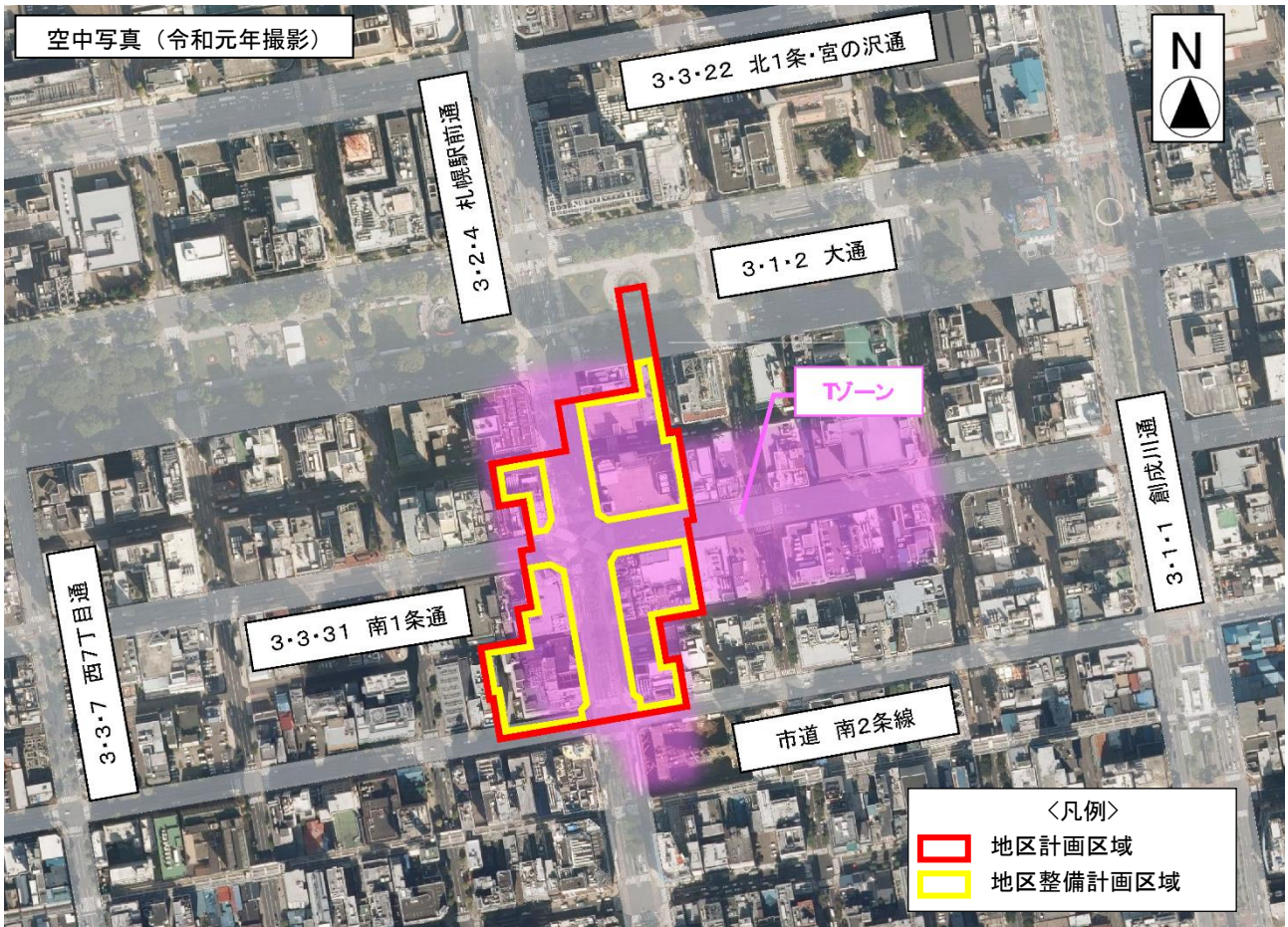


口大通 T ゾーン札幌駅前通地区について



1 都市計画の内容

○札幌圏都市計画地区計画の決定

- ・ 名称：大通 T ゾーン札幌駅前通地区地区計画
- ・ 位置：札幌市中央区大通西3丁目、南1条西3丁目、南1条西4丁目、南2条西3丁目、南2条西4丁目の各一部
- ・ 面積：2.9ha

※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）

| 地区の区分 | 札幌駅前通地区 |
|----------|--|
| 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) 共同住宅（一部を除く） (3) 寄宿舍又は下宿 (4) マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券販売所、場外車券売場 その他これらに類するもの (5) ナイトクラブその他これに類する建築基準法施行令第130条の7の3で定めるもの (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 |
| 容積率の最高限度 | 800% 最大1,200% 【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】 |

| | |
|--------------|---|
| 容積率の最低限度 | 300% |
| 建蔽率の最高限度 | 80% |
| 敷地面積の最低限度 | 500 m ² |
| 建築面積の最低限度 | 400 m ² |
| 壁面の位置の制限 | ① 都市計画道路「大通」の道路境界線からの距離 3m以上 ② 都市計画道路「札幌駅前通」、市道「南2条線」の道路境界線からの距離 0.5m以上 |
| 建築物等の高さの最高限度 | 60m |
| | 100m 【高さが60mを超える部分において、壁面を後退させるなど、一定の条件を満たした場合】 ※容積率が1,050%を超える建築物に限る |
| 形態又は意匠の制限 | ① 景観法に基づく札幌市景観計画の「大通地区景観計画重点区域」の区域内は、当該区域における行為の制限に準じる。 ② 建築物の屋上に設ける目隠し等の工作物で高さが10mを超えるものは設けてはならない。 ③ 駐輪場やごみ捨て場等の共同住宅の居住者が利用する施設を屋外に設けてはならない。 |

2 経緯

- ・ 当地区を含む大通中心街では、平成24年、大通地区の6商店街を中心とした関係者により「大通地区再生研究会」が発足し、平成27年には、路面の魅力の再生と歴史が持つ可能性の展開を基本的方向性とした「大通中心街まちづくり指針」が策定された。
- ・ その中で大通中心街の顔としてTゾーンが位置付けられ、そのうち開発機運の高い札幌駅前通沿道地区の地権者等により「Tゾーン駅前通沿道地区まちづくり研究会」が設立された。
- ・ 令和元年には、「大通中心街まちづくり指針」を踏まえ、施設の建替えや大規模修繕等の際に地区として共有すべきまちづくりの考え方を示した、「Tゾーン駅前通沿道地区まちづくりガイドライン」が策定され、「路面の価値こそ、大通中心街～市民や世界を魅了するショーケース」を共有の理念・目標として、当地区の5つのまちづくりの方針を定めた。
- ・ こうした経緯を経て、このたび、地権者等から、「Tゾーン駅前通沿道地区まちづくりガイドライン」の実現を図り、中心商業地ならではの路面の魅力と価値を高め、特徴的で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、地区計画の決定に関する都市計画提案^{※1}が行われた。

3 都市計画の決定を行う理由

- ・ 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、路面の魅力の再生と中心商業地としての歴史・伝統の活用により活性化を図る「都心商業エリア」、並びに、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」として位置づけられている。
- ・ 提案された内容は、「都心商業エリア」や「都心強化先導エリア」、「にぎわいの軸」で目指すストリートの個性化や都心のにぎわい・活力の創出を図るものであり、さらに中心商業地ならではの路面の魅力と価値を高め、特徴的で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}、地区計画の決定を行う。

(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、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

《4. 2 都心商業エリア》

【展開指針】

○ストリートの個性化や中心商業地としての歴史・伝統の活用による魅力の創出

○安全・安心かつ快適な移動環境の実現と公共・共用空間の充実

○来街者・観光客を惹きつけるデザインとおもてなしの充実