

平岸駅周辺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

令和6年(2024)年3月

札幌市

目 次

第1章 総則	 1
1 目的	
2 適用の範囲	
3 用語の定義	
4 語句の定義	
5 協議先について	
第2章 設計基準	 2
1 基本要件	
2 歩道沿い空地を整備する場合	
3 広場を整備する場合	
4 誘導用途に供する部分を整備する場合	
5 建築物の地階を都市高速鉄道「南北線平岸駅」と接続する場合	
6 地域交流拠点「平岸」の魅力をさらに高める取組を実施する場合	
第3章 維持管理	17
1 建築物の容積率の最高限度の認定条件に係る取組に関する維持管理	
2 誓約書の提出及び維持管理責任者の選任届の提出	
3 維持管理の責務の継承	
4 認定を受けた建築物である旨の表示	
5 関係書類の保管	
第4章 申請手続き	19
1 事前協議	
2 認定等の申請	
3 工事の完了報告	
4 計画の変更	
5 記載事項の変更	
6 認定の取消し	
7 認定申請の取下げ又は取止め	
8 認定を受けた建築物の変更	
9 必要書類	
10 審査に要する期間	

第1章 総 則

1 目的

本基準は、平岸駅周辺地区地区計画における地区整備計画（以下、「地区整備計画」という。）に定める「建築物の容積率の最高限度」の認定に関する必要な基準を明らかにすることにより、平岸駅周辺地区地区計画の目標等の実現に向けた、制度の適正な運用を図ることを目的とする。

2 適用の範囲

本基準は、地区整備計画に定める「建築物の容積率の最高限度」の認定に関する取組を行う建築物に適用する。

3 用語の定義

建築基準法（昭和25年法律第201号）及び同法施行令（昭和25年政令第338号）並びに地域交流拠点等における緩和型土地利用計画制度等の運用方針に基づくものとする。

4 語句の定義

本基準において使用する以下の語句は、各項に定めるものをいう。

ア 『別表1』…地区整備計画に定める別表1をいう。

イ 『別表2』…地区整備計画に定める別表2をいう。

ウ 『歩道沿い空地』…地区整備計画に定める「建築物の容積率の最高限度」の項目第2項第1号ウに適合すると認めた歩道沿い空地をいう。

エ 『誘導用途』…別表1に掲げる建築物又は建築物の部分の用途をいう。

オ 『誘導用途に供する部分』…地区整備計画に定める「建築物の容積率の最高限度」の項目第2項第1号イに適合すると認めた誘導用途に供する部分をいう。

カ 『広場』…地区整備計画に定める「建築物の容積率の最高限度」の項目第2項第1号エに適合すると認めた広場をいう。

キ 『オープンスペース』…歩道沿い空地及び広場をいう。

ク 『オープンスペースガイドライン』…「地域交流拠点等における緩和型土地利用計画制度等の運用方針に基づくオープンスペースガイドライン」をいう。

ケ 『「接している都市計画道路」』…建築物の敷地が都市計画道路「平岸通」または都市計画道路「白石・中の島通」どちらかに接している場合はその一方の都市計画道路、都市計画道路「平岸通」及び都市計画道路「白石・中の島通」両方に接している場合はその両方の都市計画道路をいう。

5 協議先について

本基準において、担当部局の定めがないものは、まちづくり政策局都市計画部地域計画課を協議先とする。

第2章 設計基準

1 基本要件

(1) 用途制限

建築物の1階部分のうち、「接している都市計画道路」^(※)に面する部分の用途を、住戸又は住室としてはならない。

(2) 景観形成

札幌市景観計画に配慮し計画・設計すること。

(3) 駐車施設

ア 駐車施設の設置については、札幌市建築物における駐車施設の附置等に関する条例及び同条例施行規則に規定する必要台数を確保した駐車場を整備しなければならない。

イ 共同住宅の付属駐車場については、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規定する台数以上を確保しなければならない。

ウ 車両出入口はできる限り集約し、「接している都市計画道路」に沿って直接駐車等のできる形態としないよう努めること。

(4) オープンスペースの整備

ア バリアフリーやユニバーサルデザインの考え方に基づき、平坦な通路の確保やスロープの設置等により、誰もが安心かつ快適に利用できるものとする。

イ 屋上又はバルコニーその他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を講ずること。

ウ オープンスペースガイドラインを参照し、質の高い空間の整備に配慮すること。

(5) その他

ア 「平岸まちづくり指針」(令和元年5月策定)を参照し、当地区のまちづくりに寄与するよう配慮すること。

イ 建築物によって生じる電波障害やビル風により、周辺環境に影響を及ぼさないよう配慮すること。

(※)第1章「4 語句の定義 ケ」を参照のこと。

2 歩道沿い空地を整備する場合

(1) 歩道沿い空地の整備に関する基本要件

歩道沿い空地は、原則終日一般に開放し、主として歩行者が日常自由に通行や散策、休憩等の用途で利用できる機能を有する、既存の歩行空間と連続した空間として整備すること。

(2) 歩道沿い空地の整備基準

ア 規模

歩道沿い空地の幅員は 1.5m 以上とすること。

イ 配置、形状

- ・「接している都市計画道路」に沿って敷地全長にわたって設け、かつ、道路と一体として利用可能であること。なお、自動車や自転車等の車路による分断は必要最小限な範囲とすること。
- ・バルコニーや建築物出入口の底等(以下、「バルコニー等」という。)を歩道沿い空地の上空に設置する場合は、歩道沿い空地の有効高さを 3.0m以上確保し、歩道沿い空地の機能を損なわないようにすること。また、歩行者の安全性を確保するため、歩道沿い空地の上部には避難ハッチ等を設けないこと。
- ・駐車場、駐輪場は歩道沿い空地内に配置してはならない。
- ・ゴミステーションや機械設備等の歩道沿い空地の機能を損なうものは、歩道沿い空地内に配置しないこと。

(3) 歩道沿い空地内の工作物の設置基準

ア 植栽樹やベンチ、照明設備等の歩道沿い空地の機能上必要と認められる工作物のほか、「接している都市計画道路」のにぎわいの連続性等に配慮した広告・看板や自動販売機等の工作物以外は設けないこと。なお、当該工作物の設置にあたっては、歩道沿い空地の機能を損なわないよう配慮すること。

イ 歩道沿い空地内に柱を設ける場合は、利用者の安全性、及び歩道沿い空地の機能を損なわない位置や大きさとする。

(4) 歩道沿い空地整備の際の配慮事項

ア 連続的な歩道沿い空地が形成されるよう、隣接敷地におけるオープンスペース等の整備に配慮すること。

イ 照明設備を設ける等、夜間も安全に利用できるよう配慮すること。

ウ 歩道沿い空地の周辺に駐車場や自動車用通路等を設ける場合、及びゴミステーションや機械設備を設ける場合は、歩道沿い空地の安全性や環境に配慮して適切な措置を行うこと。

3 広場を整備する場合

(1) 広場の整備に関する基本要件

広場は、原則終日一般に開放し、誰もが日常自由に滞留できる機能を有する、質の高い空間として整備すること。

(2) 広場の整備基準

ア 規模

広場は、50 m²以上かつ敷地面積の10%以上設けること。なお、歩道沿い空地と重複して算入することはできない。

イ 配置、形状

- ・ 都市計画道路「平岸通」又は都市計画道路「白石・中の島通」に面して設けること。また、歩道沿い空地に接して開放すること。
- ・ 広場の奥行は原則 2.0m以上確保すること。また、「接している都市計画道路」からの開放性を確保した形状とすること。ただし、誘導用途と一体として機能すると認められる場合等については、この限りではない。
- ・ ひとまとまりの空地で概ね整形であること。また、計画敷地が街区の角にある場合は、原則として広場は敷地の角に配置すること。ただし、誘導用途と一体として機能すると認められる場合等については、この限りではない。
- ・ 駐車場、駐輪場は広場内に配置してはならない。また、車路や駐車場、駐輪場等により広場を分断してはならない。
- ・ ごみステーションや機械設備等の広場の機能を損なうものは広場内に配置しないこと。
- ・ 消防用活動空地を敷地内に確保する場合は、広場とは別に設けること。
- ・ 建築物の出入口までの通路又は避難上必要な通路については、広場の一体性を損なわない配置、形状及び仕様のものに限り広場内に設けることができる。
- ・ 広場の全部又は一部を、屋根で覆われた空間として整備する場合は、広場の有効高さを3.0m以上確保し、広場の機能を損なわないようにすること。また、屋根で覆われた広場は「接している都市計画道路」に対する開放性を確保し、周辺からの見通しが容易であること。
- ・ 以下のすべてに該当するものについては、部分的に広場の上空にバルコニー等の設置ができる。
 - i. バルコニー等の下部にあたる部分は、広場の有効高さを 3.0m以上確保し、広場の機能を損なわないようにすること。また、利用者の安全性を確保するため、広場の上部には避難ハッチ等を設けないこと。なお、有効高さの範囲内にはドレン配管や機械設備等を設けないこと。
 - ii. バルコニー等の下部にあたる部分は、通りに対して広く開放し、奥行が著しく深くないもので、周辺からの見通しが容易であること。
 - iii. バルコニー等からの落下物及び落雪等による危険防止の措置を講ずること。

(3) 広場内の工作物の設置の制限

- ア 植栽柵やベンチ、照明設備等の広場の機能上必要と認められる工作物のほか、「接している都市計画道路」のにぎわいの連続性等に配慮した広告・看板や自動販売機等の工作物以外は設けないこと。なお、当該工作物の設置にあたっては、広場の機能を損なわないよう配慮すること。
- イ 広場内に柱を設ける場合は、利用者の安全性、及び広場の機能を損なわない位置や大きさとする。

(4) 広場整備の際の配慮事項

- ア 周辺にまとまりのある緑地や既存のオープンスペースがある場合には、それらと連続的に見えるような配置や調和した設えとなるよう努めること。
- イ 広場の周辺に駐車場や自動車用通路等を設ける場合、及びごみステーションや機械設備を設ける場合は、広場の安全性や環境に配慮して適切な措置を行うこと。
- ウ 広場に面する建築物の部分は、「接している都市計画道路」のにぎわいの連続性の確保に配慮すること。

4 誘導用途に供する部分を整備する場合

(1) 誘導用途に供する部分の整備に関する基本要件

誘導用途に供する部分は、地域交流拠点「平岸」のにぎわい創出に寄与するもの、及び「接している都市計画道路」の商店街の連続するまちなみの形成に資するものとして整備すること。

(2) 誘導用途に供する部分の整備基準

ア 規模

誘導用途に供する部分は、建築物の1階部分に設けるものとし、その床面積の合計が30㎡以上かつ敷地面積の10%以上であること。

イ 配置、形状

「接している都市計画道路」に面して設けること。なお、屋外からでも誘導用途の位置等を容易に視認できるような配置や設えとすること。

ウ 誘導用途の維持

当該認定に係る誘導用途に供する部分を誘導用途以外の用途に変更してはならない。また、誘導用途に供する部分に変更が生じる場合は担当部局と協議を行うこと。

(3) 誘導用途整備の際の配慮事項

ア 路上駐車が発生しないよう、適切な台数の駐車施設を整備するよう配慮すること。

イ 広告・看板等を設置する場合は、建築物のデザインや街並みとの調和を考慮するとともに、できる限り集約化を図ること。

ウ 誘導用途に供する部分の整備にあたっては、オープンスペースガイドラインを参照し、オープンスペースが誘導用途と一体的に機能するよう配慮すること。

5 建築物の地階を都市高速鉄道「南北線平岸駅」と接続する場合（地区整備計画に定める「建築物の容積率の最高限度」第2項第2号関連）

(1) 都市高速鉄道「南北線平岸駅」との接続に関する基本要件

都市高速鉄道「南北線平岸駅」（以下、「地下鉄平岸駅」という。）との接続は、地下鉄平岸駅のコンコース又は通路の部分（以下、「コンコース等」という。）と建築物の地階が開口部をもって接続し、日常誰もが地下鉄平岸駅のコンコース等と建築物の地階を自由に通行できるように整備すること。なお、接続にあたっては、担当部局と事前に協議を行い、接続の条件や接続部分の都市計画決定等の位置づけなどについて確認し、その要件を満たすよう整備すること。

(2) 建築物の地階を地下鉄平岸駅と接続する場合の整備基準（第2項第2号イ関連）

ア 接続の方法、形状、構造等

担当部局と協議を行い、接続に必要な条件を満たすこと。

イ 接続する部分の運用等

接続する部分の開放時間や維持管理の区分等について、担当部局と協議を行うこと。

(3) 配慮事項

利用者の利便性等に配慮し、わかりやすい動線の確保やサインの設置に努めること。

(4) 協議先

本取組の適合にあたっては、担当部局であるまちづくり政策局都市計画部地域計画課及びまちづくり政策局総合交通計画部交通計画課と協議すること。

6 地域交流拠点「平岸」の魅力をさらに高める取組を実施する場合（地区整備計画に定める「建築物の容積率の最高限度」第2項第3号関連）

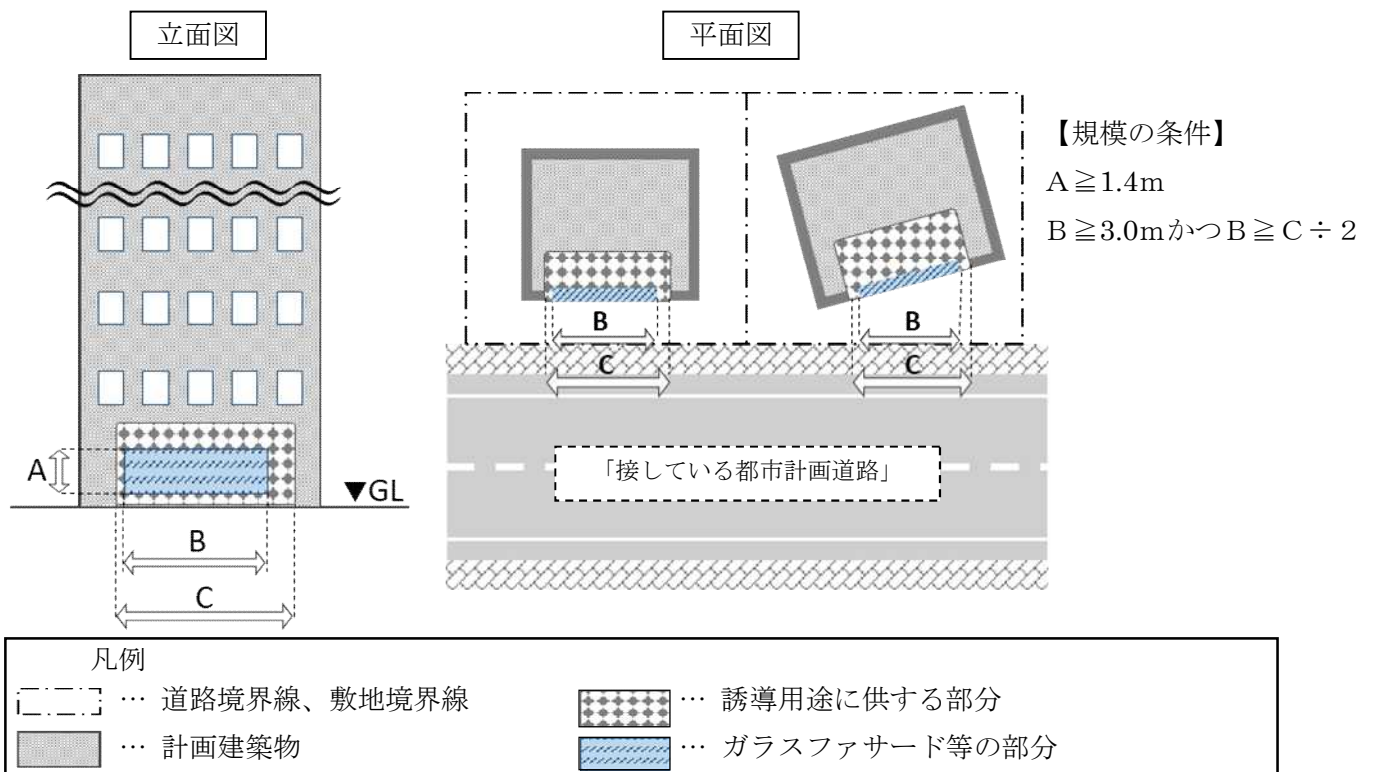
(1) 別表2 (1)―1の取組(誘導用途の取組)への適合について

ア 評価の対象

誘導用途に供する部分のうち、「接している都市計画道路」に面する部分の外壁等に、ガラス材を使用すること等により、当該道路からの視認性や道路に対しての開放性を確保したファサード(以下、「ガラスファサード等」という。)を形成し、オープンスペースと一体的に機能する空間を整備するもの。

イ 整備基準(取組の要件)

- ・ ガラスファサード等の部分は透過度の高い部材を使用し、フィルムや張り紙等によって視認性を低下させないこと。
- ・ ガラスファサード等の規模については以下の要件を満たすこと。(下図参照)
 - i . ガラスファサード等の部分の高さ方向の長さ(図中:A)は、1.4m以上とすること。なお、歩行者等の目線の高さに配慮したガラスファサード等であること。
 - ii . ガラスファサード等の部分の間口の長さ(図中:B)は、3.0m以上、かつ、ガラスファサード等を用いる誘導用途に供する部分の間口の長さ(図中:C)の2分の1以上とすること。なお、間口の長さとは「接している都市計画道路」の道路境界線において建築物又は建築物の一部を鉛直投影した際の長さをいう。



ウ 配慮事項

- ・ ガラスファサード等の部分は、過度な装飾や広告物等の貼りつけ、什器の設置により、道路からの視認性や開放性が損なわれることのないようにすること。
- ・ ガラスファサード等の部分に面するオープンスペースについては、誘導用途に供する部分との一体感に配慮した設えとすること。
- ・ ガラスファサード等の部分の設計時には、以下の事項について十分に検討を行い、当該事項の対策によって道路からの視認性や開放性が損なわれることのないよう、事前に計画すること。
 - i . プライバシーの保護や衝突防止等の、防犯性や安全性に関すること。
 - ii . 日射や断熱性等の、室内環境に関すること。

(2) 別表2 (1)―2の取組(誘導用途の取組)への適合について

ア 評価の対象

誘導用途に供する部分を有する建築物において、その建築物の1階の誘導用途の部分の床面積の合計が、当該階の床面積の2分の1以上であるもの。

イ 整備基準(取組の要件)

当該認定に係る誘導用途の部分を誘導用途以外の用途に変更してはならない。また、誘導用途の部分に変更が生じる場合は担当部局と協議を行うこと。

(3) 別表2 (1)―3の取組(誘導用途の取組)への適合について

ア 評価の対象

別表2(1)―2の取組に適合する建築物において、その建築物の2階の誘導用途の部分の床面積の合計が、当該階の床面積の2分の1以上であるもの。

イ 整備基準(取組の要件)

当該認定に係る誘導用途の部分を誘導用途以外の用途に変更してはならない。また、誘導用途の部分に変更が生じる場合は担当部局と協議を行うこと。

(4) 別表2 (2)―4の取組(歩行空間の取組)への適合について

ア 評価の対象

歩道沿い空地の部分を、ピロティや庇等を設けることにより、屋根で覆われた空間とし、季節や天候を問わず快適に移動できる歩行空間として整備するもの。

イ 整備基準(取組の要件)

- ・ 屋根で覆われた空間は、歩道沿い空地に沿って、「接している都市計画道路」との道路境界の部分の長さに対し、3分の2以上の長さを確保すること。
- ・ 屋根で覆われた空間の天井の有効高さを 3.0m以上確保すること。なお、有効高さ 3.0mの範囲内にはドレン配管や機械設備等を設けないこと。
- ・ 歩道沿い空地を屋根で覆われた空間とする場合は、当該歩道沿い空地は主として歩行空間として供するよう整備すること。また、植栽やその他の工作物の設置等については、歩行空間としての機能を損なわないよう整備すること。

ウ 配慮事項

- ・ 歩道沿い空地内に柱を設ける場合は、歩道沿い空地の機能や一体感を妨げない位置や大きさとする。
- ・ 屋根で覆われた空間に関しては、道路からの視認性を確保し、夜間でも通行等に支障がないように設えること。
- ・ 屋根からの雨水や落雪については、歩道やオープンスペースに落ちることがないように適切に処理すること。

(5) 別表2 (3)—5の取組(敷地外の取組)への適合について

ア 評価の対象

計画敷地周辺において、公共的な空間(公園や道路、広場等)の再整備又は新規整備等により、平岸駅周辺地区のまちづくりに寄与する敷地外の取組を実施するもの。

イ 整備基準(取組の要件)

- ・ 再整備する公共的な空間は、拠点開発誘導区域「平岸」の周辺にある公共的な空間を対象とするが、平岸駅周辺地区地区計画の区域やまちづくりの貢献度合いを踏まえて、総合的に判断するため、詳細は担当部局と協議を行うこと。
- ・ 計画敷地外において、公共的な空間の再整備等を行う場合は、整備内容や維持管理等について当該施設管理者又は関係機関と協議を行い、了承を得ること。
- ・ 再整備等を行う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。
- ・ 整備内容と、平岸駅周辺地区のまちづくりの方向性との整合について、担当部局と協議を行うこと。
- ・ 加算の容積率は【「整備した公共的な空間の面積」/「計画敷地の面積」×100(%)】により算定することを基本とし、10%～50%の間で定める。加算容積率の値の算定にあたっては、当該計算式に寄らない整備内容の場合は、整備の難易度等も考慮して算定するため、詳細は担当部局と協議を行うこと。

ウ 配慮事項

敷地外の取組の提案にあたっては、平岸駅周辺地区地区計画の目標等のほか、「平岸まちづくり指針」にも配慮すること。

(6) 別表2 (4)―6の取組(環境配慮の取組)への適合について

ア 評価の対象

誘導用途に供する部分を整備した計画建築物の省エネルギー化を行い、都市の脱炭素化に貢献する建築物として整備するもの。

イ 整備基準(取組の要件)

- ・ 札幌市気候変動対策行動計画との整合について、担当部局と協議を行うこと。
- ・ 建築物の省エネルギー化は、ZEB Ready、ZEH-M Oriented 相当以上(建築物の延べ面積が10,000 m²以上の場合は、ZEB Oriented 相当以上も対象とする。)の省エネ性能を満たす建築物を整備することを原則とし、詳細は担当部局と協議を行うこと。
- ・ 建築物の省エネルギー化の確認方法(目標値等)や手続き等については、担当部局と協議を行うこと。また、容積率の最高限度の認定申請の際には、担当部局が交付する「事前協議済証」を受領の上、所定の手続きを行うこと。
- ・ 建築物の用途が非住宅建築物と住宅建築物の複合用途である場合は、それぞれの部分評価が上記の性能を満たす建築物として整備すること。

ウ 仕様の変更

本取組に適合する建築物の部分で、部材や機器等の仕様の変更が生じる場合は、当初申請した性能を下回ってはならない。また、仕様の変更等が生じる場合は担当部局と協議を行うこと。

エ 用語の解説

- ・ 『ZEB Ready、ZEB Oriented』…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」における「(参考資料6) ZEB の定義と評価基準」による。
- ・ 『ZEH-M Oriented』…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」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」による。

オ 協議先

本取組の適合にあたっては、担当部局である環境局環境都市推進部環境エネルギー課と協議すること。なお、誘導用途に関する協議は、まちづくり政策局都市計画部地域計画課と協議すること。

(7) 別表2 (4)―7の取組(環境配慮の取組)への適合について

ア 評価の対象

計画建築物の省エネルギー化を行い、都市の脱炭素化に貢献する建築物として整備するもの。

イ 整備基準(取組の要件)

- ・ 札幌市気候変動対策行動計画との整合について、担当部局と協議を行うこと。
- ・ 建築物の省エネルギー化は、ZEB Ready、ZEH-M Oriented 相当以上(建築物の延べ面積が10,000 m²以上の場合、ZEB Oriented 相当以上も対象とする。)の省エネ性能を満たす建築物を整備することを原則とし、詳細は担当部局と協議を行うこと。
- ・ 建築物の省エネルギー化の確認方法(目標値等)や手続き等については、担当部局と協議を行うこと。また、容積率の最高限度の認定申請の際には、担当部局が交付する「事前協議済証」を受領の上、所定の手続きを行うこと。
- ・ 建築物の用途が非住宅建築物と住宅建築物の複合用途である場合については、それぞれの部分評価が上記の性能を満たす建築物として整備すること。

ウ 仕様の変更

本取組に適合する建築物の部分で、部材や機器等の仕様の変更が生じる場合は、当初申請した性能を下回ってはならない。また、仕様の変更等が生じる場合は担当部局と協議を行うこと。

エ 用語の解説

- ・ 『ZEB Ready、ZEB Oriented』…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」における「(参考資料6) ZEB の定義と評価基準」による。
- ・ 『ZEH-M Oriented』…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」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」による。

オ 協議先

本取組の適合にあたっては、担当部局である環境局環境都市推進部環境エネルギー課と協議すること。

(8) 別表2 (4)―8の取組(環境配慮の取組)への適合について

ア 評価の対象

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し、地域全体のエネルギー消費量の削減等に貢献することを意図したエネルギーセンターを整備するもの。

イ 整備基準(取組の要件)

- ・ 計画建築物の年間熱負荷の 80%以上については、整備するコージェネレーションシステム等の熱を利用すること。
- ・ 周辺供給についての能力や整備等の詳細な条件は、担当部局と協議を行い決定すること。

ウ 配慮事項

本取組に関しては、将来の周辺へのエネルギー供給や、エネルギーネットワークの拡充が可能となるよう、必要な検討を行い、その考え方について、担当部局に提案すること。また、将来のエネルギー供給の際には、維持管理等について担当部局と協議し、地域貢献に努めること。

エ 仕様の変更

本取組に適合する建築物の部分で、部材や機器等の仕様の変更が生じる場合は、当初申請した性能を下回ってはならない。また、仕様の変更等が生じる場合は担当部局と協議を行うこと。

オ 用語の解説

- ・ 『コージェネレーションシステム』…発電と同時にその際生じる排熱も同時に利用する熱電供給システムをいう。
- ・ 『地域熱供給』…一定の地域で冷房、暖房、給湯等の熱需要を満たすため、1か所又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築物へ供給するシステムをいう。
- ・ 『エネルギーネットワーク』…地域熱供給の熱導管等や地域ごとの電力網等をネットワーク状に整備し、情報通信技術を用いて効率的なエネルギー利用を図るシステムをいう。

カ 協議先

本取組の適合にあたっては、担当部局であるまちづくり政策局都市計画部地域計画課及び環境局環境都市推進部環境エネルギー課と協議すること。

(9) 別表2 (5)―9の取組(交通施設整備の取組)への適合について

ア 評価の対象

地下鉄平岸駅の周辺において、計画敷地内に担当部局と協議のうえ、一般公共の用に供する自転車等駐車場(以下、「公共駐輪場」という。)を整備するもの。また、近隣の既存公共駐輪場の機能を代替すること等によって、利便性の向上やゆとりある歩行環境の形成に資するもの。

イ 整備基準(取組の要件)

- ・ 公共駐輪場の計画にあたっては、その必要性や規模、位置・構造・出入口の詳細について、担当部局と協議を行うこと。
- ・ 公共駐輪場の台数は、場所ごとの状況を踏まえて担当部局との協議を行うこと。ただし、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。
- ・ 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。)とすること。また、原則、地下1階～地上2階に設けること。
- ・ 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技術の手引き(財団法人 自転車駐車場整備センター)を参照すること。
- ・ 公共駐輪場の出入口及びアプローチによる歩道沿い空地の分断は、必要最小限の範囲とすること。

ウ 配慮事項

- ・ 公共駐輪場サインは、適度な大きさ・表示内容とするとともに、視認性の良い配置やデザインとすること。
- ・ 公共駐輪場の設置により、新たな通行の支障や景観上のマイナス要素を生み出すことのないよう、配慮すること。
- ・ 公共駐輪場は、視認性が良く、利用しやすい配置とすること。また通りとしてののにぎわいの連続性等を分断することがないよう配慮すること。

エ 協議先

本取組の適合にあたっては、担当部局である建設局総務部自転車対策担当課と協議すること。

(10) 別表2 (5)―10 の取組(交通施設整備の取組)への適合について

ア 評価の対象

地下鉄平岸駅の周辺において、計画敷地内に担当部局と協議のうえ、公共交通機関の待合機能を整備するもの。

イ 整備基準(取組の要件)

- ・ 公共交通機関の待合機能の計画にあたっては、その必要性や規模、位置・構造・出入口・備える機能等の詳細について、担当部局と協議を行うこと。
- ・ 公共交通機関の待合機能の位置については、公共交通機関への円滑な乗降が可能となるよう、乗降場所と近接した位置を基本とし、担当部局が認める位置とすること。

ウ 配慮事項

- ・ 公共交通機関の待合機能のサインは、適度な大きさ・表示内容とするとともに、視認性の良い配置やデザインとすること。
- ・ 公共交通機関の待合機能の設置により、景観上のマイナス要素を生み出すことのないよう、配慮すること。
- ・ 公共交通機関の待合機能は、視認性が良く、利用しやすい配置とすること。
- ・ 公共交通機関の待合機能の開放時間は、担当部局及び関係機関等と協議によって決定すること。
- ・ 公共交通機関の待合機能には、公共交通機関の案内表示を配置するなど、待合機能としての利便性向上に十分配慮すること。

エ 協議先

本取組の適合にあたっては、担当部局であるまちづくり政策局総合交通計画部交通計画課と協議すること。

第3章 維持管理

1 建築物の容積率の最高限度の認定条件に係る取組に関する維持管理

(1) オープンスペースの維持管理

認定を受けた建築物の所有者、管理者若しくは占有者(以下、「所有者等」という。)は、オープンスペースについて、以下の事項に配慮して維持管理を行うこと。

- ア オープンスペースでは、一般の人の利用を妨げるような、物品の配置、柵・チェーン等による立入り制限、駐車場・駐輪場としての利用等が行われないよう維持管理すること。
- イ オープンスペースについては冬期間の利用を妨げないよう、適切な範囲で、除雪又はロードヒーティングを行う等、維持管理すること。
- ウ オープンスペースに設置したベンチや照明器具等の工作物は良好な状態に保ち、破損した場合は早期に修理すること。
- エ オープンスペース内の工作物の追加又は変更(配置変更含む。)が生じる際には、事前に担当部局と協議を行うこと。
- オ オープンスペースに整備した植栽は十分に手入れを行い、豊かな緑の保全・維持に努めること。
- カ その他、適切な維持管理を行うこと。

(2) 誘導用途に供する部分の維持

誘導用途に供する部分を有する建築物の所有者等は、当該建築物の部分を継続的に誘導用途に供するよう努めること。

(3) その他の取組の部分の維持管理

前2項のほか、地区整備計画に定める「建築物の容積率の最高限度」の項目第2項第2号及び第3号に適合して、建築物の容積率の最高限度の認定を受ける場合は、本ガイドラインに示す整備基準の事項が維持されるよう、適切な維持管理を行うこと。

(4) 建築物の容積率の最高限度の認定条件に係る取組として整備した部分の変更等

所有者等及び建築主は、建築物の容積率の最高限度の認定条件に係る取組として整備した部分の変更等が生じる場合は、事前に担当部局と協議を行い、その変更内容が認定条件に適合していることを確認すること。

(5) 維持管理責任者の選任

所有者等及び建築主は、認定条件に係る取組として整備した部分の維持管理責任者を選任すること。

(6) 管理状況の報告(定期報告)

維持管理責任者は、建築物の容積率の最高限度の認定条件に係る取組として整備した部分の維持管理状況について、年に1回、市長に報告すること。なお、報告は維持管理状況報告書(様式12)

に次に掲げる図書及び書類を添えて行うものとする。(提出場所:まちづくり政策局都市計画部地域計画課)

- ・ 建築物の容積率の最高限度の認定条件に係る取組として整備した部分(工作物や標示板(様式6)も対象に含む。)の維持管理の状況が確認できる写真(写真によって状況が分かる取組に限る。)
- ・ 写真の撮影場所が分かる配置図及び平面図
- ・ その他必要な図書又は書類

2 誓約書の提出及び維持管理責任者の選任届の提出

所有者等及び建築主は認定の申請の際に、認定条件に係る取組として整備した事項の維持管理に努める旨の「建築物の容積率の最高限度の認定条件に係る取組の維持管理に関する誓約書(様式4)」及び、「建築物の容積率の最高限度の認定条件に係る取組の維持管理責任者選任届(様式5)」を市長に提出すること。なお、維持管理責任者を変更する場合は、再度選任届を提出すること。

3 維持管理の責務の継承

敷地又は建築物の譲渡又は貸与等を行う場合は、所有者等及び建築主、並びに譲渡又は貸与等を受ける者(以下、「譲受人」という。)は以下の責務を負うものとする。

- (1) 所有者等及び建築主は、関係権利者及び入居者(入居予定者を含む。)に対して、建築物の容積率の最高限度の認定内容について周知徹底を図ること。
- (2) 所有者等及び建築主は、敷地又は建築物の譲渡又は貸与等を行う場合、譲受人に対して、建築物の容積率の最高限度の認定条件に係る取組部分の維持管理、及びその費用負担責務を負うものである旨を明示すること。
- (3) 譲受人は、建築物の容積率の最高限度の認定条件に係る取組部分の維持管理に関する所有者としての責務を継承するものとし、維持管理を適正に行うこと。
- (4) 所有者等及び建築主は、物件説明書、管理規約、売買契約書等には次に掲げる事項を記載すること。

ア 平岸駅周辺地区地区計画による認定を受けた建築物であること。

イ 建築物の容積率の最高限度の認定条件に係る取組部分の内容。(オープンスペースや誘導用途に供する部分、その他の取組の部分の内容を図面等で明示すること。)

ウ 建築物の容積率の最高限度の認定条件に係る取組部分の変更又は転用の禁止。

エ 建築物の容積率の最高限度の認定条件に係る取組部分の維持管理等に関すること。

4 認定を受けた建築物である旨の表示

所有者等及び建築主は、当該建築物が平岸駅周辺地区地区計画に基づく認定を受けた建築物である旨を記入した標示板(様式6)を敷地内の見やすい場所に設置すること。なお、認定申請の際に、標示板の位置・箇所数を明示すること。

5 関係書類の保管

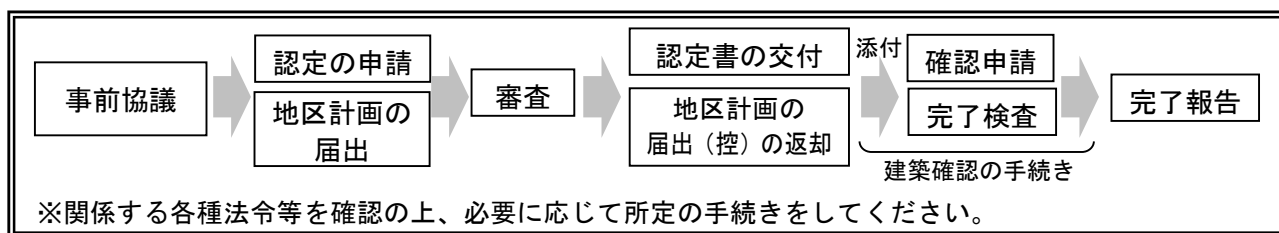
所有者等は、当該認定手続きに係る図書を保管すること。

第4章 申請手続き

1 事前協議

平岸駅周辺地区地区計画の規定に基づき、建築物の容積率の最高限度の認定及び変更の承認(以下、「認定等」という。)を受けようとする者は、認定等の申請をする前に、建築計画の概要書等を市長に提出又は提示し、協議すること。

《参考:認定手続きの流れ》



2 認定等の申請

建築主は認定等の申請書を、建築確認申請を提出する15日前かつ工事に着手する日の30日前までに市長に提出すること。

3 工事の完了報告

建築主は、工事を完了したときは速やかに市長に工事完了報告書(様式7)を提出すること。

4 計画の変更

認定を受けた建築物の認定に係る内容を工事完了前に変更しようとする場合は、承認申請書(様式8)の正本及び副本に、認定通知書及び市長が必要と認めた書類を添えて市長の承認を受けること。

5 記載事項の変更

認定の申請後、工事完了前に建築主の変更等認定申請書の記載事項に変更があった場合は、記載事項変更届(様式9)に市長が必要と認めた書類を添えて市長に届け出なければならない。この場合、認定を受けた後にあっては、前段に定める書類に認定通知書を添えるものとする。

6 認定の取消し

認定申請書に虚偽の事項を記載して認定を受けた場合は、市長はその認定を取り消すことができる。

7 認定申請の取下げ又は取止め

認定申請を取り下げる場合は取下げ届(様式10)を、認定を受けた事項を取り止めた場合は取止め届(様式11)に認定通知書を添えて市長に届け出なければならない。

8 認定を受けた建築物の変更

工事完了後、認定を受けた建築物の増築等により申請内容を変更しようとする場合は、変更内容にかかわらず事前に協議し、必要な手続きを行うこと。

9 必要書類

容積率の最高限度の認定を申請するものは、次に掲げる図書を市長に提出すること。(正副2部)

- (1) 認定申請書(様式1)
- (2) 地区計画等の区域内における行為の届出書(様式2)
- (3) 建築物の容積率の最高限度の認定的確判定書(様式3)
- (4) 地積図及び地番図、公図の写し
- (5) 床面積一覧表・求積図
- (6) 付近見取図
- (7) 配置図

※屋外の駐車施設の配置・規模、車の出入口の位置(歩道縁石切下げ位置を含む。)、オープンスペースの配置・規模・整備内容、緑化、ごみステーションの配置・規模、地盤面の高低差を図示すること。

- (8) 各階平面図(1階平面図は配置図を兼ねることができる。)

※認定要件(誘導用途に供する部分とその用途、地下鉄平岸駅との接続部分の形状、駐輪施設の配置・規模)を図示すること。

- (9) 立面図4面(各部分の仕上げ及び色彩を明示すること。)
- (10) 断面図(2面以上)
- (11) 日影図(実日影図)
- (12) 緑化計画図(自然的要素の一覧表を記載すること。)
- (13) 完成予想図
- (14) 現況写真
- (15) 建築物の容積率の最高限度の認定条件に係る取組の維持管理に関する誓約書(様式4)
- (16) 建築物の容積率の最高限度の認定条件に係る取組の維持管理責任者選任届(様式5)
- (17) 認定要件に関する各担当部署との協議内容が分かる資料(必要に応じて)
- (18) 工事完了報告書(様式7)

※工事完了後提出

10 審査に要する期間

審査に要する期間は、認定等の申請書の提出のあった日から起算して15日間程度とする。

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

〒０６０－８６１１

札幌市中央区北１条西２丁目

電話 ０１１－２１１－２５４５、ＦＡＸ ０１１－２１８－５１１３

Mail chiikikeikaku@city.sapporo.jp

《様式集》

- (様式1) 認定申請書
- (様式2) 地区計画等の区域内における行為の届出書
- (様式3) 建築物の容積率の最高限度の認定適格判定書
- (様式4) 建築物の容積率の最高限度の認定条件に係る取組の維持管理に関する誓約書
- (様式5) 建築物の容積率の最高限度の認定条件に係る取組の維持管理責任者選任届
- (様式6) 敷地内に掲示する標示板
- (様式7) 工事完了報告書
- (様式8) 承認申請書
- (様式9) 記載事項変更届
- (様式10) 取下げ届
- (様式11) 取止め届
- (様式12) 維持管理状況報告書

認 定 申 請 書

(第一面)

札幌圏都市計画平岸駅周辺地区地区計画の規定による建築物の容積率の最高限度の認定を申請します。この申請書及び添付図書に記載の事項は、事実と相違ありません。

(あて先) 札幌市長

年 月 日

申請者氏名

【1. 申請者】

【イ. 氏名のフリガナ】

【ロ. 氏名】

【ハ. 郵便番号】

【ニ. 住所】

【ホ. 電話番号】

【2. 設計者】

【イ. 資格】 () 建築士 () 登録第 号

【ロ. 氏名】

【ハ. 建築士事務所名】 () 建築士事務所 () 知事登録第 号

【ニ. 郵便番号】

【ホ. 所在地】

【ヘ. 電話番号】

※受付欄	※認定番号欄
年 月 日	年 月 日
第 号	第 号
※受付印	

(第二面)

建築物及びその敷地に関する事項

【1. 地名地番】			
【2. 住居表示】			
【3. 防火地域】	☐ 防火地域	☐ 準防火地域	☐ 指定なし
【4. その他の区域、地域、地区、街区】			
【5. 道路】			
【イ. 幅員】			
【ロ. 敷地と接している部分の長さ】			
【6. 敷地面積】			
【イ. 敷地面積】	(1) () () () () ()		
	(2) () () () () ()		
【ロ. 用途地域等】	() () () () ()		
【ハ. 建築基準法第 52 条第 1 項及び第 2 項の規定による建築物の容積率】			
	() () () () ()		
【ニ. 建築基準法第 53 条第 1 項の規定による建築物の建蔽率】			
	() () () () ()		
【ホ. 敷地面積の合計】	(1)		
	(2)		
【ヘ. 敷地に建築可能な延べ面積を敷地面積で除した数値】			
【ト. 敷地に建築可能な建築面積を敷地面積で除した数値】			
【チ. 備考】			
【7. 主要用途】 (区分)			
【8. 工事種別】			
☐ 新築 ☐ 増築 ☐ 改築 ☐ 移転 ☐ 用途変更 ☐ 大規模の修繕 ☐ 大規模の模様替			
☐ その他			
【9. 建築面積】	(申請部分) (申請以外の部分) (合計)		
【イ. 建築物全体】	() () () ()		
【ロ. 建蔽率の算定の基礎となる建築面積】			
	() () () ()		
【ハ. 建蔽率】	() () () ()		
【10. 延べ面積】	(申請部分) (申請以外の部分) (合計)		
【イ. 建築物全体】	() () () ()		
【ロ. 地階の住宅又は老人ホーム等の部分】			
	() () () ()		
【ハ. エレベーターの昇降路の部分】			
	() () () ()		
【ニ. 共同住宅又は老人ホーム等の共用の廊下等の部分】			
	() () () ()		
【ホ. 認定機械室等の部分】	() () () ()		
【ヘ. 自動車車庫等の部分】	() () () ()		
【ト. 備蓄倉庫の部分】	() () () ()		
【チ. 蓄電池の設置部分】	() () () ()		
【リ. 自家発電設備の設置部分】			
	() () () ()		
【ヌ. 貯水槽の設置部分】	() () () ()		

【ル.宅配ボックスの設置部分】			
	(	)	(
【ヲ.その他の不算入部分】	(	)	(
【ワ.住宅の部分】	(	)	(
【カ.老人ホーム等の部分】	(	)	(
【ヨ.延べ面積】			
【タ.容積率】			
【11. 建築物の数】			
【イ.申請に係る建築物の数】			
【ロ.同一敷地内の他の建築物の数】			
【12. 高さ】			
【イ.最高の高さ】			
【ロ.階数】			
【13. 工事着手予定年月】	年	月	
【14. 工事完了予定年月】	年	月	
【15. その他必要な事項】			
【16. 備考】			

(第三面)

建築物別概要

【1. 番号】

【2. 工事種別等】 ☐新築 ☐増築 ☐改築 ☐移転 ☐用途変更
☐大規模の修繕 ☐大規模の模様替 ☐既存

【3. 構造】 造 一部 造

【4. 高さ】

【イ. 最高の高さ】

【ロ. 最高の軒の高さ】

【ハ. 階数】

【5. 用途別床面積】

(用途の区分)(具体的な用途の名称)(申請部分)(申請以外の部分)(合計)

【イ. 】()()()()()

【ロ. 】()()()()()

【ハ. 】()()()()()

【ニ. 】()()()()()

【ホ. 】()()()()()

【6. 自動車車庫等】

(申請部分)(申請以外の部分)(合計)

【イ. 自動車駐車台数】 ()()

【ロ. 自転車駐輪台数】 ()()

【7. その他必要な事項】

【8. 備考】

(注意)

1. 各面共通関係

- ① ※印のある欄は記入しないでください。
- ② 数字は算用数字を、単位はメートル法を用いてください。

2. 第一面関係

- ① 申請者が2以上のときは、1欄は代表となる申請者について記入し、別紙に他の申請者についてそれぞれ必要な事項を記入して添えてください。
- ② 2欄は、設計者が建築士事務所に属しているときは、その名称を書き、建築士事務所に属していないときは、所在地は設計者の住所を書いてください。
- ③ 設計者が2以上のときは、2欄は代表となる設計者について記入し、別紙に他の設計者について棟別に必要な事項を記入して添えてください。

3. 第二面関係

- ① 住居表示が定まっているときは、2欄に記入してください。
- ② 3欄は、該当するチェックボックスに「レ」マークを入れてください。なお、建築物の敷地が防火地域、準防火地域又は指定のない区域のうち2以上の地域又は区域にわたるときは、それぞれの地域又は区域について記入してください。
- ③ 4欄は、建築物の敷地が存する3欄に掲げる地域以外の区域、地域、地区又は街区を記入してください。なお、建築物の敷地が2以上の区域、地域、地区又は街区にわたる場合は、それぞれの区域、地域、地区又は街区を記入してください。
- ④ 5欄は、建築物の敷地が2メートル以上接している道路のうち最も幅員の大きなものについて記入してください。
- ⑤ 6欄の「イ」(1)は、建築物の敷地が、2以上の用途地域、高層住居誘導地区、居住環境向上用途誘導地区若しくは特定用途誘導地区、建築基準法第52条第1項第1号から第8号までに規定する容積率の異なる地域、地区若しくは区域又は同法第53条第1項第1号から第6号までに規定する建蔽率若しくは高層住居誘導地区に関する都市計画において定められた建築物の建蔽率の最高限度の異なる地域、地区若しくは区域（以下、「用途地域が異なる地域等」という。）にわたる場合においては、用途地域が異なる地域等ごとに、それぞれの用途地域が異なる地域等に対応する敷地の面積を記入してください。「イ」(2)は、同法第52条第12項の規定を適用する場合において、同条第13項の規定に基づき、「イ」(1)で記入した敷地面積に対応する敷地の部分について、建築物の敷地のうち前面道路と壁面線又は壁面の位置の制限として定められた限度の線との間の部分を除いた敷地の面積を記入してください。
- ⑥ 6欄の「ロ」、「ハ」及び「ニ」は、「イ」に記入した敷地面積に対応する敷地の部分について、それぞれ記入してください。
- ⑦ 6欄の「ホ」(1)は、「イ」(1)の合計とし、「ホ」(2)は、「イ」(2)の合計とします。
- ⑧ 建築物の敷地が、建築基準法第52条第7項若しくは第9項に該当する場合又は同条第8項若しくは第12項の規定が適用される場合においては、6欄の「ヘ」に、同条第7項若しくは第9項の規定に基づき定められる当該建築物の容積率又は同条第8項若しくは第12項の規定が適用される場合における当該建築物の容積率を記入してください。
- ⑨ 建築物の敷地について、建築基準法第57条の2第4項の規定により現に特例容積率の限度が公告されているときは、6欄の「チ」にその旨及び当該特例容積率の限度を記入してください。
- ⑩ 建築物の敷地が、建築基準法第53条第2項若しくは第57条の5第2項に該当する場合又は建築物が同法第53条第3項、第6項、第7項若しくは第8項に該当する場合においては、6欄の「ト」に、同条第2項、第3項、第6項、第7項又は第8項の規定に基づき定められる当該建築物の建蔽率を記入してください。
- ⑪ 7欄は、建築基準法施行規則別紙の表の用途の区分に従い対応する記号を記入した上で、主要用途をできるだけ具体的に書いてください。
- ⑫ 8欄は、該当するチェックボックスに「レ」マークを入れてください。また、建築基準法第53条第5項第4号、第55条第3項及び第58条第2項に規定する工事のうち、他のいずれのチェックボックスにも該当しないものについては、「その他」に「レ」マークを入れてください。
- ⑬ 9欄の「ロ」は、建築物に建築基準法施行令第2条第1項第2号に規定する特例軒等を設置する場合において、当該特例軒等のうち当該建築物の外壁又はこれに代わる柱の中心線から

突き出た距離が水平距離 1 メートル以上 5 メートル未満のものにあつては当該中心線で囲まれた部分の水平投影面積を、当該中心線から突き出た距離が水平距離 5 メートル以上のものにあつては当該特例軒等の端から同号に規定する国土交通大臣が定める距離後退した線で囲まれた部分の水平投影面積を記入してください。その他の建築物である場合においては、9 欄の「イ」と同じ面積を記入してください。

- ⑭ 10 欄の「ロ」に建築物の地階でその天井が地盤面からの高さ 1 メートル以下にあるものの住宅又は老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するものの用途に供する部分、「ハ」にエレベーターの昇降路の部分、「ニ」に共同住宅又は老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するものの共用の廊下又は階段の用に供する部分、「ホ」に住宅又は老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するものに設ける機械室その他これに類する建築物の部分（建築基準法施行規則第 10 条の 4 の 4 に規定する建築設備を設置するためのものであつて、同規則第 10 条の 4 の 5 各号に掲げる基準に適合するものに限る。）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るもの、「ヘ」に自動車車庫その他の専ら自動車又は自転車の停留又は駐車のための施設（誘導車路、操車場所及び乗降場を含む。）の用途に供する部分、「ヘ」に専ら防災のために設ける備蓄倉庫の用途に供する部分、「チ」に蓄電池（床に据え付けるものに限る。）を設ける部分、「リ」に自家発電設備を設ける部分、「ヌ」に貯水槽を設ける部分、「ル」に宅配ボックス（配達された物品（荷受人が不在そのたの事由により受け取ることができないものに限る。）の一時保管のための荷受箱をいう。）を設ける部分、「ワ」に住宅の用途に供する部分、「カ」に老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するものの用途に供する部分のそれぞれの床面積を記入してください。また、建築基準法令以外の法令の規定により、容積率の算定の基礎となる延べ面積に算入しない部分を有する場合においては、「ヲ」に当該部分の床面積を記入してください。

- ⑮ 住宅又は老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するものについては、10 欄の「ロ」の床面積は、その地階の住宅又は老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するものの用途に供する部分の床面積から、その地階のエレベーターの昇降路の部分又は共同住宅若しくは老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するものの共用の廊下若しくは階段の用に供する部分の床面積を除いた面積とします。

- ⑯ 10 欄の「ヨ」の延べ面積及び「タ」の容積率の算定の基礎となる延べ面積は、各階の床面積の合計から「ロ」に記入した床面積（この面積が敷地内の建築物の住宅及び老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するものの用途に供する部分（エレベーターの昇降路の部分又は共同住宅若しくは老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するものの共用の廊下若しくは階段の用に供する部分を除く。）の床面積の合計の3分の1を超える場合においては、敷地内の建築物の住宅及び老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するものの用途に供する部分（エレベーターの昇降路の部分又は共同住宅若しくは老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するものの共用の廊下若しくは階段の用に供する部分を除く。）の床面積の合計の3分の1の面積）、「ハ」及び「ホ」に記入した床面積並びに「ヘ」から「ル」までに記入した床面積（これらの面積が、次の(1)から(6)までに掲げる建築物の部分の区分に応じ、敷地内の建築物の各階の床面積の合計にそれぞれ(1)から(6)までに定める割合を乗じて得た面積を超える場合においては、敷地内の建築物の各階の床面積の合計にそれぞれ(1)から(6)までに定める割合を乗じて得た面積）及び「ヲ」に記入した床面積を除いた面積とします。また、建築基準法第52条第12項の規定を適用する場合においては、「タ」の容積率の算定の基礎となる敷地面積は、6 欄「ホ」(2)によることとします。

- (1) 自動車車庫等の部分 5 分の 1
- (2) 備蓄倉庫の部分 50 分の 1
- (3) 蓄電池の設置部分 50 分の 1
- (4) 自家発電設備の設置部分 100 分の 1
- (5) 貯水槽の設置部分 100 分の 1
- (6) 宅配ボックスの設置部分 100 分の 1

- ⑰ 6 欄の「ハ」、「ニ」、「ヘ」及び「ト」、9 欄の「ハ」並びに 10 欄の「タ」は、百分率を用いてください。

- ⑱ ここに書き表せない事項で特に認定を受けようとする事項は、14 欄又は別紙に記載して添えてください。

4. 第三面関係

- ① この書類は、建築物ごとに作成してください。

- ② この書類に記載する事項のうち、5 欄の事項については、別紙に明示して添付すれば記載する必要はありません。
- ③ 1 欄は、建築物の数が 1 のときは「1」と記入し、建築物の数が 2 以上のときは、申請建築物ごとに通し番号を付し、その番号を記入してください。
- ④ 2 欄は、該当するチェックボックスに「レ」マークを入れてください。
- ⑤ 5 欄は、建築基準法施行規則別紙の表の用途の区分に従い対応する記号を記入した上で、用途をできるだけ具体的に書き、それぞれの用途に供する部分の床面積を記入してください。
- ⑥ ここに書き表せない事項で特に認定を受けようとする事項は、7 欄又は別紙に記載して添えてください。

備考 この様式により難しいときは、この様式に準じた別の様式を使用することができる。

地区計画等の区域内における行為の届出書

様式 2	地区コード	緩 1 0	第 号
【 ☐ 新規 ☐ 変更】		受 付	年 月 日

札幌市長 様

都市計画法第 58 条の 2 第 1 項の規定に基づき、
{ ☐建築物の建築又は工作物の建設 }
{ ☐その他 () }
について届け出ます。

届出者(建築主)	フリガナ	
	氏 名	
	住 所	(Tel)

1	地 区 名	平岸駅周辺地区地区計画【 平岸駅周辺地区 】				
2	行 為 の 場 所	札幌市豊平区				
3	行 為 の 着 手 予 定 日	年 月 日	4	行 為 の 完 了 予 定 日	年 月 日	
5 設計又は 施行方法	(1) 建築物の建築又は 工作物の建設	(イ) 行為の種別 (・建築物の建築 ・工作物の建設) (・新築<設> ・改築 ・増築 ・移転)				
		(ロ) 設計の概要		届 出 部 分	届出以外の部分	合 計
			(i) 敷 地 面 積			. m ²
			(ii) 建築又は建設面積	. m ²	. m ²	. m ²
			(iii) 延 べ 面 積	. m ² (. m ²)	. m ² (. m ²)	. m ² (. m ²)
			(iv) 高さ(平均地盤面から) . m	(v) 用 途		
			(vi) 垣・さく 有・無 構造 (地盤から m)			
	(2) そ の 他	(地下緩和面積等)				
6	行為の場所の用途地域	1 種低層住専・2 種低層住専・1 種中高層住専・2 種中高層住専・1 種住居・2 種住居・準住居・近隣商業・商業・準工業・工業・工業専用				
7	届出に係る建築物の概要	(1) 構 造	造	(2) 階 数	地上 階、地下 階	
		(3) 建 蔽 率	. % (法定限度 %)	(4) 容 積 率	. % (法定限度 %)	
		(5) 車庫形態	組込 別棟 無	(6) 屋根形態	落雪 無落雪 複合	
		8 設計地盤面 (道路面より m) = 現地盤面 (道路面より m) + 盛土 (m)				
9	設 計 者	(住所)				
		(名称・氏名) (Tel)				
変更届出	(設計等の変更が生じた場合は、本欄に変更内容を記入し、上記各欄は、変更後の内容を記入してください。)					

備考 (注意)

1. 地区計画等において定められている内容に照らして、記載要領に従い必要な事項について記載してください。

2. 延べ面積欄の () 内には、自動車車庫等の自動車の停留・駐車のための施設の床面積を記載してください。

3. 届出者が法人である場合においては、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記入してください。

4. 当該届出に係る事項のうち、設計又は施行方法の変更が生じた場合は、変更の届出が必要です。

	項 目	内 容			特 記 事 項
		制 限 内 容	届 出 内 容	審 査	
建 築 物 等 に 関 す る 制 限	用 途			適・否	
	建 蔽 率			適・否	
	容 積 率			適・否	
	最小敷地			適・否	
	壁 面			適・否	
	高 さ			適・否	
	建 築 面 積			適・否	
	垣・さく			適・否	
	看 板			適・否	
	そ の 他			適・否	

太枠内は記入しないでください。

黒又は青のペン又はボールペンで記入願います。(図面をノリづけする場合は、この用紙の規格内に収めてください。)

付近見取図	記入上の注意：方位、道路及び目標となる地物を明記してください。
配 置 図	記入上の注意：縮尺、方位、敷地の境界線、敷地内における建築物の位置、寸法、届出に係る建築物と他の建築物との別並びに敷地に接する道路の位置、幅員及び屋根の流れ方向、また、道路及び周辺の土地との高低差を明示してください。

平 面 図	記入上の注意：縮尺、階別、各室の室名及び店舗、事務所、アトリエ等の場合は、その内容も明示してください。

※塀・看板を設ける場合は、配置図に位置を明示し、断面図（高さ）については余白を利用して明示してください。

立 面 図

記入上の注意：設計 GL、平均 GL 並びに方位面、建物の最高の高さ・軒の高さを明示してください。

地区計画等の区域内における行為の届出書〔控〕

地区コード	緩10	第	号
-------	-----	---	---

【☐新規 ☐変更】

(届出者)										
様										
(備考) 1. 確認申請を提出される方は、この届出書(控)を確認申請時に提出してください。 (札幌市 まちづくり政策局 都市計画部 地域計画課)										
1 地区名		平岸駅周辺地区地区計画 【平岸駅周辺地区】								
2 行為の場所		札幌市豊平区								
3 行為の着手予定日		年 月 日			4 行為の完了予定日		年 月 日			
5 設計又は施行方法	(1) 建築物の建築又は工作物の建設	(イ) 行為の種別 (・建築物の建築 ・工作物の建設) (・新築<設> ・改築 ・増築 ・移転)								
		(ロ) 設計の概要			届出部分		届出以外の部分		合計	
			(i) 敷地面積						. m ²	
			(ii) 建築又は建設面積		. m ²		. m ²		. m ²	
			(iii) 延べ面積		. m ² (. m ²)		. m ² (. m ²)		. m ² (. m ²)	
			(iv) 高さ(平均地盤面から)		. m		(v) 用途			
	(vi) 垣・さく		有・無		構造		(地盤から m)			
	(2) その他		(地下緩和面積等)							
6 行為の場所の用途地域		1 種低層住専・2 種低層住専・1 種中高層住専・2 種中高層住専・1 種住居・2 種住居・準住居・近隣商業・商業・準工業・工業・工業専用								
7 届出に係る建築物の概要	(1) 構造		造		(2) 階数		地上 階、地下 階			
	(3) 建蔽率		. % (法定限度 %)		(4) 容積率		. % (法定限度 %)			
	(5) 車庫形態		組込 別棟 無		(6) 屋根形態		落雪 無落雪 複合			
8 設計地盤面(道路面より m) = 現地盤面(道路面より m) + 盛土(m)										
9 設計者		(住所) (名称・氏名) (Tel)								

<お知らせとお願い……>

札幌市まちづくり政策局都市計画部地域計画課

このたび、建築行為の届け出のあった地区は、都市計画法に基づき、住み良いまちづくりを目標として、
《地区計画制度》が適用されている地区です。

※建て方のルールが決められています。

この地区内においては、建築行為等を行う場合、建築基準法の制限のほか、地区計画制度のルール(制限)が決められており、それに適合しなければ、住宅などの建築ができません。

※こんな時は、工事にかかる30日前までに、届け出が必要です。

①建物の新築、増改築、移転 ②車庫や物置の設置 ③塀や看板の設置 ④建物の用途の変更

このような行為を行う場合は、工事にかかる30日前までに、届け出が必要です。ただし、地区によっては、届け出が不要なものもありますのでご相談ください。

※土地等の譲渡の場合！

土地、建物を譲渡される場合、譲り受ける人にも同じルールが適用されますので、譲受人に対し、地区計画について周知願います。

注意！！ 建蔽率、容積率に余裕はありますか？

建蔽率、容積率が法令等で定めた制限の限度いっぱいになっていますと、今後は、計画内容によっては、増築や車庫・物置(市販のプレハブを含む。)の設置ができませんので、ご注意ください。

<建て方のルールなど地区計画の詳しい内容は、別添のパンフレットをご覧ください。>

札幌市まちづくり政策局都市計画部地域計画課(市役所5階) Tel211-2545

黒又は青のペン又はボールペンで記入願います。(図面をノリづけする場合は、この用紙の規格内に収めてください。)

付近見取図	記入上の注意：方位、道路及び目標となる地物を明記してください。
配 置 図	記入上の注意：縮尺、方位、敷地の境界線、敷地内における建築物の位置、寸法、届出に係る建築物と他の建築物との別並びに敷地に接する道路の位置、幅員及び屋根の流れ方向、また、道路及び周辺の土地との高低差を明示してください。

平 面 図

記入上の注意：縮尺、階別、各室の室名及び店舗、事務所、アトリエ等の場合は、その内容も明示してください。

※塀・看板を設ける場合は、配置図に位置を明示し、断面図（高さ）については余白を利用して明示してください。

立 面 図

記入上の注意：設計 GL、平均 GL 並びに方位面、建物の最高の高さ・軒の高さを明示してください。

平岸駅周辺地区地区計画（平岸駅周辺地区）
建築物の容積率の最高限度の認定適格判定書

(1) 共通事項

※太枠内は記入しないでください。

項 目	規 定	計画内容	適 否
敷地条件	都市計画道路「平岸通」又は都市計画道路「白石・中の島通」に接する敷地		適・否
(1)ア 用 途	建築物の1階で、都市計画道路「平岸通」又は都市計画道路「白石・中の島通」に面する場合はその一方に面する部分に、都市計画道路「平岸通」及び都市計画道路「白石・中の島通」に面する場合はその両方に面する部分に、住戸又は住室の用途に供する部分を設けない		適・否

(2) 「建築物の容積率の最高限度」第2項第1号関係

※太枠内は記入しないでください。

項 目	規 定	計画内容	適否			
			120%	70%	50%	20%
(1)ウ 歩道沿い空地	歩道沿い空地の幅員 1.5m≦	(m)	適・否	適・否	適・否	適・否
(1)エ 広 場	広場面積 50 m ² ≦ 敷地面積の 10%≦	(m ²) (%) ※敷地面積 _____ m ²	適・否		適・否	
(1)イ 誘導用途	誘導用途面積 30 m ² ≦ 敷地面積の 10%≦	・計画誘導用途 ☐ 物販店舗 ☐ 飲食店 ☐ サービス店舗 ☐ 展示場 ☐ 病院等 ☐ 劇場等 ☐ 保育所 ☐ 認定こども園 ☐ ホテル等 ☐ その他 具体的な用途 () ・誘導用途面積 (m ²) (%) ※敷地面積 _____ m ²	適・否	適・否		

(2) の加算容積率
%

%

(3) 「建築物の容積率の最高限度」第2項第2号関係

※太枠内は記入しないでください。

項 目	計画内容	適 否
(2)イ 地下鉄平岸駅との接続	☐ まちづくり政策局総合交通計画部交通計画課との協議状況 (□済) ☐ 地下鉄平岸駅との接続 接続間口 (m)	適・否 30%

(3) の加算容積率

%

(4) 「建築物の容積率の最高限度」第2項第3号関係

※太枠内は記入しないでください。

[illegible]

(4) 環境配慮の取組 8. エネルギーセンターの整備	☐ 【共通】容積率の最高限度第2項第1号ウ（歩道沿い空地）に適合 ☐ 評価の対象及び整備基準の適合状況 まちづくり政策局都市計画部地域計画課との協議状況（ ☐ 済） 環境局環境都市推進部環境エネルギー課との協議状況（ ☐ 済） コージェネレーションシステム等からの熱利用：年間熱負荷 80%以上（ ☐ 適合）	適・否 50%
(5) 交通施設整備の取組 9. 公共駐輪場の整備	☐ 【共通】容積率の最高限度第2項第1号ウ（歩道沿い空地）に適合 ☐ 評価の対象及び整備基準の適合状況 建設局総務部自転車対策担当課との協議状況（ ☐ 済） 公共駐輪場の規模： 駐輪台数（ 台）≥協議により定めた台数（ 台）（ ☐ 適合） 構造等（ ☐ 平面式 ☐ 階層式 ☐ 機械式） （ ☐ 適合） （ ☐ 地下1階 ☐ 地上1階 ☐ 地上2階） （ ☐ 適合）	適・否 30%
(5) 交通施設整備の取組 10. 公共交通機関の待合機能の整備	☐ 【共通】容積率の最高限度第2項第1号ウ（歩道沿い空地）に適合 ☐ 評価の対象及び整備基準の適合状況 まちづくり政策局総合交通計画部との協議状況（ ☐ 済）	適・否 30%

	緩和上限	(4) の加算容積率
(4) の取組における 加算容積率の合計＝ (%) …①	① ≤ 80% の場合 → ① ① > 80% の場合 → 80%	%

(5) 建築物の容積率の最高限度

※太枠内は記入しないでください。

	緩和上限	加算容積率
加 算 容 積 率 の 合 計 ＝ (%) …② (2) と (3) と (4) の合計	商業地域 ② ≤ 200% の場合 → ② ② > 200% の場合 → 200% 近隣商業地域 ② ≤ 150% の場合 → ② ② > 150% の場合 → 150%	%

注）地区計画区域内の敷地の部分に限る。

建築物の容積率の最高限度の認定条件に係る取組の維持管理に関する誓約書

年 月 日

(あて先) 札幌市長

申請者

住 所

氏 名

印

電 話

このたび、下記建築物について平岸駅周辺地区地区計画に定める建築物の容積率の最高限度の規定による認定を受けるにあたり、平岸駅周辺地区地区計画及び認定基準に基づき、地区整備計画で定められた歩道沿い空地、広場又は用途（誘導用途）に供する部分、並びに認定条件に係るその他の取組を別紙図面のとおり計画いたしました。

私は、設置する歩道沿い空地又は広場を広く一般に開放すると共に、責任を持って適切に維持管理することを誓約いたします。また、誘導用途に供する部分を継続的に誘導用途に供するよう努め、誘導用途以外の用途に変更しないこととともに、認定条件に係るその他の取組として整備した事項を継続して維持及び管理することを誓約いたします。

なお、敷地及び建築物の一部又は全部を他に譲渡する場合においては、本誓約書の内容を譲渡条件に付して譲受人に継承いたします。

記

1 建築物名称

2 建築場所

3 認定条件に係る取組の種類

公共空地等の取組

歩道空地

・

広 場

・

誘導用途

その他の取組

--

建築物の容積率の最高限度の認定条件に係る取組の維持管理責任者選任届

年 月 日

(あて先) 札幌市長

申請者

住 所

氏 名

電 話

印

下記の平岸駅周辺地区地区計画の認定建築物について、_____を歩道
沿い空地、広場又は誘導用途に供する部分、並びに認定条件に係るその他の取組として整備
した部分（札幌市が維持管理する部分を除く。）の維持管理責任者として選任したので届
けます。

なお、維持管理責任者を変更する場合には、事前に変更について届けます。

記

- 1 建築物名称
- 2 建築場所
- 3 認定条件に係る取組の種類
- 公共空地等の取組

歩道沿い空地 ・ 広 場 ・ 誘導用途

その他の取組

誓 約 書

上記の建築物について、歩道沿い空地、広場又は誘導用途に供する部分、並びに認定条
件に係るその他の取組として整備した部分（札幌市が維持管理する部分を除く。）を適切に
維持管理することを誓約いたします。

維持管理責任者

住 所

氏 名

印

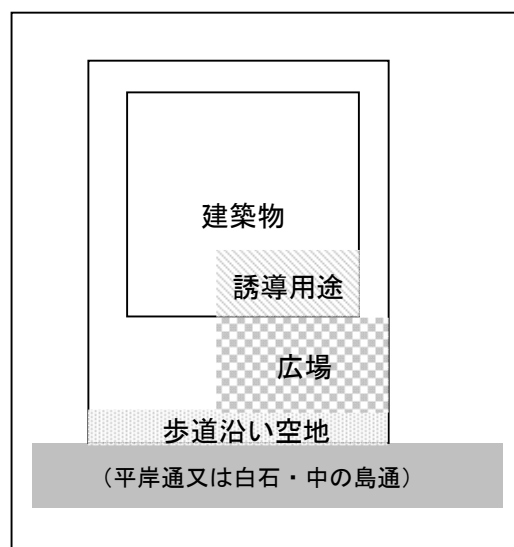
敷地内に掲示する標示板

平岸駅周辺地区地区計画の認定を受けた建築物についての標示板

この建築物は、平岸駅周辺地区地区計画に基づく認定により建てられたものです。敷地内に設けられた歩道沿い空地及び広場はどなたでも自由に通行・利用することができます。また、誘導用途に供する部分はにぎわいの創出や生活利便性の向上を目的として設けられています。^{注1}

年 月

建築主
管理者



注1 認定を受けるにあたり、実施した取組内容に応じた記載にすること。

注2 ステンレス板、銅板等で耐候性・耐久性に富み、かつ、容易に破損しない材質とすること。

注3 堅固に固定されたものであること。

注4 大きさは、縦 30cm 以上、横 50cm 以上であること。

注5 標示板の内容については、事前に札幌市と協議すること。

工事完了報告書

年 月 日

(あて先) 札幌市長

報告者の住所
氏名

次の認定建築物の工事が完了しましたので、「平岸駅周辺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」に基づき、下記の通り報告します。

記

1 認定番号及び認定年月日 第 号 年 月 日

2 建築物の位置

3 認定建築物の概要

確認番号及び確認年月日 第 号 年 月 日

4 工事完了年月日 年 月 日

5 写真(別添)

※歩道沿い空地、広場又は誘導用途に供する部分、並びに認定条件に係るその他の取組として整備した部分、及び標示板がわかる写真とすること。

承認申請書

さきに認定を受けた下記の建築物を一部変更しますので、認定通知書及び変更図書を添えて承認申請をします。この申請書及び添付図書に記載の事項は事実と相違ありません。

(あて先)札幌市長

年 月 日

申請者住所
氏名

建築場所	
認定年月日及び番号	
変更の概要	

備考 この様式により難しいときは、この様式に準じた別の様式を用いることができる。

記載事項変更届

年 月 日	
(あて先)札幌市長	
申請者氏名(新) (旧)	
1 申請者住所・氏名	
2 認定年月日及び番号	
3 建築場所	
4 届出事項	
5 理由	
	1 1、2 及び 3 の欄は、認定申請書の副本と同じに書いてください。 2 認定前に変更があった場合は、2 の欄に受付年月日・番号を記入してください。

備考 この様式により難しいときは、この様式に準じた別の様式を用いることができる。

取下げ届(認定)

年 月 日 (あて先) 札幌市長 申請者氏名	
1 受付年月日及び番号	
2 申請者住所・氏名	
3 建築場所	
4 理由	

備考 この様式により難しいときは、この様式に準じた別の様式を用いることができる。

取止め届(認定)

年 月 日 (あて先) 札幌市長 申請者氏名	
1 認定年月日及び番号	
2 申請者住所・氏名	
3 建築場所	
4 理由	

備考 この様式により難しいときは、この様式に準じた別の様式を用いることができる。

維持管理状況報告書	
(あて先) 札幌市長	
年 月 日	
報告者 (維持管理責任者)	
住 所	
氏 名	
連絡先	
平岸駅周辺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 (以下「認定基準」という。) 第3章第1項第6号の規定により、建築物の容積率の最高限度の認定条件に係る取組として整備した部分の維持管理状況について、次のとおり報告します。	
建 築 物 の 名 称	
建 築 物 の 所 在 地	
認定年月日及び番号	年 月 日 第 号
1 オープンスペース (歩道沿い空地又は広場をいう。以下同じ) の管理状況	
(1) オープンスペースの開放状況	
・ 開 放 時 間 (終日開放 ・ 終日開放していない【開放時間: ~ 】)	
・ 立 入 制 限 (チェーン等により立入制限していない ・ 立入制限している)	
・ 違法駐輪等 (違法駐輪や違法駐車がない ・ 違法駐輪や違法駐車はある)	
・ 違法駐輪等がある場合、今後の対策について記載してください。	
[]	
(2) オープンスペースの清掃状況	
・ 日常の清掃は行き届いているか (行き届いている ・ 行き届いていない)	
・ 清掃が行き届いていない場合、その状況及び今後の対策について記載してください。	
[]	
(3) 工作物等 (照明器具・ベンチ等) の状況	
①設 置 状 況 (前回報告時点から工作物等の設置内容や配置に変更なし ・ 変更あり)	
・ 設置内容等に変更がある場合、その内容を具体的に記載してください。(要配置図添付)	
[]	

- ②破損等の状況（破損や故障、紛失等しているものはない ・ 左記のようなものがある）
・破損等しているものがある場合、今後の修理、補完予定等について記載してください。

[]

- ③標示板の状況（破損や汚損、ぐらつき等はない ・ 破損等がある ・ 設置していない）
・破損等がある場合や設置していない場合は、修理や設置予定について記載してください。

[]

(4) 植栽の状況

- ・植栽の状況（伐採するなど前回報告時点から植栽の配置等に変更がない ・ 変更がある）
・育成状況（育成不良や枯れているものがない ・ 左記のようなものがある）
・植栽の内容に変更がある場合、その内容を具体的に記載してください。（要緑化配置図添付）

[]

(5) 冬期間の維持管理

- ・積雪対策（ロードヒーティングにより対応 ・ 除雪により対応 ・ その他【 】）
・冬期間の状況（歩行空間の機能を十分維持できた ・ 歩行空間の機能を維持できなかった）
・歩行空間の機能を十分維持できなかった場合は、今後の対策を記載してください。

[]

(6) その他

- ・前回報告時点からの維持管理体制の変更等、特に報告しておくべき事項を記載してください

[]

3 誘導用途に供する部分の維持管理

- (1) 誘導用途に供する部分は、他の用途に転用されていないか（されていない ・ されている）

4 地下鉄平岸駅との地下接続の部分の維持管理

(1) 地下接続に係る部分

- ・状況（前回の報告時点から接続部分の内容に 変更なし ・ 変更あり）
・取組の内容に変更がある場合、その内容を具体的に記載してください。

[]

5 その他の取組の部分の維持管理

(1) 対象の取組（当該建築物における容積率の最高限度の認定の取組を選択）

- ア 別表2 (1) — 1 の取組（誘導用途の取組）
- イ 別表2 (1) — 2 の取組（誘導用途の取組）
- ウ 別表2 (1) — 3 の取組（誘導用途の取組）
- エ 別表2 (2) — 4 の取組（歩行空間の取組）
- オ 別表2 (3) — 5 の取組（敷地外の取組）
- カ 別表2 (4) — 6 の取組（環境配慮の取組）
- キ 別表2 (4) — 7 の取組（環境配慮の取組）
- ク 別表2 (4) — 8 の取組（環境配慮の取組）
- ケ 別表2 (5) — 9 の取組（交通施設整備の取組）
- コ 別表2 (5) — 10 の取組（交通施設整備の取組）

(2) 取組の状況

- ・ 状 況 （ 前回報告時点から認定の取組の内容に 変更なし ・ 変更あり ）
- ・ 取組の内容に変更がある場合、その内容を具体的に記載してください。（必要に応じ図面添付）

5 自由記述

その他管理上の問題点等や今後の管理方針、総合所見などを記載してください。

※ 維持管理の状況が分かる写真や図面、書類等を添付すること。