

マンションの建替え等の円滑化に関する法律第 105 条の規定に基づく

札幌市マンション建替型総合設計制度
許可取扱要綱

令和 5 年（2023 年）3 月

札幌市

はじめに

マンションの建替え等の円滑化に関する法律第 105 条の規定に基づく総合設計制度は、耐震性の不足しているマンション等の除却・建替えを促進するとともに、新たに建築されるマンションの敷地内に、一般の歩行者等が利用できる公開空地を設けることや、地域の防災・環境等への貢献等を勘案した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を特定行政庁の許可により緩和できる制度として、平成 26 年の法改正で創設されました。

本市においては、法改正の趣旨を踏まえ、耐震性の不足しているマンション等の建替えを進めることにより、活力と魅力ある街づくりや居住者の安全等に寄与するものとして、本要綱を定めました。

札幌市都市局建築指導部管理課

目 次

第 1 章	総則		
	目的	.....	1
	事前協議	.....	1
	許可の方針等	.....	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
	公開空地	.....	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
	公開空地等の有効面積の算定	.....	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
	容積率の割増しの特例	.....	7
第 5 章	公開空地等の標示・維持管理		
	公開空地等の標示	.....	8
	公開空地等の維持管理	.....	8
	管理運営状況等の報告	.....	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	その他の配慮事項等		
	電波障害、ビル風対策	.....	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
	許可申請図書一覧	.....	12
様式 1	公開空地に掲示する標示板	.....	13
様式 2	公開空地等に関する誓約書	.....	14
様式 3	公開空地等維持管理責任者選任（変更）届	.....	15
様式 4	管理運営状況報告書	.....	16

札幌市マンション建替型総合設計制度許可取扱要綱

第1章 総則

(目的)

第1条 この要綱は、マンションの建替え等の円滑化に関する法律(平成14年法律第78号。以下「法」という。)第105条第1項の規定に基づく容積率の緩和特例(以下「マンション建替型総合設計制度」という。)の許可に関し必要な事項を定めることにより、当該許可制度の適正な運用を図り、もって市街地環境の整備改善に資することを目的とする。

(事前協議)

第2条 マンション建替型総合設計制度の許可の申請をしようとする者(以下「申請者」という。)は、当該許可の申請をする前に、新たに建築されるマンション(法第2条第1号に定めるものをいう。以下同じ。)の計画及び法第102条第1項の認定を受けたマンション(以下「要除却認定マンション」という。)の概要等が分かる図書を市長に提出し、協議しなければならない。

2 申請者は、前項の協議を、原則として要除却認定マンションの除却に係る工事の着手前にしなければならない。

(許可の方針等)

第3条 マンション建替型総合設計制度の許可の対象となる建築物は、要除却認定マンションの建替えにより新たに建築されるマンションで、次の各号に該当するものとする。ただし、地域の特性等によりやむを得ない場合においては、この限りでない。

- 一 住宅(デイサービスセンター、保育所等の福祉施設及び近隣住民の日常生活のために必要な店舗、飲食店等について、市長が地域の状況に応じて「住宅とみなす日常生活を支える施設」として認める部分を含む。以下同じ。)以外の部分(以下「非住宅部分」という。)の床面積の合計が、要除却認定マンションの非住宅部分の床面積の合計を超えないこと。ただし、住宅部分の床面積の合計が増加する場合はこの限りでない。
 - 二 非住宅部分の床面積の合計の敷地面積に対する割合が、基準容積率(建築基準法(昭和25年法律第201号)第52条第1項から第9項までの規定による容積率をいう。以下同じ。)を超えないこと。
- 2 要除却認定マンションの建替えが、次の各号のいずれかに該当する場合においては、前項の規定にかかわらず、この制度を適用しない。ただし、市長が要除却認定マンションの除却・建替えのために必要と認める範囲で行うものである場合はこの限りでない。
- 一 要除却認定マンションの敷地に比べ、著しく大きい隣地を取り込んだもの
 - 二 要除却認定マンションの敷地を細分化したもの
 - 三 マンション以外の用途をマンションに変更した上で行うもの

第2章 基本要件

(適用区域)

第4条 この要綱を適用する区域は、市街化区域内とする。

(敷地の規模)

第5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) 用途地域	(ロ) 敷地面積の最低限度
第一種低層住居専用地域又は第二種低層住居専用地域	1,000 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、準工業地域又は工業地域	500 m ²
近隣商業地域又は商業地域	300 m ²

(前面道路の幅員)

第6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察し、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においては、同表(ロ)欄の「前面道路の幅員」を「前面道路と当該道路に沿って設けられた歩道状公開空地(第11条第二号に規定するものをいう。)の幅を合わせたもの」と読み替えることができる。

(イ) 用途地域	(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、商業地域又は工業地域	8m

(公開空地)

第7条 敷地内には、第3章に定める公開空地を設けなければならない。

(緑化計画)

第8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（平成13年札幌市条例第6号）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9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10条 公開空地とは、次の各号に該当する敷地内の空地又は空地の部分（環境の向上に寄与する植込み、芝生及び池等を含む。）をいう。

- 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る敷地内の通路部分、駐車場の用に供する部分を除く。）であって、終日一般に開放されるもの。ただし、屋内に設けられるもの等で、市長がやむを得ないと認めるものにあつては深夜等において閉鎖することができる。
- 二 最小幅が3m以上であるもの。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。）にあつては最小幅を1.5m以上とすることができる。
- 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3m以上であるもの。（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が、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、敷地面積の10分の1以上（次の表の左欄に掲げる用途地域に応じて、同表右欄に掲げる数値を超えるときは、当該数値以上）、かつ、50㎡以上であるもの。

用途地域	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 ㎡
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、準工業地域又は工業地域	200 ㎡
近隣商業地域又は商業地域	100 ㎡

- 五 公開空地の全周長の8分の1以上が道路に接しているもの。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。

(公開空地等の有効面積の算定)

第11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、隣地との間に空地の連続性を妨げる塀等がないもの ……2.0
 - 三 通路状公開空地で道路から道路へ通り抜けができるもの ……1.5
 - 四 面積が1,000㎡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以上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㎡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㎡以上500㎡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 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、それぞれ次の各号に定め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 公開空地の地盤面（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路面の高さと比べて 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（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

第4章 容積率制限の緩和

(容積率の割増し)

第12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。

$$V' = v \times \{1 + (S/A - 0.1) \times Ki \times 1.5 \times KA\}$$

- 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
- Ki、KA : 下表による割増係数

基準容積率 (v)	割増係数 (Ki)
100 未満	2/3
100 以上	$1/3 + (900 - v) \times 1/100 \times 1/8 \times 1/3$

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

- A_{min} : 第5条の表の(イ)欄に掲げる用途地域の区分に応じ、それぞれ同表(ロ)欄に掲げる敷地面積の最低限度

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、次に掲げる数値とする。

$$v \times 1.5 \text{ 又は } (v + 200) \text{ のうちいずれか小さいもの}$$

(再開発方針適合型の容積率の割増し)

第 13 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 第 1 項に規定する都市再開発の方針において定められた同項第 2 号に規定する地区等内で地区計画等により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っては、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。

$$V' = v \times \{1 + (S/A - 0.1) \times 1.2K_i \times 1.5 \times KA\}$$

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、次に掲げる数値とする。

$$v \times 1.5 \text{ 又は } (v + 250) \text{ のうちいずれか小さいもの}$$

(容積率の割増しの特例)

第 14 条 地域の防災や環境等の向上に資する整備等を行う計画については、第 12 条及び第 13 条に規定する容積率の緩和に加えて、10/10 を限度として、整備等に必要な部分の床面積の合計に相当する特別の容積率の割増しを行うこととし、特に誘導を図る必要があると認められる整備等については、相当する部分を超えて割増しを行うこととする。

また、整備等に必要な部分の床面積の合計に相当する部分を算定することが困難な場合は、原則として 5/10、特に誘導を図る必要があると認められる整備等については、10/10 を限度として、特別の容積率の割増しを行うこととする。

ただし、これらの割増しについては、当該整備等に係る施設等が不足又は不足するおそれがあることにより、当該施設等の確保が必要であると認められる場合に実施するものとする。

第5章 公開空地等の標示・維持管理

(公開空地等の標示)

第15条 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。）又は申請者は、敷地内の公開空地等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、次の各号に定めるものにより作成し、公開空地内の見易い場所に設置しなければならない。また、第14条による特例を受けた場合は、当該マンションが当該特例の適用を受けたものである旨を合わせて標示しなければならない。

- 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であること。
- 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。

(公開空地等の維持管理)

第16条 所有者等は、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（変更）届（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17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 毎年の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 15 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 18 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。
- 五 第 14 条による特例を受けて建築した場合は、地域の防災や環境等の向上に資する整備等を行った部分の用途を変更しないこと
- 六 第 19 条の規定に基づき札幌市が行う調査に協力しなければならないこと。

(維持管理に関する意見等)

第 19 条 市長は、第 17 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 その他の配慮事項等

（電波障害、ビル風対策）

第20条 申請者は、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 申請者は、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 申請者は、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21条 申請者は、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22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（昭和40年札幌市条例第20号）及び同条例施行規則（昭和40年札幌市規則第57号）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 共同住宅の附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23条 札幌市福祉のまちづくり条例（平成10年札幌市条例第47号）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。

- 2 申請者は、建築物又は建築物の部分が札幌市福祉のまちづくり条例第17条に規定する公共的施設に該当する場合、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。

（計画の事前説明等）

第24条 申請者は、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。この場合において、原則、許可の申請は、同条例第9条第2項の規定による標識の設置届の提出の後でなければならない。

附則

この要綱は、平成 27 年 9 月 1 日から施行する。

附則

この要綱は、令和 4 年 3 月 30 日から施行する。

附則

この要綱は、令和 5 年 3 月 10 日から施行する。

許可申請図書一覧

- (1) 許可申請書（マンションの建替え等の円滑化に関する法律施行規則 様式第 15）
- (2) 委任状
- (3) 陳述書
- (4) 地番図、地積測量図、登記簿
- (5) 除却の必要性に係る認定通知書の写し
- (6) 要除却認定マンションの概要（敷地図、平面図ほか）
- (7) 用途地域図、付近状況図、付近見取図、配置図、各階平面図、立面図、断面図
- (8) 公開空地等図、有効公開空地面積算定表、割増容積率計算書
- (9) 環境整備計画（緑化、駐車施設、駐輪施設、景観、バリアフリー、騒音、安全、衛生）
- (10) 風による影響調査
- (11) その他

※1 (3) から (11) は、札幌市マンションの建替え等の円滑化に関する法律施行細則第 3 条に定める図書

※2 (4)、(9)、(10) 及び (11) は、市長が必要と認めた場合に提出するものとする。

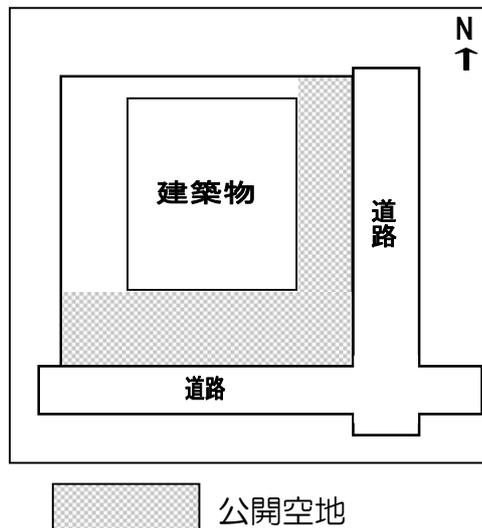
様式 1

公開空地標示板

この公開空地は、マンションの建替え等の
円滑化に関する法律に基づく総合設計制度
により設けられたもので、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



備考 この様式により難しいときは、この様式に準じた別の様式を用いることができる。

公開空地等維持管理責任者選任（変更）届

年 月 日

（あて先）
札幌市長

申請者
住 所
氏 名

下記の総合設計建築物について、_____ を公開空地等の維持管理責任者として選任したので届け出ます。

なお、維持管理責任者を変更する場合には、別途届け出ます。

記

1. 建築物名称
2. 建築場所
3. 許可年月日・許可番号

誓 約 書

上記の建築物について、公開空地等を適切に維持管理することを誓約いたします。

維持管理責任者 住 所

氏 名

電 話 （ ） -

備考 この様式により難しいときは、この様式に準じた別の様式を用いることができる。

公開空地等に関する誓約書

年 月 日

(あて先)
札幌市長

申請者
住 所
氏 名

このたび、(建築物名称・建築場所を記入) についてマンションの建替え等の円滑化に関する法律第105条の規定に基づく総合設計制度の適用を受けるにあたり、札幌市マンション建替型総合設計制度許可取扱要綱に基づいて公開空地等を別紙図面のとおり設置するよう計画しました。

私は、設置する公開空地を広く一般に開放すると共に、責任を持って適切に維持管理することを誓約し、下記の届出、報告について要綱に基づき提出します。

なお、当該公開空地等を含む敷地及び建築物の一部又は全部を他に譲渡する場合は、本誓約書の内容を譲渡条件に付して譲受人に継承します。

記

1. 公開空地等維持管理責任者選任（変更）届
2. 管理運営状況報告書

備考 この様式により難しいときは、この様式に準じた別の様式を用いることができる。

様式 4

管理運営状況報告書

年 月 日

(あて先)
札幌市長

申請者（維持管理責任者）

住 所

氏 名

電 話 () -

札幌市マンション建替型総合設計制度許可取扱要綱に基づき設置した公開空地等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
敷地	用途地域		防火地域等	
	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	%
	要綱第 14 条による特例対象部分		・有 ・無 (該当するものに○印)	
受付欄		前回報告年月日	年 月 日	

備考 この様式により難しいときは、この様式に準じた別の様式を用いることができる。

〒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