

札幌の都心で開発をご検討される方へ

～都心における開発誘導方針について～

SAPPORO

計画されている事業にどの制度が適用されるかなど、
まずはお気軽にご相談ください。



さっぽろ市
01-803-24-1594
R6-2-1109



札幌市まちづくり政策局都市計画部地域計画課
電話 011-211-2545 / FAX 011-218-5113

ホームページ
<http://www.city.sapporo.jp/keikaku/toshinkaihatsuyudou.html>
〒060-8611 札幌市中央区北1条西2丁目

札幌市

都心における開発誘導方針とは？

札幌市の都心において、

容積率の緩和等に関する土地利用計画制度等の運用の考え方を明示

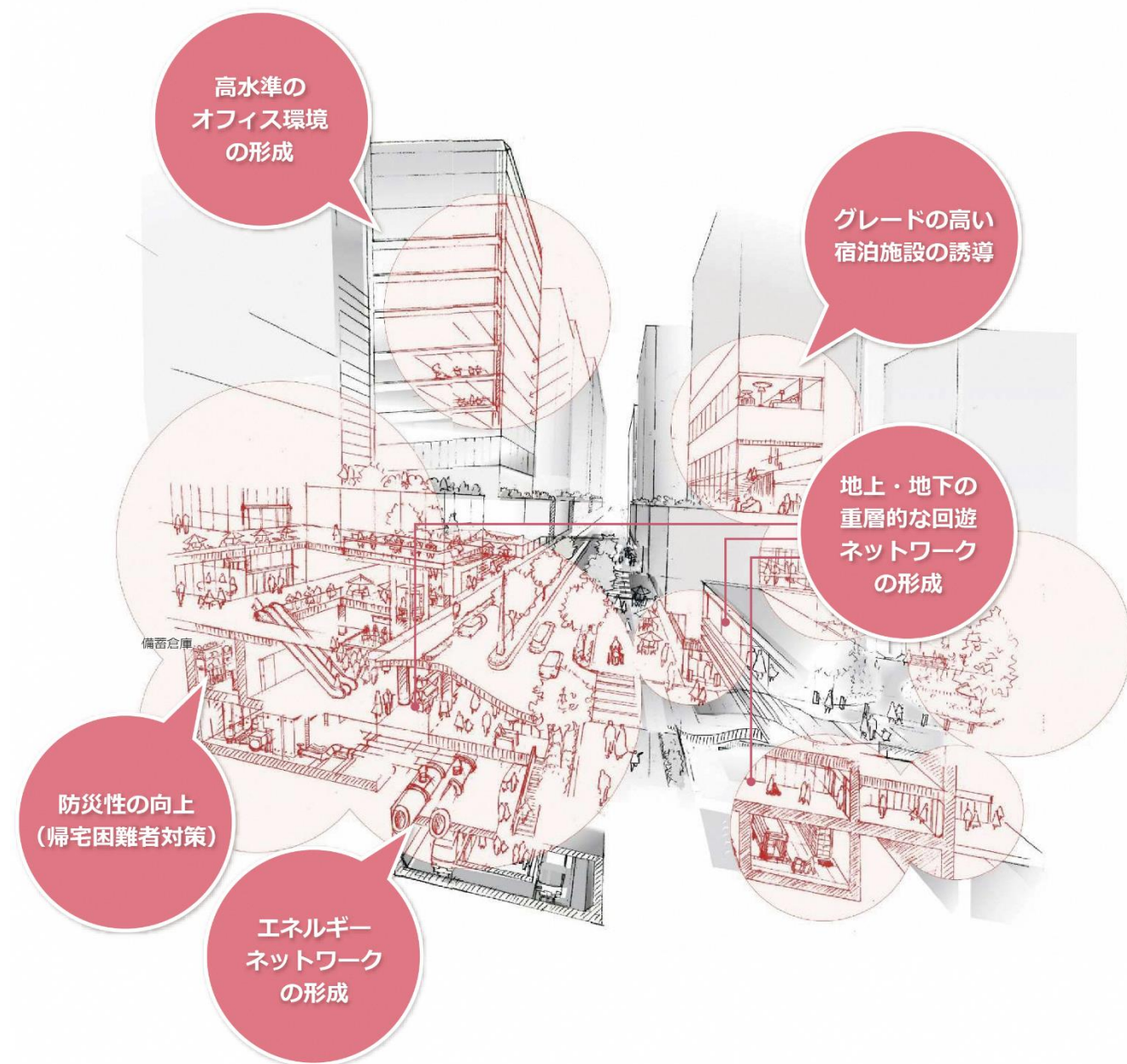
(地区計画や都市再生特別地区、総合設計制度など⇒以下「緩和型土地利用計画制度等」という。)

⇒3～9 ページ参照 (容積率緩和のケーススタディは 11～14 ページ参照)

開発を後押しする補助制度等を紹介

⇒10 ページ参照

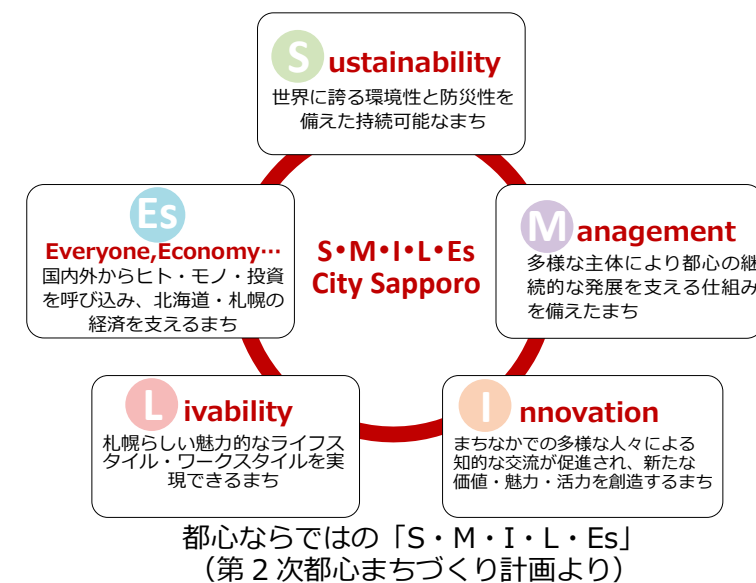
することにより、建物の建替え更新を促進し、**都心に関連する各種計画の目標実現に資する民間都市開発を積極的に誘導**することを目的として策定したものです。



都心に関連する各種計画の目標実現に資する取組の例

どのような都心を目指しているの？

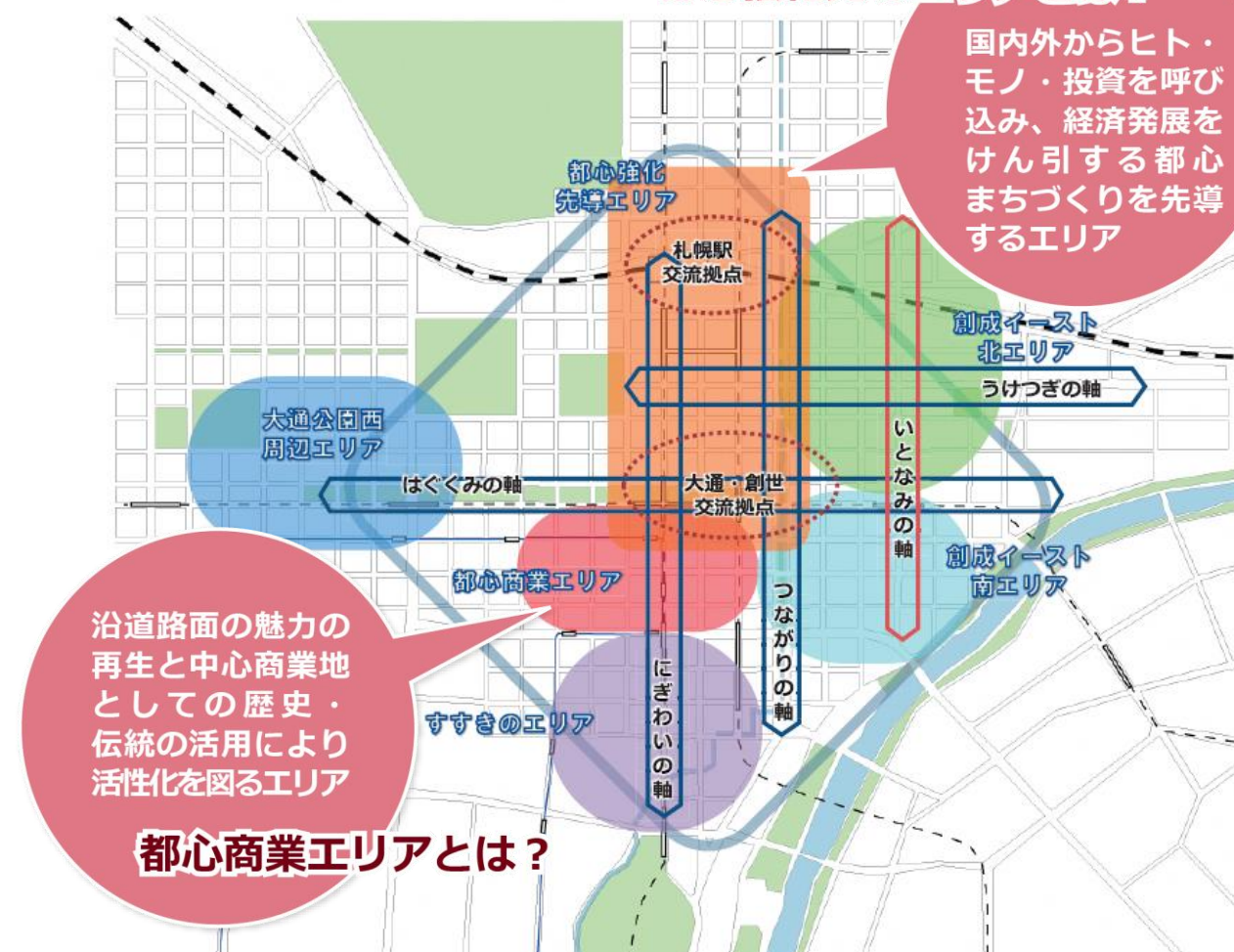
札幌市では、都心のまちづくりの指針である**第2次都心まちづくり計画**を策定し、全市的な都市づくりの指針である第2次札幌市都市計画マスタープランで掲げる都市づくりの理念である「S・M・I・L・Es City Sapporo (スマイルズ シティ サッポロ)」の考え方をもとに、都心ならではの「S・M・I・L・Es」を実現することを目指し、**都心まちづくりを通じて目指すまちの姿**として右図の5つを掲げています。



さらに、第2次都心まちづくり計画では、**都心の骨格構造やターゲット・エリア**を位置付け、それぞれまちづくりの方向性を示しています。

都心における開発誘導方針では、これらの実現に資する良好な民間都市開発を誘導します。

都心強化先導エリアとは？



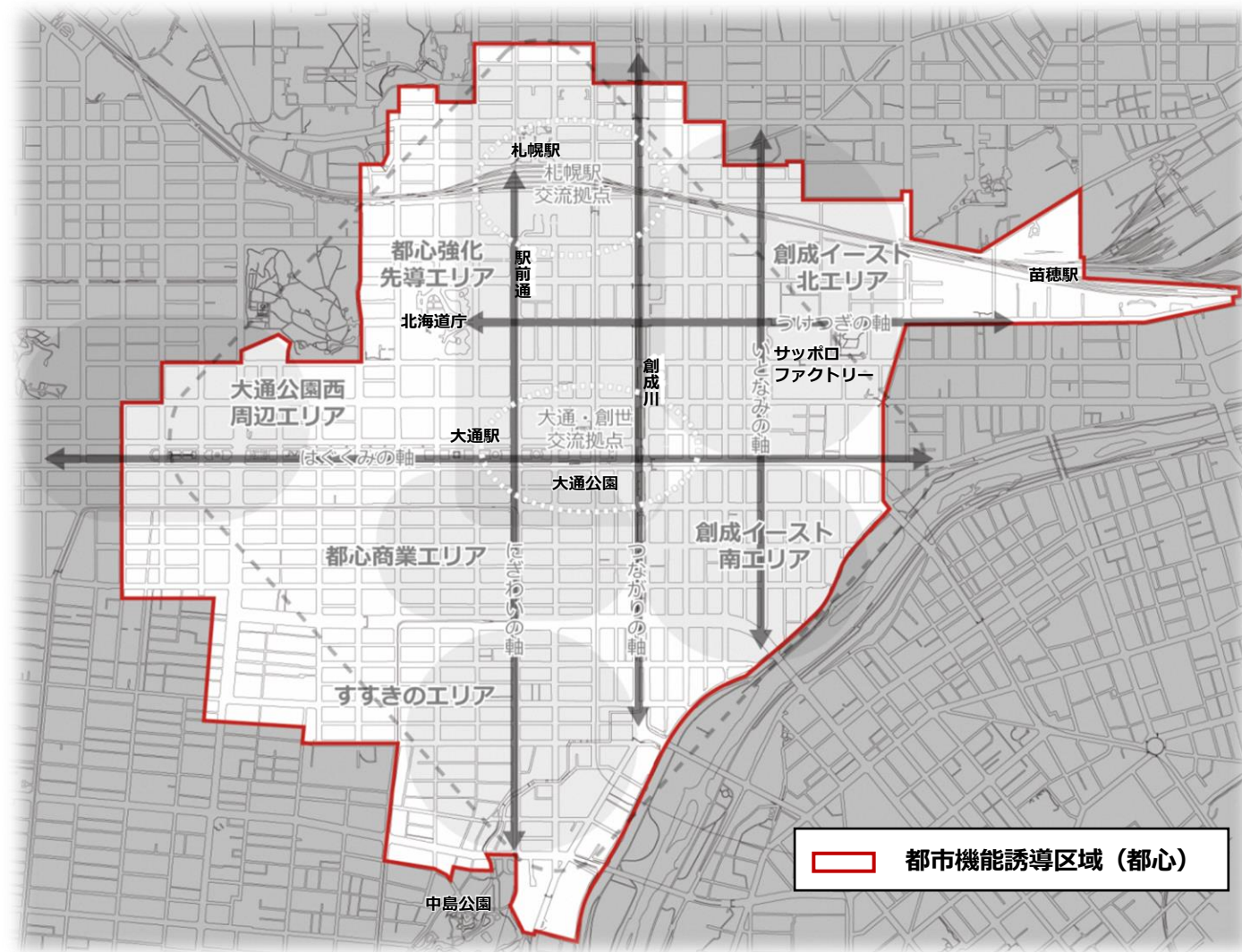
都心商業エリアとは？

都心の骨格構造とターゲット・エリア (第2次都心まちづくり計画より)

詳しくは「第2次都心まちづくり計画」をご覧ください。

都心における開発誘導方針を適用する区域は？

都心における開発誘導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る都市機能誘導区域（都心）**とします。



都心における開発誘導方針を適用する区域

容積率の緩和の考え方は？

●これまでは・・・

公開空地の整備を主に評価

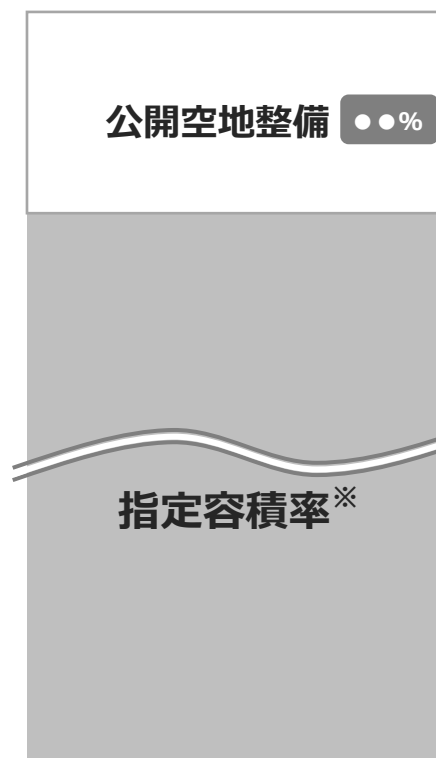
●これからは・・・

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も積極的に評価

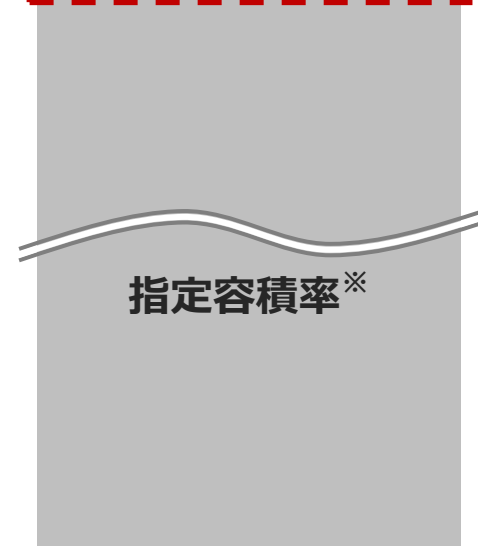
「S・M・I・L・Es」の実現に向けた本市のまちづくりに資する様々な取組を評価（公開空地の整備を含む）

上限を設定	
取組 1	最大●●%
取組 2	最大●●%
取組 3	最大●●%
取組 4	最大●●%
⋮	

具体的な取組については、次のページをご覧ください。



これまでの容積率緩和イメージ



都心における開発誘導方針で定める容積率緩和イメージ

※ 「指定容積率」とは、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します。

詳しくは「都心における開発誘導方針」6ページをご覧ください。

容積率を緩和するにあたって評価する取組は？

M I L Es

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や利活用を促す取組等

【誘導する区域】 【緩和容積率】

都心全域

【誘導する期間】

指定なし

指定容積率や敷地面積、オープンスペースの面積、「都心におけるオープンスペースガイドライン」への適合度に応じて緩和

緩和容積率の目安（例）

- ・活用する制度：地区計画
- ・用途地域：商業地域（指定容積率：800%）
- ・敷地面積：5,000 m²
- ・オープンスペースの面積：1,000 m²
- ・オープンスペースの種類と取組内容（「都心におけるオープンスペースガイドライン」に適合）
- 種類：滞留のための広場
- 取組：以下のすべてに該当する広場の整備
にぎわいを創出する用途と一体的に機能する広場、
屋内広場、バスなどの待合機能を備えた広場

緩和容積率 200%程度

M Es

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】 【緩和容積率】

都心全域

【誘導する期間】

指定なし

取組内容に応じて⇒

最大
100%
緩和

I Es

3. 高機能オフィス整備

都心の活力と魅力の向上に資する高機能で環境性能に優れたオフィスの整備

【誘導する区域】 【緩和容積率】

都心強化先導エリア

取組内容に応じて⇒

【誘導する期間】

～2032 年度
(第 2 次札幌市産業振興ビジョンの計画期間)

最大
50%
緩和

I Es

4. ハイグレードホテル整備

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

【誘導する区域】 【緩和容積率】

都心全域

取組内容に応じて⇒

【誘導する期間】

2030 年度までに整備済みであること

最大
50%
緩和

I L

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】 【緩和容積率】

都心全域

取組内容に応じて⇒

【誘導する期間】

指定なし

最大
50%
緩和

M I L

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】 【緩和容積率】

都心全域

取組内容に応じて⇒

【誘導する期間】

指定なし

最大
100%
緩和

S

7. 脱炭素化推進

エネルギーネットワークへの接続や建物の省エネルギー化など、都心の脱炭素化に向けた取組

【誘導する区域】 【緩和容積率】

都心全域

取組内容に応じて⇒

【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)

最大
130%
緩和

S

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】 【緩和容積率】

都心強化先導エリア

取組内容に応じて⇒

【誘導する期間】

指定なし

最大
50%
緩和

L

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】 【緩和容積率】

都心全域

取組内容に応じて⇒

【誘導する期間】

指定なし

最大
50%
緩和

L

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（チ・カ・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※2】 【緩和容積率】

都心強化先導エリア

取組内容に応じて⇒

【誘導する期間】

指定なし

最大
150%
緩和

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※】 【緩和容積率】

都心強化先導エリア

取組内容に応じて⇒

【誘導する期間】

指定なし

最大
50%
緩和

地上ネットワークの拡充（空中歩廊等）

建物間をつなぐ地上部の安全・快適な歩行者の回遊ネットワークの形成

【誘導する区域】 【緩和容積率】

都心全域

取組内容に応じて⇒

【誘導する期間】

指定なし

最大
50%
緩和

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

詳しくは「都心における開発誘導方針」7～22 ページをご覧ください。
また、取組を評価する際に満たすべき基準等の詳細については「都心における緩和型土地利用計画制度等の運用基準」をご覧ください。
その他の取組であっても、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。

評価する取組をエリア別にみると？

○：評価 ※：条件次第で評価 －：対象外

	都心強化 先導エリア	都心商業 エリア	その他の エリア
1. 質の高いオープンスペース整備	○	○	○
2. 地区ごとのまちづくりルール策定	○	○	○
3. 高機能オフィス整備	○	－	－
4. ハイグレードホテル整備	○	○	○
5. 景観資源配慮	○	○	○
6. 敷地外のまちづくり貢献	○	○	○
7. 脱炭素化推進	○	○	○
8. 防災性向上	○	－	－
9. 交通施設整備による良好な歩行環境形成	○	○	○
10. 重層的な回遊ネットワーク形成			
(1) 地下ネットワークの拡充（チ・カ・ホ等との接続）	○	○	※1
(2) 地下ネットワークの拡充（隣接する建物間の接続）	○	○	※1
(3) 地上ネットワークの拡充（空中歩廊等）	○	○	○
11. 既存建物活用	○	○	○

※1 地下鉄駅や既存の地下歩行ネットワーク周辺のエリアについては対象となります。

エリアの詳細は、「都心における緩和型土地利用計画制度等の運用基準」33～35 ページを、ご覧ください。



* 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。

必ず満たすべき要件は？

容積率の緩和を行う際には、**敷地の大きさや開発の規模に関わらず、以下の基本要件を満たすこと**とします。

（１）基本要件

②都心における
オープンス
ペースガイ
ドラインへの準拠
⇒



①地区ごとのまちづくり動向の考慮

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

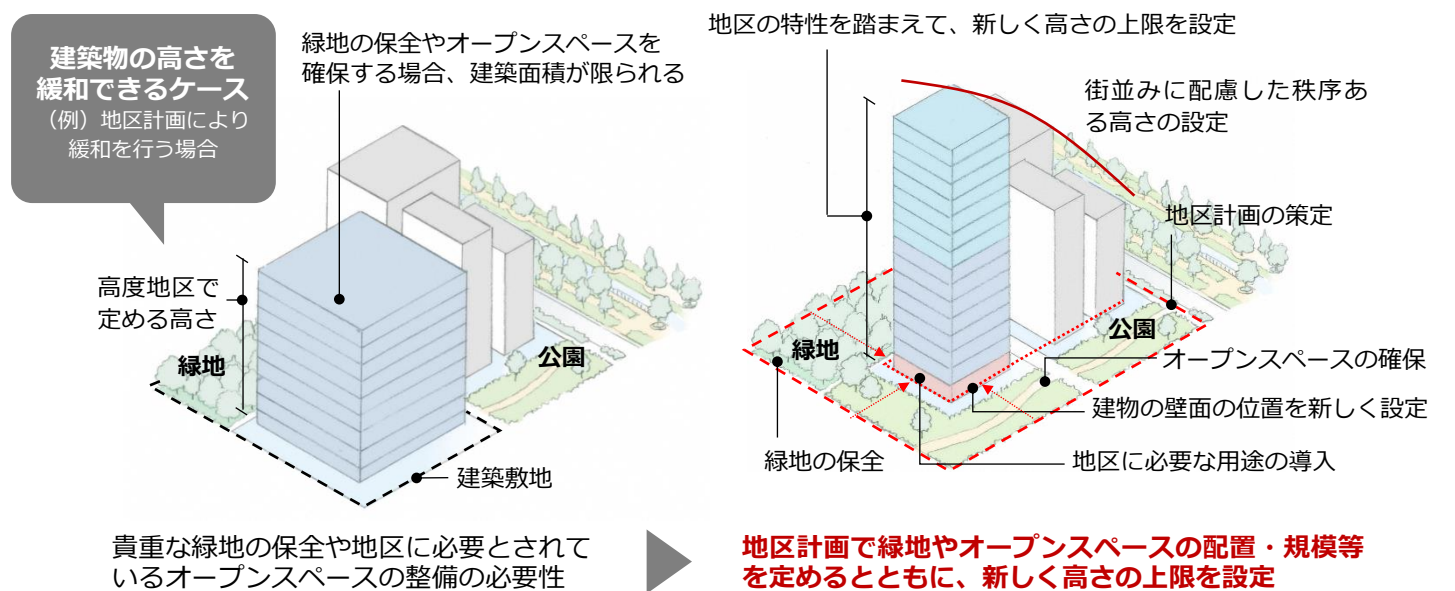
（２）留意事項

まちづくり計画が定められている地区等への都心における開発誘導方針の適用は、各計画等の趣旨を踏まえ、個別に判断

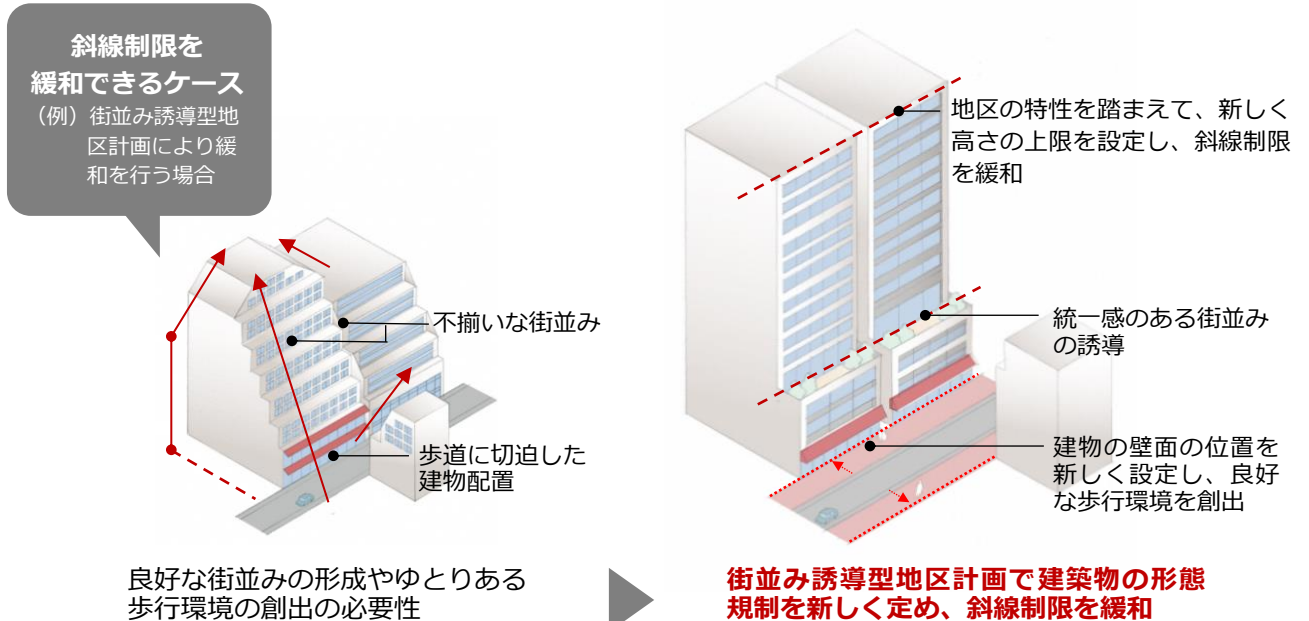
基本要件の詳しい内容については、「都心における緩和型土地利用計画制度等の運用基準」25～26 ページを、「都心におけるオープンスペースガイドライン」については、同基準の資料編をご覧ください。

建築物の高さについては？

都心における開発誘導方針に基づき容積率の緩和を行う場合、**建築物の高さは、原則、高度地区※1で定める高さ及び用途地域ごとに定める斜線制限※2の範囲内とします。**ただし、地区の特性に応じ、都市計画法に基づく制度を活用し、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。



一定の大きさの区域において周辺の街並みを考慮し、地区計画で高さのルールを設定することにより、建築物の高さを緩和できる可能性があります。



周辺の地権者の方々がまちづくりの方向性を共有し、複数の建築敷地にまたがって地区計画を策定することにより、斜線制限を緩和できる可能性があります。

※1 都市計画法第8条に規定する建築物の高さの最高限度又は最低限度を定めるものです。
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、高度地区の指定はありません。
※2 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）。ただし、建築基準法第56条7項に基づく適用除外の規定があります。

緩和型土地利用計画制度等にはどのようなものがあるの？

都心における開発誘導方針に基づき、容積率の緩和を行う際に主に活用する緩和型土地利用計画制度等は以下のとおりです。なお、**都市計画法に基づく制度を活用する場合は、都市計画審議会への諮問、建築基準法に基づく制度を活用する場合は、建築審査会の同意など、所定の手続きが必要**になります。

◎：適用除外 ○：緩和

制度			適用の要件	緩和等できる事項					
				容積率 (緩和上限)	高度地区 で定める 高さ	道路 斜線	隣地 斜線	用途	日影
都市計画法 に基づく制度	地区計画 ※1	再開発等促進区を 定める地区計画	・ 区域面積 概ね 5,000 m ² 以上	◎ ※2 (指定容積率の 1.5 倍)	◎ ※3	◎ ※4		○ ※4	—
		高度利用型 地区計画		○ (指定容積率の 1.5 倍)	◎ ※3	◎ ※4	—	—	—
		街並み誘導型 地区計画		◎ ※5	◎ ※3	◎ ※2		—	—
	都市再生特別地区		・ 区域 都市再生緊急 整備地域内 ・ 区域面積 概ね 5,000 m ² 以上	○ (指定容積率の 1.5 倍 を超えることが可能)	◎	◎		◎	※6
建築基準法 に基づく制度	総合設計制度 (札幌市都心まちづくり 支援型総合設計制度)		・ 敷地面積 500 m ² 以上 ・ 原則として幅 員 8m以上の 道路に接する 区域 ・ 一定割合以上 の空地 等	○ (指定容積率の 1.5 倍 or 指定容積率+250% のどちらか小さいほう の数値)	—	—		—	—

- ※1 別途、条例化の手続きが必要になります。
- ※2 別途、建築基準法上の認定手続きが必要になります。
- ※3 札幌市が別に定める「札幌圏都市計画高度地区規定書」に基づき、建築物の高さの最高限度を定める場合に適用除外が可能です。
- ※4 別途、建築基準法上の許可手続きが必要となります。
- ※5 前面道路による容積率の制限のみ適用除外が可能です。なお、適用除外にあたっては、別途、建築基準法上の認定手続きが必要になります。
- ※6 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ることになります。

緩和型土地利用計画制度等の詳細については、
「都心における緩和型土地利用計画制度等の運用基準」2～5 ページをご覧ください。

都市計画法に基づく制度により容積率の緩和を行う場合は、「都市計画提案制度」を活用することを基本とします。

都市計画提案制度の詳細については、「都市計画法及び都市再生特別措置法による札幌市都市計画提案制度について」をご覧ください。

開発を後押しする補助制度等にはどのようなものがあるの？

開発を後押しする緩和型土地利用計画制度等以外の制度として、以下の補助制度等※があります。なお、これらの補助制度等については、前ページ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。

▼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

概要
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。

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。

助成額
対象事業*の整備費用の 2 / 3 を補助

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

* まちづくりに貢献する整備内容にかかる部分

対象事業等の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)

▼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

概要
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の緑化費用の一部を助成する。

助成額
緑化費用の 2 / 3 まで（上限額：3,000 万円、下限額：100 万円）

対象事業等の詳細は「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。
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)

▼企業立地に対する補助制度

本社機能・事務センター等立地促進補助金

IT・コンテンツ・バイオ立地促進補助金

概要
企業の本社又は本社機能の一部を道外から移転する、または事務センター・特例子会社を新設・増設する企業に助成を行う。

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もしくは増設する企業に助成を行う。

助成額
新設：最大 2 億円
増設：最大 1 億円

新設：最大 1 億円
増設：最大 2,400 万円

対象事業等の詳細は下記までお問い合わせください。
お問い合わせ先：札幌市経済観光局経済戦略推進部企業立地担当課 (011-211-2362)

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（1965 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、附置義務条例の見直しを行いました（平成 31 年（2019 年）1 月施行）。

〈見直しの概要〉

- ① 附置義務台数の適正化（対象床面積及び原単位の緩和） ② 隔地距離の緩和 ③ 公共交通利用促進措置等による特例制度の新設など

詳細は「札幌市建築物における駐車施設の附置等に関する条例及び同条例施行規則の手引き」をご覧ください。
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)
札幌市都市局建築指導部 建築安全推進課 (011-211-2867)

※ 補助制度等の内容については、変更になる可能性があります。最新の情報は各お問い合わせ先にご確認ください。

容積率緩和のケーススタディ

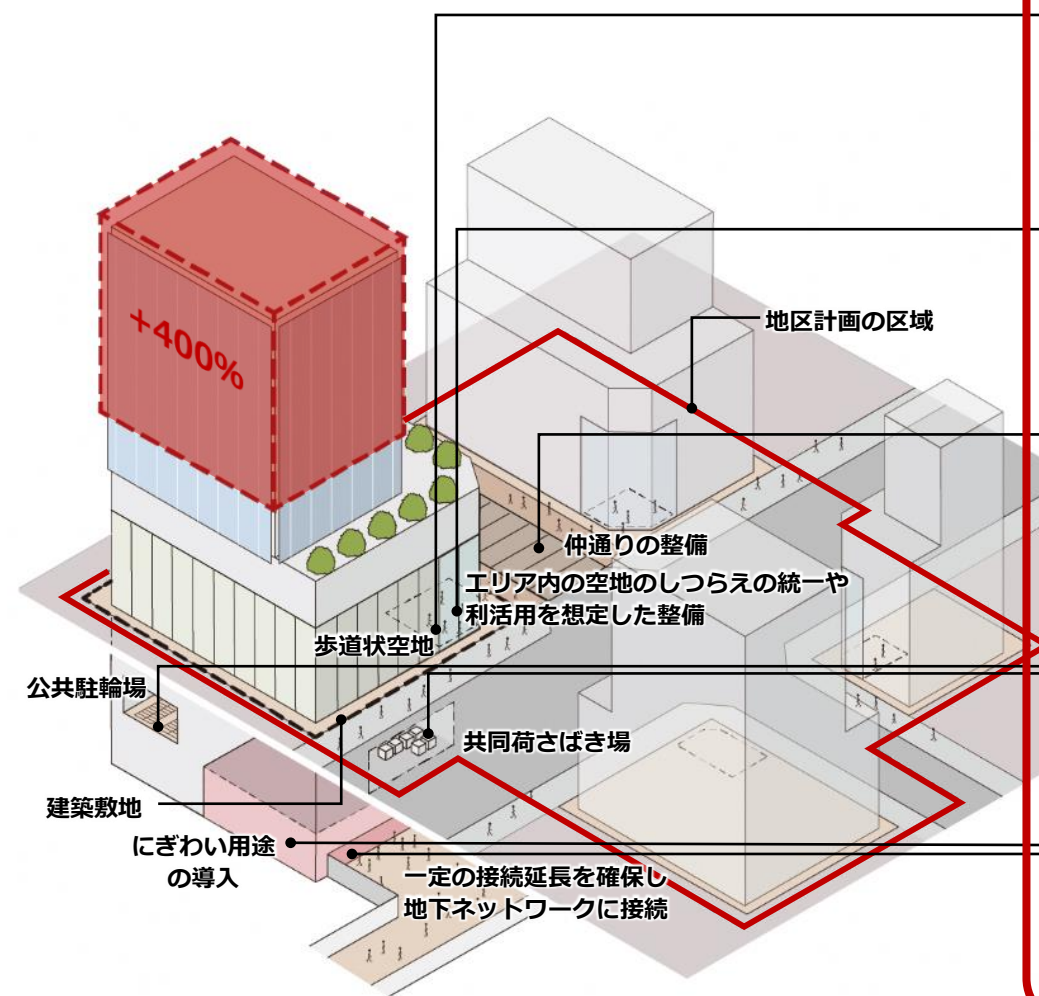
ケーススタディ① 地区計画を活用するケース

該当するエリア	…… 都心商業エリア
活用する制度	…… 高度利用型地区計画 街並み誘導型地区計画
用途地域	…… 商業地域（指定容積率 800%）
高度地区	…… 指定なし
区域面積	…… 5,000 m ² 以上

指定容積率 **800%** の敷地で基本要件等を満たしたうえで下記の取組を行った場合、

容積率を、最大 400% 緩和します

<取組内容>



1. 質の高いオープンスペースの整備

50%

2. 地区ごとのまちづくりルール策定

最大 100%

6. 敷地外のまちづくり貢献

最大 100%

9. 交通施設整備による良好な歩行環境整備

最大 50%

10. 重層的な回遊ネットワーク形成
①チ・カ・ホ等との接続

最大 100%

合計 400%

緩和後の
容積率

指定容積率 800%+緩和分 400% = 最大 1,200%

容積率の上限：指定容積率の 1.5 倍（800%×1.5 倍=1,200%）

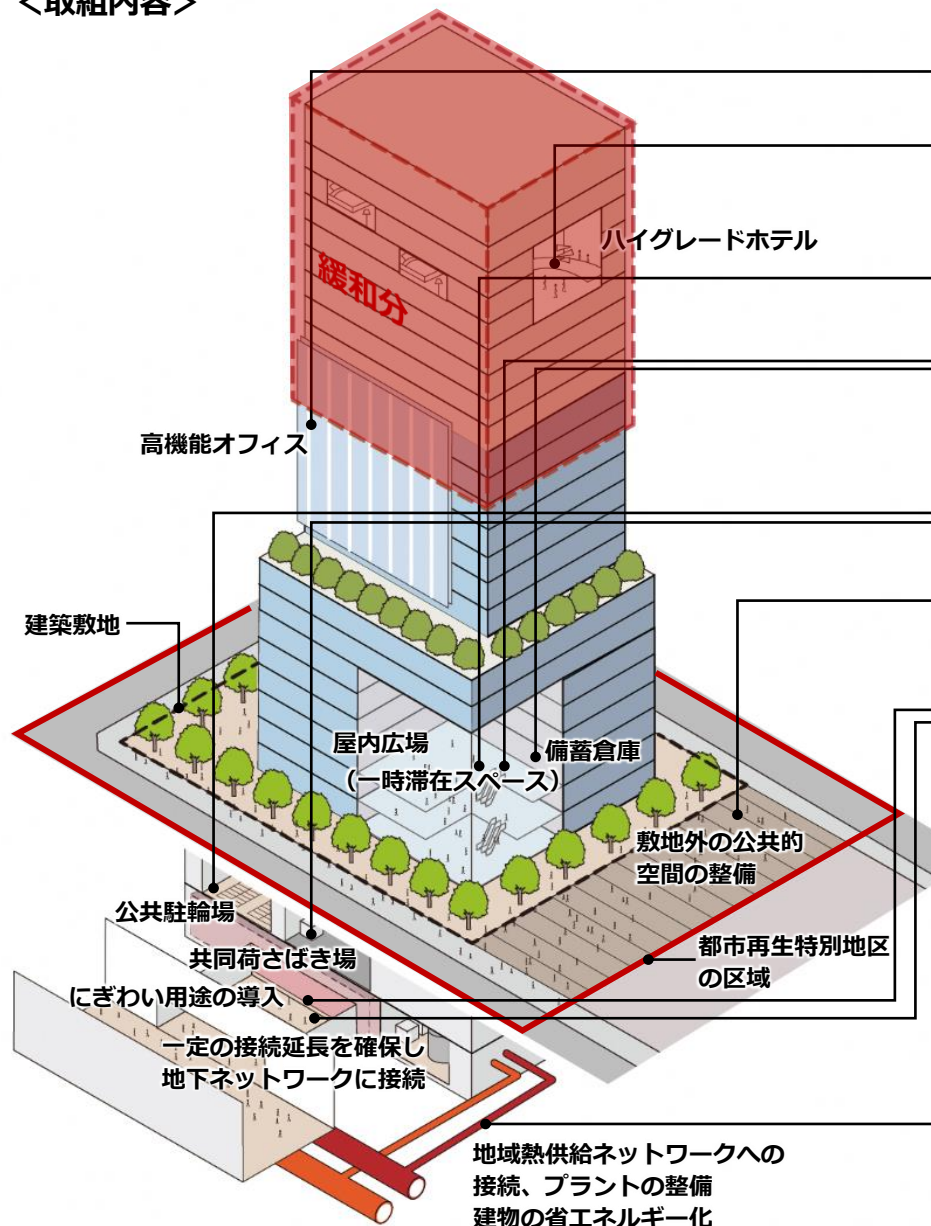
ケーススタディ② 都市再生特別地区を活用するケース

該当するエリア	…… 都心強化先導エリア
活用する制度	…… 都市再生特別地区
用途地域	…… 商業地域（指定容積率 800%）
高度地区	…… 指定なし
区域面積	…… 5,000 m ² 以上

都市再生緊急整備地域内の敷地で基本要件等を満たしたうえで下記の取組を行った場合

まちづくりの貢献内容を総合的に 評価して緩和します

<取組内容>



3. 高機能オフィス整備

4. ハイグレードホテル整備

1. 質の高いオープンスペースの整備

8. 防災性向上

9. 交通施設整備による良好な歩行環境整備

6. 敷地外のまちづくり貢献

10. 重層的な回遊ネットワーク形成
①チ・カ・ホ等との接続

7. 脱炭素化推進

その他のまちづくり貢献

総合的に評価して
緩和値を決定

緩和後の
容積率

指定容積率の 1.5 倍を超えることも可能

容積率の上限：指定容積率の 1.5 倍とはせずに、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※。※数値を定める際には、「都心における緩和型土地利用計画制度等の運用基準」の技術的基準も参考に定める。

容積率緩和のケーススタディ

ケーススタディ③

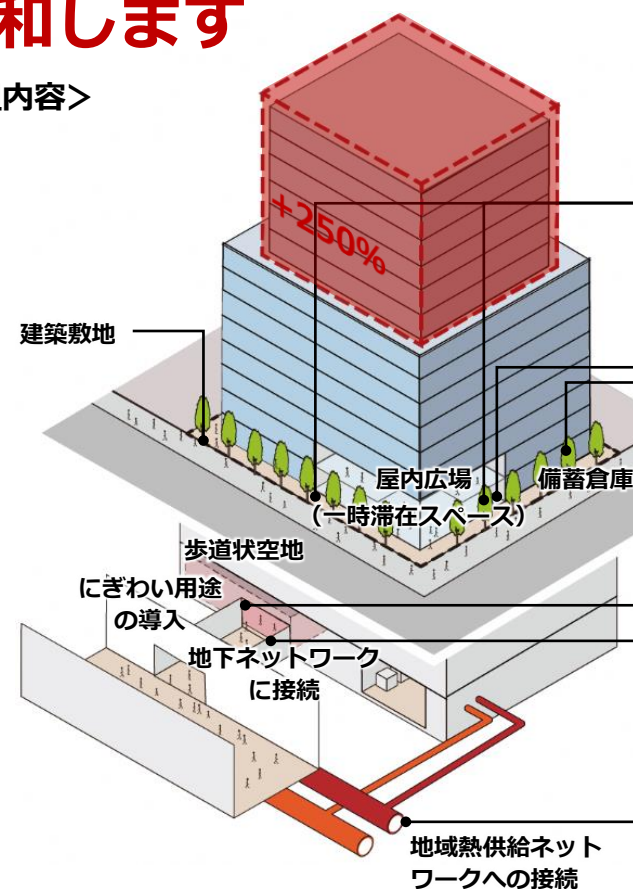
総合設計制度を活用するケース

該当するエリア	…… 都心強化先導エリア
活用する制度	…… 総合設計制度
用途地域	…… 商業地域（指定容積率 800%）
高度地区	…… 指定なし
敷地面積	…… 1,000 m ²

指定容積率 **800%** の敷地で基本要件等を満たしたうえで下記の取組を行った場合、

容積率を、最大 250% 緩和します

<取組内容>



1. 質の高いオープンスペースの整備

100%

8. 防災性向上

最大 50%

10. 重層的な回遊ネットワーク形成
①チ・カ・ホ等との接続

最大 50%

7 脱炭素化推進

最大 50%

合計 250%

緩和後の
容積率

指定容積率 800%+緩和分 250% = 最大 1,050%

容積率の上限：指定容積率×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
(800%×1.5 倍=1,200%>800%+250%=1,050% ⇒採用)

<札幌市都心まちづくり支援型総合設計制度を活用する場合の容積率の算定方法>

$$V' = v \times (1 + (a - 0.1) \times k_i \times k_A) + \beta$$

1. 質の高いオープンスペースの整備 の評価分

注) 総合設計制度を活用する場合は、必ずオープンスペースを整備しなければなりません。

その他の取組の評価分

例えば、上記のケーススタディ③の場合、下記が該当します。

7. 脱炭素化推進

8. 防災性向上

10. 重層的な回遊ネットワーク形成

ケーススタディ④

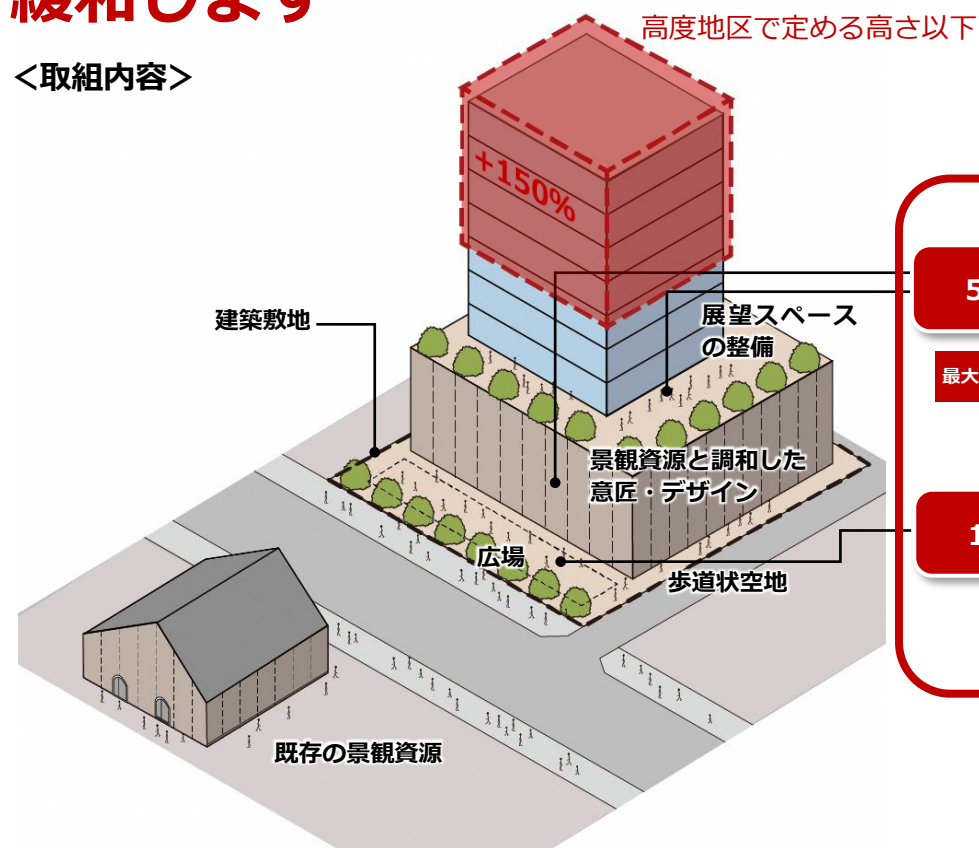
総合設計制度を活用するケース

該当するエリア	…… 創成イースト北エリア
活用する制度	…… 総合設計制度
用途地域	…… 近隣商業地域（指定容積率 300%）
高度地区	…… 45m高度地区
敷地面積	…… 1,000 m ²

指定容積率 **300%** の敷地で基本要件等を満たしたうえで下記の取組を行った場合、

容積率を、最大 150% 緩和します

<取組内容>



5. 景観資源配慮

最大 50%

1. 質の高いオープンスペースの整備

100%

合計 150%

緩和後の
容積率

指定容積率 300%+緩和分 150% = 最大 450%

容積率の上限：指定容積率×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
(300%×1.5 倍=450%<300%+250%=550%)
⇒採用

V' : 容積率の最高限度 (%)
v : 基準容積率 (%)
a : 有効オープンスペース率
k_i : 基準容積率による補正係数
k_A : 敷地面積による補正係数
β : 質の高いオープンスペース以外の取組の緩和容積率の合計 (%)

詳しくは「札幌市都心まちづくり支援型総合設計制度許可取扱要綱」をご覧ください。