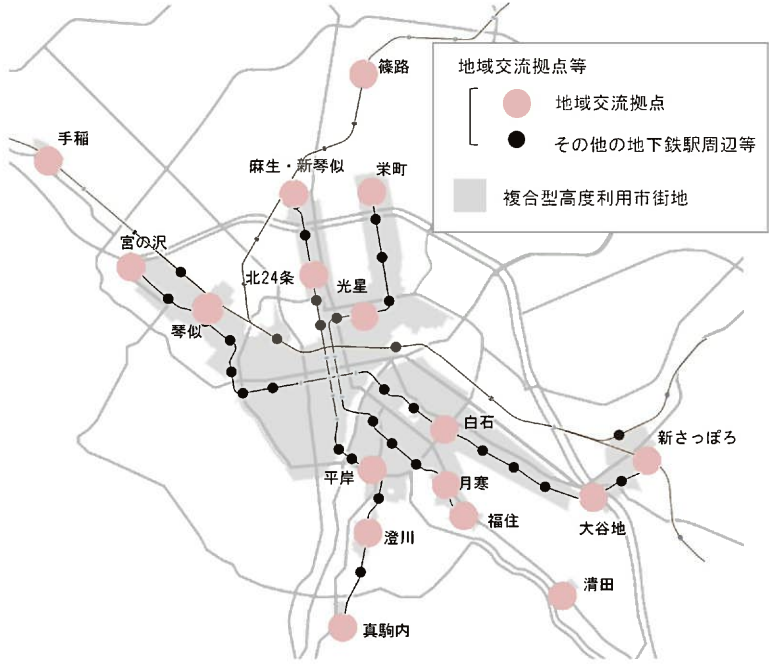
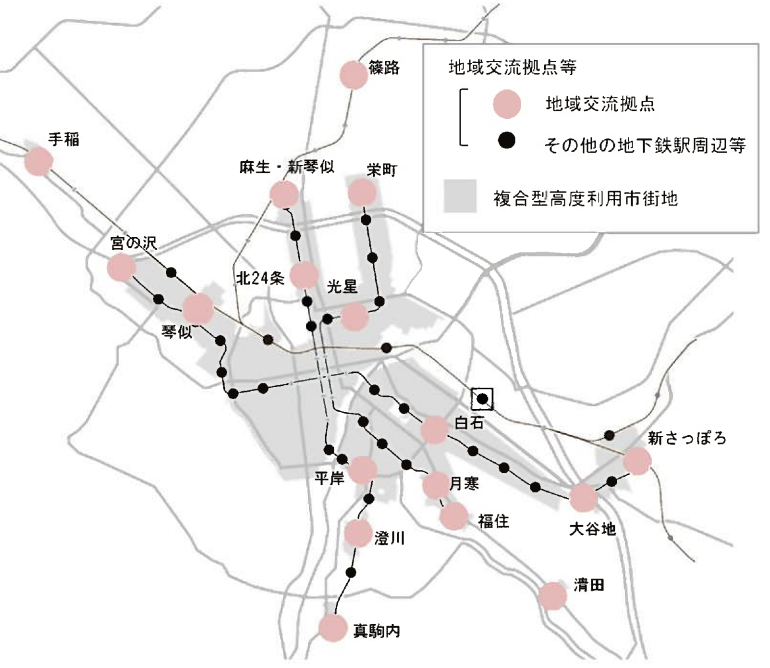


地域交流拠点等における緩和型土地利用計画制度等の運用方針 新旧対照表

旧	新	備考
<p>概要版</p> <p>2 地域交流拠点等において都市開発に求められる取組</p> <p>(5) 環境に配慮した取組の推進</p> <p>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</p> <p>3 開発誘導の基本枠組み</p> <p>3-1 拠点開発誘導区域の設定</p> 	<p>概要版</p> <p>2 地域交流拠点等において都市開発に求められる取組</p> <p>(5) 環境に配慮した取組の推進</p> <p>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、<u>ZEB、ZEH等の省エネ性能を持った建築物の導入を促進</u></p> <p>3 開発誘導の基本枠組み</p> <p>3-1 拠点開発誘導区域の設定</p> 	

第1章

1-1 目的

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。

※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。

第2章

（5）環境に配慮した取組の推進

地球環境問題への配慮の必要性が高まる中、地域交流拠点等で行われる比較的大規模な開発については、環境に配慮した取組を先導する役割が求められます。

このため、CO₂の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や、既存のエネルギーネットワークへの接続促進など、都市の低炭素化を先導するエネルギーを有効に活用した取組を誘導します。

1-1 目的

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）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。

※3 地域交流拠点等

本方針では、地域交流拠点と複合型高度利用市街地内の地下鉄駅、JR駅など（都心を除く。）の総称をいいます。

（5）環境に配慮した取組の推進

地球環境問題への配慮の必要性が高まる中、地域交流拠点等で行われる比較的大規模な開発については、環境に配慮した取組を先導する役割が求められます。

このため、CO₂の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や、既存のエネルギーネットワークへの接続促進、ZEB・ZEH等※6の省エネ性能を持った建築物の導入促進など、都市の低炭素化を先導するエネルギーを有効に活用した取組を誘導します。

※6 ZEB（ゼブ）・ZEH（ゼッチ）等

ZEBは「net Zero Energy Building（ネット・ゼロ・エネルギー・ビル）」、ZEHは「net Zero Energy House（ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス）」の略。ビル・住まいの断熱性能、省エネ性能を上げ、それに太陽光発電などでエネルギーを創ることにより、年間のエネルギー消費量の収支を実質ゼロにするビル・住まい。本方針におけるZEB・ZEH等には、エネルギー消費量の削減度合いの異なるNearly、Ready、Orientedなども含む。

第3章

3-1 拠点開発誘導区域の設定

(1) 本方針を適用する地域交流拠点等

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。)

■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	

ZEB等の定義は、経済産業省「平成30年度ZEBロードマップフォローアップ委員会とりまとめ(平成31年3月)」における「(参考資料6)ZEBの定義と評価基準」による。

ZEH等の定義は、経済産業省「集合住宅におけるZEHロードマップ検討委員会とりまとめ(平成30年5月)」における「(参考資料6)集合住宅におけるZEHの定義と目指すべき水準」による。

3-1 拠点開発誘導区域の設定

(1) 本方針を適用する地域交流拠点等

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駅の周辺など(都心を除く。30ヶ所。)

■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	

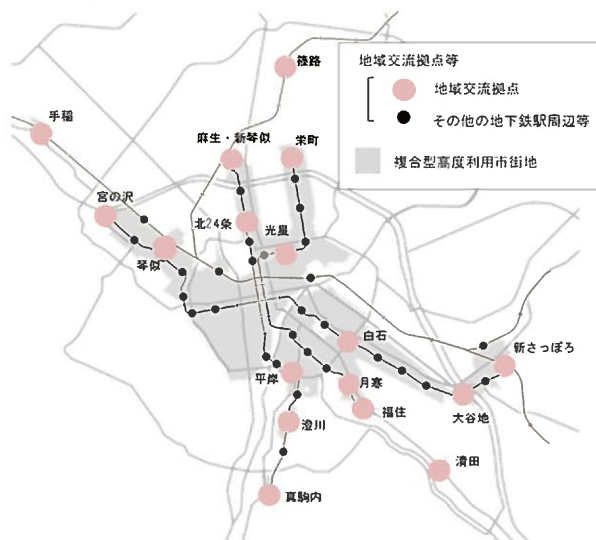
36	新道東	地下鉄東豊線
37	元町	
38	環状通東	
39	北13条東	
40	学園前	
41	豊平公園	
42	美園	JR線
43	発寒中央	
44	桑園	
45	苗穂	
46	厚別	

(2) 本方針を適用する区域

※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>

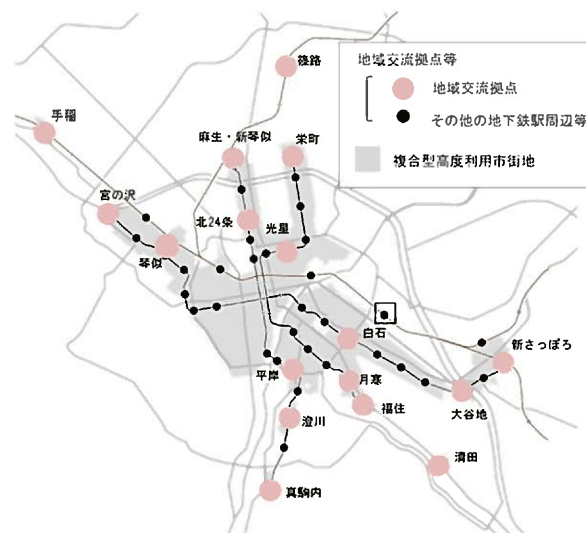


36	新道東	地下鉄東豊線
37	元町	
38	環状通東	
39	北13条東	
40	学園前	
41	豊平公園	
42	美園	JR線
43	発寒中央	
44	桑園	
45	苗穂	
46	厚別	
47	白石	

※7 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>



3-2 容積率の最高限度の割増の基本枠組み

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"> ◇道路沿いに設ける場合 <ul style="list-style-type: none"> ・道路に接する部分の全長に亘ること ・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 <ul style="list-style-type: none"> ・道路等を相互に結ぶものであること ・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	<ul style="list-style-type: none"> ・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の効果さ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"> ・誘導用途が以下の条件に適合すること <ul style="list-style-type: none"> ・別表く誘導用途>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	<ul style="list-style-type: none"> ・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	<ul style="list-style-type: none"> ・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	<ul style="list-style-type: none"> ・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	<ul style="list-style-type: none"> ・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	<ul style="list-style-type: none"> ・バス停留所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 ・バス停留所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)	<ul style="list-style-type: none"> ・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)	<ul style="list-style-type: none"> ・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等	<ul style="list-style-type: none"> ・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	<ul style="list-style-type: none"> ・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 ※			

3-2 容積率の最高限度の割増の基本枠組み

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"> ◇道路沿いに設ける場合 <ul style="list-style-type: none"> ・道路に接する部分の全長に亘ること ・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 <ul style="list-style-type: none"> ・道路等を相互に結ぶものであること ・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	<ul style="list-style-type: none"> ・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の効果さ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"> ・誘導用途が以下の条件に適合すること <ul style="list-style-type: none"> ・別表く誘導用途>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	<ul style="list-style-type: none"> ・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	<ul style="list-style-type: none"> ・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	<ul style="list-style-type: none"> ・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	<ul style="list-style-type: none"> ・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	<ul style="list-style-type: none"> ・バス停留所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 ・バス停留所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)	<ul style="list-style-type: none"> ・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)	<ul style="list-style-type: none"> ・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 ZEB・ZEH等を満たした建築物	<ul style="list-style-type: none"> ・建築物の省エネルギー性能が基準※8を満たすものであること 	最大で	+30%程度
⑫ コージェネレーションシステム等の導入等	<ul style="list-style-type: none"> ・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	
⑬ 地域のまちづくりへの貢献等	<ul style="list-style-type: none"> ・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			

※8 建物の省エネルギー化の基準は、ZEB Ready、ZEH-M Oriented 相当を満たすものとする（建物延べ床面積が10,000 m²を超える場合は、ZEB Oriented相当を満たすものとする）。

また、取組の要件として、札幌市気候変動対策行動計画との整合について、環境都市推進部環境エネルギー課と協議を行うこと。

ZEB Ready、ZEB Oriented相当の要件は、経済産業省

※ 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。

3-3 基本要件等

(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。

3-4 開発誘導を支える制度

(2) 事業費に関わる支援策

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、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。

「平成 30 年度 ZEB ロードマップ フォローアップ委員会 とりまとめ（平成 31 年 3 月）」における「（参考資料 6）ZEB の定義と評価基準」を満たすものとする。

ZEH-M Oriented 相当の要件は、経済産業省「集合住宅における ZEH ロードマップ 検討委員会 とりまとめ（平成 30 年 5 月）」における「（参考資料 6）集合住宅における ZEH の定義と目指すべき水準」を満たすものとする。

※9 ⑨から⑬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。

3-3 基本要件等

(3) 環境負荷の低減

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。

(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、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）※10 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 特定誘導路線開発誘導事業補助金

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）を補助します。

（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します。）

※11 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。

※10 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 特定誘導路線開発誘導事業補助金

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）を補助します。

（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 2019（令和元年度～令和 4 年度※11）」に示されている「地域交流拠点等まちづくり推進事業」のひとつとして実施します。）

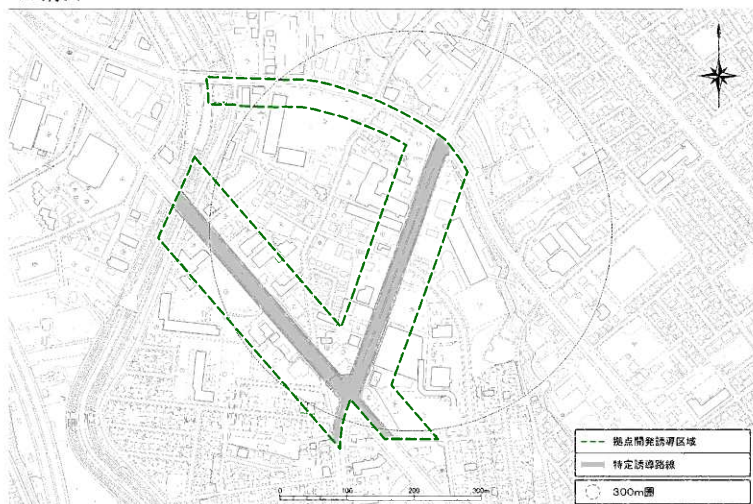
※11 札幌市まちづくり戦略ビジョン アクションプラン 2019（令和元年度～4 年度）

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、令和元年度から令和 4 年度（2019～2022 年度）までの 4 年間を計画期間としています。

別図<拠点開発誘導区域及び特定誘導路線・詳細図>

参考資料

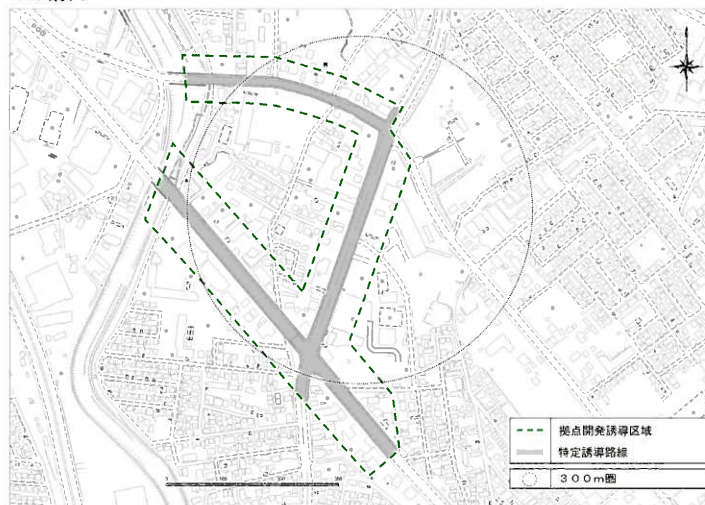
15清田



別図<拠点開発誘導区域及び特定誘導路線・詳細図>

参考資料

15清田



47JR白石

