

札幌圏都市計画
地区計画の変更(案)
(市決定)

都心創成川東部地区

令和4年7月
札幌市まちづくり政策局都市計画部

都市計画都心創成川東部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	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、北4条東3丁目、北3条東3丁目、北2条東3丁目の一部、北1条東3丁目、北1条東4丁目の一部、北1条東5丁目の一部、北1条東6丁目、北1条東7丁目の一部、大通東3丁目、大通東4丁目、大通東5丁目、大通東6丁目、南1条東3丁目の一部、南1条東4丁目、南1条東5丁目、南1条東6丁目、南1条東7丁目の一部、南2条東3丁目の一部、南2条東4丁目、南2条東5丁目、南2条東6丁目の一部、南3条東3丁目の一部、南3条東4丁目、南3条東5丁目の一部、南4条東3丁目の一部、南4条東4丁目、南4条東5丁目、南5条東5丁目	
区 域	計画図表示のとおり	
面 積	40.7ha	
地区計画の目標	<p>当地区は札幌の都心の東側に位置し、「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を図ることとしている。</p> <p>現在、当地区で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るため、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ことが必要である。</p> <p>そこで、土地の高度利用と併せてオープンスペースの創出や都市サービス機能の充実、地上・地下の歩行者ネットワークの形成、脱炭素化の取組等を促し、多様な機能が複合化した質の高い複合市街地を形成することを目標とする。</p>	
び区保域全のに整関備す・る開方発針及	土地利用の方針	<p>都心にふさわしい、商業、業務および居住機能の調和した複合的な土地利用を促進し、併せて良好な市街地環境を備えた高度利用複合市街地が形成されるよう、土地利用の方針を以下のように定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 土地の合理的かつ健全な高度利用を促進する。 2 安全で快適なゆとりある歩行者空間の創出を促進する。 3 快適でゆとりのある広場空間の創出を促進する。 4 道路に面する部分の低層階には、複合市街地としての利便性が確保されるよう、商業業務機能や生活支援機能の導入を促進する。 5 省エネ性能に優れた建築物の導入等による脱炭素化の推進や、景観資源に配慮した取組など、都心のまちづくりに資する各種取組を促進する。

<p>区域の整備・開発及び保全に関する方針</p>	<p>建築物等の整備の方針</p>	<p>地区計画の目標及び土地利用の方針に基づき、良好な複合市街地環境の創出を図るよう、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"> 1 土地の合理的かつ健全な高度利用を図るため、「建築物の容積率の最高限度」を定める。 2 安全で快適な歩行者空間及びゆとりと憩いの場を創出するよう、歩道状空地及び広場の整備を促進する。 3 複合市街地としての利便性が確保されるよう、建築物の1階にあっては、商業業務機能や生活支援機能の導入を促進する。 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、「建築物の容積率の最低限度」、「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 安全で快適な歩行者空間を創出するよう、道路から適切な「建築物の壁面の位置の制限」を定める。 6 歩行者の通行等の妨げとならないよう、「壁面後退区域における工作物の設置の制限」を定める。 7 調和のとれた街並みを形成するよう、「建築物の高さの最高限度」を定める。
---------------------------	-------------------	--

2 地区整備計画

名 称		都心創成川東部地区	
区 域		計画図表示のとおり	
面 積		29.6ha	
建築物等に関する事項	地区の区分	名 称	複合開発促進地区
		面 積	29.6ha
	建築物の容積率の最高限度	<p>1 建築物の容積率の最高限度は、近隣商業地域内の建築物については10分の30、商業地域内の建築物については10分の40とする。</p> <p>2 次の各号のいずれかに該当し、かつ、十分な緑化を図ることにより周辺市街地環境の向上に寄与すると市長が認めた建築物の容積率の最高限度は、当該各号に定める数値の合計を前項に掲げる数値に加えた数値とする。ただし、加える数値の合計は、近隣商業地域内の建築物については10分の15、商業地域内の建築物については10分の20を限度として適用するものとする。</p> <p>(1) 次のすべてに該当する建築物は10分の10、アからエのいずれにも該当する建築物又はアからウ、オ及びカのいずれにも該当する建築物は10分の5、ア及びイに該当する建築物は10分の2</p> <p>ア 建築物の建築面積が100㎡以上であるもの</p> <p>イ 建築物の外壁又はこれに代わる柱（以下、この地区整備計画において「外壁等」という。）の面が道路境界線（都市計画道路にあっては都市計画道路境界線）より1.5m以上後退し、かつ、道路に接して幅員1.5m以上の歩道状空を整備するもの</p> <p>ウ 前面道路（前面道路が2以上ある場合はその幅員が最大のもの。）の幅員が15m以上であるもの</p> <p>エ 面積が100㎡以上かつ建築物の敷地面積の10%以上の広場を設けるもの</p> <p>オ 建築物の敷地面積が200㎡以上であるもの</p> <p>カ 建築物の1階部分に、別表に定める誘導用途に供する部分を設け、当該用途に供する部分の床面積の合計が100㎡以上かつ建築物の敷地面積の10%以上であるもの</p> <p>(2) 前号ア及びイに該当し、かつ前面道路（前面道路が2以上ある場合はその幅員が最大のもの。）の幅員が10m以上であるもので、別に定める基準に適合する建築物にあっては、基準に定める取組に該当する場合に加える数値の合計</p>	
	建築物の容積率の最低限度	10分の10	
建築物の建蔽率の最高限度	10分の8		

建築物等に関する事項		複合開発促進地区
	建築物の建築面積の最低限度	50 m ²
	建築物の壁面の位置の制限	道路境界線（都市計画道路にあつては都市計画道路境界線。また、隅切部分を除く。）から建築物の外壁等の面までの距離の最低限度は0.5mとする。
	壁面後退区域における工作物の設置の制限	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つては道路の地盤面。）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。
	建築物等の高さの最高限度	45 m

(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 学校、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

2 適合しない部分が、当該建築物の壁面の位置の制限に係る場合の増築及び改築については、道路境界線（都市計画道路にあつては都市計画道路境界線。また、隅切部分を除く。）から建築物の壁面の位置の制限に規定する数値以上の距離にある敷地内で増築又は改築を行うときには、当該建築物の部分に対しては、当該規定は、適用しない。

(制限の緩和)

この地区計画が決定した際に現に存する建築物若しくはその敷地又は現に建築、修繕若しくは模様替の工事中の建築物若しくはその敷地がこれらの規定に適合せず、又はこれらの規定に適合しない部分を有する場合には、当該建築物、建築物の敷地又は建築物若しくはその敷地の部分に対しては、次に定める範囲内において増築、改築、大規模の修繕又は大規模の模様替えをする場合においては、建築基準法第3条第3項第三号及び第四号の規定にかかわらず、当該地区整備計画の規定は、適用しない。

1 適合しない部分が、当該建築物の容積率の最低限度又は建築面積に係る場合の増築及び改築については次の各号に定めるところによる。

- 一 増築後の建築面積及び延べ面積が基準時における建築面積及び延べ面積の1.5倍を超えないこと。
- 二 増築後の建築面積が地区整備計画において定められた建築面積の最低限度の2/3を超えないこと。
- 三 増築後の容積率が地区整備計画において定められた容積率の最低限度の2/3を超えないこと。
- 四 改築に係る部分の床面積が基準時における延べ面積の1/2を超えないこと。

2 大規模の修繕又は大規模の模様替えについては、これらの修繕又は模様替えのすべてとする。

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。
----	-------------------------------------

別 表

誘導用途	(1) 社会福祉施設	<p>ア 老人福祉法(昭和 38 年 7 月 11 日法律第 133 号) 第 5 条の 3 に規定する老人福祉施設</p> <p>イ 児童福祉法(昭和 22 年 12 月 12 日法律第 164 号) 第 7 条に規定する児童福祉施設</p> <p>ウ 身体障害者福祉法(昭和 24 年 12 月 26 日法律第 283 号)第 5 条に規定する身体障害者社会参加支援施設</p> <p>エ 障害者の日常生活及び社会生活を総合的に支援するための法律(平成 17 年 11 月 7 日法律第 123 号)第 5 条に規定する障害者支援施設、地域活動支援センター、福祉ホーム又は障害福祉サービス事業(生活介護、自立訓練、就労移行支援又は就労継続支援を行う事業に限る。)の用に供する施設</p> <p>オ 母子及び父子並びに寡婦福祉法(昭和 39 年 7 月 1 日法律第 129 号) 第 39 条に規定する母子・父子福祉施設</p>
	(2) 医療施設	病院、診療所
	(3) 商業施設	<p>ア 物品販売業を営む店舗(専ら性的好奇心をそそる写真その他の物品の販売を行うものを除く。)又は飲食店</p> <p>イ 理髪店、美容院、クリーニング取次店、質屋、貸衣装屋、貸本屋その他これらに類するサービス業を営む店舗</p> <p>ウ 洋服店、畳屋、建具屋、自転車店、家庭電気器具店その他これらに類するサービス業を営む店舗で作業場の床面積の合計が 50 m²以内のもの(原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が 0.75kW 以下のものに限る。)</p> <p>エ 自家販売のために食品製造業を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するもので作業場の床面積の合計が 50 m²以内のもの(原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が 0.75kW 以下のものに限る。)</p> <p>オ 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設</p> <p>カ 銀行の支店、損害保険代理店、宅地建物取引業を営む店舗その他これらに類するサービス業を営む店舗</p>
	(4) その他	市長が必要と認めたもの

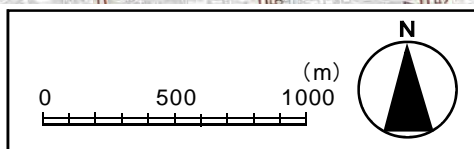
理由

都心のまちづくりに資する各種取組を促進し、多様な機能が複合化した質の高い複合市街地を形成するため、地区計画を変更するものである。

札幌圏都市計画 都心創成川東部地区 地区計画

位置図

都心創成川東部地区



札幌圏都市計画 都心創成川東部地区 地区計画

計画図



凡 例

- 地区計画区域
- 地区整備計画区域
- 複合開発促進地区
(近隣商業地域)
(商業地域)

0 100 200 (m)



変更説明書（新旧対照表）

札幌圏都市計画都心創成川東部地区地区計画

変更内容

都心のまちづくりに資する各種取組を促進し、多様な機能が複合化した質の高い複合市街地を形成するため、容積率の最高限度に関する内容等を変更する。

1 地区計画の方針

事項	計画内容	
	新	旧
地区計画の目標	<p>当地区は札幌の都心の東側に位置し、「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を図ることとしている。</p> <p>現在、当地区で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るため、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ことが必要である。</p> <p>そこで、土地の高度利用と併せてオープンスペースの創出や都市サービス機能の充実、<u>地上・地下の歩行者ネットワークの形成、脱炭素化の取組等</u>を促し、多様な機能が複合化した質の高い複合市街地を形成することを目標とする。</p>	<p>当地区は札幌の都心の東側に位置し、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を図ることとしている。</p> <p>現在、当地区で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るため、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ことが必要である。</p> <p>そこで、土地の高度利用と併せてオープンスペースの創出や都市サービス機能の充実を促し、多様な機能が複合化した質の高い複合市街地を形成することを目標とする。</p>
土地利用の方針	<p>1～4 略</p> <p>5 <u>省エネ性能に優れた建築物の導入等による脱炭素化の推進や、景観資源に配慮した取組など、都心のまちづくりに資する各種取組を促進す</u></p>	<p>1～4 略</p>

	る。	
--	----	--

2 地区整備計画

事 項		計 画 内 容	
		新	旧
建築物等に関する事項	地区の区分	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 略</p> <p>2 次の各号のいずれかに該当し、かつ、十分な緑化を図ることにより周辺市街地環境の向上に寄与すると市長が認めた建築物の容積率の最高限度は、当該各号に定める数値の合計を前項に掲げる数値に加えた数値とする。 <u>ただし、加える数値の合計は、近隣商業地域内の建築物については10分の15、商業地域内の建築物については10分の20を限度として適用するものとする。</u></p> <p><u>(1) 次のすべてに該当する建築物は10分の10、アからエのいずれにも該当する建築物又はアからウ、オ及びカのいずれにも該当する建築物は10分の5、ア及びイに該当する建築物は10分の2</u></p> <p>ア 建築物の建築面積が 100 m²以上であるもの</p> <p>イ 建築物の外壁又はこれに代わる柱（以下、この地区整備計画において「外壁等」という。）の面が道路境界線（都市計画道路にあつては都市計画道路境界線）より 1.5m以上後退し、かつ、道路に接して幅員 1.5m以上の歩道状空地を整備するもの</p>	<p>1 略</p> <p>2 次の各号のいずれかに該当し、かつ、十分な緑化を図ることにより周辺市街地環境の向上に寄与すると市長が認めた建築物の容積率の最高限度は、当該各号に定める数値を前項に掲げる数値に加えた数値とする。</p> <p><u>(1) 次のすべてに該当する建築物10分の10</u></p> <p>ア 建築物の建築面積が 100 m²以上であるもの</p> <p>イ 建築物の外壁又はこれに代わる柱（以下、この地区整備計画において「外壁等」という。）の面が道路境界線（都市計画道路にあつては都市計画道路境界線）より 1.5m以上後退し、かつ、道路に接して幅員 1.5 m以上の歩道状空地を整備するもの</p>

	<p>容積率の最高限度</p>	<p>ウ 前面道路（前面道路が2以上ある場合はその幅員が最大のもの。）の幅員が15m以上であるもの</p> <p>エ 面積が100㎡以上かつ建築物の敷地面積の10%以上の広場を設けるもの</p> <p>オ 建築物の敷地面積が200㎡以上であるもの</p> <p>カ 建築物の1階部分に、別表に定める誘導用途に供する部分を設け、当該用途に供する部分の床面積の合計が100㎡以上かつ建築物の敷地面積の10%以上であるもの</p> <p><u>(2) 前号ア及びイに該当し、かつ前面道路（前面道路が2以上ある場合はその幅員が最大のもの。）の幅員が10m以上であるもので、別に定める基準に適合する建築物にあっては、基準に定める取組に該当する場合に加える数値の合計</u></p>	<p>ウ 前面道路（前面道路が2以上ある場合はその幅員が最大のもの。）の幅員が15m以上であるもの</p> <p>エ 面積が100㎡以上かつ建築物の敷地面積の10%以上の広場を設けるもの</p> <p>オ 建築物の敷地面積が200㎡以上であるもの</p> <p>カ 建築物の1階部分に、別表に定める誘導用途に供する部分を設け、当該用途に供する部分の床面積の合計が100㎡以上かつ建築物の敷地面積の10%以上であるもの</p> <p><u>(2) 前号アからエまでのいずれにも該当する建築物、又は前号アからウ、オ及びカのいずれにも該当する建築物 10分の5</u></p> <p><u>(3) 第1号ア及びイに該当する建築物 10分の2</u></p>
	<p>壁面後退区域における工作物の設置制限</p>	<p>工作物を設けてはならない。<u>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></p>	<p>工作物を設けてはならない。</p>