

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

札幌駅前通北街区地区計画（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第2項第6号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㎡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) 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ワークキングスペース、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。
- (4) 札幌駅前通地区 地区計画、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区域を含む札幌駅から大通公園に至る札幌駅前通を中心とした両側の区域のことをいう。
- (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) 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。
- (10) 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。
- (11) 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

(12) まちづくりガイドライン 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」として位置付けられた「札幌駅前通北街区地区まちづくりガイドライン」をいう。

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第2項第6号の取組（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、建築物の敷地面積に応じて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 重層的な回遊ネットワーク形成 【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2 m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>	50%	50%
<p>イ 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）】</p>	<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2 m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>	50%	50%

		<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>		
ウ	高機能オフィス整備	<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^{*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</p>	30%	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>	50%	
エ	ハイグレードホテル整備	<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>	50%	50%

		(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		
オ	敷地外のまちづくり貢献	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 (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 (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 (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 (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	最大 50% ^{※2}	100%
		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	最大 100% ^{※3}	
カ	脱炭素化推進	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 (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 (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 (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	最大 50% ※4	130%
		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。 (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	30%	

		<p>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>		
		<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>	100%	
キ	防災性向上	<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>	50%	50%
ク	景観資源配慮	<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>	30%	50%

		<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>		
		<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認するなど、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>	50%	
ケ	既存建築物の活用	<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※5</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>	50%	50%
コ	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3.4m以上とするもの※6</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> <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※7</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>(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>	30%	50%

		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 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 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 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		
		2 前項の各号に掲げる取組のうち、2以上に該当するもの	50%	
サ	地区ごとのまちづくりルール策定	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：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

※6：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

※7：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 4 年 5 月 9 日から施行する。