

札幌圏都市計画
地区計画の決定(案)
(市決定)

時計台周辺地区

令和5年7月
札幌市まちづくり政策局都市計画部

1 地区計画の方針

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
区 域	計画図表示のとおり
面 積	2.3 ha
地区計画の目標	<p>当地区は、地区の中心に北海道・札幌市を象徴する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」とする。）が位置している。また、当地区は、「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北海道・札幌の経済発展をけん引する「都心強化先導エリア」、及び札幌の都心における象徴的な都市文化を生み出す拠点として「大通・創世交流拠点」に位置づけられており、当地区の南側に位置する大通は、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。</p> <p>加えて、当地区は「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、都市機能の中心的役割を担う「西Aゾーン」に位置付けられ、世界に誇れる価値を創造する象徴的な拠点をはぐくむため、歴史的資源の保存と活用、既存の資源を活かした市民の憩いやにぎわいの創出に資する空間の形成などの取組を進めるとともに、大通公園と時計台をつなぐオープンスペースの創出に重点的に取り組むこととしている。</p> <p>さらに、関係地権者による「時計台周辺地区まちづくり協議会」において、多様なビジネス、都市観光などを目的とした人々の回遊や滞留の創出、都心強化に資する空間の形成、並びに都市機能の充実を図ると共に、時計台や大通公園と協調する象徴性の高い空間を形成し、多様な人々の憩いや活動の空間を生み出すことを理念に掲げ、関係地権者の取組のあり方を示した「時計台周辺地区まちづくりガイドライン」を策定した。</p> <p>そこで、当地区では「都心強化先導エリア」や「大通・創世交流拠点」、「はぐくみの軸」で目指す都心強化に資する高次な都市機能やにぎわいを呼ぶ沿道機能の導入、時計台との調和のとれた景観の形成や時計台と大通公園とを結ぶ連続したオープンスペースの創出を図るなど、多様な活動が生まれる空間づくりを誘導するとともに、関係地権者と連携し、別に定める地区まちづくりルールとの一体的な運用を通じて「時計台周辺地区まちづくりガイドライン」の実現を推進することにより、時計台を中心とした魅力ある都心空間を創出す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>都心にふさわしい都市機能の集積を図るとともに、時計台を中心とした魅力ある都心空間を創出するため、土地利用の方針を以下に定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 土地の合理的かつ健全な高度利用を促進する。 2 時計台を中心に、にぎわいを感じられる安全で快適な歩行者空間及び快適で人々の滞留・交流を促す広場空間の創出を促進するとともに、時計台と大通公園とを結ぶ連続したオープンスペースの創出を促進する。 3 時計台に面する建築物の低層階には、商業業務機能や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。 4 建築物の地階と、都市計画道路「大通地下歩道」又は都市計画道路「西2丁目地下歩道」との接続空間並びに歩行者動線を充実させ、重層的な歩行者空間のネットワークを形成する。 5 時計台や大通公園に配慮した景観形成を図る。 6 「都心強化先導エリア」にふさわしい高次な都市機能の導入を促進する。 7 「都心強化先導エリア」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。 8 防災性の向上やエネルギーネットワークの形成による環境負荷の低減など、都心のまちづくりに資する各種取組を推進する。
	地区施設の整備の方針	<p>時計台隣接街区地区の時計台に面する部分には、時計台を身近に感じることができ、時計台と連続した魅力的な滞留空間を形成する広場を整備する。</p>
	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、時計台を中心とした魅力ある都心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。また、別に定める地区まちづくりルールの内容を反映したものとする。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 「都心強化先導エリア」及び時計台を中心とした地区にふさわしい機能の集積を図るため、「建築物等の用途の制限」を定める。 2 「都心強化先導エリア」及び時計台を中心とした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。 3 地区のにぎわいを創出し、時計台と調和した街並みを形成するため、建築物の1階にあっては、商業機能や滞留空間の導入を促進する。 4 時計台周辺街区地区では、時計台の展望に優れ、地区の滞留や回遊を促す空間を創出するため、建築物の2階以上の部分に展望スペースの整備を促進する。また、時計台隣接街区地区では、時計台と連続した広場空間と一体的に機能する、にぎわいを感じられる空間の整備を促進する。 5 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、歩道沿い空地や敷地内貫通通路、広場の整備を促進する。 6 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」、「建築物の建蔽率の最高限度」、「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。 7 時計台に面してにぎわいを感じる安全で快適な歩行空間及び滞留空間の創出を図るため、「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>区域の整備・開発及び保全に関する方針</p>		<p>8 時計台及び大通公園と調和した良好な景観を形成するとともに、にぎわいと空間の連続性を演出する低層階の街並みを形成するため、「建築物の壁面の位置の制限」、「建築物等の高さの最高限度」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、時計台及び大通公園と調和した良好な街並みを誘導するため、道路斜線制限及び隣地斜線制限を緩和する。</p> <p>9 時計台への圧迫感等に配慮するとともに、時計台を囲う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。</p> <p>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。</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>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		時計台周辺地区	
区 域		計画図1表示のとおり	
面 積		1.3 ha	
地区施設等の配置及び規模		広場1号 面積約550㎡(地上1階、屋外)	
建築物等に関する事項	地区の区分	名 称	時計台周辺街区地区
		面 積	0.9 ha
	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</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) 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、勝馬投票券発売所、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に定めるもの</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>	
	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 次の各号のいずれかに該当(次の各号のうち、第1号ア及びイ、並びに第2号に該当するものに限る。)し、かつ、別に定める地区まちづくりルールに準拠するものとして市長が認めた建築物の容積率の最高限度は、当該各号に定める数値の合計を前項に掲げる数値に加えた数値とする。ただし、加える数値の限度は10分の40とする。</p> <p>(1) 次のすべてに該当し、時計台への景観上の配慮を行う建築物にあつては10分の5</p> <p>ア 時計台と調和した外壁の素材及び色・デザインを採用するもの</p> <p>イ 敷地に接する歩道の地盤面からの高さが16m以下かつ地上2階以上に位置する屋内又は屋外の部分に、時計台を望む展望スペー</p>	<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 次の各号のいずれかに該当(次の各号のうち、第1号ア及びイ、並びに第2号に該当するものに限る。)し、かつ、別に定める地区まちづくりルールに準拠するものとして市長が認めた建築物の容積率の最高限度は、当該各号に定める数値の合計を前項に掲げる数値に加えた数値とする。ただし、加える数値の限度は10分の40とする。</p> <p>(1) 時計台への景観上の配慮を行う建築物で、次のすべてに該当する建築物にあつては10分の20、ア及びイに該当する建築物にあつては10分の15</p> <p>ア 時計台と調和した外壁の素材及び色・デザインを採用するもの</p> <p>イ 地区施設「広場1号」の整備にあたり、時計台との一体性のあ</p>

建築物等に関する事項		時計台周辺街区地区	時計台隣接街区地区
	建築物の容積率の最高限度	<p>スを設けるもの。なお、展望スペースは整備面積 25 ㎡以上を確保し、かつ展望スペースへの専用の動線を確保するなど、誰もが自由に利用できるものに限る。</p> <p>ウ イに該当する展望スペースの整備にあたり、時計台への展望に優れた位置に設け、整備面積 50 ㎡以上を確保するもの、又は、展望スペースとして特に展望に優れ、時計台周辺地区の魅力ある空間の形成に寄与すると市長が認めたもの</p> <p>(2) 次のすべてに該当し、にぎわいを感じながら安心して歩くことができる歩行空間の創出に寄与する建築物にあっては 10 分の 3</p> <p>ア 建築物の 1 階で、市道「西 3 丁目線」又は市道「西 2 丁目中通線」に面する主たる部分に、次のいずれかの用途又は広場を設けるもの</p> <p>(ア) 別表 1 に掲げる用途</p> <p>(イ) 当該道路に面する部分の構造及び意匠が時計台周辺地区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</p> <p>(ウ) 整備面積が 25 ㎡以上で、当該道路に面する部分の構造及び意匠が時計台周辺地区のにぎわいの演出に配慮されている滞留のための広場</p> <p>イ 建築物の外壁又はこれに代わる柱（以下「外壁等」という。）の面が、都市計画道路「北 1 条・雁来通」、市道「西 2 丁目線」及び市道「西 3 丁目線」の道路境界線より 2 m 以上、都市計画道路「大通」の道路境界線より 3 m 以上後退し、かつ、当該道路境界線からの後退距離以上の幅員を確保した、当該道路に接する歩道沿い空地を整備するもの</p> <p>ただし、都市計画道路「北 1 条・雁来通」、市道「西 2 丁目線」及び都市計画道路「大通」に面している、次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>(ア) 敷地に接する歩道の地盤面からの高さが 4 m 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>る居心地の良い空間を形成することで、時計台周辺地区の魅力ある空間の形成に寄与すると市長が認める整備を行うもの。なお、地区施設「広場 1 号」は歩行者用敷地内貫通路として機能するものに限る。</p> <p>ウ イに該当する建築物のうち、地区施設「広場 1 号」と一体的に利用できる建築物の部分に、別表 1 に掲げる用途に供する部分を設け、その用途に供する部分の面積の合計が敷地面積の 10% 以上であるもの</p> <p>(2) 次のすべてに該当し、にぎわいを感じながら安心して歩くことができる歩行空間の創出に寄与する建築物にあっては 10 分の 3</p> <p>ア 建築物の 1 階で、市道「西 3 丁目線」に面する主たる部分に、次のいずれかの用途を設けるもの</p> <p>(ア) 別表 1 に掲げる用途</p> <p>(イ) 当該道路に面する部分の構造及び意匠が時計台周辺地区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</p> <p>イ 建築物の外壁又はこれに代わる柱（以下「外壁等」という。）の面が市道「西 3 丁目線」の道路境界線より 2 m 以上後退し、かつ、当該道路に接する幅員 2 m 以上の歩道沿い空地を整備するもの</p> <p>(3) 次のすべてに該当する建築物にあっては 10 分の 5、ア及びイに該当する建築物にあっては 10 分の 3</p> <p>ア 地区施設「広場 1」と周辺道路などの公共的な施設を相互に連絡し、有効幅員 2 m 以上を確保した歩行者用敷地内貫通路を屋内に設けるもの</p> <p>イ アに該当する貫通路に面して別表 1 に掲げる用途に供する部分、又は貫通路に面する部分の構造及び意匠が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部分を設けるもの</p> <p>ウ アに該当する貫通路の有効幅員を 4 m 以上確保し、快適な歩行空間の創出に寄与するもの</p> <p>(4) 別に定める基準に適合する建築物にあっては、基準に定める取組に該当する場合に加える数値の合計</p>

建築物等に関する事項	建築物の容積率の最高限度	時計台周辺街区地区	時計台隣接街区地区
		<p>(ウ) 都市計画道路「大通地下歩道」又は都市計画道路「西2丁目地下歩道」に通じる階段室、昇降機の昇降路（当該昇降機の昇降のための昇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>(3) 次のすべてに該当する建築物にあつては10分の5、ア及びイに該当する建築物にあつては10分の3</p> <p>ア 時計台に面する歩行空間と周辺道路などの公共的な施設を相互に連絡し、有効幅員2m以上を確保した歩行者用敷地内貫通通路を屋内に設けるもの</p> <p>イ アに該当する貫通通路に面して別表1に掲げる用途に供する部分、又は貫通通路に面する部分の構造及び意匠が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部分を設けるもの</p> <p>ウ アに該当する貫通通路の有効幅員を4m以上確保し、快適な歩行空間の創出に寄与するもの</p> <p>(4) 次のすべてに該当する建築物にあつては10分の5、ア及びイに該当する建築物にあつては10分の3、アに該当する建築物にあつては10分の2</p> <p>ア 次のいずれかに該当し、1か所の面積が50㎡以上、かつ合計面積が敷地面積の10%以上である滞留のための広場を整備するもの</p> <p>(ア) 第1号ウに該当する展望スペースに面する部分に設け、当該部分との直接出入り可能な動線や見通しを確保したもの</p> <p>(イ) 建築物の1階で、市道「西3丁目線」又は市道「西2丁目中通線」に面する部分に設け、時計台への見通しを確保したもの</p> <p>(ウ) 建築物の1階又は2階で、都市計画道路「北1条・雁来通」、市道「西3丁目線」、又は都市計画道路「大通」のうち2以上の道路に面する部分に設け、当該道路への見通しを確保したもの</p> <p>(エ) 都市計画道路「大通地下歩道」又は都市計画道路「西2丁目地下歩道」と建築物との接続階に設け、重層的な回遊性に寄与するもの</p> <p>イ アに該当する滞留のための広場を、別表1に掲げる用途に供する階又は広場に面する部分の構造及び意匠が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階に整備し、その用途</p>	

建築物等に 関する 事項	時計台周辺街区地区			時計台隣接街区地区																																							
	建築物の容積率の最高限度	<p>に供する部分の出入口を広場に面して設けるもの ウ アに該当する滞留のための広場の整備面積の合計が、敷地面積の15%以上であるもの、又は、1か所の整備面積が敷地面積の10%以上であるもの</p> <p>(5) 別に定める基準に適合する建築物にあっては、基準に定める取組に該当する場合に加える数値の合計</p>																																									
	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				1,000m ²																																						
	建築物の建築面積の最低限度				800m ²																																						
建築物の壁面の位置の制限	<p>1 建築物の外壁等の面から道路境界線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>区分</th> <th colspan="2">建築物の外壁等の面から道路境界線までの距離</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">1 市道「西3丁目線」</td> <td>高さ16m以下の部分</td> <td>2m</td> </tr> <tr> <td>高さ16mを超える部分</td> <td>3m</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">2 都市計画道路「北1条・雁来通」、市道「西2丁目線」</td> <td>高さ4m以下の部分</td> <td>2m</td> </tr> <tr> <td>高さ16mを超える部分</td> <td>3m</td> </tr> <tr> <td>3 都市計画道路「大通」</td> <td>高さ4m以下の部分</td> <td>3m</td> </tr> <tr> <td>4 都市計画道路「大通」(隅切部分を除く。)</td> <td>高さ60mを超える部分</td> <td>12m</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">5 市道「北1条中通線」、市道「西2丁目中通線」</td> <td>高さ16m以下の部分</td> <td>1m</td> </tr> <tr> <td>高さ16mを超える部分</td> <td>3m</td> </tr> </tbody> </table>			区分	建築物の外壁等の面から道路境界線までの距離		1 市道「西3丁目線」	高さ16m以下の部分	2m	高さ16mを超える部分	3m	2 都市計画道路「北1条・雁来通」、市道「西2丁目線」	高さ4m以下の部分	2m	高さ16mを超える部分	3m	3 都市計画道路「大通」	高さ4m以下の部分	3m	4 都市計画道路「大通」(隅切部分を除く。)	高さ60mを超える部分	12m	5 市道「北1条中通線」、市道「西2丁目中通線」	高さ16m以下の部分	1m	高さ16mを超える部分	3m	<p>1 建築物の外壁等の面から道路境界線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>区分</th> <th colspan="2">建築物の外壁等の面から道路境界線までの距離</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">1 市道「西3丁目線」</td> <td>高さ16m以下の部分</td> <td>2m</td> </tr> <tr> <td>高さ16mを超える部分</td> <td>3m</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">2 市道「北2条線」、市道「西2丁目中通線」</td> <td>高さ16m以下の部分</td> <td>1m</td> </tr> <tr> <td>高さ16mを超える部分</td> <td>3m</td> </tr> </tbody> </table> <p>2 建築物の外壁等の面から隣地境界線までの距離の最低限度は12mとする。ただし、敷地に接する隣地の地盤面(隣地に建築物がない場合においては、当該隣地の平均地表面をいう。)からの高さが4m以下の建築物又は建築物の部分については、適用しない。</p>			区分	建築物の外壁等の面から道路境界線までの距離		1 市道「西3丁目線」	高さ16m以下の部分	2m	高さ16mを超える部分	3m	2 市道「北2条線」、市道「西2丁目中通線」	高さ16m以下の部分	1m	高さ16mを超える部分	3m
区分	建築物の外壁等の面から道路境界線までの距離																																										
1 市道「西3丁目線」	高さ16m以下の部分	2m																																									
	高さ16mを超える部分	3m																																									
2 都市計画道路「北1条・雁来通」、市道「西2丁目線」	高さ4m以下の部分	2m																																									
	高さ16mを超える部分	3m																																									
3 都市計画道路「大通」	高さ4m以下の部分	3m																																									
4 都市計画道路「大通」(隅切部分を除く。)	高さ60mを超える部分	12m																																									
5 市道「北1条中通線」、市道「西2丁目中通線」	高さ16m以下の部分	1m																																									
	高さ16mを超える部分	3m																																									
区分	建築物の外壁等の面から道路境界線までの距離																																										
1 市道「西3丁目線」	高さ16m以下の部分	2m																																									
	高さ16mを超える部分	3m																																									
2 市道「北2条線」、市道「西2丁目中通線」	高さ16m以下の部分	1m																																									
	高さ16mを超える部分	3m																																									

建築物等に関する事項	時計台周辺街区地区	時計台隣接街区地区														
	建築物の壁面の位置の制限	<p>2 建築物の外壁等の面から都市計画道路「北1条・雁来通」の道路境界線（市道「西3丁目線」との隅切部分に限る。）までの距離の最低限度は次のとおりとする。</p> <table border="1"> <tr> <td colspan="2">建築物の外壁等の面から道路境界線までの距離</td> </tr> <tr> <td>高さ4m以下の部分</td> <td rowspan="2">5m</td> </tr> <tr> <td>高さ16mを超える部分</td> </tr> <tr> <td>高さ4mを超え16m以下の部分</td> <td>2m</td> </tr> </table> <p>3 建築物の外壁等の面から都市計画道路「北1条・雁来通」の道路境界線までの距離の最低限度は次のとおりとする。</p> <table border="1"> <tr> <td colspan="2">建築物の外壁等の面から道路境界線までの距離</td> </tr> <tr> <td>高さ4m以下の部分（市道「西2丁目中通線」からの距離が10m以下の部分に限る。）</td> <td rowspan="2">10mから市道「西2丁目中通線」までの距離を減じたもの</td> </tr> <tr> <td>高さ16mを超える部分（市道「西2丁目中通線」からの距離が10m以下の部分に限る。）</td> </tr> <tr> <td>高さ4mを超え16m以下の部分（市道「西2丁目中通線」からの距離が6.5m以下の部分に限る。）</td> <td>6.5mから市道「西2丁目中通線」までの距離を減じたもの</td> </tr> </table> <p>4 前三項の規定のうち「高さ4m以下の部分」に係る部分は、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適用しない</p> <p>(1) 歩廊の柱その他これに類するもの</p> <p>(2) 都市計画道路「大通地下歩道」又は都市計画道路「西2丁目地下歩道」に通じる階段室、昇降機の昇降路（当該昇降機の昇降のための昇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>	建築物の外壁等の面から道路境界線までの距離		高さ4m以下の部分	5m	高さ16mを超える部分	高さ4mを超え16m以下の部分	2m	建築物の外壁等の面から道路境界線までの距離		高さ4m以下の部分（市道「西2丁目中通線」からの距離が10m以下の部分に限る。）	10mから市道「西2丁目中通線」までの距離を減じたもの	高さ16mを超える部分（市道「西2丁目中通線」からの距離が10m以下の部分に限る。）	高さ4mを超え16m以下の部分（市道「西2丁目中通線」からの距離が6.5m以下の部分に限る。）	6.5mから市道「西2丁目中通線」までの距離を減じたもの
建築物の外壁等の面から道路境界線までの距離																
高さ4m以下の部分	5m															
高さ16mを超える部分																
高さ4mを超え16m以下の部分	2m															
建築物の外壁等の面から道路境界線までの距離																
高さ4m以下の部分（市道「西2丁目中通線」からの距離が10m以下の部分に限る。）	10mから市道「西2丁目中通線」までの距離を減じたもの															
高さ16mを超える部分（市道「西2丁目中通線」からの距離が10m以下の部分に限る。）																
高さ4mを超え16m以下の部分（市道「西2丁目中通線」からの距離が6.5m以下の部分に限る。）	6.5mから市道「西2丁目中通線」までの距離を減じたもの															
壁面後退区域における工作物の設置の制限	門、塀、柵及び自動販売機等の工作物を設けてはならない。	門、塀、柵及び自動販売機等の工作物を設けてはならない。なお、地区施設「広場1号」では、時計台周辺地区の魅力ある空間の形成に寄与すると認めた工作物に関しては、この限りでない。														

建築物等に関する事項		時計台周辺街区地区	時計台隣接街区地区
	建築物等の高さの最高限度		<p>1 50mとする。</p> <p>2 「建築物の容積率の最高限度」第2項に該当し、容積率が10分の80を超える建築物は、建築物の高さの最高限度を85mとし、前項の規定を適用しない。</p> <p>3 前項に該当する建築物において、高さ50mを超える部分の市道「西3丁目線」、及び市道「西2丁目中通線」の道路境界線から建築物の外壁等の面までの距離を5m以上とした場合は、高さの最高限度を100mとし、前二項の規定は適用しない。</p>
建築物等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「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ずる。</p> <p>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。</p> <p>3 建築物の3階以下の範囲で意匠の分節化を図る。</p>	<p>1 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。</p> <p>2 形態、材料、色彩等の意匠は、時計台と調和した景観の形成に配慮する。</p> <p>3 建築物の3階以下の範囲で意匠の分節化を図る。</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。

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以下であって、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

2 適合しない部分が、当該建築物の壁面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に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。

一 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。

二 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。

三 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。

四 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については、これらの修繕又は模様替のすべてとする。

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：都心のまちづくりに資する各種取組を促進するとともに、時計台の周辺地区に相応しい景観の形成と滞留空間の創出を促し、時計台を中心とした魅力ある都心空間を創出するため、地区計画を決定するものである。

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
-----	------------------------------------

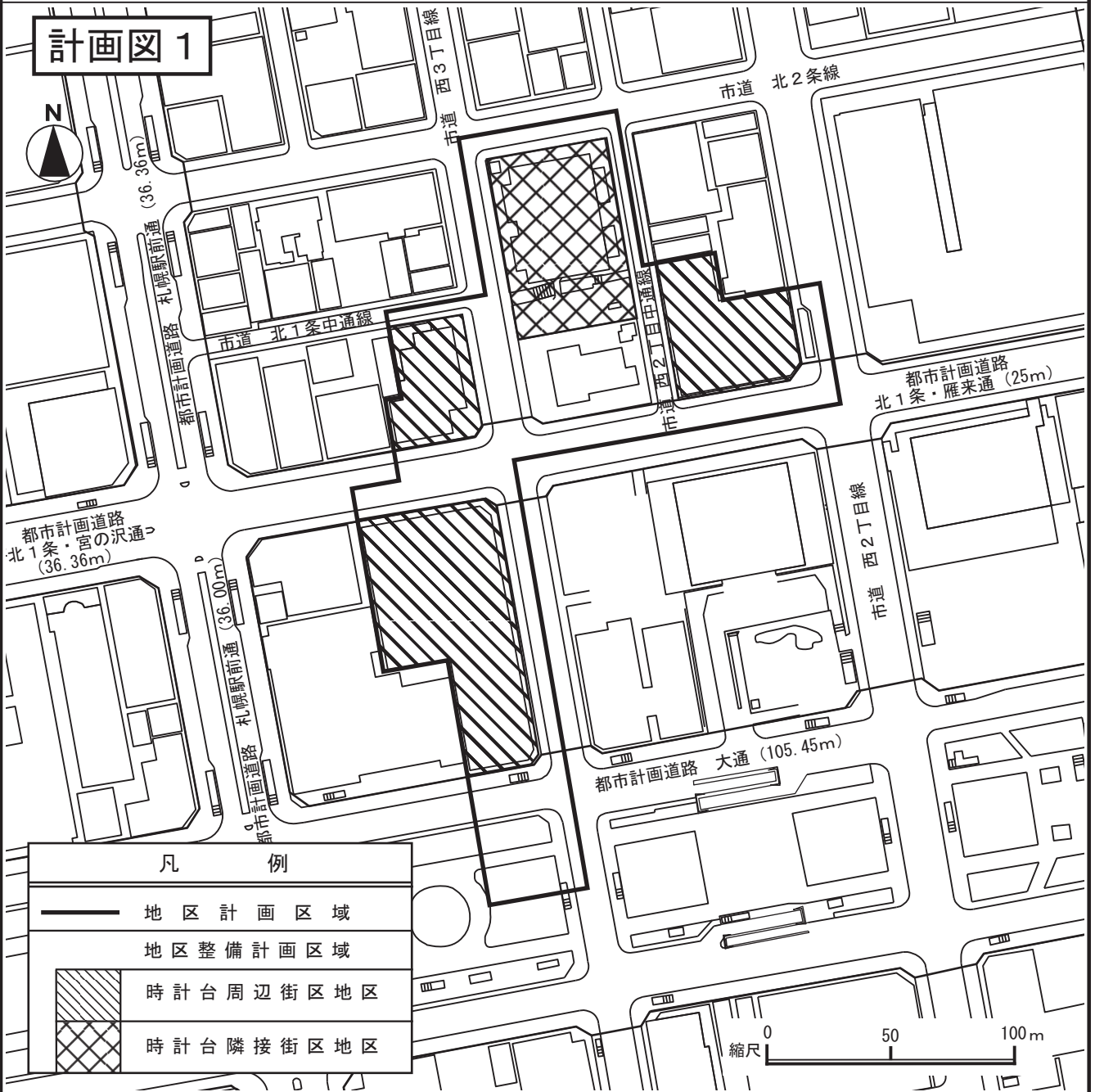
別表2	1 理髪店、美容院その他これらに類するサービス業を営む店舗 2 展示場 3 その他、地区のにぎわいや魅力の創出に寄与するものとして市長が必要と認めたもの
-----	------------------------------------------------------------------------------------

札幌圏都市計画 時計台周辺地区 地区計画

位置図

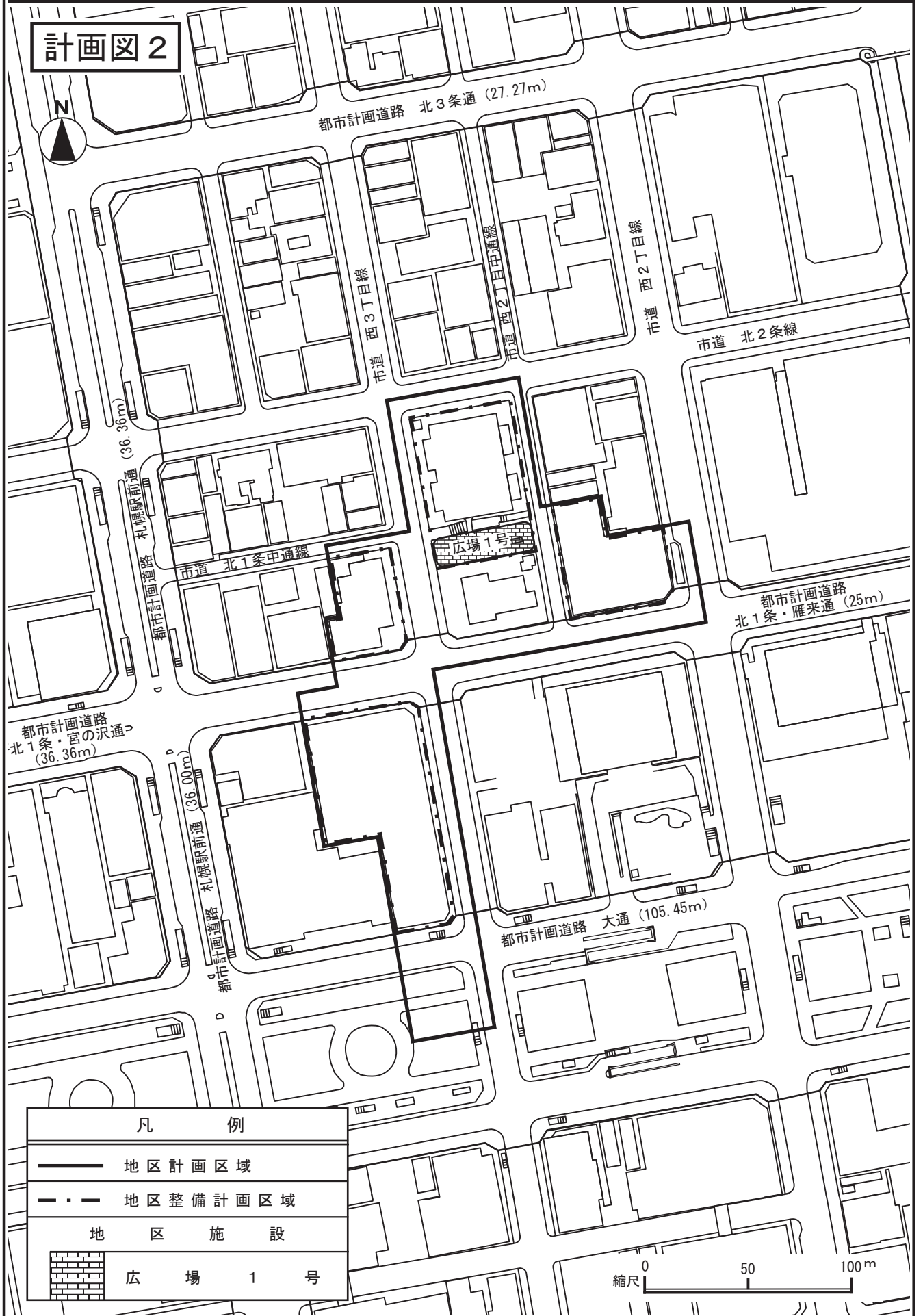


計画図 1



札幌圏都市計画 時計台周辺地区 地区計画

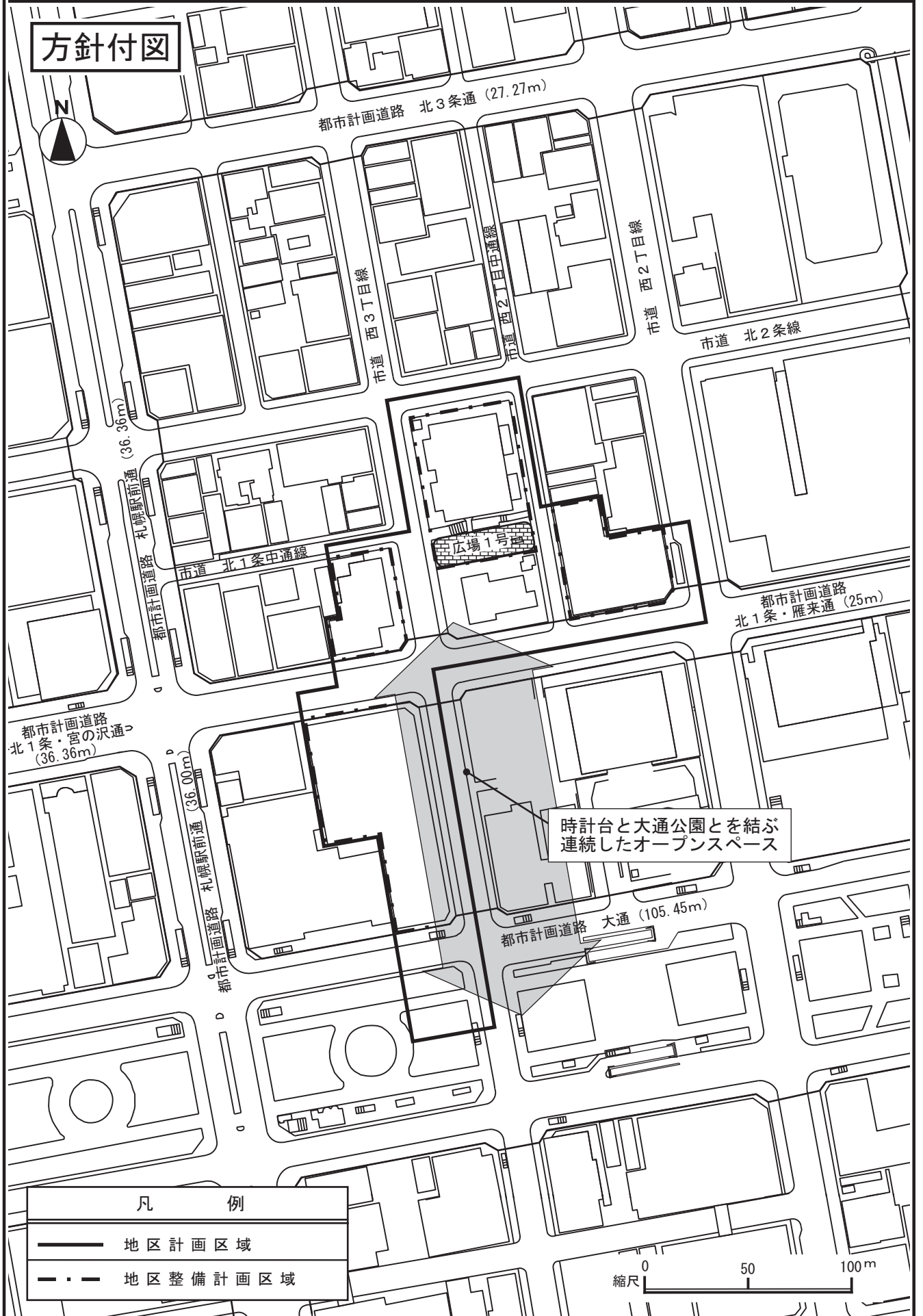
計画図 2



凡 例	
	地区計画区域
	地区整備計画区域
地 区 施 設	
	広 場 1 号

札幌圏都市計画 時計台周辺地区 地区計画

方針付図



凡 例

- 地区計画区域
- - - 地区整備計画区域