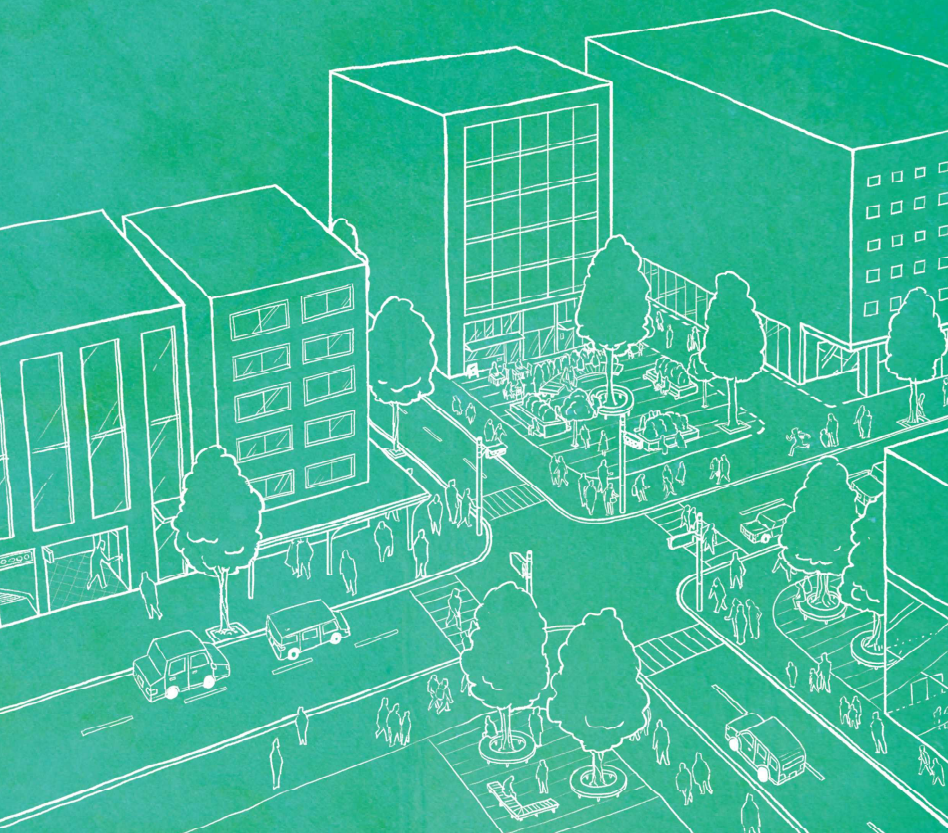


# 地域交流拠点等開発誘導事業

～ 駅周辺等における都市開発支援の取組について～



# はじめに

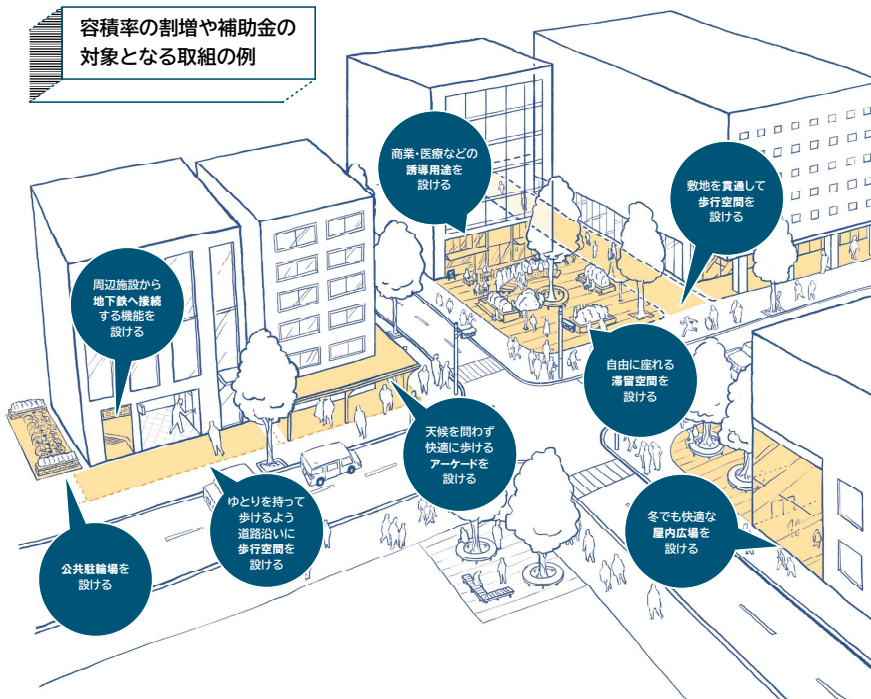
## ～地域交流拠点等開発誘導事業とは～

地域交流拠点等開発誘導事業とは、地域交流拠点等（地域交流拠点※及びその他の地下鉄駅周辺等）において、民間の力を引き出しながら個別の都市開発による建替え更新を促進し、その開発計画の内容をきめ細かく誘導・調整して、質の高い空間づくりを進めるため

### —容積率の最高限度の割増— —事業費の補助—

を組み合わせ、民間の都市開発を支える新たな取組です。

#### 容積率の割増や補助金の 対象となる取組の例



※地域交流拠点：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のこと

## 開発誘導の枠組み

本事業は既存の制度も含めたいくつかの制度を組み合わせることで運用し、容積率の最高限度の割増と事業費の補助をするものです。これらの制度を適切に運用するため、新たに以下の要綱等を策定しました。

### 運用方針

- 容積率の最高限度の割増しの考え方を整理し、緩和型土地利用計画制度等の運用の方向性を示した「**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**」(運用方針)

### 総合設計要綱

- 建築基準法に基づく総合設計制度により、運用方針に沿った容積率の最高限度の割増をするための「**拠点型総合設計制度許可取扱要綱**」(総合設計要綱)

### ガイドライン

- 開発誘導により整備される歩行空間や滞留空間などのオープンスペースが質の高いものとなるよう整備基準等を定めた「**オープンスペースガイドライン**」(ガイドライン)

※各要項等のダウンロード先は巻末をご覧ください。

民間の力を引き出しながら個別の都市開発による建て替え更新を促進し、質の高い空間づくりを進める



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

## 良好な都市開発を誘導

### 開発誘導を支える制度

地区計画等

個別の開発に対応した運用

総合設計

許可の詳細



拠点型総合設計制度  
許可取扱要綱

優良建築物等  
整備事業



優良建築物等整備  
事業に関する各要綱等

【容積率の最高限度の割増】

【事業費の補助】

### 【誘導するオープンスペースの設計指針】



オープンスペース  
ガイドライン

オープンスペースの質を確保するため、整備の基準や設計のポイント等を記載しています。

※ここでいうオープンスペースとは、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

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は、次の様な取組が都市開発に求められます。

## (1) 求められる取組

### ① 快適な歩行空間の創出

誰もが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づくりが必要です。このため、個別の都市開発においてもゆとりある快適な歩行空間づくりが求められます。



### 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で魅力と活力を高めていくことが重要です。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が求められます。



### ③ 多くの人々の生活を支える都市機能の導入

地域交流拠点等は多くの人々の生活を支える拠点であり商業・医療などの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、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が求められます。



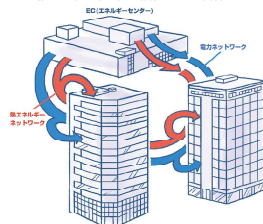
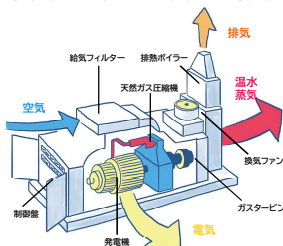
### ④ 乗継・移動環境向上のための取組

交通結節点である地域交流拠点等では、乗継や上下方向の移動を負担に感じることなく行えることが重要です。このため、バス停留所などに近接して設ける待合空間、公共駐輪場、地下鉄から周辺施設への接続等の取組が求められます。



### ⑤ 環境に配慮した取組の推進

比較的大規模な開発においては、環境に配慮した取組を先導する役割が求められます。そのため、CO<sub>2</sub>削減に寄与するコージェネレーション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促進など、都市の低炭素化を先導する取組が求められます。



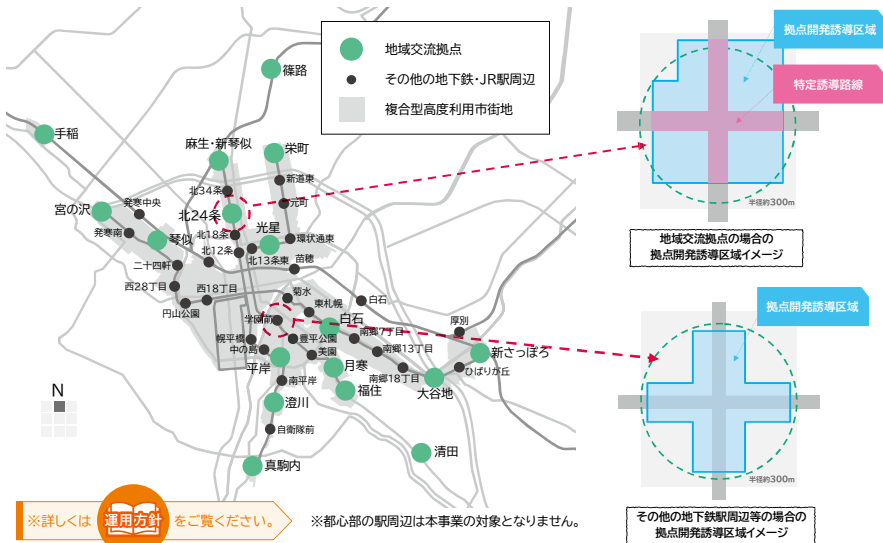
※エネルギーネットワークのイメージ

### 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魅力や活力をさらに高めていくためには、エリアマネジメントにより公共空間の維持管理や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が求められます。

## (2) 本事業を適用する区域 ~拠点開発誘導区域の設定~

地域交流拠点等開発誘導事業を運用する場所として、良好な開発を誘導する「拠点開発誘導区域」を設定しています。また、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。



## (3) 基本要件等

容積率の割増や事業費の補助を受けるためには、以下のような開発の質などに関する要件があります。

### 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、「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してください。



### ③ 環境負荷の低減

エネルギーの使用の合理化に関する法律に係る建築主等の判断の基準を満たしてください。

### ⑤ みどりの創出

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してください。

### ② 特定誘導路線における用途制限等

特定誘導路線においては、建築物の1階部分に住宅または住戸を設けしないでください。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散させないよう配慮したつらえとしてください。

### ④ 敷地分割の制限

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策定後(平成28年9月20日)に敷地を分割し、1,000㎡未満の敷地としないでください。

### ⑥ その他の配慮事項

都市開発に伴う景観上の変化、ビル風の発生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、関係法令などを遵守するとともに必要な配慮を行ってください。

#### (1) 高度地区の制限への適合

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てください。

#### (2) まちづくり指針が定められている地区等への適用

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いては、各指針等の趣旨を踏まえ個別に判断します。

留意事項

※詳しくは **運用方針** をご覧ください。

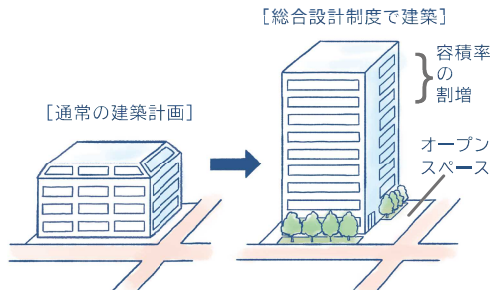
## (1)容積率の最高限度の割増

### 【地区計画等】

街区単位など一定のまとまりのある区域(概ね5,000㎡以上)で開発を行うものに適用し、容積率を割増

### 【総合設計】

一定規模以上の敷地(500㎡以上)において、建築を行うものに適用し、容積率を割増



## ■容積率の最高限度の算定方法(総合設計の場合)

$$V_f = v + 2.0 \times \alpha + \beta$$

$V_f$  : 容積率の最高限度(%)

$v$  : 基準容積率(建築基準法52条第1項から第9項までの規定による容積率の最高限度)(%)

$\alpha$  : 有効オープンスペース率(%)

$\beta$  : 拠点型総合設計制度許可取扱要綱第3条第3項第2項に掲げる取組に応じた特別の容積割増(%)

計算式にある有効オープンスペース率は実際のオープンスペース面積にオープンスペースの種別や取組に応じた係数を掛けた有効面積の敷地面積の割合です。

※詳しくは  [総合設計要綱](#) をご覧ください。

## (2)事業費に対する補助

### 【優良建築物等整備事業(国庫補助事業)】

優良建築物等整備事業の要件を満たし、本市が必要と判断した取組に対してその整備に係る費用の一部(対象経費の2/3(1/3は国、1/3は市))を補助

## (3)公共駐輪場に対する支援



### 【整備費・維持管理に関する支援】

本市建設局総務部自転車対策担当課と協議し、駅周辺の放置自転車の状況や整備位置などから、特に必要と認められた公共駐輪場に対し、必要に応じて札幌市で整備費を負担することや維持管理することを検討します。

## 事業実施のイメージ

より質が高く、大きな空地を取れば、



# 最大1.5倍まで容積率が割増されます！

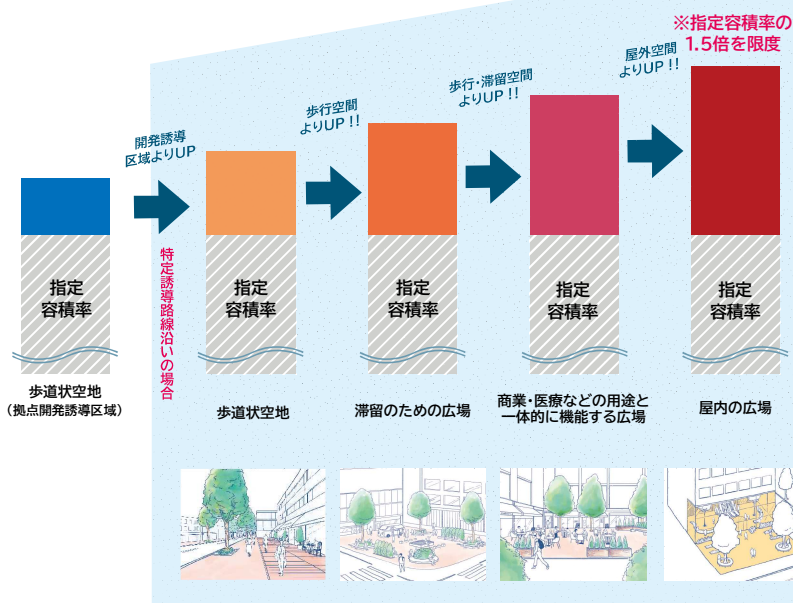
例えば…

- 指定容積率400%の場合、最大で600%
- 指定容積率300%の場合、最大で450%

■「交流」の創出、札幌の「気候」を考慮した空間づくりを推進します。

どんな空間？

拠点開発誘導区域よりも特定誘導路線沿いの空間  
歩行空間よりも滞留のための広場  
商業・医療などの用途（誘導用途）と一体的に機能する空間  
屋内の空間



# 容積率割増のケーススタディ

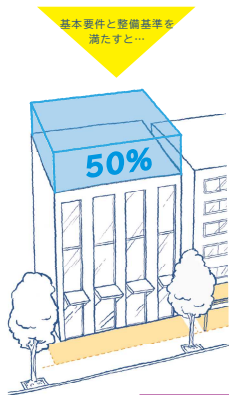
## 取組に応じて ≫≫ 容積率が割増！

要件や整備基準を満たし、オープンスペースを整備することでどれくらい容積率割増が得られるかのイメージです。

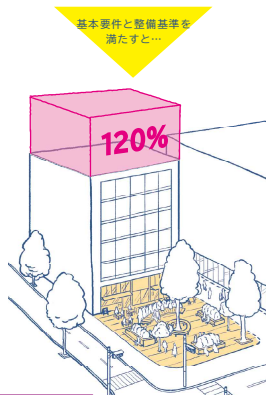
**空地率20%の空間を整備するケース**

※例えば、敷地面積1,000㎡の敷地に200㎡のオープンスペースを整備する場合など

### ① 歩道状空地を設ける場合



### ② 特定誘導路線の広場 + 商業施設(誘導用途)を設ける場合



※詳しい要件、割増の計算方法は **総合設計要綱** をご覧ください。

#### 基本要件

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、ゆとりある快適な歩行空間を創出するため、道路沿いに計画するものであること。

#### 整備基準

- ・歩道と一体的に通行可能なものとして、道路沿いに設ける。  
なお、道路沿いに接する部分の全長にわたること。
- ・歩道等の状況に照らして歩行環境の向上に必要な幅とする。など

#### 基本要件

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であること。

#### 整備基準

- ・特定誘導路線に面する敷地で、誘導用途に供する部分に面し、これと一体的に利用できるもの。
- ・誘導用途は建築物の1階部分に設け、敷地面積の10%以上。原則として特定誘導路線に面する。など

※詳しいオープンスペースの整備基準については **ガイドライン** をご覧ください。

詳しい要件や容積率割増などについては、各要綱をご覧ください。



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  
(<http://www.city.sapporo.jp/keikaku/kyoten/houshin.html>)



拠点型総合設計制度許可取扱要綱  
(<http://www.city.sapporo.jp/toshi/k-shido/jourei/jourei-top.html>)



オープンスペースガイドライン  
(<http://www.city.sapporo.jp/keikaku/kyoten/yudojigyo.html>)

一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。一

お  
開  
合  
せ

【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/kyoten/yudojigyo.html>

〒060-8611 札幌市中央区北1条西2丁目

令和6年(2024年)3月