

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

(目的)

第1条 この要綱は、都心エネルギープランに基づき、札幌都心におけるまちづくりにおいて、都市開発の推進に関して必要な事項を定めることにより、第2次都心まちづくり計画および都心エネルギープランにおいて掲げる理念を実現し、もって札幌都心において低炭素で持続可能なまちづくりに寄与することを目的とする。

(定義)

第2条 この要綱において、次の各号に掲げる用語の定義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- (1) 低炭素で持続可能なまちづくり 都心エネルギープランに位置付ける理念及び基本方針等について実現するまちづくりをいう。
- (2) 建築行為 次に示す行為をいう。
 - 一 建築基準法第2条第13号に規定する建築
 - 二 建築基準法第2条第14号に規定する大規模の修繕
 - 三 建築基準法第2条第15号に規定する大規模の模様替
 - 四 建築基準法第87条第1項に規定する建築物の用途の変更。ただし、建築基準法第87条第3項第2号に該当するものを除く。
- (3) 都心強化先導エリア 第2次都心まちづくり計画および都心エネルギープランに基づくエリアのうち、北9条通から南1条通および創成川通から西5丁目・樽川通の内側に位置する範囲をいう。
- (4) 都市機能誘導区域（都心） 札幌市立地適正化計画で定める都市機能誘導区域（都心）をいう。
- (5) 延べ面積 建築基準法施行令第2条第1項第4号に定める延べ面積をいう。
- (6) 特殊建築物 建築基準法別表第1（い）欄に掲げる用途に供する建築物をいう。
- (7) 空気調和設備等 建築物エネルギー消費性能向上に関する法律第2条第2号および同施行令第1条に規定する空気調和設備等をいう。
- (8) 事前協議 第7条に規定する、低炭素で持続可能なまちづくりのため、札幌市都心部での建築行為の計画段階において、当該行為における低炭素で持続可能なまちづくりに寄与する取組手法等の計画内容について協議を行うことをいう。
- (9) 都市計画制度 再開発等促進区を定める地区計画（都市計画法第12条の5）、高度利用型地区計画（都市計画法第12条の8）、街並み誘導型地区計画（都市計画法第12条の10）、および都市再生特別地区（都市計画法第8条第1項第4号の2、都市再生特別措置法第36条）のいずれかに基づく制度をいう。
- (10) 運用実績報告 事前協議を行った建築物の運用段階における、計画内容の実績に

ついて報告を行うことをいう。

(対象区域)

第3条 この要綱の対象区域は、都市機能誘導区域（都心）とする。

(市の責務)

第4条 市は、都心の低炭素で持続可能なまちづくりを推進するため、必要な施策を策定し、これを総合的に実施するものとする。

2 市は、都心の低炭素で持続可能なまちづくりを推進するための施策の策定にあたり、市民及び事業者の意見等が反映されるよう努めるものとし、当該施策の実施にあたってはこれらのものと協働で行うよう努めるものとする。

(事業者の責務)

第5条 事業者は、自ら都心の低炭素で持続可能なまちづくりに寄与するよう努めるとともに、市が実施する施策に協力するものとする。

(対象行為)

第6条 この要綱における対象行為は、建築基準法第6条第1項第1号から第3号に該当する建築物（建築基準法第85条に規定する仮設建築物及び公共用歩廊、渡り廊下その他これらに類する建築物で、市長が用途上又は構造上必要がないと認めたものを除く。）に対して、次の各号に掲げる行為を実施するものとする。

- (1) 都心強化先導エリアにおけるすべての建築行為
- (2) 延べ面積 5,000 m²を超える建築物の新築
- (3) 増築部の延べ面積が 5,000 m²を超える建築物の増築のうち、建築物への空気調和設備等の設置又は建築物に設けた空気調和設備等の改修を含むもの
- (4) 改築部の延べ面積が 5,000 m²を超える建築物の改築のうち、建築物への空気調和設備等の設置又は建築物に設けた空気調和設備等の改修を含むもの
- (5) 建築基準法第2条第14号および第15号に規定する大規模の修繕・模様替の対象となる延べ面積が 5,000 m²を超える建築物の大規模の修繕・模様替のうち、建築物への空気調和設備等の設置又は建築物に設けた空気調和設備等の改修を含むもの
- (6) 建築基準法第87条第1項に規定する、特殊建築物への用途変更の対象となる延べ面積が 5,000 m²を超える建築物の特殊建築物への用途変更のうち、建築物への空気調和設備等の設置又は建築物に設けた空気調和設備等の改修を含むもの
- (7) その他、市長が必要と認める行為

(事前協議)

第7条 対象区域内において、前条の各号に掲げる行為を行おうとする者は、当該行為の計画内容について、当該行為を行う前に、事前協議申出書（様式1号）により市長に協議を申出なければならない。

2 対象区域において、前条の各号に掲げる行為に該当しない建築行為を行おうとする者は、当該行為の計画内容について、当該行為を行う前に、協議申出書（様式1号）により市長に協議を申出ることができる。

3 市長は、第1項および前項の規定による協議に応じ、速やかに必要な助言を行う。

4 市長は、第1項および第2項に規定する事前協議申出書のほか、必要と認める図書の提出を求めることができる。

5 第1項および第2項の規定による協議の申出をした者は、次の各号に掲げる手続を開始する前までに当該申出による協議を終えなければならない。

- (1) 都市計画制度による容積率の緩和制度を活用する場合においては、その建築行為における容積認定等に関する手続
- (2) 建築基準法第59条の2の規定に基づく総合設計制度を活用する場合においては、その建築行為における同条の許可申請にかかる説明書の提出
- (3) 前2号による容積率の緩和を伴わない建築行為においては、その建築行為における建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律第12条第1項の規定による建築物エネルギー消費性能適合性判定又は同法第19条第1項の規定による届出
- (4) 前3号以外の行為にあつては、その建築行為における建築基準法第6条第1項の規定に基づく手続
- (5) 用途変更においては、その用途変更の建築主事への届出

（自主協議）

第7条の2 この要綱の施行日前に前条第5項各号に掲げる手続を完了した者で、対象区域内における建築行為を完了したものは、当該行為の計画内容について、協議申出書（様式1号）により市長に協議を申出ることができる。この場合においては、前条第3項及び第4項、第9条並びに第11条第2項及び第3項の規定を準用する。

（事前協議内容の変更協議）

第8条 第7条第1項又は第2項の規定による協議の申出をした者は、同条第5項の規定による協議の終了後、建築行為の完了までに協議内容に変更を生じた場合は、変更申出書（様式2号）により速やかに市長に変更を申し出なければならない。

2 市長は、前項の規定による協議に応じ、速やかに必要な助言を行う。

（協議をした者に対する通知）

第9条 市長は、第7条第1項若しくは第2項又は前条第1項の規定による協議の申出が

あった場合において、当該申出による協議が終了したときは、協議済書（様式 3 号）により当該申出をした者に通知するものとする。

（完了届）

第 10 条 第 7 条第 1 項又は第 2 項の規定による協議の申出をした者は、当該協議に係る建築行為の完了後速やかに、完了届（様式 4 号）により市長に対し届出をしなければならない。

（運用実績報告）

第 11 条 第 7 条第 1 項の規定による協議の申出をした者は、次の各号の定めにより、申出を行った建築物について、運用実績報告（様式 5 号）により市長に報告を行うものとする。

- (1) 都市計画制度による容積率の緩和制度を活用した場合、または建築基準法第 59 条の 2 に基づく総合設計制度を活用した場合においては、建築行為の完了 1 年後から毎年 1 回、運用実績の報告を行わなければならない。
- (2) 前号による容積率の緩和を伴わない建築行為においては、建築行為の完了から 1 年後と 2 年後の 2 回、運用実績の報告を行わなければならない。建築行為の完了から 3 年後以降については、運用実績の報告を行うことができる。

2 第 7 条第 2 項の規定による協議の申出をした者は、申出を行った建築物について、市長に対し運用実績の報告を行うことができる。

3 市長は、第 7 条第 1 項又は第 2 項の規定による協議の申出をした者に対し、必要に応じて運用実績の報告を求めることができる。

4 第 1 項から第 3 項までに規定する運用実績の報告を行うにあたり、建築物の譲渡等が行われる場合は、新たな所有者等に運用実績の報告を承継させ、運用実績報告者の変更届出書（様式 6）により速やかに市長に対し届出をしなければならない。

（公表）

第 12 条 市長は、必要と認めるときは、この要綱に基づく事前協議、自主協議及び運用実績報告を行った者の同意を得て、その協議内容及び報告内容を公表することができる。

2 前項の規定に基づく公表の内容は、次の各号に掲げるものとする。

- (1) 建築物の名称
- (2) 建築物の所在地
- (3) 事前協議結果
- (4) 運用実績報告
- (5) その他、市長が必要と認めるもの

(認定)

第13条 市長は、第7条1項、第2項又は第7条の2に規定による協議を行う建築物のうち、札幌都心部におけるエネルギー施策の推進にあたり、特に優れた取組を実施する建築物を「E!まちリーディングモデル」として認定することができる。

(認定の取消)

第13条の2 市長は、次の各号のいずれかに該当する場合は、前条の認定を取り消すことができる。

- (1) 認定基準に適合しなくなったとき。
- (2) 前号に掲げるもののほか、特別な事由が生じたとき。

(支援等)

第14条 市長は、札幌都心の低炭素で持続可能なまちづくりに寄与すると認められる建築行為について、その建築主に対し、必要な支援を行う事ができる。

(その他)

第15条 この要綱に定めるもののほか、この要綱の施行に関し必要な事項は、政策推進担当局長が定める。

附 則

この要綱は、令和4年5月9日から施行する。

附 則

改定後の要綱は、令和4年6月28日から適用する。

附 則

- 1 改定後の要綱は、令和5年7月28日から適用する。
- 2 この要綱の施行日前に第7条第5項各号に掲げる手続を完了した者で、対象区域内における建築行為を完了していないものは、当該行為の計画内容について、協議申出書(様式1号)により市長に協議を申出ることができる。この場合においては、第7条第3項及び第4項、第8条、第9条、第10条並びに第11条第2項及び第3項の規定を準用する。

附 則

改定後の要綱は、令和7年8月1日から適用する。