

札幌市 都心創成川東部地区(高度利用型地区計画)

～個別の地区計画に貢献内容に応じた容積率緩和のルールを定めている例～

◆ 地区の課題

現在、当地区では都心部に近接しながらも低未利用な土地がある一方で、共同住宅の立地が活発であるなど、部分的には建築更新が進んでいる。これらの動向を適切に誘導・調整し、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新及び良好な市街地環境の創出を図ることが必要となっている。

◆ 課題への対応方策

新都心にふさわしい土地の高度利用と併せたオープンスペースの創出や都市サービス機能の充実に資する事項（歩道状空地の確保、広場の確保、低層部への社会福祉・医療施設、商業施設等の導入等）を評価対象とする貢献内容とし、敷地等条件とそれらの組み合わせに応じて容積率を加算する。

◆ 活用した手法

高度利用型地区計画

◆ 都市計画決定年月日

平成 18 年 3 月 31 日

◆ 地区面積

41.0ha

◆ 用途地域・指定容積率

商業地域（容積率 400%）、近隣商業地域（同 300%）

◆ 地区の概況

当地区を含む札幌発展を支えた工業の拠点であった創成川以東は、都市の拡大と産業構造の変化に伴う工業機能の郊外化により、その後の土地利用更新が停滞し、土地の低未利用などの課題を有する地区となっている。

◆ 位置



◆ 貢献内容に応じた容積率緩和の概要

計画書に、評価対象貢献項目、敷地等条件とそれらの組合せによる容積率加算分を記載（貢献の度合いに応じて商業地域内では400%、近隣商業地域内では300%から加算）

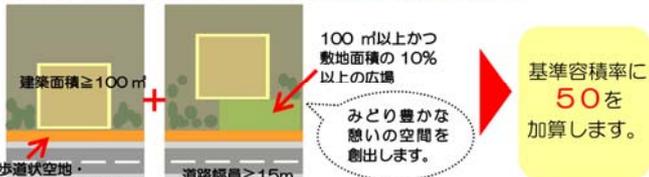
※なお、前提条件として十分な緑化を図ることとされており、「都心創成川東部地区地区計画の規定に基づく建築物の容積率の最高限度の認定基準」により、満たすべき地区特性に応じた緑化率（業務系市街地30%、居住系市街地40%）が指定されている。

■緩和条件と加算容積率

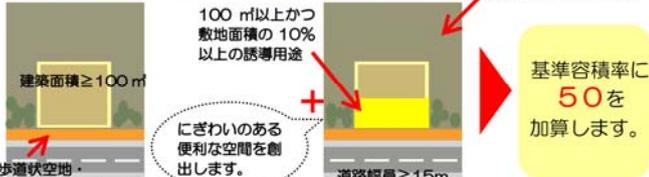
① 歩行空間を整備する場合



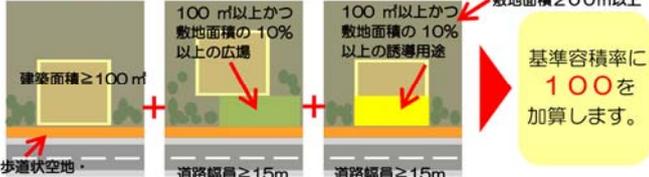
② ①に加え、地域に開かれた広場を整備する場合



③ ①に加え、1階に誘導用途※を設ける場合



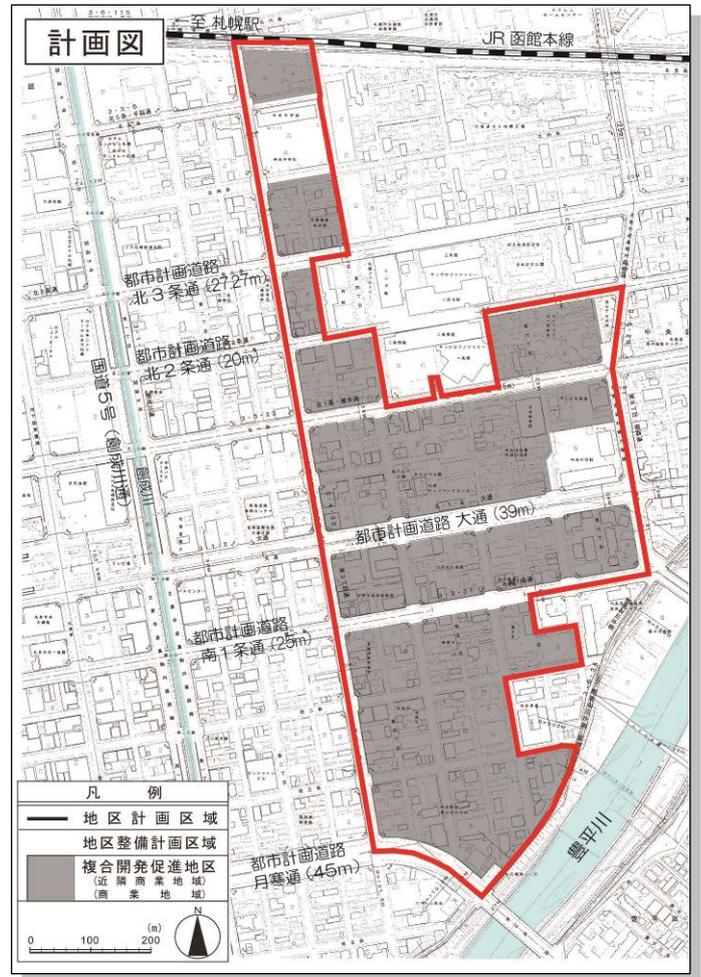
④ ①に加え、広場と1階の誘導用途を設ける場合



※誘導用途…下記に掲げるものまたは市長が必要と認めたもの

- ・ 社会福祉施設…老人福祉施設、児童福祉施設等
- ・ 医療施設…病院、診療所
- ・ 商業施設…物品販売業を営む店舗、理髪店等サービス店舗、飲食店

■地区計画図



(札幌市提供資料)

◆ 地区計画導入による効果

本地区計画では、地区計画の目標を達成するための貢献項目と容積緩和の基準を具体的に定める。

地区計画の導入により、歩道状空地の確保による安全で快適な歩行者空間の創出と併せ、オープンスペースの充実や都心にふさわしい商業、業務、居住機能等による複合市街地の形成、都市サービス機能の充実による居住者の利便性確保が図られている。

◆ 問合せ先

札幌市 市民まちづくり局 都市計画部 地域計画課

電話：011-211-2545 FAX：011-218-5113

〒060-8611 札幌市中央区北1条西2丁目 札幌市役所5階北側