

## 第99回 札幌市都市計画審議会 説明資料

### 第2次札幌市都市計画マスタープランを踏まえた 土地利用計画等の見直しについて

『都心における開発誘導方針』（素案）【概要版】

第1章 目的と位置付け（本編：P1～P2）

1-1.目的（本編：P1）

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、建築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。

1-2.位置付け（本編：P2）

(1) 上位計画等との関係

第2次札幌市都市計画マスタープラン、札幌市立地適正化計画に即し、他の分野別計画を踏まえた「土地利用計画制度の運用方針」に即すものとする。

(2) 緩和型土地利用計画制度等との関係

都心では、本方針に基づき、緩和型土地利用計画制度等（地区計画や都市再生特別地区、総合設計制度など）を運用する。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する。

第2章 都心まちづくりを通じて目指すまちの姿（本編：P3～P4）

第2次札幌市都市計画マスタープランで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）」を掲げており、第2次都心まちづくり計画では、この理念をもとに都心まちづくりを通じて目指すまちの姿として以下の内容を掲げている。



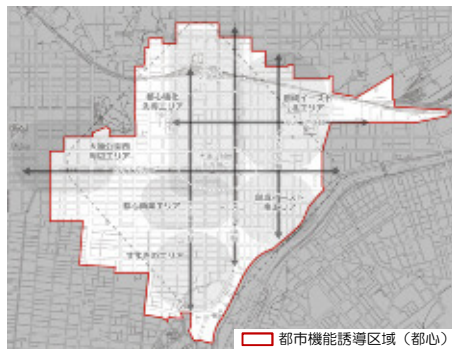
さらに、第2次都心まちづくり計画で位置付けた都心の骨格構造やターゲット・エリアごとに示したまちづくりの方向性に沿った良好な民間開発を誘導する。

第3章 開発誘導の基本枠組み（本編：P5～P32）

3-1.本方針を適用する区域（本編：P5）

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られている都市機能誘導区域（都心）とする。

※区域外であっても、この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する。

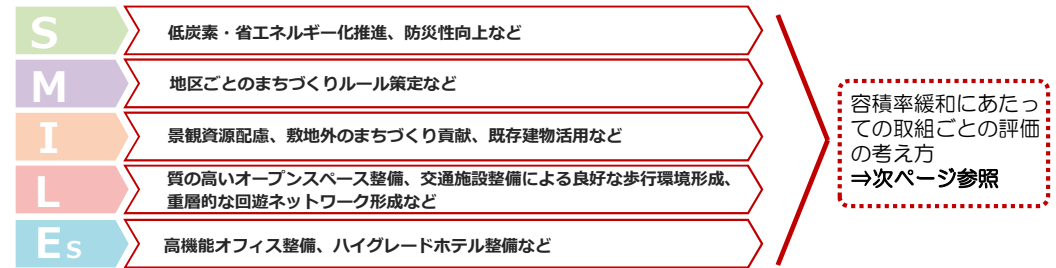


本方針を適用する区域

3-2.容積率の緩和の基本枠組み（本編：P6～P22）

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だったが、これからは都心に関連する各種計画の実現に資する様々な取組を積極的に評価する。

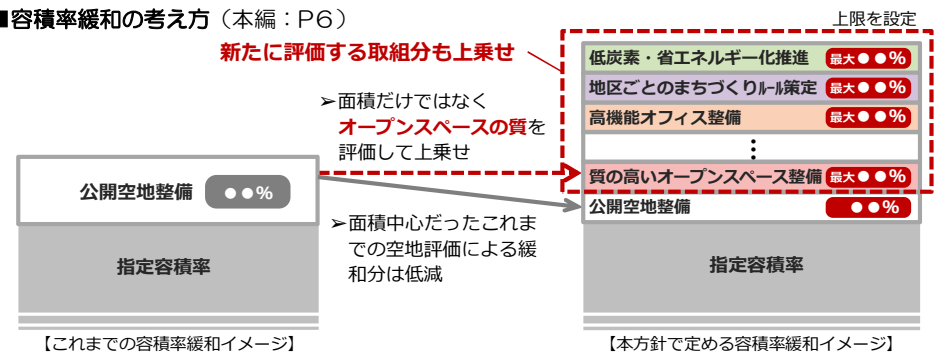
■「S・M・I・L・Es」の実現に向けた本市のまちづくりに資する取組（本編：P6）



容積率緩和にあたっての取組ごとの評価の考え方 →次ページ参照

※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する。

■容積率緩和の考え方（本編：P6）



3-3.建築物の高さの緩和の基本枠組み（本編：P23）

本方針により容積率の緩和を行う場合、建築物の高さは、原則、高度地区で定める高さ及び用途地域ごとに定める斜線制限の範囲内とする。ただし場合によっては地区計画等を活用することで、緩和できる可能性あり。※指定容積率が600%以上の区域については、高度地区の制限は無し。

3-4.基本要件等（本編：P24）

地区ごとのまちづくり動向の考慮、都心のオープンスペースガイドラインへの適合、みどりの創出、その他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など

3-5.開発を支える制度（本編：P25～P32）

(1) 緩和型土地利用計画制度等

- 都市計画法に基づく制度 →主に地区計画、都市再生特別地区を活用
建築基準法に基づく制度 →総合設計制度を活用

(2) 補助制度

- まちづくりに貢献する建築物の整備に対する補助 →優良建築物等整備事業 など
緑化に対する補助 →さっぽろ都心みどりのまちづくり助成制度
企業立地に対する補助 →本社機能移転促進補助金、コールセンター・バックオフィス立地促進補助金など

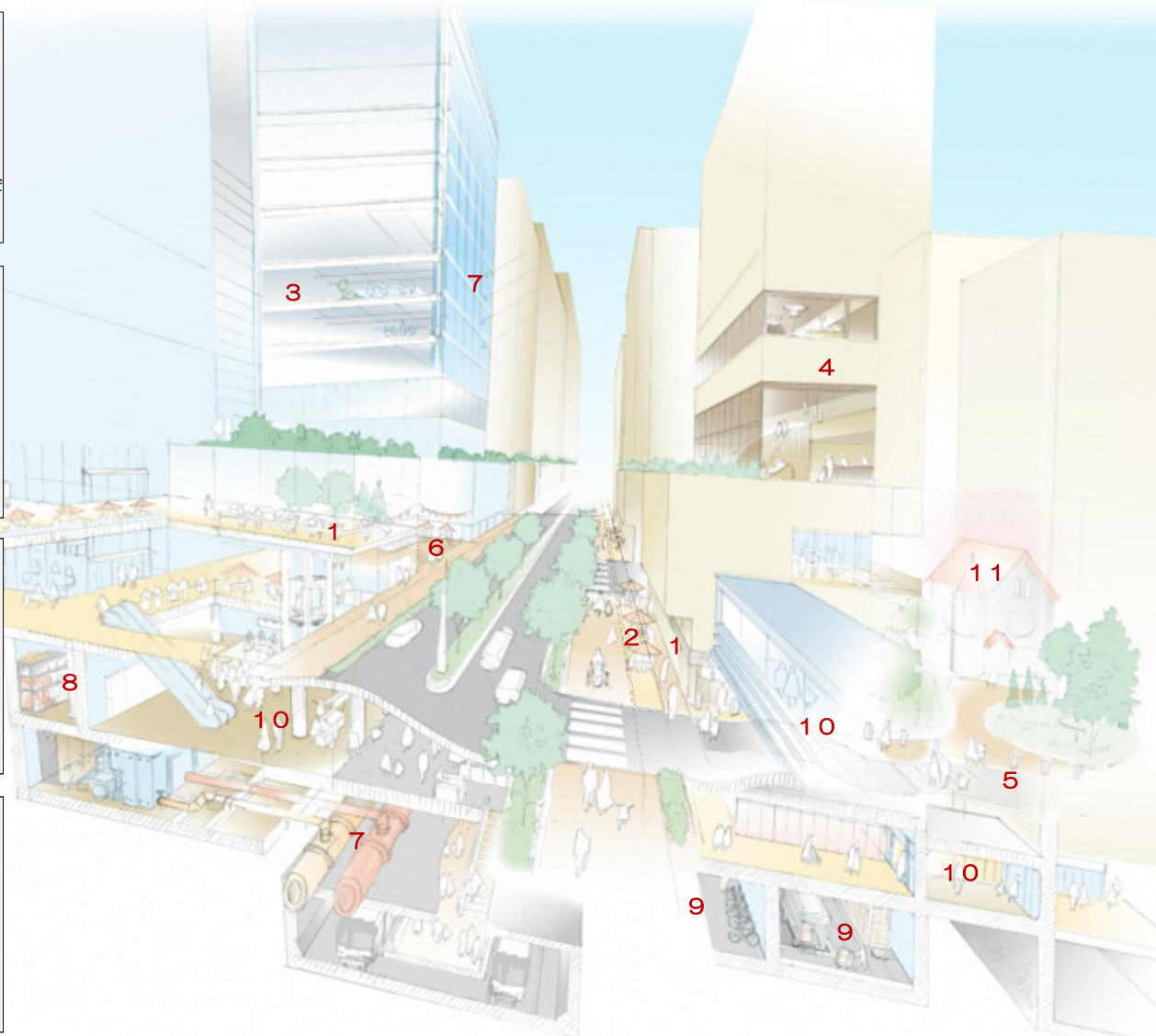
(3) 建築物における駐車施設の附置等に関する条例の見直し

- 附置義務駐車場の整備条件の緩和 →条例をH31年に改正予定
その他
税制支援 →民間都市再生事業計画の認定

第4章 各種手続き（本編：P33～P35）

都市計画審議会、建築審査会等の手続きの流れを紹介

■容積率緩和にあたっての取組ごとの評価の考え方（本編：P10～P22）



**1. 質の高いオープンスペース整備**

地区の特性に応じた質の高いオープンスペースの整備・利活用

【誘導する区域】 **都心全域**

【緩和容積率】 例) 敷地面積の20%を質の高い空地とした場合の目安 **200%**

【誘導する期間】 特に指定なし

緩和

**2. 地区ごとのまちづくりルール策定**

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

【誘導する区域】 **都心全域**

【緩和容積率】 取組内容に応じて **最大 100%**

【誘導する期間】 特に指定なし

緩和

**3. 高機能オフィス整備**

都心の活力向上に資する高機能オフィスの整備

【誘導する区域】 **都心強化先導エリア**

【緩和容積率】 取組内容に応じて **最大 50%**

【誘導する期間】 ~2022年度

※札幌市産業振興ビジョンの計画期間

緩和

**4. ハイグレードホテル整備**

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

【誘導する区域】 **都心全域**

【緩和容積率】 取組内容に応じて **最大 50%**

【誘導する期間】 2025年度までに整備済みであること

※新MICE施設の整備完了年度

緩和

**5. 景観資源配慮**

周辺の景観資源を積極的に生かした景観形成

【誘導する区域】 **都心全域**

【緩和容積率】 取組内容に応じて **最大 50%**

【誘導する期間】 特に指定なし

緩和

**6. 敷地外のまちづくり貢献**

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の取組

【誘導する区域】 **都心全域**

【緩和容積率】 取組内容に応じて **最大 100%**

【誘導する期間】 特に指定なし

緩和

**7. 低炭素・省エネルギー化推進**

地域熱供給ネットワークへの接続や建物の省エネルギー化など、環境負荷の低減に配慮した取組

【誘導する区域】 **都心強化先導エリア**

【緩和容積率】 取組内容に応じて **最大 50%**

【誘導する期間】 ~2035年度

※都心I3ビル「マカブ」の計画期間

緩和

**8. 防災性向上**

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

【誘導する区域】 **都心強化先導エリア**

【緩和容積率】 取組内容に応じて **最大 50%**

【誘導する期間】 特に指定なし

緩和

**1. 既存建物活用**

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

【誘導する区域】 **都心全域**

【緩和容積率】 取組内容に応じて **最大 50%**

【誘導する期間】 特に指定なし

緩和

**10. 重層的な回遊ネットワーク形成**

**地下ネットワークの拡充（升井などの接続）**

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

【誘導する区域】 **都心強化先導エリア**

【緩和容積率】 取組内容に応じて **最大 150%**

【誘導する期間】 特に指定なし

緩和

**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

【誘導する区域】 **都心強化先導エリア**

【緩和容積率】 取組内容に応じて **最大 50%**

【誘導する期間】 特に指定なし

緩和

**地上ネットワークの拡充（空中歩廊等）**

地上の建物間をつなぐ安全・快適な歩行者の回遊ネットワークの形成

【誘導する区域】 **都心全域**

【緩和容積率】 取組内容に応じて **最大 50%**

【誘導する期間】 特に指定なし

緩和

**9. 交通施設整備による良好な歩行環境形成**

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

【誘導する区域】 **都心全域**

【緩和容積率】 取組内容に応じて **最大 50%**

【誘導する期間】 特に指定なし

緩和