

都心における緩和型土地利用計画制度等の 運用基準

平成 31 年（2019 年）1 月

札幌市

第 1 目的	1
---------------	----------

第 2 対象制度の運用の考え方	2
------------------------	----------

2-1. 都市計画法に基づく制度	2
(1) 再開発等促進区を定める地区計画	2
(2) 高度利用型地区計画	3
(3) 都市再生特別地区	4
2-2. 建築基準法に基づく制度	5

第 3 容積率の緩和にあたっての考え方	6
----------------------------	----------

3-1. 緩和容積率の積み上げの考え方	6
3-2. 技術的基準	7
(1) 共通事項	7
(2) 取組ごとの技術的基準	7
3-3. 基本要件等	25
(1) 基本要件	25
(2) 留意事項	26

第 4 各種手続き	27
------------------	-----------

4-1. 地域計画課への事前相談	27
4-2. 企画提案書の提出	27
(1) 都市計画法に基づく制度を活用する場合	27
(2) 建築基準法に基づく制度を活用する場合	28
4-3. 各種制度の活用時の手続き	30
(1) 都市計画法に基づく制度を活用する場合	30
(2) 建築基準法に基づく制度を活用する場合	32

別図	33
-----------	-----------

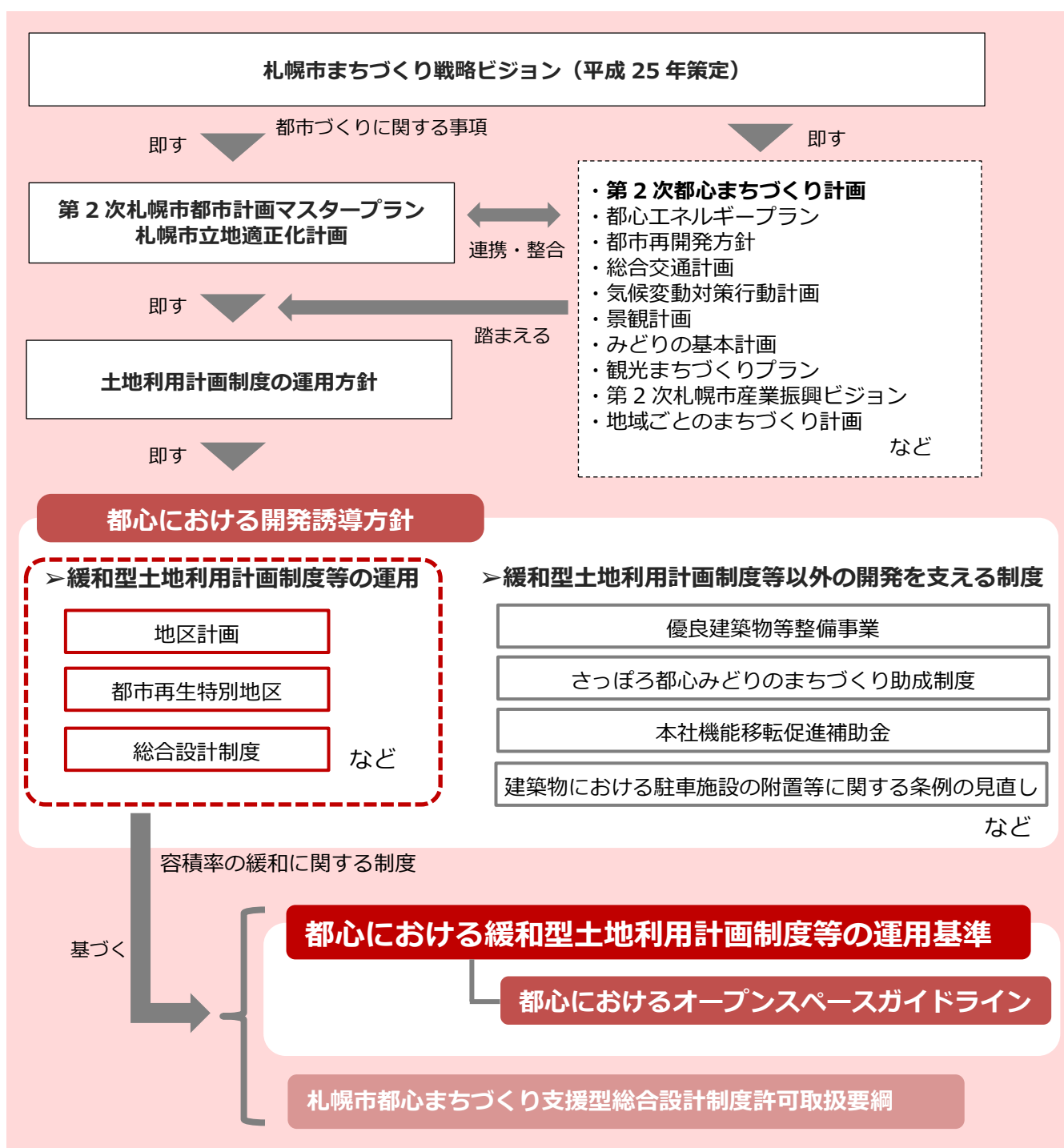
資料編	37
------------	-----------

① 都心におけるオープンスペースガイドライン	
------------------------	--

第1 目的

本基準は、「都心における開発誘導方針（以下「開発誘導方針」という。）」に基づき、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誘導するため、緩和型土地利用計画制度等を活用して容積率を緩和するにあたり、必要な基準等を定めることにより、各制度の適正な運用を図ることを目的とする。

＜本基準の位置付け図＞



第2 対象制度の運用の考え方

開発誘導方針に基づき、容積率の緩和を行うにあたって、対象とする主な緩和型土地利用計画制度等の運用の考え方について以下に示す。なお、以下に示すもの以外の制度については、計画地及びその周辺において定められている都市計画やその指定の経緯等を踏まえ、制度ごとの特徴を考慮したうえで、個別の計画ごとに活用の可能性について判断するものとする（ただし、以下に示すもの以外の制度を活用すると判断した場合であっても、2-1.(1)(2)の地区計画の項目で示す区域面積や容積率の最高限度の要件の考え方を準用する。）。

2-1.都市計画法に基づく制度

（1）再開発等促進区を定める地区計画（都市計画法第12条の5）

再開発等促進区を定める地区計画は、地区計画区域の中で、市街地の再開発または開発整備の必要な区域に再開発等促進区を定め、道路、公園、広場などの公共施設の整備により、容積率等の建築物に関する制限を緩和し、土地の高度利用と都市機能の増進を図ろうとするもの。なお、再開発等促進区を定める地区計画の決定・変更を行う場合は都市計画審議会に諮る必要がある。

①適用の要件

・区域面積

街区単位などの一定のまとまりのある区域（概ね 5,000 m²以上）

②緩和等できる事項

・容積率の最高限度（別途、建築基準法上の認定手続きが必要）

再開発等促進区を定める地区計画により容積率の緩和を行う場合、緩和後の容積率の上限は、原則、指定容積率^{※1}の1.5倍までとする。

・高さ制限（道路斜線制限、隣地斜線制限）（別途、建築基準法上の許可手続き*（建築審査会の同意）が必要） * 31 ページ参照

・用途の制限（別途、建築基準法上の許可手続き（建築審査会の同意）が必要）

※1 用途地域に関する都市計画において定められた容積率をいい、敷地が指定容積率の異なる地域の2以上にあたる場合においては、それらを加重平均した値とする。

③都市計画に定める内容

都市計画で定める内容については、原則、以下のものとする。

- ・地区計画の目標
- ・土地利用の方針

- ・区域の整備・開発及び保全に関する方針

土地利用転換にあたって基本となる主要な公共施設（1号施設^{※2}）の整備等の方針や建築物等の整備の方針

※2 都市計画法第12条の5第5項第1号で定める施設

- ・再開発等促進区

市街地の再開発又は開発整備の必要な区域

1号施設の配置及び規模

- ・地区整備計画

地区施設の配置及び規模や建築物等に関する事項（容積率の最高限度や用途の制限など、必要に応じて定める。）

＜1号施設と地区施設＞

土地利用の転換にあたって基本となる道路、公園、緑地、広場その他の公共空地については、1号施設として定めることとし、区画街路等専ら、地区の居住者等の利用に供される道路は地区施設として定める。道路を整備する場合、幅員は、1号施設については原則として12m以上（歩行者の通行を前提としないものや、区域の規模、再開発等促進区の方針等を勘案して支障のない場合には原則として8m以上）、地区施設については原則として6m以上とする。

また、広場や歩道状空地等の1号施設や地区施設を整備する際は、その確実な整備や整備後の適切な維持管理等が担保されるよう、建築主等はその内容に応じて、本市に対して、誓約書の提出や協定の締結を行うこと。

（2）高度利用型地区計画（都市計画法第12条の8）

高度利用型地区計画は、道路などの整備が行われた土地の区域において、敷地内に有効な空地を確保し、併せて容積率等を緩和することで、その合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るもの。なお、高度利用型地区計画の決定・変更を行う場合は都市計画審議会に諮る必要がある。

①適用の要件

- ・区域面積

街区単位などの一定のまとまりのある区域（概ね5,000㎡以上）

②緩和等できる事項

- ・容積率の最高限度

高度利用型地区計画により容積率の緩和を行う場合、緩和後の容積率の上限は、原則、指定容積率の

1.5 倍までとする。

- ・高さ制限（道路斜線制限）

別途、建築基準法上の許可手続き（建築審査会の同意）が必要。

③都市計画に定める内容

都市計画で定める内容については、以下のものとする。なお、以下に定めるもののほか、用途の制限や高さの最高限度、敷地面積の最低限度などの項目についても、必要に応じて定めることとする。

- ・地区計画の目標

- ・区域の整備・開発及び保全に関する方針

土地利用の方針や建築物等の整備の方針

- ・地区整備計画

地区施設の配置及び規模や建築物等に関する事項（容積率の最高限度、容積率の最低限度、建蔽率の最高限度、建築面積の最低限度、壁面の位置の制限）

（３）都市再生特別地区（都市計画法第 8 条第 1 項第 4 号の 2、都市再生特別措置法第 36 条）

都市再生特別地区は、都市再生特別措置法に基づく都市再生緊急整備地域内において、地域整備方針に即した建物を誘導する必要があると認められる区域に定めることができる。また、用途地域等に基づく用途や容積率等の制限を適用除外とした上で、自由度の高い計画を定めることができる都市計画制度である。なお、都市再生特別地区の決定・変更を行う場合は都市計画審議会に諮る必要がある。

① 適用の要件

- ・区域

都市再生緊急整備地域内（指定区域は別図 1（33 ページ）参照）

- ・都市再生特別地区の区域面積

街区単位などの一定のまとまりのある区域（概ね 5,000 m²以上）

②緩和等できる事項

- ・容積率の最高限度

都市再生特別地区により容積率の緩和を行う場合、緩和後の容積率は、指定容積率の 1.5 倍を上限とはせずに、都市の魅力や国際競争力を高めるなど、都市再生の効果等に着眼した柔軟な考え方の下に個別の計画におけるまちづくりへの貢献内容を総合的に判断し、適切な上限値を設定する。

- ・高さ制限（高さの最高限度、道路斜線制限、隣地斜線制限）

- ・用途の制限

- ・日影規制（都市再生特別地区の区域外に日影を生じさせる場合は、日影が生じる区域の規制を受けることになる。）

③都市計画に定める内容

都市計画で定める内容については、以下のものとする。

- ・建築物その他の工作物の誘導すべき用途（地区の指定の目的のために必要な場合に限る。）
- ・容積率の最高限度（原則 400%以上）及び最低限度
- ・建蔽率の最高限度
- ・建築面積の最低限度
- ・高さの最高限度
- ・壁面の位置の制限

<都市再生特別地区の指定に併せた地区計画の指定>

都市再生特別地区の指定にあたっては、容積率の緩和にあたって評価する取組など、個別の計画におけるまちづくりへの貢献内容や、その維持管理を担保するために、都市再生特別地区と併せて地区計画※³を指定することとする。

※³ ここでいう地区計画は、容積率の緩和を行うためではなく、都市計画法第 12 条の 5 に基づき、建築物等の用途の制限や地区施設等を定めることで、計画内容を担保することを目的とした一般的な地区計画を指す。

2-2.建築基準法に基づく制度

札幌市都心まちづくり支援型総合設計制度

制度の詳細については、「札幌市都心まちづくり支援型総合設計制度許可取扱要綱（建築指導部管理課策定）」参照

第3 容積率の緩和にあたっての考え方

ここでは、緩和容積率の積み上げの考え方や容積率の緩和にあたって満たすべき基本要件及び開発誘導方針で定める取組^{※4}ごとの技術的基準を示す。

※4 これらの取組に挙げられていない取組であっても、内容によっては評価することができる場合があるので、地域計画課と協議を行うこと。

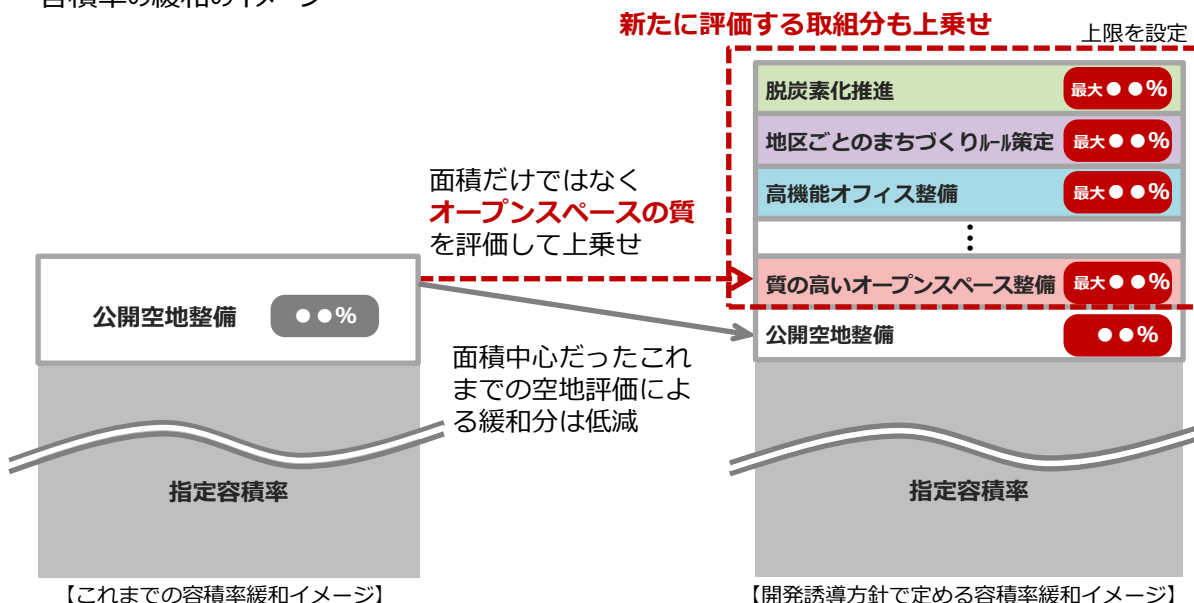
3-1. 緩和容積率の積み上げの考え方

容積率の最高限度（緩和後の容積率）は活用する制度に応じて、下表に示すとおりとする。

活用する制度の種類		容積率の最高限度
都市計画法に基づく制度	再開発等促進区を定める地区計画	指定容積率に「3-2.技術的基準」に示す各取組の内容に応じた緩和容積率を合計した数値を定める（上限は原則、指定容積率の1.5倍までとする。）。
	高度利用型地区計画	
	都市再生特別地区	都市の魅力や国際競争力を高めるなど、都市再生の効果等に着眼した柔軟な考え方の下に個別の計画におけるまちづくりへの貢献内容を総合的に評価し、計画内容に応じて、適切な数値を定める。なお、数値を定める際には、「3-2.技術的基準」も参考に定める。
建築基準法に基づく制度	札幌市都心まちづくり支援型総合設計制度	札幌市都心まちづくり支援型総合設計制度許可取扱要綱の「第3章 容積率制限の緩和」で定める算定式により算出する（上限は指定容積率の1.5倍まで、もしくは指定容積率+250%のいずれか小さい方の数値を原則とする。）。なお、算定式では、オープンスペース整備（取組1）に加えて「3-2.技術的基準」に示す他の取組 ^{※5} についても評価の対象とする。

※5 取組2については評価の対象外とする。

容積率の緩和のイメージ



3-2.技術的基準

容積率の緩和にあたって、取組を評価する際に満たすべき事項として、共通事項及び取組ごとの技術的基準となる「評価の視点」「取組を誘導する区域」「取組を誘導する期間」「取組の要件」「容積率緩和の考え方」を示す（8 ページから 24 ページ参照）。

（１）共通事項

評価の対象となる取組の内容が第２次札幌市都市計画マスタープランや第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内容に沿ったものであること。

（２）取組ごとの技術的基準

【取組一覧】

取組 1	質の高いオープンスペース整備	8 ページ
取組 2	地区ごとのまちづくりルール策定	10 ページ
取組 3	高機能オフィス整備	12 ページ
取組 4	ハイグレードホテル整備	13 ページ
取組 5	景観資源配慮	14 ページ
取組 6	敷地外のまちづくり貢献	15 ページ
取組 7	脱炭素化推進	16 ページ
取組 8	防災性向上	18 ページ
取組 9	交通施設整備による良好な歩行環境形成	19 ページ
取組 10	重層的な回遊ネットワーク形成	
	(1) 地下ネットワークの拡充（チ・カ・ホ等との接続）	20 ページ
	(2) 地下ネットワークの拡充（隣接する建物間の接続）	22 ページ
	(3) 地上の歩行者回遊ネットワークの拡充	23 ページ
取組 11	既存建物活用	24 ページ

【ページ構成】

◆評価の視点

容積率の緩和にあたって、取組を評価する際の視点を示す。

◆取組を誘導する区域

第２次都心まちづくり計画に示す地区ごとのまちづくりの考え方等を踏まえ、開発誘導方針を適用する区域内において、取組ごとに誘導する区域を示す。

◆取組を誘導する期間

取組に関連する計画等に目標年次が設定されているなど、期間を設定して誘導することが望ましい取組については、取組を誘導する期間を示す。

◆取組の要件

取組を評価するにあたり、前提となる要件を示す。

◆容積率緩和の考え方

取組の内容に応じた緩和容積率と緩和容積率の上限を示す。

取組 1 質の高いオープンスペース整備

評価の視点

地区の特性に応じた質の高いオープンスペースの整備や利活用を促す取組等を評価する。

取組を誘導する区域

開発誘導方針を適用する区域全域（別図 2（33 ページ）参照）を対象とする。

取組を誘導する期間

指定なし

取組の要件

- ・都心におけるオープンスペースガイドライン（以下「ガイドライン」という。資料編参照）に適合する計画とすること。
- ・オープンスペースの維持管理計画書を提出すること。

容積率緩和の考え方

オープンスペースの整備により容積率の緩和を行う際は、次ページの＜緩和容積率の目安＞に示すとおり、ガイドライン第 2 章の「1.オープンスペースの整備に関する基本的な基準」及び「2.オープンスペースの種類に応じた整備基準」に定める整備基準^{※6}と協議事項^{※7}を満たした場合の評価と「3.オープンスペースの効果をさらに高める取組を行う場合の整備基準」に定める整備基準^{※6}と協議事項^{※7}を満たした場合の評価を合算して評価する。なお、ガイドラインに記載のない取組であっても、内容によっては評価に加算することができるものとする。

＜緩和容積率の目安＞は、都市計画によって容積率の緩和を行う場合に、次ページに示す算定の条件において、札幌市都心まちづくり支援型総合設計制度許可取扱要綱の「第 3 章 容積率制限の緩和」で定める算定式^{※8}における、オープンスペースの評価に関する部分を準用し、緩和容積率の目安を示したものである（総合設計制度の詳細については、札幌市都心まちづくり支援型総合設計制度許可取扱要綱参照）。

※6 容積率の緩和などを受ける際に、必ず満たさなければならない基準となるもの（「1.オープンスペースの整備に関する基本的な基準」及び「2.オープンスペースの種類に応じた整備基準」に定める整備基準は、オープンスペースが基本的に備えるべき面積や質に関する基準、「3.オープンスペースの効果をさらに高める取組を行う場合の整備基準」に定める整備基準は、オープンスペース創出の効果をさらに高めるために基本となる取組に関する基準。）。

※7 容積率の緩和などを受ける際に、オープンスペースの利活用を見据えて、本市と協議を行う項目であり、整備基準を満たした上で協議事項を満たすことにより、さらなる容積率の緩和を受けることができる（「1.オープンスペースの整備に関する基本的な基準」、「2.オープンスペースの種類に応じた整備基準」、「3.オープンスペースの効果をさらに高める取組を行う場合の整備基準」に定める協議事項共通。）。

※8 算定式により、緩和容積率を算出する際には、指定容積率や敷地面積、オープンスペースの面積等の条件から数値を算出することとなる。

<緩和容積率の目安>

～算定の条件～

- ・容積率の緩和を行う制度：地区計画
- ・用途地域：商業地域（指定容積率：800%）
- ・敷地面積：5,000 m²
- ・オープンスペースの面積：1,000 m²

●ガイドラインで示す

「1.オープンスペースの整備に関する基本的な基準」「2.オープンスペースの種類に応じた整備基準」を満たした場合の評価

種類	緩和容積率
歩道状空地	最大 60%程度
敷地内貫通通路	最大 60%程度
滞留のための広場	最大 80%程度

整備基準
オープンスペースが基本的
に備えるべき面積や質の
評価

+

協議事項
オープンスペースの利活用
を見据えた取組の評価

●ガイドラインで示す

「3.オープンスペースの効果をさらに高める取組を行う場合の整備基準」を満たした場合の評価

種類	オープンスペース創出の効果をさらに高める取組	緩和容積率
歩道状 空地	誘導用途（別表<誘導用途>参照）と一体的に機能する歩道状空地の整備	+最大 50%程度
	屋外の屋根で覆われた歩道状空地の整備	+最大 30%程度
敷地内 貫通 通路	誘導用途と一体的に機能する敷地内貫通通路の整備	+最大 50%程度
	屋外の屋根で覆われた敷地内貫通通路の整備	+最大 30%程度
	屋内の敷地内貫通通路の整備	+最大 30%程度
滞 留 の た め の 広 場	誘導用途と一体的に機能する広場の整備	+最大 50%程度
	屋外の屋根で覆われた広場の整備	+最大 30%程度
	屋内広場の整備	+最大 30%程度
	バスなどの待合機能を備えた広場の整備	+最大 30%程度

+

整備基準
オープンスペース創出の効
果をさらに高めるために基
本となる取組の評価

+

協議事項
オープンスペースの利活用
を見据えた取組の評価

また、上記に示す取組以外であっても、例えば、まちづくり計画が定められた地区内において、地区特性を踏まえ、地区に求められる機能を備えるオープンスペースを整備する場合など、計画内容がオープンスペースの効用を増大し、都心の機能及び魅力の向上に特に寄与するものと市長に認められた場合は、オープンスペースの種類ごとに、下表に示す数値を加算できるものとする。

種類	緩和容積率
歩道状空地	+最大 40%程度
敷地内貫通通路	
滞留のための広場	

別表<誘導用途>

用途	概要
商業施設	飲食店
	百貨店、マーケットその他の物品販売業を営む店舗
	サービス業を営む店舗
	展示場
その他	地区ごとの特性に応じて市長が必要と認めたもの

取組 2 地区ごとのまちづくりルール策定

評価の視点

地区の特性を踏まえたまちづくりルールの策定・準拠による魅力的な街並みづくり等の取組を評価する。

取組を誘導する区域

開発誘導方針を適用する区域全域（別図 2（33 ページ）参照）を対象とする。

取組を誘導する期間

指定なし

取組の要件

- ・策定するまちづくりルールについては、札幌市景観条例に基づく「景観まちづくり指針^{※9}」や札幌市都心における地区まちづくり推進要綱（都心まちづくり推進室都心まちづくり課策定）に基づく「地区まちづくりルール^{※10}」など、法や条例、市が作成した要綱で位置付けられたものであること。
- ・策定するまちづくりルールの適用区域は、複数の建築敷地にまたがった 0.5ha 以上の一団の区域とすること。
- ・策定するまちづくりルールの内容については、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本取組以外の容積率の緩和にあたって評価する取組の効果を高めるものであること^{※11}。ただし、容積率の緩和にあたって活用する制度（2 ページ～5 ページ参照）の中で必ず定めなければならない内容は除く。
- ・策定するまちづくりルールの運用主体を明確にすること（例えば、景観まちづくり指針を活用する場合は、札幌市景観条例に基づく「地域景観まちづくり団体」に認定されることなど）。
- ・まちづくりルールの策定については一定の時間を要するため、景観まちづくり指針については、都市計画部地域計画課景観係、地区まちづくりルールについては、都心まちづくり推進室都心まちづくり課と協議を行うこと。

※9 札幌市景観条例第 42 条の 2～第 42 条の 15 に基づき、市民・事業者等が主体的に関わりながら、地域の景観のあり方について検討し、地域特性に応じた魅力的な景観形成を図る取組を推進するための制度で、必要に応じて「目標・方針」、「対象区域」、「景観形成基準」、「景観届出行為」、「活動」等を定める。

※10 札幌市都心における地区まちづくり推進要綱に基づき、都心部各地区の特性に応じた、地区の事業者や住民、地権者等による主体的なまちづくり活動を推進するための制度で、事業者・住民等からなる地区まちづくり協議会が策定するもの。「目標」、「対象区域」、「現状及び課題」、「土地利用等に関する基本的な方針」、「市街地環境の維持又は改善に関する活動計画」等を定める。

※11 本取組以外の容積率の緩和にあたって評価する取組を行うことを前提とする。

容積率緩和の考え方

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。

取組3 高機能オフィス整備

評価の視点

都心の活力と魅力の向上に資する高機能で環境性能に優れたオフィスの整備を評価する。

取組を誘導する区域

第2次都心まちづくり計画において位置付けた都心強化先導エリア（別図3（34ページ）参照）を対象とする。

取組を誘導する期間

～2032年度（第2次札幌市産業振興ビジョンの計画期間）

取組の要件

国内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多様なニーズに対応できるよう、下記の内容に適合するものであること。

- ・1フロアあたりのオフィス占有部分の床面積が概ね1,000㎡以上の部分を評価対象とする（一体の空間として利用できるものに限る。）。
- ・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㎡以上であること。
- ・ゼロカーボン推進ビルの認定^{※15}を受けたもの又はそれに準ずる性能を有するオフィスビルとして認められるものであることを、経済戦略推進部企業立地担当課及び都心まちづくり推進室都心まちづくり課（事業調整担当）と協議を行ったもの。
- ・評価対象部分の天井高さ2.7m以上、OAフロア100mm以上^{※16}、オフィスを小分けできる構造（スケルトンインフィル等）とすること。

※15 「札幌市本社機能・事務センター等立地促進要綱」及び「札幌市IT・コンテンツ・バイオ立地促進要綱」に基づき、「再生可能エネルギー100%電力の導入」や「オフィス部分のZEB認証の取得」などの条件を満たすビルとして札幌市の認定を受けたもの。
（札幌市経済観光局経済戦略推進部企業立地担当課実施）

※16 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。

容積率緩和の考え方

内容	緩和容積率	緩和容積率の上限
①取組の要件に適合したオフィスを整備するもの	30%	50%
② ①に加えて、オフィスの機能を向上させる空間 ^{※17} を整備するもの	50%	

※17 各階オフィス用の非常用電源設備スペースやコワーキングスペース、貸会議室、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）など

取組 4 ハイグレードホテル整備

評価の視点

国際水準の宿泊機能を備えたハイグレードホテルの整備を評価する。

取組を誘導する区域

開発誘導方針を適用する区域全域（別図 2（33 ページ）参照）を対象とする。

取組を誘導する期間

2030 年度までに整備済みであること。

取組の要件

- ・最低客室面積 40 m²程度とすること。
- ・客室総数を 50 室以上とすること。
- ・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こと。
- ・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こと。
- ・スイートルーム、バンケットルームのほか、例に示すようなハイグレードホテルにふさわしい機能を備えること。
例）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等
- ・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こと。

国際観光ホテル整備法施行規則第 14 条の 2（外客の利便の増進のための措置）

- 一 複数の外国語による案内標識を整備すること。
- 二 宿泊その他のサービスについて、クレジットカードによる料金の支払を可能とし、かつ、一定数以上の外客を受け入れる施設にあっては、本邦通貨と外国通貨の両替その他の方法により本邦通貨の取得を可能とすること。
- 三 インターネットを利用することができる機能を有する設備の整備を図ること。
- 四 外客の接遇の充実を図るための措置として次に掲げるもの
 - イ 外客接遇上必要な外国語会話の能力を有する複数の従業員による接遇を可能とすること。
 - ロ 外客接遇上必要な複数の外国語会話の能力を有する従業員による接遇を可能とすること。
- 五 外国語により当該登録ホテルまたは旅館の名称を記載した看板を整備すること。
- 六 当該登録ホテルまたは旅館に宿泊する外客の観光に適する観光地の情報を外国語により記載された案内書の配布その他の方法により提供すること。
- 七 宿泊客に対して提供する朝食または夕食の料金を定め、当該料金を日本語及び外国語により記載して備え置き、または掲示すること。
- 八 高齢者、身体障害者等が客室の利用を容易にするための設備を整備し、備品を備えること。

- ・上記に掲げる内容以外の整備内容や運営方法（サービス等）などについて、観光 MICE 推進部観光・MICE 推進課と協議を行うこと。

容積率緩和の考え方

内容	緩和容積率	緩和容積率の上限
取組の要件に適合したホテルを整備するもの	50%	50%

取組 5 景観資源配慮

評価の視点

周辺の景観資源を積極的に生かした景観形成を評価する。

<対象とする景観資源>

対象とする景観資源については、下記に掲げるものに該当する建築物もしくは工作物、樹木を対象とする。

- ・国指定重要文化財
- ・道指定有形文化財
- ・市指定有形文化財
- ・国登録有形文化財
- ・景観重要建造物
- ・景観重要樹木
- ・札幌景観資産
- ・その他これらと同等の価値があると市長が認めるもの

取組を誘導する区域

開発誘導方針を適用する区域全域（別図 2（33 ページ）参照）を対象とする。

取組を誘導する期間

指定なし

取組の要件

- ・景観資源が近隣に立地している敷地であること（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。）。
- ・景観上の配慮の考え方について、都市計画部地域計画課景観係と協議を行うこと。

容積率緩和の考え方

内容	緩和容積率	緩和容積率の上限
① 取組の要件に適合したうえで、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	30%	50%
② ①に加えて、下記のいずれか 1 つ以上の取組を行うもの ・軒高や壁面の位置を合せるなど、景観資源に調和した形態とするもの ・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、建物配置を工夫したもの ・景観資源を望む展望スペースを整備するもの（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。） ・その他、上記に掲げる取組と同等の効果が期待できるもの	50%	

取組 6 敷地外のまちづくり貢献

評価の視点

計画敷地周辺の公共的な空間の再整備など、地域まちづくりに寄与する敷地外の取組を評価する。

取組を誘導する区域

開発誘導方針を適用する区域全域（別図 2（33 ページ）参照）を対象とする。

取組を誘導する期間

指定なし

取組の要件

- ・計画敷地外において、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、了承を得ること。
- ・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。
- ・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。
- ・整備内容が都心における地区ごとのまちづくりの方向性と整合しているかについて、都心まちづくり推進室の担当課と協議を行うこと。

容積率緩和の考え方^{※18}

内容	緩和容積率	緩和容積率の上限
① 取組の要件に適合したうえで、計画敷地周辺の公共的な空間を再整備または新規整備するもの	緩和容積率（％）＝ $S'/S \times 100$ 最大 50%	100%
② ①に加えて、整備する公共的な空間のしつらえ等が地区ごとのまちづくりに寄与するよう工夫されたもの	整備する公共的な空間の整備内容や地域への貢献度合いに応じた緩和値を設定 最大 100%	

S' ：公共的な空間の面積 S ：計画敷地の面積

※18 容積率の緩和にあたり、敷地外の地下通路や空中歩廊等の整備については、「取組 10 重層的な回遊ネットワーク形成」で評価するものとする。

取組 7 脱炭素化推進

評価の視点

エネルギーネットワークへの接続による、地域熱供給^{※19}の温水・冷水の利用や、建物の省エネルギー化など、都心の脱炭素化に向けた取組を評価する。

※19 一定の地域で冷房、暖房、給湯等の熱需要を満たすため、1 か所または数か所の熱供給設備で集中的に製造された冷水、温水、蒸気等の熱媒を、熱導管を通じて複数の需要家建物へ供給するシステム。

取組を誘導する区域

エリア A：熱供給ネットワーク促進エリア（都心エネルギープラン）

エリア B：都市機能誘導区域（都心）のうち、エリア A 以外の範囲を対象とする。（別図 5（35 ページ）参照）

取組を誘導する期間

～2035 年度（都心エネルギーマスタープランの計画期間）

取組の要件

都心エネルギープランの方向性との整合について、都心まちづくり推進室都心まちづくり課（事業調整担当）と札幌都心 E！まち開発推進制度に基づく事前協議を行い、再生可能エネルギー 100%電力を利用すること。

（エネルギーネットワークに関する協議）

- ・エリア A においては、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。協議の結果、エネルギーネットワークの敷設状況等の諸条件から、エネルギーネットワークの管理者側が接続に適さないと判断した場合は、容積緩和の立地条件としてエリア B と同じ扱いとする。なお、開発計画側の意向によりエネルギーネットワークへの接続を行わない場合は、エリア B と同じ扱いとはならない。
- ・エネルギーセンターの設置条件等について、エネルギー事業者（熱供給事業者等）と協議を行うこと。

（取組内容）

- ・建物の省エネルギー化は、建物延べ面積 10,000 m²以上については ZEB Oriented^{※20}、ZEH-M Oriented^{※21} 相当以上、建物延べ面積が 10,000 m²に満たない場合は ZEB Ready^{※20}、ZEH-M Ready^{※21} 相当以上とする。なおエリア A では、建物の省エネルギー化のみでの容積緩和は行わない。
- ・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%以上をエネルギーネットワークからの熱利用とすること。
- ・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。

※20 ZEB Ready 相当、ZEB Oriented 相当の要件は、経済産業省「平成 30 年度 ZEB ロードマップフォローアップ委員会とりまとめ（平成 31 年 3 月）」における「（参考資料 6）ZEB の定義と評価基準」を満たすものとする。

※21 ZEH-M Ready 相当、ZEH-M Oriented 相当の要件は、経済産業省「集合住宅における ZEH ロードマップ検討委員会とりまとめ（平成 30 年 5 月）」における「（参考資料 6）集合住宅における ZEH の定義と目指すべき水準」を満たすものとする。

容積率緩和の考え方

【エリア A】

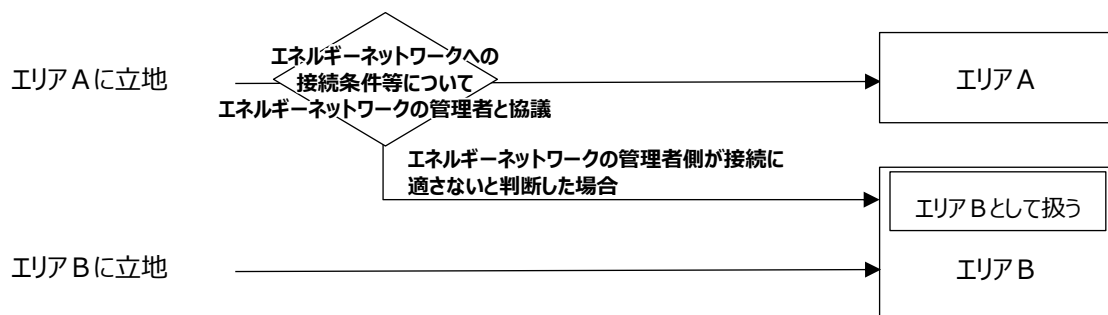
内容	緩和容積率	緩和容積率の上限
取組の要件に適合したうえで、建物の省エネルギー化を行うもの	30%	130%
取組の要件に適合したうえで、建物をエネルギーネットワークへ接続するもの	最大 50% (30% ^{※22})	
取組の要件に適合したうえで、周辺へエネルギー供給するエネルギーセンターを整備するもの	100%	

※22 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。

【エリア B】

内容	緩和容積率	緩和容積率の上限
取組の要件に適合したうえで、建物の省エネルギー化を行うもの	30%	130%
取組の要件に適合したうえで、周辺へエネルギー供給するエネルギーセンターを整備するもの	100%	

■ 取組を誘導する区域の考え方



■ 取組内容の組み合わせ

	建物の省エネ化	エネルギーネットワークへの接続	建物の省エネ化 + エネルギーネットワークへの接続	エネルギーセンターの整備	建物の省エネ化 + エネルギーセンターの整備
エリア A	(30%※)	最大 50%	最大 80%	100%	130%
エリア B	30%	—	—	100%	130%

※エネルギーネットワークの整備されている場所において、開発事業者判断でエネルギーネットワークに接続しない場合は評価対象外

取組 8 防災性向上

評価の視点

災害時の帰宅困難者対策など、都心の防災性向上に寄与する取組を評価する。

取組を誘導する区域

第 2 次都心まちづくり計画において位置付けた都心強化先導エリア（別図 3（34 ページ）参照）を対象とする。

取組を誘導する期間

指定なし

取組の要件

- ・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、一時滞在スペースは 100 人以上の帰宅困難者を受入可能な面積を有すること（概ね 200 m²以上）。また、備蓄倉庫は帰宅困難者が 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を有すること（5 m²以上）。
- ・建物の耐震等級を 2 級^{※23}以上とすること、または免震構造もしくは制震構造の採用等により、地震被災時における躯体の保全に配慮していること。
- ・72 時間以上稼働できる非常用電源設備を整備すること（建物の機能を最低限維持できる電力^{※24}を 72 時間以上確保すること）。
- ・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こと。
- ・整備する一時滞在スペース及び備蓄倉庫については、大規模な地震が発生した場合に滞在者等の安全の確保を図るために必要となる施設（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が必要なことから、危機管理部危機管理課と協議を行うこと。

※23 住宅の品質確保の促進等に関する法律第 3 条第 1 項の規定に基づく評価方法基準第 5 の 1 の 1-1 に規定する耐震等級（構造躯体の倒壊防止）の等級 2 に相当するもの。

※24 災害時に、人命保護や安全確保、避難支援、基幹業務の維持・遂行等といった観点で、一時滞在スペースなどの災害対応時に中枢となる機能において、照明、通信、給排水、冷暖房、空調、携帯電話の充電等をまかなえる電力。

容積率緩和の考え方

内容	緩和容積率	緩和容積率の上限
取組の要件に適合したうえで、一時滞在スペース及び備蓄倉庫を整備するもの	50%	50%

取組 9 交通施設整備による良好な歩行環境形成

評価の視点

共同荷さばき場や公共駐輪場など、良好な歩行環境の形成に資する交通施設の整備を評価する。

取組を誘導する区域

開発誘導方針を適用する区域全域（別図 2（33 ページ）参照）を対象とする。

取組を誘導する期間

指定なし

取組の要件

【共同荷さばき場】

- ・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こと。
- ・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 3.4m 以上とすること（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除く。）。
- ・上記に掲げる内容以外の仕様や運用方法等については総合交通計画部交通計画課と協議を行うこと。

【公共駐輪場※25】

- ・公共駐輪場の計画にあたっては、総務部自転車対策担当課と協議を行うこと。
- ・公共駐輪場の台数は、地区ごとの状況を踏まえて札幌市との協議により決定することとし、札幌市自転車等駐車場の設置等に関する条例で定める台数は除くものとする。
- ・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こと。
- ・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 自転車駐車場整備センター）を参照すること。

※25 特に必要と認められた公共駐輪場については、札幌市で整備費を負担することや維持管理することを検討する。

【観光バス乗降場】

- ・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、観光・MICE 推進部観光・MICE 推進課と協議すること。なお、交通に関する内容については、総合交通計画部交通計画課と協議を行うこと。

容積率緩和の考え方

内容	緩和容積率	緩和容積率の上限
取組の要件に適合した共同荷さばき場の整備、公共駐輪場の整備、観光バス乗降場の整備の内、いずれか 1 つの取組を行うもの	30%	50%
上記の取組の内、2 つ以上の取組を行うもの	50%	

取組 10 重層的な回遊ネットワーク形成

(1) 地下ネットワークの拡充（チ・カ・ホ等との接続）

評価の視点

地下の歩行者空間への接続や地上・地下出入口の取込みなどによる重層的な回遊ネットワークの形成を評価する。

取組を誘導する区域

第2次都心まちづくり計画において位置付けた都心強化先導エリア・都心商業エリア^{※26}（別図6（35ページ）参照）を対象とする。

※26 その他、地下歩行ネットワーク周辺のエリア（地下歩行ネットワークに接続していない地下鉄駅周辺のエリアも含む）についても対象とする。

取組を誘導する期間

指定なし

取組の要件^{※27}

【地下歩行ネットワークと接続を行う場合】

- ・建築物の接続する部分の長さ（以下、「接続延長」という）は、2.0m以上とすること。
- ・上記に掲げる内容に加えて、接続の条件や接続部分の都市計画の決定等の内容について、総合交通計画部交通計画課と協議を行うこと。

【地上・地下出入口を整備する場合】

- ・歩道上の地上・地下出入口を、建物内に取り込む場合、敷地内に地上と地下の歩行者空間を直接つなぐ出入口（階段、エレベーター等）を整備するとともに、道路区域内の出入口階段等は撤去し、歩道として整備すること。
- ・階段部分の有効幅員を1.5m以上とすること。
- ・地上・地下出入口は、建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こと。
- ・上記に掲げる内容に加えて、地上・地下出入口の仕様の条件及び階段、エレベーターや付帯施設（消防設備や換気塔等）等の必要性の有無、都市計画の決定の内容等について、総合交通計画部交通計画課と協議を行うこと。

※27 「札幌駅前通北街区地区計画」または「大通交流拠点地区地区計画」の区域内において、札幌駅前通公共地下歩道（チ・カ・ホ）及び地下鉄駅に接続する場合は、当該地区計画の「建築物の容積率の最高限度」の項に定める内容に適合するものについて、容積率を緩和するものとする。

容積率緩和の考え方

【地下歩行ネットワークと接続を行う場合※28】

内容	緩和容積率	緩和容積率の上限
① 取組の要件に適合したうえで、建築物の地下階を地下の歩行者空間に接続するもの	30%	100%
② ①に加えて接続延長を 6.0m 以上とし、接続部分へのにぎわい創出に資する用途の導入や地上・地下を一体的につなぐ吹抜空間の整備を行うなど魅力的な回遊ネットワークを形成するもの	50%	
③ ②に加えて接続延長を地下に面する間口の 2 / 3 以上かつ 12 m 以上とするもの	100%	

【地上・地下出入口を整備する場合※28】

内容	緩和容積率	緩和容積率の上限
①取組の要件に適合した地上・地下出入口を整備するもの	50%	50%
②その他市長が必要と認める地上・地下出入口を整備するもの		

※28 地下歩行ネットワークとの接続と地上・地下出入口の整備の両方を行う場合は、それぞれの緩和容積率の数値を合算することができる。

(2) 地下ネットワークの拡充（隣接する建物間の接続）

評価の視点

隣接する建物間での地下通路接続による地下歩行ネットワークの形成等を評価する。

取組を誘導する区域

第2次都心まちづくり計画において位置付けた都心強化先導エリア・都心商業エリア^{※29}（別図6（35ページ）参照）を対象とする。

※29 その他、地下歩行ネットワーク周辺のエリア（地下歩行ネットワークに接続していない地下鉄駅周辺のエリアも含む）についても対象とする。

取組を誘導する期間

指定なし

取組の要件

- ・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であること。
- ・地下通路は、地区計画の地区施設など都市計画等に位置付けること。
- ・地下通路は、可能な限り広く有効幅員を確保すること（最低有効幅員 2.0m以上）。
- ・地下通路は、建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こと。
- ・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、了承を得ること。
- ・上記に掲げる内容に加えて、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、総合交通計画部交通計画課と協議を行うこと。

容積率緩和の考え方

内容	緩和容積率	緩和容積率の上限
取組の要件に適合したうえで、隣接する建物と接続可能な地下通路を整備するもの	50%	50%

(3) 地上ネットワークの拡充（空中歩廊等）

評価の視点

建物間をつなぐ地上部の安全・快適な歩行者の回遊ネットワークの形成を評価する。

取組を誘導する区域

開発誘導方針を適用する区域全域（別図 2（33 ページ）参照）を対象とする。

取組を誘導する期間

指定なし

取組の要件

- ・空中歩廊及びデッキは、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であること。
- ・空中歩廊及びデッキは、地区計画の地区施設など都市計画等に位置付けられたものであること。
- ・空中歩廊及びデッキは、可能な限り広く有効幅員を確保すること（最低有効幅員 2.0m 以上）。
- ・空中歩廊及びデッキは、建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こと。
- ・デッキは、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こと。
- ・空中歩廊及びデッキは、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、了承を得ること。
- ・空中歩廊及びデッキは、その位置づけ（上空連絡通路、横断歩道橋など）に応じて、その整備内容等について関係機関と協議を行うこと。

容積率緩和の考え方

内容	緩和容積率	緩和容積率の上限
取組の要件に適合したうえで、隣接する建物に接続可能な空中歩廊またはデッキを整備するもの	50%	50%

取組 1 1 既存建物活用

評価の視点

地域の魅力向上に資する敷地内の既存建物（歴史的建造物等）の保全・活用を評価する。

＜対象とする既存建物＞

対象とする既存建物については、下記に掲げるものに該当する建築物とする。

- ・国指定重要文化財
- ・道指定有形文化財
- ・市指定有形文化財
- ・国登録有形文化財
- ・景観重要建造物
- ・札幌景観資産
- ・その他これらと同等の価値があると市長が認めるもの

取組を誘導する区域

開発誘導方針を適用する区域全域（別図 2（33 ページ）参照）を対象とする。

取組を誘導する期間

指定なし

取組の要件

- ・保全・活用する建物と新規建物は同一敷地内であること（ただし、既存建物の保全・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。）。
- ・保全・活用する建物の部分は継続して維持管理すること。
- ・保全・活用する建物が国指定重要文化財や道・市指定有形文化財等である場合、その整備内容等について関係機関と協議を行うこと。

容積率緩和の考え方

内容	緩和容積率	緩和容積率の上限
取組の要件に適合したうえで、既存建物の保全・活用（外観のみの保全も含む）を見据えた整備を行うものの	50%	50%

3-3.基本要件等

容積率の緩和にあたっては、以下の基本要件を満たすこととする。なお、緩和型土地利用計画制度等の具体的な運用にあたっては、都心に関連する各種計画の目標実現に資する都市開発であることを前提として、これらの基本要件等に適合するとともに、個別の都市開発計画ごとに、敷地周辺の都市基盤や土地利用の状況、地域の特殊性、計画が周辺環境に与える影響への配慮等を総合的に勘案し、良好な計画に対して容積率の緩和を行うものとする。

(1) 基本要件

①地区ごとのまちづくり動向の考慮

地区計画や再開発事業の決定、エリアマネジメントの推進などを念頭において、一定の区域内で関係地権者等が集まり、まちづくりの方向性等について検討している地区内での都市開発については、この地区のまちづくりの動向を考慮した計画内容のものであること。

②都心におけるオープンスペースガイドラインへの準拠

取組 1 で評価するオープンスペースはもとより、評価の対象としていない歩行空間や滞留空間についても、原則、「都心におけるオープンスペースガイドライン（資料編参照）」に準拠して計画されるものであること。

③環境負荷の低減

建築物は、建築物のエネルギーの消費性能の向上に関する法律に規定する建築物エネルギー消費性能基準に適合するものでなければならない。

④みどりの創出

敷地の緑化率（札幌市緑の保全と創出に関する条例の規定により算出した緑化率をいう。以下同じ。）は、敷地面積にかかわらず、同条例第 10 条に規定する居住系市街地にあっては 20%以上、業務系市街地にあっては 10%以上でなければならない。

⑤落下物等の対策

建築物及び敷地の部分は、屋上、バルコニーその他の建築物の部分からの落下物及び落雪等による危険（敷地外に危害を及ぼすおそれのあるものを含む。）を防止するために必要な対策が講じられたものでなければならない。

⑥駐車施設計画

建築物には、札幌市建築物における駐車施設の附置等に関する条例及び札幌市共同住宅等における駐車施設の設置に関する指導要綱に従い、駐車施設を附置しなければならない。

⑦駐輪施設計画

建築物には、次の各項目に定めるところにより、駐輪施設を設置しなければならない。

- 1 札幌市自転車等駐車場の設置等に関する条例に従い、自転車等駐車場を設置すること。
- 2 共同住宅を建築する場合は、その住戸数に相当する台数以上の自転車を駐車することができる規模を有する駐輪場を敷地内に設置するよう努めること。

⑧景観計画

建築物は、札幌市景観計画に配慮し、計画されたものでなければならない。

⑨電波障害等への対策

- 1 建築物は、その建築によってテレビ受信障害が発生することが予想される場合は、当該障害を解消するために必要な措置が講じられたものでなければならない。
- 2 建築物は、その建築によって電波伝搬障害が生じるおそれがある場合は、北海道総合通信局と協議のうえ当該障害を解消するために必要な措置が講じられたものでなければならない。
- 3 建築物は、その建築によって生じるビル風の影響を予測するとともに、当該影響に対し必要な対策が講じられたものでなければならない。
- 4 建築物は、その建築によって生じる日影の影響に配慮されたものでなければならない。

⑩バリアフリー・ユニバーサルデザインの推進

建築物及び敷地は、バリアフリー及びユニバーサルデザインの考え方にに基づき、誰もが安心かつ快適に通行及び利用できるよう、配慮されたものでなければならない。

⑪都市災害への対応

建築物は地震や豪雨などによる都市災害への対応について、建築基準法や消防法、水防法などの関係法令等を遵守すること。

⑫その他の配慮事項

建築物及び敷地は、上記に掲げるもののほか、航空法に基づく届出や札幌市緑の保全と創出に関する条例に基づく風致地区内の手続きなど、各種関係法令等を遵守するとともに、開発誘導方針の趣旨に照らして適切なものであり、かつ、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないものでなければならない。

⑬容積率の緩和にあたって評価する取組の担保

各取組については、その確実な整備や整備後の適切な維持管理等が担保されるよう、建築主等はその内容に応じて、本市に対して、誓約書の提出や協定の締結を行うこと。

(2) 留意事項

①まちづくり計画が定められている地区等への開発誘導方針の適用

まちづくり計画が定められている地区や地区計画が決定している地区等における開発誘導方針の適用については、各計画等の趣旨を踏まえ、個別に判断します。

第4 各種手続き

関係地権者等が開発誘導方針に基づき、緩和型土地利用計画制度等を活用し、容積率の緩和を受ける場合の手続きに関する事項を以下に示す。

4-1.地域計画課への事前相談

計画内容や容積率の緩和にあたって評価する取組の内容、活用する制度等について地域計画課に事前に相談を行うこと。

4-2.企画提案書の提出

開発誘導方針に基づき、都市計画法や建築基準法に基づく制度を活用し、容積率の緩和を行う場合は、提案する計画が本基準に適合しているものであることを示すために必要な内容を備えた企画提案書を提出すること。なお、企画提案書の内容については、下記の内容を基本として備えること。

(1) 都市計画法に基づく制度を活用する場合

I.計画地・計画区域の現状、位置付け

1.計画地・計画区域の位置、現況

計画地・計画区域の位置、都市計画の指定状況、土地・建物・道路等の状況などを記載

2.上位計画の位置付け

計画地の第2次札幌市都市計画マスタープランや第2次都心まちづくり計画などによる位置付けを記載

3.計画地・計画区域の立地特性

計画地を含む周辺の都市構造やまちづくり・開発の動向などを記載

4.地区の経緯

II.計画内容

1.計画の目標

2.基本コンセプト

3.具体的な整備方針

4.建築計画等

①建築計画

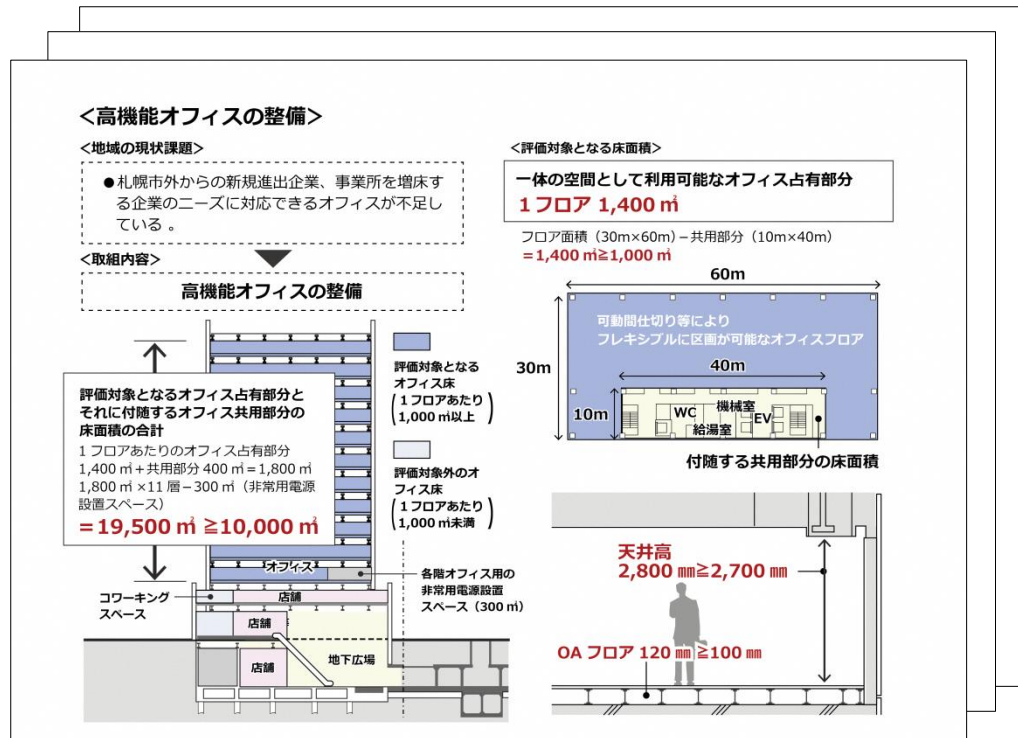
建築概要、規模設定の考え方、機能配置の考え方、形態の考え方、配置計画の考え方、動線計画の考え方、駐車施設や駐輪施設の設置台数などを記載

②まちづくりへの貢献

評価する取組が「3-2.技術的基準」を満たしていることが十分に確認できる内容を記載

<記載例>





③景観

札幌市景観計画との整合など、景観形成の考え方について記載

④緑化

緑化計画や緑化率等を記載

5.周辺環境への配慮

交通、日影、風環境、電波障害、雪氷環境、落下物対策などを記載

6.その他法令等の手続き状況

建築基準法や消防法、水防法、バリアフリー法、建築物のエネルギーの消費性能の向上に関する法律、札幌市緑の保全と創出に関する条例など

Ⅲ.都市計画の内容

1.適用制度

2.都市計画の内容

Ⅳ.整備スケジュール

Ⅴ.参考資料（配置図、平面図、立面図、断面図等）

（2）建築基準法に基づく制度を活用する場合

（1）に示す内容から「Ⅲ.都市計画の内容」を除いたものを基本とする。

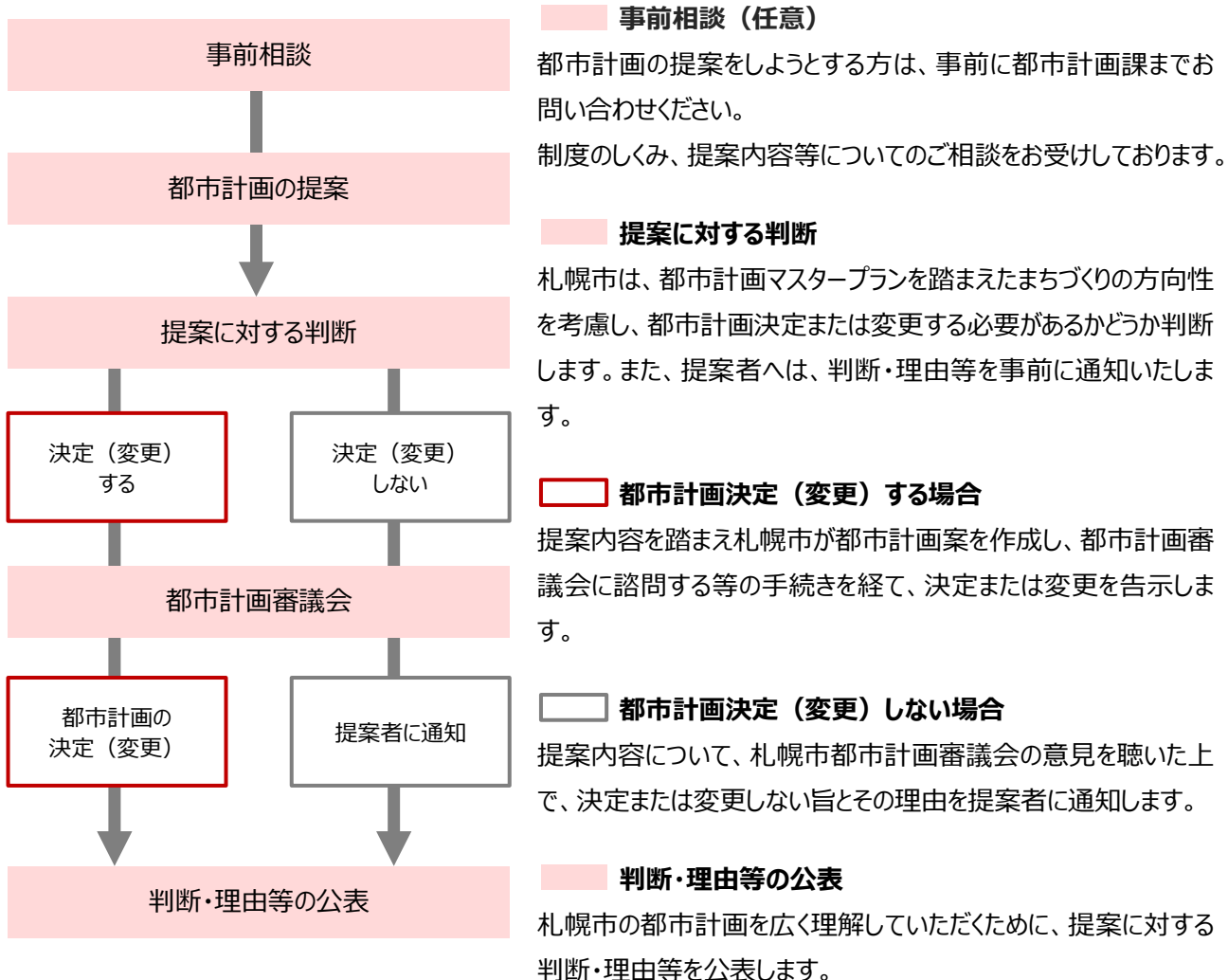
4-3.各種制度の活用時の手続き

(1) 都市計画法に基づく制度を活用する場合

都市計画法に基づく制度を活用する場合は、都市計画提案制度の活用を基本とし、事前に市と十分な協議を行い、都市計画の内容を提案すること。この際、4-2 に定める企画提案書及び取組 1 におけるオープンスペースの維持管理計画書（取組 1 を評価する場合に限る。）に加えて、都市計画提案に必要な資料^{※30}の提出を行うこと。

提出された資料について、本基準への適合性が認められた場合は、以下に示す都市計画審議会を含む都市計画決定（変更）の手続きに移行するものとする。

都市計画決定（変更）の流れ（都市計画の提案をする場合）



※30 都市計画提案に必要な資料については、都市計画課作成の「都市計画法及び都市再生特別措置法による札幌市都市計画提案制度について」に定める提出書類を提出すること。

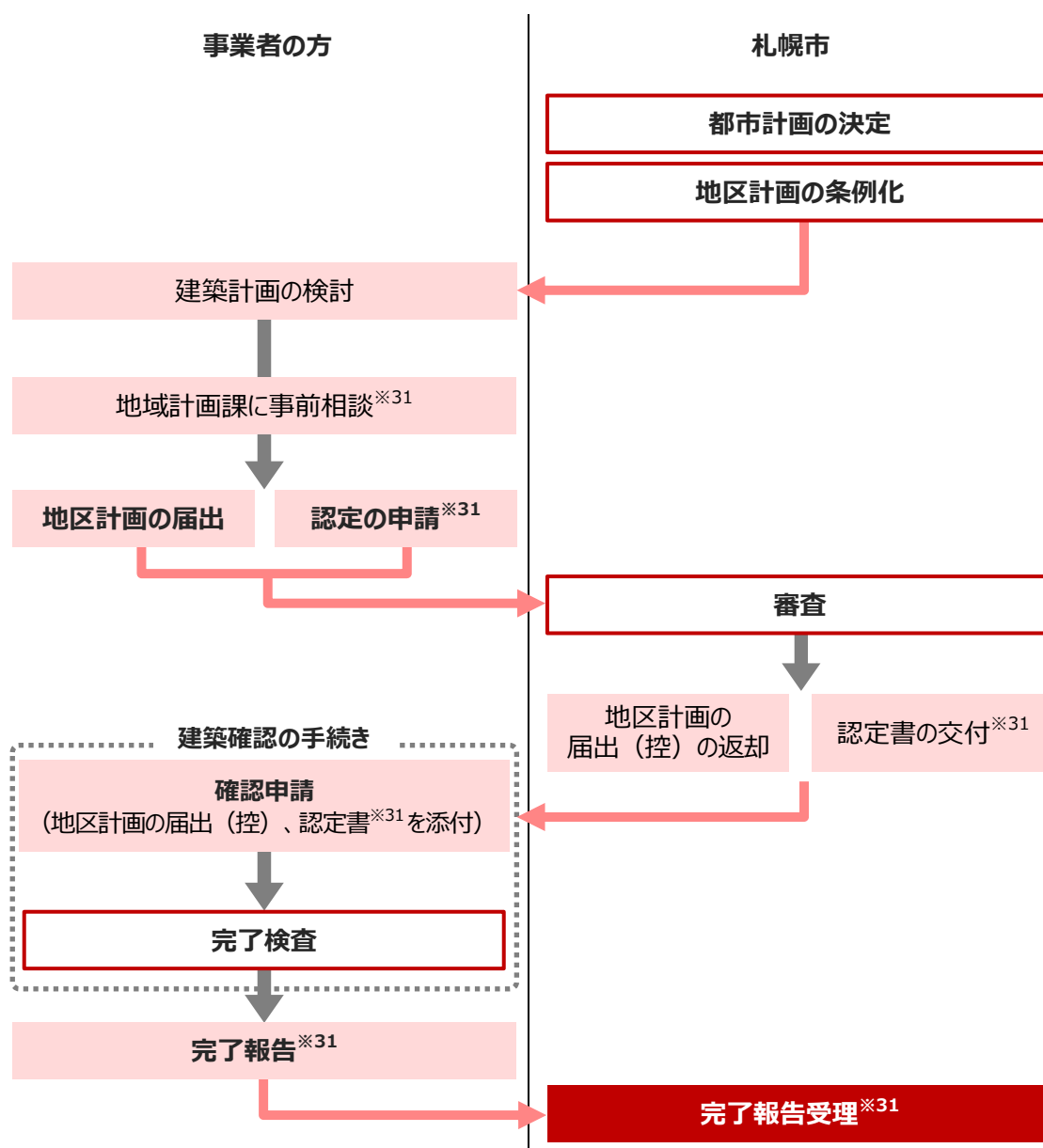
お問い合わせ先

札幌市まちづくり政策局都市計画部都市計画課（011-211-2506）

都市計画審議会後の流れ

都市計画審議会の審議を経て決定（変更）した都市計画に基づき、容積率の緩和を伴う開発を行う場合は、容積率の最高限度の認定の手続きなど、制度の種類に応じてそれぞれ所定の手続きを行うこと。

＞ 参考：高度利用型地区計画を決定した場合（例：都心創成川東部地区地区計画）



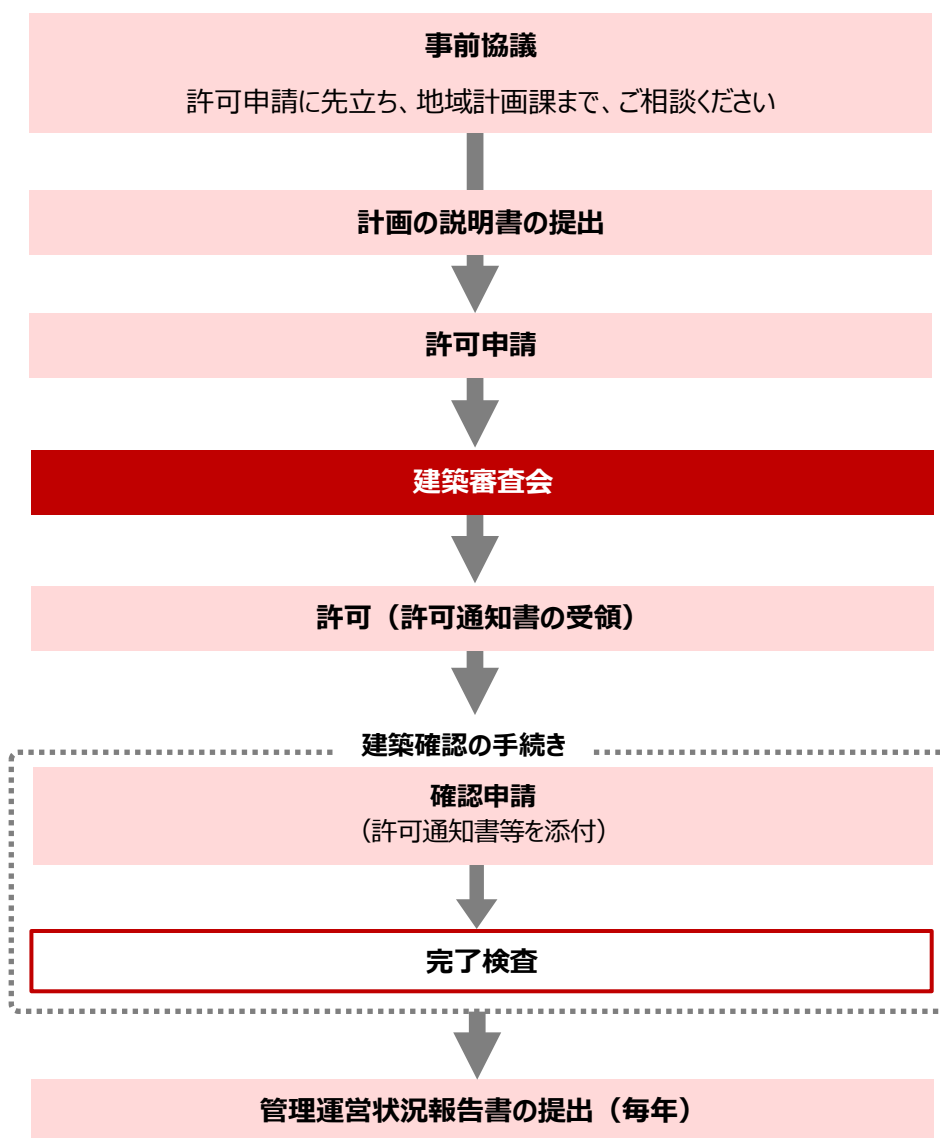
※31 容積率の最高限度の認定を伴う場合のみ必要な手続き

（２）建築基準法に基づく制度を活用する場合

建築基準法に基づく制度を活用する場合は建築審査会の同意及び特定行政庁の許可が必要となることから、事前に市と十分な協議を行い、許可申請を行うこと。この際、4-2 に定める企画提案書に加えて、許可申請に必要な資料^{※32}の提出を行うこと。

提出された資料について、本基準への適合性が認められた場合は、以下に示す建築審査会を含む許可の手続きに移行するものとする。

建築基準法に基づく許可の流れ（総合設計制度を活用する場合）



※32 許可申請に必要な資料については、「札幌市都心まちづくり支援型総合設計制度許可取扱要綱」に定める提出書類を提出すること。

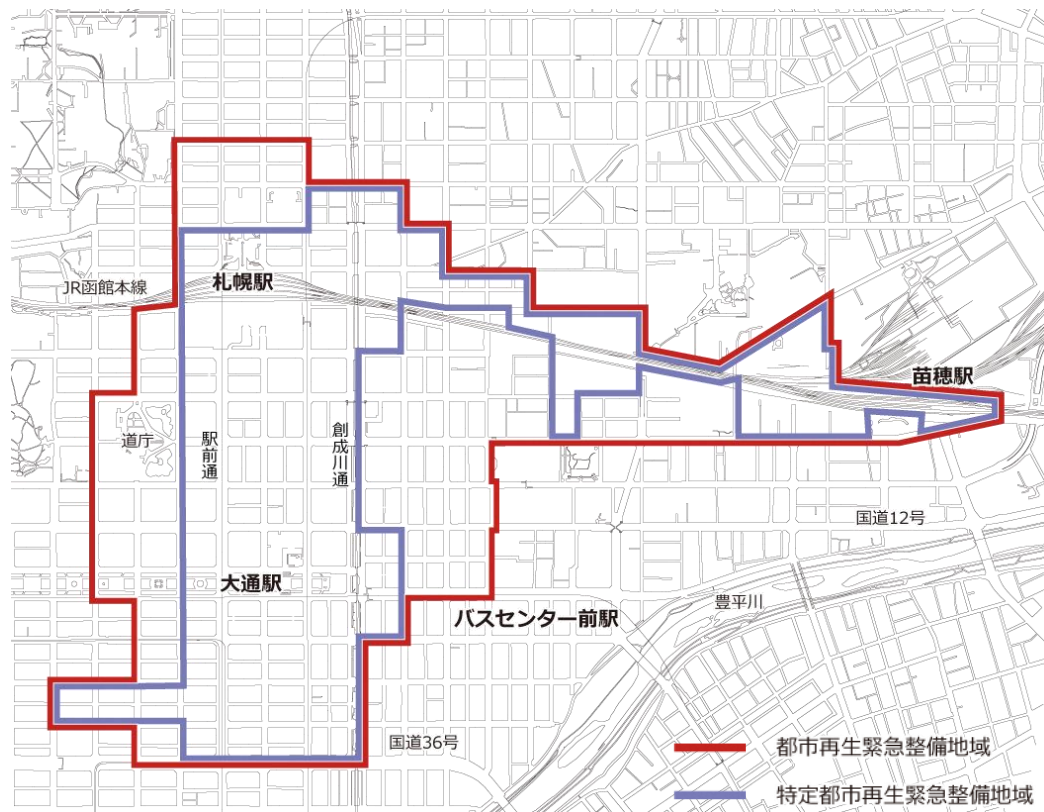
お問い合わせ先

札幌市まちづくり政策局都市計画部地域計画課（011-211-2545）

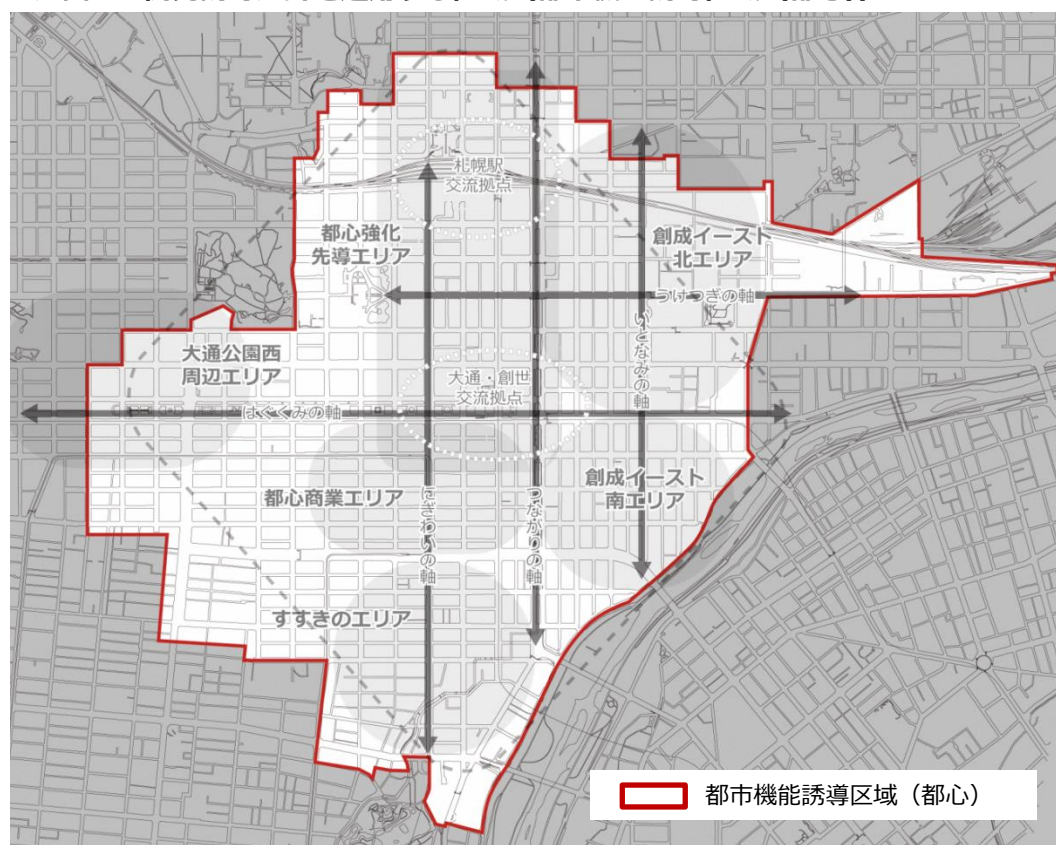
札幌市都市局建築指導部管理課（011-211-2859）

別図

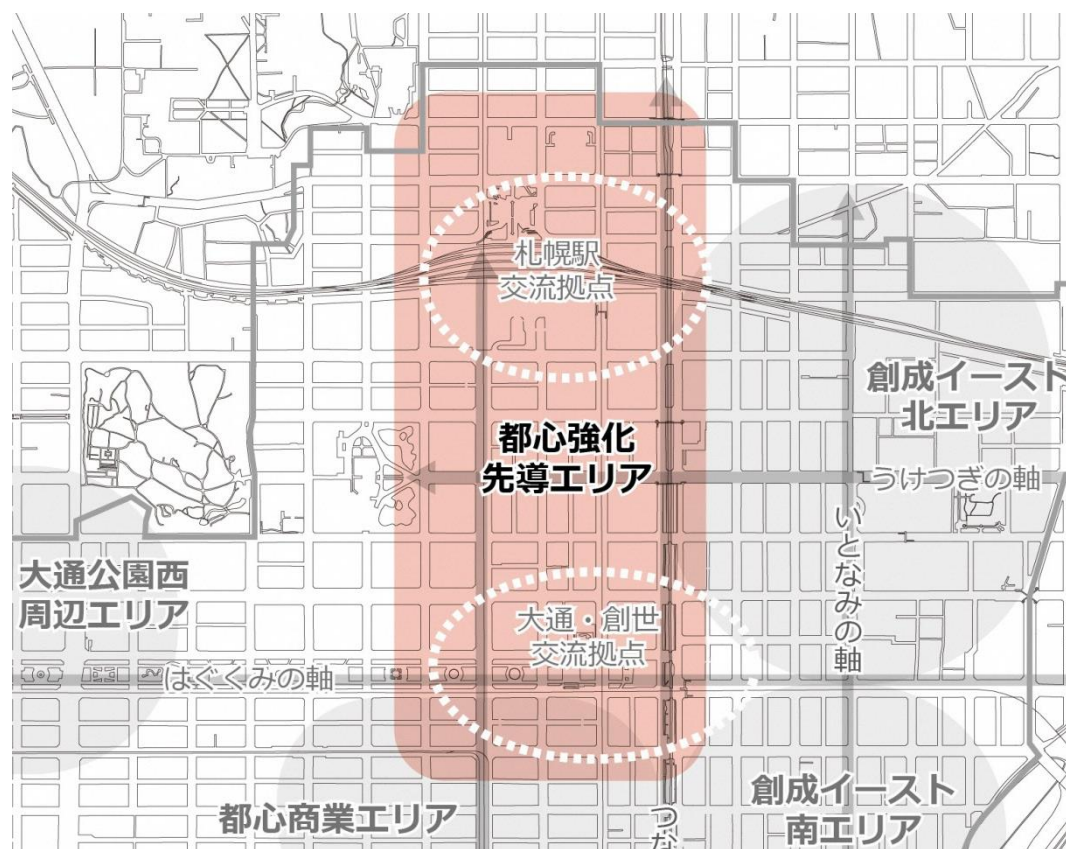
●別図 1 都市再生緊急整備地域



●別図 2 開発誘導方針を適用する区域（都市機能誘導区域（都心））



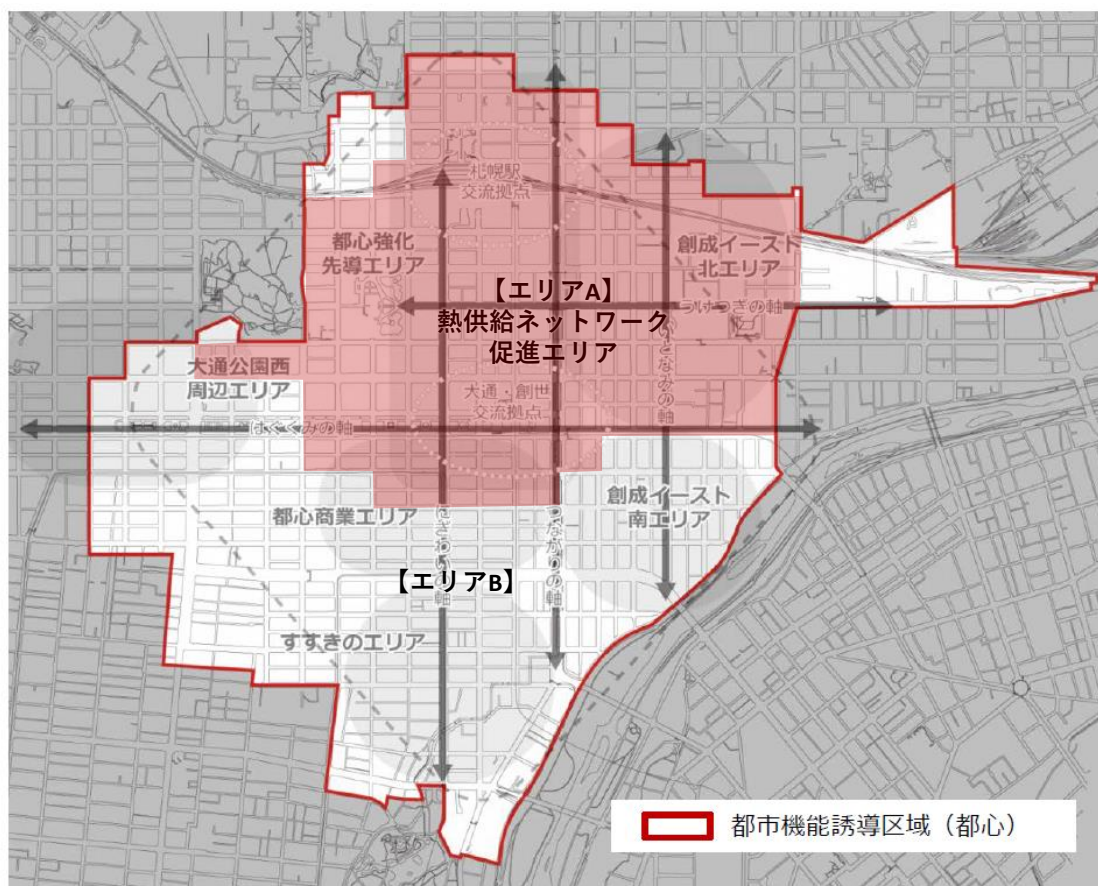
●別図3 都心強化先導エリア



●別図4 都心商業エリア



●別図 5 熱供給ネットワーク促進エリア（都心エネルギープラン）



●別図 6 既存の地下歩行ネットワークと地下歩行ネットワークに接続していない地下鉄駅

