

第1章 目的と位置付け

1-1 目的

札幌市では、平成25年（2013年）に、まちづくりの最上位計画である札幌市まちづくり戦略ビジョン（以下「戦略ビジョン」という。）を策定しました。

戦略ビジョンを受け、平成28年（2016年）3月には、都市づくりに関する基本的な方針として、第2次札幌市都市計画マスタープラン（以下「都市計画マスタープラン」という。）を策定し、あわせて、市街地区分に応じた人口密度の適正化や、公共交通を基軸とした各種都市機能の適正な配置を図ることを目的とした札幌市立地適正化計画を、再開発の長期的かつ総合的なマスタープランとして札幌市都市再開発方針を策定しています。

これらの上位計画では、交通結節点である主要な地下鉄・JR駅等の周辺で、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役割を担う地域を地域交流拠点※1として位置付け、それぞれの特性に応じて機能を強化していくことにより、都市全体の発展を支え、多様な交流が実現できるような空間づくりを推進することとしています。

また、複合型高度利用市街地※2内の地下鉄及びJRの駅周辺（都心及び地域交流拠点を除く。以下「その他の地下鉄駅周辺等」という。）では、基盤整備の状況や土地利用の状況に応じて、集合型の居住機能の集積を図るとともに、にぎわいや交流が生まれる場を創出することとしています。

これらの実現を図るためには、各地域交流拠点等の特性や課題に応じた指針づくり等の取組を進めることに加えて、民間の力を引き出しながら個別の都市開発による建替更新を促進し、これらをきめ細かく誘導・調整して、質の高い空間づくりを進めることが必要です。

そして、そのためには、容積率の最高限度の適切な割増と事業費の補助とを組み合わせ、民間都市開発を支えていくことが有効です。

そこで、本方針では、地域交流拠点等※3において、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します。

※1 地域交流拠点

都市計画マスタープランで定める拠点の区分。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況・動向などから、地域の生活を支える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。

※2 複合型高度利用市街地

都市計画マスタープランで設定している市街地の区分。おおむね環状通の内側と地下鉄の沿線、地域交流拠点に位置けられているJR駅などの周辺。

※3 地域交流拠点等

本方針では、地域交流拠点とその他の地下鉄駅周辺等の総称をいいます。

1-2 位置付け

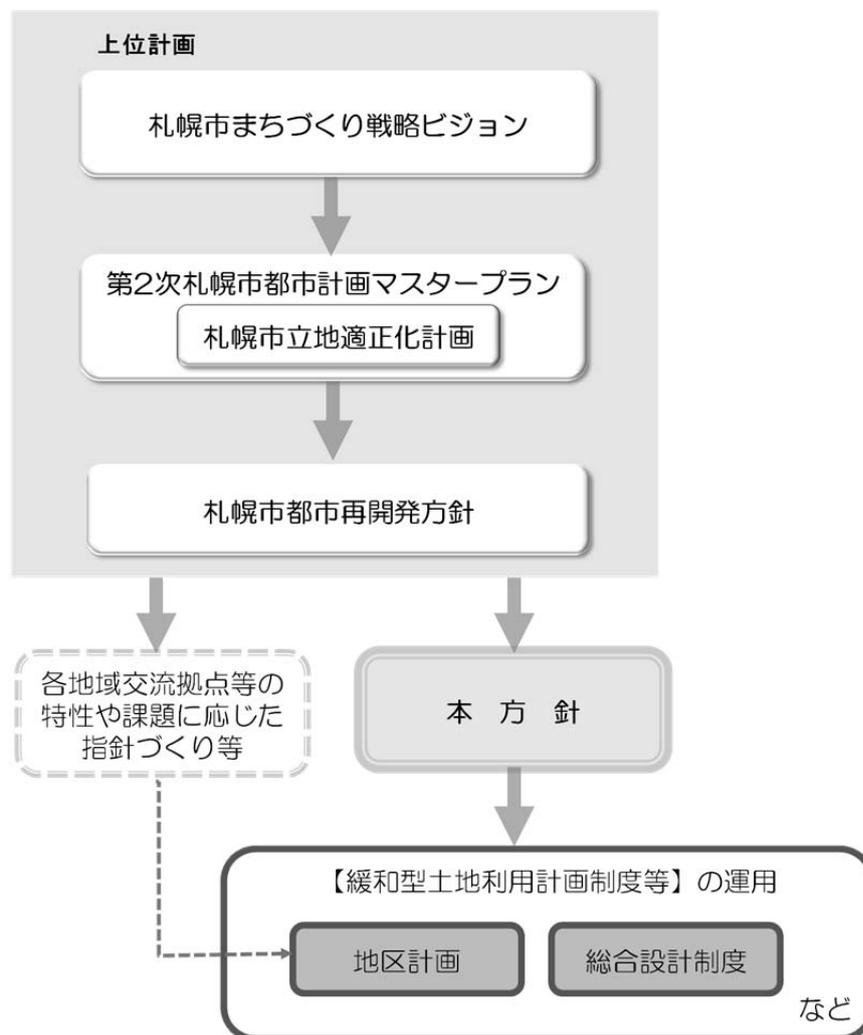
(1) 上位計画との関係

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します。

(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※4 や建築基準法に基づく総合設計制度※5 などがあります。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します。

<本方針の位置付け図>



※4 地区計画

建物の用途、高さ、壁面の位置、敷地の規模など、地区のルールを定める都市計画。

※5 総合設計制度

敷地内に公開空地を設けるなど、市街地環境の改善に寄与するものについて、容積率や高さの制限を超えることができる制度。