

地域交流拠点等における緩和型土地利用計画制度等の運用方針（案）について ①

1 方針策定の背景

(1) 上位計画の目標等

札幌市まちづくり戦略ビジョン（2013年）

◇ 地域交流拠点を位置付け

交通結節点である主要な地下鉄・JR駅の周辺で、都市基盤の整備状況や機能集積の現状・動向などから、地域の生活を支える主要な拠点としての役割を担う地域のほか、区役所を中心に生活利便機能が集積するなどして区の拠点としての役割を担う地域

第2次札幌市都市計画マスタープラン、札幌市立地適正化計画（2016年）

◇ 地域交流拠点の取組の方向性を整理

区役所などの公共機能や、商業・業務・医療・福祉などの多様な都市機能の集積を図るとともに、これらの都市機能を身近に利用することができるよう、居住機能の集積を促進する。また、にぎわいや交流が生まれる場を創出する。

◇ 地域交流拠点を「都市機能誘導区域」に位置付け

札幌市立地適正化計画において、地域交流拠点を都市機能誘導区域とし、多くの市民が利用する公共施設を誘導施設として位置付け。

※医療・福祉・商業等の都市機能を都市の中心拠点や生活拠点に誘導し集約することにより、これらの各種サービスの効率的な提供を図る区域として、都市再生特別措置法で定められた区域。

札幌市都市再開発方針（2016年）

◇ 地域交流拠点とその他の地下鉄駅周辺等を「整備促進地区」及び「2号地区」に指定

整備促進地区： 1号市街地のうち、重点的に再開発の誘導を図るべき地区

2号地区： 整備促進地区のうち、特に一体的総合的に市街地の再開発を促進すべき地区

→ 地域交流拠点等について機能向上の取組を推進

(2) 札幌市まちづくり戦略ビジョン アクションプラン 2015 に位置付けられた施策

政策分野 3：低炭素社会・エネルギー転換

政策目標 7：自然と共生する環境負荷の少ない街（創造戦略 7：低炭素都市創造戦略）

施策 1：持続可能な集約型の都市への再構築

〔主な事業〕

地域交流拠点まちづくり推進事業

地域交流拠点の機能向上を図るため、良好な民間開発への支援を行うほか、総合的なまちづくりを各拠点の特性に応じて市民や事業者との協働で推進する

(3) 地域交流拠点等における都市開発の動向

◇ 拠点では、都心と比べて活発ではないものの、個別の建替更新は一定程度行われており、これらの機会を積極的に捉え、拠点の機能向上を図っていくことが必要

◇ これまで以上に、民間の力を引き出しながら、個別の拠点の魅力向上に寄与するより良い計画となるよう適切に誘導・調整するためには、再開発事業等の実施に加え、緩和型土地利用計画制度等の運用方針を事前に整理することが必要

2 方針の概要

第1章 目的と位置付け

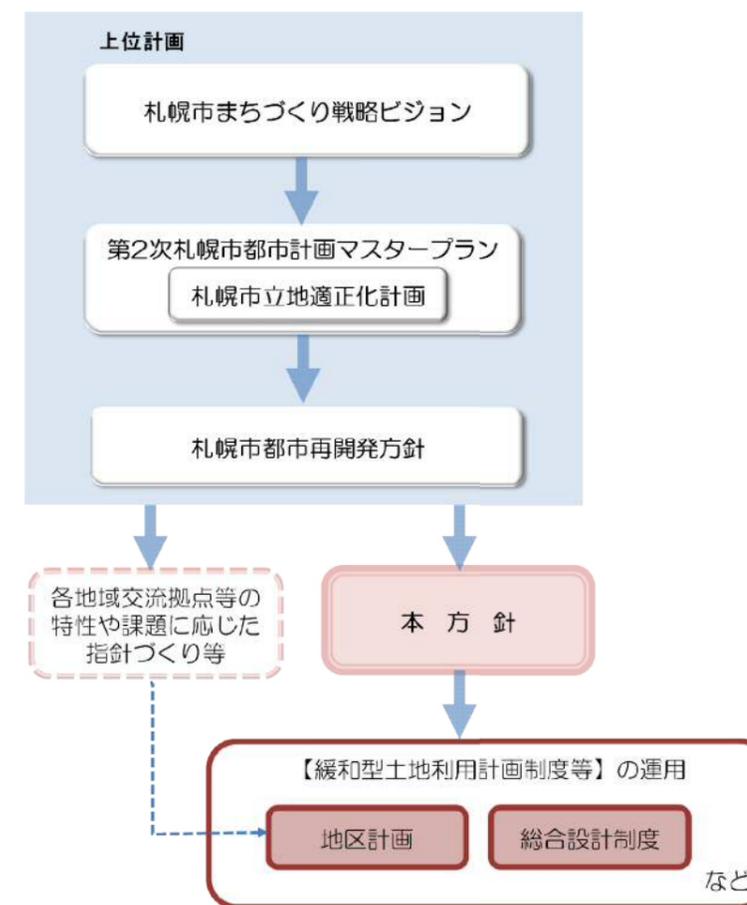
1-1 目的

◇ 地域交流拠点等※において、個別の都市開発による建替更新を促進し、質の高い空間づくりを進めるため、容積率の最高限度の割増の考え方を整理し、緩和型土地利用計画制度等の運用の方向性を明示することで、良好な都市開発を誘導することを目的とする。

※地域交流拠点等

地域交流拠点と複合型高度利用市街地内の地下鉄駅及びJR駅周辺(都心を除く)

1-2 位置付け



(1) 上位計画との関係

戦略ビジョンを上位計画とする都市計画マスタープラン、札幌市立地適正化計画、札幌市都市再開発方針を踏まえて策定する。

(2) 緩和型土地利用計画制度等との関係

緩和型土地利用計画制度等には、都市計画法に基づく地区計画や建築基準法に基づく総合設計制度などがある。地域交流拠点等では、本方針に基づき、これらの制度を運用する。

## 第2章 地域交流拠点等において都市開発に求められる取組

### (1) 快適な歩行空間の創出

- ・ ゆとりある快適な歩行空間づくりを誘導

特に次の空間は積極的に誘導

- ・ 生活を支える機能やにぎわいを生む機能を配置し、これと一体的に機能するよう整備した歩行空間
- ・ 季節や天候を問わず快適に移動できる歩行空間（アーケード、<sup>かみき</sup>雁木空間など）

また、  
（雪よけのひさし等が設けられた歩行空間）

- ・ 自転車が放置され、通行に支障をきたしている所では、駐輪場の整備を誘導



にぎわいやみどりを感じられる歩行空間

### (2) にぎわい・交流が生まれる滞留空間の創出

- ・ 誰もが自由に座り、滞留できる質の高い多様な空間づくりを誘導

特に次の空間は積極的に誘導

- ・ 生活を支える機能やにぎわいを生む機能を配置し、これと一体的に機能するよう整備した滞留空間
- ・ 四季を通じて活用できる滞留空間（アトリウム、屋内広場など）
- ・ 街角のにぎわいなどを創出する、交差点に面して設ける滞留空間



カフェに面した滞留空間

### (3) 多くの人々の生活を支える都市機能の導入

- ・ 地域交流拠点の主要な路線においては、歩行空間や滞留空間と一体的に機能するよう配置した生活を支える機能やにぎわいを生む機能を誘導

### (4) 乗継・移動環境向上のための取組

- ・ バス停留場やタクシー乗り場に近接して設ける待合空間、駐輪場など移動環境の向上に寄与する空間整備を誘導
- ・ 地下鉄コンコースから周辺施設への接続（エレベーターやエスカレーターを備えた出入口の設置）等を誘導

### (5) 環境に配慮した取組の推進

- ・ CO2削減に寄与するコージェネレーションシステム等の導入、既存のエネルギーネットワークへの接続促進を誘導

### (6) 地域のまちづくりへの貢献等

- ・ 地域ごとの課題や特性に応じ地域交流拠点等の魅力や活力をさらに高めていく取組を支える機能や場の創出など、地域のまちづくりに貢献する取組を誘導

## 第3章 開発誘導の基本枠組み

### 3-1 拠点開発誘導区域の設定

#### (1) 方針を適用する地域交流拠点等

ア 地域交流拠点

イ その他の地下鉄駅周辺等

都市計画マスタープランで設定する複合型高度利用市街地内の地下鉄駅・JR駅の周辺（都心を除く。）

#### (2) 本方針を適用する区域（拠点開発誘導区域）

ア 地域交流拠点の場合

後背圏の広がりに応じて地域の豊かな生活を支える中心的な役割を担う拠点として、多様な都市機能の集積や適切な土地の高度利用を誘導する観点から、立地適正化計画に定める都市機能誘導区域のうち、次のいずれかに該当する区域とする。

- ・ 商業地域、近隣商業地域
- ・ 準住居地域（指定容積率 300%の区域に限る）
- ・ 準工業地域（指定容積率 300%の区域または再開発等促進区を定める地区計画が定められている区域に限る）

#### <特定誘導路線の設定>

多くの人々が利用する路線沿線において、多様な都市機能の集積やにぎわいの連続などを特に積極的に進める観点から、拠点開発誘導区域内の幹線道路のうち、次のいずれかに該当する路線を特定誘導路線に設定する。

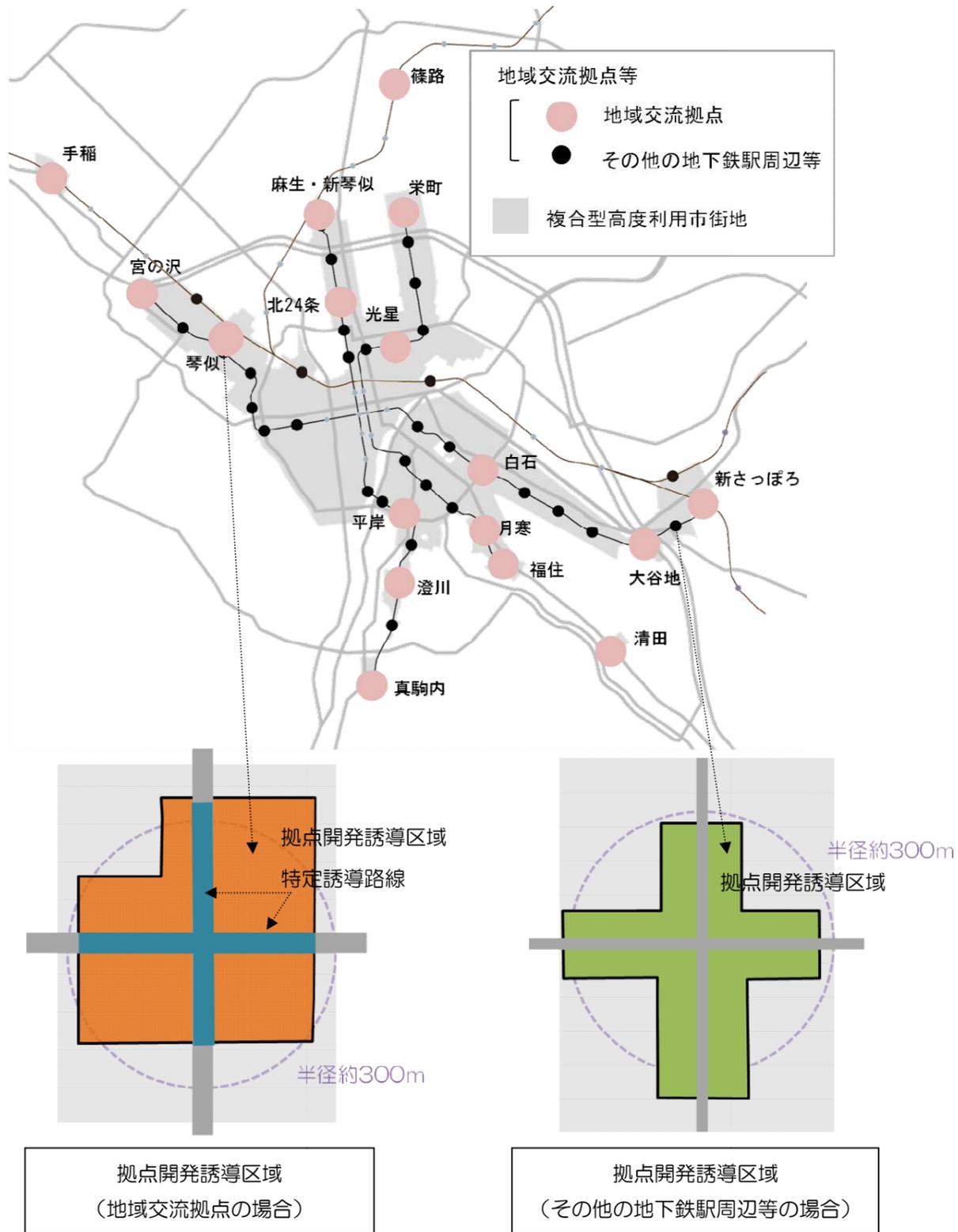
- ・ 駅やバスターミナルに至る路線
- ・ 上記路線と交差し、土地利用現況及び動向等から商業・業務施設の一定の集積がみられるまたは見込まれる路線

イ その他の地下鉄駅周辺等の場合

多様な都市機能の集積や適切な土地の高度利用を誘導する観点から、駅等に近接した範囲で、次のいずれかに該当する区域とする。

- ・ 商業地域、近隣商業地域
- ・ 準住居地域（指定容積率 300%の区域に限る）

＜本方針を適用する地域交流拠点等と拠点開発誘導区域のイメージ＞



### 3-2 容積率の最高限度の割増の基本枠組み

容積率の最高限度の割増を行う取組、仕様・規模等の条件及び割増容積率の目安を下表のとおり設定。下表は地区計画を前提に目安を算定しているが、総合設計制度により割増を行う場合もこの表を基本とする。（総合設計制度については別途許可取扱要綱を定める。）

#### 【割増容積率の目安について】

- ・割増を行う制度：地区計画
- ・敷地面積：5000㎡
- ・取組：歩行空間（又は滞留空間）の実整備面積 1,000㎡

取組	仕様・規模等の条件 (原則)	割増容積率の目安	
		拠点開発誘導区域	
		特定誘導路線	
① 歩行空間	◇道路沿いに設ける場合 ・道路に接する部分の全長に渡ること ・歩道等の状況に照らして歩行環境の向上に必要な幅員以上であること ◇敷地を貫通して設ける場合 ・道路等を相互に結びものであること ・幅員4m以上であること	最大で +70%程度	最大で +50%程度
② 滞留空間	・利用の目的や形態等に応じベンチや植栽等が効果的に配置されること ・一辺以上が道路に面すること ・敷地面積の10%以上であること	最大で +100%程度	最大で +80%程度

上記①、②の効果をさらに高める取組

③ 生活を支える機能やにぎわいを生む機能（誘導用途：別表） + 歩行空間	誘導用途が以下の条件に適合すること ・別表＜誘導用途＞のいずれかに該当すること ・特定誘導路線に面し、建物の1階に配置すること	最大で ①+40%程度	
④ 生活を支える機能やにぎわいを生む機能（誘導用途：別表） + 滞留空間	・歩行空間又は滞留空間に面し、これらと一体的に利用できるものであること ・敷地面積の10%以上であること	最大で ②+40%程度	
⑤ アーケード、雁木空間等	・季節や天候を問わず利用できる屋内空間又は屋根で覆われた空間であること	最大で ①+20%程度	
⑥ アトリウム、屋内広場等	・敷地外から容易に視認できること	最大で ②+20%程度	
⑦ 交差点に面する滞留空間	・敷地の角部分に位置すること ・2つ以上の道路に面していること	最大で ②+20%程度	
⑧ バスなどの待合空間	・バス停留場等のある歩道に近接していること ・必要なベンチを置くなど待合空間としての利用に適したものであること ・バス停留場等から容易に視認できること	最大で ②+20%程度	

その他の取組

⑨ 地下鉄駅接続 (市が必要と認めたもの)	・接続の構造について防災上・安全上の配慮がなされていること ・建物内にエレベーター等を備えた地下鉄駅の出入口を設けるものであること	最大で+20%程度
⑩ 駐輪場 (市が必要と認めたもの)	・一般公共の用に供するものであること ・位置・構造・出入口について一般利用に配慮がなされていること ・敷地周辺の駐輪場充足状況に応じた一定規模以上のものであること	最大で+20%程度
⑪ コージェネレーションシステム等の導入など	・エネルギー高効率利用によるCO2削減に大きく寄与するものであること	取組内容について個別に判断し割増容積率を検討
⑫ 地域のまちづくりへの貢献等	・地域の魅力や活力を高める取組を支える場を創出する等地域特性に応じた取組であること	取組内容について個別に判断し割増容積率を検討

割増後の容積率は、指定容積率の1.5倍程度を限度とする ※

※ ⑨から⑫の取組を行い、地域交流拠点等のまちづくりに特に寄与すると認められるものは、地区計画の適用によって指定容積率の1.5倍を超えられる場合がある。

これまでの容積割増の実績も踏まえつつ、新たに地域交流拠点等における「交流」の創出、札幌の「気候」を考慮した割増とする

### 3-3 基本要件等

- (1) オープンスペースガイドラインへの適合  
歩行空間・滞留空間の質を高めるための基準や配慮事項に沿って計画すること。
- (2) 特定誘導路線における用途制限等  
特定誘導路線沿線では、建築物の1階部分に住室または住戸を設けないこと。
- (3) 環境負荷の低減  
エネルギーの使用の合理化に関する法律に係る建築主等の判断の基準を満たすこと。
- (4) 敷地分割の制限  
本方針の策定後に敷地を分割し、1,000㎡未満の敷地としないこと。
- (5) みどりの創出  
緑の保全と創出に関する条例第13条の許可基準を満たすこと。
- (6) その他の配慮事項  
建築計画が周辺環境や敷地内に及ぼす影響について、関係法令等を遵守するとともに必要な配慮を行うこと。

### 3-4 開発誘導を支える制度

#### (1) 緩和型土地利用計画制度等

##### ア 都市計画法に基づくもの

<適用の要件>

街区単位など一定のまとまりのある区域（おおむね5,000㎡以上）において開発を行うもの

<運用する制度>

原則として地区計画（都市開発の内容等により特定街区などの運用も検討）

##### イ 建築基準法に基づくもの

<適用の要件>

一定規模以上の敷地（面積500㎡以上）において、建築を行うもの

<運用する制度>

総合設計制度

#### (2) 事業費に係る支援策

##### ア 優良建築物等整備事業（国庫補助事業）

国及び札幌市が定める一定の条件を満たし、札幌市が必要と判断した取組に対して、取組に要する費用の2/3を補助

##### イ（仮称）特定誘導路線開発誘導事業補助金（検討中）

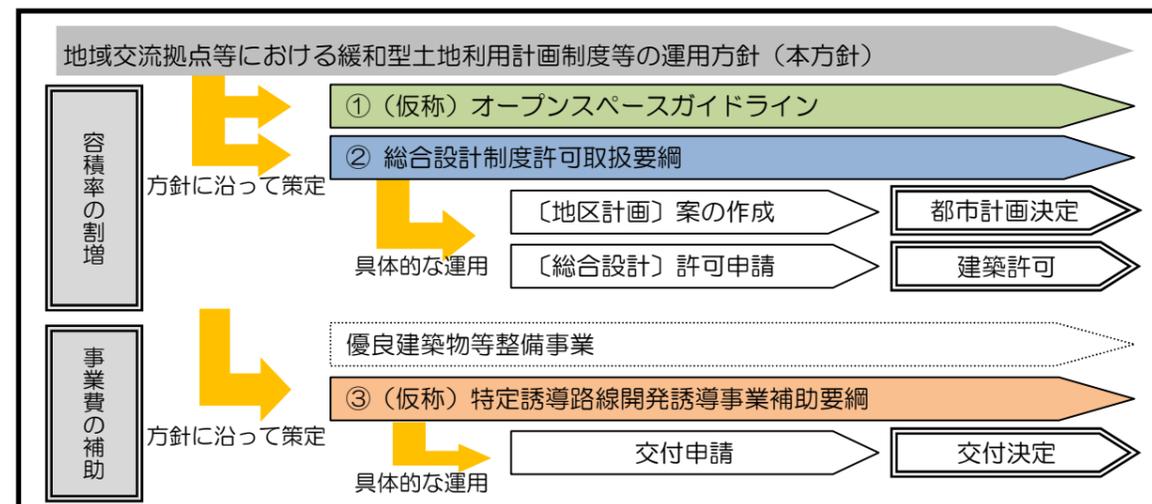
特定誘導路線に面する開発を対象とし、本方針に沿って整備される滞留空間、歩行空間の整備に係る費用の1/3を補助

### 3-5 留意事項

- (1) 建築物の高さは、高度地区で定める高さの範囲内
- (2) まちづくり指針が定められている地区等への本方針の適用については、個別に判断

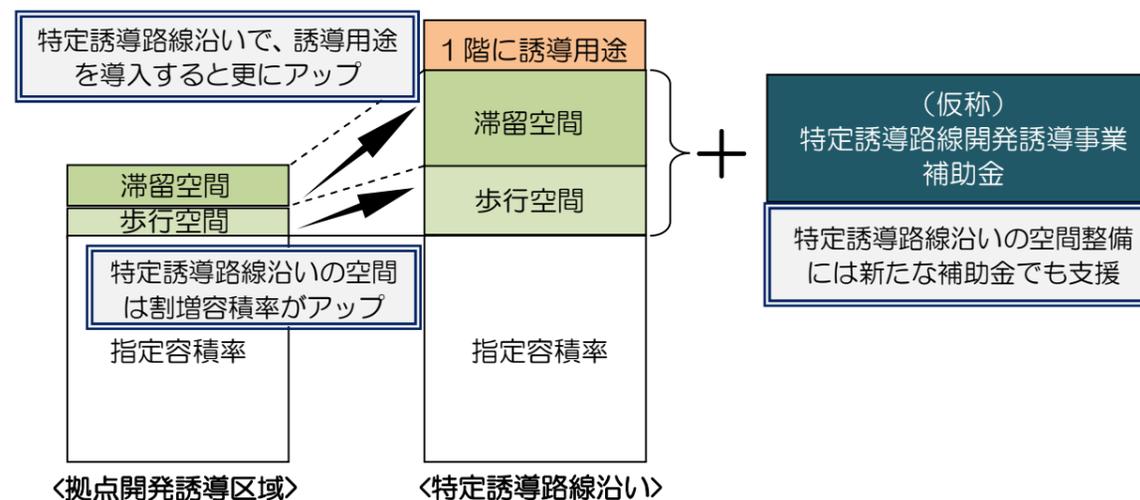
### 3-6 方針の運用を支える仕組み

本方針に基づき、要綱等を策定し、本方針と一体的に運用することで適切に都市開発を誘導



## 3 方針に基づく都市開発誘導のイメージ

### (1) 容積率の割増と補助対象範囲



## 4 スケジュール

- 〔平成27年度〕3月
  - ・第2次札幌市都市計画マスタープラン等策定
- 〔平成28年度〕6月6日～8月以降
  - ・方針案のパブリックコメント
  - ・方針の策定、公表
- （平成28年度中）
  - ・方針に基づく要綱等の策定、公表
    - ①（仮称）オープンスペースガイドラインの策定
    - ② 総合設計制度許可取扱要綱の策定
    - ③（仮称）特定誘導路線開発誘導事業補助要綱の策定
  - ・民間事業者への周知開始