

## はじめに

この地区計画の規定は、基本的に都市計画決定後（道路斜線の緩和など、建築基準法の緩和を伴うものに関しては条例制定後）の新築物件について適用されるものです。

### 1 地区計画の方針

名称	札幌駅前通北街区地区計画
位置	札幌市中央区北4条西4丁目の一部、北3条西4丁目の一部、北2条西4丁目の一部、北1条西4丁目の一部、大通西4丁目の一部、北4条西3丁目の一部、北3条西3丁目の一部、北2条西3丁目の一部、北1条西3丁目の一部
区域	計画図表示のとおり
面積	7.1ha
地区計画の目標	<p>当地区は、札幌の都心部に位置し「都心まちづくり計画（平成14年策定）」において「にぎわいの軸」として位置づけられ、「緑を感じる都心の街並み形成計画（平成17年策定）」では、地下歩行空間の整備、地上部の再整備により、地上と地下それぞれの魅力があいまってにぎわいを創出するメインストリートにしているとしている。</p> <p>現在、札幌の都心はJR札幌駅周辺と大通以南の2つの商業核が形成されているが、地下歩行空間の整備、地上部の再整備に合わせ、札幌駅周辺と大通以南の2つの商業核の連携を強め都心の活性化につなげていく必要がある。</p> <p>そのために、当地区を札幌のメインストリートとして歩行者にとってにぎわいを感じる魅力的な機能と景観を有する質の高い市街地を形成することを目標とする。</p>

	<p>都心にふさわしい、商業、業務機能の調和した複合的な土地利用を促進し、併せて良好な市街地環境を備えた高度利用市街地が形成されるよう、土地利用の方針を以下のように定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 土地の合理的かつ健全な高度利用を促進する。</li> <li>2 安全で快適なゆとりある歩行者空間の創出を促進する。</li> <li>3 快適でゆとりのある広場空間の創出を促進する。</li> <li>4 地下部においては、都市計画道路「仮称札幌駅前通公共地下歩道」及び地下鉄さっぽろ駅と沿道建物空間とが一体となった空間を形成する。</li> <li>5 札幌駅前通に面する建物の低層階には、にぎわいを創出するため、商業業務機能、文化交流機能又は、その他の歩行者が気軽に利用することができる機能の導入を促進する。</li> <li>6 都心の「にぎわいの軸」にふさわしい機能の集積を図るため、風俗系施設、住居系施設等の立地を抑制する。</li> </ol>
<p>区域の整備・開発及び保全に関する方針</p>	<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創出を図るよう、建築物等の整備の方針を以下のように定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 土地の合理的かつ健全な高度利用を図るため、「建築物の容積率の最高限度」を定める。</li> <li>2 安全で快適な歩行者空間及びゆとりと憩いの場を創出するよう、歩道沿い空地及び広場の整備を促進する。</li> <li>3 都心の「にぎわいの軸」にふさわしい機能の集積を図るため、「建築物の用途の制限」を定める。</li> <li>4 都心の魅力創造のために、建築物の1階にあっては、商業業務機能や文化交流機能の導入を促進する。</li> <li>5 敷地の狭小化を抑制し、土地の合理的かつ健全な高度利用を図るため、「建築物の敷地面積の最低限度」、「建築物の容積率の最低限度」、「建築物の建ぺいの最高限度」及び「建築物の建築面積の最低限度」を定める。</li> <li>6 安全で快適な歩行・滞留空間の創出と良好な景観形成を図るため「建築物の壁面の位置の制限」を定める。</li> <li>7 歩行者の通行等の妨げとならないよう、「壁面後退区域における工作物の設置の制限」を定める。</li> <li>8 札幌駅前通、札幌駅前通と交差する道路及び中通り沿いの良好な景観形成を図るため、「建築物の高さの最高限度」を定める。また、壁面を隣地境界線と接して設けることなどによって良好な街並を誘導するために、道路斜線制限及び隣地斜線制限を緩和する。</li> <li>9 札幌駅前通の良好な景観を創出するため、「建築物等の形態又は意匠の制限」を定める。</li> <li>10 地区計画の目標を実現するうえで一層の公共貢献が図られる場合には、当該地区計画の更新等により良好な市街地の形成を誘導していく。</li> </ol>

## 2 地区整備計画

名称	札幌駅前通北街区								
区域	計画図表示のとおり								
面積	5.2 ha								
建築物等に関する事項	建築物の用途の制限	<p>次に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <p>1 住宅（兼用住宅を含む。）</p> <p>2 共同住宅、寄宿舍又は下宿</p> <p>3 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第二条第六項各号、及び第二条第九項に掲げる営業の用に供する建築物</p>							
	建築物の容積率の最高限度	<p>1 建築物の容積率の最高限度は、10分の80とする。</p> <p>2 次の号のいずれかに該当し、かつ、周辺市街地環境の向上に寄与すると市長が認めた建築物の容積率の最高限度は、次表左欄の区分に応じて、それぞれ右欄に掲げる数値の範囲で、当該各号に定めた数値を前項に掲げる数値に加えた数値とする。</p> <table border="1" data-bbox="454 929 1369 1191"> <thead> <tr> <th>区分</th> <th>加えることのできる数値の範囲</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>敷地面積が200㎡以下の場合</td> <td>10分の10</td> </tr> <tr> <td>敷地面積が200㎡を超え300㎡以下の場合</td> <td>10分の20</td> </tr> <tr> <td>敷地面積が300㎡を超える場合</td> <td>10分の25</td> </tr> </tbody> </table> <p>(1) 次のすべてに該当する建築物 10分の10</p> <p>ア 建築物の1階で、札幌駅前通に面する部分の主たる用途を別表1に掲げる用途に供するもの又は当該道路に面する部分の構造及び意匠が通りのにぎわいの演出に配慮されている別表2に掲げる用途に供するもの。</p> <p>イ 別表3に掲げる用途に供する部分の床面積の合計の延べ面積に対する割合が3分の2以上であるもの。</p> <p>ウ 建築物の外壁又はこれに代わる柱（以下、この地区計画において「外壁等」という。）の面が札幌駅前通の道路境界線より2.0m以上後退し、かつ、道路に接して幅員2.0m以上の歩道沿い空地を整備するもの。</p> <p>ただし、次の各号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。</p> <p>① 敷地に接する歩道の地盤面からの高さが4.0mを超える建築物の部分。</p> <p>② 歩廊の柱その他これに類するもの。</p> <p>③ 道路境界線より2.0m以上後退した区域の面積と同等以上の面積の広場等を前面道路に接して設けるもの。</p> <p>④ 都市計画道路「仮称札幌駅前通公共地下歩道」又は、地下鉄さっぽろ駅に昇降するための階段室、昇降機の昇降路その他これらに類するもののうち、市長が必要と認めたもの。</p>	区分	加えることのできる数値の範囲	敷地面積が200㎡以下の場合	10分の10	敷地面積が200㎡を超え300㎡以下の場合	10分の20	敷地面積が300㎡を超える場合
区分	加えることのできる数値の範囲								
敷地面積が200㎡以下の場合	10分の10								
敷地面積が200㎡を超え300㎡以下の場合	10分の20								
敷地面積が300㎡を超える場合	10分の25								

(2) 次の各号に該当する建築物 10分の10

ア 建築物の地階を都市計画道路「仮称札幌駅前通公共地下歩道」及び、地下鉄南北線及び東豊線のさっぽろ駅と敷地間口の3分の2以上の延長かつ幅12m以上で接続し、かつ、面する部分の主たる用途を別表1に掲げる用途に供するもの又は当該道路及び駅に面する部分の構造及び意匠が通りのにぎわいの演出に配慮されている別表2に掲げる用途に供するもの。

イ 隣接する建築物が協調し、地階を都市計画道路「仮称札幌駅前通公共地下歩道」及び、地下鉄南北線及び東豊線のさっぽろ駅と敷地間口の総計の3分の2以上の延長かつ幅12m以上で接続し、かつ、面する部分の主たる用途を別表1に掲げる用途に供するもの又は当該道路及び駅に面する部分の構造及び意匠が通りのにぎわいの演出に配慮されている別表2に掲げる用途に供するもの。

ただし、上記ア及びイについて、次の各号に該当する部分については適用しない。

- ① 地下歩行空間や地下鉄の機械室等、その移設が困難と市長が認めたもの。
- ② 間口の3分の2以上の延長で30mを超える部分。

(3) 次のすべてに該当する建築物 10分の5

ア 建築物の1階で、札幌駅前通に面する部分の主たる用途を別表1に掲げる用途に供するもの又は当該道路に面する部分の構造及び意匠が通りのにぎわいの演出に配慮されている別表2に掲げる用途に供するもの。

イ 建築物の外壁等の面が札幌駅前通の道路境界線より2.0m以上後退し、かつ、道路に接して幅員2.0m以上の歩道沿い空地を整備するもの。

ただし、次の各号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 敷地に接する歩道の地盤面からの高さが4.0mを超える建築物の部分。
- ② 歩廊の柱その他これに類するもの。
- ③ 道路境界線より2.0m以上後退した区域の面積と同等以上の面積の広場等を前面道路に接して設けるもの。
- ④ 都市計画道路「仮称札幌駅前通公共地下歩道」又は、地下鉄さっぽろ駅に昇降するための階段室、昇降機の昇降路その他これらに類するもののうち、市長が必要と認めたもの。

<p>建築物等に関する事項</p>	<p>建築物の容積率の最高限度</p>	<p>(4) 次に該当する建築物 10分の5</p> <p>建築物の地階を都市計画道路「仮称札幌駅前通公共地下歩道」及び、地下鉄南北線及び東豊線のさっぽろ駅と幅6m以上で接続し、かつ、面する部分の主たる用途を別表1に掲げる用途に供するもの又は当該道路及び駅に面する部分の構造及び意匠が通りのにぎわいの演出に配慮されている別表2に掲げる用途に供するもの。</p> <p>(5) 次に該当する建築物 10分の5</p> <p>敷地内に都市計画道路「仮称札幌駅前通公共地下歩道」又は、地下鉄さっぽろ駅の入りを設けることにより、安全で快適な歩行者空間の創出に寄与するもの。</p> <p>(6) 次にいずれかに該当する建築物 10分の5</p> <p>ア 面積が100㎡以上かつ建築物の敷地面積の10%以上の広場を設けるもの。</p> <p>イ 面積が100㎡以上かつ建築物の敷地面積の10%以上の一定の条件を満たす屋内広場を設けるもの。</p> <p>ウ 複数の隣接する敷地で敷地面積の10%以上の広場を協調して設け、その広場の合計面積が100㎡以上となるもの。</p>
-------------------	---------------------	--

建築物等に関する事項	建築物の容積率の最低限度	10分の30
	建築物の建ぺい率の最高限度	10分の8
	建築物の敷地面積の最低限度	100㎡
	建築物の建築面積の最低限度	80㎡
	建築物の壁面の位置の制限	<p>道路境界線から建築物の外壁等の面までの距離の最低限度は0.5mとする。</p> <p>ただし、次に該当する建築物の部分については適用しない。</p> <p>(1) 敷地に接する歩道の地盤面からの高さが4.0mを超える建築物の部分。</p>
	壁面後退区域における工作物の設置の制限	道路境界線から建築物の外壁等の面まで後退した区域においては、門、塀、柵及び自販機等を設けてはならない。

建築物等に関する事項	建築物等の高さの最高限度	<p>建築物の各部分の高さは5.6mとする。</p> <p>ただし、道路境界線から建築物の外壁等の面までの距離の最低限度を、次表左欄の区分に応じて、それぞれ右欄に掲げる数値とした場合は6.0mとする。</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 50%;">区分</th> <th style="width: 50%;">外壁等の面までの距離の最低限度</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>都市計画道路「札幌駅前通」</td> <td>2.0m</td> </tr> <tr> <td>上記をのぞく幅員1.0m以上の道路</td> <td>0.5m</td> </tr> <tr> <td>幅員1.0m未満の道路</td> <td>1.0m</td> </tr> </tbody> </table> <p>ただし、外壁等の面までの距離の最低限度について、次の各号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。</p> <p>ア 敷地に接する歩道の地盤面からの高さが4.0mを超える建築物の部分。</p> <p>イ 歩廊の柱その他これに類するもの。</p> <p>ウ 道路境界線から建築物の外壁等の面までの距離の最低限度の数値に延長を乗じた面積と同等以上の面積の広場等を前面道路に接して設けるもの。</p> <p>エ 都市計画道路「仮称札幌駅前通公共地下歩道」又は、地下鉄さっぽろ駅に昇降するための階段室、昇降機の昇降路その他これらに類するもののうち、市長が必要と認めたもの。</p>	区分	外壁等の面までの距離の最低限度	都市計画道路「札幌駅前通」	2.0m	上記をのぞく幅員1.0m以上の道路	0.5m	幅員1.0m未満の道路	1.0m
	区分	外壁等の面までの距離の最低限度								
都市計画道路「札幌駅前通」	2.0m									
上記をのぞく幅員1.0m以上の道路	0.5m									
幅員1.0m未満の道路	1.0m									
建築物の形態又は意匠の制限	<p>1 景観法に基づく札幌市景観計画の景観計画重点区域「札幌駅前通北街区地区」および「札幌駅南口地区」における行為の制限に準ずる。</p> <p>2 建築物の2階以下の範囲で意匠的に分節化をはかる。</p> <p>3 建築物の屋上に設ける目隠し等の工作物で高さが1.0mを超えるものは設置してはならない。</p>									

(適用の除外)

1 次の各号の一に該当する建築物には適用しない。

- ① 主要構造部が木造、鉄骨造、コンクリートブロック造その他これらに類する構造であつて、階数が2以下で、かつ地階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
- ② 公衆便所、巡査派出所その他これらに類する建築物で、公益上必要なもの
- ③ 学校、駅舎、卸売市場その他これらに類する公益上必要な建築物で、市長が用途上又は構造上やむを得ないと認めたもの

2 適合しない部分が、当該建築物の壁面の位置の制限に係る場合の増築及び改築については、道路境界線(都市計画道路にあつては都市計画道路境界線。)から建築物の壁面の位置の制限に規定する数値以上の距離にある敷地内で増築又は改築を行うときには、当該建築物の部分に対しては、当該規定は、適用しない。ただし、容積率の緩和を伴う建築物はこの限りでない。

(制限の緩和)

この地区計画が決定した際現に存する建築物若しくはその敷地又は現に建築、修繕若しくは模様替の工事中の建築物若しくはその敷地がこれらの規定に適合せず、又はこれらの規定に適合しない部分を有する場合においては、当該建築物、建築物の敷地又は建築物若しくはその敷地の部分に対しては、次に定める範囲内において増築、改築、大規模の修繕又は大規模の模様替えをする場合においては、建築基準法第3条第3項第三号及び第四号の規定にかかわらず、当該地区整備計画の規定は、適用しない。

1 適合しない部分が、当該建築物の容積率の最低限度又は建築面積に係る場合の増築及び改築については次の各号に定めるところによる。

- (1) 増築後の建築面積及び延べ面積が基準時における建築面積及び延べ面積の1.5倍を超えないこと。
- (2) 増築後の建築面積が地区整備計画において定められた建築面積の最低限度の2/3を超えないこと。
- (3) 増築後の容積率が地区整備計画において定められた容積率の最低限度の2/3を超えないこと。
- (4) 改築に係る部分の床面積が基準時における延べ面積の1/2を超えないこと。

2 大規模の修繕又は大規模の模様替えについては、これらの修繕又は模様替えのすべてとする。

(備考)

用語の定義及び面積、高さ等の算定方法については、建築基準法及び同法施行令の例による。

別表 1

- 1 飲食店
- 2 百貨店、マーケットその他の物品販売業を営む店舗
- 3 理髪店、美容院、クリーニング取次店その他これらに類するサービス業を営む店舗
- 4 展示場

別表 2

- 1 銀行、損害保険代理店その他これらに類するサービス業を営む店舗
- 2 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類するもの
- 3 診療所
- 4 劇場、映画館、演芸場又は観覧場
- 5 保育所
- 6 ホテル又は旅館
- 7 公衆浴場(個室付浴場業に係る公衆浴場を除く。)
- 8 ボーリング場、スケート場、水泳場又はスポーツの練習場
- 9 映画スタジオ又はテレビスタジオ
- 10 郵便局、警察署、消防署その他公益上必要なもの
- 11 その他市長が周辺の土地利用等を勘案して支障がないと認めるもの

別表 3

- 1 事務所、店舗、飲食店その他これらに類するもの(風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律(昭和 23 年法律 122 号)第 2 条第 1 項、第 6 項又は第 9 項に掲げる営業の用に供するものを除く。)
- 2 郵便局、警察署、消防署その他公益上必要なもの
- 3 展示場
- 4 劇場、映画館、演芸場又は観覧場
- 5 保育所
- 6 公会堂又は集会場
- 7 ホテル又は旅館
- 8 学校、図書館、博物館、美術館その他これらに類するもの
- 9 公衆浴場(個室付浴場業に係る公衆浴場を除く。)
- 10 ボーリング場、スケート場、水泳場又はスポーツの練習場
- 11 診療所
- 12 映画スタジオ又はテレビスタジオ
- 13 自動車車庫
- 14 その他市長が必要と認めたもの
- 15 前各号の建築物に附属するもの