

札幌圏都市計画
都市再生特別地区の変更(案)
(市決定)

令和元年6月
札幌市まちづくり政策局都市計画部

札幌圏都市計画都市再生特別地区の変更（札幌市決定）

都市計画都市再生特別地区を次のように変更する。

種類	面積 (ha)	建築物その他の工作物の誘導すべき用途	建築物の容積率の最高限度	建築物の容積率の最低限度	建築物の建蔽率の最高限度 (※)	建築物の建築面積の最低限度	建築物の 高さの最高限度	壁面の 位置の制限	備考	
都市再生特別地区 (北3西4地区)	約 1.3	—	100/10	30/10	8/10	300 m ²	高層部 100m 低層部 31m	計画図表示のとおり。 ただし、歩廊その他これに類する用途に供する建築物の部分(建築物の1階に設ける歩廊にあっては、当該部分のうち柱に限る。)については、適用しない。	【決定】 平成 15 年 7 月 1 日 【変更】 平成 19 年 8 月 22 日	
都市再生特別地区 (北2西4地区)	約 1.5	—	127/10	—	—	—	—	—	—	
	A地区 約 1.1	—	150/10 ただし、地域冷暖房施設、コージェネレーション施設、中水道施設の用途に供する部分で市長が必要と認めた場合は、床面積 2,250 m ² を上限として除く。	30/10	8/10	300 m ²	高層部 185m 中層部A 50m 低層部A 35m	ただし、次の各号のいずれかに該当する建築物の部分については適用しない。 (1)歩行者の安全性を高めるために設ける庇、バルコニーの部分 (2)給排気施設の部分(この都市再生特別地区が決定する際に現に存するものに限る。) (3)建物の出入口の上部に位置する庇の部分	計画図表示のとおり。 ただし、次の各号のいずれかに該当する建築物の部分については適用しない。 (1) 歩廊その他これに類する用途に供する建築物の部分(建築物の1階に設ける歩廊にあっては、当該部分のうち柱に限る。) (2) 給排気施設の部分(この都市再生特別地区が決定する際に現に存するものに限る。)	【決定】 平成 19 年 8 月 22 日
	B地区 約 0.4	—	80/10	—	7/10	—	中層部B 60m 低層部B 10m	—	—	
都市再生特別地区 (南2西3南西地区)	約 0.6	—	95/10	30/10 ただし、道路区域内に設ける建築物を除く。	8/10	300 m ² ただし、道路区域内に設ける建築物を除く。	高層部 122m 低層部A 40m 低層部B 36m 低層部C 30m 低層部D 16m～23m	計画図表示のとおり。 ただし、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。 (1) 建築物の出入口の上部に位置する庇の部分 (2)道路区域内に設けるもの	計画図表示のとおり。 ただし、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。 (1) 歩廊の柱その他これに類するもの(建築物の1階に設ける歩廊にあっては、当該部分のうち柱に限る。) (2) 配管設備の部分で、都市計画道路「札幌駅前通」及び市道「南2・3条中通線」の良好な環境の形成に支障がないと市長が認めたもの (3) 道路区域内に設けるもの	【決定】 平成 25 年 12 月 6 日

種類	面積 (ha)	建築物その他の工作物の誘導すべき用途	建築物の容積率の最高限度	建築物の容積率の最低限度	建築物の建蔽率の最高限度 (※)	建築物の建築面積の最低限度	建築物の 高さの最高限度	壁面の 位置の制限	備考	
都市再生特別地区 (北1西1地区)	約 2.0	—	90/10 ただし、地域冷暖房施設、コージェネレーション施設、中水道施設の用途に供する部分で市長が必要と認めた場合は、床面積 4,300 m ² を上限として除く。	30/10 ただし、次の各号のいずれかに該当する建築物については適用しない。 (1) 西 2 丁目地下歩道に通じる階段室、昇降機の昇降路（当該昇降機の乗降ロビーを含む。）その他これらに類するもの (2) 西 2 丁目地下歩道の給排気施設その他これに類するもの (3) 都市公園「創成川公園」内に建築するもの	8/10	300 m ² ただし、次の各号のいずれかに該当する建築物については適用しない。 (1) 西 2 丁目地下歩道に通じる階段室、昇降機の昇降路（当該昇降機の乗降ロビーを含む。）その他これらに類するもの (2) 西 2 丁目地下歩道の給排気施設その他これに類するもの (3) 都市公園「創成川公園」内に建築するもの	高層部A 154m 高層部B 142m 中層部A 70m 中層部B 65m 中層部C 60m 中層部D 55m 中層部E 50m 低層部A 15m	ただし、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。 (1) 建築物の出入口の上部に位置する庇 (2) 西 2 丁目地下歩道に通じる階段室、昇降機の昇降路（当該昇降機の乗降ロビーを含む。）その他これらに類するもの (3) 西 2 丁目地下歩道の給排気施設その他これに類するもの (4) 都市公園「創成川公園」内に建築するもの	計画図表示のとおり。 ただし、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。 (1) 歩廊の柱その他これに類するもの（建築物の 1 階に設ける歩廊にあつては、当該部分のうち柱に限る。） (2) 西 2 丁目地下歩道に通じる階段室、昇降機の昇降路（当該昇降機の乗降ロビーを含む。）その他これらに類するもの (3) 西 2 丁目地下歩道の給排気施設その他これに類するもの (4) 転落防止のための手すり壁その他これに類するもの (5) 都市公園「創成川公園」内に建築するもの	【決定】 平成 26 年 2 月 18 日
合計	約 5.4									

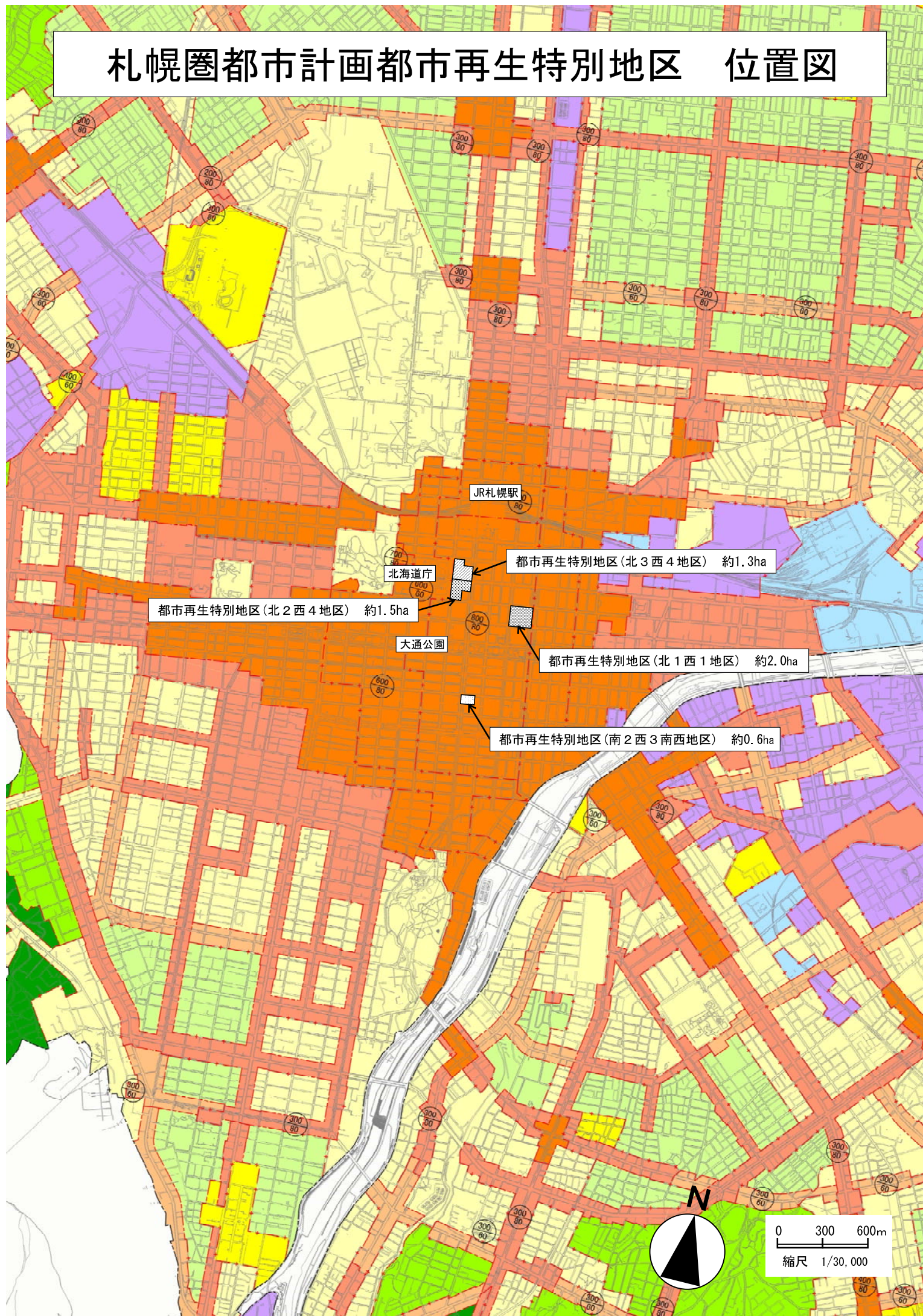
「位置、区域及び壁面の位置の制限は計画図表示のとおり。」

※ 建築物の建蔽率の最高限度は、建築基準法第 5 3 条第 3 項各号のいずれかに該当する建築物にあつては 1 0 分の 1 を、同項各号のいずれにも該当する建築物又は同条第 6 項第 1 号に該当する建築物については 1 0 分の 2 を加えた数値とし、同条同項第 2 号又は第 3 号に該当する建築物にあつては、当該限度の規定を適用しない。

理 由

建築基準法の改正等に伴い、所要の規定整理を行うため、都市再生特別地区を変更するものである。

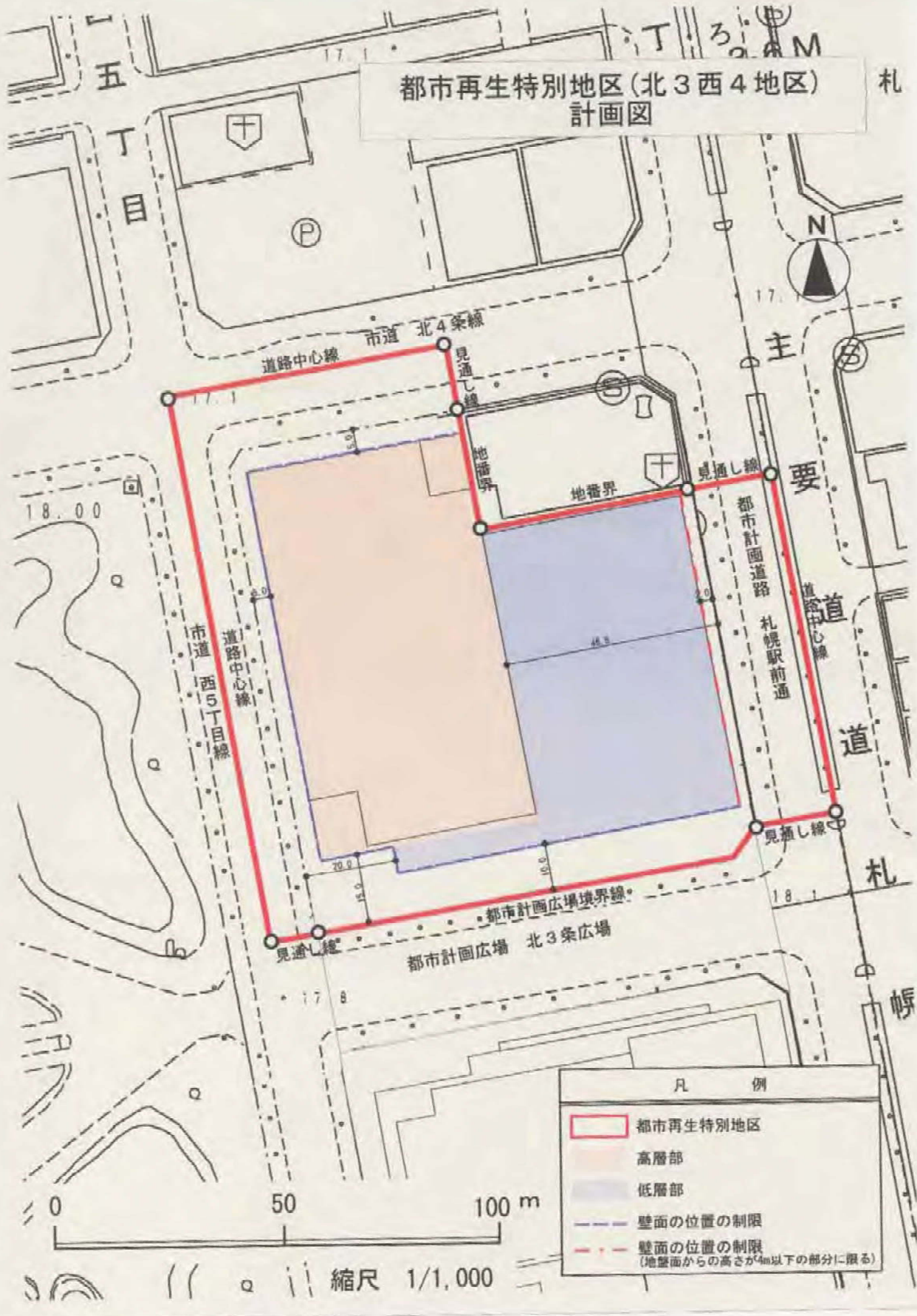
札幌圏都市計画都市再生特別地区 位置図



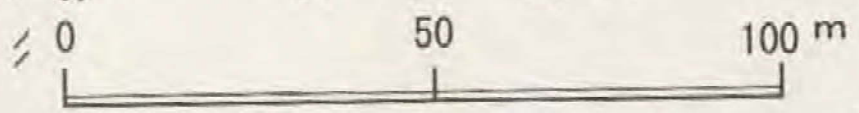
0 300 600m
縮尺 1/30,000

都市再生特別地区(北3西4地区) 計画図

札



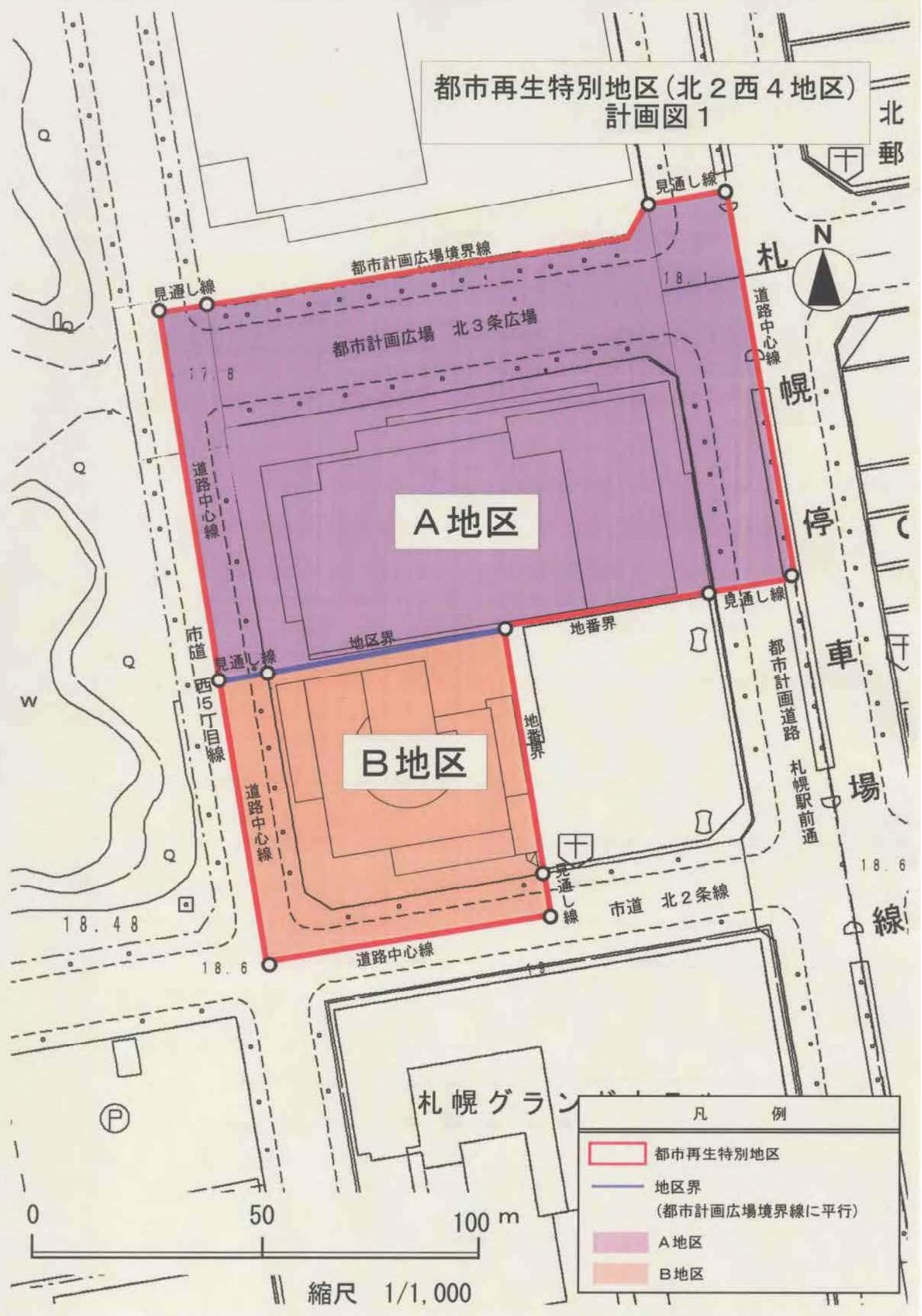
18.00







縮尺 1/1,000

凡 例	
	都市再生特別地区
	高層部
	低層部
	壁面の位置の制限
	壁面の位置の制限 (地盤面からの高さが4m以下の部分に限る)

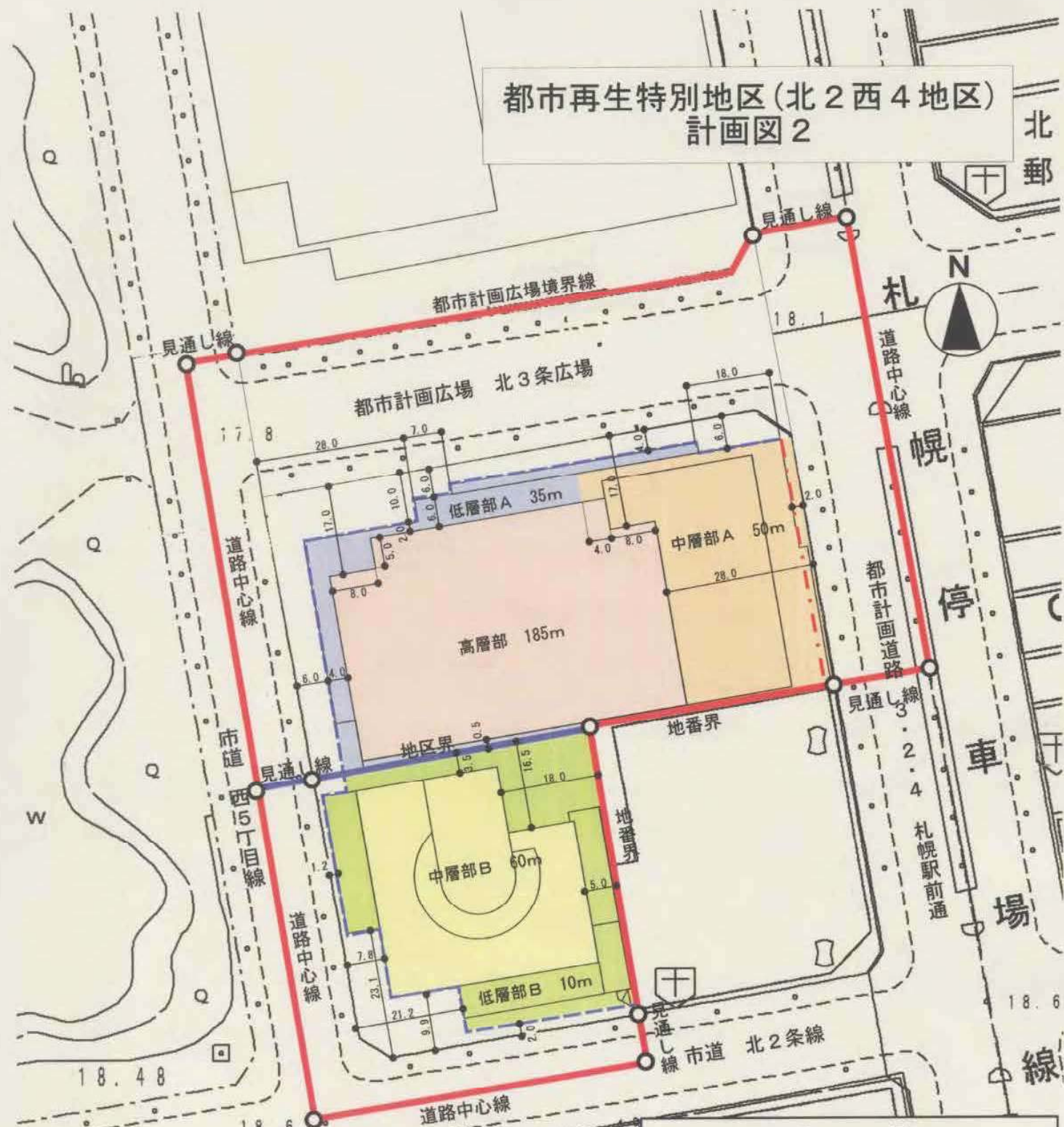
都市再生特別地区(北2西4地区)
計画図1



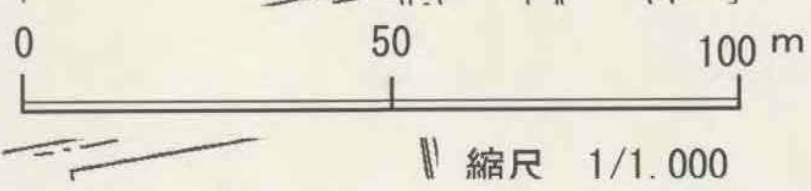
凡 例	
	都市再生特別地区
	地区界 (都市計画広場境界線に平行)
	A地区
	B地区

縮尺 1/1,000

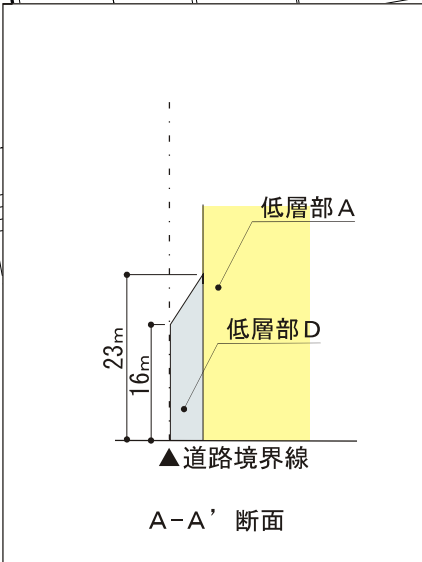
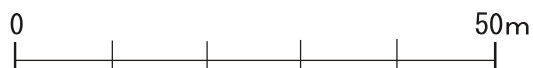
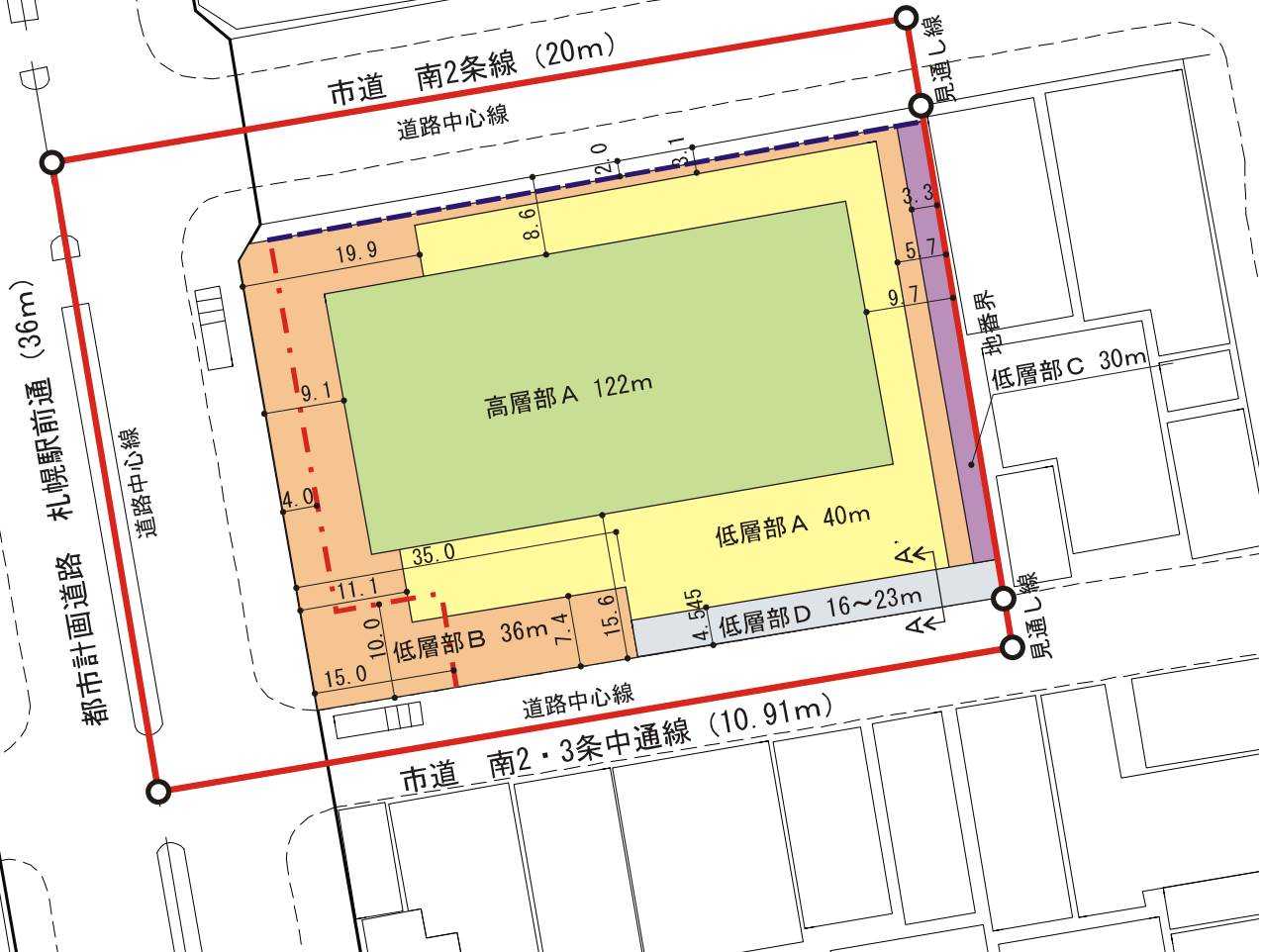
都市再生特別地区(北2西4地区) 計画図2



凡 例	
	都市再生特別地区
	地区界(都市計画広場境界線と平行)
	高層部(185m以下)
	中層部 A (50m以下)
	低層部 A (35m以下)
	中層部 B (60m以下)
	低層部 B (10m以下)
	壁面の位置の制限
	壁面の位置の制限 (地盤面からの高さが4m以下の部分に限る)

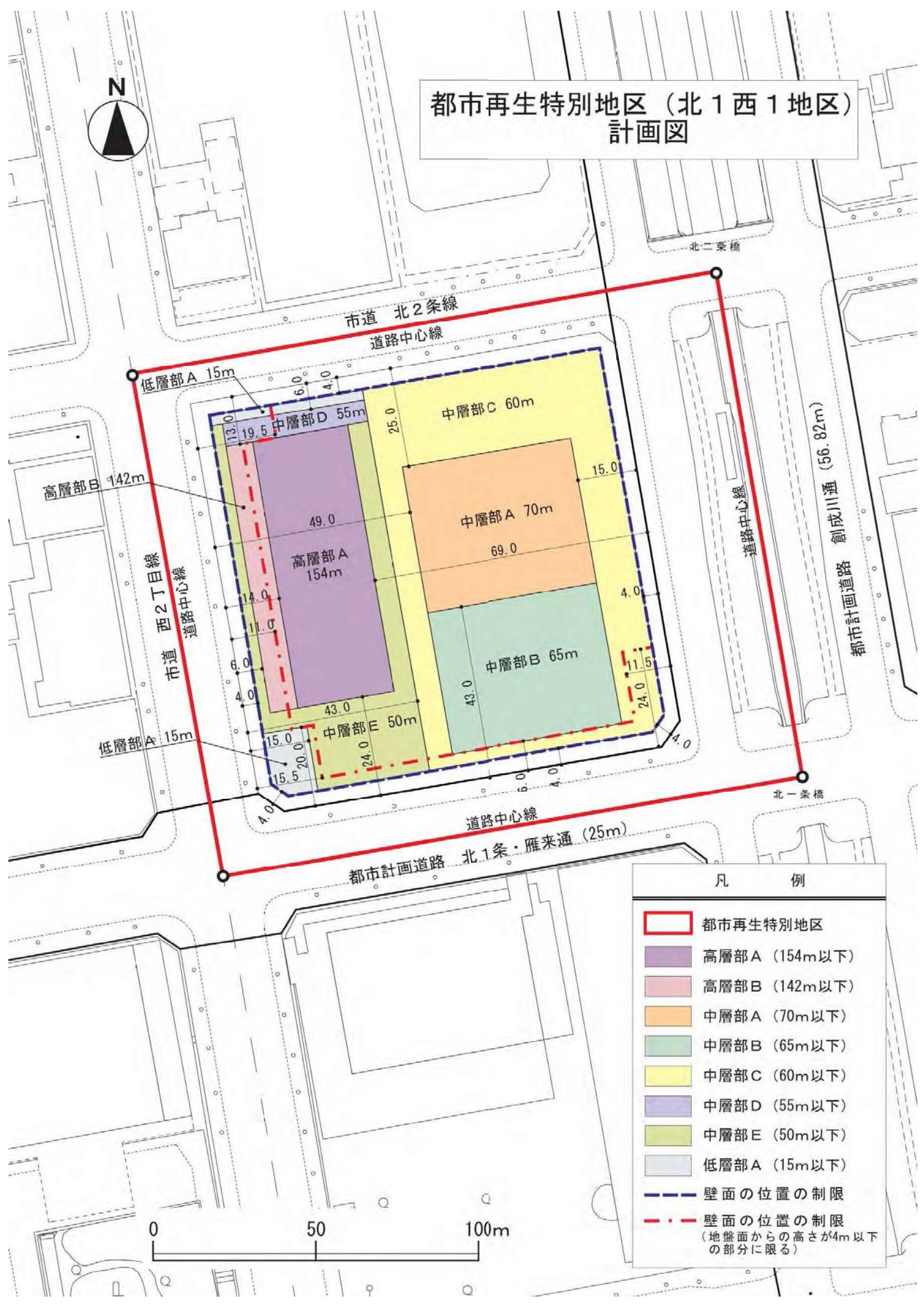


都市再生特別地区（南2西3南西地区） 計画図

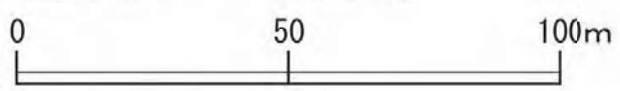


凡 例	
	都市再生特別地区
	高層部 A (122m以下)
	低層部 A (40m以下)
	低層部 B (36m以下)
	低層部 C (30m以下)
	低層部 D (16~23m以下)
	壁面の位置の制限
	壁面の位置の制限 (地盤面からの高さが5m以下の部分に限る)

都市再生特別地区（北1西1地区） 計画図



凡 例	
	都市再生特別地区
	高層部A (154m以下)
	高層部B (142m以下)
	中層部A (70m以下)
	中層部B (65m以下)
	中層部C (60m以下)
	中層部D (55m以下)
	中層部E (50m以下)
	低層部A (15m以下)
	壁面の位置の制限
	壁面の位置の制限 (地盤面からの高さが4m以下の部分に限る)



新旧対照表

種類	面積 (ha)	建築物その他の工作物の誘導すべき用途	建築物の容積率の最高限度	建築物の容積率の最低限度	建築物の建蔽率の最高限度 (※)	建築物の建築面積の最低限度	建築物の高さの最高限度	壁面の位置の制限	備考	
都市再生特別地区 (北1西1地区)	約 2.0	—	90/10 ただし、地域冷暖房施設、コージェネレーション施設、中水道施設の用途に供する部分で市長が必要と認めた場合は、床面積 4,300㎡を上限として除く。	30/10 ただし、次の各号のいずれかに該当する建築物については適用しない。 (1) 西2丁目地下歩道に通じる階段室、昇降機の昇降路 (当該昇降機の乗降ロビーを含む。) その他これらに類するもの (2) 西2丁目地下歩道の給排気施設その他これに類するもの (3) 都市公園「創成川公園」内に建築するもの	8/10	300㎡ ただし、次の各号のいずれかに該当する建築物については適用しない。 (1) 西2丁目地下歩道に通じる階段室、昇降機の乗降ロビーを含む。) その他これらに類するもの (2) 西2丁目地下歩道の給排気施設その他これに類するもの (3) 都市公園「創成川公園」内に建築するもの	高層部 A 154m 高層部 B 142m 中層部 A 70m 中層部 B 65m 中層部 C 60m 中層部 D 55m 中層部 E 50m 低層部 A 15m	ただし、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。 (1) 建築物の出入口の上部に位置する庇 (2) 西2丁目地下歩道に通じる階段室、昇降機の昇降路 (当該昇降機の乗降ロビーを含む。) その他これらに類するもの (3) 西2丁目地下歩道の給排気施設その他これに類するもの (4) 都市公園「創成川公園」内に建築するもの	計画図表示のとおり。ただし、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。 (1) 歩廊の柱その他これに類するもの (建築物の1階に設ける歩廊にあっては、当該部分のうち柱に限る。) (2) 西2丁目地下歩道に通じる階段室、昇降機の昇降路 (当該昇降機の乗降ロビーを含む。) その他これらに類するもの (3) 西2丁目地下歩道の給排気施設その他これに類するもの (4) 転落防止のための手すり壁その他これに類するもの (5) 都市公園「創成川公園」内に建築するもの	【決定】 平成 26 年 2 月 18 日
合計	約 5.4									

※ 建築物の建蔽率の最高限度は、建築基準法第53条第3項各号のいずれかに該当する建築物にあっては10分の1を、同項各号のいずれにも該当する建築物又は同条第6項第1号に該当する建築物については10分の2を加えた数値とし、同条同項第2号又は第3号に該当する建築物にあっては、当該限度の規定を適用しない。

種類	面積 (ha)	建築物その他の工作物の誘導すべき用途	建築物の容積率の最高限度	建築物の容積率の最低限度	建築物の建ぺい率の最高限度 (※)	建築物の建築面積の最低限度	建築物の高さの最高限度	壁面の位置の制限	備考	
都市再生特別地区 (北1西1地区)	約 2.0	—	90/10 ただし、地域冷暖房施設、コージェネレーション施設、中水道施設の用途に供する部分で市長が必要と認めた場合は、床面積 4,300㎡を上限として除く。	30/10 ただし、次の各号のいずれかに該当する建築物については適用しない。 (1) (仮称)西2丁目地下歩道に通じる階段室、昇降機の昇降路 (当該昇降機の乗降ロビーを含む。) その他これらに類するもの (2) (仮称)西2丁目地下歩道の給排気施設その他これに類するもの (3) 都市公園「創成川公園」内に建築するもの	8/10	300㎡ ただし、次の各号のいずれかに該当する建築物については適用しない。 (1) (仮称)西2丁目地下歩道に通じる階段室、昇降機の乗降ロビーを含む。) その他これらに類するもの (2) (仮称)西2丁目地下歩道の給排気施設その他これに類するもの (3) 都市公園「創成川公園」内に建築するもの	高層部 A 154m 高層部 B 142m 中層部 A 70m 中層部 B 65m 中層部 C 60m 中層部 D 55m 中層部 E 50m 低層部 A 15m	ただし、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。 (1) 建築物の出入口の上部に位置する庇 (2) (仮称)西2丁目地下歩道に通じる階段室、昇降機の昇降路 (当該昇降機の乗降ロビーを含む。) その他これらに類するもの (3) (仮称)西2丁目地下歩道の給排気施設その他これに類するもの (4) 都市公園「創成川公園」内に建築するもの	計画図表示のとおり。ただし、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。 (1) 歩廊の柱その他これに類するもの (建築物の1階に設ける歩廊にあっては、当該部分のうち柱に限る。) (2) (仮称)西2丁目地下歩道に通じる階段室、昇降機の昇降路 (当該昇降機の乗降ロビーを含む。) その他これらに類するもの (3) (仮称)西2丁目地下歩道の給排気施設その他これに類するもの (4) 転落防止のための手すり壁その他これに類するもの (5) 都市公園「創成川公園」内に建築するもの	【決定】 平成 26 年 2 月 18 日
合計	約 5.4									

※ 建築物の建ぺい率の最高限度は、建築基準法第53条第3項各号のいずれかに該当する建築物にあっては10分の1を、同項各号のいずれにも該当する建築物又は同条第5項第1号に該当する建築物については10分の2を加えた数値とし、同条同項第2号又は第3号に該当する建築物にあっては、当該限度の規定を適用しない。

変更の概要

○建築基準法の改正等に伴う所要の規定整理