

建築基準法第 59 条の 2 に基づく

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



令和 5 年（2023 年）3 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に開放された空を整備するなど、市街地の環境整備に資する計画に対して、特定行政庁の許可により容積率等の制限を緩和する制度です。

札幌市ではこれまでに都心を中心に約 30 件の許可実績があり、既成市街地が抱えるオープンスペースの不足等といった課題に対し、市街地環境の整備改善の一翼を担ってきたところです。

このたび、第 2 次札幌市都市計画マスタープランに示す「魅力があふれ世界を引きつける都心」の実現に向け、都心に関連する各種計画の目標実現に資する良好な都市開発を誘導するため「都心における開発誘導方針」を策定しました。

この方針では、良好な都市開発への動機づけとして、容積率の緩和制度を活用し、都市計画における土地利用計画制度とともに総合設計制度を運用して、より一層一体的に都心のまちづくりを進めていくこととしています。

容積率の緩和については、質の高いオープンスペースの整備や低炭素・省エネルギー化、重層的な回遊ネットワークの形成などの都心のまちづくりに資する取組を評価することとしており、総合設計制度においては、これまでの空地の整備に着目した評価方法から、大きく転換した内容になっています。

本要綱は、「都心における開発誘導方針」に基づいて総合設計制度を適正かつ円滑に運用していくために、評価の対象とする取組の技術的基準を示す「都心における緩和型土地利用計画制度等の運用基準」と整備されるオープンスペースや維持管理の基準を示す「都心におけるオープンスペースガイドライン」に従い良好な建築計画が実現されるよう、許可にあたっての必要な事項を定めるほか、オープンスペースの維持管理や一時占用についても示しています。

総合設計制度を活用される事業者、設計・計画に関係する方々が、この要綱の趣旨に基づき、札幌市の都心のまちづくりに積極的に関わっていただけることを期待いたします。

平成 31 年 1 月

	ページ番号
第1章 総則	
第1条 (要綱の制定趣旨) . . . . .	1
第2条 (用語の定義)	1
第3条 (許可の対象となる建築計画等)	1
第2章 基本要件	
第4条 (適用区域) . . . . .	2
第5条 (敷地の規模)	2
第6条 (敷地と道路との関係)	2
第7条 (空地率の最低限度)	2
第8条 (周辺環境への配慮)	3
第9条 (オープンスペースの整備)	3
第3章 容積率制限の緩和	
第10条 (容積率の最高限度の算定方法) . . . . .	3
第11条 (オープンスペースの評価)	4
第4章 オープンスペースの維持管理及び一時占用	
第12条 (標示) . . . . .	7
第13条 (オープンスペースの維持管理)	7
第14条 (維持管理責任者の選任等)	7
第15条 (管理運営状況の報告)	8
第16条 (建築物等の譲渡等)	8
第17条 (維持管理に対する意見等)	9
第18条 (一時占用承認申請)	9
第19条 (一時占用の承認の基準等)	10
第20条 (一時占用の報告)	10
第21条 (一時占用の承認の取消し)	11
第5章 手続き	
第22条 (事前協議等) . . . . .	11
第23条 (添付図書等)	12
第24条 (運用基準による特別の割増容積の運用)	12
第6章 雑則	
第25条 (計画の変更) . . . . .	12
第26条 (規定の一部適用除外)	13
第27条 (委任)	13
附則	13

## 第1章 総則

(要綱の制定趣旨)

第1条 この要綱は、都心における開発誘導方針（平成30年12月まちづくり政策局都市計画部策定。以下「開発誘導方針」という。）において、都心における良好な都市開発を誘導するために総合設計制度（建築基準法第59条の2第1項の規定による許可の制度をいう。以下同じ。）を運用するとされたことを踏まえ、開発誘導方針に基づいて行われる総合設計制度の許可（以下「許可」という。）に関し必要な事項を定めるとともに、許可を受けて整備されたオープンスペース等の維持管理及び一時占用等についての基準等を示すことにより、許可の適正かつ円滑な運用及びオープンスペース等の適切な維持管理を図り、もって都心の機能強化や魅力向上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。

- (1) 法 建築基準法（昭和25年法律第201号）をいう。
- (2) 令 建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）をいう。
- (3) 細則 札幌市建築基準法施行細則（昭和35年規則第33号）をいう。
- (4) 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。
- (5) 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。
- (6) 運用基準 札幌市が別に定める「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月まちづくり政策局都市計画部策定。）」をいう。
- (7) ガイドライン 運用基準に定める「都心におけるオープンスペースガイドライン」をいう。
- (8) オープンスペース ガイドラインに定義された空地をいい、ガイドラインに示す整備基準等を満たしたものをいう。

(許可の対象となる建築計画等)

第3条 許可の対象となる建築計画は、札幌市の都心に関するまちづくりの方針等に整合する建築物で、建築主が敷地内の適切な場所にオープンスペースを設け、また、都心に関連する各種行政計画の目標実現に資する取組を行うことで、市街地環境の整備改善に資すると認められるものとする。

2 この要綱の第2章（基本要件）及び第3章（容積率制限の緩和）に掲げる各規定は、許可申請にあたっての必要条件としての性格を具体化したものであり、許可の要件を十分に満たすものであるか否かは、具体的な計画に即し、常に制度趣旨に照らして総合的見地から判断する。

## 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、開発誘導方針で定める「3-1. 本方針を適用する区域」とする。

（敷地の規模）

第5条 敷地面積は、次の表に掲げる用途地域の区分に応じた数値以上でなければならない。

用途地域の区分	敷地面積	参考法令根拠
商業地域 近隣商業地域 準工業地域	500 m <sup>2</sup>	法第59条の2第1項、 令第136条第3項、 細則第5条
工業地域	2,000 m <sup>2</sup>	

（敷地と道路との関係）

第6条 敷地が接する前面道路（前面道路が2以上あるときは、その幅員の最大のもの）の道路幅員は、8m以上であること。

（空地率の最低限度）

第7条 敷地の空地率（100%から建築物の建蔽率（%）を減じたもの）は、次に掲げる式を満たすものでなければならない。

$$\text{空地率} \geq (100\% - \text{基準建蔽率}(\%)) + 20\%$$

参考根拠法令：法第59条の2第1項、令第136条第1項

(周辺環境への配慮)

第8条 周辺の環境に対する配慮として、運用基準で定める「3-3. 基本要件等」に掲げる事項を満足させること。

(オープンスペースの整備)

第9条 敷地内には、第3章に規定するオープンスペースを整備しなければならない。

### 第3章 容積率制限の緩和

(容積率の最高限度の算定方法)

第10条 容積率の最高限度の算定方法は、次式により算定するものとする。

$$V' = v \times (1 + (\alpha - 0.1) \times k_i \times k_A) + \beta$$

$V'$	:	容積率の最高限度 (%)
$v$	:	基準容積率 (%)
$\alpha$	:	有効オープンスペース率 ※詳細は次条参照
$k_i$	:	基準容積率による補正係数 $1/3 + (900 - v) \times 1/100 \times 1/8 \times 1/3$
$k_A$	:	敷地面積による補正係数 $1 + (A - A_{\min}) / (5,000 - A_{\min})$
$A$	:	敷地面積 (㎡) (ただし、2,500を超える場合は、2,500とする。)
$A_{\min}$	:	第5条に定める敷地面積の最低限度 (㎡)
$\beta$	:	運用基準に掲げる取組に応じた特別の割増容積率 (%)

- 2 前項の規定により算定された容積率が基準容積率の1.5倍又は基準容積率に250%を加算した数値を超える場合、いずれか小さいものを上限値とする。
- 3 前項の規定は、市長が特に市街地の環境の整備改善に資すると認めた場合

は、この限りでない。この場合、基準容積率の 1.5 倍を超えることはできないものとし、算定式から「 $\beta$ 」を除いた容積率の上限値は基準容積率に 250% を加算した数値とする。

(オープンスペースの評価)

第 11 条 有効オープンスペース率 ( $\alpha$ ) は、次式により算定するものとする。

$$\text{有効オープンスペース率 } (\alpha) = \frac{\text{オープンスペースの有効面積の合計}}{\text{敷地面積}}$$

2 オープンスペースの有効面積は、一のオープンスペースごとに、次式により算定するものとする。

$$\text{オープンスペースの有効面積 (m}^2\text{)} = 0_s \times (k_1 + k_2 + k_3) \div 100$$

- $0_s$  : オープンスペースの面積 (他の法令の規定等により設けられる部分の面積及び平時において自動車又は自転車等の通路として用いられる部分の面積を除く。)
- $k_1$  : 次の表 1 のオープンスペースの種類及び整備条件ごとにそれぞれ掲げる数値の範囲内において市長が指定する係数
- $k_2$  : 次の表 2 のオープンスペースの効果をさらに高める取組を実施した場合に、その種類ごとにそれぞれ掲げる数値の範囲内において市長が指定する係数 (係数加算が可能な組合せを表 3 に示す。)
- $k_3$  : 計画内容が当該オープンスペースの効用を増大し、または、都心の機能及び魅力の向上に特に寄与するものであると市長が認めるオープンスペースについて 10 から 50 までのうち市長が指定する数値 (該当しない場合は 0 とする。)

表1 オープンスペースの種類と係数 (k<sub>1</sub>)

種類	整備条件	ガイドラインに示す協議事項の適合度に応じて、市長が指定する数値 (係数)
歩道状空地	歩道を含めた幅員*が6m以内の部分 (ただし、敷地にかかる部分は4mを限度とする。)	60~120
	上記以外の部分	10~70
敷地内貫通路	幅4m以内の部分	60~120
	幅4mを超える部分	10~70
滞留のための広場	整備面積が敷地面積の10%以上のもの	60~140
	整備面積が敷地面積の10%に満たないもの	10~90
屋上や中庭に設置するもの	整備面積が敷地面積の10%以上のもの	10~20
<p>※「幅員」の計測における起点は、前面道路の歩道と車道 (路肩含む。) の境界を基本とし、歩道がない場合は道路境界線とする。</p>		

表 2 オープンスペースの効果をさらに高める取組の種類と係数 (k<sub>2</sub>)

種類	ガイドラインに示す協議事項の適合度に応じて、市長が指定する数値 (係数)
誘導用途と一体的に機能するオープンスペースの整備	40～60
屋外の屋根で覆われたオープンスペースの整備	20～40
屋内のオープンスペースの整備	
バスなどの待合機能を備えたオープンスペースの整備	

表 3 オープンスペースの効果をさらに高める取組の係数加算が可能な組合せ

		種類 (表 2 に示すオープンスペースの効果をさらに高める取組の種類)			
		誘導用途と一体的に機能するオープンスペースの整備	屋外の屋根で覆われたオープンスペースの整備	屋内のオープンスペースの整備	バスなどの待合機能を備えたオープンスペースの整備
種類 (表 1 に示すオープンスペースの種類)	歩道状空地	○	○	×	×
	敷地内貫通通路	○	○	○	×
	滞留のための広場	○	○	○	○
	屋上や中庭に設置するもの	○	×	×	×
この表において、「○」は係数加算ができることを表し、「×」は係数加算ができないことを表す。					

## 第4章 オープンスペースの維持管理及び一時占用

(標示)

第12条 許可の申請を行った者(以下「申請者」という。)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、オープンスペース等標示板(様式1)を、次の各号に定めるところにより作成し、オープンスペースの視認しやすい場所に設置しなければならない。

- (1) 建築基準法に基づき設置されたオープンスペースである旨を明示すること。
- (2) 管理者及び連絡先を明示すること。
- (3) オープンスペース及び誘導用途等の位置を図示すること。
- (4) 耐候性、耐久性に富み、容易に破損しない材質で作成すること。
- (5) 堅固に固定すること。
- (6) 大きさは縦30cm以上、横50cm以上とすること。

2 前項の標示板の形態は、都心の魅力向上に寄与するように意匠性が高いものとなるように努めるものとする。

3 第1項の標示板以外に他の法令等に基づき設置する標示板等があるときは、他の法令等の規定で併用が禁止されている場合を除き、それらを併用することができる。

(オープンスペースその他許可の内容に係る部分の維持管理)

第13条 申請者は、オープンスペースその他許可の内容に係る部分の計画的な維持管理を行うため、維持管理計画書をガイドラインに沿って策定し、許可申請の前に、その内容について札幌市と協議しなければならない。

2 所有者等は、前項の維持管理計画書を踏まえ、オープンスペースその他許可の内容に係る部分を適切に維持管理しなければならない。

(維持管理責任者の選任等)

第14条 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オープンスペース及び植栽(オープンスペース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)にオープンスペース

その他許可の内容に係る部分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。

- 2 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）届により、市長に届出なければならない。

（管理運営状況の報告）

第 15 条 維持管理責任者は、オープンスペース及び植栽について、次の(1)に掲げる時期にその整備状況を、(2)及び(3)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。

- (1) 許可された建築物に係る検査済証の交付から 7 日以内
- (2) 毎年の 7 月 1 日から 8 月 31 日まで
- (3) 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に次に掲げる図書及び書類を添えて行うものとする。

- (1) オープンスペース、誘導用途に供する部分、植栽及び第 12 条の標示板の現況が分かる写真
- (2) 前号の写真の撮影場所が分かる配置図及び平面図
- (3) その他必要な図書又は書類

（建築物等の譲渡等）

第 16 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。

- (1) 許可を受けた建築物であること。
- (2) 許可の内容
- (3) オープンスペースその他許可の内容に係る部分を、市長の承認なく変更してはならないこと。
- (4) オープンスペースその他許可の内容に係る部分の維持管理の及びその費用負担に関する責務を負うものであること。
- (5) 第 17 条の規定に基づき札幌市が行う調査及び公開に協力しなければならないこと。

- 2 建築物若しくはその敷地の譲渡又は貸与等を受け所有者等となった者は、本章の規定による所有者等としての責務を継承しなければならない。

(維持管理に対する意見等)

第17条 市長は、第15条第1項の規定による報告を受けたときその他必要と認めるときは、オープンスペースその他許可の内容に係る部分の整備状況又は管理運営状況について現地状況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、オープンスペースその他許可の内容に係る部分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。

(一時占用承認申請)

第18条 オープンスペースを次の各号に掲げる目的のために占用しようとする者(以下「一時占用の実施主体」という。)は、市長の承認を得て、オープンスペースの全部又は一部を一時占用することができる。

- (1) 地域のまちづくりに貢献すると認められる行為の実施
- (2) 建築物若しくはその敷地又はオープンスペースの維持管理等のためにやむを得ないと認められる行為の実施
- (3) その他、市長がやむを得ないと認める行為の実施

2 一時占用の承認の申請(以下「一時占用承認申請」という。)は、一時占用の実施主体にかかわらず、一時占用しようとするオープンスペースの維持管理責任者が行わなければならない。この場合において、当該申請は、オープンスペース一時占用承認申請書(様式5)に次の各号に掲げる書類を添えて、市長に提出することにより行うものとする。

- (1) 一時占用しようとする理由書
- (2) 一時占用時におけるオープンスペースの管理方法について記載した書面
- (3) 一時占用に関する誓約書(様式6)
- (4) 一時占用しようとする部分の位置及び物品等の配置計画がわかる配置図
- (5) その他市長が必要と認めた書類

3 維持管理責任者は、一時占用承認申請をする前に、一時占用の内容が分かる図書等を市長に提出し、協議しなければならない。

(一時占用の承認の基準等)

第19条 市長は、一時占有承認申請の内容が次の各号に掲げる基準に適合すると認めるときは、その承認をすることができる。

- (1) 一時占有の目的が、前条第1項各号のいずれかに該当すると認められること。
- (2) オープンスペースの機能や景観を著しく阻害しないよう、配慮されたものであること。
- (3) オープンスペースの利用者やその周辺の歩行者等に対し、危害を加えるおそれがないと認められること。
- (4) 一時占有の日数が、次のア及びイに該当するものであること。ただし、一時占有の目的が前条第1項第2号若しくは第3号に該当するものである場合又は市長が特に認めた場合については、この限りでない。
  - (ア) 一時占有の日数が60日以内であること。
  - (イ) 一時占有の日数と、同一年度内に同一敷地内で行った一時占有の日数の合計日数が180日以内であること。

2 前項の規定にかかわらず、一時占有の目的、内容又は一時占有の実施主体等が次のいずれかに該当する場合には、市長は、その一時占有を承認しないものとする。

- (1) 札幌市暴力団の排除の推進に関する条例（平成25年札幌市条例第6号）の趣旨に反するものである場合
- (2) 公の秩序を乱し、又は善良な風俗を害するおそれがあると認められる場合
- (3) その他、オープンスペースの管理運営上支障があると認める場合

3 市長は、第1項の承認をしたときは、一時占有承認通知書（様式7）により、維持管理責任者に通知する。

4 市長は、第1項の承認をしない場合は、一時占有を承認しない旨の通知書（様式8）により、維持管理責任者に通知する。

(一時占有の報告)

第20条 維持管理責任者は、一時占有の期間終了後遅滞なく、オープンスペース一時占有報告書（様式9）により、一時占有時の状況及びオープンスペースの復旧状況を市長に報告しなければならない。

(一時占用の承認の取消し)

第21条 市長は、一時占用の承認を受けたオープンスペースについて、その一時占用の目的、内容又は一時占用の実施主体等が、承認した内容と異なると認めるときは、その一時占用の承認を取り消すことができる。

## 第5章 手続き

(事前協議等)

第22条 申請者は、許可の申請をする前に、次の表の左欄に掲げる事項について、それぞれ同表右欄に掲げる部局と協議しなければならない。

協議事項		協議先部局
(1)	許可申請手続き等について	都市局建築指導部管理課
(2)	建築計画、オープンスペースの計画、維持管理計画、運用基準に掲げる取組に応じた特別の割増容積に関する事項等について	まちづくり政策局都市計画部 地域計画課
(3)	景観計画について	
上記(1)～(3)以外について、市長が指示する事項		市長が指定する部局

2 建築物の建築が、景観法（平成16年法律第110号）第16条第1項の規定に基づく届出が必要な行為（同条第7項の規定により届出が不要とされている行為を除く。以下同じ。）に該当するときは、申請者は、まちづくり政策局都市計画部地域計画課に対し、札幌市景観条例（平成19年札幌市条例第54号）第16条第1項の規定による事前協議を行わなければならない。

3 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。

(添付図書等)

第23条 許可の申請は、建築基準法施行規則（昭和25年建設省令第40号）第10条の4に規定する許可申請書の正本及び副本に、それぞれ規則第1条の3に規定する付近見取図、配置図、各階平面図、2面以上の立面図及び2面以上の断面図並びに次の各号に掲げる図書等を添えて市長に提出することにより行うものとする。ただし、2以上の図書等を兼用又は併用することを妨げない。

- (1) 委任状（手続きを委任する場合に限る。）
- (2) 許可を受けたい理由を記載した「理由書」
- (3) 企画提案書（運用基準に定める「企画提案書」に同じ。）
- (4) オープンスペースの有効面積算定表及び割増容積率算定表
- (5) 札幌市とこの要綱の適用に関する事前協議が済んでいることが分かる書類
- (6) オープンスペースの維持管理計画書
- (7) 申請敷地となっている土地の地番図、地積測量図及び登記簿謄本（写）又はこれらと同等の内容を記載したもの
- (8) 建築物及びその敷地の求積図

2 申請者は、前項に定めるもののほか、市長の指示に応じ、手続きに必要な図書等を提出しなければならない。

(運用基準による特別の割増容積の運用)

第24条 第10条第1項に示す算定式における「 $\beta$ （運用基準に掲げる取組に応じた特別の割増容積率）」の運用等について必要な事項は、運用基準に委ねる。

## 第6章 雑則

(計画の変更)

第25条 所有者等は、許可を受けた建築物又はその敷地について、その計画を変更しようとするときは、当該変更を行う前に、法第59条の2第1項の規定による許可を受け直さなければならない。ただし、次の各号のいずれかの場合で、かつ、細則第7条の規定に準じた手続きにより市長の承認を受けたときは、この限りでない。

- (1) 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
- (2) オープンスペースを深夜等に閉鎖しようとする場合

(3) 変更がやむを得ないと認められる場合

(規定の一部適用除外)

第26条 計画対象地の地域特性や計画建築物の特殊性により、この要綱の規定の適用に関して著しく不合理な状況が発生すると認められる場合には、一部の規定について、市長は別に規定を定めることができるものとする。

(委任)

第27条 この要綱の施行に関し必要な事項は、都市局長が定める。

## 附 則

(施行日)

- 1 この要綱は、平成31年4月1日から施行する。  
この要綱は、令和5年3月10日から施行する。

(経過措置)

- 2 この要綱を策定するより前に、札幌市一般型総合設計制度許可取扱要綱により協議調整が進んでいた計画については、同要綱の適用を妨げない。この場合、あらかじめ札幌市と計画者側で認識されているものに限られる。

(この要綱の施行前に許可及び建築された計画及び建築物の扱い)

- 3 この要綱の適用となる区域内において従前の要綱に基づき許可処分された計画及び建築物について、第15条の規定による維持管理に関する報告は、従前の例によるものとする。ただし、この要綱に基づく報告等へ切替えることを妨げず、この場合は、札幌市と維持管理報告に関する協議を行うこと。

(様式1)

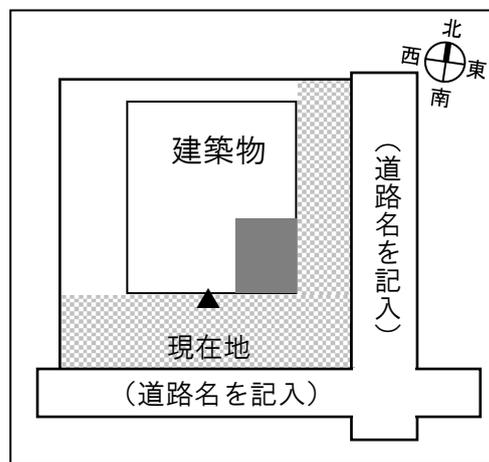
## オープンスペース等標示板

このオープンスペース及び〇〇（誘導用途がある場合、その内容を記載）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。

このオープンスペースは、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



 オープンスペース  
 〇〇（誘導用途）

- 1 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第10条第1項に掲げる算定式において、「 $\beta$  運用基準に掲げる取組に応じた特別の割増容積率 (%)」を受けている場合は、その旨を、併せて記載すること。
- 2 本様式は、本様式に記載すべき項目がすべて記載されており、かつ、意匠性が高いこと等により都心の魅力の向上に寄与するものであると認められる場合においては、本様式以外の様式により作成することができる。

(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

札幌市都心まちづくり支援型総合設計制度許可取扱要綱（以下「要綱」という。）第14条の規定により、下記の建築物に整備されたオープンスペース及び植栽について、（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オープンスペース等について、

- 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 オープンスペース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)

オープンスペースその他許可の内容に係る部分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、札幌市都心まちづくり支援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） に整備されたオープンスペースその他許可の内容に係る部分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 オープンスペースを広く一般に開放するとともに、オープンスペースその他許可の内容に係る部分について、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 オープンスペースの一時占有を行う場合は、要綱の規定に基づき、適切に手続を行います。
- 3 オープンスペースその他許可の内容に係る部分の内容を変更する場合は、市長と協議の上、必要な手続を行います。
- 4 札幌市が要綱の規定に基づき行う調査及び公開に協力します。
- 5 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。
- 6 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

(あて先) 札幌市長

年 月 日

報告者 (維持管理責任者)

住 所

氏 名

連絡先

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 (以下「要綱」という。) 第15条の規定により、オープンスペース及び植栽の整備状況又は管理運営状況について、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

オープンスペースの状況等 (要綱第15条第1項第1号による報告の場合は記載不要)

1 オープンスペースの利用状況

(1) 地域住民、来訪者、建物利用者等による日常的な利用状況

・利用実態 ( よく利用されている ・ たまに利用されている ・ 利用されていない )

・利用内容 [ ]

※歩行者通路として利用されている、子供の遊び場となっているなど

(2) イベント等による利用状況

・イベント等実施状況 (前回報告時点から1年間の実績を記載)

	イベント名 (内容)	実施期間	来場者数
(1)		年 月 日～ 年 月 日 ( 日間)	約 人
(2)		年 月 日～ 年 月 日 ( 日間)	約 人
(3)		年 月 日～ 年 月 日 ( 日間)	約 人
(4)		年 月 日～ 年 月 日 ( 日間)	約 人
(5)		年 月 日～ 年 月 日 ( 日間)	約 人
		合計 ( 日間)	約 人

- ・オープンスペースの一時占有に関する自由意見

[ ]

## 2 オープンスペース等の管理運営状況

### (1) オープンスペースの開放状況

- ・開放時間 ( 終日開放している ・ 終日開放していない【開放時間： ～ 】)
- ・立入制限 ( チェーン等により立入制限している ・ 立入制限していない )
- ・違法駐輪等 ( 違法駐輪や違法駐車がある ・ 違法駐輪や違法駐車はない )
- ・違法駐輪等がある場合、今後の対策について記載してください。

[ ]

### (2) オープンスペースの清掃状況

- ・日常の清掃は行き届いているか ( 行き届いている ・ 行き届いていない )
- ・清掃が行き届いていない場合、その状況及び今後の対策について記載してください。

[ ]

### (3) 工作物等（照明器具・ベンチ等）の状況

- ・設置状況 ( 前回報告時点から工作物等の設置内容や配置に変更なし ・ 変更あり )
- ・設置内容等に変更がある場合、その内容を具体的に記載してください。(要配置図添付)

[ ]

- ・破損等の状況 ( 破損や故障、紛失等しているものがある ・ 左記のようなものはない )
- ・破損等しているものがある場合、今後の修理、補完予定等について記載してください。

[ ]

- ・標示板の状況 ( 破損や汚損、ぐらつき等がある ・ 破損等はない ・ 設置していない )
- ・破損等がある場合や設置していない場合は、修理や設置予定について記載してください。

[ ]

### (4) 植栽（オープンスペース外に整備されたものを含む。以下同じ。）の状況

- ・植栽の状況 ( 伐採するなど前回報告時点から植栽の配置等に変更がある ・ 変更がない )
- ・植栽の内容に変更がある場合、その内容を具体的に記載してください。(要緑化配置図添付)

[ ]

- ・育成状況 ( 育成不良や枯れているものがある ・ 左記のようなものはない )
- ・育成不良等がある場合、今後の対策について記載してください。

[ ]

(5) 冬期間の維持管理（屋外の歩行空間を整備した場合のみ記載）

- ・積雪対策（ロードヒーティングにより対応・除雪により対応・その他【 】）
- ・冬期間の状況（歩行空間の機能を十分維持できた・歩行空間の機能を維持できなかった）
- ・歩行空間の機能を十分維持できなかった場合は、今後の対策を記載してください。

[ ]

(6) その他

- ・前回報告時点からの維持管理体制の変更等、特に報告しておくべき事項を記載してください

[ ]

3 誘導用途に供する部分の維持管理

- (1) 誘導用途に供する部分は、他の用途に転用されていないか（ されている ・ されていない ）

4 その他管理上の問題点等（自由記述）

[ ]

5 総合所見（自由記述）

[ ]

6 今後の管理方針（自由記述）

[ ]

1 第15条第2項各号に掲げる写真、図書及び書類を添付すること。

(様式5)

オープンスペース一時占用承認申請書

(あて先) 札幌市長

年 月 日

申請者 (維持管理責任者)

住 所

氏 名

連絡先

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第18条の規定によるオープンスペースの一時占用の承認を申請します。この申請書及び添付図書に記載の事項は、事実と相違ありません。

建築物の名称			
建築物の所在地			
許可年月日・番号			
一時占用の実施主体 (維持管理責任者以外である場合に記載)	(住所・氏名・連絡先)		
一時占用の目的 (該当するものに○をつけること)	ア 地域のまちづくりに貢献する行為の実施 イ 維持管理のための行為の実施      ウ その他の行為の実施		
(行為の概要)	※行為の詳細を理由書に記載し添付すること。		
オープンスペースの種別			
一時占用部分の面積	m <sup>2</sup>		
一時占用の期間	年 月 日	～	年 月 日 ( 日間)
同一敷地内で本年度内にオープンスペースの一時占用を行った期間	年 月 日	～	年 月 日 ( 日間)
	年 月 日	～	年 月 日 ( 日間)
		合計 ( 日間)	
※事前協議確認欄	※受付欄		備 考

注 ※印のある欄は、記入しないでください。

(様式6)

一時占用に関する誓約書

(あて先) 札幌市長

年 月 日

申請者 (維持管理責任者)

住 所

氏 名

連絡先

一時占用の実施主体の代表者

住 所

氏 名

連絡先

このたび、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の規定により  
(建築物の所在地・名称を記載) \_\_\_\_\_ に整備されたオープンスペースを一時占用するにあたり、下記の事項について遵守します。

記

- 1 一時占用するオープンスペースの部分は、一時占用の期間中、別添の理由書に記載の行為の実施以外の目的には使用しません。
- 2 一時占用するオープンスペースの部分は、一時占用の期間中、別添の書面に記載のとおり、適切に維持管理を行います。
- 3 一時占用するオープンスペースの部分は、一時占用の期間が終了するまでに、一時占用を行う前の状況に復旧します。
- 4 一時占用の期間が終了したときは、遅滞なく、オープンスペース一時占用報告書により、一時占用時の状況及びオープンスペースの復旧状況を市長に報告します。
- 5 一時占用に際し、一時占用の方法等について市長から指導があったときは、その指示に従います。

(様式7)

一時占用承認通知書

(占) 承第 号  
年 ( 年) 月 日

(維持管理責任者) 様

札幌市長

1 申請年月日 年 月 日

2 建築物所在地

3 一時占用の目的

4 一時占用部分の面積 m<sup>2</sup>

上記によるオープンスペース一時占用承認申請書及び添付図書に記載の計画について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第19条第3項の規定により、下記の条件を付して承認しましたので通知します。

記

1 占用期間 年 月 日 から 年 月 日 まで

2 承認条件 一時占用に関する誓約書に記載の内容を遵守すること。

(様式8)

一時占用を承認しない旨の通知書

年 ( (占) 承第 号  
年) 月 日

(維持管理責任者) 様

札幌市長

別添のオープンスペース一時占用承認申請書及び添付図書に記載の計画については、下記の理由により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第19条第4項の規定に基づき、承認しないこととしましたので通知します。

(理由)

(様式9)

オープンスペース一時占有報告書

(あて先) 札幌市長

年 月 日

申請者 (維持管理責任者)

住 所

氏 名

連絡先

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第20条の規定によりオープンスペースの一時占有の状況等について、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	
占有承認年月日・番号	
一時占有期間	年 月 日 から 年 月 日 まで
一時占有中の写真	別添1のとおり。
復旧状況の写真	別添2のとおり。
来場者数 (概数)	約 名 (地域のまちづくりに貢献する行為の場合に記載)
その他特記事項	
オープンスペースの一時占有に関し、特に報告しておくべき事項や札幌市への要望等があれば記入してください。	