

□北5条東1丁目地区について

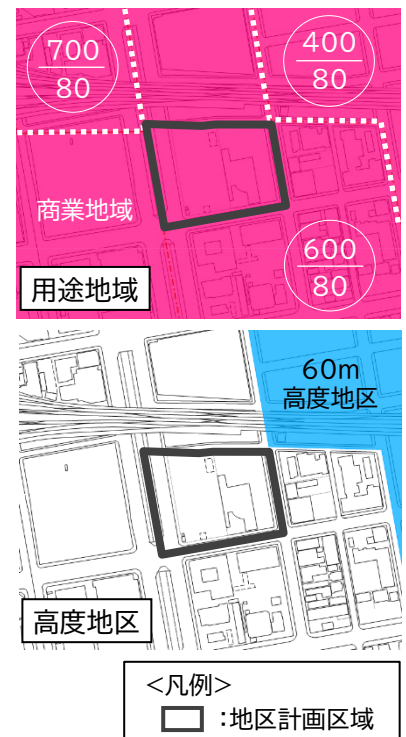


1 都市計画の内容

○札幌圏都市計画地区計画の決定

- ・名称：北5条東1丁目地区地区計画
- ・位置：札幌市中央区北5条東1丁目
- ・面積：1.6ha（再開発等促進区：1.0ha）
- ・主要な公共施設
 - ：空中歩廊1号（幅員6.0m、延長約90m、屋内、 $H \geq 3.0$ m）
 - ：広場1号（約300㎡（うち屋内250㎡以上）、 $H \geq 3.0$ m）
- ・地区施設 ※配置は議案書参照
 - ：空中歩廊2号（幅員4.0m、延長約65m、屋内、 $H \geq 3.0$ m）
 - ：広場2号（約150㎡（うち屋内100㎡以上）、 $H \geq 3.0$ m）
 - ：歩道沿い空地1号（幅員1.5m、延長約100m）
 - ：歩道沿い空地2号（幅員3.0m、延長約110m）
 - ：歩道状空地1号（幅員1.5m、延長約85m）

※用途地域：商業地域（容積率600%、建ぺい率80%）、
高度地区：指定なし



○地区整備計画の内容（詳細は議案書を参照）

	高次機能複合 A 地区	高次機能複合 B 地区												
用途の制限	次の建築物は、建築してはならない。 (1) 住宅（兼用住宅を含む。） (2) 共同住宅、寄宿舍又は下宿 (3) 老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するもの (4) 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 (5) キャバレー、料理店その他これらに類するもの (6) 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													
容積率の 最高限度	1 空中歩廊 1 号に関連する基準に適合する建築物の容積率の最高限度は 10 分の 85 とする。 広場 2 号に関連する基準に適合する建築物の容積率の最高限度は 10 分の 75 とする。 2 別に定める基準に適合する建築物の容積率の最高限度は 10 分の 90 を上限として、取組毎に加える数値の合計を前項に掲げる数値に加える。 ※詳細は議案書参照	1 空中歩廊 1 号及び広場 1 号に関連する基準に適合する建築物の容積率の最高限度は 10 分の 75 とする。 2 別に定める基準に適合する建築物の容積率の最高限度は 10 分の 90 を上限として、取組毎に加える数値の合計を前項に掲げる数値に加える。 ※詳細は議案書参照												
容積率の 最低限度	10 分の 30													
敷地面積の 最低限度	2, 000 m ²	4, 000 m ²												
建築面積の 最低限度	1, 600 m ² 附属建築物については適用しない。	3, 200 m ² 附属建築物については適用しない。												
壁面の位置 の制限	<table><tr><th>区分</th><th>道路境界線から外壁等の面までの距離</th></tr><tr><td>1 都市計画道路「創成川通」</td><td>1.5m</td></tr><tr><td>2 都市計画道路「北 5 条・手稲通」</td><td>(1) 高さが 4m 以下の部分 3m (2) 高さが 4m を超える部分 1.5m</td></tr></table> ※空中歩廊等に係る適用除外規定あり	区分	道路境界線から外壁等の面までの距離	1 都市計画道路「創成川通」	1.5m	2 都市計画道路「北 5 条・手稲通」	(1) 高さが 4m 以下の部分 3m (2) 高さが 4m を超える部分 1.5m	<table><tr><th>区分</th><th>道路境界線から外壁等の面までの距離</th></tr><tr><td>1 都市計画道路「北 5 条・手稲通」</td><td>(1) 高さが 4m 以下の部分 3m (2) 高さが 4m を超える部分 1.5m</td></tr><tr><td>2 市道「東 2 丁目線」</td><td>1.5m</td></tr></table> ※空中歩廊等に係る適用除外規定あり	区分	道路境界線から外壁等の面までの距離	1 都市計画道路「北 5 条・手稲通」	(1) 高さが 4m 以下の部分 3m (2) 高さが 4m を超える部分 1.5m	2 市道「東 2 丁目線」	1.5m
区分	道路境界線から外壁等の面までの距離													
1 都市計画道路「創成川通」	1.5m													
2 都市計画道路「北 5 条・手稲通」	(1) 高さが 4m 以下の部分 3m (2) 高さが 4m を超える部分 1.5m													
区分	道路境界線から外壁等の面までの距離													
1 都市計画道路「北 5 条・手稲通」	(1) 高さが 4m 以下の部分 3m (2) 高さが 4m を超える部分 1.5m													
2 市道「東 2 丁目線」	1.5m													

工作物の設置制限	壁面後退区域に、門、塀、柵及び自動販売機等の工作物を設けてはならない。	
高さの最高限度	1 60mとする。 2 次表の数値以上とした場合は、建築物の高さの最高限度を 100mとし、前項の規定は適用しない。	1 60mとする。 2 次表の数値以上とした場合は、建築物の高さの最高限度を 100mとし、前項の規定は適用しない。
	区分	道路境界線及び隣地境界線から外壁等の面までの距離
	1 都市計画道路「創成川通」	高さが 60mを超える部分 5m
	2 都市計画道路「北5条・手稲通」	高さが 60mを超える部分 6.5m
	3 隣地境界線（地区計画区域境界線の部分に限る。）	高さが 20mを超える部分 5m

2 経緯

- ・当地区は、「第2次都心まちづくり計画」※¹において、北海道・札幌の国際競争力をけん引し、その活力を展開させる「起点」の形成を目指す「札幌駅交流拠点」に位置付けられ、道都札幌の玄関口にふさわしい空間形成と高次都市機能・交通結節機能の強化を図るとともに、周辺エリアと連携し、札幌駅周辺の活力を都心東部へ波及させるまちづくりの連鎖的な展開を図ることとしている。
- ・また、広域からの都心アクセスを支えるとともに、豊かな環境を活かした市民の交流・つながりの創出を目指す「つながりの軸（創成川通）」※¹に面しており、親水緑地空間と連動した沿道空間でのオープンスペースの創出等により、都心東西市街地の連続性の強化を図ることとしている。
- ・「札幌駅交流拠点まちづくり計画」※²では、これらの目標の実現に向けて、基本方針として「街並み形成」、「基盤整備」、「機能集積」、「環境配慮・防災」を掲げており、加えて、当地区では、北側隣接地に新たに整備される北海道新幹線札幌駅東改札口や創成東地区と連携したまちづくりが求められている。
- ・そのような中、当地区では、地権者による事業化検討の機運が高まっていたことを契機に、街区一体で当地区におけるまちづくりの目標の実現を図るため、令和5年度より市と地権者

による検討会を発足し、まちづくりの検討を開始した。

- ・検討会においては、創成川通上空の歩行空間を整備する予定であることを踏まえた創成川を挟んだ東西市街地の連続性を高める歩行者ネットワークや新幹線駅施設から連続するオープンスペースの整備、業務・宿泊等の札幌都心のにぎわいや活力を創出する高次都市機能の集積、交通結節機能を支える二次交通機能の充実、周辺エリアと連携した脱炭素のまちづくりの推進などの検討を深めており、このたび、地権者とともに地区計画の素案を取りまとめた。

3 都市計画の決定を行う理由

- ・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、「札幌駅交流拠点」にふさわしい多様な都市機能の集積と地区内外の回遊性向上に寄与する歩行者ネットワークの形成を推進し、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。

(参考)

※1 第2次都心まちづくり計画（平成28年5月策定）

○創成川通 ～つながりの軸～（P34）

- ・展開指針 広域からの都心アクセスを支えるとともに、豊かな環境を活かした市民の交流・つながりを創出
- ・取組の骨子 ① 広域交通ネットワーク機能の強化
② 創成川以西・以東の市街地の連続性強化
③ 狸二条広場の活用による地域活性化の促進

○札幌駅交流拠点（P37）

- ・展開指針 北海道・札幌の国際競争力をけん引し、その活力を展開させる「起点」の形成
- ・取組の骨子 道都札幌の玄関口にふさわしい空間形成と高次都市機能・交通結節機能の強化

※2 札幌駅交流拠点まちづくり計画（平成30年9月策定）

○目標と基本方針（P5）

- ① 北海道・札幌の国際競争力をけん引し、その活力を展開させる「起点」の形成
- ② 北海道新幹線札幌開業を見据えた再整備の確実な推進

○基本方針（P5）

- ① 街並み形成：北海道・札幌の玄関口にふさわしい、魅力的で一体感のある空間の形成
- ② 基盤整備：多様な交流を支える、利便性の高い一大交通結節点の形成
- ③ 機能集積：多様な交流を促進し経済を活性化する都市機能の集積
- ④ 環境配慮・防災：低炭素で強靱なまちづくりの推進