

□北 1 条西 5 丁目北地区について



1 都市計画の内容

○札幌圏都市計画地区計画の決定

- ・名称：北 1 条西 5 丁目北地区地区計画
- ・位置：札幌市中央区北 1 条西 5 丁目の一部
- ・面積：1.7ha

※当地区の用途地域及び高度地区

用途地域：商業地域（容積率 800%、建蔽率 80%）、高度地区：指定なし

○地区整備計画の主な内容

地区の区分	高次機能複合地区
用途の制限	<p>次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。</p> <p>(1) 住宅</p> <p>(2) 共同住宅、寄宿舎又は下宿</p> <p>(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）を営むものを除く。）</p> <p>(4) 自動車教習所</p> <p>(5) 畜舎（床面積の合計が 15 m²以下のものを除く。）</p> <p>(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</p> <p>(7) キャバレー、料理店その他これらに類するもの</p> <p>(8) 個室付浴場業に係る公衆浴場又は建築基準法施行令第 130 条の 9 の 5 に定めるもの</p>
容積率の最高限度	<p>1 魅力ある都心空間の形成に寄与すると市長が認める建築物の容積率の最高限度は 1,200%とする。</p> <p>※詳細は議案書を参照</p> <p>2 前項に該当しない建築物の容積率の最高限度は 800%とする。</p>

○地区整備計画の主な内容

地区の区分	高次機能複合地区
容積率の最低限度	300%
建蔽率の最高限度	80%
敷地面積の最低限度	500 m ²
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。
壁面の位置の制限	道路境界線からの距離 0.5m以上 ※一部適用の除外規定あり
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 広告、看板類の設置にあつては、良好な景観の形成に配慮する。

2 経緯

- ・ 当地区は、国指定重要文化財である明治開拓期の北海道庁旧本庁舎が立地する土地の南側に位置し、当地区内には大正期の旧北海道庁立図書館の意匠を残して建築された北菓楼札幌本館や昭和初期の旧中央警察署の意匠を継承した札幌方面中央警察署など、歴史的景観資源が集積しており、札幌の成り立ちが感じられる地区である。
- ・ さらに当地区内には、北海道放送株式会社の新社屋が建築され、現社屋の跡地については、今後土地利用転換が見込まれ、地区内外の景観資源を生かした良好な景観形成を図るなど、都心のまちづくりに資する開発計画を検討しているところである。
- ・ このたび、土地所有者より、当地区にふさわしい風格ある魅力的な都心空間の形成を図るため、都市計画法第21条の2の規定に基づき、地区計画の決定に関する都市計画提案^{*1}が行われた。

3 都市計画の決定を行う理由

- ・ 当地区は、第2次札幌市都市計画マスタープランにおいて都心に位置づけられており、市民はもとより観光客などの来訪者も札幌の魅力を享受できるよう、高次な都市機能を集積することや、にぎわいや憩いの場となる豊かな空間を備えることが求められている。
- ・ また、第2次都心まちづくり計画において、「都心強化先導エリア」に位置づけられており、高機能オフィス環境の整備やエネルギーネットワークの形成等により国内外からヒト・モノ・投資を呼び込み、北海道・札幌の経済発展をけん引する都心まちづくりを先導するエリアとされている。
- ・ 提案された内容は、当地区を含む周辺の街の成り立ちを尊重し、地区内外の景観資源を生かした良好な景観形成を図るとともに、商業や業務、宿泊機能など、都心にふさわしい都市機能の集積による複合的な土地利用や重層的な回遊ネットワークの形成などにより、当地区にふさわしい風格ある魅力的な都心空間の形成を図るものである。
- ・ 本提案は、第2次札幌市都市計画マスタープランや第2次都心まちづくり計画に位置付けられた、都心の土地利用の基本方針や取組の方向性等に適合していることから^{*2}、地区計画の決定を行う。

(参考)

※1 都市計画提案制度

一定の要件を満たす場合に、地権者等が地方公共団体に対して都市計画の決定や変更の提案ができる制度

※2 『第2次札幌市都市計画マスタープラン』 関連部分抜粋

第5章 部門別の取組の方向性 (3) 市街地の土地利用 ②拠点における土地利用の方向性

【各拠点の基本方針】

都心：国内外から活力・投資を呼び込む高次な都市機能の集積や都心の象徴的な公共空間の効果的な活用、災害に強いエネルギーネットワークの形成などを進めます。

【取組の方向性】

都心：都心は、札幌を象徴する最も中心的な拠点として、市民はもとより観光客などの来訪者も札幌の魅力を享受できるよう、高次な都市機能を集積することや、にぎわいや憩いの場となる豊かな空間を備えることが重要です。

また、都市機能の集積・高度化に引き続き取り組んでいくことにより、より魅力ある都心空間の創出を目指します。

『第2次都心まちづくり計画』 関連部分抜粋

IV持続的な取組を通じた都心の空間形成指針

4 エリア特性に応じたまちづくりを進めるための取組

《4. 1 都心強化先導エリア》

【展開指針】

○国内外からの企業誘致・投資意欲を喚起する災害時でもエネルギー供給できる体制の確立と高水準のオフィス環境の形成

○市民、来街者、誰もが安全快適かつ文化的に過ごせる成熟都市札幌を象徴する都市空間と都市機能の形成