

札幌圏都市計画
地区計画の変更(案)
(市決定)

元町地区

令和元年6月
札幌市まちづくり政策局都市計画部

札幌圏都市計画地区計画の変更（札幌市決定）

都市計画元町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	元町地区地区計画	
位 置	札幌市東区北25条東15丁目、北24条東15丁目、北23条東15丁目、北22条東15丁目、北21条東15丁目、北25条東16丁目、北24条東16丁目、北23条東16丁目、北22条東16丁目及び北21条東16丁目の各一部	
区 域	計画図表示のとおり	
面 積	7.4 ha	
地区計画の目標	<p>当地区は、北方約3.8kmに位置し、地下鉄東豊線元町駅を中心として、商業集積が進行している地区であり、地下鉄駅周辺としての地区特性から、地区の核となる個性的で魅力ある商業業務機能を備えた合理的な高度利用が望まれている。</p> <p>そこで、本計画では、地区住民に親しまれる利便性の高い商業業務機能の充実及び商圏人口の育成を図り、商業業務地として適切なオープンスペースが確保された、賑わいと活力のある快適な高度利用市街地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>地下鉄駅を中心とする商業地としての地区特性が高度に発揮される商業業務機能及び住機能を備えた複合的な土地利用を促進し、併せて周辺地区の拠点にふさわしい良好な環境を備えた高度利用市街地とするよう、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 地区の拠点にふさわしい、安全で快適なゆとりある歩行者空間の創出を図る。 2 幹線道路に面する部分には、商業業務地としての賑わいを醸し出すよう、商業業務機能の立地を促進する。 3 健全な商業業務活動を確保するため、発生交通の円滑な処理を図る。
	公共施設等の整備の方針	<p>交通施設及び商業業務施設等に集散する歩行者に配慮した空間を確保するため、道路沿いには地区内を通行する歩行者にとって安全で、かつ、快適なゆとりある歩道状空地の創出を図る。</p> <p>なお、主要な公共施設又は地区施設として定められた公共空地（歩道状空地）は、常に歩行者の通行機能の用に供するものとして整備することとする。</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創出を図るよう、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 賑わいのある商店街としての環境を創出するよう、建築物の下層階にあっては、商業業務機能の立地を図る。 2 安全で快適な歩行者空間を創出するよう、建築物に面する道路の性格を考慮して、それぞれの道路から適切な壁面後退を行う。 3 敷地の狭小化を抑制し、健全な高度利用を図る。 4 適切な規模の駐車施設の確保を図る。 5 快適な冬の生活環境の確保が図られるよう、屋根の形態の制限を行う。 6 公共空地（歩道状空地）の区域内にあっては、歩行者の通行の妨げになるような工作物の設置を行わないこととする。

再 開 発 等 促 進 区	面 積	7.4 ha
	主要な公共 施設の配置 及び規模	<p>公共空地A-1号(歩道状空地) 幅員1.5m, 延長約106m</p> <p>公共空地B-1号(歩道状空地) 幅員1.5m, 延長約104m</p> <p>公共空地B-2号(歩道状空地) 幅員1.5m, 延長約35m</p> <p>公共空地C-1号(歩道状空地) 幅員1.5m, 延長約157m</p> <p>公共空地C-2号(歩道状空地) 幅員1.5m, 延長約33m</p> <p>公共空地D-1号(歩道状空地) 幅員1.5m, 延長約145m</p> <p>公共空地E-1号(歩道状空地) 幅員1.5m, 延長約31m</p> <p>公共空地F-1号(歩道状空地) 幅員1.5m, 延長約131m</p> <p>公共空地G-1号(歩道状空地) 幅員1.5m, 延長約85m</p> <p>公共空地H-1号(歩道状空地) 幅員1.5m, 延長約154m</p> <p>公共空地I-1号(歩道状空地) 幅員1.5m, 延長約145m</p> <p>公共空地J-1号(歩道状空地) 幅員1.5m, 延長約28m</p> <p style="text-align: right;">(配置は計画図表示のとおり)</p>

2 地区整備計画

名 称		元町地区
区 域		計画図表示のとおり
面 積		1.5 ha
地区施設の配置及び規模		<p>公共空地A-2号(歩道状空地) 幅員1.0m, 延長約36m 公共空地A-3号(歩道状空地) 幅員1.3m, 延長約109m 公共空地A-4号(歩道状空地) 幅員0.5m, 延長約36m 公共空地B-3号(歩道状空地) 幅員0.5m, 延長約38m 公共空地B-4号(歩道状空地) 幅員1.3m, 延長約111m 公共空地C-3号(歩道状空地) 幅員1.3m, 延長約167m 公共空地C-4号(歩道状空地) 幅員0.5m, 延長約39m</p> <p>(配置は計画図表示のとおり)</p>
建築物等に関する事項	地区の名称	商業業務地区
	地区の面積	1.5 ha
	建築物の用途の制限	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 (1) 倉庫業を営む倉庫
	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。以下同じ。)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以上とする。</p> <p>(1) 都市計画道路「東15丁目・屯田通」及び都市計画道路「宮の森・北24条通(東区北24条東15丁目及び北23条東15丁目に限る。)」 1.5m (2) 市道北26条線 1m (3) 市道北25条線及び市道北23条線 0.5m (4) 市道東15丁目中通東線 1.3m</p> <p>2 前項第1号の規定は、敷地に接する歩道の地盤面からの高さが2.5mを超える建築物の部分については、適用しない。</p> <p>3 第1項の規定は、この地区整備計画が決定された際現に存する建築物(主要構造部が木造、鉄骨造、コンクリートブロック造その他これらに類する構造であって、階数が2以下で、かつ、地階を有しないものに限るものとし、以下「既存建築物」という。)又は既存建築物の部分が同項に規定する数値に満たない距離にある場合であっても、道路境界線から同項に規定する数値以上の距離にある敷地内で増築又は改築を行うときには、当該既存建築物又は既存建築物の部分の外壁等の面には適用しない。</p>
	建築物の容積率の最高限度	<p>次に掲げる建築物については、10分の40とする。</p> <p>(1) 敷地面積が200㎡以上であるもの</p> <p>(2) 次に掲げる収容台数を有する駐車施設が敷地内に設置されているもの(当該敷地の形態、周辺の状況等により、当該敷地内に駐車施設を設置することが困難な場合で、市長が認める距離の範囲内に設置されているものを含む。)</p> <p>ア 駐車場法施行令(昭和32年政令第340号)第18条に規定する特定用途に供する建築物にあつては、2台以上</p> <p>イ 敷地面積が500㎡未満で、共同住宅、長屋、寄宿舎、下宿等(以下「共同住宅等」という。)の用に供するものにあつては、住戸又は住室の数に対して10分の4を乗じて得た台数以上</p> <p>ウ 敷地面積が500㎡以上で、共同住宅等の用に供するものにあつては、住戸又は住室の数に対して10分の5を乗じて得た台数以上</p> <p>エ 共同住宅等の用に供するものうち、店舗、事務所等と併存し又はこれらの用途と併用する建築物にあつては、イ又はウに規定する台数に、当該店舗、事務所等のそれぞれの延べ面積の合計面積に対して200㎡までごとに1台の割合で算出した台数を加えたもの</p> <p>(3) 都市計画道路「東15丁目・屯田通」及び都市計画道路「宮の森・北24条通」に接する敷地にある建築物にあつては、その1階部分のうち都市計画道路「東15丁目・屯田通」及び都市計画道路「宮の森・北24条通」の道路境界線から10mまでの範囲にある部分の用途が住戸の居室以外であるもの</p>
	延べ面積の算定方法	建築基準法施行令第2条第1項第4号ただし書及び第3項の規定を準用する。
建築物の容積率の最低限度	10分の10とする。ただし、主要構造部が木造、鉄骨造、コンクリートブロック造その他これらに類する構造であつて、階数が2以下で、かつ、地階を有しない建築物、公衆便所、巡査派出所その他これらに類する建築物で公益上必要なもの並びに揮発油等の品質の確保等に関する法律(昭和51年法律第88号)第2条第4項に規定する揮発油販売業の用に供する施設及び液化石油ガスの保安の確保及び取引の適正化に関する法律(昭和42年法律第149号)第2条第3項に規定する液化石油ガス販売事業の用に供する施設を有する建築物にあつてはこの限りでない。	
建築物の敷地面積の最低限度	200㎡	

建築物等に関する事項	建築物その他の工作物の形態又は意匠の制限	<p>1 主要な公共施設又は地区施設として定められた公共空地（歩道状の空地をいうものとし、以下「公共空地等」という。）の区域内においては建築物その他の工作物又は建築物その他の工作物の部分は、主要な公共施設等の区域内にあつては地盤面からの高さが2.5mの範囲内に、地区施設の区域内あつては地盤面より上部の範囲内に突出する形態としてはならない。ただし、この地区整備計画が決定された際に現に存する建築物（主要構造部が木造、鉄骨造、コンクリートブロック造その他これらに類する構造であつて、階数が2以下で、かつ、地階を有しない建築物に限る。）その他の工作物で、当該制限に適合せず、又は適合しない部分を有するものについて、公共空地等の区域外において増築又は改築を行う場合においては、この限りでない。</p> <p>2 建築物の屋根は、敷地の道路側に屋根からの落雪及びたい雪に必要な空地を有する場合を除き、道路側に傾斜する形態としてはならない。</p>
備考		用語の定義及び算定方法については、特別に定めるものを除き、建築基準法及び同法施行令の例による。

理由

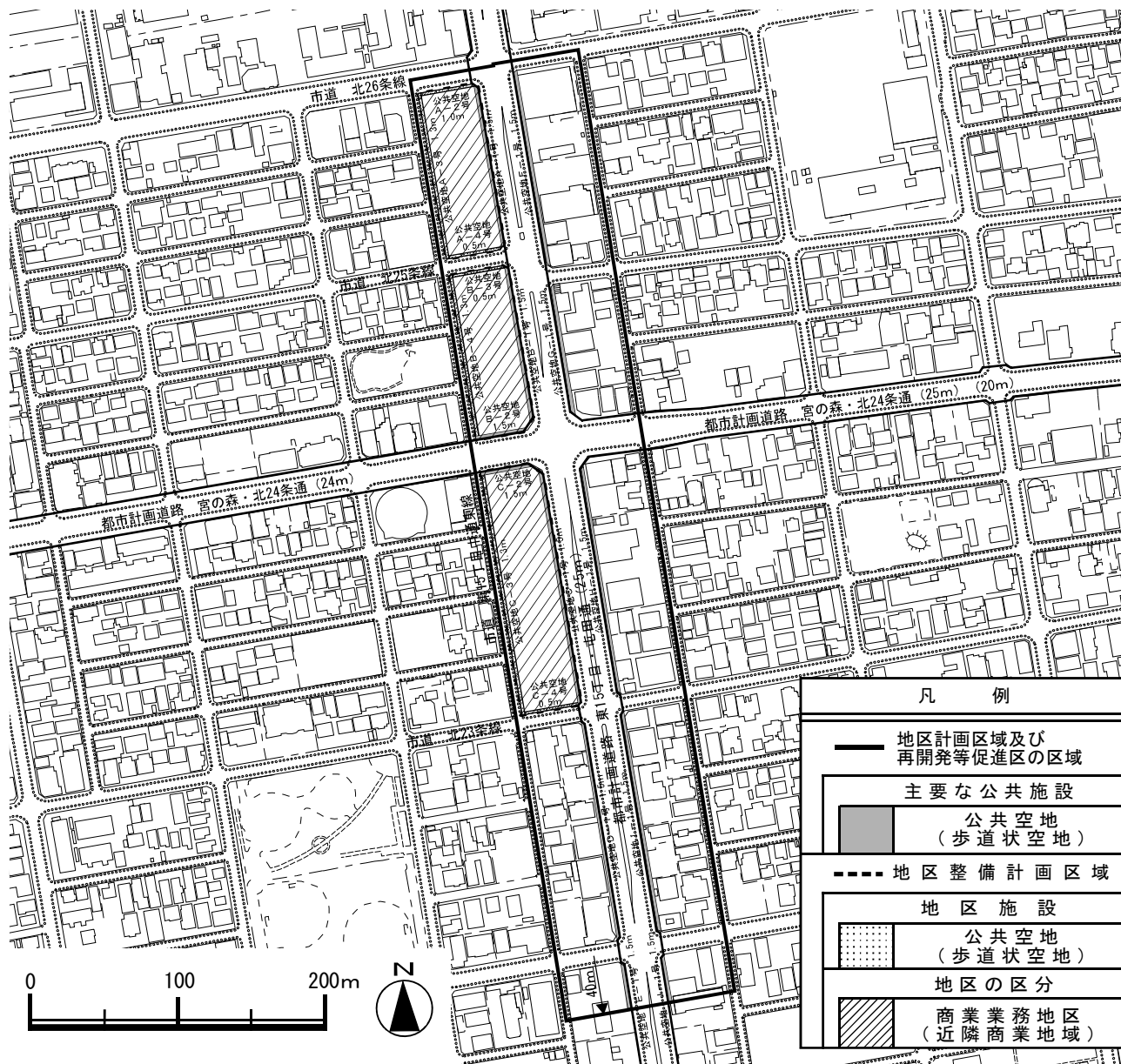
地区整備計画に定める建築物の容積率の最低限度等に関する各種法律の改正等に伴い、所要の規定整理を行うため、地区計画を変更するものである。

札幌圏都市計画 元町地区 地区計画

位置図



計画図



変更説明書（新旧対照表）

札幌圏都市計画元町地区地区計画

変更内容

地区整備計画に定める建築物の容積率の最低限度等に関する各種法律の改正等に伴い、所要の規定整理を行うため、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	
		新	旧
名称		元町地区地区計画	元町地区再開発地区計画
に開区域の整備・ 関発及保 する方全 針	建築物 等の整 備の方 針	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創出を図るよう、建築物等の整備の方針を以下のように定める。 以下 略	再開発地区計画の目標及び土地利用に関する基本方針に基づき、良好な市街地環境の創出を図るよう、建築物等の整備の方針を以下のように定める。 以下 略

2 地区整備計画

事項		計画内容	
		新	旧
建築物等に関する事項	地区の区分	商業業務地区	商業業務地区
	建築物の壁面の位置の制限	1・2 略 3 第1項の規定は、この地区整備計画が決定された際現に存する建築物（主要構造部が木造、鉄骨造、コンクリートブロック造その他これらに類する構造であって、階数が2以下で、かつ、地階を有しないものに限るものとし、以下「既存建築物」という。）又は既存建築物の部分が同項に規定する数値に満たない距離にある場合であっても、道路境界線から同項に規定する数値以上の距離にある敷地内で増築又は改築を行うときは、当該既存建築物又は既存建築物の部分の外壁等の面には適用しない。	1・2 略 3 第1項の規定は、この再開発地区整備計画が決定された際現に存する建築物（主要構造部が木造、鉄骨造、コンクリートブロック造その他これらに類する構造であって、階数が2以下で、かつ、地階を有しないものに限るものとし、以下「既存建築物」という。）又は既存建築物の部分が同項に規定する数値に満たない距離にある場合であっても、道路境界線から同項に規定する数値以上の距離にある敷地内で増築又は改築を行うときは、当該既存建築物又は既存建築物の部分の外壁等の面には適用しない。

事項		計画内容	
		新	旧
建築物等に関する事項	地区の区分	商業業務地区	商業業務地区
	建築物の容積率の最低限度	10分の10とする。ただし、主要構造部が木造、鉄骨造、コンクリートブロック造その他これらに類する構造であって、階数が2以下で、かつ、地階を有しない建築物、公衆便所、巡査派出所その他これらに類する建築物で公益上必要なもの並びに揮発油等の品質の確保等に関する法律（昭和51年法律第88号）第2条第4項に規定する揮発油販売業の用に供する施設及び液化石油ガスの保安の確保及び取引の適正化に関する法律（昭和42年法律第149号）第2条第3項に規定する液化石油ガス販売事業の用に供する施設を有する建築物にあつてはこの限りでない。	10分の10とする。ただし、主要構造部が木造、鉄骨造、コンクリートブロック造その他これらに類する構造であって、階数が2以下で、かつ、地階を有しない建築物、公衆便所、巡査派出所その他これらに類する建築物で公益上必要なもの並びに揮発油等の品質の確保等に関する法律（昭和51年法律第88号）第2条第3項に規定する揮発油販売業の用に供する施設及び液化石油ガスの保安の確保及び取引の適正化に関する法律（昭和42年法律第149号）第2条第3項に規定する液化石油ガス販売事業の用に供する施設を有する建築物にあつてはこの限りでない。
	建築物その他の工作物の形態又は意匠の制限	1 主要な公共施設又は地区施設として定められた公共空地（歩道状の空地をいうものとし、以下「公共空地等」という。）の区域内においては建築物その他の工作物又は建築物その他の工作物の部分は、主要な公共施設等の区域内にあつては地盤面からの高さが2.5mの範囲内に、地区施設の区域内あつては地盤面より上部の範囲内に突出する形態としてはならない。ただし、この地区整備計画が決定された際現に存する建築物（主要構造部が木造、鉄骨造、コンクリートブロック造その他これらに類する構造であつて、階数が2以下で、かつ、地階を有しない建築物に限る。）その他の工作物で、当該制限に適合せず、又は適合しない部分を有するものについて、公共空地等の区域外において増築又は改築を行う場合においては、この限りでない。 2 略	1 主要な公共施設又は地区施設として定められた公共空地（歩道状の空地をいうものとし、以下「公共空地等」という。）の区域内においては建築物その他の工作物又は建築物その他の工作物の部分は、主要な公共施設等の区域内にあつては地盤面からの高さが2.5mの範囲内に、地区施設の区域内あつては地盤面より上部の範囲内に突出する形態としてはならない。ただし、この再開発地区整備計画が決定された際現に存する建築物（主要構造部が木造、鉄骨造、コンクリートブロック造その他これらに類する構造であつて、階数が2以下で、かつ、地階を有しない建築物に限る。）その他の工作物で、当該制限に適合せず、又は適合しない部分を有するものについて、公共空地等の区域外において増築又は改築を行う場合においては、この限りでない。 2 略