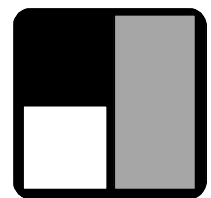


札幌市高度地区許可基準



平成30年（2018年）6月
札幌市 まちづくり政策局 都市計画部

◇ 目次 ◇

I 高度地区規定書	1
II 許可基準	3
第1章 総則	3
1 目的	
第2章 許可基準	3
1 対象区域	
2 建築物の高さの最高限度	
3 設計基準	
第3章 特定施設の維持管理	6
1 特定施設の維持管理	
2 誓約書の提出及び維持管理責任者の選任	
3 特定施設の変更	
4 維持管理の責務の継承等	
5 許可を受けた建築物である旨の表示	
6 関係書類の保管	
第4章 手続き	8
1 事前協議	
2 計画の事前説明等	
3 他の法令等に関する事前協議	
4 報告	
5 許可申請	
6 必要書類の提供	
7 建築審査会	
8 工事完了の報告	
9 計画の変更	
10 記載事項の変更	
11 許可の取り消し	
12 許可申請の取り下げ又は取り止め	
13 標準処理期間	
別図	11
山地・丘陵系市街地区域図	

I 高度地区規定書

(高度地区内の建築物の高さ)

- 1 高度地区内においては、下表（以下「表」という。）(い)欄に掲げる高度地区の区分に応じ、建築物の高さは表(ろ)欄の内容に、建築物の各部分の高さ（地盤面からの高さをいう。以下同じ。）は表(は)欄の内容に、それぞれ適合するものでなければならない。

(い)	(ろ)	(は)
北側斜線高度地区	—	当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に5メートルを加えたもの以下
18m北側斜線高度地区	18メートル以下	
27m北側斜線高度地区	27メートル以下	
33m北側斜線高度地区	33メートル以下	
18m高度地区	18メートル以下	
24m高度地区	24メートル以下	
27m高度地区	27メートル以下	
33m高度地区	33メートル以下	
45m高度地区	45メートル以下	
60m高度地区	60メートル以下	

(既存不適格建築物の増築に関する適用の除外)

- 2 建築基準法（昭和25年法律第201号）第3条第2項の規定により、前項の規定の適用を受けない建築物を増築する場合においては、増築に係る部分の高さが同項の内容に適合している場合に限り、建築基準法第3条第3項第3号および第4号の規定にかかわらず、第1項の規定は、適用しない。

(地区計画等の区域内の建築に関する適用の除外)

- 3 地区計画等（都市計画法第12条の4第1項各号に掲げる計画をいう。）又は景観地区の区域のうち、建築物の高さの最高限度の制限で、建築物の高さが定められている部分においては第1項の規定のうち表(ろ)欄の内容について、建築物の各部分の高さが定められている部分においては第1項の規定のうち表(は)欄の内容については、適用しない。（地区計画等の区域にあっては、建築基準法第68条の2第1項の規定に基づく条例で、建築物の高さの最高限度の制限が定められている部分に限る。）

(建築物の各部分の高さの算定にあたっての緩和事項)

- 4 第1項（表(は)欄に係る部分に限る。）の適用にあたっては、次の緩和規定を設ける。
- (1) 北側の前面道路の反対側に水面、線路敷その他これらに類するものがある場合又は敷地の北側隣地境界線に接して水面、線路敷その他これらに類するものがある場合は、当該水面等に接する部分の前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線は、それら水面等の幅の2分の1だけ外側にあるものとみなす。
- (2) 建築物の敷地の北側の前面道路の反対側の境界線又は北側隣地境界線（以下「北側隣地境界線等」という。）が、第一種低層住居専用地域及び第二種低層住居専用地域外にある場合は、当該北側隣地境界線等の真北方向にある直近の第一種低層住居専用地域又は第二種低層住居専用地域の用途地域境界線（当該境界線が道路内にある場合は当該道路の北側境界線をいう。）を建築物の敷地の北側隣地境界線等とみなす。

(3) 建築物の敷地の地盤面が北側の隣地（北側に前面道路がある場合においては、当該前面道路の反対側の隣接地をいう。以下同じ。）の地盤面（隣地に建築物がない場合においては、当該隣地の平均地表面をいう。以下同じ。）より1メートル以上低い場合においては、その建築物の敷地の平均地盤面は、当該高低差から1メートルを減じたものの2分の1だけ高い位置にあるものとみなす。

(4) 建築物の敷地が、都市計画で定められた計画道路（建築基準法第42条第1項第4号に該当するものを除く。以下同じ。）に接する場合又は当該敷地内に計画道路がある場合において、建築基準法第52条第10項又は建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第131条の2第2項の規定の適用を受ける建築物については、当該計画道路を前面道路とみなす。

(5) 建築基準法第86条第1項若しくは第2項又は第86条の2第1項の規定により認定を受けた建築物に対するこの規定の適用については、これらの建築物は、同一敷地内にあるものとみなす。

(高さの特例)

5 次の各号の一に該当する建築物で、市長が建築審査会の意見を聞いて、周囲の環境を保持する上で支障がないと認めて許可したものの建築物の高さ及び建築物の各部分の高さは、その許可の範囲内において、第1項の規定による建築物の高さの限度を超えるものとすることができる。

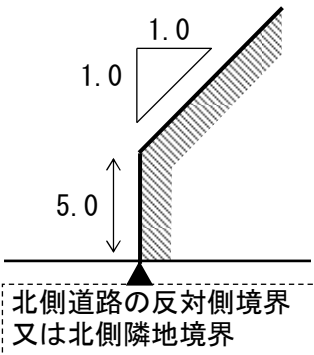
(1) 建築基準法第3条第2項の規定により、第1項の規定の適用を受けない建築物が現に存する敷地において、当該建築物を除却したうえで新たに建築される建築物のうち、現に存する建築物と同規模の建築物を建築しようとした場合この規定に適合させることが著しく困難と認められる建築物で、かつ、形状が現に存する建築物と同程度の建築物

(2) 建築基準法第3条第2項の規定により、第1項の規定の適用を受けない建築物のうち、機能維持又は改善のために必要と認められる増築を行う建築物

(3) 良好な市街地環境の維持又は整備改善に貢献することにより、第1項の規定による限度を超えることとなる建築物

(4) 公益的施設で、一定の高さを有することが必要と認められる建築物

【参考】 北側斜線型の高度地区（第1項表(は)欄）の制限について

制限内容		指定区域
建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に5メートルを加えたものの以下		北側斜線高度地区 第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域に指定 18、27、33m北側斜線高度地区 第一種低層住居専用地域又は第二種低層住居専用地域に南接する他の用途地域内のうち、特に必要な区域に指定

Ⅱ 許可基準

第 1 章 総則

1 目的

本基準は、都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）第 8 条第 1 項第 3 号の規定により決定される札幌圏都市計画高度地区規定書（以下「高度地区規定書」という。）第 5 項の許可にあたっての基準を定めることにより、本制度の適正な運用を図り、もって秩序ある街並みの維持創出と市街地における良好な建築計画を誘導することを目的とする。

第 2 章 許可基準

1 対象区域

高度地区規定書第 5 項の許可の対象区域は、以下のとおりとする。

許可項目	対象区域
高度地区規定書第5項第1号、第2号又は第4号	高度地区の区域全域
高度地区規定書第5項第3号	高度地区の区域のうち、山地・丘陵系市街地 ^(注1) を除いた区域

(注 1) 藻岩山風致地区、北海道神宮風致地区及び羊ヶ丘風致地区（いずれも第 1 種に限る。）の周囲おおむね 500m の範囲で、別図に示す区域

2 建築物の高さの最高限度

高度地区規定書第 5 項の許可にあたっての建築物の高さの最高限度は以下のとおりとする。

- (1) 既存不適格建築物を建て替える場合（第1号関係）
原則として、建替前の建築物の高さを超えないものとする。
- (2) 既存不適格建築物で機能維持又は改善のために必要な増築をする場合（第2号関係）
機能維持又は改善のための増築をするうえで必要と認められる高さとする。
- (3) 良好な市街地環境の維持又は整備改善に貢献する場合（第3号関係）
良好な市街地環境の維持又は整備改善に貢献することに伴い生じる敷地の制約により、高度地区の制限を超えることとなると認められる高さとする。
- (4) 公益的施設で機能上やむを得ない場合（第4号関係）
公益的施設としての機能を確保するうえで必要と認められる高さとする。

3 設計基準

(1) 共通事項

以下のア～ウの全てに該当すること

ア 建築物による電波障害やビル風の発生により周辺環境に影響を及ぼさないよう配慮すること。

イ 周辺市街地の居住環境の保持や街並みとの調和を図ること。ただし、高度地区規定書第 5 項第 2 号の許可を受ける建築物で機能維持又は改善のために増築する必要性からやむを得ないと認めるもの、又は同項第 4 号の許可を受ける建築物で公益的施設としての機能上やむを得ないと認められるものについてはこの限りではない。

ウ 居住系施設を計画する場合は隣接建物との間隔をとるなど良好な居住環境の形成に配慮すること。

(2) 既存不適格建築物を建て替える場合（第 1 号関係）

① 対象建築物

建替前の建築物が、高度地区の制限について建築基準法第 3 条第 2 項の規定の適用を受ける建築物

② 要件

以下のア～オの全てに該当すること

ア 建替前の床面積を確保する必要性が高く、かつ、高度地区の規定に適合させることが著しく困難であること。

イ 建築物の敷地の形状は、建替前の建築物の敷地とおおむね同じであること

ウ 建築物の主たる用途は、建替前と同じであること。

エ 建築物の延べ面積(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の床面積は除く。)は、建替前の建築物の延べ面積の 1.2 倍を超えないこと。

オ 建築物の形状及び配置は、建替前の建築物とおおむね同じであること。

(3) 既存不適格建築物で機能維持又は改善のために必要な増築をする場合（第2号関係）

① 対象建築物

増築前の建築物が、高度地区の制限について建築基準法第 3 条第 2 項の規定の適用を受ける建築物

② 要件

以下のア又はイに該当すること

ア バリアフリー改修や耐震改修など、建築物の機能維持又は改善のために増築する必要性が高いこと。

イ 建築物の内部のみの増築であるなど、外観上の変化がないこと。

(4) 良好な市街地環境の維持又は整備改善に貢献する場合（第3号関係）

① 対象建築物

下記②に示す要件を満たす建築物（建築基準法第59条の2に基づく許可を得て建築される建築物を除く。）

② 要件

以下のア～エの全てに該当すること

ア 建築物の敷地内において、歴史的価値が高い建造物の保全、良好な市街地環境を形成する樹林地の保全又は地域の特性に応じた良好な市街地環境の形成に資するオープンスペースの創出を図るなど、良好な市街地環境の維持又は整備改善に対する貢献度が高く、かつ、これらにより敷地の制約が生じること。

イ 建築物の敷地に隣接して低層住宅が立地している場合においては、特にこれら低層住宅の居住環境の保持を図ること。

ウ 建築物からの落下物（居室等からの落下物、ガラス、タイル、氷雪など）による危険に対して必要な対策を講じること。

エ 建築物は、建築基準法第56条の2に適合していること。

なお、同条の規定による対象区域以外の区域についても、当該区域が建築基準法別表第4（い）欄の3の項に掲げる地域に該当するものとみなして、同条の規定を適用する。

ただし、周辺の土地利用現況等を勘案し、必要がないと認められる場合については、この限りでない。

第3章 特定施設の維持管理

1 特定施設の管理

高度地区規定書第5項第3号の許可を受けた建築物の所有者（以下「所有者」という。）は第2章3(4)②アの要件による良好な市街地環境の維持又は整備改善への貢献部分（以下「特定施設」という。）について、適切な維持管理を行うこと。

2 誓約書の提出及び維持管理責任者の選任

所有者（新築時にあっては建築主）は、許可申請の際に、特定施設の維持に努める旨の誓約書（「特定施設の維持管理に関する誓約書」（様式4））を市長に提出すること。また、特定施設の維持管理責任者を選任して、「特定施設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市長に提出すること。

3 特定施設の変更

所有者は、やむを得ない理由により特定施設の変更を行う場合は、改めて許可を受けること。ただし、変更の内容が従前の許可の範囲を越えていないと認められる場合は、この限りでない。

4 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（新築時にあっては建築主）及び譲受人は以下の責務を負うものとする。

- (1) 所有者（新築時にあっては建築主）は、関係権利者及び入居者（入居予定者を含む）に対して、許可内容について周知徹底を図ること。
- (2) 所有者（新築時にあっては建築主）は、敷地又は建築物の譲渡又は貸与等を行う場合にあっては、譲受人に対して特定施設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、特定施設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、特定施設の維持管理を適正に行うこと。
- (4) 所有者（新築時にあっては建築主）は、物件説明書、管理規約、売買契約書等に、次に掲げる事項を記載すること。

ア 札幌圏都市計画高度地区規定書第5項第3号に基づく許可を受けた建築物であること

イ 特定施設の部分の変更又は転用の禁止

ウ 特定施設の部分の内容を明記した図面

エ 特定施設の部分の維持管理等に関すること

5 許可を受けた建築物である旨の表示

所有者は、当該建築物が札幌圏都市計画高度地区規定書第5項第3号に基づく許可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しなければならない。

6 関係書類の保管

所有者は、当該許可手続きに係る図書を保管すること。

第4章 手続き

1 事前協議

高度地区規定書第5項に基づく許可を受けようとする者は、許可申請を行う前に、建築計画の概要書等を市長に提出又は提示し、協議しなければならない。

2 計画の事前説明等

高度地区規定書第5項に基づく許可を受けようとする者は、第1項に基づく事前協議を終えた場合は、札幌市中高層建築物の建築に係る紛争の予防と調整に関する条例（平成12年条例第32号）に基づき、建築計画の事前公開の手続きを行わなければならない。

3 他の法令等に関する事前協議

高度地区規定書第5項に基づく許可を受けようとする者は、許可申請を行う前に、必要に応じて以下の法、条例又は要綱に基づく許可又は届出について、建築計画の概要書等を市長に提出又は提示し、協議しなければならない。

- (1) 札幌市都市景観条例（平成19年条例第54号）
例）特定届出対象行為に該当する建築物の建築
- (2) 札幌市緑の保全と創出に関する条例（平成13年条例第6号）
例）敷地面積が1,000㎡以上の建築物の建築
- (3) 都市計画法（昭和43年法律第100号）及び札幌市宅地開発要綱
例）開発面積が1,000㎡以上の開発行為
- (4) その他関係法令等

4 報告

建築主は、第2項に基づく計画の事前説明等を終えた場合は、近隣関係住民への説明状況について、「説明状況報告書（様式2）」により市長に報告しなければならない。

5 許可申請

高度地区規定書第5項に基づく許可を受けようとする者は、確認申請書を提出しようとする60日前までに、「高度地区許可申請書（様式3）」の正本及び副本に以下の書類を添付のうえ、これを市長に提出しなければならない。この場合、高度地区の許可申請は、前項に基づく報告の後とする。

- ・用途地域図（概ね1/2,500）
- ・附近状況図（様式7）
- ・附近見取図
- ・登記事項証明書及び土地の地積図又は地番図
- ・配置図、各階平面図、立面図、断面図、日影図
- ・環境整備図（駐車場配置計画、緑化計画）
- ・床面積求積図
- ・完成予想図

- ・現況写真
- ・既存建築物実態報告書（様式 1）^{（注1）}
- ・既存建築物の建築確認申請時の副本又は概要書^{（注1）}
- ・特定施設配置図^{（注2）}

※（注1） 高度地区規定書第 5 項第 1 号又は 2 号に基づく許可を受ける場合は添付

（注2） 高度地区規定書第 5 項第 3 号に基づく許可を受ける場合は添付

6 必要書類の提供

高度地区規定書第 5 項に基づく許可を受けようとする者は、手続きの過程において規定の様式に必要な書類を添付した上で申請等を行わなければならない。また、市長が申請内容の審査に必要な資料として別に定めた場合には、建築主はこれを提供するよう努めなければならない。

7 建築審査会

市長は、高度地区規定書第 5 項に基づく許可を行うにあたっては、当該許可に係る建築計画の内容について、建築審査会の意見を聞かなければならない。この場合、高度地区規定書第 5 項に基づく許可を受けようとする者は、建築審査会開催日の 30 日前までに、建築審査会用の書類として「高度地区許可申請書（様式 3）」10 部に以下の書類を添付のうえ、これを市長に提出しなければならない。

- ・用途地域図（概ね 1/2, 500）
- ・附近状況図（様式 7）
- ・附近見取図
- ・登記事項証明書及び土地の地積図又は地番図
- ・配置図、各階平面図、立面図、断面図、日影図
- ・環境整備図（駐車場配置計画、緑化計画）
- ・特定施設配置図^{（注1）}

※（注1） 高度地区規定書第 5 項第 3 号に基づく許可を受ける場合は添付

8 工事完了の報告

建築主は、高度地区規定書第 5 項に基づく許可を受けた建築物の工事が完了した際には、「工事完了報告書（様式 8）」を市長に提出しなければならない。

9 計画の変更

高度地区規定書第 5 項に基づく許可を受けた建築物の許可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 9）」の正本及び副本に許可通知書及び市長が必要と認めた書類を沿えて市長の承認を受けなければならない。

10 記載事項の変更

高度地区規定書第 5 項に基づく許可の申請後、工事完了前に建築主の変更等許可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 10）」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、許可を受けた後にあっては、前段に定める書類に許可通知書を添えるものとする。

11 許可の取り消し

許可申請書に虚偽の事項を記載して高度地区規定書第 5 項に基づく許可を受けた場合においては、市長はその許可を取り消すことができる。

12 許可申請の取り下げ又は取り止め

高度地区規定書第 5 項に基づく許可申請を取り下げる場合は、「取り下げ届（様式 11）」を、許可を受けた事項を取り止めた場合は「取り止め届（様式 12）」に許可通知書を添えて市長に届け出なければならない。

13 標準処理期間

許可に関わる標準的な処理期間は、許可申請書の提出のあった日から起算して 60 日とする。

附則

この基準は平成 18 年 3 月 31 日から施行する。

附則

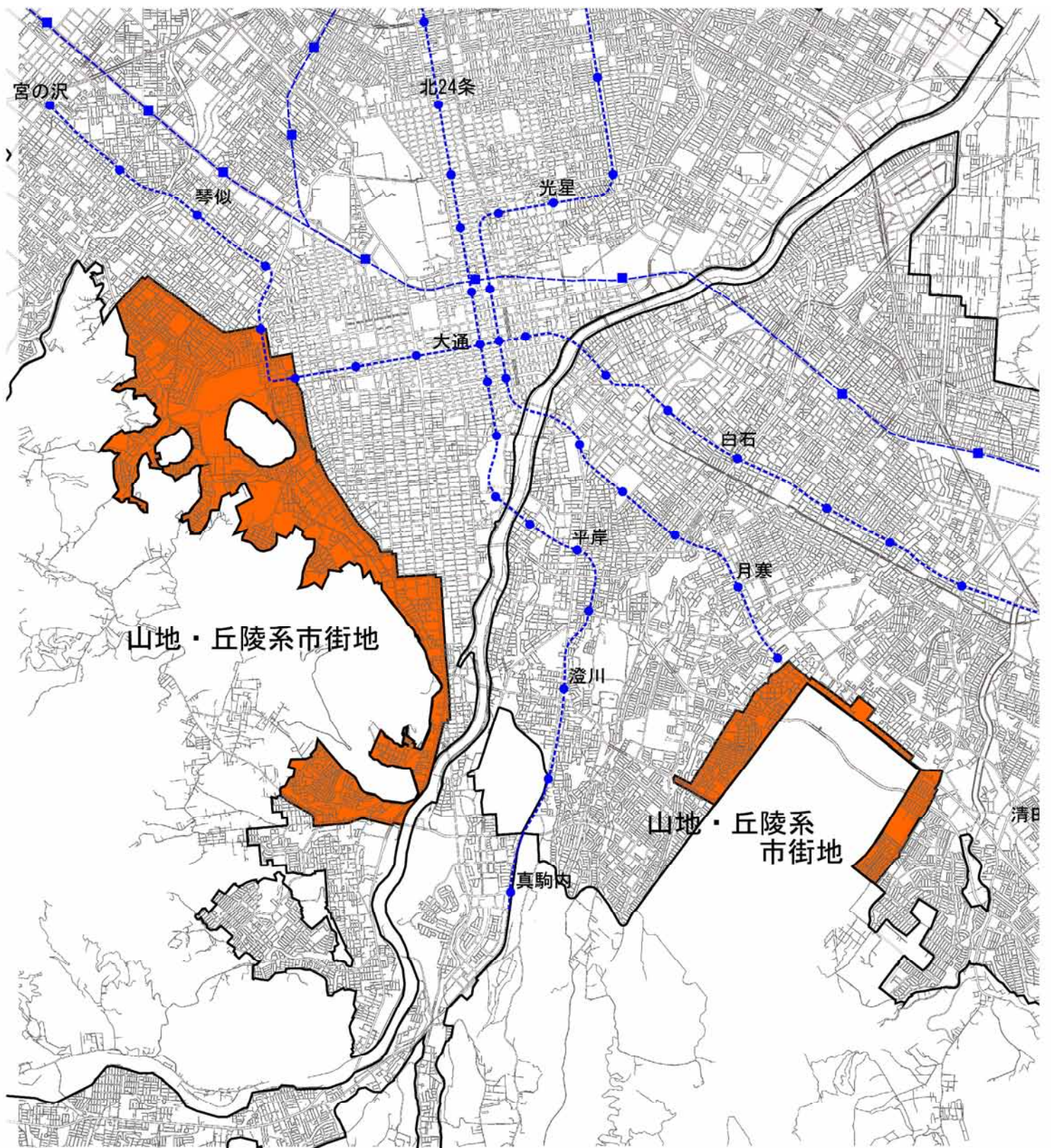
この基準は平成 21 年 4 月 1 日から施行する。

附則

この基準は平成 23 年 8 月 1 日から施行する。

附則

この基準は平成 24 年 8 月 10 日から施行する。



山地・丘陵系市街地区域図

◆ お問い合わせ先 ◆

〒060-8611

札幌市中央区北 1 条西 2 丁目

札幌市まちづくり政策局 都市計画部都市計画課

電話 011-211-2506

ファクシミリ 011-218-5113

ホームページ <http://www.city.sapporo.jp/shisei/kaihatsu/toshi/>