

札幌圏都市計画
地区計画の変更(案)
(市決定)

札幌駅前通北街区

令和3年 11 月
札幌市まちづくり政策局都市計画部

札幌圏都市計画札幌駅前通北街区地区計画の変更原案
都市計画札幌駅前通北街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		札幌駅前通北街区地区計画
位 置		札幌市中央区大通西4丁目、北1条西3丁目、北1条西4丁目、北2条西3丁目、北2条西4丁目、北3条西3丁目、北3条西4丁目及び北4条西4丁目の各一部
区 域		計画図表示のとおり
面 積		6.3 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、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。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」として位置付けられている。 さらに、当地区では、関係地権者による「札幌駅前通協議会」において、国内外からの多様な人々の集積と交流により様々な活動・ビジネスが創出されるまちを目標像とする「札幌駅前通地区まちづくりビジョン」を共有し、同ビジョンに基づき、人々が活動する沿道空間の充実、まちの価値を高める高質な都市機能の充実、まちを支えるエリアマネジメントの充実の実現に向けた関係地権者の取組のあり方を示した「札幌駅前通北街区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、「都心強化先導エリア」や「にぎわいの軸」で目指す都心強化に資する高質な都市機能やにぎわいを呼ぶ沿道機能の導入、重層的な歩行者ネットワーク空間の形成、軸性を演出する景観の形成を図るなど、多様な活動が生まれる空間づくりを誘導するとともに「札幌駅前通地区まちづくりビジョン」の実現を推進することにより、札幌のメインストリートとして魅力ある都心空間を創出することを目標とする。
び区 保域 全の に整 関備 す・ る開 方発 針及	土地利用 の方針	都心にふさわしい都市機能の集積を図るとともに、札幌のメインストリートとして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ように定める。 1 土地の合理的かつ健全な高度利用を促進する。 2 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 快適でゆとりある広場空間の創出を促進する。 4 地下部においては、都市計画道路「札幌駅前通公共地下歩道」及び都市高速鉄道「南北線さっぽろ駅」並びに都市高速鉄道「東豊線さっぽろ駅」と沿道建物空間とが一体となった空間を形成する。

区域の整備・開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	5 都市計画道路「札幌駅前通」に面する建物の低層階には、にぎわいを創出するため、商業業務機能、文化交流機能、その他の歩行者が気軽に利用することができる機能の導入を促進する。 6 「都心強化先導エリア」にふさわしい高次な都市機能の導入を促進する。 7 「都心強化先導エリア」及び「にぎわいの軸」にふさわしい機能の集積を図るため、風俗系施設、住居系施設等の立地を抑制する。 8 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促進する。 9 敷地内の都市計画道路「札幌駅前通公共地下歩道」については、建築物との一体的な整備を図るため、立体道路制度を活用する。
	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 「都心強化先導エリア」及び「にぎわいの軸」にふさわしい機能の集積を図るため、「建築物等の用途の制限」を定める。 2 「都心強化先導エリア」及び「にぎわいの軸」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 都心の魅力を創出するために、建築物の1階にあつては、商業業務機能や文化交流機能の導入を促進する。 4 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、歩道沿い空地や敷地内貫通通路、広場の整備を促進する。 5 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。 6 安全で快適な歩行・滞留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。 7 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。 8 札幌駅前通、北5条・手稲通における圧迫感の軽減、並びに札幌駅前通と交差する道路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に、道路斜線制限及び隣地斜線制限を緩和する。 9 札幌駅前通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。 10 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			札幌駅前通北街区										
区 域			計画図 1 表示のとおり										
面 積			4.6 ha										
建築物等に関する事項	地区の区分	名 称	札幌駅前通沿道地区										
		面 積	4.6 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、寄宿舎又は下宿 (3) 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律(昭和 23 年法律 122 号)第 2 条第 6 項各号及び第 9 項に該当する営業に係るもの										
	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 次の各号のいずれかに該当し、かつ、別に定めるまちづくりルールに準拠するものとして札幌駅前通の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、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、次表左欄の区分に応じて、それぞれ右欄に掲げる数値を限度として適用するものとする。また、加える数値の合計が 10 分の 25 を超える場合は、(3) ア又はイのいずれかに該当しなければならない。 <table><tr><td>区分</td><td>建築物の容積率の最高限度に加える数値の限度</td></tr><tr><td>建築物の敷地面積が 200 m²以下の場合</td><td>10 分の 10</td></tr><tr><td>建築物の敷地面積が 200 m²を超え、かつ、300 m²以下の場合</td><td>10 分の 20</td></tr><tr><td>建築物の敷地面積が 300 m²を超え、かつ、500 m²以下の場合</td><td>10 分の 25</td></tr><tr><td>建築物の敷地面積が 500 m²を超える場合</td><td>10 分の 40</td></tr></table> (1) 次のすべてに該当する建築物にあつては 10 分の 10、ア及びウに該当する建築物にあつては 10 分の 5 ア 建築物の 1 階で、都市計画道路「札幌駅前通」に面する部分の主たる用途を別表 1 に掲げる用途に供するもの、又は当該道路に面する部分の構造及び意匠が通りのにぎわいの演出に配慮されている別表 2 に掲げる用途に供するもの イ 別表 3 に掲げる用途に供する部分の床面積の合計の延べ面積に対する割合が 3 分の 2 以上であるもの ウ 建築物の外壁又はこれに代わる柱（以下「外壁等」という。）の面が都市計画道路「札幌駅前通」の道路境界線より 2 m 以上後退し、かつ、当該道路に接して幅員 2 m 以上の歩道沿い空地を整備するもの ただし、次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。 (ア) 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 (イ) 歩廊の柱その他これに類するもの (ウ) 都市計画道路「札幌駅前通公共地下歩道」又は都市高速鉄道「南北線さっぽろ駅」若しくは都市高速鉄道「東豊線さっぽろ駅」に通じる階段室、昇降機の昇降路（当該昇降機の昇降のための昇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	区分	建築物の容積率の最高限度に加える数値の限度	建築物の敷地面積が 200 m ² 以下の場合	10 分の 10	建築物の敷地面積が 200 m ² を超え、かつ、300 m ² 以下の場合	10 分の 20	建築物の敷地面積が 300 m ² を超え、かつ、500 m ² 以下の場合	10 分の 25	建築物の敷地面積が 500 m ² を超える場合	10 分の 40
	区分	建築物の容積率の最高限度に加える数値の限度											
建築物の敷地面積が 200 m ² 以下の場合	10 分の 10												
建築物の敷地面積が 200 m ² を超え、かつ、300 m ² 以下の場合	10 分の 20												
建築物の敷地面積が 300 m ² を超え、かつ、500 m ² 以下の場合	10 分の 25												
建築物の敷地面積が 500 m ² を超える場合	10 分の 40												

建築物等に 関する 事項		札幌駅前通沿道地区
	建築物の容積率 の最高限度	(エ) 都市計画道路「札幌駅前通」の道路境界線より2m以上後退する場合と同等以上の面積の空地等を当該道路に接して設けるもので、札幌駅前通の魅力ある都心空間の形成に寄与すると市長が認めたもの (2) 都市計画道路「札幌駅前通」又は都市計画道路「札幌駅前通公共地下歩道」と他の道路などの公共的な施設を相互に連絡し、都心の機能及び魅力の向上に寄与する幅員4m以上の歩行者用敷地内貫通通路を屋内あるいは屋外に設ける建築物にあっては10分の5 (3) 建築物の地階を都市計画道路「札幌駅前通公共地下歩道」又は都市高速鉄道「南北線さっぽろ駅」若しくは都市高速鉄道「東豊線さっぽろ駅」と接続し、かつ、面する部分の主たる用途を別表1に掲げる用途に供する建築物、又は当該道路、施設に面する部分の構造及び意匠がにぎわいの演出に配慮されている別表2に掲げる用途に供する建築物で、次のアに該当する建築物にあっては10分の10、イに該当する建築物にあっては10分の5 ア 建築物の接続する部分の長さ（以下、「接続延長」という。）が、敷地の都市計画道路「札幌駅前通公共地下歩道」及び都市高速鉄道「南北線さっぽろ駅」並びに都市高速鉄道「東豊線さっぽろ駅」に面する道路境界線の延長（以下、「敷地間口」という。）の3分の2以上、かつ、12m以上であるもの、又は隣接する建築物と同時期に接続するものであって、接続延長が敷地間口の合計の3分の2以上、かつ、それぞれの建築物において6m以上であるもの ただし、次のいずれかに該当する建築物の部分については、適用しない。 (7) 都市計画道路「札幌駅前通公共地下歩道」又は都市高速鉄道「南北線さっぽろ駅」若しくは都市高速鉄道「東豊線さっぽろ駅」の機械室等に面する部分で、接続を要しないと市長が認めた部分 (イ) 敷地間口の3分の2以上の接続延長で、その長さが30mを超える部分 イ 接続延長が6m以上であるもの (4) 次のいずれかに該当する建築物にあっては10分の5 ア 都市計画道路「札幌駅前通公共地下歩道」の都市計画決定された出入口を敷地内に取り込むもの イ 都市高速鉄道「南北線さっぽろ駅」又は都市高速鉄道「東豊線さっぽろ駅」の出入口を敷地内に設けるもの (5) 次のいずれかに該当する広場を都市計画道路「札幌駅前通」に接して設ける建築物にあっては10分の5 ア 面積が100㎡以上、かつ、建築物の敷地面積の10%以上の屋外広場 イ 隣接する建築物と同時期、かつ、一体的に設けるものであって、面積の合計が100㎡以上、かつ、それぞれの敷地における面積がそれぞれの敷地面積の10%以上の屋外広場 ウ 天井の高さが10m以上、かつ、採光等に配慮されたものであって、面積が100㎡以上、かつ、建築物の敷地面積の10%以上の屋内広場 (6) 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
	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	100㎡
	建築物の建築面積の 最低限度	80㎡

建築物等に関する事項		札幌駅前通沿道地区																			
	建築物の壁面の位置の制限	建築物の外壁等の面から道路境界線（都市計画道路にあつては都市計画道路境界線）までの距離の最低限度は0.5mとする。 ただし、敷地に接する歩道の地盤面からの高さが4mを超える建築物の部分については、適用しない。																			
	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 56mとする。 2 建築物の外壁等の面から道路境界線(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、建築物等の高さの最高限度を60mとし、前項の規定は適用しない。 <table><tr><td>区分</td><td>建築物の外壁等の面から道路境界線までの距離</td></tr><tr><td>1 都市計画道路「札幌駅前通」</td><td>2 m</td></tr><tr><td>2 上記を除く幅員10m以上の道路</td><td>0.5m</td></tr><tr><td>3 幅員10m未満の道路</td><td>1 m</td></tr></table> 3 容積率が10分の105を超える建築物において、建築物の外壁等の面から道路境界線（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、建築物等の高さの最高限度を80mとし、前二項の規定は適用しない。 <table><tr><td>区分</td><td>建築物の外壁等の面から道路境界線までの距離</td></tr><tr><td>1 都市計画道路「札幌駅前通」</td><td>(1) 高さが60m以下の部分 2 m (2) 高さが60mを超える部分 5 m</td></tr><tr><td>2 都市計画道路「北5条・手稲通」</td><td>(1) 高さが60m以下の部分 1 m (2) 高さが60mを超える部分 5 m</td></tr><tr><td>3 都市計画道路「北3条通」</td><td>(1) 高さが60m以下の部分 1 m (2) 高さが60mを超える部分 3 m</td></tr><tr><td>4 1から3を除くその他の道路</td><td>1 m</td></tr></table> 4 前二項の表において、次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、前項の表左欄1から3の区分に応じて掲げる右欄（2）を除き、適用しない。 (1) 敷地に接する歩道の地盤面からの高さが4m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「札幌駅前通公共地下歩道」又は都市高速鉄道「南北線さっぽろ駅」若しくは都市高速鉄道「東豊線さっぽろ駅」に通じる階段室、昇降機の昇降路（当該昇降機の昇降のための昇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 (4) 前二項の表左欄の区分による各道路の道路境界線より前二項の表右欄に掲げる数値（前項の表左欄1から3の区分においては右欄(1)の数値）以上後退する場合と同等以上の面積の空地等を当該道路に接して設けるもので、札幌駅前通の魅力ある都心空間の形成に寄与すると市長が認めたもの		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」	2 m	2 上記を除く幅員10m以上の道路	0.5m	3 幅員10m未満の道路	1 m	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」	(1) 高さが60m以下の部分 2 m (2) 高さが60mを超える部分 5 m	2 都市計画道路「北5条・手稲通」	(1) 高さが60m以下の部分 1 m (2) 高さが60mを超える部分 5 m	3 都市計画道路「北3条通」	(1) 高さが60m以下の部分 1 m (2) 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	1 m
	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」	2 m																				
2 上記を除く幅員10m以上の道路	0.5m																				
3 幅員10m未満の道路	1 m																				
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」	(1) 高さが60m以下の部分 2 m (2) 高さが60mを超える部分 5 m																				
2 都市計画道路「北5条・手稲通」	(1) 高さが60m以下の部分 1 m (2) 高さが60mを超える部分 5 m																				
3 都市計画道路「北3条通」	(1) 高さが60m以下の部分 1 m (2) 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	1 m																				
建築物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「札幌駅前通北街区地区景観計画重点区域」及び「札幌駅南口地区景観計画重点区域」における行為の制限に準ずる。 2 建築物の2階以下の範囲で意匠の分節化を図る。 3 建築物の屋上に設ける目隠し等の工作物で高さが10mを超えるものは設置してはならない。																				

		札幌駅前通沿道地区
立 体 道 路 に 関 す る 事 項	都市計画施設である道路の区域のうち建築物等の敷地として併せて利用すべき区域(重複利用区域)	都市計画道路「札幌駅前通公共地下歩道」区域のうち計画図2表示のとおり
	建築物その他の工作物の新築、改築又は増築の限界	建築物又は建築物の部分は、計画図3に示す建築物その他の工作物の新築、改築又は増築の限界を超えて建築してはならない。
(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以下であつて、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。 (制限の緩和) この地区計画が決定した際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おいては、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については、これらの修繕又は模様替のすべてとする。		
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。	

理由：札幌圏都市計画北4西3地区地区計画の決定に伴い、地区計画の区域を変更するものである。

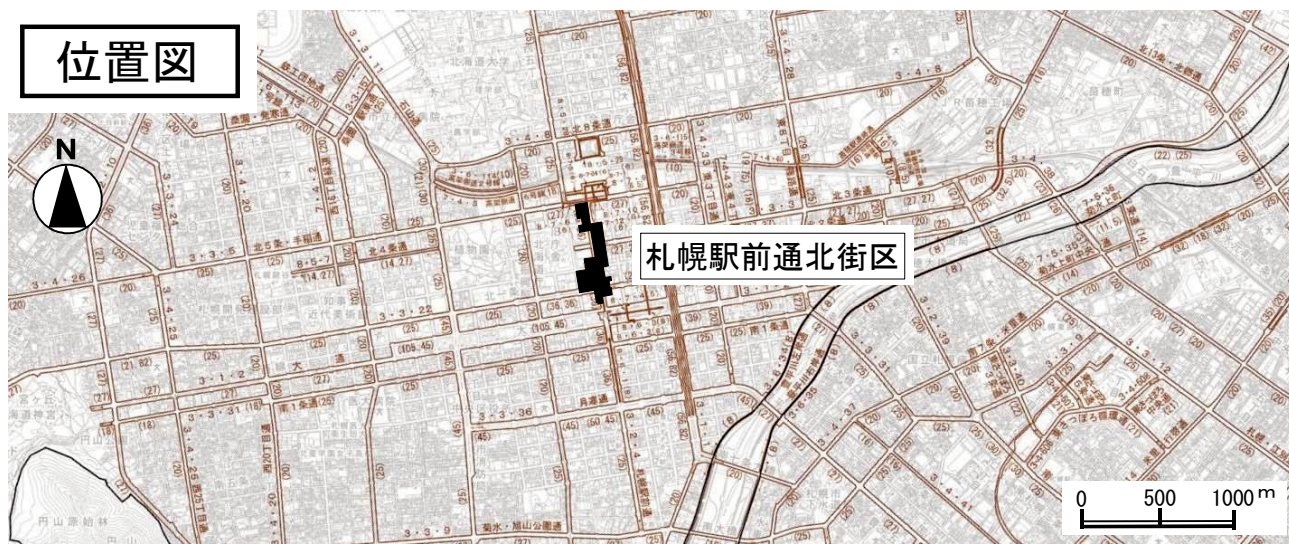
別 表 1	1 飲食店 2 百貨店、マーケットその他の物品販売業を営む店舗 3 理髪店、美容院、クリーニング取次店その他これらに類するサービス業を営む店舗 4 展示場
-------	--

別 表 2	1 銀行、損害保険代理店その他これらに類するサービス業を営む店舗 2 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類するもの 3 診療所 4 劇場、映画館、演芸場又は観覧場 5 保育所 6 ホテル又は旅館 7 公衆浴場（個室付浴場業に係る公衆浴場を除く。） 8 ボーリング場、スケート場、水泳場又はスポーツの練習場 9 映画スタジオ又はテレビスタジオ 10 郵便局、警察署、消防署その他公益上必要なもの 11 その他市長が周辺の土地利用等を勘案して支障がないと認めるもの
-------	---

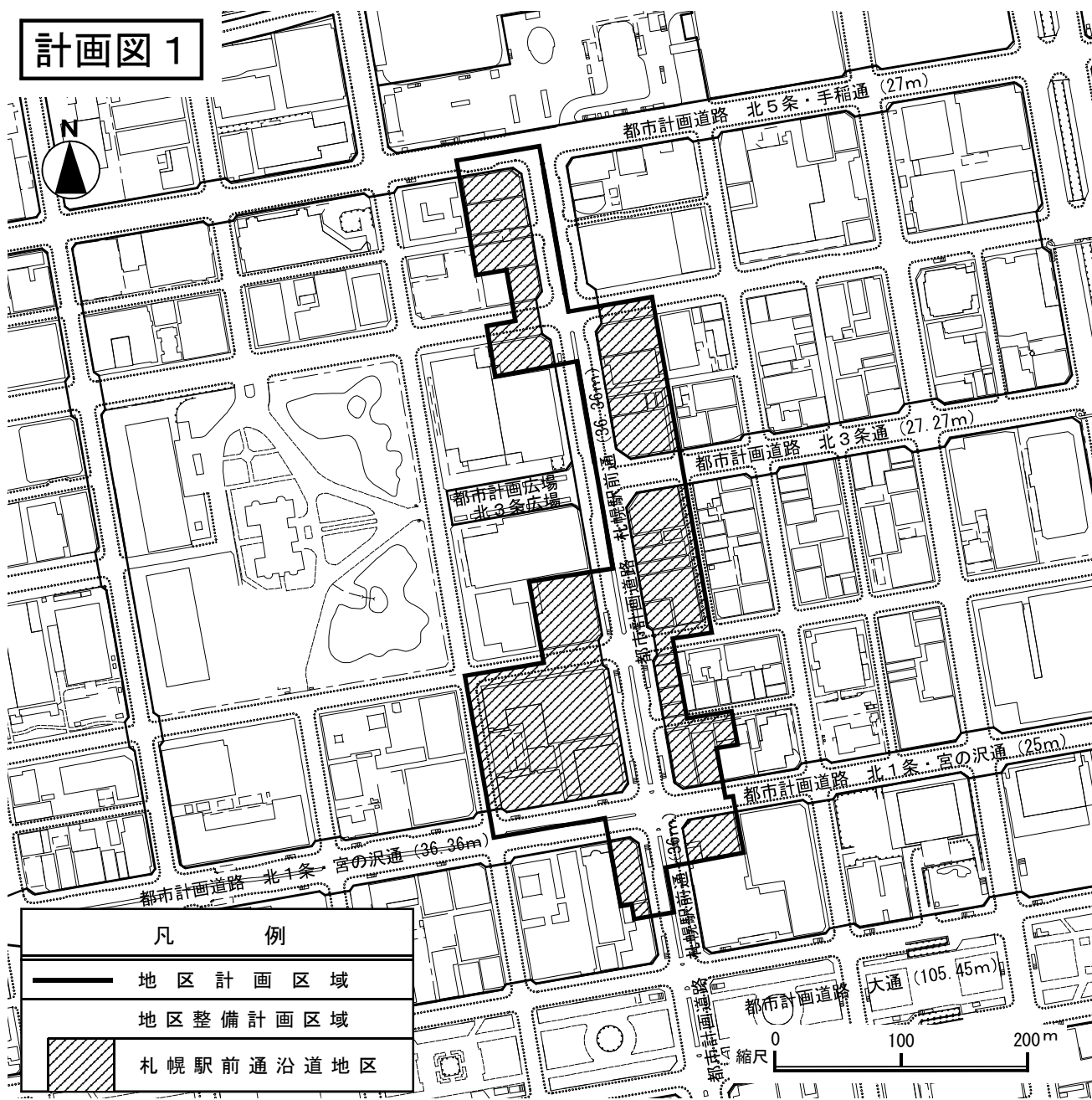
別 表 3	1 事務所、店舗、飲食店その他これらに類するもの（風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律(昭和23年法律122号)第2条第1項、第6項又は第9項に掲げる営業の用に供するものを除く。） 2 郵便局、警察署、消防署その他公益上必要なもの 3 展示場 4 劇場、映画館、演芸場又は観覧場 5 保育所 6 公会堂又は集会場 7 ホテル又は旅館 8 学校、図書館、博物館、美術館その他これらに類するもの 9 公衆浴場（個室付浴場業に係る公衆浴場を除く。） 10 ボーリング場、スケート場、水泳場又はスポーツの練習場 11 診療所 12 映画スタジオ又はテレビスタジオ 13 自動車車庫 14 その他市長が必要と認めたもの 15 前各号の建築物に附属するもの
-------	---

札幌圏都市計画 札幌駅前通北街区 地区計画

位置図

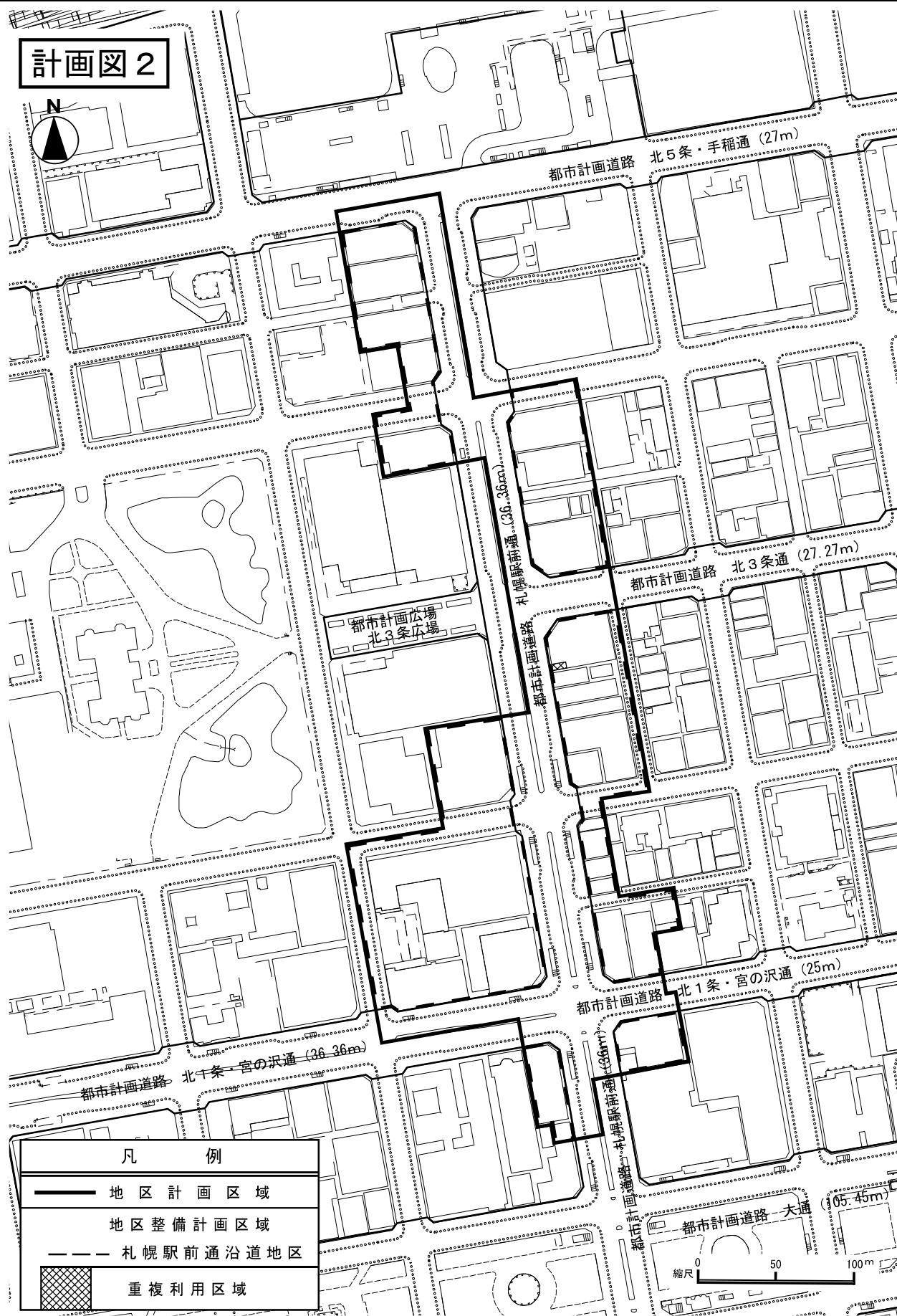


計画図 1

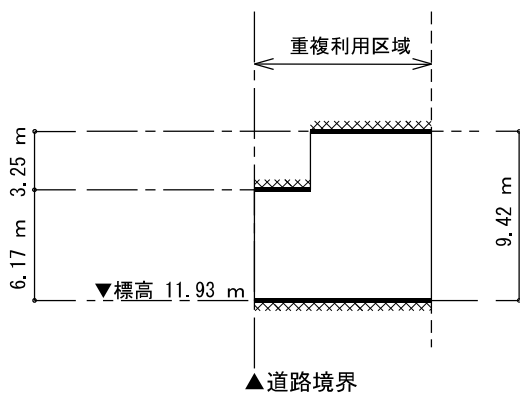


札幌圏都市計画 札幌駅前通北街区 地区計画

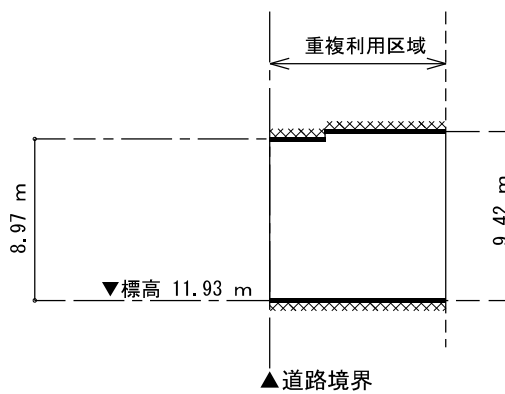
計画図 2



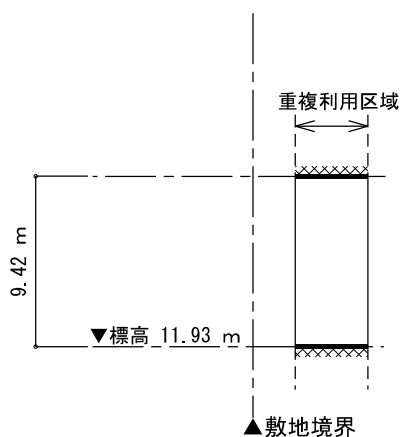
計画図 3



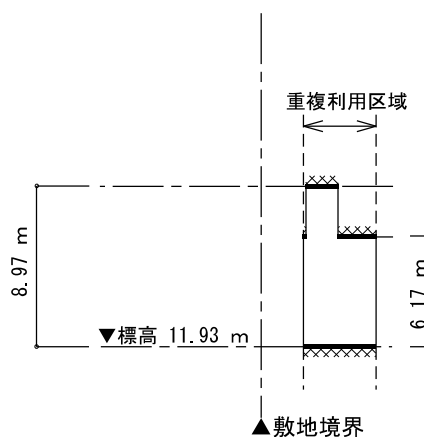
■ A - A' 断面



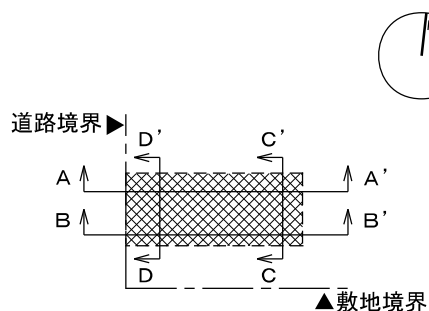
■ B - B' 断面



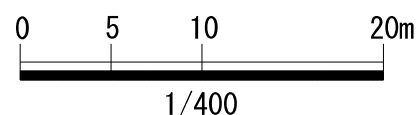
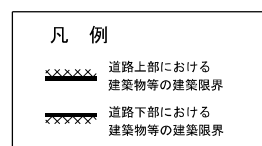
■ C - C' 断面



■ D - D' 断面



■ 重複利用区域平面



変更説明書（新旧対照表）

札幌圏都市計画札幌駅前通北街区地区計画

変更内容

札幌圏都市計画北 4 西 3 地区地区計画の決定に伴い、地区計画の区域を変更する。

1 地区計画の方針

事項	計画内容	
	新	旧
位 置	札幌市中央区大通西 4 丁目、北 1 条西 3 丁目、北 1 条西 4 丁目、北 2 条西 3 丁目、北 2 条西 4 丁目、北 3 条西 3 丁目、北 3 条西 4 丁目及び北 4 条西 4 丁目の各一部	札幌市中央区大通西 4 丁目、北 1 条西 3 丁目、北 1 条西 4 丁目、北 2 条西 3 丁目、北 2 条西 4 丁目、北 3 条西 3 丁目、北 3 条西 4 丁目、 <u>北 4 条西 3 丁目</u> 及び北 4 条西 4 丁目の各一部
面 積	<u>6. 3 ha</u>	<u>7. 3 ha</u>

2 地区整備計画

事 項	計画内容	
	新	旧
面 積	<u>4. 6 ha</u>	<u>5. 3 ha</u>

変更説明書（新旧対照図）

事項	計画内容	
	新	旧
位置図	 位置図 札幌駅前通北街区 0 500 1000m	 位置図 札幌駅前通北街区 0 500 1000m

事項	計画内容	
計画図 1	新	旧

事項	計画内容	
	新	旧
計画図 2		