

都心東部の魅力ある空間づくりを誘導するためのルール（地区計画）を新たに決めました。

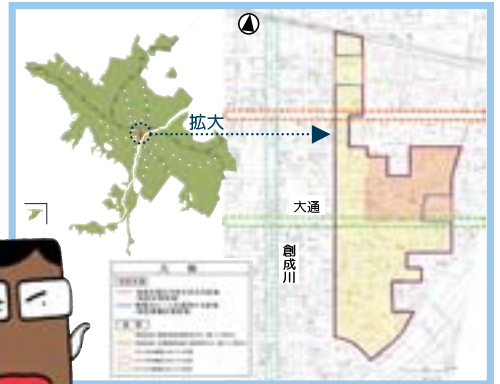
どうして？

都心の東側は、西側に比べて利用されない空き地なども多い一方で、マンション建設は活発です。そこで、その動きを誘導・調整して、ゆとりの空間や緑が充実し、様々な生活関連施設が確保された質の高い市街地をつかっていくために新たなルールを決めました。

どんな内容？

「容積率の緩和を受けるためのルール」と「すべての建築物を対象としたルール」を、**都心創成川東部地区地区計画**として用途地域の制限に上乗せして決めました。

対象区域はコチラ



地区計画の計画書・計画図は地域計画課窓口で配布しているほか、HPでも閲覧することができます。
<http://www.city.sapporo.jp/keikaku/toshikei/hikukeiichiran/chikuichiran.html>

すべての建築物を対象としたルール

制限の内容	考え方
容積率の最高限度	現在用途地域で指定している容積率(基準容積率)を基本としますが、地域の魅力を高める建築物については、容積率を緩和します。
近隣商業地域内	300%
商業地域内	400%
容積率の最低限度	都心にふさわしい適切な有効利用を誘導します。
100%	
建築面積の最低限度	50m ²
建築物の高さの最高限度	秩序ある街並み形成を誘導します。
45m	
壁面の位置の制限	建築物による圧迫感を低減し、ゆとりある歩行空間を確保するよう誘導します。
道路境界線から0.5m以上	
壁面後退区域内の工作物の設置の制限	設置の禁止

※ 建ぺい率の最高限度は、現在用途地域で指定している数値と同じです。(80%)

容積率の特例を受ける建築物を対象としたルール

下記の項目を満たし、かつ、十分な緑化を図ることにより市街地環境の向上に寄与すると市長が認めた建築物については、計画内容に応じて容積率の最高限度を下記のとおりとします。
 ※特例を適用するには、事前に計画の審査を経て認定を受ける必要があります。

① 歩行空間を整備する場合

建築物面積 ≥ 100m²

ゆとりある歩行空間を創出します。

歩道状空地・壁面後退1.5m以上

基準容積率に **20** を加算します。

② ①に加え、地域に開かれた広場を整備する場合

建築物面積 ≥ 100m² + 100m²以上かつ敷地面積の10%以上の広場

みどり豊かな憩いの空間を創出します。

歩道状空地・壁面後退1.5m以上

道路幅員 ≥ 15m

基準容積率に **50** を加算します。

③ ①に加え、1階に誘導用途※を設ける場合

建築物面積 ≥ 100m² + 100m²以上かつ敷地面積の10%以上の誘導用途

にぎわいのある便利な空間を創出します。

歩道状空地・壁面後退1.5m以上

道路幅員 ≥ 15m

敷地面積200m²以上

基準容積率に **50** を加算します。

④ ①に加え、広場と1階の誘導用途を設ける場合

建築物面積 ≥ 100m² + 100m²以上かつ敷地面積の10%以上の広場 + 100m²以上かつ敷地面積の10%以上の誘導用途

基準容積率に **100** を加算します。

歩道状空地・壁面後退1.5m以上

道路幅員 ≥ 15m

道路幅員 ≥ 15m

敷地面積200m²以上

適用の除外、増改築時の緩和

- ◆この地区計画が決定した際に既に建っている建築物または工事中の建築物については、この制限は適用されません。なお、増改築を行う際には原則としてこの制限が適用されることとなりますが、一定の範囲内の行為については各制限が緩和されます。
- ◆次の建築物についてはこの制限は適用されません。
 - ・主要構造部が木造、鉄骨造などで階数が二以下(地下なし)の建築物で容易に移転または除却できるもの。
 - ・公益上必要なもの。

- ※誘導用途…下記に掲げるものまたは市長が必要と認めたもの
- ・社会福祉施設…老人福祉施設、児童福祉施設等
 - ・医療施設……病院、診療所
 - ・商業施設……物品販売業を営む店舗、理髪店等サービス店舗、飲食店