

建築基準法第 59 条の 2 の規定に基づく

札幌市一般型総合設計制度 許可取扱要綱

2019 年 4 月

札幌市

はじめに

総合設計制度は、建築物の敷地内に一般の歩行者等が利用できる空地（公開空地）を設けるなどの優良なプロジェクトについて、建築基準法に基づく容積率制限、斜線制限等を特定行政庁の許可により、緩和できる制度として、昭和46年に創設されました。

それ以来、総合設計制度は、本市の市街地環境の整備改善を図りつつ合理的な建築計画を実現していく手段として、活用が図られてきたところです。

この要綱は、本市の特性を反映した運用方針を定めることにより活力と魅力あるまちづくりに寄与するものとして、平成15年に策定いたしました。平成29年には「札幌市拠点型総合設計制度許可取扱要綱」を、また、平成31年には「札幌市都心まちづくり支援型総合設計制度許可取扱要綱」を策定したことを契機に、適用区域や手続き等について修正を加えております。

建築主をはじめ、建築士、民間開発業者の設計・計画等に関係する方々が本要綱をご理解のうえ、積極的に活用されますように期待します。

目 次

第1章 総 則		
目的	.....	1
用語の定義	.....	1
総合設計制度による建築制限の緩和の内容	.....	1
申請手続	.....	1
第2章 基本要件		
適用区域	.....	2
敷地の規模	.....	2
前面道路の幅員	.....	2
空地率の最低限度	.....	3
公開空地	.....	3
有効公開空地率の最低限度	.....	3
緑化計画	.....	3
敷地境界線からの建築物の後退	.....	3
第3章 公開空地の基準		
公開空地の定義	.....	4
公開空地の有効面積の算定	.....	5
第4章 容積率制限の緩和		
容積率の割増し	.....	6
再開発方針適合型の容積率の割増し	.....	7
第5章 公開空地の標示・維持管理		
公開空地の標示	.....	8
公開空地の維持管理	.....	8
管理運営状況の報告	.....	8
建築物等の譲渡等	.....	9
維持管理に関する意見等	.....	9
第6章 その他		
電波障害、ビル風対策等	.....	10
景観計画	.....	10
駐車施設計画	.....	10
福祉環境の整備	.....	10
計画の事前説明等	.....	10
様式1 公開空地に掲示する標示板	.....	11
様式2 公開空地に関する誓約書	.....	12
様式3 公開空地維持管理責任者選任（変更）届	.....	13
様式4 運営管理状況報告書	.....	14

札幌市一般型総合設計制度許可取扱要綱

改正 平成 16 年 12 月 1 日 平成 29 年 1 月 23 日
平成 31 年 4 月 1 日

第 1 章 総 則

(目的)

第 1 条 この要綱は、建築基準法第 59 条の 2 の規定に基づく総合設計制度（以下「総合設計制度」という。）の許可に関し必要な事項を定めることにより、本制度の適正な運用を図り、もって土地の高度利用と市街地環境の整備改善に資することを目的とする。

(用語の定義)

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、当該各号に定めるところによる。

- 一 法 建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）をいう。
- 二 令 建築基準法施行令（昭和 25 年政令第 338 号）をいう。
- 三 基準建蔽率 法第 53 条に規定する建蔽率の最高限度をいう。
- 四 基準容積率 法第 52 条第 1 項、第 2 項、第 7 項及び第 9 項に規定する容積率の最高限度をいう。

(総合設計制度による建築制限の緩和の内容)

第 3 条 この要綱に基づき総合設計制度を適用する建築物については、容積率制限（法第 52 条に規定する容積率の制限をいう。）の緩和を行う。

(申請手続)

第 4 条 この要綱に基づき、総合設計制度の適用による建築許可を受けようとする者は、許可の申請をする前に、建築計画の概要書等を市長に提出又は提示し、協議しなければならない。

第2章 基本要件

(適用区域)

第5条 この要綱を適用する区域は、市街化区域のうち、「札幌市都心まちづくり支援型総合設計制度許可取扱要綱」及び「札幌市拠点型総合設計制度許可取扱要綱」の適用区域を除く区域とする。ただし、市長が認めた場合は、この限りではない。

(敷地の規模)

第6条 敷地面積の最低限度は、次の表の(イ)欄に掲げる用途地域の区分に応じて、それぞれ同表(ロ)欄に定める面積以上とする。

(イ) 地域又は区域	(ロ) 敷地面積の規模
第一種低層住居専用地域又は第二種低層住居専用地域	3,000 m ²
第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域、準工業地域、工業地域又は工業専用地域	2,000 m ²
近隣商業地域又は商業地域	1,000 m ²

(前面道路の幅員)

第7条 敷地の前面道路(前面道路が2以上あるときは少なくともその一つ)の幅員は次の表の(イ)欄に掲げる用途地域の区分に応じて、それぞれの同表(ロ)欄に定める幅員以上でなければならない。ただし、敷地周辺の道路の状況等を勘案し、交通上・安全上・防火上及び衛生上支障がないと認められる場合は、この限りでない。

(イ) 地域又は区域	(ロ) 前面道路の幅員
第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域又は準工業地域	6m
近隣商業地域、商業地域、工業地域又は工業専用地域	8m

(空地率の最低限度)

第 8 条 敷地内における空地率（100%から建築物の建蔽率（%）を減じたもの）の最低限度は、当該敷地の基準建蔽率に応じて、次の表に定める数値以上とする。（参考法令根拠：法第 59 条の 2 第 1 項、令第 136 条第 1 項）

基準建蔽率 (C)	空地率
$C \leq 5/10$	$\geq (1 - C) + 1.5/10$
$5/10 < C \leq 5.5/10$	$\geq 6.5/10$
$5.5/10 < C$	$\geq (1 - C) + 2/10$

(公開空地)

第 9 条 敷地内には、第 3 章に定める公開空地を確保しなければならない。

(有効公開空地率の最低限度)

第 10 条 敷地内における有効公開空地率（第 14 条の規定により算定した有効公開空地の合計の敷地面積に対する割合をいう。以下同じ。）の最低限度は、当該敷地の基準建蔽率に応じて、次の表に定める数値以上とする。

基準建蔽率 (C)	有効公開空地率
5.5/10 未満	0.5
5.5/10 以上	$0.2 + (1 - C) \times 10/4.5 \times 0.3$

(緑化計画)

第 11 条 計画建築物の敷地内の緑化率は、札幌市緑の保全と創出に関する条例に定める数値以上としなければならない。

(敷地境界線からの建築物の後退)

第 12 条 建築物の屋上又はバルコニー等からの落下物等の危険性に配慮して、建築物は敷地境界線より必要に応じて後退すること。ただし、落下物による危険防止の処置を講じた場合は、この限りでない。

第3章 公開空地の基準

(公開空地の定義)

第13条 公開空地とは、次の各号全てに該当する敷地内の空地（環境の向上に寄与する植込み、芝生、池及び一般公共の利用に供する公衆便所等の小規模な施設に係る土地を含む。）をいう。

なお、総合設計建築物の整備と一体的に計画配置される公園、広場等の空地で次の各号の全てに該当するもののうち、事業者の無償譲渡又は無償貸付に係るものであって、都市計画決定され、又は地方公共団体により管理されるもの（以下「公共空地」という。）については、これを公開空地とみなす。

- 一 歩行者が日常自由に通行し、又は利用できるもの（非常時以外において自動車が入り出す敷地内の通路、駐車場の用に供する部分及び店舗等への出入口に通ずる部分を除く。）であって終日一般に開放できるものであること。ただし、屋内に設けられるもの等で、やむを得ないと認められるものにあつては夜間等において閉鎖することができる。
- 二 最小幅は、4 m以上のものであること。ただし、道路に沿って敷地全長（最小限必要な車路等により分断されているものは、敷地全長にわたって設けられているものとみなす。）にわたって設けられ、かつ、道路と一体として利用可能な公開空地（以下「歩道状公開空地」という。）にあつては最小幅が2 m以上とする。
- 三 敷地を貫通して道路、公園等を相互に有効に連絡する公開空地（以下「通路状公開空地」という。）にあつては最小幅が4 m以上とする。（ただし、道路、公園等から見通せること。）
- 四 一の公開空地の面積は、当該公開空地が歩道状公開空地、又は通路状公開空地である場合を除き、次の表の（イ）欄に掲げる用途地域の区分に応じて、同表（ロ）欄に定める数値以上であること。ただし、屋内の公開空地は50 m²以上であること。

（イ）地 域 又 は 区 域	（ロ）公開空地面積の規模
第一種低層住居専用地域又は第二種低層住居専用地域	300 m ²
第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域、準工業地域、工業地域又は工業専用地域	200 m ²
近隣商業地域又は商業地域	100 m ²

- 五 公開空地の全周の8分の1以上が道路に接しているものであること。ただし、動線上無理のない通路状公開空地を設けたもので、歩行者の出入りに支障がない場合は、この限りでない。

(公開空地の有効面積の算定)

第 14 条 有効公開空地面積は、次の各号に掲げる区分に従い、当該公開空地又は公開空地の部分の面積に次の各号に定める係数を乗じて算定するものとする。

- 一 歩道状公開空地 ……1.5
- 二 商業地域内の歩道状公開空地で歩道と段差がなく、歩道と合せた幅員が 6m 以上であり、かつ、隣地との連続性を妨げないもの ……2.0
- 三 通路状公開空地 ……1.5
- 四 面積が 1,000 m² 以上で最小幅が 20m 以上あり、かつ、二方以上の道路(一方が 12m の道路に接すること。)に接する一団の公開空地 ……1.5
- 五 面積が 500 m² 以上で幅員 6m 以上の道路に接する公開空地 ……1.2
- 六 面積が 300 m² 以上 500 m² 未満で幅員 6m 以上の道路に接する公開空地 ……1.1
- 七 一～六以外の公開空地又は公開空地の部分 ……1.0
- 八 中庭等 (公開空地に準ずる有効な空地) ……0.5
- 九 屋上 (公開空地に準ずる有効な空地) ……0.3

2 次の各号に掲げるものの有効公開空地面積は、前項の規定により算定して得られた有効公開空地面積に、それぞれ次の区分による係数を乗じて算定するものとする。

- 一 道路・公園・緑地からの見通しが隣地、又は建築物によって妨げられる公開空地 ……0.5
- 二 公開空地の地盤(公開空地が建築物の屋上である場合には、その屋上面)の高さが、当該公開空地に接している道路の高さと比べて 1.5m 以上高いもの、又は 3m 以上低いもの ……0.6
- 三 屋外の屋根で覆われた公開空地(天井高 3m 以上のものに限る。) ……1.2
- 四 屋内の公開空地(面積 50 m² 以上、かつ、天井高 3m 以上のものに限る。) ……1.2
- 五 公開空地等の位置、意匠、形態等や公開空地等に面する建築物又は建築物の部分の意匠、形態等が当該公開空地等の効用を増大させ、市街地環境の整備改善に特に寄与するものと認められるもの。 ……1.2

3 隣接する敷地において、一体的に計画された公開空地等については、全体を一の公開空地等とみなして、第 1 項及び第 2 項の規定を適用することができるものとする。この場合において、第 1 項及び第 2 項の規定中「当該公開空地等又は公開空地等の部分の面積」とあるのは、当該敷地内の当該公開空地等、又は公開空地等の部分の面積」とする。

第4章 容積率制限の緩和

(容積率の割増し)

第15条 第2章の基本要件を満たす計画については、次の各号に定めるところにより、容積率の割増しを行うことができる。

- 一 割増し後の建築物の容積率の最高限度は、敷地面積、基準容積率等に応じて、次に掲げる式によって算定した数値とする。

$$V' = v \times \{1 + (S / A - 0.1) \times K_i \times K_A\}$$

- V' : 容積率の最高限度 (%)
- v : 基準容積率 (%)
- S : 有効公開空地面積の合計 (㎡)
- A : 敷地面積 (㎡、ただし、公共空地がある場合はその面積を含むものとする。以下同様とする。)
- K_i、K_A : 下表による割増し係数
- A_{min} : 第6条の表の(イ)欄に掲げる区分に応じて、同表(ロ)欄に掲げる敷地面積の規模

基準容積率 (v)	割増係数 (K _i)
10/10 未満	2/3
10/10 以上	$1/3 + (9 - v) \times 1/8 \times 1/3$

敷地面積 (A)	割増係数 (K _A)
5,000 ㎡以上	2
5,000 ㎡未満	$1 + (A - A_{min}) / (5,000 - A_{min})$

二 前号に規定する割増し後の建築物の容積率の最高限度は、次に掲げる式によって算定した数値とする。

$$v \times 1.5 \quad \text{又は} \quad v+20/10 \quad \text{のうちいずれか小さいもの}$$

(再開発方針適合型の容積率の割増し)

第16条 第2章の基本要件を満たし、かつ、都市再開発法（昭和44年法律第38号）第2条の3の規定により定められた、都市再開発方針における高度利用を図るべきとされた区域内において、その計画内容に適合する建築物にあつては、次の各号に定めるところにより、容積率の割増しを行うことができる。

一 割増し後の建築物の容積率の最高限度は、敷地面積、基準容積率等に応じて、次に掲げる式によって算定した数値とする。

$$V' = v \times \{1 + (S / A - 0.1) \times Ki \times 1.20 \times KA \}$$

二 前号に規定する割増し後の建築物の容積率の最高限度は、次に掲げる式によって算定した数値とする。

$$v \times 1.5 \quad \text{又は} \quad v+25/10 \quad \text{のうちいずれか小さいもの}$$

第5章 公開空地の標示・維持管理

(公開空地の標示)

第17条 建築主は、当該敷地内の公開空地が法に基づいて設けられたものである旨を記入した様式1の標示板を、公開空地内の見やすい場所に設置しなければならない。

なお、標示板は、次の各号に定めるものとする。

- 一 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。
- 二 堅固に固定されたものであること。
- 三 大きさは、縦30 cm以上、横50 cm以上であること。

(公開空地の維持管理)

第18条 許可の申請を行った者又は許可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、歩道状公開空地及び通路状公開空地は、冬期間除雪又はロードヒーティング等を行い維持管理に努めること。ただし、広場状公開空地の中の散策路等については、この限りではない。

- 2 所有者等（所有者等が複数いる場合は、その代表者。次項において同じ。）は、許可を受けた建築物について、法に基づく完了検査を受ける前に公開空地及び植栽（公開空地外に整備されるものを含む。以下同じ。）の維持管理に関する責任者（以下「維持管理責任者」という。）を選任するとともに、維持管理責任者選任（変更）届（様式2）に公開空地等の維持管理に関する誓約書（様式3）を添えて、市長に届出なければならない。
- 3 所有者等は、維持管理責任者を変更したときは、速やかに、維持管理責任者選任（様式2）により、市長に届出なければならない。
- 4 やむを得ない理由により、公開空地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超えていないと認められる場合、又は公開空地を夜間等に閉鎖しようとする場合で、事前にその内容について市長の承認を受けたものは、この限りではない。

(管理運営状況の報告)

第19条 維持管理責任者は、公開空地及び植栽について、第一号に掲げる時期にその整備状況を、第二号及び第三号に掲げる時期にその管理運営状況を、市長に報告しなければならない。

- 一 許可された建築物に係る検査済証の交付から7日以内
 - 二 毎年7月1日から8月31日まで
 - 三 その他市長から報告を求められたとき
- 2 前項による報告は、管理運営状況報告書（様式4）に次に掲げる図書及び書類を添えて行うものとする。
- 一 公開空地、植栽及び第17条の標示板の現況が分かる写真
 - 二 前号の写真の撮影場所が分かる配置図及び平面図
 - 三 その他必要な図書又は書類

(建築物等の譲渡等)

第 20 条 所有者等は、建築物若しくはその敷地の譲渡又は貸与等を行うときは、譲渡又は貸与等を受ける者に対して、次の事項を書面により明示し、周知しなければならない。

- 一 許可を受けた建築物であること。
- 二 許可の内容（公開空地及び植栽の位置並びに内容を含む。）
- 三 公開空地の内容を、市長の承認なく変更してはならないこと。
- 四 公開空地の維持管理及びその費用負担に関する義務を負うものであること。

(維持管理に関する意見等)

第 21 条 市長は、第 20 条の規定による報告を受けたときその他必要を認めるときは、公開空地及び植栽の整備又は管理運営の状況について、現地の調査を行うことができる。この場合において、所有者等及び維持管理責任者は、当該調査に協力しなければならない。

- 2 市長は、公開空地及び植栽の維持管理が適切に行われていないと認めるときは、所有者等又は維持管理責任者に対し、その維持管理の方法等について意見を述べることができる。この場合において、所有者等又は維持管理責任者は、当該意見を尊重するとともに、維持管理の方法等について、その改善に努めなければならない。

第6章 その他

(電波障害、ビル風対策等)

第22条 建築主は、建築物によりテレビ受信障害が生じる範囲の予想図を作成し、テレビ受信障害を解消するための必要な処置を講じなければならない。

2 建築主は、建築物による電波伝搬路障害について、北海道総合通信局と協議しなければならない。

3 建築主は、建築物によるビル風の発生状況を予測するとともに、周辺環境に影響を及ぼさないように必要な処置を講じなければならない。

(景観計画)

第23条 建築主は、許可の申請をする前に、札幌市景観条例（平成19年札幌市条例第54号）による手続き等について、まちづくり政策局都市計画部地域計画課と協議しなければならない。

(駐車施設計画)

第24条 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。

2 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。

(福祉環境の整備)

第25条 建築主は、「札幌市福祉のまちづくり条例」に基づいて、建築物の適切な箇所に福祉環境の整備を行わなければならない。

(計画の事前説明等)

第26条 建築主は、許可の申請をする前に、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年札幌市条例第32号）による手続き等について、都市局建築指導部建築安全推進課と協議しなければならない。

附則

この要綱は、平成15年4月1日から施行する。

附則

この要綱は、平成16年12月1日から施行する。

附則

この要綱は、平成29年1月23日から施行する。

附則

この要綱は、平成31年4月1日から施行する。

改正前の要綱に基づき許可した建築物に対する第19条、第20条の規定は従前の例による。

(様式1)

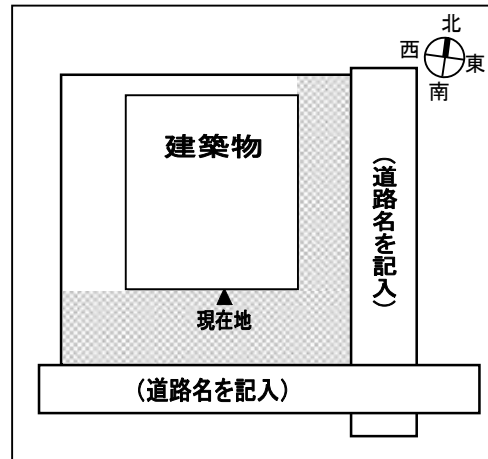
公開空地標示板

この公開空地は、建築基準法第59条の2の規定による総合設計制度により設けられたものです。

この公開空地は、どなたでも自由に通行・利用することができます。

〇〇〇〇年〇〇月

管理者
連絡先



 公開空地

(様式2)

維持管理責任者選任（変更）届

（あて先）札幌市長

年 月 日

届出者（所有者等の代表者）

住 所

氏 名

連絡先

札幌市一般型総合設計制度許可取扱要綱（以下「要綱」という。）第18条の規定により、下記の建築物に整備された公開空地及び植栽について、（維持管理責任者として選任された者の氏名等を記載）を維持管理責任者として選任（変更）しましたので届出ます。

なお、維持管理責任者を変更する場合には、別途届出ます。

記

- 1 建築物所在地・名称 :
- 2 許可年月日・許可番号 :

誓約書

上記の建築物に整備された公開空地について、

- 1 要綱の規定に基づき適切に維持管理するとともに、毎年7月1日から8月31日までの間に管理運営状況を市長に報告します。
- 2 公開空地の一時占用にあたっては、要綱の規定に基づき適切に手続を行います。
- 3 維持管理の方法等について市長から意見があった場合には、その意見を尊重するとともに、維持管理の方法等について、その改善に努めます。

維持管理責任者 住 所

氏 名

連絡先

(様式3)

公開空地等の維持管理に関する誓約書

(あて先) 札幌市長

年 月 日

届出者 (所有者等の代表者)

住 所

氏 名

連絡先

このたび、札幌市一般型総合設計制度許可取扱要綱（以下「要綱」という。）の規定により （建築物の所在地・名称を記載） に整備された公開空地及び植栽を維持管理するにあたり、下記の事項について遵守します。

記

- 1 公開空地を広く一般に開放するとともに、要綱の規定に従い、責任を持って適切に維持管理します。
- 2 公開空地を変更する場合は、市長と協議の上、必要な手続きを行います。
- 3 維持管理の方法等について市長から意見があった場合には、その意見を尊重するとともに、維持管理の方法等について、その改善に努めます。
- 4 建築物若しくはその敷地の譲渡又は貸与等を行う場合は、関係権利者及び入居者（入居予定者を含む。）に対し、本誓約書の内容を周知します。

(様式4)

管理運営状況報告書

年 月 日

札幌市長 様

申請者
住 所
氏 名
電 話 () -

札幌市一般型総合設計制度許可取扱要綱に基づいて設置した公開空地部分の維持管理の状況について、次のとおり報告します。

建築物の名称				
建築物の所在地				
許可年月日・番号		年 月 日	第	号
確認年月日・番号		年 月 日	第	号
検査年月日・番号		年 月 日	第	号
管 理 責任者	住 所			
	氏 名	電 話 () -		
敷 地	用途地域		防火地域	
	基準建蔽率	%	その他の 地域地区等	
	基準容積率	%		
	敷地面積	m ²		
建築物	主要用途		構造・階数	造 / 階建
	建築面積	m ²	高 さ	m、最高 m
	延べ面積	m ²	建 蔽 率	%
	容積対象面積	m ²	容 積 率	%
許可緩和該当事項		・容積率の緩和 ・絶対高さ制限の緩和 ・道路斜線制限の緩和 ・隣地斜線制限の緩和 <p style="text-align: right;">(該当するものに○印)</p>		
受付欄	前回報告年月日	年 月 日	課 長	係 長
		年 月 日		係

〒060-8611

札幌市中央区北 1 条西 2 丁目

札幌市都市局建築指導部 管理課

Tel 011-211-2859

Fax 011-211-2823