

皆さまからのご意見をお待ちしております。

1. 意見募集期間

平成30年8月16日(木)～平成30年9月14日(金)まで

2. 意見の提出方法

- 郵送の場合：このページを切り取り、ご意見をご記入の上、のり付けしてポストに投函してください（切手不要）。
- FAXの場合：011-218-5113
- Eメールの場合：chiikikeikaku@city.sapporo.jp
- ホームページ上の応募フォームから送信する場合：
URL：http://www.city.sapporo.jp/keikaku/toshinkaihatsuyudou.html
上記URL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。
- 直接お持ちいただく場合：
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
受付時間 平日午前8時45分～午後5時15分

3. 意見の提出先・お問い合わせ先

札幌市まちづくり政策局都市計画部地域計画課
住所：札幌市中央区北1条西2丁目 札幌市役所本庁舎
電話：011-211-2545 FAX：011-218-5113
※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。
Eメール：chiikikeikaku@city.sapporo.jp

(参考) 本資料設置場所

- H.P.「都心における開発誘導方針」
URL：http://www.city.sapporo.jp/keikaku/toshinkaihatsuyudou.html
- 札幌市役所本庁舎（1階ロビー、2階市政刊行物コーナー、5階まちづくり政策局都市計画部地域計画課）
- 各区役所市民部総務企画課広報係及び区民センター
- 各まちづくりセンター

※ご注意
ご意見の提出にあたってはお名前、ご住所等をご記入ください。

都心における開発誘導方針（素案）

【概要版】

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30年（2018年）8月16日（木）から
平成30年（2018年）9月14日（金）まで 【必着】

札幌の都心において、良好な民間都市開発を誘導するため、「都心における開発誘導方針（素案）」をと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30年（2018年）12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、本方針の策定にあわせて公表します。

◆◆◆意見の提出方法（巻末にも記載しています）◆◆◆

- 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、のり付けしてポストに投函してください。（切手不要）
- FAXの場合
011-218-5113までお送りください。
- Eメールの場合
chiikikeikaku@city.sapporo.jpまでお送りください。
- 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/toshinkaihatsuyudou.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。
- 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30年（2018年）8月
札幌市

市政等資料番号
01-B03-18-1534



060-8788
559

札幌市まちづくり政策局都市計画部地域計画課

札幌市中央区北1条西2丁目

ヤマオリ②

(2) 補助制度

緩和型土地利用計画制度等以外の開発誘導に資する制度として、事業費等への補助制度を紹介します。なお、これらの補助制度については、(1)で示した緩和型土地利用計画制度等を活用し、容積率等を緩和する開発についても、併せて活用できる可能性があります。

① 建築物の整備等に対する補助制度

- 優良建築物等整備事業
- 市街地再開発事業

② 緑化に対する補助制度

- さっぽろ都心みどりのまちづくり助成制度

③ 企業立地に対する補助制度

- 本社機能移転補助金
- コールセンター・バックオフィス立地促進補助金
- IT・コンテンツ・バイオ立地促進補助金

(3) 建築物における駐車施設の附置等に関する条例（附置義務条例）の見直し

- 附置義務駐車場の整備条件の緩和

その他

- 税制支援（民間都市再生事業計画の認定）

色々な補助制度があるのじゃな



第4章.各種手続き

方針33~35ページ

第3章(1)で示した緩和型土地利用計画制度等を活用し、容積率等を緩和する際に必要となる都市計画審議会や建築審査会の手続の流れについて示します。

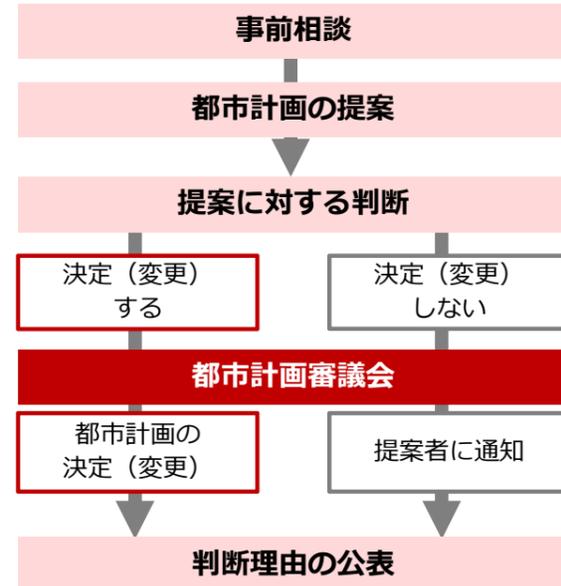
都市計画審議会

都市計画法に基づき、都市計画案について調査・審議する第三者機関です。

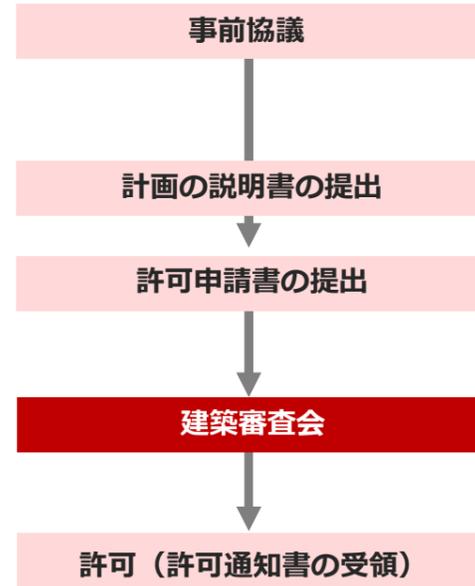
建築審査会

建築審査会は、建築基準法に基づき設置しており、建築基準法に規定する同意を行うものです。

都市計画決定（変更）の流れ （都市計画の提案をする場合）



建築基準法に基づく許可の流れ （総合設計制度を活用する場合）



第1章.目的と位置付け

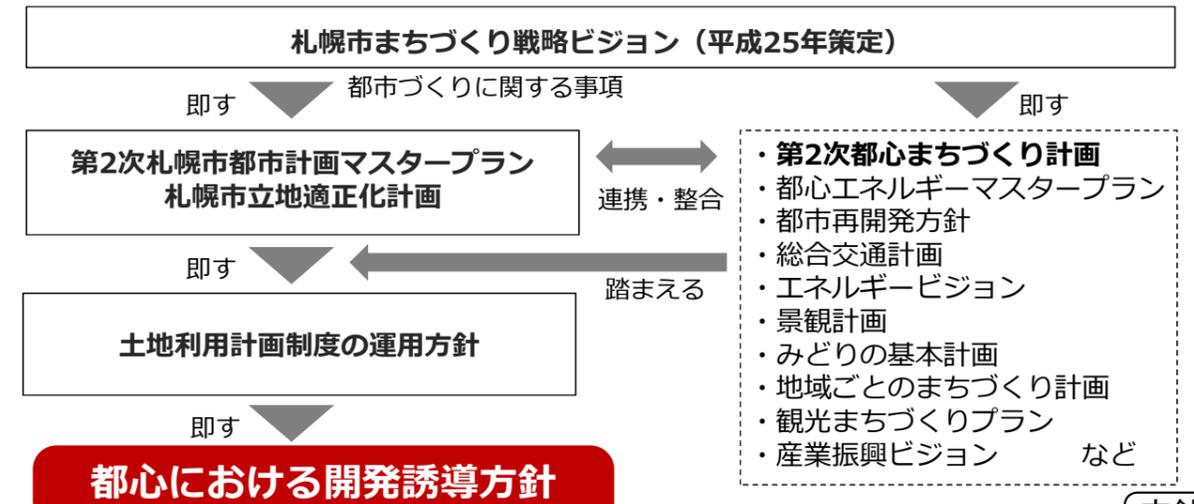
方針1~2ページ

1-1.目的

都心において、容積率の緩和等に関する土地利用計画制度等（以下「緩和型土地利用計画制度等」という。）の運用の考え方を明示することに加えて、開発を後押しする補助制度等を併せて紹介することにより、建築物の建替え更新を促進し、都心に関連する各種計画の目標実現に資する民間都市開発を積極的に誘導することを目的とします。

1-2.位置付け

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に即すとともに、他の分野別計画を踏まえつつ、具体の土地利用計画制度の運用の考え方を示すものである「土地利用計画制度の運用方針」に即すものとします。



都心における開発誘導方針

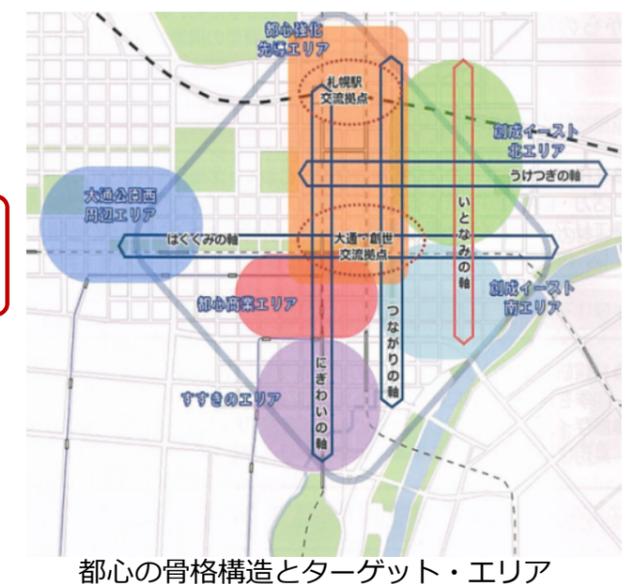
方針3~4
ページ

第2章.都心まちづくりを通じて目指すまちの姿

第2次札幌市都市計画マスタープランで都市づくりの理念として「S・M・I・L・Es City Sapporo（スマイルズシティサッポロ）」を掲げており、第2次都心まちづくり計画では、この理念をもとに都心まちづくりを通じて目指すまちの姿として以下の内容を掲げています。



都市づくりの理念
(S・M・I・L・Es City Sapporo)



都心の骨格構造とターゲット・エリア

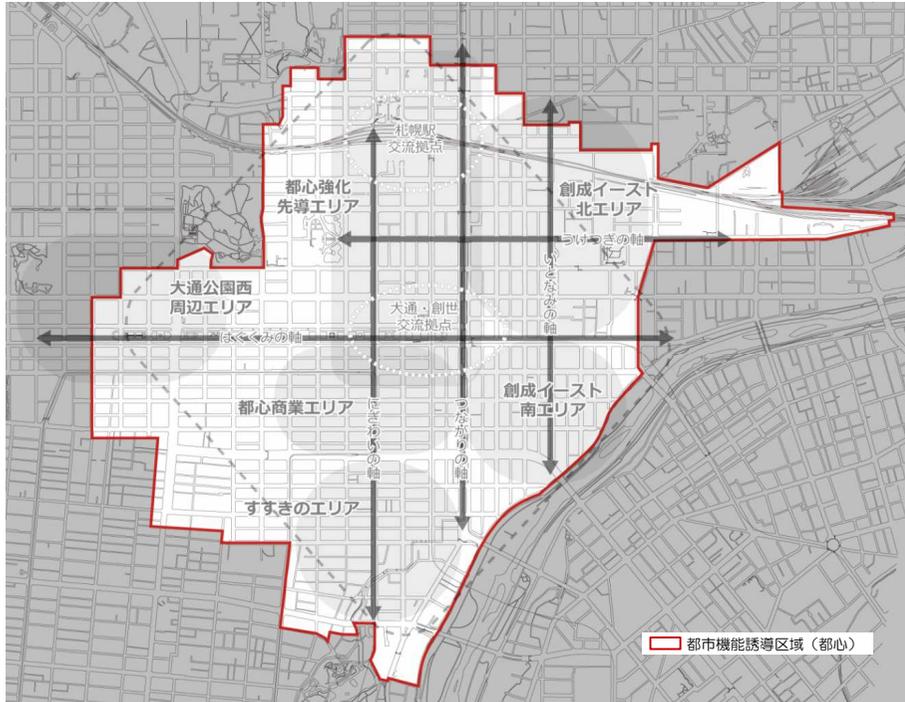
さらに、第2次都心まちづくり計画で位置付けた都心の骨格構造やターゲット・エリアごとに示したまちづくりの方向性に沿った良好な民間都市開発を誘導します。

第3章.開発誘導の基本枠組み

3-1.本方針を適用する区域

方針5ページ

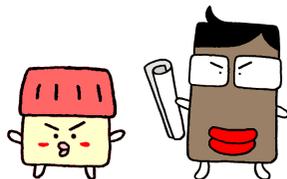
本方針を適用する区域は、原則、札幌市立地適正化計画で定められている都市機能誘導区域（都心）※1とします。



本方針を適用する区域

なお、区域外であっても、この区域に隣接している地区であって、まちづくり計画を策定するなど、まちづくりの方針が定められた地区については、計画内容に応じて本方針を適用することができるものとします。

※1 利便性と魅力を重点的に向上させる区域で、都心及び地域交流拠点に設定。



3-5.開発を支える制度

方針25～32ページ

(1) 緩和型土地利用計画制度等

緩和型土地利用計画制度等には「都市計画法に基づく制度」と「建築基準法に基づく制度」があります。

◆都市計画法に基づく制度

～主に活用する制度の例～

地区計画

(都市計画法第12条の5)

地区計画は地区の特性に応じたまちづくりを誘導するため、区画道路、小公園などの配置や建築物の用途、高さ、壁面の位置、敷地の規模などを地区のルールとして定める都市計画制度です(街区単位などの一定のまとまりのある区域(概ね5,000㎡以上)に指定)。

地区計画には、上記の一般的な地区計画の他に再開発等促進区を定める地区計画や高度利用型地区計画、街並み誘導型地区計画などの種類があります。なお、地区計画の決定・変更を行う場合は都市計画審議会に諮る必要があります。

●再開発等促進区を定める地区計画 (都市計画法第12条の5)

再開発等促進区を定める地区計画は、地区計画区域の中で、市街地の再開発又は開発整備の必要な区域に再開発等促進区を定め、道路、公園、広場などの公共空間の整備により、容積率等の建築物に関する制限を緩和し、土地の高度利用と都市機能の増進を図ろうとするものです。

●高度利用型地区計画 (都市計画法12条の8)

高度利用型地区計画は、道路などの整備がなされた土地の区域において、敷地内に有効な空地を確保し、併せて容積率等を緩和することで、その合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るものです。

●街並み誘導型地区計画 (都市計画法12条の10)

街並み誘導型地区計画は、壁面の位置の制限、建築物の高さの最高限度等を定め、併せて前面道路幅員による容積率制限と斜線制限を適用除外とすることで統一的な街並みを誘導するものです。

都市再生特別地区

(都市計画法第8条第1項第4号の2、都市再生特別措置法第36条)

都市再生特別地区は、都市再生特別措置法に基づく都市再生緊急整備地域内において、地域整備方針に即した建物を誘導する必要があると認められる区域に定めることができます。用途地域等に基づく用途や容積率等の制限を適用除外とした上で、自由度の高い計画を定めることができる都市計画制度です(街区単位などの一定のまとまりのある区域(概ね5,000㎡以上)に指定)。なお、都市再生特別地区の決定・変更を行う場合は都市計画審議会に諮る必要があります。

◆建築基準法に基づく制度

総合設計制度

(建築基準法第59条の2)

総合設計制度は、一定規模以上の敷地面積(500㎡以上)を有し、一定割合以上の敷地内空地(公開空地)を確保する建築計画に対して、計画を総合的に判断して、容積率及び高さの制限の緩和ができる建築基準法に基づく制度です。なお、総合設計制度で建築制限の緩和を行う場合は建築審査会の同意を得る必要があります。



ここで紹介した制度を活用して容積率などを緩和します

3-3.建築物の高さの緩和の基本枠組み

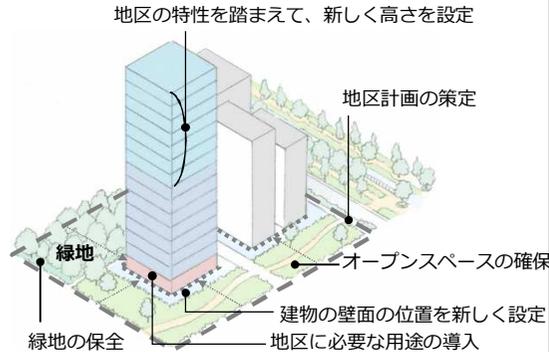
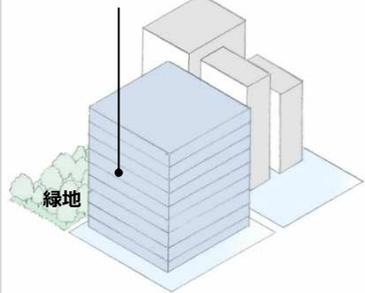
方針23ページ

本方針により容積率の緩和を行う場合、建築物の高さは、原則、高度地区※3で定める高さ及び用途地域ごとに定める斜線制限※4の範囲内とします。ただし、地区の特性に応じて、都市計画法に基づく制度等を活用し、新たに高さの上限を設定するものなどについては建築物の高さを緩和できる場合があります。

建築物の高さの緩和を行うことができるケース

例) 地区計画により緩和を行う場合

緑地の保全やオープンスペースを確保する場合、建築面積が限られる



貴重な緑地の保全や地区に必要とされているオープンスペースの整備の必要性

地区計画で緑地やオープンスペースの位置・面積を定めるとともに、新しく高さの上限を設定

※3 都市計画法第8条第3項に規定する建築物の絶対高さを定めるもの。なお、都心において、指定容積率が600%以上の区域については、高度地区の指定は無し。

※4 建築基準法第56条第1項第1号に規定する前面道路の反対側の境界線からの建築物の高さの制限（道路斜線制限）及び建築基準法第56条第1項第2号に規定する隣地境界線からの建築物の高さの制限（隣地斜線制限）をいう。

3-4.基本要件等

方針24ページ

容積率の緩和を行うにあたっては、「3-2.容積率の緩和の基本枠組み」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、良好な計画に対して容積率の緩和を行うものとします。

(1) 基本要件

- ① 地区ごとのまちづくり動向の考慮
- ② 都心のオープンスペースガイドラインへの適合
- ③ 環境負荷の低減
- ④ みどりの創出
- ⑤ 容積率の緩和にあたって評価する取組の担保
- ⑥ その他の配慮事項（開発に伴う景観上に変化、交通負荷の増大等）

これは必ず守らなければならないのじゃな



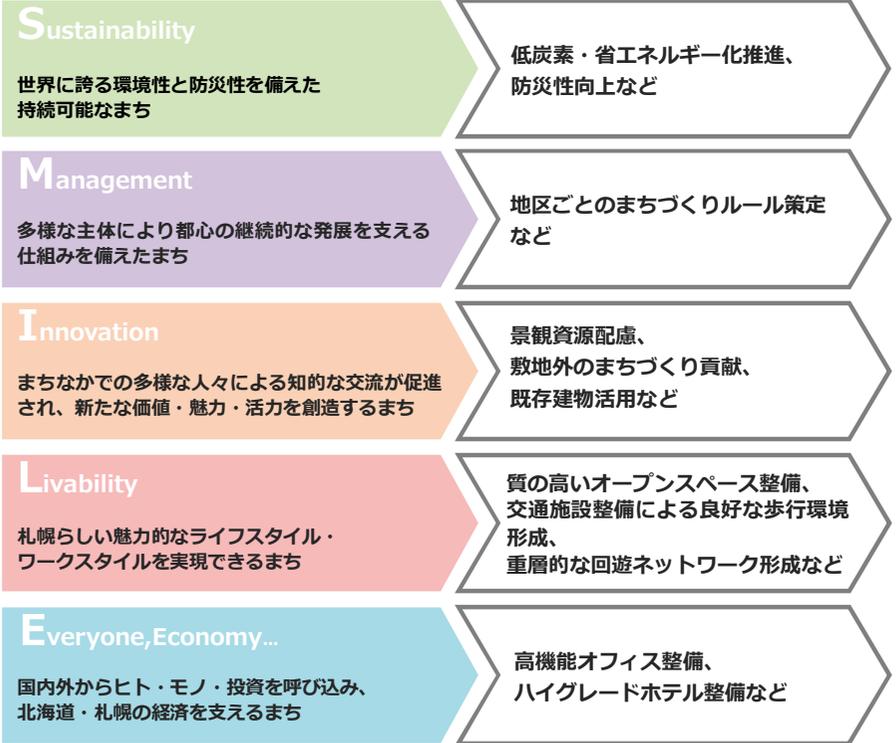
(2) 留意事項

- ① まちづくり計画が定められている地区等への本方針の適用は、各計画等の趣旨を踏まえ、個別に判断

3-2.容積率の緩和の基本枠組み

方針6～22ページ

容積率の緩和にあたっては、これまで公開空地の整備を評価したものが主でしたが、これからは第2次札幌市都市計画マスタープランや第2次都心まちづくり計画など、都心に関連する各種計画の実現に資する様々な取組を積極的に評価します。なお、評価する取組については、都心まちづくりの動向や社会経済情勢等の変化に伴い、柔軟に見直すことも検討します。



新たに評価する取組分も上乗せ

上限を設定

低炭素・省エネルギー化推進	最大●●%
地区ごとのまちづくりルール策定	最大●●%
高機能オフィス整備	最大●●%
⋮	
質の高いオープンスペース整備	最大●●%
公開空地整備	●●%

面積だけでなく
オープンスペースの質
を評価して上乗せ



面積中心だったこれまでの空地評価による緩和分は低減



【これまでの容積率緩和イメージ】

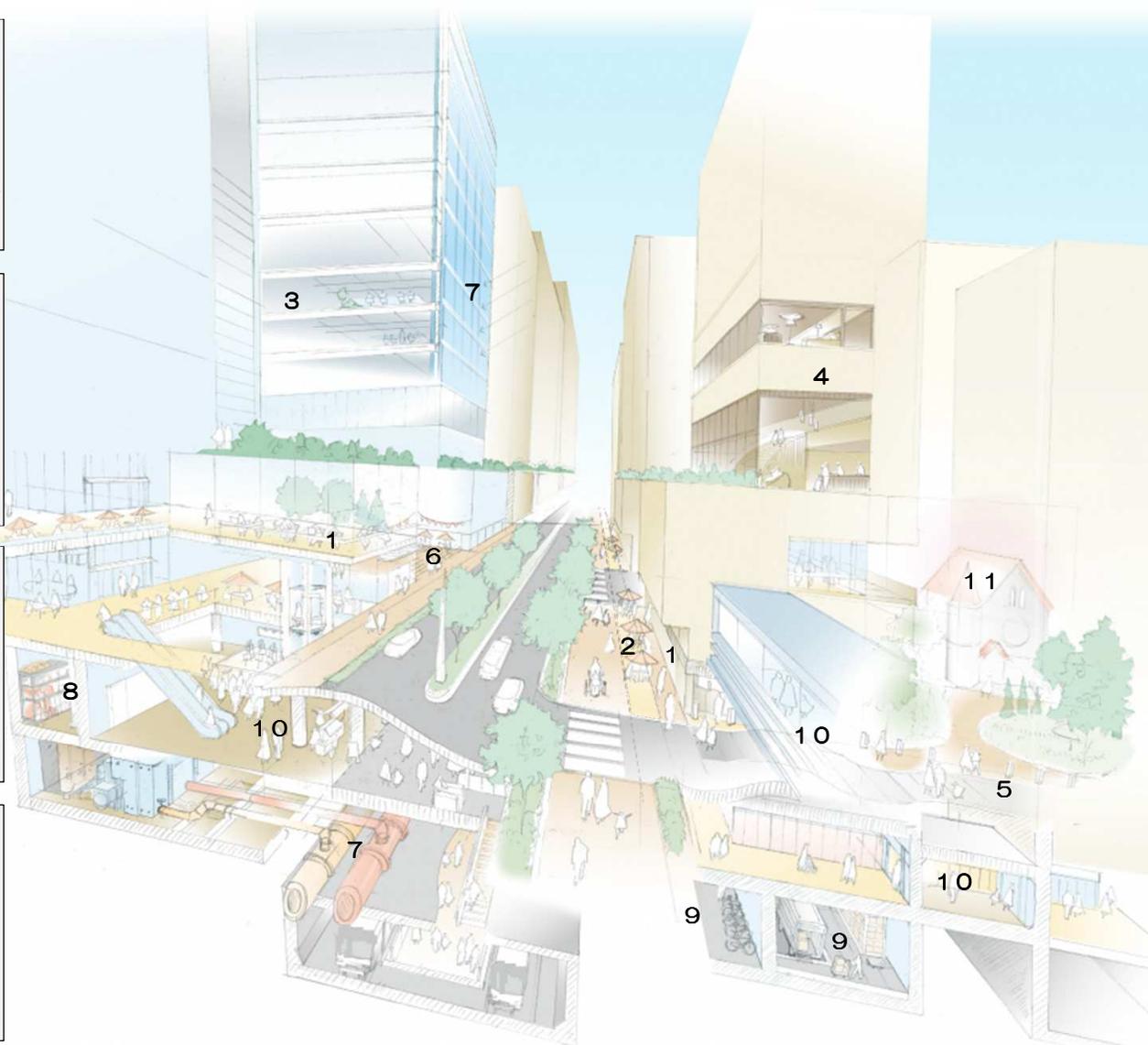
【本方針で定める容積率緩和イメージ】

※2 用途地域に関する都市計画において定められた容積率をいい、敷地が指定容積率の異なる地域の2以上にわたる場合においては、それらを加重平均した値とする。

■容積率緩和にあたっての取組ごとの評価の考え方



全部で11項目！



1. 質の高いオープンスペース整備

地区の特性に応じた質の高いオープンスペースの整備・利活用

【誘導する区域】 都心全域
【緩和容積率】 例) 敷地面積の20%を質の高い空地とした場合の目安
【誘導する期間】 特に指定なし
最大 **200%** 緩和

2. 地区ごとのまちづくりルール策定

地区の特性を踏まえたまちづくりルールの策定・準拠による魅力的な街並みづくり等の取組

【誘導する区域】 都心全域
【緩和容積率】 取組内容に応じて
【誘導する期間】 特に指定なし
最大 **100%** 緩和

3. 高機能オフィス整備

都心の活力向上に資する高機能オフィスの整備

【誘導する区域】 都心強化先導エリア
【緩和容積率】 取組内容に応じて
【誘導する期間】 ~2022年度
※札幌市産業振興ビジョンの計画期間
最大 **50%** 緩和

4. ハイグレードホテル整備

国際標準の宿泊機能を備えたハイグレードホテルの整備

【誘導する区域】 都心全域
【緩和容積率】 取組内容に応じて
【誘導する期間】 2025年度までに整備済みであること
※新MICE施設の整備完了年度
最大 **50%** 緩和

5. 景観資源配慮

周辺の景観資源を積極的に生かした景観形成

【誘導する区域】 都心全域
【緩和容積率】 取組内容に応じて
【誘導する期間】 特に指定なし
最大 **50%** 緩和

6. 敷地外のまちづくり貢献

計画敷地周辺の公共的な空間の再整備など、地域まちづくりに寄与する敷地外の取組

【誘導する区域】 都心全域
【緩和容積率】 取組内容に応じて
【誘導する期間】 特に指定なし
最大 **100%** 緩和

7. 低炭素・省エネルギー化推進

地域熱供給ネットワークへの接続や建物の省エネルギー化など、環境負荷の低減に配慮した取組

【誘導する区域】 都心強化先導エリア
【緩和容積率】 取組内容に応じて
【誘導する期間】 ~2035年度
※都心I3地区「マスタープラン」の計画期間
最大 **50%** 緩和

8. 防災性向上

災害時の帰宅困難者対策など、都心の防災性向上に寄与する取組

【誘導する区域】 都心強化先導エリア
【緩和容積率】 取組内容に応じて
【誘導する期間】 特に指定なし
最大 **50%** 緩和

9. 交通施設整備による良好な歩行環境形成

共同荷さばき場や公共駐輪場など、良好な歩行環境の形成に資する交通施設の整備

【誘導する区域】 都心全域
【緩和容積率】 取組内容に応じて
【誘導する期間】 特に指定なし
最大 **50%** 緩和

11. 既存建物活用

地域の魅力向上に資する敷地内の既存建物（歴史的建造物等）の保全・活用

【誘導する区域】 都心全域
【緩和容積率】 取組内容に応じて
【誘導する期間】 特に指定なし
最大 **50%** 緩和

10. 重層的な回遊ネットワーク形成

地下ネットワークの拡充（歩林等との接続）

地下の歩行者空間への接続や地上・地下出入口の取込みなどによる重層的な回遊ネットワークの形成

【誘導する区域】 都心強化先導エリア
都心商業エリア
【緩和容積率】 取組内容に応じて
最大 **150%** 緩和
【誘導する期間】 特に指定なし

地下ネットワークの拡充（隣接する建物間の接続）

隣接する建物間での地下通路接続による地下歩行ネットワークの形成

【誘導する区域】 都心強化先導エリア
都心商業エリア
【緩和容積率】 取組内容に応じて
最大 **50%** 緩和
【誘導する期間】 特に指定なし

地上ネットワークの拡充（空中歩廊等）

地上の建物間をつなぐ安全・快適な歩行者の回遊ネットワークの形成

【誘導する区域】 都心全域
【緩和容積率】 取組内容に応じて
最大 **50%** 緩和
【誘導する期間】 特に指定なし