

札幌市 札幌駅前通北街区(高度利用型地区計画 + 街並み誘導型地区計画)

～個別の地区計画に貢献内容に応じた容積率緩和のルールを定めている例～

- ◆ **地区の課題** 当地区は、札幌のメインストリートとしてにぎわいを創出するとともに、札幌駅周辺と大通周辺の2極化した商業核の連携を強め、都心の魅力を高めていくことが求められている。
- ◆ **課題への対応方策** メインストリートにふさわしい賑わい・歩行者空間の創出や公共地下歩道・地下鉄駅との接続等に寄与する事項（低層部への店舗等の導入、歩道状空地の確保、地下鉄駅への出入口の設置等）を評価対象とする貢献内容とし、貢献度合いに応じた容積を加算する。
- ◆ **活用した手法** 高度利用型地区計画 + 街並み誘導型地区計画
- ◆ **都市計画決定年月日** 平成20年12月3日
- ◆ **地区面積** 7.3ha
- ◆ **用途地域・指定容積率** 商業地域（容積率800%）
- ◆ **地区の概況** 当地区は、札幌市の玄関口である JR 札幌駅に接する都心部のメインストリートである都市計画道路「札幌駅前通」沿道の地区。

◆ 位置



◆ 貢献内容に応じた容積率緩和の概要

計画書に、**地区の特性を踏まえた貢献項目及びそれぞれの容積加算分**を記載（貢献の度合いにより800%から加算）

※なお、敷地面積規模によって容積率の最高限度に加える数値の限度（ex. 敷地面積が300㎡を超える場合は上限250%）が定められている。

① 札幌駅前通沿いのにぎわいの演出

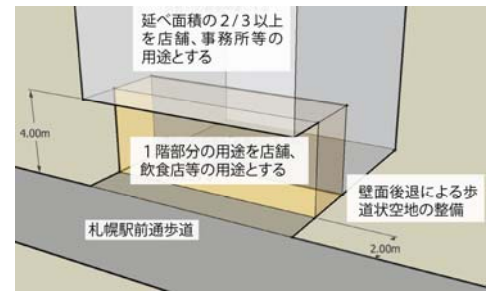
→ 次の全てに該当する場合 +100%

ア及びウに該当する場合は +50%

ア. 札幌駅前通沿道の1階部分を店舗、飲食店等のにぎわいを形成する用途とするもの等

イ. 事務所、店舗、飲食店等の用途部分が延床面積の3分の2以上であるもの

ウ. 壁面後退により、歩道状空地等を整備した場合等



①大通り沿いのにぎわいの演出

② 公共地下歩道若しくは地下鉄駅との接続及びにぎわいの演出

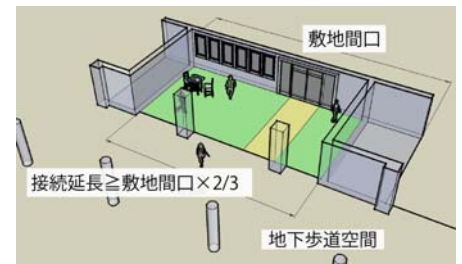
→ ア及びイに該当する場合 +100%

ア及びウに該当する場合は +50%

ア. 札幌駅前通公共地下歩道若しくは地下鉄駅に面する部分を店舗、飲食店等のにぎわいを形成する用途とするもの等

イ. 建物の接続延長が敷地面積の3分の2以上、かつ、12m以上であるもの等

ウ. 建物の接続延長が6m以上



②公共地下歩道 若しくは地下鉄駅との接続

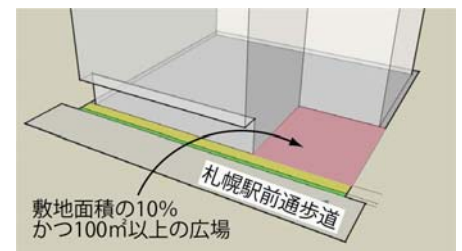
③ 公共地下歩道若しくは地下鉄駅への出入口の設置

→ 次のいずれかを満たす場合 +50%

- ・ 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
- ・ 地下鉄への出入口を敷地内に設けるもの

④ 広場の整備 → 次のいずれかを満たす場合 +50%

- ・ 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
- ・ 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
- ・ 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



④広場の整備

◆ 地区計画導入による効果

本地区計画は、『まちづくり計画策定担い手支援事業』を活用した札幌駅前通沿道地権者からの都市計画提案により決定しており、その過程において、沿道地権者と行政との間で目指すべきまちづくり像を共有しつつ検討を進めたことから、細かな数値的基準（貢献内容）の設定が可能となっている。

地区計画の導入により、建物低層部へのにぎわい用途の導入や、札幌駅前通地下歩道及び地下鉄駅と沿道ビルとの地下接続により、札幌駅前通沿道の地上・地下における連続したにぎわいを創出するとともに、道路沿いの空地や広場等のオープンスペースの整備により快適なまち歩きが可能となるなど、札幌

駅周辺と大通駅周辺の2極化した商業核の連携を強め、都心内での回遊性を創出し、まち歩きを楽しむことが出来る空間が創出されている。

併せて、これらの整備を誘導しつつ、指定容積率等の緩和により、従前と同等の床面積の維持が可能となるなど、指定容積率を超える既存不適格建築物の更新も可能とし、適切な建替の促進が図られている。

◆ 参考 URL

地区計画等：<http://www.city.sapporo.jp/keikaku/info/teian/jirei/ari/13ekimaekita/13ekimaekita.html>

景観計画重点区域：<http://www.city.sapporo.jp/keikaku/keikan/keikanhou/keikankeikaku.html>

◆ 問合せ先

札幌市 市民まちづくり局 都市計画部 地域計画課

電話：011-211-2545 FAX：011-218-5113

〒060-8611 札幌市中央区北 1 条西 2 丁目 札幌市役所 5 階北側
