

札幌圏都市計画
地区計画の決定(案)
(市決定)

大通 Tゾーン札幌駅前通地区

令和3年 11 月
札幌市まちづくり政策局都市計画部

札幌圏都市計画地区計画の決定（札幌市決定）

都市計画大通 T ゾーン札幌駅前通地区地区計画を次のように決定する。

1 地区計画の方針

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
区 域	計画図表示のとおり
面 積	2. 9 ha
地区計画の目標	当地区は、「第 2 次都心まちづくり計画」において、沿道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北海道・札幌の経済発展をけん引する「都心強化先導エリア」として位置付けられている。また、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・空間の再編等を展開する「にぎわいの軸」として位置付けられている。 さらに、当地区を含む大通中心街は、古くから北海道・札幌を代表する中心商業地であり、路面電車の沿道に多彩な商業施設が集積する路面型の街並みを形成し、道民・市民のにぎわいと交流の拠点、特色ある都市観光の拠点として、北海道・札幌の生活文化と経済活動をけん引している。当地区では、関係地権者が協働で、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」を策定し、その中で大通中心街の顔として位置付けた T ゾーンのうち札幌駅前通沿道地区について、「路面の価値こそ、大通中心街」を共有の理念として、市民や世界を魅了するショーケースとなるまちづくりを推進するため、「T ゾーン駅前通沿道地区まちづくりガイドライン」を策定した。 そこで本計画では、「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・活力の創出を図るとともに、関係地権者と連携し、別に定める地区まちづくりルールとの一体的な運用を通じて「T ゾーン駅前通沿道地区まちづくりガイドライン」の実現を推進することにより、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ことを目標とする。
区域の整備・開発及び保全に関する方針	土地利用の方針 中心商業地にふさわしい都市機能を集積し、魅力ある都心空間を創出するため、土地利用の方針を以下のとおり定める。 1 土地の合理的かつ健全な高度利用を促進する。 2 にぎわいを感じられる安全で快適な歩行者空間の創出を促進する。 3 誰もが自由に利用し快適に滞在できる共用空間「まちのリビング」の創出を促進する。

区域の整備・開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	4 札幌駅前通、大通、南1条通に面する建築物の低層階には、店舗、飲食店、その他歩行者が気軽に利用することのできる機能を配置する。 5 建築物の地階と、都市計画道路「札幌駅前通地下歩道」、都市高速鉄道「南北線大通駅」又は都市高速鉄道「東西線大通駅」との接続空間並びに歩行者動線を充実させ、一体的な地下ネットワークを形成する。 6 「都心商業エリア」にふさわしい機能の集積を図るため、風俗系施設等の立地を抑制する。 7 防災性の向上やエネルギーネットワークの形成による環境負荷の低減など、都心のまちづくりに資する各種取組を推進する。
	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、魅力ある都心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。また、別に定めるまちづくりルールの内容を反映したものとする。 1 中心商業地にふさわしい機能の集積を図るため、「建築物の用途の制限」を定める。 2 中心商業地にふさわしい機能の集積と空間形成を図るため、「建築物の容積率の最高限度」を定める。 3 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」、「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」を定める。 4 にぎわいを感じられる快適な歩行者空間の創出と良好な景観形成を図るため、「建築物の壁面の位置の制限」を定める。 5 歩行者の通行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。 6 札幌駅前通、大通、南1条通、南2条線及び中通り沿いの良好な景観形成を図るため、「建築物の高さの最高限度」を定める。また、壁面を隣地境界線と接して設けることなどによって良好な街並みを誘導するため、道路斜線制限及び隣地斜線制限を緩和する。 7 札幌駅前通、大通、南1条通、南2条線及び中通り沿いの良好な景観を創出するため、「建築物等の形態又は意匠の制限」を定める。 8 地区計画の目標を実現するうえで一層の公共貢献が図られる場合には、当該地区計画の更新や都市再生特別地区の活用等により良好な市街地の形成を誘導していく。

2 地区整備計画

名 称			大通 T ゾーン札幌駅前通地区
区 域			計画図に表示のとおり
面 積			1. 9 ha
建築物等に関する事項	地区の区分	名 称	札幌駅前通地区
		面 積	1. 9 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) 共同住宅 (3) 寄宿舍又は下宿 (4) マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの (5) ナイトクラブ又は建築基準法施行令第 130 条の 7 の 3 に定めるもの (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
	建築物の容積率の最高限度		1 建築物の容積率の最高限度は 10 分の 80 とする。 2 次の各号のいずれにも該当し、かつ、別に定める地区まちづくりルールに準拠するものとして魅力ある都心空間の形成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、別に定める基準の取組に応じた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、加える数値の限度は 10 分の 40 とする。 (1) 建築物の 1 階及び 2 階で、都市計画道路「札幌駅前通」、都市計画道路「大通」、都市計画道路「南 1 条通」に面する主たる部分について、用途を別表 1 に掲げる用途に供するもの又は共用空間「まちのリビング」が配置されているもので、にぎわいを感じられる街並みの形成に寄与するもの (2) 建築物の地階を都市計画道路「札幌駅前通地下歩道」、都市高速鉄道「南北線大通駅」又は都市高速鉄道「東西線大通駅」と接続し、かつ、接続する地階の主たる用途を、別表 1 に掲げる用途に供するもの又は共用空間「まちのリビング」が配置されているもので、回遊性の向上及びにぎわいの創出に寄与するもの
	建築物の容積率の最低限度		10 分の 30
	建築物の建蔽率の最高限度		10 分の 8
	建築物の敷地面積の最低限度		500 m ²
	建築物の建築面積の最低限度		400 m ²

		札幌駅前通地区	
建築物等に関する事項	建築物の壁面の位置の制限	1 建築物の外壁又はこれに代わる柱（以下「外壁等」という。）の面から道路境界線（都市計画道路にあっては都市計画道路境界線）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。	
		区分	建築物の外壁等の面から道路境界線までの距離
		1 都市計画道路「大通」	3 m
		2 都市計画道路「札幌駅前通」	0.5m
		3 市道「南2条線」	0.5m
		2 前項の表の1の区分に係る規定は、次の各号のいずれかに該当する建築物又は建築物の部分については適用しない。 (1) 敷地に接する歩道の地盤面からの高さが4 mを超える建築物の部分 (2) 歩廊の柱その他これに類するもの (3) 都市計画道路「札幌駅前通地下歩道」、都市高速鉄道「南北線大通駅」又は都市高速鉄道「東西線大通駅」に昇降するための階段室、昇降機の昇降路（当該昇降機の乗降のための乗降ロビーの部分を含む。）、その他これらに類するもののうち、市長が必要と認めたもの	
	壁面後退区域における工作物の設置の制限	門、塀、柵及び自動販売機等の工作物を設けてはならない。	
	建築物等の高さの最高限度	1 60mとする。	
		2 都市計画道路「札幌駅前通」に面し、容積率が10分の105を超える建築物において、外壁等の面から道路境界線（都市計画道路にあっては都市計画道路境界線）までの距離を次表左欄の区分に応じてそれぞれ右欄に掲げる数値以上とした場合は、建築物の高さの最高限度を100mとし、前項の規定は適用しない。	
		区分	建築物の外壁等の面から道路境界線までの距離
		1 都市計画道路「札幌駅前通」	高さが60mを超える部分 3 m
		2 都市計画道路「南1条通」	高さが60mを超える部分 3 m
		3 市道「南2条線」	高さが60mを超える部分 3 m
		4 1から3を除くその他の道路	高さが60mを超える部分 1 m
	建築物等の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。	
(適用の除外)			
1 次の各号のいずれにも該当する建築物については、建築物等の用途の制限の第2号を適用しない。 (1) 各住戸の床面積が40㎡以上のもの (2) 共同住宅又はこれに附属する建築物（以下、「共同住宅等」という。）の用途に供する部分の床面積の合計が、延べ面積の3分の1以下のもの (3) 住戸の床面が、高さ40m以下の部分にないもの (4) 共同住宅等の出入口が、都市計画道路「札幌駅前通」、都市計画道路「大通」又は都市計画道路「南1条通」に面していないもの (5) 共同住宅等から都市計画道路「札幌駅前通地下歩道」、都市高速鉄道「南北線大通駅」、都市高速鉄道「東西線大通駅」に直接出入りできないもの			

2 この地区計画が決定された際に建築物の敷地として使用されている土地で建築物の敷地面積の最低限度の規定（以下「当該区域に係る規定」という。）に適合しないもの又は現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば当該区域に係る規定に適合しないこととなる土地については、その全部を一の敷地として使用する場合には、当該区域に係る規定は適用しない。 3 敷地面積が 500 ㎡未満のものについては、建築面積の最低限度に係る規定は適用しない。 4 適合しない部分が、当該建築物の壁面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（都市計画道路にあっては都市計画道路境界線）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。ただし、容積率の緩和を伴う建築物はこの限りでない。 5 都市計画道路「札幌駅前通地下歩道」及び地下街の給排気施設については、当該地区整備計画の規定は適用しない。	
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。

理由：都心のまちづくりに資する各種取組を促進し、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、地区計画を決定するものである。

別 表 1	1 飲食店 2 百貨店、マーケットその他の物品販売業を営む店舗 3 理髪店、美容院その他これらに類するサービス業を営む店舗 4 銀行その他これらに類するサービス業を営む店舗 5 展示場 6 診療所
-------	--

札幌圏都市計画 大通Tゾーン札幌駅前通地区 地区計画

位置図



計画図

