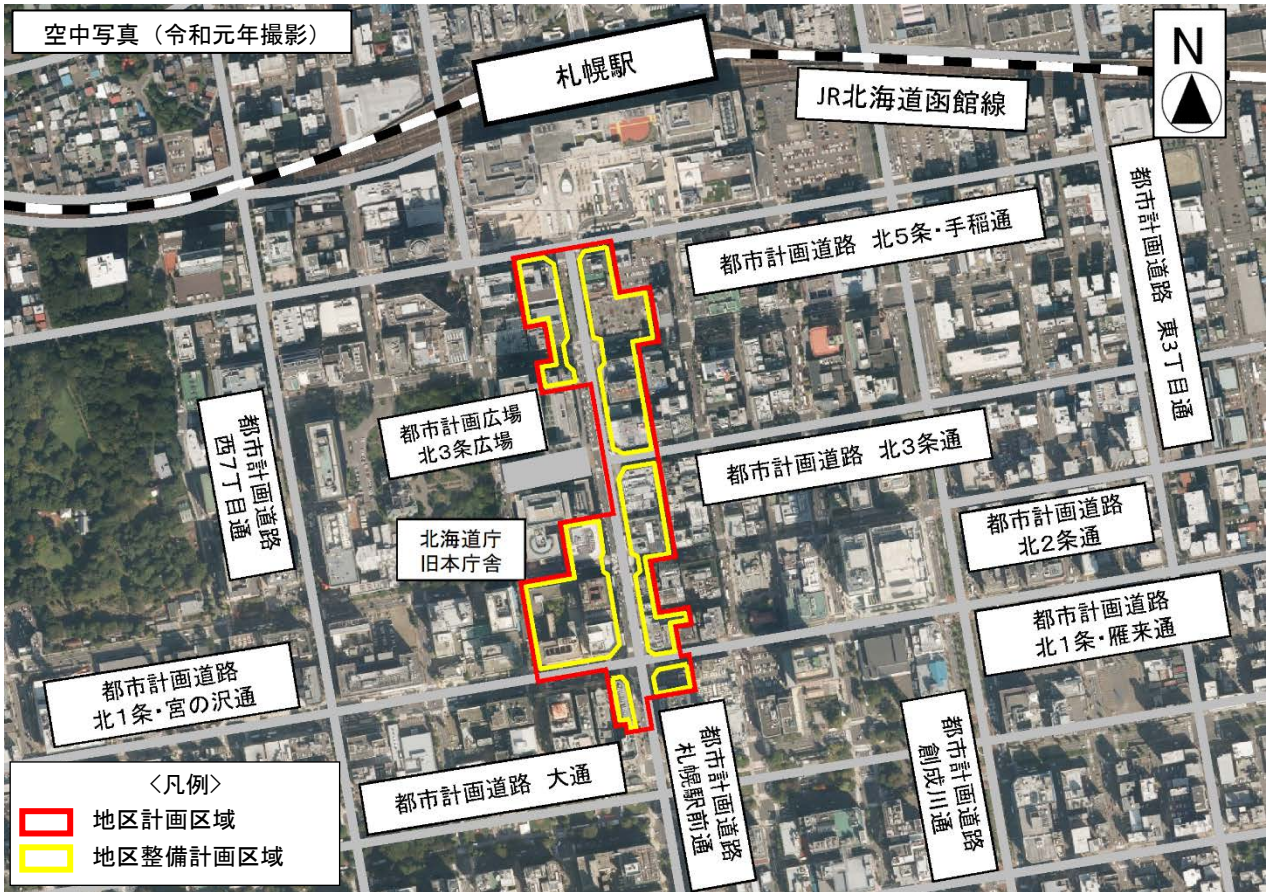


札幌駅前通北街区について



1 都市計画の内容

○札幌圏都市計画地区計画の変更

- ・ 名称：札幌駅前通北街区地区計画
- ・ 位置：札幌市中央区大通西4丁目、北1条西3丁目、北1条西4丁目、北2条西3丁目、北2条西4丁目、北3条西3丁目、北3条西4丁目、北4条西3丁目及び北4条西4丁目の各一部
- ・ 面積：7.3ha
- ・ 地区計画の変更内容：
 - 地区整備計画の変更（建築物の容積率の最高限度、建築物等の高さの最高限度）
 - ※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（詳細は議案書を参照）

札幌駅前通沿道地区	
建築物の容積率の最高限度	<p>800%</p> <p>最大 1,050%</p> <p>【都心のまちづくりに資する取組を行うなど、容積率を緩和する場合】</p>
建築物等の高さの最高限度	<p>56m</p> <p>60m</p> <p>【駅前通から壁面を後退させるなど、一定の条件を満たした場合】</p>
	<p>800%</p> <p>最大 1,200%</p> <p>【都心のまちづくりに資する取組を行うなど、容積率を緩和する場合】</p> <p>※容積率の緩和対象項目(取組)を追加</p>
	<p>56m</p> <p>60m</p> <p>【駅前通から壁面を後退させるなど、一定の条件を満たした場合】</p>
	<p>80m</p> <p>【高さが60mを超える部分において、駅前通から壁面をさらに後退させるなど、一定の条件を満たした場合】</p> <p>※容積率が1,050%を超える建築物に限る</p>

2 経緯

- ・ 当地区では、平成 17 年 10 月に、札幌駅前通沿道の権利者が中心となって「札幌駅前通協議会」を発足し、札幌駅前通沿道の街並みのあり方について検討が進められ、都市計画提案制度^{※1}により平成 20 年 12 月に、札幌のメインストリートとして魅力ある都心空間を創出することを目標とした地区計画を決定した。
- ・ 本市では、「第 2 次都心まちづくり計画」などの都心に関連する各種計画の目標実現に資する民間都市開発を積極的に誘導することを目的として、「都心における開発誘導方針」を平成 30 年に策定しており、これまで当地区において容積率の緩和の対象項目としていたオープンスペースの整備や地下歩行空間への接続等に加え、高機能オフィスやハイグレードホテルといった機能の導入なども新たに容積率の緩和の対象項目とすることを示している。
- ・ これらの動向を踏まえ、札幌駅前通協議会では、標記地区計画の見直しを検討し、このたび、土地所有者から、都心のまちづくりに資する各種取組を促進し、札幌のメインストリートとして魅力ある都心空間を創出するため、都市計画法第 21 条の 2 の規定に基づき、地区計画の変更に関する都市計画提案が行われた。

3 都市計画の変更を行う理由

- ・ 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、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「都心強化先導エリア」として位置づけられている。さらに、札幌駅前通は、都心のにぎわい・活力を象徴する沿道の機能・空間の再編と、都心強化と連動する軸双方向の起点からの高質化を展開する「にぎわいの軸」として位置付けられている。
- ・ 提案された内容は、「都心強化先導エリア」や「にぎわいの軸」で目指す都心強化に資する高次な都市機能等の導入などを誘導するものであり、さらに札幌のメインストリートとして魅力ある都心空間を創出するものである。
- ・ 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}、地区計画の変更を行う。

(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に、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. 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