

札幌圏都市計画
地区計画の決定(案)
(市決定)

新さっぽろ駅周辺地区

平成30年7月
札幌市まちづくり政策局都市計画部

1 地区計画の方針

名 称		新さっぽろ駅周辺地区地区計画
位 置		札幌市厚別区厚別中央 1 条 5 丁目の一部、厚別中央 1 条 6 丁目の一部、厚別中央 2 条 5 丁目、厚別中央 2 条 6 丁目の一部
区 域		計画図表示のとおり
面 積		36.6 ha
地区計画の目標		当地区は、本市の都心部より南東約 11km に位置し、厚別副都心として大規模な商業機能や公共機能などが古くから集積しているとともに、JR・地下鉄・バスターミナルにより形成された交通結節点として、利便性の高い地区である。 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、先行的に取り組む地域交流拠点として位置付けられ、にぎわい溢れる拠点の形成を目指すとともに、江別市や北広島市などの広大な後背圏の生活を支えるゲートウェイ拠点として魅力あるまちづくりを推進することとしている。 そこで本計画では、道路や歩行者空間、駐輪場などの都市基盤施設を強化するとともに、市営住宅余剰地の活用や商業・業務施設の更新などを柱として、都市機能の集積、歩行者ネットワークの充実、低炭素型まちづくりの推進など、平成 27 年に策定した「新さっぽろ駅周辺地区まちづくり計画」で示されたまちづくりの実現を進め、既存機能との相乗効果を図りながら、地域交流拠点として「にぎわい」と「つながり」のある質の高い複合市街地の形成を目標とする。
区域の整備・開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	地域交流拠点としてふさわしい多様な都市機能の集積と魅力ある都市空間を創出するため、区域全体及び各地区の土地利用の方針を以下のように定める。 1 区域全体 (1) 商業・業務施設、宿泊施設、医療施設、文化・教育施設、集合住宅など多様な機能の集積を図り、地域交流拠点にふさわしいにぎわいと魅力ある都市空間を創出する。 (2) 公共交通機関とのネットワークの充実や、平面的・立体的な歩行者ネットワークを強化することにより、地区の回遊性をより一層高めていく。 (3) 低炭素化への取り組みにより、持続可能なまちづくりを推進する。 (4) 既存の街並みと調和した質の高い魅力ある都市空間の形成を目指し、地域の活性化やにぎわいを創出する景観形成を誘導する。 2 教育・地域交流複合地区 (1) 地域住民に開かれ、産学・地域連携機能を備えた教育・地域交流施設を導入する。 (2) 屋内施設と一体的に機能する広場及び歩行者空間を整備する。また、青少年科学館、科学館公園及び厚別中央市民交流広場との歩行者ネットワーク形成を図る。 3 商業・業務地区 (1) 多様な来街者を呼び込む商業・業務施設、宿泊施設を導入するとともに、それと連携した広場を整備し、地区のにぎわいや交流を創出する。

区域の整備・開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	(2) JR 新札幌駅及び地下鉄新さっぽろ駅から施設へのアクセス性を向上させる動線を整備し、利便性の向上を図る。 4 集合住宅地区 (1) ゆとりとうるおいのあるオープンスペースを備えた居住機能を導入する。 5 医療・業務A地区 (1) 安全・安心で健康的な生活を支える医療・業務機能などを導入するとともに、エネルギー供給拠点を整備する。 6 医療・業務B地区 (1) 地区内及び周辺居住者の生活を支える医療・業務機能などの立地を図る。
	公共施設等の整備の方針	土地の高度利用及び交通結節点としての地区特性を踏まえ、地区に必要となる公共施設を適切に配置するとともに、オープンスペースを備えた良好な街区の形成を図るため、以下のように定める。 1 区域全体 (1) 地区のにぎわいを波及させ、機能の連携を図るため、積雪寒冷地にふさわしい安全、安心な歩行者空間を整備し、平面的、立体的な歩行者ネットワークの強化を図る。 (2) 居住者や来街者の利便性の向上や円滑な交通処理を図るため、道路1号を整備するとともに、市道「副都心団地7号線」を拡幅整備する。 (3) 居住者や来街者がゆとりとうるおいを感じることができるよう、広場などの空地を整備し、これらの空間については周辺市街地に配慮した緑化に努める。 2 教育・地域交流複合地区 (1) 居住者や来街者の利便を図り、歩行者の回遊性を向上させるため、地区内を通り抜けることができる敷地内貫通通路を整備する。 (2) 安全で快適な歩行者空間を確保するため、市道「副都心団地3号線」の沿道に歩道沿い空地を整備する。 (3) 敷地内貫通通路に接続され、誰もがアクセスしやすい広場を整備する。 3 商業・業務地区 (1) 地区内の歩行者及び自動車交通を円滑に処理するとともに、土地の高度利用や利便性の向上、機能の集積を図るため、道路1号を新たに整備し、大街区を形成する。 (2) 円滑な交通処理と安全で快適な歩行者空間を確保するため、市道「副都心団地7号線」を拡幅整備するとともに、沿道に歩道沿い空地を整備する。 (3) 街区内の各施設の回遊性や、JR 新札幌駅へのアクセス向上を図るとともに、積雪寒冷地にふさわしい歩行者空間を創出するため、空中歩廊を整備する。 (4) 都市計画道路「原始林通」と新設する道路1号の交差する角地部分に憩いとにぎわいを創出し、居住者並びに来街者が交流できる広場を整備する。 (5) JR 新札幌駅及び地下鉄新さっぽろ駅利用者等の利便性の向上を図るため、公共駐輪場を整備する。 (6) 安全で快適な歩行者空間を確保するため、都市計画道路「厚別青葉通」、都市計画道路「原始林通」、市道「副都心団地7号線」及び道路1号の沿道に歩道沿い空地を整備するとともに、空中歩廊の下にピロティ空地を整備する。

区域の整備・開発及び保全に関する方針	公共施設等の整備の方針	4 集合住宅地区 (1) 街区内の各施設の回遊性向上を図るとともに、積雪寒冷地にふさわしい歩行者空間を創出するため、空中歩廊を整備する。 (2) 安全で快適な歩行者空間を確保するため、道路1号及び市道「副都心団地7号線」の沿道に、歩道沿い空地を整備する。 (3) 空中歩廊への円滑な動線を確保するため、歩道状空地を整備する。 5 医療・業務A地区 (1) 街区内の各施設の回遊性向上を図るとともに、積雪寒冷地にふさわしい歩行者空間を創出するため、空中歩廊を整備する。 (2) 地区東側に、地域住民の憩いの場となる広場を整備する。 (3) 地区内外の居住者や施設利用者の利便を図り、歩行者の回遊性を向上させるため、地区東側の住宅地から敷地内を通り抜け、新設する道路1号に接続する敷地内貫通通路を整備し、周辺住民の駅方面への歩行者動線を確保する。 (4) 安全で快適な歩行者空間を確保するため、道路1号の沿道に歩道沿い空地を整備する。 (5) 空中歩廊への円滑な動線を確保するため、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、地域交流拠点として魅力ある良好な都市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。 1 区域全体 (1) 交通結節点としての機能の向上を図るため、JR新札幌駅及び地下鉄新さっぽろ駅利用者の利便性に配慮した施設整備を図る。 (2) 道路からの適切な壁面後退を行い、地区特性に応じて歩行者空間や緑化空間を確保し、ゆとりと潤いのあるオープンスペースを創出する。 (3) 建築物の形態意匠は、良好な景観形成に資するため、周辺環境に配慮したものとする。 2 教育・地域交流複合地区 (1) 建築物の形態意匠は、新さっぽろ駅周辺地区の景観特性を踏まえると共に、科学館公園、厚別中央市民交流広場等との調和を図るものとする。 3 商業・業務地区 (1) 建築物の形状・配置には十分な配慮をし、周辺の景観に悪影響を与えないものとし、地区内における各機能の相互環境及び周辺環境と調和した健全な土地の高度利用を図る。 (2) 建築物の形態意匠は、新さっぽろ駅周辺地区の景観特性を踏まえるものとする。 (3) 十分な規模の駐車場、駐輪場を確保し、開発において発生する駐車、駐輪の需要を満たすよう配慮する。 4 集合住宅地区 (1) 建築物の高さは、周辺市街地に配慮したものとする。 (2) 建築物の形状・配置には十分な配慮をし、周辺の景観に悪影響を与えないものとし、地区内における各機能の相互環境及び周辺環境と調和した健全な土地の高度利用を図る。 (3) 建築物の形態意匠は、新さっぽろ駅周辺地区の景観特性を踏まえるものとする。 (4) 十分な規模の駐車場、駐輪場を確保し、開発において発生する駐車、駐輪の需要を満たすよう配慮する。

保 区 全 域 に の 関 整 す 備 る ・ 方 開 針 発 及 び	建 築 物 等 の 整 備 の 方 針	5 医療・業務A地区 (1) 建築物の形状・配置には十分な配慮をし、周辺の景観に悪影響を与えないものとし、地区内における各機能の相互環境及び周辺環境と調和した健全な土地の高度利用を図る。 (2) 建築物の形態意匠は、新さっぽろ駅周辺地区の景観特性を踏まえるものとする。 (3) エネルギーの有効利用を図るため、エネルギー供給拠点を整備し、街区内のエネルギーネットワークの構築を図る。 6 医療・業務B地区 (1) 建築物の形状・配置には十分な配慮をし、周辺の景観に悪影響を与えないものとし、地区内における各機能の相互環境及び周辺環境と調和した健全な土地の高度利用を図る。 (2) 建築物の形態意匠は、新さっぽろ駅周辺地区の景観特性を踏まえるものとする。
再 開 発 等 促 進 区	面 積	36.6 ha
	主 要 な 公 共 施 設 の 配 置 及 び 規 模	道路1号 幅員 16.0m 延長 約 290m 副都心団地7号線 幅員 13.0m 延長 約 370m (配置は計画図表示のとおり)

2 地区整備計画（その1）

名 称			新さっぽろ駅周辺地区		
区 域			計画図表示のとおり		
面 積			5.7 ha		
地区施設の配置及び規模			広場1号 約650 m ² 、広場2号 約1,300 m ² 、広場3号 約300 m ² 歩道沿い空地1号 幅員 2.0m 延長 約110m、歩道沿い空地2号 幅員 3.0m 延長 約137m 歩道沿い空地3号 幅員 2.0m 延長 約256m、歩道沿い空地4号 幅員 2.0m 延長 約261m 歩道沿い空地5号 幅員 2.0m 延長 約124m ピロティ空地1号 幅員 3.0m 延長 約63m 歩道状空地1号 幅員 2.0m 延長 約9m、歩道状空地2号 幅員 3.5m 延長 約6m 敷地内貫通通路1号 幅員 6.0m 延長 約70m、敷地内貫通通路2号 幅員 6.0m 延長 約40m 敷地内貫通通路3号 幅員 5.0m 延長 約74m 空中歩廊1号 幅員 3.5m 延長 約146m、空中歩廊2号 幅員 3.5m 延長約195m 空中歩廊3号 幅員 3.5m 延長 約23m、空中歩廊4号 幅員 3.5m 延長約13m 空中歩廊5号 幅員 3.5m 延長 約54m 公共駐輪場 約900 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	教育・地域交流複合地区	商業・業務地区	集合住宅地区
		面積	1.6ha	1.6ha	0.5ha
	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) 住宅（兼用住宅を含む。） (2) 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	次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。 (1) 建築物の1階及び2階の部分の共同住宅の住戸の用に供するもの (2) 住宅（兼用住宅を含む。）	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) 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

建築物等に関する事項		教育・地域交流複合地区	商業・業務地区	集合住宅地区
	建築物等の用途の制限	加工業を含む。)を営むものを除く。) (3) 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 (4) 倉庫業を営む倉庫	(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) 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 (5) 倉庫業を営む倉庫 (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	業を含む。)を営むものを除く。) (3) 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 (4) 倉庫業を営む倉庫 (5) キャバレー、料理店その他これらに類するもの (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
	建築物の容積率の最低限度	10 分の 10	10 分の 20	
	建築物の敷地面積の最低限度	1, 000 m ²		
	建築物の建築面積の最低限度	200 m ² ただし、附属建築物については、適用しない。		
	建築物の壁面の位置の制限	1 都市計画道路「南郷通」及び都市計画道路「厚別中央通」及び市道「副都心団地 3 号線」の道路境界線（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、2. 0mとする。	1 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、地区施設である空中歩廊の外壁	1 市道「副都心団地 7 号線」及び道路 1 号の道路境界線（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、2. 0mとする。 ただし、地区施設である空中歩廊の外壁

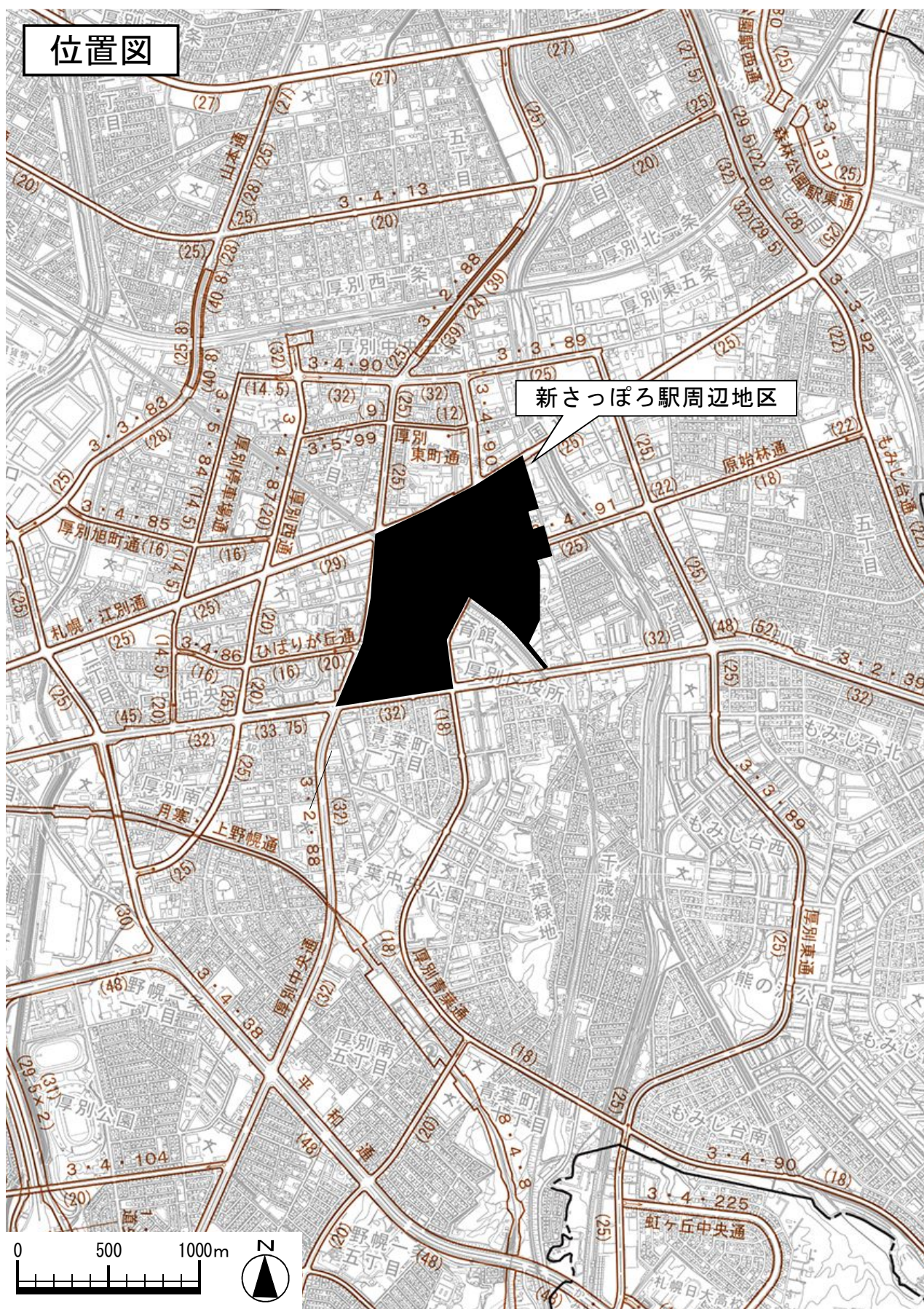
建築物等に関する事項		教育・地域交流複合地区	商業・業務地区		集合住宅地区
	建築物の壁面の位置の制限	2 隣地境界線から建築物の外壁又はこれに代わる柱（以下「外壁等」という。）の面までの距離の最低限度は、2.0mとする。	等の部分で、敷地に接する歩道の地盤面からの高さが 2.5mを超える部分、空中歩廊を支える柱及び空中歩廊に接続する階段等についてはこの限りでない。		等の部分で、敷地に接する歩道の地盤面からの高さが 2.5mを超える部分、空中歩廊を支える柱及び空中歩廊に接続する階段等についてはこの限りでない。
			道路名	外壁等の面までの距離の最低限度	
			都市計画道路「厚別青葉通」及び「原始林通」	3.0m	
		道路 1 号及び市道「副都心団地 7 号線」	2.0m		
	建築物等の高さの最高限度	—	60m		100m
	建築物等の形態又は意匠の制限	景観法に基づく札幌市景観計画における行為の制限に準ずる。			
（適用の除外） 1 次の各号の一に該当する建築物には適用しない。 一 主要構造部が木造、鉄骨造、コンクリートブロック造その他これらに類する構造であって、階数が2以下で、かつ地階を有しない建築物で、容易に移転し、又は除却することができるもの 二 公衆便所、巡査派出所その他これらに類する建築物で、公益上必要なもの 三 駅舎、卸売市場その他これらに類する公益上必要な建築物で、市長が用途上又は構造上やむを得ないと認めたもの					
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。			

2 地区整備計画（その2）

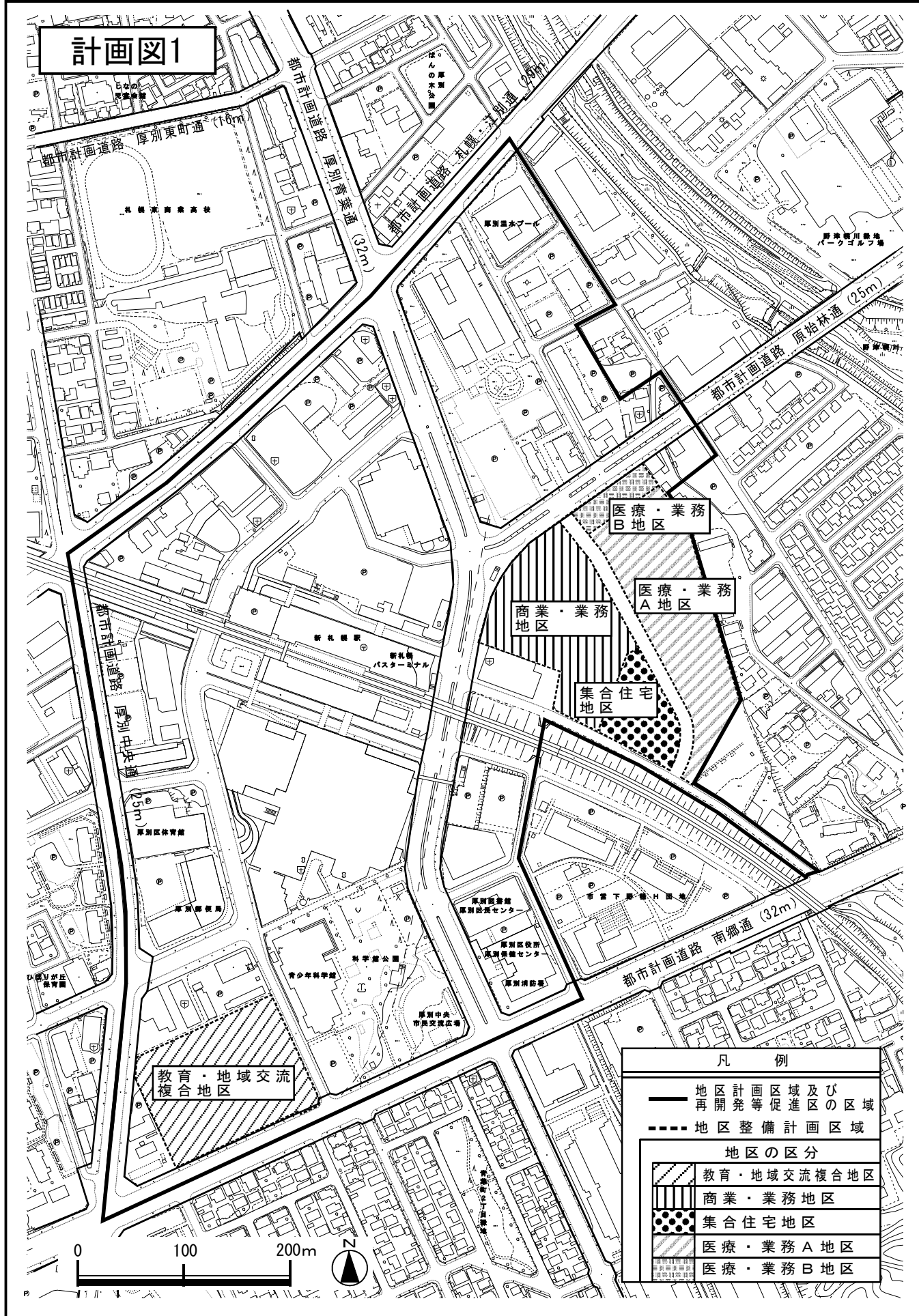
建築物等に関する事項	地区の区分	名称	医療・業務A地区	医療・業務B地区
		面積	1.8ha	0.2ha
	建築物等の用途の制限	次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。 (1) 住宅（兼用住宅を含む。） (2) マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの (3) 倉庫業を営む倉庫		
	建築物の容積率の最低限度	10分の10		—
	建築物の敷地面積の最低限度	1,000 m ²		—
	建築物の建築面積の最低限度	200 m ² ただし、附属建築物については、適用しない。		—
	建築物の壁面の位置の制限	1 道路1号の道路境界線（隅切部分を除く。）及び隣地境界線（東側住宅地との境界である隣地境界線に限る。）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、2.0mとする。 ただし、地区施設である空中歩廊の外壁等の部分で、敷地に接する歩道の地盤面からの高さが2.5mを超える部分、空中歩廊を支える柱及び空中歩廊に接続する階段等については、この限りではない		—
	建築物等の形態又は意匠の制限	景観法に基づく札幌市景観計画における行為の制限に準ずる。		

(適用の除外) 1 次の各号の一に該当する建築物には適用しない。 一 主要構造部が木造、鉄骨造、コンクリートブロック造その他これらに類する構造であつて、階数が2以下で、かつ地階を有しない建築物で、容易に移転し、又は除却することができるもの 二 公衆便所、巡査派出所その他これらに類する建築物で、公益上必要なもの 三 駅舎、卸売市場その他これらに類する公益上必要な建築物で、市長が用途上又は構造上やむを得ないと認めたもの	
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。

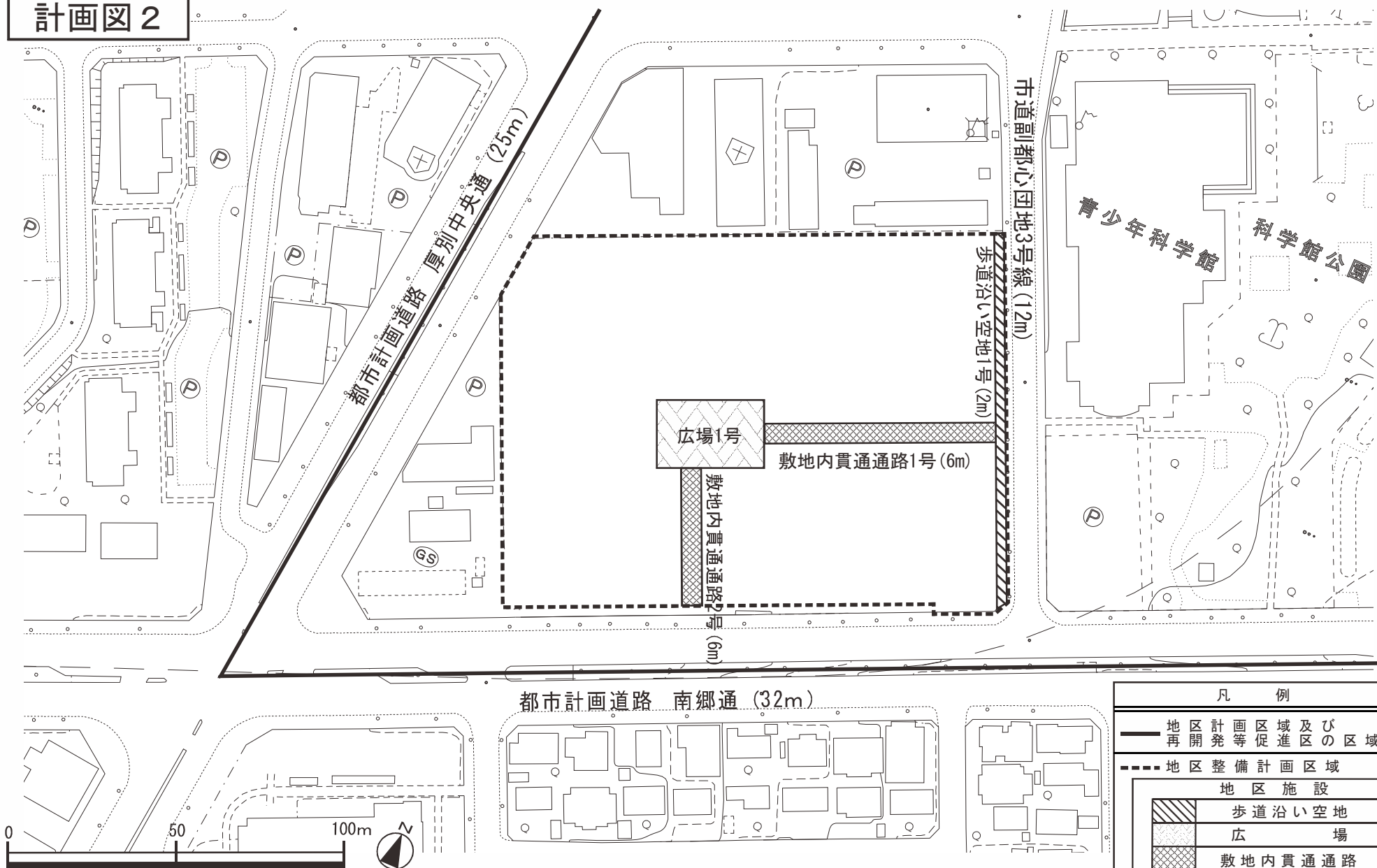
理 由 地域交流拠点にふさわしい市街地環境の整備のため地区計画の決定を行うものである。



札幌圏都市計画 新さっぽろ駅周辺地区 地区計画



計画図 2



札幌圏都市計画 新さっぽろ駅周辺地区 地区計画

計画図 3

