

都市計画東さっぽろ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     | 東さっぽろ地区地区計画   |
| 位 置     | 札幌市白石区東札幌3条1丁目、4条1丁目、5条1丁目及び6条1丁目の各一部   |
| 区 域     | 計画図表示のとおり   |
| 面 積     | 17.8 ha   |
| 地区計画の目標 | <p>当地区は、都心部より東方約3kmに位置する旧国鉄東札幌駅跡地であり、交通便利性の高い、市街地に残された数少ない大規模未利用地となっていた。</p> <p>第4次札幌市長期総合計画において、東札幌地区は高次都市機能拠点のひとつと位置づけられ、コンベンションセンター等の公共施設や商業・業務施設などの集積により、集客交流産業の振興と活力ある企業や人材の育成を先導する拠点としての整備を図るべき地区とされており、土地区画整理事業により基盤整備等の開発が行われたところである。</p> <p>そこで本計画では、当該土地区画整理事業の事業効果の維持及び増進を図り、地区にふさわしい公共施設及び商業・業務機能の充実を図ることにより、当該拠点を形成し、緑豊かでにぎわいのある都市空間の創出を目標とする。</p>                               |
| 土地利用の方針 | <p>高次都市機能拠点としてふさわしい適正な土地利用を誘導するよう、地区を次のように区分し、土地利用に関する基本方針を以下のように定める。</p> <p>1 公共施設地区</p> <p>国際的、広域的な観点から、多様な地域間の交流及び広範な市民交流を推進するコンベンションセンターと、産業の振興に資する人材の育成や企業活動を支援する産業振興施設及び市民、企業、行政の情報交流の拠点となる市民情報センター等を誘導し、諸機能が連携することによる新たな交流活動及び経済活動の発展を目指す地区とする。</p> <p>2 商業業務A、B地区</p> <p>土地の高度利用を推進し、産業の活性化と広域交流の拠点としての機能を高めるため、公共施設の機能を補完するとともに、地域の既存機能との連携を図り、集客交流に寄与する商業・業務機能などの誘導・整備を図る地区とする。</p> |

|                    |                |   |
|--------------------|----------------|---|
| 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>土地利用転換にあたって必要な公共的基盤を適切に配置し、良好な街区の形成を推進するため、以下のように定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 地下鉄東札幌駅と商業・業務施設、コンベンションセンター等の公共施設を結ぶ良好な歩行者空間を創出するため、「南郷通」と「東さっぽろ循環通」の歩道沿いに、歩行者にゆとりとうるおいを与えるよう緑地的な要素を兼ね備えた歩道沿い空地を整備する。</li> <li>2 商業業務A地区の「南郷通」と「東さっぽろ循環通」の交差する部分に、歩行者を当地区全体にスムーズに誘導するために、植栽等を施した広場状の空地を整備する。</li> <li>3 商業業務B地区の「東さっぽろ3条通」と「東さっぽろ循環通」の交差する部分に、植栽等を施した広場状の空地を整備する。</li> <li>4 商業業務B地区と公共施設地区との間に、歩行者を円滑かつ安全に両地区へ誘導するため、歩行者専用通路と広場状の空地を整備する。</li> </ol> |
|                    | 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> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 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。</li> <li>2 建築物の外観及び色彩は、良好な景観形成に資するため、落ち着いた色調にするなど、周辺環境に配慮したものとする。</li> <li>3 適切な規模の駐車場の整備を図る。</li> </ol>   |
| 再開発等促進区            | 区 域            | 計画図表示のとおり（地区計画の区域全域に再開発等促進区を定めるものとする）   |
|                    | 面 積            | 17.8 ha   |
|                    | 主要な公共施設の配置及び規模 | <p>歩道沿い空地1号 幅員 4.5m 延長 約80m</p> <p>歩道沿い空地2号 幅員 2.0m 延長 約430m</p> <p>歩行者専用通路 幅員 6.0m 延長 約95m</p> <p>広場1号 面積 約60㎡</p> <p>広場2号 面積 約100㎡</p> <p>広場3号 面積 約100㎡</p> <p>（配置は計画図表示のとおり）</p>   |

2 地区整備計画

|             |           |                               |  |  |         |
|-------------|-----------|-------------------------------|--|--|---------|
| 名称          |           | 東さっぽろ地区                       |  |  |         |
| 区域          |           | 計画図表示のとおり                     |  |  |         |
| 面積          |           | 9.1 ha                        |  |  |         |
| 地区施設の配置及び規模 |           | 広場 4号 面積 約100㎡ (配置は計画図表示のとおり) |  |  |         |
| 建築物等に関する事項  | 地区の区分     | 名称                            | 公共施設地区   | 商業業務A地区  | 商業業務B地区 |
|             |           | 面積                            | 5.8 ha   | 0.4 ha   | 2.9 ha  |
|             | 建築物の用途の制限 |                               | <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（建築物の一部を住宅の用途に供するもの及び長屋も含む。）</p> <p>(2) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの</p> <p>(3) 老人ホーム、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの</p> <p>(4) 公衆浴場</p> <p>(5) 建築基準法別表第2（り）項に掲げるもの</p> <p>(6) ボーリング場、スケート場、水泳場、スキー場、ゴルフ練習場又はバッティング練習場</p> <p>(7) 自動車教習所</p> <p>(8) 畜舎</p> <p>(9) 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</p> <p>(10) カラオケボックスその他これらに類するもの</p> <p>(11) 倉庫業を営む倉庫</p> <p>(12) 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</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（建築物の一部を住宅の用途に供するもの及び長屋も含む。）</p> <p>(2) 共同住宅、寄宿舎又は下宿の用途に供するもので、当該用途に供する部分の床面積の合計が延べ面積の2分の1を超えるもの及び1階又は2階の部分共同住宅の住戸若しくは住室、寄宿舎の寝室又は下宿の宿泊室の用途に供する建築物</p> <p>(3) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの</p> <p>(4) 老人ホーム、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの</p> <p>(5) 建築基準法別表第2（り）項に掲げるもの</p> <p>(6) 自動車教習所</p> <p>(7) 畜舎</p> <p>(8) 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</p> <p>(9) 倉庫業を営む倉庫</p> <p>(10) 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</p> |         |

| 建築物等に関する事項 |   | 公共施設地区  | 商業業務A地区 | 商業業務B地区 |
|------------|---|---|---------|---------|
|            | 建築物の容積率の最高限度  |   | 10分の30  |         |
|            | 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。   |         |         |
|            | 建築物の敷地面積の最低限度                                       | 1,000㎡  |         |         |
|            | 建築物の壁面の位置の制限  | <p>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、都市計画道路「南郷通」の境界線からの距離にあつては4.5m、都市計画道路「東さっぽろ循環通」及び都市計画道路「東さっぽろ5条通」の境界線からの距離にあつては2m、その他の道路の境界線からの距離にあつては1mとする。</p> <p>ただし、道路上に設けられた横断歩道橋又は道路の上空に設けられた渡り廊下と接続する渡り廊下その他これらに類する用途に供する建築物の部分の外壁等は、この限りでない。</p> |         |         |
|            | 建築物の形態又は意匠の制限                                       | 建築物の屋根は、落雪及びたい雪に必要な空地を有する場合を除き、道路、主要な公共施設及び地区施設側に傾斜する形態としてはならない。  |         |         |
| 備考         | 用語の定義及び面積等の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

地区計画の方針に沿った土地利用計画の具体化にともない、良好な市街地の維持・保全が図られるよう、地区計画の変更を行うものである。