

札幌圏都市計画
地区計画の変更(案)
(市決定)

北4東6周辺地区

平成28年9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	北4東6周辺地区地区計画	
位 置	札幌市中央区北3条東5丁目の一部、北4条東5丁目の一部、北4条東6丁目及び北4条東7丁目の一部	
区 域	計画図表示のとおり	
面 積	4.1 ha	
地区計画の目標	<p>当地区は「札幌市まちづくり戦略ビジョン」において、都心まちづくりの重点地区である創成川以東地区として、居住を中心に様々な機能が身近に構成される利便性の高いまちづくりを推進する地区とされている。また、高次機能交流拠点「苗穂」として、スポーツ・集客交流産業の振興や利便性の高い複合型市街地形成を図るため、中央体育館の整備等や再開発などによる市街地整備を進める地区とされている。</p> <p>また、当地区は「札幌都心まちづくり計画」において、都心のまちづくりを支える骨格軸である「うけつぎの軸（北三条通）」に面するとともに、当該骨格軸と連動してまちづくりを展開する地区である「北三条エリア」に位置し、オープンスペースネットワークの具体化とこれを苗穂方面へつなぐ市街地の形成、新たなエネルギーシステムの構築等による環境共生型市街地の拠点の形成が目標として掲げられている。</p> <p>そこで本計画では、居住、商業、医療・福祉等の複合的な土地利用を図るとともに、中央体育館及び自立分散型エネルギー供給拠点の整備、オープンスペースの創出、歩行者ネットワークの強化などにより、地区特性にふさわしい市街地の形成を図ることを目標とする。</p>	
全区域に 関する 整備 方針 及び 保	土 地 利 用 の 方 針	<p>当地区にふさわしい市街地環境の整備のため、当地区を次の3地区に区分し、土地利用の方針を以下のように定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 住宅・商業複合A地区 集合住宅及び商業施設を誘導するとともに、人々の交流を支え、にぎわいを創出する緑豊かなオープンスペースを確保する地区とする。 2 公共公益地区 中央体育館及び自立分散型エネルギー供給拠点を整備するとともに、人々の憩いや交流を支え、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地区とする。 3 住宅・商業複合B地区 高齢者が安心して暮らせる集合住宅、商業施設、医療・福祉施設等を導入するとともに、人々の憩いや交流を支え、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地区とする。

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	<p>当地区にふさわしい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。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 都市計画道路「北3条通」に面する部分には、多面的な活用が可能な広場を整備する。 2 公共公益地区及び住宅・商業複合B地区には、緑豊かな滞留空間であり、災害時の一時避難場所としての機能を備えた広場を一体的に整備する。 3 都市計画道路「苗穂駅連絡通」に面する部分には、回遊性の向上に資するうるおいのある歩行環境を創出するため、緑道を整備する。このうち、住宅・商業複合A地区にあっては、にぎわいを創出するため商業用途と一体となった活用を図る。 4 住宅・商業複合A地区の市道「北4条線」に面する部分には、植栽やベンチ等が配置された緑地を整備する。 5 市道「主要市道真駒内篠路線」、市道「北4条線」及び市道「北3東6中通線」沿いには歩道と一体的に、ゆとりとうるおいのある歩行者空間を確保するため、植栽やベンチ等が配置された歩道沿い空地を整備する。 6 鉄道高架沿いには、回遊性の向上に資するうるおいのある歩行環境を創出するため、緑道を整備する。 7 地区内外の回遊性の向上及び積雪寒冷地にふさわしい快適な歩行者空間の創出のため、空中歩廊及び歩行者専用通路を設置する。なお、空中歩廊の形態・配置については、広場等の機能を損なわないものとする。
	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、良好な市街地環境の確保を図るため、以下のように定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 利便性の高い複合市街地の形成のため、商業、医療・福祉、居住機能等の導入を図る。 2 住宅・商業複合A地区では都市計画道路「北3条通」及び都市計画道路「苗穂駅連絡通」に面する建築物の低層部にあっては、にぎわいを創出するため、商業機能の導入を図る。 3 道路及び隣地からの適切な壁面後退を行い、ゆとりとうるおいのある歩行者空間を創出する。 4 まとまりのあるオープンスペースを確保するとともに、周辺の景観に配慮した建築物の形状・配置とし、地区内における各機能の相互環境及び周辺環境と調和した都心にふさわしい土地の有効活用を図る。 5 建築物等の形態又は意匠は、北3条通の景観特性を踏まえるとともに、周辺環境に配慮したものとする 6 エネルギーの有効利用と防災力の高いまちづくりを進めるため、自立分散型のエネルギーネットワークの構築を図る。 7 十分な規模の駐車場及び駐輪場を確保する。
	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。

2 地区整備計画

名称		北4東6周辺地区			
区域		計画図表示のとおり			
面積		3.8ha			
地区施設の配置及び規模		広場1号 約2,230㎡ 広場2号 約900㎡ 緑地1号 約250㎡ 歩道沿い空地1号 幅員2m 延長 約308m 歩道沿い空地2号 幅員2m 延長 約121m 緑道1号 幅員8.5~14m 延長 約94m 緑道2号 幅員6m 延長 約125m 緑道3号 幅員4.5m 延長 約268m 空中歩廊1号 幅員3m 延長 約272m 歩行者専用通路1号 幅員2.5m以上 延長 約100m (配置は計画図表示のとおり)			
建築物等に関する事項	地区の区分	名称	住宅・商業複合A地区	公共公益地区	住宅・商業複合B地区
		面積	0.8 ha	1.7 ha	1.3 ha
	建築物等の用途の制限		次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 (1) 建築物の1階の部分を共同住宅の住戸又は事務所の用に供するもの (2) 住宅 (3) 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。）を営むもので、作業場の床面積の合計が150㎡以内のものを除く。） (4) 自動車教習所 (5) 畜舎（床面積の合計が15㎡以下のものを除く。） (6) 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 (7) 倉庫業を営む倉庫	次の各号に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。 (1) 自動車車庫 (2) 体育館 (3) 劇場、映画館、演芸場、観覧場、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、公会堂又は集会場 (4) 地域冷暖房施設 (5) 公衆便所、休憩所、バス停の上屋その他これらに類する公益上必要な建築物 (6) 前各号の建築物に附属するもの	次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 (1) 住宅 (2) 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。）を営むもので、作業場の床面積の合計が150㎡以内のものを除く。） (3) 自動車教習所 (4) 畜舎（床面積の合計が15㎡以下のものを除く。） (5) 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 (6) 倉庫業を営む倉庫

建築物等に関する事項		住宅・商業複合A地区	公共公益地区	住宅・商業複合B地区																				
	壁面の位置の制限	<p>1 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、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> <p>ただし、空中歩廊の外壁等の部分で、敷地に接する歩道の地盤面からの高さが2.5mを超える部分、空中歩廊を支える柱及び空中歩廊に接続する階段等については適用しない。</p>	<p>1 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、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> <p>ただし、空中歩廊の外壁等の部分で、敷地に接する歩道の地盤面からの高さが2.5mを超える部分、空中歩廊を支える柱及び空中歩廊に接続する階段等については適用しない。</p>	<p>1 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、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>道路名</th> <th>外壁等の面までの距離の最低限度</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>都市計画道路「北3条通」（隅切り部分を除く。）</td> <td>(1)高さが10m以下の部分 21m (2)高さが10mを超える部分 ア 都市計画道路「北3条通」の道路境界線からの距離が60m以下の部分 21m イ 都市計画道路「北3条通」の道路境界線からの距離が60mを超える部分 64m</td> </tr> <tr> <td>都市計画道路「苗穂駅連絡通」（隅切り部分を除く。）</td> <td>(1)高さが10m以下の部分 ア 都市計画道路「北3条通」の道路境界線からの距離が54m以下の部分 8.5m イ 都市計画道路「北3条通」の道路境界線からの距離が54mを超え、100m以下の部分 14m ウ 都市計画道路「北3条通」の道路境界線からの距離が100mを超える部分 31m (2)高さが10mを超える部分 ア 都市計画道路「北3条通」の道路境界線からの距離が60m以下の部分 8.5m イ 都市計画道路「北3条通」の道路境界線からの距離が60mを超える部分 33m</td> </tr> <tr> <td>市道「北4条線」（隅切り</td> <td>(1)高さが10m以下の部分 ア 都市計画道路「苗穂駅連絡通」の道路境界線からの距離が14m以下の部分</td> </tr> </tbody> </table>	道路名	外壁等の面までの距離の最低限度	都市計画道路「北3条通」（隅切り部分を除く。）	(1)高さが10m以下の部分 21m (2)高さが10mを超える部分 ア 都市計画道路「北3条通」の道路境界線からの距離が60m以下の部分 21m イ 都市計画道路「北3条通」の道路境界線からの距離が60mを超える部分 64m	都市計画道路「苗穂駅連絡通」（隅切り部分を除く。）	(1)高さが10m以下の部分 ア 都市計画道路「北3条通」の道路境界線からの距離が54m以下の部分 8.5m イ 都市計画道路「北3条通」の道路境界線からの距離が54mを超え、100m以下の部分 14m ウ 都市計画道路「北3条通」の道路境界線からの距離が100mを超える部分 31m (2)高さが10mを超える部分 ア 都市計画道路「北3条通」の道路境界線からの距離が60m以下の部分 8.5m イ 都市計画道路「北3条通」の道路境界線からの距離が60mを超える部分 33m	市道「北4条線」（隅切り	(1)高さが10m以下の部分 ア 都市計画道路「苗穂駅連絡通」の道路境界線からの距離が14m以下の部分	<table border="1"> <thead> <tr> <th>道路名</th> <th>外壁等の面までの距離の最低限度</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>都市計画道路「苗穂駅連絡通」</td> <td>6m</td> </tr> <tr> <td>市道「北4条線」</td> <td>2m</td> </tr> </tbody> </table> <p>2 隣地境界線（地区計画区域の境界線の部分に限る。）からの外壁等の面までの距離の最低限度は4.5mとする。</p>	道路名	外壁等の面までの距離の最低限度	都市計画道路「苗穂駅連絡通」	6m	市道「北4条線」	2m	<table border="1"> <thead> <tr> <th>道路名</th> <th>外壁等の面までの距離の最低限度</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>市道「主要市道真駒内篠路線」</td> <td>(1)市道「北4条線」（隅切り部分を除く。）の道路境界線からの距離が60m以下の部分 2m (2)市道「北4条線」（隅切り部分を除く。）の道路境界線からの距離が60mを超える部分 4.5m</td> </tr> <tr> <td>市道「北4条線」</td> <td>2m</td> </tr> </tbody> </table> <p>2 隣地境界線（地区計画区域の境界線の部分に限る。）からの外壁等の面までの距離の最低限度は4.5mとする。</p>	道路名	外壁等の面までの距離の最低限度	市道「主要市道真駒内篠路線」	(1)市道「北4条線」（隅切り部分を除く。）の道路境界線からの距離が60m以下の部分 2m (2)市道「北4条線」（隅切り部分を除く。）の道路境界線からの距離が60mを超える部分 4.5m	市道「北4条線」	2m
	道路名	外壁等の面までの距離の最低限度																						
都市計画道路「北3条通」（隅切り部分を除く。）	(1)高さが10m以下の部分 21m (2)高さが10mを超える部分 ア 都市計画道路「北3条通」の道路境界線からの距離が60m以下の部分 21m イ 都市計画道路「北3条通」の道路境界線からの距離が60mを超える部分 64m																							
都市計画道路「苗穂駅連絡通」（隅切り部分を除く。）	(1)高さが10m以下の部分 ア 都市計画道路「北3条通」の道路境界線からの距離が54m以下の部分 8.5m イ 都市計画道路「北3条通」の道路境界線からの距離が54mを超え、100m以下の部分 14m ウ 都市計画道路「北3条通」の道路境界線からの距離が100mを超える部分 31m (2)高さが10mを超える部分 ア 都市計画道路「北3条通」の道路境界線からの距離が60m以下の部分 8.5m イ 都市計画道路「北3条通」の道路境界線からの距離が60mを超える部分 33m																							
市道「北4条線」（隅切り	(1)高さが10m以下の部分 ア 都市計画道路「苗穂駅連絡通」の道路境界線からの距離が14m以下の部分																							
道路名	外壁等の面までの距離の最低限度																							
都市計画道路「苗穂駅連絡通」	6m																							
市道「北4条線」	2m																							
道路名	外壁等の面までの距離の最低限度																							
市道「主要市道真駒内篠路線」	(1)市道「北4条線」（隅切り部分を除く。）の道路境界線からの距離が60m以下の部分 2m (2)市道「北4条線」（隅切り部分を除く。）の道路境界線からの距離が60mを超える部分 4.5m																							
市道「北4条線」	2m																							

	<p>部分を除く。)</p>	<p>都市計画道路「北3条通」の道路境界線から市道「北4条線」の道路境界線までの距離（距離の算定方法については、都市計画道路「北3条通」に直交する方向を基準とする。）より54mを減じたもの</p> <p>イ 都市計画道路「苗穂駅連絡通」の道路境界線からの距離が14mを超え、31m以下の部分</p> <p>都市計画道路「北3条通」の道路境界線から市道「北4条線」の道路境界線までの距離（距離の算定方法については、都市計画道路「北3条通」に直交する方向を基準とする。）より100mを減じたもの</p> <p>ウ 都市計画道路「苗穂駅連絡通」の道路境界線からの距離が31mを超える部分 2m</p> <p>(2) 高さが10mを超える部分</p> <p>ア 都市計画道路「北3条通」の道路境界線からの距離が60m以下の部分</p> <p>都市計画道路「北3条通」の道路境界線から市道「北4条線」の道路境界線までの距離（距離の算定方法については、都市計画道路「北3条通」に直交する方向を基準とする。）より54mを減じたもの</p> <p>イ 都市計画道路「北3条通」の道路境界線からの距離が60mを超える部分</p> <p>都市計画道路「北3条通」の道路境界線から市道「北4条線」の道路境界線までの距離（距離の算定方法については、都市計画道路「北3条通」に直交する方向を基準とする。）より106mを減じたもの</p>		
--	----------------	---	--	--

	市道「北3東6中通線」	(1)高さが10m以下の部分 2m (2)高さが10mを超える部分 ア 都市計画道路「北3条通」の道路境界線からの距離が60m以下の部分 36m イ 都市計画道路「北3条通」の道路境界線からの距離が60mを超える部分 9m		
建築物の高さの最高限度	70m			
建築物等の形態又は意匠の制限	1 景観法に基づく札幌市景観計画における行為の制限に準ずる。 2 北3条通など周辺の景観特性を踏まえ、周囲と調和したものとする。また、周辺の歴史的資産の見え方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、建築基準法及び同法施行令の例による。			

理由

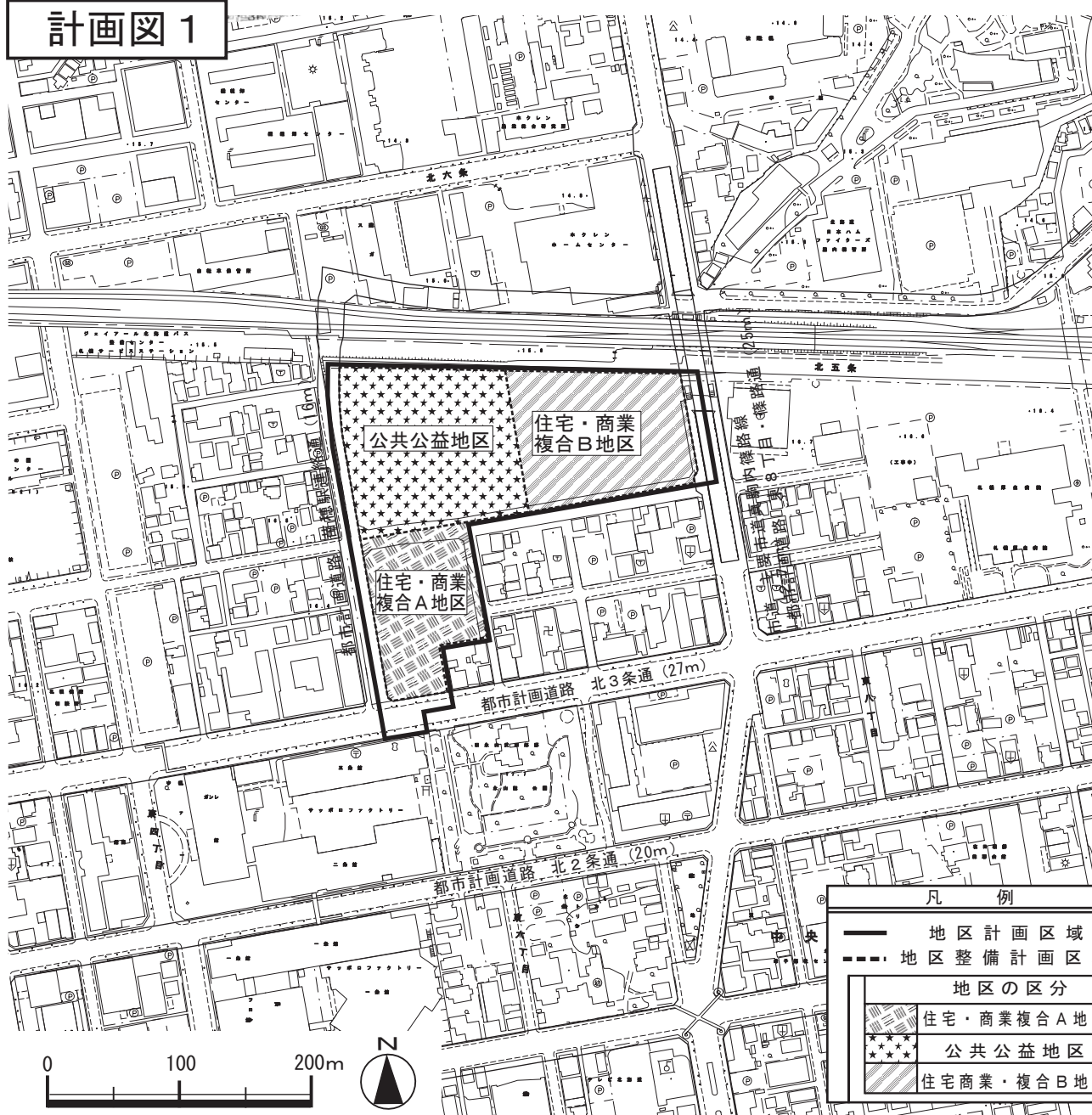
北4東6周辺地区第一種市街地再開発事業の施設計画の変更に伴い、地区施設の配置及び規模等の変更を行うものである。

札幌圏都市計画 北4東6周辺地区 地区計画

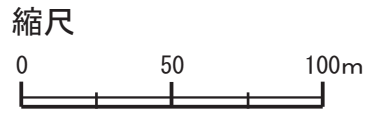
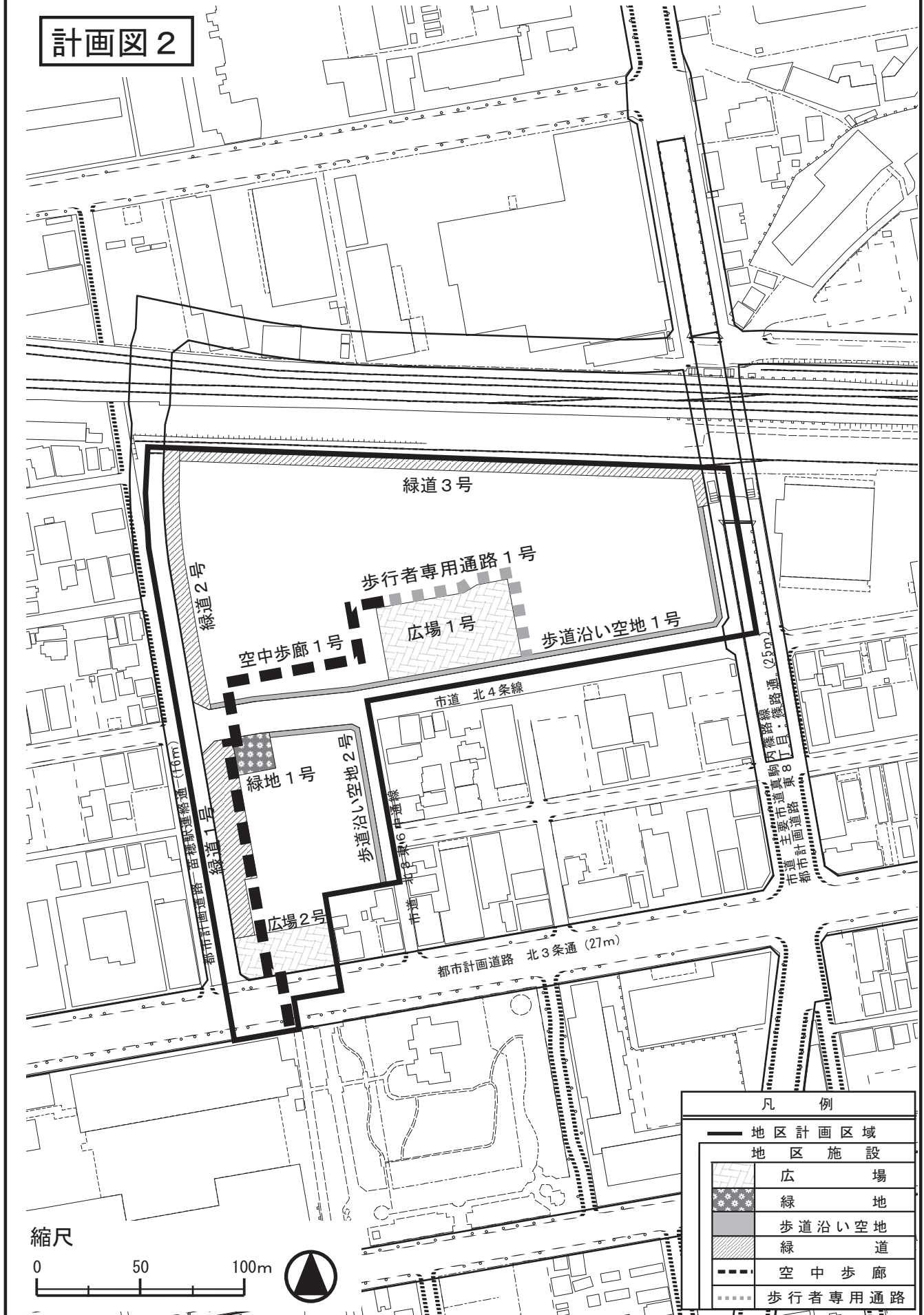
位置図



計画図 1



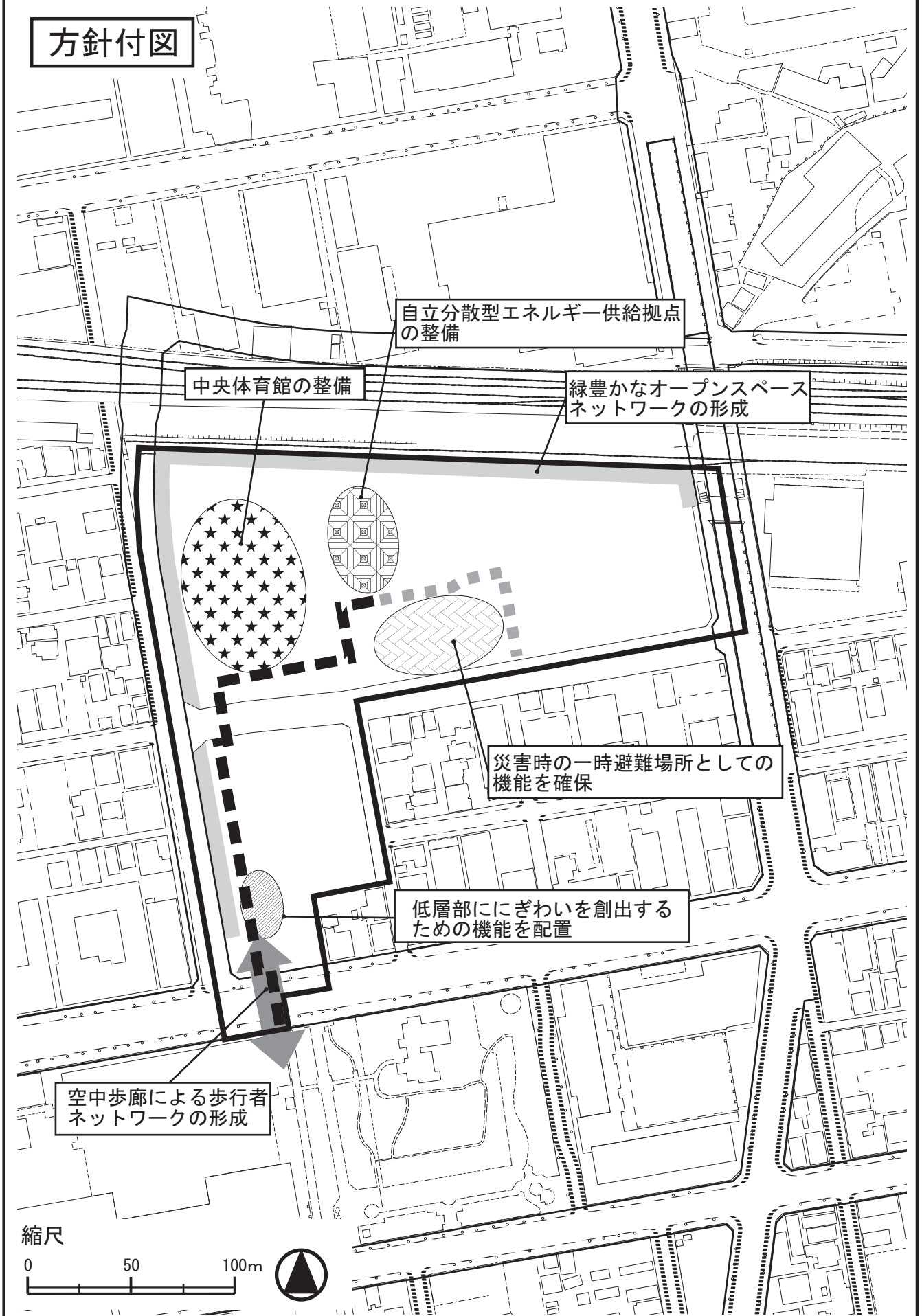
計画図2



凡 例

	地区計画区域
地区施設	
	広 場
	緑 地
	歩道沿い空地
	緑 道
	空 中 歩 廊
	歩行者専用通路

方針付図



札幌圏都市計画北4東6周辺地区地区計画 新旧対照表

変更内容

北4東6周辺地区市街地再開発事業の施設計画の変更に伴い、「地区施設の整備の方針」及び「地区施設の配置及び規模」の記載を変更するものである。

1 地区計画の方針

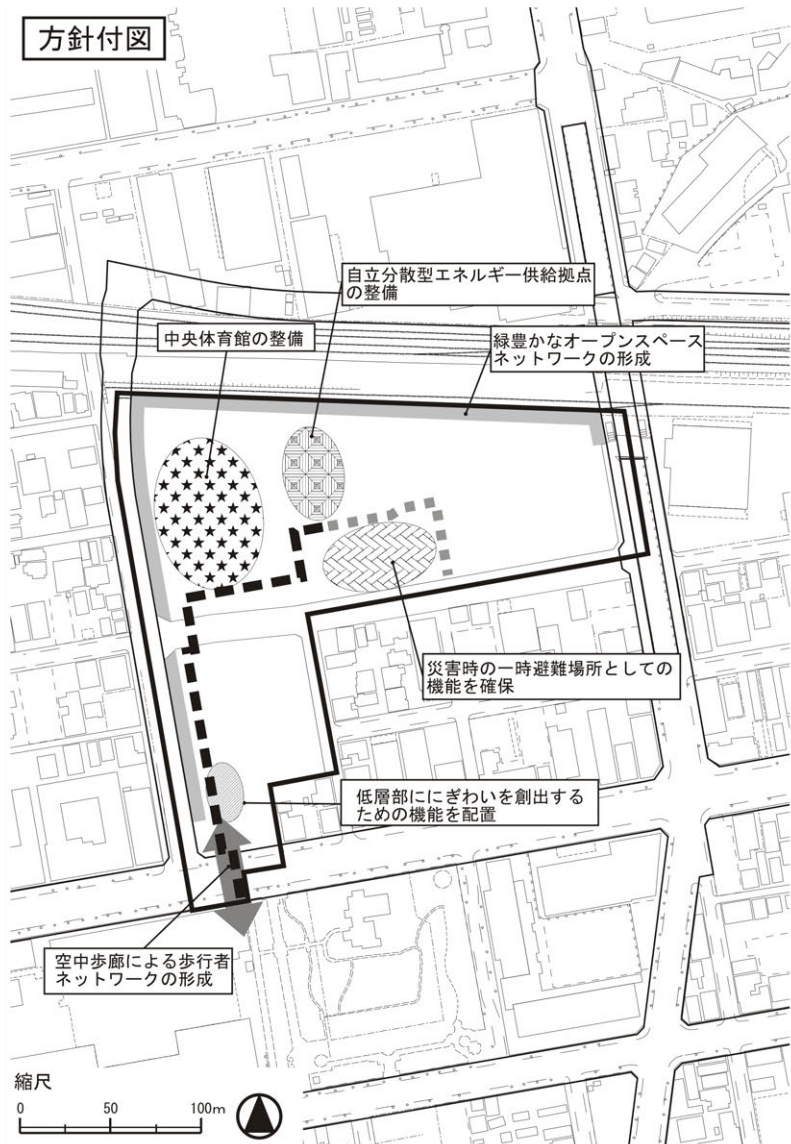
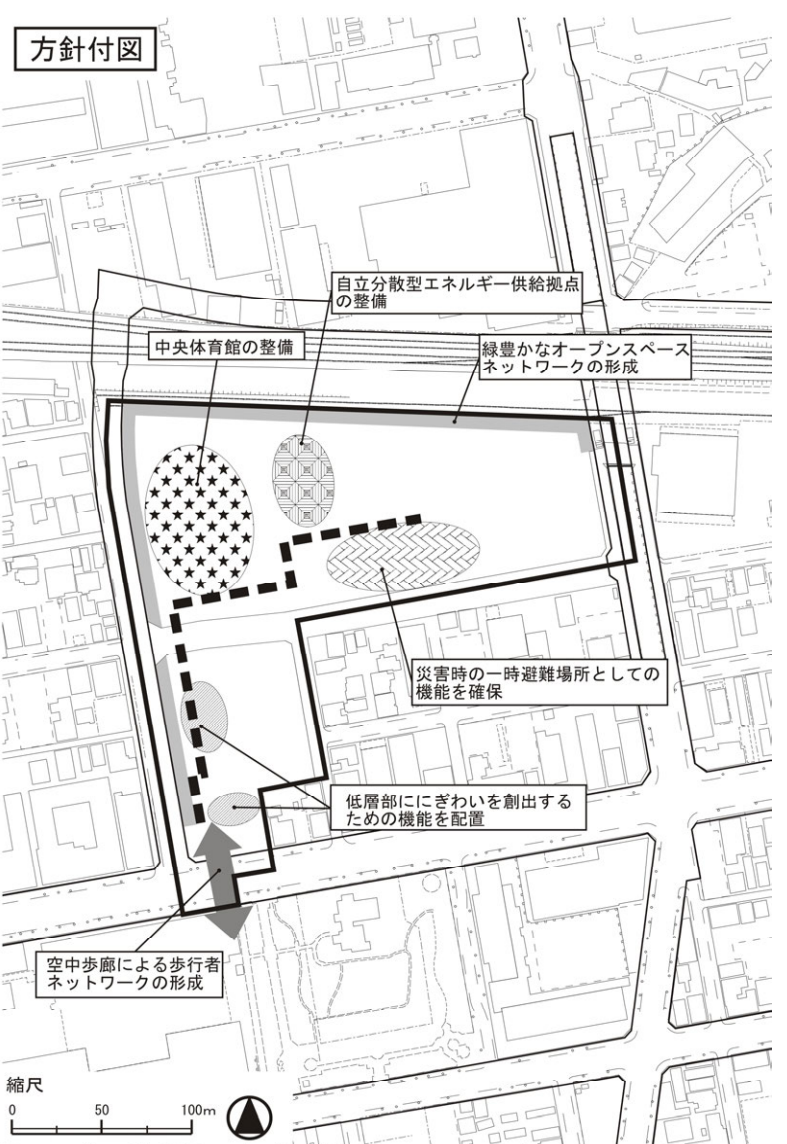
事 項	計 画 内 容	
	新	旧
<div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="writing-mode: vertical-rl; font-size: small; margin-right: 5px;">区域の整備・開発及び保全に関する方針</div> <div style="margin-left: 5px;">地区施設の整備の方針</div> </div>	<p>7 地区内外の回遊性の向上及び積雪寒冷地にふさわしい快適な歩行者空間の創出のため、空中歩廊及び歩行者専用通路を設置する。なお、空中歩廊の形態・配置については、広場等の機能を損なわないものとする。</p>	<p>7 地区内外の回遊性の向上及び積雪寒冷地にふさわしい快適な歩行者空間の創出のため、空中歩廊を設置する。なお、空中歩廊の形態・配置については、広場等の機能を損なわないものとする。</p>

2 地区整備計画

事 項	計 画 内 容																																							
	新	旧																																						
地区施設の配置及び規模	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td style="width: 30%;">広場1号</td><td style="text-align: right;">約 2,230 m²</td></tr> <tr><td>広場2号</td><td style="text-align: right;">約 900 m²</td></tr> <tr><td>緑地1号</td><td style="text-align: right;">約 250 m²</td></tr> <tr><td>歩道沿い空地1号</td><td style="text-align: right;">幅員 2m 延長 約 308m</td></tr> <tr><td>歩道沿い空地2号</td><td style="text-align: right;">幅員 2m 延長 約 121m</td></tr> <tr><td>緑道1号</td><td style="text-align: right;">幅員 8.5～14m 延長 約 94m</td></tr> <tr><td>緑道2号</td><td style="text-align: right;">幅員 6m 延長 約 125m</td></tr> <tr><td>緑道3号</td><td style="text-align: right;">幅員 4.5m 延長 約 268m</td></tr> <tr><td>空中歩廊1号</td><td style="text-align: right;">幅員 3m 延長 約 272m</td></tr> <tr><td>歩行者専用通路1号</td><td style="text-align: right;">幅員 2.5m以上 延長 約 100m</td></tr> </table> <p style="text-align: center;">(配置は計画図表示のとおり)</p>	広場1号	約 2,230 m ²	広場2号	約 900 m ²	緑地1号	約 250 m ²	歩道沿い空地1号	幅員 2m 延長 約 308m	歩道沿い空地2号	幅員 2m 延長 約 121m	緑道1号	幅員 8.5～14m 延長 約 94m	緑道2号	幅員 6m 延長 約 125m	緑道3号	幅員 4.5m 延長 約 268m	空中歩廊1号	幅員 3m 延長 約 272m	歩行者専用通路1号	幅員 2.5m以上 延長 約 100m	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td style="width: 30%;">広場1号</td><td style="text-align: right;">約 2,230 m²</td></tr> <tr><td>広場2号</td><td style="text-align: right;">約 980 m²</td></tr> <tr><td>緑地1号</td><td style="text-align: right;">約 288 m²</td></tr> <tr><td>歩道沿い空地1号</td><td style="text-align: right;">幅員 2m 延長 約 308m</td></tr> <tr><td>歩道沿い空地2号</td><td style="text-align: right;">幅員 2m 延長 約 121m</td></tr> <tr><td>緑道1号</td><td style="text-align: right;">幅員 8.5～14m 延長 約 94m</td></tr> <tr><td>緑道2号</td><td style="text-align: right;">幅員 6m 延長 約 125m</td></tr> <tr><td>緑道3号</td><td style="text-align: right;">幅員 4.5m 延長 約 268m</td></tr> <tr><td>空中歩廊1号</td><td style="text-align: right;">幅員 3m 延長 約 294m</td></tr> </table> <p style="text-align: center;">(配置は計画図表示のとおり)</p>	広場1号	約 2,230 m ²	広場2号	約 980 m ²	緑地1号	約 288 m ²	歩道沿い空地1号	幅員 2m 延長 約 308m	歩道沿い空地2号	幅員 2m 延長 約 121m	緑道1号	幅員 8.5～14m 延長 約 94m	緑道2号	幅員 6m 延長 約 125m	緑道3号	幅員 4.5m 延長 約 268m	空中歩廊1号	幅員 3m 延長 約 294m
広場1号	約 2,230 m ²																																							
広場2号	約 900 m ²																																							
緑地1号	約 250 m ²																																							
歩道沿い空地1号	幅員 2m 延長 約 308m																																							
歩道沿い空地2号	幅員 2m 延長 約 121m																																							
緑道1号	幅員 8.5～14m 延長 約 94m																																							
緑道2号	幅員 6m 延長 約 125m																																							
緑道3号	幅員 4.5m 延長 約 268m																																							
空中歩廊1号	幅員 3m 延長 約 272m																																							
歩行者専用通路1号	幅員 2.5m以上 延長 約 100m																																							
広場1号	約 2,230 m ²																																							
広場2号	約 980 m ²																																							
緑地1号	約 288 m ²																																							
歩道沿い空地1号	幅員 2m 延長 約 308m																																							
歩道沿い空地2号	幅員 2m 延長 約 121m																																							
緑道1号	幅員 8.5～14m 延長 約 94m																																							
緑道2号	幅員 6m 延長 約 125m																																							
緑道3号	幅員 4.5m 延長 約 268m																																							
空中歩廊1号	幅員 3m 延長 約 294m																																							

札幌圏都市計画北4東6周辺地区 新旧対照図



新	旧	変更内容
 <p>方針付図</p> <p>自立分散型エネルギー供給拠点の整備</p> <p>中央体育館の整備</p> <p>緑豊かなオープンスペースネットワークの形成</p> <p>災害時の一時避難場所としての機能を確保</p> <p>低層部ににぎわいを創出するための機能を配置</p> <p>空中歩廊による歩行者ネットワークの形成</p> <p>縮尺 0 50 100m</p> <p>(計画書9ページ「方針付図」)</p>	 <p>方針付図</p> <p>自立分散型エネルギー供給拠点の整備</p> <p>中央体育館の整備</p> <p>緑豊かなオープンスペースネットワークの形成</p> <p>災害時の一時避難場所としての機能を確保</p> <p>低層部ににぎわいを創出するための機能を配置</p> <p>空中歩廊による歩行者ネットワークの形成</p> <p>縮尺 0 50 100m</p> <p>(計画書9ページ「方針付図」)</p>	<p>北4東6周辺地区第一種市街地再開発事業の施設計画の変更に伴い、商業機能の配置及び規模を変更</p>