

議案第9号

札幌圏都市計画
地区計画の変更(案)
(市決定)

大通交流拠点地区

平成29年11月
札幌市まちづくり政策局都市計画部

札幌圏都市計画地区計画の変更（札幌市決定）

都市計画大流通交流拠点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 | 大流通交流拠点地区地区計画 |
| 位 置 | 札幌市中央区北1条西3丁目、大通西3丁目、大通西4丁目の各一部 |
| 区 域 | 計画図表示のとおり |
| 面 積 | 2.7 ha |
| 地区計画の目標 | <p>当地区は、「札幌市都心まちづくり計画」において「にぎわいの軸（駅前通）」と「はぐくみの軸（大通）」の交点として「大流通交流拠点」に位置づけられている。</p> <p>当地区では、関係権利者による検討会が設立され、人びとの多様な交流を支援するとともに、都心内での中心性を象徴的に表現する場の形成を基本理念とする「大流通交流拠点まちづくりガイドライン」が策定された。本計画では、同ガイドラインを具現化すべく、①都心の中心として人々の意識の中に印象づけられる特徴的な空間と多様な活動を支える拠点の形成、②明快で特徴的な景観軸であるとともに、まち歩きを楽しむメインストリートである「にぎわいの軸」形成の先導、及び③最も魅力的なオープンスペースである大通の価値を活かした「はぐくみの軸」形成の先導、を目標とする。</p> |
| 区域の整備・開発及び保全に関する方針 | <p>土地利用の方針</p> <p>人々の多様な交流を支援するとともに都心の中心性を象徴的に表現する「サッポロ広場」として、土地利用の方針を以下のように定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> 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、店舗、飲食店、その他の歩行者が気軽に利用することができる機能を配置する。 都心の交流拠点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。 地下部においては、都市計画道路「札幌駅前通公共地下歩道」及び地下鉄大通駅と沿道建物空間とが一体となった広場空間を形成する。 安全で快適なゆとりある歩行者空間の創出を促進するとともに、車両出入口の集約化などにより、都心交通の円滑な処理を図る。 地上部においては、都市計画道路「札幌駅前通」と都市計画道路「大通」の交差部に面して、「サッポロ広場」にふさわしいゆとりとにぎわいの形成に資する空間を創出する。 敷地内の都市計画道路「札幌駅前通公共地下歩道」については、建築物との一体的な整備を図るため、立体道路制度を活用する。 |

| | | |
|---------------------------|-------------------|---|
| <p>区域の整備・開発及び保全に関する方針</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、にぎわいのある都心空間の創出と魅力ある都市景観を形成するよう、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"> 1 地区にふさわしくない機能立地の抑制を図るため、「建築物の用途の制限」を定める。 2 地区にふさわしい機能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。 3 高度利用を図るため、「建築物の容積率の最低限度」を定める。 4 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」、「建築物の建蔽率の最高限度」及び「建築物の建築面積の最低限度」を定める。 5 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」及び「壁面後退区域における工作物の設置の制限」を定める。 6 札幌駅前通、大通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みを誘導するために、道路斜線制限及び隣地斜線制限を緩和する。 7 札幌駅前通及び大通沿道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。 |
|---------------------------|-------------------|---|

2 地区整備計画

| | | | |
|--------------|---|---|----------------|
| 名称 | | 大通交流拠点地区 | |
| 区域 | | 計画図1表示のとおり | |
| 面積 | | 0.67 ha | |
| 建築物等に関する事項 | 地区の名称 | 大通交流拠点(北街区)地区 | 大通交流拠点(南東街区)地区 |
| | 地区の区分 | 面積 | 面積 |
| | | 0.6 ha | 0.07 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(兼用住宅を含む。)</p> <p>(2) 共同住宅、寄宿舎又は下宿</p> <p>(3) 病院</p> <p>(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) 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>(6) キャバレー、料理店その他これらに類するもの</p> <p>(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</p> | |
| 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、大通公園周辺の良好な環境の維持に支障がないと市長が認める建築物の容積率の最高限度は10分の105とする。</p> <p>(1) 建築物の1階で、都市計画道路「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>(2) 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>(3) 建築物の地階を都市計画道路「札幌駅前通公共地下歩道」と間口の3分の2以上の延長で接続し、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>(4) その敷地に隣接した公共的広場空間を建築物の建築と同時に整備するとともに、敷地内に都市計画道路「札幌駅前通公共地下歩道」の出入口を設けることにより、「サッポロ広場」の形成に寄与するもの</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80とする。</p> | <p>1 次の各号のいずれにも該当し、大通公園周辺の良好な環境の維持に支障がないと市長が認める建築物の容積率の最高限度は10分の105とする。</p> <p>(1) 建築物の1階で、都市計画道路「札幌駅前通」若しくは都市計画道路「大通」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>(2) 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>(3) 建築物の地階を都市高速鉄道「大通停留場」と間口の3分の2以上の延長で接続し、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施設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>(4) その敷地に隣接した公共的広場空間を建築物の建築と同時に整備するとともに、敷地内に都市高速鉄道「大通停留場」の出入口を設けることにより、「サッポロ広場」の形成に寄与するもの</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80とする。</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 | | | | | | |
|-------------------|---|--|--|-----|-----------------|---------------|----|------------|
| | 建築物の建蔽率の最高限度 | 10分の8 | | | | | | |
| | 建築物の敷地面積の最低限度 | 500㎡ | | | | | | |
| | 建築物の建築面積の最低限度 | 400㎡ | | | | | | |
| | 建築物の壁面の位置の制限 | <p>1 道路境界線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数値とする。</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <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「札幌駅前通」</td> <td>2m</td> </tr> <tr> <td>都市計画道路「大通」</td> <td>3m</td> </tr> </tbody> </table> <p>2 前項の規定は次の各号のいずれか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) 都市計画道路「札幌駅前通公共地下歩道」又は都市高速鉄道「大通停留場」に昇降するための階段室、昇降機の昇降路(当該昇降機の昇降のための乗降ロビーの部分を含む。)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> <p>(4) 壁面後退区域の面積と同等以上の面積の空地等を前面道路に接して設けるもので、大通公園周辺の良好な環境の維持に支障がないと市長が認めたもの</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「札幌駅前通」 | 2m | 都市計画道路「大通」 |
| 道路名 | 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」 | 2m | | | | | | | |
| 都市計画道路「大通」 | 3m | | | | | | | |
| 壁面後退区域内の工作物の設置の制限 | 工作物を設けてはならない。ただし、壁面の位置の制限の規定により同制限を適用しない建築物又は建築物の部分についてはこの限りではない。 | | | | | | | |
| 建築物等の高さの最高限度 | 60mとする。 ただし、都市計画道路「札幌駅前通」の道路境界線(隅切部分を除く。以下同じ。)から外壁等の面までの距離が10mを超え、かつ、都市計画道路「大通」の道路境界線から外壁等の面までの距離が12mを超える部分にあつては100mとする。 | 60m | | | | | | |
| 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「札幌駅前通北街区地区景観計画重点区域」及び「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基づき、建築物の屋根、外壁その他戸外から望見される部分及び屋外広告物の色彩又は装飾について配慮するものとする。</p> <p>2 建築物の屋上に設ける目隠し等の工作物で高さが10mを超えるものは建築してはならない。</p> | | | | | | | |

| | | | |
|------------|---|---|--|
| 立体道路に関する事項 | 都市計画施設である道路の区域のうち建築物等の敷地として併せて利用すべき区域(重複利用区域) | 都市計画道路「札幌駅前通公共地下歩道」区域のうち計画図2表示のとおり | |
| 事項 | 建築物その他の工作物の新築、改築又は増築の限界 | 建築物又は建築物の部分は、計画図 3、計画図 4 に示す建築物その他の工作物の新築、改築又は増築の限界を超えて建築してはならない。 | |
| 備考 | 用語の定義及び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。 | | |

理由

建築基準法及び同法施行令の改正に伴い、所要の規定整理を行うため、地区計画を変更するものである。

| | |
|-------|--|
| 別 表 1 | <ul style="list-style-type: none"> 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 | <ul style="list-style-type: none"> 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、演芸場若しくは観覧場又はナイトクラブその他これに類する建築基準法施行令第 130 条の 7 の 3 で定めるもの 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 |
|-------|---|

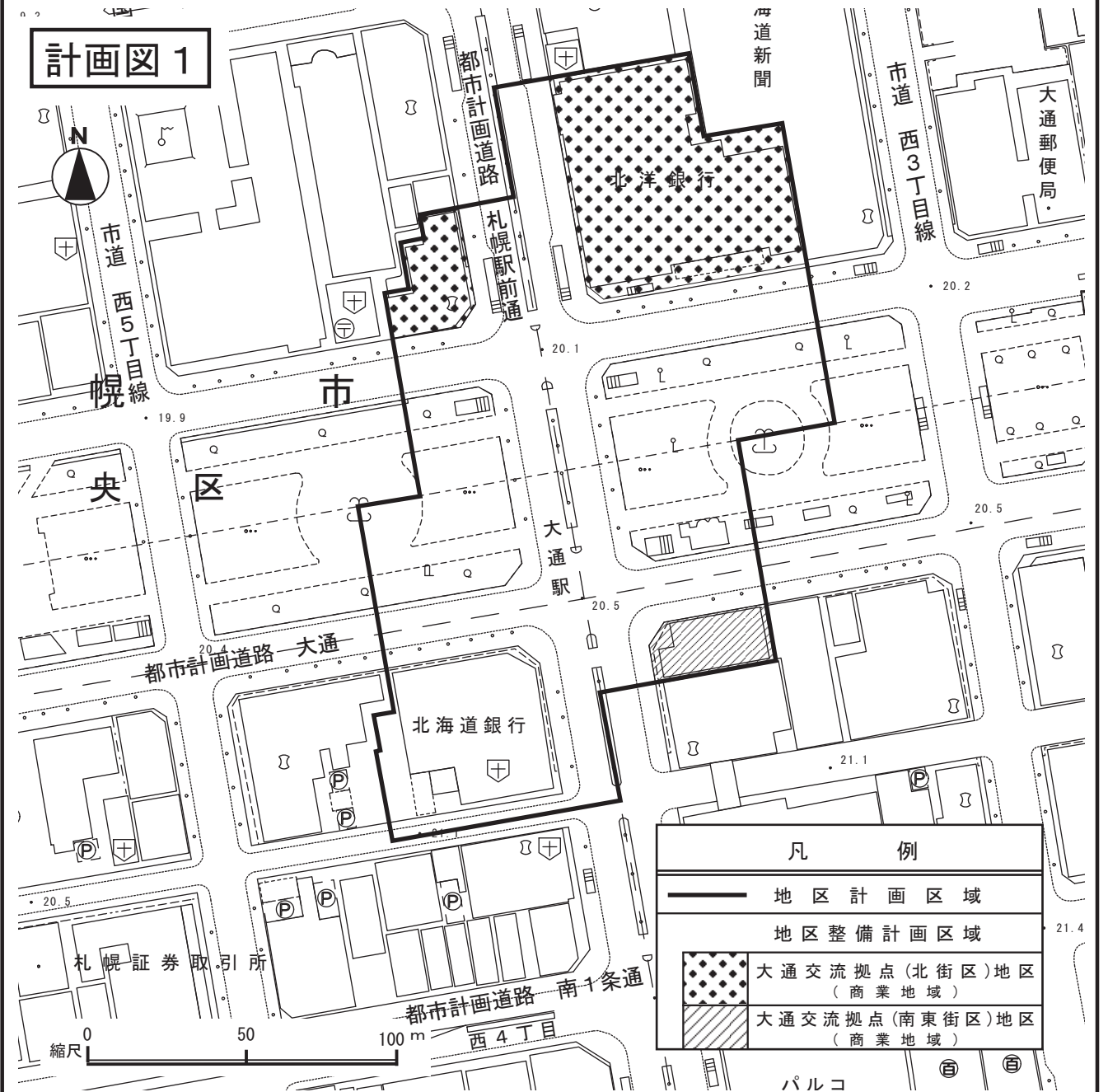
| | |
|-------|---|
| 別 表 3 | <ul style="list-style-type: none"> 1 事務所、店舗、飲食店その他これらに類するもの（風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律(昭和 23 年法律 122 号)第 2 条第 1 項、第 6 項又は第 9 項に掲げる営業の用に供するものを除く。) 2 郵便局、警察署、消防署その他公益上必要なもの 3 展示場 4 劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場又はナイトクラブその他これに類する建築基準法施行令第 130 条の 7 の 3 で定めるもの 5 保育所 6 公会堂又は集会場 7 ホテル又は旅館 8 学校、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 |
|-------|---|

札幌圏都市計画 大通交流拠点地区 地区計画

位置図

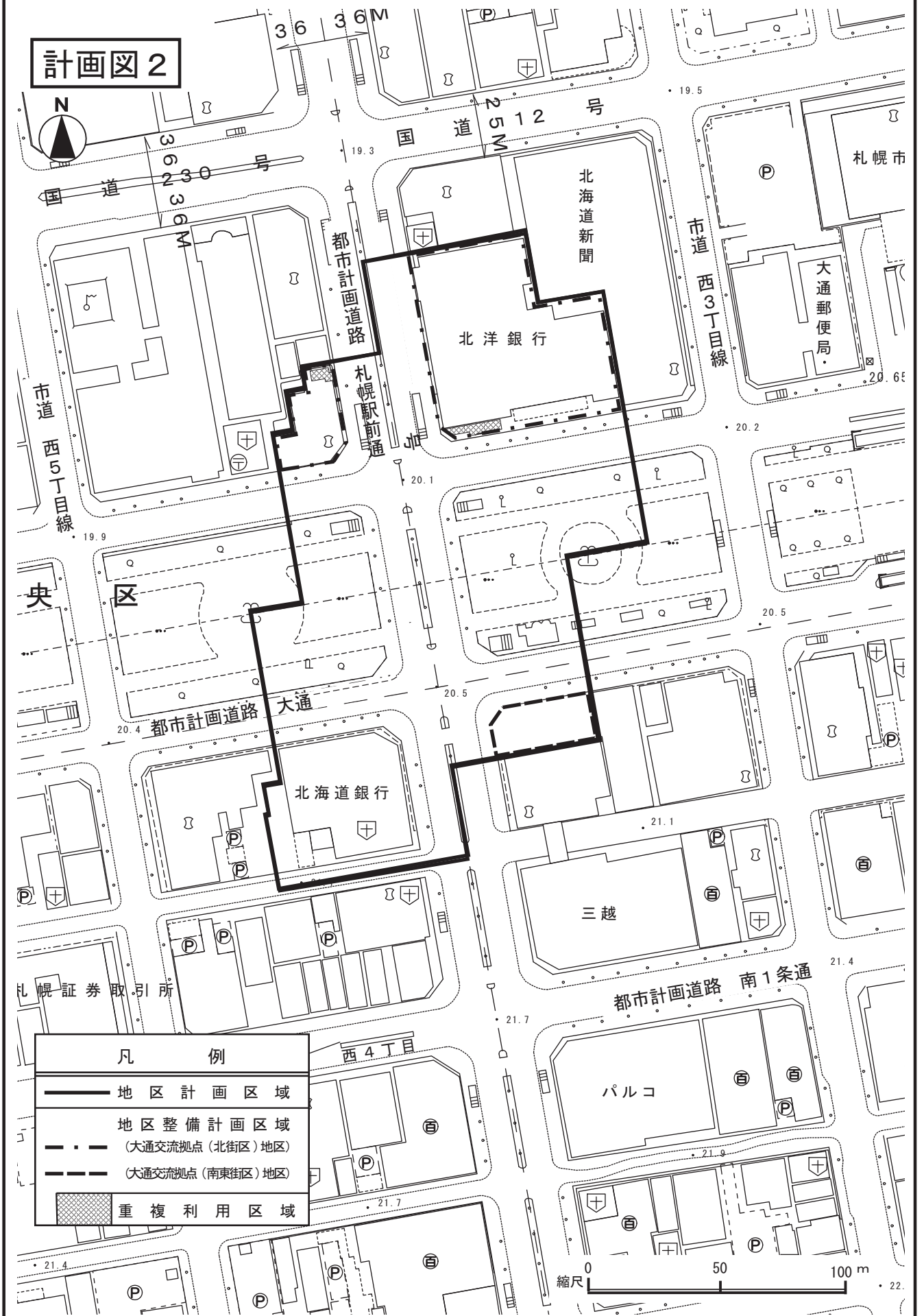


計画図 1

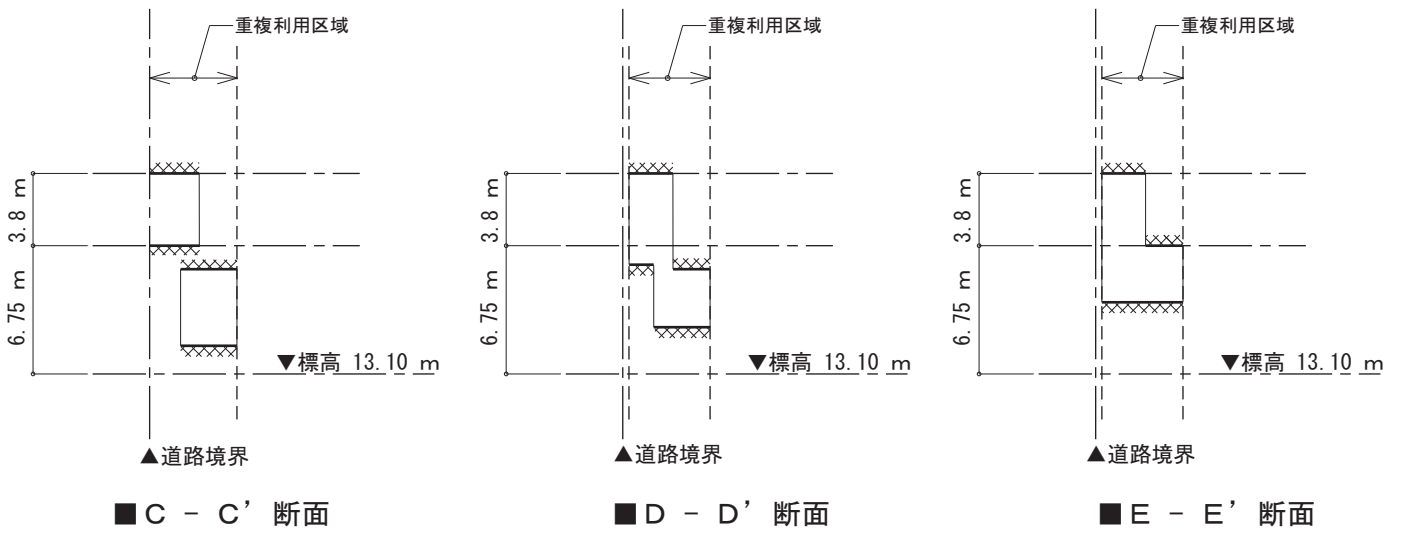
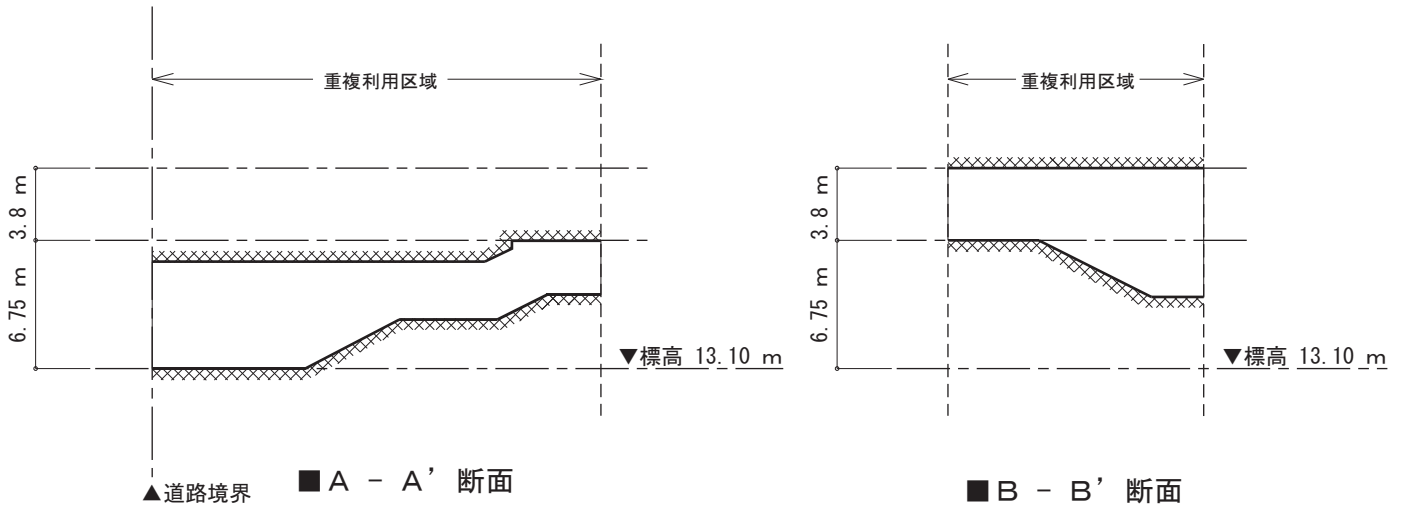


札幌圏都市計画 大通交流拠点地区 地区計画

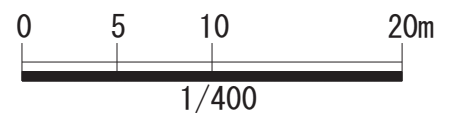
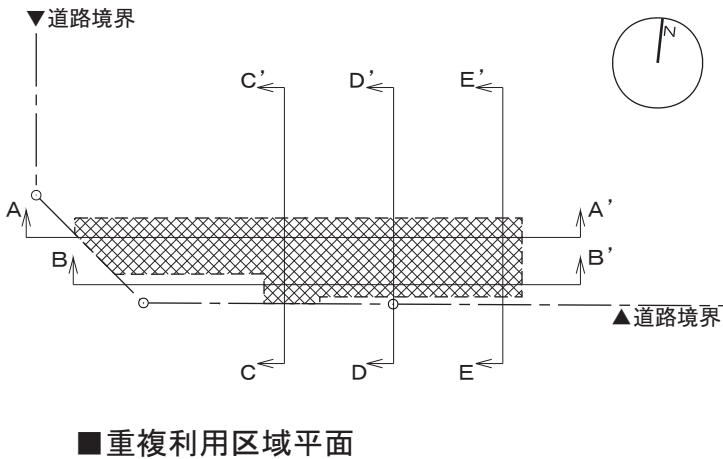
計画図 2



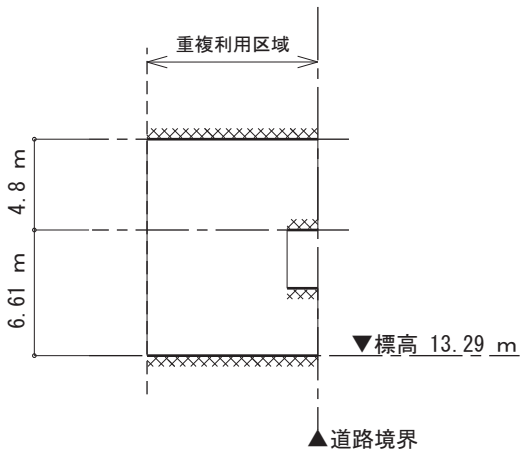
計画図3



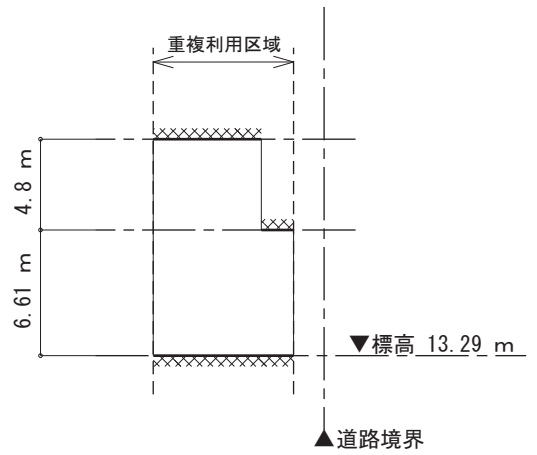
| 凡例 | |
|----|-------------------|
| | 道路上部における建築物等の建築限界 |
| | 道路下部における建築物等の建築限界 |



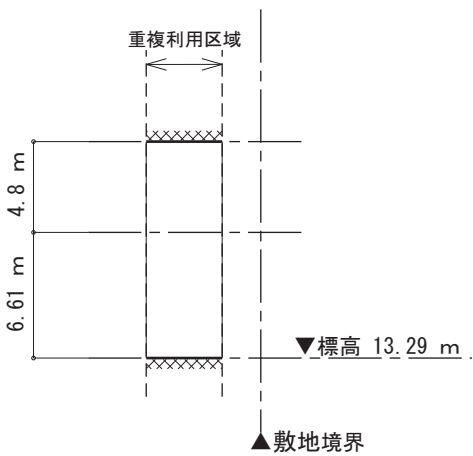
計画図 4



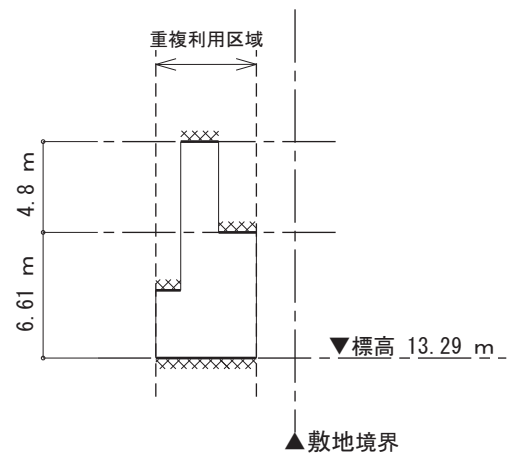
■ A - A' 断面



■ B - B' 断面

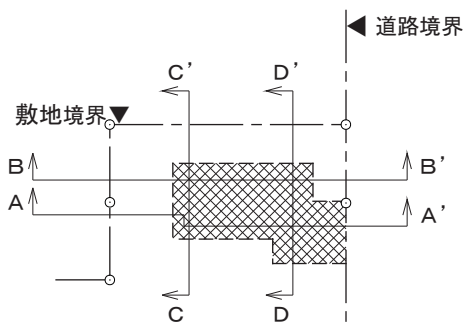


■ C - C' 断面

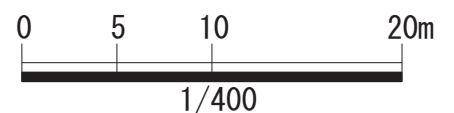


■ D - D' 断面

| 凡例 | |
|----|-------------------|
| | 道路上部における建築物等の建築限界 |
| | 道路下部における建築物等の建築限界 |



■ 重複利用区域平面



変更説明書（新旧対照表）

札幌圏都市計画大通交流拠点地区地区計画

変更内容

建築基準法及び同法施行令の改正に伴い、所要の規定整理を行うため、地区計画を変更するものである。

1 地区計画の方針

| 事項 | | 計画内容 | |
|--------------------|------------|---|--|
| | | 新 | 旧 |
| 区域の整備・開発及び保全に関する方針 | 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、にぎわいのある都心空間の創出と魅力ある都市景観を形成するよう、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"> 1 地区にふさわしくない機能立地の抑制を図るため、「建築物の用途の制限」を定める。 2 地区にふさわしい機能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。 3 高度利用を図るため、「建築物の容積率の最低限度」を定める。 4 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」、「建築物の建蔽率の最高限度」及び「建築物の建築面積の最低限度」を定める。 5 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」及び「壁面後退区域における工作物の設置の制限」を定める。 | <p>地区計画の目標及び土地利用の方針に基づき、にぎわいのある都心空間の創出と魅力ある都市景観を形成するよう、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"> 1 地区にふさわしくない機能立地の抑制を図るため、「建築物の用途の制限」を定める。 2 地区にふさわしい機能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。 3 高度利用を図るため、「建築物の容積率の最低限度」を定める。 4 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」、「建築物の建ぺい率の最高限度」及び「建築物の建築面積の最低限度」を定める。 5 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」及び「壁面後退区域における工作物の設置の制限」を定める。 |

| | | | |
|--------------------|------------|--|--|
| 区域の整備・開発及び保全に関する方針 | 建築物等の整備の方針 | 6 札幌駅前通、大通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みを誘導するために、道路斜線制限及び隣地斜線制限を緩和する。 | 6 札幌駅前通、大通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みを誘導するために、道路斜線制限及び隣地斜線制限を緩和する。 |
| | | 7 札幌駅前通及び大通沿道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。 | 7 札幌駅前通及び大通沿道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。 |

2 地区整備計画

| 事項 | | 計画内容 | |
|------------|------------|--|--|
| | | 新 | 旧 |
| 建築物等に関する事項 | 地区の区分 | 大通交流拠点（北街区）地区、大通交流拠点（南東街区）地区 | 大通交流拠点（北街区）地区、大通交流拠点（南東街区）地区 |
| | 建築物等の用途の制限 | <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(兼用住宅を含む。)</p> <p>(2) 共同住宅、寄宿舎又は下宿</p> <p>(3) 病院</p> <p>(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) 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>(6) キャバレー、料理店その他これらに類するもの</p> <p>(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</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(兼用住宅を含む。)</p> <p>(2) 共同住宅、寄宿舎又は下宿</p> <p>(3) 病院</p> <p>(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) 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>(6) キャバレー、料理店その他これらに類するもの</p> <p>(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3に定めるもの</p> |