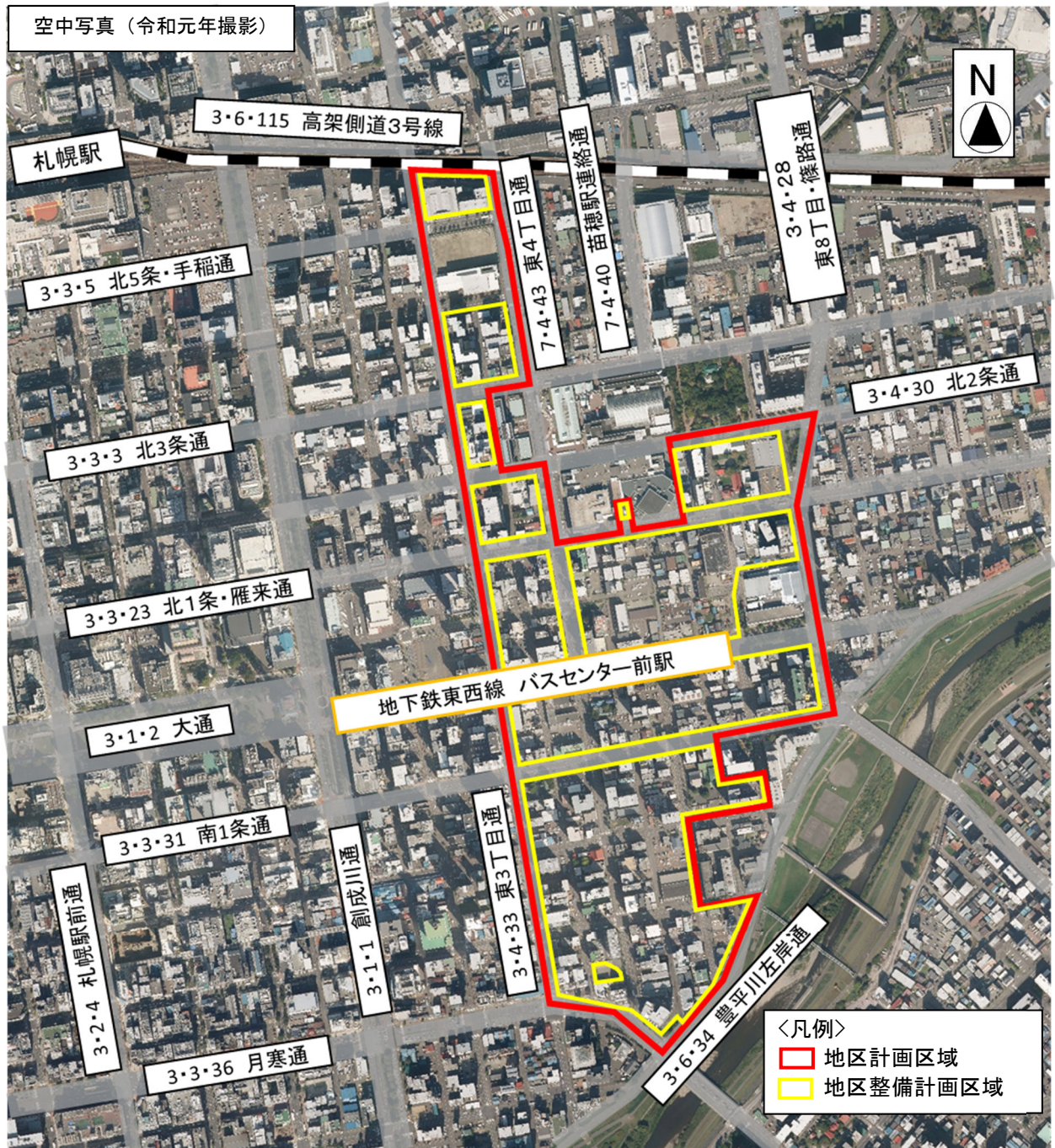


## 〇都心創成川東部地区について



### 1 都市計画の内容

#### 〇札幌圏都市計画地区計画の変更


- ・ 名称：都心創成川東部地区地区計画
- ・ 位置：札幌市中央区北5条東3丁目ほか
- ・ 面積：40.7ha
- ・ 地区計画の変更内容：容積率の最高限度の変更等

#### ※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 400%、建蔽率 80%）、高度地区：60m高度地区

近隣商業地域（容積率 300%、建蔽率 80%）、高度地区：45m高度地区

## ○地区整備計画の変更内容（詳細は議案書を参照）

	複合開発促進地区		複合開発促進地区
容積率の 最高限度	<p>1 近隣商業地域：300% 商業地域：400%</p> <p>2 オープンスペースの整備など、都心のまちづくりに資する取組を行う場合 近隣商業地域：最大 400% (+100%) 商業地域：最大 500% (+100%)</p> <p>○容積率の緩和のための取組</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・歩道状空地の整備</li> <li>・広場の整備</li> <li>・誘導用途<sup>※</sup>の導入</li> </ul>		<p>1 近隣商業地域：300% 商業地域：400%</p> <p>2 オープンスペースの整備など、都心のまちづくりに資する取組を行う場合 <u>近隣商業地域：最大 450%</u> <u>(+150%)</u> <u>商業地域：最大 600%</u> <u>(+200%)</u></p> <p>○容積率の緩和のための取組</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・歩道状空地の整備</li> <li>・広場の整備</li> <li>・誘導用途<sup>※</sup>の導入</li> <li>・「<u>都心における開発誘導方針</u>」に示す都心のまちづくりに資する各種取組（<u>地下鉄駅への接続、脱炭素化の推進等</u>）</li> </ul>
壁面後退 区域の 工作物の 設置制限	工作物を設けてはならない。		<u>工作物を設けてはならない。ただし、敷地に接する歩道の地盤面（歩道を設けていない道路にあっては道路の地盤面。）からの高さが 3m を超える工作物の部分についてはこの限りではない。</u>

※誘導用途：商業施設、医療施設、社会福祉施設等

## 2 経緯

- ・ 当地区は、土地の低利用な状況がある一方で、共同住宅の立地が活発であるなど、建築更新が進んでいたことから、これらの動向を適切に誘導・調整し、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新及び良好な市街地環境の創出を図るため、平成 18 年に地区計画を決定した。
- ・ 当地区では地区計画に基づき、オープンスペースの整備や商業業務機能等の導入を容積率の緩和項目として評価し、良好な開発を誘導している。
- ・ また、当地区を含む都心全域を対象に、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（以下、開発誘導方針）」を平成 30 年 12 月に策定しており、重層的な回遊ネットワークの形成や脱炭素化の推進（令和 4 年 5 月改定）などを、容積率の緩和にあたり評価する取組として示している。

## 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付けられており、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よう、高次な都市機能を集積することや、災害に強く、環境に配慮したエネルギーネットワークの形成を進めることが

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、創成イースト北エリア、創成イースト南エリアとして位置付けられ、人を中心としたコンパクトシティの実現を支える複合型市街地を形成するため、職・住・遊近接のまちを実現する暮らしの場や、通年の安全・安心な回遊環境の創出などが求められている。
- オープンスペースの整備や商業業務機能等の導入を誘導することに加えて、開発誘導方針で示された、脱炭素化推進などの新たな取組も含む、都心に関連する各種計画の目標実現に資する取組の誘導を、当地区においても促進していくため、地区計画の変更を行う。

## (参考)

『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。

さらに、低炭素都市づくりや、安全・安心な都市づくりのニーズの高まりに応えるためにも、災害に強く、環境に配慮したエネルギーネットワークの形成を進めます。

『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 4 エリア特性に応じたまちづくりを進めるための取組

《 2. 5 東4丁目線～いとなみの軸～ 》

### 【展開指針】

○創成東地区の職・住・遊を支える多様な機能の複合化と、創成イースト南北の回遊性の向上を支える通りの形成

《 4. 4 創成東地区（創成イースト北エリア、創成イースト南エリア） 》

### 【取組の骨子】

創成イースト北エリア

○民間再開発、既存施設、交通拠点等との連携により地区を縦断する歩行者ネットワークの形成を図るなど、都心居住の受け皿となる創成東地区における通年の安全・安心な回遊環境を実現

○民間開発を通じたエネルギーネットワークの形成を推進し、環境共生型の複合市街地の形成を実現

創成イースト南エリア

○公共的な空間をまちづくりにおける活動空間・交流の場として活用し、地区のにぎわい・活力を創造