

事前説明第3号

札幌圏都市計画

都市再生特別地区の変更(案)

(市決定)

札幌駅周辺地区

令和4年7月
札幌市まちづくり政策局都市計画部

札幌圈都市計画都市再生特別地区の変更（札幌市決定）

都市計画都市再生特別地区を次のように変更する。

種類	面積 (ha)	建築物そ の他の工 作物の誘 導すべき 用途	建築物の 容積率の 最高限度	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 建築面積の 最低限度	建築物の 高さの最高限度	壁面の 位置の制限	備 考
都市再生 特別地区 (北3西4 地区)	約 1.3	—	100/10	30/10	8/10	300 m ²	高層部 100m 低層部 31m	計画図表示のとおり。 ただし、歩廊その他これに類する用途に供する建築物の部分(建築物の1階に設ける歩廊にあっては、当該部分のうち柱に限る。)については、適用しない。	【決定】 平成 15 年 7 月 1 日 【変更】 平成 19 年 8 月 22 日
都市再生 特別地区 (北2西4 地区)	約 1.5	—	127/10	—	—	—	—	—	—
	A地区 約 1.1	—	150/10 ただし、地域冷 暖房施設、コージ エネレーション 施設、中水道施設 の用途に供する 部分で市長が必 要と認めた場合 は、床面積 2,250 m ² を上限とし て除く。	30/10	8/10	300 m ²	高層部 185m 中層部 A 50m 低層部 A 35m	ただし、次の各号のい ずれかに該当する建築物 の部分については適用し ない。 (1)歩行者の安全性を高め るために設ける庇、バル コニーの部分 (2)給排気施設の部分(こ の都市再生特別地区が 決定する際に現に存す るものに限る。) (3)建物の出入口の上部に 位置する庇の部分	計画図表示のとおり。 ただし、次の各号のい ずれかに該当する建築物の部分について は適用しない。 (1) 歩廊その他これに類する用途 に供する建築物の部分(建築物の 1階に設ける歩廊にあっては、当 該部分のうち柱に限る。) (2) 給排気施設の部分(この都市再 生特別地区が決定する際に現に 存するものに限る。)
			B地区 約 0.4		7/10		中層部 B 60m 低層部 B 10m		
都市再生 特別地区 (南2西3 南西地区)	約 0.6	—	95/10 ただし、道路区域 内に設ける建築物 を除く。	30/10 ただし、道路区域 内に設ける建築物 を除く。	8/10	300 m ² ただし、道路区域 内に設ける建築物 を除く。	高層部 122m 低層部 A 40m 低層部 B 36m 低層部 C 30m 低層部 D 16m～23m	ただし、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。 (1) 建築物の出入口の上 部に位置する庇の部分 (2) 道路区域内に設けるも の (3) 道路区域内に設けるもの	計画図表示のとおり。 ただし、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。 (1) 歩廊の柱その他これに類する もの(建築物の1階に設ける歩廊 にあっては、当該部分のうち柱に 限る。) (2) 配管設備の部分で、都市計画道 路「札幌駅前通」及び市道「南2・ 3条中通線」の良好な環境の形成 に支障がないと市長が認めたも の (3) 道路区域内に設けるもの

種類	面積 (ha)	建築物その他の工作物の誘導すべき用途	建築物の容積率の最高限度	建築物の容積率の最低限度	建築物の建蔽率の最高限度(※)	建築物の建築面積の最低限度	建築物の高さの最高限度	壁面の位置の制限	備考	
都市再生特別地区(北1西1地区)	約2.0	—	90/10 ただし、地域冷暖房施設、コージェネレーション施設、中水道施設の用途に供する部分で市長が必要と認めた場合は、床面積4,300m ² を上限として除く。	30/10 ただし、次の各号のいずれかに該当する建築物については適用しない。 (1) 西2丁目地下歩道に通じる階段室、昇降機の昇降路(当該昇降機の乗降ロビーを含む。)その他これらに類するもの (2) 西2丁目地下歩道の給排気施設その他これに類するもの (3) 都市公園「創成川公園」内に建築するもの	8/10	300 m ² ただし、次の各号のいずれかに該当する建築物については適用しない。 (1) 西2丁目地下歩道に通じる階段室、昇降機の昇降路(当該昇降機の乗降ロビーを含む。)その他これらに類するもの (2) 西2丁目地下歩道の給排気施設その他これに類するもの (3) 都市公園「創成川公園」内に建築するもの	高層部A 154m 高層部B 142m 中層部A 70m 中層部B 65m 中層部C 60m 中層部D 55m 中層部E 50m 低層部A 15m	ただし、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。 (1) 建築物の出入口の上部に位置する庇 (2) 西2丁目地下歩道に通じる階段室、昇降機の昇降路(当該昇降機の乗降ロビーを含む。)その他これらに類するもの (3) 西2丁目地下歩道の給排気施設その他これに類するもの (4) 都市公園「創成川公園」内に建築するもの (5) 都市公園「創成川公園」内に建築するもの	計画図表示のとおり。 ただし、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。 (1) 歩廊の柱その他これに類するもの(建築物の1階に設ける歩廊にあっては、当該部分のうち柱に限る。) (2) 西2丁目地下歩道に通じる階段室、昇降機の昇降路(当該昇降機の乗降ロビーを含む。)その他これらに類するもの (3) 西2丁目地下歩道の給排気施設その他これに類するもの (4) 転落防止のための手すり壁その他これに類するもの (5) 都市公園「創成川公園」内に建築するもの	【決定】平成26年2月18日 【変更】令和元年7月11日
都市再生特別地区(北4西3地区)	約1.7	—	157/10	—	—	—	—	—	—	
	A地区 約0.85	—	109/10 ただし、地域冷暖房、コージェネレーション施設の用途に供する部分で市長が必要と認めた場合は、床面積5,200m ² を上限として除く。	30/10	8/10	300 m ²	中層部A 60m	計画図表示のとおり。 ただし、庇、空中歩廊、歩廊その他これに類する用途に供する建築物の部分については、適用しない。	【決定】令和4年3月8日	
B地区 約0.85		—	205/10 ただし、地域冷暖房、コージェネレーション施設の用途に供する部分で市長が必要と認めた場合は、床面積6,200m ² を上限として除く。				高層部 200m 中層部B 50m			

種類	面積 (ha)	建築物その他の工作物の誘導すべき用途	建築物の容積率の最高限度	建築物の容積率の最低限度	建築物の建蔽率の最高限度(※)	建築物の建築面積の最低限度	建築物の高さの最高限度	壁面の位置の制限	重複利用区域及び当該利用区域内における建築物等の建築又は建設の限界	備考
都市再生特別地区(札幌駅周辺地区)	約 9.2	—	100/10	—	—	—	—	—	—	—
	A地区 約 3.1	150/10 ただし、地域冷暖房、コージェネレーション施設の用途に供する部分で市長が必要と認めた場合は、床面積16,000 m ² を上限として除く。	—	30/10	8/10	300 m ²	高層部A 245m 中層部A-1 85m 中層部A-2 55m	ただし、次の各号のいずれかに該当する建築物の部分については適用しない。 (1) 鉄道関連施設等で市長が認めるもの (2) 屋上空間における歩行者の回遊性や安全性を高める手すり等で市長が認めるもの	計画図表示のとおり。ただし、次の各号のいずれかに該当する建築物の部分については適用しない。 (1) 鉄道関連施設等で市長が認めるもの (2) 建築物の出入口の上部に位置する庇の部分 (3) 歩行者の快適性及び安全性を高めるため設ける屋根、庇、落下物防止柵その他これらに類するもの (4) 歩行者の回遊性、利便性を高めるために設ける階段、エスカレーター、エレベーター、歩行者デッキ及び道路の上空に設けられた横断歩道橋と接続する渡り廊下等並びにこれらの柱、壁、屋根その他これらに類するもの	計画図表示のとおり。
	B地区 約 2.6	80/10	—	—	—	—	高層部B 175m 中層部B 55m	—	—	—
	C地区 約 3.5	70/10	—	—	—	—	中層部C 55m 低層部 25m	—	—	—
合計	約 16.3									

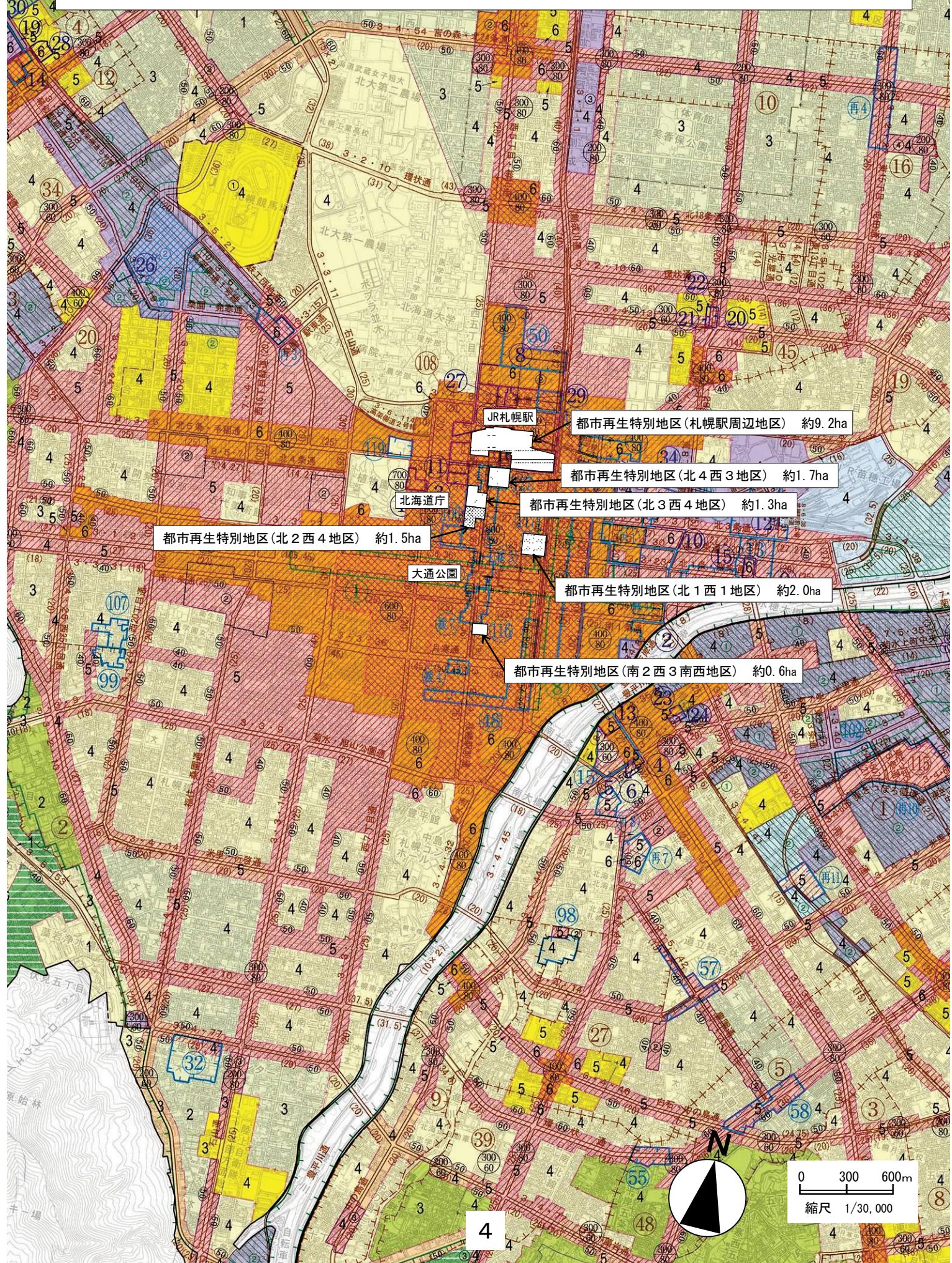
「位置、区域及び壁面の位置の制限は計画図表示のとおり。」

※ 建築物の建蔽率の最高限度は、建築基準法第53条第3項各号のいずれかに該当する建築物にあっては10分の1を、同項各号のいずれにも該当する建築物又は同条第6項第1号に該当する建築物については10分の2をえた数値とし、同条同項第2号又は第3号に該当する建築物にあっては、当該限度の規定を適用しない。

理由

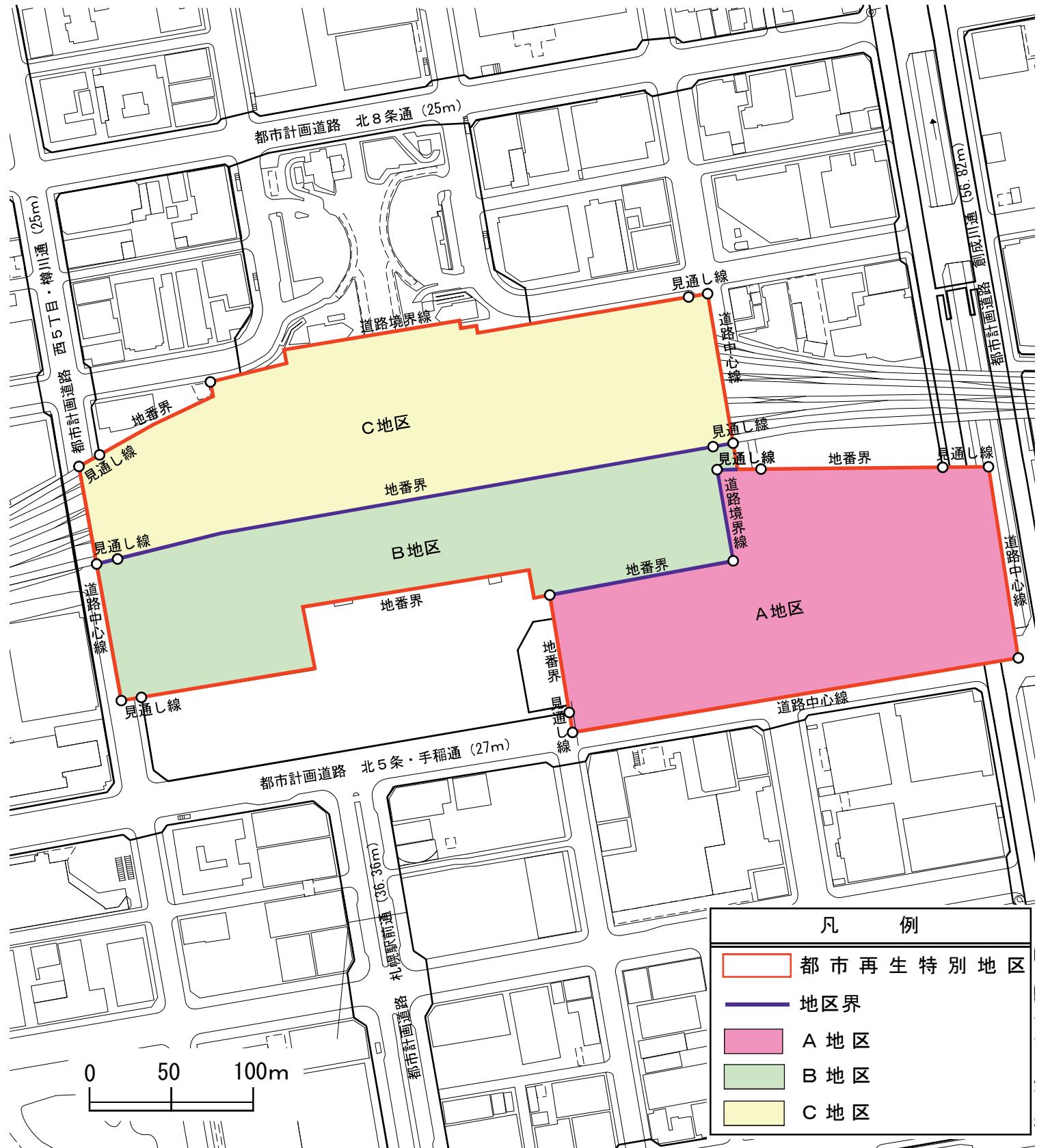
都市再生緊急整備地域及び特定都市再生緊急整備地域の「札幌都心地域」において、地域整備方針に適合し、都心のまちづくりの進展に貢献する建築物の建築を誘導するため、本案のとおり都市再生特別地区を変更するものである。

札幌圏都市計画都市再生特別地区 位置図



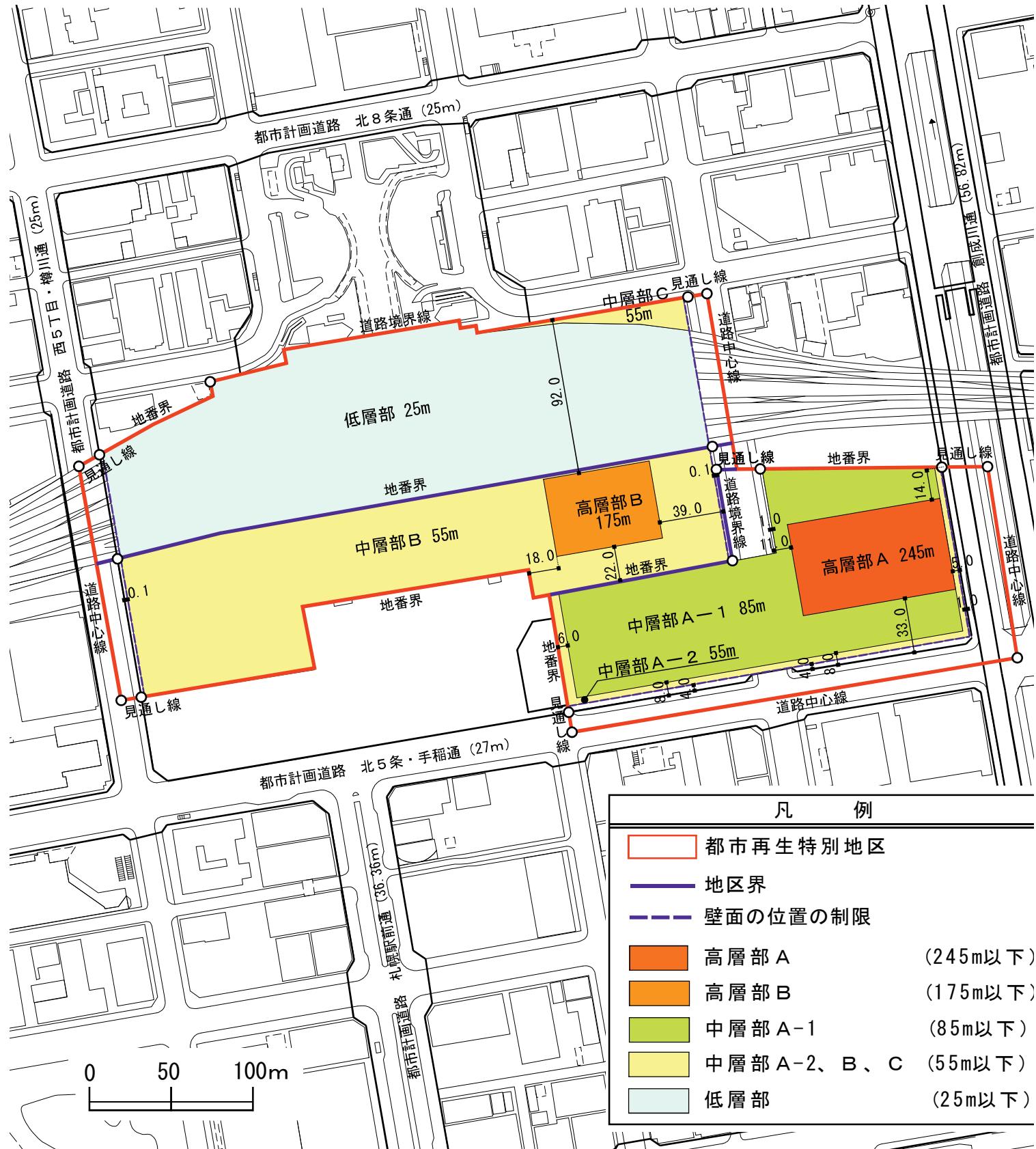


都市再生特別地区（札幌駅周辺地区） 計画図 1



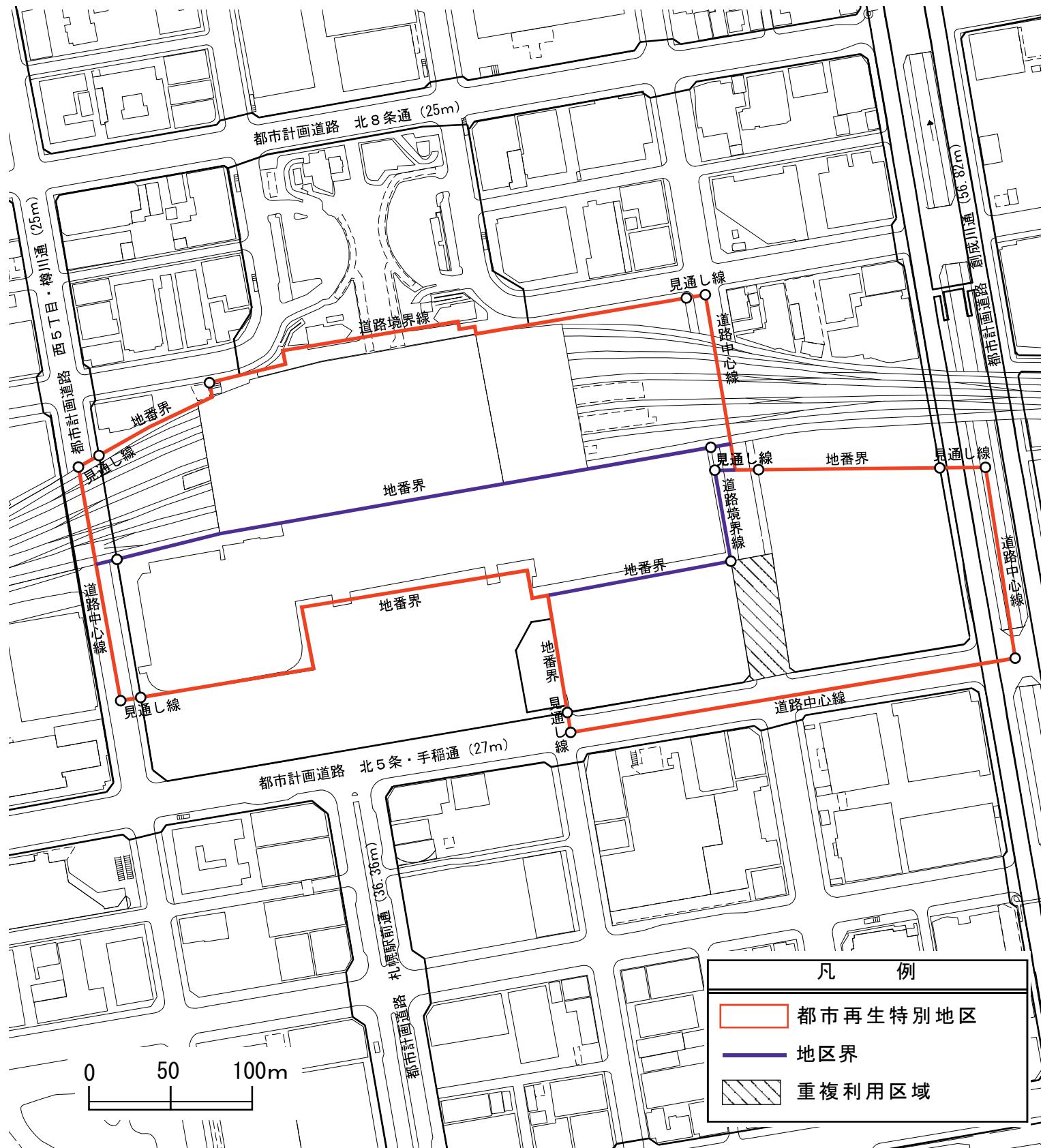


都市再生特別地区（札幌駅周辺地区） 計画図 2

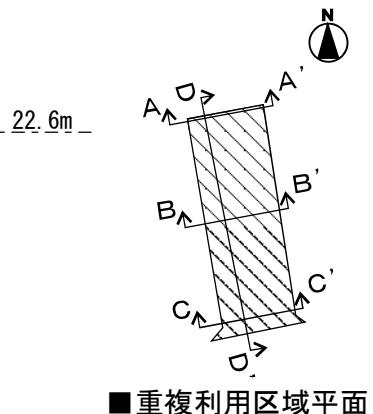
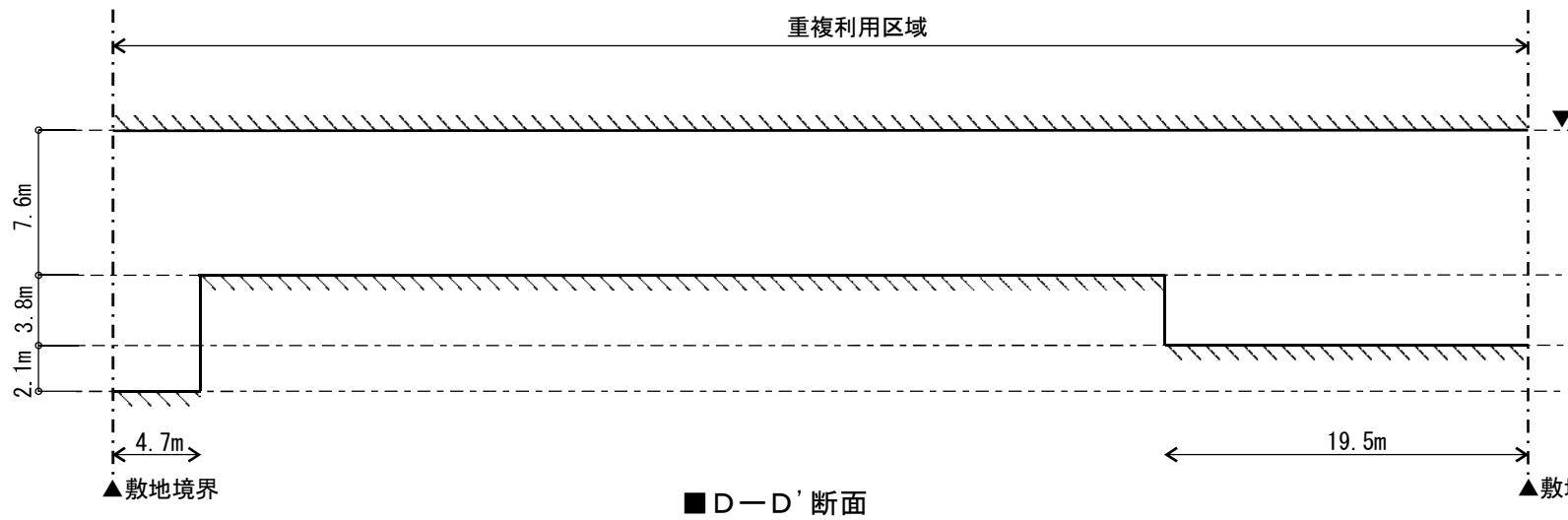
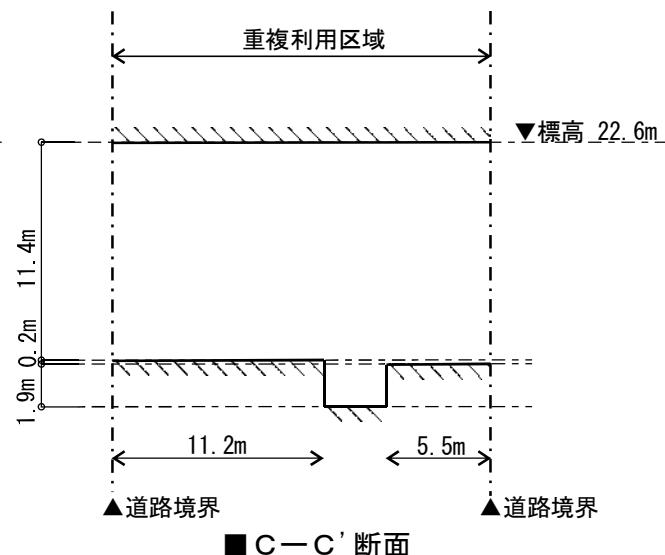
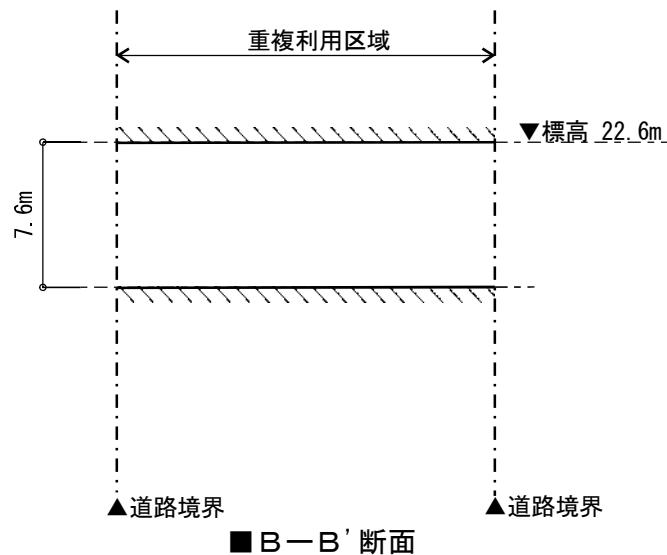
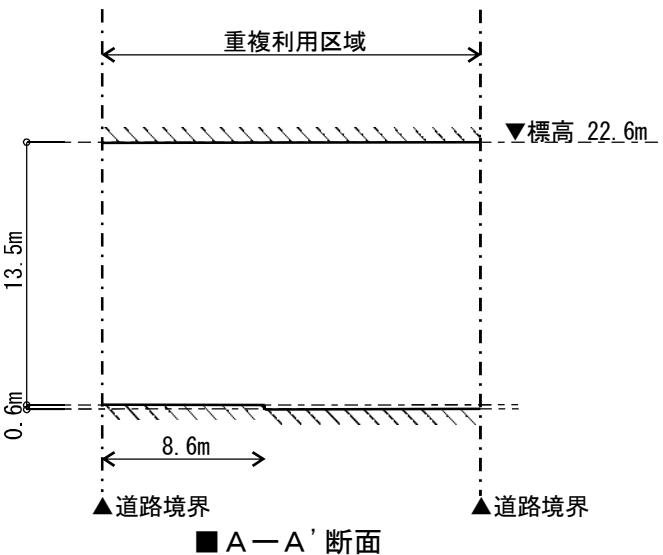




都市再生特別地区（札幌駅周辺地区） 計画図 3



都市再生特別地区（札幌駅周辺地区）
計画図 4



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

0 5 10 20m
1/400

新旧対照表

<p style="text-align: center;">1～2 p省略</p>	<p style="text-align: center;">旧</p>																																																																		
<p style="text-align: center;">1～2 p省略 3 p追加</p>	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">種類</th> <th style="text-align: center;">面積 (ha)</th> <th style="text-align: center;">建築物その他の工作物の誘導すべき用途</th> <th style="text-align: center;">建築物の容積率の最高限度</th> <th style="text-align: center;">建築物の容積率の最低限度</th> <th style="text-align: center;">建築物の建蔽率の最高限度(%)</th> <th style="text-align: center;">建築物の建築面積の最低限度</th> <th style="text-align: center;">建築物の高さの最高限度</th> <th style="text-align: center;">壁面の位置の制限</th> <th style="text-align: center;">重複利用区域及び当該利用区域内における建築物等の建築又は建設の限界</th> <th style="text-align: center;">備考</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">都市再生特別地区 (札幌駅周辺地区)</td> <td style="text-align: center;">約 9.2</td> <td style="text-align: center;">—</td> <td style="text-align: center;">104/10</td> <td style="text-align: center;">—</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;"></td> <td style="text-align: center;">A地区 約 3.1</td> <td style="text-align: center;">150/10 ただし、地域活性化、コージュネーション等の用途に供する部分で市長が必要と認めた場合は、床面積16,000 m²を上限として除く。</td> <td style="text-align: center;">—</td> <td style="text-align: center;">30/10</td> <td style="text-align: center;">8/10</td> <td style="text-align: center;">300 m²</td> <td style="text-align: center;">高層部 A 245m 中層部 A-1 85m 中層部 A-2 55m</td> <td style="text-align: center;">ただし、次の各号のいずれかに該当する建築物の部分については適用しない。 (1) 鉄道閑適施設等で面長が認めるもの。 (2) 墓上空間における歩行者の回遊性や安全性を高める下すり等で市長が認めるもの。</td> <td style="text-align: center;">計画図表示のとおり。 ただし、次の各号のいずれかに該当する建築物の部分については適用しない。 (1) 遊具閑適施設等で面長が認めるもの。 (2) 住戸の住戸人口の上部に位置する部の部分 (3) 歩行者の快適性及び安全性を高めるために設ける庇、庇、落下物防止壁その他のこれに類するもの (4) 歩行者の回遊性、利便性を高めるために設ける階段、エスカレーター、エレベーター、歩行者デッキ及び道路の上空に設けられた横断歩道橋と接続する渡り廊下等並びにこれらの柱、壁、棚板その他のこれらに類するもの</td> <td style="text-align: center;">計画図表示のとおり。</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;"></td> <td style="text-align: center;">B地区 約 2.6</td> <td style="text-align: center;">—</td> <td style="text-align: center;">80/10</td> <td style="text-align: center;">—</td> <td style="text-align: center;">—</td> <td style="text-align: center;">—</td> <td style="text-align: center;">高層部 B 175m 中層部 B 55m</td> <td style="text-align: center;">—</td> <td style="text-align: center;">—</td> <td style="text-align: center;">—</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;"></td> <td style="text-align: center;">C地区 約 3.5</td> <td style="text-align: center;">—</td> <td style="text-align: center;">70/10</td> <td style="text-align: center;">—</td> <td style="text-align: center;">—</td> <td style="text-align: center;">—</td> <td style="text-align: center;">中層部 C 55m 低層部 25m</td> <td style="text-align: center;">—</td> <td style="text-align: center;">—</td> <td style="text-align: center;">—</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;"></td> <td style="text-align: center;">合計</td> <td style="text-align: center;">約 16.3</td> <td style="text-align: center;">—</td> </tr> </tbody> </table>	種類	面積 (ha)	建築物その他の工作物の誘導すべき用途	建築物の容積率の最高限度	建築物の容積率の最低限度	建築物の建蔽率の最高限度(%)	建築物の建築面積の最低限度	建築物の高さの最高限度	壁面の位置の制限	重複利用区域及び当該利用区域内における建築物等の建築又は建設の限界	備考	都市再生特別地区 (札幌駅周辺地区)	約 9.2	—	104/10	—	—	—	—	—	—	—		A地区 約 3.1	150/10 ただし、地域活性化、コージュネーション等の用途に供する部分で市長が必要と認めた場合は、床面積16,000 m ² を上限として除く。	—	30/10	8/10	300 m ²	高層部 A 245m 中層部 A-1 85m 中層部 A-2 55m	ただし、次の各号のいずれかに該当する建築物の部分については適用しない。 (1) 鉄道閑適施設等で面長が認めるもの。 (2) 墓上空間における歩行者の回遊性や安全性を高める下すり等で市長が認めるもの。	計画図表示のとおり。 ただし、次の各号のいずれかに該当する建築物の部分については適用しない。 (1) 遊具閑適施設等で面長が認めるもの。 (2) 住戸の住戸人口の上部に位置する部の部分 (3) 歩行者の快適性及び安全性を高めるために設ける庇、庇、落下物防止壁その他のこれに類するもの (4) 歩行者の回遊性、利便性を高めるために設ける階段、エスカレーター、エレベーター、歩行者デッキ及び道路の上空に設けられた横断歩道橋と接続する渡り廊下等並びにこれらの柱、壁、棚板その他のこれらに類するもの	計画図表示のとおり。		B地区 約 2.6	—	80/10	—	—	—	高層部 B 175m 中層部 B 55m	—	—	—		C地区 約 3.5	—	70/10	—	—	—	中層部 C 55m 低層部 25m	—	—	—		合計	約 16.3	—	—	—	—	—	—	—	—
種類	面積 (ha)	建築物その他の工作物の誘導すべき用途	建築物の容積率の最高限度	建築物の容積率の最低限度	建築物の建蔽率の最高限度(%)	建築物の建築面積の最低限度	建築物の高さの最高限度	壁面の位置の制限	重複利用区域及び当該利用区域内における建築物等の建築又は建設の限界	備考																																																									
都市再生特別地区 (札幌駅周辺地区)	約 9.2	—	104/10	—	—	—	—	—	—	—																																																									
	A地区 約 3.1	150/10 ただし、地域活性化、コージュネーション等の用途に供する部分で市長が必要と認めた場合は、床面積16,000 m ² を上限として除く。	—	30/10	8/10	300 m ²	高層部 A 245m 中層部 A-1 85m 中層部 A-2 55m	ただし、次の各号のいずれかに該当する建築物の部分については適用しない。 (1) 鉄道閑適施設等で面長が認めるもの。 (2) 墓上空間における歩行者の回遊性や安全性を高める下すり等で市長が認めるもの。	計画図表示のとおり。 ただし、次の各号のいずれかに該当する建築物の部分については適用しない。 (1) 遊具閑適施設等で面長が認めるもの。 (2) 住戸の住戸人口の上部に位置する部の部分 (3) 歩行者の快適性及び安全性を高めるために設ける庇、庇、落下物防止壁その他のこれに類するもの (4) 歩行者の回遊性、利便性を高めるために設ける階段、エスカレーター、エレベーター、歩行者デッキ及び道路の上空に設けられた横断歩道橋と接続する渡り廊下等並びにこれらの柱、壁、棚板その他のこれらに類するもの	計画図表示のとおり。																																																									
	B地区 約 2.6	—	80/10	—	—	—	高層部 B 175m 中層部 B 55m	—	—	—																																																									
	C地区 約 3.5	—	70/10	—	—	—	中層部 C 55m 低層部 25m	—	—	—																																																									
	合計	約 16.3	—	—	—	—	—	—	—	—																																																									
<p style="text-align: center;">◎札幌駅周辺地区の決定</p>	<p style="text-align: center;">新</p> <p style="text-align: center;">◎</p> <p style="text-align: center;">○札幌駅周辺地区の決定</p>																																																																		

* 但し、既成及び未開発の地盤の制限は計画図表示とおり。

※ 建築物の建蔽率の最高限度は、建築基準法第53条第3項各号のいずれかに該当する建築物にあっては10分の1を、同項各号のいずれにも該当する建築物又は同条第6項第1号に該当する建築物については10分の2を加えた数値とし、同条同項第2号又は第3号に該当する建築物にあっては、当該限度の規定を適用しない。

理由

都市再生緊急整備地域及び特定都市再生緊急整備地域の「札幌都心地域」において、地域整備方針に適合し、都心のまちづくりの進展に貢献する建築物の建築を誘導するため、本案のとおり都市再生特別地区を変更するものである。

変更の概要