

# 都心における開発誘導方針（素案）

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）◆◆◆

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

市政等資料番号  
01-B03-18-1533



## 目次

第1章. 目的と位置付け	1
1-1. 目的	1
1-2. 位置付け	2
第2章. 都心まちづくりを通じて目指すまちの姿	3
第3章. 開発誘導の基本枠組み	5
3-1. 本方針を適用する区域	5
3-2. 容積率の緩和の基本枠組み	6
3-3. 建築物の高さの緩和の基本枠組み	23
3-4. 基本要件等	24
3-5. 開発を支える制度	25
第4章. 各種手続き	33

# 第1章. 目的と位置付け

## 1-1. 目的

札幌市では、人口減少や超高齢社会の到来など本市を取り巻く社会経済情勢の大きな変化に対応するため、平成 25 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。この戦略ビジョンの策定を受け、都市づくりの基本的な指針として平成 16 年（2004 年）3 月に策定した都市計画マスタープランを見直し、平成 28 年（2016 年）3 月に「第 2 次札幌市都市計画マスタープラン」（以下「第 2 次マスタープラン」という。）を策定しました。

第 2 次マスタープランでは、都心を、札幌を象徴する最も中心的な拠点として位置付け、「魅力があふれ世界を引きつける都心」の実現を図ることとしており、取組の方向性として、高次な都市機能の集積や魅力ある都心空間の創出、エネルギーネットワークの形成などが示されています。

また、平成 28 年（2016 年）5 月に都心のまちづくりの指針となる計画として策定した「第 2 次都心まちづくり計画」では、都心まちづくりの目標を次の 2 つの側面から設定しています。

北海道・札幌の中核として世界に比肩する都心強化 市民の暮らしの中心となる都心づくりの側面からの側面から

### 国内外から活力・投資を呼び込む札幌都心ブランドの確立

世界に誇れる環境性や防災性を備え、高次な都市機能が集積する持続可能で魅力のある都心とすることで、札幌都心ブランドを確立し、国内外から投資を呼び込む

### 魅力的な都市のライフスタイル・ワークスタイルの実現

日常的な市民の訪れや豊かな時間消費を支ええるとともに、札幌を象徴する景観を備えた都市空間を創出し、また、働く場としての利便性・快適性の高い環境を備える

第 2 次マスタープランや第 2 次都心まちづくり計画をはじめ、都心に関連する各種計画の目標を実現していくためには、官民連携の考え方に基づき、民間都市開発をきめ細かく誘導・調整していくことが重要であり、そのためには、地区ごとの特性を踏まえて、土地利用計画制度を適切に運用することや開発を後押しする補助制度を活用することなどにより、民間都市開発を支えていく必要があります。

本方針では、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

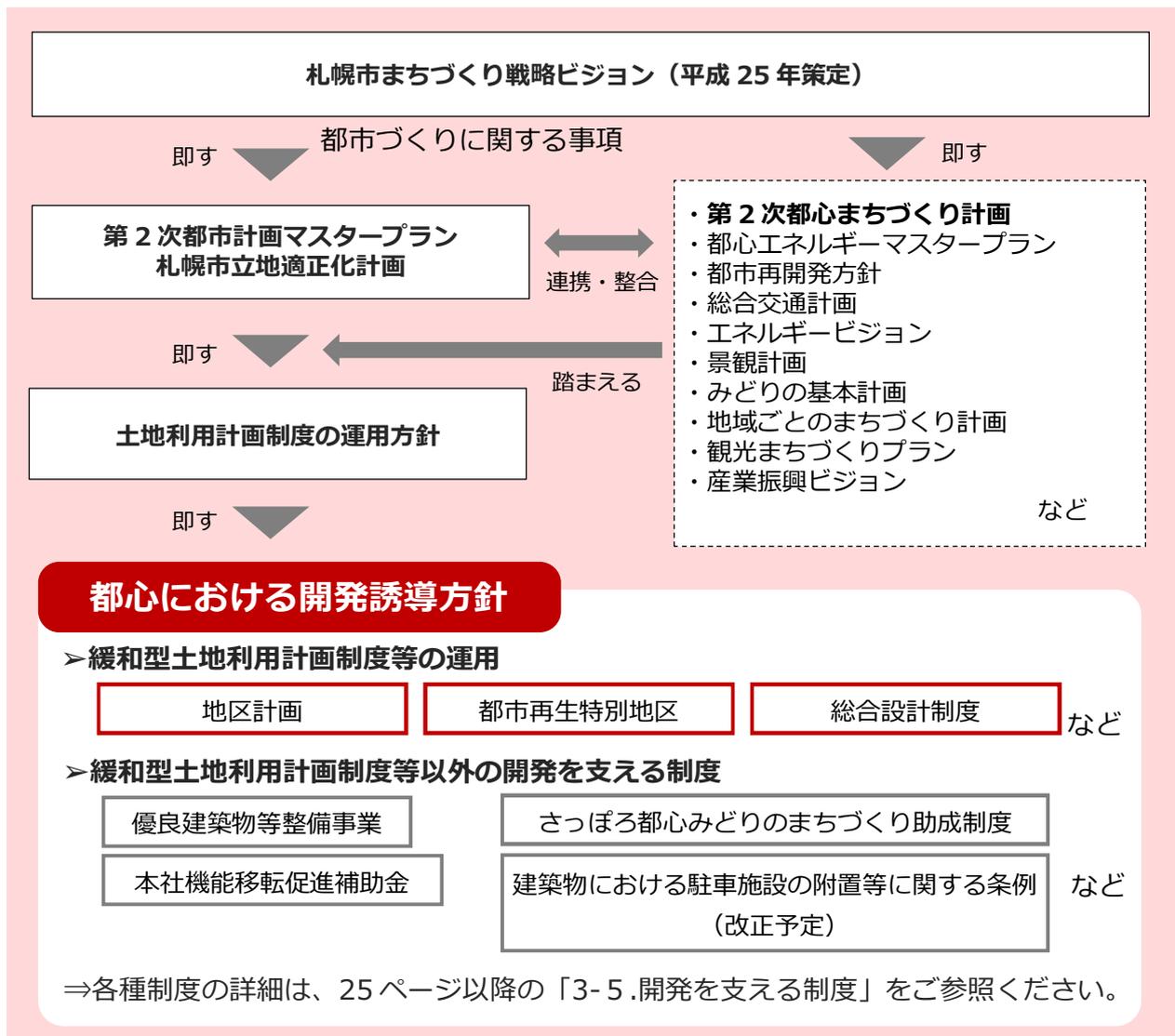
### (1) 上位計画等との関係

戦略ビジョンを上位計画とする第2次マスタープラン、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。

### (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や都市再生特別地区、建築基準法に基づく総合設計制度などがあります。都心では、本方針に基づき、これらの制度を運用します。また、本方針では緩和型土地利用計画制度等以外の開発を支える制度についても併せて紹介します。

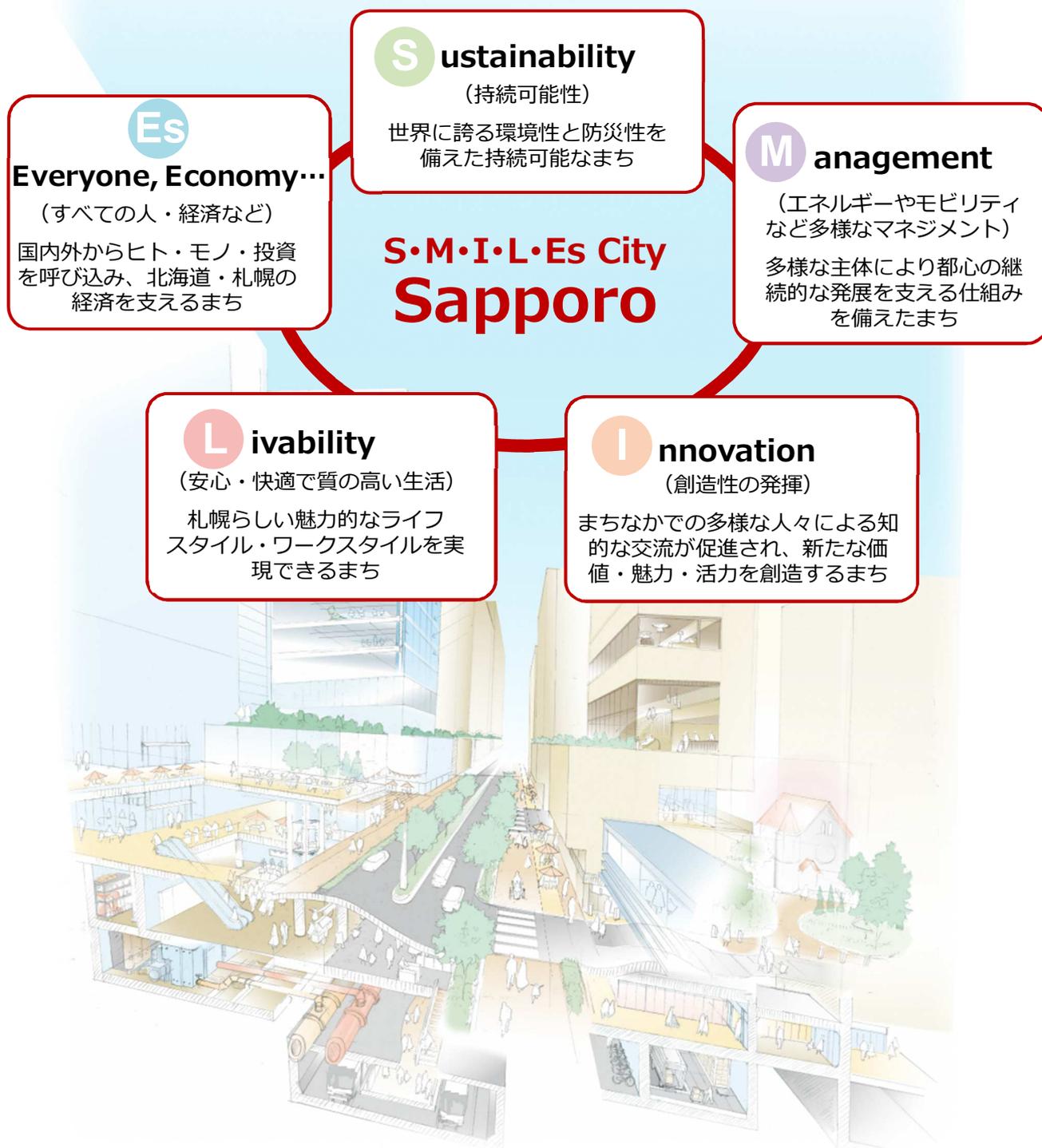
<本方針の位置付け図>



## 第2章. 都心まちづくりを通じて目指すまちの姿

第2次マスタープランにおいては、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)」を掲げています。

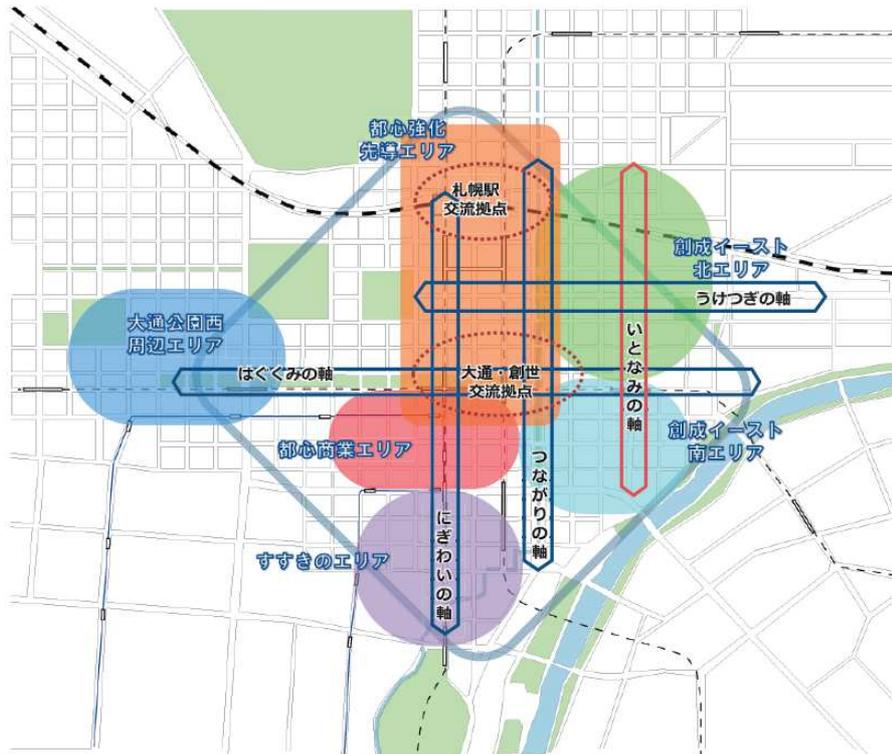
また、第2次都心まちづくり計画では、都心ならではの「S・M・I・L・Es」を実現することを目指し、都心まちづくりを通じて目指すまちの姿として以下の5つを掲げています。



都心まちづくりを通じて目指すまちの姿のイメージ

さらに、第2次都心まちづくり計画では、都心の構造となる「骨格軸」「展開軸」「交流拠点」(以下「骨格構造」という。)及び「ターゲット・エリア」を定め、地区ごとの特性に応じたまちづくりの方向性を示すとともに、この方向性に沿った取組を相互に連携して進めることで、都心全体としての回遊性の向上や、にぎわい・活力を象徴する機能・空間の誘導等を図るとしています。

本方針では、これらに基づき都心まちづくりに資する良好な民間都市開発を誘導します。



都心の骨格構造とターゲット・エリア

**骨格軸** にぎわいの軸、はぐくみの軸、つながりの軸、うけつぎの軸

都心で展開される多様な都市活動や個々の開発の展開を有機的に結びつけ、目標実現に向けた様々な取組を促進する基軸として、中心となる通り及びその周辺を含めた範囲

**展開軸** いとなみの軸

都心まちづくり戦略(平成23年(2011年)策定)において重点地区として位置付けられた創成東地区のまちづくりを支える軸

**交流拠点** 札幌駅交流拠点、大通・創世交流拠点

新たな活動や交流を生み出し都心全体のまちづくりを先導する点として、骨格軸の交点や、多様な機能・活動等の集積が見込まれる交通結節点

- ターゲット・エリア**
- 都心強化先導エリア
  - 都心商業エリア
  - すすきのエリア
  - 創成イースト北エリア
  - 創成イースト南エリア
  - 大通公園西周辺エリア

骨格軸及び交流拠点の形成を戦略的に進めるため、これらと連動して面的な広がりでもまちづくりを展開すべき地区

⇒骨格構造及びターゲット・エリアごとの取組の方向性等については、第2次都心まちづくり計画をご参照ください。

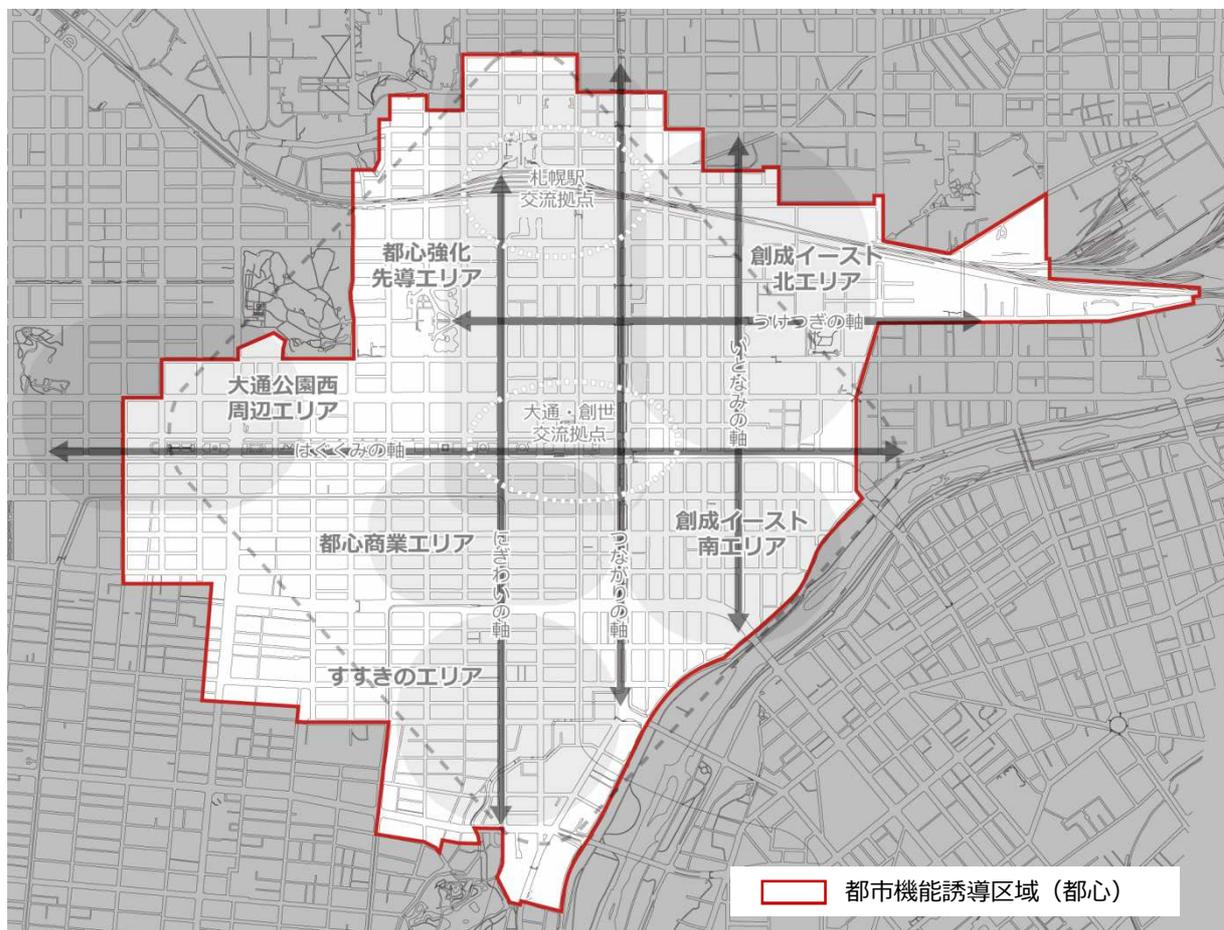
## 第3章. 開発誘導の基本枠組み

第2章を踏まえ、都心において良好な民間都市開発を誘導するために、本方針を適用する区域、容積率の緩和の基本枠組み、開発を支える制度等について示します。

### 3-1. 本方針を適用する区域

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

なお、区域外であっても、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。

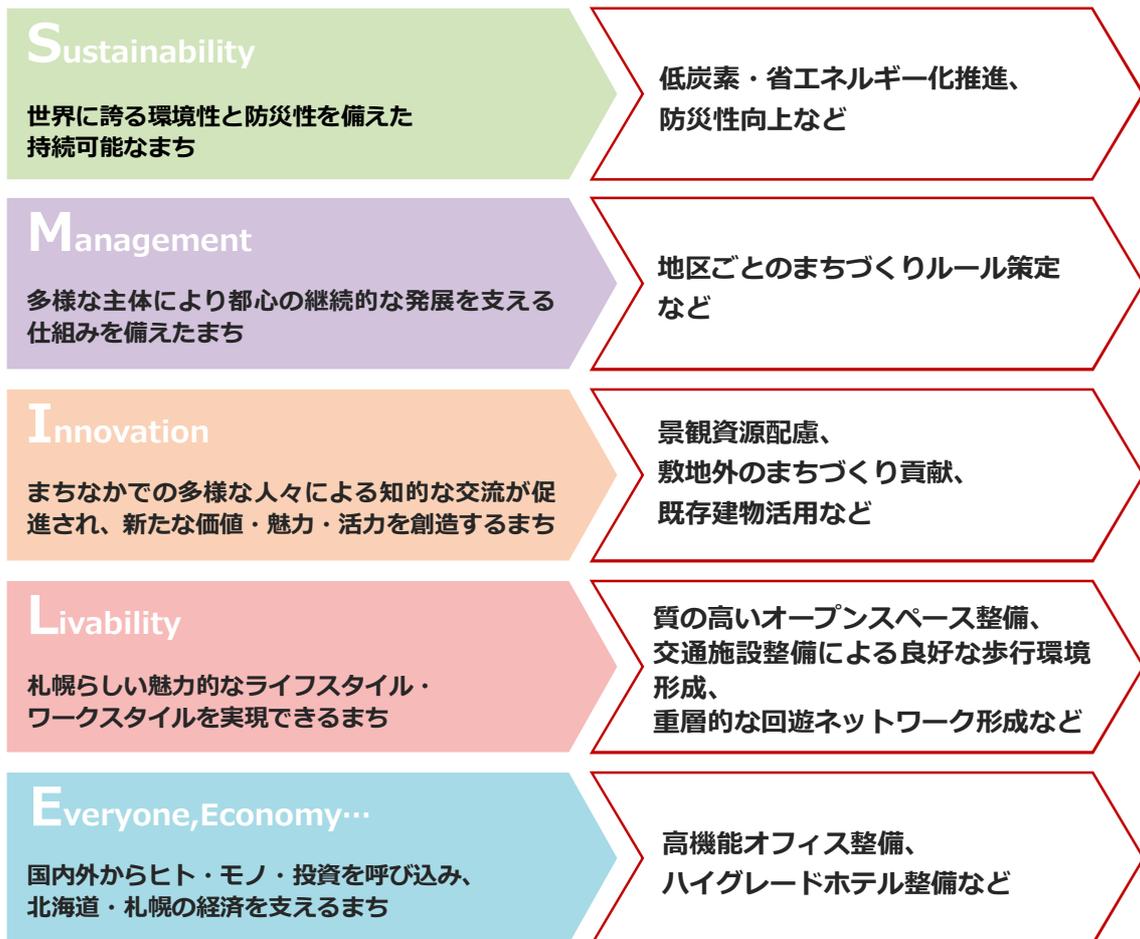


本方針を適用する区域

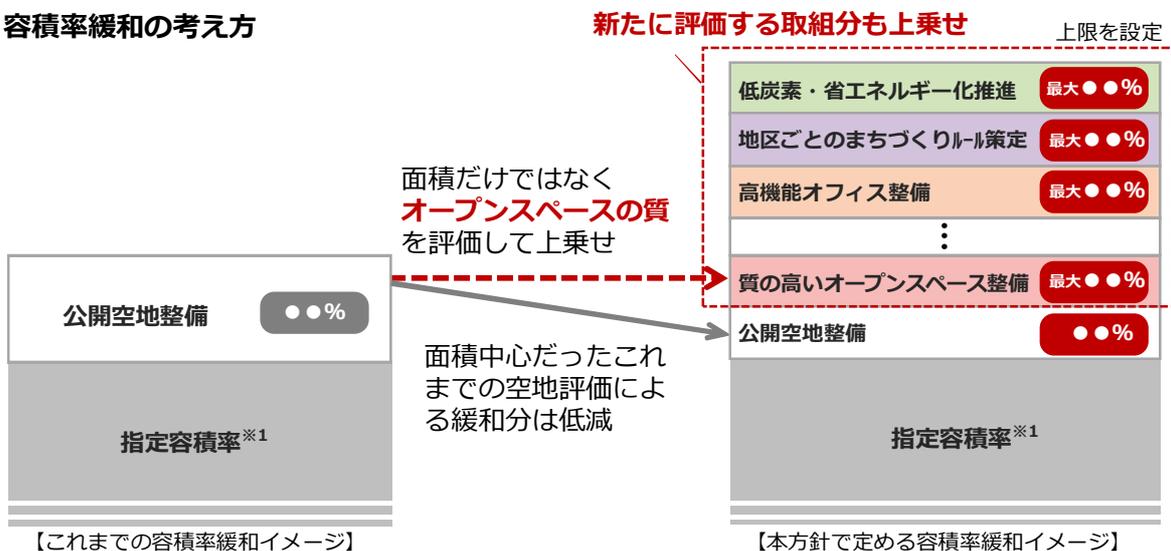
### 3-2. 容積率の緩和の基本枠組み

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。

#### ● 「S・M・I・L・E s」の実現に向けた本市のまちづくりに資する取組



#### ● 容積率緩和の考え方



※1 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。

●容積率の緩和にあたって評価する取組

**M I L Es**

1. 質の高い  
オープンスペース整備

**M Es**

2. 地区ごとの  
まちづくりルール策定

**I Es**

3. 高機能オフィス整備

**I Es**

4. ハイグレード  
ホテル整備

**I L**

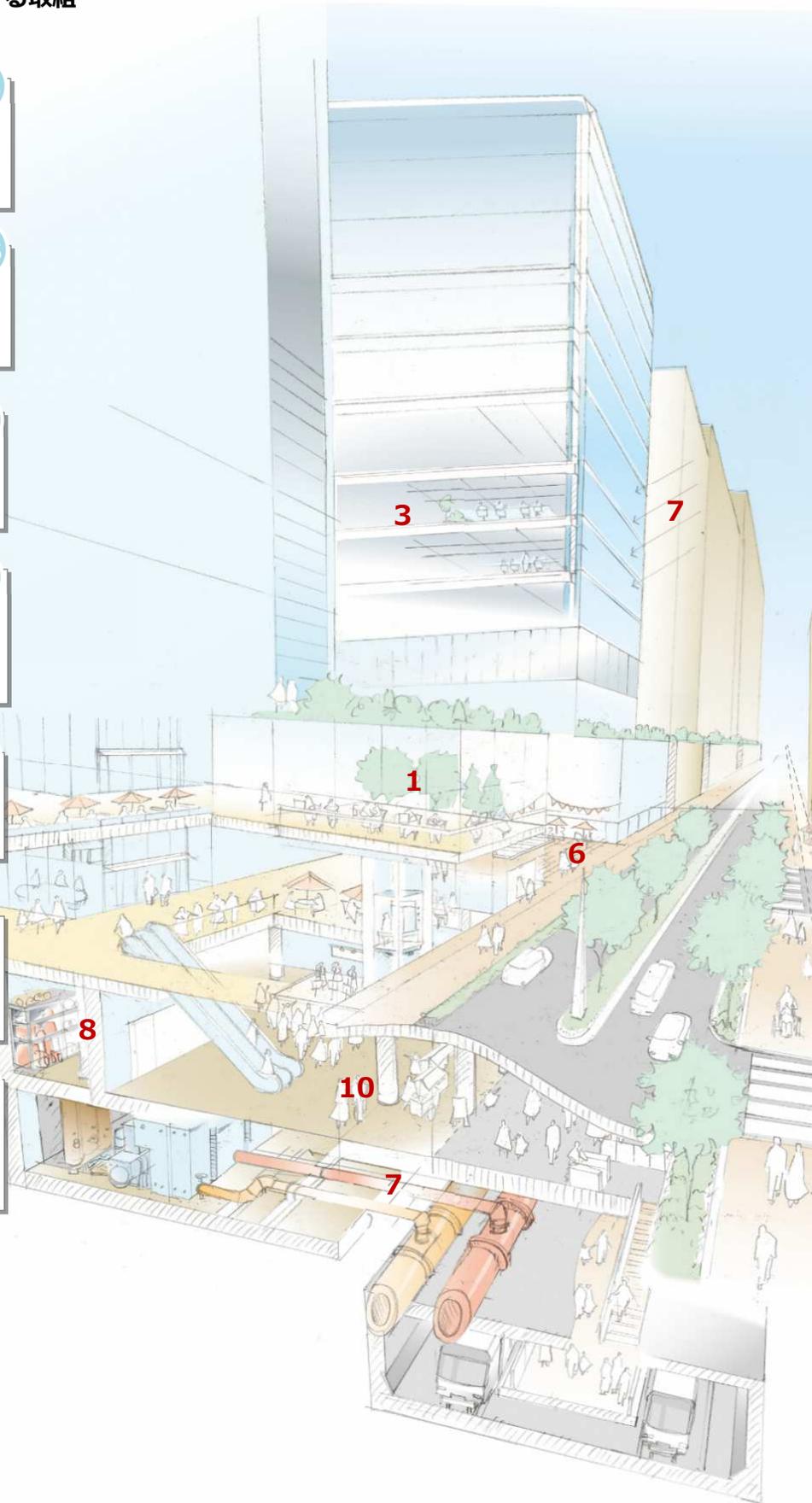
5. 景観資源配慮

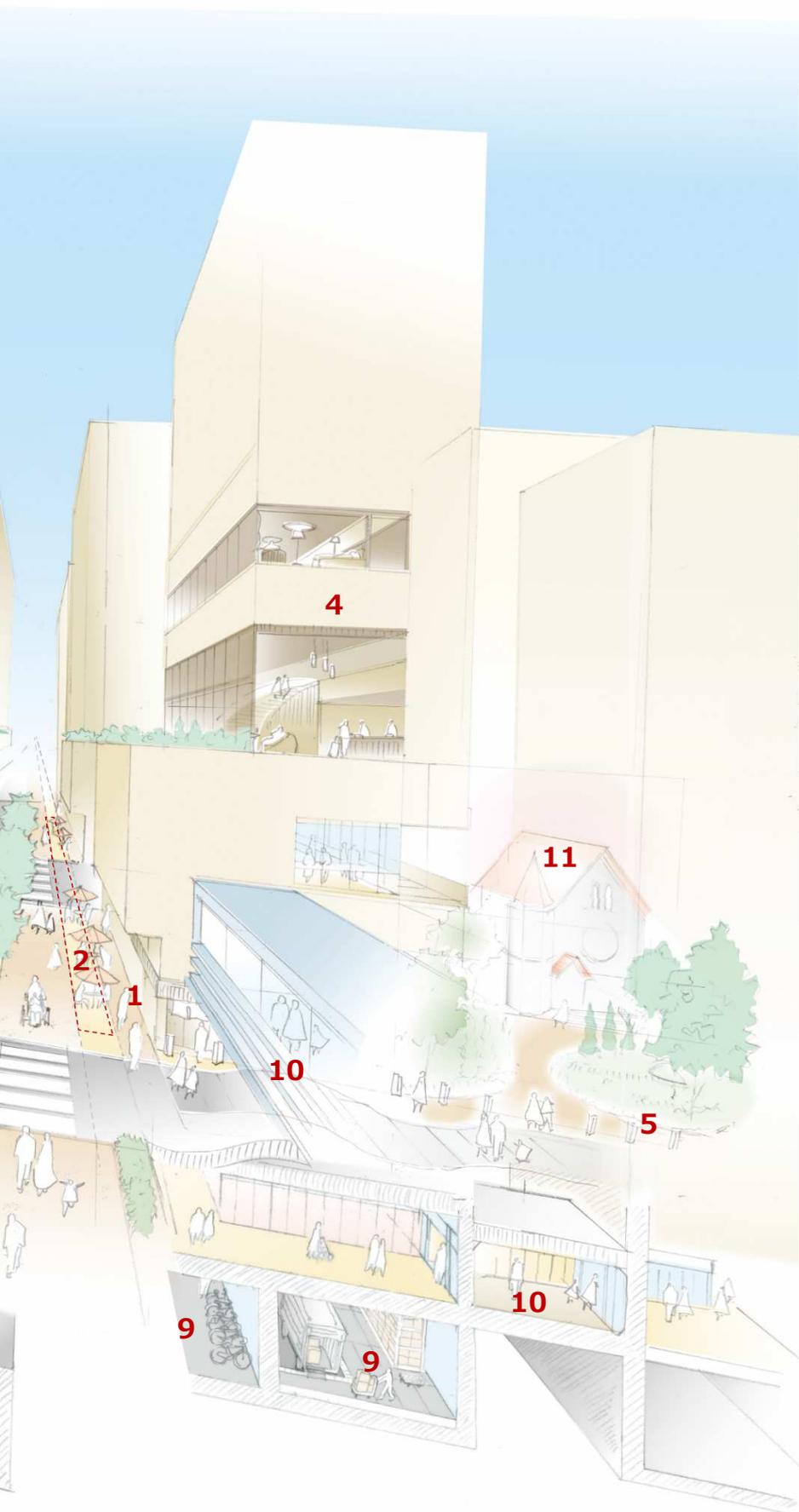
**M I L**

6. 敷地外の  
まちづくり貢献

**S**

7. 低炭素・  
省エネルギー化推進





**8. 防災性向上**

S

**9. 交通施設整備による  
良好な歩行環境形成**

L

**10. 重層的な回遊  
ネットワーク形成**

L

- ① 地下ネットワークの拡充  
(チカホ等との接続)
- ② 地下ネットワークの拡充  
(隣接する建物間の接続)
- ③ 地上ネットワークの拡充  
(空中歩廊等)

**11. 既存建物活用**

I L

**都心まちづくりを通じて目指すまちの姿**

- S** 世界に誇る環境性と防災性を備えた持続可能なまち
- M** 多様な主体により都心の持続的な発展を支える仕組みを備えたまち
- I** まちなかでの多様な人々による知的な交流が促進され、新たな価値・魅力・活力を創造するまち
- L** 札幌らしい魅力的なライフスタイル・ワークスタイルを実現できるまち
- Es** 国内外からヒト・モノ・投資を呼び込み、北海道・札幌の経済を支えるまち

●容積率緩和にあたっての取組ごとの評価の考え方

容積率の緩和にあたって評価する取組について、取組の具体例や緩和する容積率の目安といった評価の考え方を取組ごとに示します（10 ページから 22 ページ）。なお、これらの取組の中に挙げられていない取組であっても、内容によっては評価することができる場合がありますので、地域計画課までご相談ください。

ページ構成

(例)

取組 1

① 質の高いオープンスペース整備ボーナス

地区の特性に応じた質の高いオープンスペースの整備や利用を評価します。



例：年中利用可能な屋内広場（札幌三井 JP ビル）



例：にぎわいと憩いを生む広場活用（サッポロファクトリー）

③ 評価する取組の具体例

- ◆ 歩行空間の整備
  - ・ にぎわいを生む用途と一体的に機能する歩道状空地や敷地内貫通通路
  - ・ 季節や天候を問わず利用可能なアーケードや屋根空間 など
- ◆ 滞在空間の整備
  - ・ にぎわいを生む用途と一体的に機能する広場
  - ・ 季節や天候を問わず利用可能なアトリウムや屋内広場
  - ・ バスなどの待合機能を備えた広場 など
- ◆ 整備したオープンスペースの積極的な活用

④ 取組を誘導する区域

本方針の適用範囲である都心の全域を対象とします。



⑤ 取組を誘導する期間

特に指定なし

⑥ 容積率の緩和にあたっての評価

オープンスペースの面積や設え、活用方法に応じて緩和率を設定します。

例) 敷地面積の 20%を質の高いオープンスペースとして整備した場合の目標容積率の緩和の目安

200%

公開空地の面積としての評価と算出の評価を合算した数値です。

①取組名称・評価の視点

容積率の緩和にあたって評価する取組名称と評価する際の視点を示します。

②取組のイメージ図

③評価する取組の具体例

容積率の緩和にあたって、実際に評価の対象となる取組の具体例を示します。

④取組を誘導する区域 ※2,3

本方針を適用する区域内において、取組ごとに誘導する区域を示します。

⑤取組を誘導する期間

取組に関連する計画等に目標年次が設定されているなど、期間を設定して誘導することが望ましい取組については、取組を誘導する期間を示します。

⑥容積率の緩和にあたっての評価 ※4,5

取組を評価した際に緩和する容積率の目安を示します。

⇒取組ごとの評価の考え方の詳細については「都心における緩和型土地利用計画制度等の運用基準」をご参照ください。

※2 取組を誘導する区域外であっても、計画内容によっては取組を評価することができる場合がありますので、地域計画課までご相談ください。

※3 取組を誘導する区域として、第2次都心まちづくり計画で定めたターゲット・エリアを設定している場合、ターゲット・エリア自体が地形・地物で区切られるような明確な区域ではないことから、計画敷地がこの区域内かどうかの判断については、地域計画課までご相談ください。

※4 ここでは、都市計画法に基づいて緩和を行う制度を活用して評価した場合の数値を記載しております。

※5 都市計画法に基づいて緩和を行う制度を活用して容積率の緩和を行う場合、緩和後の容積率の上限は原則、指定容積率の1.5倍まで（一部制度は除く）とします。（制度の詳細については、25 ページ以降の「3-5. 開発を支える制度」をご参照ください。）

## 質の高いオープンスペース整備ボーナス

地区の特性に応じた質の高いオープンスペースの整備や利活用を評価します。



例：年中利用可能な屋内広場（札幌三井 JP ビル）



例：にぎわいと活気を生む広場活用（サッポロファクトリー）

### 評価する取組の具体例

#### ◆歩行空間の整備

- ・にぎわいを生む用途と一体的に機能する歩道状空地や敷地内貫通通路
- ・季節や天候を問わず利用が可能なアーケードや雁木空間 など

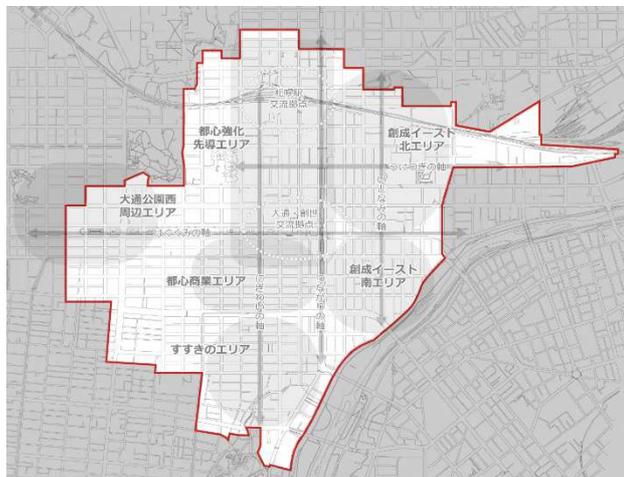
#### ◆滞留空間の整備

- ・にぎわいを生む用途と一体的に機能する広場
- ・季節や天候を問わず利用が可能なアトリウムや屋内広場
- ・バスなどの待合機能を備えた広場 など

#### ◆整備したオープンスペースの積極的な利活用

### 取組を誘導する区域

本方針の適用範囲である**都心の全域**を対象とします。



### 取組を誘導する期間

特に指定なし

### 容積率の緩和にあたっての評価

オープンスペースの面積や設え、利活用方法に応じて緩和率を設定します。

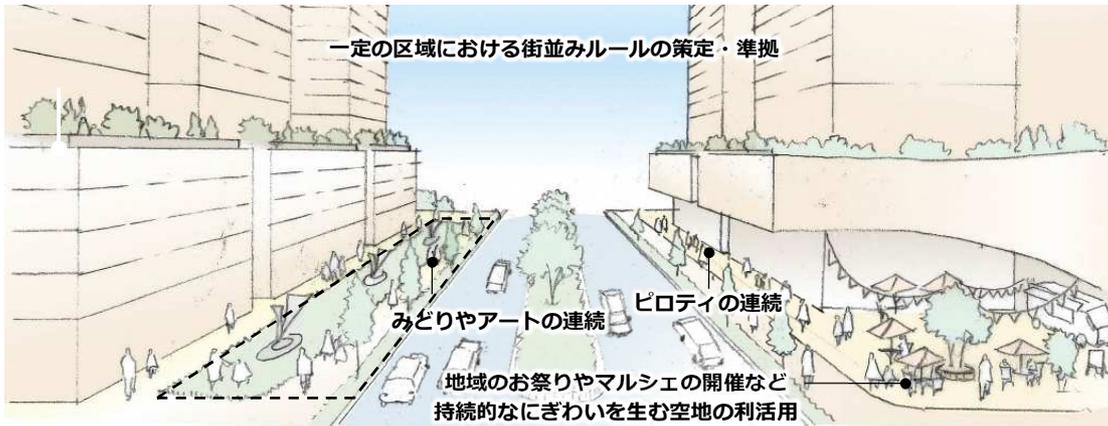
例) 敷地面積の20%を質の高いオープンスペースとして整備した場合の容積率の緩和の目安

# 200%

公開空地の面積としての評価と質の評価を合算した数値です。

## 地区ごとのまちづくりルール策定ボーナス

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を評価します。



### 評価する取組の具体例

複数の建築敷地にまたがった区域（0.5ha 以上）における景観まちづくり指針等の策定やエリアマネジメントを念頭に置いたまちづくりルールの策定及びルールの準拠

#### 【ルールの内容例】

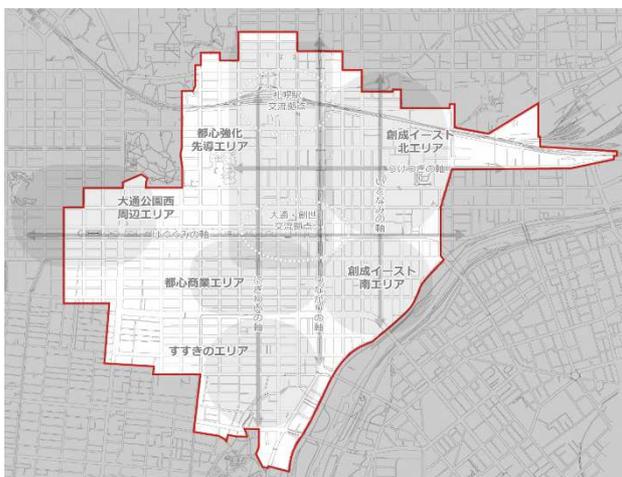
- ・みどりやアートの連続した整備
- ・新たに組織したエリアマネジメント団体によるエリア内の空地の設えの統一やその利活用（地域のお祭りやマルシェ等）

### 取組を誘導する区域

本方針の適用範囲である都心の全域を対象とします。

### 取組を誘導する期間

特に指定なし



### 容積率の緩和にあたっての評価

取組内容に応じて

**最大100%**  
緩和します。

策定するルールの内容やルール適用の範囲、活用する制度の種類などを踏まえて評価します。

## 高機能オフィス整備ボーナス

都心の活力向上に資する高機能オフィスの整備を評価します。



例：高機能オフィスのイメージ

### 評価する取組の具体例

市外からの新規進出企業、または事業所を増床する市内企業のニーズに対応できる床面積や設備等を備えたオフィスの整備

- ・ 1フロアのオフィス占有床面積が概ね 1,000 m<sup>2</sup>以上（オフィス床の合計面積の最低限度を設定）
- ・ 天井高さ 2.7m 以上、OA フロア 100 mm 以上
- ・ 各階にオフィス用の非常用電源設備の設置スペースを整備
- ・ オフィスを小分けできる構造（スケルトンインフィル等）の採用

### 取組を誘導する区域

第2次都心まちづくり計画において位置付けられている都心強化先導エリアを対象とします。



### 取組を誘導する期間

～2022年度  
（札幌市産業振興ビジョンの計画期間）

### 容積率の緩和にあたっての評価

取組内容に応じて

**最大** **50%**  
緩和します。

## ハイグレードホテル整備ボーナス

国際水準の宿泊機能を備えたハイグレードホテルの整備を評価します。



例：ハイグレードホテルのイメージ

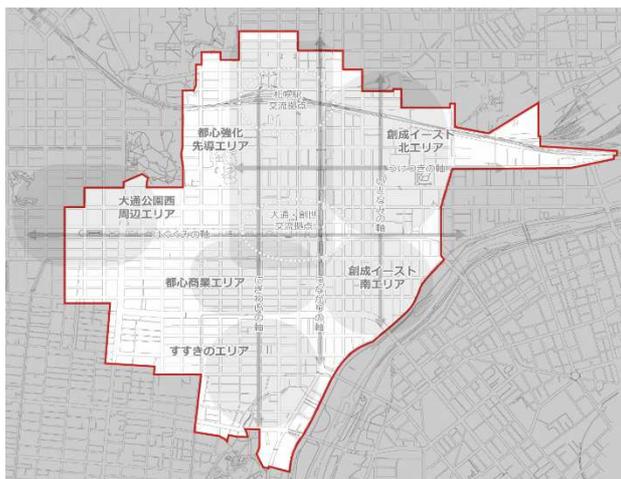
### 評価する取組の具体例

十分な広さの客室と国際水準にふさわしい内装や機能を備えた質の高いホテルの整備

- ・客室面積が全室 40 m<sup>2</sup>以上
- ・スイートルームやバンケットルームの設置

### 取組を誘導する区域

本方針の適用範囲である都心の全域を対象とします。



### 取組を誘導する期間

2025年度までに整備済みであること

(新MICE施設整備基本計画で定める新MICE施設の整備完了年度)

### 容積率の緩和にあたっての評価

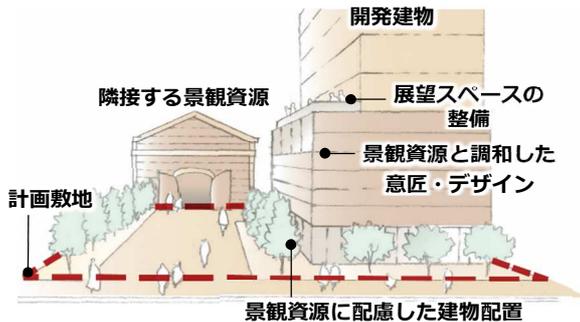
取組内容に応じて

**最大 50%**  
緩和します。

## 景観資源配慮ボーナス

周辺の景観資源を積極的に生かした景観形成を評価します。

(景観資源とは、重要文化財や景観重要建造物、札幌景観資産等を指します。)



例：時計台の景観に配慮した広場

### 評価する取組の具体例

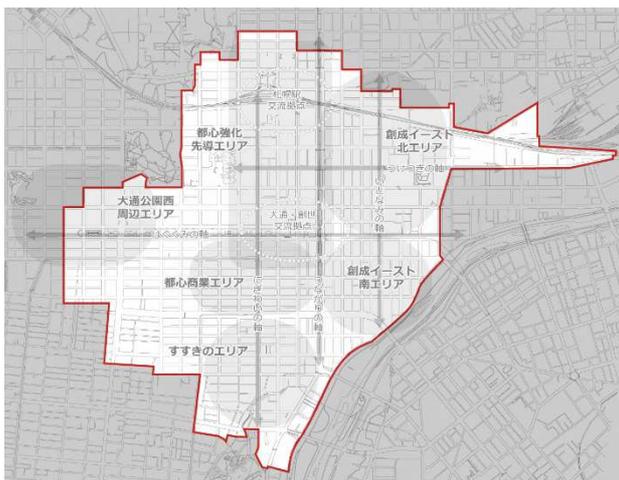
景観資源に配慮した建物配置、景観資源を望む展望スペースの整備  
景観資源と調和した意匠・デザイン

### 取組を誘導する区域

本方針の適用範囲である都心の全域を対象とします。

### 取組を誘導する期間

特に指定なし



### 容積率の緩和にあたっての評価

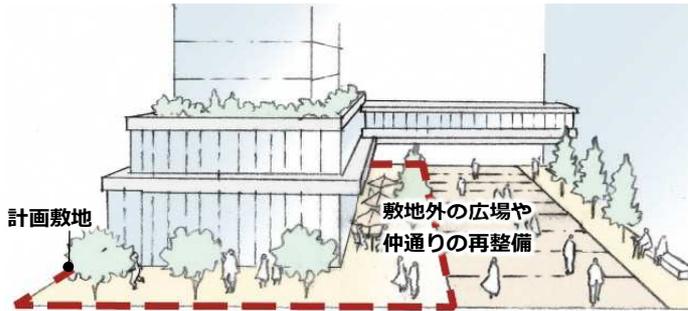
取組内容に応じて

最大 **50%**  
緩和します。

取組 6

## 敷地外のまちづくり貢献ボーナス

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を取組を評価します。



例：開発と併せて再整備された広場  
(北3条広場)

### 評価する取組の具体例

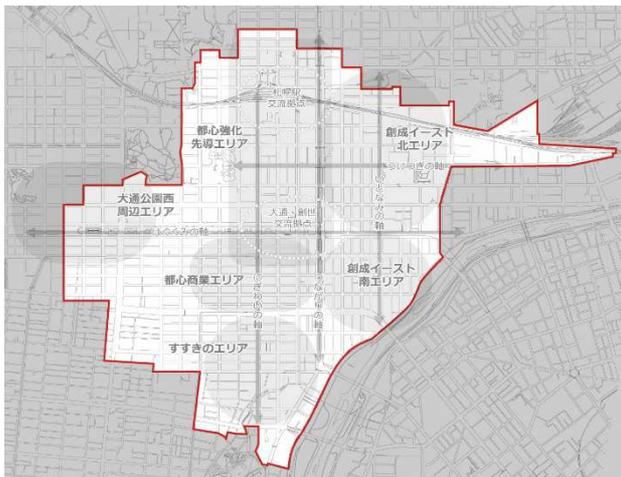
敷地外の広場、仲通の整備・維持管理

### 取組を誘導する区域

本方針の適用範囲である都心の全域を対象とします。

### 取組を誘導する期間

特に指定なし



### 容積率の緩和にあたっての評価

取組内容に応じて

**最大 100%**  
緩和します。

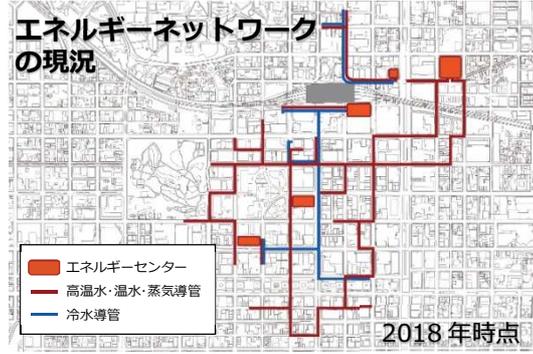
取組 7

## 低炭素・省エネルギー化推進ボーナス

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を評価します。



例: エネルギーセンター (創世エネルギーセンター)



例: エネルギーネットワークへの接続 (イメージ)

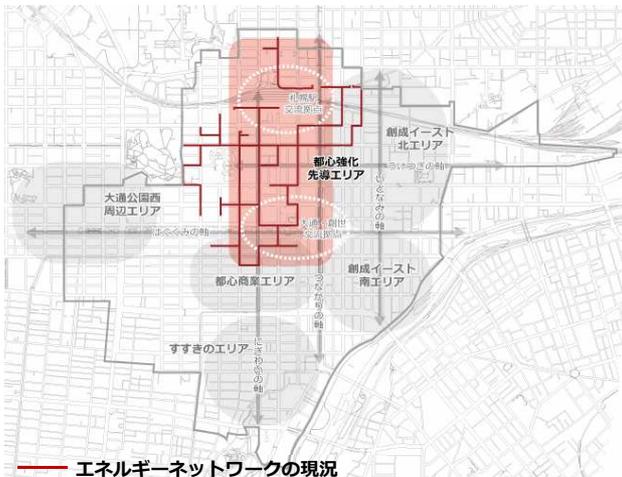
### 評価する取組の具体例

- エネルギーセンターの整備 (コージェネレーションシステム、地域熱供給プラントなど)
- エネルギーネットワークとの接続
- CO<sub>2</sub> 排出量削減や省エネルギー化に資する建物の整備

### 取組を誘導する区域

第2次都心まちづくり計画において位置付けられている都心強化先導エリアを対象とします。

その他、エネルギーネットワーク周辺のエリアについても対象とします。



### 取組を誘導する期間

～2035 年度  
(都心エネルギーマスタープランの計画期間)

### 容積率の緩和にあたっての評価

取組内容に応じて

**最大 50%**  
緩和します。

CO<sub>2</sub> 排出量削減や省エネルギー化に資する建物については、2020 年度策定予定の「(仮称) 低炭素で持続可能なまちづくりの誘導推進制度」で定められた基準に適合したものについて容積率の緩和を行う予定です。誘導推進制度の導入後は制度の内容に合わせて「取組を誘導する区域」や「容積率の緩和にあたっての評価」等を見直します。なお、誘導推進制度の導入以前であっても、計画内容によっては評価できる場合がございますので、地域計画課までご相談ください。

## 防災性向上ボーナス

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を評価します。



例：災害時に帰宅困難者が利用できる一時滞在スペース（イメージ）



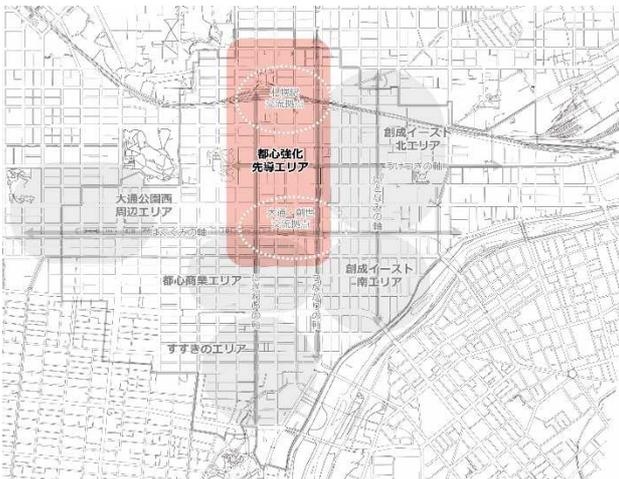
例：備蓄倉庫（イメージ）

### 評価する取組の具体例

一時滞在スペースの整備、備蓄倉庫の整備、非常用電源設備の整備

### 取組を誘導する区域

第2次都心まちづくり計画において位置付けられている都心強化先導エリアを対象とします。



### 取組を誘導する期間

特に指定なし

### 容積率の緩和にあたっての評価

取組内容に応じて

**最大 50%**  
緩和します。

取組 9

## 交通施設整備による良好な歩行環境形成ボーナス

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を評価します。



例：共同荷さばき場（イメージ）



例：公共駐輪場の整備（イメージ）

### 評価する取組の具体例

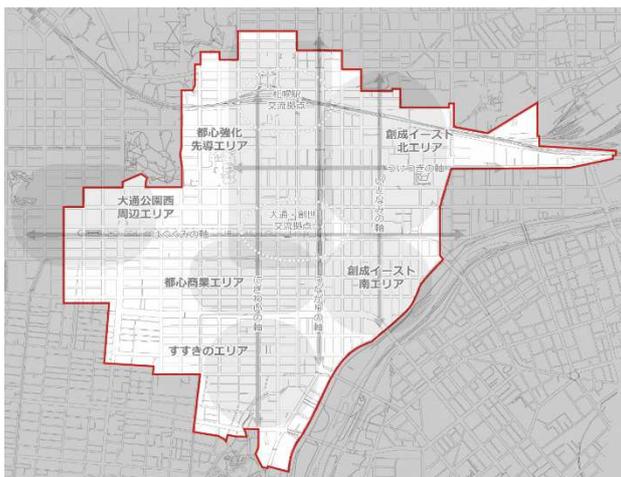
- 周辺の建物が共同で使用できる荷さばき場の整備
- 地域の実情に合わせた規模の公共駐輪場の整備
- 観光バス乗降場の整備

### 取組を誘導する区域

本方針の適用範囲である都心の全域を対象とします。

### 取組を誘導する期間

特に指定なし



### 容積率の緩和にあたっての評価

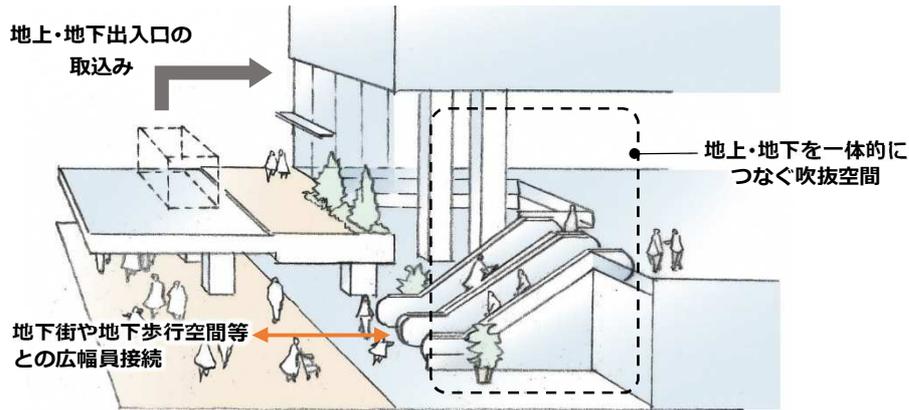
取組内容に応じて

**最大 50%**  
緩和します。

## 重層的な回遊ネットワーク形成ボーナス

### (1) 地下ネットワークの拡充（チカホ等との接続）

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を評価します。



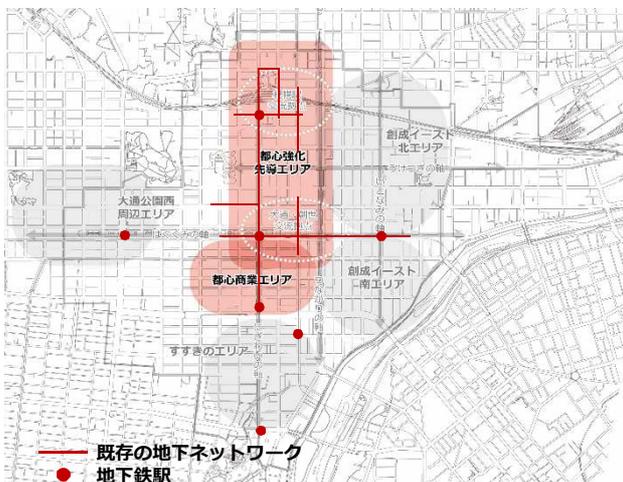
#### 評価する取組の具体例

地下歩行空間や地下街、地下鉄駅等との接続（広幅員接続、接続部分への誘導用途の導入）  
地上及び地下歩行空間の出入口階段・EVの取込み

#### 取組を誘導する区域

第2次都心まちづくり計画において位置付けられている都心強化先導エリア・都心商業エリアを対象とします。

その他、地下鉄駅や既存の地下ネットワーク周辺のエリアについても対象とします。



#### 取組を誘導する期間

特に指定なし

#### 容積率の緩和にあたっての評価

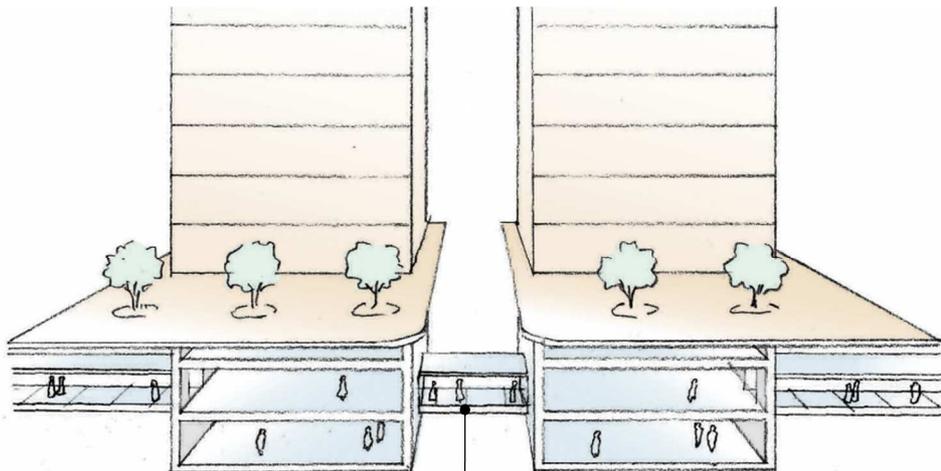
取組内容に応じて

**最大 150%**  
緩和します。

## 重層的な回遊ネットワーク形成ボーナス

### (2) 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を評価します。



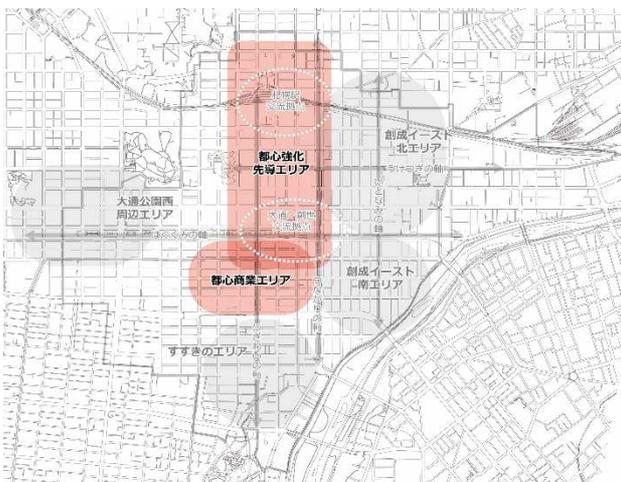
隣接する建物間をつなく地下通路を整備

#### 評価する取組の具体例

敷地内に地下通路を整備し隣接する建物と接続、整備した通路の出入口階段の整備

#### 取組を誘導する区域

第2次都心まちづくり計画において位置付けられている都心強化先導エリア・都心商業エリアを対象とします。



#### 取組を誘導する期間

特に指定なし

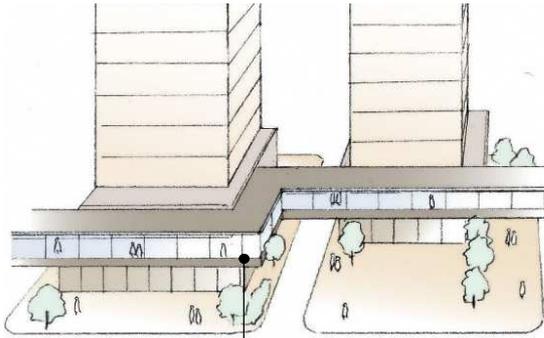
#### 容積率の緩和にあたっての評価

取組内容に応じて

最大 **50%**  
緩和します。

## 重層的な回遊ネットワーク形成ボーナス (3) 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を評価します。



天候を問わず季節を感じながら回遊できる空中歩廊



例：空中歩廊（北4東6周辺地区）

### 評価する取組の具体例

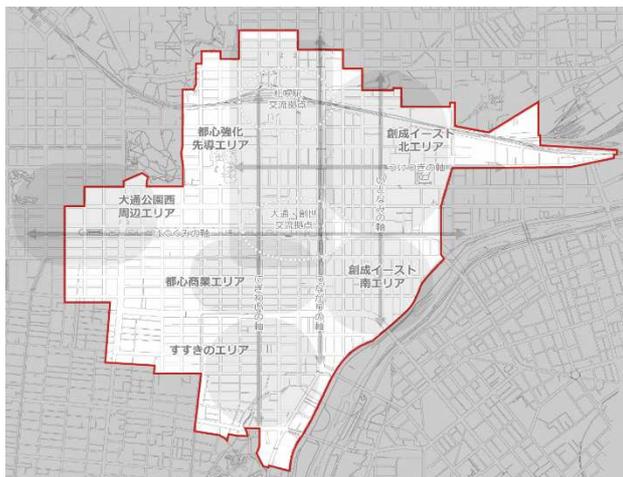
隣接する建物間をつなぐ空中歩廊・デッキ等の整備

### 取組を誘導する区域

本方針の適用範囲である都心の全域を対象とします。

### 取組を誘導する期間

特に指定なし



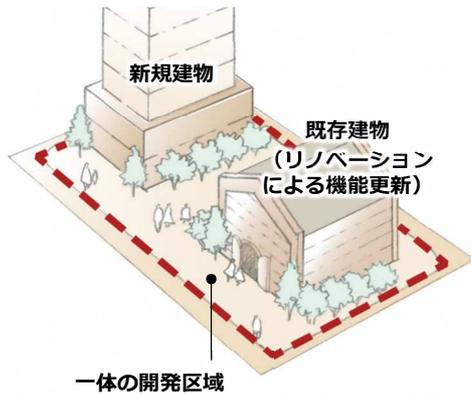
### 容積率の緩和にあたっての評価

取組内容に応じて

最大 **50%**  
緩和します。

## 既存建物活用ボーナス

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・活用を評価します。



例：歴史的建造物の再生（サッポロファクトリー）

### 評価する取組の具体例

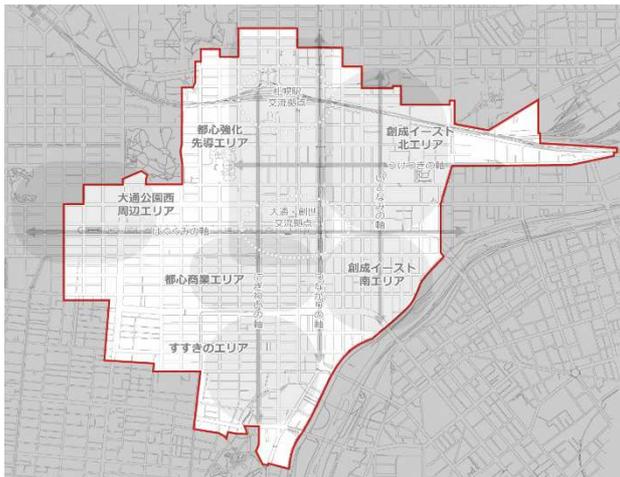
既存建物の外観の保存、リノベーションした既存建物と新規建物の一体的な活用、既存建物を引き立たせる形態・意匠・建物配置

### 取組を誘導する区域

本方針の適用範囲である都心の全域を対象とします。

### 取組を誘導する期間

特に指定なし



### 容積率の緩和にあたっての評価

取組内容に応じて

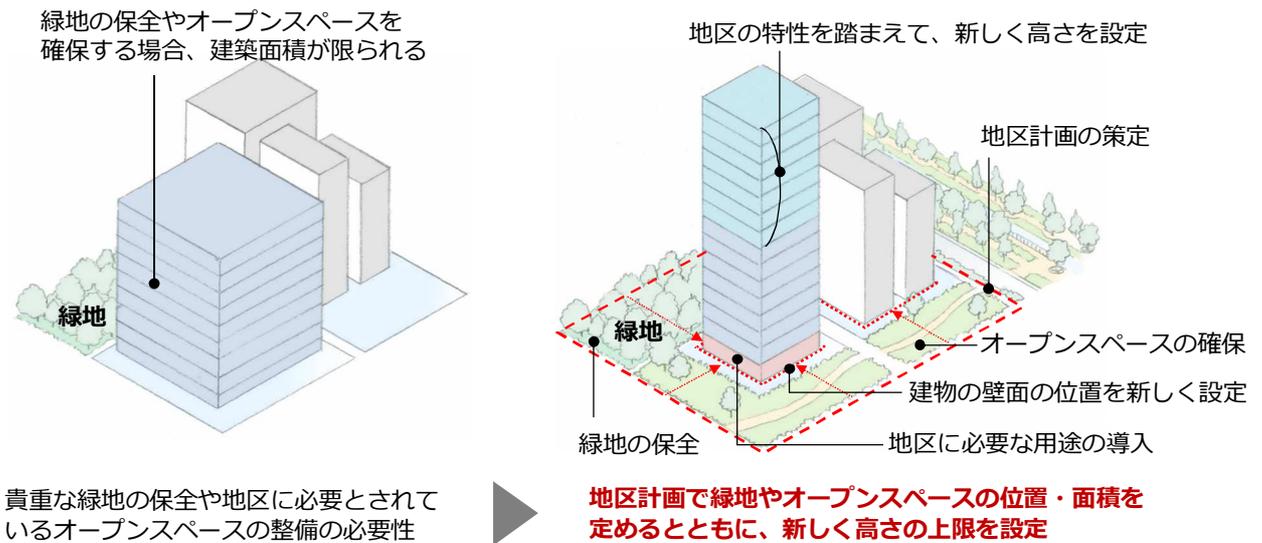
最大 **50%**  
緩和します。

### 3-3. 建築物の高さの緩和の基本枠組み

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<sup>※7</sup>で定める高さ及び用途地域ごとに定める斜線制限<sup>※8</sup>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。

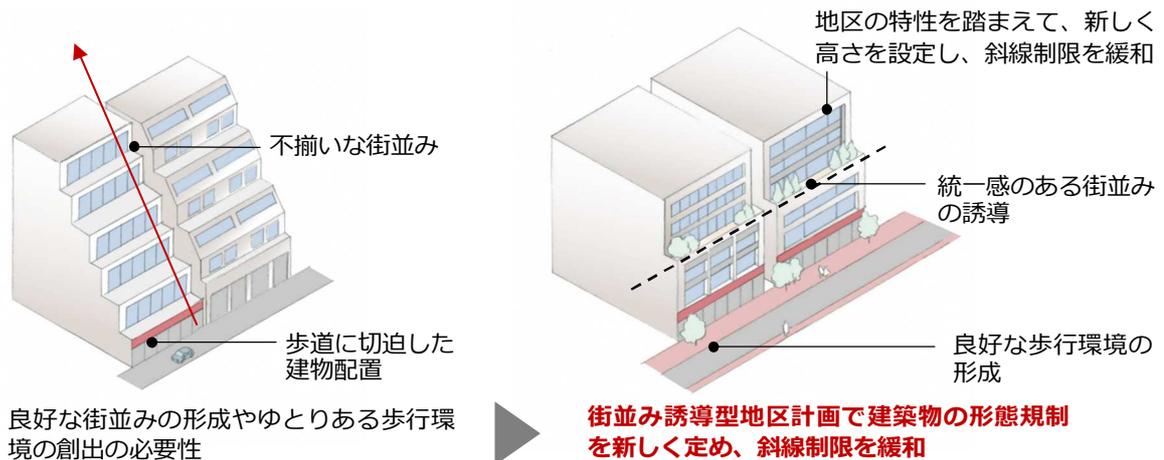
#### 建築物の高さの緩和を行うことができるケース

例) 地区計画により緩和を行う場合



#### 斜線制限の緩和を行うことができるケース

例) 街並み誘導型地区計画により緩和を行う場合



地区計画の制度の内容は、25 ページ以降の「3-5.開発を支える制度」をご参照ください。

※7 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。

※8 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

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します。

#### (1) 基本要件

##### ①地区ごとのまちづくり動向の考慮

地区計画や再開発事業の決定、エリアマネジメントの推進などを念頭において、一定の区域内で関係地権者等が集まり、まちづくりの方向性等について検討している地区内の都市開発については、この地区のまちづくりの動向を考慮した計画内容のものであること。

##### ②都心の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「都心における緩和型土地利用計画制度等の運用基準」で定める都心の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。

##### 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。

##### ④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。

##### ⑤容積率の緩和にあたって評価する取組の担保

各取組については、その確実な整備や整備後の適切な維持管理等が担保されるよう、その内容に応じて札幌市への誓約書の提出や札幌市と建築主等との協定を定めること。

##### ⑥その他の配慮事項

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、バリアフリーなど、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。

#### (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

まちづくり計画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、各計画等の趣旨を踏まえ、個別に判断します。

### 3-5. 開発を支える制度

本ページより、容積率緩和を行う際に活用する緩和型土地利用計画制度等や補助金等の制度について示します。

#### (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～

#### ① 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。

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。

項目	内容	備考
適用の要件	・区域面積 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)	—
緩和できる事項 <sup>※9</sup>	・容積率の最高限度 <sup>※10</sup>	別途、建築基準法上の認定手続きが必要です。
	・高さ制限(道路斜線制限、隣地斜線制限)	別途、建築基準法上の許可手続き(建築審査会の同意)が必要です。
	・用途の制限	
都市計画に定める内容	・地区計画の目標等 計画の目標、土地利用や公共施設等、建築物に関する方針	—
	・再開発等促進区 市街地の再開発又は開発整備の必要な区域	—
	・1号施設 <sup>※11</sup> の配置・規模 土地利用転換にあたって基本となる主要な公共施設(道路、公園、広場、その他の公共空地)	—
	・地区整備計画 容積率の最高限度、容積率の最低限度、壁面の位置の制限など	—

※9 その他、建蔽率の最高限度についても、指定建蔽率が60%以下の地域については、60%まで緩和することができます。また、高さ制限についても、第一種低層住居専用地域や第二種低層住居専用地域の建築物の高さの最高限度を緩和することができる場合があります。

※10 再開発等促進区を定める地区計画により容積率の緩和を行う場合、緩和後の容積率の上限は原則、指定容積率の1.5倍までとします。

※11 都市計画法第12条の5第5項第1号で定める施設

### ●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。

項目	内容	備考
適用の要件	・ 区域面積 街区単位などの一定のまとまりのある区域(概ね 5,000 m <sup>2</sup> 以上)	—
緩和できる事項	・ 容積率の最高限度 <sup>※12</sup>	—
	・ 高さ制限（道路斜線制限）	別途、建築基準法上の許可手続き（建築審査会の同意）が必要です。
都市計画に定める内容	・ 地区計画の目標等 計画の目標、土地利用や地区施設、建築物に関する方針	—
	・ 地区整備計画 容積率の最高限度、容積率の最低限度、建蔽率の最高限度、建築面積の最低限度など	—

※12 高度利用型地区計画により容積率の緩和を行う場合、緩和後の容積率の上限は、原則、指定容積率の 1.5 倍までとします。

### ●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。

項目	内容	備考
適用の要件	・ 区域面積 街区単位などの一定のまとまりのある区域(概ね 5,000 m <sup>2</sup> 以上)	—
緩和できる事項	・ 前面道路による容積率の制限	別途、建築基準法上の認定手続きが必要です。
	・ 高さ制限（道路斜線制限、隣地斜線制限）	
都市計画に定める内容	・ 地区計画の目標等 計画の目標、土地利用や地区施設、建築物に関する方針	—
	・ 地区整備計画 容積率の最高限度（前面道路幅員による容積率制限を緩和する場合）、敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、工作物の設置の制限、建築物の高さの最高限度など	—

## ② 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。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。

項目	内容	備考
適用の要件	<ul style="list-style-type: none"> <li>区域 都市再生緊急整備地域（本市都心部）</li> <li>都市再生特別地区の区域面積 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）</li> </ul>	-
緩和できる事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>容積率の最高限度<sup>※13</sup></li> </ul>	-
	<ul style="list-style-type: none"> <li>高さ制限（道路斜線制限、隣地斜線制限）</li> </ul>	-
	<ul style="list-style-type: none"> <li>用途の制限</li> </ul>	-
	<ul style="list-style-type: none"> <li>日影規制</li> </ul>	都市再生特別地区の区域外に日影を生じさせる場合は、日影が生じる区域の規制を受けます。
都市計画に定める内容	容積率の最高限度・最低限度、建蔽率の最高限度、建築面積の最低限度、建築物の高さの最高限度、壁面の位置の制限、誘導すべき用途	-

※13 都市再生特別地区により容積率の緩和を行う場合、緩和後の容積率は、指定容積率の1.5倍を上限とはせず、都市の魅力や国際競争力を高めるなど、都市再生の効果等に着眼した柔軟な考え方の下に個別の計画におけるまちづくりへの貢献内容を総合的に判断し、適切な上限値を設定します。

## ◆ 建築基準法に基づく制度

## ③ 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。

項目	内容	備考
適用の要件	<ul style="list-style-type: none"> <li>敷地面積 500㎡以上</li> <li>原則として幅員8m以上の道路に接する区域</li> <li>一定割合以上の空地 等</li> </ul>	-
緩和できる事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>容積率の最高限度<sup>※14</sup></li> </ul>	-
	<ul style="list-style-type: none"> <li>高さ制限（道路斜線制限、隣地斜線制限）</li> </ul>	-

※14 総合設計制度により容積率の緩和を行う場合、緩和後の容積率の上限は指定容積率の1.5倍まで、もしくは指定容積率+250%のいずれか小さいほうの数値とすることを原則とします。

## (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

市街地の環境の整備改善のため、土地の利用の共同化、高度化等に寄与する優良な建築物等の整備を行う事業について、国と地方公共団体が必要な助成を行う制度

<b>対象事業</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 地下鉄駅のバリアフリー性能の強化 ： 地下鉄駅コンコースへの接続など</li> <li>・ チ・カ・ホ周辺の魅力アップ ： 敷地や建物の統合、札幌駅前通地下歩行空間との広幅員接続など</li> <li>・ 空中歩廊（又はカバードウォーク）の整備 ： 駅周辺における、公共施設や大型商業施設等へ接続する空中歩廊等の整備など</li> </ul>
<b>助成額</b>	上記の整備費用の 2/3（国：1/3 + 札幌市：1/3）

⇒上記に該当しない場合でも取組の内容によって助成できる可能性があります。随時ご相談ください。

#### ● 市街地再開発事業

法的な手続きを経て、建物、敷地、道路などの一体的な整備を行う良好な開発に対して事業費の一部を補助する制度

<b>対象事業</b>	都市再開発法に基づいて行われる市街地再開発事業
<b>助成額</b>	国の要綱に基づいて算出される額を上限として、個別の協議により決定

**詳細は下記までお問い合わせください。**

#### お問い合わせ先

札幌市まちづくり政策局都市計画部事業推進課（011-211-2706）

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

札幌都心部にみどり豊かな潤いのある空間を増やしていくため、事業者が対象区域内の民有地で行う各種緑化に対し、植栽購入費や植栽基盤整備費など緑化費用の一部を助成する制度

<p><b>対象事業</b></p>	<p>大通と札幌駅前通を対角線としたひし形エリア内での緑化（右図を参照）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・空地緑化：緑化面積 10㎡以上（生垣の場合、延長距離 5m以上）</li> <li>・壁面緑化：緑化面積 5㎡以上</li> <li>・屋上緑化：緑化面積 10㎡以上</li> <li>・室内緑化：緑化面積 5㎡以上</li> </ul> <p>※この他にも「公開性の基準を満たしていること」、「5年間の維持管理を行うこと」などの条件があります。</p> 
<p><b>助成額</b></p>	<p>緑化費用の2/3まで（上限額：3,000万円、下限額 100万円）</p>
<p><b>過去の助成事例</b></p>	<p><b>札幌東武ホテル</b>                  総事業費：17,115千円                  助成額：11,186千円                  手法：空地緑化、壁面緑化                  規模：合計 109㎡</p>  <p><b>サッポロファクトリーフロンティア館</b>                  総事業費：5,508千円                  助成額：3,642千円                  手法：室内緑化                  規模：9.26㎡</p> 

詳細は「さっぽろ都心みどりのまちづくり助成金交付要綱」をご覧ください。

⇒要綱は本制度のホームページに掲載しております。「札幌市 緑化助成」で検索してください。

お問い合わせ先

札幌市建設局みどりの推進部みどりの管理課（011-211-2522）

## ③ 企業立地に対する補助制度

## ● 本社機能移転補助金

企業等の本社又は本社機能の一部を道外から札幌市内に移転する企業に助成を行う制度

対象事業	・企業等の本社又は本社機能（本社における総務・人事・経理・企画等の中枢機能）の一部を行う事業所
助成額	最大1億2,000万円（人件費：2,000万円×3ヵ年度、開設費：6,000万円）

## ● コールセンター・バックオフィス立地促進補助金

コールセンターやバックオフィスを新設もしくは増設する企業に助成を行う制度

対象事業	・コールセンター：受信業務を行うインバウンド・コールセンター ・バックオフィス：事務管理業務などの内部事務等を行う事業所 ・特例子会社：障害者の雇用の促進等に関する法律第44条第1項に規定する認定を受けた特例子会社の本社及び支社その他の事業所
助成額	新設：最大3,000万円（1,000万円×3ヵ年度） 増設：最大1,000万円

## ● IT・コンテンツ・バイオ立地促進補助金

情報通信技術・デジタル技術・バイオ技術を活用した製品の研究・開発・制作を行う事業所を新設または市内産業団地へ移転・増設する企業に助成を行う制度

対象事業	・IT・コンテンツ：ソフトウェア開発、情報システム開発、ウェブコンテンツ制作、デジタルコンテンツ制作など ・バイオ：機能性食品開発、医薬品開発、医療診断技術の研究開発、安全・薬理等受託試験など
助成額	最大2,000万円（人件費：600万円×2ヵ年度）、開設費：800万円

詳細は下記までお問い合わせください。

## お問い合わせ先

札幌市経済観光局産業振興部立地促進・ものづくり産業課（011-211-2362）

**(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**

札幌市では、昭和 40 年に附置義務条例を制定し、一定規模以上の建築物に対し駐車施設の附置を義務化してきましたが、都心部の駐車場整備地区では、駐車場の供給量が増加する一方、駐車需要の伸びは鈍化しております。こうした状況を踏まえ、以下のとおり、附置義務条例の見直しを行う予定です。

**〈 見直しの概要 〉**

①附置義務台数の適正化、②隔地距離の緩和、③提案制度の創設

**①附置義務台数の適正化（最低床面積及び原単位の緩和）**

駐車場整備地区において最低床面積と原単위를緩和します。

	対象床面積		原単位		
	特定用途	非特定用途	特定用途		非特定用途 (住宅、学校等)
			店舗、事務所	ホテル、病院等	
駐車場整備地区	1,500 m <sup>2</sup> 超 ⇒ <b>2,000 m<sup>2</sup>超</b>	2,000 m <sup>2</sup> 超 ⇒ <b>3,000 m<sup>2</sup>超</b>	200 m <sup>2</sup> /台 ⇒ <b>300 m<sup>2</sup>/台</b>	250 m <sup>2</sup> /台 ⇒ <b>500 m<sup>2</sup>/台</b>	400 m <sup>2</sup> /台 ⇒ <b>600 m<sup>2</sup>/台</b>
商業・近隣商業地域	1,500 m <sup>2</sup> 超	2,000 m <sup>2</sup> 超	200 m <sup>2</sup> /台	250 m <sup>2</sup> /台	400 m <sup>2</sup> /台
周辺地区 自動車ふくそう地区	2,000 m <sup>2</sup> 超	-	250 m <sup>2</sup> /台		-

**②隔地距離の緩和**

隔地距離は、現在の『概ね 200m以内』から『**350m 以内**』に緩和します。

**③提案制度の創設**

ビル事業者が公共交通機関の利用の促進に資する取組等を行う場合には、その取組の内容に応じて附置義務駐車台数を減ずることができるという特例制度を新設します。

取組内容		駐車台数の緩和率
公共交通利用促進策	公共交通利用促進 PR (必須)	-
	マイカー通勤規制	5%
	公共交通利用者への運賃補助	10%
	公共交通利用者へのポイント付与サービス	10%
	公共交通利用者への商品配送サービス	10%
	公共交通の待合環境整備 (全天候型対応以外)	20% (10%)
公共地下通路等への接続	20%	
集約化	集約駐車場への集約化	上限 20%
		最大緩和率 50%

**④その他**

乗用車の駐車マスの基準を 2.3m×5.0m に統一します。

**〈 今後のスケジュール（予定）<sup>※15</sup> 〉**

- ・附置義務条例改正に関するパブリックコメント (平成 30 年 (2018 年) 8 月 1 日～8 月 30 日)
- ・改正条例施行日以後に、建築物の新築増築又は用途変更の工事に着手した者について適用予定

**詳細は下記までお問い合わせください。**

**お問い合わせ先**

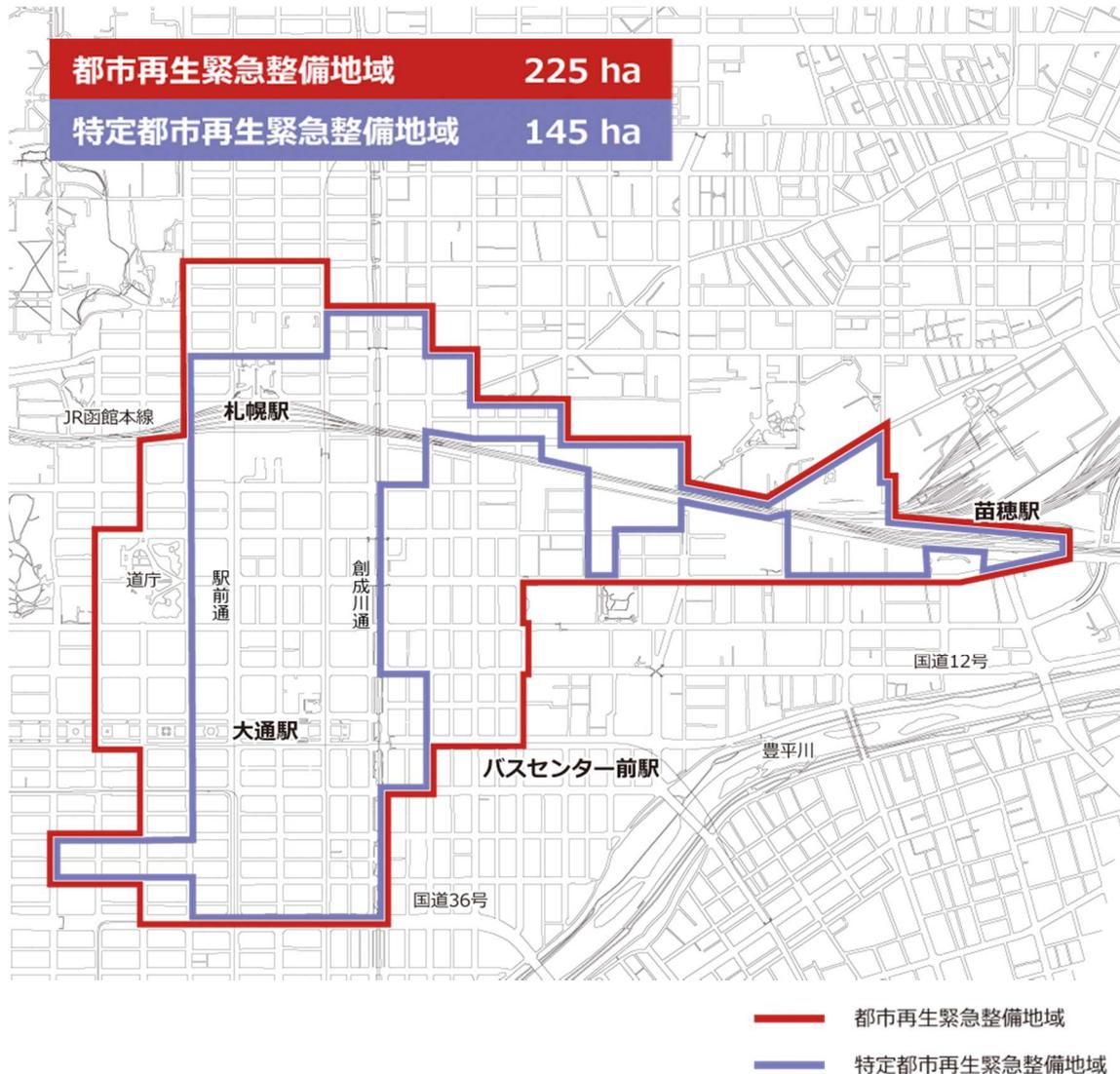
札幌市まちづくり政策局総合交通計画部交通計画課 (011-211-2275)

※15 今後のスケジュールは、議会等の時期により、前後する可能性があります。

【参考】民間都市再生事業計画の認定（国土交通大臣）

都市再生促進税制（民間都市再生事業に係る支援処置）

都市再生緊急整備地域及び特定都市再生緊急整備地域の区域内における都市開発事業が、国土交通大臣の認定を受けると、事業者による土地取得・建築物の整備や地権者の土地譲渡に対して、税制上の特例を適用できます。



詳細は下記までお問い合わせください。

お問い合わせ先

札幌市まちづくり政策局都心まちづくり推進室都心まちづくり課（011-211-2692）

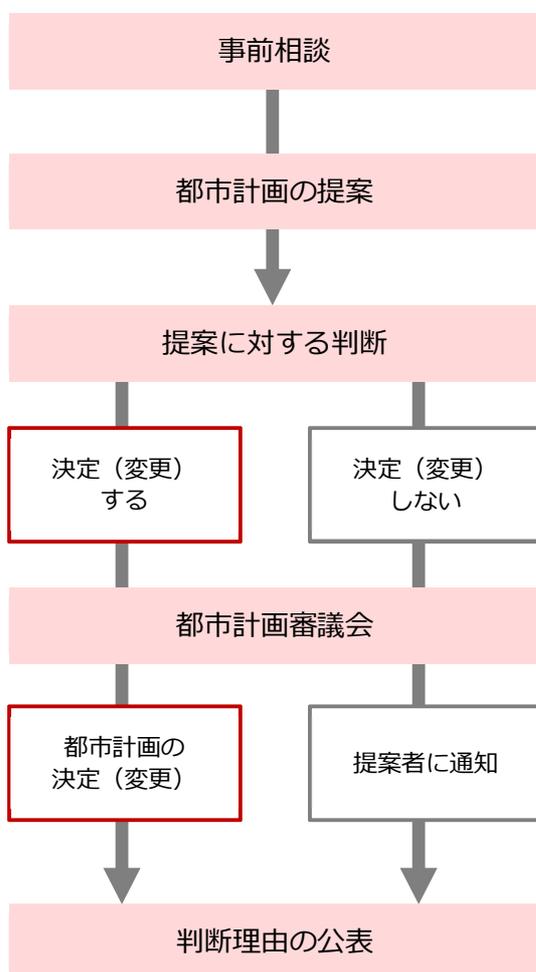
## 第4章. 各種手続き

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。都市計画を定めるときは、行政の判断だけではなく、都市計画審議会の審議を経て決定することとなります。

都市計画決定（変更）の流れ（都市計画の提案をする場合）



#### 事前相談（任意）

都市計画の提案をしようとする方は、事前に都市計画課までお問い合わせください。制度のしくみ、提案内容等についてのご相談をお受けしております。

#### 提案に対する判断

札幌市は、都市計画マスタープランを踏まえたまちづくりの方向性を考慮し、都市計画決定又は変更する必要があるかどうか判断します。また、提案者へは、判断・理由等を事前に通知いたします。

#### 都市計画決定（変更）する場合

提案内容を踏まえ札幌市が都市計画案を作成し、都市計画審議会に諮問する等の手続きを経て、決定又は変更を告示します。

#### 都市計画決定（変更）しない場合

提案内容について、札幌市都市計画審議会の意見を聴いた上で、決定又は変更しない旨とその理由を提案者に通知します。

#### 判断・理由等の公表

札幌市の都市計画を広く理解していただくために、提案に対する判断・理由等を公表します。

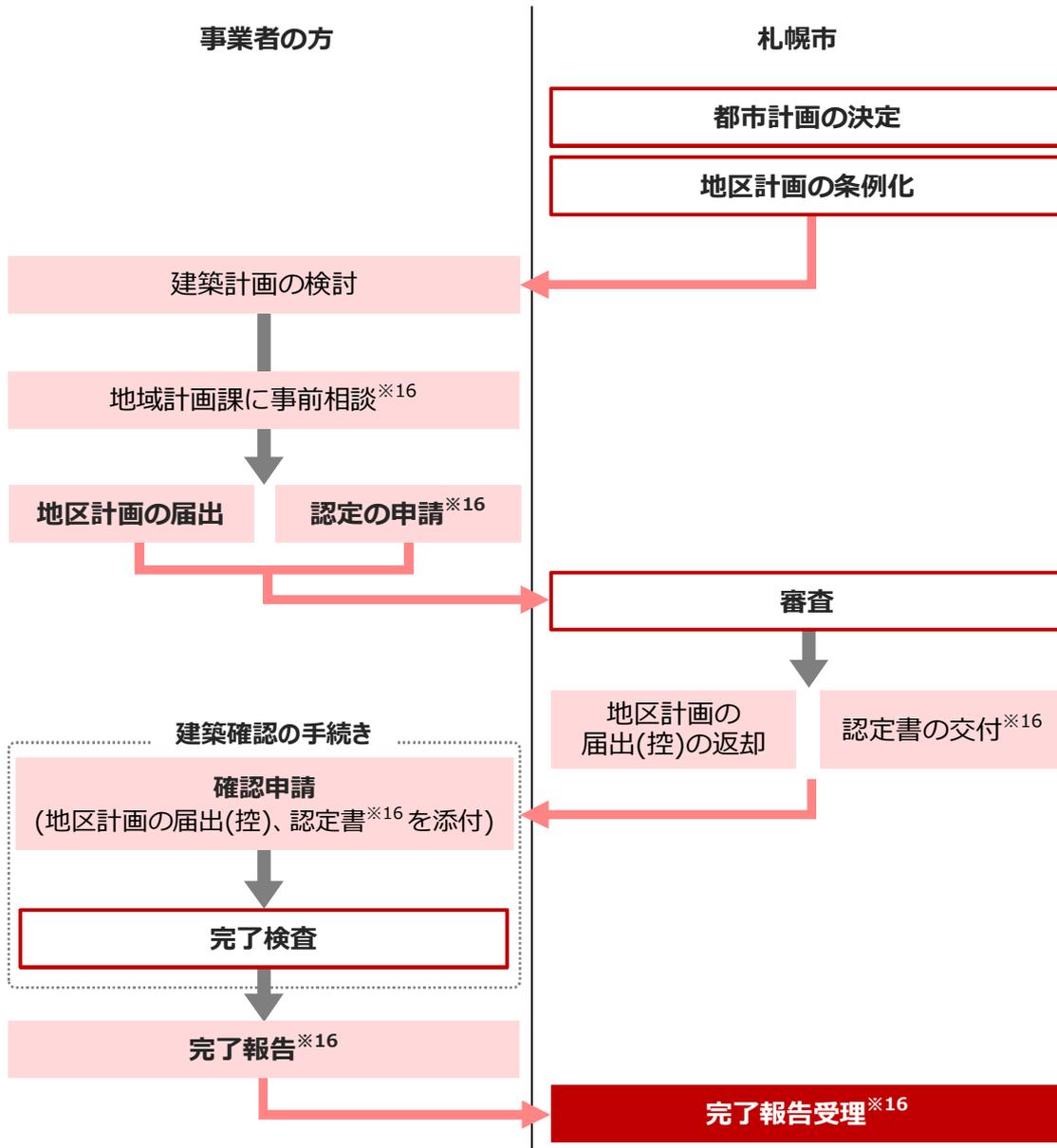
### お問い合わせ先

札幌市まちづくり政策局都市計画部都市計画課（011-211-2506）

**都市計画審議会後の流れ**

都市計画審議会の審議を経て決定した都市計画に基づき、容積率の緩和を伴う開発を行う場合は、容積率の最高限度の認定の手続きなど、制度の種類に応じてそれぞれ所定の手続きを行う必要があります。

➤ 参考：高度利用型地区計画を決定した場合（例：都心創成川東部地区地区計画）



※16 容積率の最高限度の認定を伴う場合のみ必要な手続きとなります。

## 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。

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）



## 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（011-211-2545）

札幌市都市局建築指導部管理課（011-211-2859）

○ 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

〒060-8611 札幌市中央区北1条西2丁目

電話：011-211-2545 FAX：011-218-5113





# 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

- (1) 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）。
- (2) F A Xの場合：011-218-5113
- (3) Eメールの場合：chiikikeikaku@city.sapporo.jp
- (4) 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/toshinkaihatsuyuudou.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。
- (5) 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 F A X：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

- (1) H P 「都心における開発誘導方針」  
URL：http://www.city.sapporo.jp/keikaku/toshinkaihatsuyuudou.html
- (2) 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）
- (3) 各区役所市民部総務企画課広聴係及び区民センター
- (4) 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。

のりしろ

のりしろ

キリトリ



のりしろ

ヤマオリ①

のりしろ

料金受取人払郵便

札幌中央局  
承認

7907

差出有効期間  
平成30年9月  
21日まで  
切手不要

札幌市まちづくり政策局都市計画部地域計画課 行

札幌市中央区北1条西2丁目

559

060-8788

ヤマオリ②

キリトリ

