

札幌圏都市計画  
地区計画の変更(案)  
(市決定)

JR 桑園駅周辺地区

令和元年11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	JR 桑園駅周辺地区地区計画	
位 置	札幌市中央区北 9 条西 14、15 丁目、北 10 条西 14、15 丁目及び北 11 条西 15 丁目の各一部	
区 域	計画図表示のとおり	
面 積	2. 8 ha	
地区計画の目標	<p>当地区は、本市の都心部より北西約 2 km に位置する JR 桑園駅周辺の地区であり、都心周辺における商業業務系高度利用市街地の形成を図るべき地区である。</p> <p>本計画では、都心で必要とされる商業業務機能の一部を担う機能の集積による、土地の合理的な高度利用を図るとともに、適切なオープンスペースを創出することにより、賑わいとゆとりのある空間を形成することを目標とする。</p>	
区域の整備・開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	<p>主要交通結節点である JR 桑園駅に隣接した地区特性を高度に活用するよう、都心周辺地区の拠点にふさわしい商業業務機能を整備し、併せてゆとりと潤いのある良好な環境を備えた市街地の形成を図るため、土地利用の方針を以下のように定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 土地の一体的高度利用を推進するとともに、安全で快適な歩行者空間の創出を図る。</li> <li>2 地区の拠点にふさわしいゆとりと潤いのある公共的空間を創出する。</li> </ol>
	公共施設等の整備の方針	<p>当地区を高度利用するにあたり必要となる公共施設のうち、道路については既に整備されていることから、交通施設、公共施設及び商業業務施設に集散する歩行者にとっての、利便性が高く、かつ快適な歩行者空間を確保するため、公共施設等の整備の方針を以下のように定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 道路沿いには、交通施設利用者及び商業業務施設利用者交通の円滑な処理を図るため、十分な歩道状空地を整備する。</li> <li>2 駅北側鉄工団地通及び駅東側桑園駅東通から駅前広場にかけて、また駅西側競馬場線から西 16 丁目緑道にかけて、地区内を縦横に通行できる歩行者専用通路を整備し、歩行者動線の充実を図る。</li> <li>3 駅北西側部分、駅東側出入口から南側の桑園駅東通に面する部分及び西 16 丁目緑道に面する部分には、植栽等を施した広場を確保するとともに、駅前広場東側に隣接して屋上広場を確保し、ゆとりと潤いのある空間を創出する。</li> <li>4 駅東側出入口から北側の桑園駅東通に面する部分には当地区の北東側に隣接して立地する大規模医療施設の利用者交通を円滑に処理するため、ゆとりと潤いのある歩行者空間（広場）を整備する。</li> </ol>

<p>保 区 全 域 に の 関 整 す 備 方 開 針 発 及 及 び</p>	<p>建築物等の 整備の方針</p>	<p>地区の立地特性を活かした土地の高度利用を促進するため、建築物等の整備の方針を以下のように定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 交通結節点にふさわしい商業業務施設のほかアミューズメント機能などの導入を図る。</li> <li>2 駅施設を改修することにより桑園駅東通側に出入口を新設するなど、医療施設等の利用者の利便に配慮した整備を行う。</li> <li>3 商業・業務A地区においては、乗降客の利便の増進のため、駅施設との一体的な施設整備を図る。</li> <li>4 商業・業務D地区においては、建築物の形状、配置に十分な配慮をし、良好な景観形成に資するものとし、周辺環境と調和した健全な高度利用を図る。</li> </ol>
<p>再 開 発 等 促 進 区</p>	<p>面 積</p>	<p>2. 8 ha</p>
	<p>主要な公共 施設の配置 及び規模</p>	<p>広場A : 面積約 670 m<sup>2</sup> (内、梁下 5 m以上の部分 約 280 m<sup>2</sup>)  歩道状空地 1号 : 幅員 2.5m、延長約 115m  歩道状空地 2号 : 幅員 2.5m、延長約 40m  歩道状空地 3号 : 幅員 2.5m、延長約 65m  歩道状空地 4号 : 幅員 3 m、延長約 95m  歩行者専用通路 1号 : 幅員 8 m、延長約 78m (梁下 7 m以上)  (配置は計画図表示のとおり)</p>

2 地区整備計画

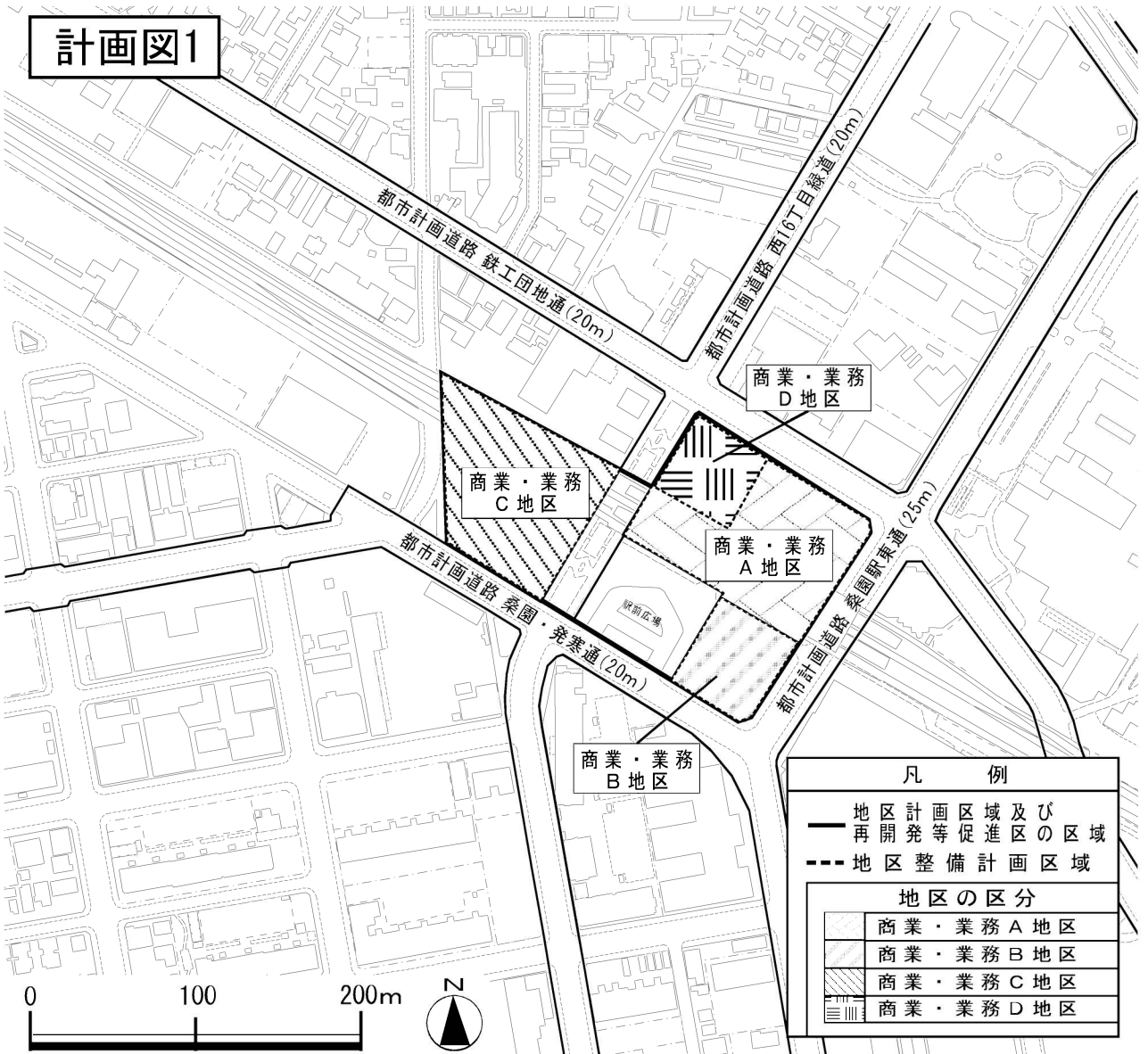
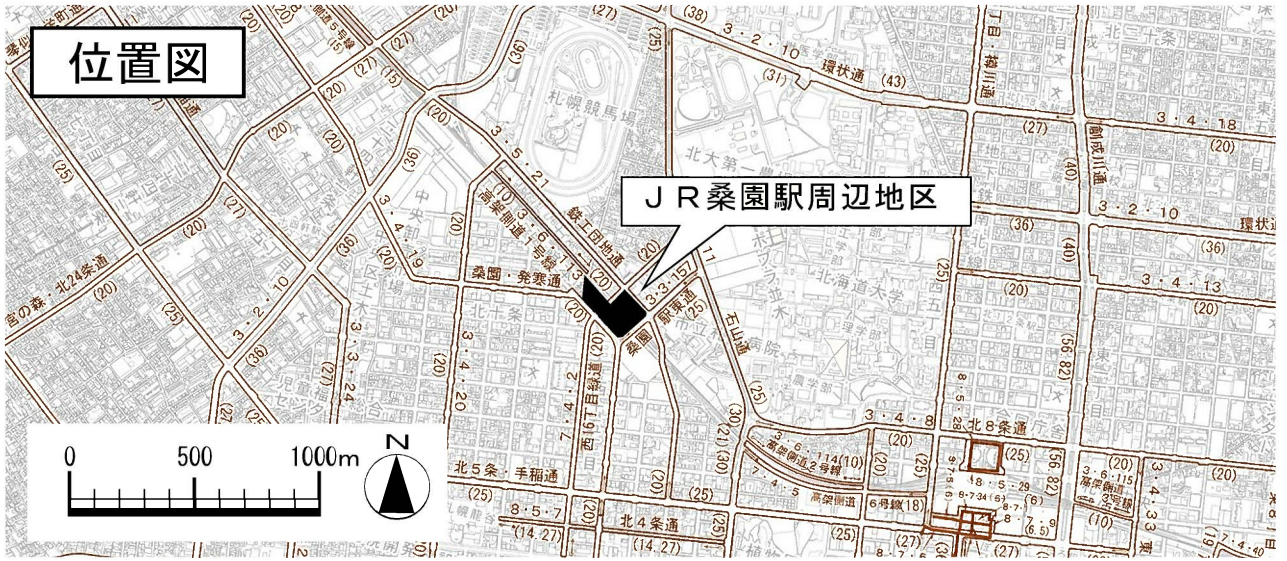
位 置	札幌市中央区北9条西14、15丁目、北10条西14、15丁目及び北11条西15丁目の各一部					
区 域	計画図表示のとおり					
面 積	2.1 ha					
地区施設の配置及び規模	広場B：面積約450㎡ 広場D（地盤面からの高さ6m以下）：面積約230㎡ 歩行者専用通路2号：幅員6m、延長約50m 歩行者専用通路3号：幅員6m、延長約100m 歩道沿い空地1号：幅員2m、延長約48m （配置は計画図表示のとおり）					
建築物等に関する事項	地区の区分	名 称	商業・業務A地区	商業・業務B地区	商業・業務C地区	商業・業務D地区
		面 積	0.8 ha	0.3 ha	0.8 ha	0.2 ha
	建築物の用途の制限	1階又は2階の部分を共同住宅の住戸の用に供する建築物は建築してはならない。		1階の部分を共同住宅の住戸の用に供する建築物は建築してはならない。	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) 建築物の1階又は2階の部分を共同住宅の住戸の用に供するもの (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。）を営むもので、作業場の床面積の合計が150㎡以内のものを除く。） (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) 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 (7) 倉庫業を営む倉庫	
	建築物の容積率の最高限度		10分の45	10分の43	10分の40	10分の45
	延べ面積の算定方法	建築基準法施行令第2条第1項第4号ただし書及び第3項の規定を準用する。				

建築物等に 関する 事項		商業・業務A地区	商業・業務B地区	商業・業務C地区	商業・業務D地区
	建築物の容積率の 最低限度	10分の15 (ただし、都市計画施設の区域内を除く。)	10分の15	10分の15 (ただし、都市計画施設の区域内を除く。)	10分の15
	建築物の敷地面積 の最低限度	500 m <sup>2</sup>			
	建築物の建築面積 の最低限度	200 m <sup>2</sup> (ただし、附属建築物を除く。)			
	建築物の壁面の位 置の制限	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、都市計画道路「鉄工団地通」の境界線からの距離にあつては2.5m、都市計画道路「桑園駅東通」の境界線からの距離にあつては5mとする。ただし、道路上に設けられた横断歩道橋又は道路の上空に設けられた渡り廊下と接続する渡り廊下その他これに類する用途に供する建築物の部分の外壁等は、この限りでない。	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、都市計画道路「桑園・発寒通」(駅前広場の部分を除く。)の境界線からの距離にあつては2.5m、都市計画道路「桑園駅東通」の境界線からの距離にあつては3mとする。	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、都市計画道路「桑園・発寒通」の境界線からの距離にあつては2.5m、都市計画道路「西16丁目緑道」の境界線からの距離にあつては4m、市道「競馬場線」の境界線からの距離にあつては3mとする。	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、都市計画道路「鉄工団地通」の境界線からの距離にあつては2.5m、都市計画道路「西16丁目緑道」の境界線からの距離にあつては4mとする。
	建築物の形態又は 意匠の制限	建築物の屋根は、敷地の道路側に屋根からの落雪及びたい雪に必要な空地を有する場合を除き、道路、主要な公共施設及び地区施設側に傾斜する形態としてはならない。			
備 考	建築物の容積率の最低限度、建築物の敷地面積の最低限度及び建築物の建築面積の最低限度については、建築基準法第59条第1項第1号及び第2号の一に該当する建築物については、適用しない。 用語の定義及び面積、高さ等の算定方法については、特別に定めるものを除き、建築基準法及び同法施行令の例による。				

理 由

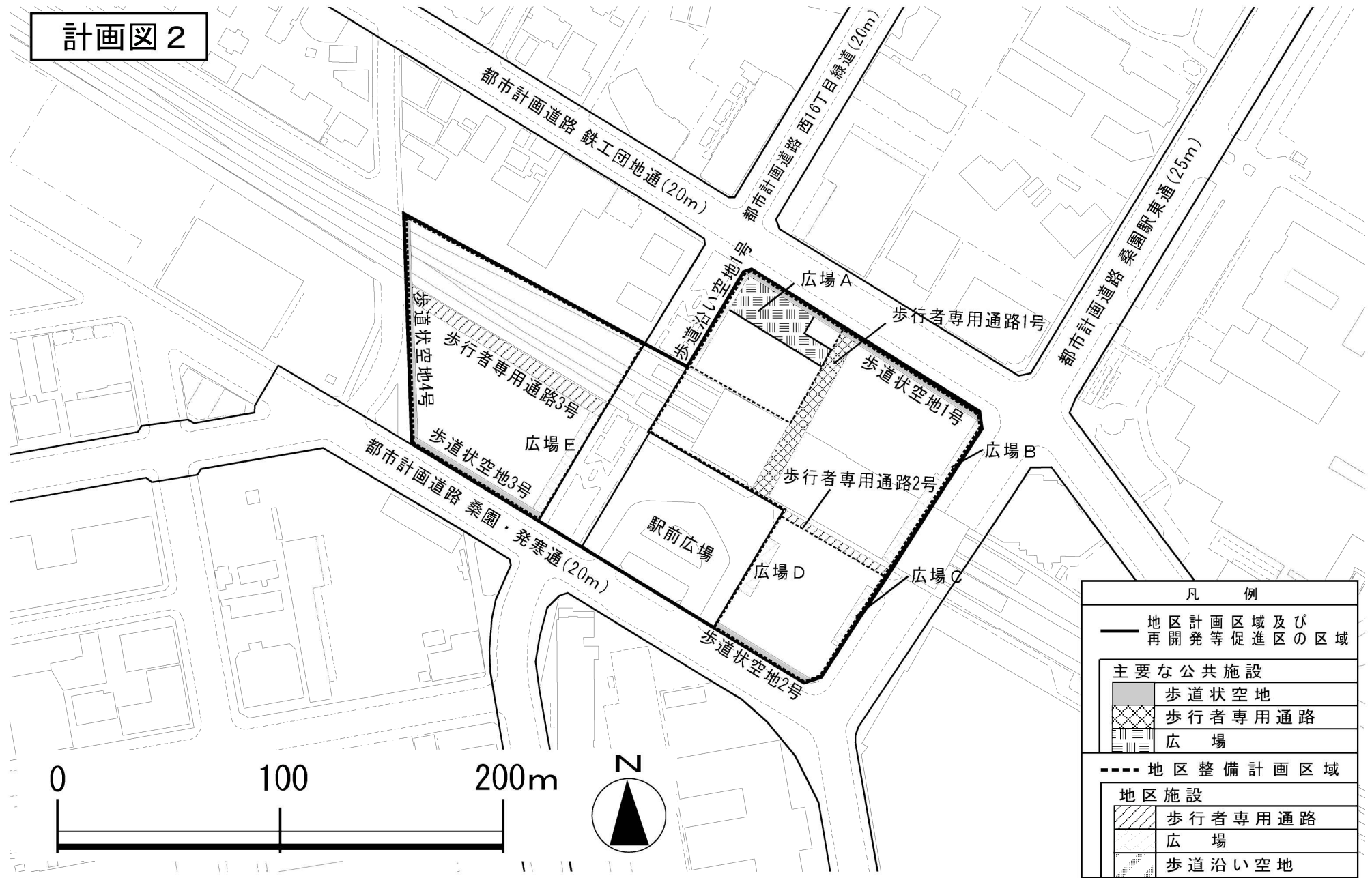
JR 桑園駅周辺地区における開発計画の進展により土地利用計画が具体化した区域に、地区整備計画等を定めるため、地区計画を変更するものである。

札幌圏都市計画 JR桑園駅周辺地区 地区計画

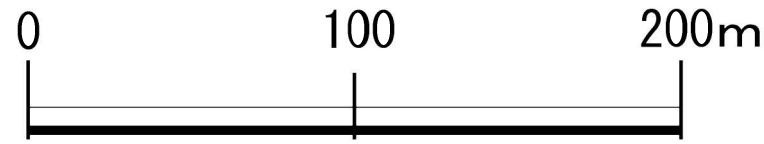


札幌圏都市計画 JR桑園駅周辺地区 地区計画

計画図 2



凡 例	
	地区計画区域及び 再開発等促進区の区域
主要な公共施設	
	歩道状空地
	歩行者専用通路
	広 場
	地区整備計画区域
地区施設	
	歩行者専用通路
	広 場
	歩道沿い空地



9

## 変更説明書（新旧対照表）

### 札幌圏都市計画 JR 桑園駅周辺地区地区計画

#### 変更内容

主要な公共施設である広場Aの位置と規模を変更するとともに、開発計画の進展により土地利用計画が具体化した区域に、地区整備計画等を定める。

#### 1 地区計画の方針

事 項		計 画 内 容	
		新	旧
名 称		JR 桑園駅周辺地区地区計画	JR 桑園駅周辺地区再開発地区計画
する区域の整備・開発及び保全に関する方針	建築物等の整備の方針	1～2 省略  3 <u>商業・業務A地区</u> においては、乗降客の利便の増進のため、駅施設との一体的な施設整備を図る。  4 <u>商業・業務D地区</u> においては、建築物の形状、配置に十分な配慮をし、良好な景観形成に資するものとし、周辺環境と調和した健全な高度利用を図る。	1～2 省略  3 <u>駅北口側</u> においては、乗降客の利便の増進のため、駅施設との一体的な施設整備を図る。
事 項		計 画 内 容	
		新	旧
再開発等促進区	主要な公共施設の配置及び規模	広場A：面積約 670 m <sup>2</sup> （内、梁下 5 m 以上の部分 約 280 m <sup>2</sup> ） 歩道状空地 1 号：幅員 2.5m、延長約 115m 歩道状空地 2 号：幅員 2.5m、延長約 40m 歩道状空地 3 号：幅員 2.5m、延長約 65m 歩道状空地 4 号：幅員 3 m、延長約 95m 歩行者専用通路 1 号：幅員 8 m、延長約 78m（梁下 7 m 以上）	広場A：面積約 1,200 m <sup>2</sup> （一部屋内広場 梁下 7 m 以上） 歩道状空地 1 号：幅員 2.5m、延長約 115m 歩道状空地 2 号：幅員 2.5m、延長約 40m 歩道状空地 3 号：幅員 2.5m、延長約 65m 歩道状空地 4 号：幅員 3 m、延長約 95m 歩行者専用通路 1 号：幅員 8 m、延長約 78m（梁下 7 m 以上）



## 2 地区整備計画

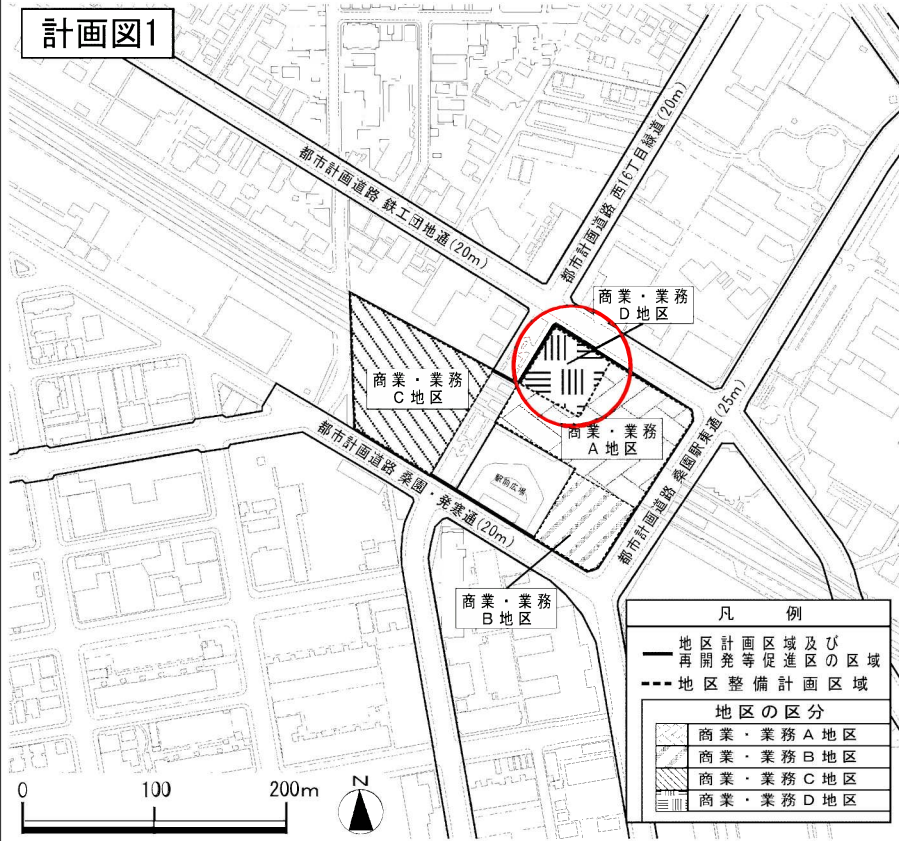
事 項			計 画 内 容	
			新	旧
面 積			2.1 ha	1.9 ha
地区施設の配置及び規模			広場B：面積約 450 m <sup>2</sup> 広場C：面積約 160 m <sup>2</sup> 広場D（地盤面からの高さ 6 m以下）：面積約 230 m <sup>2</sup> 広場E：面積約 200 m <sup>2</sup> 歩行者専用通路 2 号：幅員 6 m、延長約 50m 歩行者専用通路 3 号：幅員 6 m、延長約 100m 歩道沿い空地 1 号：幅員 2 m、延長約 48m	広場B：面積約 450 m <sup>2</sup> 広場C：面積約 160 m <sup>2</sup> 広場D（地盤面からの高さ 6 m以下）：面積約 230 m <sup>2</sup> 広場E：面積約 200 m <sup>2</sup> 歩行者専用通路 2 号：幅員 6 m、延長約 50m 歩行者専用通路 3 号：幅員 6 m、延長約 100m
建築物に関する事項	地区の区分	名称	商業・業務D地区	
		面積	0.2 ha	
	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 (2) 建築物の 1 階又は 2 階の部分をも共同住宅の住戸の用に供するもの (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。）を営むもので、作業場の床面積の合計が 150 m <sup>2</sup> 以内のものを除く。） (4) 自動車教習所 (5) 畜舎（床面積の合計が 15 m <sup>2</sup> 以下のものを除く。） (6) 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 (7) 倉庫業を営む倉庫		
	建築物の容積率の最高限度	10 分の 45		
	延べ面積の算定方法	建築基準法施行令第 2 条第 1 項第 4 号ただし書及び第 3 項の規定を準用する。		

事 項		計 画 内 容	
		新	旧
建築物等に関する事項	建築物の容積率の最低限度	10分の15	
	建築物の敷地面積の最低限度	500 m <sup>2</sup>	
	建築物の建築面積の最低限度	200 m <sup>2</sup> (ただし、附属建築物を除く。)	
	建築物の壁面の位置の制限	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、都市計画道路「鉄工団地通」の境界線からの距離にあつては2.5 m、都市計画道路「西16丁目緑道」の境界線からの距離にあつては4 mとする。	
	建築物等の形態又は意匠の制限	建築物の屋根は、敷地の道路側に屋根からの落雪及びたい雪に必要な空地を有する場合を除き、道路、主要な公共施設及び地区施設側に傾斜する形態としてはならない。	
備 考	<p>建築物の容積率の最低限度、建築物の敷地面積の最低限度及び建築物の建築面積の最低限度については、建築基準法第59条第1項第1号及び第2号の一に該当する建築物については、適用しない。</p> <p>用語の定義及び面積、高さ等の算定方法については、特別に定めるものを除き、建築基準法及び同法施行令の例による。</p>		

変更説明書（新旧対照図）

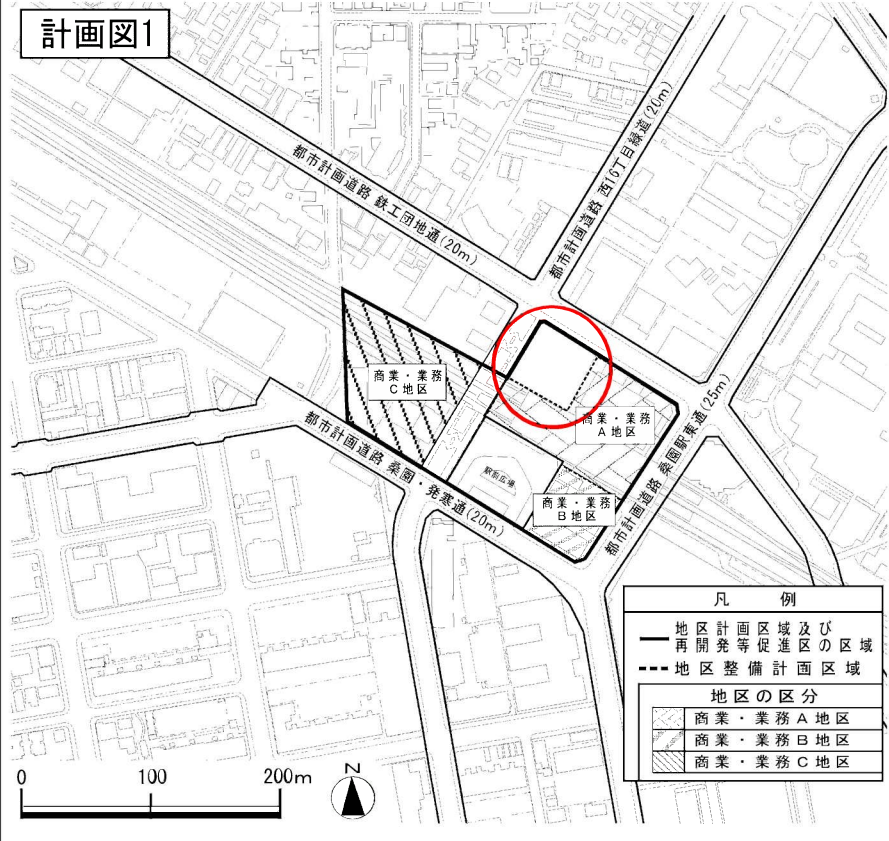
新

計画図1



旧

計画図1



変更内容

- ・地区整備計画に商業・業務D地区を定める。

新

旧

変更内容

- ・主要な公共施設である広場Aの位置と規模を変更する。
- ・地区施設に歩道沿い空地1号を定める。

計画図2

計画図2

