

札幌圏都市計画
地区計画の変更(案)
(市決定)

ビール工場跡地地区

令和2年11月
札幌市まちづくり政策局都市計画部

都市計画ビール工場跡地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	ビール工場跡地地区地区計画	
位 置	札幌市中央区北1条東4丁目・東5丁目の一部、 北2条東3丁目の一部・東4丁目・東5丁目	
区 域	計画図表示のとおり	
面 積	5.3 ha	
地区計画の目標	当地区は札幌の都心東側に位置し、市民はもとより来訪者もが、都市生活の魅力を享受できる機能と環境を備えることが必要である中心的な拠点として位置付けられている。また、大規模工場跡地の円滑な土地利用転換を推進するため、健全な土地の高度利用や公共施設等の整備を行い、都心にふさわしい商業・業務地を目指し整備を行ってきたところである。 そこで本計画では、商業・業務機能のほか教育・文化的要素も兼ね合わせた複合都市空間の形成並びに歴史ある建築物の再生活用や公共性をもった緑地・オープンスペースの整備を行い、緑豊かで潤いのある都市環境の形成を図ることを目標とする。	
区域の整備・開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	当地区全体を近隣と整合性のある土地の高度利用を推進するとともに、都市計画道路「北3条通」に面した部分は文化財である旧永山邸と調和を図った落着きのある地区、広域幹線道路に面した部分は賑わいを持たせた地区とに区分し、それぞれの地区の性格及び特色を出し魅力ある複合都市空間を形成するため、土地利用の方針を以下のように定める。 1 「商業・業務・文化地区」は、商業・業務機能とあわせ多目的ホール等教育・文化活動に供する施設のほか歴史性を継承した生活工房的機能の導入を図り、かつ、永山記念公園との整合性を持たせた「緑と親しむ」空間の創出を図る。 また、市民の憩いの場となる広場・緑地及び安全で快適な歩行者空間の創出を図る。 2 「商業A地区」は、一般的商業施設のほか、アミューズメント施設なども導入し、賑わいと魅力ある都市空間の形成を図る。「商業B地区」は、一般的商業施設や駐車場などを導入し、賑わいと魅力ある都市空間の形成を図る。 また、「商業A地区」・「商業B地区」とともに、安全で快適な歩行者空間の創出を図る。

区域の整備・開発及び保全に関する方針	地区施設の整備の方針	土地利用転換にあたり良好な街区の形成を図るため、地区内外の車・歩行者動線を考慮した道路等を適切に配置していくため、以下のように定める。 1 永山記念公園と隣接する部分については、都市計画道路「北3条通」と都市計画道路「北2条通」との間のアクセス不足解消のため、歩行者専用通路の整備を図る。
	建築物等の整備の方針	建築物等の整備の方針は、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整備を図るため、以下のように定める。 1 現在あるレンガ造などの歴史ある建築物は、その保存・再生活用を図り、当地区の歴史を象徴させる整備を行い、建築物の外観は、レンガ造などの建築物と調和を持たせ、かつ魅力ある都市景観の形成を図る。 2 建築物については、十分な壁面後退を行い、歩道と有機的に結びついた空間を確保して、安全性及び快適性を持った歩行者空間の創出を図る。 3 敷地の狭小化を抑制し、かつ敷地の有効空地の確保を行い、健全な高度利用を図る。
	その他、区域の整備・開発及び保全に関する方針	方針付図による。
促進・再開発等	区 域	計画図表示のとおり（地区計画の区域全体に再開発等促進区を定めるものとする）
	面 積	5. 3 ha

2 地区整備計画

名 称			ビール工場跡地地区		
区 域			計画図表示のとおり		
面 積			5. 0 ha		
地区施設の配置及び規模			歩行者専用通路（配置は計画図表示のとおり 幅員 4 m 延長 109m） 歩道状空地 （配置は計画図表示のとおり 幅 2 m 面積約 260 m ² ）		
建築物等に関する事項	地区の区分	名 称	商 業 ・ 業 務 ・ 文 化 地 区	商 業 A 地 区	商 業 B 地 区
		面 積	2. 8 ha	1. 3 ha	0. 6 ha
	建築物の用途の制限		建築基準法別表第 2（り）項第 2 号及び第 3 号に掲げる建築物は建築してはならない。		
	建築物の容積率の最高限度				1 0 分の 4 0
	延べ面積の算定方法		建築基準法施行令第 2 条第 1 項第 4 号ただし書及び第 3 項の規定を準用する。		
	建築物の建蔽率の最高限度		1 0 分の 6		
	建築物の敷地面積の最低限度		1, 0 0 0 m ²		
	建築物の壁面の位置の制限		都市計画道路「北 3 条通」、都市計画道路「北 2 条通」及び都市計画道路「東 4 丁目通」の道路境界線（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 2 m とする。 ただし、次の各号の一に該当する建築物等はこの限りではない。 (1) 外壁等の中心線の長さの合計が 4 m 以下であるもの (2) 道路上に設けられた横断歩道橋又は道路の上空に設けられた渡り廊下と接続する渡り廊下その他これらに類する用途に供する建築物の部分で、当該建築物の敷地内に存するもの	都市計画道路「北 1 条・雁来通」及び都市計画道路「北 2 条通」の道路境界線（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 2 m とする。 ただし、次の各号の一に該当する建築物等はこの限りではない。 (1) 外壁等の中心線の長さの合計が 4 m 以下であるもの (2) 道路上に設けられた横断歩道橋又は道路の上空に設けられた渡り廊下と接続する渡り廊下その他これらに類する用途に供する建築物の部分で、当該建築物の敷地内に存するもの	都市計画道路「北 1 条・雁来通」及び市道東 4 丁目線の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 2 m とする。 ただし、次の各号の一に該当する建築物等はこの限りではない。 (1) 外壁等の中心線の長さの合計が 4 m 以下であるもの (2) 道路上に設けられた横断歩道橋又は道路の上空に設けられた渡り廊下と接続する渡り廊下その他これらに類する用途に供する建築物の部分で、当該建築物の敷地内に存するもの

建築物等に関する事項		商 業 ・ 業 務 ・ 文 化 地 区	商 業 A 地 区	商 業 B 地 区
	建築物の壁面の位置の制限	築物の敷地内に存するもの (3) 都市計画道路「北3条通」に面した建築物で市長がその保存再生活用を図ることが適当と認めたもの		
	壁面後退区域における工作物の設置の制限			壁面の位置の制限として定められた限度の線と敷地境界線との間の土地の区域については、塀、柵、門または自動販売機等の工作物を設置してはならない。
	建築物の形態又は意匠の制限	建築物の外観・色彩は、保存・再生活用をする建築物と調和を図り、周辺環境に配慮したものとする。		
備 考		用語の定義及び面積、高さ等の算定方法については、特別に定めるものを除き、建築基準法及び同法施行令の例による。		

理 由

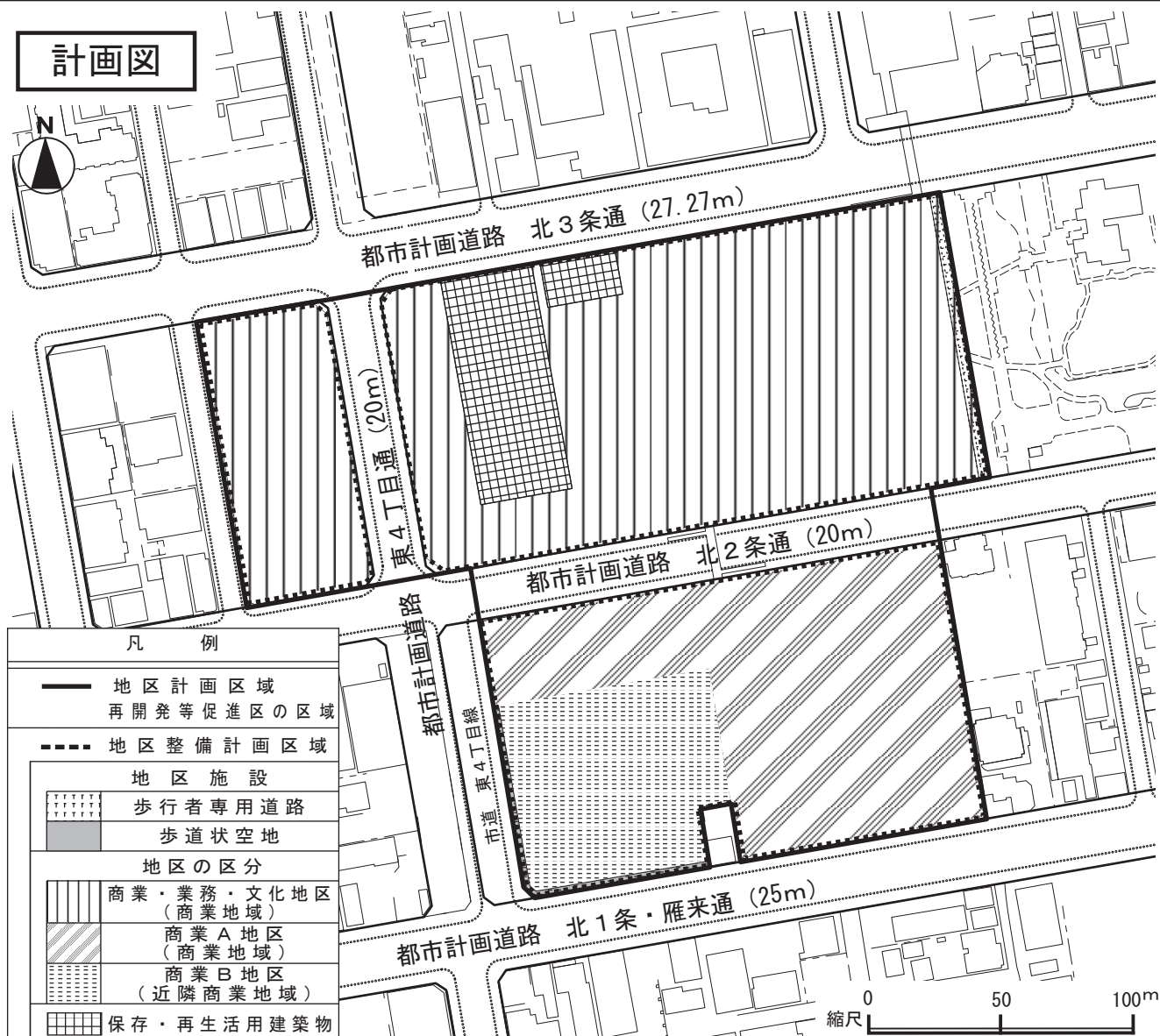
4 都市計画道路東4丁目通の都市計画決定に伴い、所要の規定整理を行うため、地区計画を変更するものである。

札幌圏都市計画 ビール工場跡地地区 地区計画

位置図



計画図



札幌圏都市計画 ビール工場跡地地区 地区計画

方針付図



変更説明書（新旧対照表）

札幌圏都市計画ビール工場跡地地区地区計画

変更内容

都市計画道路東4丁目通の都市計画決定に伴い、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
地区計画の目標		当地区は札幌都心の東側に位置し、 (略) 都心にふさわしい商業・業務地 を目指し整備を <u>行ってきたところ ある。</u>	当地区は札幌都心の東側に位置 し、(略) 都心にふさわしい商業・業 務地を目指し整備を <u>行っている。</u>
び区域 保全に 関する 方針及	地区施設 の整備の 方針	1 (削除) <u>1</u> (略)	<u>1</u> 道路については、 <u>地区内全体で は概ね整備されているものの、市道 東四丁目線については将来の交通量 増大予測等から拡幅整備を図る。</u> <u>2</u> (略)
再開 発等 促進 区	主要な公 共施設の 配置及び 規模	(削除)	地区幹線道路（市道東四丁目線） （配置は計画図表示のとおり） 幅員 20m 延長 109m

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	名称	商業・業務・文化地区	商業・業務・文化地区
	建築物等の 壁面の位置 の制限		都市計画道路「北3条通」、都市計画 道路「北2条通」及び都市計画道路「 <u>東 4丁目通</u> 」の道路境界線（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2mとする。 ただし、次の各号の一に該当する建築物等はこの限りではない。 (1) (略)	都市計画道路「北三条通」、都市計画 道路「北二条通」及び市道東四丁目線 の道路境界線（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2mとする。 ただし、次の各号の一に該当する建築物等はこの限りではない。 (1) (略)

事 項			計 画 内 容	
			新	旧
建築物等に関する事項	地区 の 区分	名称	商業A地区	商業A地区
	建築物等の 壁面の位置 の制限		都市計画道路「北1条・雁来通」及び都市計画道路「北2条通」の道路境界線（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2mとする。 ただし、次の各号の一に該当する建築物等はこの限りではない。 （1）（略）	昭和48年4月20日付け北海道告示第1108号による都市計画施設（都市計画道路「北一条・雁来通」）の区域との境界線及び都市計画道路「北二条通」の道路境界線（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2mとする。 ただし、次の各号の一に該当する建築物等はこの限りではない。 （1）（略）
	地区 の 区分	名称	商業B地区	商業B地区
	建築物等の 壁面の位置 の制限		都市計画道路「北1条・雁来通」及び市道東4丁目線の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2mとする。 ただし、次の各号の一に該当する建築物等はこの限りではない。 （1）（略）	昭和48年4月20日付け北海道告示第1108号による都市計画施設（都市計画道路「北一条・雁来通」）の区域との境界線及び市道東四丁目線の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2mとする。 ただし、次の各号の一に該当する建築物等はこの限りではない。 （1）（略）

変更説明書（新旧対照図）

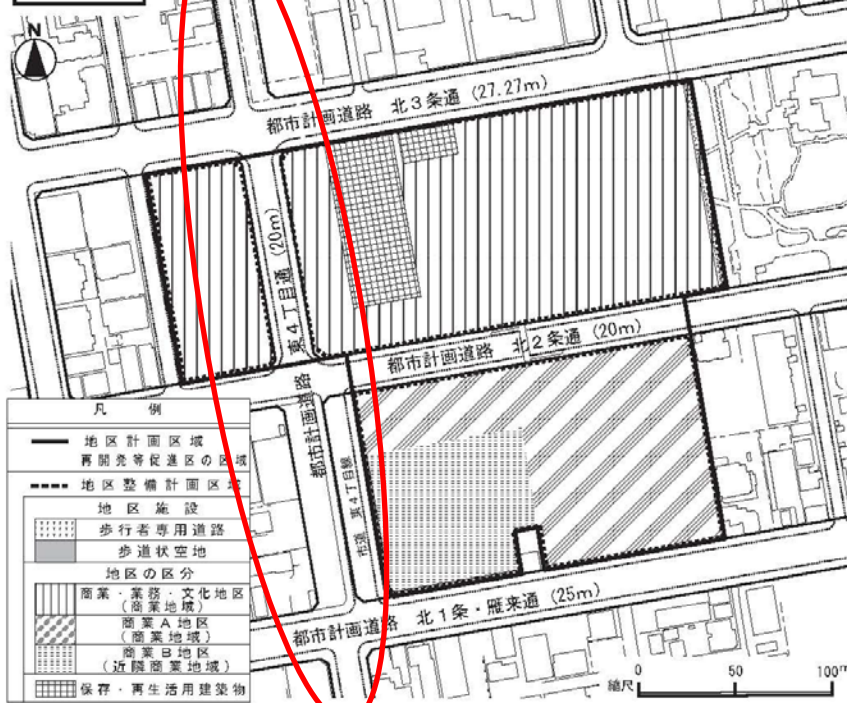
6

新

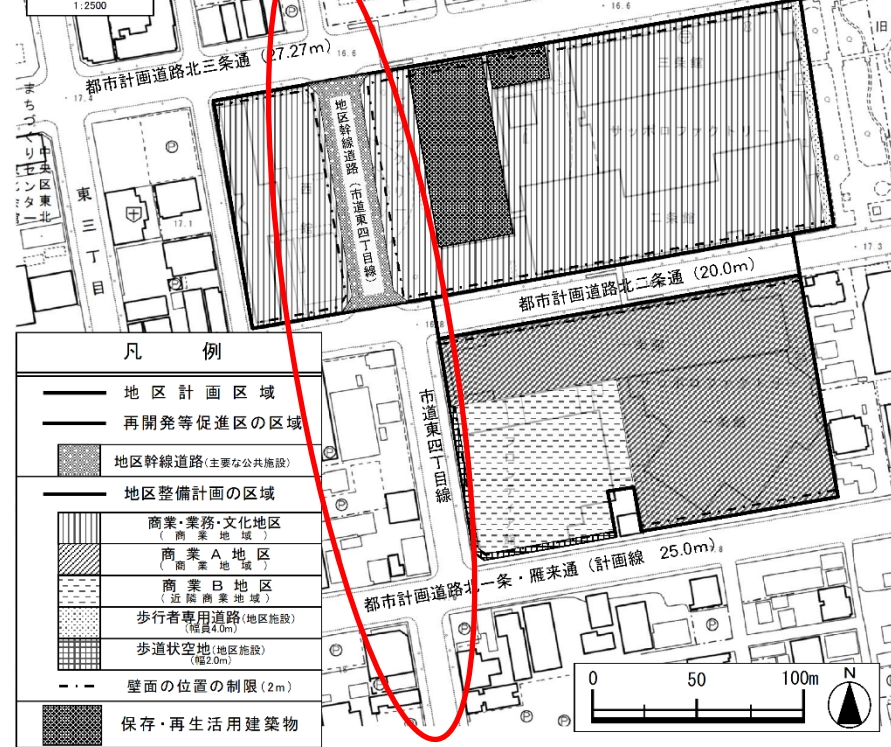
旧

変更内容

計画図



計画図
1:2500



- ・都市計画道路東4丁目通を追記する
- ・主要な公共施設である地区幹線道路(市道東4丁目線)を削除

新

旧

変更内容

方針付図



方針付図



- ・都市計画道路東4丁目通を追記する
- ・地区幹線道路(市道東4丁目線)を削除