

札幌市都心における
地区まちづくり推進要綱・同取扱要領の解説

平成31年（2019年）3月

札幌市まちづくり政策局都心まちづくり推進室

目次

1	はじめに.....	2
2	地区まちづくりとは.....	2
3	制度の特色.....	3
4	制度の対象区域.....	4
5	地区まちづくり協議会.....	5
6	地区まちづくりルール.....	7
	地区まちづくりルールの認定に基づくまちづくりの推進.....	10
	地区まちづくり推進の手続フロー.....	13
	事前協議フロー（地区まちづくりルールに協議対象行為が定められている場合）.....	14
7	他制度との連携.....	15
	容積率の緩和.....	15
	隔地駐車場の隔地距離の緩和.....	16

1 はじめに

「札幌市都心における地区まちづくり推進要綱」は、札幌市の都心を、魅力と活力に満ちたまちにしていくため、都心各エリアの特性に応じた、市民が主体となったまちづくりを行う仕組みを定めたものです。

この仕組みを活用することで、「都心における開発誘導方針」における「地区ごとのまちづくりルール策定ボーナス」による容積率緩和を始めとした、他制度における緩和を受けることもできます。

この要綱は、平成31年(2019年)4月1日から施行します。

2 地区まちづくりとは

事業者や住民が主体となり、一定範囲の地区ごとに魅力と活力に満ちたまちを実現するために行う、市街地の形成及び市街地環境の維持又は改善に取り組む活動をいいます。具体的には、主に以下のような取り組みが挙げられます。

①土地又は建物に関する基本的な方針・建築等行為の基準の作成

建物の用途や高さ、色、デザイン等に関する方針や、それらについての基準を作成することです。今後新築・増改築される建物が、当該方針や基準に配慮したまちづくりを進めることで、地区の魅力向上につながる街並みが徐々に実現もしくは街並みが維持されていきます。

②まちの魅力向上や市街地環境の維持又は改善につながる活動

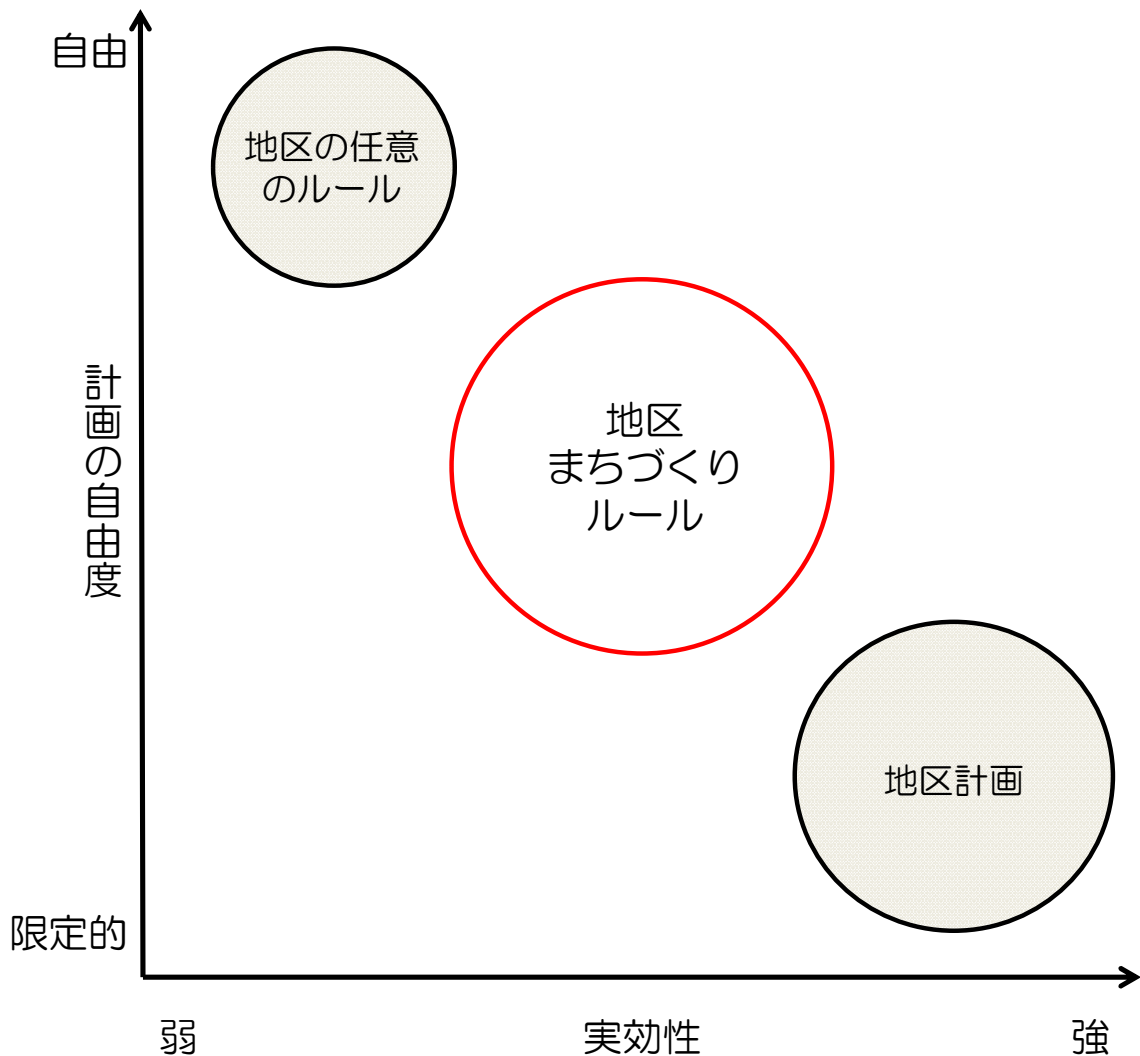
オープンスペースの活用や防災性の向上など様々な活動を想定しています。活動を維持するための運営体制を整え、継続的に活動することが重要になります。

3 要綱の特色

- 地区まちづくりを推進する組織(地区まちづくり協議会)が、札幌市の認定を受けることができます。
- 地区まちづくり協議会は、地区まちづくりについての目標、方針、地区において遵守すべき事項等を定めたルール(地区まちづくりルール)を策定し、札幌市の認定を受けることができます。
- 地区まちづくりルールの内容に準拠した建築行為等を行う場合、容積率緩和*を始めとした、他制度における緩和を受けられます。

※容積率緩和を受けるためには、地区まちづくりルールへの準拠による容積率緩和を地区計画等に位置付けることが必要です。

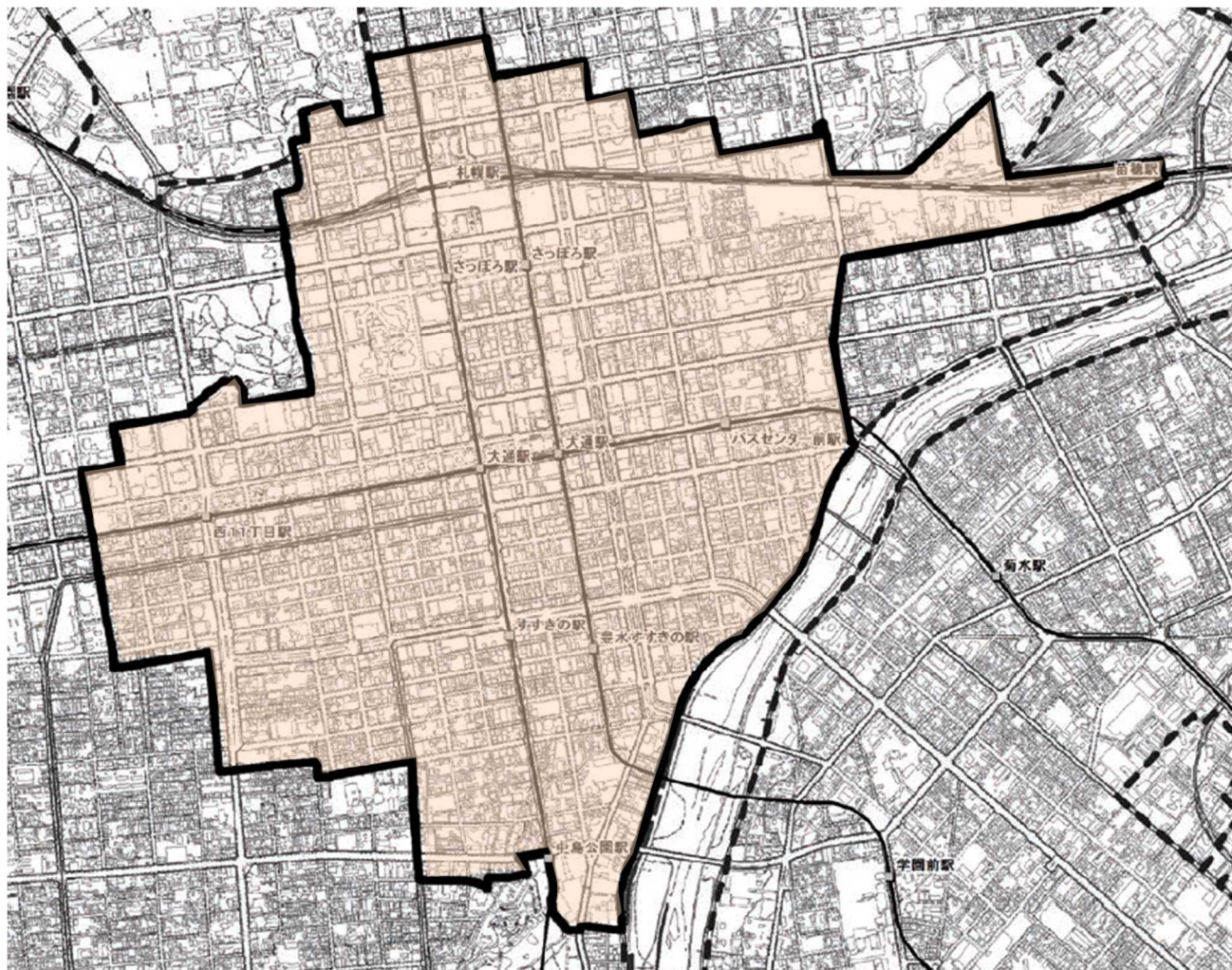
- 地区まちづくりルールは、地区計画などの「法制度によるルール」と、自主協定などの「地区の任意のルール」の中間に位置する制度です。地区計画に比べて法的な実効性は低いものの、計画内容などの自由度が高く、より地区の特性を反映した計画にすることができます。



4 対象区域

〔要綱第3条関係〕

本制度は、札幌市立地適正化計画で定める都市機能誘導区域（都心）を対象とします。



5 地区まちづくり協議会

〔要綱第5条関係〕

地区まちづくり協議会とは、地区まちづくりを推進するための、地区事業者等や地区住民からなる組織です。下記の要件を満たす組織は、地区まちづくり協議会として市の認定を受けることができます。

【認定要件】

- 地区事業者等^{※1}又は地区住民で構成されていること。
 - 地区まちづくり協議会の活動区域が、一体的なまちづくりの検討の必要がある一団の区域であり、かつ、自ら活動することができる範囲内で定められていること。
 - 地区まちづくり協議会の活動区域の一部が、要綱の対象区域外である場合は、特に一体的なまちづくりの検討の必要があると認められること。
 - 活動内容や成果を周知し、意見を聴きながら地区まちづくりを推進するものであること。
- ※1 地区まちづくりが行われている地区で事業を営む者、土地の所有権又は借地権を有する者及び当該地区の地区まちづくりに関する活動を行う者を指します。

【認定を受けるときに提出が必要な書類】

必要書類	記載内容等
地区まちづくり協議会 認定申請書（様式第1号）	—
活動計画書	活動の方針、スケジュール等
活動実績書	組織の設立経緯、これまでの活動経過、活動による成果等 （活動の実績がない場合は、組織の設立経緯のみを記載すること。）
会則	名称・事務所（事務局）の所在地・代表者・構成員についての定め、会の目的の定め、役員その他の定め、意思決定方法の定め等
構成員名簿	氏名、住所及び構成員の属性 構成員の属性は次の事項を記載すること。 ア）事業を営む者、土地の所有権又は借地権を有する者、当該地区の地区まちづくりに関する活動を行う者、地区に居住する者の別 イ）代表者、役員等の別及び役割
活動区域図	<ul style="list-style-type: none"> ・原則として、地区の境界を地形、地物等により明示していること。 ・他の地区まちづくり協議会、商店街、町内会その他の地区の団体の区域に配慮した区域設定をしていること。 ・地区まちづくりとしての合意形成が想定しうる合理的な範囲で区域設定をしていること。

【認定の変更】

地区まちづくり協議会は、市に認定を受けた内容に変更を生じたときは、下記のことを提出する必要があります。

- 地区まちづくり協議会認定変更等申請書（様式第4号）
- 認定を受けるときに提出が必要な書類のうち、変更を生じたもの

【認定の更新】

地区まちづくり協議会の認定の有効期間は、認定日から起算して5年を経過した日の属する年度の末日までです。認定の更新を受ける場合は、認定の有効期間満了日の30日前までに、認定を受けるときに提出が必要な書類を再度提出する必要があります。

【認定の取消し】

下記の場合は、地区まちづくり協議会の認定を取り消します。

- 地区まちづくり協議会より、取消しの届出がなされた場合。
- 認定の申請内容に虚偽が判明した場合。
- 認定要件に該当しなくなると認められる場合。

【その他】

○地区まちづくり協議会は、特定のものに利害を及ぼすことなく、地区まちづくりの推進に努めるものとしします。

○地区まちづくり協議会は、活動区域に札幌市が指定している都市再生推進法人の活動地域が含まれている場合は、当該都市再生推進法人^{※2}と連携した地区まちづくりの推進に努めるものとしします。

※2 都市再生推進法人とは、都市再生特別措置法に基づき、地域のまちづくりを担う法人として市町村が指定するものです。詳しくは、札幌市 HP の都市再生推進法人のページをご覧ください。

<http://www.city.sapporo.jp/kikaku/downtown/tosisaisei/suishinhoujin.html>

6 地区まちづくりルール

〔要綱第6条関係〕

地区まちづくりルールとは、地区まちづくり協議会が定めることができる、地区まちづくりについてのルールです。

地区の目標、土地又は建物に関する基本的な方針、市街地環境の維持又は改善に取り組む活動の基本的な方針などを定めます。

また、地区まちづくりルールの対象区域内で行う行為のうち、事前に地区まちづくり協議会への協議が必要な行為（協議対象行為）を定めることもできます。

【認定要件】

○内容について、地区まちづくりルールの対象区域の地区事業者等及び地区住民の多数の支持が得られていること^{※1}。

○第2次都心まちづくり計画その他市が策定した計画に整合していること。

○特定のものに利害を及ぼす恐れがある内容となっているもの又は特定の事業活動その他の活動に反対することを目的とする内容となっているものでないこと。

○対象区域が、地区まちづくり協議会の活動区域を超えて設定されていないこと。

※1 「多数の支持が得られていること」とは、地区まちづくりルールを周知するための広報誌やニュース等が発行されており、かつ、土地の所有権又は借地権を有する者に対しては、アンケート等の方法により意見表明の機会が設けられていることをいいます。

【地区まちづくりルールに定める事項（必須）】

○目標

○対象区域

○土地又は建物に関する基本的な方針

○市街地環境の維持又は改善に取り組む活動に関する基本的な方針

【地区まちづくりルールに定める事項（任意）】

○土地又は建物に関する基本的な方針に沿った地区まちづくりを推進するための建築等行為^{※2}に係る基準。

○市街地環境の維持又は改善に取り組む活動に関する基本的な方針に沿った地区まちづくりを推進するための活動計画。

○地区まちづくりルールの対象区域内で行う建築等行為のうち、事前に地区まちづくり協議会への協議が必要な行為（協議対象行為）。

※2 建築等行為については P10 参照。

★地区まちづくりルールにより、他制度における緩和を受けたい場合は、ルールに定める事項等について別途要件があります。（詳細は P15～「他制度との連携」参照。）

【認定を受けるときに提出が必要な書類】

必要書類	記載内容等
地区まちづくりルール認定申請書（様式第5号）	—
地区まちづくりルール	<ul style="list-style-type: none"> 地区まちづくりの目標、地区まちづくりの現状及び課題、土地又は建物に関する基本的な方針、市街地環境の維持又は改善に取り組む活動に関する基本的な方針等 協議対象行為を定める場合は、当該協議対象行為及び協議の運用体制を明確化すること。 地区まちづくりルールの策定にあたっては、事前に市に提出し、内容について協議すること。
対象区域図	<ul style="list-style-type: none"> 区域の境界を地形、地物等により明示していること。 地区まちづくりとしての合意形成が想定しうる区域設定をしており、第2条第2項の規定により添付した活動区域図に記載の区域を超えて設定をしていないこと。 他の地区まちづくり協議会、商店街、町内会その他の地区の団体の区域に配慮した区域設定をしていること。 一体的なまちづくりの検討の必要がある、一団の区域設定をしていること。
活動実績書	地区まちづくりルールの策定経緯、これまでの活動経過、活動による成果、関係団体との調整等の状況等
地区事業者等や地区住民の多数の支持を得ていることを示す書類	<ul style="list-style-type: none"> 地区まちづくりルールの周知状況 ルールの対象となる地区の土地の所有権又は借地権を有する者については、アンケート等の方法により意見表明の機会が設けられていることが確認できる書類
地区まちづくりルール周知の際の意見内容及び意見への対応方針	—

【認定の変更】

地区まちづくりルールについて、市に認定を受けた内容に変更を生じたときは、下記のものを提出する必要があります。

○地区まちづくりルール認定変更等申請書（様式第8号）

○認定を受けるときに提出が必要な書類のうち、市長が指定する書類

【認定の更新】

地区まちづくりルール認定の有効期間は、認定日から起算して5年を経過した日の属する年度の末日までです。認定の更新を受ける場合は、認定の有効期間満了日の30日前までに、認定を受けるときに提出が必要な書類を再度提出する必要があります。

【認定の取消し】

下記の場合は、地区まちづくりルール認定を取消します。

- 地区まちづくり協議会より、取消届出書の提出がなされた場合。
- 認定の申請内容に虚偽が判明した場合。
- 認定要件に該当しなくなると認められる場合。
- 地区まちづくり協議会の認定が取り消された場合又は地区まちづくり協議会の認定の有効期間が満了した場合。

6-2 地区まちづくりルール認定に基づくまちづくりの推進

〔要綱第7条関係〕

地区まちづくり協議会は、地区まちづくりルールに基づく地区まちづくりを推進していくため、協議対象行為を定めることができます。

協議対象行為は、下記の建築等行為の中から地区まちづくりルールごとに定めます。

【建築等行為】

- 建築基準法（昭和25年法律第201号）第2条第13号に規定する建築
- 工作物の建設及び設置
- 建築物又は工作物の外観の変更
- 建築物の用途の変更
- その他市長が必要と認める行為

【地区まちづくり協議会との協議】

協議対象行為を含む地区まちづくりルールが定められた地区で、協議対象行為を行おうとする者は、法令（条例及び規則を含む。）上の手続（建築確認申請など）の30日前までに、地区まちづくり協議会と協議したうえで、その協議結果について市への報告が必要です。

なお、協議をしない者や市に届出をしない者等に対して、市は指導、助言を行うことができます。

【地区まちづくりルールの例（イメージ）】

1 目標

○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

2 対象区域

○都市再生特別地区（北口西◇街区）の範囲とする。

3 土地又は建物に関する基本的な方針

○路面としての魅力を向上させ、にぎわいを創出する。

○快適な空間を創出するため、緑の多い街並みを形成する。

○歩きたくなるまちを実現するため、街並みを分断する駐車場出入口を削減していく。

4 土地又は建物に関する基本的な方針に沿った地区まちづくりを推進するための建築等行為に係る基準

○建物低層部（1～2階）のうち、通りに面する部分には商業等の賑わいを創出する機能を配置する。

○建築物の低層部の屋上には、植栽やベンチ等が配置された緑地を整備する。また、壁面後退部分には、歩行者空間と一体的な緑地空間を創出する。

○エリアとしての駐車場は◇◇駐車場に集約する。敷地内に駐車場を設ける場合は、◇◇通りに面した部分には駐車場出入口を設けない。

5 市街地環境の維持又は改善に取り組む活動に関する基本的な方針

○エリアとして連続的なオープンスペースの設置に努めるとともに、オープンスペースの魅力化、積極的活用を進める。

○エリアとしての災害時の備えを進め、来街者の安全・安心を守る。

6 市街地環境の維持又は改善に取り組む活動に関する基本的な方針に沿った地区まちづくりを推進するための活動計画

○区域内の公開空地は、あらかじめ別途活用計画を策定のうえ、賑わいの創出や憩い・安らぎを与える空間作りに努める。

○区域内の事業者間で、避難訓練、情報伝達、避難方法、退避施設の確保等に係る、災害時の管理・協力協定を締結する。

7 運用方法

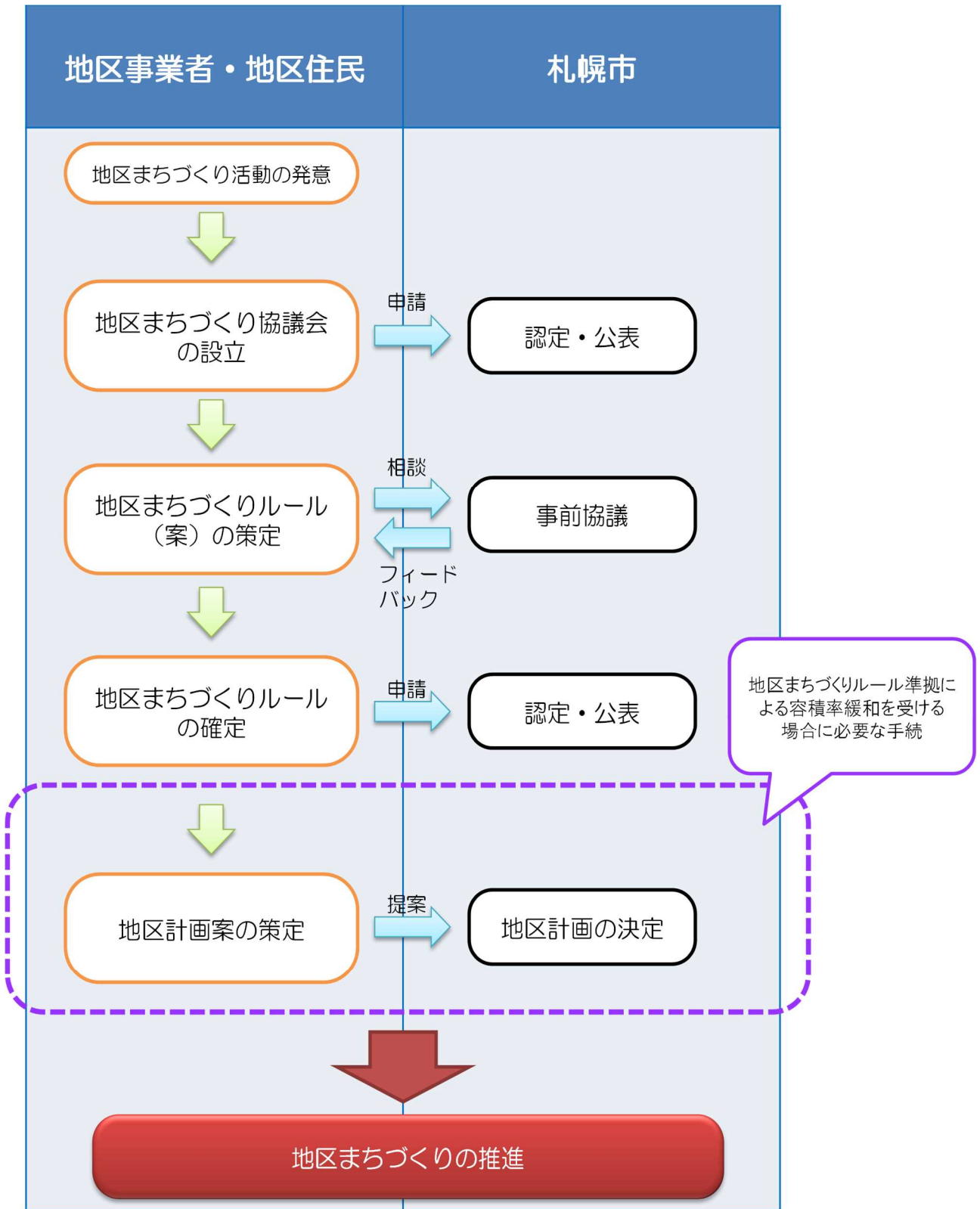
本地区まちづくりルールの運用主体は、札幌市から地区まちづくり協議会の認定を受けた◇◇協議会です。本地区まちづくりルールに関する問い合わせや、次項に定める協議対象行為を行う場合の事前協議を行うときは、下記の連絡先へご連絡ください。

◇◇協議会事務局 □□株式会社 △△氏 TEL：〇〇〇-〇〇〇〇-〇〇〇

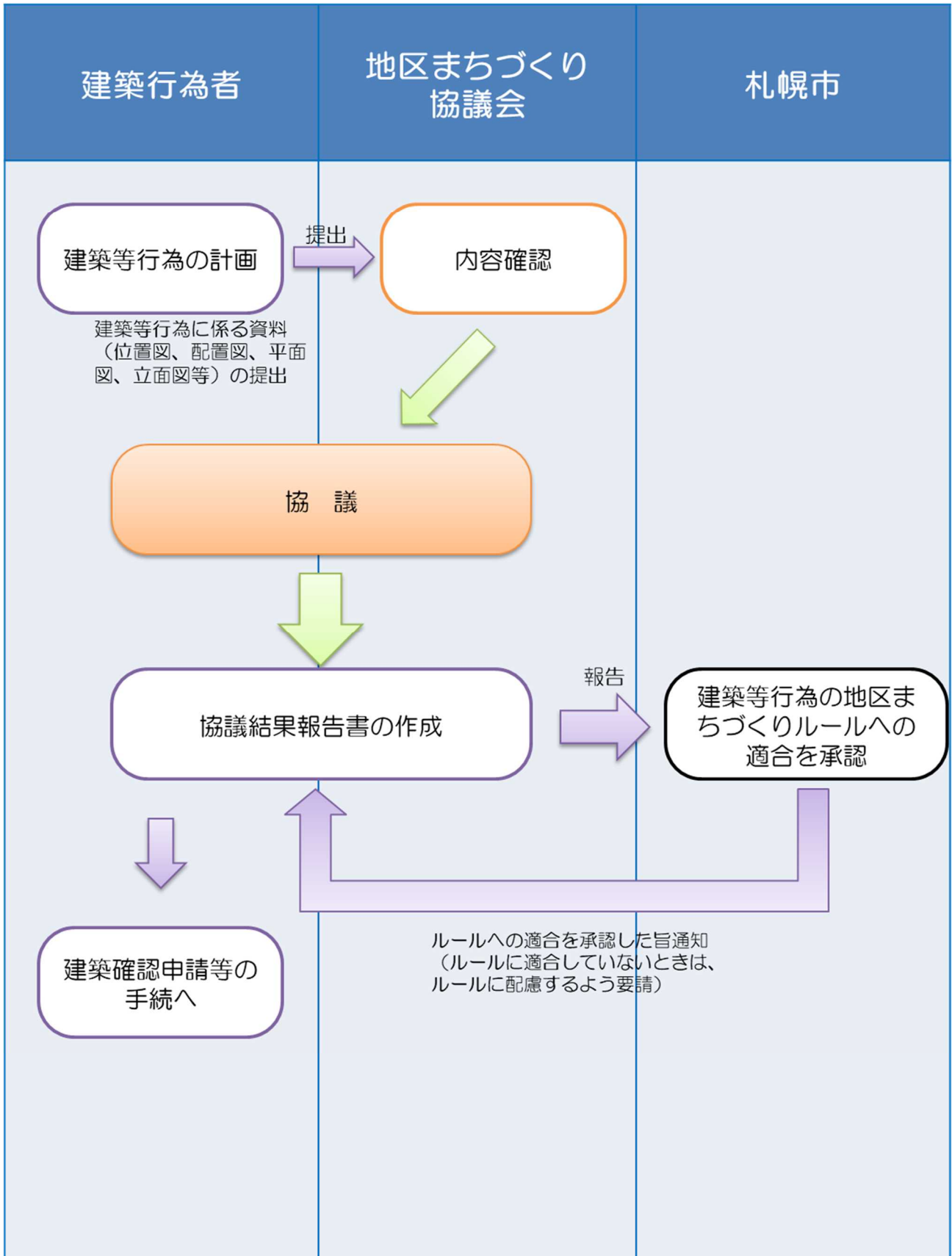
8 協議対象行為

○建築物の新築、建替え、100 m²を超える増築、用途の変更

6-3 地区まちづくり推進の手续フロー



6-4 事前協議フロー(地区まちづくりルールに協議対象行為が定められている場合)



7 他制度との連携

地区まちづくりルールを策定することにより、他の制度における緩和を受けられることがあります。

①容積率の緩和

地区まちづくりルールが策定され、地区まちづくりルールへの準拠による容積率緩和が地区計画等に位置付けられた場合、地区まちづくりルールに準拠した建築物は、都心における開発誘導方針に基づき容積率の緩和を受けることができます。

【要件】（一部抜粋。詳細は都心における緩和型土地利用計画制度等の運用基準参照。）

○地区まちづくりルールの適用区域が、複数の建築敷地にまたがった 0.5ha 以上の一団の区域であること。

○地区まちづくりルールの内容が、壁面位置の統一やみどりの連続など、ハード整備を伴うものまたは都心における開発誘導方針において容積率の緩和にあたり評価する取組の効果を高めるものであること。

内容	緩和容積率		緩和容積率の上限
	取組の要件を満たして策定した「景観まちづくり指針」及び「地区まちづくりルール」への準拠	取組の要件を満たして策定したまちづくりルールへの準拠 ^{※12} （左記に示すものを除く）	
取組の要件に適合したうえで、1 街区（0.5ha～1.0ha 程度）相当の範囲でまちづくりルールを策定し、まちづくりルールの内容 ^{※13} に準拠するもの	最大 50%（30% ^{※14} ）	最大 30%	100%
取組の要件に適合したうえで、数街区相当の範囲でまちづくりルールを策定し、まちづくりルールの内容に準拠するもの	最大 100%（50% ^{※14} ）	最大 50%	

※12 複数のまちづくりルールを策定した場合、策定したまちづくりルールの内、1つ以上のまちづくりルールの内容に準拠すること。

※13 容積率の緩和にあたって対象となるまちづくりルールの内容に限る。

※14 景観まちづくり指針もしくは地区まちづくりルールのどちらか一方のまちづくりルールの内容に準拠した場合の緩和容積率。



②隔地駐車施設の隔地距離の緩和

札幌市では、第2次都心まちづくり計画における都心まちづくりの戦略として、「市民や来街者にとって魅力的なライフスタイル・ワークスタイルを生む都心空間の形成」を掲げており、この戦略の骨子を「公共交通を軸とした歩行者優先の交通環境の形成」とし、まちづくりと連携した歩きたくなるまちの実現を目指しています。

歩きたくなるまちの実現のためには、景観や活力・にぎわいを感じることができる沿道の街並みの連続化が重要であり、街並みの連続化にあたっては、駐車場の集約化が効果的です。

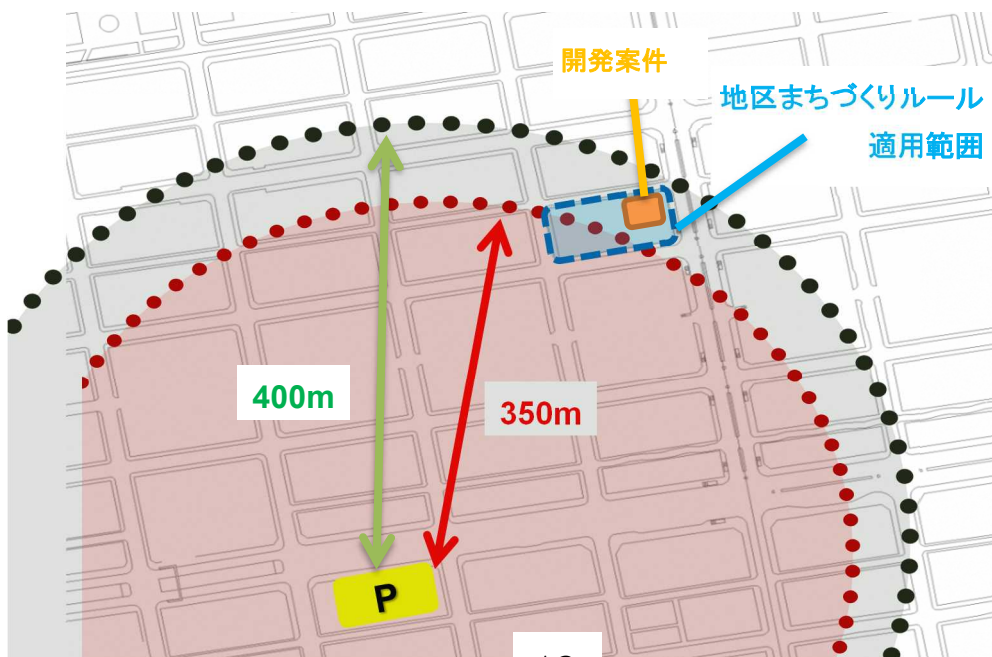
現在、駐車場の集約化を進めるべく、「札幌市建築物における駐車施設の附置等に関する条例（駐車場の附置義務条例）」で、建築物の敷地からおおむね350メートル以内に隔地を認めることや、駐車場の集約化による附置義務台数の緩和を認める等の施策を講じています。

隔地駐車場の設置にあたっては、隔地駐車場と建物間の移動距離や移動時間を考慮したとしても合理的な範囲内にあることや、隔地駐車場を当該建物の特約駐車場とするなど、建物利用者が利用しやすい施設であることが求められます。

ただし、上記条件が満足されるものの、当該建物と隔地駐車場との敷地間距離が350メートルを超える場合、以下の要件を満たす地区まちづくりルールを策定する場合に限り、地区まちづくりルールエリア内の建物と隔地駐車場との敷地間距離を400メートルまで緩和することが可能となります。

【要件】

- 地区まちづくりルールの内容が、「小規模駐車場の削減、駐車場の集約化の推進」及び「歩道・街並みの連続化、回遊性の向上」につながる内容となっていること。
- 隔地先の駐車場を特約駐車場とし、分かりやすい案内や誘導を行う等、地区まちづくりルール対象区域内の各建築物への来訪者が隔地駐車場を適切に利用される取組がなされていること。
- 最も遠い建築物であっても、隔地駐車場利用者にとって、建築物までの実経路延長や移動時間を考慮しても、合理的な範囲内（敷地間直線距離400メートル以内）にあること。
- 地区まちづくりルールの対象区域内の2/3以上の土地の所有権又は借地権を有する者が、対象区域内の駐車場の在り方（駐車台数の規模や集約化の方向性等）について合意しており、将来的な建替えや新築等の際に、この駐車場の在り方に沿って駐車場を確保する意思を示していること。



【お問い合わせ先】

札幌市まちづくり政策局都心まちづくり推進室都心まちづくり課

TEL : 011-211-2692

〒060-8611

札幌市中央区北1条西2丁目 5階