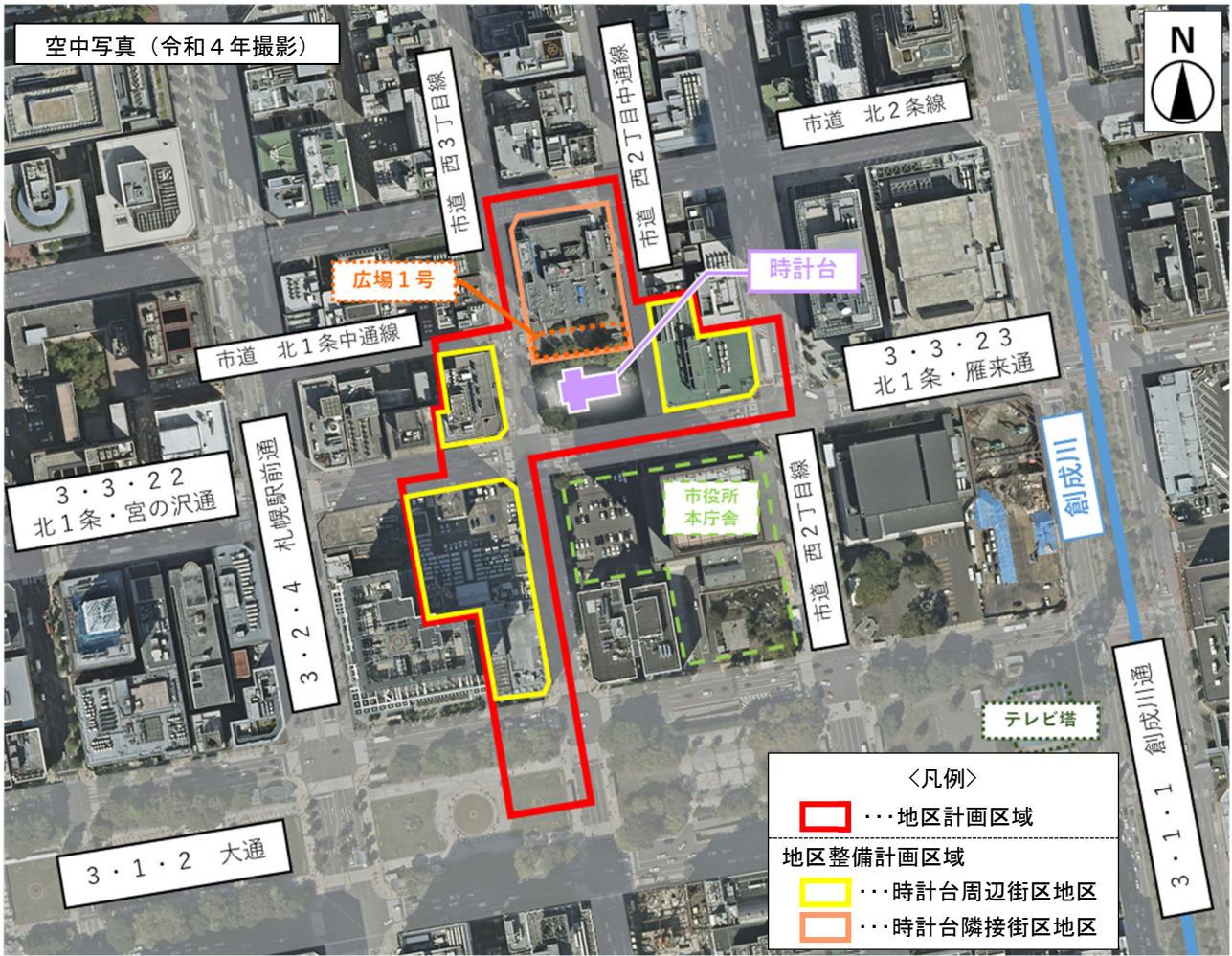


□時計台周辺地区について



1 都市計画の内容

○札幌圏都市計画地区計画の決定

- ・ 名称：時計台周辺地区地区計画
- ・ 位置：札幌市中央区北1条西2丁目、北1条西3丁目、大通西3丁目の各一部
- ・ 面積：2.3ha
- ・ 地区施設：広場1号（面積約550㎡、地上1階、屋外）

※当地区の用途地域及び高度地区

用途地域：商業地域（容積率800%、建蔽率80%）、高度地区：指定なし

○地区整備計画の主な内容（詳細は議案書を参照）

地区の区分	時計台周辺街区地区	時計台隣接街区地区
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 (2) 共同住宅、寄宿舎又は下宿</p> <p>(3) 病院 (4) 老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するもの</p> <p>(5) 工場（パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類する食品製造業（食品加工業を含む。）を営むものを除く。）</p> <p>(6) 自動車教習所</p> <p>(7) 畜舎（床面積の合計が15㎡以下のものを除く。）</p> <p>(8) マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券販売所、場外車券売場その他これらに類するもの</p> <p>(9) ナイトクラブ又は建築基準法施行令第130条の7の3で定めるもの</p> <p>(10) キャバレー、料理店その他これらに類するもの</p> <p>(11) 個室付浴場業に係る公衆浴場又は建築基準法施行令第130条の9の5に定めるもの</p>	

地区の区分	時計台周辺街区地区	時計台隣接街区地区
容積率の 最高限度	800%	
	最大 1,200% 【都心のまちづくりに資する取組の実施などを評価し、容積率を緩和する場合】 ※容積率の緩和は、時計台を望む展望スペースや時計台との一体感のある地区施設「広場1号」の整備、及び、安全で快適なにぎわいを感じる歩行空間の創出に寄与する建築物に限る。	
容積率の 最低限度	300%	
建蔽率の 最高限度	80%	
敷地面積の 最低限度	1,000 m ²	
建築面積の 最低限度	800 m ²	
壁面の位置 の制限	①歩行空間の創出（高さ4m以下の部分） ・道路境界線からの距離 1～2m以上 （都市計画道路「大通」では3m以上） ②時計台への配慮（高さ16m超の部分） ・道路境界線からの距離 3m以上 ・時計台に面する隅切部分の道路境界線 からの距離 5m以上 ③大通への配慮（高さ60m超の部分） ・都市計画道路「大通」の道路境界線から の距離 12m以上	①歩行空間の創出（高さ4m以下の部分） ・道路境界線からの距離 1～2m以上 ②時計台への配慮 ・隣地境界線からの距離 12m以上 （高さ4m超の部分） ・道路境界線からの距離 3m以上 （高さ16m超の部分）
建築物等の 高さの 最高限度	50m 【容積率が800%以内の場合】	50m 【容積率が800%以内の場合】
	85m 【都心のまちづくりに資する取組などを 実施し、容積率が800%を超える場合】	100m 【都心のまちづくりに資する取組などを 実施し、容積率が800%を超える場合】
	100m 【都心のまちづくりに資する取組などを 実施し、容積率が800%を超える場合で、 高さ50mを超える部分の壁面後退の条件 を満たした場合】	
形態又は 意匠の制限	① 景観法に基づく札幌市景観計画の「大通地区景観計画重点区域」の区域内は、当該区域における行為の制限に準じる。 ② 形態、材料、色彩等の意匠は、時計台及び大通公園と調和した景観の形成に配慮する。 ③ 時計台の敷地との隣地境界に面する部分の形態は、時計台への圧迫感の低減に配慮する。 ④ 建築物の3階以下の範囲で意匠の分節化を図る。	

2 経緯

- ・ 地区内に国指定重要文化財である旧札幌農学校演武場（札幌市時計台。以下、時計台という。）が位置し、札幌を代表する観光地として多くの市民や来街者が訪れる地区である一方、周囲

には多くのオフィスビルが立地している地区でもある。

- ・ 当地区では、平成 30 年から、地区内の地権者が中心となり、周辺建築物の建て替えを契機に、時計台と周辺の街区が一体となって、時計台の魅力向上と地区全体の価値の向上を目指し、「時計台周辺まちづくり勉強会」を発足し、まちづくりの検討を開始した。
- ・ 令和 3 年には、まちづくりの理念や目標を地権者間で共有するため、「時計台周辺地区まちづくりガイドライン」を取りまとめ、「時計台の象徴性と大通公園との協調性を高め、憩いと活動を生み出す札幌時計台スクエア」の形成を理念に掲げ、具体的な取組の方向性の検討を進めてきた。
- ・ 具体的な取組として、壁面後退距離や高さ制限、建築物の意匠の制限を定め、時計台や大通公園と周囲の建築物が調和した街並みを形成すること、時計台に面する建築物の低層部に、にぎわいや憩いの空間、時計台を望む展望スペースや時計台との一体感のある広場空間の創出を促し、地区内の回遊性や滞留性を向上させることなど、理念の実現に向けた検討を深めてきた。
- ・ こうした経緯を経て、このたび、地権者等から、「時計台周辺地区まちづくりガイドライン」の実現を図り、時計台周辺ならではの魅力的な建築物の低層部分の形成や時計台に配慮した景観形成、並びに都心に相応しい機能集約を実現するため、都市計画法第 21 条の 2 の規定に基づき、地区計画の決定に関する都市計画提案^{*1}が行われた。

3 都市計画の決定を行う理由

- ・ 当地区は、第 2 次札幌市都市計画マスタープランにおいて都心に位置づけられており、市民はもとより観光客などの来訪者も札幌の魅力を楽しむことができるよう、高次な都市機能を集積することや、にぎわいや憩いの場となる豊かな空間を備えることが求められている。
- ・ また、第 2 次都心まちづくり計画において、高機能オフィス環境の整備やエネルギーネットワークの形成等により国内外からヒト・モノ・投資を呼び込み、北海道・札幌の経済発展をけん引する都心まちづくりを先導する「都心強化先導エリア」、及び、質の高い文化的なライフスタイルを支える機能・空間の形成を展開する「大通・創世交流拠点」に位置付けられている。
- ・ 地区の南側に位置する大通は、第 2 次都心まちづくり計画において、潤いあるみどりを中心に、札幌の都市文化・新たな価値をはぐくむ空間の創出を展開する「はぐくみの軸」として位置付けられている。さらに、「大通及びその周辺のまちづくり方針－札幌都心はぐくみの軸強化方針－」において、当地区は世界に誇れる価値を創造する象徴的な拠点をはぐくむ「西 Aゾーン」に位置付けられ、時計台などの地域資源との連携を考慮した民間開発の誘導を重点的に進めることとしている。
- ・ 提案された内容は、「都心強化先導エリア」、「大通・創世交流拠点」、「はぐくみの軸」で目指す、札幌の象徴的な都市文化や新たな価値をはぐくむ空間、潤いのあるみどりの空間、多様な活動の空間、及び札幌を代表する建築物である時計台を活かした空間の創出や、時計台と連携した民間開発の誘導を図るものであり、時計台周辺地区の魅力と価値を高め、特徴的で魅力ある都心空間を創出するものである。
- ・ 本提案は、第 2 次札幌市都市計画マスタープランや第 2 次都心まちづくり計画などに位置付けられた、都心の土地利用の基本方針や取組の方向性等に適合していることから^{*2}、地区計画の決定を行う。

(参考)

※1 都市計画提案制度

一定の要件を満たす場合に、地権者等が地方公共団体に対して都市計画の決定や変更の提案ができる制度

※2

『第2次札幌市都市計画マスタープラン』 関連部分抜粋

第5章 部門別の取組の方向性 (3) 市街地の土地利用 ②拠点における土地利用の方向性

【各拠点の基本方針】

都心：国内外から活力・投資を呼び込む高次な都市機能の集積や都心の象徴的な公共空間の効果的な活用、災害に強いエネルギーネットワークの形成などを進めます。

【取組の方向性】

都心：都心は、札幌を象徴する最も中心的な拠点として、市民はもとより観光客などの来訪者も札幌の魅力を楽しむことができるよう、高次な都市機能を集積することや、にぎわいや憩いの場となる豊かな空間を備えることが重要です。

また、都市機能の集積・高度化に引き続き取り組んでいくことにより、より魅力ある都心空間の創出を目指します。

『第2次都心まちづくり計画』 関連部分抜粋

IV持続的な取組を通じた都心の空間形成指針 2 骨格軸形成・強化の指針

《2. 2 大通～はぐくみの軸～》

【展開指針】

○札幌のまちを形成する根幹となる歴史を備える東西軸として、潤いあるみどりを中心に、札幌の都市文化・新たな価値をはぐくむ空間の創出

○沿道の特性に応じたみどりの空間と活用空間のメリハリのある空間の創出

○都心東西エリアをつなぐ、札幌の都市文化、価値を体感できる空間の創出

《3. 2 大通・創世交流拠点》

【展開指針】

○都心における象徴的な都市文化拠点の創出

○札幌の顔となる大通を基軸とした多様な活動、交流の創出

《4. 1 都心強化先導エリア》

【展開指針】

○国内外からの企業誘致・投資意欲を喚起する災害時でもエネルギー供給できる体制の確立と高水準のオフィス環境の形成

○市民、来街者、誰もが安全快適かつ文化的に過ごせる成熟都市札幌を象徴する都市空間と都市機能の形成

『大通及びその周辺のまちづくり方針－札幌都心はぐくみの軸強化方針－

(令和5年10月策定予定)』 関連部分抜粋

第4章 ゾーン別の強化方針

4-2. ゾーン別の現状と課題、強化の考え方 【西Aゾーン】

【想定される主な取組】

○歴史的資源の保全と活用

○既存の資源を活かした市民の憩いや賑わいの創出に資する空間の形成

第5章 重点的に進めると取組

1) 大通・創世交流拠点における象徴的空間の創出

【当面の取組】

○札幌市時計台などの地域資源との連携を考慮した民間開発の誘導

○大通公園と札幌市時計台をつなぐオープンスペースの創出