

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

令和4年（2022年）3月

札幌市

1 目的と位置付け

1-1 目的

地域交流拠点等（下図に示す地域交流拠点及びその他の地下鉄駅周辺等）において、個別の都市開発による建替更新を促進し、質の高い空間づくりを進めるため、容積率の最高限度の割増の考え方を整理し、緩和型土地利用計画制度等の運用の方向性を明示することで、良好な都市開発を誘導することを目的とします。

1-2 位置付け

札幌市まちづくり戦略ビジョンを上位計画とする都市計画マスタープラン、立地適正化計画等を踏まえた、地域交流拠点等における緩和型土地利用計画制度等（地区計画、総合設計制度など）の運用方針とします。

2 地域交流拠点等において都市開発に求められる取組

(1) 快適な歩行空間の創出

ゆとりある快適な歩行空間づくりを誘導（特に次の空間は積極的に誘導）

- ・生活を支える機能やにぎわいを生む機能と一体的に整備した歩行空間
- ・季節や天候を問わず快適に移動できる歩行空間
- ・自転車が放置され、通行に支障をきたしている場所における、駐輪場の整備

(2) にぎわい・交流が生まれる滞留空間の創出

誰もが滞留できる質の高い多様な空間づくりを誘導（特に次の空間は積極的に誘導）

- ・生活を支える機能やにぎわいを生む機能と一体的に整備した滞留空間
- ・四季を通じて活用できる滞留空間（アトリウム、屋内広場等）
- ・交差点に面して設ける滞留空間

(3) 多くの人々の生活を支える都市機能の導入

地域交流拠点の主要な路線においては、歩行空間や滞留空間と一体的に機能するように配置した生活を支える機能やにぎわいを生む機能を誘導

(4) 乗継・移動環境向上のための取組

バス停留所やタクシー乗り場に近接して設ける待合空間、駐輪場など移動環境の向上に寄与する空間整備や、地下鉄コンコースから周辺施設への接続（エレベーターやエスカレーターを備えた出入口の設置）等を誘導

(5) 環境に配慮した取組の推進

コージェネレーションシステム等の導入や、既存のエネルギーネットワークへの接続促進、ZEB、ZEH等の省エネ性能を持った建築物の導入を促進

(6) 地域のまちづくりへの貢献等

地域ごとの課題や特性に応じ地域交流拠点等の魅力や活力をさらに高める取組を支える機能や場の創出など



にぎわいやみどりが感じられる歩行空間



カフェに面した滞留空間

3 開発誘導の基本枠組み

3-1 拠点開発誘導区域の設定

地域交流拠点等に、本方針に沿って開発を誘導していく拠点開発誘導区域を設定します。

地域交流拠点では、拠点開発誘導区域内の幹線道路のうち、多様な都市機能の集積やにぎわいの連続などを特に積極的に進める路線を特定誘導路線に設定しています。

（各区域の詳細は、本編参照）

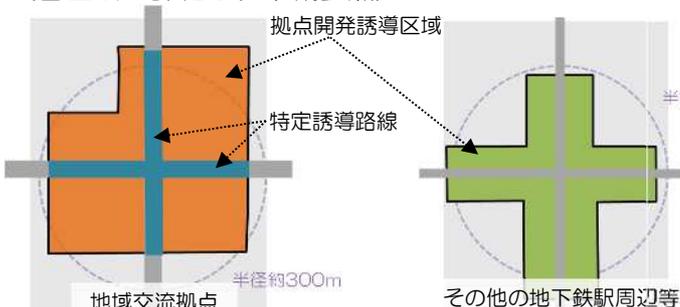


図1 拠点開発誘導区域のイメージ



図2 本方針を適用する地域交流拠点等

3-2 容積率の最高限度の割増の基本枠組み

容積率の最高限度の割増を行う取組、仕様・規模等の条件及び割増容積率の目安を下表のとおり設定します。

〈算定の条件：地区計画、敷地面積 5,000 m²、歩行空間（又は滞留空間）の実整備面積 1,000 m²〉

取組	仕様・規模等の条件	割増容積率の目安	
		特定誘導路線	拠点開発誘導区域
歩行空間	・道路に接する部分の全長に亘ること（道路沿いに設ける場合） ・道路等を相互に結ぶものであること（敷地を貫通して設ける場合）など	+70%程度	+50%程度
滞留空間	・ベンチや植栽が効果的に配置されていること など	+100%程度	+80%程度
誘導用途	・歩行空間又は滞留空間に面し、これらと一体的に利用できるものであること など	+40%程度	
アーケード等	・季節や天候を問わず利用できる屋内空間又は屋根で覆われた空間であること など	+20%程度	
アトリウム等		+20%程度	
交差点に面する滞留空間	・敷地の角部分に位置していること など	+20%程度	
バスなどの待合空間	・バス停留所等のある歩道に近接していること など	+20%程度	

※割増後の容積率は、指定容積率の 1.5 倍程度を限度とします。

3-3 基本要件等

容積率の最高限度の割増を行うにあたっては、前項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。

- | | |
|------------------------|---------------------|
| (1) オープンスペースガイドラインへの適合 | (2) 特定誘導路線における用途制限等 |
| (3) 環境負荷の低減 | (4) 敷地分割の制限 |
| (5) みどりの創出 | (6) その他の配慮事項 |

3-4 開発誘導を支える制度

- (1) 緩和型土地利用計画制度等

取組の実施内容、敷地面積等によって、以下の制度を適切に運用します。

- | | |
|--|-------------|
| ○街区単位など一定のまとまりのある区域（5,000 m ² 以上）で開発を行うもの | ▶ 原則として地区計画 |
| ○一定規模以上の敷地（500 m ² 以上）で建築を行うもの | ▶ 総合設計制度 |

- (2) 事業費に係る支援策

地域交流拠点等の機能強化・魅力向上への寄与度、事業内容なども踏まえ、以下の補助事業を適切に運用します。

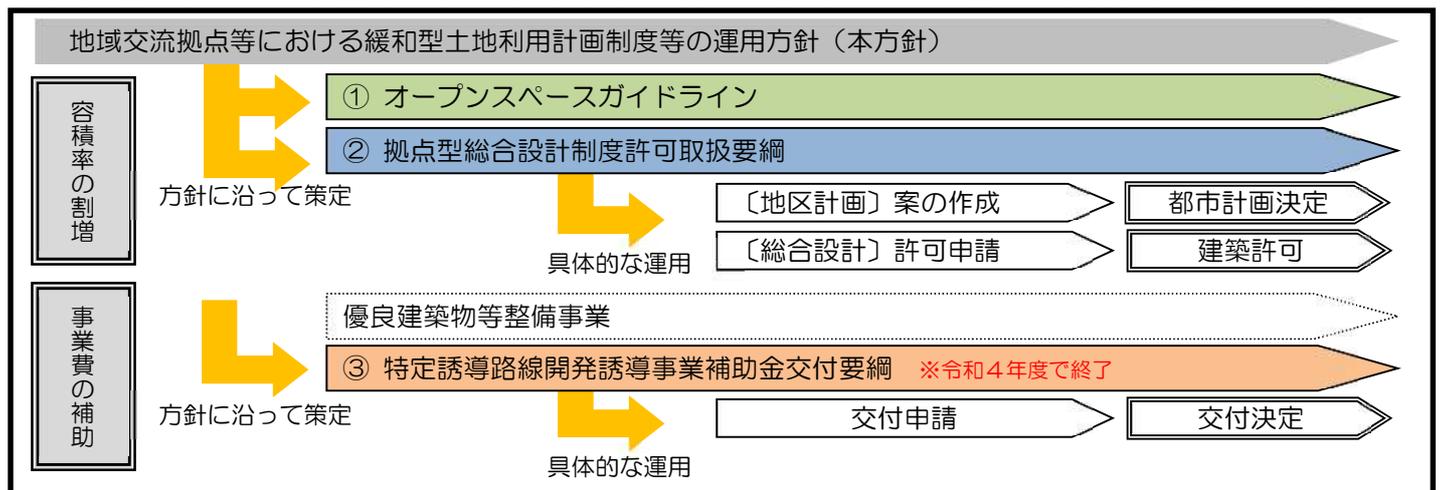
- | | |
|------------------------------|-------------------------|
| ○優良建築物等整備事業（国庫補助事業） | ▶ 取組に要する費用の 2/3 |
| ○特定誘導路線開発誘導事業補助金 ※令和 4 年度で終了 | ▶ 滞留空間・歩行空間整備に係る費用の 1/3 |

3-5 留意事項等

- (1) 建築物の高さは、高度地区で定める高さの範囲内とします。
 (2) まちづくり指針が定められている地区等における本指針の適用については、個別に判断します。

3-6 方針の運用を支える仕組み

本方針に基づき、以下の要綱等を策定し、本方針と一体的に運用することで適切に都市開発を誘導します。



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
(1) 上位計画との関係	
(2) 緩和型土地利用計画制度等との関係	
第2章 地域交流拠点等において都市開発に求められる取組	3
(1) 快適な歩行空間の創出	
(2) にぎわい・交流が生まれる滞留空間の創出	
(3) 多くの人々の生活を支える都市機能の導入	
(4) 乗継・移動環境向上のための取組	
(5) 環境に配慮した取組の推進	
(6) 地域のまちづくりへの貢献等	
第3章 開発誘導の基本枠組み	6
3-1 拠点開発誘導区域の設定	6
(1) 本方針を適用する地域交流拠点等	
(2) 本方針を適用する区域（拠点開発誘導区域）	
3-2 容積率の最高限度の割増の基本枠組み	9
別表<誘導用途>	10
3-3 基本要件等	11
(1) オープンスペースガイドラインへの適合	
(2) 特定誘導路線における用途制限等	
(3) 環境負荷の低減	
(4) 敷地分割の制限	
(5) みどりの創出	
(6) その他の配慮事項	
3-4 開発誘導を支える制度	12
(1) 緩和型土地利用計画制度等	
(2) 事業費に係る支援策	
3-5 留意事項等	13
(1) 高度地区の制限への適合	
(2) まちづくり指針が定められている地区等への本方針の適用	
3-6 方針の運用を支える仕組み	14

別図<拠点開発誘導区域及び特定誘導路線・詳細図>

参考資料

パブリックコメント手続

第1章 目的と位置付け

1-1 目的

札幌市では、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。

戦略ビジョンを受け、平成28年（2016年）3月には、都市づくりに関する基本的な方針として、第2次札幌市都市計画マスタープラン（以下「都市計画マスタープラン」という。）を策定し、あわせて、市街地区分に応じた人口密度の適正化や、公共交通を基軸とした各種都市機能の適正な配置を図ることを目的とした札幌市立地適正化計画を、再開発の長期的かつ総合的なマスタープランとして札幌市都市再開発方針を策定しています。

これらの上位計画では、交通結節点である主要な地下鉄・JR駅等の周辺で、後背圏の広がりに応じて地域の豊かな生活を支える中心的役割を担う地域を地域交流拠点※1として位置付け、それぞれの特性に応じて機能を強化していくことにより、都市全体の発展を支え、多様な交流が実現できるような空間づくりを推進することとしています。

また、複合型高度利用市街地※2内の地下鉄及びJRの駅周辺（都心及び地域交流拠点を除く。）では、基盤整備の状況や土地利用の状況に応じて、集合型の居住機能の集積を図るとともに、にぎわいや交流が生まれる場を創出することとしています。

これらの実現を図るためには、各地域交流拠点等の特性や課題に応じた指針づくり等の取組を進めることに加えて、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、これらをきめ細かく誘導・調整して、質の高い空間づくりを進めることが必要です。

そして、そのためには、容積率の最高限度の適切な割増と事業費の補助とを組み合わせ、民間都市開発を支えていくことが有効です。

そこで、本方針では、地域交流拠点等※3において、容積率の最高限度の割増の考え方を整理し、緩和型土地利用計画制度等の運用の方向性を明示することで、良好な都市開発を誘導することを目的とします。

※1 地域交流拠点

都市計画マスタープランで定める拠点の区分。交通結節点である主要な地下鉄・JR駅の周辺で、都市基盤の整備状況や機能集積の現況・動向などから、地域の生活を支える拠点としての役割を担う地域のほか、区役所を中心に生活利便機能が集積するなどして区の拠点としての役割を担う地域。

※2 複合型高度利用市街地

都市計画マスタープランで設定している市街地の区分。おおむね環状通の内側と地下鉄の沿線、地域交流拠点に位置付けられているJR駅などの周辺。

※3 地域交流拠点等

本方針では、地域交流拠点と複合型高度利用市街地内の地下鉄駅、JR駅など（都心を除く。）の総称をいいます。

1-2 位置付け

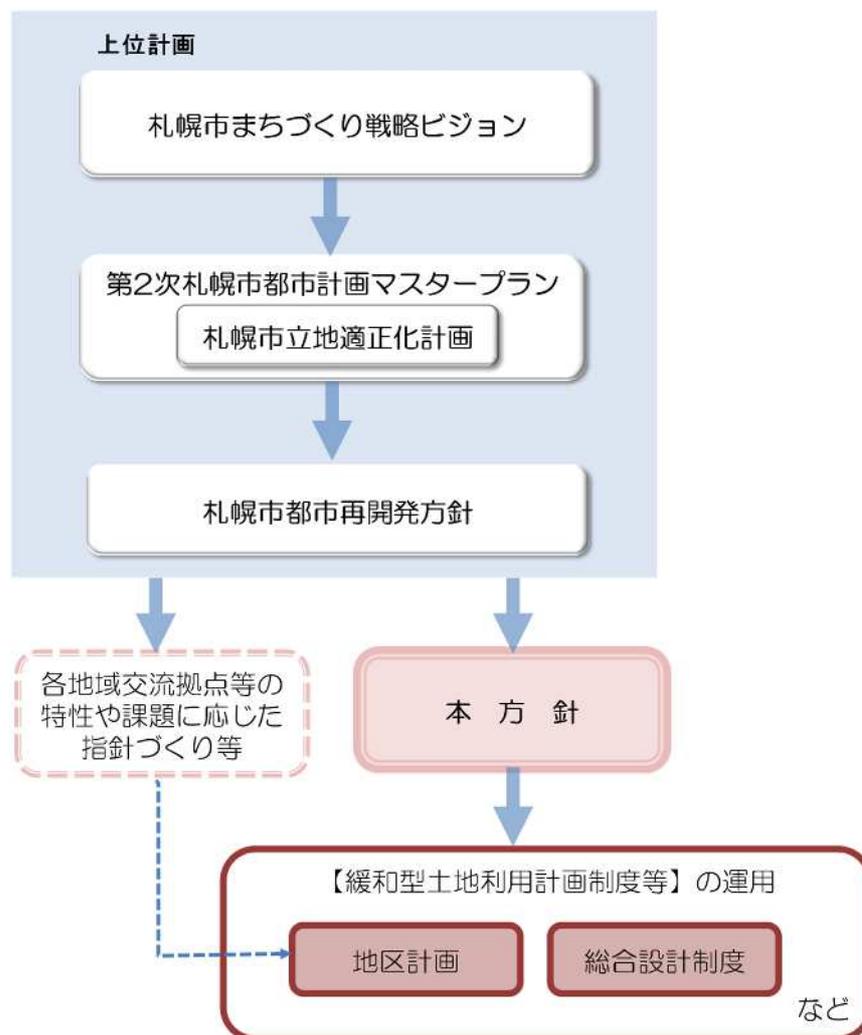
(1) 上位計画との関係

戦略ビジョンを上位計画とする都市計画マスタープラン、札幌市立地適正化計画、札幌市都市再開発方針を踏まえて策定します。

(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※4 や建築基準法に基づく総合設計制度※5 などがあります。地域交流拠点等では、本方針に基づき、これらの制度を運用します。

<本方針の位置付け図>



※4 地区計画

建物の用途、高さ、壁面の位置、敷地の規模など、地区のルールを定める都市計画。

※5 総合設計制度

敷地内に公開空地を設けるなど、市街地環境の改善に寄与するものについて、容積率や高さの制限を超えることができる制度。

第2章 地域交流拠点等において都市開発に求められる取組

都市計画マスタープラン等で掲げている目標等を踏まえ、人が集まる場所としての魅力を高めることが求められる地域交流拠点等において、都市開発に求められる取組を以下のとおり整理します。

(1) 快適な歩行空間の創出

高齢者や障がい者をはじめとした誰もが、地域交流拠点等へ集積する生活利便施設などを利用し、安全で快適にまち歩きを行うためには、にぎわいやみどりを感じながら安心して歩くことができるゆとりある歩行空間が必要です。

また、積雪寒冷である札幌においては、冬季間の歩行環境の向上という視点も重要です。

このため、行政において、歩道幅やバリアフリー化等の取組を適切に進めることに加え、個別の都市開発においても、これと連携・調整しながら、ゆとりある快適な歩行空間づくりを誘導します。

特に、次のような空間は、歩行空間の魅力を高めることから、積極的に誘導していきます。

- 地域交流拠点の主要な路線に面して生活を支える機能やにぎわいを生む機能を配置し、これと一体的に機能するよう整備した歩行空間
- 季節や天候を問わず快適に移動できる歩行空間

(アーケード、^{かんき}雁木空間(雪よけのひさし等が設けられた歩行空間)など)

また、駅周辺に多数の自転車が放置され、通行に支障をきたしている所もあります。

このような所では、駐輪場の整備を誘導していきます。



にぎわいやみどりが感じられる歩行空間

(2) にぎわい・交流が生まれる滞留空間の創出

多くの人が集まる地域交流拠点等では、カフェに面する広場や通りを歩く人が気軽に立ち寄って憩える場など、にぎわい・交流が生まれる場を充実していくことにより、まち歩きの魅力と活力を高めていくことが重要となります。

このため、誰もが自由に座り、滞留できる質の高い多様な空間づくりを誘導します。

特に、次のような滞留空間は、人々が集まる場所として、地域交流拠点等の魅力の向上に寄与することから、積極的に誘導します。

- 地域交流拠点の主要な路線に面して生活を支える機能やにぎわいを生む機能を配置し、これと一体的に機能するよう整備した滞留空間
- 積雪寒冷地にふさわしい四季を通じて活用ができる滞留空間
(アトリウム、屋内広場等)
- 街角のにぎわいなどを創出する、交差点に面して設ける滞留空間



カフェに面した滞留空間

(3) 多くの人々の生活を支える都市機能の導入

地域交流拠点等においては、都市基盤の整備状況などの地区特性に応じて、多様な都市機能の集積を図ることが求められますが、とりわけ、地域交流拠点は、後背圏も含め多くの人々の生活を支える拠点であることから、多様な公共機能や商業・医療・福祉などの生活を支えたりにぎわいを生む都市機能の集積を図ることが重要です。

そのため、地域交流拠点の主要な路線においては、歩行空間や滞留空間と一体的に機能するよう配置した生活を支える機能やにぎわいを生む機能を誘導します。

(4) 乗継・移動環境向上のための取組

交通結節点である地域交流拠点等では、地下鉄・JR・バス・タクシー等相互の乗継等や上下方向の移動が生じます。これらの移動を負担に感じることなく行えることが、地域交流拠点等のさらなる利便性の向上に寄与します。

このため、バス停留所やタクシー乗り場に近接して設ける待合空間、駐輪場など移動環境の向上に寄与する空間整備を誘導します。

また、新たなバリアフリー動線を確保するため、地下鉄コンコースから周辺施設への接続（エレベーターやエスカレーターを備えた出入口の設置）等を誘導します。

(5) 環境に配慮した取組の推進

地球環境問題への配慮の必要性が高まる中、地域交流拠点等で行われる比較的大規模な開発については、環境に配慮した取組を先導する役割が求められます。

このため、CO₂の削減に寄与するコージェネレーションシステム等の導入や、既存のエネルギーネットワークへの接続促進、ZEB・ZEH等※6の省エネ性能を持った建築物の導入促進など、都市の低炭素化を先導するエネルギーを有効に活用した取組を誘導します。

(6) 地域のまちづくりへの貢献等

地域ごとの課題や特性に応じ地域交流拠点等の魅力や活力をさらに高めていくためには、地域のまちづくり指針等を定めそれに基づく活動を展開すること、歩行空間や滞留空間の多面的な活用等を通じて新たな地域のまちづくり活動を創造すること、地域が主体となったエリアマネジメントにより公共空間等の維持管理を行うことや新たな交流を生むイベントを実施することなども重要です。

このため、こうした取組を支える機能や場の創出など、地域のまちづくりに貢献する取組を誘導します。

※6 ZEB（ゼブ）・ZEH（ゼッチ）等

ZEBは「net Zero Energy Building（ネット・ゼロ・エネルギー・ビル）」、ZEHは「net Zero Energy House（ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス）」の略。ビル・住まいの断熱性能、省エネ性能を上げ、それに太陽光発電などでエネルギーを創ることにより、年間のエネルギー消費量の収支を実質ゼロにするビル・住まい。

本方針におけるZEB・ZEH等には、エネルギー消費量の削減度合いの異なるNearly、Ready、Orientedなども含む。

ZEB等の定義は、経済産業省「平成30年度ZEBロードマップフォローアップ委員会とりまとめ（平成31年3月）」における「（参考資料6）ZEBの定義と評価基準」による。

ZEH等の定義は、経済産業省「集合住宅におけるZEHロードマップ検討委員会とりまとめ（平成30年5月）」における「（参考資料6）集合住宅におけるZEHの定義と目指すべき水準」による。

第3章 開発誘導の基本枠組み

第2章を踏まえ、地域交流拠点等において開発誘導を進めるために、本方針を適用する区域、容積率の最高限度の割増の基本枠組み、開発誘導を支える制度等について示します。

3-1 拠点開発誘導区域の設定

本方針に沿って開発を誘導していく地域交流拠点等及び区域は次のとおりです。
(区域の詳細は、別図「拠点開発誘導区域及び特定誘導路線・詳細図」のとおり)

(1) 本方針を適用する地域交流拠点等

ア 地域交流拠点

都市計画マスタープランで設定する地域交流拠点（17ヶ所）

イ その他の地下鉄駅周辺等

都市計画マスタープランで設定する複合型高度利用市街地内の地下鉄駅、JR駅の周辺など（都心を除く。30ヶ所。）

<本方針を適用する地域交流拠点等>

■ 地域交流拠点

別図No.	名称
1	麻生・新琴似
2	北24条
3	平岸
4	澄川
5	真駒内
6	宮の沢
7	琴似
8	白石
9	大谷地
10	新さっぽろ
11	栄町
12	光星
13	月寒
14	福住
15	清田
16	手稲
17	篠路

■ その他の地下鉄駅周辺等

別図No.	駅名	備考
18	北34条	地下鉄南北線
19	北18条	
20	北12条	
21	幌平橋	
22	中の島	
23	南平岸	
24	自衛隊前	
25	発寒南	
26	二十四軒	
27	西28丁目	
28	円山公園	
29	西18丁目	
30	菊水	
31	東札幌	
32	南郷7丁目	
33	南郷13丁目	
34	南郷18丁目	
35	ひばりが丘	
36	新道東	地下鉄東豊線
37	元町	
38	環状通東	
39	北13条東	
40	学園前	
41	豊平公園	
42	美園	
43	発寒中央	JR線
44	桑園	
45	苗穂	
46	厚別	
47	白石	

(2) 本方針を適用する区域（拠点開発誘導区域）

本方針を適用して良好な民間開発を誘導する区域として、「拠点開発誘導区域」を以下のとおり設定します。

ア 地域交流拠点の場合

後背圏の広がりに応じて地域の豊かな生活を支える中心的な役割を担う拠点として、多様な都市機能の集積や適切な土地の高度利用を誘導する観点から、立地適正化計画に定める都市機能誘導区域※6のうち、次のいずれかに該当する区域とする。

- ・商業地域、近隣商業地域
- ・準住居地域（指定容積率 300%の区域に限る）
- ・準工業地域（指定容積率 300%の区域または再開発等促進区を定める地区計画が定められている区域に限る）

<特定誘導路線の設定>

多くの人々が利用する路線沿線において、多様な都市機能の集積やにぎわいの連続などを特に積極的に進める観点から、拠点開発誘導区域内の幹線道路のうち、次のいずれかに該当する路線を特定誘導路線に設定する。

- ・駅やバスターミナルに至る路線
- ・上記路線と交差し、土地利用現況及び動向等から、商業・業務施設の一定の集積がみられるまたは見込まれる路線

イ その他の地下鉄駅周辺等の場合

多様な都市機能の集積や適切な土地の高度利用を誘導する観点から、駅等に近接した範囲で、次のいずれかに該当する区域とする。

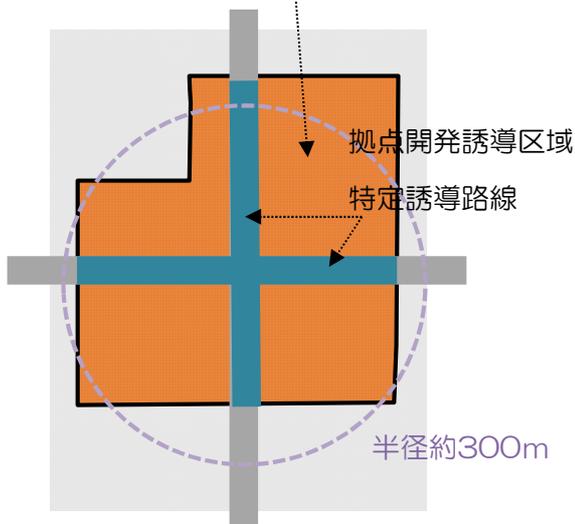
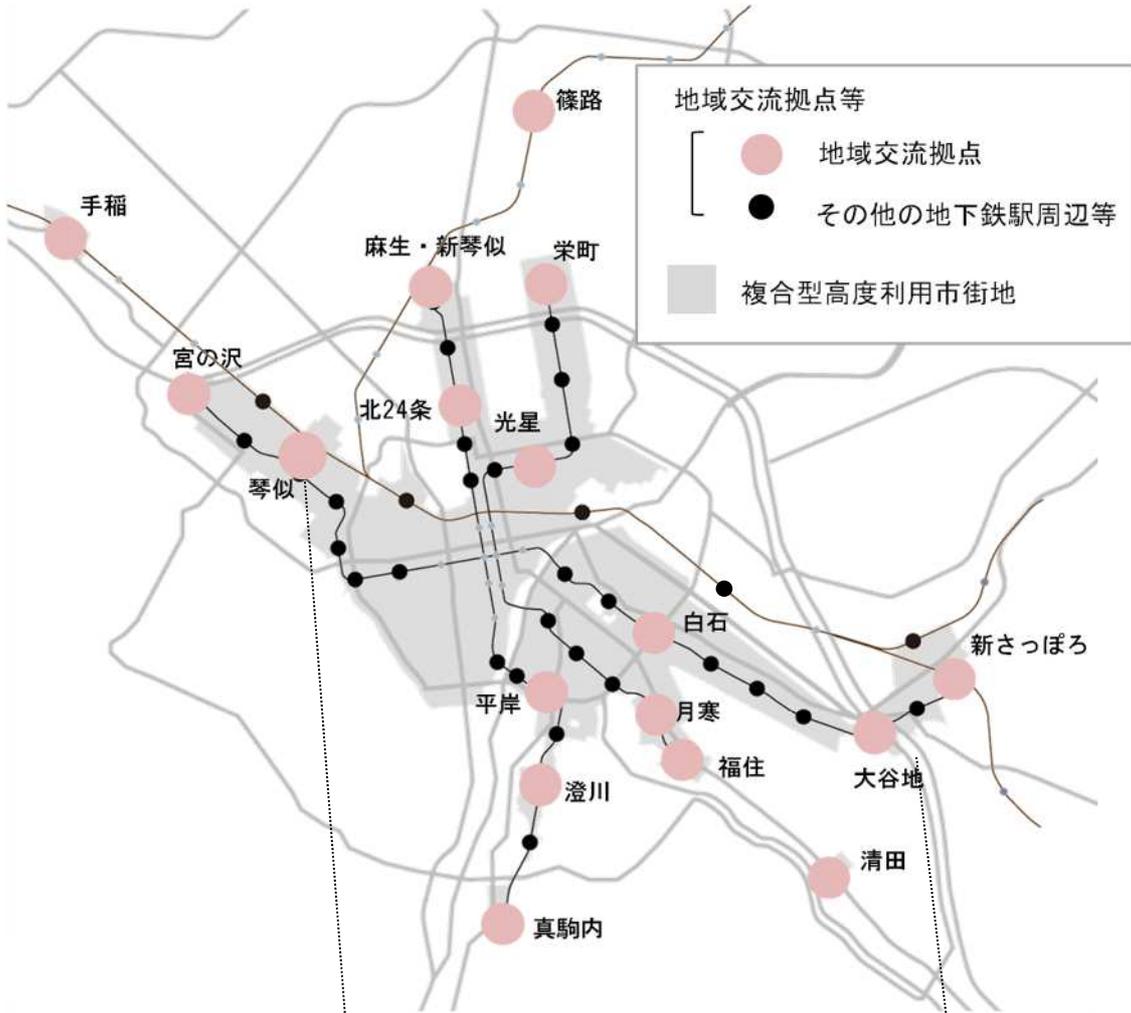
- ・商業地域、近隣商業地域
- ・準住居地域（指定容積率 300%の区域に限る）

※上記は、本方針を適用する区域の基本的考え方であり、上記の区域外であっても、地域交流拠点等の機能強化や魅力向上に特に寄与し、周辺の都市基盤や土地利用現況から支障がないと認められるときは、本方針を適用する場合があります。

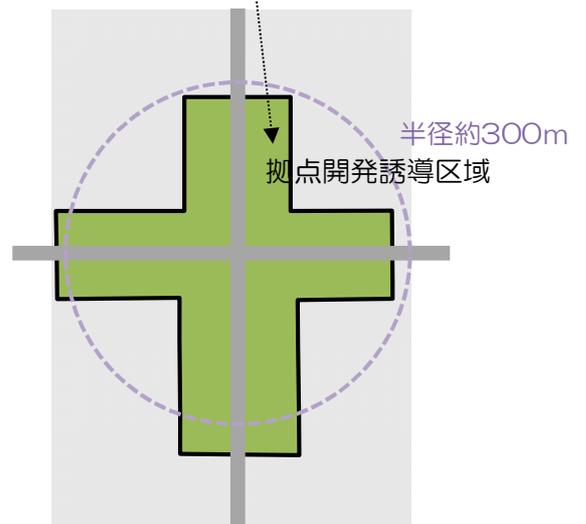
※7 都市機能誘導区域

札幌市立地適正化計画で定める区域で、利便性と魅力を重点的に向上させる区域。都市計画マスタープランの都心及び地域交流拠点に設定。

<本方針を適用する地域交流拠点等と拠点開発誘導区域のイメージ>



拠点開発誘導区域
(地域交流拠点の場合)



拠点開発誘導区域
(その他の地下鉄駅周辺等の場合)

3 - 2 容積率の最高限度の割増の基本枠組み

第2章を踏まえ、容積率の最高限度の割増を行う取組、仕様・規模等の条件及び割増容積率の目安を下表のとおり設定します。

なお、下表は地区計画によって容積率の最高限度の割増を行うことを前提に、以下条件によって目安を算定したものであり、総合設計制度により割増を行う場合もこの表を基本として運用します。（総合設計制度については別途許可取扱要綱を定めます。）

<割増容積率の目安について>

- ・割増を行う制度：地区計画
- ・敷地面積：5,000 m²
- ・取組：歩行空間（又は滞留空間）の実整備面積 1,000 m²

また、各取組については、整備後も適切に維持管理等がなされるよう、その内容に応じて札幌市と建築主等との協定を定めて担保します。

取組	仕様・規模等の条件 (原則)	割増容積率の目安	
		拠点開発誘導区域	
		特定誘導路線	
① 歩行空間	◇道路沿いに設ける場合 ・道路に接する部分の全長に亘ること ・歩道等の状況に照らして歩行環境の向上に必要な幅員以上であること ◇敷地を貫通して設ける場合 ・道路等を相互に結ぶものであること ・幅員4m以上であること	最大で +70%程度	最大で +50%程度
② 滞留空間	・利用の目的や形態等に応じベンチや植栽等が効果的に配置されること ・一辺以上が道路に面すること ・敷地面積の10%以上であること	最大で +100%程度	最大で +80%程度

上記①、②の効果をさらに高める取組

③ 生活を支える機能やにぎわいを生む機能（誘導用途：別表） ＋ 歩行空間	誘導用途が以下の条件に適合すること ・別表<誘導用途>のいずれかに該当すること ・特定誘導路線に面し、建物の1階に配置すること	最大で ①+40%程度	/
④ 生活を支える機能やにぎわいを生む機能（誘導用途：別表） ＋ 滞留空間	・歩行空間又は滞留空間に面し、これらと一体的に利用できるものであること ・敷地面積の10%以上であること	最大で ②+40%程度	
⑤ アーケード、雁木空間等	・季節や天候を問わず利用できる屋内空間又は屋根で覆われた空間であること	最大で ①+20%程度	
⑥ アトリウム、屋内広場等	・敷地外から容易に視認できること	最大で ②+20%程度	
⑦ 交差点に面する滞留空間	・敷地の角部分に位置すること ・2つ以上の道路に面していること	最大で ②+20%程度	
⑧ バスなどの待合空間	・バス停留所等のある歩道に近接していること ・必要なベンチを置くなど待合空間としての利用に適したものであること ・バス停留所等から容易に視認できること	最大で ②+20%程度	

その他の取組

⑨ 地下鉄駅接続 (市が必要と認めたもの)	・接続の構造について防災上・安全上の配慮がなされていること ・建物内にエレベーター等を備えた地下鉄駅の出入口を設けるものであること	最大で+20%程度
⑩ 駐輪場 (市が必要と認めたもの)	・一般公共の用に供するものであること ・位置・構造・出入口について一般利用に配慮がなされていること ・敷地周辺の駐輪場充足状況に応じた一定規模以上のものであること	最大で+20%程度
⑪ ZEB・ZEH等を満たした建築物	・建築物の省エネ性能が基準※8を満たすものであること	最大で+30%程度
⑫ コージェネレーションシステム等の導入等	・エネルギー高効率利用によるCO ₂ 削減に大きく寄与するものであること	取組内容について個別に判断し割増容積率を検討
⑬ 地域のまちづくりへの貢献等	・地域の魅力や活力を高める取組を支える場を創出する等、地域特性に応じた取組であること	取組内容について個別に判断し割増容積率を検討

割増後の容積率は、指定容積率の1.5倍程度を限度とする ※9

※8 建物の省エネルギー化の基準は、ZEB Ready、ZEH-M Oriented 相当を満たすものとする（建物延べ床面積が 10,000 ㎡を超える場合は、ZEB Oriented 相当を満たすものとする）。また、取組の要件として、札幌市気候変動対策行動計画との整合について、環境都市推進部環境エネルギー課と協議を行うこと。

ZEB Ready、ZEB Oriented相当の要件は、経済産業省「平成30年度ZEBロードマップフォローアップ委員会とりまとめ（平成31年3月）」における「（参考資料6）ZEBの定義と評価基準」を満たすものとする。

ZEH-M Oriented相当の要件は、経済産業省「集合住宅におけるZEHロードマップ検討委員会とりまとめ（平成30年5月）」における「（参考資料6）集合住宅におけるZEHの定義と目指すべき水準」を満たすものとする。

※9 ⑨から⑬の取組を行い、地域交流拠点等のまちづくりに特に寄与すると認められるものは、地区計画の適用によって指定容積率の1.5倍を超えられる場合があります。

別表<誘導用途>

用途	概要
(1) 社会福祉施設	法に定めのある社会福祉施設又は事業の用に供する施設のうち、通所等を主目的とする施設 〔例〕 ・老人デイサービスセンター ・老人介護支援センター ・保育所
(2) 医療施設	病院、診療所、調剤薬局等
(3) 商業施設等	多数の者が出入りし利用することが想定される施設で、市長が地域交流拠点等の利便性向上またはにぎわいの創出に寄与すると認めたもの（ただし、風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条各項に規定する営業を行う施設を除く。） 〔例〕 ・パン屋、本屋、スーパーマーケット、百貨店その他物品販売業を営む店舗 ・飲食店 ・美容室、クリーニング取次店、銀行、郵便局その他これらに類するサービス業を営む店舗 ・ホテル ・展示場 ・集会場
(4) 教育文化施設	認定こども園、幼稚園、小学校、中学校、高等学校、中等教育学校、特別支援学校、大学、高等専門学校、専修学校、各種学校、図書館、博物館、美術館、博物館相当施設等
(5) 公共施設	区役所、区民センター、図書館、体育館、子育て支援センター等
(6) その他	市長が地域交流拠点等の利便性向上またはにぎわいの創出に寄与すると認めたもの

3-3 基本要件等

容積率の最高限度の割増を行うにあたっては、「3-2 容積率の最高限度の割増の基本枠組み」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、市長が認めた良好な計画に対して容積率の最高限度の割増を行うものとします。

(1) 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、別途定める「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。

※オープンスペースガイドラインでは、歩行空間・滞留空間の質を高めるための基準や配慮事項を示す予定。

(2) 特定誘導路線における用途制限等

多様な都市機能の集積やにぎわいの連続などを特に積極的に進めるため、特定誘導路線沿線においては、建築物の1階部分に住室または住戸を設けないこと。

また、特定誘導路線に面する部分は、路線沿線のにぎわいを分断させないよう配慮したしつらえとすること。

(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) 敷地分割の制限

本方針の策定後に敷地を分割し、1,000㎡未満の敷地としていないこと。

※特にやむを得ないと認められる場合は、この限りではない。

(5) 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。

(6) その他の配慮事項

都市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。

3-4 開発誘導を支える制度

容積率の最高限度の割増を行うにあたっては、以下に示す緩和型土地利用計画制度等を運用するとともに、事業費に係る支援策も組み合わせて運用します。

(1) 緩和型土地利用計画制度等

取組の実施内容、敷地面積等によって、以下の制度を適切に運用します。

ア 都市計画法に基づくもの

<適用の要件>

街区単位など一定のまとまりのある区域（おおむね 5,000 m²以上）において、開発を行うものであること

<運用する制度>

- ・原則として地区計画（再開発等促進区を定める地区計画、高度利用型地区計画等）とする。
- ・都市開発の内容や敷地周辺の状況等に応じ、特定街区など他の土地利用計画制度等の運用も検討する。

イ 建築基準法に基づくもの

<適用の要件>

一定規模以上の敷地（面積 500 m²以上）において、建築を行うものであること

<運用する制度>

総合設計制度

(2) 事業費に係る支援策

地域交流拠点等の機能強化・魅力向上に寄与する度合い、事業内容なども踏まえ、次の補助事業を適切に運用します。

ア 優良建築物等整備事業（国庫補助事業）

国及び札幌市が定める一定の条件を満たし、かつ、札幌市が重点的に再開発の誘導を図るべき地区として認め、必要と判断した取組に対して、取組に要する費用の2/3（うち、1/3は国が負担）を補助します。

なお、地下鉄駅周辺におけるエレベーター等の設置は、札幌市都市再開発本方針に定める2号地区（地下鉄駅周辺地区）※10において支援します。

※10 2号地区（地下鉄駅周辺地区）

2号地区とは、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るため、計画的な再開発が必要な市街地のうち、特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき地区。

札幌市では、地下鉄駅周辺（地上駅を除く）を「2号地区」に定め、地下鉄接続におけるエレベーター設置等の公共貢献を、再開発を活用して促進する地区としています。

イ 特定誘導路線開発誘導事業補助金 ※令和4年度で終了

特定誘導路線に面する開発を対象とし、本方針に沿って整備される滞留空間・歩行空間の整備に係る費用の一部（補助対象経費の1/3）を補助します。

（本事業は、「札幌市まちづくり戦略ビジョン アクションプラン2019（令和元年度～令和4年度※11）」に示されている「地域交流拠点等まちづくり推進事業」のひとつとして実施します。）

3-5 留意事項等

(1) 高度地区の制限への適合

本方針により容積率の最高限度の割増を行う場合、建築物の高さは、高度地区で定める高さの範囲内とします。ただし、高度地区規定書に定める適用の除外の規定に該当する場合又は高さの特例の規定により許可を受ける場合は、この限りではありません。

(2) まちづくり指針が定められている地区等への本方針の適用

まちづくり指針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、各指針等の趣旨を踏まえ、個別に判断します。

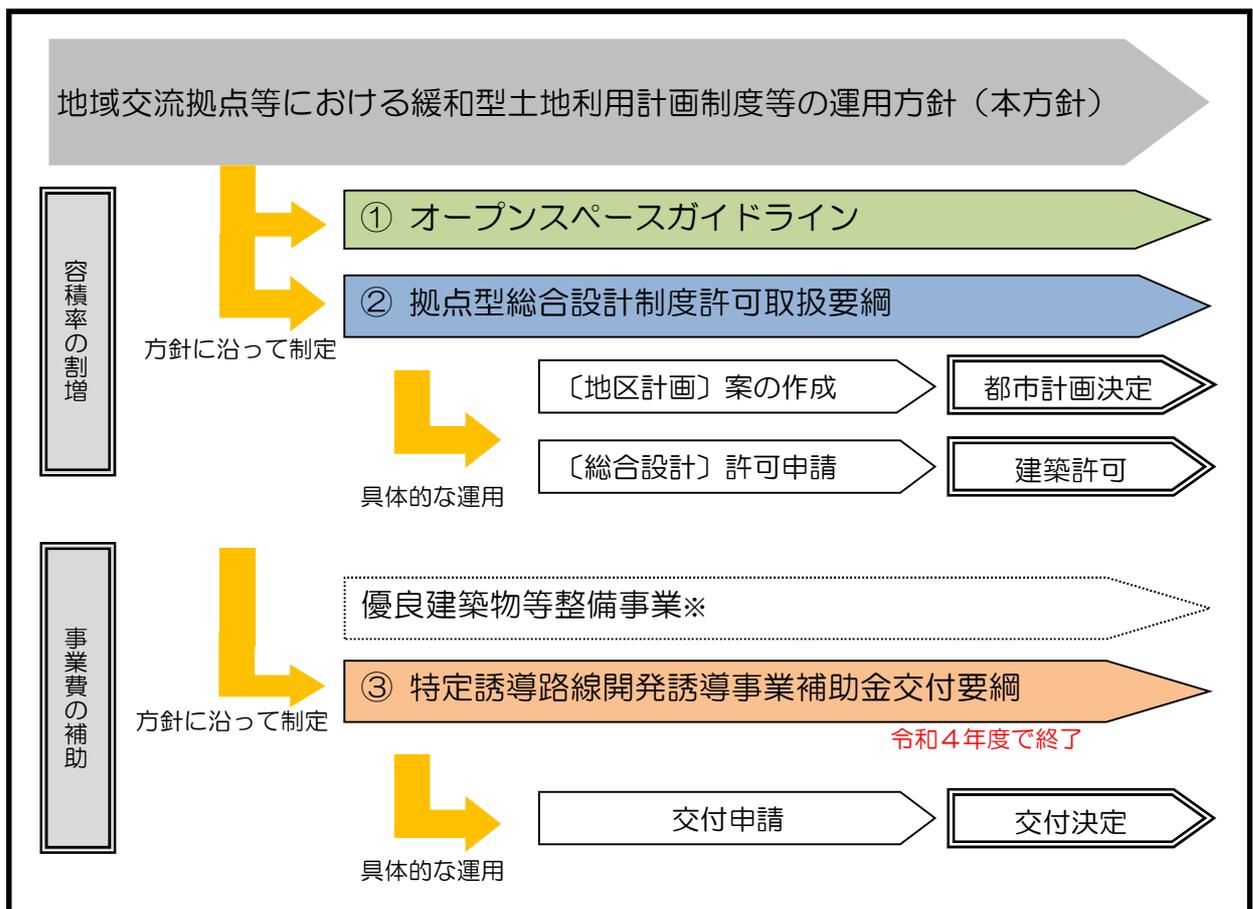
※11 札幌市まちづくり戦略ビジョン アクションプラン2019（令和元年度～4年度）戦略ビジョンを実現するための「中期実施計画」として、札幌市の行財政運営や予算編成の指針となるものであり、戦略ビジョンとともに総合計画に位置付けられ、令和元年度から令和4年度（2019～2022年度）までの4年間を計画期間としています。

3-6 方針の運用を支える仕組み

本方針に基づき、以下の要綱等を制定し、本方針と一体的に運用することで適切に都市開発を誘導します。

＜方針に基づく要綱等＞※平成 28 年度制定

- ① オープンスペースガイドラインの策定
- ② 拠点型総合設計制度許可取扱要綱の制定
- ③ 特定誘導路線開発誘導事業補助金交付要綱の制定 ※令和4年度で終了



※ 国が定める一定の条件を満たし、かつ、札幌市が必要と判断した取組に対しては、優良建築物等整備事業（国庫補助事業）を適用することを検討します。