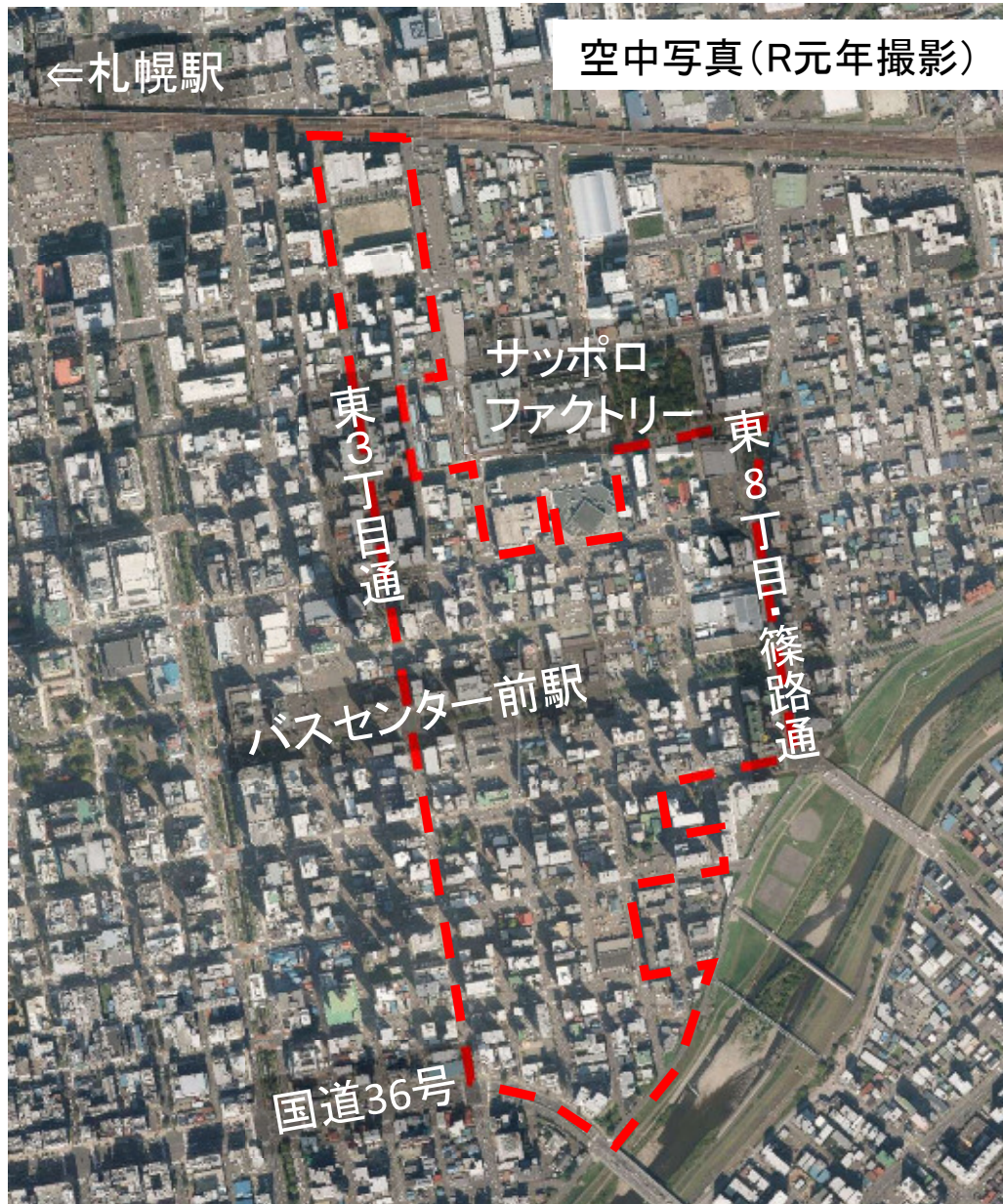


都心創成川東部地区地区計画の変更について

都心創成川東部地区について



- ◆ 都心創成川東部地区は、東3丁目通と東8丁目・篠路通に囲まれたエリア
- ◆ 古くは工業地帯として発展し、以前は都心の西側と比べて、低利用な土地が多くなっていました
- ◆ 近年はマンションなどの開発が進み、人口が急増しています

地区計画とは？

地区計画

まとまった一定の区域に適用する
まちづくりのルール

- ・地域の合意に基づき、地域ごとの特性に応じたきめ細かな土地利用のルールを定めることができます

【定めることができるルールの例】

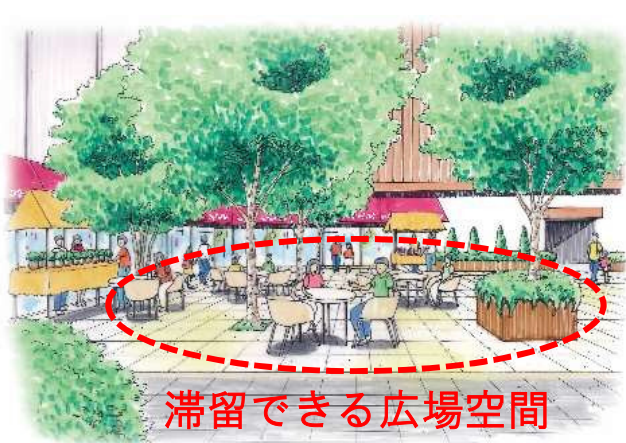
- ・容積率の最高限度、最低限度
- ・建築物の用途の制限
- ・建築物の壁面の位置の制限
- ・敷地面積の最低限度 など

札幌市では150以上の地区で地区計画を決定し、
地域の特徴に沿ったまちづくりを進めています

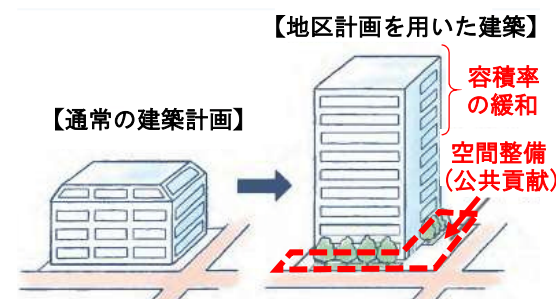
都心創成川東部地区地区計画について

平成18年「都心創成川東部地区地区計画」決定

- ・マンションなどの開発にあわせて、**ゆとりある歩行空間や広場空間(オープンスペース)**、生活関連施設の立地を誘導します
- ・土地所有者の方などは、開発にあわせてオープンスペースの整備などを行うことで、**容積率の緩和**を受けることができます
- ・地域にお住まいの方は、地区計画で整備された**店舗やオープンスペース**を利用できます



空間整備による公共貢献 (イメージ)



容積率の緩和 (イメージ)

都心創成川東部地区地区計画を活用した事例

- ・平成18年の地区計画決定以降、**20件以上の建築**において、容積率の緩和を活用したオープンスペースの整備が行われています
- ・歩きやすい空間づくりや滞留できる場づくり、生活関連施設の立地などによって、住みやすく魅力的なまちづくりを進めています



現在の地区計画について

<地区整備計画(具体的な建て方のルール)>

建築制限(都心として適切な高度利用を図るため、建築制限を設けています)

容積率の最低限度	100%
建築面積の最低限度	50m ²
高さの最高限度	45m
壁面の位置の制限	道路境界線から0.5m以上後退
壁面後退区域の工作物の設置の制限	設置できません
容積率の最高限度	<u>取組内容に応じて容積率を緩和 (最大+100%)</u>

適用除外

[次ページへ](#)

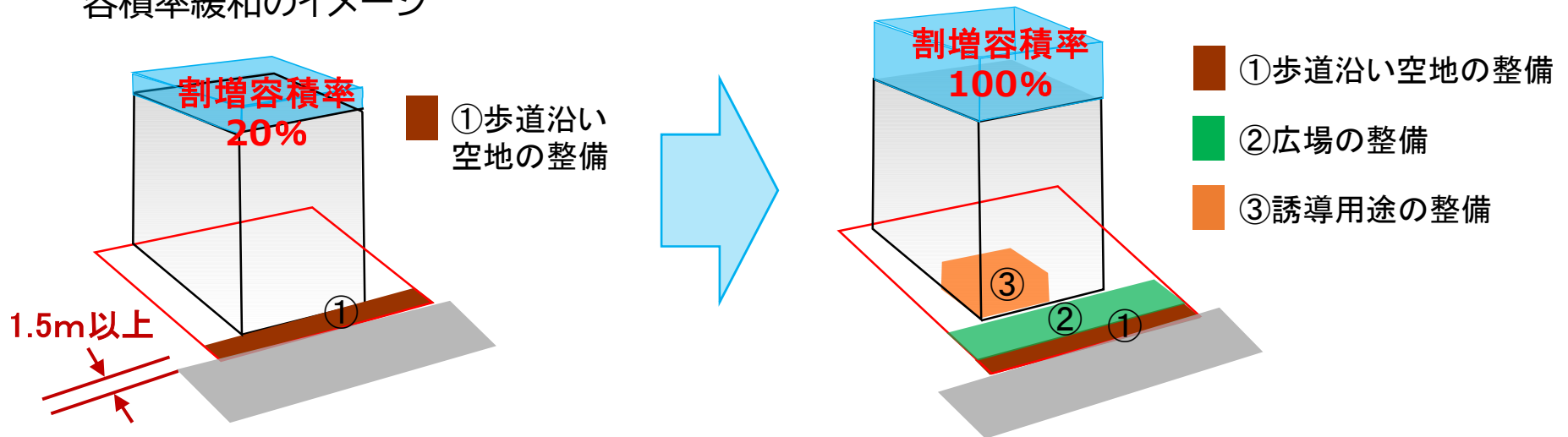
木造、鉄骨造、コンクリートブロック造などの構造で、**階数が2以下**で、かつ**地下を有しない建築物**で、容易に移転し、又は除却することができるものなどについては、**上記制限は適用されません**(戸建て住宅など、小規模な建築物も建築できます)

現在の地区計画について

容積率の最高限度の緩和 (まちづくりの取組に応じて容積率を緩和します)

容積率緩和の取組	緩和容積率(いずれか1つを適用)
①幅1.5m以上の歩道状空地を整備	①に該当 +20%
②敷地面積の10%以上かつ100㎡以上の広場を整備	①②に該当 +50%
	①③に該当 +50%
③1階に敷地面積の10%以上かつ100㎡以上の誘導用途 (店舗等)を整備	①②③に該当 +100%

容積率緩和のイメージ



地区計画の変更案について

<地区計画を変更する理由>

平成31年「都心の開発誘導方針」の策定

- ・都心の開発において**誘導する取組**や、**緩和容積率の目安**を示すもの
 - ・地下歩行ネットワークの形成や低炭素化の取組など、**多様な取組**を容積率を緩和することで誘導
- ⇒都心創成川東部地区に当方針を反映するため、地区計画を変更します

<変更の概要>

容積率の緩和に関する部分のみを変更

- ・容積率を緩和して**誘導する取組**を新たに追加します
 - ・緩和容積率の上限を変更
- 変更前 商業地域: +100%、近隣商業地域: +100%
変更後 **商業地域: +200%、近隣商業地域: +150%**
- ⇒容積率の緩和を活用し、都心の魅力向上に資する取組をより積極的に誘導していきます

地区計画による建築制限を強化するものではありません

地区計画の変更案について

容積率の最高限度の緩和

現在の容積緩和の取組

容積率緩和の取組	緩和容積率(いずれか1つを適用)
①幅1.5m以上の歩道状空地を整備	①に該当 +20%
②敷地面積の10%以上かつ100㎡以上の広場を整備	①②に該当 +50%
	①③に該当 +50%
③1階に敷地面積の10%以上かつ100㎡以上の誘導用途(店舗等)を整備	①②③に該当 +100%

+

新たに追加する取組

④次ページの表の取組の実施(追加)	それぞれの取組の緩和容積率の合計
-------------------	------------------

※④による容積率緩和を受けるためには、①(歩道状空地の整備)を実施する必要があります

地区計画の変更案について

<変更で新たに追加する取組>

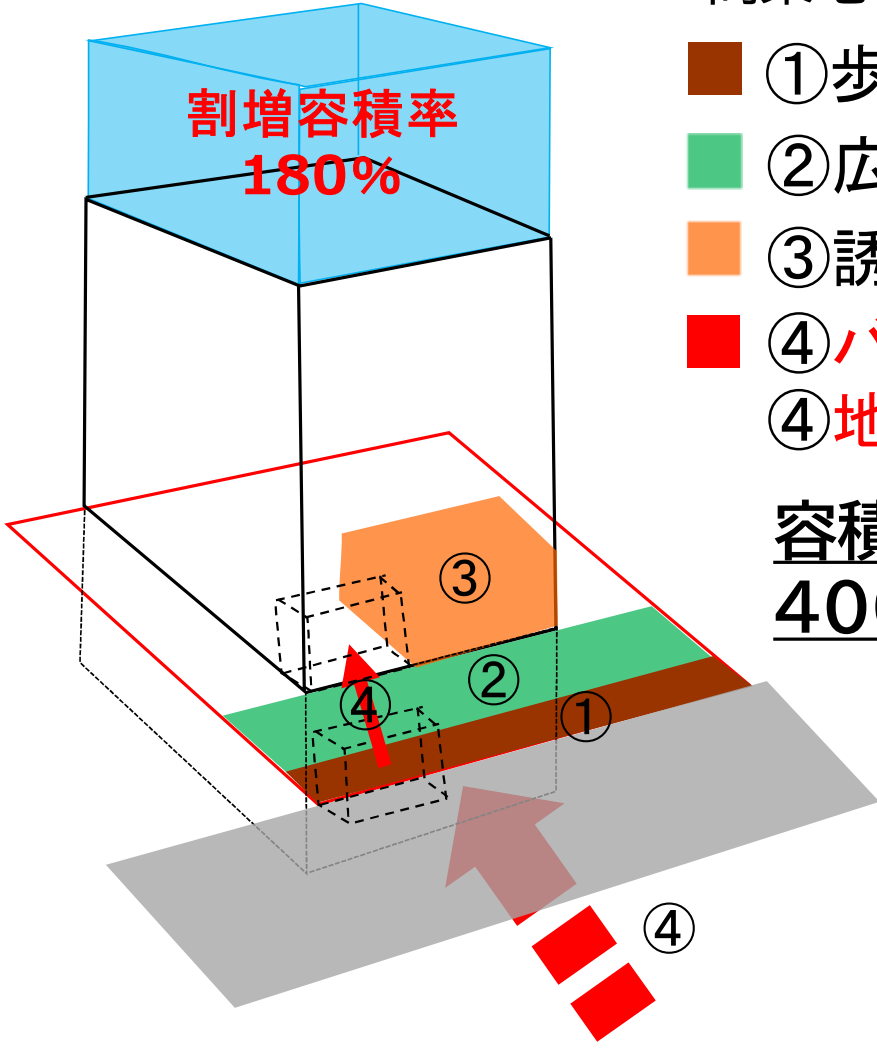
取組	加算容積率
バスセンター前駅との地下接続	30%
地下出入口の敷地内への取込	50%
隣接する建物との地下接続または空中歩廊等での接続 (公共的な歩行ネットワーク形成に資するものに限る)	50%
ハイグレードホテルの整備	50%
敷地外のまちづくりへの貢献	最大100%
建築物をエネルギーネットワークへ接続	50%
省エネ性能に優れた建築物の整備	30%
地域熱供給プラントの整備	100%
景観資源への配慮	最大50%
歴史的建造物の保全・活用	50%
共同荷さばき場、公共駐輪場の整備	最大50%

合計で
最大130%
まで

※容積率緩和にあたってはそれぞれ条件があります

容積率緩和のイメージ(変更後)

商業地域(指定容積率400%)の場合



- ①歩道状空地の整備
 - ②広場の整備
 - ③誘導用途の整備
 - ④バスセンター前駅との接続 +30%
 - ④地下出入口の取込 +50%
- } +100%

容積率の緩和合計 180%
400+180=580%まで建築可能

地区計画の変更について

<地区計画変更のスケジュール(予定)>

札幌市都市計画審議会での有識者の審議を経て、**令和4年夏頃に地区計画の変更を予定**しています

地区計画の変更にご意見などのある方は、**3月18日(金)まで**に下記にご連絡いただくか、札幌市ホームページのお問い合わせフォームに入力の上、送信をお願いします

お問い合わせ先

札幌市まちづくり政策局都市計画部地域計画課

電話:011-211-2545 FAX:011-218-5113

Email:chiikikeikaku@city.sapporo.jp

札幌市ホームページ:<https://www.city.sapporo.jp/keikaku/toshinsousei.html>