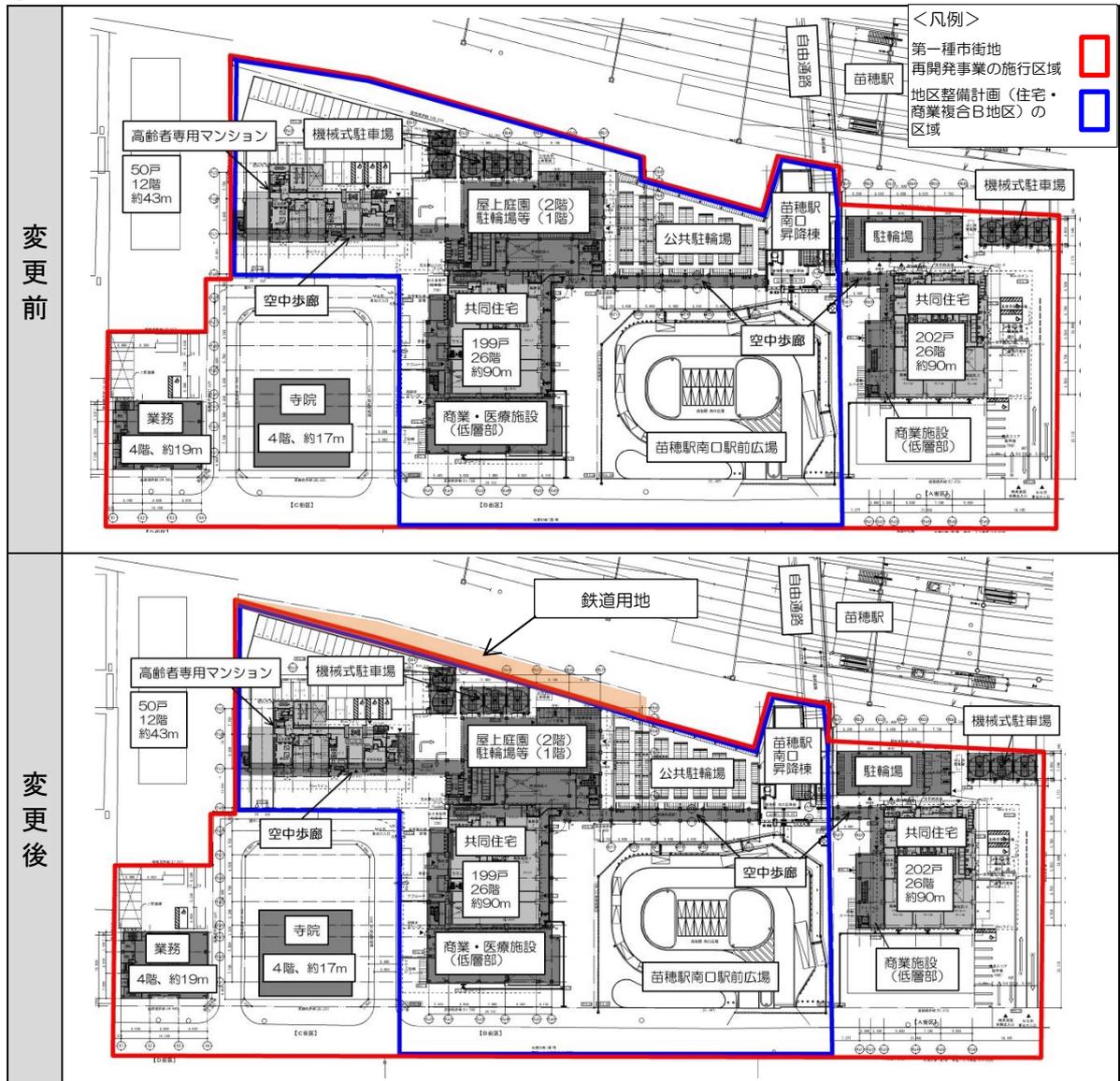
鉄道用地の範囲の確定に伴い、第一種市街地再開発事業及び地区計画を変更する。

都市計画	変更内容
第一種市街地再開発事業	・ 施行区域の変更 ・ 上記変更による施行区域面積と建築敷地面積の変更
地区計画	・ 地区整備計画の区域の変更 ・ 上記変更による地区整備計画の面積の変更

①変更内容

都市計画	変更箇所	変更前	変更後
第一種市街地 再開発事業	施行区域面積	約 2.5ha	約 2.4ha
	建築敷地面積	約 14,700 m ²	約 14,400 m ²
地区計画	地区整備計画の面積 (合計)	4.0ha	3.9ha
	地区整備計画の面積 (住宅・商業複合B地区)	1.5ha	1.4ha

②変更図



5 今後のスケジュール (予定)

- ・ 2018年度 (平成30年度) 市街地再開発組合設立
工事着手
- ・ 2021年度 工事完了