

札幌市地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例の一部改正(素案)について皆さまからご意見を募集します。

令和5年(2023年)10月 札幌市

**【募集期間】： 令和5年(2023年)10月23日(月)から
令和5年(2023年)11月22日(水)まで(必着)**

「脱炭素社会の実現に資するための建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律等の一部を改正する法律」による建築基準法の一部改正を踏まえ、地区計画において定められた「容積率」「建蔽率」「高さ」の最高限度に関する制限についても、建築物エネルギー消費性能の向上や再生可能エネルギー源の利用を目的とした改修工事を実施する場合において、建築物の構造上やむを得ないものにあつては、制限を緩和する特例許可を行う予定です。

つきましては、「札幌市地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例」の一部改正に係る素案をまとめましたので、この素案に対するご意見を募集します。

今後、いただいたご意見を考慮して、札幌市議会に条例案を提出する予定です。

ご意見の募集期間終了後、いただいたご意見の概要と、それに対する札幌市の考え方をまとめ、ホームページ等で公表いたします。

1 ご意見の提出方法及び提出先

ご意見は、最終ページの「ご意見用紙」に記入の上、下記まで郵送、ファクス、持参又は電子メールにて提出してください。

【ご意見の提出先】

札幌市 都市局 建築指導部 管理課

住所：〒060-8611 札幌市中央区北1条西2丁目 札幌市役所2階南側

ファクス：011-211-2823 電子メール：kenchiku-shido@city.sapporo.jp

- ・持参の場合は、月曜日～金曜日（祝日を除く。）の8時45分から17時15分までにお持ちください。
- ・電子メールの場合、件名に「地区計画条例の一部改正（素案）に対する意見」と記載し、メール本文に、氏名、住所、意見内容を記載してください。

2 留意事項

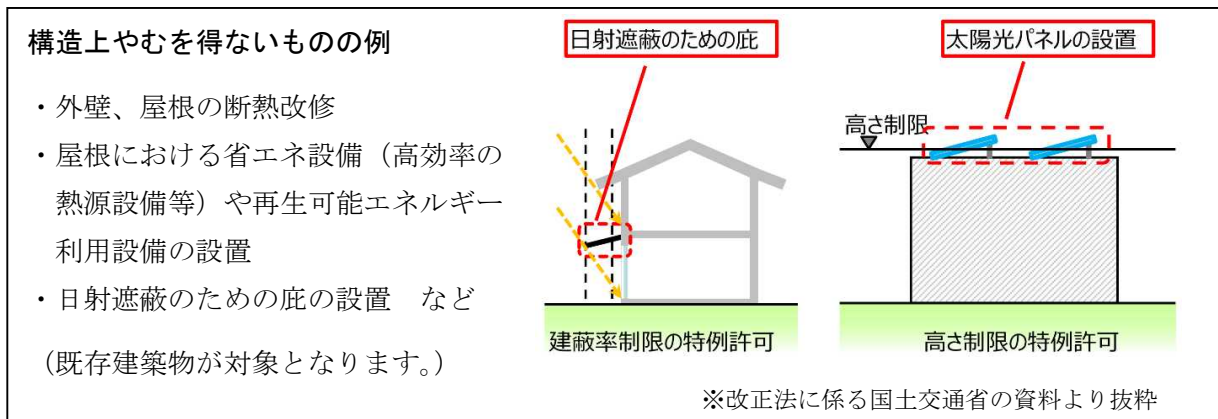
- ・お電話、口頭によるご意見の受付や個別の回答はいたしませんので、ご了承ください。
- ・ご意見の提出に当たっては、氏名、住所、意見内容をご記入ください（ご意見の概要を公表する際は、氏名及び住所は公開いたしません。）。
- ・いただいた個人情報は、ご意見の取りまとめ以外の目的で用いることはありません。個人情報の保護に関する法律等の規定に従い適正に取り扱います。

札幌市地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例 の一部改正(素案)

建築基準法の一部改正を踏まえ、札幌市地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例の一部を改正します。

1. 建築基準法の一部改正について

令和4年6月17日公布の「脱炭素社会の実現に資するための建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律等の一部を改正する法律（令和4年法律第69号。以下「改正法」という。）」により、建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「基準法」という。）の一部が改正され、令和5年4月1日から、建築物エネルギー消費性能の向上や再生可能エネルギー源の利用を目的とした外壁、屋根その他の屋外に面する部分の改修工事を実施する場合、建築物の構造上やむを得ないものについては、「容積率制限」「建蔽率制限」「第1種低層住居専用地域等や高度地区における高さ制限」を緩和する特例許可（以下「省エネ特例許可」という。）を行うことができる対象になりました。



2. 札幌市地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例の一部改正について

札幌市地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例（昭和58年条例第1号。以下「地区計画条例」という。）は、適正な都市機能と健全な都市環境を確保することを目的に、都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「都計法」という。）の規定に基づき決定された地区計画の区域内の建築物について、基準法の規定による制限に加え、その用途、構造及び敷地に関する制限を定めているものであり、地区計画の区域によっては、健全な都市環境の確保を目的に、「容積率」「建蔽率」「高さ」の最高限度を定めている場合もあります。

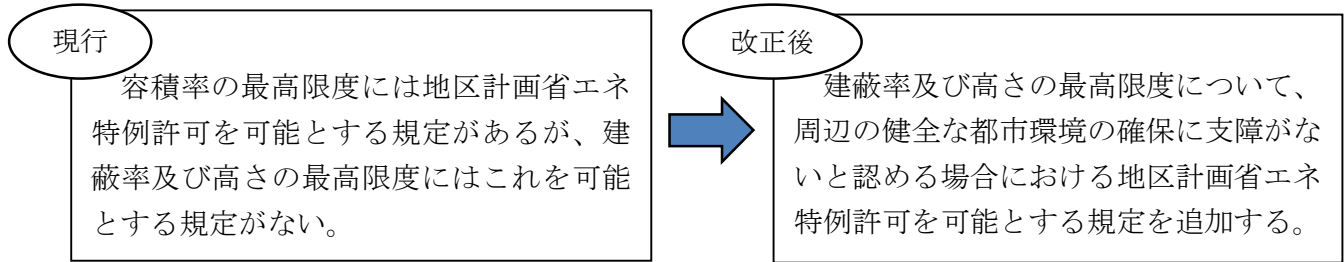
地区計画とは

都計法上の用途地域に加え、それぞれの区域の特性にふさわしい態様を備えた良好な環境の各街区を整備し、開発し、及び保全するための計画のことをいいます。

この度の基準法の一部改正を踏まえて、上記のとおり市内の地区計画の区域内における容積率、建蔽率及び高さの最高限度を定めている地区計画条例においても、地区計画条例の目的に照らして支障がない範囲で、省エネ特例許可と同趣旨の仕組みを導入する予定です。

このうち、容積率の最高限度については、既に省エネ特例許可に相当する特例許可（以下「地区計画省エネ特例許可」という。）を可能とする規定が設けられておりますが、建蔽率及び高さの最高限度についてはこれを可能とする規定がないことから、この度の改正により新たに地区計画

省エネ特例許可を可能とする規定を設ける予定であり、現行の容積率の最高限度に係る規定と同様に、地区計画条例の目的である健全な都市環境の確保に支障がないと認めるものを許可の対象として定める予定です。



3. 施行期日について

施行期日は、令和6年2～3月頃とする予定です。

4. 今後の予定について

今後、皆様からお寄せいただいたご意見を考慮して、令和6年第1回定例市議会（令和6年2月頃）に条例案を提出する予定です。

また、ご意見の概要やそれらに対する札幌市の考え方については、後日ホームページ等で公表いたします。

お問い合わせ先
 札幌市 都市局 建築指導部 管理課
 住所：札幌市中央区北1条西2丁目 札幌市役所2階南側
 TEL：011-211-2859 FAX：011-211-2823
 ※電話によるご意見の受付は行いませんのでご了承ください。
 メールアドレス：kenchiku-shido@city.sapporo.jp

参考：基準法の一部改正（抜粋）

改正後	改正前
<p>（容積率） 第52条 14 次の各号のいずれかに該当する建築物で、特定行政庁が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めて許可したものの容積率は、第1項から第9項までの規定にかかわらず、その許可の範囲内において、これらの規定による限度を超えるものとすることができる。</p> <p>(1)及び(2) [略]</p> <p><u>(3) 建築物のエネルギー消費性能（建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律（平成27年法律第53号）第2条第1項第2号に規定するエネルギー消費性能をいう。次条第5項第4号において同じ。）の向上のため必要な外壁に関する工事その他の屋外に面する建築物の部分に関する工事を行う建築物で構造上やむを得ないものとして国土交通省令で定めるも</u></p>	<p>（容積率） 第52条 14 次の各号のいずれかに該当する建築物で、特定行政庁が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めて許可したものの容積率は、第1項から第9項までの規定にかかわらず、その許可の範囲内において、これらの規定による限度を超えるものとすることができる。</p> <p>(1)及び(2) [略]</p> <p>（新設）</p>

の

(建蔽率)

第 53 条

5 次の各号のいずれかに該当する建築物で、特定行政庁が安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めて許可したものの建蔽率は、第 1 項から第 3 項までの規定にかかわらず、その許可の範囲内において、これらの規定による限度を超えるものとする^{ことができる}。

(1)から(3)まで [略]

(4) 建築物のエネルギー消費性能の向上のため必要な外壁に関する工事その他の屋外に面する建築物の部分に関する工事を行う建築物で構造上やむを得ないものとして国土交通省令で定めるもの

(第一種低層住居専用地域等内における建築物の高さの限度)

第 55 条

3 再生可能エネルギー源(太陽光、風力その他非化石エネルギー源のうち、エネルギー源として永続的に利用することができるものと認められるものをいう。第 58 条第 2 項において同じ。)の利用に資する設備の設置のため必要な屋根に関する工事その他の屋外に面する建築物の部分に関する工事を行う建築物で構造上やむを得ないものとして国土交通省令で定めるものであつて、特定行政庁が低層住宅に係る良好な住居の環境を害するおそれがないと認めて許可したものの高さは、前 2 項の規定にかかわらず、その許可の範囲内において、これらの規定による限度を超えるものとする^{ことができる}。

(高度地区)

第 58 条

2 前項の都市計画において建築物の高さの最高限度が定められた高度地区内においては、再生可能エネルギー源の利用に資する設備の設置のため必要な屋根に関する工事その他の屋外に面する建築物の部分に関する工事を行う建築物で構造上やむを得ないものとして国土交通省令で定めるものであつて、特定行政庁が市街地の環境を害するおそれがないと認めて許可したものの高さは、同項の規定にかかわらず、その許可の範囲内において、当該最高限度を超えるものとする^{ことができる}。

(建蔽率)

第 53 条

5 次の各号のいずれかに該当する建築物で、特定行政庁が安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めて許可したものの建蔽率は、第 1 項から第 3 項までの規定にかかわらず、その許可の範囲内において、これらの規定による限度を超えるものとする^{ことができる}。

(1)から(3)まで [略]

(新設)

(第一種低層住居専用地域等内における建築物の高さの限度)

第 55 条

(新設)

(高度地区)

第 58 条

(新設)

上記基準法の一部改正（抜粋）における国土交通省令で定めるものについて

建築基準法施行規則（昭和 25 年建設省令第 40 号）（抜粋）

（容積率の制限の緩和を受ける構造上やむを得ない建築物）

第 10 条の 4 の 6 法第 52 条第 14 項第 3 号の国土交通省令で定める建築物は、次に掲げる工事を行う建築物で当該工事によりその容積率が法第 52 条第 1 項から第 9 項までの規定による限度を超えるものとする。

- (1) 建築物のエネルギー消費性能の向上のため必要な外壁を通しての熱の損失の防止のための工事
- (2) 建築物のエネルギー消費性能の向上のため必要な軒又はひさしを外壁その他の屋外に面する建築物の部分に設ける工事
- (3) 再生可能エネルギー源（法第 55 条第 3 項に規定する再生可能エネルギー源をいう。第 10 条の 4 の 9 第 1 項第 1 号及び第 2 号において同じ。）の利用に資する設備を外壁に設ける工事

2 前項の工事は、その目的を達成するために必要な最小限度のものでなければならない。

（建蔽率の制限の緩和を受ける構造上やむを得ない建築物）

第 10 条の 4 の 8 法第 53 条第 5 項第 4 号の国土交通省令で定める建築物は、第 10 条の 4 の 6 第 1 項各号に掲げる工事を行う建築物で当該工事によりその建蔽率が法第 53 条第 1 項から第 3 項までの規定による限度を超えるものとする。

2 前項の工事は、その目的を達成するために必要な最小限度のものでなければならない。

（第一種低層住居専用地域等内における建築物の高さの制限の緩和を受ける構造上やむを得ない建築物）

第 10 条の 4 の 9 法第 55 条第 3 項の国土交通省令で定める建築物は、次に掲げる工事を行う建築物で当該工事によりその高さが法第 55 条第 1 項及び第 2 項の規定による限度を超えるものとする。

- (1) 屋根を再生可能エネルギー源の利用に資する設備として使用するための工事
- (2) 再生可能エネルギー源の利用に資する設備を屋根に設ける工事
- (3) 建築物のエネルギー消費性能の向上のため必要な屋根を通しての熱の損失の防止のための工事
- (4) 建築物のエネルギー消費性能の向上のため必要な空気調和設備その他の建築設備を屋根に設ける工事（第 2 号に掲げるものを除く。）

2 前項の工事は、その目的を達成するために必要な最小限度のものでなければならない。

（高度地区内における建築物の高さの制限の緩和を受ける構造上やむを得ない建築物）

第 10 条の 4 の 15 法第 58 条第 2 項の国土交通省令で定める建築物は、第 10 条の 4 の 9 第 1 項各号に掲げる工事を行う建築物で当該工事によりその高さが法第 58 条第 1 項の都市計画において定められた最高限度を超えるものとする。

2 前項の工事は、その目的を達成するために必要な最小限度のものでなければならない。