

札幌圏都市計画
地区計画の変更(案)
(市決定)

北8西1地区

平成29年9月
札幌市まちづくり政策局都市計画部

札幌圏都市計画地区計画の変更（札幌市決定）

都市計画北8西1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	北8西1地区地区計画
位 置	札幌市北区北8条西1丁目
区 域	計画図表示のとおり
面 積	2.0 ha
地区計画の目標	<p>当地区は、「第2次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主要な骨格構造である「つながりの軸（創成川通）」に面するとともに「札幌駅交流拠点」に位置づけられ、親水緑地空間と連携したオープンスペースの創出や、札幌の顔として魅力的な都市の風景の形成、環境保全・低炭素都市づくりに向けた先進的な取組の推進が求められている。また、当地区は、都心まちづくりのターゲット・エリアに位置付けられた創成東地区に近接し、東西市街地の連携を促す空間の形成が求められている。</p> <p>そこで本計画では、商業・宿泊・業務・居住機能等の複合的な土地利用を図るとともに、親水緑地空間との連携や東西市街地との連携に配慮したきめ細かなオープンスペースネットワークの形成により、魅力ある都心空間の形成を図ることを目標とする。</p>
保区 全域 にの 関整 す備 る・ 方開 針発 及 び	<p>土地利用の方針</p> <p>札幌駅交流拠点としてふさわしい都市機能の集積と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。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 商業機能、宿泊機能、業務機能、居住機能等の複合機能を導入する。 2 都市計画道路「創成川通」に面する部分には、親水緑地空間と連携する緑豊かなオープンスペースを確保する。 3 都市計画道路「北8条通」に面する部分には、東西方向の人々の回遊を支えるうらおいのあるオープンスペースを確保する。 4 市道「西2丁目線」及び市道「北9条線」沿いには、ゆとりとうらおいを創出する緑豊かなオープンスペースを確保する。 5 札幌の顔として魅力ある都市空間を創出する。 6 緑豊かな街並みを形成するため、敷地内の緑化に努める。 7 親水緑地空間との連携に配慮したきめ細かなしつらえを施す。

	<p>地区施設の整備の方針</p>	<p>札幌駅交流拠点として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「創成川通」沿いには、安全で快適な歩行者空間を確保するとともに、親水緑地空間と連携する良質な空間整備を図るため、歩道沿い空地を整備する。 2 都市計画道路「北 8 条通」沿いには、安全で快適な歩行者空間を確保するとともに、都心内の人々の回遊を支える空間を形成するため、歩道沿い空地を整備する。 3 市道「西 2 丁目線」と市道「北 9 条線」沿いには、安全で快適な歩行者空間を確保するとともに、歩行者空間にゆとりとうるおいを創出するため、歩道沿い空地を整備する。 4 都心内の回遊を支えるとともに、界わい性を高める敷地内貫通通路を整備する。 5 都市計画道路「北 8 条通」と市道「西 2 丁目線」の交差部には、都心の回遊を支えるとともに、札幌の顔として魅力ある空間を創出するため、屋内広場を整備する。 6 親水緑地空間との連携を図るとともに、都心内のうるおいを創出するため、整備する空地は効果的な緑化を施す。
<p>関 区 す 域 る の 方 整 針 備 ・ 開 発 及 び 保 全 に</p>	<p>建築物等の整備の方針</p>	<p>地区計画の目標及び土地利用の方針に基づき、魅力ある都心空間を創出するため、建築物等の整備の方針を以下のように定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 地区にふさわしい都市機能の集積を図るため、「建築物等の用途の制限」を定める。 2 道路からの適切な壁面後退を行い、歩行者空間のゆとりを創出するとともに、周辺市街地との調和を図る。 3 地区周辺の居住者等の利便性を高める敷地内貫通通路を整備する。 4 エネルギー有効利用都市の実現に向けて、地域冷暖房と連携した自立分散型のエネルギーネットワークの構築を図る。 5 災害時の事業継続性に配慮し、防災対策の強化を図る。 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。
	<p>その他当該地区の整備・開発及び保全に関する方針</p>	<p>方針付図による。</p>

2 地区整備計画

名 称		北8西1地区											
区 域		計画図表示のとおり											
面 積		1.2 ha											
地区施設の配置及び規模		広場 約 200 m ² (梁下 8m以上) 歩道沿い空地 1号 幅員 9m 延長約 110m 歩道沿い空地 2号 幅員 4m 延長約 98m 歩道沿い空地 3号 幅員 4m 延長約 100m 歩道沿い空地 4号 幅員 6m 延長約 98m 敷地内貫通通路 幅員 2m以上 約 610 m ² (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	機能複合地区										
		面 積	1.2ha										
	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) 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 (2) キャバレー、料理店その他これらに類するもの (3) 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 3 に定めるもの											
	建築物の壁面の位置の制限	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、建築物の 1 階に設ける歩廊の柱その他これに類するものについては、この限りでない。											
		<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「創成川通」</td> <td>(1) 高さが70m以下の部分 4m (2) 高さが70mを超える部分 45m</td> </tr> <tr> <td>都市計画道路「北8条通」</td> <td>9m (ただし、歩道の地盤面からの高さが3.5mを超える部分については6mとする。)</td> </tr> <tr> <td>市道「西2丁目線」</td> <td>6m (ただし、歩道の地盤面からの高さが3.5mを超える部分については2.5mとする。)</td> </tr> <tr> <td>市道「北9条線」</td> <td>(1) 高さが35m以下の部分 4m (2) 高さが35mを超える部分 30m</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「創成川通」	(1) 高さが70m以下の部分 4m (2) 高さが70mを超える部分 45m	都市計画道路「北8条通」	9m (ただし、歩道の地盤面からの高さが3.5mを超える部分については6mとする。)	市道「西2丁目線」	6m (ただし、歩道の地盤面からの高さが3.5mを超える部分については2.5mとする。)	市道「北9条線」	(1) 高さが35m以下の部分 4m (2) 高さが35mを超える部分 30m
道 路 名	外壁等の面までの距離の最低限度												
都市計画道路「創成川通」	(1) 高さが70m以下の部分 4m (2) 高さが70mを超える部分 45m												
都市計画道路「北8条通」	9m (ただし、歩道の地盤面からの高さが3.5mを超える部分については6mとする。)												
市道「西2丁目線」	6m (ただし、歩道の地盤面からの高さが3.5mを超える部分については2.5mとする。)												
市道「北9条線」	(1) 高さが35m以下の部分 4m (2) 高さが35mを超える部分 30m												
(適用の除外) 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その他これらに類するもの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。											

理由

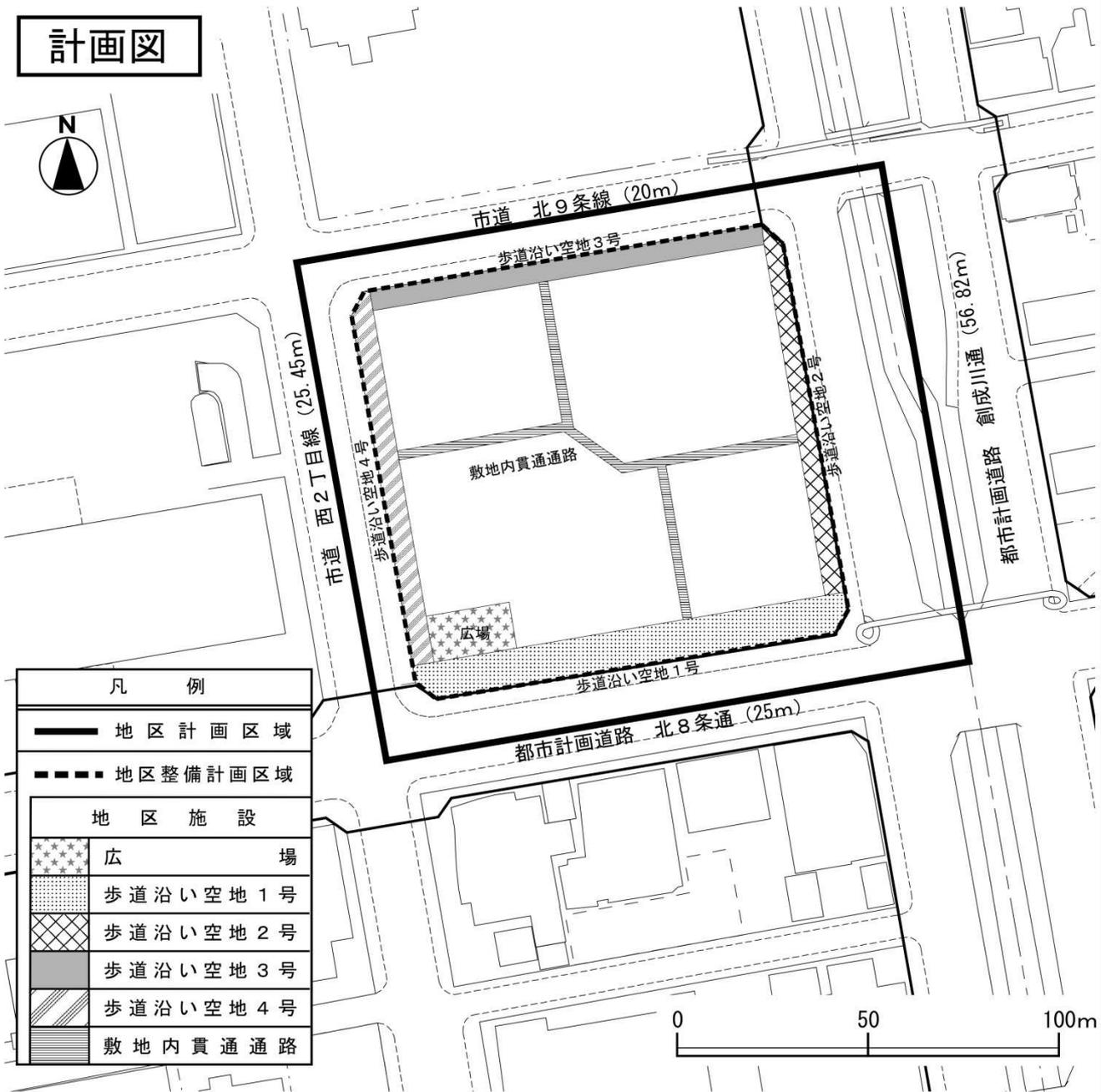
北8西1地区第一種市街地再開発事業の施設計画の変更に伴い、「地区計画の目標」及び「土地利用の方針」等を変更するものである。

札幌圏都市計画 北8西1地区 地区計画

位置図



計画図



札幌圏都市計画 北8西1地区 地区計画

方針付図



十分な規模の駐車場・駐輪場を確保

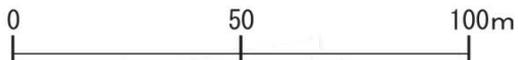
市道 北9条線 (20m)

市道 西2丁目線 (25.45m)

都市計画道路 創成川通 (56.82m)

都市計画道路 北8条通 (25m)

自立分散型のエネルギーネットワークの構築



変更説明書（新旧対照表）

札幌圏都市計画北8西1地区地区計画

変更内容

北8西1地区第一種市街地再開発事業の施設計画の変更に伴い、「地区計画の目標」及び「土地利用の方針」等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
地区計画の目標	<p>当地区は、「<u>第2次都心まちづくり計画</u>」において、都心のまちづくりを支える主要な骨格構造である「<u>つながりの軸（創成川通）</u>」に面するとともに「札幌駅交流拠点」に位置づけられ、<u>親水緑地空間</u>と連携したオープンスペースの<u>創出</u>や、札幌の顔として魅力的な都市の風景の形成、環境保全・低炭素都市づくりに向けた先進的な取組の推進が求められている。また、当地区は、都心まちづくりの<u>ターゲット・エリア</u>に位置付けられた<u>創成東地区</u>に<u>近接</u>し、東西市街地の連携を<u>促す</u>空間の形成が求められている。</p> <p>そこで本計画では、商業・<u>宿泊・業務</u>・居住機能等の複合的な土地利用を図るとともに、<u>親水緑地空間</u>との連携や東西市街地との連携に配慮したきめ細かなオープンスペースネットワークの形成により、魅力ある都心空間の形成を図ることを目標とする。</p>	<p>当地区は、「札幌市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主要な骨格構造である「<u>やすらぎの軸（創成川通）</u>」に面するとともに「札幌駅交流拠点」に位置づけられ、<u>水辺空間</u>と連携したオープンスペースの<u>確保</u>や、札幌の顔として魅力的な都市の風景の形成、環境保全・低炭素都市づくりに向けた先進的な取組の推進が求められている。また、当地区は、都心まちづくりの<u>重点地区</u>である<u>創成川以東地区</u>に<u>隣接</u>し、東西市街地の連携を<u>強化する</u>空間の形成が求められている。</p> <p>そこで本計画では、商業・<u>医療福祉</u>・居住機能等の複合的な土地利用を図るとともに、<u>水辺空間</u>との連携や東西市街地との連携に配慮したきめ細かなオープンスペースネットワークの形成により、魅力ある都心空間の形成を図ることを目標とする。</p>

区域の整備・開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	<p>札幌駅交流拠点としてふさわしい都市機能の集積と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。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 商業機能、<u>宿泊機能</u>、<u>業務機能</u>、居住機能等の複合機能を導入する。 2 都市計画道路「創成川通」に面する部分には、<u>親水緑地空間</u>と連携する緑豊かなオープンスペースを確保する。 3 都市計画道路「北8条通」に面する部分には、東西方向の人々の回遊を支えるうるおいのあるオープンスペースを確保する。 4 市道「西2丁目線」及び市道「北9条線」沿いには、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。 5 札幌の顔として魅力ある都市空間を創出する。 6 緑豊かな街並みを形成するため、敷地内の緑化に努める。 7 <u>親水緑地空間</u>との連携に配慮したきめ細かなしつらえを施す。 	<p>札幌駅交流拠点としてふさわしい都市機能の集積と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。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 商業機能、<u>医療福祉機能</u>、居住機能等の複合機能を導入する。 2 都市計画道路「創成川通」に面する部分には、<u>水辺空間</u>と連携する緑豊かなオープンスペースを確保する。 3 都市計画道路「北8条通」に面する部分には、東西方向の人々の回遊を支えるうるおいのあるオープンスペースを確保する。 4 市道「西2丁目線」及び市道「北9条線」沿いには、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。 5 札幌の顔として魅力ある都市空間を創出する。 6 緑豊かな街並みを形成するため、敷地内の緑化に努める。 7 <u>水辺空間</u>との連携に配慮したきめ細かなしつらえを施す。
	地区施設の整備の方針	<p>札幌駅交流拠点として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「創成川通」沿いには、安全で快適な歩行者空間を確保するとともに、<u>親水緑地空間</u>と連携する良質な空間整備を図るため、歩道沿い空を整備する。 2 都市計画道路「北8条通」沿いには、安全で快適な歩行者空間を確保するとともに、都心内の人々の回遊を支える空間を形成するため、歩道沿い空を整備する。 3 市道「西2丁目線」と市道「北9条線」沿いには、安全で快適な歩行者空間を確保するとともに、歩行者空間にゆとりとうるおいを創出するため、歩道沿い空を整備する。 4 都心内の回遊を支えるとともに、界わい性を高める敷地内貫通通路を整備する。 5 都市計画道路「北8条通」と市道「西2丁目線」の交差部には、都心の回遊を支えるとともに、札幌の顔として魅力ある空間を創出するため、屋内広場を整備する。 6 <u>親水緑地空間</u>との連携を図るとともに、都心内のうるおいを創出するため、整備する空地は効果的な緑化を施す。 	<p>札幌駅交流拠点として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「創成川通」沿いには、安全で快適な歩行者空間を確保するとともに、<u>水辺空間</u>と連携する良質な空間整備を図るため、歩道沿い空を整備する。 2 都市計画道路「北8条通」沿いには、安全で快適な歩行者空間を確保するとともに、都心内の人々の回遊を支える空間を形成するため、歩道沿い空を整備する。 3 市道「西2丁目線」と市道「北9条線」沿いには、安全で快適な歩行者空間を確保するとともに、歩行者空間にゆとりとうるおいを創出するため、歩道沿い空を整備する。 4 都心内の回遊を支えるとともに、界わい性を高める敷地内貫通通路を整備する。 5 都市計画道路「北8条通」と市道「西2丁目線」の交差部には、都心の回遊を支えるとともに、札幌の顔として魅力ある空間を創出するため、屋内広場を整備する。 6 <u>水辺空間</u>との連携を図るとともに、都心内のうるおいを創出するため、整備する空地は効果的な緑化を施す。

札幌圏都市計画北8西1地区 新旧対照図

