

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	重複利用区 域及び当該 利用区域内 における建 築物等の建 築又は建設 の限界	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 <sup>2</sup>	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 施設の用途で 市長が必要と 認めた場合 は、床面積 2,250 m <sup>2</sup> を上 限として除 く。	30/10	8/10	300 m <sup>2</sup>	高層部 185 m 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、パ1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 <sup>2</sup> 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	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	重複利用区域及び当該利用区域内における建築物等の建築又は建設の限界	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 【変更】 令和元 年 7 月 11 日
都市再生特別地区 (北4西3地区)	約 1.7	—	157/10	—	—	—	—	—	—	—	
	A地区 約 0.85	—	109/10 ただし、地域冷暖房、コージェネレーション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 5,200㎡を上限として除く。	30/10	8/10	300㎡	中層部A 60m	計画図表示のとおり。 ただし、庇、空中歩廊、歩廊その他これに類する用途に供する建築物の部分については、適用しない。	—	【決定】 令和 4 年 3 月 8 日	
	B地区 約 0.85	—	205/10 ただし、地域冷暖房、コージェネレーション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 6,200㎡を上限として除く。	30/10	8/10	300㎡	高層部 200m 中層部B 50m		—		

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	建築物の容積率の最高限度	建築物の壁面の位置の制限	重複利用区域及び当該利用区域内における建築物等の建築又は建設の限界	備考	
都市再生特別地区 (札幌駅周辺地区)	約 9.2	—	100/10	—	—	—	—	—	—	—	
	A地区 約 3.1	—	150/10 ただし、地域冷暖房、コージェネレーション施設の使用に供する部分で市長が必要と認めた場合は、床面積 16,000 m <sup>2</sup> を上限として除く。	30/10	8/10	300 m <sup>2</sup>	高層部 A 245m 中層部 A-1 85m 中層部 A-2 55m	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) 鉄道関連施設等で市長が認めるもの (2) 屋上空間における歩行者の回遊性や安全性を高める手すり等で市長が認めるもの	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の部分については適用しない。 (1) 鉄道関連施設等で市長が認めるもの (2) 建築物の出入口の上部に位置する庇の部分 (3) 歩行者の快適性及び安全性を高めるために設ける屋根、庇、落下物防止柵その他これに類するもの (4) 歩行者の回遊性、利便性を高めるために設ける階段、エスカレーター、エレベーター、歩行者デッキ及び道路の上空に設けられた横断歩道橋と接続する渡り廊下等並びにこれらの柱、壁、屋根その他これらに類するもの	計画図表示のとおり。	
	B地区 約 2.6		80/10				高層部 B 175m 中層部 B 55m				
C地区 約 3.5	70/10		中層部 C 55m 低層部 25m								
都市再生特別地区 (大通西4南地区)	約 2.1	—	165/10 ただし、地域冷暖房施設、コージェネレーション施設、中水道施設の使用に供する部分で市長が必要と認めた場合は、床面積 7,700 m <sup>2</sup> を上限として除く。	30/10 ただし、都市公園「大通公園」内に建築するものを除く。	8/10	400 m <sup>2</sup> ただし、都市公園「大通公園」内に建築するものを除く。	高層部 185m 低層部 A 44m 低層部 B 30m	ただし、都市公園「大通公園」内に建築するものについては適用しない	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) 庇、歩廊その他これに類するもの (2) 都市公園「大通公園」内に建築するもの	—	【決定】 令和4年 12月16日
合計	約 18.4										

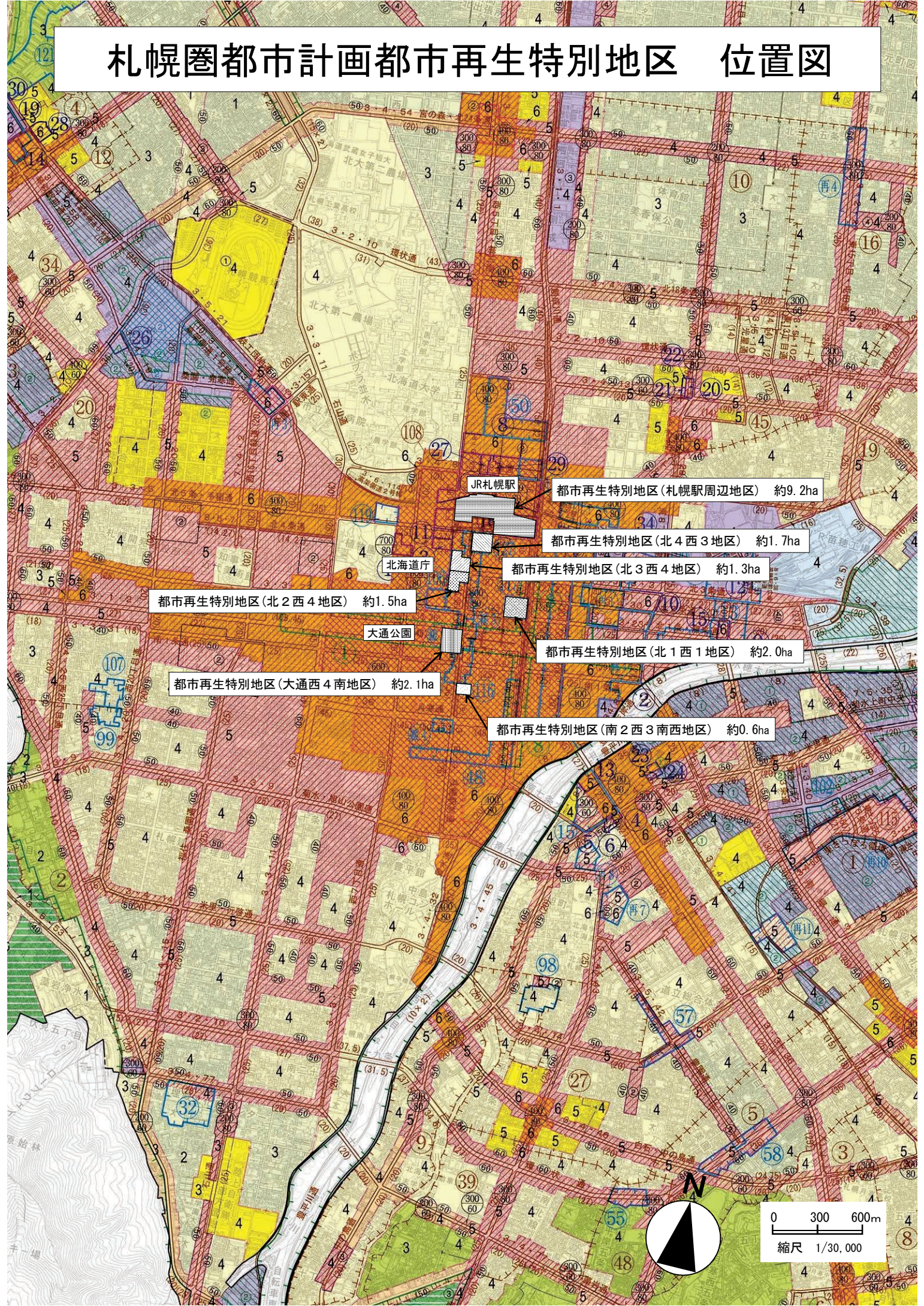
「位置、区域及び壁面の位置の制限は計画図表示のとおり。」

※ 建築物の建蔽率の最高限度は、建築基準法第53条第3項各号のいずれかに該当する建築物にあつては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つては、当該限度の規定を適用しない。

理由

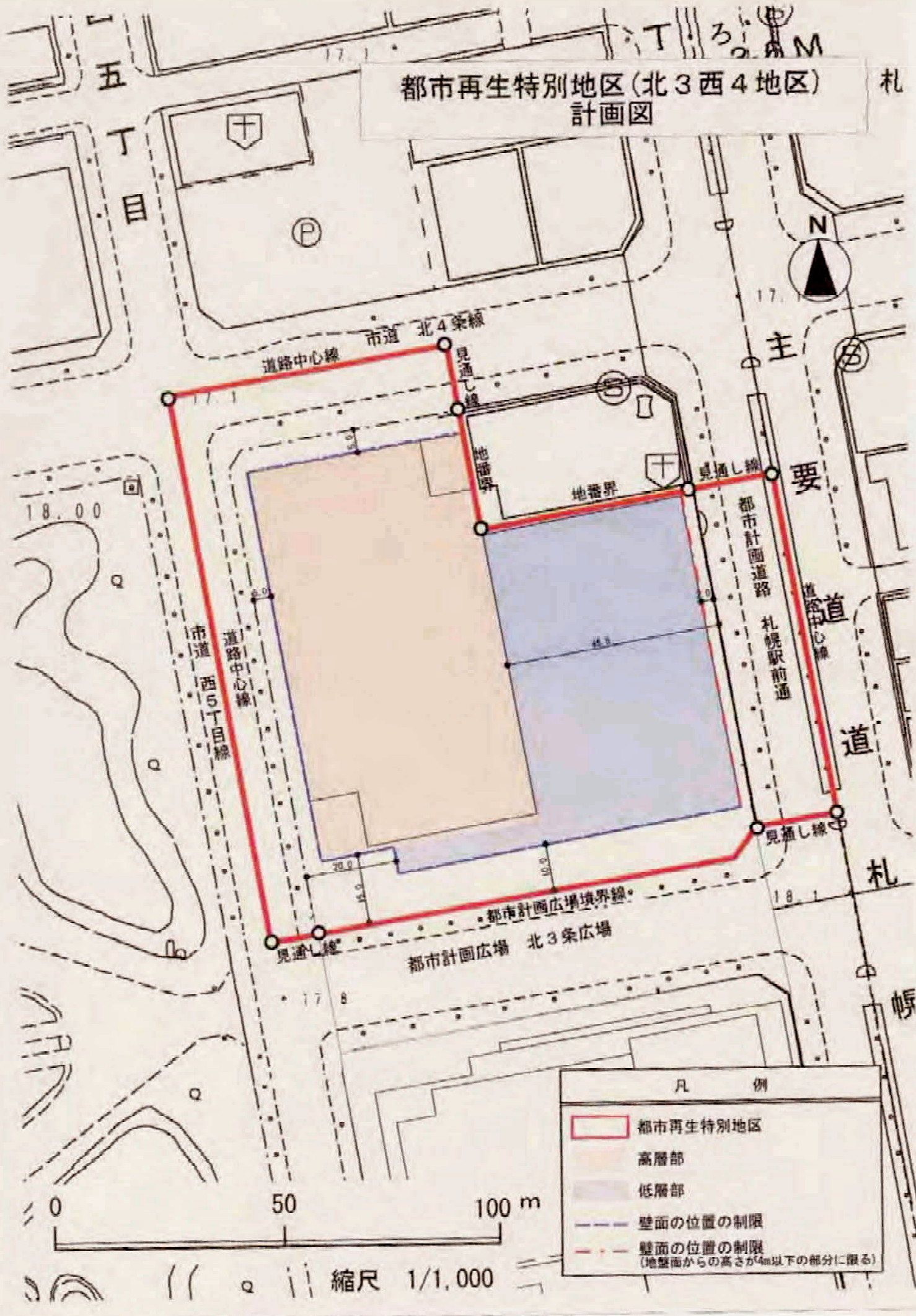
都市再生緊急整備地域及び特定都市再生緊急整備地域の「札幌都心地域」において、地域整備方針に適合し、都心のまちづくりの進展に貢献する建築物の建築を誘導するため、本案のとおり都市再生特別地区を変更するものである。

# 札幌圏都市計画都市再生特別地区 位置図



# 都市再生特別地区(北3西4地区) 計画図

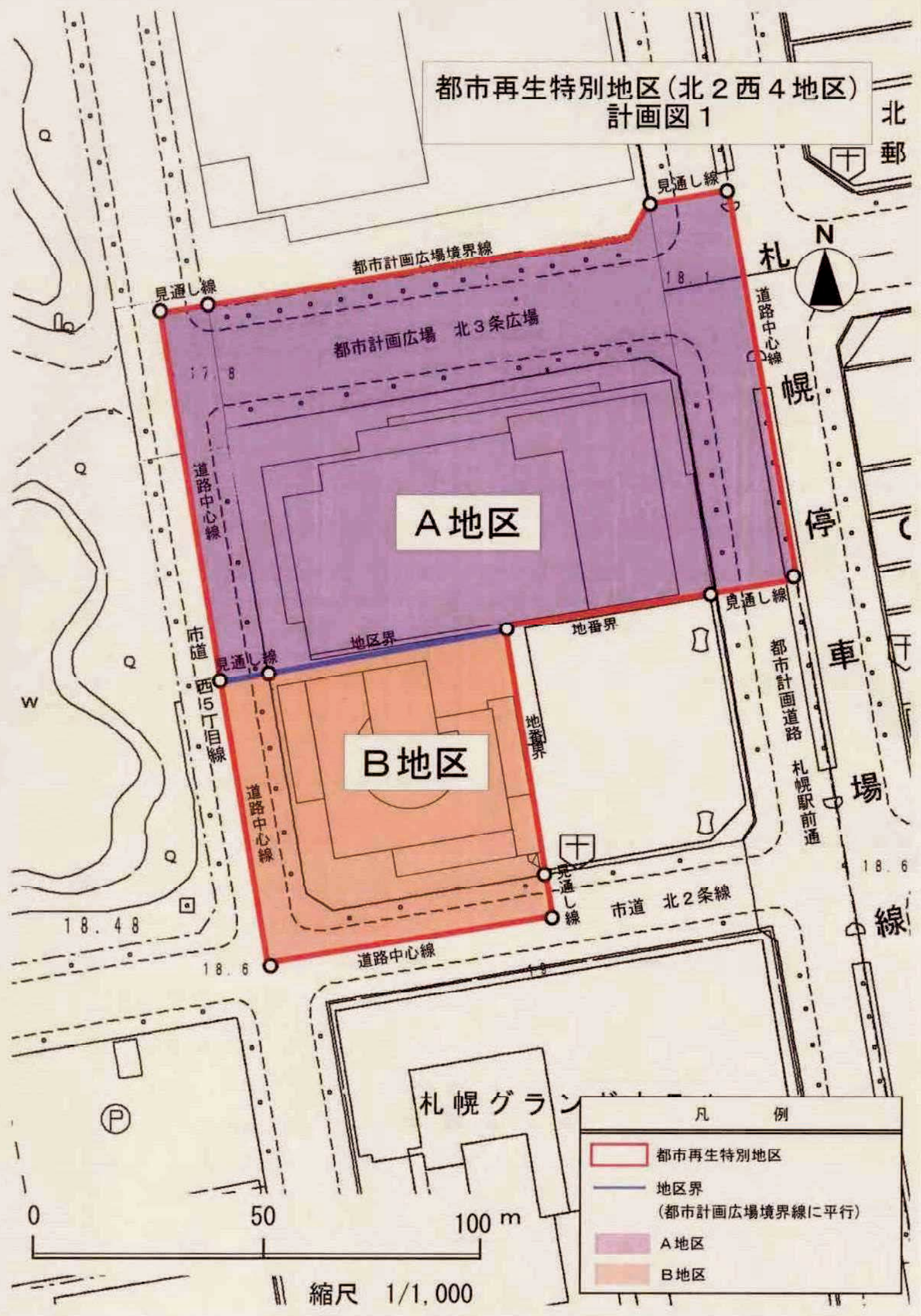
札



凡 例	
<span style="border: 2px solid red; display: inline-block; width: 20px; height: 10px;"></span>	都市再生特別地区
<span style="background-color: #f4a460; display: inline-block; width: 20px; height: 10px;"></span>	高層部
<span style="background-color: #a4c6ff; display: inline-block; width: 20px; height: 10px;"></span>	低層部
<span style="border-bottom: 1px dashed black; display: inline-block; width: 20px;"></span>	壁面の位置の制限
<span style="border-bottom: 1px dash-dot black; display: inline-block; width: 20px;"></span>	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)

縮尺 1/1,000

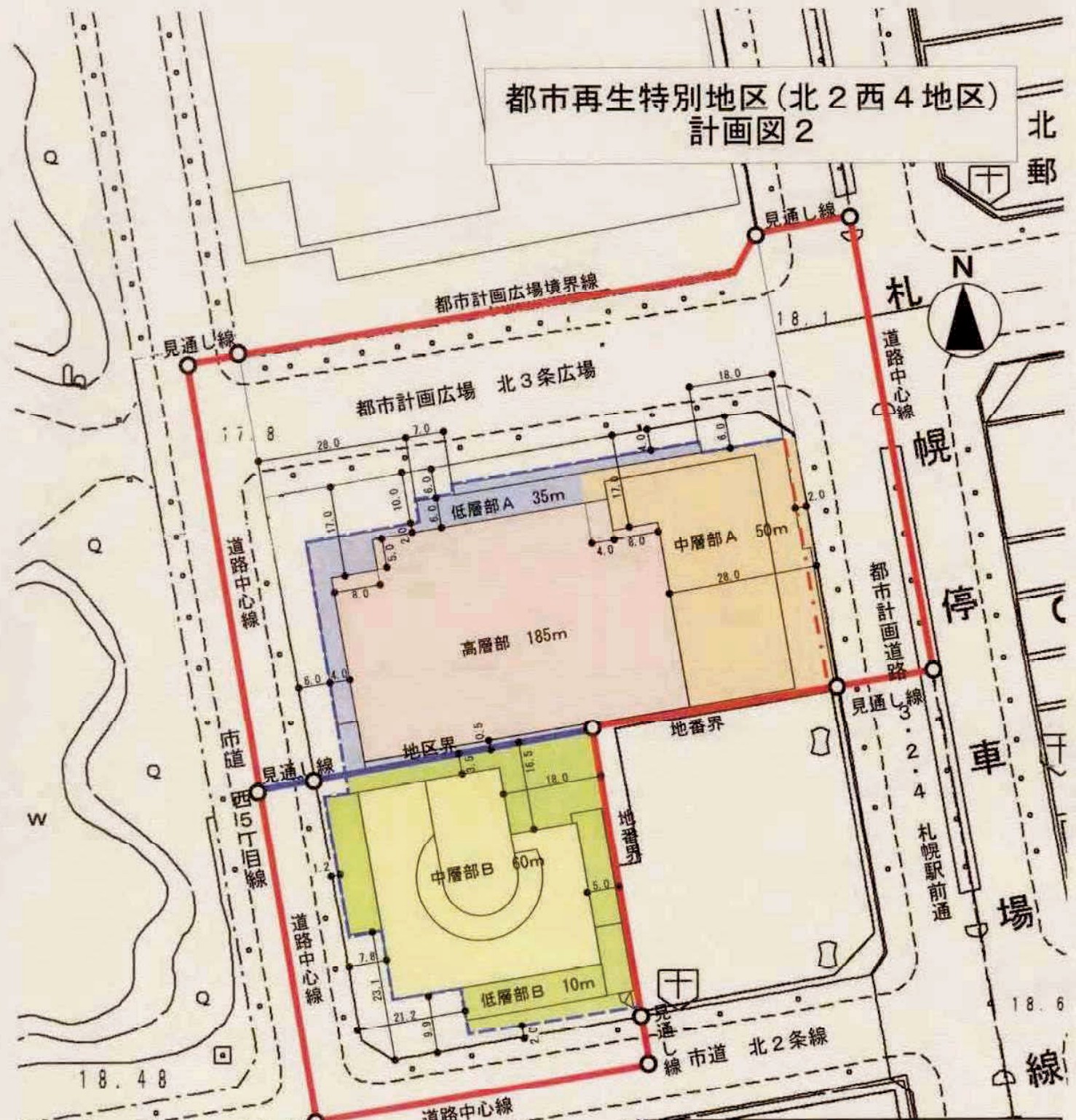
都市再生特別地区(北2西4地区)  
計画図1



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



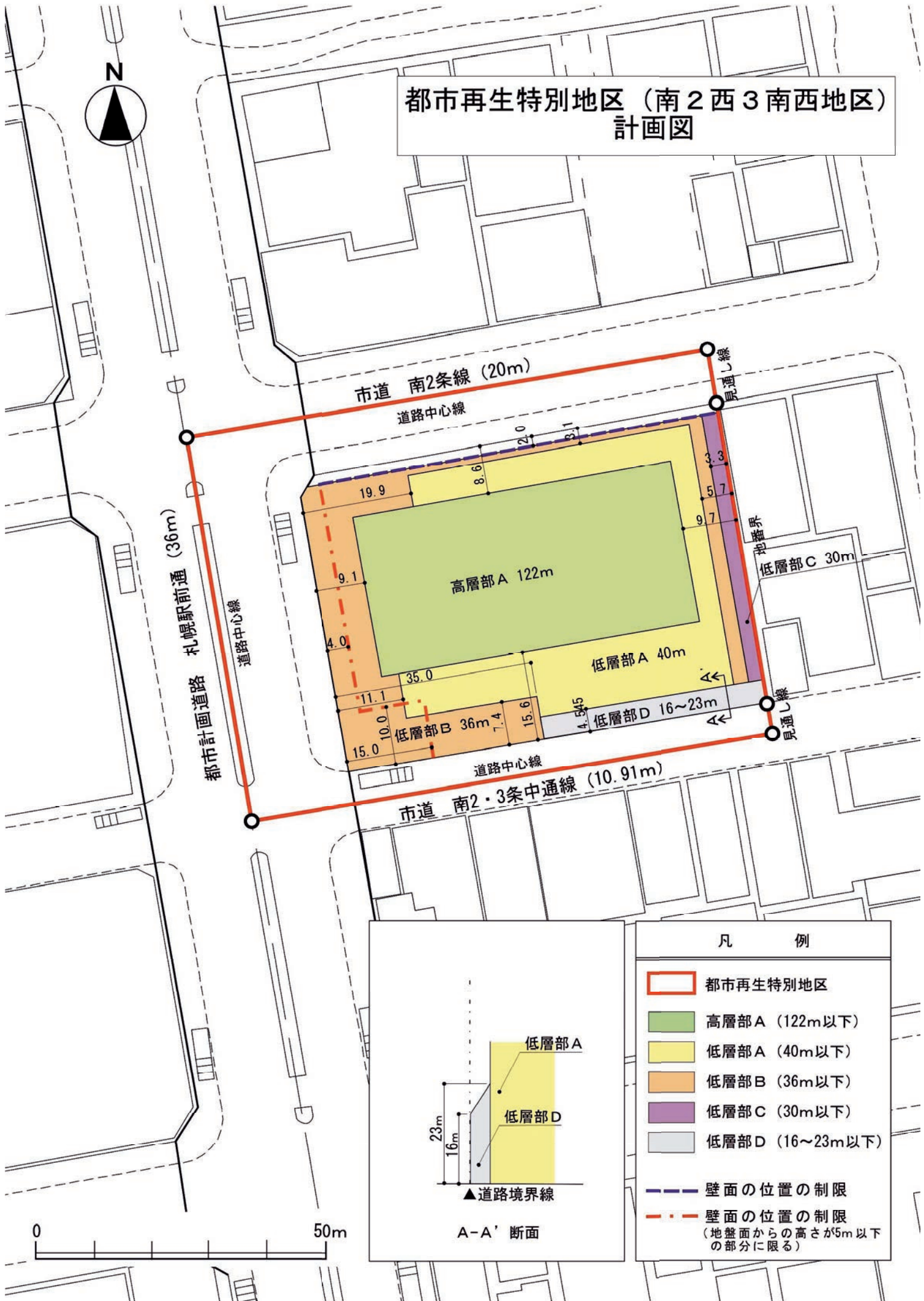
凡 例	
<span style="border: 1px solid red; display: inline-block; width: 20px; height: 10px;"></span>	都市再生特別地区
<span style="border-bottom: 1px solid blue; display: inline-block; width: 20px;"></span>	地区界(都市計画広場境界線と平行)
<span style="background-color: #f0e68c; display: inline-block; width: 20px; height: 10px;"></span>	高層部(185m以下)
<span style="background-color: #f0e68c; display: inline-block; width: 20px; height: 10px;"></span>	中層部A(50m以下)
<span style="background-color: #d3d3d3; display: inline-block; width: 20px; height: 10px;"></span>	低層部A(35m以下)
<span style="background-color: #90ee90; display: inline-block; width: 20px; height: 10px;"></span>	中層部B(60m以下)
<span style="background-color: #90ee90; display: inline-block; width: 20px; height: 10px;"></span>	低層部B(10m以下)
<span style="border-bottom: 1px dashed blue; display: inline-block; width: 20px;"></span>	壁面の位置の制限
<span style="border-bottom: 1px dashed red; display: inline-block; width: 20px;"></span>	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)

札幌グラ

0 50 100 m

縮尺 1/1,000

# 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)

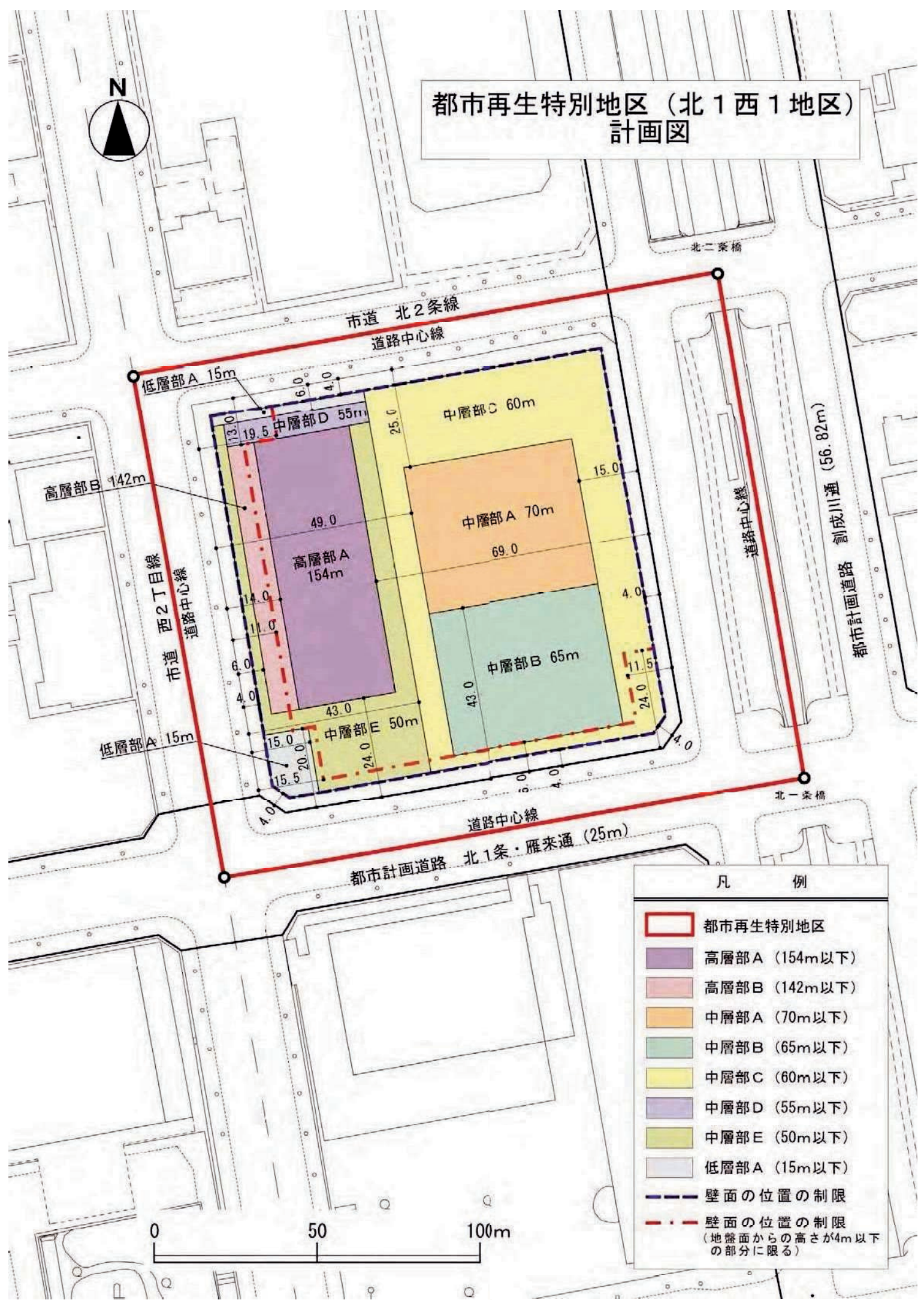
▲道路境界線

A-A' 断面





# 都市再生特別地区（北1西1地区） 計画図

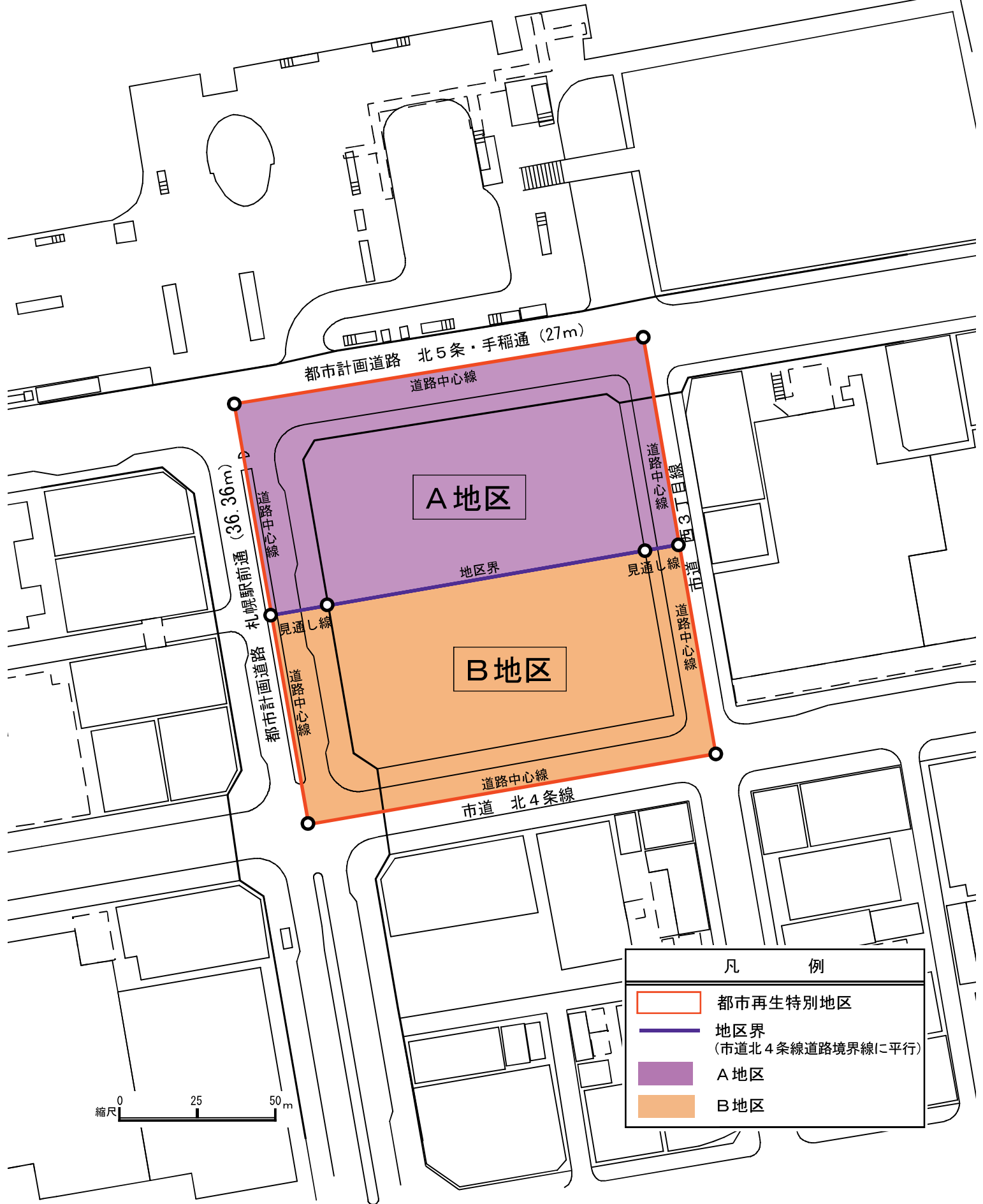


## 凡 例

- 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)

N

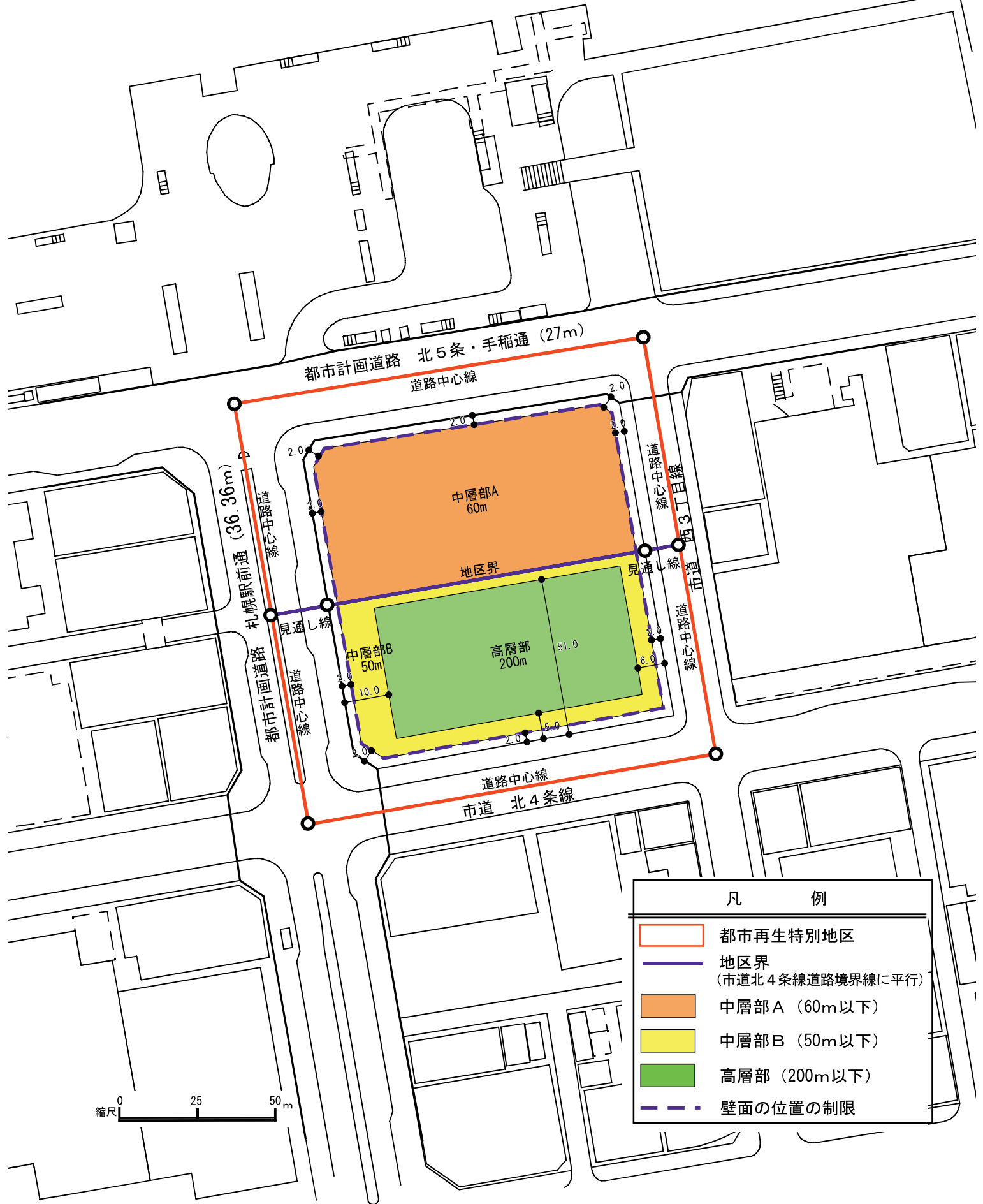
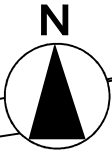
# 都市再生特別地区（北4西3地区） 計画図1



縮尺 0 25 50 m

凡 例	
	都市再生特別地区
	地区界 (市道北4条線道路境界線に平行)
	A地区
	B地区

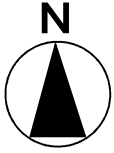
# 都市再生特別地区（北4西3地区） 計画図2



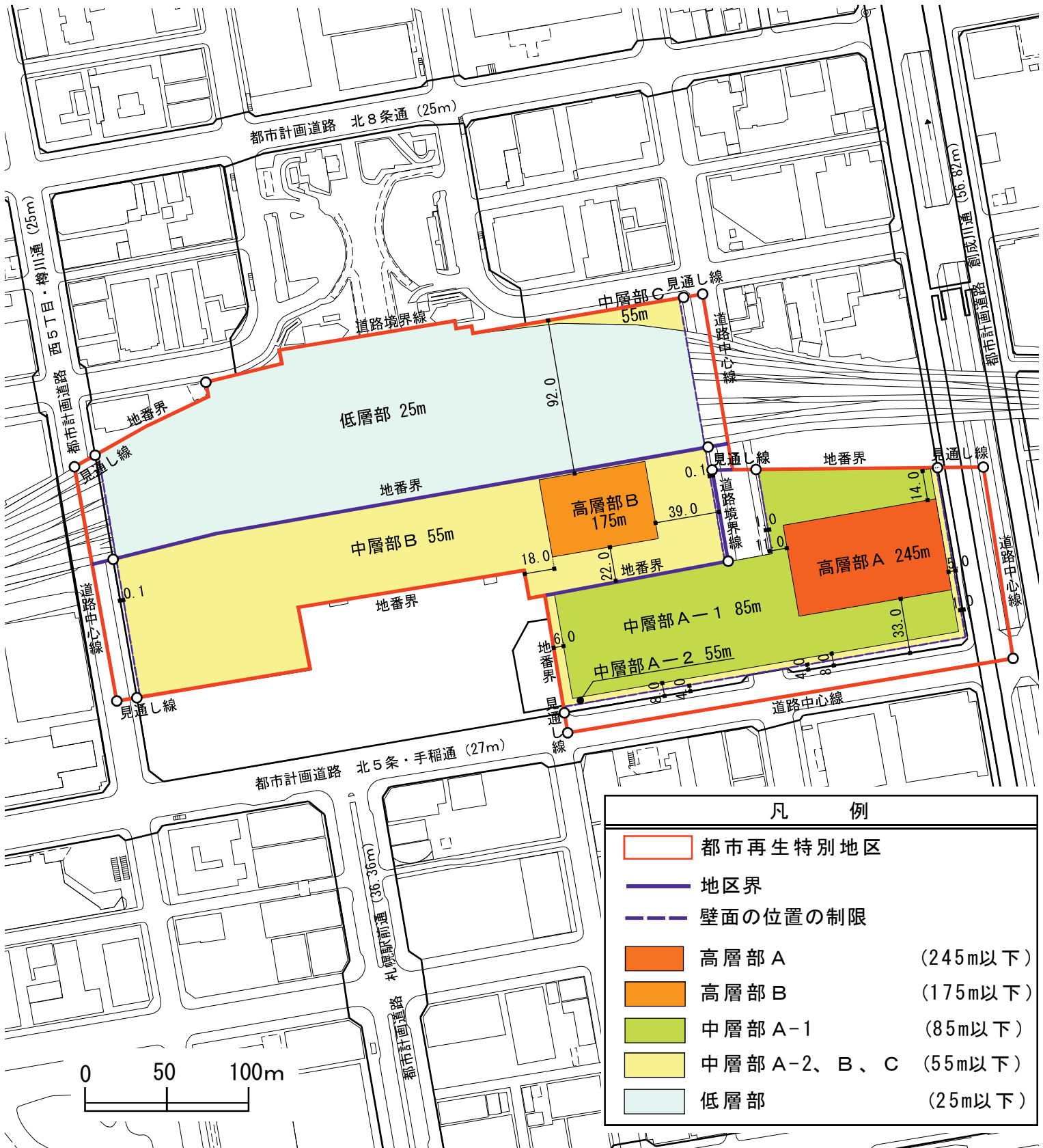
凡 例	
	都市再生特別地区
	地区界 (市道北4条線道路境界線に平行)
	中層部A (60m以下)
	中層部B (50m以下)
	高層部 (200m以下)
	壁面の位置の制限

縮尺 0 25 50m





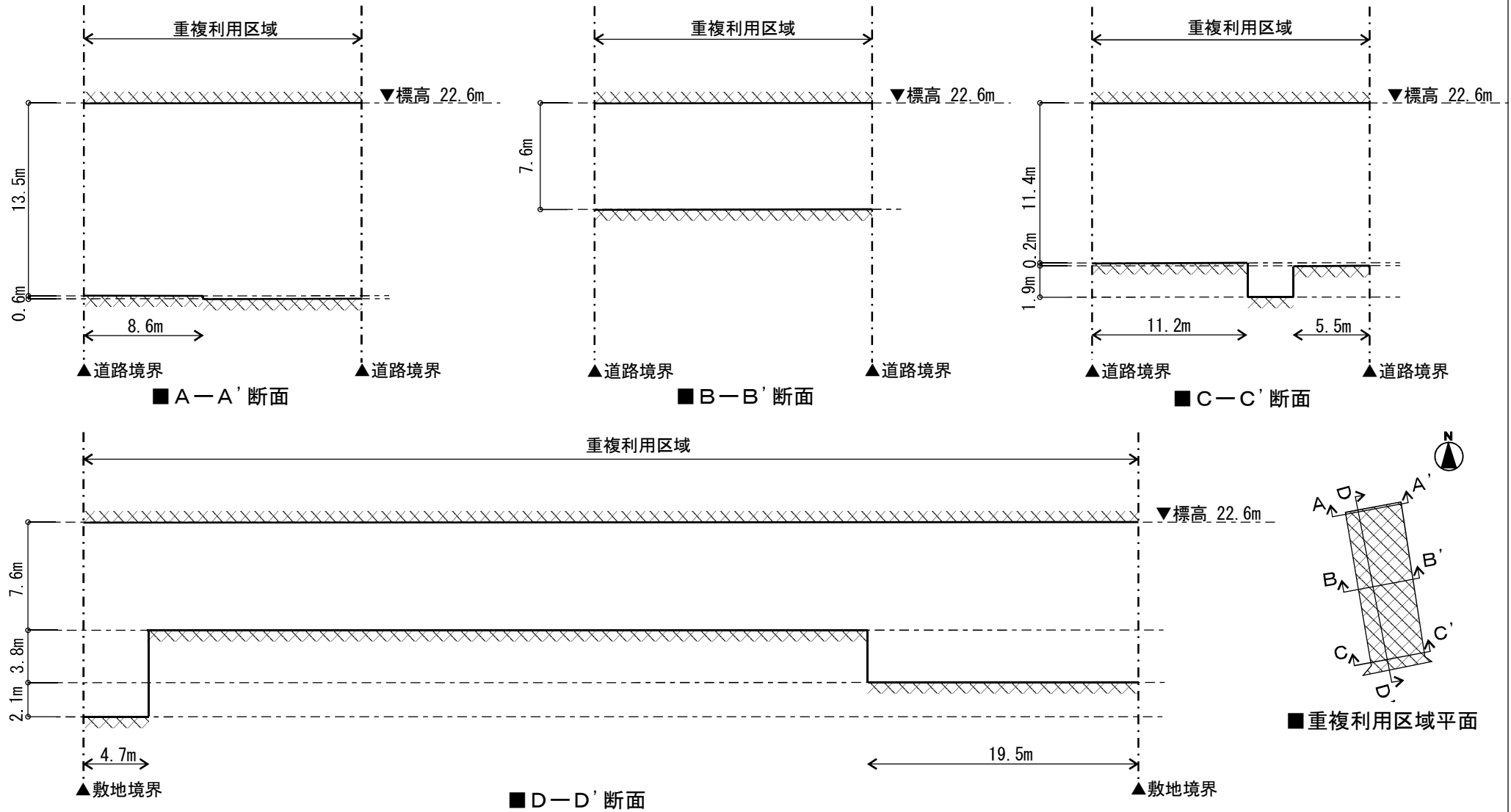
# 都市再生特別地区（札幌駅周辺地区） 計画図 2



凡 例	
<span style="border: 1px solid red; display: inline-block; width: 20px; height: 10px;"></span>	都市再生特別地区
<span style="border-bottom: 2px solid blue; display: inline-block; width: 20px;"></span>	地区界
<span style="border-bottom: 2px dashed blue; display: inline-block; width: 20px;"></span>	壁面の位置の制限
<span style="background-color: #e67e22; display: inline-block; width: 20px; height: 10px;"></span>	高層部 A (245m以下)
<span style="background-color: #f1c40f; display: inline-block; width: 20px; height: 10px;"></span>	高層部 B (175m以下)
<span style="background-color: #2ecc71; display: inline-block; width: 20px; height: 10px;"></span>	中層部 A-1 (85m以下)
<span style="background-color: #f1e59f; display: inline-block; width: 20px; height: 10px;"></span>	中層部 A-2、B、C (55m以下)
<span style="background-color: #d9ead3; display: inline-block; width: 20px; height: 10px;"></span>	低層部 (25m以下)

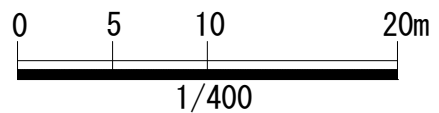


都市再生特別地区（札幌駅周辺地区）  
計画図 4

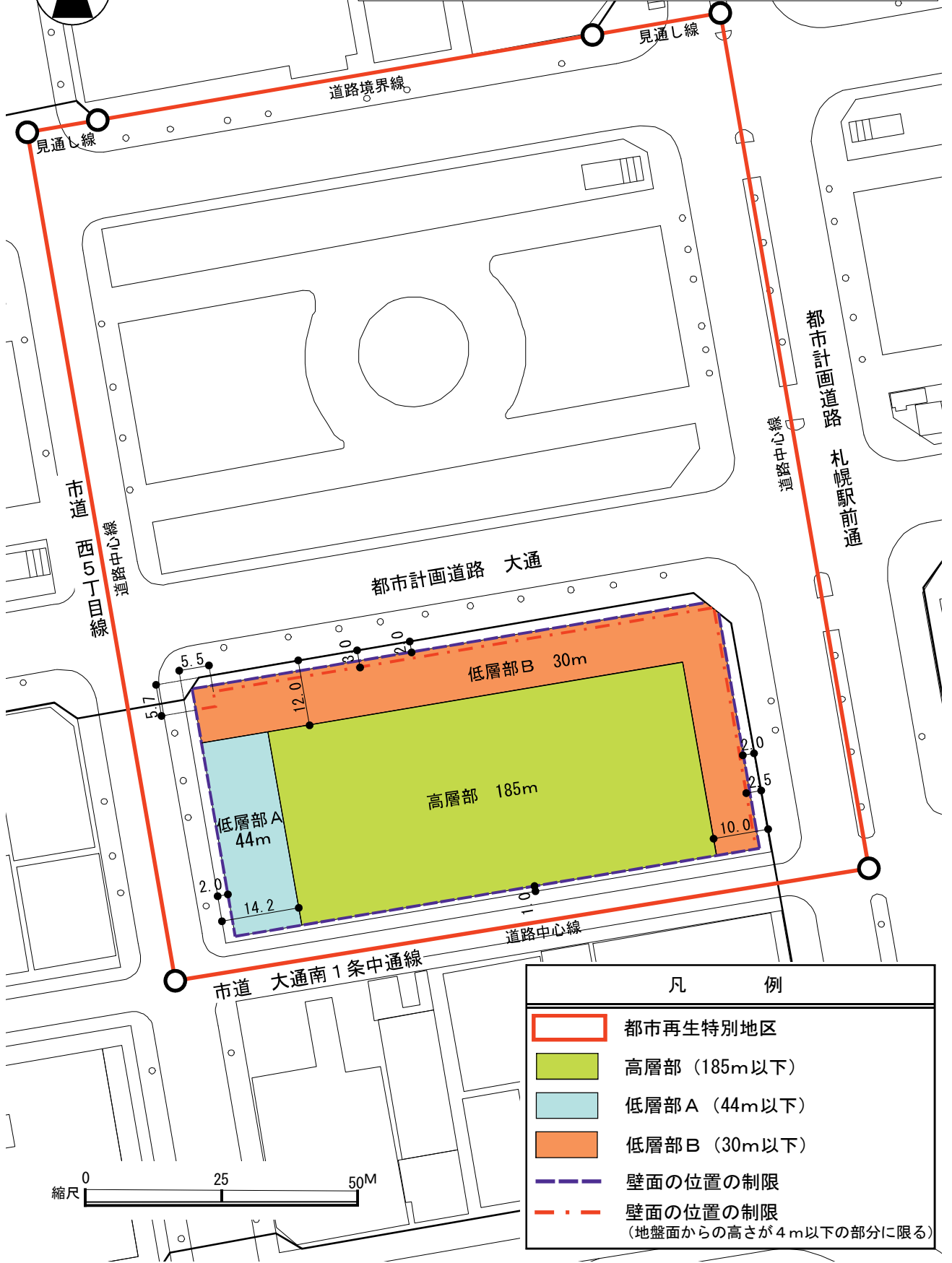


凡例

	道路上部における建築物等の建築限界
	道路下部における建築物等の建築限界



# 都市再生特別地区（大通西4南地区） 計画図



凡 例	
	都市再生特別地区
	高層部（185m以下）
	低層部 A（44m以下）
	低層部 B（30m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)