

札幌圏都市計画
地区計画の変更(案)
(市決定)

道庁東地区

平成28年3月
札幌市市民まちづくり局都市計画部

札幌圏都市計画地区計画の変更（札幌市決定）

都市計画道庁東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		道庁東地区地区計画
位 置		札幌市中央区北 2 条西 4 丁目、北 3 条西 4 丁目の各一部
区 域		計画図表示のとおり
面 積		2 . 8 ha
地区計画の目標		当地区は、都心の中心部に位置し、「札幌市都心まちづくり計画」の中で、都心の 4 つの骨格軸のうち「にぎわいの軸（駅前通）」と「うけつぎの軸（北 3 条通）」に面して、道庁街区の価値と呼応する機能・空間の確保による一帯の集客交流資源としての質的向上が求められる「道庁周辺エリア」として位置づけられている。また、札幌駅前通では都市計画道路「仮称札幌駅前通公共地下歩道」の整備が進められており、更新時期を迎えた沿道建築物の建て替えに併せ、適正な機能更新に加えて、地上と地下それぞれの魅力があいまったにぎわい空間の創出が求められている。 そこで本計画では、札幌の都心まちづくりを先導する地区として、既存の上位計画との整合を図りながら、高度な業務、商業、文化、交流機能等の複合機能の導入による都市機能の高度化と重層的な歩行者ネットワークの形成による回遊性の向上を図り、併せて、周辺の特性に応じた公共的空間を整備することにより、魅力ある都心空間を形成す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	都市機能の高度化と、道庁周辺エリアの特性を活か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のように定める。 1 高度な業務、商業、文化、交流機能等の複合機能を導入する。 2 都市計画道路「札幌駅前通」及び都市計画道路「仮称札幌駅前通公共地下歩道」に面する部分には、にぎわいの創出に寄与する、商業、サービス、文化施設等の導入や、多面的な活用が可能となるオープンスペースを確保する。 3 都市計画広場「北 3 条広場」沿いには、札幌の歴史や文化を感じる緑豊かな憩いの空間を創出する、休憩・滞留機能の導入や、広場と一体的なオープンスペースを確保する。 4 市道「西 5 丁目線」沿いには、ゆとりとうるおいを創出する、道庁前庭と調和した緑豊かなオープンスペースを確保する。 5 市道「北 2 条線」及び「北 4 条線」には、ゆとりとうるおいを創出する、緑豊かなオープンスペースを確保する。 6 敷地内に重層的な歩行者ネットワークを形成する。 7 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。 8 道庁周辺エリアにふさわしい風格ある都市景観を形成する。

区域の整備・開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	9 緑豊かな街並みを形成するため、敷地内の緑化に努める。 10 都心部の貴重な大規模オープンスペースである道庁街区の良好な環境の維持・保全に配慮する。 11 敷地内の都市計画道路「仮称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。
	地区施設の整備の方針	道庁周辺エリアの特性を活かした魅力的な公共的空間を創出するため、地区施設の整備の方針を以下のように定める。 1 都市計画道路「札幌駅前通」沿いには、安全で快適なゆとりある歩行者空間を確保するとともに、季節に応じて、にぎわいの創出に寄与する多面的な利用も可能となる歩道沿い空地を整備する。 2 都市計画広場「北 3 条広場」沿いには、札幌の歴史と文化を感じる、広場と一体的な開放性の高い、多面的な利用が可能な空地を整備する。 3 市道「西 5 丁目線」、「北 2 条線」沿いには、既存の歩行者空間にゆとりとうるおいを与える歩道沿い空地を整備する。 4 南街区では、都市計画道路「札幌駅前通」と都市計画広場「北 3 条広場」の交差点付近には、文化・交流空間として、四季を通じ、多面的な利用が可能な屋内広場を整備する。 5 都市計画広場「北 3 条広場」と市道「西 5 丁目線」の交差点付近には、道庁街区と呼応する憩いの広場を整備する。 6 市道「西 5 丁目線」と「北 2 条線」の交差点付近には、既存の空間を活かして、ゆとりとうるおいのある広場を再整備する。 7 道庁街区と一体となった緑豊かな空間を創出するよう、整備する空地は緑化修景を施す。
	建築物等の整備の方針	地区計画の目標及び土地利用の方針に基づき、道庁周辺エリアの特性を活かした魅力的な公共的空間を創出するため、建築物等の整備の方針を次のように定める。 1 都市機能の高度化を図るため、高度な業務、商業、文化、交流機能等による複合機能を導入する。 2 都市計画道路「札幌駅前通」のにぎわいの連続性を確保するため、通りに面する建築物の 1 階部分には、商業、サービス、文化機能等の歩行者や来街者が気軽に利用できる機能を導入する。 3 都市計画道路「仮称札幌駅前通公共地下歩道」と沿道建物の地下部分とが一体となった空間を形成し、地下歩行空間のにぎわいを創出するため、建築物の地階部分は、地下歩行空間に有効に広い間口で接続し、その周辺には歩行者や来街者が気軽に利用できる商業、サービス機能等を導入する。 4 道庁街区と一体となった空間を形成するため、道庁正門に面して辻広場を整備する。また、南街区では、辻広場に面する 1 階部分に、飲食店など歩行者や来街者が休憩できる機能を導入する。

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	5 南街区では、建築物の整備にあわせて、都市計画道路「仮称札幌駅前通公共地下歩道」の出入口となる階段及びエレベーターを一体的に整備する。 6 安全で快適かつ開放性の高い歩行者空間を確保するため、建築物の高層部分については道路からの十分なセットバックと雪などの落下物に対する対策を行う。 7 道庁周辺エリアの特性を踏まえ、札幌都心部の魅力を高める、風格ある都市景観を形成する。 8 南街区では、建築物の低層部上方の道庁に面する部分に、情報提供機能を備えた展望スペースを設ける。 9 南街区では、建築物の地階に地下歩行空間でのイベント開催等を支援するための荷さばき通路と荷さばき場を設ける。 10 適切な規模の駐車・駐輪施設を確保し、また、都市計画道路「札幌駅前通」、都市計画広場「北3条広場」には駐車場出入口を設置しない。特に、南街区では、共同荷さばき場の設置や駐車場車路の一体利用など、駐車システムの合理化を図る。 11 緑豊かなまちづくりに寄与するため、整備する空地は適切に緑化する。 12 環境負荷低減に寄与するため、温熱等の供給ネットワークの活用、外気を活用した冷房等の省エネルギー対策、熱電併給システムの導入等と屋上緑化を図る。特に、南街区では建築物内に周辺市街地に対する地域熱供給プラントを整備する。
	その他当該地区の整備・開発及び保全に関する方針	方針付図による。

名 称		道庁東地区	
区 域		計画図 1 表示のとおり	
面 積		0 . 8 ha	
地区施設の配置及び規模		広場 1 号(辻広場) : 面積 約 480 m ² 広場 2 号 : 面積 約 405 m ² 広場 3 号(屋内広場) : 面積 約 450 m ² (内訳) 面積約 85 m ² (地上 1 階、梁下 10m以上) 面積約 115 m ² (地上 1 階、梁下 20m以上) 面積約 250 m ² (地上 2 階、梁下 12. 5m以上) 広場 4 号(辻広場) : 面積 約 310 m ² 歩道沿い空地 1 号 : 幅員約 2m延長約 50m 歩道沿い空地 2 号 : 幅員約 2m延長約 30m 歩道沿い空地 3 号 : 幅員約 1. 8m～2m延長約 65m (配置は計画図 2 表示のとおり)	
建築物等に関する事項	地区の区分	名 称	道庁東(南街区)地区
		面 積	0 . 8 ha
	建築物等の用途の制限	次の各号に掲げる建築物及びこれに附属する建築物以外の建築物は、建築してはならない。 (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 年法律第 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 (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) 公会堂又は集会場 (6) ホテル又は旅館 (7) 学校、図書館、博物館、美術館その他これらに類するもの (8) 診療所 (9) 保育所 (10) 公衆浴場(個室付浴場業に係る公衆浴場を除く。) (11) ボーリング場、スケート場、水泳場又はスポーツの練習場 (12) 自動車車庫 (13) コージェネレーション施設、地域冷暖房施設、中水道施設 (14) その他市長が必要と認めたもの	
		敷地面積の最低限度	1, 000 m ²
建築物等の形態又は意匠の制限		1 形態、材料、色彩等の意匠は周辺の景観形成に配慮する。 2 外装材及び窓ガラスについては、落下防止の措置を講じる。 3 広告、看板類の設置にあたっては、良好な都市景観の形成に配慮する。	

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 8・4・35 仮称札幌駅前通公共地下歩道区域のうち計画図 3 表示のとおり
	建築物その他の工作物の新築、改築又は増築の限界	建築物又はその部分は、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		用語の定義及び面積、高さ等の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。

札幌圏都市計画 道庁東地区 地区計画

位置図

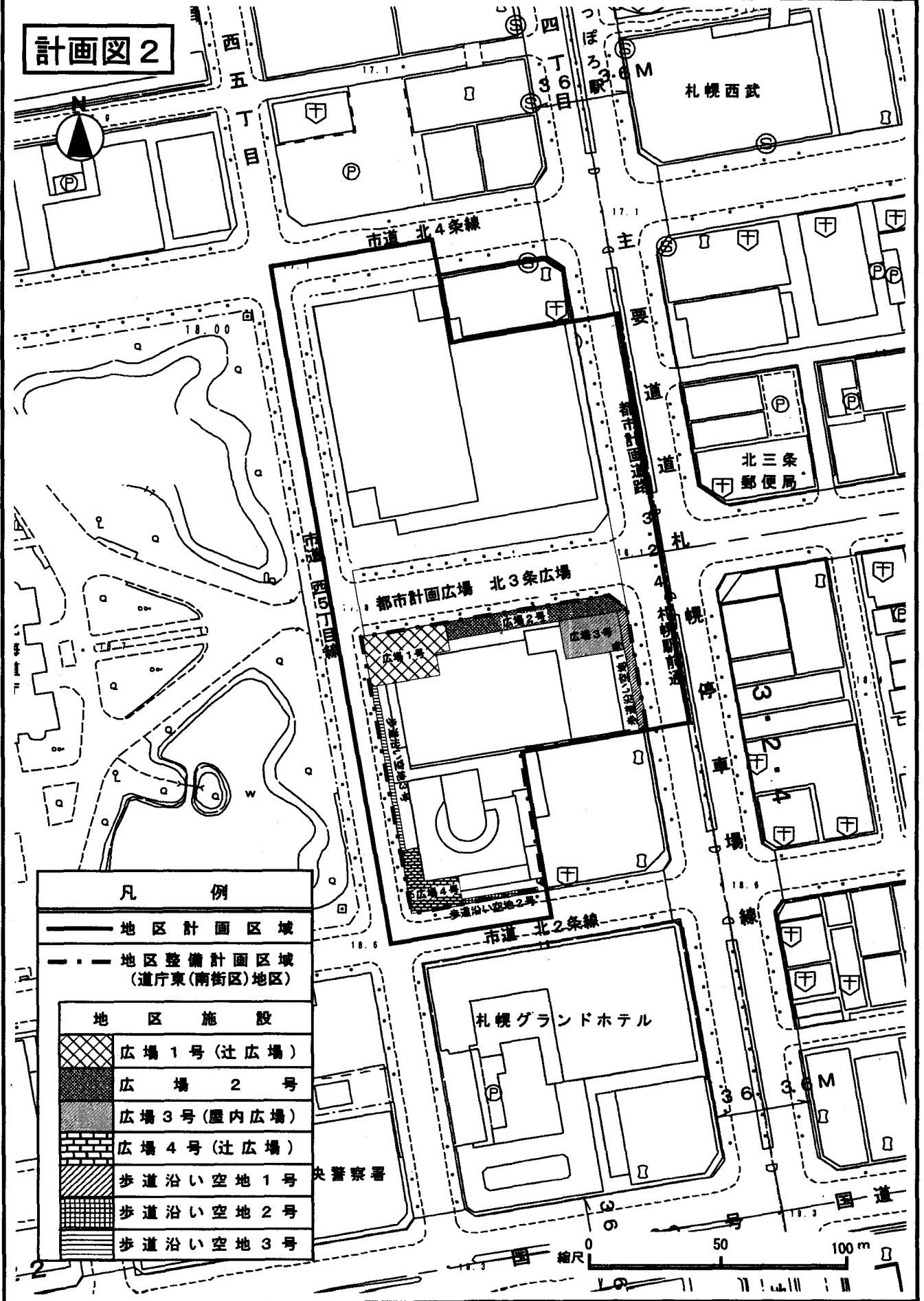


計画図 1

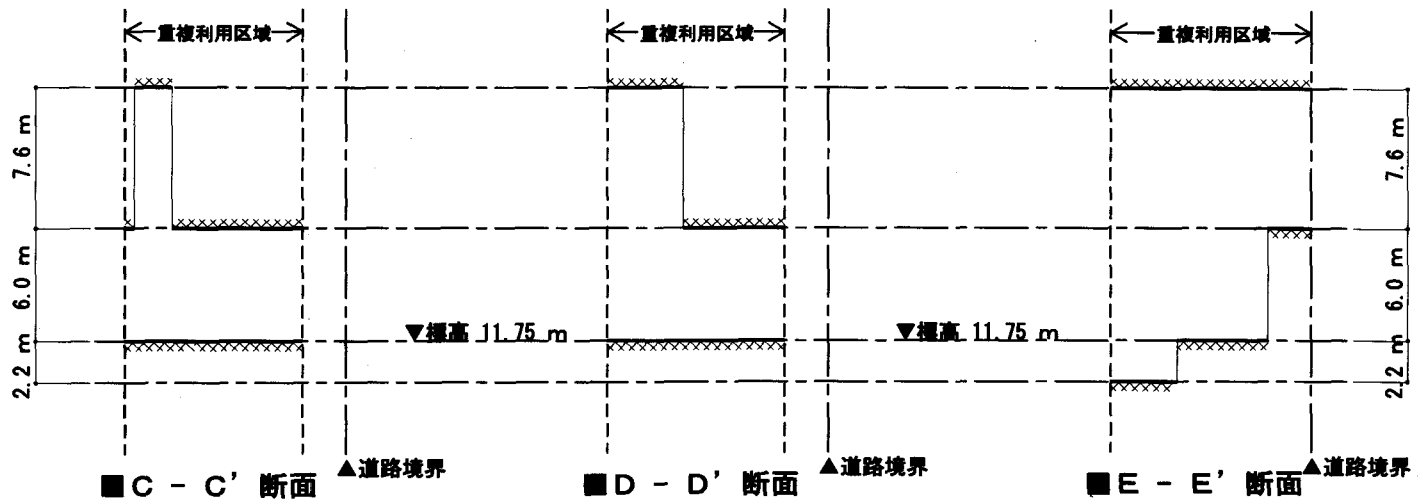
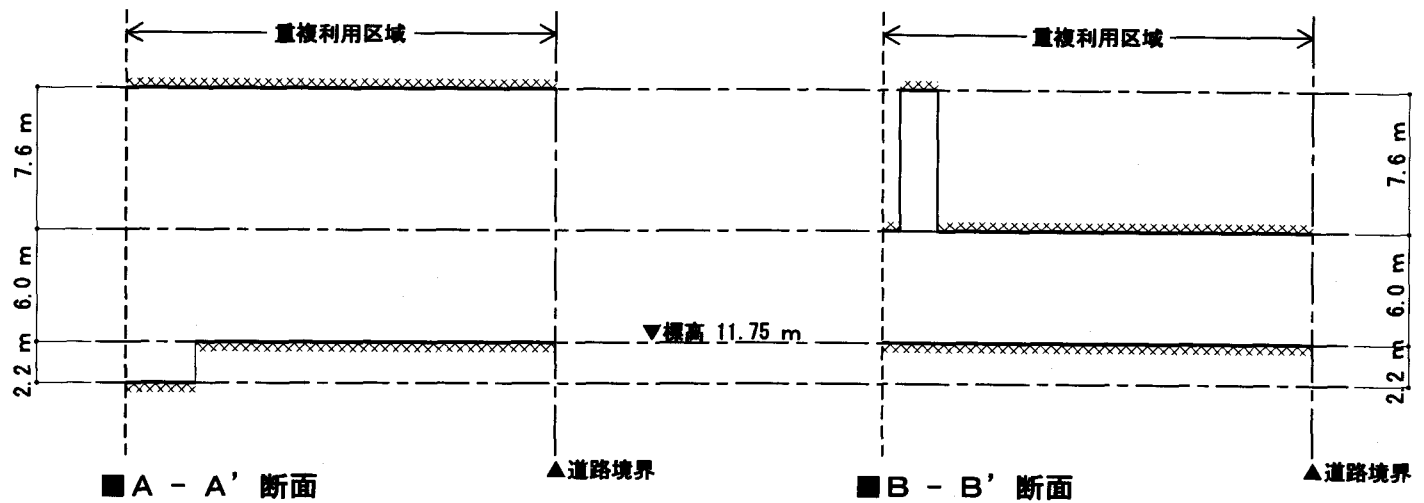


札幌圏都市計画 道庁東地区 地区計画

計画図 2

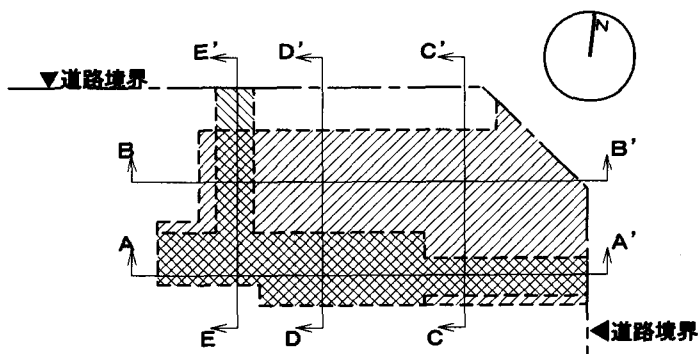


計画図 4



凡例

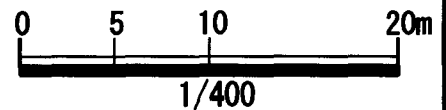
- 道路上部における建築物等の建築限界
- 道路下部における建築物等の建築限界



重複利用区域平面

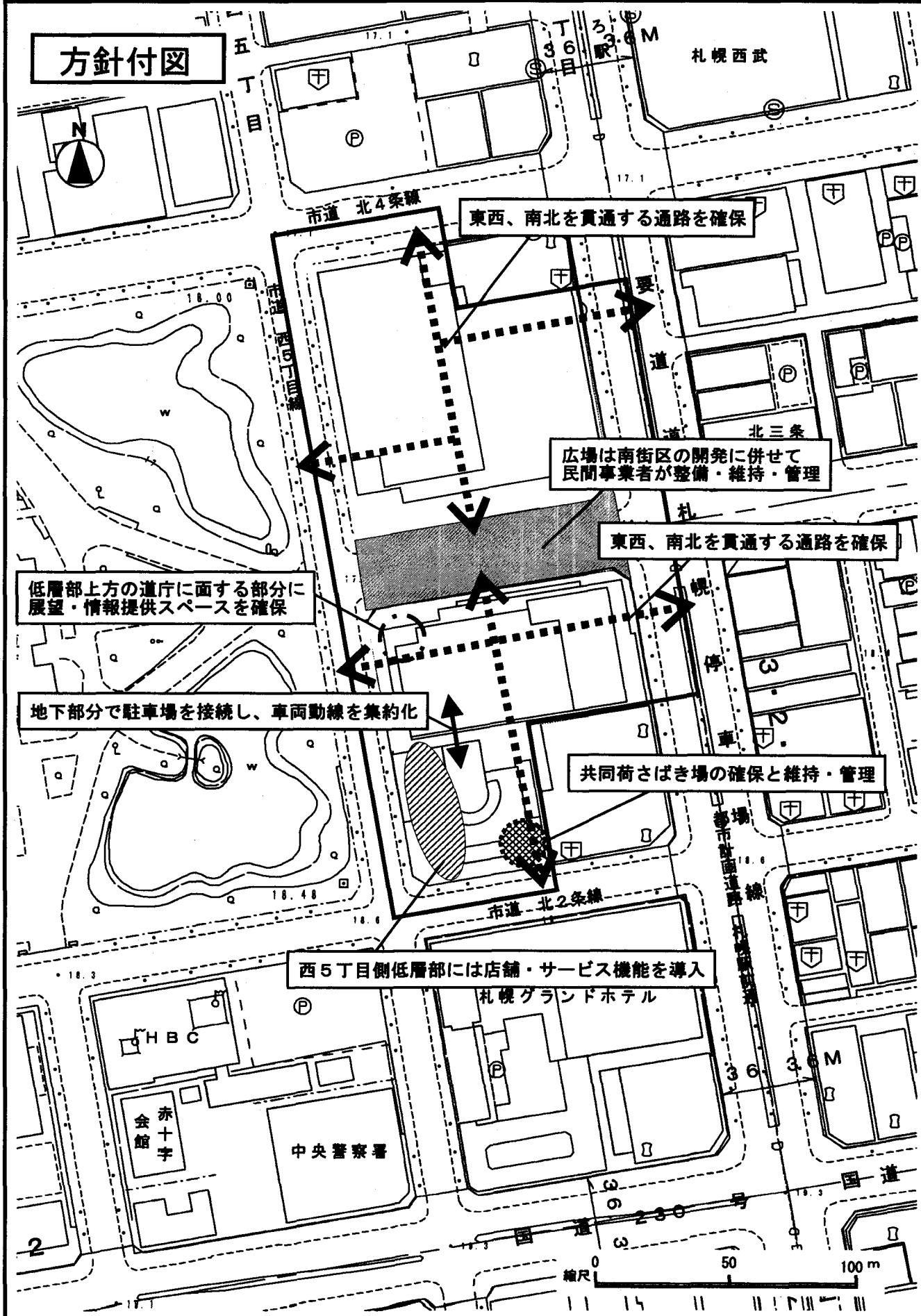
凡例

- 道路上部の建築限界：標高 11.75 m + 6.0 m
- 道路下部の建築限界：標高 11.75 m
- 道路上部の建築限界：標高 11.75 m + 13.6 m
- 道路下部の建築限界：標高 11.75 m + 6.0 m
- 道路上部の建築限界：標高 11.75 m + 13.6 m
- 道路下部の建築限界：標高 11.75 m (一部標高 11.75 m - 2.2 m)



札幌圏都市計画 道庁東地区 地区計画

方針付図



変更説明書（新旧対照表）

札幌圏都市計画道庁東地区地区計画

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	道庁東（南街区）地区	道庁東（南街区）地区
	建築物等の用途の制限	次の各号に掲げる建築物及びこれに附属する建築物以外の建築物は、建築してはならない。 (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 年法律第 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 (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) 公会堂又は集会場 (6) ホテル又は旅館 (7) 学校、図書館、博物館、美術館その他これらに類するもの (8) 診療所 (9) 保育所 (10) 公衆浴場（個室付浴場業に係る公衆浴場を除く。） (11) ボーリング場、スケート場、水泳場又はスポーツの練習場 (12) 自動車車庫 (13) コージェネレーション施設、地域	次の各号に掲げる建築物及びこれに附属する建築物以外の建築物は、建築してはならない。 (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 年法律第 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 (3) 展示場 (4) 劇場、映画館、演芸場又は観覧場 (5) 公会堂又は集会場 (6) ホテル又は旅館 (7) 学校、図書館、博物館、美術館その他これらに類するもの (8) 診療所 (9) 保育所 (10) 公衆浴場（個室付浴場業に係る公衆浴場を除く。） (11) ボーリング場、スケート場、水泳場又はスポーツの練習場 (12) 自動車車庫 (13) コージェネレーション施設、地域冷暖房施設、中水道施設 (14) その他市長が必要と認めたもの

		冷暖房施設、中水道施設 (14) その他市長が必要と認めたもの	
--	--	------------------------------------	--