

1 地区計画の方針

名 称	北6条東3丁目周辺地区地区計画	
位 置	札幌市東区北6条東2丁目、北6条東3丁目及び北6条東4丁目の各一部	
区 域	計画図表示のとおり	
面 積	4.3ha	
地区計画の目標	<p>当地区は「札幌市まちづくり戦略ビジョン」において、都心まちづくりの重点地区である創成川以東地区として、居住を中心に様々な機能が身近に構成される利便性の高いまちづくりを推進する地区とされている。</p> <p>また、「第2次都心まちづくり計画」において、「創成イースト北エリア」に位置づけられ、多様な生活支援サービスや起業環境を強化するほか、地区の歴史的なストックを最大限に活用し、創成川東西の市街地の連携と人々の回遊・交流を高めるエリアとされているとともに、都心まちづくりの展開軸である「いとなみの軸（東4丁目線）」に面しており、創成イースト北エリアを含む創成東地区の職・住・遊を支える多様な機能の複合化や、街区整備に合わせた歩行者ネットワークの形成などが求められている。さらに、北海道・札幌の国際競争力をけん引する広域交流の先導的な拠点である「札幌駅交流拠点」と連携したまちづくりを展開する範囲に位置づけられ、札幌駅交流拠点周辺を対象とした「札幌駅交流拠点まちづくり計画」において、「複合市街地形成ゾーン」や「先導プロジェクト街区」に位置づけられており、広域交通結節点に近接した利便性を活かしながら、居住者や就業者の生活を支える多様な機能の導入を図るゾーンとされているとともに、エネルギーネットワークとの接続や広場空間の形成などが求められている。</p> <p>そこで本計画では、商業や業務、居住機能等の当地区にふさわしい都市機能の集積による複合的な土地利用を図るとともに、エネルギー・歩行者ネットワークの形成などにより、魅力ある都市空間の形成を図ることを目標とする。</p>	
区域の整備・開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	<p>当地区にふさわしい都市機能の集積と魅力ある都市空間の創出を図るため、土地利用の方針を以下のように定める。</p> <p>1 区域全体</p> <p>(1) 土地の合理的かつ健全な高度利用を促進する。</p> <p>(2) 安全で快適なゆとりある歩行者空間を確保し、歩行者ネットワークを形成する。</p> <p>(3) 当地区にふさわしい機能の集積を図るため、風俗系施設等の立地を抑制する。</p> <p>(4) 「いとなみの軸」に面する建物の低層階には、にぎわいを創出するため、店舗、飲食店、その他の歩行者が気軽に利用できる機能を配置する。</p> <p>(5) 緑豊かな街並みを形成するため、敷地内の緑化に努める。</p> <p>2 宿泊・居住複合地区</p> <p>多様なライフスタイルに対応するため、宿泊や居住、商業機能等の複合機能を導入するとともに、居住者や就業者、来街者が憩い交流することのできる広場空間（公園）の創出や地区周辺と連携したエネルギーネットワークを形成する。</p> <p>3 医療・福祉複合地区</p> <p>多様なワークスタイル・ライフスタイルに対応するため、当地区周辺及び当地区内の就業者や居住者を支える機能として、医療・福祉、商業機能等を導入する。</p> <p>4 業務・利便複合地区</p> <p>多様な生活支援サービスや起業環境の強化を図るため、事務所などの業務機能や、業務施設利用者及び周辺住民の利便性を高める機能を導入する。</p>

<p>区域の整備・開発及び保全に関する方針</p>	<p>地区施設の整備の方針</p>	<p>当地区にふさわしい魅力的な公共的空間を創出するため、地区施設の整備の方針を以下のように定める。</p> <p>1 区域全体</p> <p>(1) 地区内及び周辺地区を含めた歩行環境の向上を図るため、地区の北側には敷地境界等に沿って、住宅等に対する緩衝を意識した緑豊かな歩行者空間を整備するなど、東西方向の歩行者ネットワークを形成する。</p> <p>(2) 市道「東4丁目線」沿いには、歩道と一体的なゆとりのある歩行者空間を確保するため、歩道沿い空地を整備する。</p> <p>(3) 都市計画道路「東3丁目通」及び市道「北6条線」沿いには、安全で快適な歩行者空間を確保するとともに、歩行者空間にゆとりとuringおいを創出するため、歩道沿い空地を整備する。</p> <p>2 宿泊・居住複合地区</p> <p>(1) 市道「東2丁目線」に面して、多面的な利用が可能な公園を整備する。</p> <p>(2) 都市計画道路「高架側道3号線」沿いには、安全で快適な歩行者空間を確保するとともに、歩行者空間にゆとりとuringおいを創出するため、歩道沿い空地を整備する。</p> <p>3 業務・利便複合地区</p> <p>市道「東5丁目北線」沿いには、安全で快適な歩行者空間を確保するとともに、歩行者空間にゆとりとuringおいを創出するため、歩道沿い空地を整備する。</p>
	<p>建築物等の整備の方針</p>	<p>地区計画の目標及び土地利用の方針に基づき、魅力ある都市空間を創出するため、建築物等の整備の方針を以下のように定める。</p> <p>1 地区にふさわしい都市機能の集積を図るため、「建築物等の用途の制限」を定める。</p> <p>2 宿泊・居住複合地区には、地区にふさわしい機能の集積と空間形成を図るため、「建築物の容積率の最高限度」を定める。</p> <p>3 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、「建築物の容積率の最低限度」、「建築物の敷地面積の最低限度」及び「建築物の建築面積の最低限度」を定める。また、宿泊・居住複合地区には、「建築物の建蔽率の最高限度」を定める。</p> <p>4 安全で快適な歩行者空間を創出するため、道路境界等から適切な「建築物の壁面の位置の制限」を定める。</p> <p>5 宿泊・居住複合地区には、地区周辺と調和のとれた街並みを形成するため、「建築物の高さの最高限度」を定める。</p> <p>6 良好な景観の形成を図るため、周辺環境に配慮した「建築物等の形態又は意匠の制限」を定める。</p>
	<p>その他当該地区の整備・開発及び保全に関する方針</p>	<p>方針付図による。</p>

2 地区整備計画

名称		北6条東3丁目周辺地区			
区域		計画図表示のとおり			
面積		3.5ha			
地区施設等の配置及び規模		歩道沿い空地1号 幅員 3.5m 延長 約 91m      歩道沿い空地7号 幅員 3.5m 延長 約 49m 歩道沿い空地2号 幅員 3.5m 延長 約 99m      歩道沿い空地8号 幅員 1.5m 延長 約100m 歩道沿い空地3号 幅員 3.5m 延長 約109m      緑道1号 幅員 6.5m 延長 約 77m 歩道沿い空地4号 幅員 3.5m 延長 約110m      緑道2号 幅員10.0m 延長 約110m 歩道沿い空地5号 幅員 5.0m 延長 約109m      緑道3号 幅員10.0m 延長 約126m 歩道沿い空地6号 幅員 5.0m 延長 約 61m      公園 幅員 約2,500㎡ (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	宿泊・居住複合地区	医療・福祉複合地区	業務・利便複合地区
		面積	1.2ha	1.2ha	1.1ha
	建築物等の用途の制限	次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。 (1) 住宅 (2) 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。） (3) 自動車教習所 (4) 畜舎（床面積の合計が15㎡以下のものを除く。） (5) 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 (6) キャバレー、料理店その他これらに類するもの (7) 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 (8) 倉庫業を営む倉庫		次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。 (1) 住宅 (2) 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。） (3) 自動車教習所 (4) 畜舎（床面積の合計が15㎡以下のものを除く。） (5) 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 (6) キャバレー、料理店その他これらに類するもの (7) 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	

建築物等に関する事項		宿泊・居住複合地区	医療・福祉複合地区	業務・利便複合地区
	建築物の容積率の最高限度	<p>1 次の各号のいずれにも該当し、魅力ある都心空間の形成に寄与すると市長が認める建築物の容積率の最高限度は10分の50とする。</p> <p>(1) 建築物の1階で、地区施設に面する部分に、次のいずれかに掲げる用途に供する部分を設け、当該用途に供する部分の床面積の合計が200㎡以上、かつ、建築物の敷地面積の10%以上であるもの</p> <p>ア 店舗、飲食店その他これらに類するもの</p> <p>イ 老人ホーム、保育所、福祉ホームその他これらに類するもの</p> <p>ウ 診療所</p> <p>エ 事務所</p> <p>(2) 地区施設「歩道沿い空地」又は「緑道」を含む敷地であるもの</p> <p>(3) 隣接する建築物と同時期、かつ、一体的に地区施設「公園」を設けるものであって、それぞれの敷地における面積がそれぞれの敷地面積の10%以上の地区施設「公園」を含む敷地であるもの</p> <p>(4) 地区周辺で形成されている地域熱供給ネットワークに接続し、二酸化炭素排出量の削減や省エネルギー化に資する建築物を整備するもの</p> <p>2 前項に該当しない建築物の容積率の最高限度は10分の40とする。</p>		

建築物等に関する事項		宿泊・居住複合地区	医療・福祉複合地区	業務・利便複合地区																			
	建築物の容積率の最低限度	10分の15																					
	建築物の建蔽率の最高限度	10分の8																					
	建築物の敷地面積の最低限度	1,000㎡																					
	建築物の建築面積の最低限度	200㎡ ただし、附属建築物については、適用しない。																					
	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、次表左欄の区分に応じて、それぞれ右欄に掲げるものとする。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>道路名</th> <th>外壁等の面までの距離の最低限度</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>市道「東2丁目線」</td> <td>(1) 市道「北7条線」の道路境界線からの距離が60m以下の部分 37m (2) 市道「北7条線」の道路境界線からの距離が60mを超える部分 16m</td> </tr> </tbody> </table>	道路名	外壁等の面までの距離の最低限度	市道「東2丁目線」	(1) 市道「北7条線」の道路境界線からの距離が60m以下の部分 37m (2) 市道「北7条線」の道路境界線からの距離が60mを超える部分 16m	<p>1 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、次表左欄の区分に応じて、それぞれ右欄に掲げるものとする。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>道路名</th> <th>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「東3丁目通」</td> <td>3.5m</td> </tr> <tr> <td>市道「北6条線」</td> <td></td> </tr> <tr> <td>市道「東4丁目線」</td> <td>5m</td> </tr> </tbody> </table> <p>2 地区施設「緑道2号」の境界線（地区計画区域の境界線の部分に限る。）から外壁等の面までの距離の最低限度は、10mとする。</p>	道路名	外壁等の面までの距離の最低限度	都市計画道路「東3丁目通」	3.5m	市道「北6条線」		市道「東4丁目線」	5m	<p>1 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、次表左欄の区分に応じて、それぞれ右欄に掲げるものとする。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>道路名</th> <th>外壁等の面までの距離の最低限度</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>市道「東4丁目線」</td> <td>5m</td> </tr> <tr> <td>市道「東5丁目北線」</td> <td>1.5m</td> </tr> <tr> <td>市道「北6条線」</td> <td>3.5m</td> </tr> </tbody> </table> <p>2 地区施設「緑道3号」の境界線（地区計画区域の境界線の部分に限る。）から外壁等の面までの距離の最低限度は、10mとする。</p>	道路名	外壁等の面までの距離の最低限度	市道「東4丁目線」	5m	市道「東5丁目北線」	1.5m	市道「北6条線」
道路名	外壁等の面までの距離の最低限度																						
市道「東2丁目線」	(1) 市道「北7条線」の道路境界線からの距離が60m以下の部分 37m (2) 市道「北7条線」の道路境界線からの距離が60mを超える部分 16m																						
道路名	外壁等の面までの距離の最低限度																						
都市計画道路「東3丁目通」	3.5m																						
市道「北6条線」																							
市道「東4丁目線」	5m																						
道路名	外壁等の面までの距離の最低限度																						
市道「東4丁目線」	5m																						
市道「東5丁目北線」	1.5m																						
市道「北6条線」	3.5m																						

建築物等に関する事項	宿泊・居住複合地区		医療・福祉複合地区	業務・利便複合地区	
	建築物の壁面の位置の制限	道路名	外壁等の面までの距離の最低限度		
		市道 「北7条線」	6.5m		
		都市計画道路 「東3丁目通」 「高架側道3号線」	3.5m		
建築物の高さの最高限度	60m ただし、容積率が10分の40を超える建築物については100mとする。				
建築物等の形態又は意匠の制限	景観法に基づく札幌市景観計画における行為の制限に準ずる。				
(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。ただし、宿泊・居住複合地区における第一号に該当する建築物は、建築物の容積率の最低限度及び建築物の建築面積の最低限度に限り、適用しない。					
一 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って、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					
二 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					
三 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					
備考	用語の定義、面積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。				