

# 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）

皆さまからのご意見を募集します！

～パブリックコメントの実施について～

募集期間：平成 28 年（2016 年）6 月 6 日（月）から  
平成 28 年（2016 年）7 月 5 日（火）まで 【必着】

主要な地下鉄駅・JR 駅の周辺等（地域交流拠点等）における良好な都市開発を誘導するため、「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）」を取りまとめましたので、広く市民の皆さまにお知らせし、ご意見を募集いたします。

お寄せいただいたご意見を参考とし、平成 28 年（2016 年）8 月以降に本方針を策定し、公表する予定です。

※いただいたご意見については、個別の回答はいたしません。ご意見の概要とご意見に対する市の考え方について、運用方針の冊子でご紹介します。

## ◆◆◆意見の提出方法（巻末にも記載しています）◆◆◆

### （1）郵送の場合

この冊子の最終頁の意見用紙を切り取り、ご意見をご記入の上、のり付けてポストに投函して下さい。（切手不要）

### （2）FAX の場合

011-218-5113 までお送り下さい。

### （3）Eメールの場合

kyoten@city.sapporo.jp までお送り下さい。

### （4）ホームページ上の応募フォームから送信する場合

<http://www.city.sapporo.jp/keikaku/kyoten/houshin.html>

上記ホームページにアクセスし、ご意見募集のページより応募フォームに必要事項をご記入の上、送信してください。

### （5）直接お持ち頂く場合

■札幌市中央区北 1 条西 2 丁目 札幌市役所本庁舎 5 階北側  
まちづくり政策局都市計画部地域計画課（TEL 011-211-2545）

※ ご注意：電話によるご意見の受付はいたしかねますのでご了承ください。

■受付時間：平日の午前 8：45～午後 5：15

平成 28 年（2016 年）6 月

札幌市

市政等資料番号  
01-B03-16-719

# 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）概要版

## 1 目的と位置付け

### 1-1 目的

地域交流拠点等（下図に示す地域交流拠点及びその他の地下鉄駅周辺等）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します。

### 1-2 位置付け

札幌市まちづくり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等を踏まえた、地域交流拠点等における緩和型土地利用計画制度等（地区計画、総合設計制度など）の運用方針とします。

## 2 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と一体的に整備した歩行空間
- ・季節や天候を問わず快適に移動できる歩行空間
- ・自転車が放置され、通行に支障をきたしている場所における、駐輪場の整備

### (2) にぎわい・交流が生まれる滞留空間の創出

誰もが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と一体的に整備した滞留空間
- ・四季を通じて活用できる滞留空間（アトリウム、屋内広場等）
- ・交差点に面して設ける滞留空間

### (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に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や、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

コージェネレーションシステム等の導入や、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る取組を支える機能や場の創出など



カフェに面した滞留空間

## 3 開発誘導の基本枠組み

### 3-1 拠点開発誘導区域の設定

地域交流拠点等に、本方針に沿って開発を誘導していく拠点開発誘導区域を設定します。

地域交流拠点では、拠点開発誘導区域内の幹線道路のうち、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路線を特定誘導路線に設定しています。

（各区域の詳細は、本編参照）

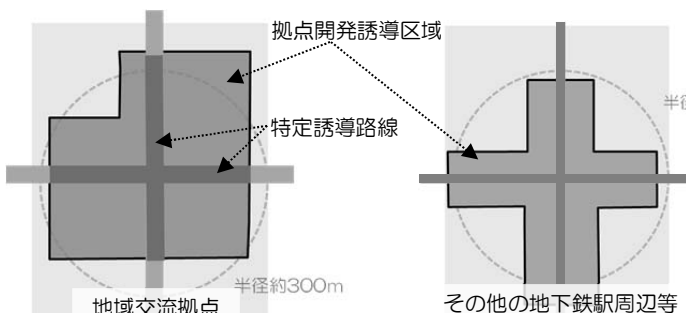


図1 拠点開発誘導区域のイメージ

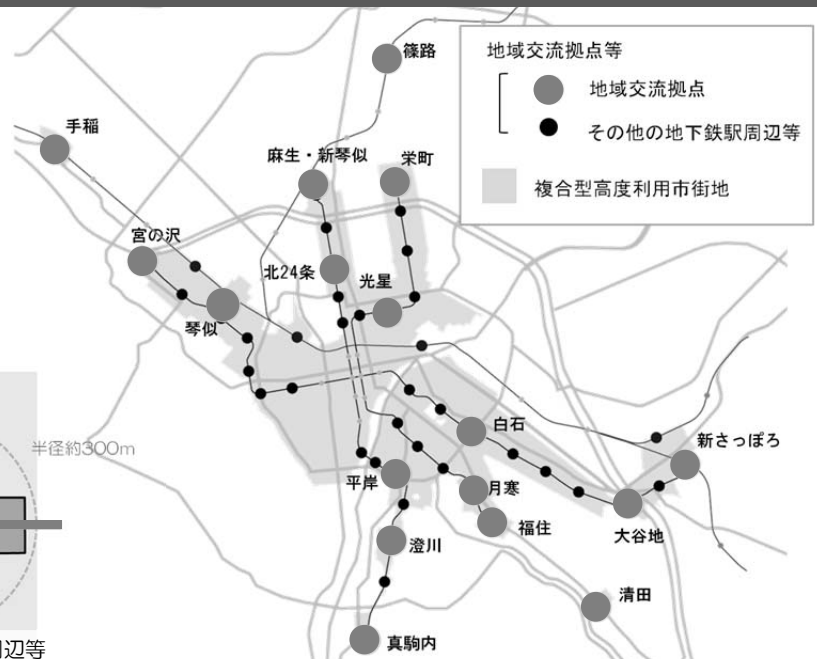


図2 本方針を適用する地域交流拠点等

### 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します。

取組	仕様・規模等の条件	割増容積率の目安	
		拠点開発誘導区域	
		特定誘導路線	
歩行空間	・道路に接する部分の全長に亘ること（道路沿いに設ける場合） ・道路等を相互に結ぶものであること（敷地を貫通して設ける場合）など	+70%程度	+50%程度
滞留空間	・ベンチや植栽が効果的に配置されていること など	+100%程度	+80%程度
誘導用途	・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 など	+40%程度	
アーケード等	・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 など	+20%程度	
アトリウム等		+20%程度	
交差点に面する滞留空間	・敷地の角部分に位置していること など	+20%程度	
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 など	+20%程度	

※割増後の容積率は、指定容積率の1.5倍程度を限度とします。

### 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、前項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。

- |                        |                     |
|------------------------|---------------------|
| (1) オープンスペースガイドラインへの適合 | (2) 特定誘導路線における用途制限等 |
| (3) 環境負荷の低減            | (4) 敷地分割の制限         |
| (5) みどりの創出             | (6) その他の配慮事項        |

### 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

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。

- |                             |   |           |
|-----------------------------|---|-----------|
| ○街区単位など一定のまとまりのある区域で開発を行うもの | ▶ | 原則として地区計画 |
| ○一定規模以上の敷地で建築を行うもの          | ▶ | 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・魅力向上への寄与度、事業内容なども踏まえ、以下の補助事業を適切に運用します。

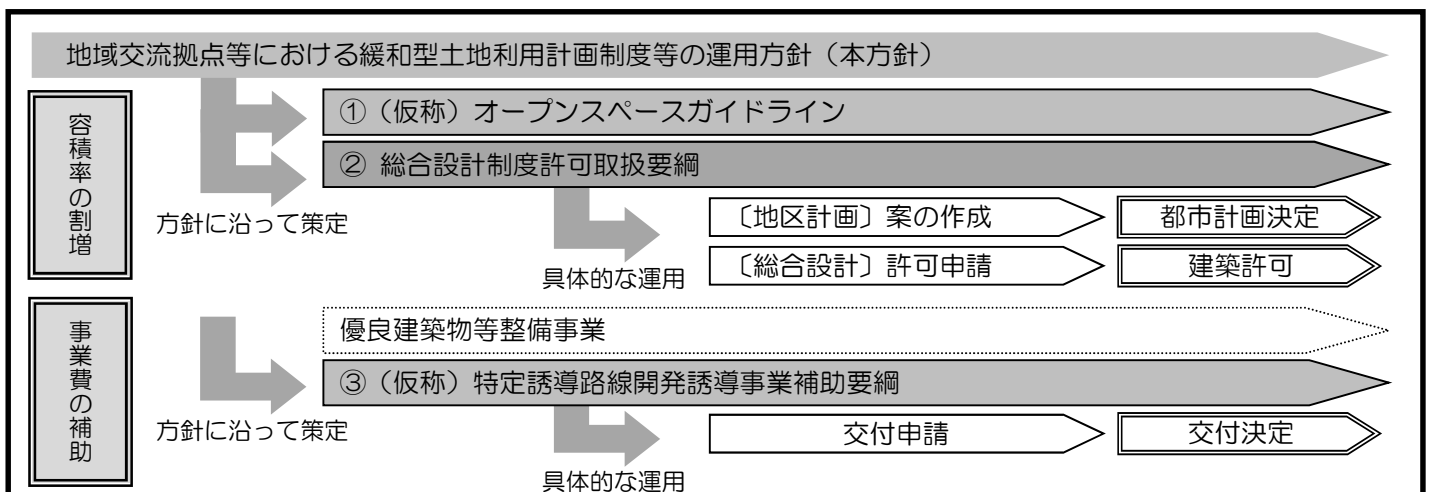
- |                       |   |                        |
|-----------------------|---|------------------------|
| ○優良建築物等整備事業（国庫補助事業）   | ▶ | 取組に要する費用の2/3           |
| ○特定誘導路線開発誘導事業補助金（検討中） | ▶ | 滞留空間・歩行空間整備に係る費用の1/3程度 |

### 3-5 留意事項等

- (1) 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。  
 (2) まちづくり指針が定められている地区等における本指針の適用については、個別に判断します。

### 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。



## 目次

<b>第1章 目的と位置付け</b> . . . . .	1
<b>1-1 目的</b> . . . . .	1
<b>1-2 位置付け</b> . . . . .	2
(1) 上位計画との関係	
(2) 緩和型土地利用計画制度等との関係	
<b>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</b> . . . . .	3
(1) 快適な歩行空間の創出	
(2) にぎわい・交流が生まれる滞留空間の創出	
(3) 多くの人々の生活を支える都市機能の導入	
(4) 乗継・移動環境向上のための取組	
(5) 環境に配慮した取組の推進	
(6) 地域のまちづくりへの貢献等	
<b>第3章 開発誘導の基本枠組み</b> . . . . .	6
<b>3-1 拠点開発誘導区域の設定</b> . . . . .	6
(1) 本方針を適用する地域交流拠点等	
(2) 本方針を適用する区域（拠点開発誘導区域）	
<b>3-2 容積率の最高限度の割増の基本枠組み</b> . . . . .	9
別表<誘導用途> . . . . .	10
<b>3-3 基本要件等</b> . . . . .	11
(1) オープンスペースガイドラインへの適合	
(2) 特定誘導路線における用途制限等	
(3) 環境負荷の低減	
(4) 敷地分割の制限	
(5) みどりの創出	
(6) その他の配慮事項	
<b>3-4 開発誘導を支える制度</b> . . . . .	12
(1) 緩和型土地利用計画制度等	
(2) 事業費に係る支援策	
<b>3-5 留意事項等</b> . . . . .	13
(1) 高度地区の制限への適合	
(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	
<b>3-6 方針の運用を支える仕組み</b> . . . . .	14

別図<拠点開発誘導区域及び特定誘導路線・詳細図>