

第2回土地利用計画等検討部会 説明資料

第3次都市計画マスタープラン等を踏まえた 土地利用計画等の見直し ＜方向性の検討＞

都心

1. 上位計画における位置づけ
2. 都心の役割や、都心内のエリアの特性を踏まえた各機能のバランスの取れた立地の方向性
3. 運用方針へ新たに追加する視点
4. 土地利用計画制度における各種緩和制度等の見直し

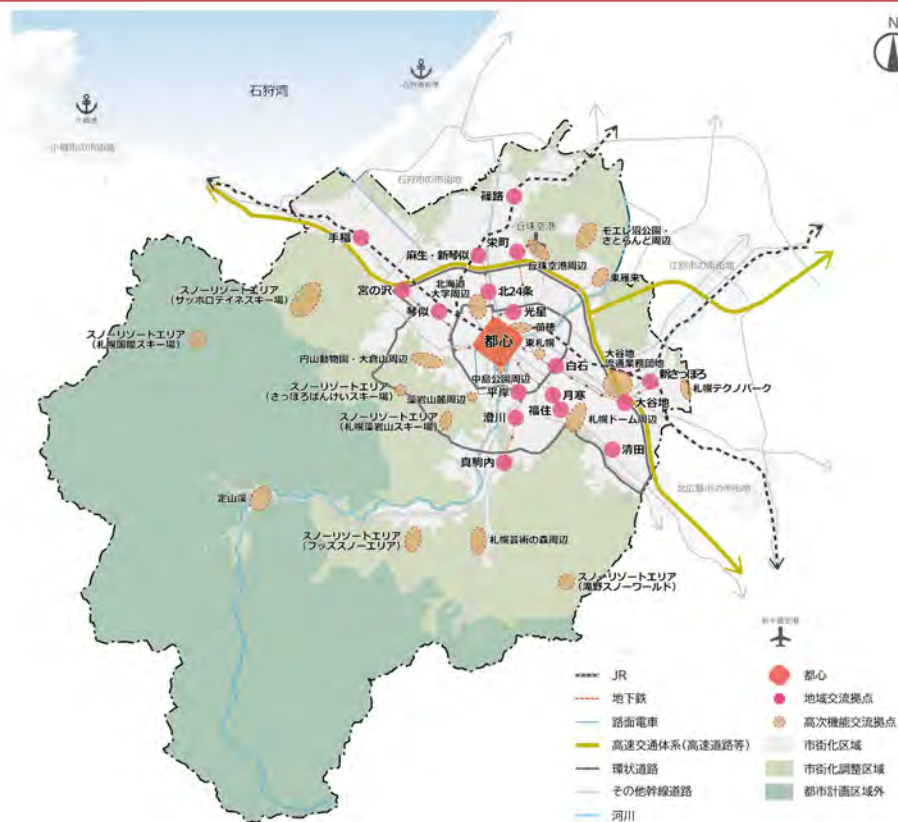
1. 上位計画における位置づけ

① 第3次都市計画マスタープラン（令和8年3月策定）

札幌・北海道の魅力と活力を先導・発信する 都心

主要なテーマ

- 都心にふさわしい高次な都市機能の集積 世界都市 持続可能
- 魅力的でうるおいのある歩きたくなる都心の形成 ひと中心
- 広域交通ネットワーク形成を見据えた魅力向上と機能強化 世界都市 環境都市
- 脱炭素化の先導と強靱な都心の形成 環境都市 安全・安心
- 都心の価値を一層高める公民連携によるまちづくりの推進 多様な協働



② 第2次立地適正化計画（令和8年3月策定）

都心にふさわしい高次な都市機能誘導区域

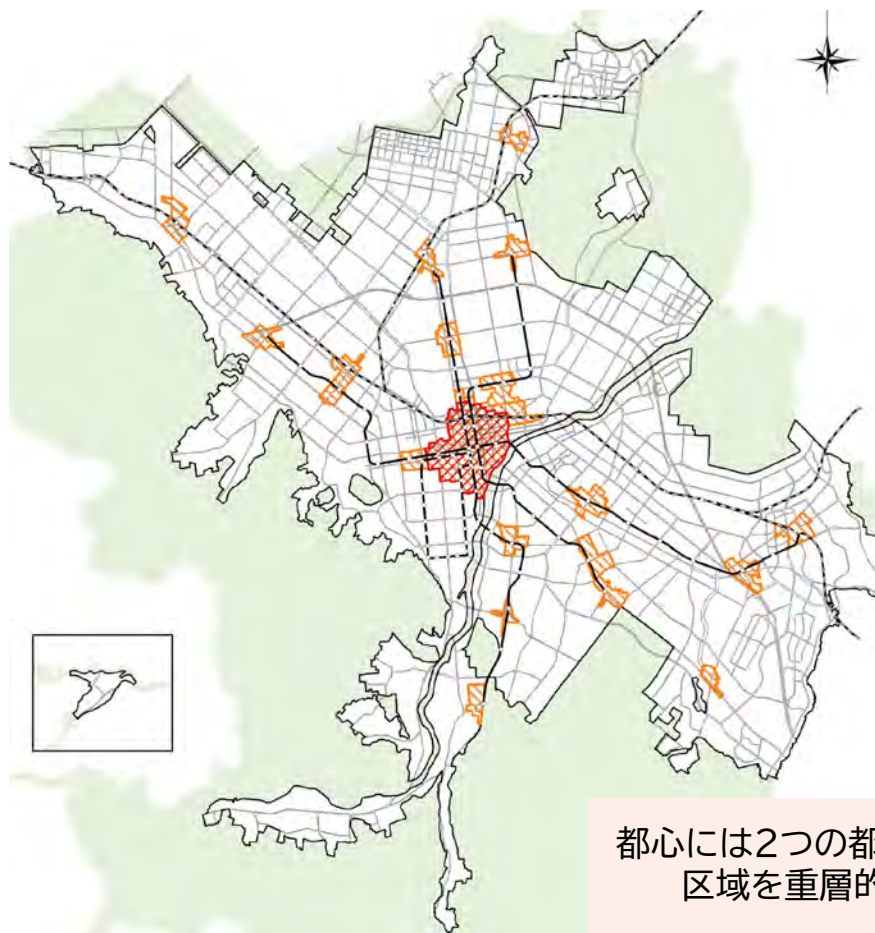
地域の暮らしを守り・育む都市機能誘導区域

誘導施設

- 国際競争力の向上に資する高次都市機能を有する施設（MICE関連施設、高機能オフィス）
- 教育文化施設（大規模ホール）

誘導施設

- 200床以上の病院
- 子どもの屋内遊び場
- 大規模な商業施設
- 多くの市民が利用する公共施設
- 一時滞在施設



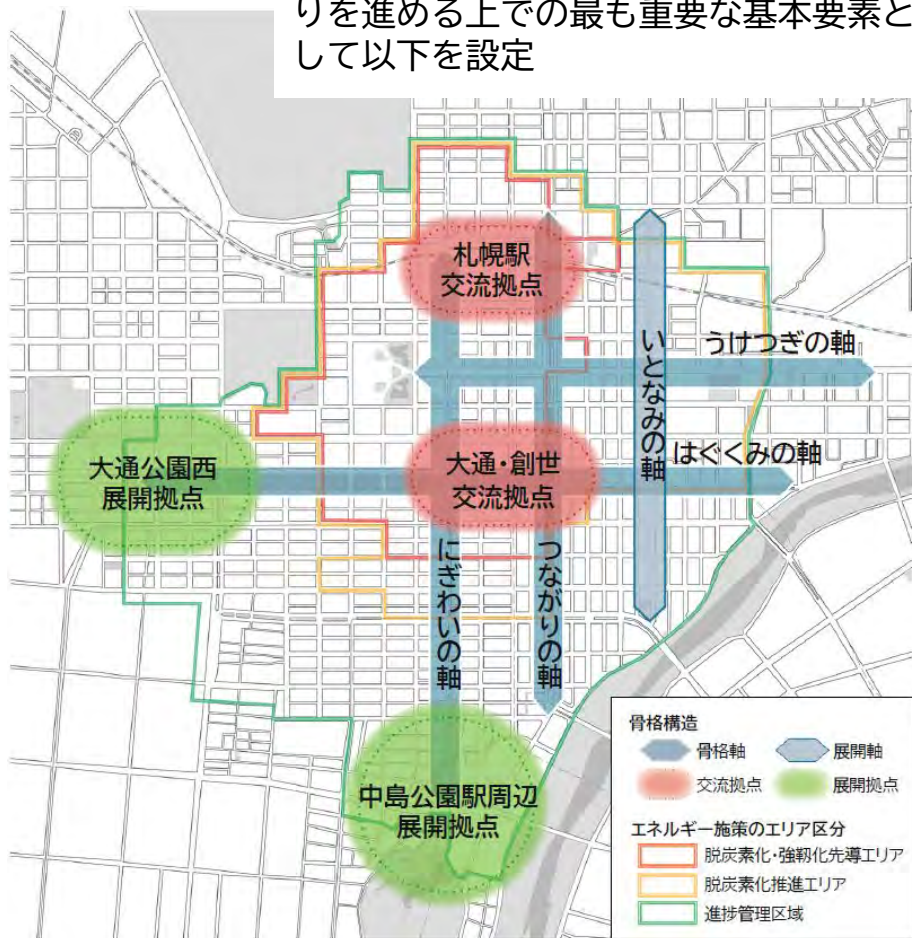
都心には2つの都市機能誘導区域を重層的に設定

1. 上位計画における位置づけ

③ 第3次都心まちづくり計画（令和8年3月策定）

都心の構造

都心の構造のうち、今後の都心まちづくりを進める上での最も重要な基本要素として以下を設定



骨格軸

：先導的な取組によって周辺街区への面的な波及や地区間の連続性を高める都心まちづくりの基軸

交流拠点

：多様な機能や活動が集積・連鎖することで新たな価値と交流を創造する、札幌都心の象徴的な拠点

展開軸

：骨格軸と連携しながら地区間の連続性を生み出す基軸

展開拠点

：骨格軸と連動しながら新たな活動・交流を育む拠点

・新たに『展開拠点』を位置づけ

・都心全体の魅力を厚みのあるものとするため、都心中心部とは異なる特徴・個性を生かしたエリアまちづくりを展開

○大通公園西展開拠点（西11丁目駅・資料館周辺、はぐくみの軸西端）

目指す姿

都心西側の回遊拠点を形成し、美しいみどりや歴史・文化芸術を活かした多様な交流を育む

取組の方向

- ・地域資源を生かした新たなまちづくりの展開
- ・みどりのつながりや地域資源を意識した街並み形成
- ・回遊ネットワークの西側への拡大



○中島公園駅周辺展開拠点

（中島公園駅・MICE予定地周辺、にぎわいの軸南端）

目指す姿

地域に培われた歴史・文化と新たな集客・交流機能が調和した都心南端の拠点

取組の方向

- ・札幌駅前通のにぎわいと街並みをつないだ高質な空間の形成
- ・地域資源を巡る回遊空間の創出
- ・MICE開催を地域全体で支える環境の構築



にぎわいやコミュニティの創出、エリア特有の課題への対応のため、ガイドラインを策定し、民間建物の立地誘導等を図ることを想定

1. 上位計画における位置づけ

④ 札幌市景観計画（令和８年秋頃策定予定）における都心での取組

- ・重点眺望に「さっぽろテレビ塔展望台から西方向の眺望」と「大通公園と札幌駅前通の交点付近から東方向の眺望」を位置づけ、景観プレ・アドバイス制度※を活用した誘導を予定
- ・「大通地区景観計画重点区域」について、近年の動向や重点眺望への位置づけを踏まえて景観形成基準※等の見直しを予定

都市の魅力向上を目指す取組

○「札幌らしさをより感じられる景観形成」に向けて「眺望」「夜間景観」「雪・冬季の景観」に着目した「都市の魅力向上を目指す取組」を推進

「眺望」「夜間景観」「雪・冬季の景観」についての景観形成基準を追加し、「景観配慮・創出に向けた誘導」を実施

○特に札幌の眺望を代表し、特段の景観配慮・創出が求められるもの

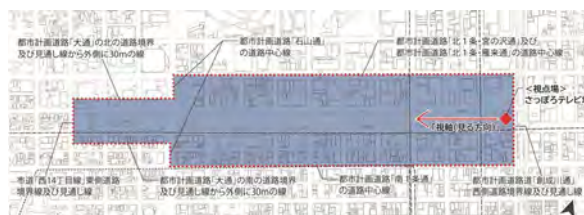
重点眺望に設定し、景観プレ・アドバイス制度を活用した誘導

【重点眺望】

- ・さっぽろテレビ塔展望台から西方向の眺望
- ・大通公園と札幌駅前通の交点付近から東方向の眺望

○重点眺望の誘導の方向(図はイメージ)

- ・さっぽろテレビ塔展望台から西方向の眺望



対象範囲

・大通公園と札幌駅前通の交点付近から東方向の眺望



対象範囲

大通地区景観計画重点区域における景観形成基準等の見直し

○重点眺望などの取組を踏まえて、今後、大通地区景観計画重点区域における景観形成基準等の見直しに着手



大通地区景觀計畫重点区域

※景観プレ・アドバイス制度：周囲の景観に与える影響が大きい、一定規模以上の建築物等の新築等について、専門家が関わり助言を行う制度

※景観形成基準：景観計画に定める「良好な景観の形成のための行為の制限に関する事項」（建築物等の「外観デザイン」や「素材・色彩」等について定めるルール）

1. 上位計画における位置づけ
2. 都心の役割や、都心内のエリアの特性を踏まえた各機能のバランスの取れた立地の方向性
3. 運用方針へ新たに追加する視点
4. 土地利用計画制度における各種緩和制度等の見直し

2. 都心の役割や、都心内のエリアの特性を踏まえた各機能のバランスの取れた立地の方向性

① 上位計画における各機能の立地に対する考え方

- ・都心にふさわしい高次な都市機能を集積することとしており、都心に求められる役割と都心内のエリアの特性を踏まえてバランスの取れた各機能の立地の実現を図るため、各エリアで誘導・強化する機能について整理

第3次都市計画マスタープラン（第5章 部門別の取組の方向性）

【都心にふさわしい高次な都市機能の集積】

- ・業務や商業等の都心にふさわしい高次な都市機能の集積や、M I C E 環境の充実、G XやA Iの関連産業等の集積を見据えた金融機能の強化等、札幌市の計画の目標実現に資する開発の誘導を図るため、市街地再開発事業や容積率規制の緩和をはじめとした都市開発に係る諸制度や各種支援制度などを活用し、民間都市開発の誘導・調整を積極的に進めます。

【エリアに応じた地区まちづくりの推進】

- ・高次な都市機能の集積や札幌を象徴する都市空間の創出などの都心に求められる役割と、都心にふさわしい業務・商業・交流等の都市機能集積を目指す区域や職・住・遊の適切な複合市街地を形成する区域などのエリアの特性を踏まえ、高次な都市機能や居住機能等のバランスの取れた立地の実現を図ります。

第3次都心まちづくり計画（第4章 取組の方向）

高次都市機能の集積を図るエリア

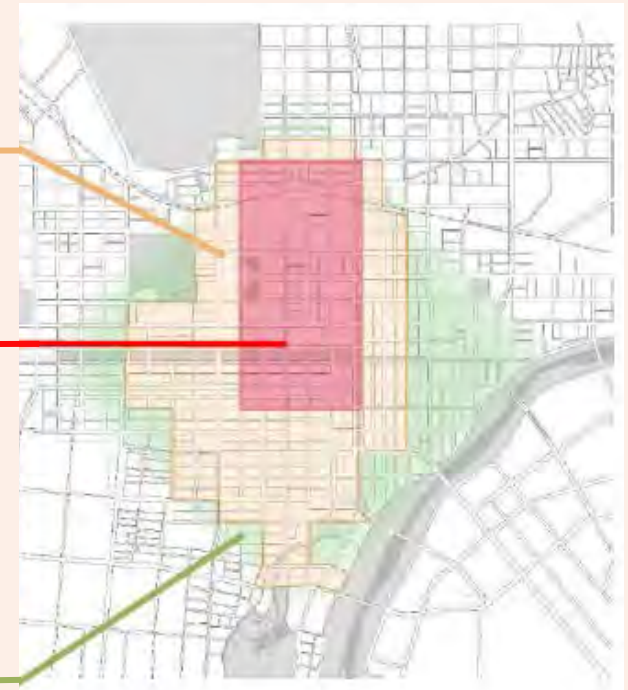
- ・地域ごとの特性を生かしながら、都心にふさわしい業務・商業・集客交流・宿泊等の都市機能の充実・強化を図るエリア

都心機能強化先導エリア

- ・既存のエネルギーネットワークなど環境・防災性能の優位性や優れた立地性を最大限生かし、業務機能等を国際水準に高め、国際競争力をけん引していくエリア
- ・高次の都市機能の誘導を集中的に展開し、これら以外の居住機能等の立地に対しては協議・調整を図る

居住を含む複合市街地を形成するエリア

- ・多様な都市機能で構成され、職・住・遊が近接した魅力的な市街地の形成を目指すエリア



都市機能の誘導・強化の考え方

2. 都心の役割や、都心内のエリアの特性を踏まえた各機能のバランスの取れた立地の方向性

② 都心における居住機能に対するこれまでの考え方・取組

- ・現運用方針では、都心は、**高次な都市機能を集積することや、にぎわいや憩いの場となる豊かな空間を備えることが重要**であるとともに、多様な都市サービス機能を享受できる暮らしの場を提供する観点で、**居住機能の立地にも配慮が必要**としている
- ・また、**居住機能の導入を目的とした容積率などの緩和は行わないことを基本**としている
- ・これまでの取組としては、地権者等の合意に基づきながら**駅前通沿いを中心に、住宅用途を制限し都市機能の集積や高度化を図る地区計画**を決定したほか、創成川の東側で、商業、業務及び居住機能の調和した複合的な土地利用の促進を図る地区計画を決定

現在の運用方針における考え方

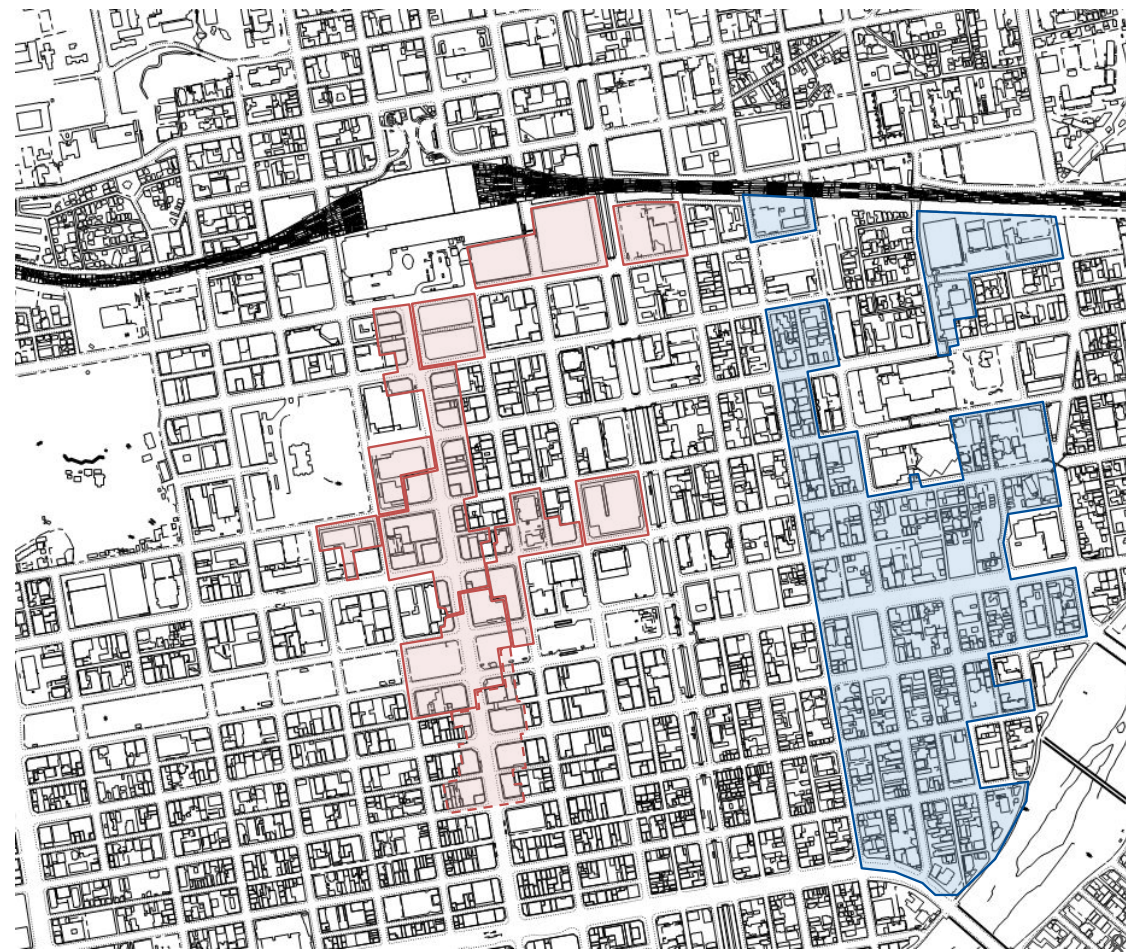
- 都心は、札幌を象徴する最も中心的な拠点として、市民はもとより観光客などの来訪者も札幌の魅力を享受できるよう、**高次な都市機能を集積することや、にぎわいや憩いの場となる豊かな空間を備えることが重要**
- また、多様な都市サービス機能を享受できる暮らしの場を提供する観点で、**居住機能の立地にも配慮する必要**
- 居住機能については、市街地における人口密度の分布の現況と住宅市街地の区分との均衡が図られていることから、今後も局所的な集中を積極的に誘導する必要性はないものと言える



現状においてすでに一定程度の居住機能の立地動向が見られる都心においては**居住機能の導入を目的とした容積率などの緩和は行わないことを基本**

-  都市機能の集積や高度化を図るため、住宅用途を制限している地区計画
-  都市機能の集積や高度化を図るため、住宅用途を導入する場合の条件を定めている地区計画
-  商業、業務及び居住機能の調和を図る地区計画

地区計画の指定状況

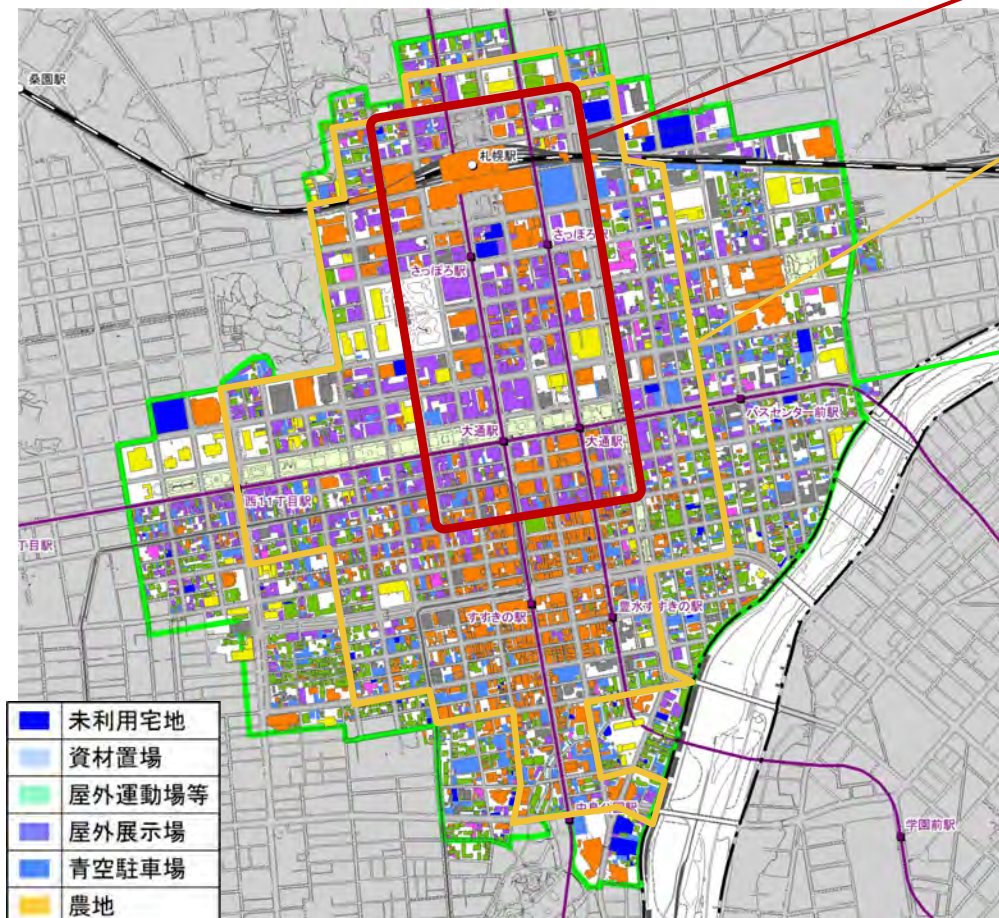


2. 都心の役割や、都心内のエリアの特性を踏まえた各機能のバランスの取れた立地の方向性

③ 建物動向

- ・都心機能強化先導エリアでは商業・業務等の高次な都市機能が立地
- ・都心機能強化先導エリアの周辺では商業系・業務系施設が多く立地している一方、住居系施設の立地もみられる

土地利用現況・建築物用途現況 (令和4年)



■ 未利用宅地	■ 住居系施設
■ 資材置場	■ 商業系施設
■ 屋外運動場等	■ 業務系施設
■ 屋外展示場	■ 医療・福祉系施設
■ 青空駐車場	■ 公共系施設
■ 農地	■ その他施設
■ 森林	
■ 原野	
■ 道路	
■ 河川・湖沼等	
■ 公園緑地	
■ その他	

都市機能誘導区域(都心)における土地利用現況及び建築物用途現況

都心機能強化先導エリア

商業系・業務系施設が立地

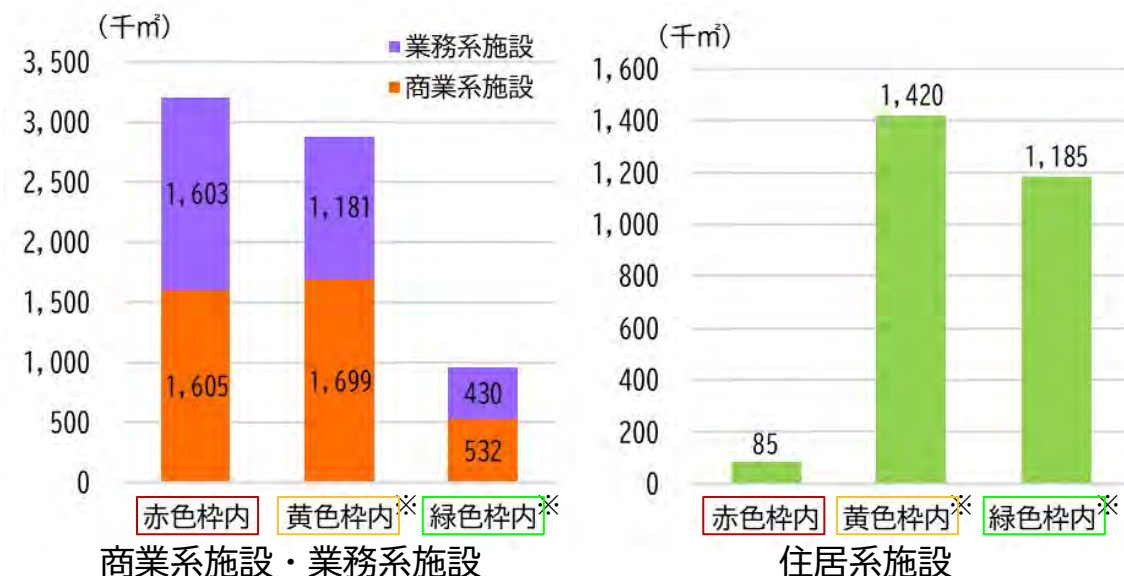
高次都市機能の集積を図るエリア(都心機能強化先導エリアを除く)

商業系・業務系施設が多く立地している一方、住居系施設の立地もみられる

都市機能誘導区域(都心)(高次都市機能の集積を図るエリアを除く)

住居系施設の立地が多くみられる

建築物用途別延床面積(令和4年)



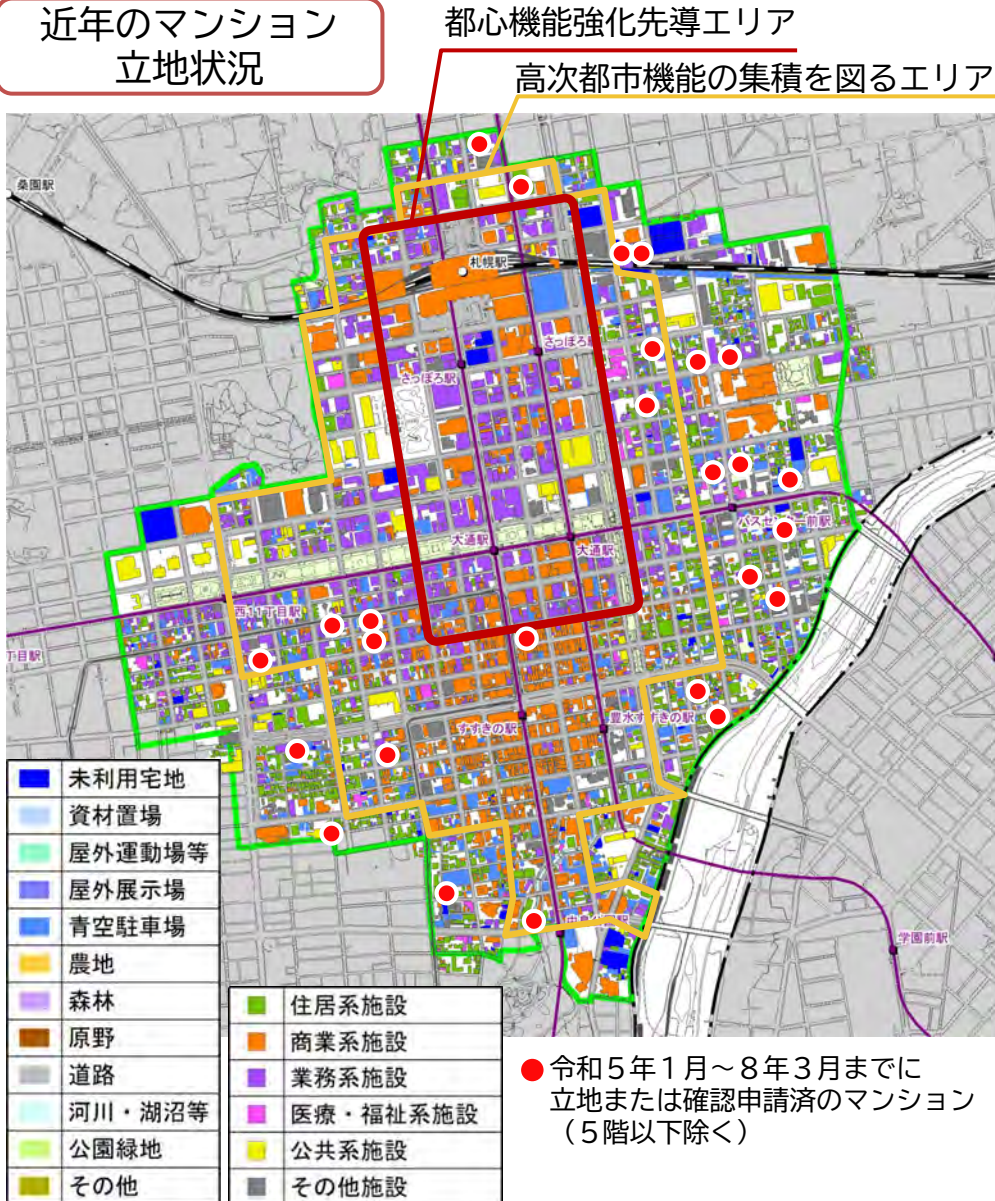
※黄色枠内については赤色枠内に立地している施設を除き、緑色枠内については黄色枠内に立地している施設を除く

2. 都心の役割や、都心内のエリアの特性を踏まえた各機能のバランスの取れた立地の方向性

④ 近年のマンション立地状況・人口動向

- ・近年、高次都市機能の集積を図るエリアにおいてマンションの立地がみられる
- ・都心の人口は増加傾向であり、特に、創成イースト地区や大通ウエスト南地区を中心に、都心機能強化先導エリアの周辺で人口が増加

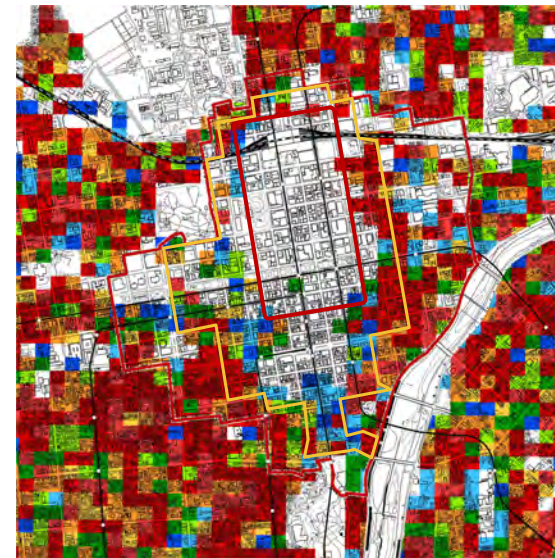
近年のマンション立地状況



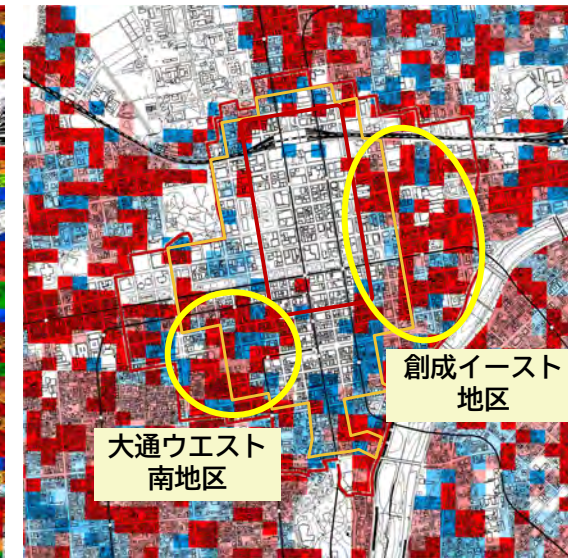
人口動向

都心の人口推移と推計

平成22年（国調）	令和2年（国調）	令和22年（推計）
40千人	51千人	53千人



令和2年人口分布



人口増減率
（平成22年-令和2年）

創成イースト地区や
大通ウエスト南地区を中心に、
都心機能強化先導エリアの
周辺で人口が増加

2. 都心の役割や、都心内のエリアの特性を踏まえた各機能のバランスの取れた立地の方向性

⑤ 近年の都心における動向から想定される懸念事項

近年の都心における動向

- ・ 都心機能強化先導エリアでは商業・業務等の高次な都市機能が立地
- ・ その周辺では商業系・業務系施設が多く立地している一方、近年、マンションの立地もみられる

⇒これまで職住遊近接型のまちづくりを進めてきた創成イースト地区を中心に居住機能が立地してきたが、近年においては都心機能強化先導エリアの周辺で住居系施設の立地が見られる傾向

住居系施設の増加に伴い想定される懸念事項

都心への高次都市機能
集積の阻害

都心インフラへの負荷

街並み形成に
対する影響

権利の細分化による
更新時の合意形成の
高難度化※

※特に超高層分譲マンションの場合

第3次都市計画マスタープラン 第3次都心まちづくり計画

【都心における主な取組の方向性】

- ・ 都心にふさわしい高次な都市機能の集積
- ・ エリアに応じた地区まちづくりの推進

高次都市機能の
集積を図るエリア

都心機能
強化先導エリア

居住を含む
複合市街地を
形成するエリア

○職住近接などの観点から都心における居住機能に対する需要が高まっているが、都心の中でも居住機能を含めた複合市街地を形成しているエリアがある一方、高次な都市機能が立地しており、その集積を目指すエリアもある

○高次な都市機能が立地し、その集積を目指すエリアにおいて住居系施設の増加に伴う懸念事項も想定されることを考慮すると、都心のすべてのエリアで居住機能が立地する必要はなく、エリアの特性を踏まえた居住機能に対する土地利用計画制度の運用の方向性を示す必要があるのではないか

2. 都心の役割や、都心内のエリアの特性を踏まえた各機能のバランスの取れた立地の方向性

⑥ 見直しの方向性

背景と課題

○都心機能強化先導エリアでは商業・業務等の高次な都市機能が立地している一方、その周辺ではマンションの新規立地がみられるなど、都心における居住機能に対する需要が高まっている

○都心の中でも居住機能を含めた複合市街地を形成しているエリアがある一方、高次な都市機能が立地し、その集積を目指しているエリアもあり、そのようなエリアでは住居系施設の増加に伴う懸念事項も想定されることから、エリアの特性を踏まえて居住機能に対する土地利用計画制度の運用の方向性を示す必要がある

⇒エリアの特性を踏まえた居住機能に対する土地利用計画制度の運用の方向性を示す必要があるのではないか

○第3次都心まちづくり計画において、大通公園西エリア及び中島公園駅周辺エリアを新たに展開拠点に位置づけ、ガイドラインを策定し、民間建物の誘導等を図ることを想定

⇒ガイドラインの実現を土地利用計画制度により支える必要がある

○札幌市景観計画において、重点眺望として「さっぽろテレビ塔展望台から西方向の眺望」と「大通公園と札幌駅前通の交点付近から東方向の眺望」を位置づける予定

⇒重点眺望としての特段の景観配慮・創出にあたって、様々な諸制度を視野に入れた取組の検討が必要

見直しの方向性（案）

○エリアの特性を踏まえた居住機能の立地に対する方針の明確化及び方針を踏まえた緩和型土地利用計画制度の運用

○大通公園西、中島公園駅周辺のまちづくりの方向性を踏まえた土地利用計画制度の運用の検討

○都心における札幌らしい街並み形成を進めるため土地利用計画制度など多様な景観施策の検討

1. 上位計画における位置づけ
2. 都心の役割や、都心内のエリアの特性を踏まえた各機能のバランスの取れた立地の方向性
3. **運用方針へ新たに追加する視点**
4. 土地利用計画制度における各種緩和制度等の見直し

3. 運用方針へ新たに追加する視点

運用方針へ新たに追加する視点

現在の運用方針の主な内容

【基本事項】

- ・用途地域：商業地域又は近隣商業地域を土地利用状況等に即して指定
- ・容積率・建蔽率：現在の指定を基本的に維持

【地区ごとの特性や課題に応じた建替え更新の適切な誘導】

- ・地域と行政の協働により建築物の用途、形態、規模などに関する目標を明確化し、容積率などの制限の緩和を含めて土地利用計画制度を効果的に運用することにより、目標の実現を担保

【都心の活性化やにぎわいの創出に寄与する機能の維持・導入】

- ・札幌を象徴する最も中心的な拠点として、市民はもとより観光客などの来訪者も札幌の魅力を享受できるよう、高次な都市機能を集積することや、にぎわいや憩いの場となる豊かな空間を備えることが重要
- ・多様な都市サービス機能を享受できる暮らしの場を提供する観点で、居住機能の立地にも配慮する必要
- ・現状においてすでに一定程度の居住機能の立地動向が見られる都心においては、居住機能の導入を目的とした容積率の緩和は行わないことを基本

【まちづくりの目標実現に寄与する都市開発の誘導】

- ・容積率の緩和に関する土地利用計画制度の運用の考え方を明示することで、建築物の建替え更新の意欲を喚起し、第2次都心まちづくり計画等の実現に寄与する都市開発を積極的に誘導することを目的として、都心における開発誘導に関する方針を新たに策定

新たに追加する視点（案）

○エリアの特性を踏まえた居住機能の立地に対する方針の明確化及び方針を踏まえた緩和型土地利用計画制度の運用 **見直し**

- ⇒都心機能強化先導エリア：居住機能を含む計画に対しては、原則、容積率などの緩和を行わない
緩和の要望がない居住機能を含む計画に対しても協議・調整を図る
- ⇒高次都市機能の集積を図るエリア：その地区の特性や課題に応じた利便機能の導入や、都心の活性化やにぎわいの創出に資する公共貢献を含む場合に限り、居住機能を含む計画に対する容積率などの緩和を限定的に運用

○大通公園西、中島公園周辺のまちづくりの方向性を踏まえた土地利用計画制度の運用の検討 **新規**

- ⇒地域資源を生かしたまちづくりの実現を目的に、土地利用計画制度の効果的な運用を検討

○都心における札幌らしい街並み形成を進めるため、土地利用計画制度をはじめとした多様な景観施策の検討 **新規**

- ⇒景観計画で重点眺望を位置づける予定であることを踏まえ、土地利用計画制度などの多様な景観施策を検討

○「都心における開発誘導方針」の見直し **見直し**

- ⇒上位計画の見直しや社会情勢を踏まえた見直しをしながら、引き続き運用（次章で後述）

1. 上位計画における位置づけ
2. 都心の役割や、都心内のエリアの特性を踏まえた各機能のバランスの取れた立地の方向性
3. 運用方針へ新たに追加する視点
4. **土地利用計画制度における各種緩和制度等の見直し**

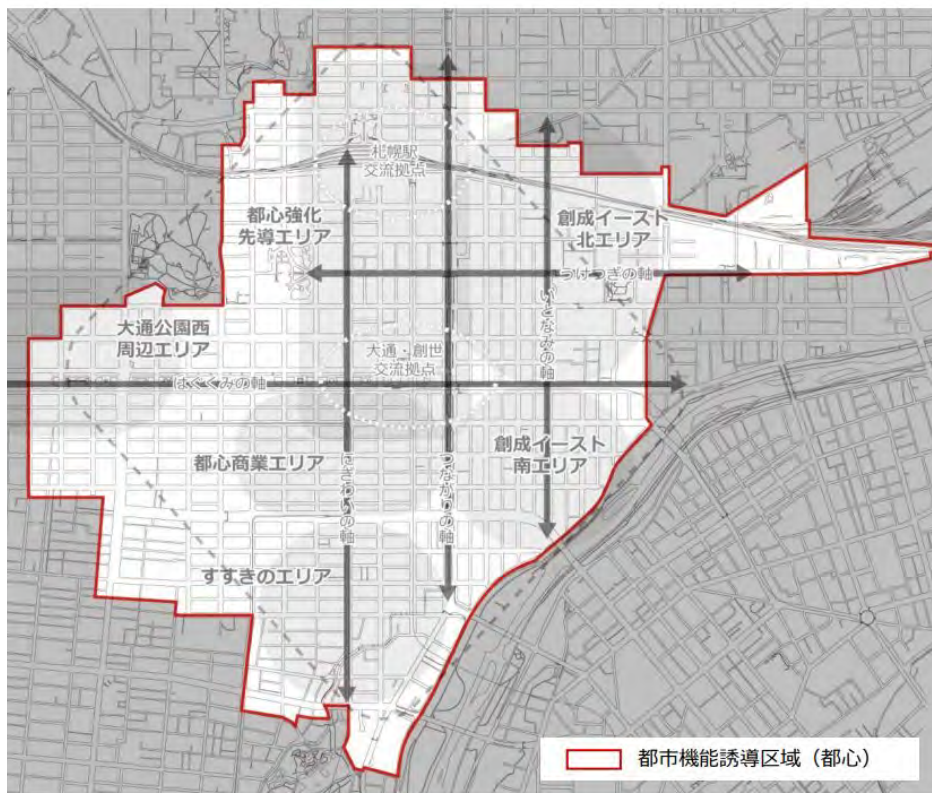
4. 土地利用計画制度における各種緩和制度等の見直し

現行の「都心における開発誘導方針」の概要

都心の開発誘導方針を適用する区域

エリア

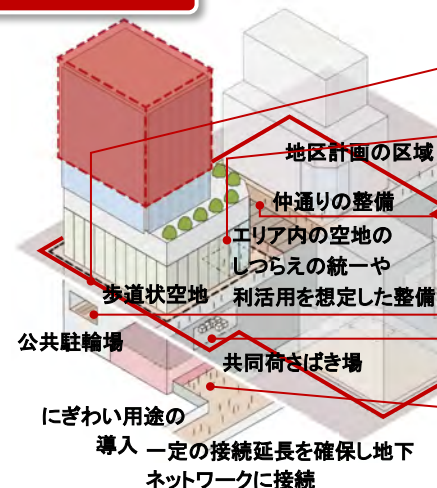
都心の開発誘導方針を適用する区域
(都市機能誘導区域(都心))



容積率緩和の要件と活用例

1	質の高いオープンスペース整備	100%程度	7	脱炭素化推進	最大130%
2	地区ごとのまちづくりルール策定	最大100%	8	防災性向上	最大50%
3	高機能オフィス整備	最大50%	9	交通施設整備による良好な歩行環境形成	最大50%
4	ハイグレードホテル整備	最大50%	10	重層的なネットワーク形成	最大150%
5	景観資源配慮	最大50%	11	既存建物活用	最大50%
6	敷地外のまちづくり貢献	最大100%			

地区計画活用例



- 1. 質の高いオープン
スペースの整備 +50%
- 2. 地区ごとのまちづくり
ルール策定 +100%
- 6. 敷地外のまちづくり貢献 +100%
- 9. 交通施設整備による
良好な歩行環境整備 +50%
- 10. 重層的な回遊
ネットワーク形成
①チ・カ・ホ等との接続 +100%

合計400%

緩和後の容積率

指定容積率800%+緩和分 400% = 最大1,200%

4. 土地利用計画制度における各種緩和制度等の見直し

これまでの誘導の成果（具体の開発事例）

都心エリア開発事例（抜粋）プロット図

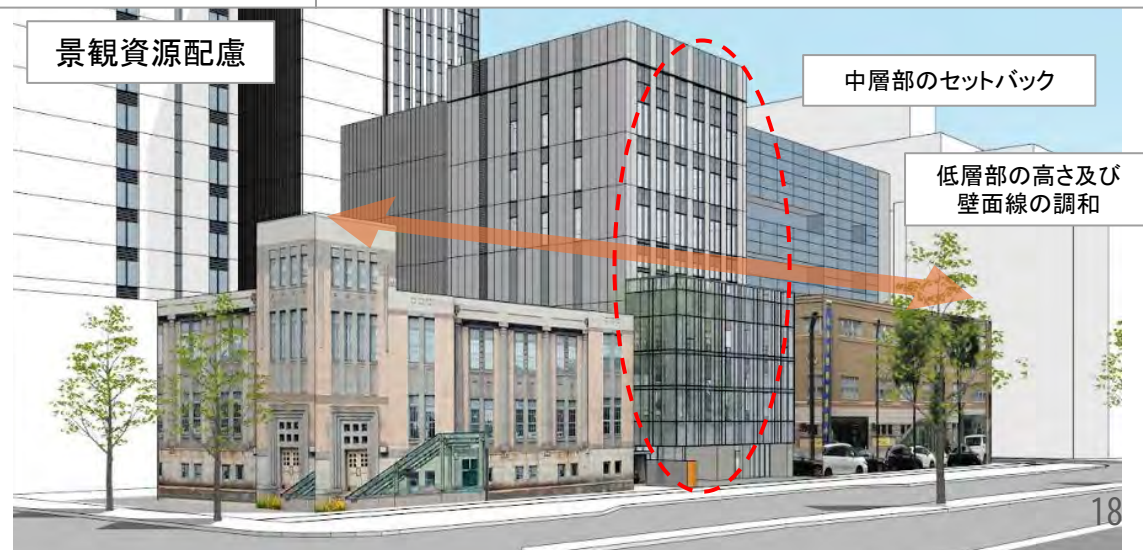


4. 土地利用計画制度における各種緩和制度等の見直し

これまでの誘導の成果（具体の開発事例）



建物名称	アーバンネット札幌リンクタワー
所在地	中央区北1条西5丁目
竣工	令和8年6月
用途	ホテル、オフィス等
活用制度	地区計画【北1条西5丁目北地区】
公共貢献の取組	1. 質の高いオープンスペース整備 ⇒歩道状空地・広場の整備, 誘導用途の導入 3. 高機能オフィス整備 4. ハイグレードホテル整備 5. 景観資源配慮 ⇒歴史ある建物が並ぶ通りの意匠や景観に配慮 8. 防災性向上 10. 重層的なネットワーク形成
容積率の最高限度	1,200%（指定容積率 800%）



4. 土地利用計画制度における各種緩和制度等の見直し

これまでの誘導の成果（具体の開発事例）



建物名称	ライラックスクエア
所在地	中央区南10条西1丁目
竣工	令和7年6月
用途	ホテル、オフィス等
活用制度	総合設計制度【都心まちづくり支援型】
公共貢献の取組	1. 質の高いオープンスペース整備 ⇒広場の整備 3. 高機能オフィス整備 ⇒コワーキングスペースを備えるオフィス 4. ハイグレードホテル整備 8. 防災性向上
容積率の最高限度	551.87%（指定容積率 400%）

高機能オフィス整備



4. 土地利用計画制度における各種緩和制度等の見直し

見直しの方針

都心の開発誘導方針の見直しの契機としては、

都市計画マスタープラン、立地適正化計画、都心まちづくり計画が見直しされたことや、昨今の大型開発案件を取り巻く状況の変化による

観点1

① 都市計画マスタープラン

- ▶札幌・北海道の魅力と活力を先導・発信する都心

立地適正化計画

- ▶都心にふさわしい高次な都市機能誘導区域

都心まちづくり計画

- ▶都市機能の誘導・強化の考え方やエリアを定めた。



エリア設定

観点2

① 都市計画マスタープラン

- ▶都心の将来像として快適な交流・滞留空間の創出や移動環境の充実により、魅力的で潤いのある歩きたくなる都心が形成されていると記載



② 都心まちづくり計画

- ▶「冬でも、誰でも、まち巡りが楽しい都心」を目標（機能的な交通環境の構築や戦略的なマネジメント等）

ウォーカブル

観点3

① 都市計画マスタープラン

- ▶都心の取組の方向性として業務や商業等の都心にふさわしい高次な都市機能の集積や、MICE環境の充実GXやAIの関連産業等の集積を見据えた金融機能の強化等、札幌市の目標実現に資する開発の誘導を図る。

② 都心まちづくり計画

- ▶脱炭素化の推進のため「気候風土に即した先進的な取組により脱炭素化・強靱化が進む都心」を目標・新築や建替更新、改修時の徹底した省エネ化等（ZEB、ZEH-M、ZEH）・エネルギーの面的利用等

G X

観点4

① 状況の変化(工事費高騰)

- ▶近年の工事費高騰により容積率緩和の要件となる公共貢献部分の工事も高騰しており、結果、容積率緩和が開発誘導になりにくい開発があると想定される。

② R7年度事業者等ヒアリング

- ▶11社へ近年の開発動向についての聞き取り実施
- ▶容積率緩和を受けたとしても現行の様々な規制があり事業採算性が成立しない場合もある。
- ▶制度を簡潔にすることやスケジュール感の見える化も大事になる。

その他

上記の4つの観点を元に、都心の開発誘導方針の見直しを行っていく予定

4. 土地利用計画制度における各種緩和制度等の見直し

見直しの観点

観点1 エリア設定

エリア 住宅等の用途への適用区域

現行の都心の開発誘導方針においては、住宅等用途に関して容積緩和を適用するかどうかの言及はない。

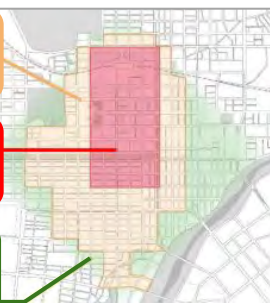
第3次都心まちづくり計画の都市機能の誘導・強化の考え方において、居住機能について明記された

都心まちづくり計画

高次都市機能の集積を図るエリア

都心機能強化先導エリア

居住を含む複合市街地を形成するエリア



都心機能強化先導エリア

高次の都市機能の誘導を集中的に展開し、これら以外の居住機能等の立地に対しては協議・調整を図るエリア

高次都市機能の集積を図るエリア

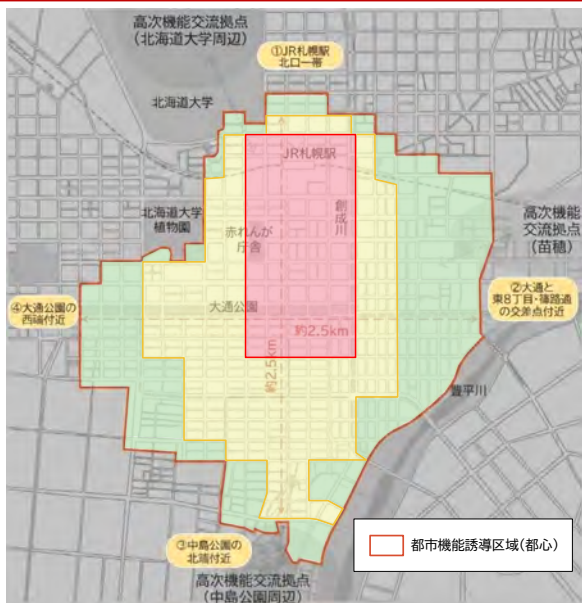
都心にふさわしい業務・商業・集客交流・宿泊等の都市機能の充実や強化を図るエリア

居住を含む複合市街地を形成するエリア

多様な都市機能で構成され、職・住・遊が近接した魅力的な市街地の形成を目指すエリア

第3次都心まちづくり計画のエリア設定や居住に関する考え方を受けて開発誘導方針では以下のような検討を行う。

都心の開発誘導方針案



建物の用途が、住宅単独用途又は住宅機能部分がある用途の開発相談に対して

		都心機能強化先導エリア	高次都市機能の集積を図るエリア	居住を含む複合市街地を形成するエリア
容積緩和の適用	住宅部分	× (対象外)	× (原則対象外)	○ (対象)
	商業 宿泊 オフィス等の部分	× (原則対象外)	○ (対象)	○ (対象)

4. 土地利用計画制度における各種緩和制度等の見直し

見直しの観点

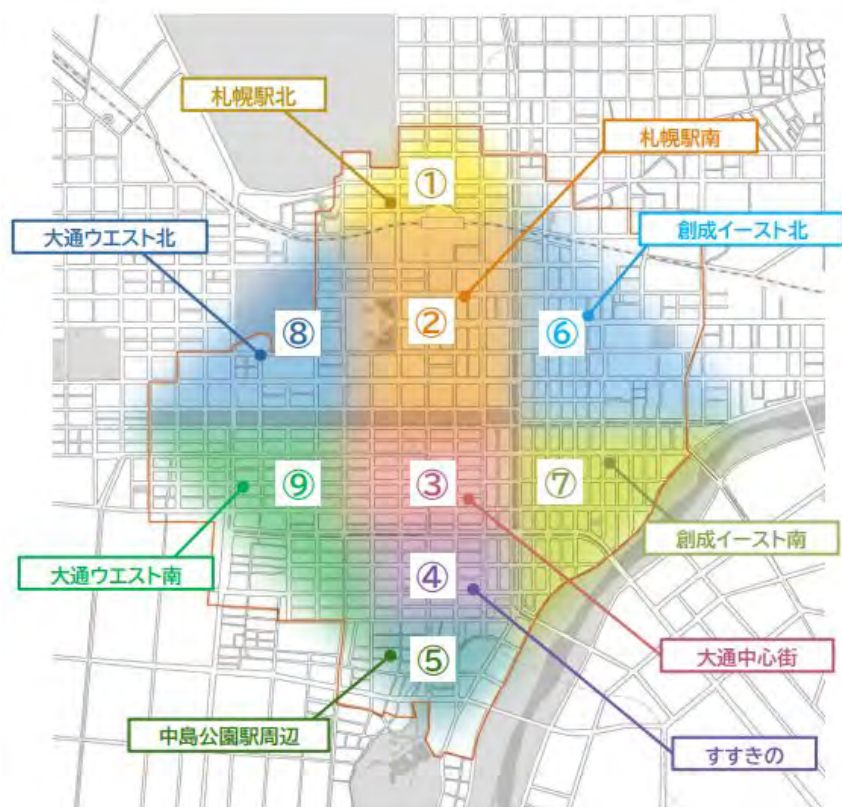
観点1 エリア設定

エリア エリア毎のメニューの選択

現行の都心の開発誘導方針においても、評価する取組をエリア毎に分類している。

第3次都心まちづくり計画において、現況の地域特性を整理した「まちづくりゾーン」を示している。

まちづくりゾーンを基本としながら、ゾーン毎の容積緩和の要件の可否、強弱を検討する。



都心のエリア		① 札幌駅北	② 札幌駅南	③ 大通中心街	④ すすきの	⑤ 中島公園駅周辺	⑥ 創成イースト北	⑦ 創成イースト南	⑧ 大通ウエスト北	⑨ 大通ウエスト南
容積率緩和の要件										
1	質の高いオープンスペース整備									
2	地区ごとのまちづくりルール策定									
3	高機能オフィス整備									
4	ハイグレードホテル整備									
5	景観資源配慮									
6	敷地外のまちづくり貢献									
7	脱炭素推進									
8	防災性向上									
9	交通施設整備による良好な子法環境形成									
10	重層的なネットワーク形成									
11	既存建物活用									

エリアの特色を反映した
エリア毎の取組を
評価できるような
メニューを検討する。

4. 土地利用計画制度における各種緩和制度等の見直し

見直しの観点

観点2 ウォーカブル

1

質の高いオープンスペース整備

100%
程度

現行の開発誘導方針の評価内容等

地区の特性に応じた質の高いオープンスペースの整備や利活用を促す取組等を評価します。



例：年中利用可能な屋内広場（札幌三井 3P ビルディング）



例：にぎわいと活気を生む広場活用（サッポロファクトリー）

評価する取組の具体例

- ◆歩行空間の整備
 - ・にぎわいを生む用途と一体的に機能する歩道状空地や敷地内貫通通路
 - ・季節や天候を問わず利用が可能なアーケードや屋根空間 など
- ◆滞留空間の整備
 - ・にぎわいを生む用途と一体的に機能する広場
 - ・季節や天候を問わず利用が可能なアトリウムや屋内広場
 - ・バスなどの待合機能を備えた広場 など
- ◆整備したオープンスペースの積極的な利活用を促す仕組みづくり

取組を誘導する区域

本方針の適用区域である都心の全域を対象とします。 指定なし

取組を誘導する期間

9

交通施設整備による良好な歩行環境形成

最大
50%

現行の開発誘導方針の評価内容等

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を評価します。



例：共同荷さばき場（イメージ）



例：公共駐輪場の整備（イメージ）

評価する取組の具体例

周辺の建物が共同で利用できる荷さばき場の整備
地区ごとの実情に合わせた規模の公共駐輪場の整備
観光バス乗降場の整備

取組を誘導する区域

本方針の適用区域である都心の全域を対象とします。 指定なし

取組を誘導する期間

指定なし

10

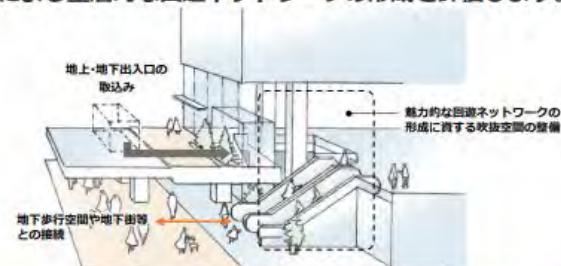
重層的なネットワーク形成

最大
150%

現行の開発誘導方針の評価内容等

（1）地下ネットワークの拡充（チ・カ・ホ等との接続）

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を評価します。



評価する取組の具体例

地下歩行空間や地下街、地下鉄駅等との接続（広幅員接続、接続部分へのにぎわいを生む用途の導入や地上・地下を一体的につなぐ吹抜空間の整備）
地上・地下出入口（階段・エレベーター等）の取込み

取組を誘導する区域

第2次都心まちづくり計で位置付けた都心強化先導エリア・都心商業エリアを対象とします。

取組を誘導する期間

指定なし

ウォーカブルに資するオープンスペースの整備

に関して評価できるような検討を行う。

例）ウォーカブル路線（仮）の設定やその沿道のオープンスペースの評価方法の検討

公共駐輪場等の歩行環境に資する施設の充足率

を見える化できるような検討を行う。

例）都心のエリア毎に公共駐輪場等の充足率を見える化し、取組を選択しやすくする

地下工事の手法に応じたきめ細かいメニュー設定

の検討を行う。

例）近年の工事費高騰により特に地下工事の負担は増しているため、メニューの再検討

4. 土地利用計画制度における各種緩和制度等の見直し

見直しの観点

観点3

G X

3 高機能オフィス整備

最大
50%

現行の開発誘導方針の評価内容等

都心の活力と魅力の向上に資する高機能で環境性能に優れたオフィスの整備を評価します。



例：オフィス占有床面積が1,000㎡以上のオフィス（さっぽろ創世スクエア）

評価する取組の具体例

国内外からの新規進出企業又は事業所を増床する市内企業の多様なニーズに対応できる床面積や設備等を備えたオフィスの整備

- ・1フロアのオフィス占有床面積が概ね1,000㎡以上（オフィス床の合計面積の最低限度を設定）
- ・天井高さ2.7m以上、OAフロア100mm以上
- ・各階のオフィス用に非常用電源設備の設置スペースを整備
- ・ゼロカーボン推進ビル*と同等程度の環境性能
- ・オフィスを小分けにできる構造（スケルトンインフィル等）の採用

取組を誘導する区域

第2次都心まちづくり計画で位置付けた
都心強化先導エリアを対象とします。

取組を誘導する期間

～2032年度
（第2次札幌市産業振興ビジョンの計画期間）

札幌市の経済部局や民間事業者にヒアリングを行い、
高度人材サポート機能や優れた環境配慮
に関して評価できるような検討を行う。

7 脱炭素化推進

最大
130%

現行の開発誘導方針の評価内容等

エネルギーネットワークへの接続や建物の省エネルギー化など、都心の脱炭素化に向けた取組を評価します。



例：エネルギーセンター（創世エネルギーセンター）



例：エネルギーネットワークへの接続（イメージ）

評価する取組の具体例

札幌都心E！まち開発推進制度*に基づく事業協議（再生可能エネルギー100%電力の導入など）
エネルギーネットワークとの接続による温水・冷水の利用
建物の省エネルギー化 ※ZEB（Ready、Oriented）相当以上
エネルギーセンターの整備（コージェネレーションシステム等によるエネルギープラント）

取組を誘導する区域

本方針の適用区域である都心の全域を対象としま
す。

取組を誘導する期間

～2035年度
（都心エネルギーマスタープランの計画期間）

見直しが行われた**第3次都心まちづくり計画**や
現在見直し検討中の**札幌都心E！まち開発推進制度**
と足並みを揃え、
2050年のゼロカーボンの達成に向けて要件を更新する。

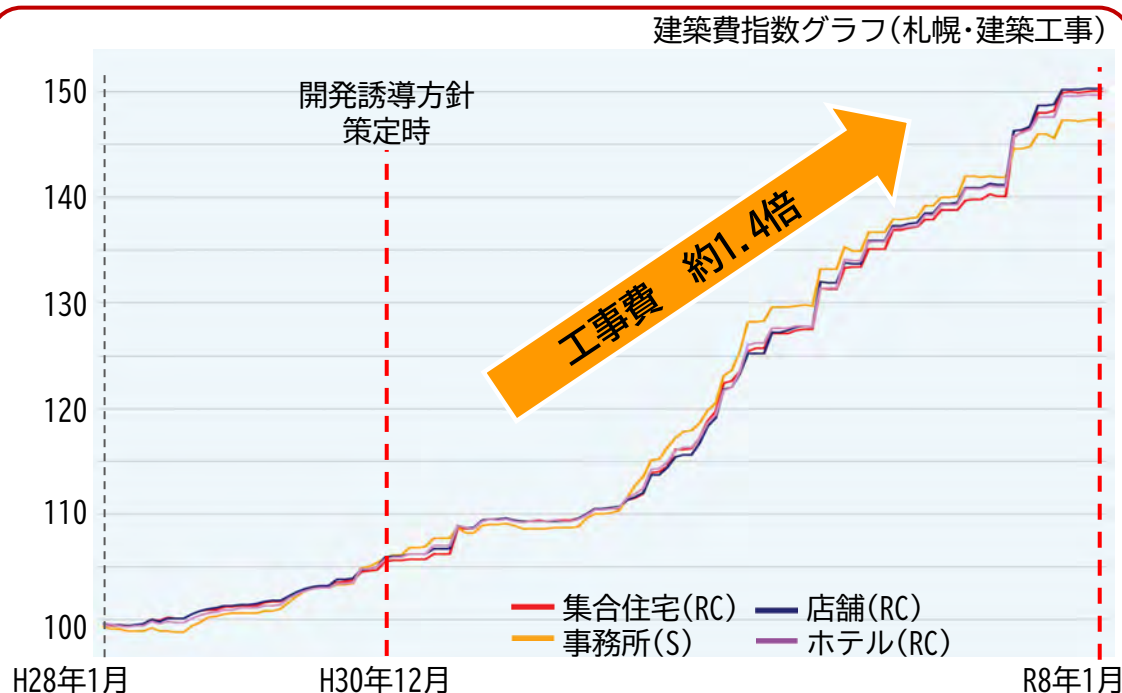
4. 土地利用計画制度における各種緩和制度等の見直し

見直しの観点

観点4

その他

状況の変化（工事費高騰）



近年の工事費高騰により容積率緩和の要件となる公共貢献部分の工事も高騰しており、結果、**容積率緩和が開発誘導になりにくい開発**があると想定される。

R7年度事業者等ヒアリングでも下記の意見があった。

- 容積率緩和を受けたとしても、高度地区や日影規制、道路斜線制限等により、実際には容積を消化できないケースが少なくない。
- 駐車場・駐輪場の確保要件を柔軟化してほしい。

容積率以外のインセンティブの検討

R7年度事業者等ヒアリング

- 用地取得段階や企画初期段階において、「**どの程度の容積緩和**が認められるのか」、「**審査・協議にどの程度の期間を要するのか**」が明確でないことが、事業者にとって大きな不安要素となっている。
- 工事費が月単位で変動する状況下では、協議・審査の長期化が事業リスクを高める要因となり、スピード感を重視する事業者ほど制度利用をためらう傾向がある。
- 緩和の可否や緩和幅が初期段階では見通しにくい。



(関連基準等)

- ・ 都心における開発誘導方針
- ・ 都心におけるオープンスペースガイドライン
- ・ 都心まちづくり支援型総合設計制度許可要綱

パンフレット等のわかりやすさの改善
スケジュールの見える化や一元化の検討