

北1条西5丁目北地区地区計画の提案

1) 地区計画の方針

名 称	北1条西5丁目北地区地区計画	
位 置	札幌市中央区北1西5丁目の一部	
区 域	計画図表示のとおり	
面 積	1.7ha	
地区計画の目標	<p>当地区は、「第2次都心まちづくり計画」において、「都心強化先導エリア」に位置づけられており、災害時でもエネルギー供給できる体制の確立と高水準のオフィス環境の形成や、市民、来街者、誰もが安全快適かつ文化的に過ごせる成熟都市を象徴する都市空間と都市機能の形成が求められている。</p> <p>また、当地区を含む周辺は、かつて北海道開拓使本庁構内であったことから、当地区に隣接して国指定重要文化財である明治開拓期の北海道庁旧本庁舎が立地するほか、当地区には大正期の旧北海道庁立図書館の意匠を残した建築物や昭和初期の旧中央警察署の意匠を継承した建築物が立地するなど、歴史的景観資源が集積し、札幌の成り立ちが感じられる地区である。</p> <p>そこで本計画では、当地区を含む周辺の街の成り立ちを尊重し、地区内外の景観資源を生かした良好な景観形成を図るとともに、商業や業務、宿泊機能など、都心にふさわしい都市機能の集積による複合的な土地利用や重層的な回遊ネットワークの形成などにより、当地区にふさわしい風格ある魅力的な都心空間の形成を図ることを目標とする。</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>当地区にふさわしい都市機能の集積と風格ある魅力的な都心空間の創出を図るため、土地利用の方針を以下のように定める。</p> <p>1 区域全体</p> <p>(1) 当地区を含む周辺の街の成り立ちを尊重するとともに、土地の合理的かつ健全な高度利用等を促進し、周辺環境と調和した土地利用の誘導を図る。</p> <p>(2) 当地区にふさわしい機能の集積を図るため、風俗系施設等の立地を抑制し、商業や業務機能等の導入を促進する。</p> <p>(3) 当地区を含む周辺の景観資源を生かした景観形成を図る。</p> <p>2 高次機能複合地区</p> <p>(1) 業務、宿泊、商業機能等の複合機能を導入する。また、業務や宿泊機能にあっては、都心強化に資する機能の高次化を図る。</p> <p>(2) 地区のにぎわいや交流を創出するため、多面的な利用が可能なオープンスペースを整備する。また、オープンスペースに面して、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。</p> <p>(3) 敷地内に重層的な歩行者ネットワークを形成する。</p> <p>(4) 災害時の帰宅困難者対策を行うなど、防災対策の強化を図る。</p> <p>(5) 低炭素なまちづくりを推進するため、地区周辺と連携したエネルギーネットワークを形成する。</p>
	地区施設の整備の方針	<p>当地区にふさわしい魅力的な公共的空間を創出するため、地区施設の整備の方針を以下のように定める。</p> <p>1 都市計画道路「北1条・宮の沢通」沿いには、安全で快適な歩行者空間を確保するため、歩道状空地を整備する。</p> <p>2 市道「北2条線」及び市道「西6丁目線」沿い、並びに両道路の交差点付近には、四季を通じ、多面的な利用が可能な屋内外の広場を整備する。</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、当地区にふさわしい風格ある魅力的な都心空間を創出するため、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 地区にふさわしい都市機能の集積を図るため、「建築物等の用途の制限」を定める。 2 地区にふさわしい機能の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 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、「建築物の容積率の最低限度」、「建築物の建蔽率の最高限度」、「敷地面積の最低限度」及び「建築物の建築面積の最低限度」を定める。 4 安全で快適な歩行者空間の創出と良好な景観形成を図るため、道路境界から適切な「建築物の壁面の位置の制限」を定める。 5 景観資源が集積している地区にふさわしい良好な景観の形成を図るため、周辺環境に配慮した「建築物等の形態又は意匠の制限」を定める。
<p>その他当該地区の整備・開発及び保全に関する方針</p>	<p>方針付図による。</p>

2) 地区整備計画

名称		北1条西5丁目北地区	
区域		計画図表示のとおり	
面積		0.9ha	
地区施設等の配置及び規模		歩道状空地 幅員2.5m 延長約20m 広場 約1,330㎡ (内訳) 約370㎡(地上1階、屋外) 約510㎡(地上1階、屋内(梁下3.5m以上、一部梁下9m以上)) 約450㎡(地上2階、屋内(梁下3.5m以上)) (配置は計画図表示の通り)	
建築物等に関する事項	地区の区分	名称	高次機能複合地区
		面積	0.9ha
	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 (2) 共同住宅、寄宿舎又は下宿 (3) 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)を営むものを除く。) (4) 自動車教習所 (5) 畜舎(床面積の合計が15㎡以下のものを除く。) (6) 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 (7) キャバレー、料理店その他これらに類するもの (8) 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5に定めるもの	

<p>建築物の容積率の最高限度</p>	<p>1 次の各号のいずれにも該当し、魅力ある都心空間の形成に寄与すると市長が認める建築物の容積率の最高限度は10分の120とする。</p> <p>(1) 当地区内のすべての地区施設を含む敷地であるもの</p> <p>(2) 建築物の高さが115m以下のもの</p> <p>(3) 道路境界線から建築物の外壁又はこれに代わる柱（以下「外壁等」という。）の面までの距離の最低限度を、次表左欄の区分に応じて、それぞれ右欄に掲げるものとするもの</p> <table border="1" data-bbox="456 450 1385 840"> <thead> <tr> <th>道路名</th> <th>外壁等の面までの距離の最低限度</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>都市計画道路 「北1条・宮の沢通」</td> <td>2.5m</td> </tr> <tr> <td>市道 「北2条線」</td> <td>(1) 高さが8m以下の部分 3.5m (2) 高さが8mを超え、かつ、85m以下の部分 3m (3) 高さが85mを超え、かつ、111m以下の部分 9.5m (4) 高さが111mを超える部分 17m</td> </tr> <tr> <td>市道 「西6丁目線」</td> <td>4.5m</td> </tr> </tbody> </table> <p>(4) 建築物の1階及び2階で、地区施設「広場」に面する部分に、次に掲げるいずれかの用途に供する部分を設け、当該用途に供する部分の床面積（一の当該用途に供する部分の面積が100㎡以上）の合計が敷地面積の10%以上、かつ、にぎわいの創出に寄与する形態とするもの</p> <p>ア 飲食店</p> <p>イ 百貨店、マーケットその他の物品販売業を営む店舗</p> <p>ウ サービス業を営む店舗</p> <p>(5) 次に掲げるすべてに該当し、都心の活力向上に資する高機能オフィスを整備するもの</p> <p>ア 一体の空間として利用できる1フロアあたりのオフィス占有部分の床面積が1,000㎡以上、かつ、その空間とそれに付随するオフィス共用部分の床面積の各階の合計が10,000㎡以上であるもの</p> <p>イ コワーキングスペースなど、オフィスの機能を向上させる空間を整備するもの</p> <p>(6) 次に掲げるすべてに該当し、国際水準の宿泊機能を備えたハイグレードホテルを整備するもの</p> <p>ア ホテルの用途に供する客室の合計が50室以上、かつ、その全室が十分な広さを確保しているもの</p> <p>イ ハイグレードホテルにふさわしいスイートルームやバンケットルーム、レストラン、フィットネスなどを整備するもの</p> <p>(7) 次に掲げるすべてに該当し、周辺の景観資源に配慮した形態とするもの</p> <p>ア 周辺の景観資源と調和した外壁の素材及び色・デザインを採用するもの</p> <p>イ 都市計画道路「北1条・宮の沢通」に面する建築物の部分で、軒高や壁面の位置を周辺の景観資源に調和した形態とするもの</p> <p>(8) 次に掲げるすべてに該当し、都心の防災性向上に寄与するもの</p> <p>ア 地区施設「広場」の一部（200㎡以上）を災害時における一時滞在スペースに供するもの</p> <p>イ アに掲げる一時滞在スペースに隣接して備蓄倉庫を設けるもの</p> <p>ウ 建築物の耐震等級（「住宅の品質確保の促進等に関する法律」第3条の2第1項の規定による）を2級以上とするもの、またはこれと同等以上の耐震性能等を有するもの</p> <p>エ 72時間以上稼働する非常用電源設備を設置するもの</p>	道路名	外壁等の面までの距離の最低限度	都市計画道路 「北1条・宮の沢通」	2.5m	市道 「北2条線」	(1) 高さが8m以下の部分 3.5m (2) 高さが8mを超え、かつ、85m以下の部分 3m (3) 高さが85mを超え、かつ、111m以下の部分 9.5m (4) 高さが111mを超える部分 17m	市道 「西6丁目線」	4.5m
道路名	外壁等の面までの距離の最低限度								
都市計画道路 「北1条・宮の沢通」	2.5m								
市道 「北2条線」	(1) 高さが8m以下の部分 3.5m (2) 高さが8mを超え、かつ、85m以下の部分 3m (3) 高さが85mを超え、かつ、111m以下の部分 9.5m (4) 高さが111mを超える部分 17m								
市道 「西6丁目線」	4.5m								

	<p>(9) 建築物の地階を「北一条地下駐車場」と接続し、その接続する部分の長さが2 m以上であり、重層的な回遊ネットワークの形成に寄与するもの</p> <p>2. 前項に該当しない建築物の容積率の最高限度は、10分の80とする。</p>
建築物の容積率の最低限度	10分の30
建築物の建蔽率の最高限度	10分の8
建築物の敷地面積の最低限度	500 m ²
建築物等の建築面積の最低限度	200 m ² ただし、附属建築物については、適用しない。
建築物の壁面の位置の制限	<p>1 道路境界線から建築物の外壁等の面までの距離の最低限度は、0.5mとする。</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3.5mを超える建築物の部分</p> <p>(2) 歩廊の柱その他これに類するもの</p> <p>(3) 壁面後退区域の面積と同等以上の面積の空地等を前面道路に接して設けるもので、魅力ある都心空間の形成に寄与すると市長が認めたもの</p>
建築物等の形態又は意匠の制限	<p>1 形態、材料、色彩等の意匠は周辺の景観形成に配慮する。</p> <p>2 広告、看板類の設置にあつては、良好な景観の形成に配慮する。</p>
備考	用語の定義、面積等の算定方法については、建築基準法及び同法施行令の例による。