

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に基づく

オープンスペースガイドライン

平成29年（2017年）1月
札幌市

目 次

ガイドラインの位置づけ	1
ガイドラインの前提	2
第1章 地域交流拠点等におけるオープンスペースの検討フロー	3
第2章 オープンスペースの整備・維持管理・活用に関する基準	11
1. <u>オープンスペースの整備に関する基本的な基準</u>	13
2. <u>オープンスペースの種類に応じた整備基準</u>	26
(1) 歩道状空地	26
i 誘導用途と一体的に機能する歩道状空地	28
ii 特定誘導路線沿いの歩道状空地	28
iii 屋外の屋根で覆われた歩道状空地	29
(2) 敷地内貫通通路	30
i 誘導用途と一体的に機能する敷地内貫通通路	31
ii 特定誘導路線に接続する敷地内貫通通路	32
iii 屋外の屋根で覆われた敷地内貫通通路	32
iii 屋内の敷地内貫通通路	33
(3) 公共駐輪場	34

（４）滞留のための広場	35
i 誘導用途と一体的に機能する広場	49
ii 特定誘導路線沿いの広場	50
iii 屋外の屋根で覆われた広場	50
iv 屋内広場	51
v 地下鉄駅等へ接続する建築物内の広場	53
vi 交差点に面する広場	54
vii バスなどの待合機能を備えた広場	55
<u>3. オープンスペースの維持管理及び活用に関する基準</u>	56

ガイドラインの位置づけ

札幌市では、地域交流拠点等における良好な都市開発を誘導するため、緩和型土地利用計画制度等を適用する際の容積率の最高限度の割増の考え方を整理した「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」（以下「運用方針」という）を平成 28 年 9 月に策定しました。

運用方針では、地域交流拠点等※1 の魅力を高めるため、快適な歩行空間の創出やにぎわい・交流が生まれる滞留空間の創出等のオープンスペース※2 の整備を誘導すると定めました。このため、民間の力を引き出しながら個別の都市開発による建替更新を促進し、きめ細かく誘導・調整することで、質の高い空間づくりを進めることとしています。

これらのオープンスペースが、地域交流拠点等の魅力を高める効果的な役割を担うためには、単に空間を確保するだけでなく、利用者が快適で居心地がよいと感じられるよう、きめ細かくデザインされ、質の高いものであることが重要です。

本ガイドラインは、運用方針に基づき容積率の最高限度の割増や補助金による支援を受け、民間都市開発において整備されるオープンスペースについて、その機能やしつらえを良好なものとするため、検討の手順、整備の際の基準、設計のポイント等を示すとともに、整備後も継続的に良好な活用がなされるよう、維持管理における基本的な基準等について示すものです。

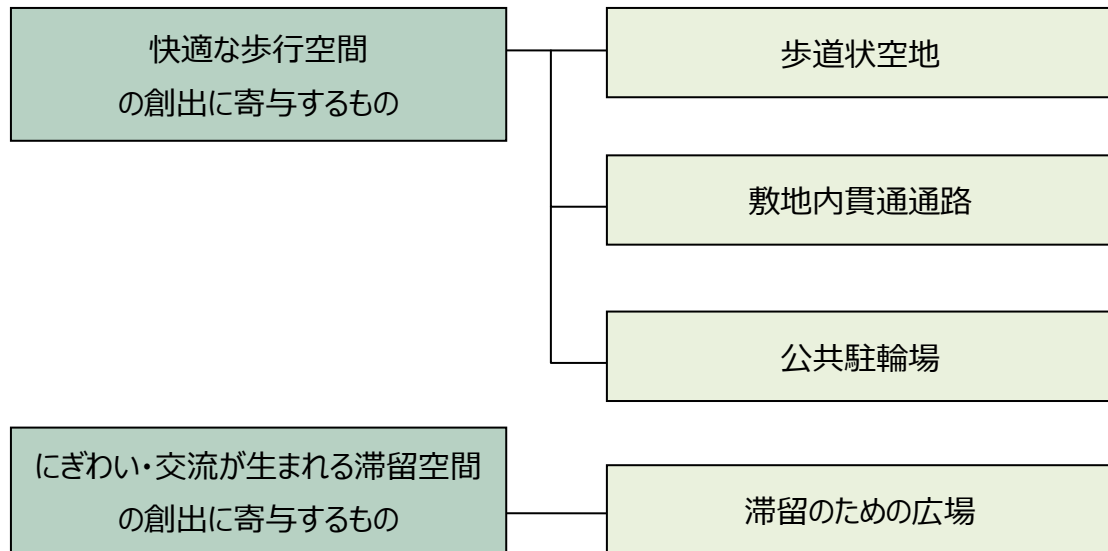
※1 地域交流拠点等：札幌市第 2 次都市計画マスタープランで定める地域交流拠点と、複合型高度利用市街地内の地下鉄及び J R 駅周辺の総称をいう。

※2 オープンスペース：本ガイドラインでは、運用方針に基づく都市開発によって整備される、快適な歩行空間やにぎわい・交流が生まれる滞留空間の創出に寄与するものとして、一般の人々に開放された空間をいう。

ガイドラインの前提

《地域交流拠点等で求められるオープンスペース》

運用方針に基づき、地域交流拠点等で整備が求められるオープンスペースの種類は、下図のとおりです。



第1章 地域交流拠点等におけるオープンスペースの検討フロー

本章ではオープンスペース検討の手順を示します。

STEP 1 オープンスペースの利用者・使い方を想定する

目標：敷地周辺の建物立地状況や地域資源等の有無などについて把握し、それらや計画建物との関係からオープンスペースの利用者・使い方を想定します。



STEP 2 配置等によるオープンスペースの整備条件を明確にする

目標：対象敷地の配置に係る状況を把握し、それを踏まえたオープンスペースの整備条件を明確にします。



STEP 3 オープンスペースの計画コンセプトを検討する

目標：STEP 1～2の検討を踏まえて、オープンスペースの設計を行います。



STEP 4 維持管理方法を検討する

目標：オープンスペースの維持管理や活用について、整備前にあらかじめ検討を行い、必要に応じて設計内容の見直しを行います。

STEP 1 オープンスペースの利用者・使い方を想定する

オープンスペース整備の検討にあたって、まずは敷地周辺の建物立地状況を把握することに加え、敷地周辺に位置する公共公益施設の立地状況や地域資源の有無、歩行者の流れや歩行量等を把握します。それらの状況や計画建物との関係を踏まえ、オープンスペースの利用者・使い方を想定しましょう。

<敷地周辺の建物立地状況の把握とオープンスペース利用イメージの例>

住宅が多く立地



【利用者と使い方の例】

- ・地域住民の日常的な憩いや散歩
- ・地域住民の交流 など

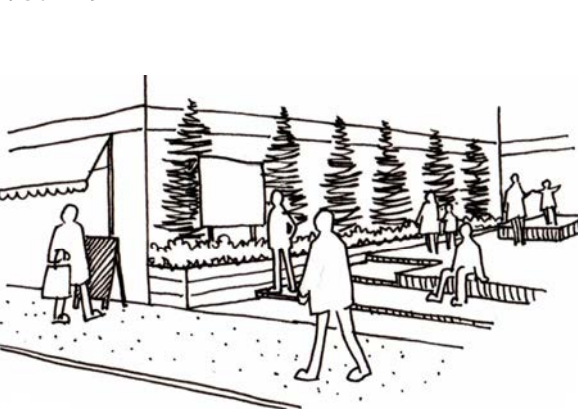
オフィスが多く立地



【利用者と使い方の例】

- ・オフィスワーカーの休憩や昼食利用
- ・快適な通勤環境の提供 など

商店が多く立地



【利用者と使い方の例】

- ・買物客の休憩利用
- ・路面店による賑わいの創出 など

ホテルが多く立地

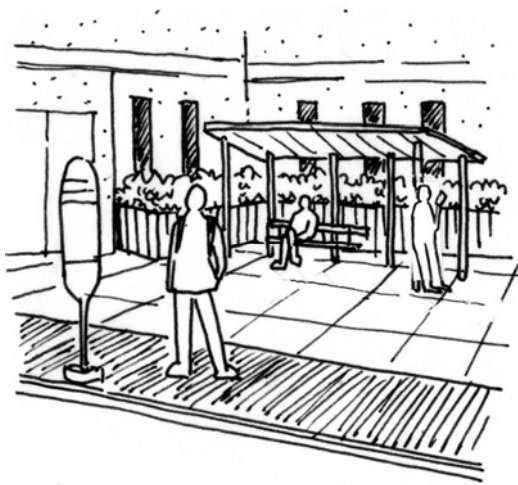


【利用者と使い方の例】

- ・荷物を持った人の移動や休憩利用
- ・来街者にとってのわかりやすさ など

＜特徴的な公共公益施設や地域資源の把握とオープンスペース利用イメージの例＞

バス停が近くに位置



【使い方の例】

- ・バス待合スペースの確保 など

不特定多数が利用する公共施設が近くに立地



【使い方の例】

- ・公共施設への快適な歩行者動線の確保（歩行空間・通り抜けを想定）
- ・待ち合わせスペースの確保 など

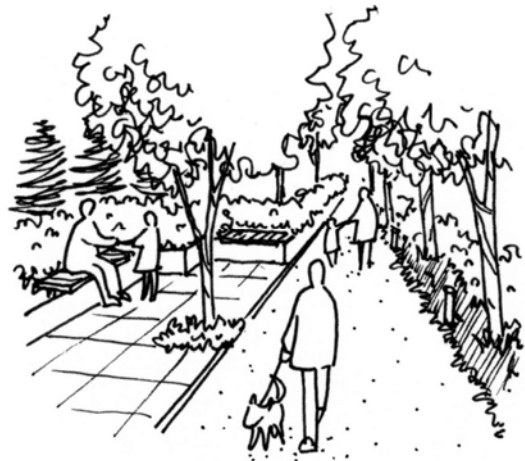
地域の観光や景観資源が近接して位置



【使い方の例】

- ・観光・景観資源の視点場
- ・資源と景観上調和した空間の創出 など

並木・緑道と隣接



【使い方の例】

- ・並木や緑道と一体的な緑地空間の創出 など

この他、学校や福祉施設、子育て支援施設など、特定の利用者層が想定できる施設が近接して立地する場合は、その利用者層を考慮して、使い方を検討しましょう。

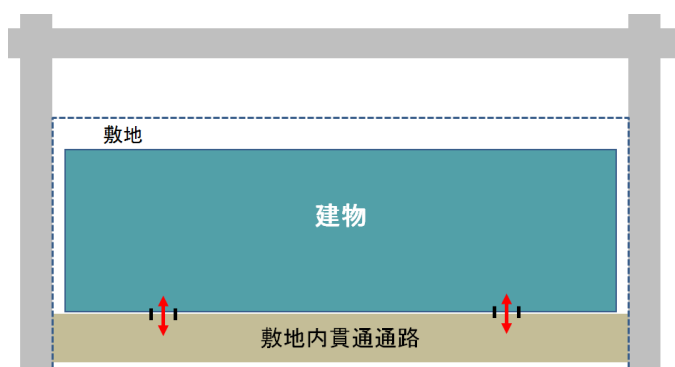
STEP 2 配置等によるオープンスペースの整備条件を明確にする

対象敷地の最寄駅からの距離、接する道路や隣接敷地の状況など、敷地の配置等に係る条件を把握し、それらを踏まえて、どんなオープンスペースを整備すべきか明確にしましょう。

<オープンスペース整備の場合分けの例>

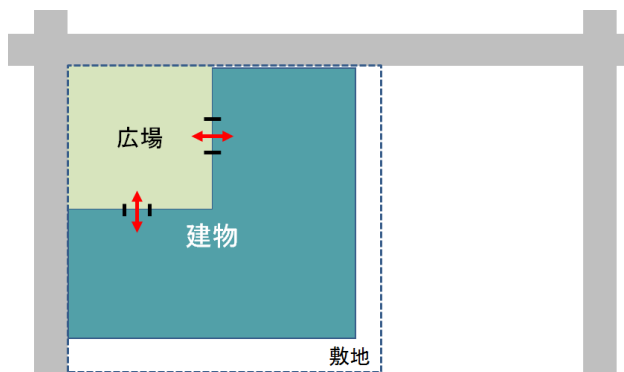
■ 2つの道路をつないで配置する場合

- 敷地が2つの道路に面している場合は、両方の通りにオープンスペースを接続させることで、通り抜け可能な通路を創出することができます。



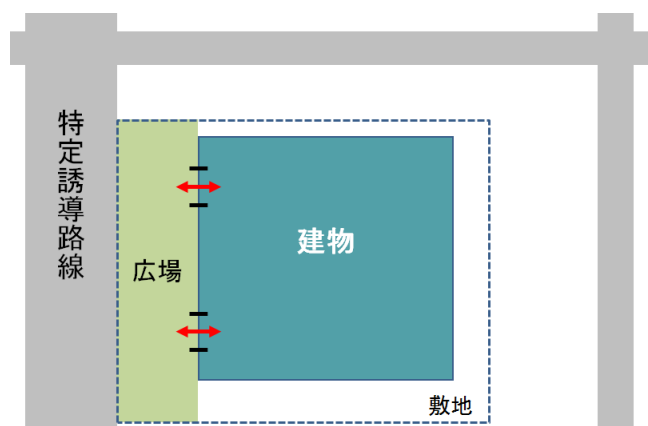
■ 交差点に面して配置する場合

- 敷地が交差点に面している場合は、敷地の角にオープンスペースを設けることで、街角に開かれた辻広場等を創出することができます。



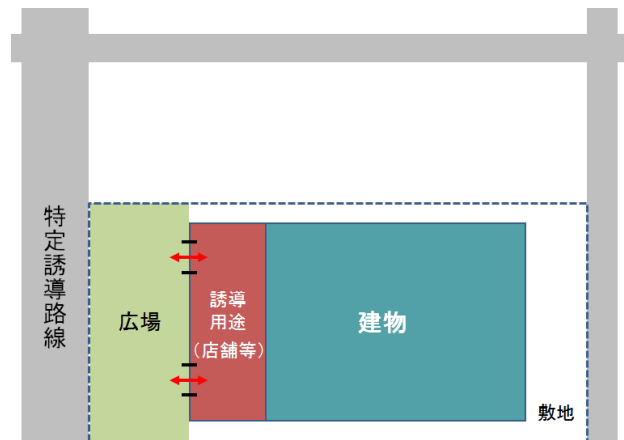
■ 特定誘導路線に面して配置する場合

- 特定誘導路線に接する敷地の場合は、当該路線に面する部分にオープンスペースを設けることで、楽しく歩くことのできる通りを創出することができます。



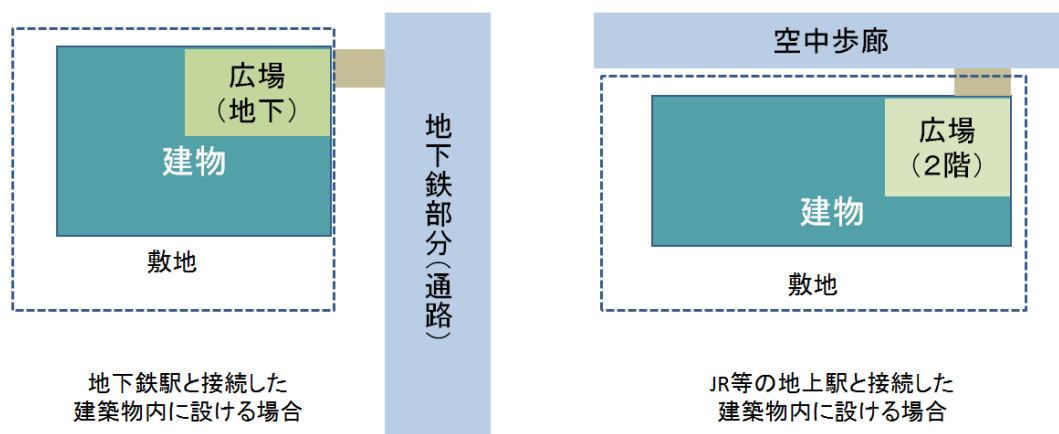
■ 誘導用途に面して配置する場合

- 特定誘導路線に接する敷地の場合は、当該路線に面する部分に店舗等とオープンスペースを一体的に設けることで、にぎわいの相乗効果を生むことができます。



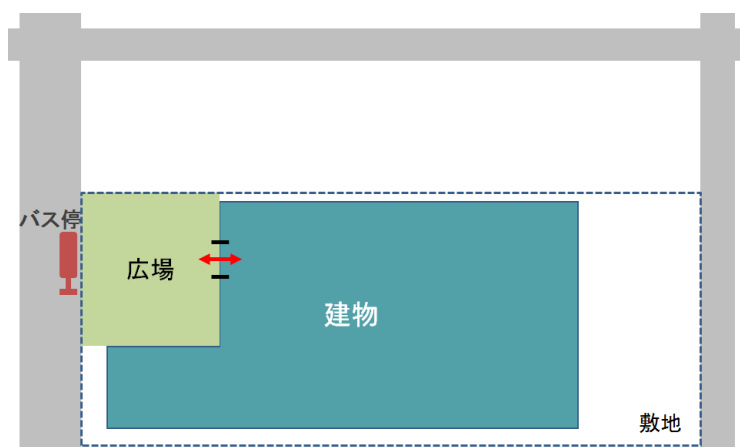
■地下鉄等駅に接続する建物内に配置する場合

- 駅との接続部分にオープンスペースを設けることで、駅利用者に便利な広場を創出することができます。



■バス停留場等に面して配置する場合

- バス停等の前にオープンスペースを配置することで、待合機能を補完する広場等を創出することができます。



STEP 3 オープンスペースの計画コンセプトを検討する

オープンスペースの種類に応じたしつらえなど、具体的なデザインの検討にあたっては、STEP 1 ～ STEP 2 で検討したオープンスペースの整備の方向性を踏まえ、利用者が快適で居心地がよいと感じられる空間となるよう検討しましょう。

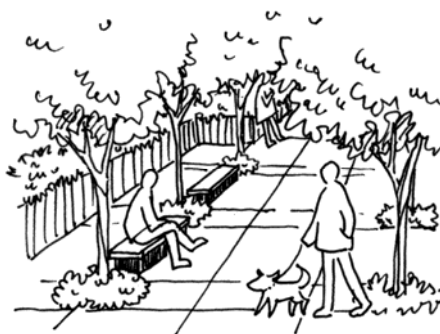
第 2 章以降には、オープンスペースの種類に応じた、整備の際の基準や協議を要する事項、設計のポイントを記載しています。オープンスペースの設計にあたっては、それらに沿って計画してください。

<利用者が快適で居心地がよいと感じられる空間の例>

◎居心地のよい距離感を考えた空間

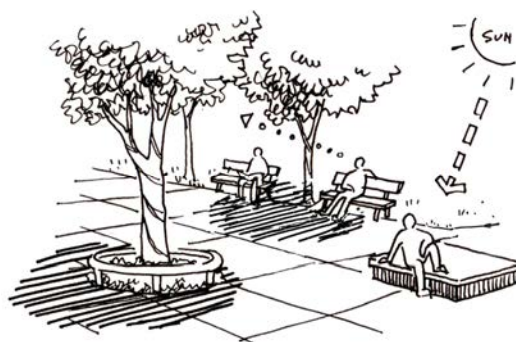
ヒューマンスケール※で居心地のよい広場と言われるのは 24m×24m程度の広場
また、12mでは人と人が親密な関係となる距離と言われています。

※人間の感覚や動きに適合した、
適切な空間の規模や物の大きさのこと

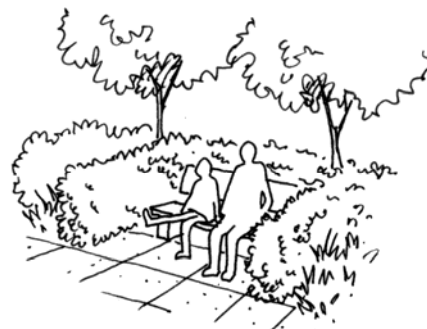


◎四季の変化や良好な天候を

楽しむことができる空間

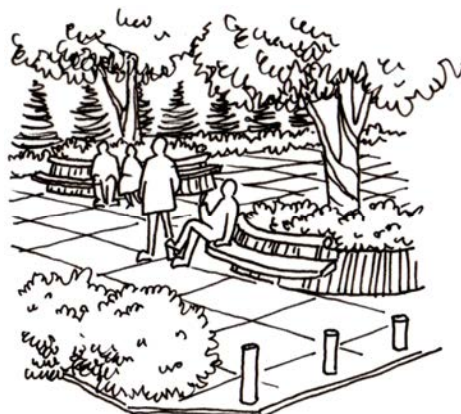


◎囲まれ感があり落ち着く空間

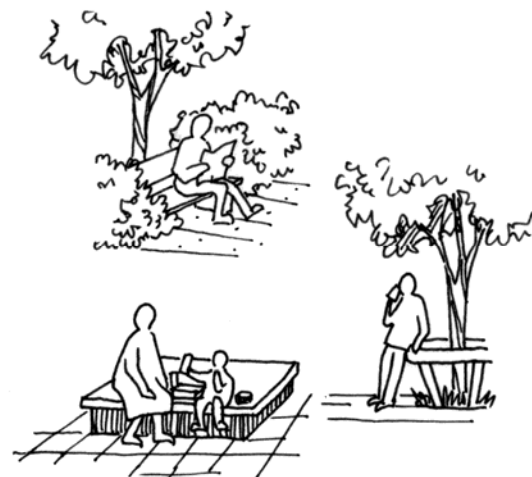


◎交通や事故などの心配がなく

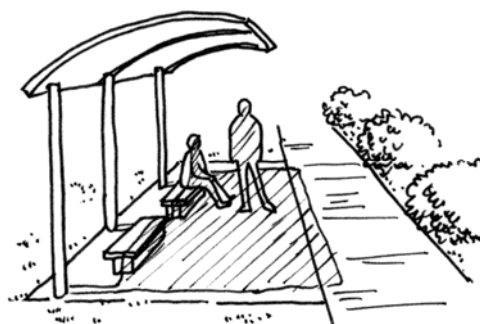
守られて安全と感じられる空間



- ◎ゆったりと、あるいはちょっとだけ、など
シーンに応じた座る場所が用意されている空間



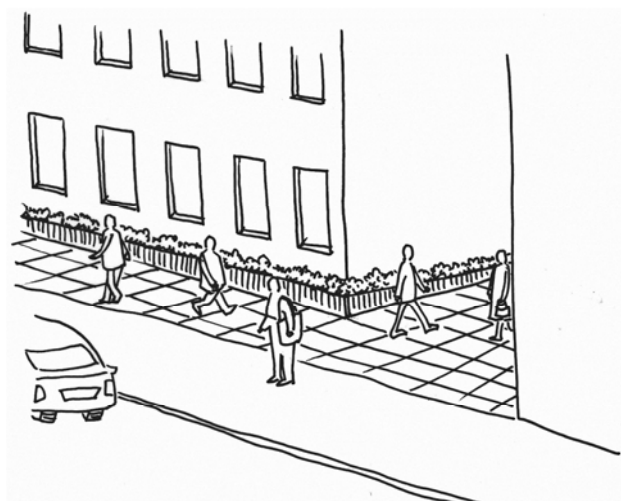
- ◎雨や日差し、雪などから保護してくれる空間



- ◎ヒューマンウォッチングを楽しめる空間



- ◎ゆとりをもって歩いたり
通り抜けのできる空間



STEP 4 維持管理方法を検討する

整備されたオープンスペースは、整備後も継続的に良好な空間が保たれ、活用がなされるよう、適切に維持管理を行う必要があります。以下に沿って、維持管理や活用の方法について検討しましょう。

1. 維持管理計画の策定

本ガイドラインに沿って整備されるオープンスペースについては、「第2章 3. オープンスペースの維持管理及び活用に関する基準」を踏まえ、設計段階からあらかじめ維持管理方法（管理主体と管理体制、維持管理費の調達など）について検討し、維持管理計画を策定しましょう。維持管理計画の検討の際には、日常的な利用に留まらずイベントなど一時的な利用についても検討しましょう。

2. 整備後の維持管理及び活用に関する基準

「第2章 3. オープンスペースの維持管理及び活用に関する基準」に適合するよう、整備後も維持管理等を行わなければなりません。

3. オープンスペースの整備内容の見直し

維持管理方法に関する検討を受けて、必要な機能を確保しながら、継続的に維持管理が可能なオープンスペースとするため、デザイン等を再検討することも重要です。

<オープンスペースの活用とその効果の例>

オープンカフェ



【効果例】
・賑わい創出
・滞留時間の延長
・建築用途との一体性

移動販売車



【効果例】
・利便性向上
・往来する人の増加による賑わい創出
・軽飲食販売による広場利用者の増加

イベント



【効果例】
・地域住民等の交流促進
・賑わいの創出