

都心における開発誘導方針



平成 30 年 (2018 年) 12 月
札幌市

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
資料編	36

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変化に対応するため、平成25年（2013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

魅力的な都心のライフスタイル・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

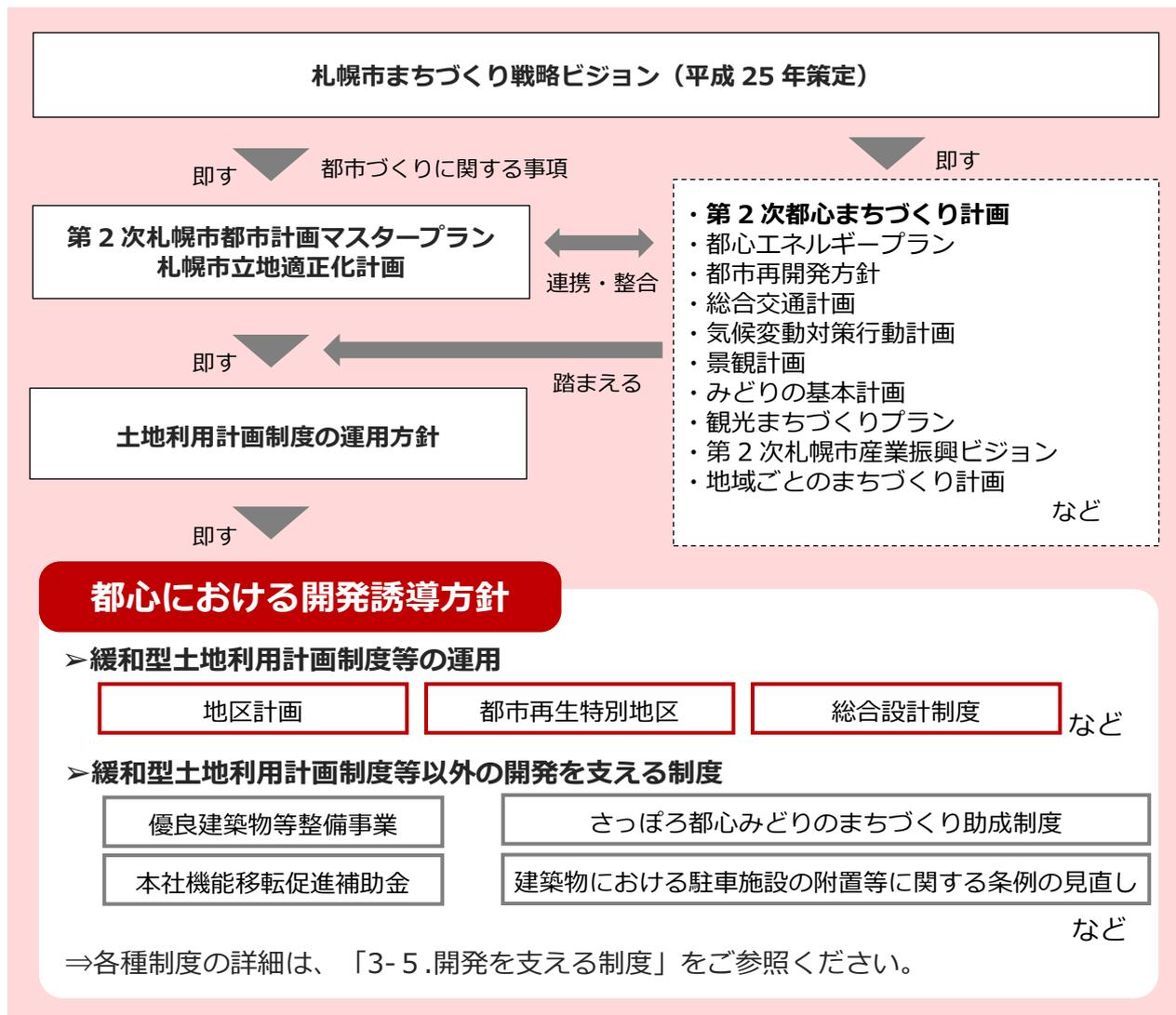
(1) 上位計画等との関係

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。

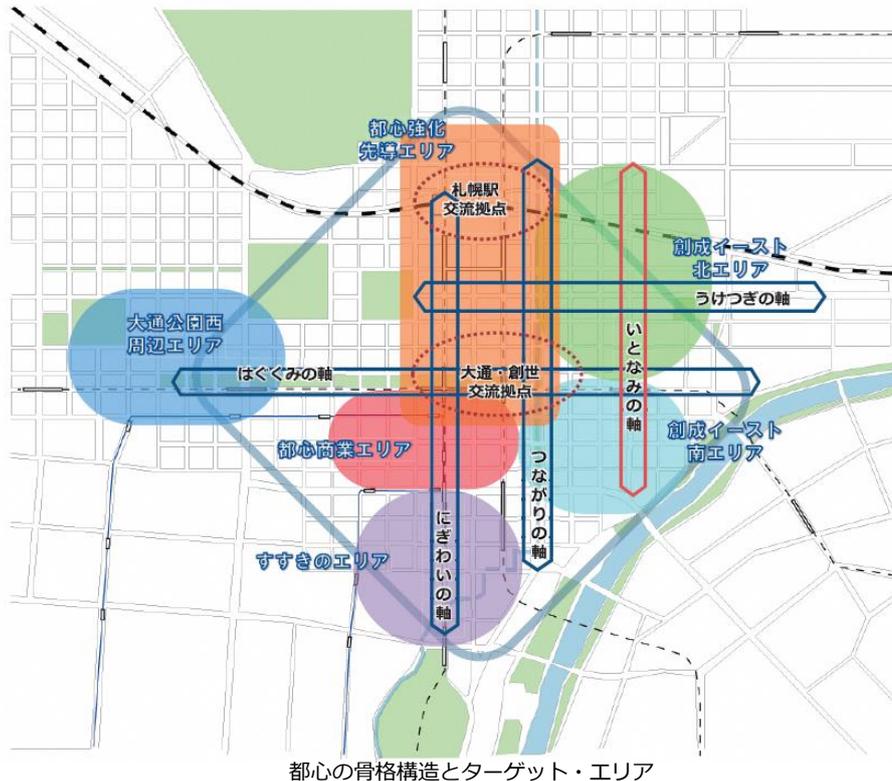
また、第2次都心まちづくり計画では、都心ならではの「S・M・I・L・Es」を実現することを目指し、都心まちづくりを通じて目指すまちの姿として以下の5つを掲げています。



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。



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。

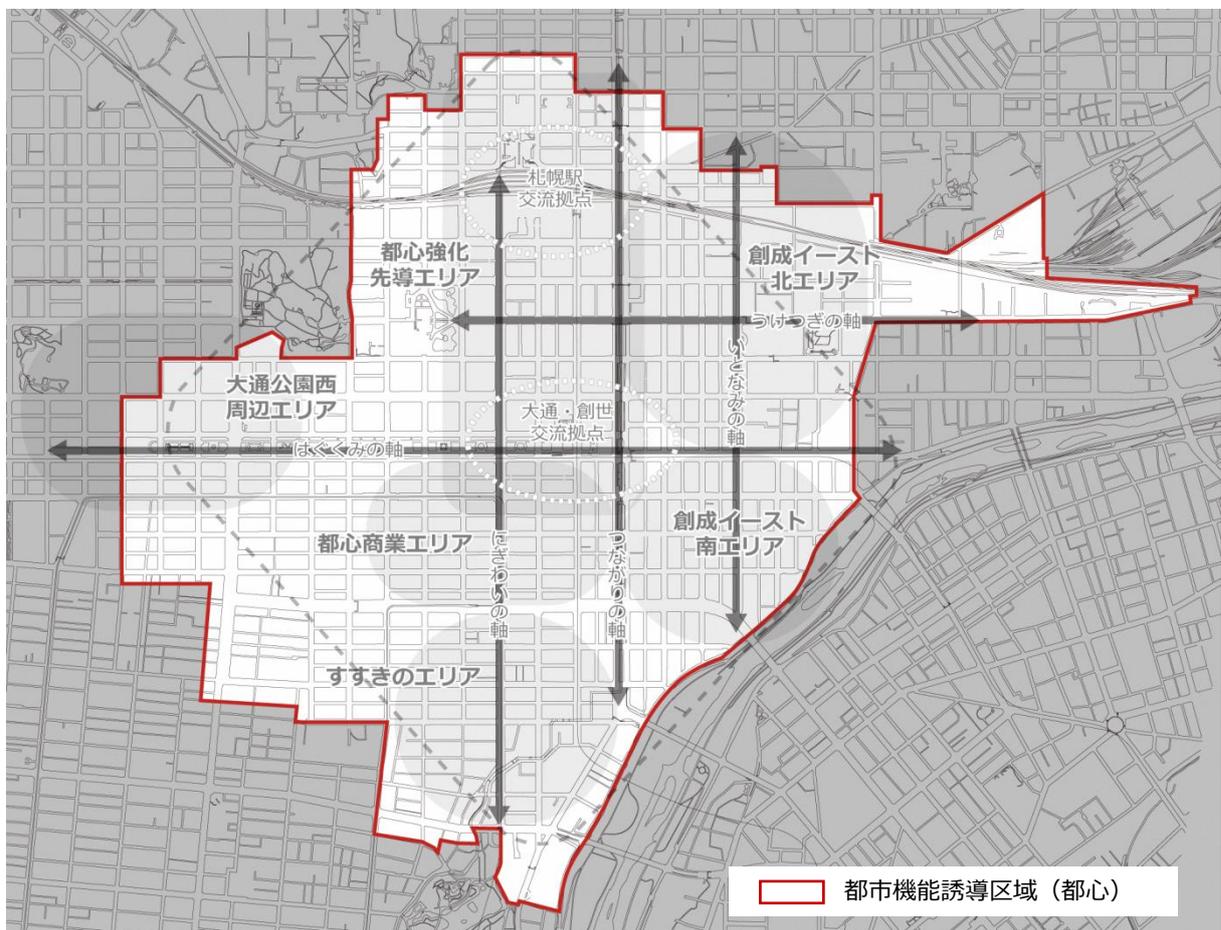
第3章. 開発誘導の基本枠組み

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、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で定め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、まちづくりの方針等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。

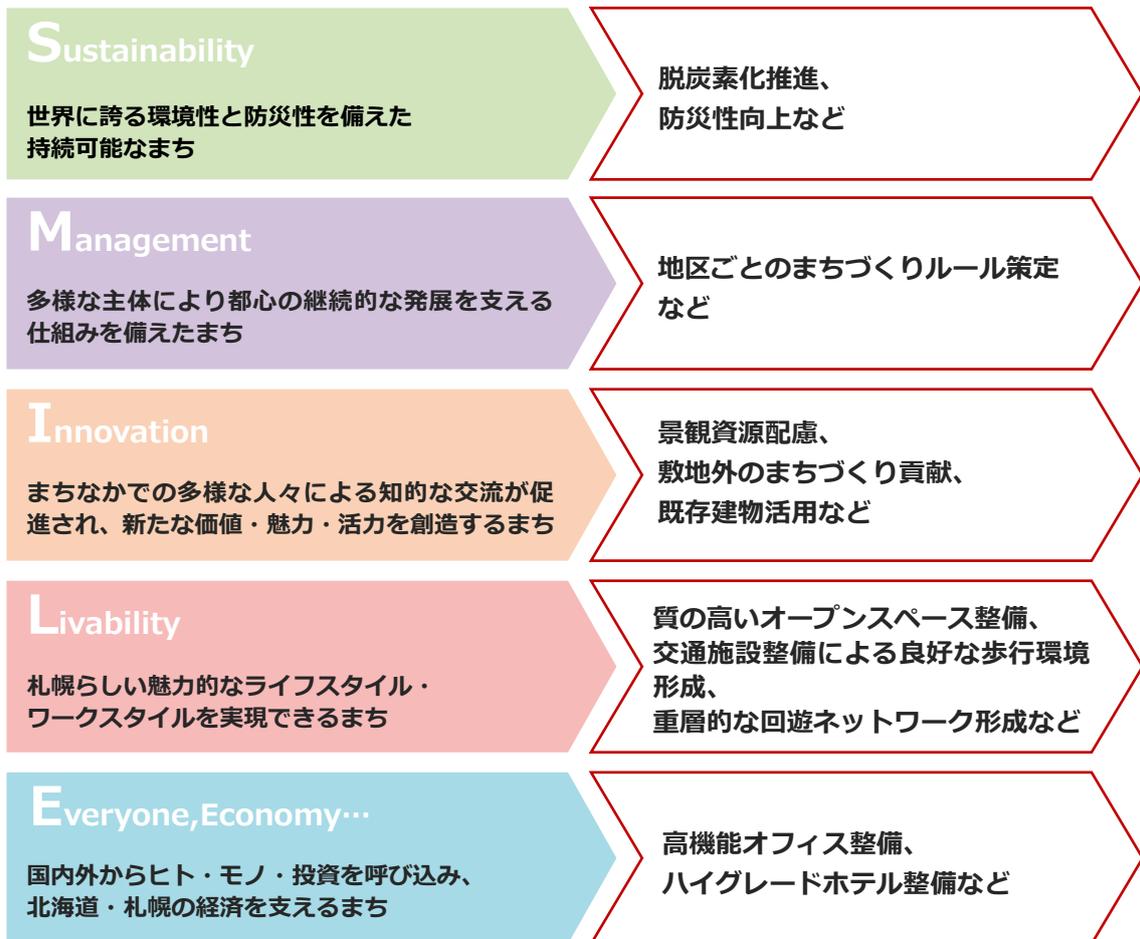


本方針を適用する区域

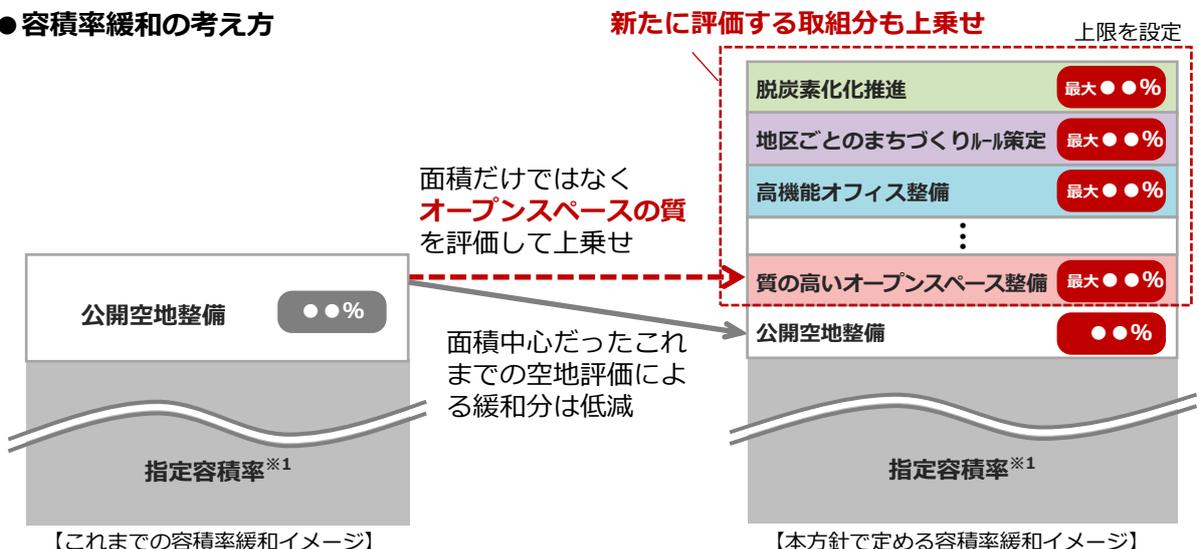
3-2. 容積率の緩和の基本枠組み

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目標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します。

●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**

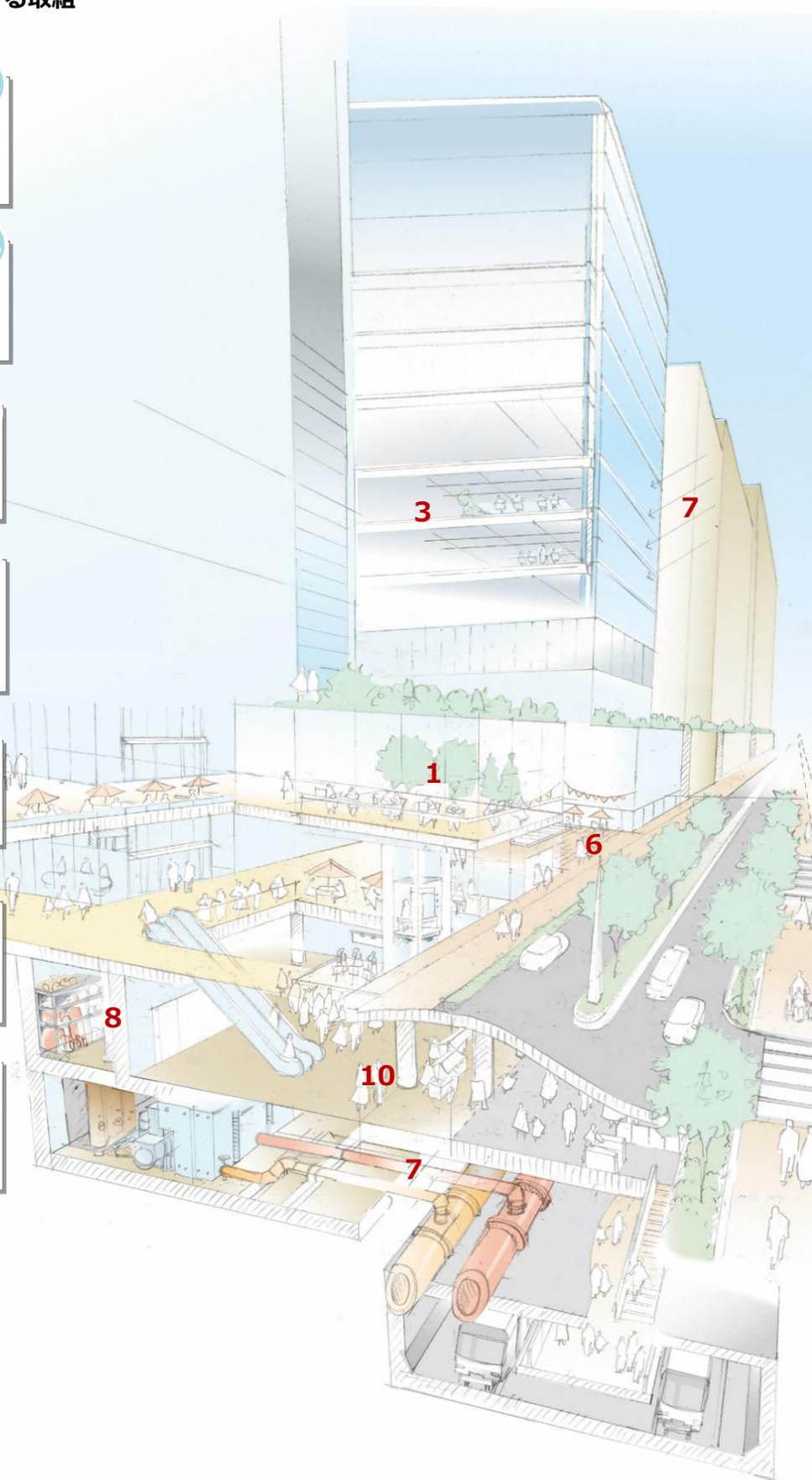
I Es
3. 高機能オフィス整備

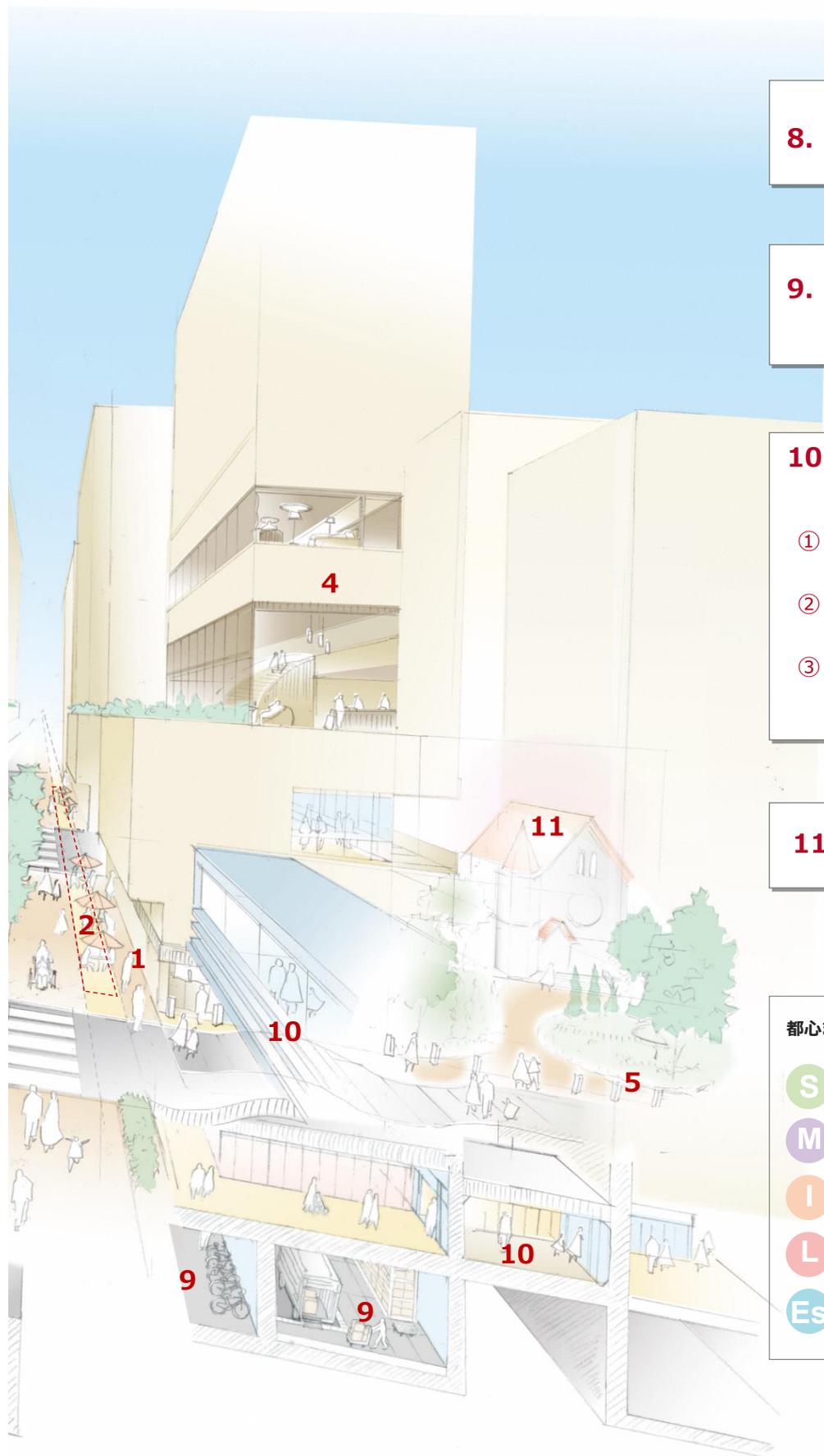
I Es
**4. ハイグレード
 ホテル整備**

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. 脱炭素化推進





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

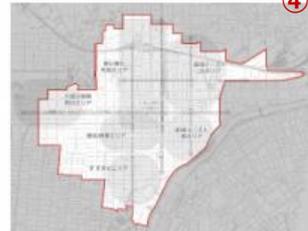
都心まちづくりを通じて目指すまちの姿

- 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継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 ページ参照）。なお、容積率の緩和にあたって、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**」をご参照ください。また、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

<p style="text-align: center;">(例)</p> <div style="border: 1px solid red; padding: 5px;"> <p style="text-align: center;">取組 1</p> <p style="text-align: center;">質の高いオープンスペース整備ボーナス ①</p> <p>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を評価します。</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;">  <p>例：年中利用可能な屋内広場（札幌三井 3P ヒルディング）</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>例：にぎわいと通気を生む広場活用（サッポロファクトリー）</p> </div> </div> <p style="text-align: center;">評価する取組の具体例</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆歩行空間の整備 <ul style="list-style-type: none"> ・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廊下空間 など ◆滞在空間の整備 <ul style="list-style-type: none"> ・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利活用を促す仕組みづくり <div style="display: flex; justify-content: space-between; margin-top: 10px;"> <div style="width: 45%;"> <p style="text-align: center;">取組を誘導する区域</p> <p>本方針の適用区域である都心の全域を対象とします。</p>  </div> <div style="width: 45%;"> <p style="text-align: center;">取組を誘導する期間</p> <p>指定なし</p> </div> </div> <div style="margin-top: 10px;"> <p style="text-align: center;">容積率の緩和にあたっての評価</p> <p>オープンスペースの面積やしつらえ利活用を見据えた取組内容等に応じて緩和率を設定します。</p> <p>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は容積率の緩和の目安</p> <p style="text-align: center; font-size: 2em; font-weight: bold;">200%</p> <p style="font-size: 0.8em;">オープンスペースの面積としての評価と質の評価を合計した数値です。</p> </div> </div>	<p>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の名称と評価する際の視点を示します。</p> <p>②取組のイメージ図</p> <p>③評価する取組の具体例 容積率の緩和にあたって、評価の対象となる取組の具体例を示します。</p> <p>④取組を誘導する区域 ※2,3 第2次都心まちづくり計画に示す地区ごとのまちづくりの考え方等を踏まえ、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。</p> <p>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を設定しているなど、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。</p> <p>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。</p>
--	--

※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、容積率の緩和にあたって、都市計画法に基づく制度を活用して評価した場合の数値を記載しています。

※5 都市計画法に基づく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、「3-5.開発を支える制度」をご参照ください。）。

取組 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活用を促す取組等を評価します。



例：年中利用可能な屋内広場（札幌三井 JP ビルディング）



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

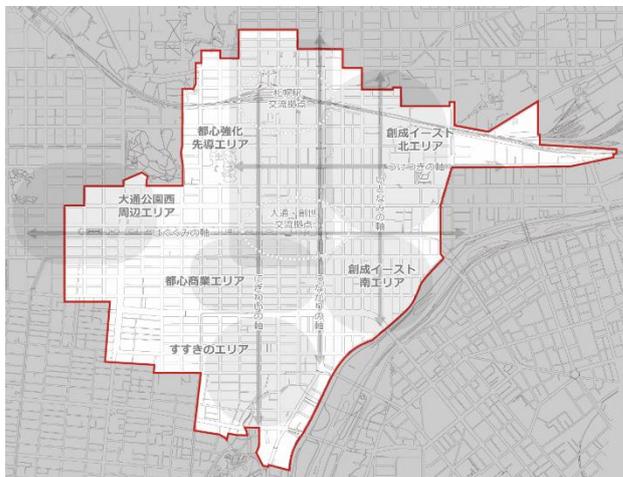
- ◆歩行空間の整備
 - ・にぎわいを生む用途と一体的に機能する歩道状空地や敷地内貫通通路
 - ・季節や天候を問わず利用が可能なアーケードや雁木空間 など
- ◆滞留空間の整備
 - ・にぎわいを生む用途と一体的に機能する広場
 - ・季節や天候を問わず利用が可能なアトリウムや屋内広場
 - ・バスなどの待合機能を備えた広場 など
- ◆整備したオープンスペースの積極的な利活用を促す仕組みづくり

取組を誘導する区域

本方針の適用区域である**都心の全域**を対象とします。

取組を誘導する期間

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しつらえ、利活用を見据えた取組内容等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*

*商業地域（指定容積率800%）、敷地面積5,000㎡の場合

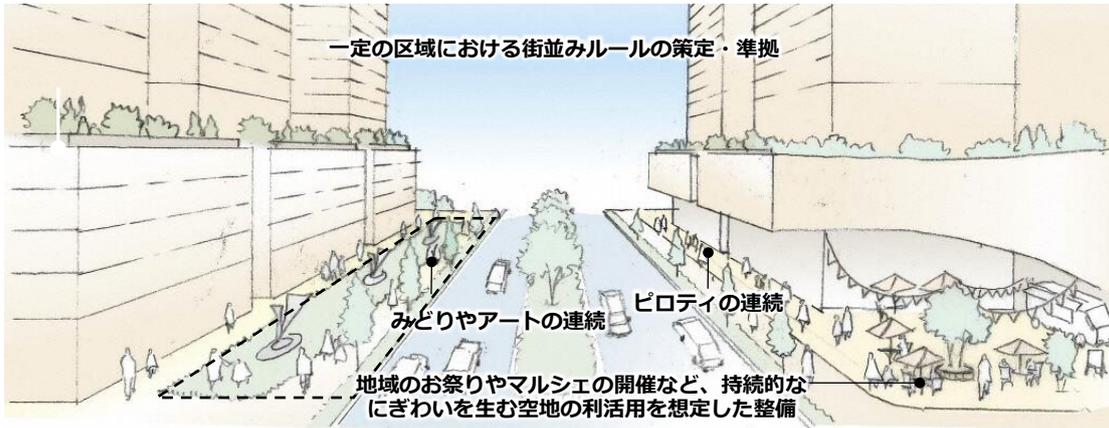
200%

オープンスペースの面積としての評価と質の評価を合算した数値です。

取組 2

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*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等の策定及びルールの準拠

*景観まちづくり指針

札幌市景観条例第 42 条の 2~第 42 条の 15 に基づく、地区特性に応じた魅力的な景観を形成するための指針

【ルールの内容例】

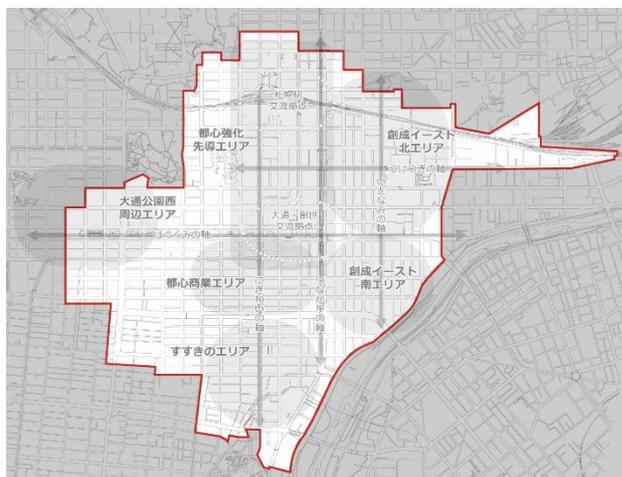
- ・みどりやアートの連続した整備
- ・新たに組織したエリアマネジメント団体によるエリア内の空地のしつらえの統一や利活用を想定した整備 (地域のお祭りやマルシェ等)

取組を誘導する区域

本方針の適用区域である**都心の全域**を対象とします。

取組を誘導する期間

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適用範囲、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を評価します。



例：オフィス占有床面積が 1,000 m²以上のオフィス（さっぽろ創世スクエア）

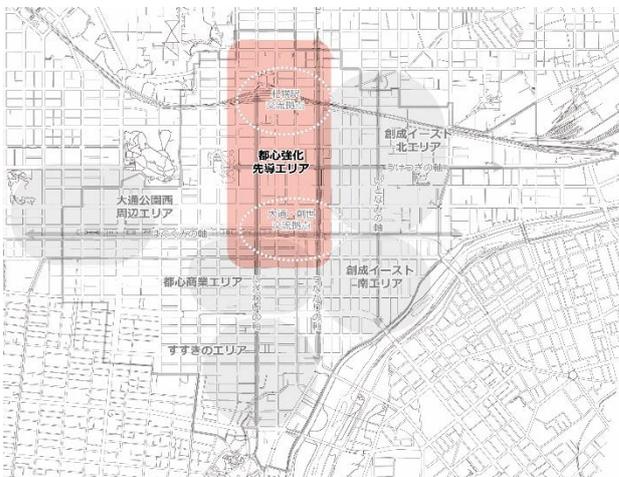
評価する取組の具体例

国内外からの新規進出企業又は事業所を増床する市内企業の多様な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 m²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
- ・ 各階のオフィス用に非常用電源設備の設置スペースを整備
- ・ ゼロカーボン推進ビル*と同等程度の環境性能
- ・ オフィスを小分けにできる構造（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で位置付けた
都心強化先導エリアを対象とします。



* ゼロカーボン推進ビル

「札幌市本社機能・事務センター等立地促進要綱」及び「札幌市 IT・コンテンツ・バイオ立地促進要綱」に基づき、「再生可能エネルギー100%電力の導入」や「オフィス部分の ZEB 認証の取得」などの条件を満たすビルとして札幌市の認定を受けたもの。（札幌市経済観光局経済戦略推進部企業立地担当課実施）

取組を誘導する期間

～2032 年度
（第2次札幌市産業振興ビジョンの計画期間）

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：十分な広さの客室（イメージ）



例：バンケットルーム（イメージ）

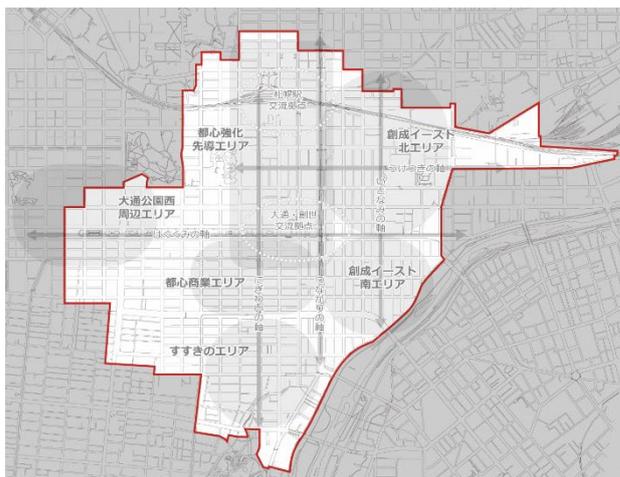
評価する取組の具体例

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

- ・最低客室面積が 40 m²程度
- ・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

本方針の適用区域である**都心の全域**を対象とします。



取組を誘導する期間

2030 年度までに整備済みであること

容積率の緩和にあたっての評価

取組内容に応じて

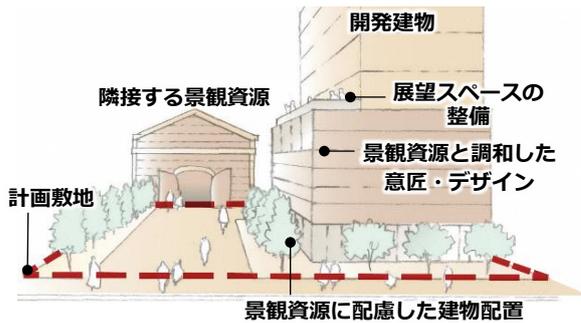
最大 **50%**
緩和します。

取組 5

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：札幌市時計台に配慮した広場の設置

評価する取組の具体例

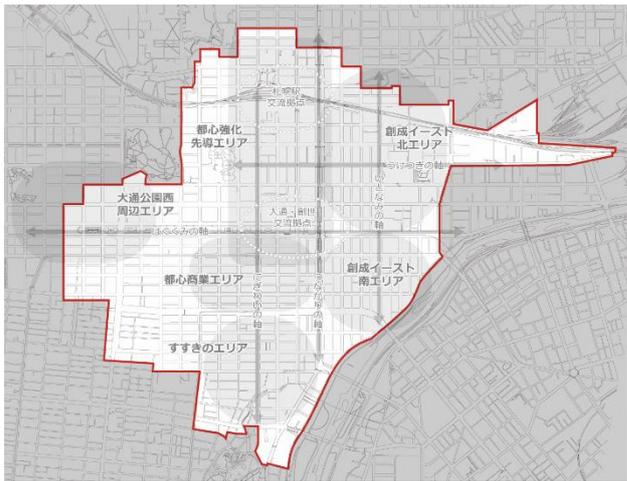
景観資源に配慮した建物配置、景観資源を望む展望スペースの整備
 景観資源と調和した意匠・デザイン

取組を誘導する区域

本方針の適用区域である**都心の全域**を対象とします。

取組を誘導する期間

指定なし



容積率の緩和にあたっての評価

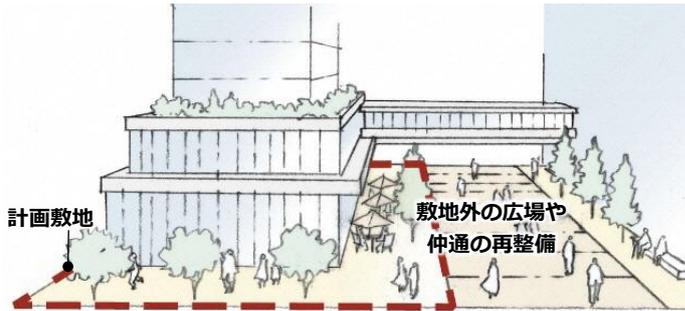
取組内容に応じて

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

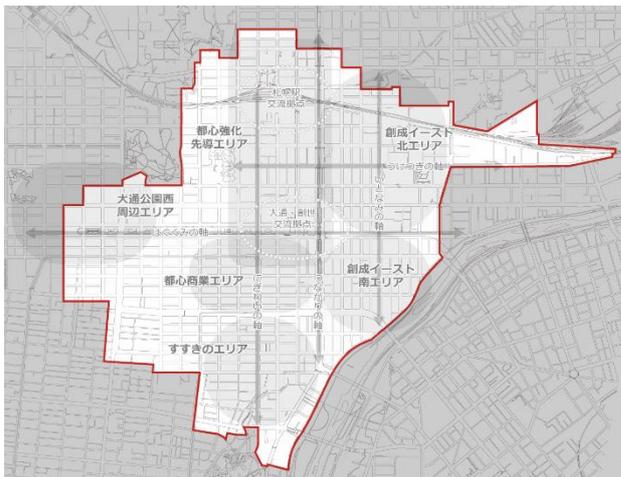
敷地外の広場や仲道の再整備・維持管理

取組を誘導する区域

本方針の適用区域である都心の全域を対象とします。

取組を誘導する期間

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。

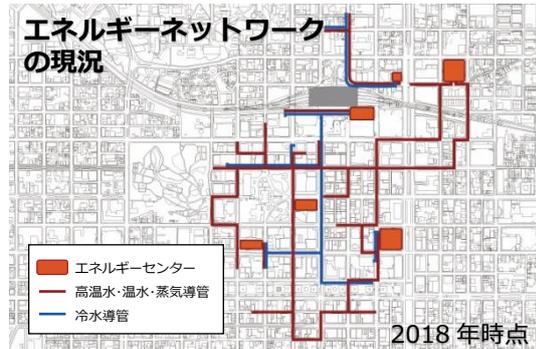
取組 7

脱炭素化推進ボーナス

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）



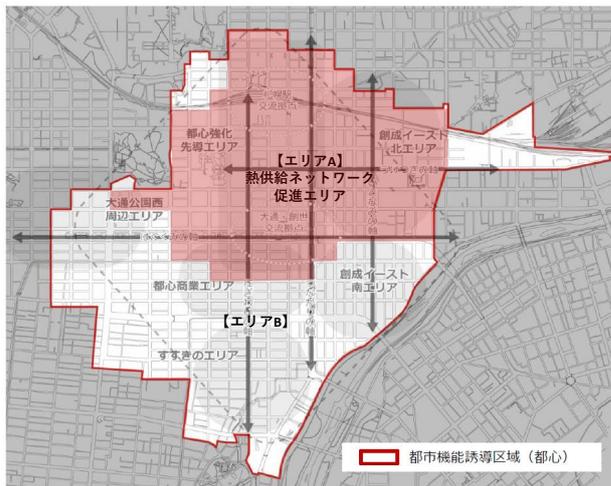
例：エネルギーネットワークへの接続（イメージ）

評価する取組の具体例

- 札幌都心 E！まち開発推進制度* に基づく事業協議（再生可能エネルギー100%電力の導入など）
- エネルギーネットワークとの接続による温水・冷水の利用
- 建物の省エネルギー化 ※ Z E B（Ready、Oriented）相当以上
- 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等によるエネルギープラント）

取組を誘導する区域

本方針の適用区域である**都心の全域**を対象とします。



エリア A：熱供給ネットワーク促進エリア（都心エネルギープラン）
 エリア B：都市機能誘導区域（都心）のうち、エリア A 以外の範囲

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 130%
 緩和します。

エリア A では、建物の省エネルギー化のみでの容積緩和は行いません。
 ※ただし、条件によりエリア B と同じ扱いとなる場合があります。

*札幌都心 E！まち開発推進制度
 札幌市都心における持続可能なゼロカーボン都市開発推進要綱に基づき、都心での建物建替えや増築にあたって、事業者と市が協働し、「脱炭素化」「強靱化」「快適性向上」の達成につながる計画となるよう協議を行う制度。

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）



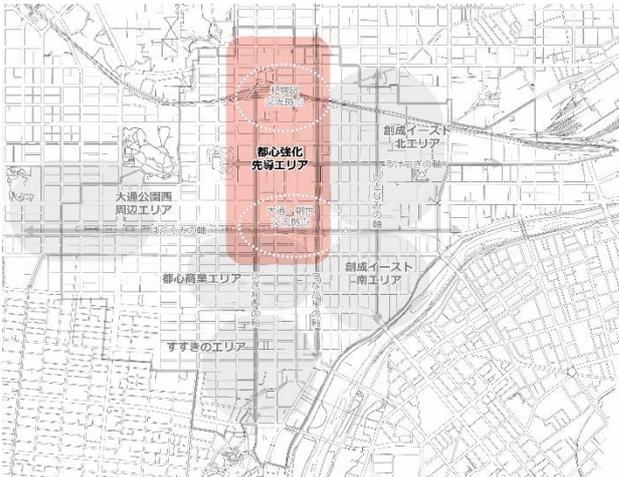
例：備蓄倉庫（イメージ）

評価する取組の具体例

一時滞在スペース・備蓄倉庫・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で位置付けた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

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。

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

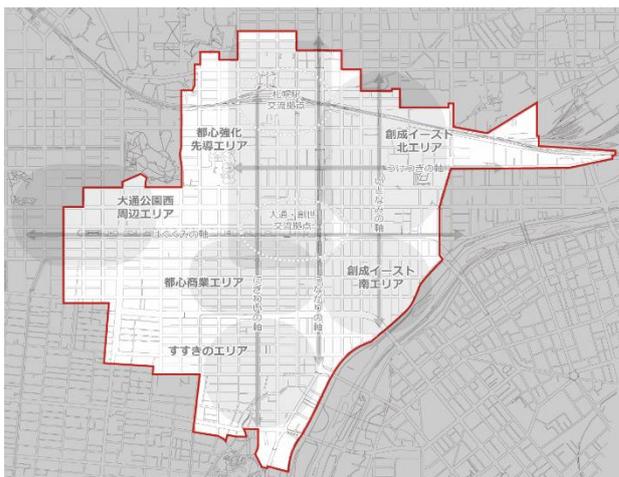
- 周辺の建物が共同で使用できる荷さばき場の整備
- 地区ごとの実情に合わせた規模の公共駐輪場の整備
- 観光バス乗降場の整備

取組を誘導する区域

本方針の適用区域である**都心の全域**を対象とします。

取組を誘導する期間

指定なし



容積率の緩和にあたっての評価

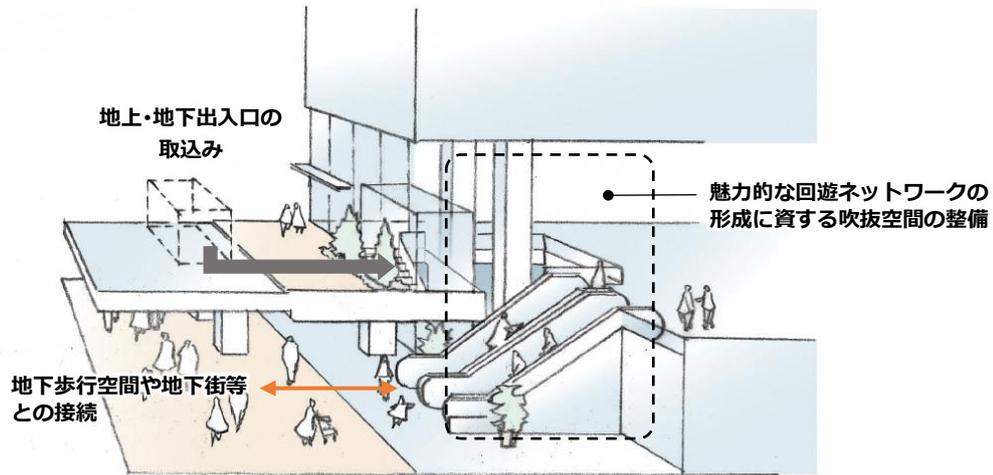
取組内容に応じて

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

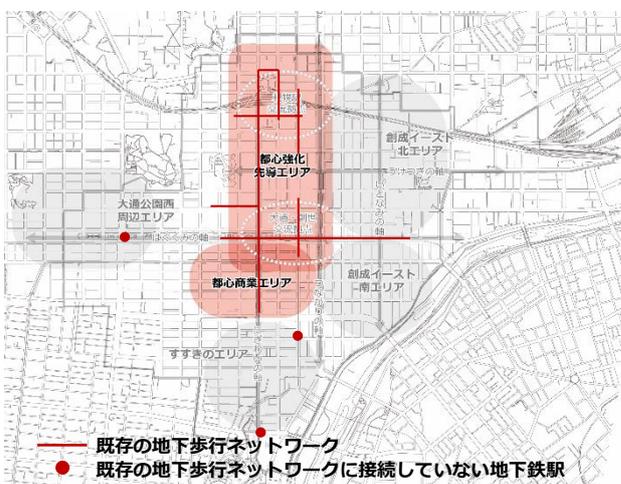
地下歩行空間や地下街、地下鉄駅等との接続（広幅員接続、接続部分へのにぎわいを生む用途の導入や地上・地下を一体的につなぐ吹抜空間の整備）

地上・地下出入口（階段・エレベーター等）の取込み

取組を誘導する区域

第2次都心まちづくり計で位置付けた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。



取組を誘導する期間

指定なし

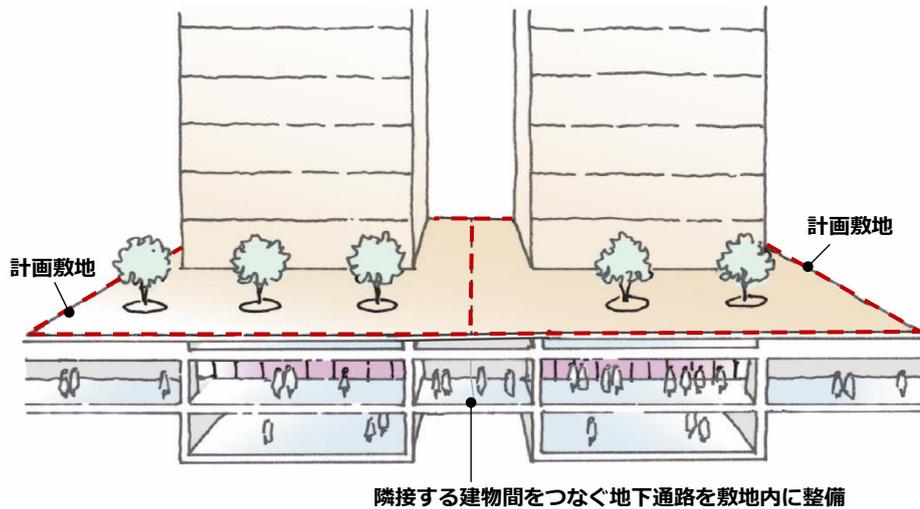
容積率の緩和にあたっての評価

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。



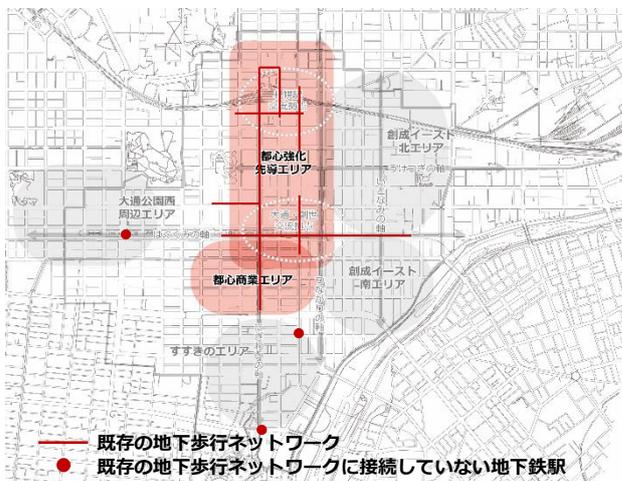
評価する取組の具体例

隣接する建物間をつなぐ地下通路を敷地内に整備

取組を誘導する区域

第2次都心まちづくり計画で位置付けた
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。



取組を誘導する期間

指定なし

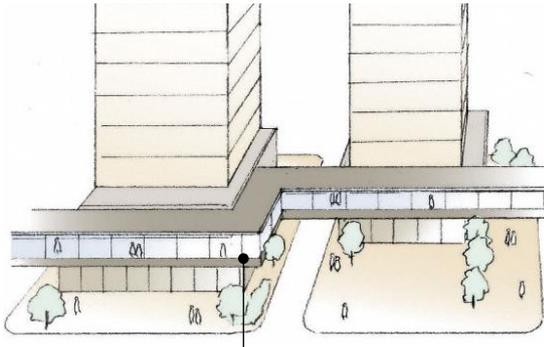
容積率の緩和にあたっての評価

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)

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：空中歩廊のイメージ (北4東6周辺地区)

評価する取組の具体例

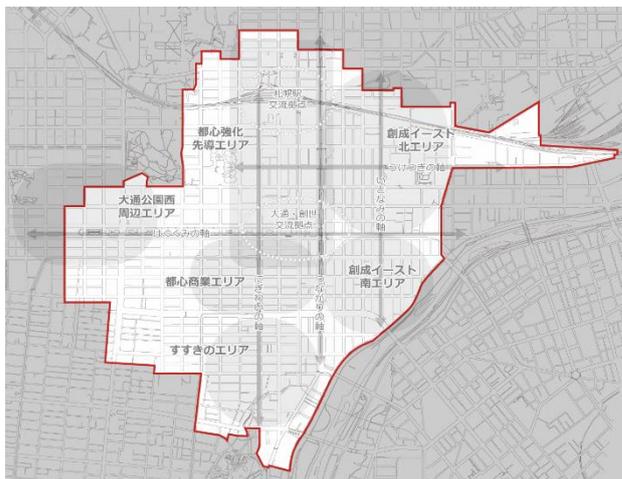
隣接する建物間をつなぐ空中歩廊・デッキの整備

取組を誘導する区域

本方針の適用区域である**都心の全域**を対象とします。

取組を誘導する期間

指定なし



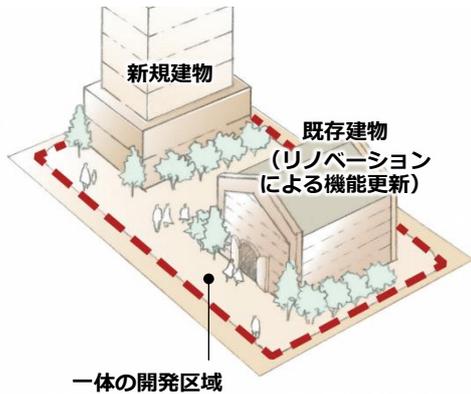
容積率の緩和にあたっての評価

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：歴史的建造物の保全・活用（サッポロファクトリー）

評価する取組の具体例

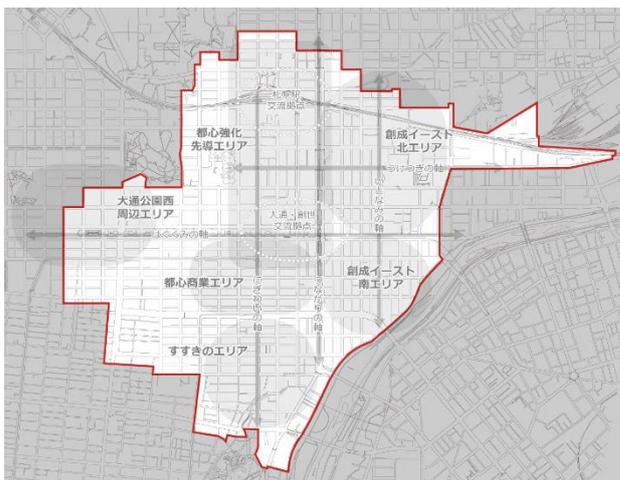
既存建物の外観の保存、リノベーションした既存建物と新規建物の一体的な活用、既存建物を引き立たせる形態・意匠・建物配置

取組を誘導する区域

本方針の適用区域である都心の全域を対象とします。

取組を誘導する期間

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

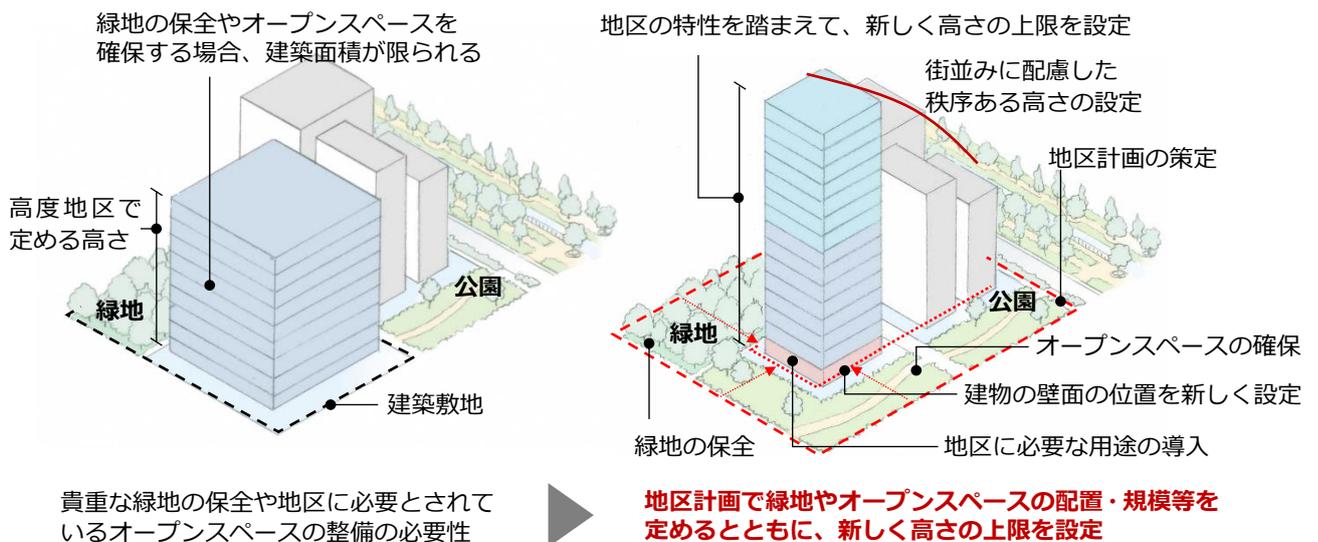
最大 **50%**
緩和します。

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※7で定める高さ及び用途地域ごとに定める斜線制限※8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。

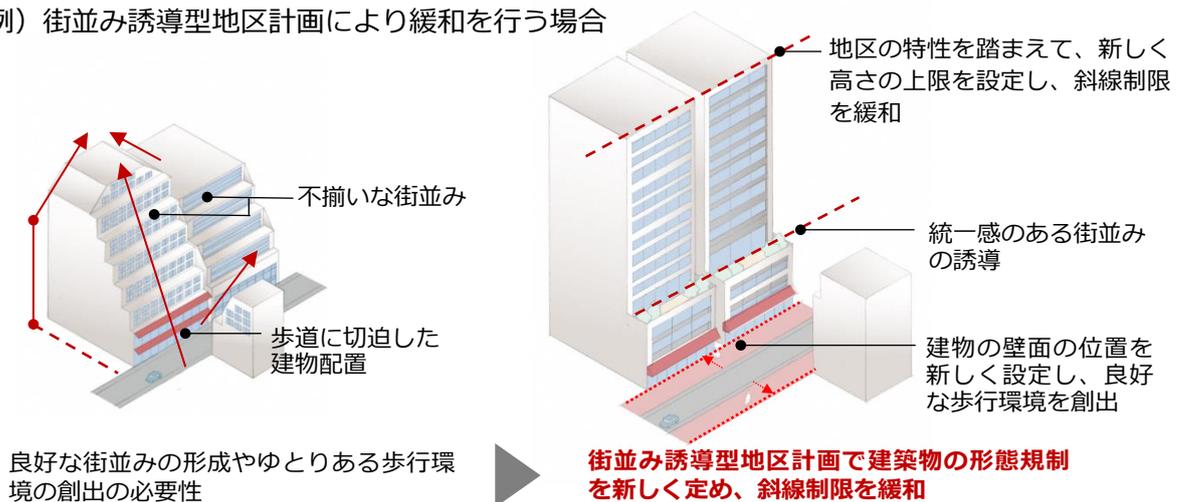
建築物の高さの緩和を行うことができるケース

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



地区計画の制度の詳細については、「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。

※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）。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。

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で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オープンスペースガイドラインへの準拠

取組1で評価するオープンスペースはもとより、評価の対象としていない歩行空間や滞留空間についても、原則、「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「都心におけるオープンスペースガイドライン」に準拠して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、建築主等はその内容に応じて、本市に対して、誓約書の提出や協定の締結を行うこと。

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、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、容積率等の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～

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、広場などの公共施設の整備により、容積率等の建築物に関する制限^{※9}を緩和し、土地の高度利用と都市機能の増進を図るものです。

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 ² 以上)	—
緩和等できる事項	・容積率の最高限度 ^{※10}	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。* 37 ページ参照
	・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 ^{※11} 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 表の「緩和等できる事項」で示すものの他、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（都市計画法第12条の8）

高度利用型地区計画は、道路などの整備が行わ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 ² 以上)	—
緩和等できる事項	・容積率の最高限度 ^{※12}	—
	・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（都市計画法第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 ² 以上)	—
緩和等できる事項	・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適用除外とする場合）、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築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"> ・区域 都市再生緊急整備地域内(指定区域は 33 ページ参照) ・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 m²以上) 	-
緩和等できる事項	・容積率の最高限度 ^{※13}	-
	・高さ制限(高さの最高限度、道路斜線制限、隣地斜線制限)	-
	・用途の制限	-
	・日影規制	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、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、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 m²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。ただし、本方針に基づいて総合設計制度を活用する場合の「適用の要件」や「緩和等できる事項」については、「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」によるものとします。なお、総合設計制度で容積率等の建築物に関する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"> ・敷地面積 500 m²以上 ・原則として幅員8 m以上の道路に接する区域 ・一定割合以上の空地 等 	-
緩和等できる事項	・容積率の最高限度 ^{※14}	-
	・高さ制限(道路斜線制限、隣地斜線制限)	-

※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

対象事業	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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 ・ 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 ・ 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
助成額	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

対象事業	都市再開発法に基づいて行われる市街地再開発事業
助成額	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。

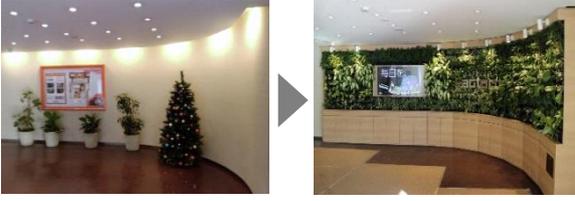
お問い合わせ先

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

本市の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>対象事業</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"> ・空地緑化：緑化面積 10 m²以上 （生垣の場合、延長距離 5m以上） ・壁面緑化：緑化面積 5 m²以上 ・屋上緑化：緑化面積 10 m²以上 ・室内緑化：緑化面積 5 m²以上 <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>助成額</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>過去の助成事例</p>	<p>札幌東武ホテル 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 m²</p>  <p>サッポロファクトリーフロンティア館 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 m²</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・事務センター等立地促進補助金

企業等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制度

対象事業	<ul style="list-style-type: none"> ・ 本社機能移転（企業等の本社又は本社における総務・人事・経理・企画・情報システム部門等の中核機能の一部を道外から札幌市内に移転するもの） ・ 本社移転（本社機能移転のうち、当該事務所を本店として登記するもの又は本社と称するもの） ・ 事務センター（企業等の内部事務を集約的に行うもの又は企業等へ業務支援サービスの提供を集約的に行うもの（コールセンターを除く）） ・ 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）
助成額	新設：最大2億円（賃料1億円×2年間） 増設：最大1億円（賃料2年間分）

● 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もしくは増設する企業に助成を行う制度

対象事業	<ul style="list-style-type: none"> ・ IT・コンテンツ：ソフトウェア開発、情報システム開発、組み込みソフトウェア作成、ゲームソフトウェア作成、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：農水産資源・微生物を用いた機能性食品・化粧品開発、バイオ医薬品・医療材料開発、医療診断技術の研究開発、研究用試薬の開発、安全・薬理等受託試験、遺伝子・たんぱく質の研究開発・解析サービスなど ・ 半導体：半導体及びこれに関連する電子部品等の設計・研究・開発
助成額	新設：最大1億円（賃料5,000万円×2年間） 増設：最大2,400万円（賃料2年間分）

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）

(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

本市では、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、以下のとおり、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、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

①附置義務台数の適正化（対象床面積及び原単位の緩和）

駐車場整備地区において対象床面積と原単位を緩和します。

	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㎡超 ⇒ 2,000㎡超	2,000㎡超 ⇒ 3,000㎡超	200㎡/台 ⇒ 300㎡/台	250㎡/台 ⇒ 500㎡/台	400㎡/台 ⇒ 600㎡/台
商業・近隣商業地域 周辺地区	1,500㎡超	2,000㎡超	200㎡/台	250㎡/台	400㎡/台
自動車ふくそう地区	2,000㎡超	-	250㎡/台		-

②隔地距離の緩和

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

③公共交通利用促進措置等による特例制度の新設

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。

詳細は下記までお問い合わせください。

お問い合わせ先

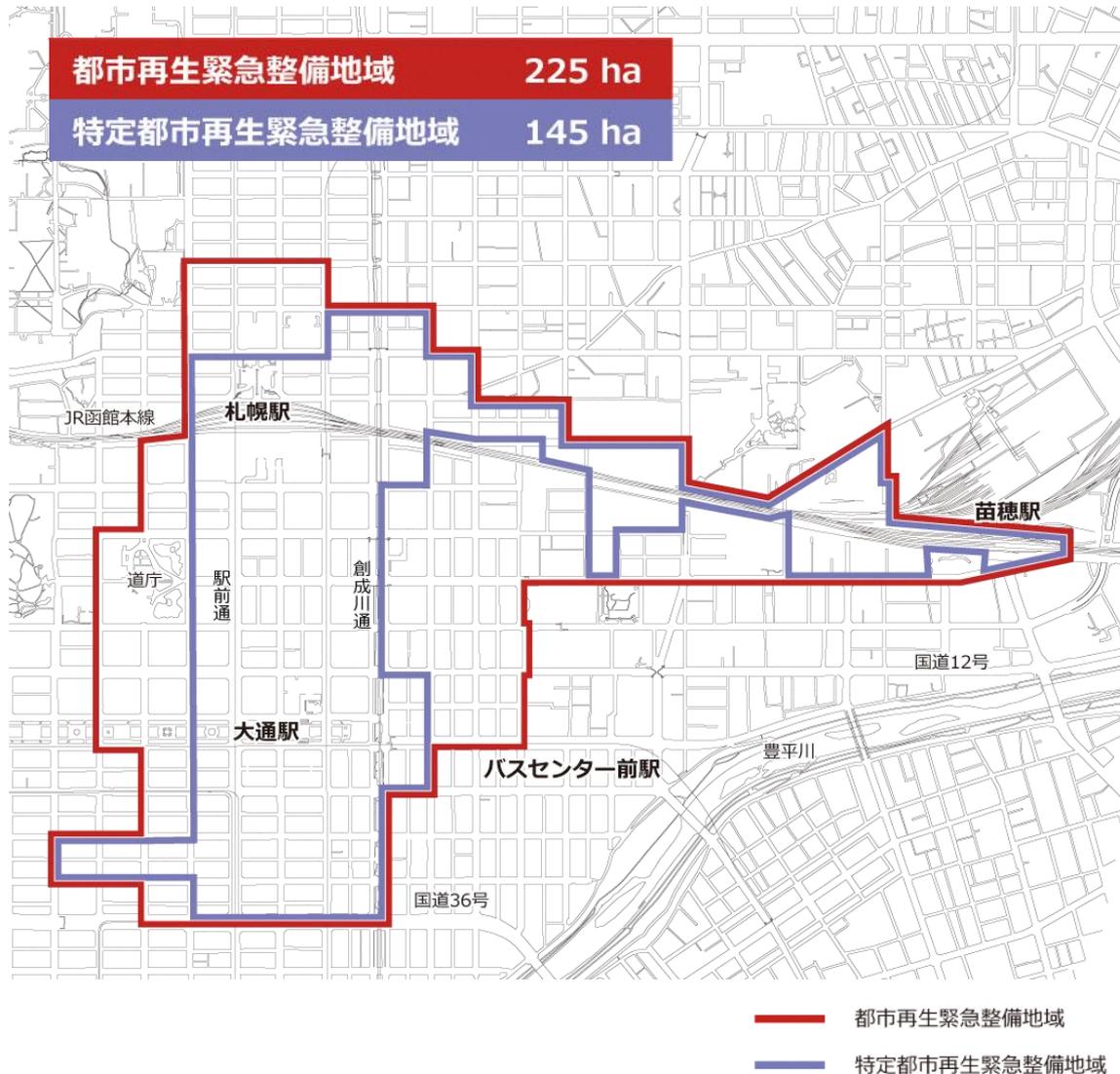
札幌市まちづくり政策局総合交通計画部交通計画課（011-211-2275）

札幌市都市局建築指導部建築安全推進課（011-211-2867）

【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）

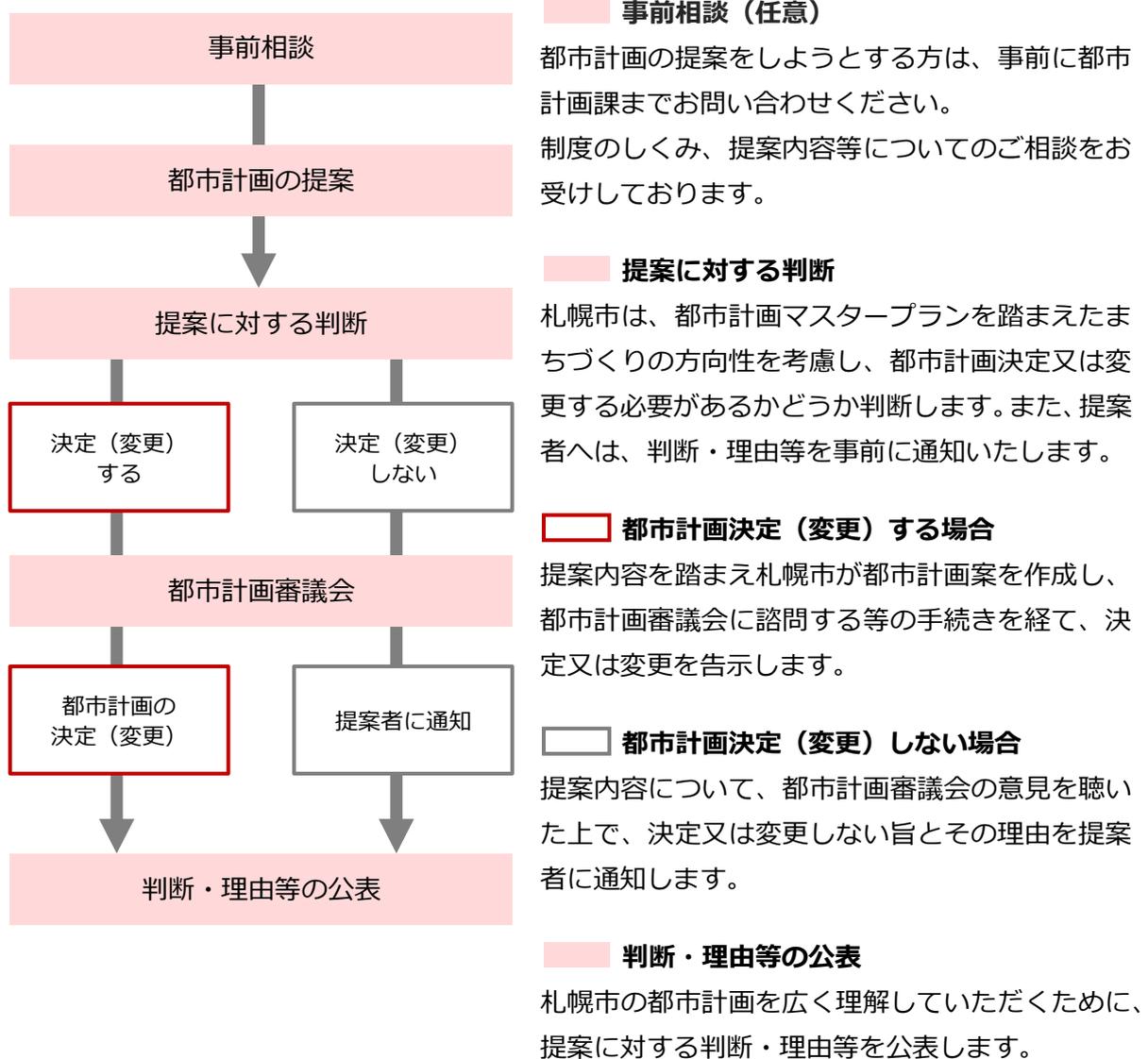
第4章. 各種手続き

第3章 3-5. (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きの流れについて示します。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。

都市計画審議会

都市計画法に基づき、都市計画面案について調査・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）



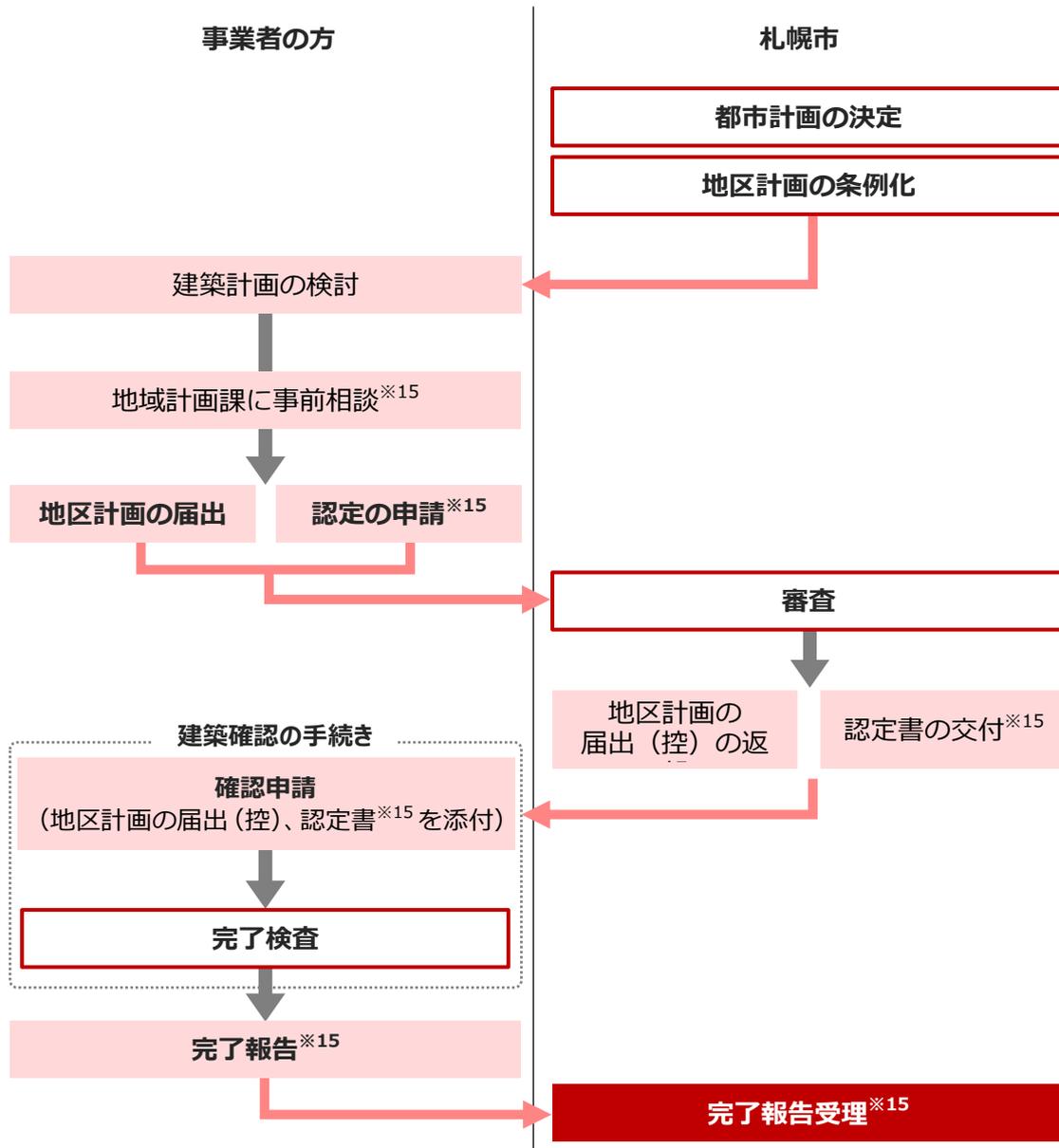
お問い合わせ先

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（変更）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）

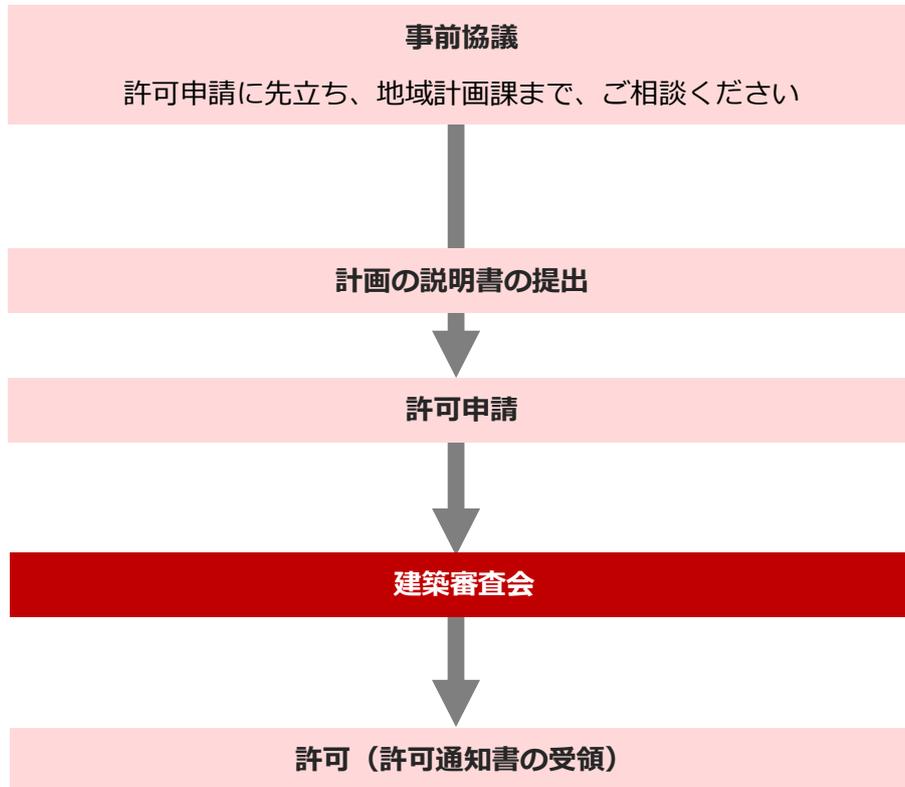


※15 容積率の最高限度の認定を伴う場合のみ必要な手続きとなります。

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）