

札幌圏都市計画
地区計画の変更(案)
(市決定)

北5条西8丁目地区

令和3年 11 月
札幌市まちづくり政策局都市計画部

札幌圏都市計画北 5 条西 8 丁目地区地区計画の変更原案

都市計画北 5 条西 8 丁目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 5 条西 8 丁目地区地区計画
位 置		札幌市中央区北 5 条西 8 丁目の一部
区 域		計画図表示のとおり
面 積		1.7 ha
地区計画の目標		当地区は、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、都心にふさわしい土地の高度利用を図るほか、地区の個性や歴史的資源を生かした良好な景観の形成などによる魅力ある都心空間を創出することが求められている。 当地区においては、ハルニレの大木をはじめとした札幌周辺の典型的な在来植物が比較的良好に残され、また、かつて北海道大学構内へと流れていたサクシュコトニ川の水源である湧水池（メム）の跡とその周辺特有の地形が残されており、札幌の原風景を留める貴重な自然環境を有している。 さらに、当地区周辺においては、北海道大学植物園や偕楽園跡などの自然環境や歴史的・文化的な資源が点在しており、札幌の自然と歴史を残す空間を形成している。 そこで本計画では、自然環境の保全と都心にふさわしい土地の有効活用とが調和した、質の高い都心空間を創出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	自然環境の保全と都心にふさわしい土地の有効活用との調和を図るため、土地利用の方針を以下のように定める。 1 地区内に残された札幌の原風景を留める貴重な自然環境を保全する。 2 既に宅地化されている範囲については、都心にふさわしい土地の有効活用を図る。 3 既存樹木の保全に配慮しつつ、歩行環境の改善を図る。
	地区施設の整備又は保全の方針	札幌周辺の典型的な在来植物などの植生及びメム跡とその周辺特有の地形が残された部分は、緑地として維持・保全する。 市道「西 8 丁目線」の歩道上に路傍樹がある沿道区間については、樹木の保全に配慮しつつ、地区内及び周辺住民の歩行環境を改善するため、歩道沿い空地を整備する。
	建築物等の整備の方針	札幌の原風景を留める貴重な自然環境と調和しつつ、都心にふさわしい土地の有効活用を図るため、建築物等の整備の方針を以下のように定める。 1 地区内の自然環境を保全するため、道路からの適正な壁面後退を行う。 2 建築物の高さは、周辺街並みとの調和に配慮したものとする。
	その他当該地区の保全に関する方針	札幌周辺の典型的な在来植物などの植生及びメム跡とその周辺特有の地形を保全する。 また、地区内のその他の既存樹木についても、維持・保全に努める。

2 地区整備計画

名 称			北 5 条西 8 丁目地区										
区 域			計画図表示のとおり										
面 積			1. 4 ha										
地区施設の配置及び規模			緑地 面積 約 8, 500 m ² 歩道沿い空地 幅員 3 m 延長 約 28m (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	環境保全型開発整備地区										
		面 積	1. 4 ha										
	壁面の位置の制限		道路境界線（隅切り部分を除く。）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（市道「札幌桑園停車場緑道線」からの距離の算定方法については、都市計画道路「北 5 条・手稲通」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。										
			<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 5 条・手稲通」</td><td>40. 5m</td></tr><tr><td>市道「西 8 丁目線」</td><td>(1) 都市計画道路「北 5 条・手稲通」の道路境界線からの距離が 63 m 以下の範囲 25. 0m (2) 都市計画道路「北 5 条・手稲通」の道路境界線からの距離が 63mを超え 69m 以下の範囲 63mを超える距離に 6 分の 3. 5 を乗じて得たものに、25. 0mを加えたもの (3) 都市計画道路「北 5 条・手稲通」の道路境界線からの距離が 69mを超え 75m 以下の範囲 69mを超える距離に 6 分の 5 を乗じて得たものに、28. 5mを加えたもの (4) 都市計画道路「北 5 条・手稲通」の道路境界線からの距離が 75mを超え 80m 以下の範囲 75mを超える距離に 5 分の 7 を乗じて得たものに、33. 5mを加えたもの</td></tr><tr><td>市道「札幌桑園停車場緑道線」</td><td>都市計画道路「北 5 条・手稲通」の道路境界線から市道「札幌桑園停車場緑道線」の道路境界線までの距離より 80mを減じたもの</td></tr><tr><td>市道「西 9 丁目中線」</td><td>49. 0m</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 5 条・手稲通」	40. 5m	市道「西 8 丁目線」	(1) 都市計画道路「北 5 条・手稲通」の道路境界線からの距離が 63 m 以下の範囲 25. 0m (2) 都市計画道路「北 5 条・手稲通」の道路境界線からの距離が 63mを超え 69m 以下の範囲 63mを超える距離に 6 分の 3. 5 を乗じて得たものに、25. 0mを加えたもの (3) 都市計画道路「北 5 条・手稲通」の道路境界線からの距離が 69mを超え 75m 以下の範囲 69mを超える距離に 6 分の 5 を乗じて得たものに、28. 5mを加えたもの (4) 都市計画道路「北 5 条・手稲通」の道路境界線からの距離が 75mを超え 80m 以下の範囲 75mを超える距離に 5 分の 7 を乗じて得たものに、33. 5mを加えたもの	市道「札幌桑園停車場緑道線」	都市計画道路「北 5 条・手稲通」の道路境界線から市道「札幌桑園停車場緑道線」の道路境界線までの距離より 80mを減じたもの	市道「西 9 丁目中線」	49. 0m
	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 5 条・手稲通」	40. 5m											
	市道「西 8 丁目線」	(1) 都市計画道路「北 5 条・手稲通」の道路境界線からの距離が 63 m 以下の範囲 25. 0m (2) 都市計画道路「北 5 条・手稲通」の道路境界線からの距離が 63mを超え 69m 以下の範囲 63mを超える距離に 6 分の 3. 5 を乗じて得たものに、25. 0mを加えたもの (3) 都市計画道路「北 5 条・手稲通」の道路境界線からの距離が 69mを超え 75m 以下の範囲 69mを超える距離に 6 分の 5 を乗じて得たものに、28. 5mを加えたもの (4) 都市計画道路「北 5 条・手稲通」の道路境界線からの距離が 75mを超え 80m 以下の範囲 75mを超える距離に 5 分の 7 を乗じて得たものに、33. 5mを加えたもの											
	市道「札幌桑園停車場緑道線」	都市計画道路「北 5 条・手稲通」の道路境界線から市道「札幌桑園停車場緑道線」の道路境界線までの距離より 80mを減じたもの											
市道「西 9 丁目中線」	49. 0m												
		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。											
		(1) 次の各号に掲げる範囲にある建築物又は建築物の部分のうち、地盤面からの高さが 10m以下のもの。											
		ア 市道西 8 丁目線の道路境界線からの距離が 21. 5m以下かつ都市計画道路「北 5 条・手稲通」の道路境界線からの距離が 40. 5m以下の範囲											
		イ 市道西 8 丁目線の道路境界線からの距離が 25. 0m以下かつ都市計画道路「北 5 条・手稲通」の道路境界線からの距離が 40. 5m以上 60. 5m以下の範囲											
		ウ 市道西 8 丁目線の道路境界線からの距離が 12. 0m以下かつ都市計画道路											

		「北5条・手稲通」の道路境界線からの距離が60.5m以上72.5m以下の範囲 エ 市道西8丁目線の道路境界線からの距離が10.0m以下かつ都市計画道路 「北5条・手稲通」の道路境界線からの距離が72.5m以上83.5m以下の範囲 オ 市道西8丁目線の道路境界線からの距離が11.5m以下かつ都市計画道路 「北5条・手稲通」の道路境界線からの距離が83.5m以上の範囲 (2) 現に存する樹林地、草地等の保全又は維持管理のために必要なものとして市長が認めたもの。
	建築物等の高さの最高限度	100m
土地の利用に関する事項	現に存する樹林地、草地等の保全に関する事項	次に掲げる行為をしてはならない。ただし、通常管理行為、非常災害のため必要な応急措置として行う行為についてはこの限りでない。 (1) 計画図に示す緑地の部分における樹木又は下草の伐採、土地の形質の変更 ただし、樹林地、草地等の保全又は維持管理の目的で行う建築物の建築又は工作物の建設についてはこの限りではない。 (2) 計画図に示すヤチダモ又はケヤキの伐採
(適用の除外) 壁面の位置の制限に定める事項は、増築又は改築を行う際現に存する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。

理由

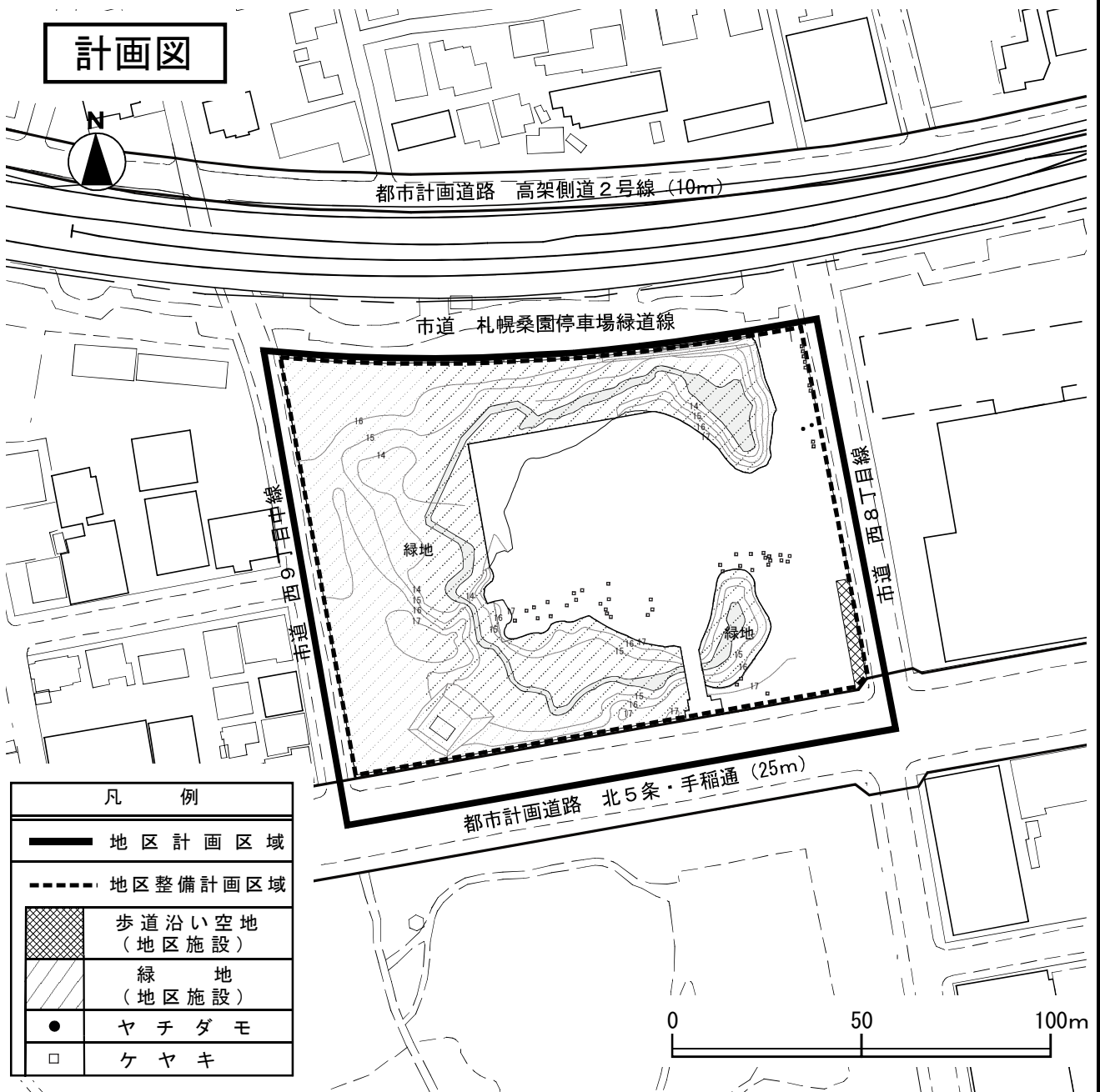
都市計画道路高架側道6号線の廃止に伴い、所要の規定整理を行うため、地区計画を変更するものである。

札幌圏都市計画 北5条西8丁目地区 地区計画

位置図



計画図



変更説明書（新旧対照表）

札幌圏都市計画北5条西8丁目地区地区計画

変更内容

都市計画道路高架側道6号線の廃止に伴い、道路名を市道札幌桑園停車場緑道線に変更する。

2 地区整備計画

事 項		計画内容	
		新	旧
建築物等に関する事項	壁面の位置の制限	道路境界線（隅切り部分を除く。）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（市道「札幌桑園停車場緑道線」からの距離の算定方法については、都市計画道路「北5条・手稲通」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。	
		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5条・手稲通」	40.5m
		市道「西8丁目線」	(1) 都市計画道路「北5条・手稲通」の道路境界線からの距離が63m以下の範囲 25.0m (2) 都市計画道路「北5条・手稲通」の道路境界線からの距離が63mを超え69m以下の範囲 63mを超える距離に6分の3.5を乗じて得たものに、25.0mを加えたもの (3) 都市計画道路「北5条・手稲通」の道路境界線からの距離が69mを超え75m以下の範囲 69mを超える距離に6分の5を乗じて得たものに、28.5mを加えたもの (4) 都市計画道路「北5条・手稲通」の道路境界線からの距離が75mを超え80m以下の範囲 75mを超える距離に5分の7を乗じて得たものに、33.5mを加えたもの
		市道「札幌桑園停車場緑道線」	都市計画道路「北5条・手稲通」の道路境界線から市道「札幌桑園停車場緑道線」の道路境界線までの距離より80mを減じたもの
		市道「西9丁目中線」	49.0m
		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。	
		(1)、(2) （省略）	
		道路境界線（隅切り部分を除く。）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（都市計画道路「高架側道6号線」からの距離の算定方法については、都市計画道路「北5条・手稲通」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。	
		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5条・手稲通」	40.5m
		市道「西8丁目線」	(1) 都市計画道路「北5条・手稲通」の道路境界線からの距離が63m以下の範囲 25.0m (2) 都市計画道路「北5条・手稲通」の道路境界線からの距離が63mを超え69m以下の範囲 63mを超える距離に6分の3.5を乗じて得たものに、25.0mを加えたもの (3) 都市計画道路「北5条・手稲通」の道路境界線からの距離が69mを超え75m以下の範囲 69mを超える距離に6分の5を乗じて得たものに、28.5mを加えたもの (4) 都市計画道路「北5条・手稲通」の道路境界線からの距離が75mを超え80m以下の範囲 75mを超える距離に5分の7を乗じて得たものに、33.5mを加えたもの
		都市計画道路「高架側道6号線」	都市計画道路「北5条・手稲通」の道路境界線から都市計画道路「高架側道6号線」の道路境界線までの距離より80mを減じたもの
		市道「西9丁目中線」	49.0m
		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。	
		(1)、(2) （省略）	

変更説明書（新旧対照図）

