

### 第3章 開発誘導の基本枠組み

第2章を踏まえ、地域交流拠点等において開発誘導を進めるために、本方針を適用する区域、容積率の最高限度の割増の基本枠組み、開発誘導を支える制度等について示します。

#### 3-1 拠点開発誘導区域の設定

本方針に沿って開発を誘導していく地域交流拠点等及び区域は次のとおりです。  
(区域の詳細は、別図「拠点開発誘導区域及び特定誘導路線・詳細図」のとおり)

##### (1) 本方針を適用する地域交流拠点等

###### ア 地域交流拠点

都市計画マスタープランで設定する地域交流拠点（17ヶ所）

###### 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。29ヶ所。）

##### <本方針を適用する地域交流拠点等>

###### ■ 地域交流拠点

別図No.	名称
1	麻生・新琴似
2	北24条
3	平岸
4	澄川
5	真駒内
6	宮の沢
7	琴似
8	白石
9	大谷地
10	新さっぽろ
11	栄町
12	光星
13	月寒
14	福住
15	清田
16	手稲
17	篠路

###### ■ その他の地下鉄駅周辺等

別図No.	駅名	備考
18	北34条	地下鉄南北線
19	北18条	
20	北12条	
21	幌平橋	
22	中の島	
23	南平岸	
24	自衛隊前	
25	発寒南	地下鉄東西線
26	二十四軒	
27	西28丁目	
28	円山公園	
29	西18丁目	
30	菊水	
31	東札幌	
32	南郷7丁目	
33	南郷13丁目	
34	南郷18丁目	
35	ひばりが丘	
36	新道東	地下鉄東豊線
37	元町	
38	環状通東	
39	北13条東	
40	学園前	
41	豊平公園	
42	美園	
43	発寒中央	JR線
44	桑園	
45	苗穂	
46	厚別	

(2) 本方針を適用する区域（拠点開発誘導区域）

本方針を適用して良好な民間開発を誘導する区域として、「拠点開発誘導区域」を以下のとおり設定します。

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※6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。

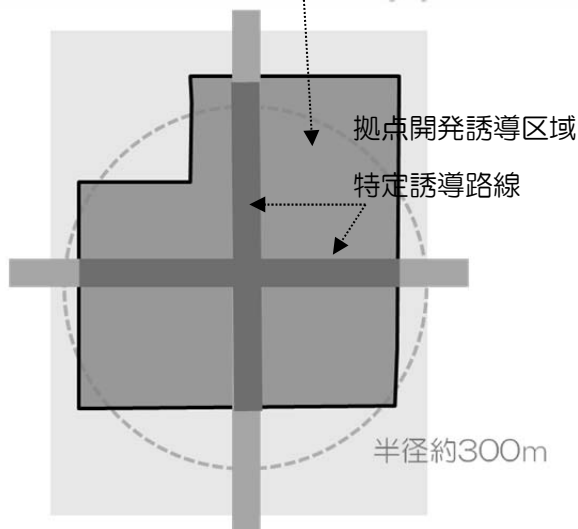
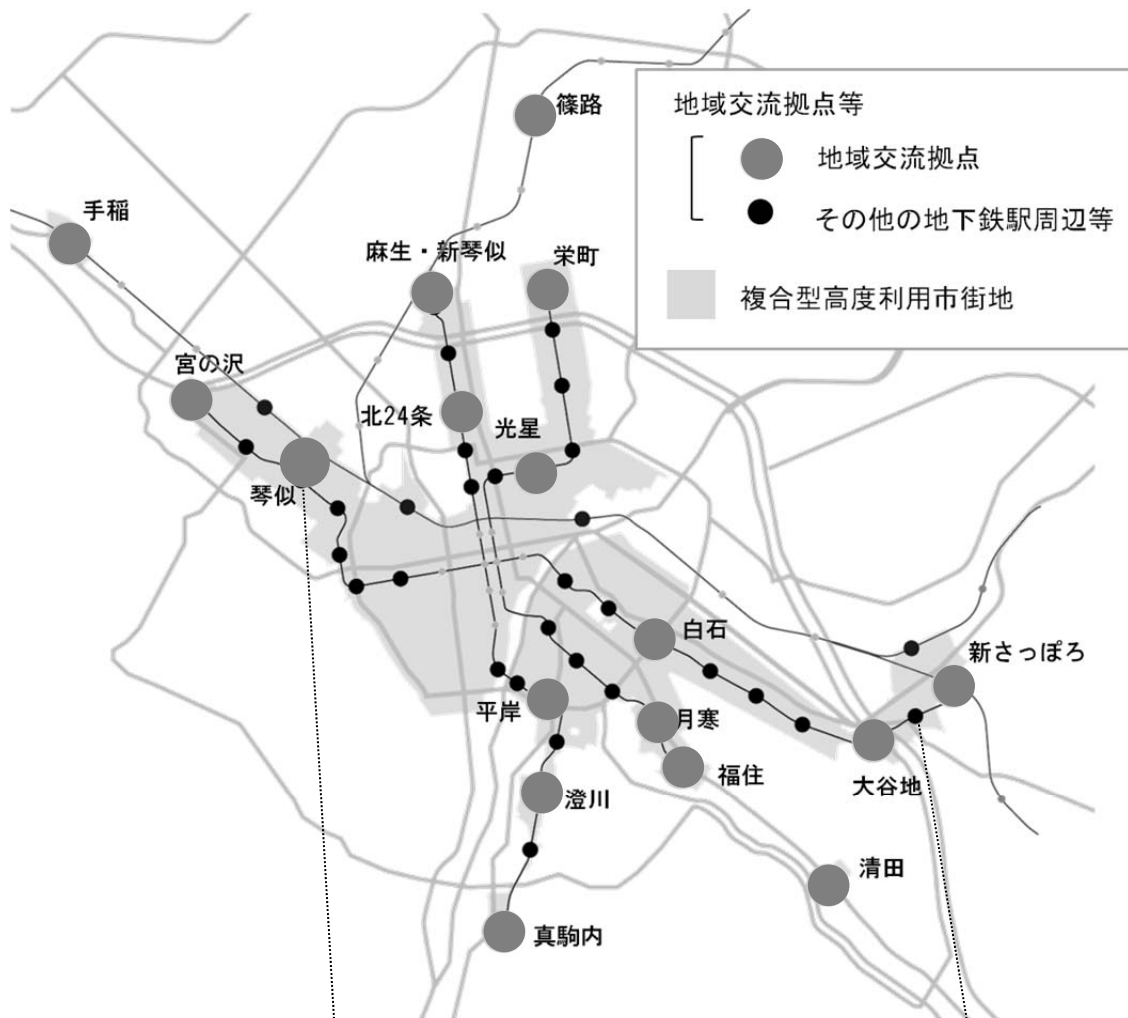
- ・商業地域、近隣商業地域
- ・準住居地域（指定容積率 300%の区域に限る）

※上記は、本方針を適用する区域の基本的考え方であり、上記の区域外であっても、地域交流拠点等の機能強化や魅力向上に特に寄与し、周辺の都市基盤や土地利用現況から支障がないと認められるときは、本方針を適用する場合があります。

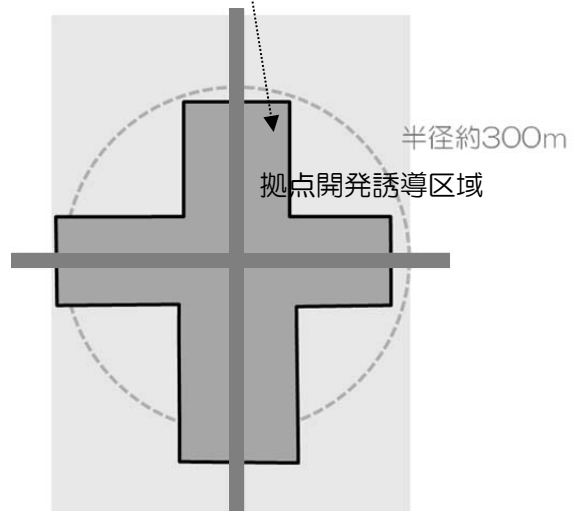
※6 都市機能誘導区域

札幌市立地適正化計画で定める区域で、利便性と魅力を重点的に向上させる区域。都市計画マスタープランの都心及び地域交流拠点に設定。

<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>



拠点開発誘導区域  
(地域交流拠点の場合)



拠点開発誘導区域  
(その他の地下鉄駅周辺等の場合)

### 3 - 2 容積率の最高限度の割増の基本枠組み

第2章を踏まえ、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します。

なお、下表は地区計画によって容積率の最高限度の割増を行うことを前提に、以下条件によって目安を算定したものであり、総合設計制度により割増を行う場合もこの表を基本として運用します。（総合設計制度については別途許可取扱要綱を定めます。）

#### <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：5,000 m<sup>2</sup>
- ・取組：歩行空間（又は滞留空間）の実整備面積 1,000 m<sup>2</sup>

また、各取組については、整備後も適切に維持管理等がなされるよう、その内容に応じて札幌市と建築主等との協定を定めて担保します。

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	<ul style="list-style-type: none"> <li>◇道路沿いに設ける場合                             <ul style="list-style-type: none"> <li>・道路に接する部分の全長に渡る</li> <li>・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</li> </ul> </li> <li>◇敷地を貫通して設ける場合                             <ul style="list-style-type: none"> <li>・道路等を相互に結ぶものである</li> <li>・幅員4m以上である</li> </ul> </li> </ul>	最大で +70%程度	最大で +50%程度
② 滞留空間	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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</li> <li>・一辺以上が道路に面すること</li> <li>・敷地面積の10%以上である</li> </ul>	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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・誘導用途が以下の条件に適合すること</li> <li>・別表&lt;誘導用途&gt;のいずれかに該当すること</li> <li>・特定誘導路線に面し、建物の1階に配置すること</li> <li>・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</li> <li>・敷地面積の10%以上である</li> </ul>	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		最大で ②+40%程度	
⑤ アーケード、雁木空間等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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</li> </ul>	最大で	①+20%程度
⑥ アトリウム、屋内広場等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・敷地外から容易に視認できる</li> </ul>	最大で	②+20%程度
⑦ 交差点に面する滞留空間	<ul style="list-style-type: none"> <li>・敷地の角部分に位置すること</li> <li>・2つ以上の道路に面している</li> </ul>	最大で	②+20%程度
⑧ バスなどの待合空間	<ul style="list-style-type: none"> <li>・バス停留場等のある歩道に近接している</li> <li>・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</li> <li>・バス停留場等から容易に視認できる</li> </ul>	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)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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</li> <li>・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</li> </ul>	最大で+20%程度
⑩ 駐輪場 (市が必要と認めたもの)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・一般公共の用に供するものである</li> <li>・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</li> <li>・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</li> </ul>	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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・エネルギー高効率利用によるCO<sub>2</sub>削減に大きく寄与するものである</li> </ul>	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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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</li> </ul>	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ります。

## 別表<誘導用途>

用 途	概 要
(1) 社会福祉施設	<p>法に定めのある社会福祉施設又は事業の用に供する施設のうち、通所等を主目的とする施設</p> <p>〔例〕</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・老人デイサービスセンター</li> <li>・老人介護支援センター</li> <li>・保育所</li> </ul>
(2) 医療施設	病院、診療所、調剤薬局等
(3) 商業施設等	<p>多数の者が出入りし利用することが想定される施設で、市長が地域交流拠点等の利便性向上またはにぎわいの創出に寄与すると認められたもの (ただし、風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条各項に規定する営業を行う施設を除く。)</p> <p>〔例〕</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・パン屋、本屋、スーパーマーケット、百貨店その他物品販売業を営む店舗</li> <li>・飲食店</li> <li>・美容室、クリーニング取次店、銀行、郵便局その他これらに類するサービス業を営む店舗</li> <li>・ホテル</li> <li>・展示場</li> <li>・集会場</li> </ul>
(4) 教育文化施設	認定こども園、幼稚園、小学校、中学校、高等学校、中等教育学校、特別支援学校、大学、高等専門学校、専修学校、各種学校、図書館、博物館、美術館、博物館相当施設等
(5) 公共施設	区役所、区民センター、図書館、体育館、子育て支援センター等
(6) その他	市長が地域交流拠点等の利便性向上またはにぎわいの創出に寄与すると認められたもの

### 3-3 基本要件等

容積率の最高限度の割増を行うにあたっては、「3-2 容積率の最高限度の割増の基本枠組み」で掲げた取組に加え、以下の基本要件等を満たすこととします。

なお、緩和型土地利用計画制度等の具体的な運用にあたっては、これらの基本要件等に適合するとともに、個別の都市開発計画ごとに、敷地周辺の都市基盤や土地利用の状況、地域の特殊性、計画が周辺環境に与える影響への配慮等を総合的に勘案し、市長が認めた良好な計画に対して容積率の最高限度の割増を行うものとします。

#### (1) オープンスペースガイドラインへの適合

歩行空間・滞留空間は、別途定める「(仮称)オープンスペースガイドライン」に沿って協議を行い計画されるものであること。

※オープンスペースガイドラインでは、歩行空間・滞留空間の質を高めるための基準や配慮事項を示す予定。

#### (2) 特定誘導路線における用途制限等

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ため、特定誘導路線沿線においては、建築物の1階部分に住室または住戸を設けないこと。

また、特定誘導路線に面する部分は、路線沿線のにぎわいを分断させないよう配慮したしつらえとすること。

#### (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。

※平成29年4月(予定)以降は、建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律に係る建築物エネルギー消費性能基準を満たすこと。

#### (4) 敷地分割の制限

本方針の策定後に敷地を分割し、1,000㎡未満の敷地としていないこと。

※特にやむを得ないと認められる場合は、この限りではない。

#### (5) みどりの創出

敷地面積に関わらず、原則として札幌市の緑の保全と創出に関する条例第13条の許可の基準を満たすこと。

#### (6) その他の配慮事項

都市開発に伴う景観上の変化、交通負荷の増大、日影の発生、電波障害、ビル風の発生、落雪・落氷など、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

容積率の最高限度の割増を行うにあたっては、以下に示す緩和型土地利用計画制度等を運用するとともに、事業費に係る支援策も組み合わせて運用します。

#### (1) 緩和型土地利用計画制度等

取組の実施内容、敷地面積等によって、以下の制度を適切に運用します。

##### 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 m<sup>2</sup>以上）において、開発を行うものであること

###### <運用する制度>

- 原則として地区計画（再開発等促進区を定める地区計画、高度利用型地区計画等）とする。
- 都市開発の内容や敷地周辺の状況等に応じ、特定街区など他の土地利用計画制度等の運用も検討する。

##### 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 m<sup>2</sup>以上）において、建築を行うものであること

###### <運用する制度>

総合設計制度

#### (2) 事業費に係る支援策

地域交流拠点等の機能強化・魅力向上に寄与する度合い、事業内容なども踏まえ、次の補助事業を適切に運用します。

##### 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、かつ、札幌市が重点的に再開発の誘導を図るべき地区として認め、必要と判断した取組に対して、取組に要する費用の2/3（うち、1/3は国が負担）を補助します。

なお、地下鉄駅周辺におけるエレベーター等の設置は、札幌市都市再開発本方針に定める2号地区（地下鉄駅周辺地区）※7において支援します。

###### ※7 2号地区（地下鉄駅周辺地区）

2号地区とは、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るため、計画的な再開発が必要な市街地のうち、特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき地区。

札幌市では、地下鉄駅周辺（地上駅を除く）を「2号地区」に定め、地下鉄接続におけるエレベーター設置等の公共貢献を、再開発を活用して促進する地区としています。

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一部(補助対象経費の1/3程度)を補助することを予定しています。

(本事業は、「札幌市まちづくり戦略ビジョン アクションプラン 2015(平成27~31年度※8)」に示されている「地域交流拠点まちづくり推進事業」のひとつとして実施を検討しています。)

### 3-5 留意事項等

(1) 高度地区の制限への適合

本方針により容積率の最高限度の割増を行う場合、建築物の高さは、高度地区で定める高さの範囲内とします。ただし、高度地区規定書に定める適用の除外の規定に該当する場合又は高さの特例の規定により許可を受ける場合は、この限りではありません。

(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

まちづくり指針が定められている地区や地区計画が決定している地区等における本方針の適用については、各指針等の趣旨を踏まえ、個別に判断します。

※8 札幌市まちづくり戦略ビジョン アクションプラン 2015(平成27~31年度)  
戦略ビジョンを実現するための「中期実施計画」として、札幌市の行財政運営や予算編成の指針となるものであり、戦略ビジョンとともに総合計画に位置付けられ、平成27年度から平成31年度(2015~2019年度)までの5年間を計画期間としています。

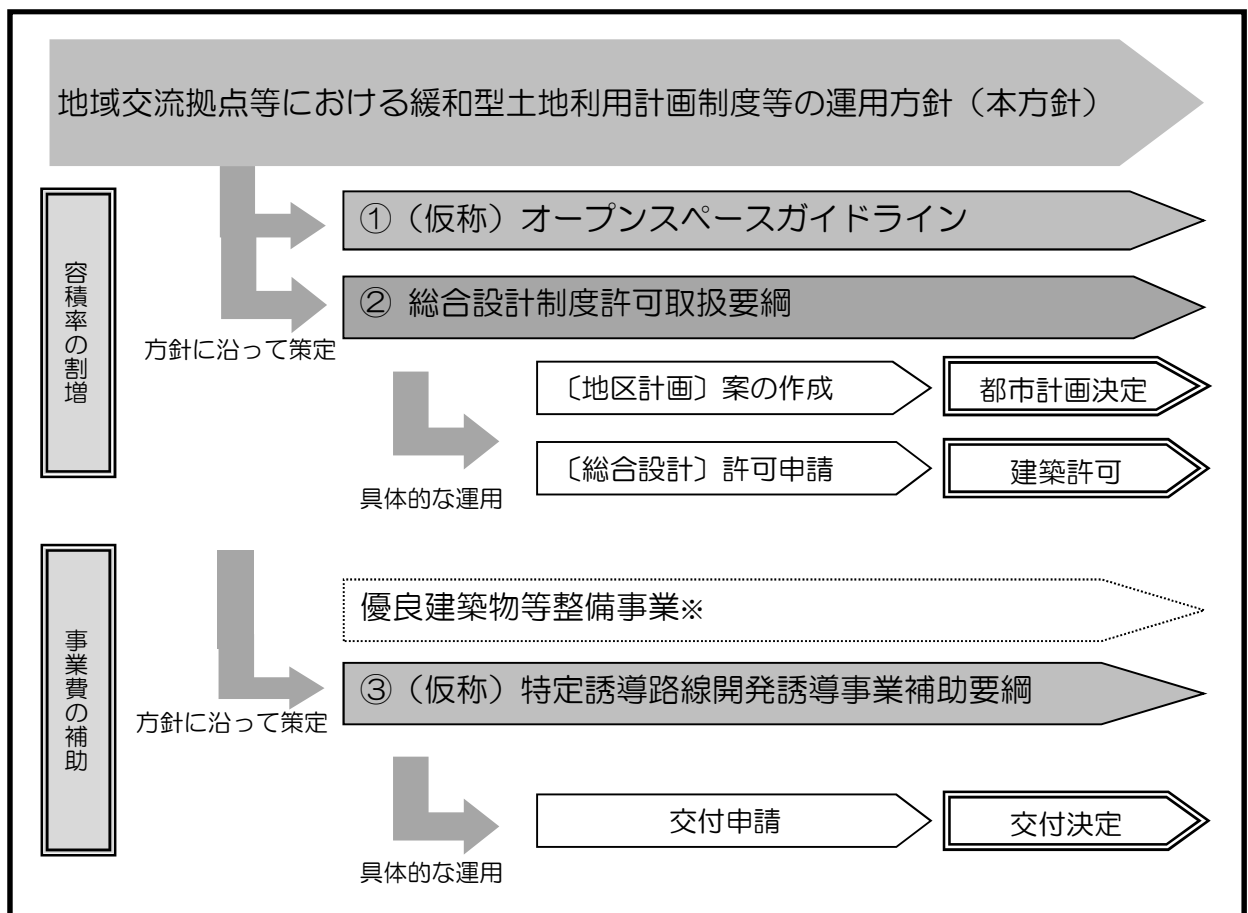


### 3-6 方針の運用を支える仕組み

本方針に基づき、以下の要綱等を策定し、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します。

<方針に基づく要綱等>※平成 28 年度策定予定

- ①（仮称）オープンスペースガイドラインの策定
- ② 地域交流拠点等で適用する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



※ 国が定める一定の条件を満たし、かつ、札幌市が必要と判断した取組に対しては、優良建築物等整備事業（国庫補助事業）を適用することを検討します。