

札幌圏都市計画
地区計画の変更(案)
(市決定)

大通交流拠点地区

令和4年9月
札幌市まちづくり政策局都市計画部

札幌圏都市計画大通交流拠点地区地区計画の変更原案
都市計画大通交流拠点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		大通交流拠点地区地区計画
位 置		札幌市中央区北1条西3丁目、大通西3丁目、大通西4丁目の各一部
区 域		計画図表示のとおり
面 積		3.8 ha
地区計画の目標		当地区は、「札幌市都心まちづくり計画」において「にぎわいの軸（駅前通）」と「はぐくみの軸（大通）」の交点として「大通交流拠点」に位置づけられ、その後身である「第2次都心まちづくり計画」においては、都心における象徴的な都市文化拠点の創出を図るため、「大通・創成交流拠点」として位置付けられている。 当地区では、関係権利者による検討会が設立され、人びとの多様な交流を支援するとともに、都心内での中心性を象徴的に表現する場の形成を基本理念とする「大通交流拠点まちづくりガイドライン」が策定された。本計画では、同ガイドラインを具現化すべく、①都心の中心として人々の意識の中に印象づけられる特徴的な空間と多様な活動を支える拠点の形成、②明快で特徴的な景観軸であるとともに、まち歩きを楽しむメインストリートである「にぎわいの軸」形成の先導、及び③最も魅力的なオープンスペースである大通の価値を活かした「はぐくみの軸」形成の先導、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	人々の多様な交流を支援するとともに都心の中心性を象徴的に表現する「サッポロ広場」として、土地利用の方針を以下のように定める。 - 札幌駅前通に面する建物の低層階には、にぎわいを創出するため、店舗、飲食店、その他の歩行者が気軽に利用することができる機能を配置する。 - 都心の交流拠点にふさわしい機能の集積を図るため、風俗系施設、住居系施設等の立地を抑制する。 - 地下部においては、都市計画道路「札幌駅前通公共地下歩道」及び地下鉄大通駅と沿道建物空間とが一体となった広場空間を形成する。 - 安全で快適なゆとりある歩行者空間の創出を促進するとともに、車両出入口の集約化などにより、都心交通の円滑な処理を図る。 - 地上部においては、都市計画道路「札幌駅前通」と都市計画道路「大通」の交差部に面して、「サッポロ広場」にふさわしいゆとりとにぎわいの形成に資する空間を創出する。 - 敷地内の都市計画道路「札幌駅前通公共地下歩道」については、建築物との一体的な整備を図るため、立体道路制度を活用する。
	地区施設の整備の方針	「大通交流拠点」として、にぎわいのある都心空間と魅力ある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。 都市計画道路「大通」と都市計画道路「札幌駅前通」の交差部、及び都市高速鉄道「南北線大通駅」と都市高速鉄道「東西線大通駅」の交差部には、市民の憩いや賑わい創出の核となる地下から上階までの立体的な広場を整備する。

区域の整備・開発及び保全に関する方針	地区施設の整備の方針	2 大通に面する屋上部には、大通公園と連続した魅力的な空間を形成する屋上広場を整備する。 3 地区周辺の回遊性向上を図るため、敷地内貫通通路を整備する。 4 都市計画道路「大通」沿いに、大通公園や沿道の街路樹と連携した一体的な植栽や滞留空間を形成し、低層部の店舗によるにぎわいが感じられる歩行者空間を確保するため、歩道沿い空地を整備する。 5 都市計画道路「札幌駅前通」沿いに、安全で快適な歩行者空間を確保するとともに、沿道の連続的ににぎわいを創出する歩道沿い空地を整備する。 6 市道「西5丁目線」沿いには、沿道の街路樹と連携した連続的な植栽や滞留空間等により、うるおいが感じられ、快適な都心回遊を支える、歩道沿い空地を整備する。 7 市道「大通南1条中通線」沿いには、安全で快適な歩行者空間を確保するため歩道状空地を整備する。
	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、にぎわいのある都心空間の創出と魅力ある都市景観を形成するよう、建築物等の整備の方針を以下のように定める。 1 地区にふさわしくない機能立地の抑制を図るため、「建築物の用途の制限」を定める。 2 地区にふさわしい機能集積と空間形成を図るため、「建築物の容積率の最高限度」を定める。 3 高度利用を図るため、「建築物の容積率の最低限度」を定める。 4 敷地の狭小化を抑制し、土地の合理的かつ健全な高度利用を図るため、「建築物の敷地面積の最低限度」、「建築物の建蔽率の最高限度」及び「建築物の建築面積の最低限度」を定める。 5 安全で快適な歩行・滞留空間の創出と良好な景観形成を図るため、「建築物の壁面の位置の制限」及び「壁面後退区域における工作物の設置の制限」を定める。 6 札幌駅前通、大通及び中通り沿いの良好な景観形成を図るため、「建築物の高さの最高限度」を定める。また、壁面を隣地境界線と接して設けることなどによって良好な街並みを誘導するために、道路斜線制限及び隣地斜線制限を緩和する。 7 札幌駅前通及び大通沿道の良好な景観を創出するため、「建築物等の形態又は意匠の制限」を定める。 8 地区計画の目標を実現するうえで一層の公共貢献が図られる場合には、当該地区計画の更新や都市再生特別地区の活用等により良好な市街地の形成を誘導していく。
	その他当該地区の整備・開発及び保全に関する方針	方針付図による。

2 地区整備計画

名 称			大交通流拠点地区	
区 域			計画図 1 表示のとおり	
面 積			1. 2 ha	
地区施設の配置 及び規模			広場 1 号 面積約 360 m² (地下 1 階、屋内 (梁下 3.5m 以上、一部 3 m 以上)、内吹抜きを除く部分約 290 m²) 広場 2 号 面積約 710 m² (地上 1 階、屋内 (梁下 20m 以上、一部 4 m 以上)、内吹抜きを除く部分約 560 m²) 広場 3 号 面積約 670 m² (地上 2 階、屋内 (梁下 13m 以上、一部 3.5m 以上)、内吹抜きを除く部分約 310 m²) 広場 4 号 面積約 1310 m² (地上 5 階、屋外・屋内 (梁下 3.5m 以上)、内吹抜きを除く部分約 1040 m²) 歩道沿い空地 1 号 幅員 3 m 延長約 95m 敷地内貫通通路 幅員 4 m 延長約 19m 歩道沿い空地 2 号 幅員 2.5 m 延長約 45m 歩道状空地 幅員 1 m 延長約 95m 歩道沿い空地 3 号 幅員 2 m 延長約 45m	
建 築 物 等 に 関 する 事 項	地区 の 区分	名 称	大交通流拠点(北街区)地区	大交通流拠点(南街区)地区
		面 積	0. 6 ha	0. 6 ha
	建築物の用途の 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) 共同住宅、寄宿舎又は下宿 (3) 病院 (4) 老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するもの (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) キャバレー、料理店その他これらに類するもの (7) 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	
	建築物の容積率 の最高限度		1 次の各号のいずれにも該当し、大通公園周辺の良好な環境の維持に支障がないと市長が認める建築物の容積率の最高限度は 10 分の 105 とする。 (1) 建築物の 1 階で、都市計画道路「札幌駅前通」に面する部分の主たる用途を別表 1 に掲げる用途に供するもの又は当該道路に面する部分の構造及び意匠が通りのにぎわいの演出に配慮されている別表 2 に掲げる用途に供するもの (2) 別表 3 に掲げる用途に供する部分の床面積の合計の延べ面積に対する割合が 3 分の 2 以上であるもの (3) 建築物の地階を都市計画道路「札幌駅前通公共地下歩道」と間口の 3 分の 2 以上の延長で接続し、かつ、面する部分の主たる用途を別表 1 に掲げる用途に供するもの又は当該道路に面する部分の構造及び意匠が通りのにぎわいの演出に配慮されている別表 2 に掲げる用途に供するもの	1 次の各号のいずれにも該当し、大通公園周辺の良好な環境の維持に支障がないと市長が認める建築物の容積率の最高限度は 10 分の 105 とする。 (1) 建築物の 1 階で、都市計画道路「札幌駅前通」若しくは都市計画道路「大通」に面する部分の主たる用途を別表 1 に掲げる用途に供するもの又は当該道路に面する部分の構造及び意匠が通りのにぎわいの演出に配慮されている別表 2 に掲げる用途に供するもの (2) 別表 3 に掲げる用途に供する部分の床面積の合計の延べ面積に対する割合が 3 分の 2 以上であるもの (3) 建築物の地階を都市高速鉄道「南北線大通駅」又は「東西線大通駅」と間口の 3 分の 2 以上の延長で接続し、かつ、面する部分の主たる用途を別表 1 に掲げる用途に供するもの又は当該施設に面する部分の構造及び意匠が通りのにぎわいの演出に配慮されている別表 2 に掲げる用途に供するもの

建築物等に関する事項

	大交通流拠点(北街区)地区	大交通流拠点(南街区)地区						
建築物の容積率の最高限度	(4) その敷地に隣接した公共的広場空間を建築物の建築と同時に整備するとともに、敷地内に都市計画道路「札幌駅前通公共地下歩道」の出入口を設けることにより、「サッポロ広場」の形成に寄与するもの 2 前項に該当しない建築物の容積率の最高限度は10分の80とする。	(4) その敷地に隣接した公共的広場空間を建築物の建築と同時に整備するとともに、敷地内に都市高速鉄道「南北線大通駅」又は「東西線大通駅」の出入口を設けることにより、「サッポロ広場」の形成に寄与するもの 2 前項に該当しない建築物の容積率の最高限度は10分の80とする。 3 都市再生特別地区内の建築物については、前2項の規定は適用しない。						
建築物の容積率の最低限度	10分の30							
建築物の建蔽率の最高限度	10分の8							
建築物の敷地面積の最低限度	500㎡							
建築物の建築面積の最低限度	400㎡							
建築物の壁面の位置の制限	1 道路境界線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数値とする。<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「札幌駅前通」</td><td>2m</td></tr><tr><td>都市計画道路「大通」</td><td>3m</td></tr></table> 2 前項の規定は次の各号のいずれかに該当する建築物又は建築物の部分については適用しない。 (1) 敷地に接する歩道の地盤面からの高さが4.0mを超える建築物の部分 (2) 歩廊の柱その他これに類するもの (3) 都市計画道路「札幌駅前通公共地下歩道」又は都市高速鉄道「大通停留場」に昇降するための階段室、昇降機の昇降路（当該昇降機の乗降のための乗降ロビーの部分を含む。）その他これらに類するもののうち、市長が必要と認めたもの (4) 壁面後退区域の面積と同等以上の面積の空地等を前面道路に接して設けるもので、大通公園周辺の良好な環境の維持に支障がないと市長が認めたもの		道路名	外壁等の面までの距離の最低限度	都市計画道路「札幌駅前通」	2m	都市計画道路「大通」	3m
道路名	外壁等の面までの距離の最低限度							
都市計画道路「札幌駅前通」	2m							
都市計画道路「大通」	3m							
壁面後退区域内の工作物の設置の制限	工作物を設けてはならない。ただし、壁面の位置の制限の規定により同制限を適用しない建築物又は建築物の部分についてはこの限りではない。							

建築物等に関する事項		大通交流拠点(北街区)地区	大通交流拠点(南街区)地区
	建築物等の高さの最高限度	60mとする。 ただし、都市計画道路「札幌駅前通」の道路境界線（隅切部分を除く。以下同じ。）から外壁等の面までの距離が10mを超え、かつ、都市計画道路「大通」の道路境界線から外壁等の面までの距離が12mを超える部分にあっては100mとする。	60mとする。 ただし、都市再生特別地区内の建築物については適用しない。
	建築物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の「札幌駅前通北街区地区景観計画重点区域」及び「大通地区景観計画重点区域」の区域内は、当該区域における行為の制限に基づき、建築物の屋根、外壁その他戸外から望見される部分及び屋外広告物の色彩又は装飾について配慮するものとする。 2 建築物の屋上に設ける目隠し等の工作物で高さが10mを超えるものは建築してはならない。	
立体道路に関する事項	都市計画施設である道路の区域のうち建築物等の敷地として併せて利用すべき区域(重複利用区域)	都市計画道路「札幌駅前通公共地下歩道」区域のうち計画図2表示のとおり	
	建築物その他の工作物の新築、改築又は増築の限界	建築物又は建築物の部分は、計画図3、計画図4に示す建築物その他の工作物の新築、改築又は増築の限界を超えて建築してはならない。	
備考		用語の定義及び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

都市再生緊急整備地域及び特定都市再生緊急整備地域の「札幌都心地域」内において、地域整備方針に適合し、都心のまちづくりの進展に貢献する建築物の建築を誘導するため、地区計画を変更するものである。

表	1	1 飲食店 2 百貨店、マーケットその他の物品販売業を営む店舗 3 理髪店、美容院、クリーニング取次店その他これらに類するサービス業を営む店舗 4 展示場
---	---	--

別 表	2	1 銀行、損害保険代理店その他これらに類するサービス業を営む店舗 2 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類するもの 3 診療所 4 劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場又はナイトクラブその他これに類する建築基準法施行令第 130 条の 7 の 3 で定めるもの 5 保育所 6 ホテル又は旅館 7 公衆浴場（個室付浴場業に係る公衆浴場を除く。） 8 ボーリング場、スケート場、水泳場又はスポーツの練習場 9 映画スタジオ又はテレビスタジオ 10 郵便局、警察署、消防署その他公益上必要なもの 11 その他市長が周辺の土地利用等を勘案して支障がないと認めるもの
-----	---	---

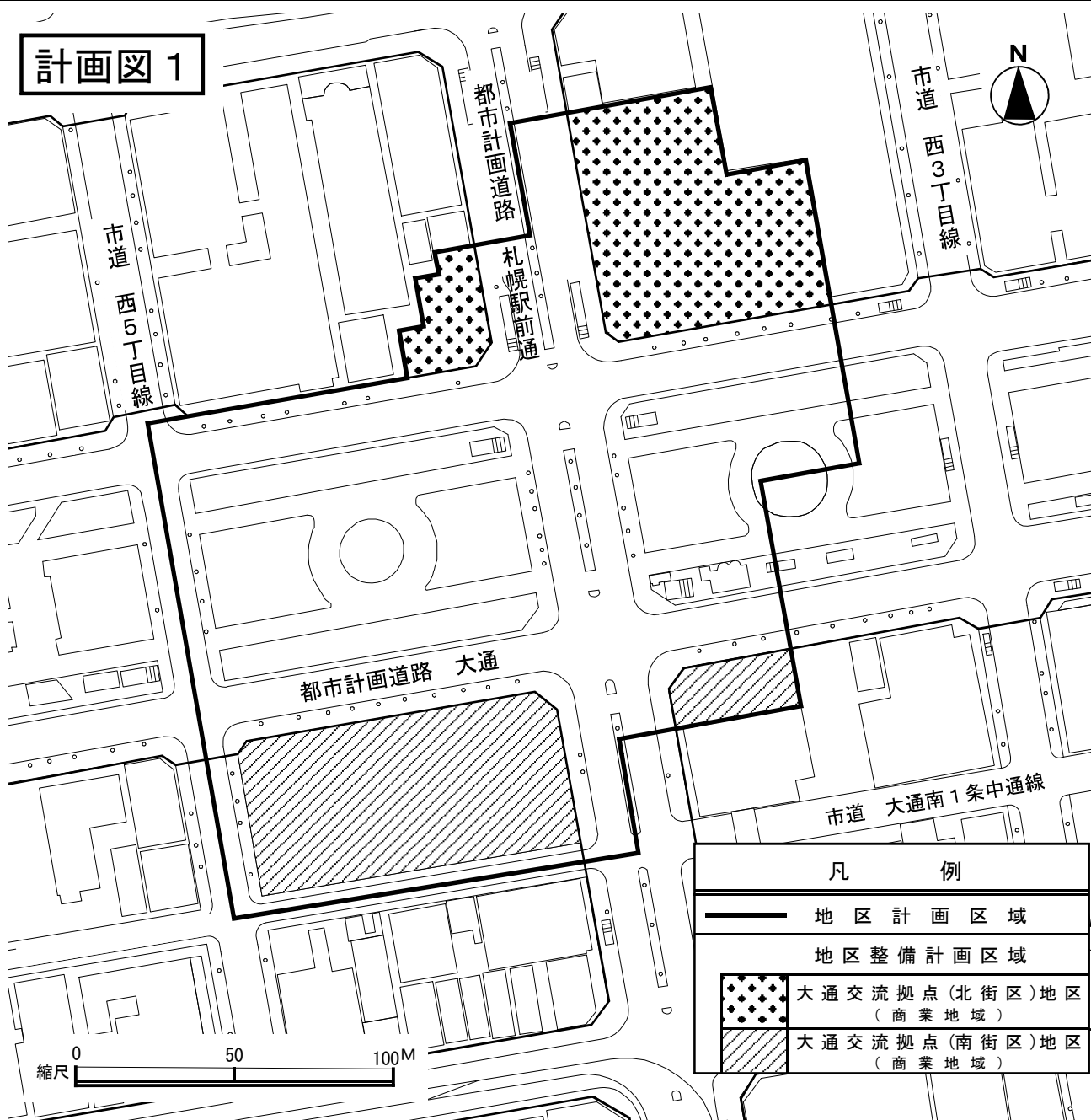
別 表	3	1 事務所、店舗、飲食店その他これらに類するもの（風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律(昭和 23 年法律 122 号)第 2 条第 1 項、第 6 項又は第 9 項に掲げる営業の用に供するものを除く。） 2 郵便局、警察署、消防署その他公益上必要なもの 3 展示場 4 劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場又はナイトクラブその他これに類する建築基準法施行令第 130 条の 7 の 3 で定めるもの 5 保育所 6 公会堂又は集会場 7 ホテル又は旅館 8 学校、図書館、博物館、美術館その他これらに類するもの 9 公衆浴場（個室付浴場業に係る公衆浴場を除く。） 10 ボーリング場、スケート場、水泳場又はスポーツの練習場 11 診療所 12 映画スタジオ又はテレビスタジオ 13 自動車車庫 14 その他市長が必要と認めたもの 15 前各号の建築物に附属するもの
-----	---	---

札幌圏都市計画 大通交流拠点地区 地区計画

位置図

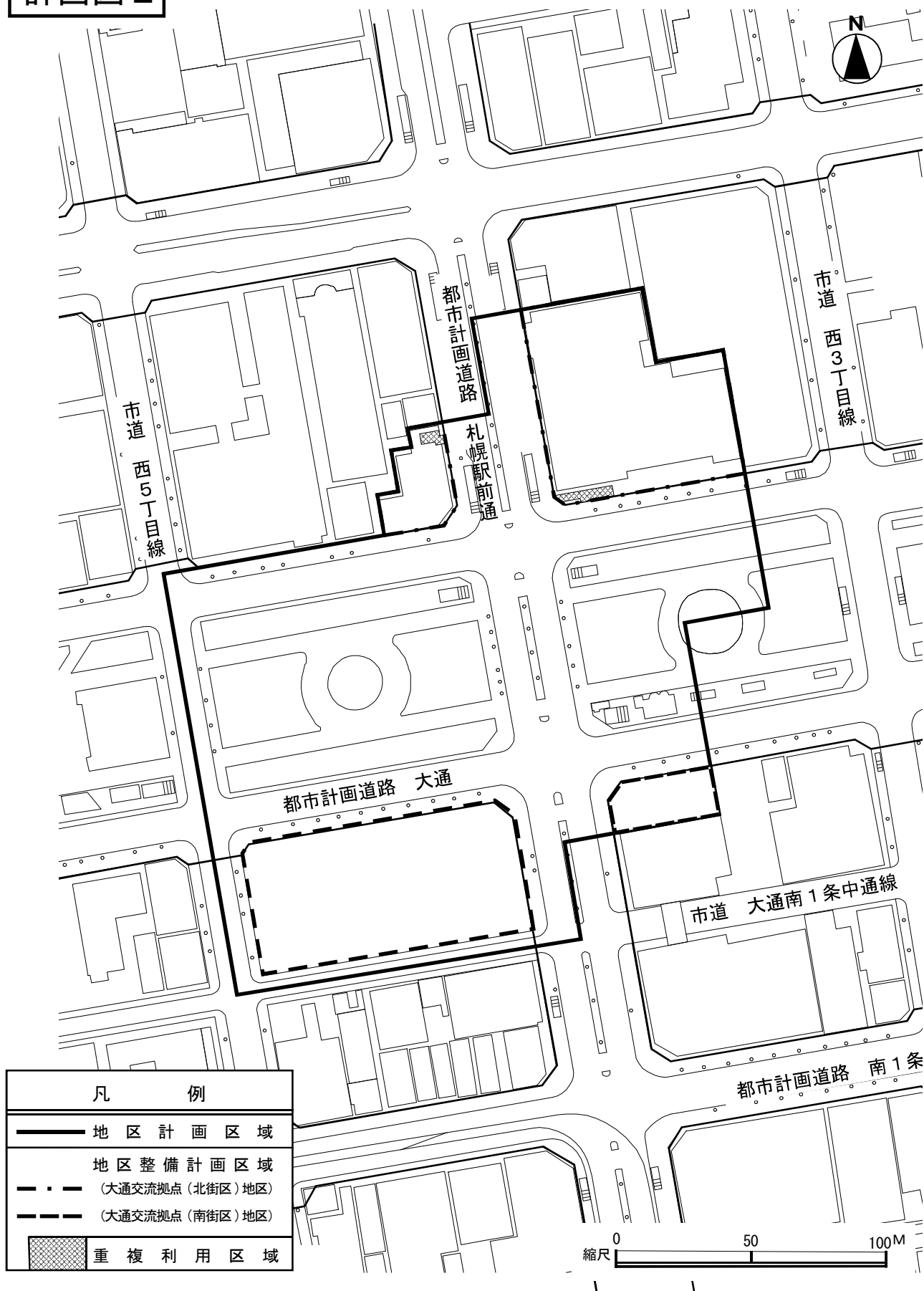


計画図 1

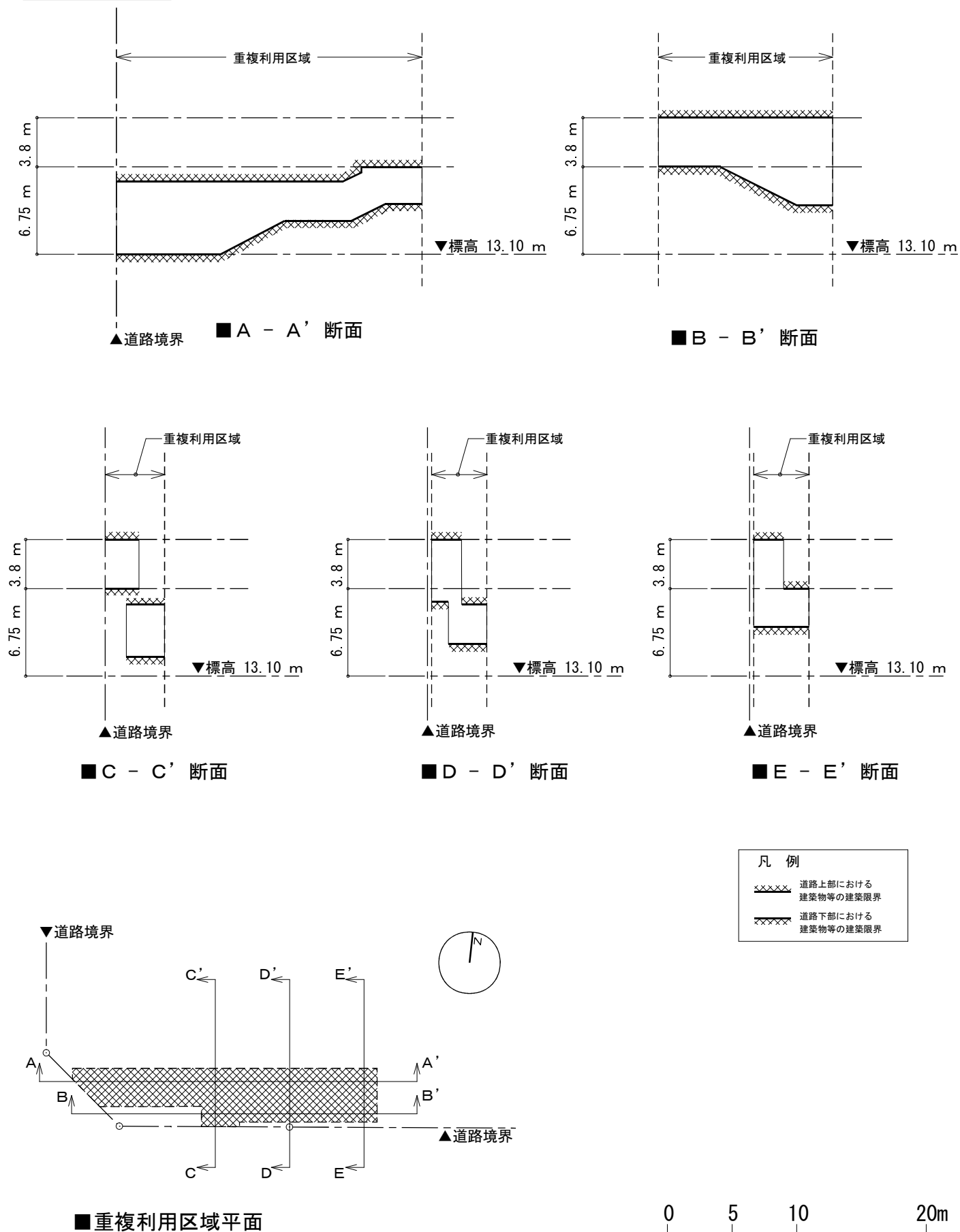


札幌圏都市計画 大通交流拠点地区 地区計画

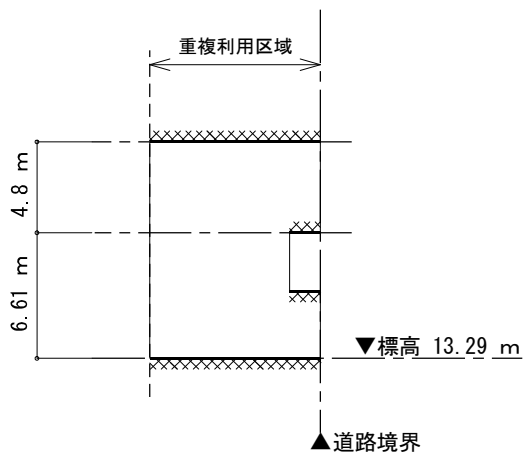
計画図 2



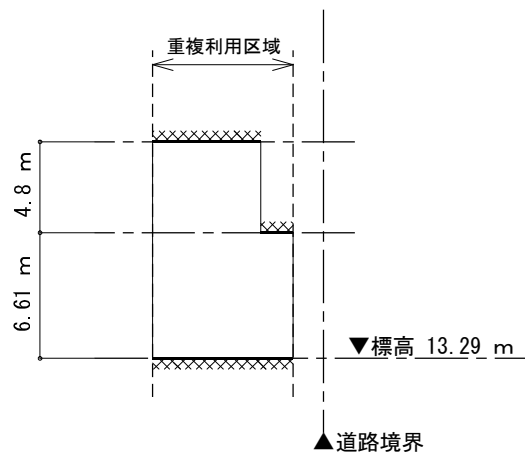
計画図 3



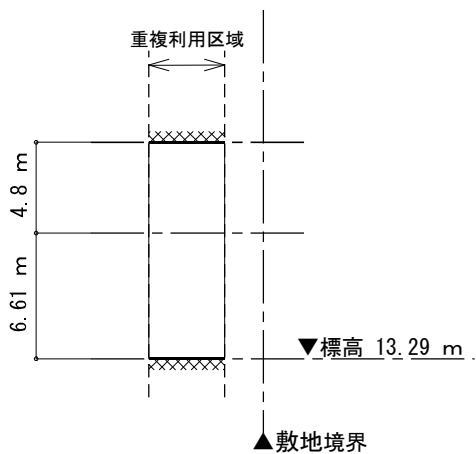
計画図 4



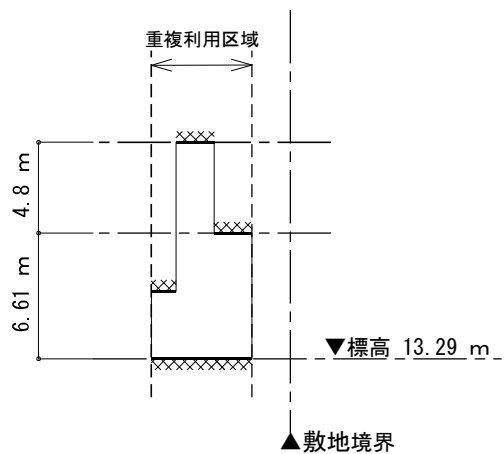
■ A - A' 断面



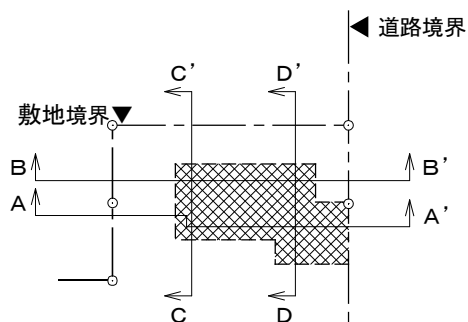
■ B - B' 断面



■ C - C' 断面



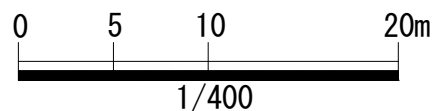
■ D - D' 断面



■ 重複利用区域平面

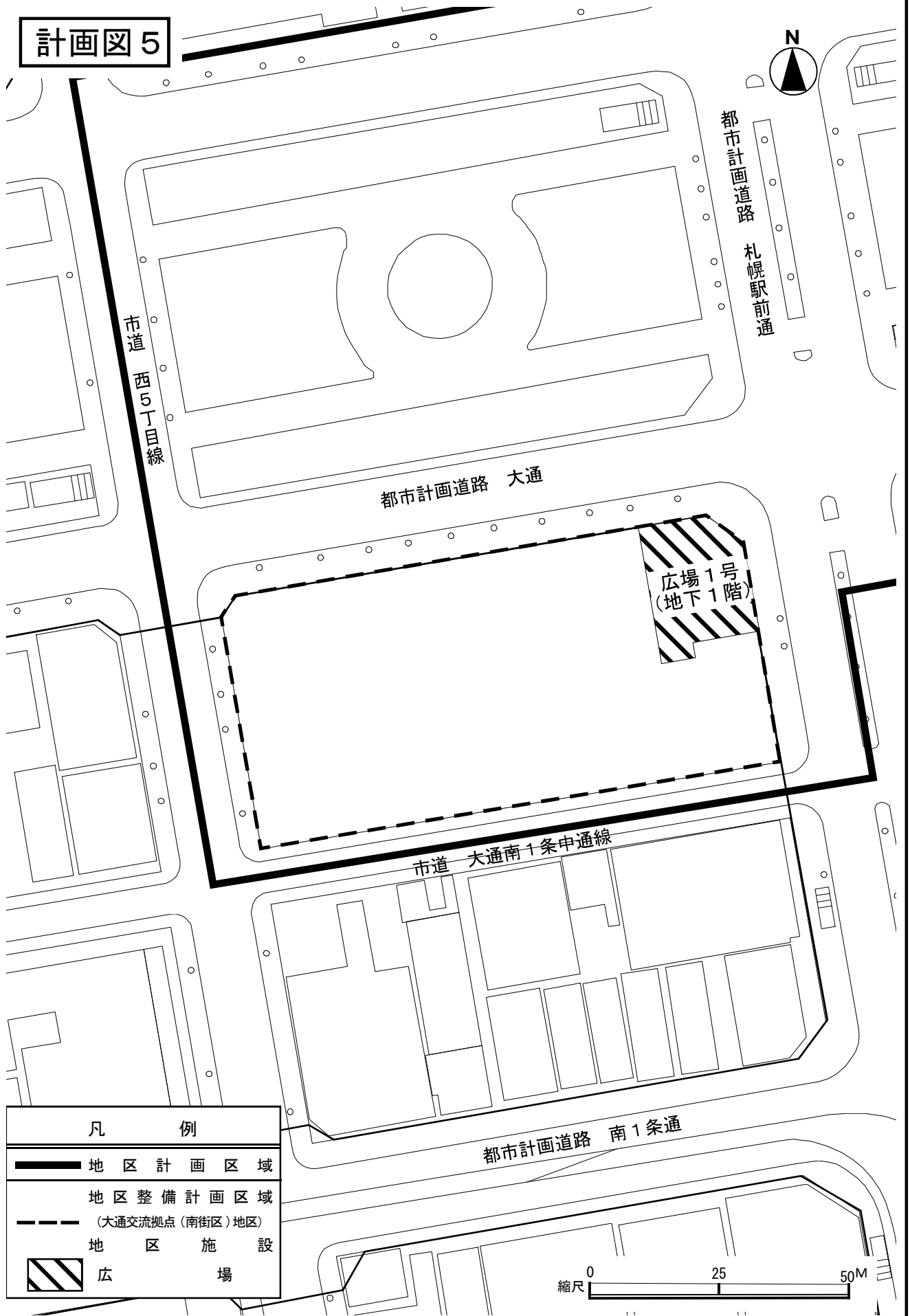


凡 例	
xxxxxx	道路上部における建築物等の建築限界
xxxxxx	道路下部における建築物等の建築限界

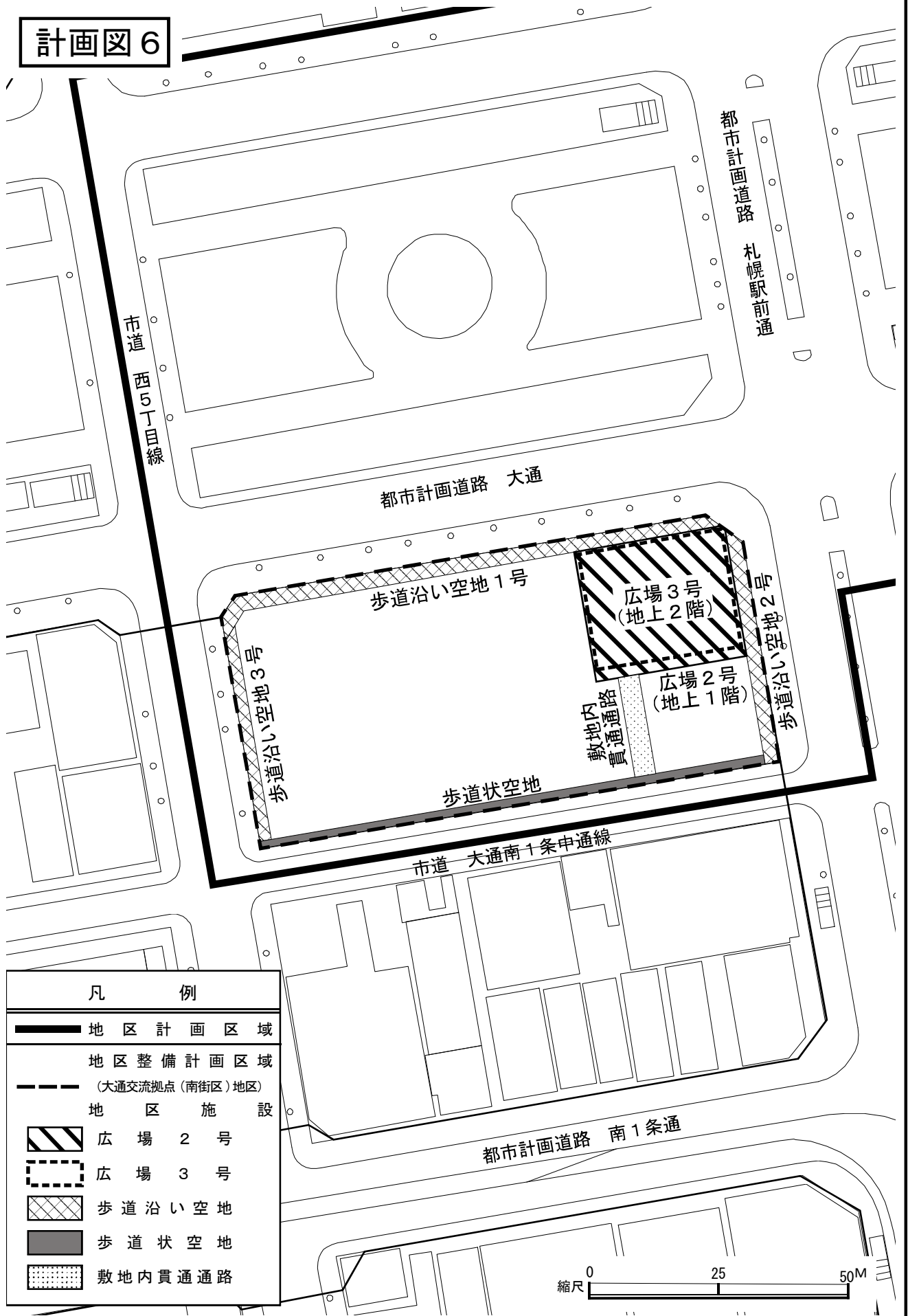


札幌圏都市計画 大流通拠点地区 地区計画

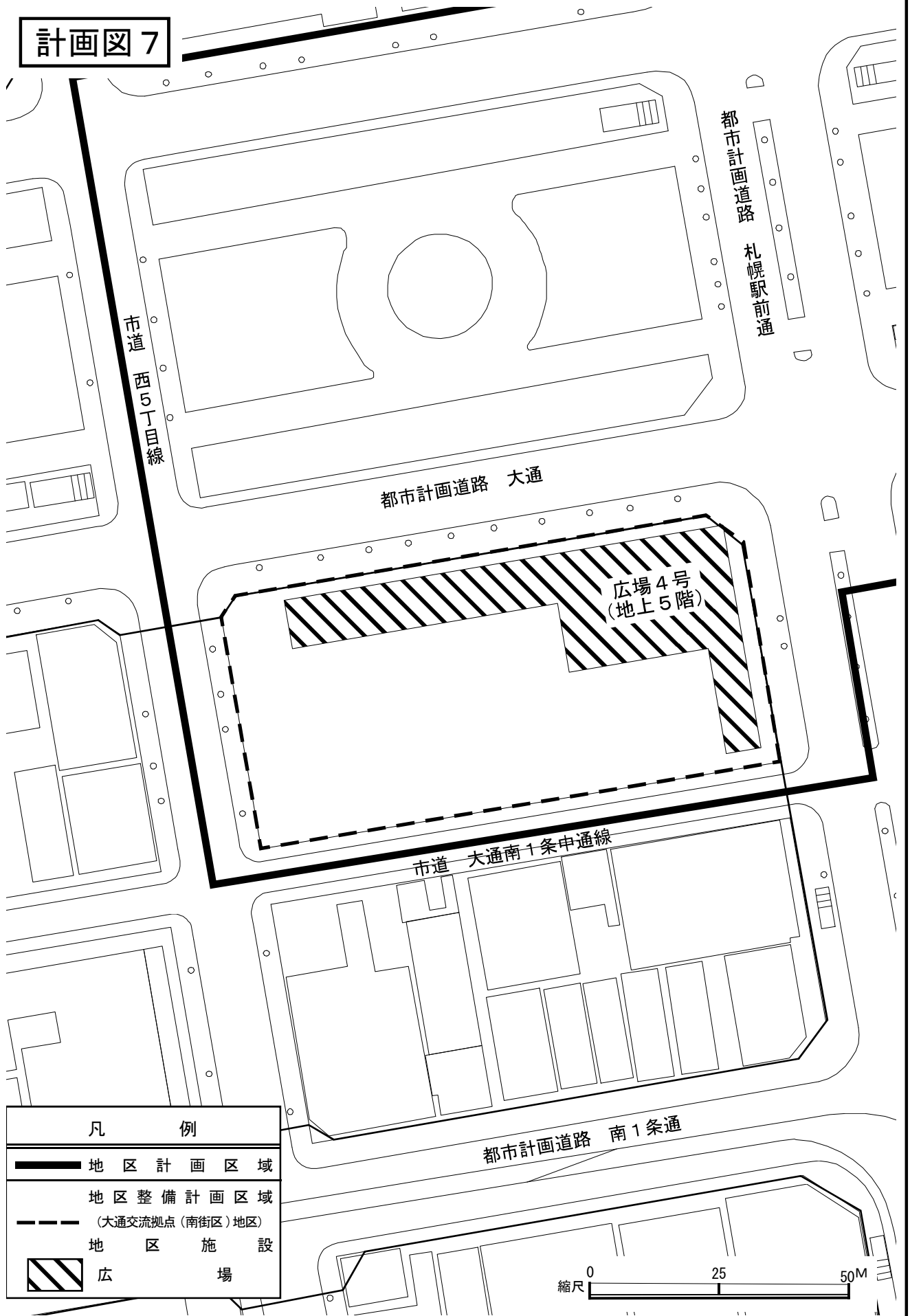
計画図 5



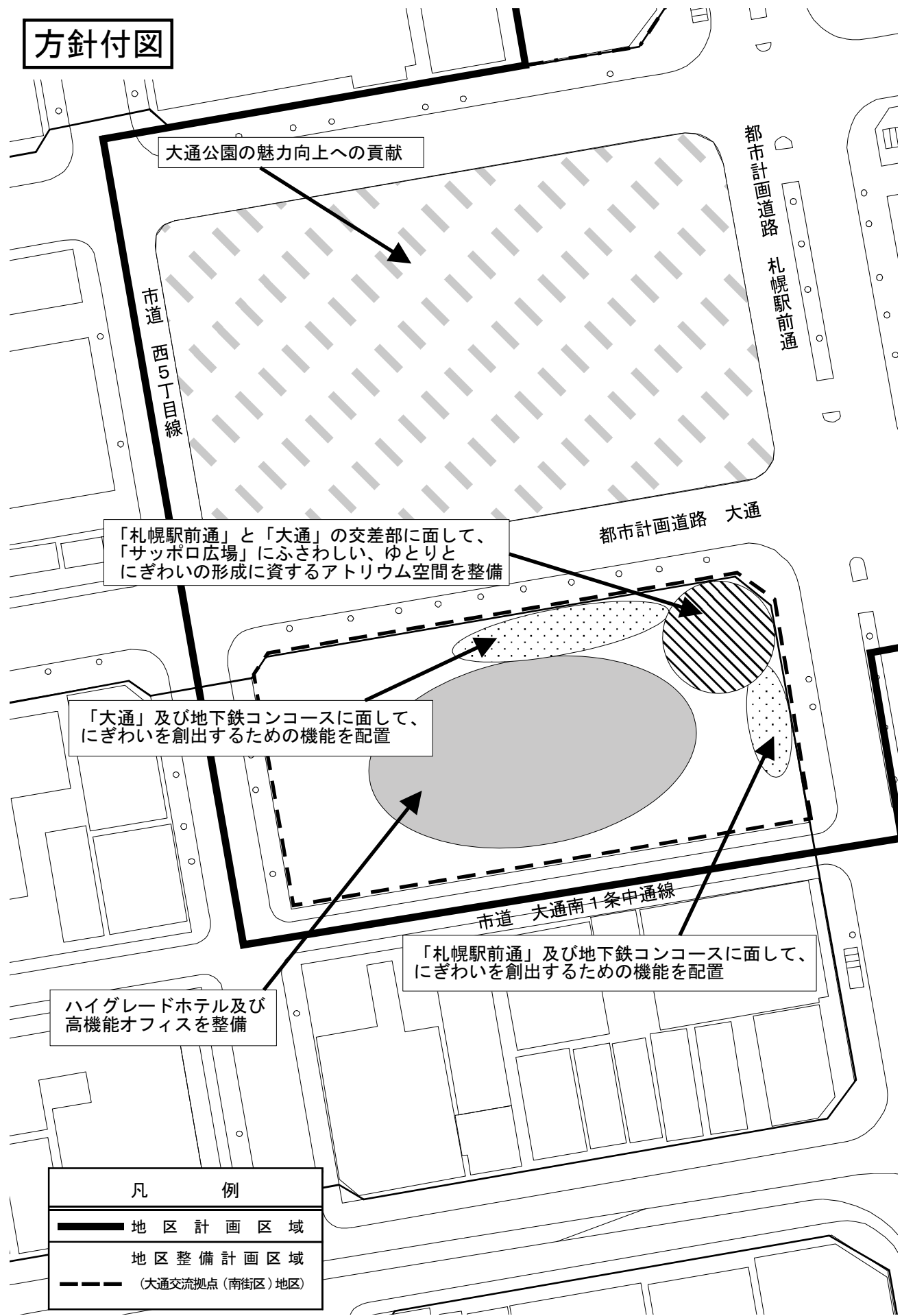
計画図 6



計画図 7



方針付図



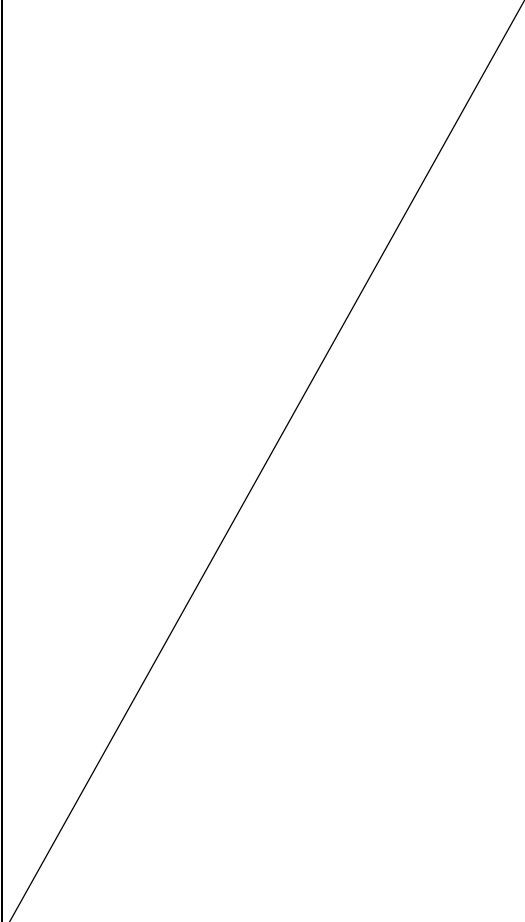
変更説明書（新旧対照表）

札幌圏都市計画大流通拠点地区地区計画

変更内容

都市再生緊急整備地域及び特定都市再生緊急整備地域の「札幌都心地域」内において、地域整備方針に適合し、都心のまちづくりの進展に貢献する建築物の建築を誘導するため、地区計画を変更するものである。

1 地区計画の方針

事 項		計 画 内 容	
		新	旧
面積		<u>3.8 ha</u>	<u>2.7 ha</u>
地区計画の目標		当地区は、「札幌市都心まちづくり計画」において「にぎわいの軸（駅前通）」と「はぐくみの軸（大通）」の交点として「大流通拠点」に位置づけられ、その後身である「第2次都心まちづくり計画」においては、都心における象徴的な都市文化拠点の創出を図るため、「大通・創成交流拠点」として位置付けられている。 （省略）	当地区は、「札幌市都心まちづくり計画」において「にぎわいの軸（駅前通）」と「はぐくみの軸（大通）」の交点として「大流通拠点」に位置づけられている。 （省略）
区域の整備・開発及び保全に関する方針	地区施設の整備の方針	「大流通拠点」として、にぎわいのある都心空間の創出と魅力ある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。 1 都市計画道路「大通」と都市計画道路「札幌駅前通」の交差部、及び都市高速鉄道「南北線大通駅」と都市高速鉄道「東西線大通駅」の交差部には、市民の憩いや賑わい創出の核となる地下から上階までの立体的な広場を整備する。 2 大通に面する屋上部には、大通公園と連続した魅力的な空間を形成する屋上広場を整備する。 3 地区周辺の回遊性向上を図るため、敷地内貫通通路を整備する。 4 都市計画道路「大通」沿いに、大通公園や沿道の街路樹と連携した一体的な植栽や滞留空間を形成し、低層部の店舗によるにぎわいが感じられる歩行者空間を確保するため、歩道沿い空地を整備する。	

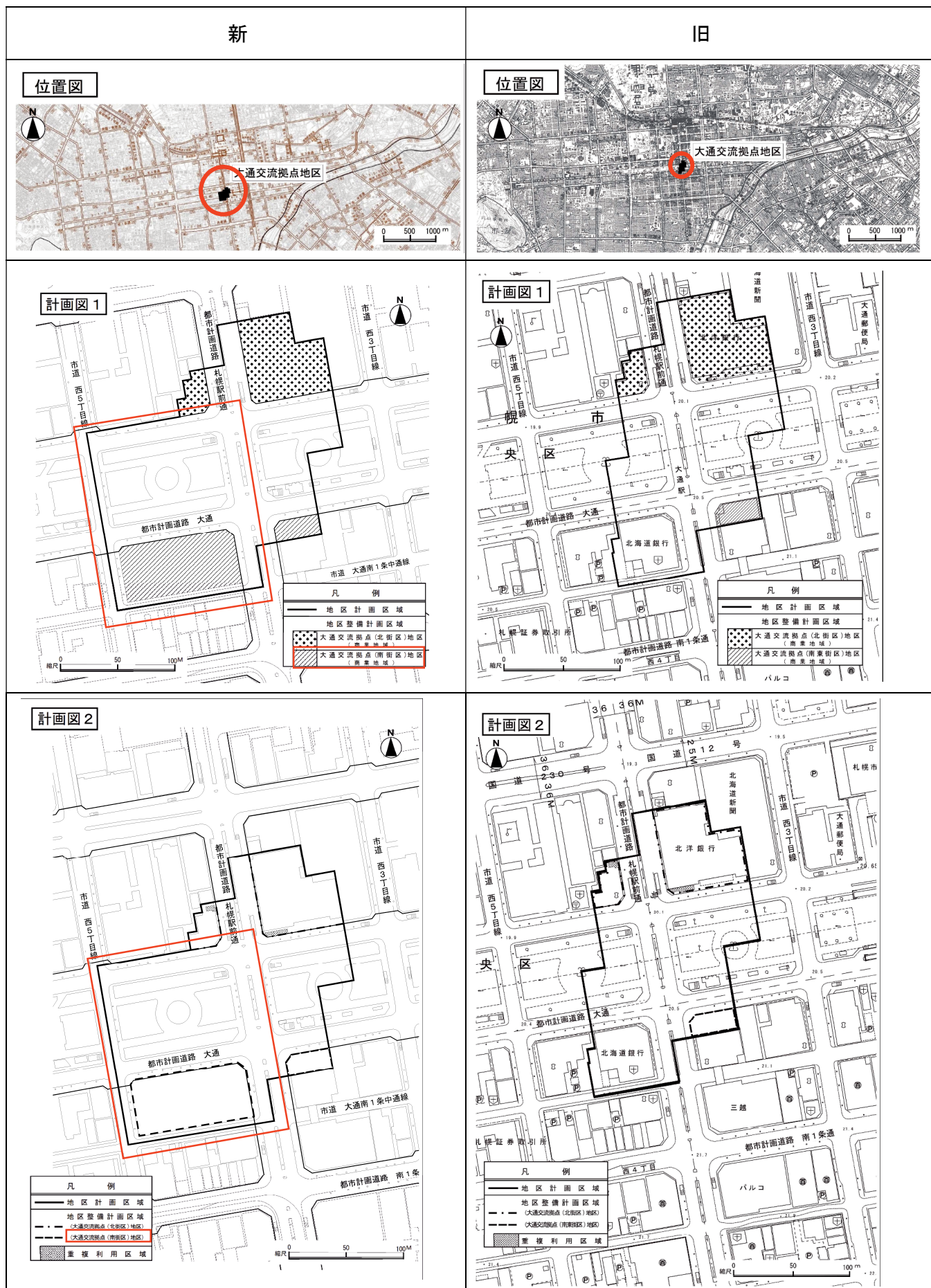
区域の整備・開発及び保全に関する方針		新	旧
	地区施設の整備の方針	<u>5 都市計画道路「札幌駅前通」沿いに、安全で快適な歩行者空間を確保するとともに、沿道の連続的なにぎわいを創出する歩道沿い空地を整備する。</u> <u>6 市道「西5丁目線」沿いには、沿道の街路樹と連携した連続的な植栽や滞留空間等により、うるおいが感じられ、快適な都心回遊を支える、歩道沿い空地を整備する。</u> <u>7 市道「大通南1条中通線」沿いには、安全で快適な歩行者空間を確保するため歩道状空地を整備する。</u>	
	建築物等の整備の方針	地区計画の目標及び土地利用の方針に基づき、にぎわいのある都心空間の創出と魅力ある都市景観を形成するよう、建築物等の整備の方針を以下のように定める。 1～7 （省略） <u>8 地区計画の目標を実現するうえで一層の公共貢献が図られる場合には、当該地区計画の更新や都市再生特別地区の活用等により良好な市街地の形成を誘導していく。</u>	地区計画の目標及び土地利用の方針に基づき、にぎわいのある都心空間の創出と魅力ある都市景観を形成するよう、建築物等の整備の方針を以下のように定める。 1～7 （省略）
	その他当該地区の整備・開発及び保全に関する方針	方針付図による。	

2 地区整備計画

事 項	計 画 内 容	
	新	旧
面積	<u>1.2 ha</u>	<u>0.67 ha</u>
地区施設の配置及び規模	<u>広場1号 面積約 360 m² (地下1階、屋内 (梁下 3.5m 以上、一部 3m 以上)、内吹抜きを除く部分約 290 m²)</u> <u>広場2号 面積約 710 m² (地上1階、屋内 (梁下 20m 以上、一部 4m 以上)、内吹抜きを除く部分約 560 m²)</u> <u>広場3号 面積約 670 m² (地上2階、屋内 (梁下 13m 以上、一部 3.5m 以上)、内吹抜きを除く部分約 310 m²)</u> <u>広場4号 面積約 1310 m² (地上5階、屋外・屋内 (梁下 3.5m 以上)、内吹抜きを除く部分約 1040 m²)</u> <u>歩道沿い空地1号 幅員 3m 延長約 95m</u>	

			新	旧
地区施設の配置及び規模			歩道沿い空地 2 号 幅員 2.5m 延長約 45m 歩道沿い空地 3 号 幅員 2m 延長約 45m 敷地内貫通通路 幅員 4m 延長約 19m 歩道状空地 幅員 1m 延長約 95m	
地区の区分 (面積)			大通交流拠点(北街区)地区 0.6 ha 大通交流拠点(南街区)地区 0.6 ha	大通交流拠点(北街区)地区 0.6 ha 大通交流拠点(南東街区)地区 0.07 ha
建築物等に関する事項	地区の区分	名称	大通交流拠点(南街区)地区	大通交流拠点(南東街区)地区
	建築物の用途の制限		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)～(7) (省略)	次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。 (1) 住宅 (兼用住宅を含む。) (2)～(7) (省略)
	建築物の容積率の最高限度		1 (1)、(2) (省略) (3) 建築物の地階を都市高速鉄道「南北線大通駅」又は都市高速鉄道「東西線大通駅」と間口の 3 分の 2 以上の延長で接続し、かつ、面する部分の主たる用途を別表 1 に掲げる用途に供するもの又は当該施設に面する部分の構造及び意匠が通りのにぎわいの演出に配慮されている別表 2 に掲げる用途に供するもの (4) その敷地に隣接した公共的広場空間を建築物の建築と同時に整備するとともに、敷地内に都市高速鉄道「南北線大通駅」又は都市高速鉄道「東西線大通駅」の出入口を設けることにより、「サッポロ広場」の形成に寄与するもの 2 (省略) 3 都市再生特別地区内の建築物については、前 2 項の規定は適用しない。	1 (1)、(2) (省略) (3) 建築物の地階を都市高速鉄道「大通停留場」と間口の 3 分の 2 以上の延長で接続し、かつ、面する部分の主たる用途を別表 1 に掲げる用途に供するもの又は当該施設に面する部分の構造及び意匠が通りのにぎわいの演出に配慮されている別表 2 に掲げる用途に供するもの (4) その敷地に隣接した公共的広場空間を建築物の建築と同時に整備するとともに、敷地内に都市高速鉄道「大通停留所」の出入口を設けることにより、「サッポロ広場」の形成に寄与するもの 2 (省略)
	建築物の壁面の位置の制限		1、2 (1)、(2) (省略) (3) 都市計画道路「札幌駅前通公共地下歩道」、都市高速鉄道「南北線大通駅」又は都市高速鉄道「東西線大通駅」に昇降するための階段室、昇降機の昇降路 (当該昇降機の乗降のための乗降ロビーの部分を含む。) その他これらに類するもののうち、市長が必要と認めたもの (4) (省略)	1、2 (1)、(2) (省略) (3) 都市計画道路「札幌駅前通公共地下歩道」又は都市高速鉄道「大通停留所」に昇降するための階段室、昇降機の昇降路 (当該昇降機の乗降のための乗降ロビーの部分を含む。) その他これらに類するもののうち、市長が必要と認めたもの (4) (省略)
	建築物等の高さの最高限度		60m とする。 ただし、都市再生特別地区内の建築物については適用しない。	60m とする。

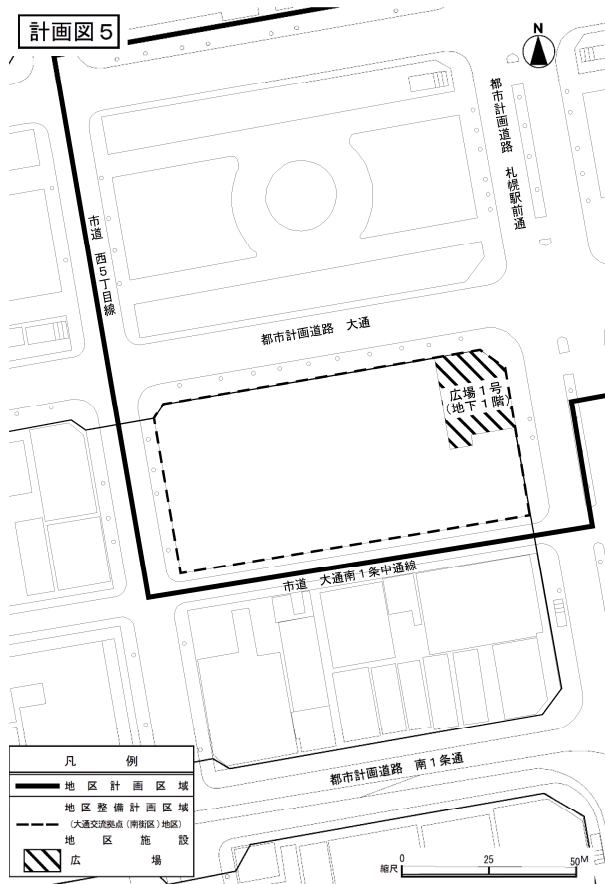
札幌圏都市計画大交通拠点地区地区計画 新旧対照図



新

旧

計画図 5



計画図 6

