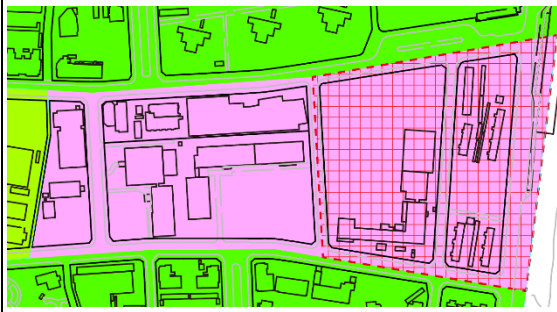


真駒内駅前地区まちづくり
都市計画の変更に係る説明資料

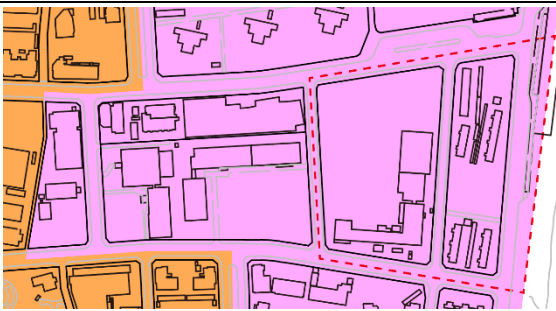
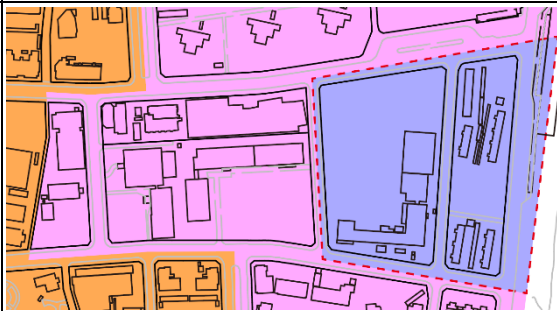
1 都市計画（案）の概要について

(1) 地域地区の変更（案）

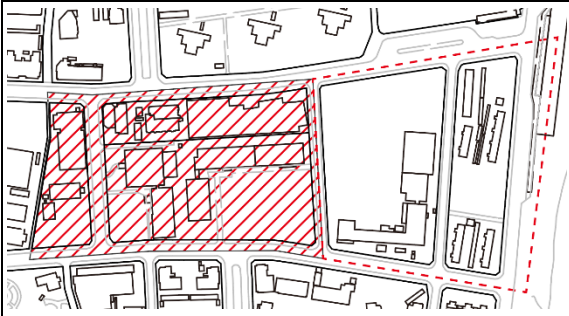
◇用途地域の変更（真駒内幸町3丁目）

変更前	変更後
第一種中高層住居専用地域 (容積率 200%/建ぺい率 60%)	近隣商業地域 (容積率 300%/建ぺい率 80%)
	
凡例 近隣商業地域(200/80) 第一種中高層住居専用地域(200/60) 近隣商業地域(300/80) 第二種中高層住居専用地域(200/60)	

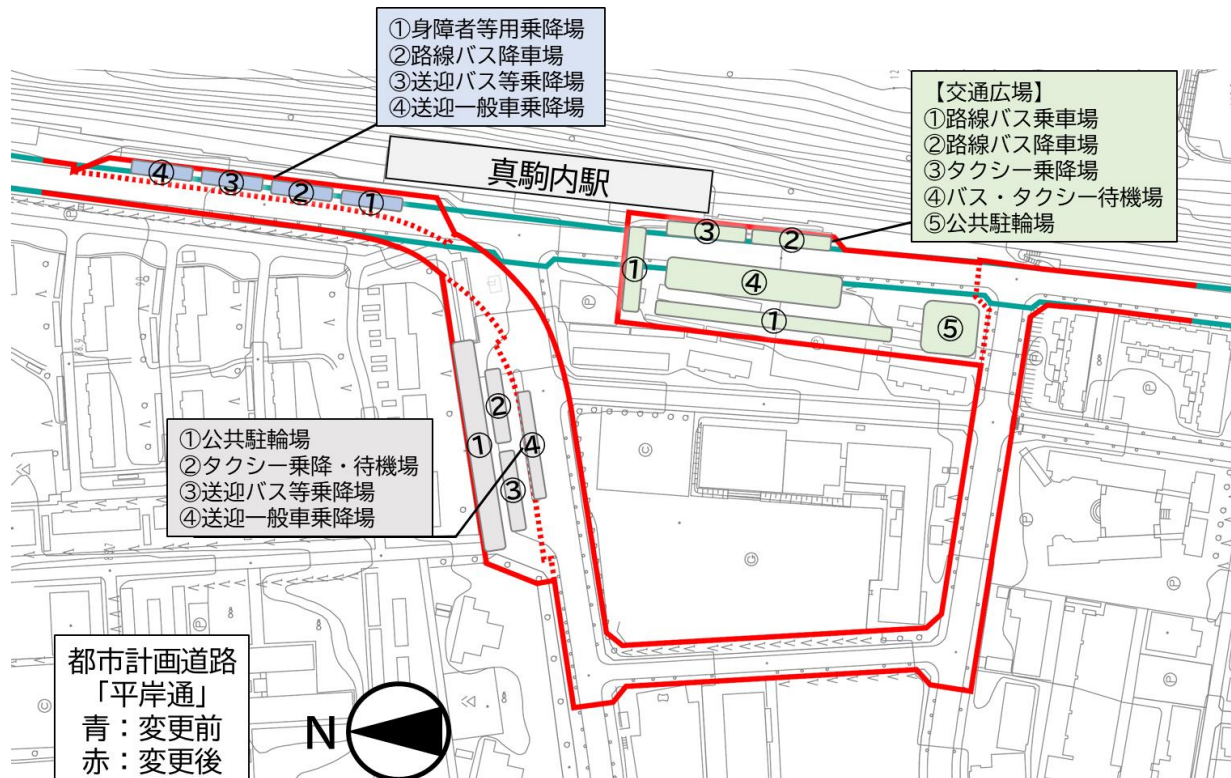
◇高度地区の変更（真駒内幸町3丁目）

変更前	変更後
33m 高度地区	45m 高度地区
	
凡例 45m 高度地区 33m 高度地区 27m 高度地区	

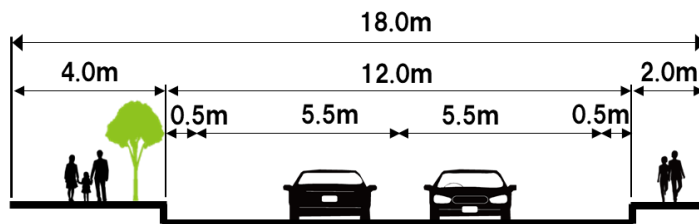
◇準防火地域の変更（真駒内幸町3丁目）

変更前	変更後
指定なし	準防火地域
	
凡例  準防火地域	

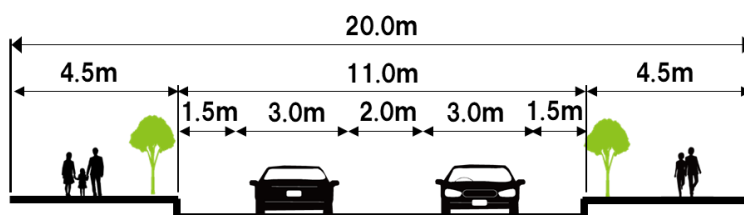
(2) 都市計画道路の変更（案）



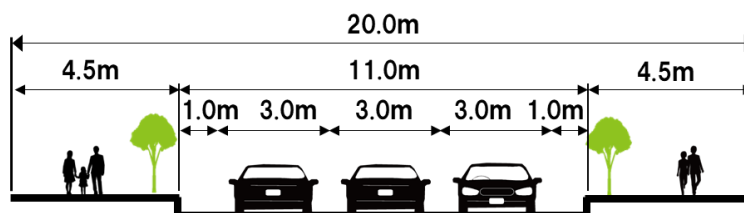
<整備前>



<整備後> 一般部



交差点付近（右折付加車線部）



(3) 地区計画の決定（案）

◇方針

名称	真駒内駅前地区地区計画	
位置	札幌市南区真駒内幸町 1 丁目及び幸町 2 丁目の各一部、幸町 3 丁目	
区域	計画図表示のとおり	
面積	8. 3 ha	
地区計画の目標		当地区は、都心より南へ約 8 k m に位置し、近隣住区の思想に基づく大規模な団地造成や札幌冬季オリンピックの開催で進められた施設整備などにより商業機能や公共機能などが集積しているとともに、南区の交通結節点である地下鉄南北線真駒内駅に隣接した利便性の高い地区である。 真駒内は第 2 次札幌市都市計画マスタープランにおいて、都市開発の誘導・基盤整備、交通機能の向上、にぎわい・交流が生まれる場の創出、環境に配慮した取組の推進を優先的に行っていく地域交流拠点として位置付けられている。 また、令和 5 年 11 月に策定した「真駒内駅前地区まちづくり計画」では、「“あらゆる世代が豊かに暮らせる持続可能なまち” の拠点」、「“歩いて暮らせるまち” の拠点」及び「“地域独自の魅力を生かした特徴あるまち” の拠点」を方針に掲げ、その実現に向けて、都市機能の集積、駅前にふさわしい公共空間の充実、乗継利便性の向上、スマートコミュニティの形成及び安心・安全な歩行者ネットワークの形成などの取組を進めることとしている。 そこで本計画では、「真駒内駅前地区まちづくり計画」の実現に向けて、真駒内の拠点機能の向上を図り、真駒内地域全体や南区全体に、にぎわいや交流、良好な住環境としての魅力を波及させ、南区の拠点にふさわしい高質な市街地環境を形成することを目指す。
する区域の方針整備・開発及び保全に関する	土地利用の方針	南区の拠点にふさわしい市街地環境の形成に向けて、土地利用の方針を以下のように定める。 1 商業、医療、福祉、業務施設などの生活利便施設、区役所などの行政・公共サービス施設、住宅、屋内外の広場等の多様な都市機能を集積するほか、南区・真駒内らしい自然、スポーツ、文化、芸術などに関わりのある機能の導入や地域資源の活用を図り、にぎわいと魅力ある都市空間を創出することを目指す。 2 南区の玄関口として、交通結節機能の四季を通じた利便性の向上を図るとともに、これと連携した快適で安全・安心な歩行者ネットワークを形成し、地区の回遊性向上を図る。 3 脱炭素化や災害対応力の強化に向けて、地域熱供給ネットワークの活用や先進的な環境技術の導入などにより、スマー

		トコミュニティを形成し、持続可能なまちづくりを推進する。 4 真駒内の特徴である豊かなみどりを生かし、都市機能と自然が調和した魅力ある景観形成を誘導する。
	地区施設の整備方針	駅前にはふさわしい街区の形成を図るため、地区施設の整備の方針を以下のように定める。 1 真駒内駅の直近には人々の交流・にぎわいの創出を促す屋内外の広場を整備する。 2 真駒内駅、駅前広場、生活利便施設及び行政・公共サービス施設を結ぶ安全・安心な歩行者ネットワークを構築するため、積雪寒冷地にふさわしい歩行者空間を整備する。 3 地下鉄とバス・タクシーの乗継環境の向上を図るため、都市計画道路「平岸通」（駅前広場）に面する屋内型バス待合を整備する。 4 真駒内駅前地区まちづくり計画に定める「駅前通り」（市道「真駒内団地5号線」）沿いは、屋内外の広場及び建築物と連携して活用する歩道沿い空地を確保し、にぎわいある駅前通りの形成を図る。 5 市道「真駒内団地6号線」沿いには歩道状空地を整備し、ゆとりある歩行者空間を形成する。
	建築物の整備方針	地区計画の目標及び土地利用の方針に基づき、高質な市街地環境の形成を図るため、以下のように定める。 1 地区内の歩行者空間の整備と連携して、歩行者ネットワークを取り込むとともに、地区の利用者の利便性に配慮したものとする。 2 建築物の高さに応じた適切な壁面後退を行い、周辺の山並みへの見通しに配慮した良好な景観形成に資するものとする。 3 建築物の高さは、良好な景観形成に資するものとする。 4 建築物の形態意匠は、周辺の自然環境と調和するよう、地域特性に応じた魅力的なものとするこで、品格ある街並みの形成を目指す。 5 駅前通り沿いの広場や歩道沿い空地と一体的に利用される機能を建築物の外周に設けるよう努める。 6 十分な規模の駐車場、駐輪場を確保するとともに、地区内での集約・共同利用など合理的に整備するよう努める。
	その他地区保全に関する方針	方針付図によるほか、既存の街路樹等のみどりの維持・保全に努める。

◇方針付図（別紙）

方針付図

人々の交流・にぎわいの創出を促す交流広場

交流広場と一体的なにぎわいを創出する機能を配置

にぎわいの創出に資する機能の配置と
にぎわいある駅前通りの形成

駅前通り

駅前B1地区

駅前A地区

駅前C地区

駅前B2地区

交通広場
(都市計画道路「平岸通」の一部)

ゆとりある歩行者空間

安全で快適な歩行者ネットワーク

屋内型のバス待合

0 50 100m



地区計画の区域

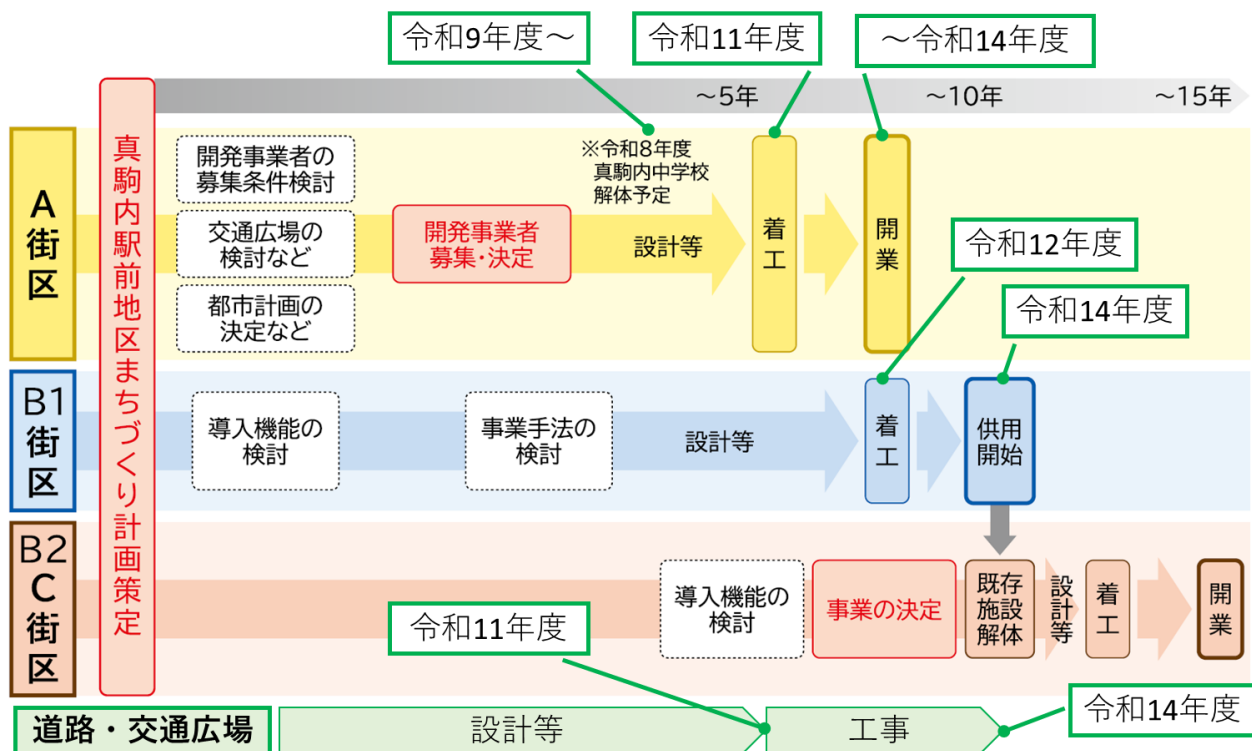
都市計画道路「平岸通」の区域

2 スケジュールについて

◇都市計画の変更に係るスケジュール

9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月
住民説明会 ●—●		実施結果報告 ●—●				
		★都市計画審議会 (事前説明)			★都市計画審議会 (諮問)	告示 ●—●

◇事業全体のスケジュール



※今後の検討により変更となる可能性があります。

札幌市 まちづくり政策局 都市計画部
地域計画課 調整担当 菊池、山
TEL 011-211-2545