

1 地区計画の方針

名 称	大通交流拠点地区地区計画	
位 置	札幌市中央区北1条西3丁目、大通西3丁目、大通西4丁目の各一部	
区 域	計画図表示のとおり	
面 積	2.7 ha	
地区計画の 目 標	<p>当地区は、「札幌市都心まちづくり計画」において「にぎわいの軸（駅前通）」と「はぐくみの軸（大通）」の交点として「大通交流拠点」に位置づけられている。</p> <p>当地区では、関係権利者による検討会が設立され、人びとの多様な交流を支援するとともに、都心内での中心性を象徴的に表現する場の形成を基本理念とする「大通交流拠点まちづくりガイドライン」が策定された。本計画では、同ガイドラインを具現化すべく、①都心の中心として人々の意識の中に印象づけられる特徴的な空間と多様な活動を支える拠点の形成、②明快で特徴的な景観軸であるとともに、まち歩きを楽しむメインストリートである「にぎわいの軸」形成の先導、及び③最も魅力的なオープンスペースである大通の価値を活かした「はぐくみの軸」形成の先導、を目標とする。</p>	
区域の 整備・ 開発 及び 保全に 関する 方針	土地利用 の方 針	<p>人々の多様な交流を支援するとともに都心の中心性を象徴的に表現する「サッポロ広場」として、土地利用の方針を以下のように定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> 札幌駅前通に面する建物の低層階には、にぎわいを創出するため、店舗、飲食店、その他の歩行者が気軽に利用することができる機能を配置する。 都心の交流拠点にふさわしい機能の集積を図るため、風俗系施設、住居系施設等の立地を抑制する。 地下部においては、都市計画道路「仮称札幌駅前通公共地下歩道」及び地下鉄大通駅と沿道建物空間とが一体となった広場空間を形成する。 安全で快適なゆとりある歩行者空間の創出を促進する。 地上部においては、都市計画道路「札幌駅前通」と都市計画道路「大通」の交差部に面して、「サッポロ広場」にふさわしいゆとりとにぎわいの形成に資する空間を創出する。

<p style="writing-mode: vertical-rl; text-orientation: upright;">区域の整備・開発及び保全に関する方針</p>	<p>建築物等の整備の方針</p>	<p>地区計画の目標及び土地利用の方針に基づき、にぎわいのある都心空間の創出と魅力ある都市景観を形成するよう、建築物等の整備の方針を以下のように定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 地区にふさわしくない機能立地の抑制を図るため、「建築物の用途の制限」を定める。 2 地区にふさわしい機能集積と空間形成を図るため、「建築物の容積率の最高限度」を定める。 3 高度利用を図るため、「建築物の容積率の最低限度」を定める。 4 敷地の狭小化を抑制し、土地の合理的かつ健全な高度利用を図るため、「建築物の敷地面積の最低限度」、「建築物の建ぺい率の最高限度」及び「建築物の建築面積の最低限度」を定める。 5 安全で快適な歩行・滞留空間の創出と良好な景観形成を図るため、「建築物の壁面の位置の制限」及び「壁面後退区域における工作物の設置の制限」を定める。 6 札幌駅前通、大通及び中通り沿いの良好な景観形成を図るため、「建築物の高さの最高限度」を定める。また、壁面を隣地境界線と接して設けることなどによって街並みを誘導するために、道路斜線及び隣地斜線を緩和する。 7 札幌駅前通及び大通沿道の良好な景観を創出するため、「建築物等の形態又は意匠の制限」を定める。
---	-------------------	---

2 地区整備計画

名 称		大通交流拠点地区地区計画
位 置		計画図表示のとおり
面 積		2.7 ha
建築物等に関する事項	地区の区分	大通交流拠点地区北街区地区
	名称	
	面積	0.6 ha
	建築物等の用途の制限	次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。 (1) 住宅（兼用住宅を含む。） (2) 共同住宅、寄宿舎又は下宿 (3) 病院 (4) 老人ホーム、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの (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) キャバレー、料理店、ナイトクラブ、ダンスホールその他これらに類するもの (7) 個室付浴場業に係る公衆浴場又は建築基準法施行令第130条の9の2に定めるもの
	建築物の容積率の最高限度	次の各号のいずれにも該当し、大通公園周辺の良好な環境の維持に支障がないと市長が認める建築物の容積率の最高限度は、10分の105とする。 (1) 建築物の1階で、都市計画道路「札幌駅前通」に面する部分の主たる用途を別表1に掲げる用途に供するもの又は別表2に掲げる用途に供するもので、当該道路に面する部分の構造及び意匠が通りのにぎわいの演出に配慮されているもの (2) 別表3に掲げる用途に供する部分の床面積の合計の延べ面積に対する割合が3分の2以上であるもの (3) 建築物の地階を都市計画道路「仮称札幌駅前通公共地下歩道」と間口の3分の2以上の延長で接続し、かつ、面する部分の主たる用途を別表1に掲げる用途に供するもの又は別表2に掲げる用途に供するもので、当該道路に面する部分の構造及び意匠が通りのにぎわいの演出に配慮されているもの (4) その敷地に隣接した公共的広場空間を建築物の建築と同時に整備するとともに、敷地内に都市計画道路「仮称札幌駅前通公共地下歩道」の出入口を設けることにより、「サッポロ広場」の形成に寄与するもの
	建築物の容積率の最低限度	10分の30
	建築物の建ぺい率の最高限度	10分の8
	建築物の敷地面積の最低限度	500㎡
建築物の建築面積の最低限度	400㎡	

建築物等に関する事項	壁面の位置の制限	<p>1 道路境界線から外壁等の面までの距離の最低限度は、次に掲げる道路の区分に応じて当該各号に掲げる数値とする。</p> <p>(1) 都市計画道路「札幌駅前通」 2m</p> <p>(2) 都市計画道路「大通」 3m</p> <p>2 前項の規定は次の各号のいずれかに該当する建築物又は建築物の部分については適用しない。</p> <p>(1) 敷地に接する歩道の地盤面からの高さが4.0mを超える建築物の部分</p> <p>(2) 前項の規定による距離の最低限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分が次のア又はイのいずれかに該当するもの</p> <p>ア 歩廊（建築物の1階に設ける歩廊にあつては、当該建築物のうち柱に限る。）</p> <p>イ 都市計画道路「仮称札幌駅前通公共地下歩道」に昇降するためのエレベーター、エスカレーター、階段その他これらに類するものうち市長が認めたもの</p> <p>(3) 壁面後退区域の面積と同等以上の面積の広場等を前面道路に接して設けるもの</p>
	壁面後退区域における工作物の設置の制限	<p>工作物を設けてはならない。ただし、壁面の位置の制限の規定により同制限を適用しない建築物又は建築物の部分についてはこの限りではない。</p>
	建築物等の高さの最高限度	<p>60mとする。ただし、都市計画道路「札幌駅前通」の道路境界線（隅切部分を除く。以下同じ。）から外壁等の面までの距離が10mを超え、かつ、都市計画道路「大通」の道路境界線から外壁等の面までの距離が12mを超える部分にあつては100mとする。</p>
	建築物等の形態又は意匠の制限	<p>1 札幌市都市景観条例に基づく「札幌駅前通北街区都市景観形成地区」及び「大通景観形成地区」区域内は、都市景観形成基準に基づき、建築物の屋根、外壁その他戸外から望見される部分及び屋外広告物の色彩又は装飾について配慮するものとする。</p> <p>2 建築物の屋上に設ける目隠し等の工作物で高さが10mを超えるものは設置してはならない。</p>
立体道路制度に関する事項	都市計画施設である道路区域のうち建築物等の敷地として併せて利用すべき区域（重複利用区域）	<p>都市計画道路「仮称札幌駅前通公共地下歩道」区域のうち計画図2表示のとおり</p>
	建築物その他の工作物の新築、改築又は増築の限界	<p>建築物又は建築物の部分は、計画図3、計画図4に示す建築物その他の工作物の新築、改築又は増築の限界を超えて建築してはならない。</p>
	備考	<p>用語の定義及び算出方法については、建築基準法及び同法施行令の例による。</p>

別表 1	<ul style="list-style-type: none"> 1 食堂、喫茶店その他飲食店を営む店舗 2 百貨店、マーケット、その他の物品販売業を営む店舗 3 理髪店、美容院、クリーニング取次店その他これらに類するサービス業を営む店舗 4 展示場
------	---

別表 2	<ul style="list-style-type: none"> 1 銀行、損害保険代理店その他これらに類するサービス業を営む店舗 2 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類するもの 3 診療所 4 劇場、映画館、演芸場又は観覧場 5 保育所 6 ホテル、旅館 7 公衆浴場（個室付浴場業に係る公衆浴場を除く。） 8 スポーツの練習場その他これに類するもの 9 映画スタジオ、テレビスタジオその他これらに類するもの 10 郵便局、警察署、消防署、その他公益上必要な施設 11 仮設建築物など短期的利用を目的とした建築物 12 その他市長が周辺の土地利用等を勘案して支障がないと認めるもの
------	---

別表 3	<ul style="list-style-type: none"> 1 食堂、喫茶店その他飲食店を営む店舗 2 百貨店、マーケット、その他の物品販売業を営む店舗 3 劇場、映画館、演芸場又は観覧場 4 カラオケボックスその他これに類するもの 5 理髪店、美容院、クリーニング取次店その他これらに類するサービス業を営む店舗 6 銀行、損害保険代理店その他これらに類するサービス業を営む店舗 7 展示場 8 ホテル、旅館 9 華道教室、囲碁教室その他これらに類するもの 10 公衆浴場（個室付浴場業に係る公衆浴場を除く。） 11 スポーツの練習場その他これに類するもの 12 診療所その他これに類するもの 13 映画スタジオ、テレビスタジオその他これらに類するもの 14 事務所 15 その他更新時に必要な建築物で、特に市長が認めたもの 16 前各号の建築物に附属する施設
------	---