

札幌地計第 1322 号

令和 4 年(2022 年) 3 月 29 日

公益社団法人 北海道宅地建物取引業協会

会長 伊藤 一三 様

札幌市長 秋 元 克 広

**「地域交流拠点等における緩和型土地利用計画制度等の運用方針」の  
変更について（お知らせ）**

拝啓 時下、ますますご清栄のこととお慶び申し上げます。

さて、本市では地下鉄駅や主要な JR 駅の周辺などを「地域交流拠点等」とし、個別の建替え更新を促進し、良好な民間開発を誘導するため、平成 28 年に「地域交流拠点等における緩和型土地利用計画制度等の運用方針」を決定しております。

当運用方針は、容積率の緩和の考え方を整理し、地区計画や総合設計制度などの緩和型土地利用計画制度等の運用の考え方を明示するものです。

このたび、決定時からの社会状況の変化等を踏まえ、運用方針を変更することといたしました。

つきましては、運用方針の変更内容をお知らせいたしますので、貴会会員各位に対する周知をお願いいたします。

変更内容につきましては、札幌市公式ホームページ (<https://www.city.sapporo.jp/keikaku/kyoten/houshin.html>) にも掲載しております。

敬具

添付資料

- ・運用方針の変更に関する概要資料

【担当】札幌市まちづくり政策局都市計画部地域計画課

太田・山田 (Tel 011-211-2545)

# □地域交流拠点等における緩和型土地利用計画制度等の運用方針の変更について

## 1 地域交流拠点等における緩和型土地利用計画制度等の運用方針（2016年9月策定）

### (1) 本方針の目的

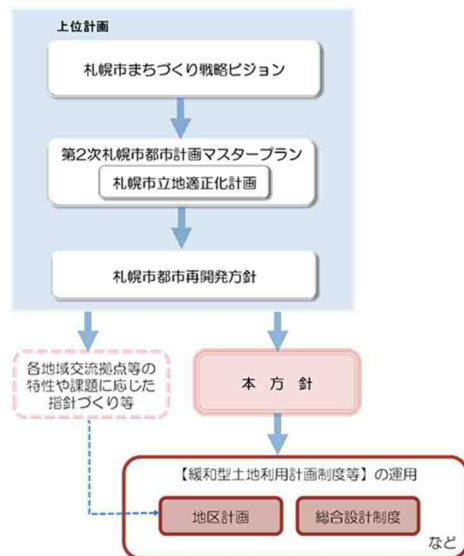
地域交流拠点等※において、容積率の最高限度の割増の考え方を整理し、緩和型土地利用計画制度等の運用の方向性を明示することで、良好な都市開発を誘導することを目的とする。

※地域交流拠点等

地域交流拠点と地下鉄駅及び主要なJR駅の周辺  
(都心を除く)

### (2) 上位計画との関係

札幌市まちづくり戦略ビジョンを上位計画とする第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、札幌市都市再開発方針を踏まえて策定。



### (3) 緩和型土地利用計画制度等との関係

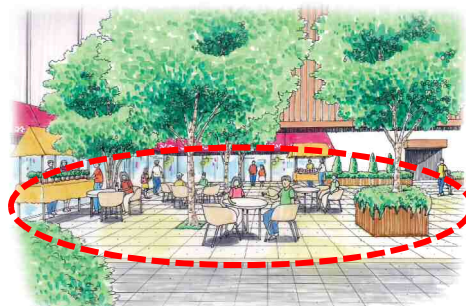
緩和型土地利用計画制度等には、都市計画法に基づく地区計画や建築基準法に基づく総合設計制度などがあり、地域交流拠点等では本方針に基づきこれらの制度を運用する。

### (4) 地域交流拠点等において都市開発に求められる取組

- ① 快適な歩行空間の創出
- ② にぎわい、交流が生まれる滞留区間の創出
- ③ 多くの人々の生活を支える都市機能の導入
- ④ 乗り継ぎ、移動環境の向上のための取組
- ⑤ 環境に配慮した取組の推進
- ⑥ 地域のまちづくりへの貢献等



快適な歩行空間

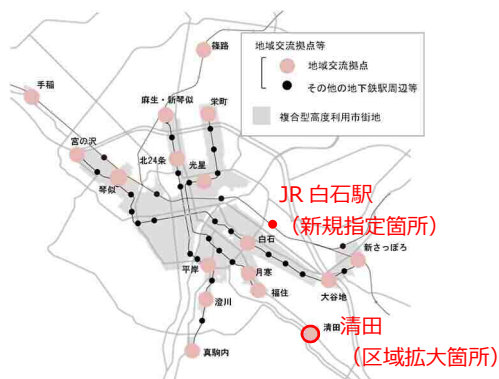


にぎわいや交流が生まれる滞留空間

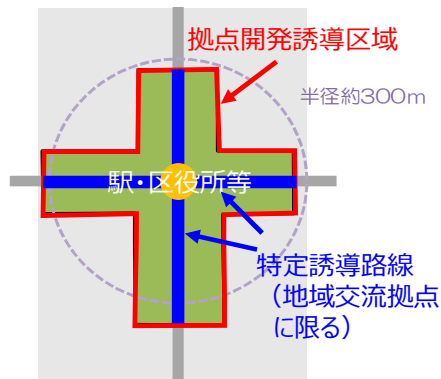
### (5) 本方針を適用する区域

本方針を適用する区域を「拠点開発誘導区域」として指定している。多様な都市機能の集積や適切な土地の高度利用を誘導する観点から、駅や区役所等の拠点から近接した範囲（半径約300m）の、商業地域・近隣商業地域等に指定。（2021年12月現在：市内46か所）

また、地域交流拠点のなかで、多くの人々が利用し、多様な都市機能の集積を特に積極的に進める路線に「特定誘導路線」を指定。



【本方針を適用する地域交流拠点等】



【拠点開発誘導区域及び特定誘導路線のイメージ】

## 2 運用方針の変更内容について（令和4年3月変更）

### （1）環境に配慮した取組の推進 省エネ性能に優れた建築物の導入促進

2021年3月に策定した「札幌市気候変動対策行動計画」では、2050年の温室効果ガス排出量実質ゼロに向け、2030年にZEB・ZEH※相当以上の省エネ性能を持つ新築住宅・建築物の割合を80%とする目標を設定している。

省エネ性能に優れた建築物の導入促進のため、ZEB、ZEH相当を満たす建築物について、容積率を最大30%緩和する。

※ZEB、ZEH

ZEBは「net Zero Energy Building（ネット・ゼロ・エネルギー・ビル）」、ZEHは「net Zero Energy House（ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス）」の略。ビル・住まいの断熱性能、省エネ性能を上げ、それに太陽光発電などでエネルギーを創ることにより、年間の消費エネルギー量の収支実質ゼロを目指した建築物を指す。計画では、消費エネルギー量の削減度合いの異なるNearly、Ready、Orientedなども含む（国のロードマップの定義による）。

### （2）地域交流拠点「清田」における「拠点開発誘導区域」の拡大

地域交流拠点「清田」は、第2次札幌市都市計画マスタープランにおいて「先行して取組を進める拠点」と位置付けられており、地域からも区役所を中心とした拠点周辺への機能集積が求められている。

より一層拠点機能向上を進めるため、国道36号の南東側及び北野里塚旧道線の北側（図の緑色の枠の区域）について、拠点開発誘導区域と特定誘導路線を一部拡大する。



地域交流拠点「清田」 拠点開発誘導区域（一部拡大）





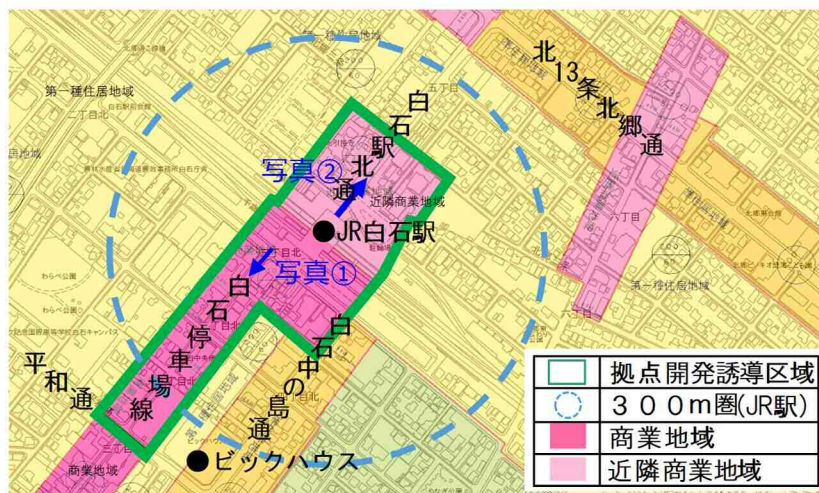
### (3) JR白石駅周辺地区における「拠点開発誘導区域」の指定

JR白石駅は、平成23年に橋上駅舎と自由通路が完成し、現在、市内でも6番目に乗車人員(2019年度:8,418人)が多く、周辺地区は札幌市都市再開発方針の1号市街地※に指定されている。

駅周辺は低利用地が存在しており、近年は建替え更新が進んでいるなど潜在的なポテンシャルが高い地域である。また、民間開発の推進に関する地域の意向を踏まえ、当地区に拠点開発誘導区域を指定する。

※1号市街地

土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るため、計画的な再開発が必要な市街地



JR白石駅周辺地区 拠点開発誘導区域(新規指定)

写真①



写真②

