

札幌圏都市計画
地区計画の変更(案)
(市決定)

JR苗穂駅周辺地区

平成30年7月
札幌市まちづくり政策局都市計画部

都市計画 J R 苗穂駅周辺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		J R 苗穂駅周辺地区地区計画
位 置		札幌市中央区北 3 条東 9 丁目の一部、北 3 条東 10 丁目、北 3 条東 11 丁目及び北 3 条東 12 丁目の各一部、東区北 4 条東 10 丁目の一部、北 4 条東 11 丁目、北 4 条東 12 丁目の一部、北 5 条東 10 丁目及び北 5 条東 11 丁目の各一部
区 域		計画図表示のとおり
面 積		8. 8 ha
地区計画の目標		当地区は、本市の都心部より東方約 2km に位置し、移転後の J R 苗穂駅に隣接する地区である。 苗穂は第 2 次札幌市都市計画マスタープランにおいて、高次機能交流拠点として位置づけられ、都心への近接性を活かして、利便性の高い魅力ある複合型市街地の形成を図るため、都心を含めた地域の回遊性を高める交通環境の整備や再開発などによる市街地整備を進めることとしている。 当地区は、平成 18 年に策定した、「苗穂駅周辺地区まちづくり計画」において、職住近接の居住環境の形成、集客施設の誘導、オープンスペースの確保、歩行者ネットワークの形成のため、「にぎわいの核ゾーン（交通結節点ゾーン）」として、駅移転と駅周辺の民間開発の連携による地域の交流・にぎわいを創出する地区とされている。 そこで本計画では、苗穂を高次機能交流拠点として、都心に近接する地区特性を生かした利便性の高い「都心居住の場」、J R 苗穂駅を中心としたにぎわいのある「広域から人が集う場」とするため、道路や歩行者空間、広場などの公共施設等を整備するとともに、土地利用転換を促進し、地域のまちづくりの核にふさわしい機能が集積した市街地の形成を目標とする。
る 区 方 域 針 の 整 備 ・ 開 発 及 び 保 全 に 関 す	土地利用 の方針	J R 苗穂駅を中心とした拠点にふさわしい市街地環境の整備に向けて、区域全体及び各地区の土地利用の方針を以下のように定める。 1 区域全体 (1) 都心に近接する地区特性を生かした利便性の高い居住環境を整備するため、居住者の生活を支える商業、業務、医療・福祉施設を配置する。 (2) ゆとりと潤いのあるオープンスペースを備えた居住機能を配置する。 (3) 公共施設と一体的にまちづくりの推進を図るとともに、J R 苗穂駅を核としたにぎわい・交流空間を創出するため、駅に近接して集客交流機能や教育研修機能などの導入を図る。 2 住宅・商業複合 A 地区 集合住宅及び商業施設を導入するとともに、駅前広場と一体となった広場空間を整備することで、J R 苗穂駅を核としたにぎわい・交流空間の創出を図る。 3 住宅・商業複合 B 地区 集合住宅、高齢者向け住宅、業務、医療・福祉施設を導入するとともに、駅前広場と一体となった広場空間を整備することで、J R 苗穂駅を核としたにぎわい・交流空間の創出を図る。 4 既存機能更新地区 既存建築物と土地の集約化や共同化により、都市機能の更新を図る。

区域の整備・開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	5 集合住宅A地区 集合住宅を導入するとともに、豊かなオープンスペースを整備することで、ゆとりとうるおいのある空間の創出や JR 苗穂駅を核としたにぎわい・交流空間の創出を図る。 6 集合住宅B地区 JR 苗穂駅に近接した利便性の高さを享受できる高齢者向け集合住宅を導入するとともに、ゆとりとうるおいのある空間の創出を図る。 7 商業・業務地区 地区内及び周辺の居住者の利便を図るとともに、歩行空間や滞留空間と一体的に機能する商業業務施設を導入する。
	公共施設等の整備の方針	良好な街区の整備を図るため、公共施設等を適切に配置していくよう、以下のよう定める。 1 区域全体 (1) 地区内の居住者や施設利用者の利便を図るとともに、土地の有効利用が図られるよう、区画道路を適正に配置する。 (2) 地区のにぎわいの波及を促し機能の連携を図るため、周辺施設と連続する積雪寒冷地にふさわしい歩行者空間を整備する。 (3) 地区内及び周辺居住者並びに来街者が、安全で快適な通行を可能とし、ゆとりとうるおいを感じることができるよう、歩行者空間や広場などの空地を整備する。これらの空間においては、周辺市街地に配慮した緑化に努める。 2 住宅・商業複合A地区 (1) 都市計画道路「北3条通」（「南口駅前広場」を含む）に面しては、歩道と一体的な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。 (2) 北3条通に面する歩道沿い空地と建築物の間には、憩いとにぎわいを創出する広場を整備する。 (3) 都市計画道路「北3条通」に面し、空中歩廊の出入り口となる部分には、待合場所として活用が可能な屋内広場を整備する。 (4) 駅と周辺施設とが段差なく接続された積雪寒冷地にふさわしい歩行者空間として、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し、空中歩廊下は人々が滞留・歩行可能な空間として活用する。 3 住宅・商業複合B地区 (1) 市道「北3東10中通線」沿いには、安全な歩行者空間を確保するため、歩道状空地を整備する。 (2) 市道「北3東10中通線」の北側には、ゆとりとうるおいのある歩行者空間を創出するとともに、歩行者等の見通しを確保するため歩道沿い空地を整備する。 (3) 都市計画道路「北3条通」（「南口駅前広場」を含む）沿いには、歩道と一体的な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。 (4) 「南口駅前広場」に面する歩道沿い空地と建築物との間には、商業施設と連携したオープンカフェ等としての活用も可能な広場を整備する。 (5) 都市計画道路「北3条通」に面し、空中歩廊の出入り口となる部分には、四季を通じ、多面的な活用が可能な屋内広場を整備する。 (6) 駅と周辺施設とが段差なく接続された積雪寒冷地にふさわしい歩行者空間として、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し、空中歩廊下は人々が滞留・歩行可能な空間として活用する。 (7) 建築物の低層部の屋上には、植栽やベンチ等が配置された緑地を整備する。 (8) 地区内の歩行者動線を充実させるとともに、商業施設と連携したにぎわいある歩行者空間を創出するため、「南口駅前広場」と「北3東10中通線」を結

区域の整備・開発及び保全に関する方針	公共施設等の整備の方針	ぶ敷地内貫通通路を整備する。 4 既存機能更新地区 (1) 行き止まり道路を解消し、発生する歩行者及び自動車交通を円滑に処理するため、市道「北3東10中通線」を拡幅、延長整備する。 (2) 市道「北3東10中通線」沿いには、安全な歩行者空間を確保するため、歩道状空地を整備する。 5 集合住宅A地区 (1) 都市計画道路「苗穂駅北通」に面して、歩道と一体的な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。 (2) 「北口駅前広場」に面して、駅前広場と連続した設えとするとともに、植栽やベンチ等を配置し、誰もがうるおいを感じ滞留できる広場を整備する。 (3) 商業・業務地区と建築物との間には、憩い、にぎわい及び多様な交流を創出するため、隣接する商業施設と一体的に機能するみどり豊かで誰もが自由に座り快適に滞留できるとともに、イベント会場や一時避難所としての機能も備えた芝生の広場を整備する。 (4) 駅と周辺施設とが段差なく接続された積雪寒冷地にふさわしい歩行者空間として、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し、空中歩廊下は滞留・歩行可能な空間として活用する。 (5) 地区内外の居住者や来街者の利便を図り、歩行者の回遊性を向上させるため、地区内を通り抜けることができる敷地内通路を整備する。 (6) 公共施設等の整備により創出される良好な環境の維持・保全を図るため、適切な管理体制を構築する。 6 集合住宅B地区 (1) 「苗穂駅連絡通」に面しては、歩道と一体的なゆとりとうるおいある歩行者空間を確保するため、植栽が配置された歩道沿い空地を整備する。 7 商業・業務地区 (1) 都市計画道路「苗穂駅連絡通」に面しては、歩道と一体的なゆとりとうるおいある歩行者空間を確保するため、植栽等が配置された歩道沿い空地を整備する。 (2) 駅と周辺施設とが段差なく接続された積雪寒冷地にふさわしい歩行者空間として、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し、空中歩廊下は滞留・歩行可能な空間として活用する。 (3) 公共施設等の整備により創出される良好な環境の維持・保全を図るため、適切な管理体制を構築する。
	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、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 区域全体 (1) 交通結節点機能を補完するため、駅及び自由通路の利用者の利便に配慮した施設整備を図る。 (2) 建築物については、道路から適切な壁面後退を行い、歩行者空間と一体的な緑地空間を創出するとともに、各機能の相互環境に配慮した建物配置を行う。 (3) 建築物の形態意匠は、良好な景観形成に資するため、周辺環境に配慮したものとする。 2 住宅・商業複合A地区及び住宅・商業複合B地区 (1) 駅前としてのにぎわいを創出するため、低層部の一部に商業業務機能を誘導する。 (2) 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オープンスペースを創出する。 (3) 建築物の高さは、周辺市街地に配慮したものとする。

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	(4) 建築物の形状・配置には十分な配慮をし、周辺の景観に悪影響を与えないものとし、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健全な土地の高度利用を図る。 (5) 建築物の形態意匠は、北3条通の景観特性を踏まえると共に、駅、昇降棟、自由通路、南口駅前広場との調和を図るものとする。 (6) 十分な規模の駐車場、駐輪場を確保し、敷地周辺の交通環境の改善に配慮する。 3 既存機能更新地区 (1) 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オープンスペースを創出する。 (2) 建築物の形態意匠は、北3条通の景観特性を踏まえると共に、駅、昇降棟、自由通路、南口駅前広場との調和を図るものとする。 4 集合住宅A地区 (1) 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オープンスペースを創出するとともに、敷地内の緑化に努める。 (2) 建築物の高さは、周辺市街地に配慮したものとし、広場に面する部分には落下物への対策を行う。 (3) 建築物の形状・配置は周辺の景観に悪影響を与えないよう十分に配慮し、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健全な土地の高度利用を図る。 (4) 広場に面する一階部分は、連続したにぎわいを生む魅力あるファサードとするとともに 地域交流の場を創出するため、地域開放スペースの導入を図る。 (5) 建築物の形態意匠は、地区周辺の景観特性を踏まえるとともに、駅、昇降棟、自由通路、北口駅前広場との調和を図る。 5 集合住宅B地区 (1) 道路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とともに、敷地内の緑化に努める。 (2) 建築物の形態意匠は、地区周辺の景観特性を踏まえるとともに、駅、昇降棟、自由通路、北口駅前広場との調和を図る。 6 商業・業務地区 (1) 道路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とともに、敷地内の緑化に努める。 (2) 集合住宅A地区の広場に面する建築物の一階の部分にあつては、広場と一体となったにぎわいを創出するため、商業機能の導入を図る。 (3) 広場、道路、空中歩廊等に面する部分は、連続したにぎわいを生む魅力あるファサードとする。 (4) 建築物の形態意匠は、地区周辺の景観特性を踏まえるとともに、駅、昇降棟、自由通路、北口駅前広場との調和を図る。
	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。
再開開発等促進区	面積	8.8 ha
	主要な公共施設の配置及び規模	区画道路1号（市道北3東10中通線）：幅員9m、延長 約145m 空中歩廊1号 幅員 3m以上 延長 約24m 空中歩廊2号 幅員 3m以上 延長 約98m 空中歩廊3号 幅員 3m以上 延長 約34m 空中歩廊4号 幅員 3m以上 延長 約58m 空中歩廊5号 幅員 3m以上 延長 約175m 公共駐輪場 約250㎡ （配置は計画図表示のとおり）

2 地区整備計画（その1）

名 称			J R 苗穂駅周辺地区		
区 域			計画図表示のとおり		
面 積			3.9 ha		
地区施設の配置及び規模			広場1号 約 640 m ² 、広場2号 約 294 m ² 、広場3号（屋内） 約 130 m ² 、広場4号（屋内） 約 180 m ² 、広場5号 約 1,800 m ² 、広場6号 約 1,100 m ² 緑地 約 850 m ² 歩道状空地1号 幅員 0.5m 延長 約 49m、歩道状空地2号 幅員 0.5m 延長 約 38m、歩道状空地3号 幅員 1m 延長 約 75m 歩道沿い空地1号 幅員 4m 延長 約 41m、歩道沿い空地2号 幅員 4～10m 延長 約 47m、歩道沿い空地3号 幅員 4m 延長 約 52m 歩道沿い空地4号 幅員 4m 延長 約 47m、歩道沿い空地5号 幅員 2m 延長 約 34m、歩道沿い空地6号 幅員 2m 延長 約 25m 歩道沿い空地7号 幅員 6m 延長 約 46m、歩道沿い空地8号 幅員 4m 延長 約 130m、歩道沿い空地9号 幅員 4m 延長 約 70m ピロティ空地1号 幅員 3m 延長 約 24m、ピロティ空地2号 幅員 3m 延長 約 24m、ピロティ空地3号 幅員 3m 延長 約 34m 敷地内貫通通路 幅員 2m 延長 約 38m、敷地内通路 幅員 2m 延長 約 125m （配置は計画図表示のとおり）		
5 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	住宅・商業複合B地区	既存機能更新地区
		面積	0.5ha	1.4ha	0.5ha
	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) 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 m ² 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 m ² 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	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 m ² 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 m ² 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	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 m ² 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 m ² 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	住宅・商業複合B地区	既存機能更新地区
	建築物等の用途の制限	(7) 建築物の1階及び2階の部分を令第130条の5の3各号に掲げる建築物以外の建築物の用途（当該用途の部分の位置及び規模について総合的な配慮がなされていることによりにぎわい及び交流の創出に支障がないと市長が認めた部分を除く）に供するもの	(7) キャバレー、料理店その他これらに類するもの (8) 建築物の1階及び3階の部分を令第130条の5の3各号に掲げる建築物以外の建築物の用途（当該用途の部分の位置及び規模について総合的な配慮がなされていることによりにぎわい及び交流の創出に支障がないと市長が認めた部分を除く）に供するもの	
	建築物の容積率の最高限度	10分の40	10分の35	10分の30
	建築物の容積率の最低限度	10分の15		10分の10
	建築物の建蔽率の最高限度	10分の6.5		
	建築物の敷地面積の最低限度	1,000 m ²		500 m ²
	建築物の建築面積の最低限度	200 m ² ただし、附属建築物については、適用しない。		

建築物等に関する事項

	住宅・商業複合A地区	住宅・商業複合B地区	既存機能更新地区										
建築物の壁面の位置の制限	1 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、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。 ただし、地区施設である屋内広場、主要な公共施設である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この限りでない。	1 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、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。 ただし、地区施設である屋内広場、主要な公共施設である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この限りではない。	1 都市計画道路「北 3 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。 2 市道「北 3 東 10 中通線」の道路境界線（歩道状空地 2 号に接する部分に限る。）から外壁等の面までの距離の最低限度は、0.5mとする。 3 市道「北 3 東 10 中通線」の道路境界線（歩道状空地 3 号に接する部分に限る。）から外壁等の面までの距離の最低限度は、1mとする。										
	<table><tr><th>道路名</th><th>外壁等の面までの距離の最低限度</th></tr><tr><td>都市計画道路「北3条通」(苗穂駅南口駅前広場である都市計画道路「北3条通」の部分を除く。)</td><td>22m</td></tr><tr><td>都市計画道路「北3条通」のうち、苗穂駅南口駅前広場である都市計画道路「北3条通」の部分</td><td>12m</td></tr></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」(苗穂駅南口駅前広場である都市計画道路「北3条通」の部分を除く。)	22m	都市計画道路「北3条通」のうち、苗穂駅南口駅前広場である都市計画道路「北3条通」の部分	12m	<table><tr><th>道路名</th><th>外壁等の面までの距離の最低限度</th></tr><tr><td>都市計画道路「北3条通」(苗穂駅南口駅前広場である都市計画道路「北3条通」の部分を除く。)</td><td>(1)高さが12m以下、かつ、隣地境界線（鉄道の線路敷地との境界線を除く。）を延長した線からの距離が 85m以下の部分に限る 4m (2)高さが12m以下、かつ、隣地境界線（鉄道の線路敷地との境界線を除く。）からの距離が46m以下の部分に限る 61m (3)高さが12mを超え、かつ、隣地境界線（鉄道の線路敷地との境界線を除く。）を延長した線からの距離が 85m以下の部分に限る 22m</td></tr></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」(苗穂駅南口駅前広場である都市計画道路「北3条通」の部分を除く。)	(1)高さが12m以下、かつ、隣地境界線（鉄道の線路敷地との境界線を除く。）を延長した線からの距離が 85m以下の部分に限る 4m (2)高さが12m以下、かつ、隣地境界線（鉄道の線路敷地との境界線を除く。）からの距離が46m以下の部分に限る 61m (3)高さが12mを超え、かつ、隣地境界線（鉄道の線路敷地との境界線を除く。）を延長した線からの距離が 85m以下の部分に限る 22m	
	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」(苗穂駅南口駅前広場である都市計画道路「北3条通」の部分を除く。)	22m											
都市計画道路「北3条通」のうち、苗穂駅南口駅前広場である都市計画道路「北3条通」の部分	12m												
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」(苗穂駅南口駅前広場である都市計画道路「北3条通」の部分を除く。)	(1)高さが12m以下、かつ、隣地境界線（鉄道の線路敷地との境界線を除く。）を延長した線からの距離が 85m以下の部分に限る 4m (2)高さが12m以下、かつ、隣地境界線（鉄道の線路敷地との境界線を除く。）からの距離が46m以下の部分に限る 61m (3)高さが12mを超え、かつ、隣地境界線（鉄道の線路敷地との境界線を除く。）を延長した線からの距離が 85m以下の部分に限る 22m												
2 隣地境界線（鉄道の線路敷地との境界である隣地境界線を除く。）から外壁等の面までの距離の最低限度は、7mとする。													
3 隣地境界線（鉄道の線路敷地との境界である隣地境界線に限る。）から外壁等の面までの距離（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。）の最低限度は、都市計画道路「北 3 条通」の道路境界線（苗穂駅南口駅前広場の部分である都市計画道路「北 3 条通」の道路境界線を除く。）から鉄道の線路敷地との境界線までの距離より 57mを減じたものとする。ただし、当該限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分が次の各号の一に該当する場合には、この限りでない。													

建築物等に関する事項

	住宅・商業複合 A 地区	住宅・商業複合 B 地区		既存機能更新地区
建築物の壁面の位置の制限	(1) 主要な公共施設である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 (2) 自動車車庫の用途に供し、高さが45メートル以下であるもの	都市計画道路「北3条通」(苗穂駅南口駅前広場である都市計画道路「北3条通」の部分を除く。)	(4) 隣地境界線(鉄道の線路敷地との境界線を除く。)を延長した線からの距離が85mを超える部分に限る 54m	
		市道「北3東10中通線」(歩道状空地1号に接する部分に限る。)	0.5m	
		2 隣地境界線(鉄道の線路敷地との境界である隣地境界線に限る。)から外壁等の面までの距離(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。)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。 ただし、主要な公共施設である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この限りでない。		
		外壁等の面	外壁等の面までの距離の最低限度	
		高さが12m以下、かつ、隣地境界線(鉄道の線路敷地との境界線を除く。)からの距離が103mを超える部分に限る	都市計画道路「北3条通」の道路境界線(苗穂駅南口駅前広場の部分である都市計画道路「北3条通」の道路境界線を除く。)から鉄道の線路敷地との境界線までの距離より54mを減じたもの	

建築物等に関する事項		住宅・商業複合A地区	住宅・商業複合B地区		既存機能更新地区
	建築物の壁面の位置の制限		高さが12mを超え、かつ、隣地境界線（鉄道の線路敷地との境界線を除く。）からの距離が48mを超え85m以下の部分に限る（自動車車庫の用途に供し、高さが45メートル以下である部分を除く。）	都市計画道路「北3条通」の道路境界線（苗穂駅南口駅前広場の部分である都市計画道路「北3条通」の道路境界線を除く。）から鉄道の線路敷地との境界線までの距離より57mを減じたもの	
			高さが12mを超え、かつ、隣地境界線（鉄道の線路敷地との境界線を除く。）からの距離が85mを超える部分に限る	都市計画道路「北3条通」の道路境界線（苗穂駅南口駅前広場の部分である都市計画道路「北3条通」の道路境界線を除く。）から鉄道の線路敷地との境界線までの距離より54mを減じたもの	
			高さが12mを超え45m以下、かつ、隣地境界線（鉄道の線路敷地との境界線を除く。）からの距離が17m以下の部分に限る	都市計画道路「北3条通」の道路境界線（苗穂駅南口駅前広場の部分である都市計画道路「北3条通」の道路境界線を除く。）から鉄道の線路敷地との境界線までの距離より86mを減じたもの	
			高さが12mを超え45m以下、かつ、隣地境界線（鉄道の線路敷地との境界線を除く。）からの距離が17mを超え48m以下の部分に限る	都市計画道路「北3条通」の道路境界線（苗穂駅南口駅前広場の部分である都市計画道路「北3条通」の道路境界線を除く。）から鉄道の線路敷地との境界線までの距離より79mを減じたもの	

建築物等に関する事項		住宅・商業複合A地区	住宅・商業複合B地区		既存機能更新地区		
	建築物の壁面の位置の制限		<table><tr><td>高さが45mを超え、かつ、隣地境界線（鉄道の線路敷地との境界線を除く。）からの距離が48m以下の部分に限る</td><td>都市計画道路「北3条通」の道路境界線（苗穂駅南口駅前広場の部分である都市計画道路「北3条通」の道路境界線を除く。）から鉄道の線路敷地との境界線までの距離より61mを減じたもの</td></tr></table>		高さが45mを超え、かつ、隣地境界線（鉄道の線路敷地との境界線を除く。）からの距離が48m以下の部分に限る	都市計画道路「北3条通」の道路境界線（苗穂駅南口駅前広場の部分である都市計画道路「北3条通」の道路境界線を除く。）から鉄道の線路敷地との境界線までの距離より61mを減じたもの	
	高さが45mを超え、かつ、隣地境界線（鉄道の線路敷地との境界線を除く。）からの距離が48m以下の部分に限る	都市計画道路「北3条通」の道路境界線（苗穂駅南口駅前広場の部分である都市計画道路「北3条通」の道路境界線を除く。）から鉄道の線路敷地との境界線までの距離より61mを減じたもの					
	壁面後退区域における工作物の設置の制限	工作物を設置してはならない。 ただし、歩道状空地以外の部分についてはこの限りではない。					
	建築物等の高さの最高限度	90m					
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条通等の周辺の景観特性を踏まえ、周囲との調和を図るものとする。また、駅、昇降棟、自由通路、南口駅前広場との調和を図るものとする。						
(適用の除外) 道路法による道路又は道路の附属物、自転車駐車場の上屋、バス停の上屋、巡査派出所、その他これらに類する公益上必要な建築物については適用しない。							
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。						

2 地区整備計画（その2）

建築物等に関する事項	地区の区分	名称	集合住宅A地区	集合住宅B地区	商業・業務地区
		面積	0. 8ha	0. 5ha	0. 2ha
	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) 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 m ² 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15m ² 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 (7) キャバレー、料理店その他これらに類するもの			
	建築物の容積率の最高限度	10 分の 30			
	建築物の容積率の最低限度	10 分の 10			
	建築物の建蔽率の最高限度	10 分の 6			
	建築物の敷地面積の最低限度	1, 000 m ²			
建築物の建築面積の最低限度	200 m ² ただし、附属建築物については、適用しない。				

建築物等に関する事項		集合住宅A地区	集合住宅B地区	商業・業務地区
	建築物の壁面の位置の制限	1 計画図3に示す基準線A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、34mとする。ただし、主要な公共施設である空中歩廊又は主要な公共施設である空中歩廊と接続する渡り廊下その他これらに類するものの外壁等の部分で、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この限りではない。 2 計画図3に示す基準線Bから外壁等の面までの距離の最低限度は、83mとする。ただし、主要な公共施設である空中歩廊又は主要な公共施設である空中歩廊と接続する渡り廊下その他これらに類するものの外壁等の部分で、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この限りではない。 3 隣地境界線(集合住宅B地区との境界である隣地境界線に限る。)から外壁等の面までの距離(距離の算定方法については、計画図3に示す基準線Aに直交する方向を基準とする。)の最低限度は、隣地境界線(集合住宅B地区との境界線に限る。)から計画図3に示す基準線Aまでの距離より76mを減じたものとする。ただし、当該限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分が次の各号の一に該当する場合には、この限りではない。 (1) ポーチ、庇その他これらに類するものの外壁等の部分で、高さが5.5m以下のもの (2) 自動車車庫又は自転車駐輪場の用途に供し、高さが4m以下であるのもの	1 道路境界線から建築物の外壁又はこれに代わる柱の面までの距離の最低限度は、4mとする。	1 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、4mとする。ただし、主要な公共施設である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この限りでない。

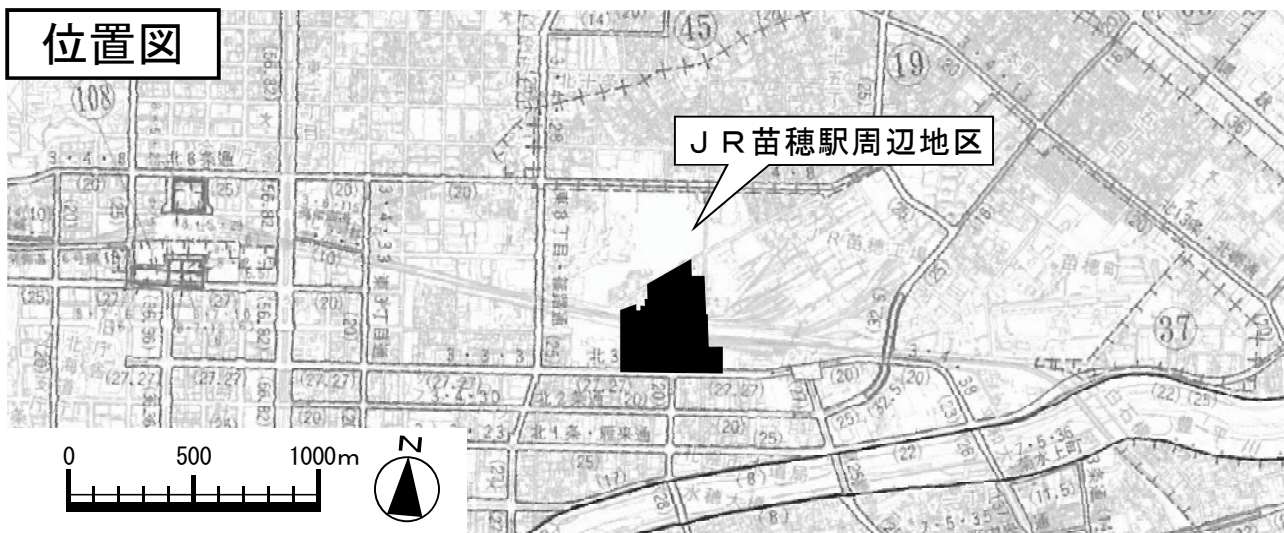
建築物等に関する事項		集合住宅A地区	集合住宅B地区	商業・業務地区
	建築物の壁面の位置の制限	4 隣地境界線（鉄道の線路敷地との境界である隣地境界線に限る。）から外壁等の面までの距離（距離の算定方法については、計画図3に示す基準線Bに直交する方向を基準とする。）の最低限度は、隣地境界線（鉄道の線路敷地との境界である隣地境界線に限る。）から計画図3に示す基準線Bまでの距離より 134mを減じたものとする。ただし、自転車駐輪場の用途に供し、高さが 3.0m以下の建築物又は建築物の部分についてはこの限りではない。		
	建築物等の高さの最高限度	90m		
	建築物等の形態又は意匠の制限	1 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 周辺の景観特性を踏まえ、周囲との調和を図るものとする。また、駅、昇降棟、自由通路、北口駅前広場との調和を図るものとする。		
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

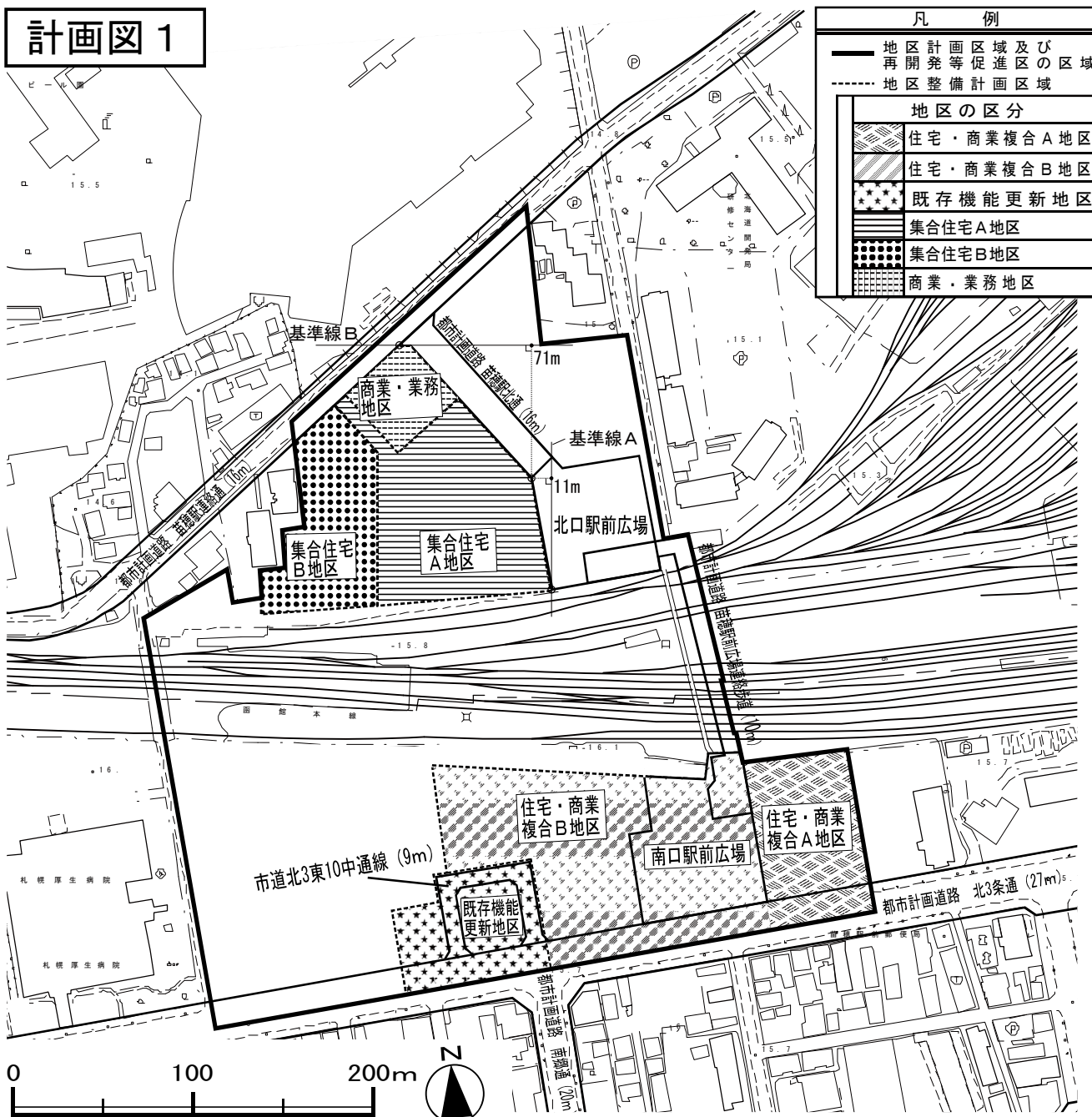
北3東11周辺地区第一種市街地再開発事業の計画の変更に伴い、地区整備計画の区域を変更するものである。

札幌圏都市計画 JR 苗穂駅周辺地区 地区計画

位置図

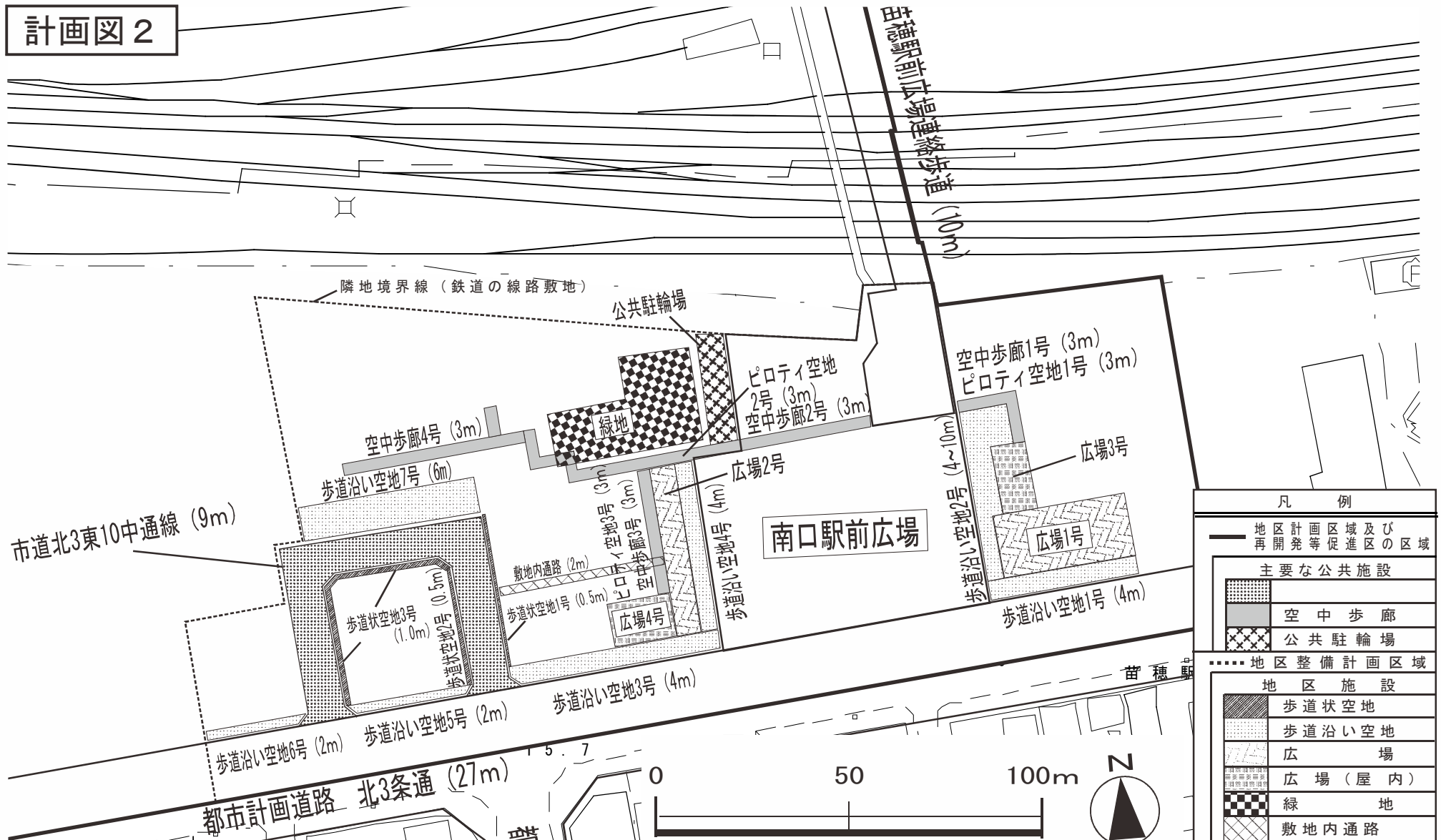


計画図 1



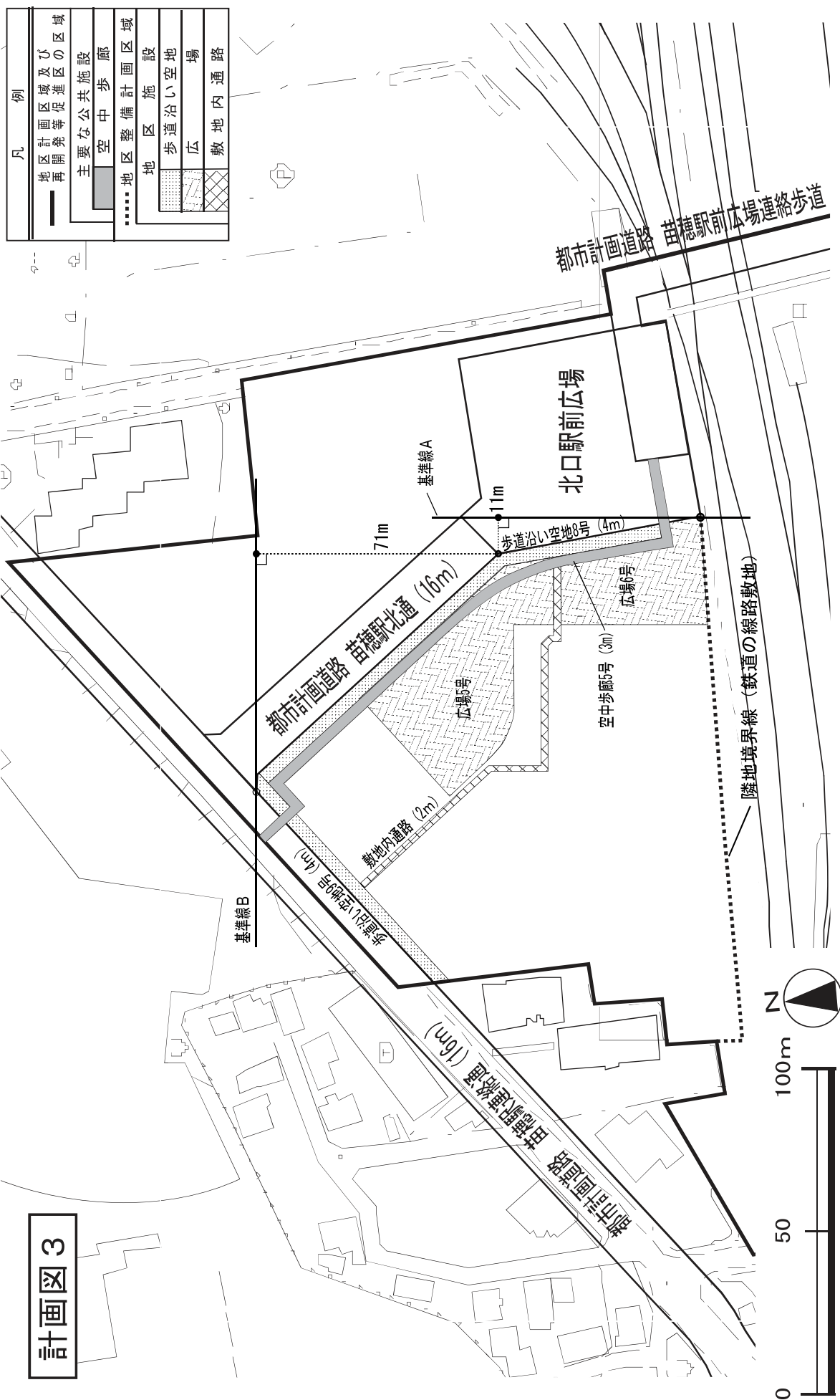
札幌圏都市計画 JR苗穂駅周辺地区 地区計画

計画図 2

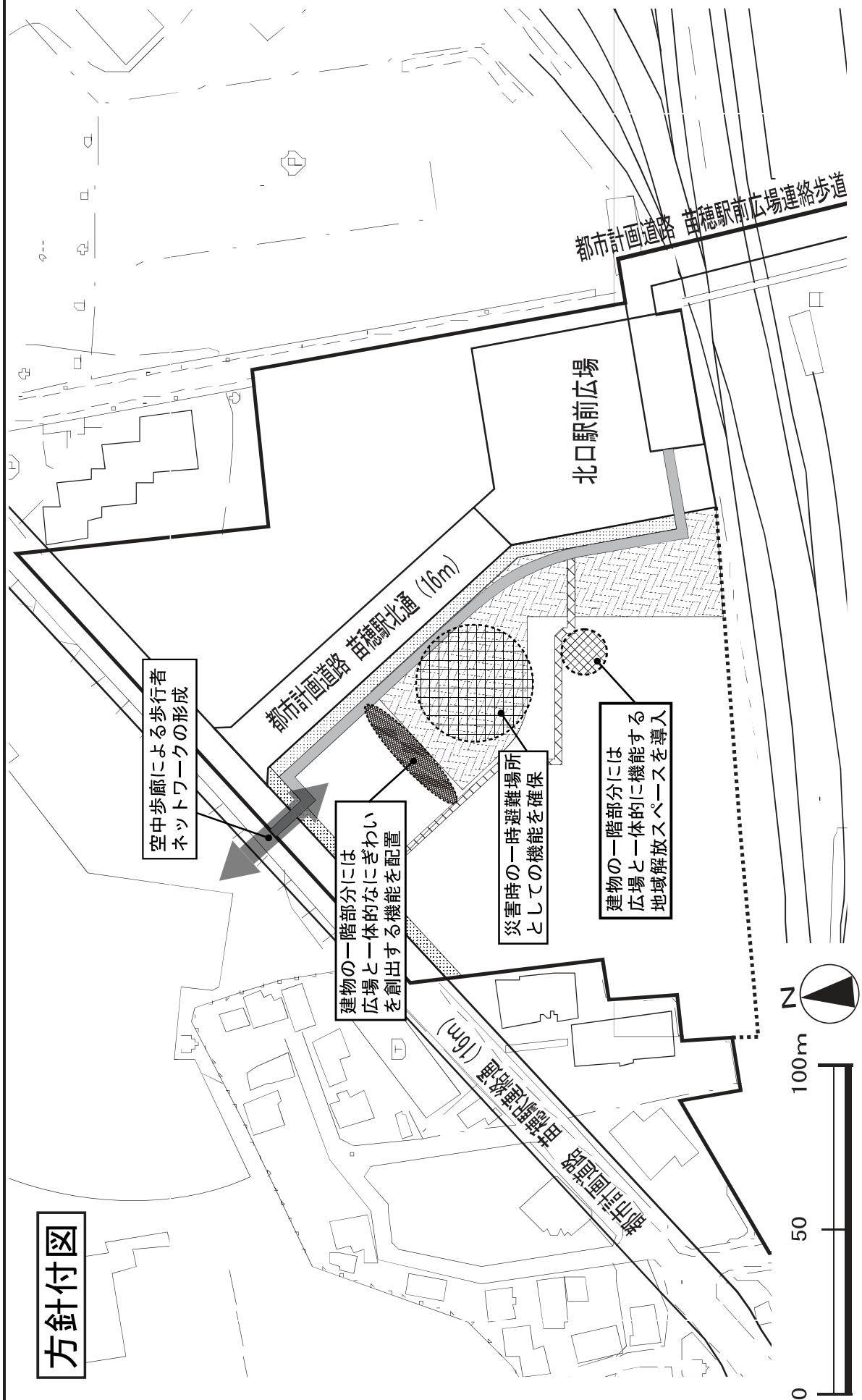


札幌圏都市計画 JR苗穂駅周辺地区 地区計画

計画図3



方針付図



変更説明書（新旧対照表）

札幌圏都市計画 JR 苗穂駅周辺地区地区計画

変更内容

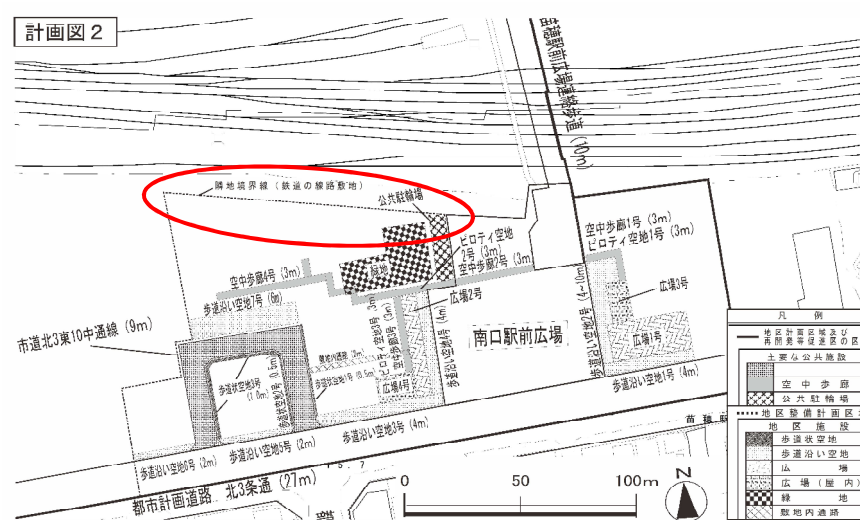
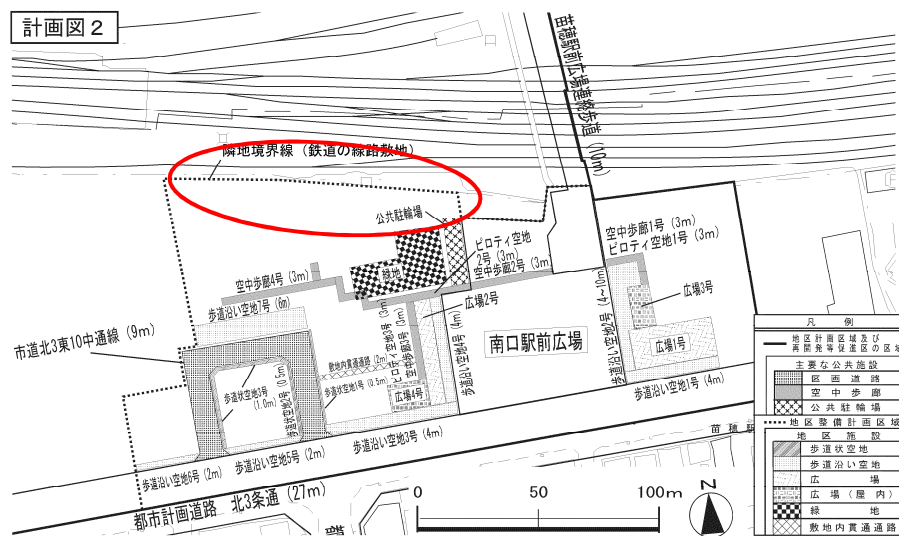
再開発事業の計画変更に合わせて、地区整備計画の区域を変更するため、地区計画を変更するものである。

1 地区計画の方針

変更なし

2 地区整備計画

事 項			計 画 内 容	
			旧	新
面積			4.0 ha	<u>3.9</u> ha
建築物に関する事項	地区の区分	名称	住宅・商業複合B地区	住宅・商業複合B地区
		面積	1.5 ha	<u>1.4</u> ha



変更内容

再開発事業
の計画変更
に合わせて、
地区整備計
画の区域を
変更する。