

□南4条西4丁目南地区について



1 都市計画の内容

○札幌圏都市計画地区計画の決定

- ・名称：南4条西4丁目南地区地区計画
- ・位置：札幌市中央区南4条西4丁目の一部
- ・面積：1.0ha

※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 | すすきの交差点（南西街区）地区 |
|----------|--|
| 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) 共同住宅、寄宿舍又は下宿 (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。） (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) 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 |
| 容積率の最高限度 | 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970%とする。 ※詳細は議案書を参照 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。 |
| 容積率の最低限度 | 300% |

○地区整備計画の主な内容

| | |
|---------------|---|
| 地区の区分 | すすきの交差点（南西街区）地区 |
| 建蔽率の 最高限度 | 80% |
| 敷地面積の 最低限度 | 1,000 m ² |
| 建築面積の 最低限度 | 200 m ² |
| 壁面の位置 の制限 | ① 都市計画道路「月寒通」の道路境界線からの距離 1m以上 ② その他の道路境界線からの距離 0.5m以上 |
| 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 札幌市屋外広告物条例に基づくすすきの地区広告物活用地区における行為の制限に準ずる |

2 経緯

- ・ 当該地は、昭和49年に建築物を建築し、札幌松坂屋として開業して以来、昭和54年にヨークマツザカヤ、平成6年にロビンソン百貨店札幌、平成21年に現在の名称であるススキノラフィラと改称を行いながら、すすきの地区のシンボルとして現在まで土地利用を続けてきた。
- ・ 当建築物は、開業から40年以上が経過し、老朽化が進むとともに、耐震診断の結果、耐震性が不足しているなどの問題を抱えており、建替えに向けて平成26年に地権者間の勉強会を開始した。
- ・ その後、地権者全員による協議会において、地域の新しいシンボルとなる商業施設の具体的な検討が進められた。
- ・ このたび、土地所有者より、歓楽街として魅力ある都市空間の形成等を図るため、都市計画法第21条の2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楽しむことができるよう、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、都心のまちづくりを支える主要な骨格構造である「にぎわいの軸（駅前通）」に面しており、都心のにぎわい・活力を象徴する機能・空間の誘導や歩行者・公共交通を基軸とした回遊の中心軸にふさわしい機能の強化などが求められている。そのほか、当地区は、「すすきのエリア」に位置づけられており、観光交流・市民生活を充実させる歓楽街づくりが求められている。
- ・ 提案された内容は、地下鉄・市電・バスにより形成された交通結節点の玄関口として、商業や宿泊機能等を導入した複合的な土地利用を図るとともに、都心内の回遊を支える多様なオープンスペースの整備や地上地下のネットワーク形成などにより、魅力ある都市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 2骨格軸形成・強化の指針

《2. 1 駅前通～にぎわいの軸～》

【展開指針】

- 周辺のエリア特性を活かし、都心のにぎわいと活力を象徴する機能・空間の誘導
- 歩行者・公共交通を基軸とした回遊の中心軸にふさわしい機能の強化

《4. 3 すすきのエリア》

【展開指針】

- 安全・安心な歓楽街づくりの促進
- 周辺資源とのつながりを感じる回遊ネットワークの充実