

札幌駅前通北街区地区

開発検討委員会

運用要領



2022年5月改定
札幌駅前通協議会

目次

1	はじめに	
	(1) 札幌駅前通北街区地区のまちづくりの背景	1
	(2) 本要領の位置付け・役割	1
2	まちづくりの経緯と全体像	3
3	関連計画、関連ルール等の概要	
	①札幌駅前通地区まちづくりビジョン	4
	②札幌駅前通北街区地区計画	5
	③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	5
	④札幌駅前通北街区地区まちづくりガイドライン	6
	⑤札幌駅前通北街区地区景観まちづくり指針	6
4	協議の目的、対象等	
	(1) 協議の目的	7
	(2) 対象範囲	7
	(3) 協議対象	7
	(4) 協議の内容	8
5	協議の基本的な枠組み	
	(1) 協議の仕組みについて	9
	(2) 開発検討委員会の構成	10
	(3) 協議結果の取り扱い	10
	(4) 協議の流れ、手続きについて	10
	(5) 事前提出書類	12
	(6) 開催費用の目安	12
■	用語集	13
■	様式集	16

1 はじめに

(1) 札幌駅前通北街区地区のまちづくりの背景

札幌駅前通北街区地区は、札幌市の「第2次都心まちづくり計画」(2016年5月)において、高機能オフィス環境の整備やエネルギーネットワークの形成等により国内外からヒト・モノ・投資を呼び込み、北海道・札幌の経済発展をけん引する都心まちづくりを先導する「都心強化先導エリア」として位置づけられました。また、札幌駅前通は、都心のにぎわい・活力を象徴する沿道の機能・空間の再編と、都心強化と連動する軸双方向の起点からの高質化を展開する「にぎわいの軸」として位置付けられています。

一方、札幌駅前通北街区地区の関係地権者による「札幌駅前通協議会」において、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を目標像とし、人々が活動する沿道空間の充実、まちの価値を高める高質な都市機能の充実、まちを支えるエリアマネジメントの充実の実現などのまちづくりの方向性を示した「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)」(2019年6月)を策定しました。

そこで、「まちづくりビジョン」の実現を推進し、「都心強化先導エリア」や「にぎわいの軸」で目指す都心強化に資する高質な都市機能やにぎわいを呼ぶ沿道機能の導入、重層的な歩行者ネットワーク空間の形成、軸性を演出する景観の形成を図るなど、多様な活動が生まれる空間づくりを誘導することを目的に、「札幌駅前通北街区地区計画(以下、地区計画)」の見直しを検討し、札幌市へ変更提案しました(2020年4月)。

さらには、「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)」(2020年6月)及び「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)」(2020年7月)を策定し、開発に際しては札幌駅前通協議会との事前協議を行うことを定め、札幌駅前通地区において、関係者の協議によるまちづくりを推進することとしました。

札幌駅前通地区で開発をされる事業者の皆さまにおかれましては、「まちづくりビジョン」で目指す将来像をご理解いただき、その実現に向けた取組にご協力くださいますようお願い申し上げます。

(2) 本要領の位置付け・役割

札幌駅前通地区において、「まちづくりガイドライン」に定められた事前協議の対象行為を行う場合は、札幌駅前通協議会と、「まちづくりガイドライン」及び「景観まちづくり指針」との適合について事前協議を行うものとし、その事前協議の場として開発検討委員会を設置します。

「まちづくりガイドライン」は、景観系ルール、活用系ルール、用途系ルール及び活動系ルールから構成され、これらのルールに適合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、容積緩和を受けることができます。

本要領では、この「開発検討委員会」を円滑に運用するために必要となる手続きや枠組み等を定めるものであり、容積率緩和等にあたって必要となる「札幌市都心における地区まちづくり推進要綱」に基づく「まちづくりガイドライン」や、景観系ルール具体的な内容を示すため、「札幌市景観条例」に基づき定めた「景観まちづくり指針」と、開発事業計画との適合を確認するための具体的な協議内容や手続き等を定めるものです。

なお、今後運用するにあたって顕在化した改善すべき事項に関しては、適宜見直しを行うこととします。

2 まちづくりの経緯と全体像

● まちづくりの経緯～事前協議の仕組みづくりに至るまで～

1) 札幌都心部のまちづくり

札幌を取り巻く状況は常に変化しており、人口減少や低炭素社会、災害に強いまちづくりに加え、2030年に予定される新幹線延伸による変化や、札幌オリンピック(1972年)を契機に建設された建物の更新が集中的に起こるなど、課題は様々に変化してきています。

札幌市では、こうした状況を踏まえ、都心部において高次な都市機能の集積や魅力ある都市空間の創出など、札幌の顔にふさわしいまちづくりを重点的に進めていくため、2016年5月に「第2次都心まちづくり計画」を策定し、「国内外から活力・投資を呼び込む札幌都心ブランドの確立」「魅力的な都心のライフスタイル・ワークスタイルの実現」を都心まちづくりの目標に掲げました。また、都心の骨格構造とターゲット・エリアを定め、札幌駅前通地区を「都心強化先導エリア」として位置づけるとともに、札幌駅前通を「にぎわいの軸」に位置付けました。

その後、「第2次都心まちづくり計画」等の都心に関連する各種計画の目標の実現に資する民間都市開発を誘導することを目的として、2018年12月に「都心における開発誘導方針」を策定し、開発にあたって評価する11の取組を新たに示しました。

2) 札幌駅前通地区のまちづくり

札幌駅前通地区では、2005年10月に、札幌駅前通沿道の地権者が中心となって「札幌駅前通協議会」が発足し、札幌駅前通沿道の街並みのあり方について検討が進められ、都市計画提案制度により、2008年12月に、札幌のメインストリートとして魅力ある都市空間を創出することを目標として、「地区計画」が都市計画決定されました。

その後、昨今の札幌都心部のまちづくりの動向を踏まえ、今後さらに国内外に対して魅力ある商業、業務、文化を発信する地区としていくために、沿道ビルの建替期を迎えているこの時期を契機として、札幌駅前通協議会において、2019年6月に「まちづくりビジョン」を策定し、札幌駅前通地区の目指すべき将来像を「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～」としました。

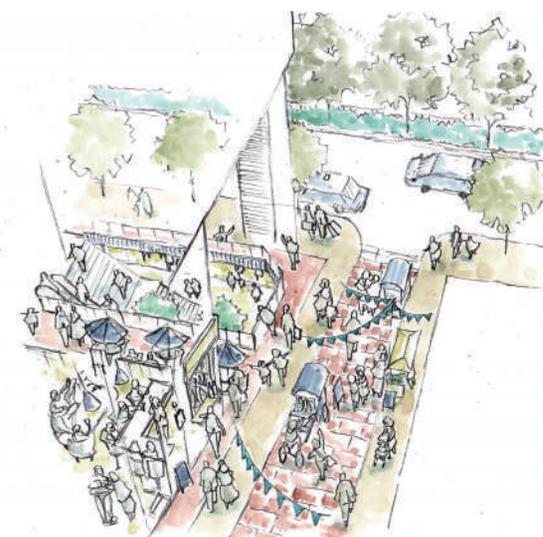
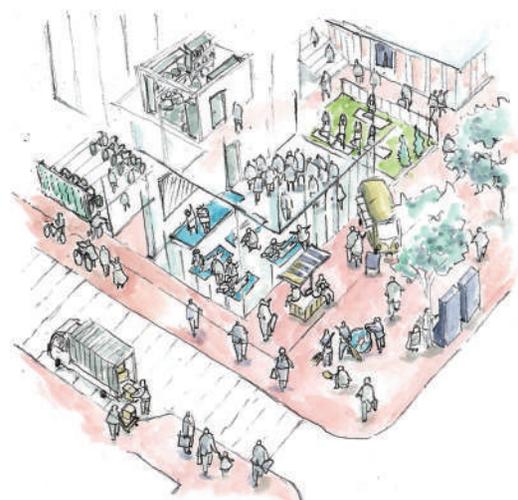
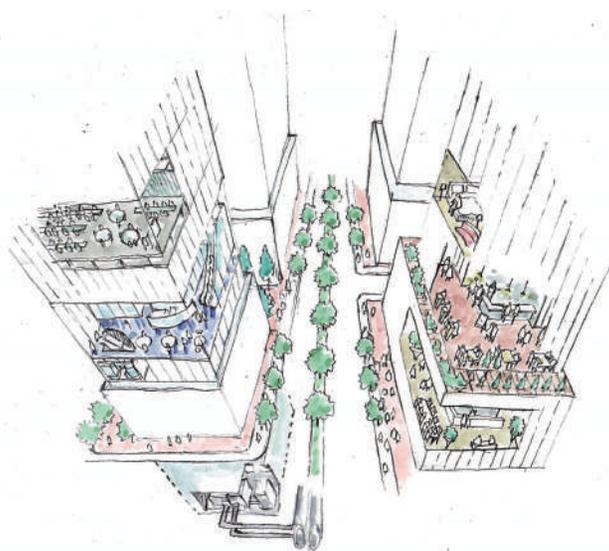
さらに、この将来像を実現するため、札幌駅前通協議会内に設置した「都市再生部会」において2017年5月から2019年6月までに計20回の議論を行い、地区計画を見直すことにより「都心における開発誘導方針」で定められた容積率緩和の評価項目を地区の開発に取り入れるとともに、地区計画に定めたルールを補完するものとして、「まちづくりガイドライン」及び「景観まちづくり指針」を策定し、関係者の協議によりこれらに準拠した開発を推進する体制を新たにすることとしました。

3 関連計画、関連ルール等の概要

①札幌駅前通地区まちづくりビジョン

札幌駅前通地区の魅力あるまちづくりを進めていく上での最高規範として位置づけられるものであり、札幌市が策定した「第2次都心まちづくり計画」と考えを共有し、個別のまちづくりを検討、展開するにあたって配慮すべき、まちの将来像や目指すべき方向性を取りまとめたものです。

このビジョンの将来像を実現するために、札幌駅前通協議会では「地区計画」の変更提案や取組を行う指針として「まちづくりガイドライン」及び「景観まちづくり指針」を策定しました。



②札幌駅前通北街区地区計画

札幌駅前通北街区地区を札幌のメインストリートとして魅力ある都心空間とすることを目標として、2008年12月に都市計画決定されました。

その後札幌市では、2018年に「都心における開発誘導方針」を策定し、これまで当地区において容積率の緩和の対象項目としていたオープンスペースの整備や地下歩行空間への接続等に加え、高機能オフィスやハイグレードホテルといった機能の導入なども新たに対象項目とすることを示しました。

これを踏まえ、札幌駅前通協議会で標記地区計画の見直しを検討し、都心のまちづくりに資する各種取組を促進し、札幌のメインストリートとして魅力ある都心空間を創出するため、地区計画の変更に関する都市計画提案を行い、2020年7月に都市計画決定されました。

「地区計画」や「評価基準」で定量的に規定するのが難しい内容については、「まちづくりガイドライン」及び「景観まちづくり指針」に定めることで補完し、これらと一体的に運用していきます。

③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

「都心における開発誘導方針」に基づき緩和型土地利用計画制度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）」を札幌市では策定しています。札幌駅前通北街区地区の特性を踏まえ、運用基準に準拠し、「まちづくりビジョン」の実現に寄与する施設機能の導入やまちづくりの取組を示したものです。

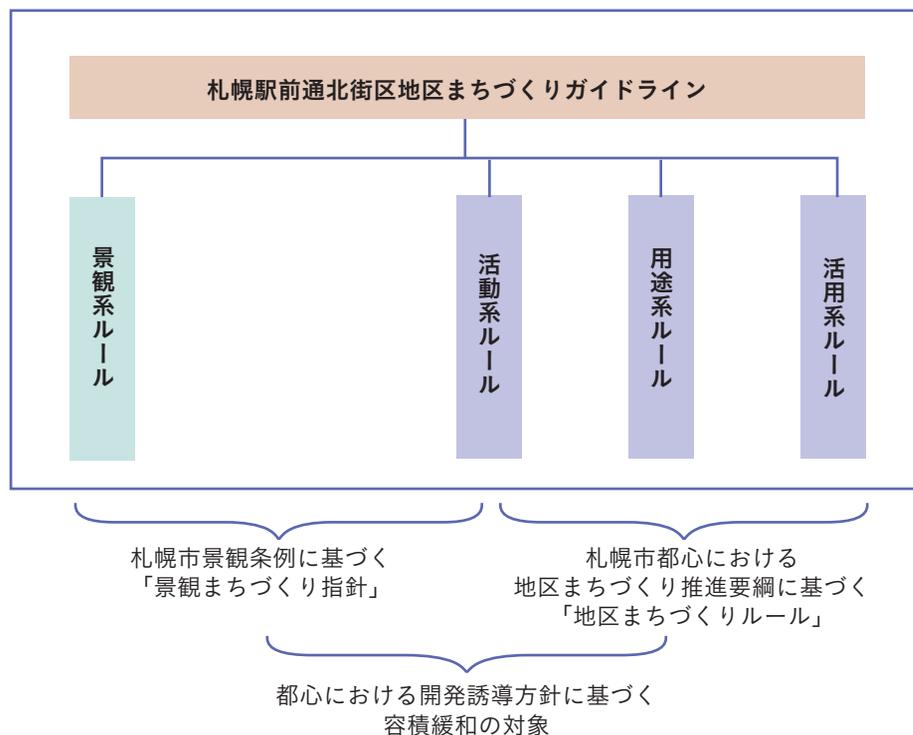
④札幌駅前通北街区地区まちづくりガイドライン

「まちづくりビジョン」を達成する手段として、また「地区計画」及び「評価基準」で定められたルールを補完するものとして、個別具体的なまちづくりのルールを規定したものです。

「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、用途系ルール及び活動系ルールから構成され、これらのルールに適合して建築物を建築する場合は、「地区計画」及び「評価基準」に基づき容積率が緩和されます。

「まちづくりガイドライン」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2020年6月に認定されており、景観系ルールと活動系ルールの一部は、札幌市景観条例に基づく「景観まちづくり指針」として位置づけられています。

「まちづくりガイドライン」の構成



⑤札幌駅前通北街区地区景観まちづくり指針

景観計画重点区域における景観形成の基準を補完するとともに、「まちづくりガイドライン」で定められた景観系及び活動系ルールの一部を具現化するものです。札幌駅前通地区の特性を踏まえた地域景観形成基準等を設け、よりきめ細やかな景観形成を推進することを目的に策定されました。

当地区では2008年に決定された「地区計画」に則り、高さ60mを目安としたストリートウォールが連なる統一感のある街並みが形成されてきました。こういった都市形成の歴史を受け継ぎ、今後も札幌のメインストリートにふさわしい街並みを形成していくためのルールを「景観まちづくり指針」として位置づけ、開発検討委員会での協議により、誘導していくこととしています。

4 協議の目的、対象等

(1) 協議の目的

開発検討委員会における事前協議は、開発に際して地区計画等に定量的に規定することが難しいルールの運用について、札幌駅前通協議会との事前相談、関係者による事前協議の場を設けることで、容積緩和等に係る札幌市との協議調整を柔軟かつ円滑に進められるようにし、「まちづくりビジョン」で掲げた札幌駅前通地区の将来像の実現に資する開発を誘導することを目的とします。

(2) 対象範囲

開発検討委員会の事前協議の対象範囲は、「まちづくりガイドライン」の対象範囲とし、次頁に示す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、道庁東地区地区計画及び大通交流拠点地区地区計画の一部の範囲とします。

なお、今後都市再生特別地区の認定等により上記計画の範囲が変更となった場合でも、2020年6月時点で「まちづくりガイドライン」の対象範囲となっている地区については、事前協議の対象となります。

(3) 協議対象

開発検討委員会の事前協議は、「まちづくりガイドライン」に定められた事前協議の対象行為※を行う場合に対象となります。

※事前協議の対象行為

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

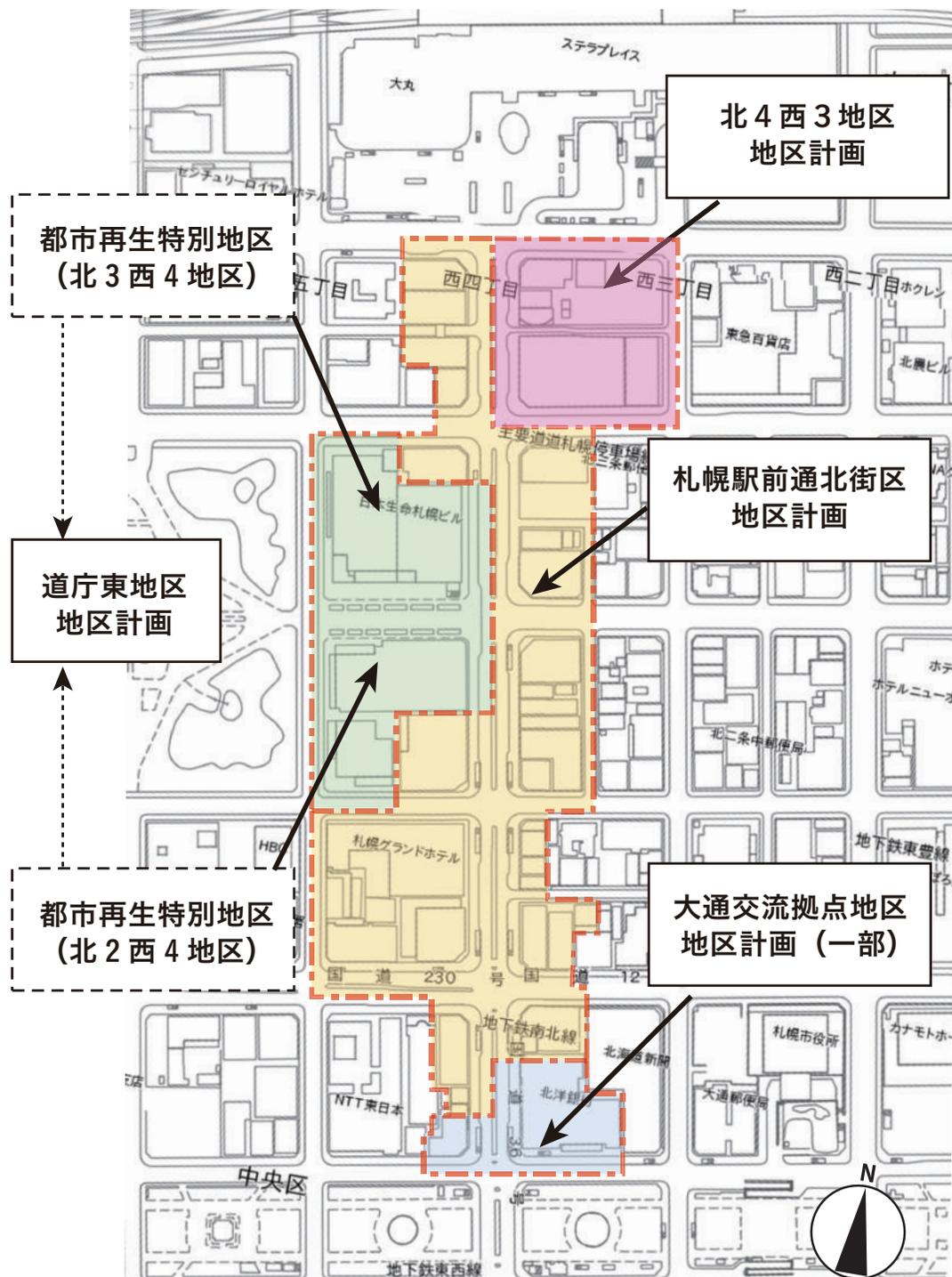
※景観系ルール及び用途系ルールの一部については、容積率緩和に係る行為以外も協議が必要となります。

※詳細は、「まちづくりガイドライン」をご参照ください。

(4) 協議の内容

開発検討委員会においては、事前協議の対象行為が、「まちづくりビジョン」や「まちづくりガイドライン」及び「景観まちづくり指針」の内容に準拠しているかを協議します。協議にあたっては、地域貢献機能の導入やオープンスペースの設置など個々のルールに適合しているかという視点にとどまらず、開発計画全体のなかで建築計画的なバランスにも配慮しながら総合的に判断していきます。

まちづくりガイドラインの対象範囲（2022年5月時点）



(2) 開発検討委員会の構成

開発検討委員会は、協議対象行為を行う開発事業者と、札幌駅前通協議会事務局の「札幌駅前通まちづくり株式会社」及び同社が選任する都市計画・建築計画・景観等の専門家(第三者)、並びに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。

- ・開発事業者：開発事業者、開発にかかる企画・設計者、その他関係者
- ・専門家(第三者)：都市計画・建築計画・景観等の専門家
- ・札幌市：都心まちづくり推進室、地域計画課景観担当、その他関連部局
- ・事務局：札幌駅前通まちづくり株式会社

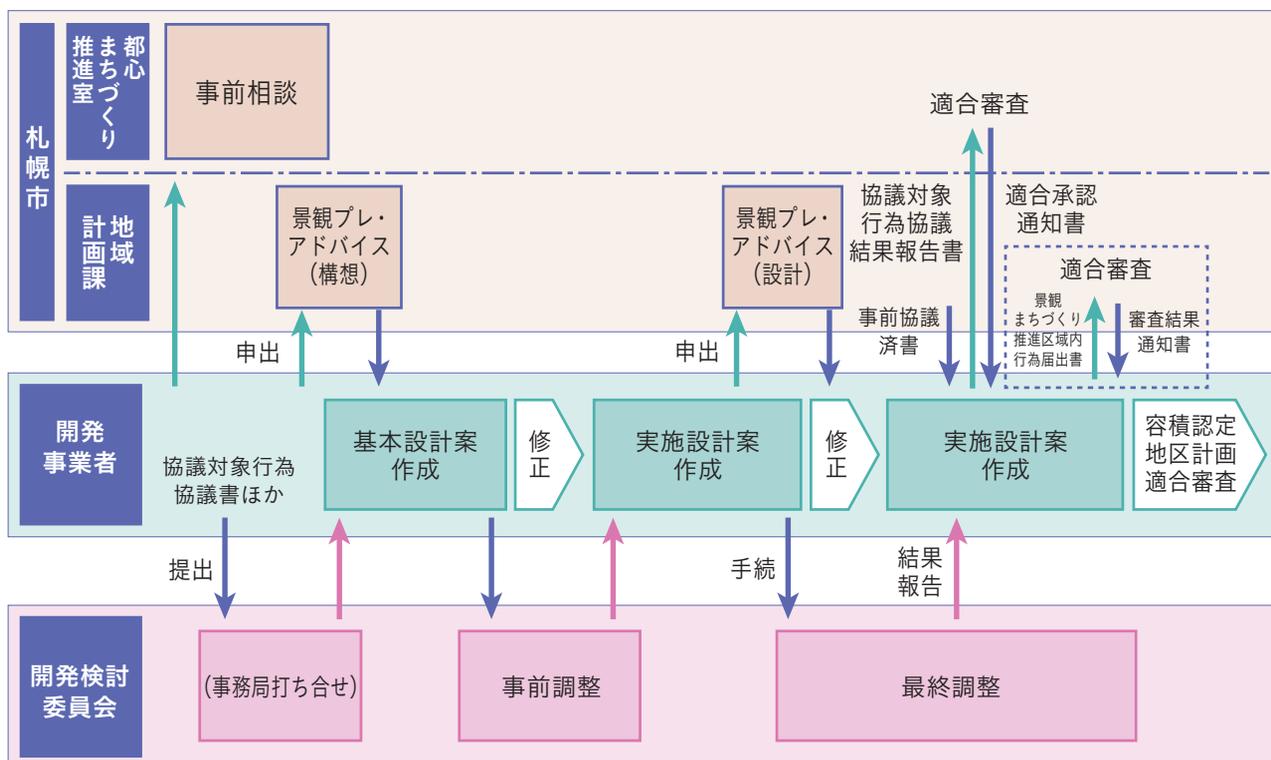
(3) 協議結果の取り扱い

協議結果は、事業者が「札幌市都心における地区まちづくり推進要綱 協議対象行為協議結果報告書」(様式第10号)の提出をもって札幌市へ報告します。この協議結果に基づき札幌市が、容積緩和を受ける場合の評価基準のひとつである「まちづくりガイドライン」への適合を確認します。

(4) 協議の流れ、手続きについて

「まちづくりガイドライン」に定められた協議対象行為を行う場合は、建築物の建築等の構想検討の段階でお早めに札幌駅前通協議会へご相談ください。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。

①協議の流れ



※本フロー図については標準的な例を示したものであり、実際の手続きとは異なる可能性があります。

② 手続きの手順

「札幌市都心における地区まちづくり推進要綱 協議対象行為協議書」（様式第 9 号）、その他の事前提出資料を札幌駅前通協議会事務局の札幌駅前通まちづくり株式会社までご提出ください。

※景観系ルール of 協議対象行為がある場合には、設計段階の景観プレ・アドバイス後、景観まちづくり推進区域内における事前協議の手続きが必要となります。開発検討委員会と併行して、札幌市地域計画課と手続きのタイミングをご調整いただきます。

事務局にて、事前に関係者に対する供覧や調整を行います。

開発検討委員会にて協議を行います。協議は必要に応じて複数回実施し、協議内容によっては書面やオンラインでの開催となる場合もあります。

事業者から事務局に、協議内容を反映した修正資料を提出いただきます。

事務局にて最終確認を行い、事業者へ結果をお知らせします。

協議終了後、事業者は札幌市都心まちづくり推進室へ「札幌市都心における地区まちづくり推進要綱 協議対象行為協議結果報告書」（様式第 10 号）及び協議の経過を示す書類、位置図、配置図、平面図、立面図等（以下報告書等）を提出し、開発検討委員会での協議結果を報告します。

※報告書等については、容積緩和の認定申請あるいは地区計画の届出申請の 30 日前までに提出する必要があります。

※報告書等提出時に、以下の書面を添付していただく場合があります。

① 「附帯意見」

まちづくりビジョン等で掲げた札幌駅前通地区の将来像の実現に資するものとして、今後開発計画の中で引き続きご検討いただきたい事項（任意）がある場合に開発検討委員会が作成

② 「申し送り事項」

開発検討委員会の段階では、計画内容を確定できず、ルールへの適合等の判断が困難な事項がある場合に開発検討委員会が作成

なお、上記書面①②に係る事項へのその後の対応について、必要に応じて確認・協議する機会（メール等による関係者への内容確認、開発検討委員会の開催等）を設けることがあります。

また、上記書面①②及び報告書等提出前に開催された開発検討委員会からの指摘に関連しない計画の追加・変更等があった場合は、必要に応じて開発検討委員会を開催します。

協議対象行為が「まちづくりガイドライン」に適合すると札幌市が判断した場合、「札幌市都心における地区まちづくり推進要綱 地区まちづくりルールへの適合承認通知書」（様式第 11 号）が発行されます。

※景観系ルール of 協議対象行為がある場合には、景観まちづくり推進区域内における事前協議の「事前協議済書」も発行されます。

（景観系ルールの協議対象行為がある場合）

適合承認通知書発行後、事業者は札幌市地域計画課景観担当へ、「札幌市景観まちづくり推進区域内行為届出書」（様式 24）もしくは「札幌市景観計画区域内行為届出書」（様式 1-4）を提出します。

※「札幌市景観まちづくり推進区域内行為届出書」（様式 24）を提出してから 30 日間は届出対象行為に着手することができません。ただし、届出に対する審査結果通知書が発行された場合は、この限りではありません。

（景観系ルールの協議対象行為がある場合）

協議対象行為が、良好な景観の形成に支障を及ぼすおそれがないと札幌市が認めた場合には、札幌市景観まちづくり推進区域内行為審査結果通知書等が発行されます。

(5) 事前提出書類 ◎は必須

- ◎札幌市都心における地区まちづくり推進要綱 協議対象行為協議書（様式第9号）
- ◎札幌駅前通北街区デザイン協議用チェックリスト
- ◎「札幌駅前通北街区地区景観まちづくり指針」に関する自己診断カルテ
- ◎説明資料（コンセプト、現状分析、スケジュール等）
- ◎位置図 ◎配置図 ◎各階平面図 ◎立面図
- ・断面図（通りに面する2方向）
- ・完成予想図またはパース（周辺の街並みとの連続性がわかるもの）
- ・委任状

(6) 開催費用の目安

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、委員会運営費用として以下の開催費用をご負担いただきます。

<開発検討委員会の開催費用（消費税込）>

開発検討委員会 運営経費（事前調整等に係る費用等）	275,000 円（1 案件につき）
専門家（3 名）への謝金	66,000 円（1 回あたり）

※新築の場合の目安。既存建物の修繕や用途変更等の場合は、この限りではありません。

※開発検討委員会は必要に応じて複数回開催いたします。（新築の場合の目安：2～3 回開催）

※専門家の旅費交通費は、実費を別途ご負担いただきます。

■ 用語集

＜共通＞

札幌駅前通協議会	札幌駅前通地区のまちづくりの促進のため地区関係者が集い、課題事項の解消や事業の実施等について検討・協議することを目的に2005年10月に設立された団体。
都心における開発誘導方針	札幌市の都心において、容積率の緩和等に関する土地利用計画制度等の運用の考え方を明示することに加えて、開発を後押しする補助制度等を併せて紹介することにより、建物の建替え更新を促進し、都心に関連する各種計画の目標実現に資する民間都市開発を積極的に誘導することを目的として札幌市により策定されたものです。
開発検討委員会	「札幌市都心における地区まちづくり推進要綱」に基づき、当該地区のまちづくりを推進するため札幌駅前通協議会が定めたガイドラインにより設置されるものであり、まちづくりガイドラインに定める基準や地区計画による容積緩和を受ける際に満たす必要のあるルール等への適合について事前協議を行うものです。札幌駅前通協議会が事務局となり、札幌市や建築等の専門家が参加し協議が行われます。
札幌市都心における地区まちづくり推進要綱	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札幌市策定の要綱です。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」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。
地区まちづくり協議会	「札幌市都心における地区まちづくり推進要綱」で規定する地区まちづくりを推進する組織のこと。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。札幌駅前通協議会は地区まちづくり協議会の認定を受けています。
札幌駅前通まちづくり株式会社	継続的かつ恒常的な地域のにぎわい創出や、地域価値の向上を目的に、2010年に設立されたエアーマネジメント団体。札幌駅前通地下広場や札幌市北3条広場の指定管理業務を行う他、札幌駅前通地下歩行空間（チ・カ・ホ）の壁面を活用した広告事業によって創出した財源を活用し、札幌駅前通地区の地上や地下のにぎわいを生み出す活動を展開しています。札幌駅前通協議会の事務局。

<まちづくりビジョン>

エリアマネジメント	地域における良好な環境や地域の価値を維持・向上させるための、住民・事業主・地権者などによる主体的な取組。札幌駅前通地区では札幌駅前通まちづくり株式会社が活動を担っています。
イノベーション	新しい方法、仕組み、慣習などを導入することをいい、新製品の開発や生産方法の改良、新しい資源や原料の開発、組織体制の改変などにより、新たな価値を生み出すこと。
ブラックアウト	一義的には停電のこと。2018年9月6日3時7分に発生した平成30年北海道胆振東部地震に伴い、北海道エリアにおいて、1951年の9電力体制（1972年の10電力体制）成立以降では我が国初となる一エリア全域に及ぶ大規模停電が発生しました。
パークレット	路上駐車スペース等を活用し、テーブルやベンチなどを設置することで、賑わいの創出や憩いの場の形成を図る取組。
サービスアパートメント	キッチン付きで家具・家電も付いた、短期滞在から利用可能な滞在施設・滞在スタイルのこと。
BCP	事業継続計画（Business Continue Plan）のこと。企業が自然災害、大火災、テロ攻撃などの緊急事態に遭遇した場合において、事業資産の損害を最小限にとどめつつ、中核となる事業の継続あるいは早期復旧を可能とするために、平常時に行うべき活動や緊急時における事業継続のための方法、手段などを取り決めておく計画のこと。
帰宅困難者	大規模地震の発生により、JR、地下鉄、バスなどの公共交通機関の広範囲な運行停止や道路の通行不能の際に、帰宅することが困難な者のこと。
CASBEE	建築環境総合性能評価システムのこと。建築物の環境性能で評価し格付けする手法。省エネルギーや環境負荷の少ない資機材の使用といった環境配慮はもとより、室内の快適性や景観への配慮なども含めた建物の品質を総合的に評価するシステムのこと。
LEED	米国グリーンビルディング協会が開発・運用する、国際的に最も認知されている環境性能評価システム。「建築設計・建設(BD+C)」、「インテリア設計・建設(ID+C)」、「既存ビル運用・メンテナンス(O+M)」、「エリア開発(ND)」、「住宅(HOMES)」、「シティとコミュニティ(Cities and Communities)」の6つの認証システムのカテゴリが設けられています。Leadership in Energy and Environmental Designの頭文字のこと。
エネルギーセンター	建物毎に設置している冷暖房のための熱源設備や熱源併給するコージェネレーション設備を一か所に集約設置して、周辺建物に冷水や温水などを共有する施設のこと。一か所に集約することで設備容量の低減や排熱の融通、高度な運転管理などが期待できます。

札幌駅前通地区活性化委員会	札幌駅前通地区の地域価値の向上を図るため、札幌駅前通沿道企業や札幌市などで構成された団体。当地区のビジネスパーソンや来街者が楽しく快適に過ごせるよう、にぎわい創出に取り組んでいます。毎年夏にはさっぽろ八月祭、冬にはイルミネーションなどを開催しています。
札幌駅前通地区防災協議会	官民連携で防災に関する検討を行う場として 2015 年に設立した団体。地域の防災に関する様々な取組を実施しています。

<評価基準>

都心エネルギーマスタープラン	札幌都心の低炭素で持続可能なまちづくりのビジョンと、その実現に向けた戦略を示す環境エネルギー施策の指針。札幌市により 2018 年 3 月に策定されました。
MICE	多くの集客交流が見込まれるビジネスイベントなどの総称で、Meeting（会議・セミナー）、Incentive tour（企業報奨・研修旅行）、Convention（大会・学会・国際会議）、Exhibition（イベント・展示会・見本市）の頭文字のこと。

<まちづくりガイドライン>

高機能オフィス	高い耐震性や自立電源等による災害時における業務継続性の確保や、省エネ・省 CO2 対策等による環境負荷の低減にも配慮したオフィス。
コワーキングスペース	独立して働く人が、机や椅子、ネットワーク設備等を共有しながら仕事を行う場。
ビジネスコンシェルジュ	起業コンサルティングや法人設立時の諸手続き支援を行うサービスの窓口。

<景観まちづくり指針>

ストリートウォール	通りに面した建築物の主要な壁面によって構成される景観要素。札幌駅前通においては、JR 札幌駅から中島公園に至る見通しの効いた一定の高さと連続する壁面からなるストリートウォールが、統一感のある街並みを形成する重要な要素となっています。
スカイライン	建築物群などが空を区切ってつくる輪郭線のこと。

■ 様式集

- ・札幌市都心における地区まちづくり推進要綱 様式 9「協議対象行為協議書」
- ・札幌市都心における地区まちづくり推進要綱 様式 10「協議対象行為協議結果報告書」
- ・札幌駅前通北街区デザイン協議用チェックリスト
- ・委任状

様式第9号（推進要綱取扱要領第11条第1項関係）

協議対象行為協議書

年 月 日

札幌駅前通協議会 御中

事業者名 印

事業者住所・氏名	住所			
	氏名		連絡先	
設計者住所・氏名	住所			
	氏名		連絡先	
地区まちづくり協議会の名称	札幌駅前通協議会			
地区まちづくりルールとの名称	札幌駅前通北街区地区まちづくりガイドライン			
協議対象行為	<input type="checkbox"/> 景観系ルールの協議対象行為 ・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 ・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 <input type="checkbox"/> 活用系ルールの協議対象行為 ・敷地内貫通通路の設置を伴う行為 ・活用系ルールに該当するオープンスペースや壁面後退部分の設置並びにオープンスペースや壁面後退部分の活用を伴う行為 ・デジタルサイネージの設置を伴う行為 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 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			
建築計画の概要				
地区まちづくりルールに対する配慮事項				
備考				

※協議対象行為は、地区まちづくりルールに記載されている内容をご記入ください。
 ※建築計画の概要は、建物や工作物などの規模や事業スケジュールなどをご記入ください。
 ※位置図、配置図、平面図、立面図等を添付してください。

様式第 10 号（推進要綱取扱要領第 11 条第 3 項関係）

協議対象行為協議結果報告書

札幌市長

年 月 日

事業者名 印

事業者住所・氏名	住所			
	氏名		連絡先	
設計者住所・氏名	住所			
	氏名		連絡先	
地区まちづくり協議会の名称	札幌駅前通協議会			
地区まちづくりルールの名称	札幌駅前通北街区地区まちづくりガイドライン			
協議対象行為	<input type="checkbox"/> 景観系ルールの協議対象行為 ・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 ・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 <input type="checkbox"/> 活用系ルールの協議対象行為 ・敷地内貫通通路の設置を伴う行為 ・活用系ルールに該当するオープンスペースや壁面後退部分の設置並びにオープンスペースや壁面後退部分の活用を伴う行為 ・デジタルサイネージの設置を伴う行為 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 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			
建築計画の概要				
地区まちづくりルールに対する配慮事項				
協議結果	協議日時		応対者	
	地区ごとのまちづくりルール策定ボーナスによる容積緩和につながるルールへの適合有無		適合 ・ 不適合	
	駐車施設の附置の特例につながるルールへの適合有無		適合 ・ 不適合	
	協議会の意見			
	協議会の意見を踏まえた対応			

※協議対象行為は、地区まちづくりルールに記載されている内容をご記入ください。
 ※建築計画の概要は、建物や工作物などの規模や事業スケジュールなどをご記入ください。
 ※協議の経過を示す書類及び、位置図、配置図、平面図、立面図等を添付してください。

札幌駅前通北街区デザイン協議用チェックリスト（その1）

計画名、所在地、建築主等

計画名	
所在地	
建築主及び住所	
設計者及び住所	
施工者及び住所	

計画における札幌駅前通地区に対する考え方（計画が「札幌駅前通地区まちづくりビジョン」の実現にどのように結びつくのか等についてお書きください）

--

地区計画への適合（該当する条件に○をつけてください）

			該当
敷地面積の最低限度	m ²	敷地面積の最低限度は 100m ²	
建築面積の最低限度	m ²	建築面積の最低限度は 80m ²	
建蔽率の最高限度	%	建ぺい率の限度が 8/10 であつ、防火地域内の耐火建築物の場合 10/10	
構造	() 構造		
容積率の最低限度および容積率の最高限度	%	容積率の最低限度は 300%	
		容積率の最高限度は 800% (ただし、次欄の容積率の緩和の要件を満たし、まちづくりガイドラインに準拠する場合は敷地面積に応じて以下の限度で緩和する)	
		敷地面積が 200m ² 以下の場合の緩和の限度は 100%	
		敷地面積が 200m ² を超え、かつ、300m ² 以下の場合の緩和の限度は 200%	
		敷地面積が 300m ² を超え、かつ、500m ² 以下の場合の緩和の限度は 250%	
		敷地面積が 500m ² を超える場合の緩和の限度は 400% (ただし、容積率緩和要件の地下接続は必須)	

容積率の緩和の要件	歩道沿 い空地	50%	札幌駅前通に面する1階を別に定める用途（地区計画別表1参照）、又は構造及び意匠がにぎわいの演出に配慮された、別に定める用途（地区計画別表2参照）とし、札幌駅前通に接して2m以上の歩道沿い空を整備する							
		100%	上記に加え、別に定める用途（地区計画別表3参照）の床面積が延べ床面積の2/3以上とする							
			上記いずれの場合も、次表「まちづくりガイドライン」に示す活用系ルールに準拠することが必要							
	敷地内 貫通 路	50%	札幌駅前通又はチ・カ・ホと他の道路などを相互に連絡し、都心の機能及び魅力の向上に寄与する幅員4m以上の歩行者用敷地内貫通通路を屋内あるいは屋外に整備する							
			次表「まちづくりガイドライン」に示す活用系ルールに準拠することが必要							
	地下接 続	50%	チ・カ・ホあるいは地下鉄コンコースと接続し、延長が6m以上で、面する部分を別に定める用途（地区計画別表1参照）とする、又は面する部分の構造及び意匠がにぎわいの演出に配慮し別に定める用途（地区計画別表2参照）とする							
		100%	チ・カ・ホあるいは地下鉄コンコースと接続し、延長が敷地間口の3分の2以上かつ1.2m以上で、面する部分を別に定める用途（地区計画別表1参照）とする、又は面する部分の構造及び意匠がにぎわいの演出に配慮し別に定める用途（地区計画別表2参照）とする（隣接する建築物と同時期に接続する場合であって、接続延長が敷地間口の合計の3分の2以上でそれぞれの建築物において6m以上であるものも同様）							
			上記いずれの場合も、次表「まちづくりガイドライン」に示す景観系ルールに準拠することが必要							
	地下出 入口	50%	チ・カ・ホあるいは地下鉄駅の出入口を敷地内に取り込む							
	広場整 備	50%	札幌駅前通に接して設ける面積が100㎡以上、かつ建築物の敷地面積の10%以上の屋外広場							
50%		札幌駅前通に接して隣接する建築物と同時期、かつ、一体的に設けるものであって、面積の合計が100㎡以上、かつ、それぞれの敷地における面積がそれぞれの敷地面積の10%以上の屋外広場								
50%		札幌駅前通に接して、天井の高さが1.0m以上、かつ採光等に配慮されたものであって、面積が100㎡以上、かつ建築物の敷地面積の10%以上の屋内広場								
		上記いずれの場合も、次表「まちづくりガイドライン」に示す活用系ルールに準拠することが必要								
() %		次表の「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、「基準」とする）」に適合する建築物にあっては、「基準」に定める取組に該当する場合に加える数値の合計								
	合計	%								
高さの最高限度	() 階	m	高さの最高限度は56m 建築物の外壁等の面から道路境界線までの距離を以下の数値以上にした場合は60m <table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td>1 都市計画道路「札幌駅前通」</td> <td>2m</td> </tr> <tr> <td>2 上記を除く幅員1.0m以上の道路</td> <td>0.5m</td> </tr> <tr> <td>3 幅員1.0m未満の道路</td> <td>1m</td> </tr> </table>	1 都市計画道路「札幌駅前通」	2m	2 上記を除く幅員1.0m以上の道路	0.5m	3 幅員1.0m未満の道路	1m	
		1 都市計画道路「札幌駅前通」	2m							
2 上記を除く幅員1.0m以上の道路	0.5m									
3 幅員1.0m未満の道路	1m									
m	建築物の外壁等の面から道路境界線までの距離を以下の数値以上にした場合は80m <table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td>1 都市計画道路「札幌駅前通」</td> <td>(1) 高さが6.0m以下の部分 2m (2) 高さが6.0mを超える部分 5m</td> </tr> <tr> <td>2 都市計画道路「北5条・手稲通」</td> <td>(1) 高さが6.0m以下の部分 1m (2) 高さが6.0mを超える部分 5m</td> </tr> <tr> <td>3 都市計画道路「北3条通」</td> <td>(1) 高さが6.0m以下の部分 1m (2) 高さが6.0mを超える部分 3m</td> </tr> <tr> <td>4 1～3を除くその他の道路</td> <td>1m</td> </tr> </table> ただし、次表「まちづくりガイドライン」に示す景観系ルールに準拠することが必要	1 都市計画道路「札幌駅前通」	(1) 高さが6.0m以下の部分 2m (2) 高さが6.0mを超える部分 5m	2 都市計画道路「北5条・手稲通」	(1) 高さが6.0m以下の部分 1m (2) 高さが6.0mを超える部分 5m	3 都市計画道路「北3条通」	(1) 高さが6.0m以下の部分 1m (2) 高さが6.0mを超える部分 3m	4 1～3を除くその他の道路	1m	
1 都市計画道路「札幌駅前通」	(1) 高さが6.0m以下の部分 2m (2) 高さが6.0mを超える部分 5m									
2 都市計画道路「北5条・手稲通」	(1) 高さが6.0m以下の部分 1m (2) 高さが6.0mを超える部分 5m									
3 都市計画道路「北3条通」	(1) 高さが6.0m以下の部分 1m (2) 高さが6.0mを超える部分 3m									
4 1～3を除くその他の道路	1m									
建築物の用途の制限	() 用途		(1) 住宅、(2) 共同住宅、寄宿舎又は下宿、(3) 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第6項各号及び第9項に該当する営業に係るものを建築してはならない。							
壁面の位置の制限	m		建築物の外壁等の面から道路境界線までの距離の最低限度は0.5mとする。 (敷地に接する歩道の地盤面からの高さが4mを超える建築物の部分については適用除外)							
壁面後退区域における工作物の設置の制限			門、塀、柵及び自動販売機等の工作物を設けてはならない。							
建築物の形態又は意匠の制限			景観法に基づく札幌市景観計画の「札幌駅前通北街区地区景観計画重点区域」及び「札幌駅南口地区景観計画重点区域」における行為の制限に準ずる。							
			建築物の2階以下の範囲で意匠の分節化を図る。 建築物の屋上に設ける目隠し等の工作物で高さが1.0mを超えるものは設置してはならない。							

札幌駅前通北街区デザイン協議用チェックリスト（その2）

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号の基準への適合

			該当
1	【地下ネットワークの拡充（隣接する建築物間の接続）】隣接する建物と接続可能な地下通路の整備	50%	<p>次の各号のすべてに該当し、隣接する建築物と接続可能な地下通路を整備するもの</p> <p>(1) 既存の地下街や地下鉄駅コンコースなどの地下歩行ネットワークや公共的な施設をつなぐネットワークの形成に寄与するもの</p> <p>(2) 地区計画の地区施設などの都市計画、または、まちづくりガイドラインに位置付けられた地下通路であるもの</p> <p>(3) 地下通路の最低有効幅員は2m以上とし、可能な限り広く有効幅員を確保するもの</p> <p>(4) 建築物が閉鎖しても一定時間使用できるなど、管理区分を明確に分け、誰もが自由に利用できる仕様とする地下通路であるもの</p> <p>(5) 接続先の関係地権者等と接続部分の整備内容・管理区分について協議を行い、関係地権者間で協定を締結するなど、関係地権者等の了承を得ること</p> <p>(6) (1)から(5)に掲げる要件に加えて、地下通路の形状・仕様や、地上・地下出入口の必要性の有無、維持管理の内容等について、まちづくり政策局総合交通計画部交通計画課と協議を行うこと</p>
2	【地上の歩行者回遊ネットワークの拡充（空中歩廊等）】隣接する建物と接続可能な空中歩廊またはデッキの整備	50%	<p>次の各号のすべてに該当し、隣接する建築物に接続可能な空中歩廊またはデッキを整備するもの</p> <p>(1) 空中歩廊またはデッキは、既存の空中歩廊などの地上歩行ネットワークや公共的な施設をつなぐネットワークの形成に寄与するもの</p> <p>(2) 地区計画の地区施設などの都市計画、または、まちづくりガイドラインに位置付けられた空中歩廊またはデッキであるもの</p> <p>(3) 空中歩廊またはデッキの最低有効幅員は2m以上とし、可能な限り広く有効幅員を確保するもの</p> <p>(4) 建築物が閉鎖しても一定時間使用できるなど、管理区分を明確に分け、誰もが自由に利用できる仕様とする空中歩廊またはデッキであるもの</p> <p>(5) 部分的にロードヒーティングや屋根を設けるなど、冬期間でも安全・快適に回遊できる仕様とするデッキであるもの</p> <p>(6) 接続先の関係地権者等と接続部分の整備内容・管理区分について協議を行い、関係地権者間で協定を締結するなど、関係地権者等の了承を得ること</p> <p>(7) 空中歩廊またはデッキは、上空連絡通路や横断歩道橋などの位置付けに応じて、整備内容等について関係機関と協議を行うこと</p>
3	高機能オフィス整備	30%	<p>1 次の各号のすべてに該当し、市外からの新規進出企業、または事業所を増床する市内企業のニーズに対応できる高機能オフィスを整備するもの</p> <p>(1) オフィスの評価対象部分とそれに付随するオフィスの共用部分の床面積の各階の合計が概ね10,000 m²以上であるもの</p> <p>(2) 開発計画が市内のオフィス面積の増加に寄与するもの</p> <p>(3) オフィスの評価対象部分の天井高さ2.7m以上、OAフロア100mm以上[*]及びオフィスを小分けできる構造（スケルトンインフィル等）とするもの</p> <p>[*]無線LAN環境の整備など、OAフロアと同等の設備を有する場合はこの限りではない</p>
		50%	<p>2 前項に該当するとともに、次の各号のいずれかに該当するもの</p> <p>(1) オフィスの機能を向上させる空間を整備するもの</p> <p>(2) まちづくりガイドラインに示す用途系ルールに準拠するものとして、クリエイティビティを高める交流機能、または、ビジネスパーソンの支援機能を整備するもの</p>
4	ハイグレードホテル整備	50%	<p>次の各号のすべてに該当し、国際水準の宿泊機能を備えたハイグレードホテルを整備するもの</p> <p>(1) 2030年度までに整備済であるもの</p> <p>(2) 最低客室面積40 m²程度とするもの</p> <p>(3) 客室総数を50室以上とするもの</p> <p>(4) 国際会議の出席者等のニーズに対応可能なスイートルームを設置するもの</p> <p>(5) 宿泊者が会議・イベント等で使用できるバンケットルームを設置するもの</p> <p>(6) (4)及び(5)のほか、レストラン、バー、ラウンジ、スパ、フィットネス、多言語対応コンシェルジュデスク、ホテル専用の車寄せなど、ハイグレードホテルにふさわしい機能を備えるもの</p> <p>(7) 国際観光ホテル整備法に基づく、外国人宿泊客の利便の増進のための措置に対応するもの</p> <p>(8) (1)から(7)に掲げる要件以外の整備内容や運営方法（サービス等）などについて、経済観光局観光・MICE推進部観光・MICE推進課と協議を行うこと</p>
5	敷地外のまちづくり貢献（計画敷地周辺の公共的な空間の再整備または新規整備）	最大50%	<p>1 次の各号のすべてに該当し、計画敷地周辺の公共的な空間（道路や公園、広場等）を再整備または新規整備するもの</p> <p>(1) 建築敷地外において、公共的な空間を再整備または新規整備する場合は、整備内容や維持管理等について当該施設管理者または関係機関と協議を行い、当該施設管理者または関係機関の了承を得ること</p> <p>(2) 再整備または新規整備する公共的な空間の周辺の関係地権者等と札幌駅前通地区のまちづくりの方向性や整備内容について協議を行うこと</p> <p>(3) 再整備または新規整備した公共的な空間の維持管理に関与すること</p> <p>(4) 整備内容が都心のまちづくりの方向性と整合しているかについて、まちづくり政策局都心まちづくり推進室の担当課と協議を行うこと</p>
		最大100%	<p>2 前項に加えて、整備する公共的な空間のしつらえ等が札幌駅前通地区のまちづくりに寄与するよう工夫されたもの</p>
6	脱炭素化推進（上限130%）	最大50% [*]	<p>1 次の各号のすべてに該当し、建築物をエネルギーネットワークへ接続するもの</p> <p>(1) 都心エネルギーマスタープランの考え方との整合性について、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（エネルギープロジェクト担当）と協議を行うこと</p> <p>(2) エネルギーネットワークへの接続条件等について、当該エネルギーネットワークの管理者（熱供給事業者等）と協議を行うこと</p> <p>(3) エネルギーネットワークへの接続は、建物年間熱負荷の80%以上についてエネルギーネットワークからの熱を利用すること</p> <p>[*]接続できるエネルギーネットワークが高温水のみである場合に限り、建物年間温熱負荷の80%以上についてエネルギーネットワークからの熱を利用した場合の緩和容積率は30%とする。</p>

札幌駅前通北街区デザイン協議用チェックリスト（その3）

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号の基準への適合（続き）

6	脱炭素化推進 (上限 130%)	30%	<p>2 前項に該当するとともに、次の各号のすべてに該当し、省エネ性能を持った建築物を整備するもの ただし、エネルギーネットワークの管理者(熱供給事業者等)との協議の結果、エネルギーネットワークの管理者が接続に適さないと判断した場合は、前項への該当を要さない。</p> <p>(1) 都心エネルギーマスタープランの考え方との整合性について、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(エネルギープロジェクト担当)と協議を行うこと</p> <p>(2) 建物延べ面積 10,000 m² 以上については ZEB Oriented 相当以上、建物延べ面積が 10,000 m² に満たない場合は ZEB Ready 相当以上の省エネ性能を持った建築物を整備するもの</p>
		100%	<p>3 次の各号のすべてに該当し、エネルギーネットワークへ供給するためのコージェネレーションシステム等による地域熱供給プラントを整備するもの</p> <p>(1) 都心エネルギーマスタープランの考え方との整合性について、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(エネルギープロジェクト担当)と協議を行うこと</p> <p>(2) エネルギーネットワークへの接続条件等について、当該エネルギーネットワークの管理者(熱供給事業者等)と協議を行うこと</p> <p>(3) 周辺へエネルギー供給する「エネルギーセンター」(コージェネレーションシステム等によるエネルギープラント)の整備は、整備建物の年間熱負荷の80%以上についてエネルギーセンターの熱を利用するとともに、周辺供給を行うことのできる余力を確保すること</p>
7	防災性向上	50%	<p>次の各号のすべてに該当し、一時滞在スペース及び備蓄倉庫を整備するもの</p> <p>(1) 防災・省エネまちづくり緊急促進事業補助金交付要綱等に準じて、100人以上の帰宅困難者を受入可能な面積(概ね 200 m² 以上)を有する一時滞在スペースであるもの</p> <p>(2) 帰宅困難者が 72 時間滞在するために必要となる備蓄品を保管可能な面積(5 m² 以上)を有する備蓄倉庫であるもの</p> <p>(3) 建築物の耐震等級を 2 級以上とするもの、またはこれと同等以上の耐震性能等を有するもの</p> <p>(4) 72 時間以上稼動する非常用電源設備(建築物の機能を最低限維持できる電力を有するもの)を設置するもの</p> <p>(5) 利用者が容易に視認できる場所に、災害時に一時滞在スペースとして活用できる旨の表示をするもの</p> <p>(6) 一時滞在スペース及び備蓄倉庫を都市再生安全確保施設として、札幌駅・大通駅周辺地区都市再生安全確保計画に位置付けるため、危機管理局危機管理部危機管理課と協議を行うこと</p>
8	景観資源配慮	30%	<p>1 次の各号のすべてに該当し、景観資源と調和した外壁の素材及び色・デザインを採用するもの</p> <p>(1) 景観資源が近隣に立地している敷地(近隣の景観資源と一体的な街並みを形成できる敷地に限る。)であるもの</p> <p>(2) 景観上の配慮の考え方について、まちづくり政策局都市計画部地域計画課(景観係)と協議を行うこと</p>
		50%	<p>2 前項に加えて、次の各号のいずれかに該当するもの</p> <p>(1) 軒高や壁面の位置をあわせるなど、景観資源に調和した形態とするもの</p> <p>(2) 隣接した景観資源の見え方を意識して一定の離隔距離を設けるなど、建築物の配置を工夫したもの</p> <p>(3) 景観資源を望む展望スペース(展望スペースへの専用の動線を確保するなど、誰もが自由に利用できるものに限る。)を整備するもの</p> <p>(4) その他、(1) から (3) に掲げる取組と同等の効果が期待できるもの</p>
9	既存建築物の活用	50%	<p>次の各号のすべてに該当し、既存建築物の保全・活用(外観のみの保全も含む)を見据えた整備を行うもの</p> <p>(1) 保全・活用する建築物と同一敷地内の建築物であるもの(既存建築物の保全・活用により、建築基準法上、敷地を分割する必要がある場合はこの限りではない)</p> <p>(2) 保全・活用する建築物の部分は継続して維持管理すること</p>
10	交通施設整備による良好な歩行環境形成(共同荷さばき場の整備)	30%	<p>(1) 次に掲げるすべてに該当する共同荷さばき場を整備するもの</p> <p>① 荷さばき用の駐車スペースについては、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定める附置すべき台数を超える台数を整備するもの</p> <p>② 荷さばき場の出入口、車路、駐車スペースについては、原則、有効高さ 3.4 m 以上とするもの(実際に使用する車両を想定し、十分な高さが確保されている場合はこの限りではない)</p> <p>③ ①及び②に掲げる要件以外の仕様や運用方法等について、まちづくり政策局総合交通計画部交通計画課と協議を行うこと</p>
	交通施設整備による良好な歩行環境形成(公共駐輪場の整備)		<p>(2) 次に掲げるすべてに該当する公共駐輪場を整備するもの</p> <p>① 建設局総務部自転車対策担当課と協議を行ったうえで決定した駐輪台数を整備するもの</p> <p>② 公共駐輪場の構造は、道路に接した出入口を有する平面式、階層式(計画建築物との合築を含む。原則、地下 1 階～地上 2 階)、または機械式とするもの</p> <p>※ 駐輪ます、駐輪ラック、通路幅等の具体的な技術基準については、「自転車等駐車場設置基準の手引き」(財団法人自転車等駐車場整備センター)を参照すること</p>
	交通施設整備による良好な歩行環境形成(観光バス乗降場の整備)		<p>(3) 次に掲げるすべてに該当する観光バス乗降場を整備するもの</p> <p>①札幌駅前通に面して観光バス乗降場を設置しないもの</p> <p>②自動車や歩行者の通行の著しい妨げにならない形態とするもの</p> <p>③観光バス乗降場の計画にあたっては、その運用方法等について、経済観光局観光・MICE 推進部観光・MICE 推進課と協議すること</p> <p>④交通に関する内容について、まちづくり政策局総合交通計画部交通計画課と協議を行うこと</p>
			50%
11	まちづくりガイドラインへの準拠	50%	「まちづくりガイドライン」に示す景観系ルール、活用系ルール及び活動系ルールに準拠すること。

札幌駅前通北街区デザイン協議用チェックリスト（その4）

まちづくりガイドラインへの準拠

			該当	
活用系ルール	1-1	オープンスペース等の整備 (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。 (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)	
		オープンスペース等の整備 (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。 (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)	
		オープンスペース等の整備 (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に、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留意し、歩行者が自由に、かつ、快適に通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。 (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)	
1-2	オープンスペース等の活用	・新たに整備するオープンスペース等及び既存のオープンスペース等の活用を行う場合は、にぎわい創出等のために認められる活用行為、占用物件に限り、占用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し、札幌駅前通協議会と事前協議を行うこととします。 ・なお、総合設計制度による公開空地の活用の際に、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。		
	2	デジタルサイネージの運用指針の策定	・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し、札幌駅前通協議会と事前協議を行うこととします。 ・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。	
用途系ルール	3-1	オフィス機能向上施設の整備	・クリエイティビティを高める交流機能を導入する	
	3-2	オフィス機能向上施設活用計画の策定	・容積率の緩和要件として、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、オフィス機能向上施設活用計画を策定し、札幌駅前通協議会と事前協議を行うこととします。 ・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。	
景観系ルール	4	高さ60m超の建築物のストリートウォール形成基準	・ストリートウォールの視認性を高めるデザインとする ・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。	
	5	チカホ・地下鉄コンコースとの接続に係る基準	・「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 ・「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	
活動系ルール	6	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	
	7	地上部の歩行者環境の向上 (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 ・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	

委任状

捨印

代理人 住所
氏名
電話

印

私は、上記の者を代理人と定め、下記の事項を委任します。

記

(委任事項)

- 札幌駅前通地区まちづくりガイドラインに基づく手続きに関する一切の権限

(行為の場所)

札幌市 区

年 月 日

委任者 住所
氏名
電話

印

札幌駅前通北街区地区開発検討委員会運用要領

2021年7月策定

2022年5月改定

【発行】札幌駅前通協議会

【編集】札幌駅前通まちづくり株式会社

〒060-0003

札幌市中央区北3条西3丁目1番地

札幌駅前藤井ビル8階

TEL 011-211-6406

FAX 011-211-6408

URL <https://www.sapporoekimae-management.jp/>

