



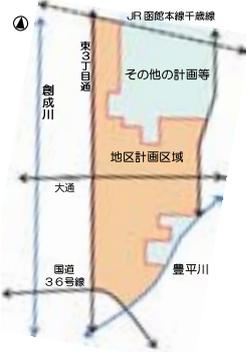
# Q&A



都心創成川東部地区地区計画に関する質問にお答えします。  
このほかのご質問は、地域計画課までお問い合わせください。

## Q なぜ対象区域が でこぼこしているの？

A. この地区計画は容積率の特例措置を効果的に運用して個別の建築を誘導するエリアとして、「札幌市中心市街地活性化基本計画」で位置付けられている都心の区域のうち、創成川以東の容積率400%以下の区域を基本としています。(工業系の土地利用がなされているところと他の計画があるところ等を除く。)



## Q 今より高い建物が建てられる ようになるの？

A. これまでは、絶対的な高さの最高限度がなく、容積率の制限などを満たしていれば、何mの建物でも建てることができましたが、地区計画決定後は45mまでとなります。  
なお、道路斜線による高さの制限など今ある建物形態の制限は引き続き適用されます。



## Q 今、住んでいる建物は新たな制限を満たしていないのだけど…

A. この制限は地区計画の決定後に建築する建物に適用されますので、現在既に建っている建物には適用されません。  
なお、増改築の際には適用されますが、一定の範囲内の行為については、壁面の位置の制限などの適用が緩和されます。

## Q 1階の誘導用途ってどんなもの？

A. この地区計画では「にぎわい機能」と「生活支援機能」を誘導用途としています。  
「にぎわい機能」とは、人々が集まり、活気のある空間を作り出す要素となるもので、飲食店や店舗などが代表的です。また、「生活支援機能」は地域の方が生活する上で必要とされる医療施設(病院・診療所など)や各種の福祉施設などを想定しています。

## Q 容積率の特例を受ける際に整備された 広場などは誰のもの？

A. 建物の敷地内に整備していただく広場なので、所有権は土地所有者が引き続き有します。  
維持管理も所有者の方に担っていただくことになります。ただし、この広場などは地域に開かれていることを条件として容積率の特例を受けるもので、どなたでもお使いいただけます。

## Q 地区計画が指定されると何か手続きが 必要になるの？

A. 地区計画区域内で以下のような工事をする場合は、「建築確認申請」とは別に、工事にかかる30日前に地域計画課に「地区計画の届出」が必要です。

- 建物を新築・増改築するとき
- 車庫や物置を設置するとき
- へいや垣をつくるとき
- 看板や広告物を設置するとき

## Q 容積率の特例を受けるにはどんな手続きが必要なの？

A. 容積率の特例を受けるためには、その計画が基準を満たし、かつ、十分な緑化を図り、地域にとって良好な計画となっているかを事前に札幌市(地域計画課)と協議していただき、市長の認定を受けることが必要となります。手続きの流れや認定基準は以下のとおりです。

### ◆手続きの流れ



### ◆認定基準(抜粋) ※詳しくは地域計画課までお問い合わせ下さい。

1 緑化率	敷地面積にかかわらず原則として、札幌市緑の保全と創出に関する条例の基準に20%を加えた数値を満たすこと。(例: 居住系市街地(近隣商業地域)では、20%+20%=40%となる。)	5 広場	・ 日常自由に利用できるものであって、終日一般に開放できるものであること。また、敷地内通路等により分断してはならない。 ・ 幅員15m以上の道路に向け10m以上の間口で開放していることを基本とする。 ・ 街区の角に面する場合は角地に設けることを基本とする。 ・ 周辺の緑地と連続的に見えるよう配慮すること。
2 景観形成	札幌市大規模建築物等景観形成指針に基づき計画・設計すること。	6 誘導用途	・ 店舗の出入り口は15m以上の道路に面することを基本とする。
3 駐車施設	駐車施設の設置については、市の条例・要綱を遵守すること。	7 維持管理	・ 建築主は歩道状空地等の維持管理を行う。 ・ 建築主は関係権利者及び入居者に認定内容の周知を図ること。
4 歩道状空地	だれでも日常自由に通行し、または利用できるものであって、終日一般に開放できるものであること。		