

# 札幌駅前通北街区地区まちづくりガイドライン

2020年4月 策定

2022年4月 改定

札幌駅前通協議会

## 目次

はじめに .....	1
I まちづくりガイドラインの目標.....	2
II まちづくりガイドラインの対象地区.....	3
III まちづくりガイドライン .....	4
1. 景観系ルール.....	5
2. 活用系ルール.....	6
(1) 基本方針 .....	6
(2) オープンスペース等の整備に関して.....	6
1) 壁面後退部分 .....	6
2) 広場 .....	6
3) 敷地内貫通通路 .....	7
(3) オープンスペース等の活用に関して.....	7
(4) デジタルサイネージの設置に際して.....	9
3. 用途系ルール.....	9
(1) 基本方針 .....	9
(2) オフィス機能向上施設の用途.....	9
(3) オフィス機能向上施設活用計画の策定.....	10
4. 活動系ルール.....	10
(1) 基本方針 .....	10
(2) 地域防災の取組への参加 .....	11
(3) 地上部の歩行者環境の向上 .....	11
IV まちづくりガイドラインの運用.....	12
1. まちづくりガイドラインの運用主体.....	12
2. 情報提供、事前相談、事前協議等.....	12
(1) 建築計画等の情報提供 .....	12
(2) 事前相談 .....	12
(3) 容積率の緩和等に係る事前協議（要綱に基づく事前協議） .....	12
(4) その他の事前協議（札幌駅前通協議会が独自に定める事前協議） .....	13
(5) 都心における開発誘導方針に基づく容積緩和.....	14
(6) 札幌市への実績報告 .....	14
V まちづくりガイドラインの今後の検討課題と見直しについて .....	14
1. まちづくりガイドラインの今後の検討課題.....	14
2. まちづくりガイドラインの見直し.....	14

## はじめに

この10年間の札幌駅前通の動きを振り返ると、「札幌駅前通地下歩行空間（以下、チ・カ・ホ）」の整備、地上部の歩道の拡幅整備、「札幌市北3条広場（以下、アカプラ）」の整備などの公共事業に合わせ、民間のビルの建替えも進み、人々が回遊し佇む魅力ある通りに生まれ変わりつつあります。ただ、一方で地下と地上が一体になった人の流れをどのようにつくっていくか、あるいは、地上部の魅力をさらに高めていくためになにが必要か。さらに、向こう10年を見据えて、札幌駅前通が国内外から人を惹きつけるビジネス・商業ゾーンとなっていくためになにをすべきかが問われています。

このような動向と課題を踏まえて、札幌駅前通協議会では、札幌駅前通地区の将来像を「国内外からの多様な人々の集積と交流により様々な活動・ビジネスが創出されるまち～イノベーションエリア～」とする「札幌駅前通地区まちづくりビジョン（以下、まちづくりビジョン）」を定め、その実現に向けた取組を「札幌駅前通まちづくり株式会社（以下、まち会社）」のエリアマネジメントの実績を生かしながら進めていくこととしました。

一方、札幌市では、「第2次都心まちづくり計画」を定め、その実現のために民間都市開発を誘導する「都心における開発誘導方針」を定めました。さらに、適切な開発誘導をするために、緩和型土地利用計画制度等を活用して容積率を緩和するための基準として「都心における緩和型土地利用計画制度等の運用基準（以下、運用基準）」を定めました。また、都心において地区を定め地権者など関係者の協働のもとに地区の価値を高めていく取組を認定、支援する仕組みもつくられました。

札幌駅前通協議会では、これらの札幌市の新しい取組を活用しつつ、まちづくりビジョンの実現に向けた取組を行う指針として「札幌駅前通北街区地区まちづくりガイドライン（以下、まちづくりガイドライン）」を策定します。

2020年4月

札幌市地区まちづくり協議会認定団体 札幌駅前通協議会

# I まちづくりガイドラインの目標

まちづくりガイドラインは、札幌駅前通協議会で定めた札幌駅前通のまちの将来像や目指すべき方向性をまとめた「まちづくりビジョン」の実現を目標とします。

「まちづくりビジョン」で示す将来像は、「国内外からの多様な人々の集積と交流により多様な活動・ビジョンが創出されるまち～イノベーションエリア～」です。その将来像の実現に向けたまちづくりの方向性は4つ。方向性Ⅰは、「人々が活動する沿道空間の充実～屋外空間や建物低層部を人々の活動あふれる場へ転換～」、方向性Ⅱは、「まちの価値を高める高質な都市機能の充実～ビジネスサポート・交流機能の展開と防災・環境性能の向上等により質の高い都市環境への転換～」、方向性Ⅲは、「品格と居心地の良さを感じる景観形成～都市形成の歴史を生かし、新たな都市文化を感じる街並みづくり～」、方向性Ⅳは、「まちを支えるエリアマネジメントの充実～多様な人々をつなぎ一体的な取組の展開によるエリアブランディング～」です。

それぞれの方向性で想定される具体的な取組は以下の表のとおりです。

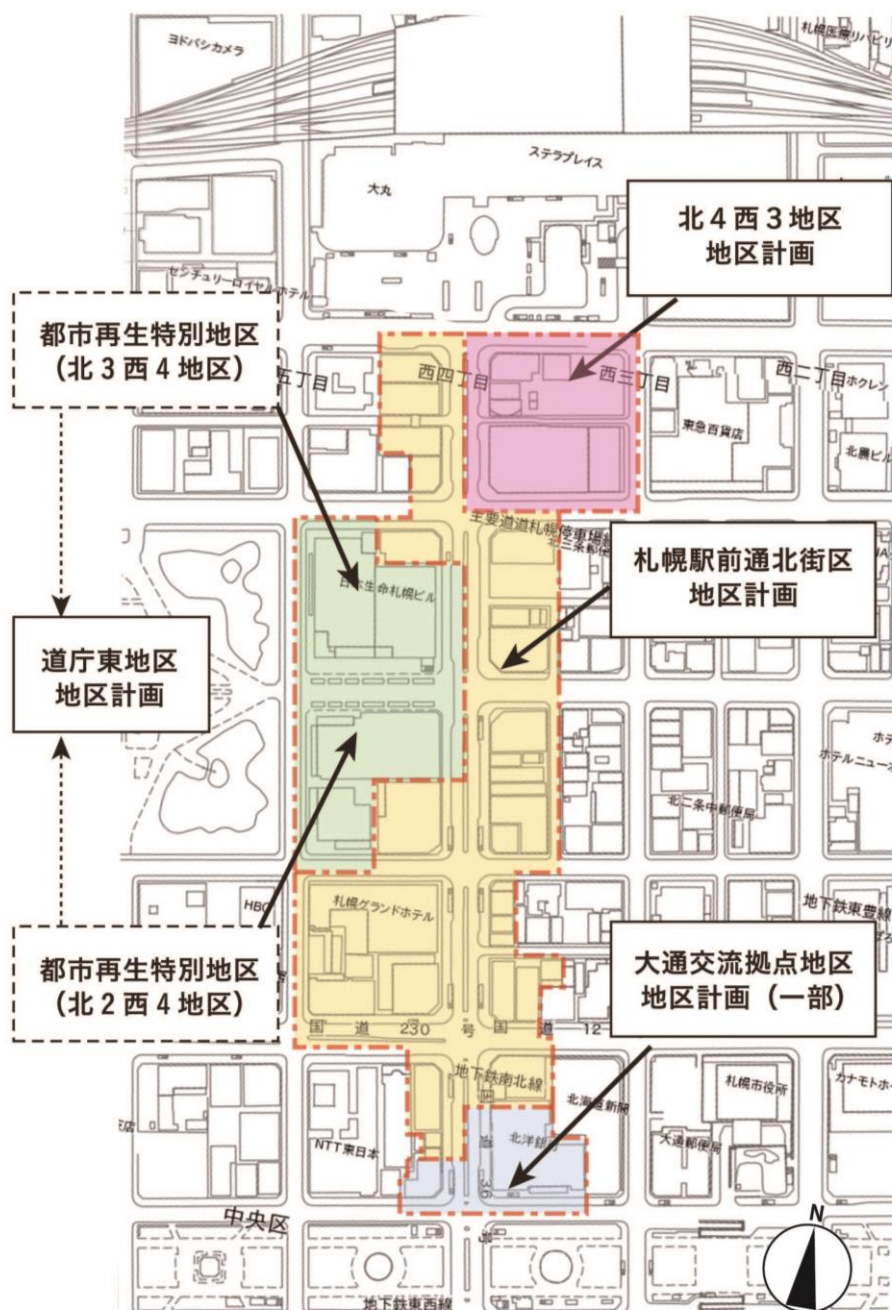
表：札幌駅前通地区まちづくりビジョンの概要

[将来像] 国内外からの多様な人々の集積と交流により様々な活動・ビジネスが創出されるまち～イノベーションエリア～		
将来像実現に向けたまちづくりの方向性	将来像実現に向けたまちづくりの取組	想定される取組の内容
人々が活動する沿道空間の充実 ～屋外空間や建物低層部を人々の活動あふれる場へ転換～	面的かつ重層的な歩行者ネットワークの形成	<ul style="list-style-type: none"> <li>駅前通や北三条通という主要な都市軸が、都心で展開される多様な活動や新たな開発の連鎖を有機的に結び付ける</li> <li>仲道の再整備など、東西へ広がる地上の歩行者ネットワーク構築によりきめ細やかな回遊性を創出する</li> <li>地下の動線と地上の動線をシームレスにつなぐ立体的、面的な動線を確保することにより重層的な歩行者ネットワークを創出する</li> </ul>
	建物低層階への交流・にぎわい機能の導入	<ul style="list-style-type: none"> <li>都市開発により、低層部の交流・にぎわい空間の創出とゆとりある歩行者空間を形成する</li> <li>建物低層部と公共空間がゆるやかに一体化した空間を形成する</li> </ul>
	コミュニケーションを誘発する場づくり	<ul style="list-style-type: none"> <li>歩行者空間等でベンチ、オープンカフェ等の座れる場所を創出する</li> <li>道路空間を活用したイベント等を開催する</li> <li>まち全体での空間活用ルールを策定する</li> </ul>
まちの価値を高める高質な都市機能の充実 ～ビジネスサポート・交流機能の導入や防災・環境性能向上等により質の高い都市環境へ転換～	建物更新による高機能なオフィス環境の整備と多様な交流の場づくり	<ul style="list-style-type: none"> <li>国際水準のオフィス環境を整備する</li> <li>様々な人々がオープンにつながるイノベーション拠点を形成する</li> <li>子育て機能や健康増進などビジネスパーソンの支援機能を導入する</li> <li>国内外のビジネスパーソンを呼び込むハイグレードなホテルの整備、サービスアパートメントやラウンジなど、24時間対応の多様な機能・施設を導入する</li> </ul>
	優れたBCP対応・帰宅困難者対策の推進による防災性能の向上	<ul style="list-style-type: none"> <li>個々の建物において非常用電源を確保する</li> <li>帰宅困難者支援機能（一時滞在スペース、備蓄庫）を確保する</li> </ul>
	建物の低炭素・省エネルギー化による環境性能の向上	<ul style="list-style-type: none"> <li>CASBEE、LEED等の環境認証の取得などを通じて建築物の環境負荷を低減する</li> <li>エネルギーネットワークと接続する</li> <li>エネルギーセンターを整備する</li> </ul>
品格と居心地の良さを感じる景観形成 ～都市形成の歴史を生かし、新たな都市文化を感じる街並みづくり～	都市形成の歴史を生かした統一感のある街並み形成	<ul style="list-style-type: none"> <li>札幌の駅前通（地上・地下）の景観特性に配慮し、連続した景観を形成する</li> <li>落ち着いたきのあるデザインや色彩計画により、周辺との調和に配慮する</li> </ul>
	歩行者の視点でアメニティ豊かな街並み形成	<ul style="list-style-type: none"> <li>低層部をにぎわいと居心地の良さを感じられるデザインとする</li> <li>チ・カ・ホや地下鉄札幌駅コンコースに面する空間形成において、歩行者の快適性や滞留に配慮したデザインとする</li> </ul>
まちを支えるエリアマネジメントの充実 ～多様な人々をつなぎ一体的な取組展開によるエリアブランディング～	まちの安全・安心を高めるために多様な人々・企業を巻き込んだ活動の創出・展開	<ul style="list-style-type: none"> <li>環境や防災意識の啓発活動を展開する</li> <li>帰宅困難者支援や防災備蓄の共同化等、災害時における「自助」、「共助」体制を構築する</li> </ul>
	まちにおける様々な活動・状態の見える化の推進	<ul style="list-style-type: none"> <li>まちの中の様々な情報を集約化する</li> <li>まちの情報を発信する新たなメディアを構築する</li> </ul>
	高質な都市環境を支えるエリアサービスの展開	<ul style="list-style-type: none"> <li>駐輪対策や荷捌きなどの交通環境改善に関する取組を展開する</li> <li>オープンスペースでの緑化活動や美化活動を展開する</li> </ul>

## II まちづくりガイドラインの対象地区

まちづくりガイドラインの対象範囲は、下図に示すとおり、札幌駅前通北街区地区計画、北4西3地区地区計画、並びに、都市再生特別地区及び大通交流拠点地区計画北地区の範囲とします。

図：まちづくりガイドラインの対象範囲

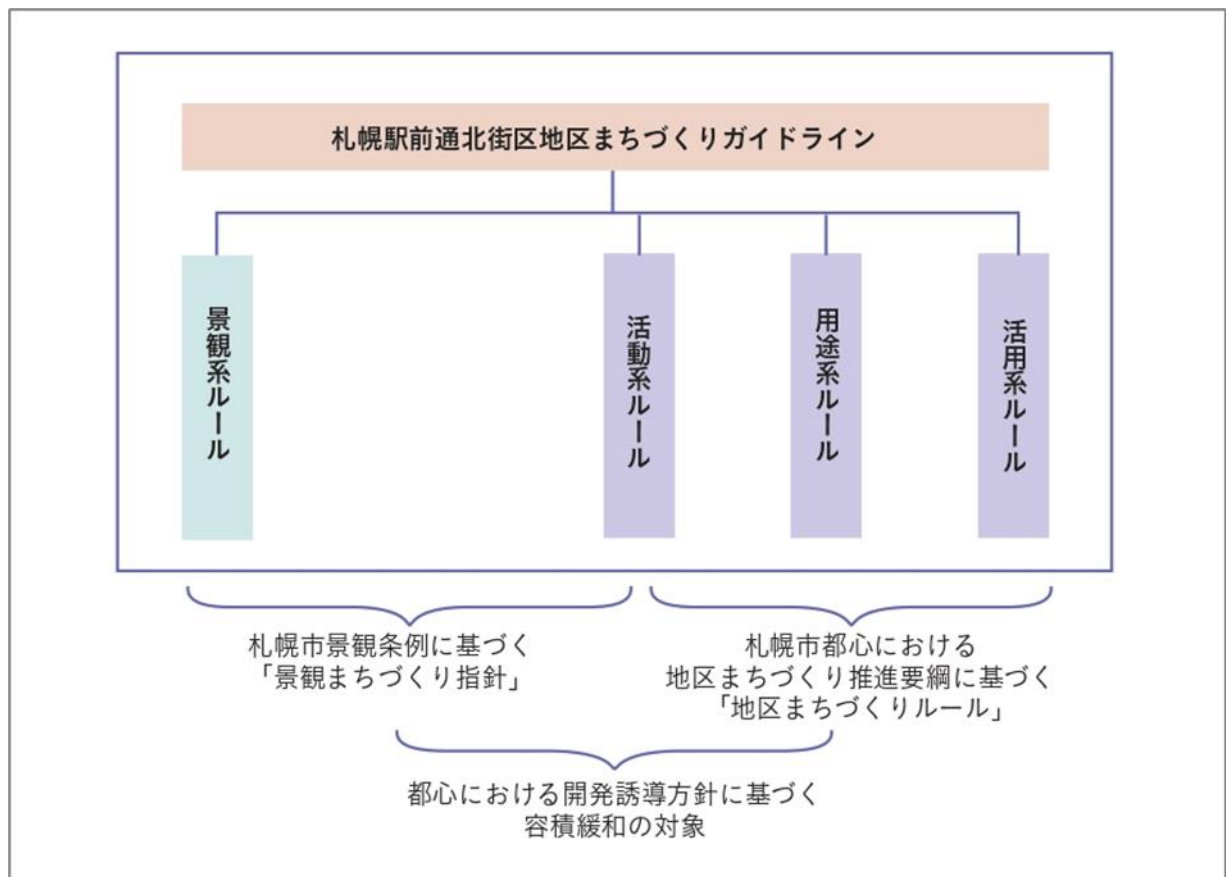


### Ⅲ まちづくりガイドライン

まちづくりガイドラインは、「まちづくりビジョン」の4つの方向性を踏まえ、景観系ルール、活用系ルール、用途系ルール、活動系ルールから構成し、これらのルールに適用して建築物を建築する場合は、「都心における開発誘導方針」及び「札幌駅前通北街区地区計画の地区整備計画で定める建築物の容積率の最高限度の項目第2項第6号の基準（以下、「評価基準」）」に基づき容積率が緩和されます。ただし、事前協議の対象行為に定められた行為を行う場合は、あらかじめ「札幌市都心における地区まちづくり推進要綱」に基づく、地区まちづくり協議会として認定されている札幌駅前通協議会とまちづくりガイドラインとの適合について事前協議を行う必要があります（12頁以降をご参照ください）。

なお、景観系ルールおよび、活動系ルールの一部を札幌市景観条例に基づく「景観まちづくり指針」として位置付け、それ以外のルールは札幌市都心における地区まちづくり推進要綱に基づく「地区まちづくりルール」として位置付けます。

図：まちづくりガイドラインの構成



## 1. 景観系ルール

「まちづくりビジョン」では、品格と居心地の良さを感じる景観形成を目指すとしています。札幌駅前通においては、既に札幌市景観計画重点区域として定められ、長年にわたり優れた景観形成の取組が行われてきています。今後も、札幌市景観計画重点区域の景観形成基準を遵守するとともに、容積緩和によって建物の高さを、60mを超えて建てる場合のデザインの配慮、チ・カ・ホあるいは「地下鉄さっぽろ駅コンコース（以下、地下鉄コンコース）」と接続する場合のデザインの配慮について、札幌市景観条例に基づく「札幌駅前通北街区地区景観まちづくり指針（以下、「景観まちづくり指針）」として定め遵守します。

なお、景観まちづくり指針に定める行為を行う場合、札幌駅前通協議会と事前協議（※12頁「容積率の緩和等に係る事前協議」参照）が必要です。

表：景観まちづくり指針の概要

対象地域	札幌駅前通北街区地区計画、都市再生特別地区、大通交流拠点地区計画北地区の範囲
目標	品格と居心地の良さを感じる景観を形成 ～都市形成の歴史を生かし、新たな都市文化を感じる街並みづくり～
方針	1 都市形成の歴史を生かした統一感のある街並み形成を目指します 2 地下空間においても、歩行者の視点で居心地の良さを感じる街並み形成を目指します
基準	[ストリートウォールの形成に関する基準] 基準1：ストリートウォールの視認性を高めるデザインとする 基準2：ストリートウォールを構成する主要壁面について、街並みの連続性を保つよう配慮する。 [地下接続部分の基準] 基準1：「接続空間」は、チ・カ・ホの街並みとの調和及びにぎわい等の創出に配慮したデザインとする 基準2：「接続空間や地下鉄コンコース等に面する部分」は地下の街並みとの調和及びにぎわい等の創出に配慮したデザインとする
景観まちづくり活動	プランター等による歩道上の緑化と管理等
届出対象行為	①札幌駅前通並びに北5条通及び北3条通に面して、地盤面からの高さが60mを超える建築物の新築、増築、改築、外観の変更をすることとなる大規模な修繕若しくは模様替え又は外観の過半にわたる色彩の変更 ②チ・カ・ホあるいは地下鉄コンコースと接続する建築物の接続部分等に係る新築、増築、改築、外観の変更をすることとなる大規模な修繕若しくは模様替え又は外観の過半にわたる色彩の変更

## 2. 活用系ルール

### (1) 基本方針

「まちづくりビジョン」では、公共空間と民地のオープンスペースが一体的に整備され、様々なコミュニケーションを誘発し、多様な人々の活動の受け皿となっていくことを目指すとしています。特に地上部のオープンスペースの活用は、札幌駅前通の地上部のにぎわい創出等のためにも重要であり、地区計画あるいは都市再生特別地区、総合設計制度等に基づき生み出された広場、敷地内貫通通路および、道路境界からの壁面後退（以下、オープンスペース等）を設けた場合は、その活用を積極的に進めていきます。

また、地上あるいはチ・カ・ホや地下鉄駅コンコースに面する建物の壁面を活用してデジタルサイネージを設置する場合は、札幌を代表するメインストリートとしての札幌駅前通の風格を損なわないよう、デジタルサイネージに掲載するコンテンツに配慮した運用を行います。

なお、容積率緩和を適用する場合、札幌駅前通協議会と事前協議（※12頁「容積率の緩和等に係る事前協議」参照）が必要です。

また、既存オープンスペース等の活用やデジタルサイネージの設置についても、札幌駅前通協議会と事前協議（※13頁「その他の事前協議（札幌駅前通協議会が独自に定める事前協議）」参照）が必要です。

### (2) オープンスペース等の整備に関して

オープンスペース等の活用を見据え、快適で居心地がよく、多様な交流が生まれる空間となるよう、それぞれのオープンスペース等の特性に合わせて、以下の点に留意し整備を行うこととします。

※札幌市の「都心におけるオープンスペースガイドライン」も参照。

#### 1) 壁面後退部分

札幌駅前通などの道路境界からの壁面後退部分を整備する際は、以下の形状、意匠に留意します。

- ・壁面後退部分は、歩道と一体的に通行ができるよう、歩道との段差は設けないようにします。
- ・壁面後退部分の仕上げは、歩道と一体的に感じられるしつらえとします。
- ・壁面後退部分が道路境界から2m以上あるなど空間にゆとりがある場合は、主に歩行の用に供する部分を除いた部分において、空間の質を高め歩行者に心地よい環境を提供できるよう、樹木やベンチ、アートを配置するなどしつらえを工夫するようにします。

#### 2) 広場

敷地内に屋外あるいは屋内の広場を整備する際は、以下の配置、形状、意匠に留意します。

- ・広場を設ける際は、角地の印象を強めたり、景観資源への眺望を確保するなど効果的な配置となるよう配慮します。



- ・屋外に広場を設ける際は、歩行者がアクセスしやすいように、道路や壁面後退部分等に接するように配置し、それらと段差は設けないようにします。
- ・広場を設ける際は、誰もが自由に利用できる動線計画とし、誘導サインや案内サインの設置などにより、容易に広場があることが認識できるように配慮します。
- ・広場を設ける際は、風や雪などの自然環境による影響を考慮し、できるだけ四季をつうじて快適に活用できるしつらえとなるようにします。

### 3) 敷地内貫通通路

敷地内を貫通する通路を屋内あるいは屋外に整備する際は、にぎわいやみどりを感じながら、快適に敷地内を通り抜けできるよう、以下の配置、形状、意匠に留意します。

- ・敷地内貫通通路は、敷地を貫通して札幌駅前通や他の道路を連絡するばかりではなく、道路と敷地内外のオープンスペース等を相互に連絡するなどに留意し、歩行者が自由に、かつ、快適に通り抜けできるようにします。
- ・敷地内貫通通路の主に歩行の用に供する部分を除いた部分において、にぎわいやみどりを感じられる空間の質を高めるために樹木やベンチ、アートを配置するなど、しつらえに留意します。
- ・敷地内貫通通路に面する部分は、にぎわいを感じさせる用途を配置したり、壁面のデザインや照明を工夫するなどして、殺風景な通路にならないように留意します。
- ・敷地内貫通通路が公共的な通路であることが容易に認識できるように、舗装材や誘導サインに留意します。
- ・敷地内貫通通路は通り抜けできることが容易に認識できるように、原則、端から端を見通すことができるようにします。

### (3) オープンスペース等の活用に関して

オープンスペース等の活用を行う場合は、下記に示す活用行為に該当し、にぎわい創出等のために認められる占有物件に限り、占有のルールの内容に準拠するようオープンスペース等の活用計画を策定することとします。

なお、総合設計制度による公開空地の活用にあたっては、一般の利用希望があれば札幌駅前通まちづくり株式会社が調整を行うこととします。

また、オープンスペース等の活用の実績を札幌駅前通協議会に報告することとします。

#### 1) 活用行為

オープンスペース等の活用を行う場合は、下記に示す活用の行為に該当するものとします。

- ・にぎわいの創出や活性化に寄与するもの
- ・多様な交流を促すもの
- ・憩いや安らぎを与えるもの

- ・まちの情報を発信するもの
- ・公共公益性のあるもの
- ・建築・管理行為など一時的な占有利用で市長が認めるもの

## 2) 占有物件

オープンスペース等の活用を行う場合に、にぎわい創出等のためにオープンスペースに設置可能な占有物件は、下記に示すものとします。

- ・高質なデザインのテーブル、ベンチなどの休憩設備
- ・ライトアップやイルミネーションなどの演出照明
- ・高質なデザインのプランターなどの緑化設備
- ・高質なデザインの看板（大きさ、個数の制限）
- ・その他、活用行為に必要と市長が認めるもの

## 3) 占有のルール

オープンスペース等の活用を行う場合に、にぎわい創出等のためにオープンスペースに占有物件を設置する際は、下記に示すルールに従うものとします。なお、総合設計制度による公開空地を一時占有する場合は、一時占有承認申請の手続きが必要です。（詳細は「札幌市都心まちづくり支援型総合設計制度許可取扱要綱」第18条、第19条を参照。）

- ・日常自由に通行できる通路幅（おおむね有効幅員2m）を確保する。
- ・常設的な工作物を設置しない。
- ・営利施設を設置しない。（ただし、期間を限定したマーケット等などで利益の一部を公益事業等へ寄付をするものを除く。）
- ・騒音や過度の照明等で周囲に悪影響を与えない。
- ・周囲の景観に配慮する。
- ・公共の福祉に反しない。

## 4) オープンスペース等の活用計画の策定

オープンスペース等の活用を行う場合は、次の項目について、オープンスペース等の活用計画を策定することとします。

- ・活用の目的
- ・活用の内容
- ・活用によって期待される効果
- ・活用の主体
- ・活用する場所と面積
- ・活用の期間

#### (4) デジタルサイネージの設置に際して

地上あるいはチ・カ・ホや地下鉄駅コンコースに面する建物の壁面等を活用してデジタルサイネージを設置する場合は、デジタルサイネージの運用指針を策定することとします。

また、デジタルサイネージの運用の実績を札幌駅前通協議会に報告することとします。

##### 1) デジタルサイネージの運用指針の策定

以下の項目について、デジタルサイネージの運用指針を策定することとします。

- ・ デジタルサイネージ設置の目的
- ・ 設置及び運用の主体
- ・ デジタルサイネージを設置する場所と面積
- ・ デジタルサイネージの運用規範
- ・ 災害時の対応

### 3. 用途系ルール

#### (1) 基本方針

「まちづくりビジョン」では、「まちの価値を高める高質な都市機能の充実」という方向性のもとに、「建物更新による高機能なオフィス環境の整備と交流の場づくり」に取り組むとしています。札幌市の「都心における緩和型土地利用計画制度等の運用基準」では、高機能オフィス整備の取組要件として「オフィスの機能を向上させる空間を整備するもの」として、非常用電源設備スペースやコワーキングスペース、貸会議室、ビジネスコンシェルジュなどが例示されています。

まちづくりガイドラインでは、その他に地区の価値を高める機能として、交流機能とビジネスパーソンの支援機能の導入を、高機能オフィス整備の取組要件として加えることとします。

なお、容積率緩和を適用する用途系ルールに該当する機能の導入や導入後の用途変更、既存建築物で用途系ルールに該当する機能への用途変更を行う場合は、札幌駅前通協議会と事前協議（※12頁「容積率の緩和等に係る事前協議」参照）が必要です。

#### (2) オフィス機能向上施設の用途

##### 1) クリエイティビティを高める交流機能

クリエイティビティを高める交流機能例

- ・ 創業支援機能、高次集客交流機能（ホール、展示、エンターテイメント等）、観光インフォメーション機能（観光案内、ボランティア活動拠点）、創造活動機能（サテライトキャンパス等）

## 2) ビジネスパーソンの支援機能（子育て、健康等）

子育て支援機能例

- ・保育所、認定こども園、放課後児童健全育成事業の用に供する施設、一時預かり事業の用に供する施設、その他これらに類する施設

健康支援機能例

- ・ビジネスパーソンの健康維持に寄与する運動、食事、コンサルティングなどの用に供する施設、その他これらに類する施設

## (3) オフィス機能向上施設活用計画の策定

「都心における緩和型土地利用計画制度等の運用基準」に基づく高機能オフィス整備の取組要件として、交流機能あるいは、ビジネスパーソンの支援機能を整備する場合は、以下に示すオフィス機能向上施設活用計画を策定することとします。

また、高機能オフィス機能向上施設の活用の実績を札幌駅前通協議会に報告することとします。

### 1) オフィス機能向上施設活用計画

- ・その施設の必要性
- ・施設の構成
- ・運用主体
- ・施設の想定利用者と利用方法
- ・期待される効果
- ・年間運用計画

## 4. 活動系ルール

### (1) 基本方針

「まちづくりビジョン」では、「まちを支えるエリアマネジメントの充実」という方向性のもとに、「まちの安全・安心を高めるために多様な人々・企業を巻き込んだ活動の展開」に取り組むとしています。そのために、地区ぐるみの防災活動や、地区の歩行者環境の向上への寄与などの活動へ参加をしていきます。

なお、容積率緩和を適用する場合、札幌駅前通協議会と事前協議（※12頁「容積率の緩和等に係る事前協議」参照）が必要です。

また、容積率緩和を適用する場合以外でも、既存建築物の地権者等を含め、これらの活動への参加を推進していきます。

## (2) 地域防災の取組への参加

- ・札幌駅前通地区防災協議会への参加
- ・避難訓練などの地域防災活動への参加
- ・災害時の情報伝達・備蓄・避難方法・退避施設の確保等の連携

## (3) 地上部の歩行者環境の向上

歩行者環境の向上への寄与のための活動は、札幌駅前通北街区地区景観まちづくり指針に定める景観まちづくり活動に準拠します。

表：札幌駅前通北街区地区景観まちづくり指針における景観まちづくり活動

- |   |
|---|
| <ul style="list-style-type: none"><li>・プランター等による歩道上の緑化と管理</li><li>・札幌駅前通協議会事務局の「まち会社」を通じた、冬の札幌駅前通を楽しくするホワイトイルミネーションや Happy Tree Street などの札幌駅前通振興会の事業との連携</li></ul> |
|---|

## IV まちづくりガイドラインの運用

### 1. まちづくりガイドラインの運用主体

まちづくりガイドラインの運用主体は札幌市景観条例に基づく景観まちづくり団体の認定、および札幌市都心における地区まちづくり推進要綱に基づく地区まちづくり協議会の認定を受けた札幌駅前通協議会とします。

### 2. 情報提供、事前相談、事前協議等

#### (1) 建築計画等の情報提供

札幌市景観条例に基づき、景観まちづくり団体として認定されている駅前通協議会は、札幌市から建築計画等の情報提供を受けることができます。

#### (2) 事前相談

建築物の建築の構想検討の段階で、駅前通協議会に相談していただくと、札幌市都心まちづくり推進室を通じて都心における開発誘導方針に基づく容積率の緩和の可能性など、建築計画を立案する上で有益な情報を得ることができますので、早めの相談をお勧めします。

#### (3) 容積率の緩和等に係る事前協議（要綱に基づく事前協議）

下記の事前協議の対象行為に定められた行為を行う場合は、あらかじめ「札幌市都心における地区まちづくり推進要綱」に基づき、地区まちづくり協議会として認定されている札幌駅前通協議会とまちづくりガイドラインとの適合について協議を行うこととします。

##### 1) 容積率緩和等\*に係る協議の対象行為

###### 景観系ルールの協議対象行為

- ・札幌駅前通北街区地区景観まちづくり指針に定められた届出対象行為

###### 活用系ルールの協議対象行為

- ・オープンスペース等の設置を伴う行為
- ・新たに整備するオープンスペース等の活用を伴う行為

###### 用途系ルールの協議対象行為

- ・用途系ルールに該当する機能の導入や導入後の用途変更
- ・既存建築物で用途系ルールに該当する機能への用途変更

###### 活動系ルールの協議対象行為

- ・地域防災の取組への参加、地上部の歩行者環境の向上

\*景観系ルール及び用途系ルールの一部については、容積率緩和に係る行為以外も協議が必要と

なります。

## 2) 開発検討委員会

事前協議にあたっては、まちづくりガイドラインとの適合について協議する場として開発検討委員会を設置します。開発検討委員会は、札幌駅前通協議会の事務局の「まち会社」、同会社が選任する都市計画・建築等の専門家、事業者、ならびにオブザーバーとして札幌市都心まちづくり推進室及び札幌市地域計画課景観担当から構成されます。

開発検討委員会の開催に必要とされる経費については、原則、事業者が負担することとします。

## 3) 事前協議の期間

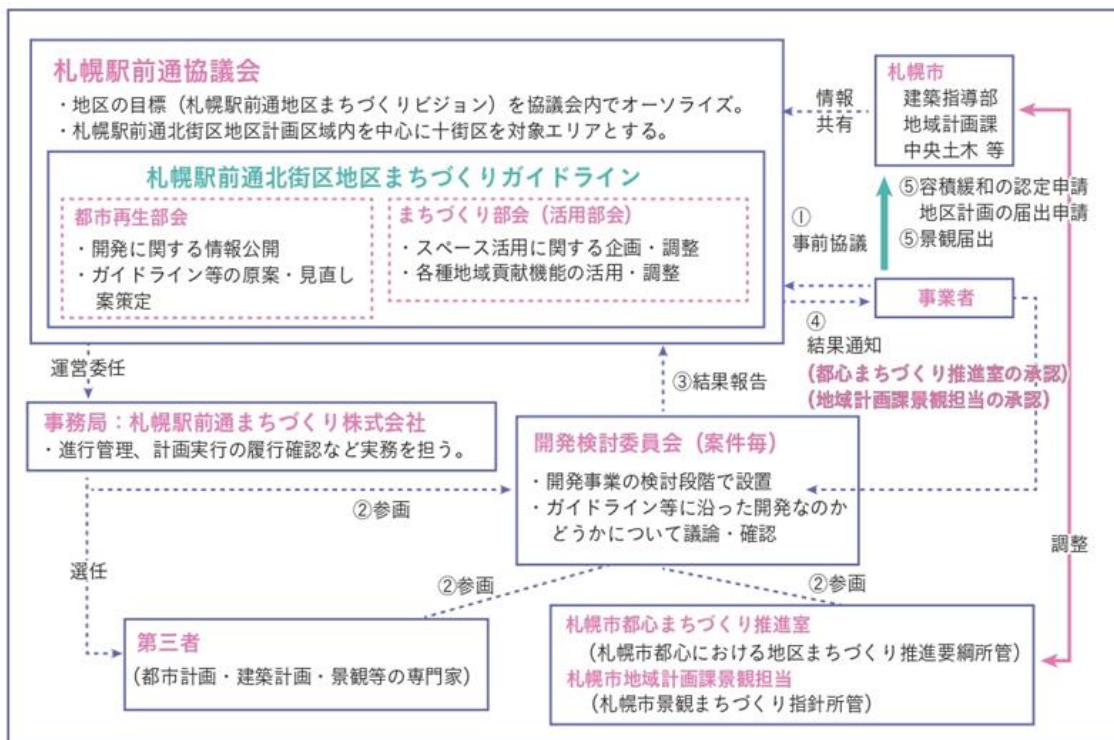
事前協議は、「札幌市都心における地区まちづくり推進要綱」に定められた、容積緩和の認定申請あるいは地区計画の届け出申請の30日前までに行う必要があります。

## (4) その他の事前協議（札幌駅前通協議会が独自に定める事前協議）

デジタルサイネージの設置を行う場合は、デジタルサイネージの運用指針の内容について、札幌駅前通協議会と協議を行うこととします。

既存のオープンスペースや壁面後退部分の活用を行う際は、札幌駅前通協議会と協議を行うこととします。

図：事前協議の仕組み



## (5) 都心における開発誘導方針に基づく容積緩和

都心における開発誘導方針に示す取組のうち「地区ごとのまちづくりルール策定」として「まちづくりガイドライン」の内容に準拠すると札幌市が判断する場合、容積率50%を緩和することができます。

札幌駅前通北街区地区計画に基づき、壁面後退あるいは広場整備、貫通通路整備により容積率の緩和を受ける際には活用系ルールに準拠する必要があります。

札幌駅前通北街区地区計画に基づき、チ・カ・ホあるいは地下鉄コンコースに接続することにより容積率の緩和を受ける際には景観系ルールに準拠する必要があります。

「評価基準」に基づき、高機能オフィス整備のうちオフィスの機能を向上させる空間を整備することにより容積率の緩和を受ける際には用途系ルールに準拠する必要があります。

## (6) 札幌市への実績報告

札幌駅前通協議会は、事業者からオープンスペース等の活用の実績および、デジタルサイネージの運用の実績、高機能オフィス機能向上施設の活用の実績の報告を受けた場合は、年一回、札幌市へその内容を報告することとします。

# V まちづくりガイドラインの今後の検討課題と見直しについて

## 1. まちづくりガイドラインの今後の検討課題

札幌市建築物における駐車施設の附置等に関する条例に基づく「隔地距離の緩和のためのまちづくりルール」について、ルール策定の可能性の検討を行います。

## 2. まちづくりガイドラインの見直し

まちづくりガイドラインは、社会情勢の変化に合わせて柔軟な見直しを行うこととします。