

大通 T ゾーン札幌駅前通地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の基準

大通 T ゾーン札幌駅前通地区地区計画（以下「地区計画」という。）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に関する必要な基準を以下に定める。

1 用語の定義

次の各号に定めるものとし、定めのないものについては、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）並びに都心における開発誘導方針（平成 30 年 12 月札幌市策定）及び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 1 月札幌市策定）に基づくものとする。

- (1) オフィスの評価対象部分 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 m²以上の部分をいう。
- (2) オフィス面積 建築物全体のオフィス占有部分とオフィス共用部分の床面積を合計した面積をいう。
- (3) ゼロカーボン推進ビルの認定 「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をいう。
- (4) オフィスの機能を向上させる空間 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）などをいう。
- (5) 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など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。
- (6) 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。
- (7) 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築物へ供給するシステムをいう。
- (8) 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（平成 31 年 3 月）」における「（参考資料 6）ZEB の定義と評価基準」による。
- (9) ZEH-M Ready、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（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」による。
- (10) 都心 E！まち開発推進制度 「札幌市都心における持続可能なゼロカーボン都市開発推進要綱」に基づき、都心での建物建替えや増築にあたって、事業者と市が協働し、「脱炭素化」「強靱化」

「快適性向上」の達成につながる建築計画となるよう事前協議を行う制度。

- (11) 耐震等級 住宅の品質確保の促進等に関する法律（平成 11 年法律第 81 号）第 3 条の 2 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をいう。
- (12) 建築物の機能を最低限維持できる電力 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をいう。
- (13) 都市再生安全確保施設 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

2 適用範囲

本基準は、地区計画における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の取組（以下「本取組」という。）を行う建築物に適用する。

3 容積率緩和の条件

本取組における容積率緩和の条件は、別表（ア）欄に掲げる各取組に応じて別表（イ）欄に定めるものとする。

4 容積率の算定

本取組を行う建築物に加算する容積率は、別表（ア）欄に掲げる各取組に応じて別表（ウ）欄及び（エ）欄に定める数値とし、複数の取組を行う場合は、該当する取組に応じて加算する容積率の合計とする。

5 容積率の緩和の限度

4に規定する本取組を行う建築物に加算する容積率の限度は、地区計画に定められた数値によるものとする。

別表

(ア) 取組	(イ) 容積率緩和の条件	(ウ) 加える数値	(エ) 各取組に応じた加える数値の上限
<p>ア 共用空間「まちのリビング」</p>	<p>1 次の各号のいずれにも該当し、誰もが自由に利用し快適に滞在できる共用空間「まちのリビング」の充実に寄与するもの</p> <p>(1) 1つの面積が50㎡以上あり、かつ、合計面積が敷地面積の10%以上であるもの。ただし、1つの面積が敷地面積の10%に満たない場合は、2つ以上を異なる階に整備すること</p> <p>(2) 地区計画別表1に掲げる用途に供する階に整備するもの</p> <p>(3) 都市計画道路「札幌駅前通」、都市計画道路「大通」、都市計画道路「南1条通」又は地上・地下の主要な出入口からわかりやすく、利用しやすい歩行者動線が確保されているもの</p> <p>(4) 都市計画道路「札幌駅前通」、都市計画道路「大通」、都市計画道路「南1条通」、都市計画道路「札幌駅前通地下歩道」、都市高速鉄道「南北線大通駅」若しくは都市高速鉄道「東西線大通駅」のいずれかに面して配置するか、又は、誘導サインの設置等により誰もが気軽に利用できる共用空間であることが容易に認識できるもの</p> <p>(5) 屋外に設ける場合は、屋上や中庭など道路に接していない部分（以下、「屋上等」という。）に配置するものではないこと</p>	30%	100%
	<p>2 前項を満たすまちのリビングのうち、1つ以上を地上1階、2階、又は都市計画道路「札幌駅前通地下歩道」、都市高速鉄道「南北線大通駅」若しくは都市高速鉄道「東西線大通駅」と接続する地階に配置するもの</p>	50%	
	<p>3 前項に加えて、合計面積が敷地面積の15%以上であるもの</p>	100%	
<p>イ 屋上等に設ける共用空間「まちのリビング」</p>	<p>次の各号のいずれにも該当し、誰もが自由に利用し快適に滞在できる共用空間「まちのリビング」を屋上等に整備するもの</p> <p>(1) ア欄第1項第1号から第4号を満たすもの</p> <p>(2) ア欄第1項の要件を満たす屋内に設けた共用空間「まちのリビング」と一部または全部が接するもの</p> <p>(3) ア欄第1項の要件を満たす屋内に設けた共用空間「まちのリビング」と一体的な利用が可能であるもの</p>	20%	20%

ウ	敷地内貫通通路	1 次の各号のいずれにも該当し、地区内の回遊性の向上と安全で快適な歩行者ネットワークの創出に寄与する敷地内貫通通路を整備するもの (1) 幅員が2m以上であること (2) 地区計画別表1に掲げる用途に供する部分又は共用空間「まちのリビング」に接するとともに、にぎわいの創出に寄与するもの	30%	50%
		2 前項に加えて、幅員が4m以上であるもの	50%	
エ	にぎわい用途の導入	建築物の1階及び2階で、都市計画道路「札幌駅前通」、都市計画道路「大通」、都市計画道路「南1条通」に面する主たる部分の用途を地区計画別表1に掲げる用途に供するもので、にぎわいを感じられる街並みの形成に寄与するもの	30%	30%
オ	地区ごとのまちづくりルール策定	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「大通Tゾーン札幌駅前通地区まちづくりガイドライン運用ルール」の内容に準拠するもの	50%	50%
カ	高機能オフィス整備	1 次の各号のいずれにも該当し、国内外からの新規進出企業、または事務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 (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㎡以上であるもの (2) ゼロカーボン推進ビルの認定を受けたもの又はそれに準ずる性能を有すると認められるものとして、経済観光局経済戦略推進部企業立地担当課及び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 (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 ^{*1} 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	30%	50%
		2 前項に加えて、オフィスの機能を向上させる空間を整備するもの	50%	

キ	ハイグレードホテル整備	<p>次の各号のいずれにも該当し、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㎡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推進課と協議を行ったもの</p>	50%	50%
ク	敷地外のまちづくり貢献	<p>1 次の各号のいずれにも該当し、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ったもの</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) 整備内容の都心のまちづくりの方向性との整合について、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ったもの</p> <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都心のまちづくりに寄与するよう工夫されたもの</p>	最大 50%※ ²	100%
			最大 100%※ ³	

ケ	脱炭素化推進	<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、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</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>最大 50%</p> <p>※4</p>	130%
		<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</p> <p>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、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</p> <p>(2) 建物延べ面積 10,000 m²以上については ZEB Oriented、ZEH-M 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、ZEH-M 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>	30%	
		<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、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</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</p>	100%	

		<p>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>		
コ	防災性向上	<p>次の各号のいずれにも該当し、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㎡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㎡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ったもの</p>	50%	50%
サ	交通施設整備による良好な歩行環境形成	<p>1 次の各号のいずれかに該当するもの</p> <p>(1) 次に掲げるいずれにも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3.4m以上とするもの^{※5}</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ったもの</p>	30%	50%

		<p>(2) 次に掲げるいずれにも該当する公共駐輪場を整備するもの※6</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>		
		2 前項第1号及び第2号に該当するもの	50%	
シ	<p>重層的な回遊ネットワーク形成</p> <p>【地下ネットワークの拡充（都市高速鉄道「南北線大通駅」又は都市高速鉄道「東西線大通駅」との接続）】</p>	<p>1 次の各号のいずれにも該当し、建築物の地階を都市高速鉄道「南北線大通駅」又は都市高速鉄道「東西線大通駅」と接続するもの</p> <p>(1) 建築物の接続する部分の長さ（以下、「接続延長」という。）が2m以上のもの</p> <p>(2) 接続する地階の主たる用途を地区計画別表1に掲げる用途に供するもの又は地階の主たる部分に共用空間「まちのリビング」を配置するもの</p> <p>(3) 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、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ったもの</p>	30%	100%
		2 前項に加えて、接続延長を6m以上とし、接続部分について段差なく安全・快適に移動できる歩行環境を形成するもの	50%	
		3 前項に加えて、接続延長を都市高速鉄道「南北線大通駅」及び都市高速鉄道「東西線大通駅」に面する間口の2/3以上かつ12m以上とするもの	100%	
	<p>重層的な回遊ネットワーク形成</p> <p>【地下ネットワークの拡充（都市計画道路「札幌駅前地下歩道」との接続）】</p>	<p>1 次の各号のいずれにも該当し、建築物の地階を都市計画道路「札幌駅前地下歩道」と接続するもの</p> <p>(1) 接続延長が2m以上のもの</p> <p>(2) 接続する地階の主たる用途を別表1に掲げる用途に供するもの又は地階の主たる部分に共用空間「まちのリビング」を配置すること</p> <p>(3) 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、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ったもの</p>	30%	
	2 前項に加えて、接続部分について段差なく安全・快適に移動できる歩行環境を形成するもの	50%		

ス	<p>地上・地下の出入口の取込み</p>	<p>1 次の各号のいずれにも該当し、都市計画道路「札幌駅前通地下歩道」、都市高速鉄道「南北線大通駅」又は都市高速鉄道「東西線大通駅」の地上・地下出入口を整備するもの</p> <p>(1) 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原則撤去し、歩道として整備するもの</p> <p>(2) 階段部分の有効幅員を1.5m以上とするもの</p> <p>(3) 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</p> <p>(4) 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、都市計画決定の内容等について、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ったもの</p> <p>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</p>	50%	50%
セ	<p>重層的な回遊ネットワーク形成</p> <p>【地下ネットワークの拡充(隣接する建築物間の接続)】</p>	<p>次の各号のいずれにも該当し、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) 第1号から前号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</p>	50%	50%

		通計画課と協議を行ったもの		
ソ	重層的な回遊ネットワーク形成 【地上の歩行者回遊ネットワークの拡充（空中歩廊等）】	次の各号のいずれにも該当し、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 (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 (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 (3) 空中歩廊またはデッキの最低有効幅員は2 m以上とし、可能な限り広く有効幅員を確保するもの (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 (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 (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 (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ったもの	50%	50%

※1：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

※2：緩和容積率 (%) = $S' / S \times 100$ S' ：公共的な空間の面積 (㎡) S ：敷地面積 (㎡)

※3：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

※4：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。

※5：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

※6：特に必要と認められた公共駐輪場においては、札幌市で整備費を負担することや維持管理をすることを検討する

附 則

この基準は、令和6年7月25日から施行する。