

札幌圏都市計画  
地区計画の変更(案)  
(札幌市決定)

JR苗穂駅周辺地区

平成27年3月  
札幌市市民まちづくり局都市計画部

都市計画 J R 苗穂駅周辺地区地区計画を次のように変更する。

1 地区計画の方針

名 称	J R 苗穂駅周辺地区地区計画
位 置	札幌市中央区北 3 条東 9 丁目の一部、北 3 条東 10 丁目、北 3 条東 11 丁目及び北 3 条東 12 丁目の各一部、東区北 4 条東 10 丁目の一部、北 4 条東 11 丁目、北 4 条東 12 丁目の一部、北 5 条東 10 丁目及び北 5 条東 11 丁目の各一部
区 域	計画図表示のとおり
面 積	8.8 ha
地区計画の目標	<p>当地区は、都心部より東方約 2km に位置し、移転後の J R 苗穂駅に隣接する地区である。</p> <p>苗穂は札幌市都市計画マスタープランにおいて、高次都市機能拠点として位置づけられ、都心との近接性、交通利便性の高さ、地域の産業資源などを活用しながら、居住機能の充実、集客交流産業の育成、オープンスペースの創出、歩行者ネットワークの強化などを進め、産業文化・交流地区の形成を目指している。</p> <p>当地区は、平成 18 年に策定した、「苗穂駅周辺地区まちづくり計画」において、「にぎわいの核ゾーン（交通結節点ゾーン）」として、駅移転と駅周辺の民間開発の連携による地域の交流・にぎわいを創出する地区とされている。</p> <p>そこで本計画では、苗穂を高次都市機能拠点として、都心に近接する地区特性を生かした利便性の高い「都心居住の場」、J R 苗穂駅を中心としたにぎわいのある「広域から人が集う場」とするため、道路や歩行者空間、広場などの公共施設等を整備するとともに、土地利用転換を促進し、地域のまちづくりの核にふさわしい機能が集積した市街地の形成を目標とする。</p>
方 区 針 域 の 整 備 ・ 開 発 及 び 保 全 に 関 す る	<p>土地利用の方針</p> <p>J R 苗穂駅を中心とした拠点にふさわしい市街地環境の整備に向けて、区域全体及び各地区の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) 都心に近接する地区特性を生かした利便性の高い居住環境を整備するため、居住者の生活を支える商業、業務、医療・福祉施設を配置する。</p> <p>(2) ゆとりと潤いのあるオープンスペースを備えた居住機能を配置する。</p> <p>(3) 公共施設と一体的にまちづくりの推進を図るとともに、J R 苗穂駅を核としたにぎわい・交流空間を創出するため、駅に近接して集客交流機能や教育研修機能などの導入を図る。</p> <p>2 住宅・商業複合 A 地区</p> <p>集合住宅及び商業施設を導入するとともに、駅前広場と一体となった広場空間を整備することで、J R 苗穂駅を核としたにぎわい・交流空間の創出を図る。</p> <p>3 住宅・商業複合 B 地区</p> <p>集合住宅、高齢者向け住宅、業務、医療・福祉施設を導入するとともに、駅前広場と一体となった広場空間を整備することで、J R 苗穂駅を核としたにぎわい・交流空間の創出を図る。</p> <p>4 既存機能更新地区</p> <p>既存建築物と土地の集約化や共同化により、都市機能の更新を図る。</p>

<p>区域の整備・開発及び保全に関する方針</p>	<p>公共施設等の整備の方針</p>	<p>良好な街区の整備を図るため、公共施設等を適切に配置していくよう、以下のよう定める。</p> <p>1 区域全体</p> <p>(1) 地区内の居住者や施設利用者の利便を図るとともに、土地の有効利用が図られるよう、区画道路を適正に配置する。</p> <p>(2) 地区のにぎわいの波及を促し機能の連携を図るため、周辺施設と連続する積雪寒冷地にふさわしい歩行者空間を整備する。</p> <p>(3) 地区内及び周辺居住者並びに来街者が、安全で快適な通行を可能とし、ゆとりとうるおいを感じることができるよう、歩行者空間や広場などの空地を整備する。これらの空間においては、周辺市街地に配慮した緑化に努める。</p> <p>2 住宅・商業複合A地区</p> <p>(1) 都市計画道路「北3条通」（「南口駅前広場」を含む）に面しては、歩道と一体的なゆとりとうるおいのある歩行者空間を確保するため、植栽やベンチ等が配置された歩道沿い空地を整備する。</p> <p>(2) 北3条通に面する歩道沿い空地と建築物の間には、憩いのにぎわいを創出する広場を整備する。</p> <p>(3) 都市計画道路「北3条通」に面し、空中歩廊の出入り口となる部分には、待合場所として活用が可能な屋内広場を整備する。</p> <p>(4) 駅と周辺施設とが段差なく接続された積雪寒冷地にふさわしい歩行者空間として、空中歩廊を設置する。なお、空中歩廊の形態・配置については、広場等の機能を損なわないものとし、空中歩廊下は人々が滞留・歩行可能な空間として活用する。</p> <p>3 住宅・商業複合B地区</p> <p>(1) 市道「北3東10中通線」沿いには、安全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) 都市計画道路「北3条通」（「南口駅前広場」を含む）沿いには、歩道と一体的なゆとりとうるおいのある歩行者空間を確保するため、植栽やベンチ等が配置された歩道沿い空地を整備する。</p> <p>(3) 「南口駅前広場」に面する歩道沿い空地と建築物との間には、商業施設と連携したオープンカフェ等としての活用も可能な広場を整備する。</p> <p>(4) 都市計画道路「北3条通」に面し、空中歩廊の出入り口となる部分には、四季を通じ、多面的な活用が可能な屋内広場を整備する。</p> <p>(5) 駅と周辺施設とが段差なく接続された積雪寒冷地にふさわしい歩行者空間として、空中歩廊を設置する。なお、空中歩廊の形態・配置については、広場等の機能を損なわないものとし、空中歩廊下は人々が滞留・歩行可能な空間として活用する。</p> <p>(6) 建築物の低層部の屋上には、植栽やベンチ等が配置された緑地を整備する。</p> <p>4 既存機能更新地区</p> <p>(1) 行き止まり道路を解消し、発生する歩行者及び自動車交通を円滑に処理するため、市道「北3東10中通線」を拡幅、延長整備する。</p> <p>(2) 市道「北3東10中通線」沿いには、安全な歩行者空間を確保するため、歩道状空地を整備する。</p>
---------------------------	--------------------	--

	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、良好な市街地環境の整備を図るため、以下のように定める。</p> <p>1 区域全体</p> <p>(1) 交通結節点機能を補完するため、駅及び自由通路の利用者の利便に配慮した施設整備を図る。</p> <p>(2) 建築物については、道路から適切な壁面後退を行い、歩行者空間と一体的な緑地空間を創出するとともに、各機能の相互環境に配慮した建物配置を行う。</p> <p>(3) 建築物の形態意匠は、良好な景観形成に資するため、周辺環境に配慮したものとする。</p> <p>2 住宅・商業複合A地区及び住宅・商業複合B地区</p> <p>(1) 駅前としてのにぎわいを創出するため、低層部の一部に商業業務機能を誘導する。</p> <p>(2) 道路及び隣地からの適切な壁面後退を行い、ゆとりと潤いのあるオープンスペースを創出する。</p> <p>(3) 建築物の高さは、周辺市街地に配慮したものとする。</p> <p>(4) 建築物の形状・配置には十分な配慮をし、周辺の景観に悪影響を与えないものとし、地区内における各機能の相互環境及び周辺環境と調和した健全な土地の高度利用を図る。</p> <p>(5) 建築物の形態意匠は、北3条通の景観特性を踏まえると共に、駅、昇降棟、自由通路、南口駅前広場との調和を図るものとする。</p> <p>(6) 十分な規模の駐車場、駐輪場を確保し、敷地周辺の交通環境の改善に配慮する。</p> <p>3 既存機能更新地区</p> <p>(1) 道路及び隣地からの適切な壁面後退を行い、ゆとりと潤いのあるオープンスペースを創出する。</p> <p>(2) 建築物の形態意匠は、北3条通の景観特性を踏まえると共に、駅、昇降棟、自由通路、南口駅前広場との調和を図るものとする。</p>
再開発等促進区	面積	8.8 ha
	主要な公共施設の配置及び規模	<p>区画道路1号(市道北3東10中通線):幅員9m、延長 約145m</p> <p>空中歩廊1号 幅員 3m以上 延長 約24m</p> <p>空中歩廊2号 幅員 3m以上 延長 約106m</p> <p>空中歩廊3号 幅員 3m以上 延長 約34m</p> <p>空中歩廊4号 幅員 3m以上 延長 約50m</p> <p>公共駐輪場 約250㎡</p> <p>(配置は計画図表示のとおり)</p>

2 地区整備計画

名 称		J R 苗穂駅周辺地区			
区 域		計画図表示のとおり			
面 積		2.5 ha			
地区施設の配置及び規模		<p>広場 1 号 約 640 ㎡、広場 2 号 約 294 ㎡、広場 3 号（屋内） 約 130 ㎡、広場 4 号（屋内） 約 180 ㎡          緑地 約 850 ㎡</p> <p>歩道状空地 1 号 幅員 0.5m 延長 約 49m、歩道状空地 2 号 幅員 0.5m 延長 約 38m、歩道状空地 3 号 幅員 1m 延長 約 75m          歩道沿い空地 1 号 幅員 4m 延長 約 41m、歩道沿い空地 2 号 幅員 4～10m 延長 約 47m、歩道沿い空地 3 号 幅員 4m 延長 約 52m          歩道沿い空地 4 号 幅員 4m 延長 約 47m、歩道沿い空地 5 号 幅員 2m 延長 約 34m、歩道沿い空地 6 号 幅員 2m 延長 約 25m          ピロティ空地 1 号 幅員 3m 延長 約 24m、ピロティ空地 2 号 幅員 3m 延長 約 24m、ピロティ空地 3 号 幅員 3m 延長 約 34m          （配置は計画図表示のとおり）</p>			
4 建 築 物 等 に 関 す る 事 項	地区 の 区 分	名称	住宅・商業複合 A 地区	住宅・商業複合 B 地区	既存機能更新地区
		面積	0.5ha	1.5ha	0.5ha
	建築物等の用途の制限		<p>次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。</p> <p>(1) 住宅            (2) 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。）を営むもので、作業場の床面積の合計が 150 ㎡以内のものを除く。）            (3) 自動車教習所            (4) 畜舎（床面積の合計が 15 ㎡以下のものを除く。）            (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) 倉庫業を営む倉庫</p>	<p>次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。</p> <p>(1) 住宅            (2) 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。）を営むもので、作業場の床面積の合計が 150 ㎡以内のものを除く。）            (3) 自動車教習所            (4) 畜舎（床面積の合計が 15 ㎡以下のものを除く。）            (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) 倉庫業を営む倉庫</p>	<p>次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。</p> <p>(1) 住宅            (2) 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。）を営むもので、作業場の床面積の合計が 150 ㎡以内のものを除く。）            (3) 自動車教習所            (4) 畜舎（床面積の合計が 15 ㎡以下のものを除く。）            (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) 倉庫業を営む倉庫</p>

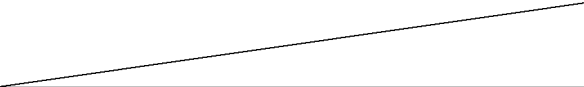
建築物等に関する事項		住宅・商業複合A地区	住宅・商業複合B地区	既存機能更新地区
	建築物等の用途の制限	(7) 建築物の1階及び2階の部分を令第130条の5の3各号に掲げる建築物以外の建築物の用途(当該用途の部分の位置及び規模について総合的な配慮がなされていることによりにぎわい及び交流の創出に支障がないと市長が認めた部分を除く)に供するもの	(7) キャバレー、料理店、ナイトクラブ、ダンスホールその他これらに類するもの (8) 建築物の1階及び3階の部分を令第130条の5の3各号に掲げる建築物以外の建築物の用途(当該用途の部分の位置及び規模について総合的な配慮がなされていることによりにぎわい及び交流の創出に支障がないと市長が認めた部分を除く)に供するもの	
	建築物の容積率の最高限度	10分の40	10分の35	10分の30
	建築物の容積率の最低限度	10分の15		10分の10
	建築物の建ぺい率の最高限度	10分の6.5		
	建築物の敷地面積の最低限度	1000㎡		500㎡
	建築物の建築面積の最低限度	200㎡ ただし、附属建築物については、適用しない。		

建築物等に関する事項		住宅・商業複合A地区	住宅・商業複合B地区	既存機能更新地区									
	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> <p>ただし、地区施設である屋内広場、主要な公共施設である空中歩廊の外壁等の部分で、敷地に接する歩道の地盤面からの高さが2.5mを超える部分、空中歩廊を支える柱及び空中歩廊に接続する階段等についてはこの限りでない。</p> <table border="1"> <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3条通」(苗穂駅南口駅前広場である都市計画道路「北3条通」の部分を除く。)</td> <td>22m</td> </tr> <tr> <td>都市計画道路「北3条通」のうち、苗穂駅南口駅前広場である都市計画道路「北3条通」の部分</td> <td>12m</td> </tr> </tbody> </table> <p>2 隣地境界線（鉄道の線路敷地との境界である隣地境界線を除く。）から外壁等の面までの距離の最低限度は、7mとする。</p> <p>3 隣地境界線（鉄道の線路敷地との境界である隣地境界線に限る。）から外壁等の面までの距離（距離の算定方法については、都市計画道路「北3条通」に直交する方向を基準とする。）の最低限度は、都市計画道路「北3条通」の道路境界線（苗穂駅南口駅前広場の部分である都市計画道路「北3条通」の道路境界線を除く。）から鉄道の線路敷地との境界線までの距離より57mを減じたものとする。ただし、当該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各号の一に該当する場合には、この限りでない。</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3条通」(苗穂駅南口駅前広場である都市計画道路「北3条通」の部分を除く。)	22m	都市計画道路「北3条通」のうち、苗穂駅南口駅前広場である都市計画道路「北3条通」の部分	12m	<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> <p>ただし、地区施設である屋内広場、主要な公共施設である空中歩廊の外壁等の部分で、敷地に接する歩道の地盤面からの高さが2.5mを超える部分、空中歩廊を支える柱及び空中歩廊に接続する階段等についてはこの限りではない。</p> <table border="1"> <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3条通」(苗穂駅南口駅前広場である都市計画道路「北3条通」の部分を除く。)</td> <td>(1)高さが12m以下、かつ、隣地境界線（鉄道の線路敷地との境界線を除く。）を延長した線からの距離が85m以下の部分に限る 4m (2)高さが12mを超え、かつ、隣地境界線（鉄道の線路敷地との境界線を除く。）を延長した線からの距離が85m以下の部分に限る 22m (3)高さが45mを超え、かつ、隣地境界線（鉄道の線路敷地との境界線を除く。）からの距離が48m以下の部分に限る 57m</td> </tr> </tbody> </table>	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3条通」(苗穂駅南口駅前広場である都市計画道路「北3条通」の部分を除く。)	(1)高さが12m以下、かつ、隣地境界線（鉄道の線路敷地との境界線を除く。）を延長した線からの距離が85m以下の部分に限る 4m (2)高さが12mを超え、かつ、隣地境界線（鉄道の線路敷地との境界線を除く。）を延長した線からの距離が85m以下の部分に限る 22m (3)高さが45mを超え、かつ、隣地境界線（鉄道の線路敷地との境界線を除く。）からの距離が48m以下の部分に限る 57m
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3条通」(苗穂駅南口駅前広場である都市計画道路「北3条通」の部分を除く。)	22m												
都市計画道路「北3条通」のうち、苗穂駅南口駅前広場である都市計画道路「北3条通」の部分	12m												
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3条通」(苗穂駅南口駅前広場である都市計画道路「北3条通」の部分を除く。)	(1)高さが12m以下、かつ、隣地境界線（鉄道の線路敷地との境界線を除く。）を延長した線からの距離が85m以下の部分に限る 4m (2)高さが12mを超え、かつ、隣地境界線（鉄道の線路敷地との境界線を除く。）を延長した線からの距離が85m以下の部分に限る 22m (3)高さが45mを超え、かつ、隣地境界線（鉄道の線路敷地との境界線を除く。）からの距離が48m以下の部分に限る 57m												

建築物等に関する事項	住宅・商業複合A地区	住宅・商業複合B地区	既存機能更新地区							
	建築物の壁面の位置の制限	<p>(1) 主要な公共施設である空中歩廊の外壁等の部分で、敷地に接する歩道の地盤面からの高さが2.5mを超える部分、空中歩廊を支える柱及び空中歩廊に接続する階段等</p> <p>(2) 自動車車庫の用途に供し、高さが45メートル以下であるもの</p>	<table border="1"> <tr> <td>都市計画道路「北3条通」(苗穂駅南口駅前広場である都市計画道路「北3条通」の部分を除く。)</td> <td>(4)隣地境界線(鉄道の線路敷地との境界線を除く。)を延長した線からの距離が85mを超える部分に限る 54m</td> </tr> <tr> <td>市道「北3東10中通線」(歩道状空地1号に接する部分に限る。)</td> <td>0.5m</td> </tr> </table> <p>2 隣地境界線(鉄道の線路敷地との境界である隣地境界線に限る。)から外壁等の面までの距離(距離の算定方法については、都市計画道路「北3条通」に直交する方向を基準とする。)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> <p>ただし、主要な公共施設である空中歩廊の外壁等の部分で、敷地に接する歩道の地盤面からの高さが2.5mを超える部分、空中歩廊を支える柱及び空中歩廊に接続する階段等についてはこの限りでない。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>外壁等の面</th> <th>外壁等の面までの距離の最低限度</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>高さが12m以下、かつ、隣地境界線(鉄道の線路敷地との境界線を除く。)からの距離が103mを超える部分に限る</td> <td>都市計画道路「北3条通」の道路境界線(苗穂駅南口駅前広場の部分である都市計画道路「北3条通」の道路境界線を除く。)から鉄道の線路敷地との境界線までの距離より54mを減じたもの</td> </tr> </tbody> </table>	都市計画道路「北3条通」(苗穂駅南口駅前広場である都市計画道路「北3条通」の部分を除く。)	(4)隣地境界線(鉄道の線路敷地との境界線を除く。)を延長した線からの距離が85mを超える部分に限る 54m	市道「北3東10中通線」(歩道状空地1号に接する部分に限る。)	0.5m	外壁等の面	外壁等の面までの距離の最低限度	高さが12m以下、かつ、隣地境界線(鉄道の線路敷地との境界線を除く。)からの距離が103mを超える部分に限る
都市計画道路「北3条通」(苗穂駅南口駅前広場である都市計画道路「北3条通」の部分を除く。)	(4)隣地境界線(鉄道の線路敷地との境界線を除く。)を延長した線からの距離が85mを超える部分に限る 54m									
市道「北3東10中通線」(歩道状空地1号に接する部分に限る。)	0.5m									
外壁等の面	外壁等の面までの距離の最低限度									
高さが12m以下、かつ、隣地境界線(鉄道の線路敷地との境界線を除く。)からの距離が103mを超える部分に限る	都市計画道路「北3条通」の道路境界線(苗穂駅南口駅前広場の部分である都市計画道路「北3条通」の道路境界線を除く。)から鉄道の線路敷地との境界線までの距離より54mを減じたもの									



建築物等に関する事項	建築物の壁面の位置の制限	住宅・商業複合A地区	住宅・商業複合B地区	既存機能更新地区	
			<p>高さが12mを超え、かつ、隣地境界線（鉄道の線路敷地との境界線を除く。）からの距離が52mを超え85m以下の部分に限る（自動車車庫の用途に供し、高さが45メートル以下である部分を除く。）</p>	<p>都市計画道路「北3条通」の道路境界線（苗穂駅南口駅前広場の部分である都市計画道路「北3条通」の道路境界線を除く。）から鉄道の線路敷地との境界線までの距離より57mを減じたもの</p>	
			<p>高さが12mを超え、かつ、隣地境界線（鉄道の線路敷地との境界線を除く。）からの距離が85mを超える部分に限る</p>	<p>都市計画道路「北3条通」の道路境界線（苗穂駅南口駅前広場の部分である都市計画道路「北3条通」の道路境界線を除く。）から鉄道の線路敷地との境界線までの距離より54mを減じたもの</p>	
			<p>高さが12mを超え45m以下、かつ、隣地境界線（鉄道の線路敷地との境界線を除く。）からの距離が52m以下の部分に限る</p>	<p>都市計画道路「北3条通」の道路境界線（苗穂駅南口駅前広場の部分である都市計画道路「北3条通」の道路境界線を除く。）から鉄道の線路敷地との境界線までの距離より73mを減じたもの</p>	

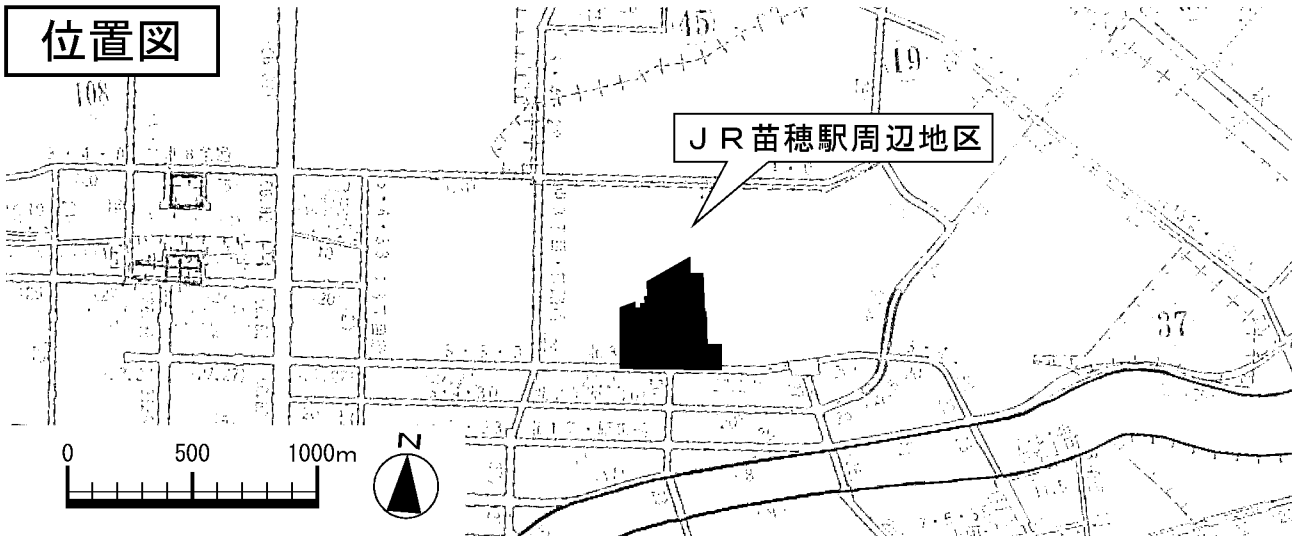
建築物等に関する事項		住宅・商業複合A地区	住宅・商業複合B地区	既存機能更新地区	
	建築物の壁面の位置の制限		<div style="display: flex; border: 1px solid black;"> <div style="flex: 1; padding: 2px;">高さが45mを超え、かつ、隣地境界線（鉄道の線路敷地との境界線を除く。）からの距離が52m以下の部分に限る</div> <div style="flex: 1; padding: 2px;">都市計画道路「北3条通」の道路境界線（苗穂駅南口駅前広場の部分である都市計画道路「北3条通」の道路境界線を除く。）から鉄道の線路敷地との境界線までの距離より57mを減じたもの</div> </div>		
	壁面後退区域における工作物の設置の制限	<p>工作物を設置してはならない。 ただし、歩道状空地以外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	90m			
	建築物等の形態又は意匠の制限	<p>1 景観法に基づく札幌市景観計画における行為の制限に準ずる。 2 北3条通等の周辺の景観特性を踏まえ、周囲との調和を図るものとする。また、駅、昇降棟、自由通路、南口駅前広場との調和を図るものとする。</p>			
<p>(適用の除外) 道路法による道路又は道路の附属物、自転車駐車場の上屋、バス停の上屋、巡査派出所、その他これらに類する公益上必要な建築物については適用しない。</p>					
備考	用語の定義及び面積、高さ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

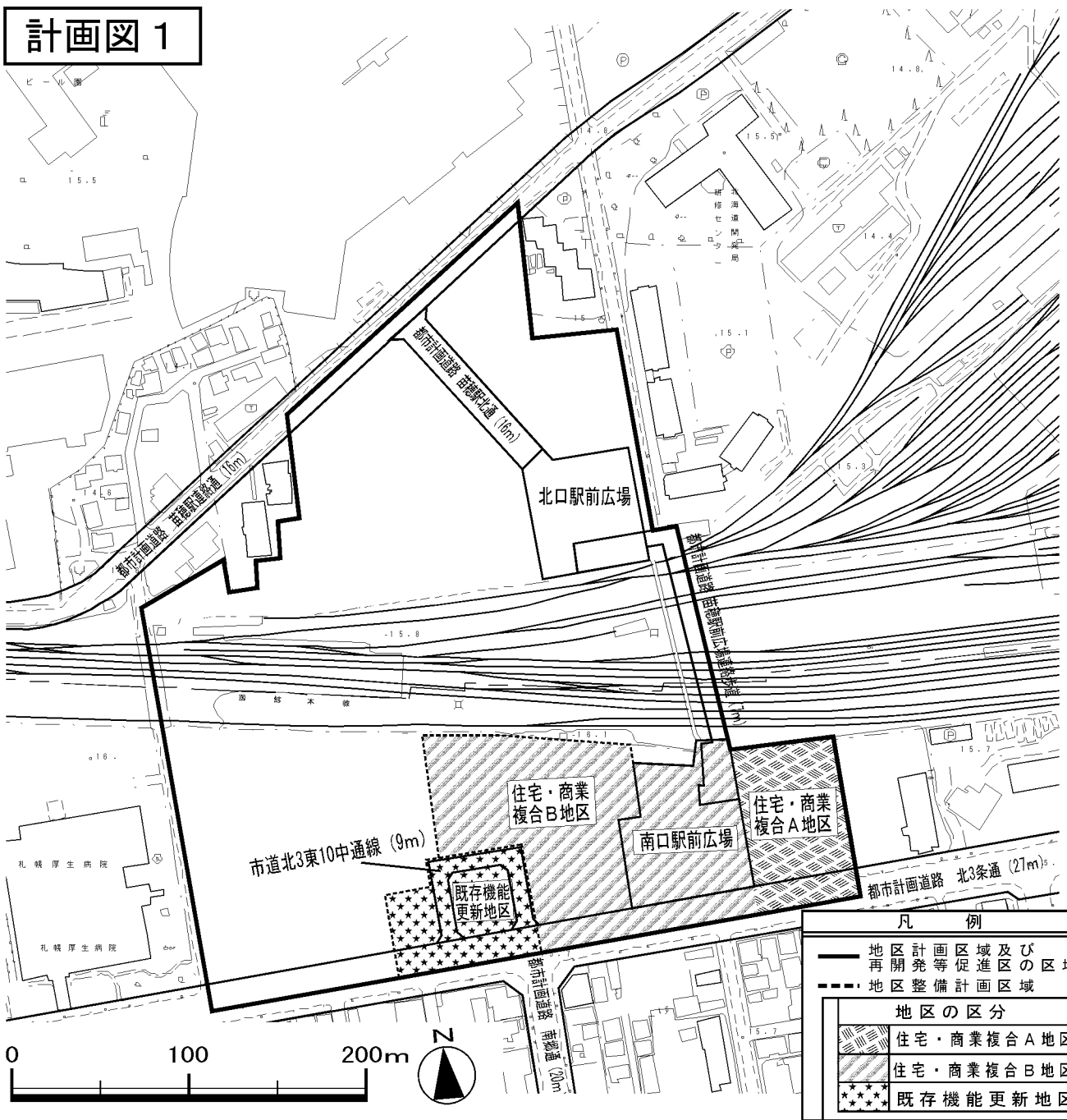
再開発の進展により土地利用計画が具体化した区域に、主要な公共施設及び地区整備計画を定めるため、地区計画を変更するものである。

札幌圏都市計画 JR苗穂駅周辺地区 地区計画

位置図



計画図 1

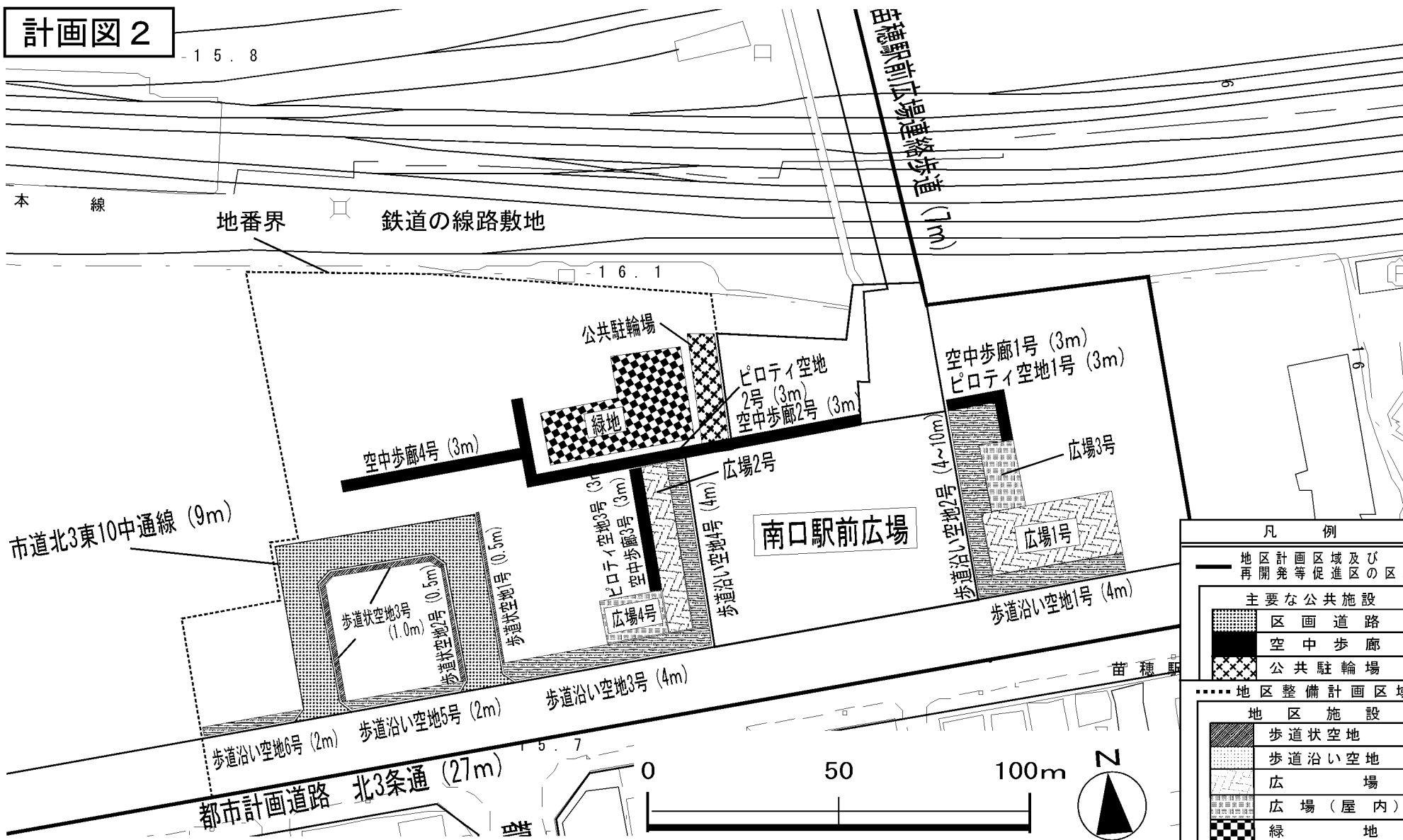


凡 例	
	地区計画区域及び再開発等促進区の区域
	地区整備計画区域
地区の区分	
	住宅・商業複合A地区
	住宅・商業複合B地区
	既存機能更新地区

札幌圏都市計画 JR 苗穂駅周辺地区 地区計画

計画図 2

- 1 5 . 8



凡 例

地区計画区域及び再開発等促進区の区域	
主要な公共施設	
	区画道路
	空中歩廊
	公共駐輪場
地区整備計画区域	
地区施設	
	歩道状空地
	歩道沿い空地
	広 場
	広場 (屋 内)
	緑 地

# 変更説明書（新旧対照表）

## 札幌圏都市計画 JR 苗穂駅周辺地区地区計画

### 変更内容

再開発の進展により土地利用計画が具体化した区域に、主要な公共施設及び地区整備計画を定めるため、地区計画を変更するものである。

### 1 地区計画の方針

事 項		計 画 内 容	
		旧	新
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>J R 苗穂駅を中心とした拠点にふさわしい市街地環境の整備に向けて、土地利用の基本方針を以下のように定める。</p> <p>1 都心に近接する地区特性を生かした利便性の高い居住環境を整備するため、居住者の生活を支える商業機能や医療・福祉機能、業務機能を配置する。</p> <p>2 ゆとりと潤いのあるオープンスペースを備えた居住機能を配置する。</p> <p>3 公共施設と一体的にまちづくりの推進を図るとともに、J R 苗穂駅を核としたにぎわい・交流空間を創出するため、駅に近接して集客交流機能や教育研修機能などの導入を図る。</p>	<p>J R 苗穂駅を中心とした拠点にふさわしい市街地環境の整備に向けて、<u>区域全体及び各地区の土地利用の方針</u>を以下のように定める。</p> <p>1 <u>区域全体</u></p> <p>(1) 都心に近接する地区特性を生かした利便性の高い居住環境を整備するため、居住者の生活を支える<u>商業、業務、医療・福祉施設</u>を配置する。</p> <p>(2) ゆとりと潤いのあるオープンスペースを備えた居住機能を配置する。</p> <p>(3) 公共施設と一体的にまちづくりの推進を図るとともに、J R 苗穂駅を核としたにぎわい・交流空間を創出するため、駅に近接して集客交流機能や教育研修機能などの導入を図る。</p> <p>2 <u>住宅・商業複合A地区</u></p> <p><u>集合住宅及び商業施設を導入するとともに、駅前広場と一体となった広場空間を整備することで、J R 苗穂駅を核としたにぎわい・交流空間の創出を図る。</u></p>

事 項		計 画 内 容	
		旧	新
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>3 <u>住宅・商業複合B地区</u>  <u>集合住宅、高齢者向け住宅、業務、医療・福祉施設を導入するとともに、駅前広場と一体となった広場空間を整備することで、J R 苗穂駅を核としたにぎわい・交流空間の創出を図る。</u></p> <p>4 <u>既存機能更新地区</u>  <u>既存建築物と土地の集約化や共同化により、都市機能の更新を図る。</u></p>

事 項		計 画 内 容	
		旧	新
区 域 の 整 備 ・ 開 発 及 び 保 全 に 関 す る 方 針	公共施設 等の整備 の方針	<p>良好な街区の整備を図るため、公共施設等を適切に配置していくよう、以下のように定める。</p> <p>1 地区内の居住者や施設利用者の利便を図るとともに、土地の有効利用が図られるよう、区画道路を適正に配置する。</p> <p>2 地区のにぎわいの波及を促し機能の連携を図るため、周辺施設と連続する積雪寒冷地にふさわしい歩行者空間を整備する。</p> <p>3 地区内及び周辺居住者並びに来街者が、安全で快適な通行を可能とし、ゆとりとうるおいを感じることができるよう、歩行者空間や広場などの空地を整備する。これらの空間においては、周辺市街地に配慮した緑化に努める。</p>	<p>良好な街区の整備を図るため、公共施設等を適切に配置していくよう、以下のように定める。</p> <p>1 <u>区域全体</u></p> <p>(1) 地区内の居住者や施設利用者の利便を図るとともに、土地の有効利用が図られるよう、区画道路を適正に配置する。</p> <p>(2) 地区のにぎわいの波及を促し機能の連携を図るため、周辺施設と連続する積雪寒冷地にふさわしい歩行者空間を整備する。</p> <p>(3) 地区内及び周辺居住者並びに来街者が、安全で快適な通行を可能とし、ゆとりとうるおいを感じることができるよう、歩行者空間や広場などの空地を整備する。これらの空間においては、周辺市街地に配慮した緑化に努める。</p> <p>2 <u>住宅・商業複合A地区</u></p> <p>(1) <u>都市計画道路「北3条通」</u>（「南口駅前広場」を含む）に面しては、歩道と一体的なゆとりとうるおいのある歩行者空間を確保するため、植栽やベンチ等が配置された歩道沿い空地を整備する。</p> <p>(2) <u>北3条通に面する歩道沿い空地と建築物の間には、憩いとにぎわいを創出する広場を整備する。</u></p> <p>(3) <u>都市計画道路「北3条通」に面し、空中歩廊の出入り口となる部分には、待合場所として活用が可能な屋内広場を整備する。</u></p>

事 項		計 画 内 容	
		旧	新
区 域 の 整 備 ・ 開 発 及 び 保 全 に 関 す る 方 針	公共施設 等の整備 の方針		<p>(4) <u>駅と周辺施設とが段差なく接続された積雪寒冷地にふさわしい歩行者空間として、空中歩廊を設置する。なお、空中歩廊の形態・配置については、広場等の機能を損なわないものとし、空中歩廊下は人々が滞留・歩行可能な空間として活用する。</u></p> <p>3 住宅・商業複合B地区</p> <p>(1) <u>市道「北3東10中通線」沿いには、安全な歩行者空間を確保するため、歩道状空地を整備する。</u></p> <p>(2) <u>都市計画道路「北3条通」(「南口駅前広場」を含む)沿いには、歩道と一体的なゆとりとのおいのある歩行者空間を確保するため、植栽やベンチ等が配置された歩道沿い空地を整備する。</u></p> <p>(3) <u>「南口駅前広場」に面する歩道沿い空地と建築物との間には、商業施設と連携したオープンカフェ等としての活用も可能な広場を整備する。</u></p> <p>(4) <u>都市計画道路「北3条通」に面し、空中歩廊の出入り口となる部分には、四季を通じ、多面的な活用が可能な屋内広場を整備する。</u></p> <p>(5) <u>駅と周辺施設とが段差なく接続された積雪寒冷地にふさわしい歩行者空間として、空中歩廊を設置する。なお、空中歩廊の形態・配置は、広場等の機能を損なわないものとし、空中歩廊下は人々が滞留・歩行可能な空間として活用する。</u></p> <p>(6) <u>建築物の低層部の屋上には、植栽やベンチ等が配置された緑地を整備する。</u></p>



事 項		計 画 内 容	
		旧	新
区 域 の 整 備 ・ 開 発 及 び 保 全 に 関 す る 方 針	公共施設 等の整備 の方針		<p><u>4 既存機能更新地区</u></p> <p><u>(1) 行き止まり道路を解消し、発生する歩行者及び自動車交通を円滑に処理するため、市道「北3東10中通線」を拡幅、延長整備する。</u></p> <p><u>(2) 市道「北3東10中通線」沿いには、安全な歩行者空間を確保するため、歩道状空を整備する。</u></p>
	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、良好な市街地環境の整備を図るため、以下のように定める。</p> <p>1 交通結節点機能を補完するため、駅及び自由通路の利用者の利便に配慮した施設整備を図る。</p> <p>2 建築物については、道路から適切な壁面後退を行い、歩行者空間と一体的な緑地空間を創出するとともに、各機能の相互環境に配慮した建物配置を行う。</p> <p>3 建築物の形態意匠は、良好な景観形成に資するため、周辺環境に配慮したものとする。</p>	<p>地区計画の目標及び土地利用の方針に基づき、良好な市街地環境の整備を図るため、以下のように定める。</p> <p>1 <u>区域全体</u></p> <p><u>(1) 交通結節点機能を補完するため、駅及び自由通路の利用者の利便に配慮した施設整備を図る。</u></p> <p><u>(2) 建築物については、道路から適切な壁面後退を行い、歩行者空間と一体的な緑地空間を創出するとともに、各機能の相互環境に配慮した建物配置を行う。</u></p> <p><u>(3) 建築物の形態意匠は、良好な景観形成に資するため、周辺環境に配慮したものとする。</u></p> <p>2 <u>住宅・商業複合A地区及び住宅・商業複合B地区</u></p> <p><u>(1) 駅前としてのにぎわいを創出するため、低層部の一部に商業業務機能を誘導する。</u></p> <p><u>(2) 道路及び隣地からの適切な壁面後退を行い、ゆとりとおいのあるオープンスペースを創出する。</u></p> <p><u>(3) 建築物の高さは、周辺市街地に配慮したものとする。</u></p>

事 項		計 画 内 容	
		旧	新
区域の整備・開発及び保全に関する方針	建築物等の整備の方針		<p>(4) <u>建築物の形状・配置には十分な配慮をし、周辺の景観に悪影響を与えないものとし、地区内における各機能の相互環境及び周辺環境と調和した健全な土地の高度利用を図る。</u></p> <p>(5) <u>建築物の形態意匠は、北3条通の景観特性を踏まえると共に、駅、昇降棟、自由通路、南口駅前広場との調和を図るものとする。</u></p> <p>(6) <u>十分な規模の駐車場、駐輪場を確保し、敷地周辺の交通環境の改善に配慮する。</u></p> <p>3 <u>既存機能更新地区</u></p> <p>(1) <u>道路及び隣地からの適切な壁面後退を行い、ゆとりとのおいのあるオープンスペースを創出する。</u></p> <p>(2) <u>建築物の形態意匠は、北3条通の景観特性を踏まえると共に、駅、昇降棟、自由通路、南口駅前広場との調和を図るものとする。</u></p>
	主要な公共施設の配置及び規模		<p>区画道路1号（市道北3東10中通線）： 幅員9m、延長 約145m</p> <p>空中歩廊1号 幅員 3m以上 延長約24m</p> <p>空中歩廊2号 幅員 3m以上 延長約106m</p> <p>空中歩廊3号 幅員 3m以上 延長約34m</p> <p>空中歩廊4号 幅員 3m以上 延長約50m</p> <p>公共駐輪場 約250㎡ （配置は計画図表示のとおり）</p>

## 2 地区整備計画

事 項		計 画 内 容	
		旧	新
名称			J R 苗穂駅周辺地区
区域			計画図表示のとおり
面積			2.5 ha
地区施設の配置及び規模	道路		広場 1 号 約 640 m <sup>2</sup> 、 広場 2 号 約 294 m <sup>2</sup> 、 広場 3 号 (屋内) 約 130 m <sup>2</sup> 、 広場 4 号 (屋内) 約 180 m <sup>2</sup> 緑地 約 850 m <sup>2</sup> 歩道状空地 1 号 幅員 0.5m 延長 約 49m、 歩道状空地 2 号 幅員 0.5m 延長 約 38m、 歩道状空地 3 号 幅員 1m 延長 約 75m 歩道沿い空地 1 号 幅員 4m 延長 約 41m、 歩道沿い空地 2 号 幅員 4~10m 延長 約 47m、 歩道沿い空地 3 号 幅員 4m 延長 約 52m、 歩道沿い空地 4 号 幅員 4m 延長 約 47m、 歩道沿い空地 5 号 幅員 2m 延長 約 34m、 歩道沿い空地 6 号 幅員 2m 延長 約 25m ピロティ空地 1 号 幅員 3m 延長 約 24m、 ピロティ空地 2 号 幅員 3m 延長 約 24m、 ピロティ空地 3 号 幅員 3m 延長 約 34m (配置は計画図表示のとおり)
関する建築物等に	地区の区分 (面積)		住宅・商業複合 A 地区 0.5 ha 住宅・商業複合 B 地区 1.5 ha 既存機能更新地区 0.5 ha

事 項		計 画 内 容	
		旧	新
建築物等に関する事項	地区の区分		住宅・商業複合A地区
	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) 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。）を営むもので、作業場の床面積の合計が150㎡以内のものを除く。） (3) 自動車教習所 (4) 畜舎（床面積の合計が15㎡以下のものを除く。） (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) 倉庫業を営む倉庫 (7) 建築物の1階及び2階の部分を令第130条の5の3各号に掲げる建築物以外の建築物の用途（当該用途の部分の位置及び規模について総合的な配慮がなされていることによりにぎわい及び交流の創出に支障がないと市長が認めた部分を除く）に供するもの
	建築物の容積率の最高限度		10分の40
	建築物の容積率の最低限度		10分の15
	建築物の建ぺい率の最高限度		10分の6.5
	建築物の敷地面積の最低限度		1000㎡
建築物の建築面積の最低限度		200㎡ ただし、附属建築物については、適用しない。	

事 項		計 画 内 容							
		旧	新						
建築物等に関する事項	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> <p>ただし、地区施設である屋内広場、主要な公共施設である空中歩廊の外壁等の部分で、敷地に接する歩道の地盤面からの高さが 2.5m を超える部分、空中歩廊を支える柱及び空中歩廊に接続する階段等についてはこの限りでない。</p> <table border="1"> <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3条通」（苗穂駅南口駅前広場である都市計画道路「北3条通」の部分を除く。）</td> <td>22m</td> </tr> <tr> <td>都市計画道路「北3条通」のうち、苗穂駅南口駅前広場である都市計画道路「北3条通」の部分</td> <td>12m</td> </tr> </tbody> </table>	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3条通」（苗穂駅南口駅前広場である都市計画道路「北3条通」の部分を除く。）	22m	都市計画道路「北3条通」のうち、苗穂駅南口駅前広場である都市計画道路「北3条通」の部分	12m
			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3条通」（苗穂駅南口駅前広場である都市計画道路「北3条通」の部分を除く。）	22m								
都市計画道路「北3条通」のうち、苗穂駅南口駅前広場である都市計画道路「北3条通」の部分	12m								
<p>2 隣地境界線（鉄道の線路敷地との境界である隣地境界線を除く。）から外壁等の面までの距離の最低限度は、7m とする。</p> <p>3 隣地境界線（鉄道の線路敷地との境界である隣地境界線に限る。）から外壁等の面までの距離（距離の算定方法については、都市計画道路「北3条通」に直交する方向を基準とする。）の最低限度は、都市計画道路「北3条通」の道路境界線（苗穂駅南口駅前広場の部分である都市計画道路「北3条通」の道路境界線を除く。）から鉄道の線路敷地との境界線までの距離より 57m を減じたものとする。ただし、当該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各号の一に該当する場合には、この限りでない。</p> <p>(1) 主要な公共施設である空中歩廊の外壁等の部分で、敷地に接する歩道の地盤面からの高さが 2.5m を超える部分、空中歩廊を支える柱及び空中歩廊に接続する階段等</p> <p>(2) 自動車車庫の用途に供し、高さが 45 メートル以下であるもの</p>									

事 項		計 画 内 容	
		旧	新
建築物等に関する事項	壁面後退区域における工作物の設置の制限		<p>工作物を設置してはならない。</p> <p>ただし、歩道状空地以外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		90m
	建築物等の形態又は意匠の制限		<p>1 景観法に基づく札幌市景観計画における行為の制限に準ずる。</p> <p>2 北3条通等の周辺の景観特性を踏まえ、周囲との調和を図るものとする。また、駅、昇降棟、自由通路、南口駅前広場との調和を図るものとする。</p>

事 項		計 画 内 容	
		旧	新
建築物等に関する事項	地区の区分		住宅・商業複合B地区
	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) 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。）を営むもので、作業場の床面積の合計が150㎡以内のものを除く。） (3) 自動車教習所 (4) 畜舎（床面積の合計が15㎡以下のものを除く。） (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) 倉庫業を営む倉庫 (7) 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 (8) 建築物の1階及び3階の部分を令第130条の5の3各号に掲げる建築物以外の建築物の用途（当該用途の部分の位置及び規模について総合的な配慮がなされていることによりにぎわい及び交流の創出に支障がないと市長が認めた部分を除く）に供するもの
	建築物の容積率の最高限度		10分の35
	建築物の容積率の最低限度		10分の15
	建築物の建ぺい率の最高限度		10分の6.5
建築物の敷地面積の最低限度		1000㎡	

事 項		計 画 内 容						
		旧	新					
建築物等に関する事項	建築物の建築面積の最低限度		200㎡ 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（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> <p>ただし、地区施設である屋内広場、主要な公共施設である空中歩廊の外壁等の部分で、敷地に接する歩道の地盤面からの高さが2.5mを超える部分、空中歩廊を支える柱及び空中歩廊に接続する階段等についてはこの限りではない。</p> <table border="1"> <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3条通」(苗穂駅南口駅前広場である都市計画道路「北3条通」の部分を除く。)</td> <td>(1) 高さが12m以下、かつ、隣地境界線（鉄道の線路敷地との境界線を除く。）を延長した線からの距離が85m以下の部分に限る 4m (2) 高さが12mを超え、かつ、隣地境界線（鉄道の線路敷地との境界線を除く。）を延長した線からの距離が85m以下の部分に限る 22m (3) 高さが45mを超え、かつ、隣地境界線（鉄道の線路敷地との境界線を除く。）からの距離が48m以下の部分に限る 57m (4) 隣地境界線（鉄道の線路敷地との境界線を除く。）を延長した線からの距離が85mを超える部分に限る 54m</td> </tr> <tr> <td>市道「北3東10中通線」(歩道状空地1号に接する部分に限る。)</td> <td>0.5m</td> </tr> </tbody> </table>	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3条通」(苗穂駅南口駅前広場である都市計画道路「北3条通」の部分を除く。)	(1) 高さが12m以下、かつ、隣地境界線（鉄道の線路敷地との境界線を除く。）を延長した線からの距離が85m以下の部分に限る 4m (2) 高さが12mを超え、かつ、隣地境界線（鉄道の線路敷地との境界線を除く。）を延長した線からの距離が85m以下の部分に限る 22m (3) 高さが45mを超え、かつ、隣地境界線（鉄道の線路敷地との境界線を除く。）からの距離が48m以下の部分に限る 57m (4) 隣地境界線（鉄道の線路敷地との境界線を除く。）を延長した線からの距離が85mを超える部分に限る 54m	市道「北3東10中通線」(歩道状空地1号に接する部分に限る。)
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3条通」(苗穂駅南口駅前広場である都市計画道路「北3条通」の部分を除く。)	(1) 高さが12m以下、かつ、隣地境界線（鉄道の線路敷地との境界線を除く。）を延長した線からの距離が85m以下の部分に限る 4m (2) 高さが12mを超え、かつ、隣地境界線（鉄道の線路敷地との境界線を除く。）を延長した線からの距離が85m以下の部分に限る 22m (3) 高さが45mを超え、かつ、隣地境界線（鉄道の線路敷地との境界線を除く。）からの距離が48m以下の部分に限る 57m (4) 隣地境界線（鉄道の線路敷地との境界線を除く。）を延長した線からの距離が85mを超える部分に限る 54m							
市道「北3東10中通線」(歩道状空地1号に接する部分に限る。)	0.5m							



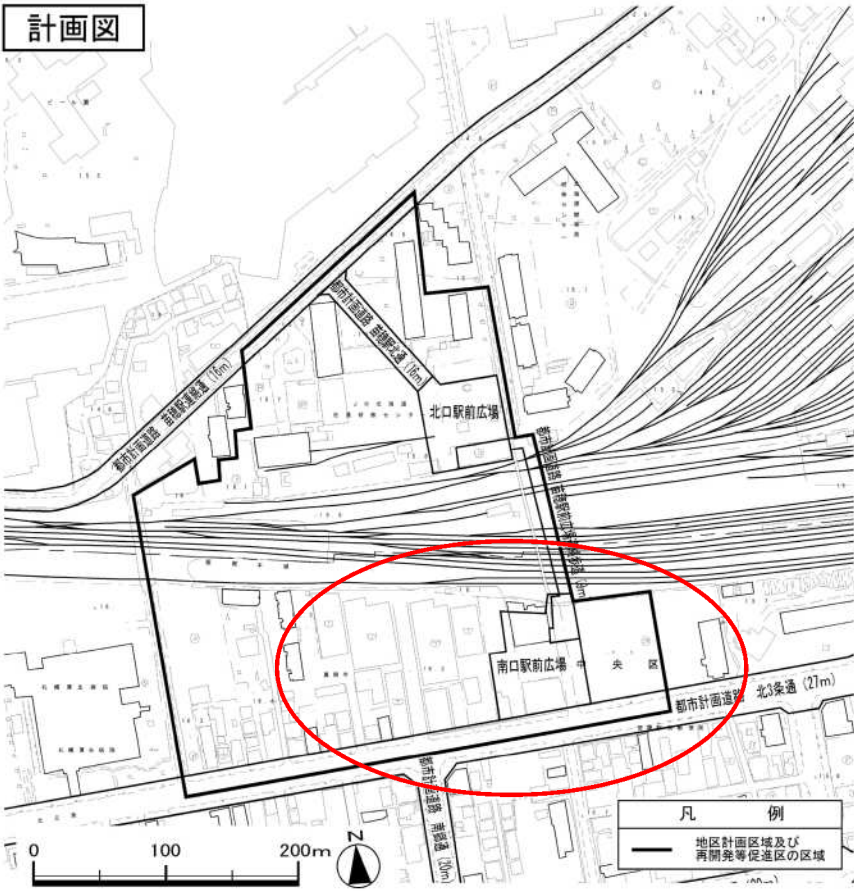
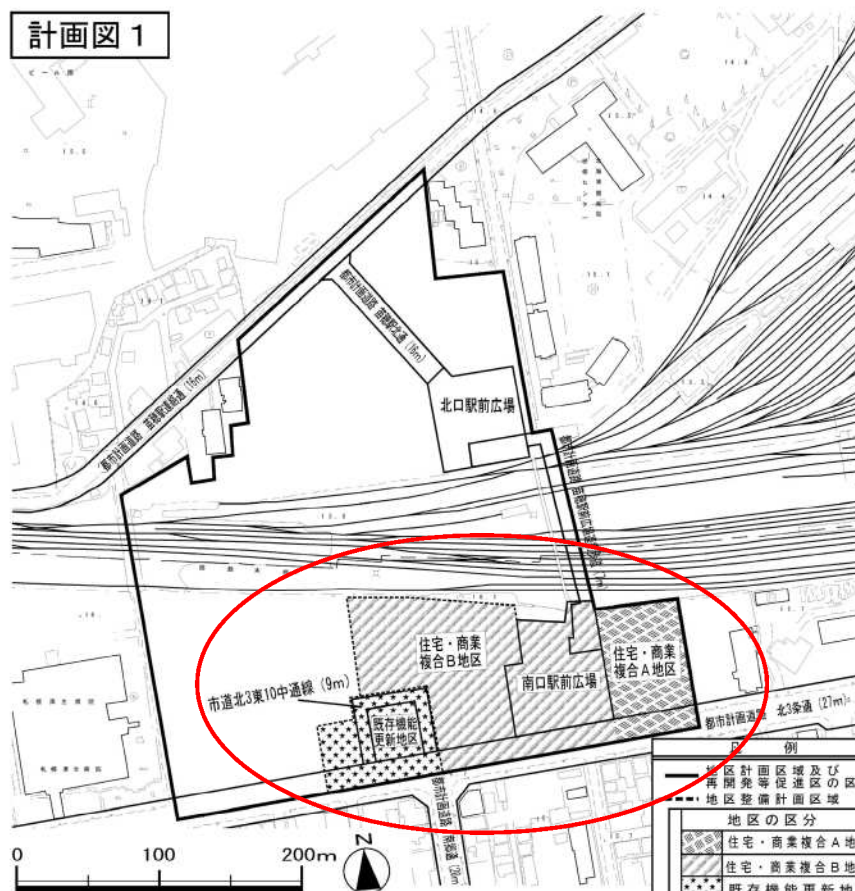
事 項		計 画 内 容											
		旧	新										
建築物等に関する事項	建築物の壁面の位置の制限		<p>2 隣地境界線(鉄道の線路敷地との境界である隣地境界線に限る。)から外壁等の面までの距離(距離の算定方法については、都市計画道路「北3条通」に直交する方向を基準とする。)の最低限度は、次表左欄の区分に応じて、それぞれ右欄に掲げるものとする。</p> <p>ただし、主要な公共施設である空中歩廊の外壁等の部分で、敷地に接する歩道の地盤面からの高さが2.5mを超える部分、空中歩廊を支える柱及び空中歩廊に接続する階段等についてはこの限りでない。</p>										
			<table border="1"> <thead> <tr> <th>外壁等の面</th> <th>外壁等の面までの距離の最低限度</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>高さが12m以下、かつ、隣地境界線(鉄道の線路敷地との境界線を除く。)からの距離が103mを超える部分に限る</td> <td>都市計画道路「北3条通」の道路境界線(苗穂駅南口駅前広場の部分である都市計画道路「北3条通」の道路境界線を除く。)から鉄道の線路敷地との境界線までの距離より54mを減じたもの</td> </tr> <tr> <td>高さが12mを超え、かつ、隣地境界線(鉄道の線路敷地との境界線を除く。)からの距離が52mを超え85m以下の部分に限る(自動車車庫の用途に供し、高さが45メートル以下である部分を除く。)</td> <td>都市計画道路「北3条通」の道路境界線(苗穂駅南口駅前広場の部分である都市計画道路「北3条通」の道路境界線を除く。)から鉄道の線路敷地との境界線までの距離より57mを減じたもの</td> </tr> <tr> <td>高さが12mを超え、かつ、隣地境界線(鉄道の線路敷地との境界線を除く。)からの距離が85mを超える部分に限る</td> <td>都市計画道路「北3条通」の道路境界線(苗穂駅南口駅前広場の部分である都市計画道路「北3条通」の道路境界線を除く。)から鉄道の線路敷地との境界線までの距離より54mを減じたもの</td> </tr> <tr> <td>高さが12mを超え45m以下、かつ、隣地境界線(鉄道の線路敷地との境界線を除く。)からの距離が52m以下の部分に限る</td> <td>都市計画道路「北3条通」の道路境界線(苗穂駅南口駅前広場の部分である都市計画道路「北3条通」の道路境界線を除く。)から鉄道の線路敷地との境界線までの距離より73mを減じたもの</td> </tr> </tbody> </table>	外壁等の面	外壁等の面までの距離の最低限度	高さが12m以下、かつ、隣地境界線(鉄道の線路敷地との境界線を除く。)からの距離が103mを超える部分に限る	都市計画道路「北3条通」の道路境界線(苗穂駅南口駅前広場の部分である都市計画道路「北3条通」の道路境界線を除く。)から鉄道の線路敷地との境界線までの距離より54mを減じたもの	高さが12mを超え、かつ、隣地境界線(鉄道の線路敷地との境界線を除く。)からの距離が52mを超え85m以下の部分に限る(自動車車庫の用途に供し、高さが45メートル以下である部分を除く。)	都市計画道路「北3条通」の道路境界線(苗穂駅南口駅前広場の部分である都市計画道路「北3条通」の道路境界線を除く。)から鉄道の線路敷地との境界線までの距離より57mを減じたもの	高さが12mを超え、かつ、隣地境界線(鉄道の線路敷地との境界線を除く。)からの距離が85mを超える部分に限る	都市計画道路「北3条通」の道路境界線(苗穂駅南口駅前広場の部分である都市計画道路「北3条通」の道路境界線を除く。)から鉄道の線路敷地との境界線までの距離より54mを減じたもの	高さが12mを超え45m以下、かつ、隣地境界線(鉄道の線路敷地との境界線を除く。)からの距離が52m以下の部分に限る	都市計画道路「北3条通」の道路境界線(苗穂駅南口駅前広場の部分である都市計画道路「北3条通」の道路境界線を除く。)から鉄道の線路敷地との境界線までの距離より73mを減じたもの
			外壁等の面	外壁等の面までの距離の最低限度									
			高さが12m以下、かつ、隣地境界線(鉄道の線路敷地との境界線を除く。)からの距離が103mを超える部分に限る	都市計画道路「北3条通」の道路境界線(苗穂駅南口駅前広場の部分である都市計画道路「北3条通」の道路境界線を除く。)から鉄道の線路敷地との境界線までの距離より54mを減じたもの									
			高さが12mを超え、かつ、隣地境界線(鉄道の線路敷地との境界線を除く。)からの距離が52mを超え85m以下の部分に限る(自動車車庫の用途に供し、高さが45メートル以下である部分を除く。)	都市計画道路「北3条通」の道路境界線(苗穂駅南口駅前広場の部分である都市計画道路「北3条通」の道路境界線を除く。)から鉄道の線路敷地との境界線までの距離より57mを減じたもの									
			高さが12mを超え、かつ、隣地境界線(鉄道の線路敷地との境界線を除く。)からの距離が85mを超える部分に限る	都市計画道路「北3条通」の道路境界線(苗穂駅南口駅前広場の部分である都市計画道路「北3条通」の道路境界線を除く。)から鉄道の線路敷地との境界線までの距離より54mを減じたもの									
高さが12mを超え45m以下、かつ、隣地境界線(鉄道の線路敷地との境界線を除く。)からの距離が52m以下の部分に限る	都市計画道路「北3条通」の道路境界線(苗穂駅南口駅前広場の部分である都市計画道路「北3条通」の道路境界線を除く。)から鉄道の線路敷地との境界線までの距離より73mを減じたもの												

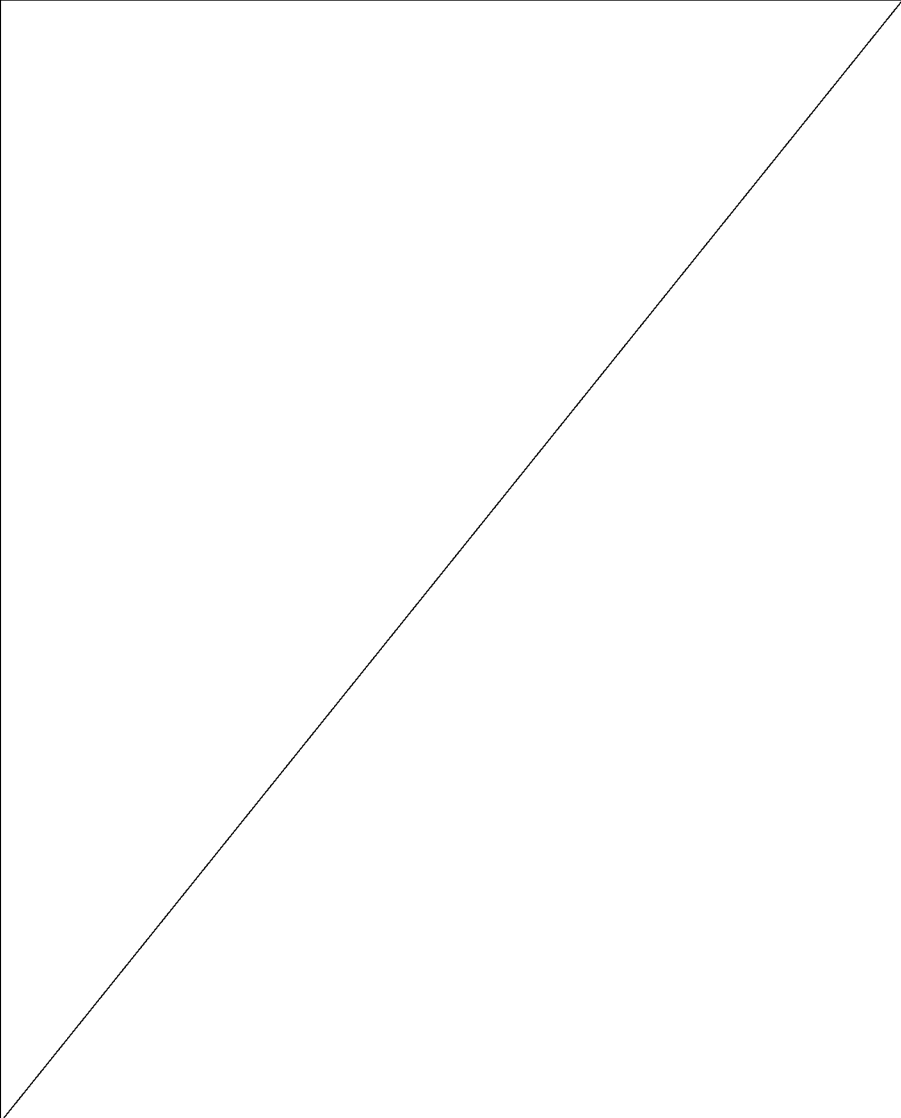
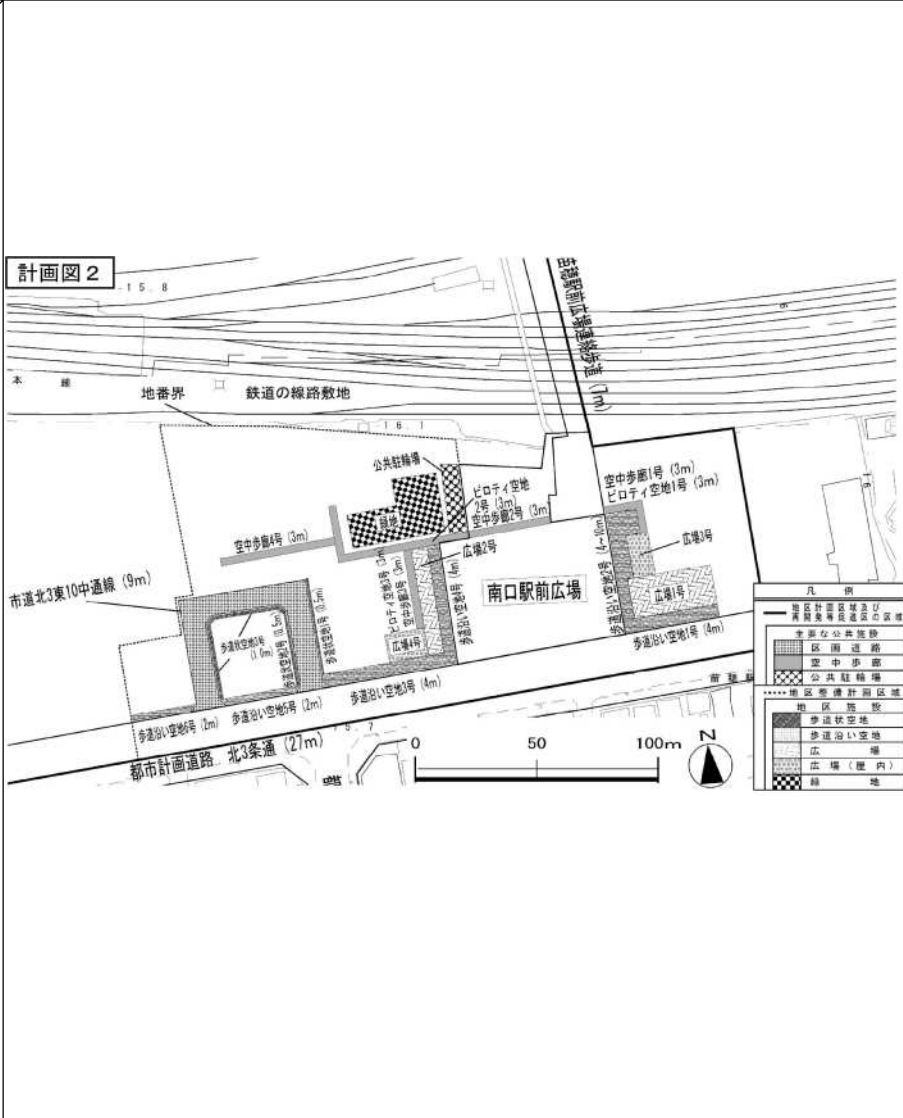
事 項		計 画 内 容			
		旧	新		
建築物等に関する事項			<table border="1"> <tr> <td>高さが45mを超え、かつ、隣地境界線（鉄道の線路敷地との境界線を除く。）からの距離が52m以下の部分に限る</td> <td>都市計画道路「北3条通」の道路境界線（苗穂駅南口駅前広場の部分である都市計画道路「北3条通」の道路境界線を除く。）から鉄道の線路敷地との境界線までの距離より57mを減じたもの</td> </tr> </table>	高さが45mを超え、かつ、隣地境界線（鉄道の線路敷地との境界線を除く。）からの距離が52m以下の部分に限る	都市計画道路「北3条通」の道路境界線（苗穂駅南口駅前広場の部分である都市計画道路「北3条通」の道路境界線を除く。）から鉄道の線路敷地との境界線までの距離より57mを減じたもの
	高さが45mを超え、かつ、隣地境界線（鉄道の線路敷地との境界線を除く。）からの距離が52m以下の部分に限る	都市計画道路「北3条通」の道路境界線（苗穂駅南口駅前広場の部分である都市計画道路「北3条通」の道路境界線を除く。）から鉄道の線路敷地との境界線までの距離より57mを減じたもの			
	壁面後退区域における工作物の設置の制限		<p>工作物を設置してはならない。</p> <p>ただし、歩道状空地以外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		90m		
建築物等の形態又は意匠の制限		<ol style="list-style-type: none"> <li>1 景観法に基づく札幌市景観計画における行為の制限に準ずる。</li> <li>2 北3条通等の周辺の景観特性を踏まえ、周囲との調和を図るものとする。また、駅、昇降棟、自由通路、南口駅前広場との調和を図るものとする。</li> </ol>			

事 項		計 画 内 容	
		旧	新
建築物等に関する事項	地区の区分		既存機能更新地区
	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) 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。）を営むもので、作業場の床面積の合計が 150 m <sup>2</sup> 以内のものを除く。） (3) 自動車教習所 (4) 畜舎（床面積の合計が 15 m <sup>2</sup> 以下のものを除く。） (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) 倉庫業を営む倉庫
	建築物の容積率の最高限度		10分の30
	建築物の容積率の最低限度		10分の10
	建築物の建ぺい率の最高限度		10分の6.5
	建築物の敷地面積の最低限度		500 m <sup>2</sup>
建築物の建築面積の最低限度		200 m <sup>2</sup> ただし、附属建築物については、適用しない。	

事 項		計 画 内 容	
		旧	新
建築物等に関する事項	建築物の壁面の位置の制限		<p>1 都市計画道路「北3条通」の道路境界線（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、2mとする。</p> <p>2 市道「北3東10中通線」の道路境界線（歩道状空地2号に接する部分に限る。）から外壁等の面までの距離の最低限度は、0.5mとする。</p> <p>3 市道「北3東10中通線」の道路境界線（歩道状空地3号に接する部分に限る。）から外壁等の面までの距離の最低限度は、1mとする。</p>
	壁面後退区域における工作物の設置の制限		<p>工作物を設置してはならない。</p> <p>ただし、歩道状空地以外の部分についてはこの限りではない。</p>
	建築物等の形態又は意匠の制限		<p>1 景観法に基づく札幌市景観計画における行為の制限に準ずる。</p> <p>2 北3条通等の周辺の景観特性を踏まえ、周囲との調和を図るものとする。また、駅、昇降棟、自由通路、南口駅前広場との調和を図るものとする。</p>
			<p>（適用の除外）</p> <p>道路法による道路又は道路の附属物、自転車駐車場の上屋、バス停の上屋、巡查派出所、その他これらに類する公益上必要な建築物については適用しない。</p>

新旧対照図（計画図）

旧	新	変更内容
<p data-bbox="134 430 268 478">計画図</p>  <p data-bbox="739 1228 963 1308">凡 例 — 地区計画区域及び再開発等促進区の区域</p>	<p data-bbox="1030 430 1164 478">計画図 1</p>  <p data-bbox="1657 1165 1881 1324">凡 例 — 地区計画区域及び再開発等促進区の区域 - - - 地区整備計画区域 地区の区分 ■ 住宅・商業複合A地区 ▨ 住宅・商業複合B地区 ● 既存機能更新地区</p>	<p data-bbox="1904 351 2128 734">再開発の進展により土地利用計画が具体化した区域に、主要な公共施設及び地区整備計画を定めるため、地区計画を変更する。</p>

旧	新	変更内容
	<p>計画図 2 15.8</p> 	<p>再開発の進展により土地利用計画が具体化した区域に、主要な公共施設及び地区整備計画を定めるため、地区計画を変更する。</p>