

札幌圏都市計画地区計画の決定（札幌市決定）

都市計画南4西4南地区地区計画を次のように決定する。

1 地区計画の方針

名 称	南4西4南地区地区計画	
位 置	札幌市中央区南4条西4丁目の一部	
区 域	計画図表示のとおり	
面 積	1.0ha	
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、都心のまちづくりを支える主要な骨格構造である「にぎわいの軸（駅前通）」に面するとともに、「すすきのエリア」に位置づけられており、札幌のメインストリートとしてのにぎわい・活力を象徴する機能・空間の誘導や歩行者・公共交通を基軸とした回遊の中心軸にふさわしい機能の強化をはじめ、札幌の都市観光の魅力の充実とともに、人々の交流を高め、歓楽街としての魅力の向上などが目標として掲げられている。</p> <p>そこで本計画では、地下鉄や市電、バスなどの駅に面した交通の結節点に位置するすすきのエリアの玄関口として、商業や宿泊機能等を導入した複合的な土地利用を図るとともに、都心内の回遊を支える多様なオープンスペースの整備や地上地下のネットワーク形成などにより、魅力ある都市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>すすきのエリアの魅力向上に寄与する都市機能の集積と回遊性の高い魅力ある都市空間を創出するため、土地利用の方針を以下のように定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 商業や宿泊機能等の複合機能を導入する。 2 都市計画道路「札幌駅前通」及び都市計画道路「月寒通」に面する建築物の低層階には、にぎわいを創出するため、店舗、飲食店などの歩行者が気軽に利用できる機能を配置する。 3 都市計画道路「札幌駅前通」及び都市計画道路「月寒通」の交差点に面する部分には、人々の回遊を支えるオープンスペースを確保する。 4 すすきのエリアの玄関口として人々の滞留・交流を促進するオープンスペースを確保する。 5 交通の結節点としての機能を強化するために、敷地内に公共交通の乗り換えを容易にするオープンスペースを確保する。 6 歓楽街としての魅力の向上及び多様な回遊を促すため、中通へ通り抜けを容易にするオープンスペースを確保する。 7 地上と地下をつなぐ重層的な歩行者空間のネットワークを形成し、滞留を促すオープンスペースを確保する。 8 地区周辺の店舗等への荷さばき停車車両による交通への影響を改善するため、敷地内に共同荷さばきスペースを確保する。 9 すすきのエリアの玄関口にふさわしい良好な景観を形成する。

区域の整備・開発及び保全に関する方針	地区施設の整備の方針	<p>すすきのエリアの魅力向上に寄与する公共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> <ol style="list-style-type: none"> 1 都市計画道路「札幌駅前通」沿いに、安全で快適な歩行空間を確保するとともに、都心内の人々の回遊を支える滞留空間を形成するため、歩道沿い空を整備する。 2 都市計画道路「月寒通」沿いに、安全で快適な歩行空間を確保するため、歩道状空を整備する。 3 地区内の回遊を高める歩行者専用通路（敷地内貫通通路）を整備する。 4 都市計画道路「札幌駅前通」と都市計画道路「月寒通」の交差部には、人々の滞留・交流を促すため、多面的な利用が可能な広場を整備する。 5 都市計画道路「札幌駅前通」と都市計画道路「月寒通」の交差部に面する建築物の3階には、人々の滞留・交流を促すため、多面的な活用が可能な広場を整備する。 6 都市計画道路「月寒通」に設置されたバス停の快適な待合環境を形成するため、バス停に面した敷地内に、バス待合機能を備えた広場を整備する。
	建築物等の整備の方針	<p>地区計画の目標及び土地利用の方針に基づき、魅力ある都市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 地区の都市機能の高度化を図るため、「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」、「建築物の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」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。 5 すすきのエリアの良好な景観を創出するため、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。
	その他当該地区の整備・開発及び保全に関する方針	方針付図による。

2 地区整備計画

名称		南4西4南地区地区計画	
区域		計画図表示のとおり	
面積		1.0ha	
地区施設の配置及び規模		歩道沿い空地 幅員 約1m 延長 約36m 歩道状空地 幅員 約1m 延長 約90m 敷地内貫通通路（地上1階、屋内（梁下3m以上）一部屋外） 幅員 2m以上 延長 約46m 広場1号（地上1階、屋外） 約50m ² 広場2号（地上1階、屋内（梁下3m以上）、バス待合機能） 約50m ² 広場3号（地上3階（高さ1.1m以下）、屋内（梁下3m以上）一部屋外） 約300m ² （配置は計画図表示のとおり）	
建築物等に関する事項	地区の区分	名称	すすきの交流拠点（南4西4南）地区
		面積	1.0ha
	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15m ² 以下のものを除く。） (6) 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	
建築物の容積率の最高限度	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97とする。 (1) 当地区内のすべての地区施設を含む敷地であるもの (2) 建築物の1階で、都市計画道路「月寒通」及び「札幌駅前通」に面する部分の主たる用途を次のいずれかに掲げる用途に供し、にぎわいの創出に寄与する形態とするもの ア 飲食店 イ 百貨店、マーケットその他の物品販売業を営む店舗 ウ サービス業を営む店舗 (3) 建築物の3階で、地区施設「広場」に面する部分に前号アからウ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 (4) 都市高速鉄道「南北線すすきの駅」と地区施設「広場2号」を相互に連絡し、都心の機能向上に寄与する幅員2m以上の歩行者用敷地内貫通通路を建築物内に設けるもの		

すすきの交流拠点（南4西4南）地区							
建築物等に関する事項	<p>建築物の容積率の最高限度</p> <p>(5) 次に掲げるすべてに該当し、良好な歩行環境の形成に資する共同荷さばき場を敷地内に設けるもの</p> <p>ア 荷さばき用の駐車スペースについては、「札幌市建築物における駐車施設の附置等に関する条例」で定める附置すべき台数を超える台数を整備すること。</p> <p>イ 荷さばき場の出入口、車路、駐車スペースについては、有効高さ3.4m以上とすること。</p> <p>(6) 建築物の地階を都市高速鉄道「南北線すすきの駅」と接続し、その接続する部分の長さが2m以上であるもの</p> <p>(7) 都市高速鉄道「南北線すすきの駅」の出入口を敷地内に設けるもの</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	1,000㎡						
建築物の建築面積の最低限度	200㎡						
建築物の壁面の位置の制限	<p>1 道路境界線（隅切部分を除く。）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は、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。</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">道路名</th> <th style="text-align: left;">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「月寒通」</td> <td>1m</td> </tr> <tr> <td>その他の道路</td> <td>0.5m</td> </tr> </tbody> </table> <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4m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、すすきの周辺の良い環境の維持に支障がないと市長が認めたもの</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「月寒通」	1m	その他の道路	0.5m
道路名	外壁等の面までの距離の最低限度						
都市計画道路「月寒通」	1m						
その他の道路	0.5m						
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、札幌市屋外広告物条例（平成10年条例第43号）に基づくすすきの地区広告物活用地区における行為の制限に準ずる。</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。						

理 由

都心のまちづくりの進展に貢献する市街地を形成するため、地区計画を決定するものである。