資料編

都心における開発誘導方針策定に係る都市計画審議会等における検討の経緯　39

札幌市都市計画審議会　土地利用計画等検討部会　委員名簿　40

パブリックコメント　41

取組を誘導する区域の詳細図　45

都心強化先導エリア　45

都心商業エリア　45

駐車場整備地区の詳細図　46

熱供給ネットワーク促進エリア（都心エネルギープラン）の詳細図　46

都心における開発誘導方針の策定に係る都市計画審議会等における検討の経緯

年　月	都市計画審議会	土地利用計画等検討部会
平成 29 年（2017 年） 5 月	■検討部会設置の決定	
6 月		
7 月	■検討部会委員長の承認	土地利用計画制度の運用方針の見直し
8 月		■第 1 回 ・見直しにあたっての論点設定
9 月		■第 2 回 ・各論点に対する方向性の検討 ＜市街化区域の土地利用＞
10 月		□第 3 回 ・各論点に対する方向性の検討 ＜市街化調整区域の土地利用＞
11 月	■中間報告（土地利用計画制度の運用方針）	■第 4 回 ・各論点に対する方向性の検討 ＜工業系の土地利用＞ ・中間報告に向けた取りまとめ
12 月		■第 5 回 ・素案の検討（土地利用計画制度の運用方針）
平成 30 年（2018 年） 1 月	■素案（土地利用計画制度の運用方針）	
2 月		
3 月		□第 6 回 ・市街化調整区域の土地利用 ＜類型別の対応策の検討＞
4 月		■第 7 回 ・最終案（土地利用計画制度の運用方針） ・市街化調整区域の土地利用 ＜類型別の対応策の検討＞
5 月	■最終案（土地利用計画制度の運用方針）	
6 月		■第 8 回 ・素案の検討（都心における開発誘導方針）
7 月	■素案（都心における開発誘導方針）	
8 月		
9 月		
10 月		■第 9 回 ・最終案（都心における開発誘導方針）
11 月	■最終案（都心における開発誘導方針）	赤字：都心における開発誘導方針に関する議論を行った回

札幌市都市計画審議会　土地利用計画等検討部会　委員名簿

敬称略、五十音順　任期：平成 29 年 7 月～平成 30 年 10 月

※　◎部会長

専攻・分野		氏名	現職
札幌市都市計画審議会委員	都市計画	◎岡本（おかもと）　浩一（こういち）	北海学園大学工学部　教授
	法律	岸本（きしもと）　太樹（たいき）	北海道大学大学院法学研究科　教授
	造園	椎野（しいの）　亜紀夫（あきお）	札幌市立大学デザイン学部　准教授
	商工業	中村（なかむら）　達也（たつや）	札幌商工会議所　住宅・不動産部会　部会長
	経済	濱田（はまだ）　康行（やすゆき）	公益財団法人はまなす財団　理事長
専門委員	建築計画	片山（かたやま）　めぐみ	札幌市立大学デザイン学部　講師
	交通計画	岸（きし）　邦宏（くにひろ）	北海道大学大学院工学研究院　准教授
	農業経済	宮入（みやいり）　隆（たかし）	北海学園大学経済学部　教授
	不動産	宮達（みやたち）　隆行（たかゆき）	不動産鑑定士

パブリックコメント

（１）意見募集期間

平成 30 年（2018 年）8 月 16 日（木）から 9 月 14 日（金）までの 30 日間

（２）意見提出方法

郵送、FAX、E メール、ホームページ上の意見募集フォーム、持参

（３）資料の配布・閲覧場所

- 札幌市役所本庁舎（１階ロビー、２階市政刊行物コーナー、２階都市局建築指導部管理課、４ 階まちづくり政策局都市計画部事業推進課、５階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、都市計画部地域計画課）
- 各区役所（市民部総務企画課広聴係）
- 各区民センター
- 各まちづくりセンター
- 札幌市ホームページ

（４）意見の内訳

①意見提出者数・意見数

５人（団体を含む）・25 件

②年代別内訳

年代	19 歳以下	20 歳代	30 歳代	40 歳代	50 歳代	60 歳代	70 歳以上	合計
人数（人・団体）	0	0	2	2	1	0	0	5

③提出方法別内訳

年代	郵送	ＦＡＸ	Ｅメール	ＨＰ	持参	合計
人数（人・団体）	1	0	0	4	0	5

④意見内訳

分類	件数（件）	構成比（%）
第１章.目的と位置付け	1	4
第２章.都心まちづくりを通じて目指すまちの姿	0	0
第３章.開発誘導の基本枠組み	23	92
第４章.各種手続き	1	4
合計	25	100

※本方針の構成に沿って分類しています。

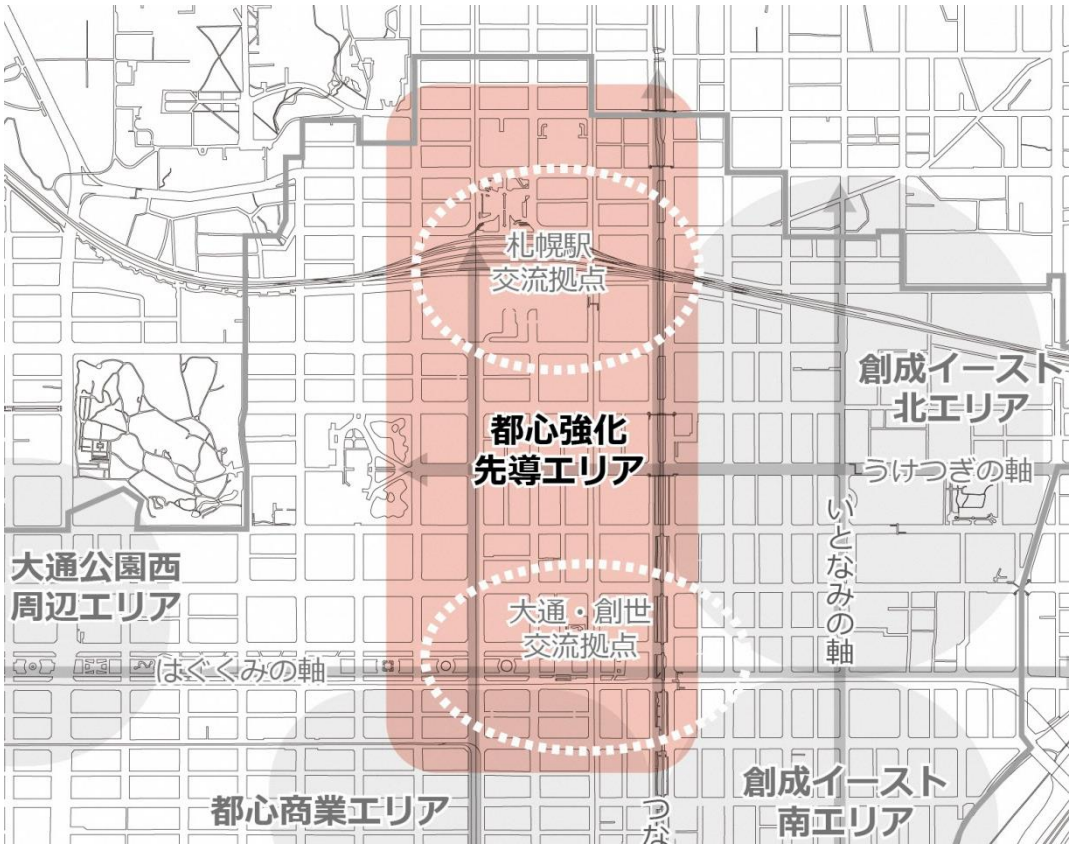
No.	該当ページ	意見の概要	市の考え方
第１章.目的と位置付け			
1	1	都心ばかりに目を向けず、南区や北区等の開発が進んでいない地区にも目を向けるべきである。特に保育所等の子どものための施設を充実させたほうがよい。	本方針の策定に先駆け、本市では平成 28 年に「地域交流拠点等における緩和型土地利用計画制度等の運用方針」を策定し、地下鉄駅周辺など、地域の生活を支える拠点としての役割を担う地域を対象として、容積率の緩和の考え方を明示することで、個別の民間都市開発による建替え更新を促進し、質の高い空間づくりを進めることとしております。なお、保育所等の子育て関連施設については、この方針を活用して整備する空間と併せて誘導する用途の１つとして位置付け、誘導しているところです。
第３章.開発誘導の基本枠組み			
3-2.容積率緩和の基本枠組み			
2	6	取組ごとに、評価される具体例及びそれにより緩和される容積率が具体的に記載されているため、公共貢献の内容をイメージしやすく、どの程度の評価を得られるかの目安が分かり、将来の開発の際の参考になる。（賛同意見）	
3	6	今回の方針では、公開空地だけでなく、高機能オフィスやハイグレードホテルなどの質の高い施設の導入、防災や環境などの取組に対しても評価するとしており、まちづくり方針に合致した開発が促進されやすくなると考える。（賛同意見）	
4	6	高機能オフィスやハイグレードホテルの他にまちづくりに資するような賑わい施設（例えば、文化交流施設）やその地域の課題を解決する施設（例えば、子育て支援施設や公共駐輪場）などを導入した場合にも、同様に評価する制度があってもよい。	高機能オフィスやハイグレードホテルについては、第２次都心まちづくり計画等で都心に必要な機能として位置付けられていることから、容積率緩和にあたって評価する取組として位置付けておりますが、6 ページに記載のとおり、評価する取組については、都心まちづくりの動向や経済社会情勢等の変化に伴い、柔軟に見直すことも検討します。また、本方針の容積率の緩和にあたって評価する取組の中に挙げられていない取組についても、例えば、一定のエリアで関係地権者等がまちづくりの方向性等を共有し、本市と協働で策定したまちづくり計画等に地域のまちづくりに資する取組として位置付けられた場合は、評価できる可能性があります。 なお、公共駐輪場については容積率緩和にあたって評価する取組の１つである「交通施設整備による良好な歩行環境形成」の取組で評価することとしております。
5	7～8	耐震不足建物の建替えを促進させるため、耐震性の高い建物への建替えを評価することを検討すべきではないか。	ご意見のような取組については、容積率緩和にあたって評価する取組として位置付ける予定はございませんが、「防災性向上」の取組を評価する際に、一定の耐震性能を有することを要件とすることを検討しております。
6	9	容積率を緩和した場合、都心において建物全壊率の大幅な悪化が予想される。北海道胆振東部地震の影響を踏まえ、札幌市の新たな地域防災マップ、液状化危険図、建物全壊率図が作成されるまで「都心における開発誘導方針」の策定は見送るべきである。	本方針に基づき、容積率の緩和を活用し、建替えを促進することで、旧耐震基準の建物が多い都心においては、現行基準の耐震性の高い建物が増加することとなるため、建物全壊率を悪化させることにはならないと考えます。また、北海道胆振東部地震では、災害時の帰宅困難者の一時滞在スペースの整備や停電時でも一定期間電熱を供給できるコージェネレーションシステムの整備といった取組を評価し、都市計画にて容積率を緩和したり、再開発事業として事業費の補助を行った民間都市開発で建替えられたビルが、市民や観光客などのための避難所や携帯電話の充電スポットとなるなど、防災上も重要な役割を果たしていることから、このような民間都市開発を早急に誘導していくためにも、本方針の策定は必要と考えます。
7	10	これからの札幌の風景を誘導していく施策として、地下と地上を立体的につなぐ質の高いオープンスペースに大きな緩和ボーナスを与える仕組みとすべき。	ご意見のようなものも含め、本市では容積率の緩和にあたって、例えば、屋内型のオープンスペースを高く評価するなど、札幌の地域特性を生かした質の高い空間を誘導していきたいと考えております。

8	12	札幌市の中心部は、北海道開発局が公表したような豊平川決壊による浸水といった危険性があることから、高機能オフィスの整備を誘導しても、企業誘致は期待できず、空きオフィスが増加することになるのではないか。	本市の都心部では、ここ数年オフィスの空室率が極めて低い状況が続いていることから、一定の需要があると考えており、この機会をとらえ、本方針を策定し、容積率の緩和にあたって評価する取組の１つとして位置付けることで、本社機能移転等のニーズに対応できる高機能オフィスの整備を誘導するものです。
9	12	高機能オフィス整備で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するのは厳しいため、数フロアごとにまとめてスペースを整備することも評価してほしい。	ご意見を踏まえ、12 ページ「高機能オフィス整備ボーナス」の記述を一部変更しました。 【修正前】 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 【修正後】 各階のオフィス用に非常用電源設備の設置スペースを整備
10	12 ～ 13,16	取組 3、取組 4、取組 7 について、取組の実現性を重視し、誘導期間は指定しないほうがよいのではないか。	取組を誘導する期間を設定している取組については、例えば、現時点で本市の都心には、本方針で誘導することとしているようなハイグレードホテルが立地していないことや、オフィスの空室率が極めて低いことといった現状を考慮し、期間を設定することで、できる限り早急な整備を促したいと考えております。ただし、誘導する期間については、都心まちづくりの動向や社会経済情勢等の変化に伴い、期間の延長も含め柔軟に見直すことも検討します。
11	12 ～ 13	高機能オフィスやハイグレードホテル整備について、 建替えを検討する際に取組を誘導する期間が短いため、取組を誘導する期間を定めないか、期間を延長してほしい。	
12	13	ハイグレードホテル整備について、取組を誘導する期間を 2025 年度までに整備済みとするのは実務上難しい。	
13	13	札幌市には目玉となる観光地が乏しく富裕層の滞在が望めないため、ハイグレードホテルの誘導は不要であり、それより災害発生時の帰宅困難者対策のため、客室一室あたりの面積が 15 ㎡～20 ㎡程度のホテルを誘導すべきである。	ハイグレードホテルの誘致については、本市が平成 30 年に策定した「札幌市観光まちづくりプラン」にて、「都心部におけるグレードの高い宿泊施設を誘導するための容積率緩和等の検討」といった考え方が示されていることや、本市では今後、国際的な会議等で活用可能な MICE 施設を新たに整備することとしており、例えば、その会議に出席する方々が宿泊する国際水準のホテルの需要も見込まれることから、容積率の緩和にあたって評価する取組の１つとして位置付けているものです。なお、帰宅困難者対策としては容積率緩和にあたって評価する取組の１つである「防災性向上」の取組において、帰宅困難者のための一時滞在スペースの整備等を誘導していきたいと考えております。
14	13	ハイグレードホテルはエネルギー効率が極めて悪く、「都心エネルギーマスタープラン」による、都心まちづくりを支える環境エネルギー施策と矛盾するのではないか。	24 ページに記載のとおり、本方針に基づき容積率を緩和する際には、基本要件の１つとして「環境負荷の低減」を位置付けていることから、エネルギー消費性能等について一定の基準を満たすことが条件となります。また、本方針では、容積率緩和にあたって、複数の取組を組み合わせて評価することができることから、事業者等が開発を検討する段階で、「低炭素・省エネルギー化推進」に関する取組についても併せて誘導していきたいと考えております。
15	13	ハイグレードホテルの整備は、市の財政を悪化させるのではないか。	本方針は、容積率の緩和等を活用し、都心まちづくりに資する良好な民間都市開発を誘導するものであり、本市がハイグレードホテルの整備を行うものではありません。
16	13	ハイグレードホテル整備ボーナスの適用要件を客室面積全室 40 ㎡とするのではなく、何%以上の客室について面積要件を設けるなど、幅を持たせたほうが活用されるのではないか。	ご意見を踏まえ、13 ページ「ハイグレードホテル整備ボーナス」の記述を一部変更しました。 【修正前】 客室面積が全室 40 ㎡以上 【修正後】 最低客室面積が 40 ㎡程度
17	13	ハイグレードホテルの客室面積要件が全室 40 ㎡以上は厳しいため、例えば、客室面積の平均を 30 ㎡以上とするなどとしてほしい。	
18	16	エネルギーセンターの整備については、容積やコストの負担が重いため、緩和容積率の最大値はもっと高くてもよいのではないか。	緩和容積率の数値の設定については、本市において、これまで都市計画で評価した実績や、他都市の容積率緩和の事例等を踏まえ、設定しているものです。

19	18	地下鉄や地下街に関連する施設を、開発する建物に取り込んで良好な歩行環境形成に寄与する開発についても、評価の対象としてほしい。	地下鉄や地下街に関連する施設を、開発する建物に取り込むことについては、道路上にある地上と地下をつなぐ出入口階段・EV を取り込むことなどを容積率緩和にあたって評価する取組の１つである「重層的な回遊ネットワーク（チ・カ・ホ等との接続）」の取組において評価することとしております。
20	20 ～ 21	地上ネットワークの拡充よりコスト負担が重い地下ネットワークの拡充をより高く評価すべきである。	取組の評価の考え方としては、都心まちづくりに資する機能に着目して設定しており、地上であっても地下であっても、どちらも歩行者の回遊ネットワークの形成に資する取組であり、機能としては同等に評価できるものであることから、緩和容積率は同じ数値としております。
3-5.開発を支える制度			
21	27	大幅に容積率の緩和をする際には、札幌市危機管理対策室が作成した地域防災マップや、液状化危険度図、建物全壊率図の内容や豊平川決壊時の浸水、氷塊の付着、救助ヘリの発着場、日影、地下水の流入など地下施設への影響などを考慮すべきである。	24 ページに記載のとおり、基本要件の１つとして、「その他の配慮事項」を位置付けていることから、本方針に基づき容積率を緩和する際には、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必要があり、この中で満たすべき内容であると考えます。 なお、災害への対応は大事な観点であることから、地震や豪雨などによる都市災害への対応が必要であることについて、よりわかりやすい表現となるよう、24 ページ「⑥その他の配慮事項」の記述を一部変更しました。 【修正前】 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・・・ 【修正後】 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、並びに、バリアフリー化、地震や豪雨などによる都市災害への対応などについて・・・
22	28	「①建築物の整備等に対する補助制度」について、まちづくり方針に合致した開発に対しては手厚い助成を受けられるよう補助メニューを拡充してほしい。	本方針で紹介している補助制度については、都心の開発誘導に資する既存の制度であり、現時点では本方針策定に併せて新たな制度の創設や既存制度の拡充の予定はございません。本方針では、容積率の緩和と併せて既存の補助制度をこれまで以上に活用して、都心まちづくりに資する良好な民間都市開発を誘導していきたいと考えております。
23	30	都心部にバイオ施設を誘致すべきでない。遺伝毒性や感染率の高い廃棄物や、震災や事故時の市民生活への影響を考慮すべきである。	IT・コンテンツ・バイオ立地促進補助制度は、都心部に限らず、札幌市内への誘致を目的とした制度ですが、都心の開発誘導にも資する制度として、本方針で紹介しております。なお、本補助制度を活用する場合、設置される事業所の業務については、各種法令等を遵守するものが対象となります。
24	31	容積率を緩和した分の床面積を附置義務駐車台数を算定する際の対象床面積から除くなど、一層の緩和をしてほしい。	ご意見のような附置義務駐車台数の緩和は検討しておりませんが、「建築物における駐車施設の附置等に関する条例」の見直しの中で、都心部の駐車場整備地区において、附置義務駐車施設に関する基準（原単位・床面積）を適正化するとともに、ビル事業者が公共交通利用促進策や駐車場の集約化等、駐車需要の低減に資する取組を行うことにより駐車台数の緩和が可能となる仕組みを新たに設けております。
第４章.各種手続き			
25	33	行政主導で地域一帯などの広範囲に地区計画の方針までをかけていただき、個々の開発では地区整備計画をかけるだけにするなど、個々の開発での都市計画手続きが簡易になるような仕組みについても検討してほしい。	本方針に基づいて都市計画を決定して容積率を緩和する際は、原則地域の合意形成が必要と考えていることから、ご意見のように地区計画の方針を決定するには、例えば、一定のエリアで関係地権者等がまちづくりの方向性等を共有し、地区計画の方針の決定について、都市計画法第 21 条の２に基づく都市計画提案制度で提案していただくことを想定しております。なお、本方針に基づき、容積率を緩和するために必要となる都市計画の決定・変更については、都市計画法等に基づく都市計画提案制度の活用を基本とすることをわかりやすく示すため、33 ページ（現 35 ページ）「各種手続き」に文章を追記しました。 【修正前】 記載なし 【修正後】 なお、本方針に基づき、容積率等を緩和するために必要となる都市計画の決定・変更については、都市計画法及び都市再生特別措置法に基づく都市計画提案制度の活用を基本とします。

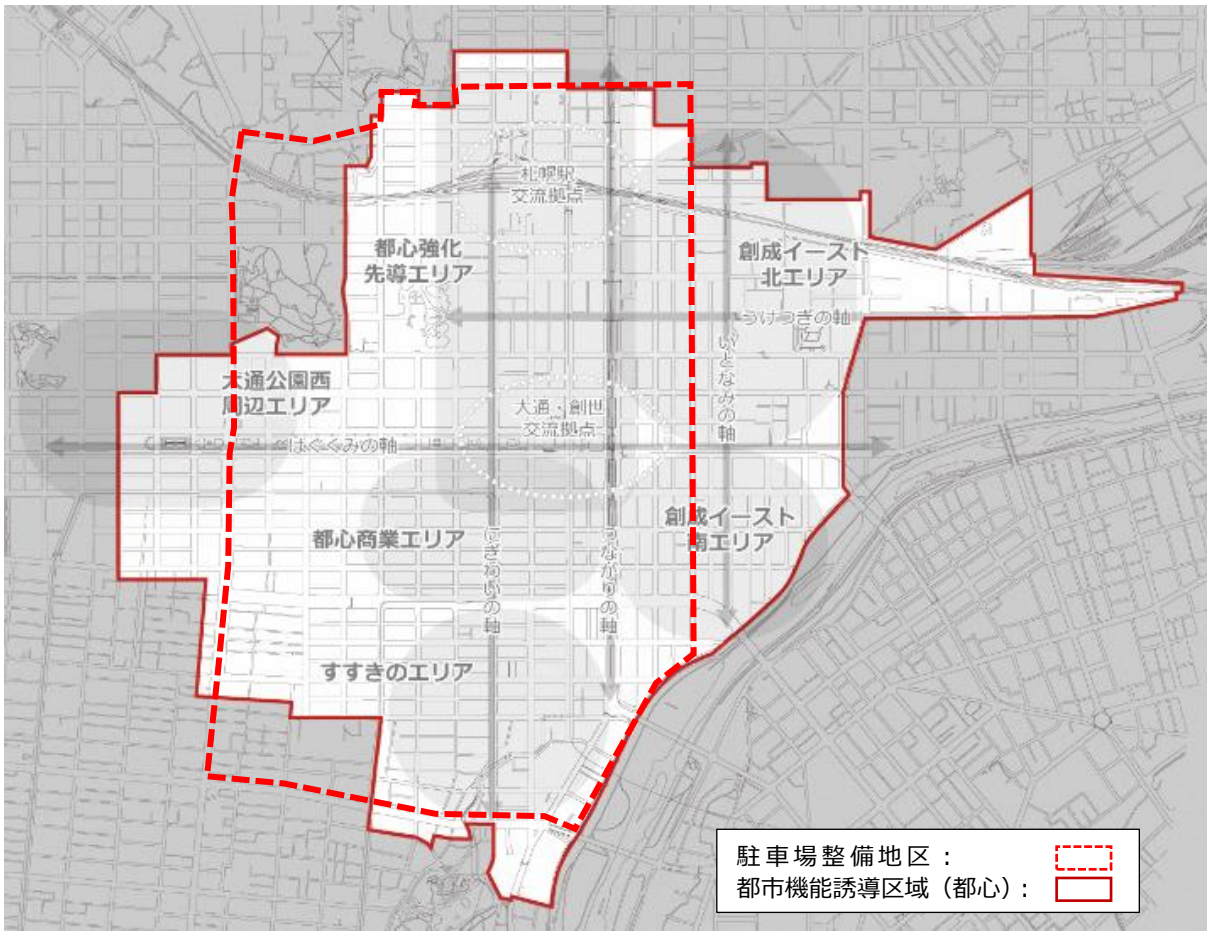
取組を誘導する区域の詳細図

●都心強化先導エリア

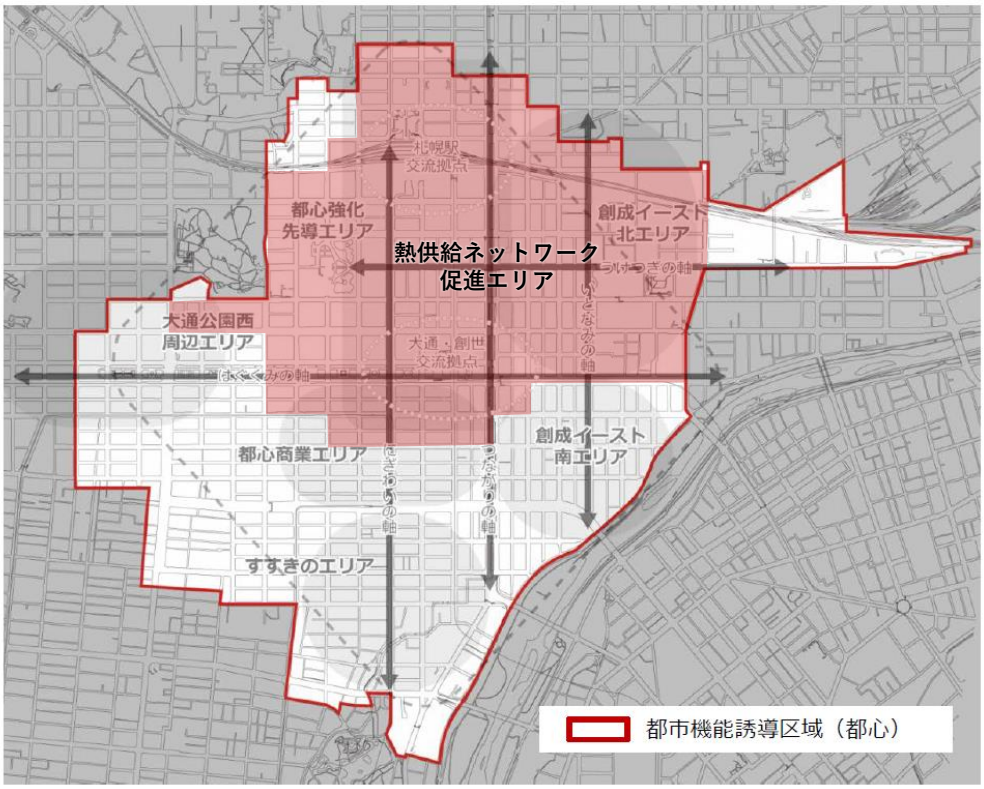


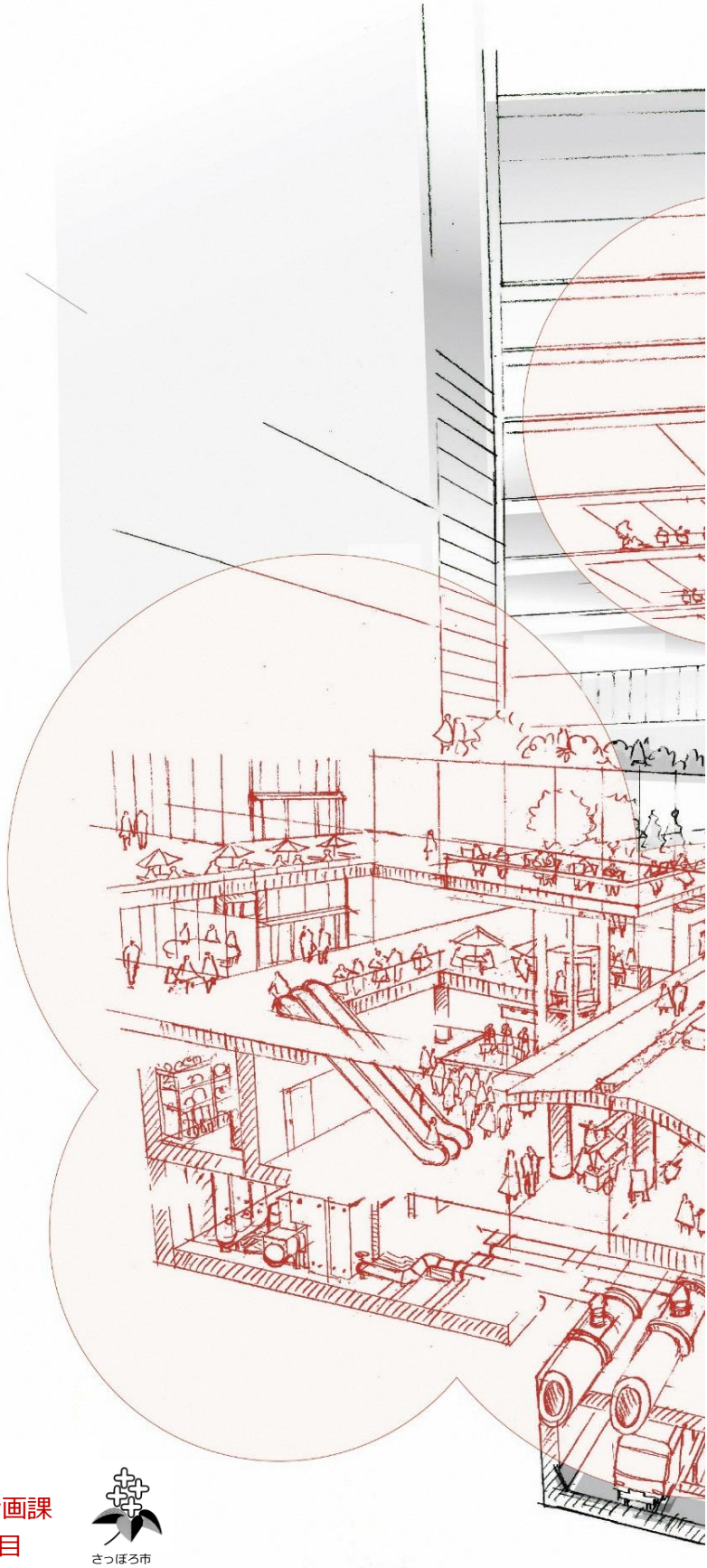
●都心商業エリア

駐車場整備地区の詳細図



熱供給ネットワーク促進エリア（都心エネルギープラン）の詳細図





SAPPORO

平成 30 年 12 月 28 日策定
平成 31 年 4 月 1 日改定
令和４年５月９日改定

○ 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

さっぽろ市
01-B03-22-934
R4-1-78