

□ 北 8 西 1 地区について



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の変更（主要用途等の変更）
 - ・ 名称：北 8 西 1 地区第一種市街地再開発事業（平成 26 年 8 月 22 日決定）
 - ・ 位置：札幌市北区北 8 条西 1 丁目（面積：約 2.0ha）
- 札幌圏都市計画 地区計画の変更（「地区計画の目標」及び「土地利用の方針」等の変更）
 - ・ 名称：北 8 西 1 地区地区計画（平成 28 年 6 月 23 日変更）
 - ・ 位置：札幌市北区北 8 条西 1 丁目（面積：約 2.0ha）

2 経緯

昭和 58 年 1 月	高度利用地区（札幌駅北口地区第一地区）の都市計画決定
昭和 63 年 2 月	再開発研究会設立（地権者が再開発に向けた検討を開始）
平成 3 年 10 月	再開発協議会設立（組織強化）
平成 19 年 2 月	札幌駅北口 8・1 地区市街地再開発準備会設立（組織強化）
平成 21 年 7 月	札幌駅北口 8・1 地区市街地再開発準備組合設立（組織強化）
平成 26 年 8 月	北 8 西 1 地区第一種市街地再開発事業及び北 8 西 1 地区地区計画の都市計画決定
平成 28 年 6 月	北 8 西 1 地区地区計画の都市計画変更 ※風営法改正に伴う改正

3 変更の理由

「北 8 西 1 地区第一種市街地再開発事業」については、平成 26 年 8 月に都市計画決定して以降、当地区の地権者を中心に市街地再開発組合の設立に向けた検討が進められてきた。

しかし、当該事業への参画を予定していた医療・福祉施設の事業者が、平成 27 年に当該事業からの撤退を表明した。

他の医療・福祉施設の事業者に参画を打診したが、参画を申し出る事業者はなく、既定の用途では、当該事業を推進することが困難となった。

そのため、事業の検討主体である札幌駅北口 8・1 地区市街地再開発準備組合から本市に対して、導入用途を医療・福祉施設から、事業者の参画を見込むことができる宿泊施設及び業務施設に変更してほしいと要望があった。

当該変更については、札幌駅交流拠点として、第 2 次都心まちづくり計画の主旨に沿ったものであることから、北 8 西 1 地区第一種市街地再開発事業及び北 8 西 1 地区地区計画を変更する。

4 変更の概要

建築物の導入用途の変更等に伴い、第一種市街地再開発事業及び地区計画を変更する。

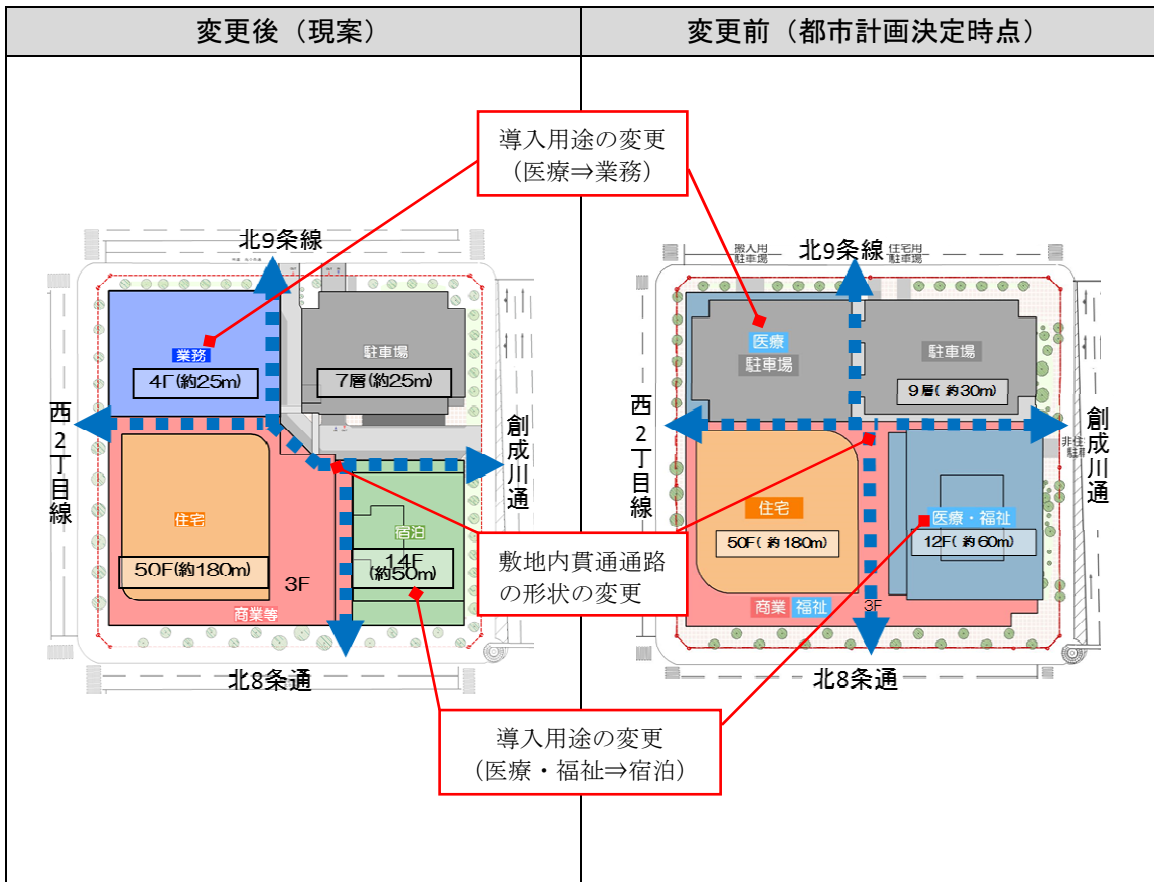
都市計画	変更内容
第一種市街地再開発事業	<ul style="list-style-type: none"> ・ 建築物の整備に関する計画（主要用途、建築面積） ・ 建築敷地の整備に関する計画（公開的空地） ・ 住宅建設の目標
地区計画	<ul style="list-style-type: none"> ・ 地区計画の目標 ・ 土地利用の方針 ・ 地区施設の整備の方針 ・ 地区施設の配置

① 施設計画の変更内容

	変更後（現案）	変更前（都市計画決定時点）
敷地面積	約 11,700 m ²	約 11,700 m ²
建築面積	約 8,800 m ²	約 9,600 m ²
建ぺい率	約 75%	約 82%
延床面積	約 122,000 m ²	約 122,000 m ²
容積率	約 700%	約 700%
主要用途	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 共同住宅[約 69,700 m²:約 640 戸] ▪ 宿泊[約 14,400 m²] ▪ 業務[約 7,100 m²] ▪ 商業[約 4,300 m²] ▪ その他[約 26,500 m²] 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 共同住宅[約 66,000 m²:約 600 戸] ▪ 医療・福祉（サービス付高齢者向け住宅）[約 24,000 m²:約 100 戸] ▪ 商業[約 2,000 m²] ▪ その他[約 30,000 m²]
構造	RC 造 地下 2 階地上 50 階建	RC 造 地下 1 階地上 50 階建

駐車台数	住宅用：約 380 台 宿泊、業務、商業用：約 400 台	住宅用：約 500 台 医療・福祉、商業用：約 200 台
駐輪台数	住宅用：約 910 台 宿泊、業務、商業用：約 60 台	住宅用：約 850 台 医療・福祉、商業用：約 50 台

②配置図



5 今後のスケジュール（予定）

- 2017年（平成29年）9月 都市計画審議会へ諮問
- 2017年（平成29年）9月 都市計画変更告示
- 2017年度（平成29年度）市街地再開発組合設立
- 2018年度（平成30年度）権利変換計画認可、建物除却・建築工事着手
- 2021年度 工事完了