

◆ 路上駐車や路上駐輪について(お願い)

平岸通、白石・中の島通には、路上駐車や路上駐輪が多く、通行の妨げや、景観上乱雑な印象を与えるなど、まちづくり上の課題となっています。

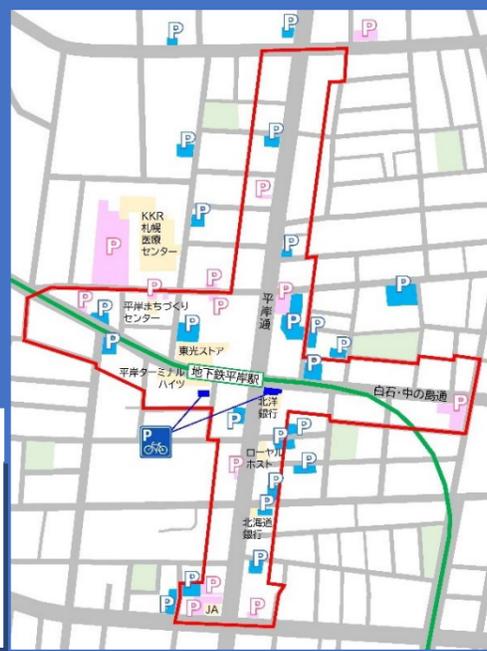
平岸駅周辺には、公共駐輪場や多くの駐車場があるため(右図参照)、市民の皆さんにおかれましては、路上駐車や路上駐輪は避け、公共駐輪場・駐車場の利用をお願いします。

なお、平岸まちづくり指針においても、まちづくりのルールとして、多くの人々が利用する施設等の際には、適宜駐車場や駐輪場を設け、サイン等でわかりやすく誘導するなど、利用しやすさに配慮するよう呼びかけています。

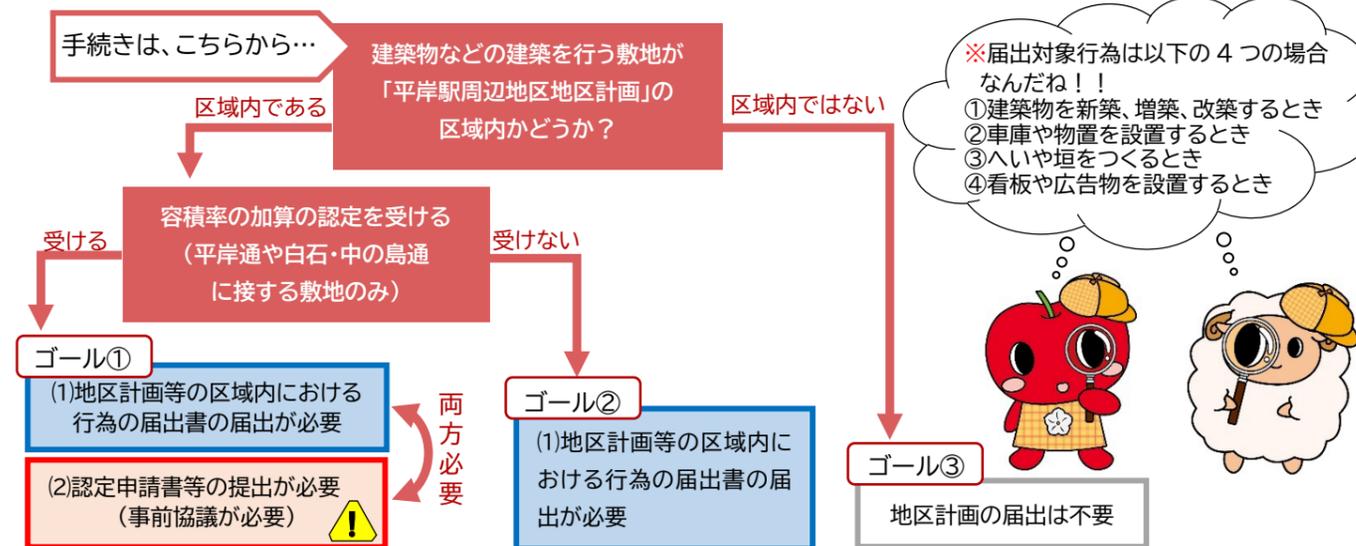
【平岸駅周辺の駐車場と駐輪場の状況 (2024年3月地域計画課調べ)】

【図の凡例】

	公共駐輪場		時間貸駐車場
	店舗等の専用駐車場		



◆ 地区計画に係る届出・申請の手続き (建築物の建築などに関する届出対象行為※を行う場合)



(1)建築物の建築などに関する届出対象行為を行う場合 (対象エリア:地区計画区域内)
 「地区計画等の区域内における行為の届出書」を、行為の着手の30日前までにまちづくり政策局地域計画課(以下、地域計画課と略)に届出してください。(変更する場合も変更の届出が必要です)。
 詳細は札幌市 HP をご覧ください。 <https://www.city.sapporo.jp/keikaku/toshikei/todokede.html>

(2)建築物の容積率の加算を受ける場合 (対象エリア:地区計画区域内で、平岸通や白石・中の島通に接している敷地)
 「認定申請書」と「建築物の容積率の最高限度の認定条件に係る取組の維持管理に関する誓約書」を、建築確認申請の15日前かつ行為の着手の30日前までに地域計画課に提出してください。
 また、容積率の加算を受ける場合は、申請する前に、建築計画について地域計画課と事前協議を行う必要があります。詳細は札幌市 HP (認定基準) をご覧ください。 ⚠️
<https://www.city.sapporo.jp/keikaku/toshikei/chikukeiichiran/documents/hiragishininteikijun.pdf>

【パンフレット全般に関する問い合わせ先はこちら】

札幌市まちづくり政策局都市計画部地域計画課

住所:〒060-8611 札幌市中央区北1条西2丁目
 電話:011-211-2545 FAX:011-218-5113
 E-Mail:chiikikeikaku@city.sapporo.jp
 URL: <https://www.city.sapporo.jp/keikaku/kyoten/hiragisi.html>



「平岸」まちづくりパンフレット

～平岸駅周辺地区地区計画による地域交流拠点「平岸」のまちづくり～

札幌市まちづくり政策局都市計画部地域計画課

◆ パンフレットの目的



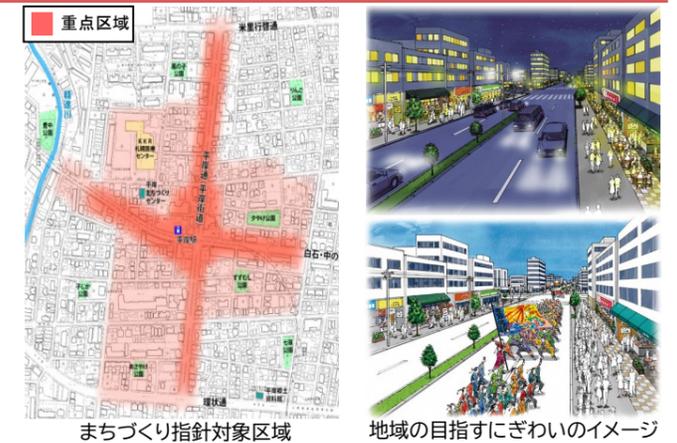
豊平区キャラクター
こりん・めーたん

平岸駅周辺地区では、平成29年頃から、地域住民や商店街の方々と平岸の課題や目指す姿を共有するために、札幌市主催のワークショップなどの取組みを行ってきました。
 その過程において、令和元年に、地域のまちづくりの目標・方針・ルールなどを定めた「平岸まちづくり指針」が策定され、令和5年12月には、平岸まちづくり指針をさらに推進するために、「平岸駅周辺地区地区計画」が策定されました。本パンフレットは「平岸駅周辺地区地区計画」について、抜粋して説明したものです。

◆ 平岸まちづくり指針の概要について

地域の方々と平岸の課題や目指す姿などを共有するなかで、地区の目指す4つの方針を定めた、平岸まちづくり指針を策定しました。

- 1 商店街の活気や地域資源を活かしたにぎわいがある、楽しく散歩できるまちづくり
- 2 地下鉄平岸駅を中心とした魅力ある沿道景観を創出するまちづくり
- 3 地下鉄駅周辺のにぎわいを活かす魅力あるオープンスペースで、たくさんの交流が生まれるまちづくり
- 4 若い世代をはじめとし、多世代・多様な人が行きたくなるまちづくり



平岸まちづくり指針の取組を推進するために地区計画を策定しました

◆ 平岸駅周辺地区地区計画の方針(地区の目標と将来像)

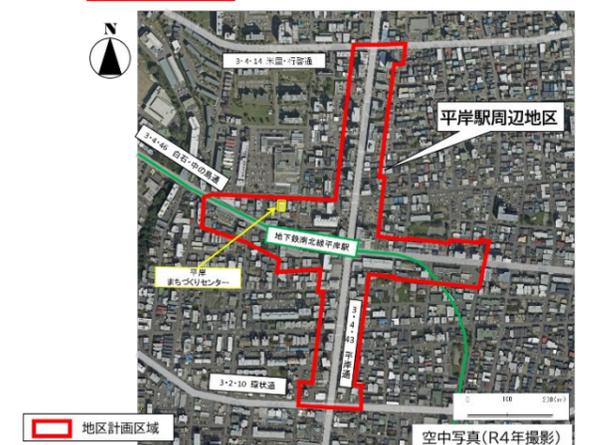
- (1)まちづくりの目標
 地域交流拠点※にふさわしい地域の中心的な拠点としてのにぎわい創出を図ります。
※市内に17箇所あり、主に地下鉄駅周辺などの利便性が高い地域を定めています。
- (2)土地利用の方針
 上記の目標の実現に向け、以下の取組を進めていきます。
 ▶商業施設などのにぎわいを生む機能を誘導します。
 ▶安全で快適な歩行空間や憩いの場など、魅力的なオープンスペースの創出を促します。
 ▶土地の合理的かつ健全な高度利用を促進します。

(3)目指すまちの姿(イメージ)



◆ 平岸駅周辺地区地区計画の区域

平岸駅周辺地区地区計画の区域は、平岸通や白石・中の島通沿いの「平岸まちづくり指針」の重点区域をベースに下図のエリアとしています。



また、地区計画による建築の制限や建築物の容積率の加算については、平岸通や白石・中の島通に接している敷地のみを対象としておりますが、まちづくりの考え方については、平岸駅周辺地区の区域全体で共有し、まちづくりを進めていきます。

◆ 建築物の建て方のルール(地区計画による建築の制限)

平岸通や白石・中の島通において、適切な高度利用やにぎわい創出を図るため、以下のとおり制限を定めています。建築の制限は平岸通や白石・中の島通に接する敷地の建築物にのみ適用となりますが、容積率の加算の認定を受けない建築物にも制限は適用されます。

- ▶ 建蔽率の最高限度: 80%
- ▶ 容積率の最低限度: 100%
- ▶ 建築面積の最低限度: 50㎡
- ▶ 平岸通や白石・中の島通からの壁面後退: 0.5m
(歩道面からの高さが3m以下の部分に適用)

※歩道面からの高さが3mを超える部分には、外壁などを設けることができます。
なお、壁面後退部分や、歩道沿い空地に面してバルコニーなどを設ける場合は、落下物対策をして、歩行者の安全確保にご協力をお願いします。

(※現在建っている建物には適用されません。新たに建築するときも、木造2階建てなどの建物は、制限の適用除外です。)

◆ 建築物の建て方のルール(地区計画による建築の制限のイメージ)

歩道面からの高さが3mを超える部分には、壁面後退の制限は適用されません。

建蔽率と容積率は右の図のように計算するんだね!

【建蔽率と容積率について】

建蔽率 = $\frac{\text{建築面積}}{\text{敷地面積}} \times 100$

容積率 = $\frac{\text{延床面積}}{\text{敷地面積}} \times 100$

◆ 建築物の建て方のルール(建築物の容積率の加算)

平岸通や白石・中の島通において、まちづくりに貢献する取組を行う場合は、下表のとおり取組内容に応じて、容積率の加算を行います。ただし容積率の加算は、指定容積率の1.5倍を上限とし、現状が近隣商業地域で指定容積率が300%の区域は+150%の450%まで、商業地域で指定容積率が400%の区域は+200%の600%までとしております。また、その他の条件として「建築する敷地が、都市計画道路「平岸通や白石・中の島通」に接すること」、「建築物の1階で、都市計画道路「平岸通や白石・中の島通」に面する部分に、住戸又は住室の用途に供する部分を設けないこと」があります。

容積率加算の条件	加算容積率	
① 1階部分に敷地面積の10%以上かつ30㎡以上の誘導用途※を導入	①②③に該当	+120%
	①②に該当	+70%
② 幅1.5m以上の歩道沿い空地を整備	②③に該当	+50%
	②に該当	+20%
③ 敷地面積の10%以上かつ50㎡以上の広場の整備		+30%
		+20%
④ 地下鉄平岸駅との地下接続		+30%
⑤ 地域交流拠点「平岸」の魅力をさらに高めると認める取組		最大+80%

いずれか一つを適用

②の整備が必須条件

※誘導用途: 商業施設、医療施設、文化交流施設など、にぎわいを生む用途や生活を支える用途

◆ 地域交流拠点「平岸」の魅力をさらに高める取組に適合するもの

平岸通や白石・中の島通において、平岸の魅力を高める取組は下表のとおりです。

(※容積率の加算は、最大+80%まで)

容積率加算の条件	加算容積率
誘導用途の取組 ・誘導用途部分をガラスファサードなどにする ・誘導用途のさらなる導入(1階や2階)	内容に応じ最大+30%
歩行空間の取組 ・歩道沿い空地を屋根で覆われた空間とする	+10%
敷地外の取組 ・敷地外の公共的空間の整備	内容に応じ最大+50%
環境配慮の取組 ・省エネ性能に優れた建築物(ZEB,ZEH-M)の整備 ・エネルギーセンターの整備	内容に応じ最大+30%
交通施設整備の取組 ・公共駐輪場の整備 ・公共交通機関の待合機能の整備	+30%

◆ 建築物の建て方のルール(建築物の容積率の加算のイメージ)

取組内容に応じて、容積率の加算を行います。(※最大+150~200%まで)

加算容積率20%

加算容積率50%

加算容積率70%

加算容積率最大150~200%

②歩道沿い空地の整備 +20%

合計 +20%

②歩道沿い空地の整備 +50%

③広場の整備 } +50%

合計 +50%

①誘導用途の導入 +70%

②歩道沿い空地の整備 } +70%

合計 +70%

①誘導用途の導入 +120%

②歩道沿い空地の整備 } +120%

③広場の整備 } +30%

④地下鉄接続 +30%

⑤魅力を高める取組 +50%

合計 +200%

※近隣商業地域では、+150%が上限となります。

容積率が加算されると、建物を計画するときの選択肢が広がり、建物を販売する側、購入する側の両方にメリットが生じることが多くなります。

◆ 平岸駅周辺地区の魅力向上のための配慮事項

建築物の計画等にあたっては、法令等の遵守のほか、以下の事項に配慮し、当地区の魅力向上に配慮してください。

項目	内容
みどりの創出	「札幌市の緑の保全と創出に関する条例」に適合するように敷地内の緑化を行う。
落下物対策	屋上、バルコニー等からの落下物及び落雪などによる危険を防止する。
駐車場の計画	「札幌市建築物における駐車施設の附置等に関する条例」等に適合した駐車場を設ける。
駐輪場の計画	「札幌市自転車等駐輪場の設置等に関する条例」等に適合した駐輪場を設ける。
景観の計画	建築物が一定規模を超える場合は、景観法や札幌市景観届出条例等の届出が必要。建築物が一定規模以下の場合も、札幌市景観計画に配慮が必要。
オープンスペースの活用	オープンスペースガイドラインの整備基準や維持管理における基準を参照して整備を行う。