

1 目的と位置づけ

2 対象区域 (本書 p1~4)

2016 第2次札幌市都市計画マスタープラン

- 魅力あふれ世界を引き付ける都心の実現
- 高次の都市機能の集積、公共空間の効果的な活用など、まちづくりの方向性を明示

整合連携

即す

2018 都心における開発誘導方針

- マスタープランをはじめとした各種計画の実現に資する民間都市開発の誘導
- 容積率緩和の考え方や補助制度等を明示

整合連携

即す

2020 地区計画の変更 (2008年当初決定)

- 容積率緩和を活用し、札幌のメインストリートとしての魅力ある都市空間を創造

整合連携

整合・連携

2020 景観まちづくり指針

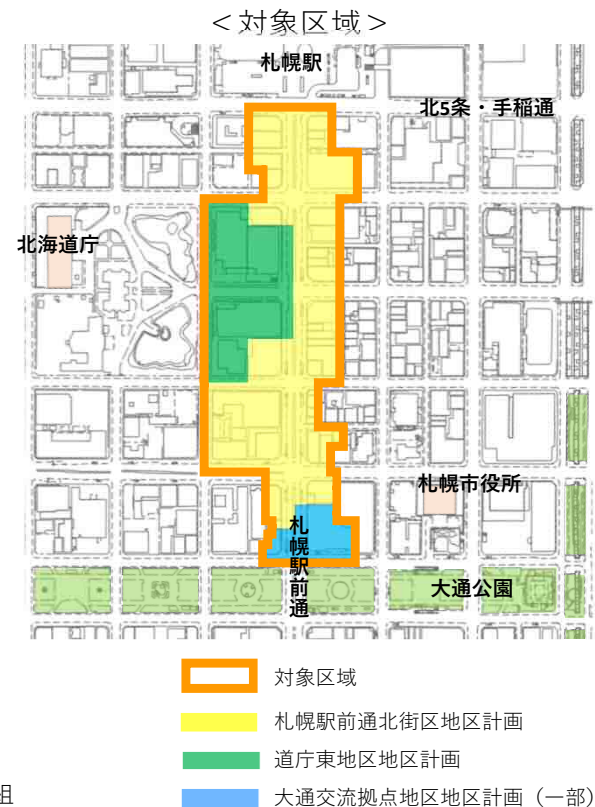
- 地区まちづくりガイドラインのうち、景観系ルールを具体化することで、地区計画を補完
- 地区の特性を活かした景観形成基準等を明示
- 札幌駅前通協議会からの提案に基づき作成

一部具体化

札幌駅前通北街区地区まちづくりビジョン※

札幌駅前通北街区地区まちづくりガイドライン※

※札幌駅前通協議会の取組



(参考) 地区計画 変更の要点

項目	内容	項目	内容
目標・方針	第2次都心まちづくり計画のほか、都心に関する各種計画等の考え方を反映	容積率緩和の要件	地区まちづくりガイドラインへの準拠と、都心における開発誘導方針に基づく取組を、緩和要件に追加
容積率の最高限度※1	800% ~ 最大1,050% ⇒ 最大1,200%	高さの最高限度※2	56m ~ 最大60m ⇒ 最大80m

※1 容積率緩和を受けるためには、地区まちづくりガイドライン及び景観まちづくり指針への準拠が必要  
 ※2 建築物の外壁面から道路境界線まで、一定の距離を取ることが必要

3 景観形成の目標・方針 (本書 p5~6)

**目標** 品格と居心地の良さを感じる景観を形成します  
 ~都市形成の歴史を生かし、新たな都市文化を感じる街並みづくり~

- 札幌駅前通は、明治13年の鉄道開通以来、札幌のメインストリートとして札幌を代表する景観を形成
- 今後も、これまでの都市形成の歴史を生かしながら、品格を感じる統一感のある街並み形成と、歩行者の視点で居心地の良さを感じる街並み形成を進める

**方針1** 都市形成の歴史を活かした統一感のある街並み形成を目指します

- 2008年の地区計画決定により、建築物の最高高さが従来の31mから60mに
- 徐々に変化する街並みに対応したきめ細やかな景観的配慮のもと、適度な広がりや囲まれ感を伴う統一感を感じられる街並みを形成

**方針2** 地下空間においても、歩行者の視点で居心地の良さを感じる街並み形成を目指します

- にぎわいの創出やまちの活性化に向け、地上のみならず、地下においても居心地の良さを感じる調和のとれた街並みを形成



4 景観形成の基準 (本書 p7~16)

「景観形成の目標・方針」の実現に向け、大きく二つの基準を定めます。

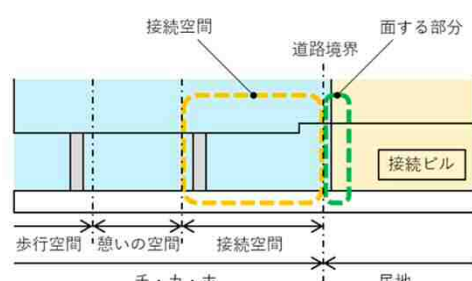
(1) ストリートウォールの形成に関する基準 (対象行為：高さが60mを超える建築物の新築等)

適度な広がりや囲まれ感を感じられる街並みの形成に向け、今後も高さ60mを目安としてストリートウォールが形成されていくよう、建築物の形態やデザインをコントロールしていきます

基準1：ストリートウォールの視認性を高めるデザインとする	基準2：ストリートウォールを超える部分のデザインに配慮する	基準3：ストリートウォールを構成する主要壁面をセットバックする際は、その視認性に配慮する
軒線を強調する形態・デザインを採用するなどし、ストリートウォールの視認性を高めます	通りへの圧迫感を軽減するため、ストリートウォールを超える部分の素材や色彩を工夫し、過度に重厚な意匠にならないようにします	ストリートウォールの視認性を確保するため、通りに面する壁面全体を一律にセットバックすることがないようにします
		

(2) 地下接続部分に関する基準 (対象行為：チ・カ・ホ等と地下接続する建築物の新築等)

チ・カ・ホ及び地下鉄コンコースとの接続部分の快適性や滞留に配慮した形態やデザインの基準を定めます。

基準1：「接続空間」は、チ・カ・ホの街並みとの調和やにぎわいの創出に配慮したデザインとする	基準2：「面する部分」は、地下の街並みとの調和やにぎわいの等の創出に配慮したデザインとする
(配慮する事項の例) ・調和した一体的なデザイン ・人々が憩う場の創出 ・チ・カ・ホとのバランスを考慮した照明計画 …など	(配慮する事項の例) ・接続空間や地下鉄コンコースと調和したデザインや照明計画 ・建築物内部の視認性の確保 ・質の高いサイン計画 …など
	

5 景観まちづくり活動 (本書 p17)

札幌駅前通で働き、また訪れる人々に、居心地の良さやまちへの魅力を感じてもらうため、環境美化や演出、啓発など、以下の活動を行います。

- (1) 環境美化・向上活動
- (2) にぎわい創出活動
- (3) 回遊性向上活動
- (4) 意識啓発活動



6 届出の手続き (本書 p18~20)

以下の取組により、景観形成の取組の実効性を確保していきます。

- 「景観形成の基準」に基づき、建築物を建築する際の「届出対象行為」を設定
- 行為の届出を行うに当たっては、「開発検討委員会※」への事前協議が必要

※開発検討委員会：札幌駅前通まちづくり株式会社、有識者及び札幌市から成る、地区独自の委員会。計画建築物と、まちづくりガイドライン及び景観まちづくり指針との適合性について協議を行う場で、「札幌市都心における地区まちづくり推進綱」に基づく事前協議の場として、地区まちづくりガイドラインで設置が位置づけられているもの。