

2章 上位計画及び関連法令の整理

2章 上位計画及び関連法令の整理

1. 上位計画から求められる拠点形成の条件

1) 上位計画の内容整理

本計画地の施設整備に関連する以下の上位計画を整理し、当該地区の位置づけを明確にする。

- ・ 第4次札幌市長期総合計画
- ・ 札幌市都市計画マスタープラン
- ・ 札幌圏都市計画都市再開発方針
- ・ 札幌市景観計画
- ・ 札幌しみどりの基本計画
- ・ 札幌市環境基本計画
- ・ 札幌市地域防災計画

(1) 第4次札幌市長期総合計画

第4次札幌市長期総合計画では、21世紀の札幌のまちづくりの基本的な方向と、計画目標について、①のとおり定めており、また、魅力と活力を高める都市空間と交通体系の実現に向けて、②～④を定めている。

①まちづくりの基本的な方針と計画目標

表 2-1 札幌市のまちづくりの基本的な方向と計画目標

- | |
|---|
| <p>■ 札幌市のまちづくりの基本的な方針</p> <p>「<u>市民一人ひとりの暮らしの充実とそれを支えるまちづくり</u>」</p> <p>「<u>環境と調和した活力と創造性に富んだまちづくり</u>」</p> <p>■ 札幌市の計画目標</p> <ol style="list-style-type: none">1. 自立と支えあいの地域社会づくり2. 質の高い暮らしを表現する生活環境の創出3. <u>暮らしの安全と安心の保障</u>4. <u>活力ある都市活動の維持・創出</u>5. <u>市民の創造性を伸ばす環境づくり</u>6. 生きいきとした都市生活の実現 |
|---|

②都市機能配置の枠組み

- ・ 多中心核都市構造の実現に向けた拠点の育成・整備

区やそれに準じた地域の生活の中心で、多中心核都市構造の最も基本的な拠点として、本計画地周辺を「地域中心核」として位置づけている(右図)。

③オープンスペースのネットワーク形成

- ・ 骨格的なネットワークの整備目標

本計画地が面する南郷通は「南東コリドー」に位置づけられており、市街地内外のオープンスペースを強く関連付けるうるおいの都市軸とされている。

④多様な活動を支える交通体系の実現

- ・ 総合的な交通ネットワークの整備

多中心核都市構造の実現のため、各拠点への交通ネットワークの充実や、公共交通機関の利便性、各拠点へのアクセス機能の向上を図る。

⑤白石区まちづくりビジョン

第4次札幌市長期総合計画では地域のまちづくりに当たっての各区の目標と課題を整理し、白石区のまちづくりビジョンを表2-2の通り定めている。

目指す姿から、「区民が主役」「コミュニティ創造」「環境との調和」「活力と創造性」、目標からは、「歴史文化の継承」「新たなふるさと文化の育成」「健康的なまち」「安全・安心」「地域個性の活用」「環境調和」「利便性の高い交通ネットワークの活用」「地域資源を生かした産業発展」「区民が主人公」などがキーワードとしてあげられる。

表 2-2 白石の目指す姿とまちづくりの目標(白石区まちづくりビジョン)

■ 白石区の目指す姿

「区民が主役の表情ゆたかなまち」

「心かよいあうコミュニティを創造するまち」

■ 白石区の7つのまちづくりの目標

- ① 歴史文化の継承と新たなふるさと文化の育つまち
- ② みんなが健康で住みやすいやすらぎのあるまち
- ③ みんなでつくる安全で安心なまち
- ④ 地域の個性を生かし環境と調和したまち
- ⑤ 身近で利便性の高い交通ネットワークのあるまち
- ⑥ 地域資源を生かした産業が発展するまち
- ⑦ まちづくりの主人公として区民が活躍できるまち

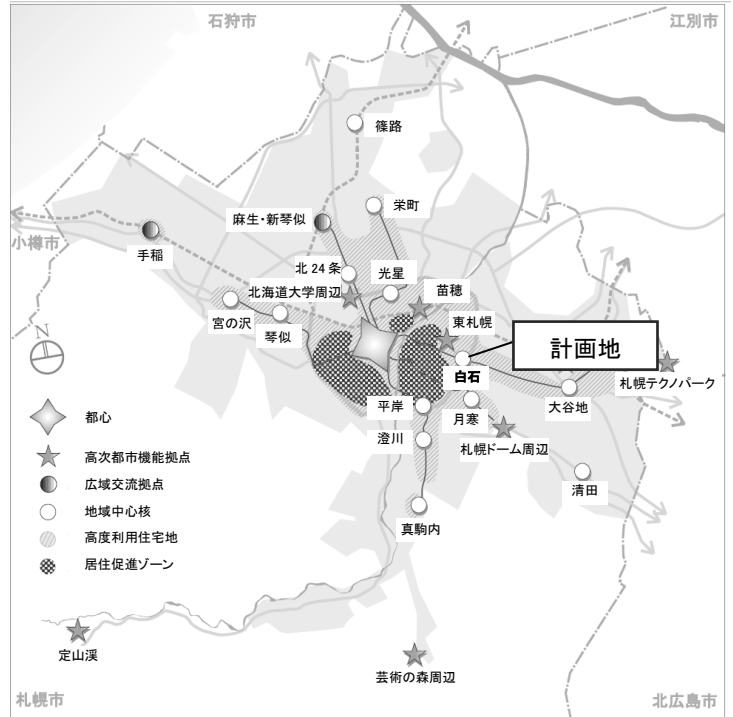


図 2-1 多中心核都市構造を構成する主要な拠点

(2) 札幌市都市計画マスタープラン

都市計画マスタープランでは、本計画地は市街地の「地域中心核」、また地域中心核とその周辺は「高度利用住宅地」に位置づけられている(表 2-3)。

地域中心核の重要なキーワードとして、「地域の日常を支える」「多様な商業、業務機能、行政機能など各種都市サービス機能の集積を図る」「居住機能との複合化について検討」などがあげられる。

地域中心核とその周辺地区は「高度利用住宅地」として位置づけられていることから、地域中心核としては「利便性が高く多様な都市サービス機能を提供」することが求められる。

表 2-3 白石の位置づけ

■ 「地域中心核」の考え方

地域中心核は、区やそれに準じた地域の日常生活を支える拠点として、それぞれの地区に応じて、多様な商業・業務機能、行政機能などの各種都市サービス機能の集積を図るとともに、居住機能との複合化について検討を進める。

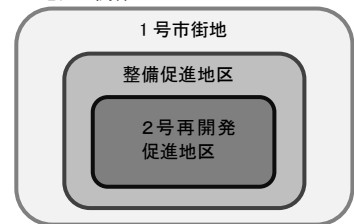
■ 「高度利用住宅地」の基本方針

利便性が高く多様な都市サービス機能を楽しむことができるよう、集合型の居住機能と居住者の利便を支える機能が複合した住宅市街地の形成を目指す。

(3) 札幌圏都市計画都市再開発方針

都市再開発方針では、本計画地である白石地区は 1 号市街地(計画的な再開発が必要な市街地)の拠点形成ブロック、地下鉄沿線等ブロックに該当し、さらに重点的に再開発の誘導を図るべき地区として、整備促進地区の位置づけがなされている。なお、白石地区は該当していないが、特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき地区として、2号再開発促進地区が市内9地区に定められている。

地区の関係



1号市街地の再開発の目標として「地下鉄沿線の居住促進」「良好な高度利用住宅地の形成」が掲げられており、拠点形成ブロックおよび地下鉄沿線等ブロックのキーワードとして、「多様な商業・業務機能、行政機能などの各種都市サービス機能の集積」「居住機能の複合化」「商業・業務施設などを中心とした賑わいと豊かなオープンスペースなどの潤いの調和」「建て替え更新と連携したきめ細かな都市基盤施設整備」「交通結節機能の強化」「交通結節機能と結ぶ快適な歩行者環境を備えた道路ネットワークの形成」が方針としてあげられている。

① 計画的な再開発が必要な市街地(1号市街地)の整備の方針

表 2-4 再開発の目標

■ 再開発の目標

- 都市機能の充実と魅力ある都心空間を創出し、国際都市札幌の顔にふさわしい都心の整備を図る。
- 多中心核都市構造の形成により、都市全体の均衡ある発展を図る。
- 都心周辺及び地下鉄沿線の居住を促進し、良好な高度利用住宅地の形成を図る。
- 老朽木造市街地における居住環境の改善及び土地利用と連携した災害軽減対策により防災上の向上、安全性の確保を図る。

②土地の高度利用及び都市機能の更新に関する方針

表 2-5 拠点形成ブロックの方針

■ 拠点形成ブロック

- **土地利用(地域中心核)**
多様な商業・業務機能、行政機能などの各種都市サービスの集積と併せて、居住機能との複合化を図る。
- **都市施設整備**
地下鉄、JR 駅の交通結節機能の強化などにより公共交通の利便性の向上を図るとともに、それらと結ぶ快適な歩行者環境を備えた道路ネットワークの形成を図る。
- **環境・景観**
地下鉄、JR 駅、商業、業務施設などを中心とした賑わいと豊かなオープンスペースなどの潤いが調和した街並みの形成を図る。

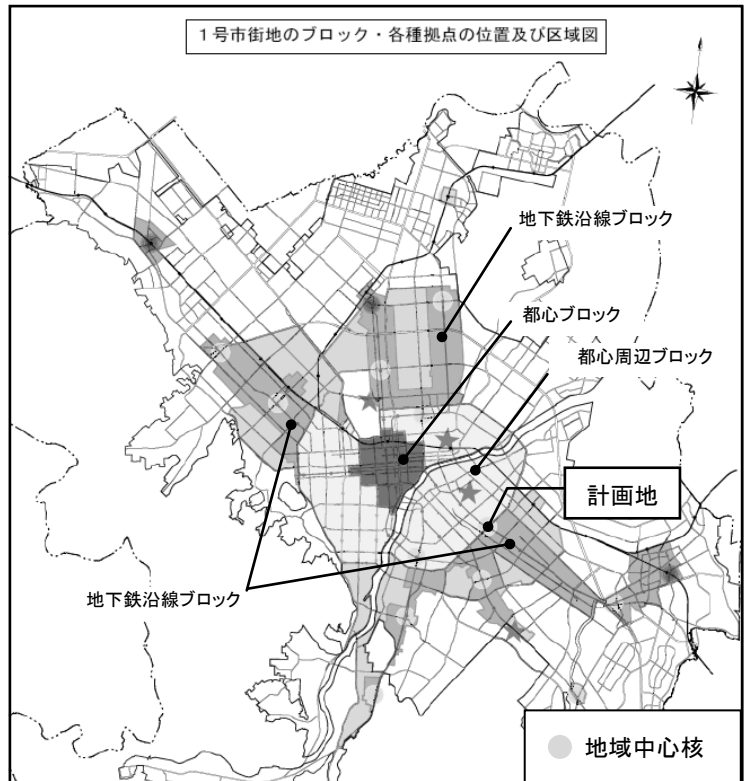


図 2-2 1号市街地のブロック・各拠点の位置及び区域図

表 2-6 地下鉄沿線等ブロックの方針

■ 地下鉄沿線等ブロック

- **土地利用**
都心との交通利便性、歴史や地域コミュニティを活用しながら、遊休化した工業施設などの活用や建替え更新と連携したきめ細かな都市基盤施設整備を行う。
- **都市施設整備**
地下鉄、JR 駅の交通結節機能の強化及び市電沿線の整備などにより公共交通の利便性の向上を図るとともに、それらと結ぶ快適な歩行者環境を備えた道路ネットワークの形成を図る。
- **環境・景観**
建物の共同化、協調化によるオープンスペースを確保するとともに、緑や水辺空間、地域固有の歴史的資産などを活用した安全でゆとりと潤いのある街並みの形成を図る。



図 2-3 整備促進地区位置図

③整備促進地区

1号市街地のうち重点的に再開発の誘導を図るべき地区として定める。
本計画地は右上図の拠点形成ブロックの内、地域中心核として位置づけられる。

(4) 札幌市景観計画

札幌市景観計画では、札幌市全域を景観計画区域とし、基本理念、目標、基本方針を定めるとともに、建築物等の新築、増築、改築、移転、大規模な修繕若しくは模様替え又は概観の過半に渡る色彩の変更を行う場合の、景観形成にかかる建築物の行為の制限を示している。本計画地は「拠点」「高度利用住宅地」に位置づけられている。

①景観計画の対象

- ・ 届出対象区域: 札幌市全域
- ・ 届出対象建築物: 表 2-7 に示す。

表 2-7 景観計画に基づく届出の対象

届出対象規模(表のいずれかに該当するもの)		
建築物 ある場合 高度地区の指定がある	延べ床面積が 10,000 m ² を超えるもの	
	高さが 31mを超えるもの(高度地区の指定がない場合)	
	高度地区の種類	高さ
	24m高度地区	15mを超えるもの
	27m高度地区	18mを超えるもの
33m高度地区	21mを超えるもの	
上記以外の地区	31mを超えるもの	
構造物	高さが 31mを超えるもの	
	延長が 50mを超える橋梁、又は高架橋等	
	延長が 50mを超え、かつ高さの最大が 6mを超える擁壁等	

イメージ

建築物の高さ 31m<

建築物の延べ床面積 10,000 m²<

構造物の高さ 31m<

橋梁・高架橋等の延長 50m<

擁壁等の延長・高さ 50m< 6m<

建築物等の新築、増築、改築、移転、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(以下「建築等」という)

②景観形成の 10 の基本方針

表 2-8 景観形成の10の基本方針

- ・ 街路都市から街並み都市へ
- ・ 自然と調和するまちづくり
- ・ 潤いある水辺を演出する
- ・ 魅力ある拠点をつくる
- ・ ヒューマンスケールのまちづくり
- ・ 地形を生かす
- ・ 緑を守り、育てる
- ・ 快適な道路空間をつくる
- ・ 時を演出する
- ・ 防災に配慮したまちづくり

③拠点における景観形成の考え方(抜粋)

表 2-9 拠点における景観形成の考え方

- ・ 地域の個性が感じられるような街並みの形成に努める
- ・ 商業・業務施設を中心とした活気と個性のある景観形成に努める
- ・ オープンスペースの確保と緑の育成に努める
- ・ 歩いて楽しい歩行者空間の創出に努める
- ・ ユニバーサルデザインによる人にやさしい空間の創出に努める

④高度利用住宅地における景観形成の考え方(抜粋)

表 2-10 高度利用住宅地における景観形成の考え方

- ・ 幹線道路の交差点や地下鉄周辺などでは、交通結節点としての景観形成に努める
- ・ アイストップの形成や並木の育成に努める
- ・ 地下鉄駅周辺では主要な道路網を生かした商業地景観の形成に努める
- ・ 公共交通機関への歩行者アクセスに配慮した道路景観形成に努める
- ・ 公共施設整備のルールの一統化に努める

⑤建築物等の行為の制限

表 2-11 建築物の行為の制限

	配慮項目	基本的視点	誘導基準		配慮項目	基本的視点	誘導基準		
建築物	地形や水辺などの自然環境を生かす	地形	札幌の扇状地地形、並びに段丘、丘陵などを尊重するとともに、それらの特徴の手がかりとなる水の流れ、植生、微地形など地域固有の自然環境を景観の骨格として生かす。	意匠に配慮する	ファサードデザイン	目新しさや話題性にデザインの原点を求めず、通りの質感・素材感との調和を心がけるとともに、汚れの目立たない工夫や、社会環境の経年変化にも陳腐化しない持続可能なデザインを目指す。			
		水辺					外壁の仕上げ		
		植生					雪		
	歴史的なまちの遺構を生かし、質を高める	歴史と文化	都市景観の履歴としての歴史・文化や耕地防風林に代表される景観資源、かつての街割りの名残をとどめる並木などを尊重して、後世に札幌の歴史を伝える。		照明	雪に配慮した敷地づくりや間口のデザインを考える。			
		原風景	山並みやランドマークへの見通しに配慮する		視点場からの見え方	市街地の背景となる山並みは、地域の方向性や広がりを確認でき、四季の彩を演出する要素であることから、これらを確認できる主要交差点、主要道路、主要河川からの見通しに配慮する。	付帯設備などに配慮する	屋外設備	通りに対しての快適性を考え、なるべく景観を阻害しない位置に設けるか、やむを得ない場合は目隠しを施す。
	街並みとの連続感をつくる	低層部の軒高	歩行者の視線レベルにある建物の低層部において、隣り合う建物の軒高、壁面線、敷地際のしつらえに配慮し、街路樹及び歩道部と一体となった表情豊かで楽しく歩ける街並みをつくる。		工作物に配慮する	擁壁・柵等の工作物	擁壁や柵など敷地内に付帯する工作物は、建築デザインとの関係性を十分考慮し、歩行者に対して閉鎖的にならないよう心がけるとともに、建築本体への取り込みを図り、やむを得ない場合は、目隠しなどによる修景を行う。		
		壁面線						ユニバーサルデザイン	通りから建物へ至るアプローチは、誰でも使いやすいデザインを目指して、見た目だけではなく快適性を考える。
		敷地際のしつらえ							
	歩行者の視点でのスケール感を大切に	街角	広場や公園などのオープンスペース及び、角地に面する部分は、街並みの表情づくりのポイントであることから、交差点、広場、通りとの一体感に配慮した特徴ある街角をつくる。		駐車場の修景	駐車の位置と種類	駐車場やサービスエントランスは、出入口・配置に十分配慮し、通りに対する修景を図る。		
		隣接敷地との関係づけ						植栽の位置と種類	通りや広場、水辺などに対して、効果的な植栽を図るほか、既存樹木との共生や、地域の環境に合った樹種の選定にも考慮する。
地域特性に配慮した色彩を考える	圧迫感の軽減	建物の立面の分節化など、通りに対するボリューム感の軽減を図るほか、低層部の開口の位置や大きさ、用途やしつらえに配慮し、賑わいや街並みを彩る沿道の景観を形成する。	広告物などに配慮する	集合化	場所の特性に合わせた掲出の方法、色彩デザインや照明計画を考えるほか、複数個の看板が予想される場合には、建物デザインや街並みと調和を考慮するとともに、集合化を図る。				
	低層部の用途					色彩や照明			
	開口部の位置や大きさ			掲出の方法					
	外壁の色彩	北国特有の自然や季節感、周囲との調和を基調としながら、外壁の色彩については、場所の用途や連続する街並みに配慮し、アクセントとなる色彩は、面積を抑えた効果的な使い方を考える。 なお、色彩は、別記「色彩景観基準」に準じて行う。							
	アクセントとなる色彩								

⑥色彩景観基準

建築物及び構造物の外観における基調となる色彩は、次の各項目の考え方を基に、周辺との調和を考慮した範囲とする(「札幌の景観色 70 色」を設定)。

- ・ 計画地が建築物等の密集地である場合は、周辺に圧迫感を与えないよう、また、計画建築物等の向いている方角を考慮する。
- ・ 計画地が郊外である場合は、その土地の自然環境に見られる色(木の幹、土・石の色など)の類似色を選ぶことも考えられる。
- ・ 計画建築物等の配色を考える場合は、街並みの連続性に配慮するとともに、アクセントカラーを用いるときは低層部分又は面積を抑えた効果的な使い方とする。
- ・ 橋梁、高架橋、擁壁などの大規模な水平構造物は、周りとの調和に配慮する。
- ・ 鉄塔、煙突などの大規模な垂直工作物は、周囲環境と同化させる。

(5) 札幌市みどりの基本計画

みどりの基本計画では、公園や公共地のみどりだけではなく、民有地を含む札幌の街の全てのみどりと、みどりを守り育てる活動や取り組みなどを対象とし、みどりの働きや計画の基本理念、将来像や目標、推進プログラムを設定している。

①計画の基本理念

表 2-12 みどりの基本計画の理念

「実現しようみんなの手で、人とみどりが輝くさっぽろ」:キーワード「つなぐ」	
・「みどり」と「みどり」をつなぐ	みどりの保全や創出により、市街地やそれをとりまくみどりのネットワークづくりを進めます。
・「みどり」と「人」をつなぐ	みどりとふれあう場や機会の充実を図り、市民がみどりを守り・育て・活かす心とかかわりをはぐくみます。
・「人」と「人」をつなぐ	人材育成や環境教育の推進、交流・情報発信の充実を図り、みどりをきっかけとした人のネットワークづくりを進めます。

②みどりの将来像とその実現に向けた推進プログラム

「みどりの将来像」	「推進プログラム」
私たちが守り・はぐくむみどり	【柱1】 市民などとの協働の推進 <ul style="list-style-type: none"> ・みどりにかかわる人の環をはぐくみます ・市民に生きる活かさせる取組みを進めます ・190万市民の知識と経験を活かします
私たちの歴史と文化が薫る個性豊かなみどり	【柱2】 街中のみどりの創出とネットワークづくり <ul style="list-style-type: none"> ・みどりの回廊づくりを進めます ・都心のみどりを充実します ・地域らしい身近なみどりを創り・守り・はぐくみます
地域環境を守り、私たちと自然が身近に共生するみどり	【柱3】 街をとりまくみどりの保全・活用とネットワークづくり <ul style="list-style-type: none"> ・みどりの保全や創出による環状グリーンベルトづくりを進めます ・身近な森の活用を進めます ・地球環境や生物多様性に配慮したみどりの保全と創出を進めます
私たち誰もが安心して活用できる人に優しいみどり	【柱4】 公園の魅力の向上 <ul style="list-style-type: none"> ・安全安心と地域コミュニティをはぐくむ公園の管理・運営を進めます ・人・まち・環境に役立つ公園の機能を充実します ・市民ニーズを踏まえた利活用の促進を図ります

図 2-4 みどりの将来像とその実現に向けた推進プログラム

③計画地の位置づけ

・「南東コリドー」

主要な道路や河川のみどりが保全・創出・連続化され、特色あるみどりの軸がつけられるとともに、多様な生物の移動空間が確保される。

・「水を中心としたみどりのネットワーク」

河川とその周辺のみどりがネットワーク化され、水とみどりの景観軸がつけられるとともに、生物の移動空間が確保される。

・「街路を中心としたみどりのネットワーク」

街路樹が適正に配置・育成されるとともに、花を活用した美しく快適な歩行空間をつくることで、札幌の軸となる道路景観が形成される。

・「みどり豊かな市街地」

緑化重点地区のほか、それぞれの地域で、特徴あるみどりづくりが進められ、地域の歴史や文化が薫る市街地景観が形成される。

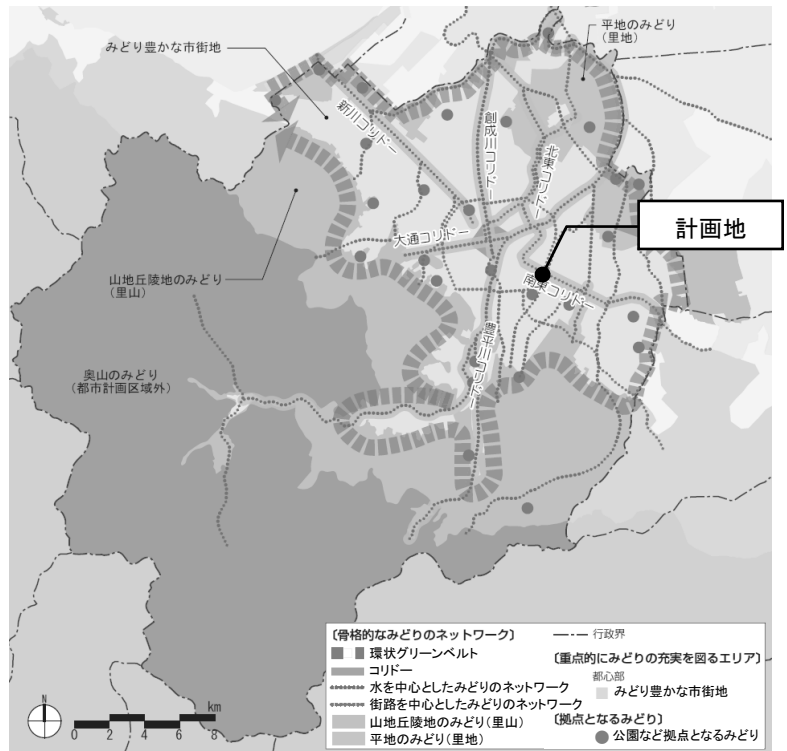


図 2-5 みどりの将来像図

※緑化重点地区

緑化重点地区とは都市緑地保全法（現都市緑地法）においてみどりの基本計画に位置づけることとされる地区であり、水とみどりのうるおいと安らぎのある街の実現を目指すために、特定の地区を指定して、都市緑化を積極的かつ重点的に推進する地区のことである。

緑化重点地区では、都市公園事業等の公共施設による緑化とあわせて、住民による民有地の緑化など、行政・市民・企業等が連携した、市民参加による緑化を重点的に推進する。

本計画地は下記の通り、白石第1緑化重点地区に位置づけられている。



地区の特性 白石区役所が位置しており、旧白石村時代の市街地を含む地区である。旧国鉄千歳線跡の鉄道林の名残や白石公園などの古くからある公園の緑が見られるが、全体的には緑被率、樹林率ともに低い。

緑化計画の方針 市街地再編に合わせて計画的な公園緑地を配置するとともに、南郷通や白石サイクリングロードを中心とする街路樹等の育成や公共施設の緑化の推進等により、拠点である東札幌や白石地区を中心として緑がネットワークされた街並みを形成する。

図 2-6 白石第1緑化重点地区

(6) 札幌市環境基本計画(1998—2017)

札幌市環境基本計画は、札幌市環境基本条例に位置づけられ、環境文化都市(循環型都市・共生型都市・参加・協働型都市)の実現を目標に次の3つの施策が設定されている。

- ・ 地球環境保全のための施策
- ・ 環境保全・創造のための都市づくり施策
- ・ 環境保全・創造活動の推進施策

ここでは都市づくり、施設整備に関する「環境保全・創造のための都市づくり施策」について、本計画に関連する項目は以下のとおりである。

・ エネルギーを有効に利用する都市の実現

市民・企業・行政が協働で取り組む共通の目標

エネルギー利用効率の優れた都市づくりを推進するために、省エネルギーの推進や、エネルギーの使い分けと段階的利用、自然・未利用エネルギーの利用を促進する。

行動基準

省エネルギーなどエネルギーを有効利用するための行動を実践する。

・ 環境低負荷型の交通網を持つ都市の実現

市民・企業・行政が協働で取り組む共通の目標

化石燃料の消費量削減、二酸化炭素の排出量削減を図る自動車交通を中心とする都市づくりから、公共交通を機軸として自動車への依存を出来る限り小さくする都市づくりへの転換を推進する。

行動基準

徒歩、自転車、公共交通を自動車に優先するものとする意識のもと、自動車への依存を出来る限り小さくするための行動を実践する。

・ うるおいと安らぎのある都市の実現

市民・企業・行政が協働で取り組む共通の目標

市民が自然と身近にふれあうみどりと水辺環境の保全と創出を図り、水とみどりのネットワークの形成を推進する。多様な機能を複合・集積する土地利用の更新などによって公共的な空気を計画的に確保し、緑地空間や交流空間などとして利用するとともに、冬は堆雪空間として活用できるようなゆとりある都市空間形成を推進する。

行動基準

ゆたかなみどりを30%増やすことを目指す。誰もが誇りにできる札幌らしい美しさや魅力にあふれる街とするため行動する。

(7) 札幌市地域防災計画

札幌市地域防災計画は、災害対策基本法第 42 条に基づき札幌市防災会議が策定した計画で、災害対策基本法のほか、防災基本計画や北海道地域防災計画、都市計画法や都市計画マスタープラン等様々な関連法令や上位計画を踏襲して、災害予防計画、災害応急対策計画、災害復旧計画等を策定している。

●防災協働社会を支える「防災拠点」の確保(地震災害対策編)

表 2-13 地域の広がりに応じた防災拠点の機能

区分	防災拠点として必要な機能	活用が見込まれる社会基盤
地域	<ul style="list-style-type: none"> ・一時避難場所、収容避難場所 ・自主防災組織等の活動拠点 ・防災資機材の保管機能 ・備蓄物資の保管機能 ・救援物資等の配布 ・生活情報等の収集・伝達 	小・中学校、まちづくりセンター、地区センター、町内会館、街区公園・近隣公園 ほか
区	<ul style="list-style-type: none"> ・区災害対策本部、応急救護センター ・応急対策の活動拠点 ・備蓄物資の保管機能 ・救援物資等の配分機能 ・広域避難場所 ・応援部隊の活動拠点 ・ボランティアの活動拠点 ・被害情報や対策情報の収集・伝達 	区役所、消防署、保健センター、土木センター、区体育館・区民センター等、地区公園 ほか
市 広域	<ul style="list-style-type: none"> ・市災害対策本部 ・応急対策の活動拠点 ・備蓄物資の保管機能 ・救援物資等の集配機能 ・応援部隊等の活動拠点 ・ボランティアの受け入れ機能 ・被害情報や対策情報の収集・伝達 	本庁舎・消防局庁舎、保健所(WEST 19)、社会福祉総合センター、リンクエッジプラザ(備蓄倉庫)、総合公園・運動公園等、つどいむ、札幌ドーム、丘珠空港・ヘリポート ほか

2) 上位計画から求められる拠点形成の条件

以上、まちづくりに関する上位計画から求められる拠点形成の条件を下記の通り整理する。

表 2-14 上位計画から求められる拠点形成の条件

項目		上位計画	内容(拠点形成の条件)
拠点形成	公共機能を中心とする拠点機能について	■第4次札幌市長期総合計画	<ul style="list-style-type: none"> ・市民一人ひとりの暮らしの充実とそれを支えるまちづくり ・暮らしの安全と安心の保障 ・活力ある都市活動の維持・創出 ・市民の創造性を伸ばす環境づくり ・多中心核都市構造の実現(地域中心核)
		■都市計画マスタープラン ■都市再開発方針	<ul style="list-style-type: none"> ・多様な商業・業務・行政機能などの各種都市サービス機能の集積
		■地域防災計画	<ul style="list-style-type: none"> ・災害時避難場所 ・区災害対策本部 ・応急救護センター等 ・ボランティア活動支援
	民間機能の導入について	■第4次札幌市長期総合計画	<ul style="list-style-type: none"> ・歴史文化の継承と新たなふるさと文化の育つまち ・地域資源を活かした産業が発展するまち ・市民一人ひとりの暮らしの充実とそれを支えるまちづくり ・活力ある都市活動の維持・創出
		■都市計画マスタープラン ■都市再開発方針	<ul style="list-style-type: none"> ・多様な商業・業務・行政機能などの各種都市サービス機能の集積(再掲)
	交通結節・ネットワーク形成	交通ネットワークについて	■第4次札幌市長期総合計画
■都市再開発方針			<ul style="list-style-type: none"> ・交通結節点機能の強化
■環境基本計画			<ul style="list-style-type: none"> ・公共交通を基軸とした都市づくり
歩行者環境・みどりのネットワークについて		■第4次札幌市長期総合計画	<ul style="list-style-type: none"> ・身近で利便性の高い交通ネットワークのあるまち
		■都市再開発方針	<ul style="list-style-type: none"> ・公共交通を結ぶ快適な歩行者環境を備えた道路ネットワークの形成
		■みどりの基本計画	<ul style="list-style-type: none"> ・南東コリドー ・街路を中心としたみどりのネットワーク
		■環境基本計画	<ul style="list-style-type: none"> ・水と緑のネットワーク形成
		■第4次札幌市長期総合計画	<ul style="list-style-type: none"> ・オープンスペースのネットワーク形成
景観形成	街並みに配慮した景観形成、みどりの空間整備について	■都市再開発方針	<ul style="list-style-type: none"> ・商業・業務施設などを中心とした賑わいと豊かなオープンスペースなどの潤いの調和
		■景観計画	<ul style="list-style-type: none"> ・特性ある景観、オープンスペースと快適な歩行者空間、南郷通・環状通の都市軸を生かす。見通しの良い交差点、軸線の強調、沿道景観、シンボル樹木、主要な道路網を生かした商業地景観、公共施設整備の統一化
		■みどりの基本計画	<ul style="list-style-type: none"> ・みどり豊かな市街地
		■第4次札幌市長期総合計画	<ul style="list-style-type: none"> ・オープンスペースのネットワーク形成
環境配慮	環境に配慮した施設づくりについて	■環境基本計画	<ul style="list-style-type: none"> ・省エネルギーの推進、エネルギーの使い分けと段階的利用、自然・未利用エネルギー利用の推進

2. 関連法令に基づく整備条件

1) 関連法令の内容整理

各種関連法令による当該地区の位置づけ、規制を整理する。

【都市計画】

- ・ 都市計画法

【施設計画】

- ・ 建築基準法

【交通】

- ・ 駐車場法
- ・ 大規模小売店舗立地法
- ・ 札幌市建築物における駐車施設の附置等に関する条例
- ・ 札幌市自転車等駐車場の設置等に関する条例

【みどり】

- ・ 都市緑地法
- ・ 札幌市緑の保全と創出に関する条例

【環境】

- ・ エネルギーの使用の合理化に関する法律
- ・ 札幌市環境基本条例
- ・ 札幌市環境影響評価条例
- ・ 札幌市生活環境の確保に関する条例
札幌市建築物環境配慮制度（CASBEE 札幌）

【景観】

- ・ 景観法
- ・ 札幌市都市景観条例

【防災】

- ・ 災害対策基本法
- ・ 北海道防災対策基本条例
- ・ 札幌市雨水流出抑制技術指針

【バリアフリー】

- ・ 高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律（バリアフリー法）
- ・ 札幌市福祉のまちづくり条例

上記のうち、特に基本計画段階で本計画地の施設整備に関連する法令として、「都市計画法」「札幌市建築物における駐車施設の附置義務に関する条例」「札幌市自転車等駐車場の設置等に関する条例」「札幌市緑の保全と創出に関する条例」「札幌市雨水流出抑制技術指針」「バリアフリー法」「札幌市福祉のまちづくり条例」を整理し、当該地区の位置づけを明確にする。その他の法令については設計段階で詳細の整理を行う。

(1)都市計画法

- ・ 地域地区 商業地域、防火地域、60m高度地区
- ・ 容積・建ぺい率 容積率 400%、建ぺい率 80%

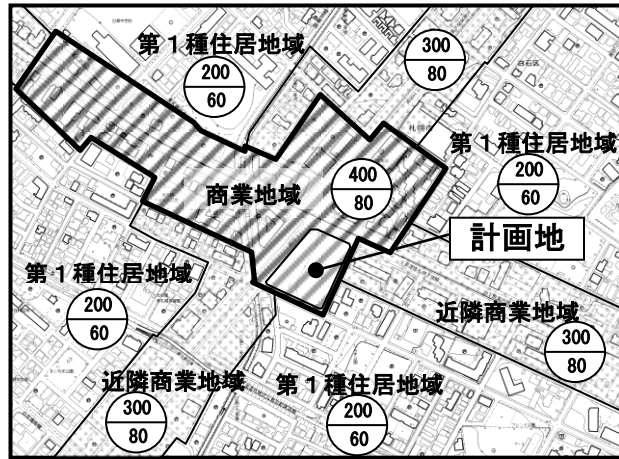


図 2-7 計画地周辺の用途地域・容積率等の指定状況

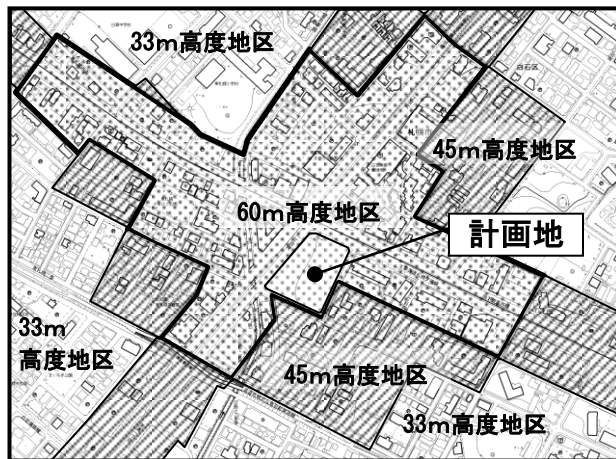


図 2-8 計画地周辺の高度地区の指定状況

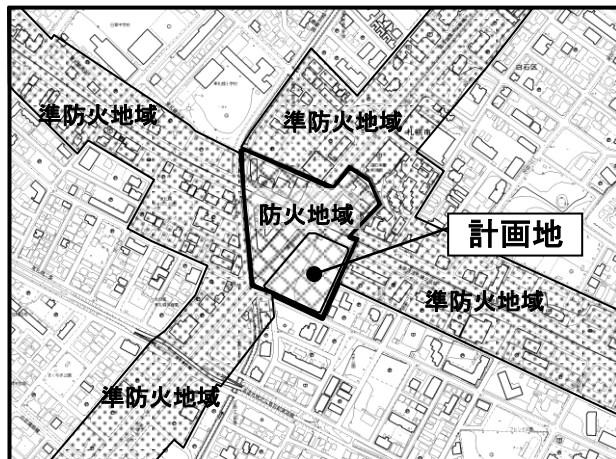


図 2-9 計画地周辺の防火地域及び準防火地域の指定状況

(2) 札幌市建築物における駐車施設の附置等に関する条例

札幌市建築物における駐車施設の附置等に関する条例では、建築物の床面積を「百貨店その他の店舗又は事務所の用途に供する部分」では200㎡、「特定用途(百貨店その他の店舗又は事務所の用途を除く。)に供する部分」では250㎡、「非特定用途に供する部分」では400㎡で除して得た数値以上の台数の自動車駐車することができる規模を有する駐車施設を附置しなければならないと定められている。

①対象区域 : 駐車場整備地区、商業地域、近隣商業地域、周辺地区、自動車ふくそう地区

※周辺地区又は自動車ふくそう地区とは、市域のうち、第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域、準住居地域、準工業地域、工業地域、工業専用地域である。

②計画地の位置づけ : 計画地は商業地域に指定されており、駐車施設の附置に関して、以下の基準に適合しなければならない。

③対象となる建築物の規模

表 2-15 札幌市建築物における駐車施設の附置等に関する条例の対象建築物

・ 全部が特定用途である建築物を新築する場合	:1,500㎡を超える建築物
・ 全部が非特定用途である建築物を新築する場合	:2,000㎡を超える建築物
・ 特定用途部分と非特定用途部分が混合する場合	
・ 特定用途に供する面積の合計と、非特定用途に供する面積の合計に4分の3を乗じて得た面積との合計が	:1,500㎡を超える建築物

④駐車施設の附置

表 2-16 駐車施設

用途	設置割合
百貨店その他の店舗又は事務所の用途に供する部分	200㎡
特定用途(百貨店その他の店舗又は事務所の用途を除く。)に供する部分	250㎡
非特定用途に供する部分	400㎡

※荷さばきのための駐車施設の附置は商業地域では適用されない。

⑤1 台当たりの駐車マスの規模

表 2-17 1台あたりの駐車マスの規模

・ 普通自動車用	:幅 2.5m以上で奥行き 6m以上を附置すべき駐車台数の 30%以上
・ 小型自動車用	:幅 2.3m以上で奥行き 5m以上を附置すべき駐車台数の 70%以上
・ 車椅子利用者用	:幅 3.5m以上で奥行き 6m以上を 1 台以上

(3) 札幌市自転車等駐車場の設置等に関する条例

札幌市自転車等駐車場の設置等に関する条例では、商業地域内において、建築の床面積を「小売店舗を新築する場合」は 45 m²で、「遊技場等(ぱちんこ屋を除く)を新築する場合」は 140 m²で、「ぱちんこ屋を新築する場合」は 30 m²で除して得た数値を合計した数値(以下基準数値)が 20 以上である場合には、基準数値以上の台数の自転車等(自転車及び原動機付自転車)が駐車することのできる規模を有する自転車等駐車場を、当該施設若しくはその敷地内、又は当該敷地に到達するために歩行する距離がおおむね 50m以内である場所に設置しなければならない。

①対象区域 : 駐車場整備地区、商業地域、近隣商業地域

②計画地の位置づけ : 計画地は商業地域に指定されており、駐車施設の附置義務の対象となる用途は以下のとおりである。

③駐車施設の附置

表 2-18 自転車等駐車場

用途	設置割合
小売店舗	45 m ²
遊技場等(ぱちんこ屋を除く)	140 m ²
ぱちんこ屋	30 m ²

(4) 札幌市緑の保全と創出に関する条例

札幌市緑の保全と創出に関する条例では、「山岳地域」「里山地域」「里地地域」「居住系市街地」「業務系市街地」ごとに、緑化率が定められている。

公共機能予定地である本計画地は、「業務系市街地」に分類され、「市街地にあつて、主に業務環境に配慮して緑を保全し、及び創出しながら市街地にふさわしい土地の活用を図る地域」とされている。ここでは 10/100 以上の緑化率を満たす必要がある。

表 2-19 緑化率

緑保全創出地域の種別	許可基準の指標	許可基準		
		変更区域の面積が 1ha 未満の場合	変更区域の面積が 1ha 以上 5ha 未満の場合	変更区域の面積が 5ha 以上の場合
業務系市街地	緑化率	100 分の 10	100 分の 10	100 分の 10

(5) バリアフリー法

バリアフリー法では、市役所や区役所、保健所や税務署など、不特定多数の人が利用する官公署を「特別特定建築物」と指定し、以下のような適合基準を定めている(※バリアフリー法に基づく「新・札幌市バリアフリー基本構想」では白石は重点整備地区として位置づけられている。)

① 対象

表 2-20 バリアフリー法の対象建築物

- ・ 建築工事を行う床面積の合計が、2,000 m²以上の特別特定建築物
- ※特別特定建築物
- ・ 主として高齢者、障害者が利用する特定建築物（養護学校、老人ホーム等）
 - ・ 不特定多数の人が利用する特定建築物（病院、展示場、集会場、商業・宿泊施設等）
 - ・ 不特定多数の人が利用する官公署（市役所、区役所、保健所、税務署等）

② バリアフリー化のために誘導すべき基準(建築物移動等円滑化基準)

表 2-21 建築物移動等円滑化基準

- ・ エレベーター : 車椅子を使用する方や目の不自由な方も使用しやすく
- ・ 階段 : 階段は手すりをつけて緩やかに
- ・ 出入り口 : 玄関やドアは車椅子を使用する方でも通れるように
- ・ 駐車場 : 駐車スペースは車椅子を使用する方でも利用できるように
- ・ アプローチ : 出入り口までは段差がないかスロープ式に
- ・ 浴室等 : 浴室やシャワー室は車椅子を使用する方でも使いやすいように
- ・ トイレ : トイレは車椅子を使用する方でも使いやすいように
- ・ 廊下等 : 廊下は車椅子を使用する方や目の不自由な方も安心して楽に通れるように
- ・ 視覚障害者誘導用ブロック等: 視覚障害者誘導用ブロック等で安全に

(6) 札幌市福祉のまちづくり条例

札幌市福祉のまちづくり条例では、すべての市民が安心して快適に暮らし、自らの意思で行動し、あらゆる社会活動に参加できる福祉のまちづくりを総合的かつ計画的に推進することを目的とし、以下のような整備基準を定めている。

① 対象

公共的施設の新設若しくは新築(用途を変更して公共的施設とする場合を含む。)又は整備基準に関わる部分の増築、改築、大規模の修繕若しくは大規模の模様替え

② 整備基準

廊下、階段、傾斜路、便所、敷地内の通路、駐車場、出入口、エレベーター、歩道、園路等、規則で定める部分の構造、配置及び設備に関して、障がい者、高齢者等が円滑に利用できるよう整備を行う。

※障がい者、高齢者からの意見を求めるため、「優しさと思いやりのバリアフリーに関する要綱」による公共的施設のバリアフリーチェックシステムを活用する。

(7) 札幌市雨水流出抑制技術指針

平成 23 年 4 月 1 日より、公共下水道に雨水を排除する施設、3,000 m²以上の土地に設置される施設、土地の半分以上が屋根や舗装におおわれる施設、については、雨水流出抑制の協議と対策が必要となる(札幌市雨水流出抑制に関する指導要綱)。

<対策の手法例>

地下水位が低く、砂れき地盤など浸透の効果が期待できる地区では浸透施設の設置を優先する。

(i) 浸透施設による対策: 浸透ます、浸透トレンチ(コンクリート又は合成樹脂)の設置

(ii) 貯留施設による対策(i)の効果が期待できない場合

- ・ 地下貯留槽の設置: 土地利用、地形・地質・地下水位、支障物件、将来の地下空間利用に配慮
- ・ 駐車場貯留: 自動車の走行に支障が生じないように配慮
- ・ 棟間貯留: 緊急車動線、建築物の保護、安全対策に配慮

2) 関連法令に基づく整備条件

以上、関係法令における、本計画地周辺の位置づけ、整備条件を、下記の通り整理する。

表 2-22 関連法令に基づく整備条件

項目	上位計画	位置づけ	内容(抜粋)
都市計画	■都市計画法	商業地域、防火地域、60m高度地区	容積率400%、建ぺい率80%
交通	■札幌市建築物における駐車施設の附置義務に関する条例(自動車)	百貨店・店舗・事務所 特定用途(集会場・ホテル等) 非特定用途	200m ² につき1台 250m ² につき1台 400m ² につき1台
	■札幌市札幌市自転車等駐車場の設置等に関する条例(原付・自転車)	商業地域における小売店舗 商業地域におけるパチンコ屋 商業地域におけるその他遊戯場	45m ² につき1台 30m ² につき1台 140m ² につき1台
環境・緑	■札幌市緑の保全と創出に関する条例	公共機能予定地	敷地の10%以上の緑化率
防災	■札幌市雨水流出抑制技術指針	3,000m ² 以上の施設	雨水流出抑制の対象となり、必要対策量(m ³)が定められている。
バリアフリー	■バリアフリー法	2,000m ² 以上の特別特定建築物(区役所含む)の新築	エレベーター、階段、駐車場、アプローチ等において、バリアフリー化のために建築物移動等円滑化基準に適合させる。
	■札幌市福祉のまちづくり条例	公共的施設の新設若しくは新築又は整備基準に関わる部分の増築、改築、大規模の修繕若しくは大規模の模様替え	廊下、階段、傾斜路、便所、敷地内の通路、駐車場、出入口、エレベーター、歩道、遠路等、規則で定める部分の構造、配置及び設備に関して、障がい者、高齢者等が円滑に利用できるよう整備を行う。

