

建築基準法第 59 条の 2 の規定に基づく

# 札幌市総合設計制度 許可取扱要綱

2004 年 12 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。

地方分権法に基づく行政運営が強く求められている今日において、本市の都市特性を反映した総合設計制度の運用方針を定めることにより、活力と魅力ある街づくりに寄与するものとして、本要綱を策定いたしました。

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。

札幌市都市局建築指導部管理課

## 目 次

第1章 総 則		
目 的	.....	1
運用方針	.....	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	.....	2
第2章 基本要件		
適用区域	.....	3
敷地の規模	.....	3
前面道路の幅員	.....	3
空地率の最低限度	.....	4
公開空地	.....	5
有効公開空地率の最低限度	.....	5
緑化計画	.....	5
敷地境界線からの建築物の後退	.....	5
第3章 公開空地の基準		
公開空地の定義	.....	6
公開空地の有効面積の算定	.....	7
第4章 容積率制限の緩和		
容積率の割増し	.....	9
再開発方針適合型の容積率の割増し	.....	10
第5章 高さ制限の緩和		
高さ制限の緩和	.....	11
第6章 公開空地の標示・維持管理		
公開空地の標示	.....	12
公開空地の維持管理	.....	12
第7章 その他		
電波障害、ビル風対策等	.....	14
都市景観形成地区内の計画	.....	14
駐車施設計画	.....	14
福祉環境の整備	.....	14
計画の事前説明等	.....	14
様式1 公開空地に掲示する標示板	.....	16
様式2 公開空地に関する誓約書	.....	17
様式3 公開空地維持管理責任者選任(変更)届	.....	18
様式4 運営管理状況報告書	.....	19
様式5 建築概要のお知らせ標識	.....	20
様式6 標識設置届	.....	21
様式7 報告書	.....	22
様式8 近隣関係住民等への説明状況(近接住民等)	.....	23
様式9 近隣関係住民等への説明状況(周辺住民等)	.....	24

# 札幌市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、建築基準法(昭和25年法律第201号。以下「法」という。)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。

### (運用方針)

第2条 総合設計制度の取扱いに関しては、国から「総合設計に係る許可準則の改正について」(昭和61年12月27日付建設省住街発第93号)、「総合設計許可準則に関する技術基準について」(昭和61年12月27日付建設省住街発第94号)、「総合設計許可準則に関する技術基準の一部改正について」(平成2年7月3日付建設省住街発第100号)、「総合設計許可準則の一部改正について」(平成2年11月26日付建設省住街発第148号)及び「総合設計許可準則に関する技術基準の一部改正について」(平成2年11月26日付建設省住街発第149号)、「総合設計許可準則の一部改正について」(平成7年7月17日付建設省住街発第71号)及び「総合設計許可準則に関する技術基準の一部改正について」(平成7年7月17日付建設省住街発第72号)、「総合設計許可準則の一部改正について」(平成9年6月13日付建設省住街発第75号)、「総合設計許可準則の一部改正について」(平成13年9月10日付国土交通省住街発第95号)及び「総合設計許可準則に関する技術基準の一部改正について」(平成13年9月10日付国土交通省住街発第96号)が通達されている。

本要綱は、以上の通達を踏まえながら、必要な事項を定めるものであり、具体的な運用に当たっては、個別事例ごとに、敷地周辺の土地利用の状況、地域の特殊性等を総合的に勘案し、適正に運用するものとする。

### (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、次の各項に定める制限の緩和を行う。

- 1 容積率制限(法第52条に規定する容積率の制限をいう。)
- 2 絶対高さ制限(法第55条第1項に規定する第一種低層住居専用地域又は第二種低層住居専用地域内における建築物の高さの制限をいう。以下同じ。)
- 3 斜線制限
  - 一 道路斜線制限(法第56条第1項第1号に規定する道路からの建築物の高さの制限をいう。以下同じ。)

二 隣地斜線制限（法第56条第1項第2号に規定する隣地からの建築物の高さの制限をいう。  
以下同じ。）

（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 総合設計制度を適用する区域は、市街化区域内とする。ただし、市長が認めた場合はこの限りでない。

### (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 <sup>2</sup>
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 <sup>2</sup>
近隣商業地域又は商業地域のうち容積率400%の地域	1,000 m <sup>2</sup>
商業地域の容積率600%以上の地域	500 m <sup>2</sup>

### (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（敷地面積に対する空地面積の割合をいう。以下同じ。）の最低限度は、当該敷地の基準建ぺい率に応じて次の表に定める数値以上とする。

基準建ぺい率 (C)	空地率
$C \leq 5/10$	$(1 - C) + 1.5/10$
$5/10 < C \leq 5.5/10$	6.5/10
$5.5/10 < C$	$(1 - C) + 2/10$

ただし、第3条第2項及び第3項の高さ制限の規定のみの緩和を受けようとする場合にあっては、次の表に定める数値以上とする。

基準建ぺい率 (C)	空地率
$C \leq 5/10$	$(1 - C) + 1/10$
$5/10 < C \leq 5.5/10$	6/10
$5.5/10 < C$	$(1 - C) + 1.5/10$

(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、当該敷地の基準建ぺい率に応じて、次の表に定める数値以上とする。

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

ただし、第3条第2項及び第3項の高さ制限の規定のみの緩和を受けようとする場合にあっては、次の表に定める数値以上とする。

基準建ぺい率 (C)	有効公開空地率
5.5/10 未満	0.25
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計画は、良好な環境、景観形成のための配慮をし、原則として、札幌市緑の保全と創出に関する条例の居住系市街地にあつては40%以上、業務系市街地にあつては30%以上の緑化率とする。

(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 - 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る敷地内の通路、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、次の表の左欄に掲げる用途地域の区分に応じて、同表に定める数値以上であること。又、敷地面積の10分の1以上、かつ、100 m<sup>2</sup>以上であること。

地域又は区域	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 m <sup>2</sup>
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 <sup>2</sup>
近隣商業地域又は商業地域	100 m <sup>2</sup>

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（幅が4mを超えるものにあつては、幅が4m以内の部分に限る。） ……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、隣地との間に塀等の空地の連続性を妨げない計画（約50m）で幅4m以内の部分に限る。 ……2.0
- 三 通路状公開空地（幅が4mを超えるものにあつては、幅が4m以内の部分に限る。）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 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 ピロティ、アケド等によって覆われている梁下5m以上のもの ……0.8
- 四 ピロティ、アケド等によって覆われている梁下2.5m以上5m未満のもの。 ……0.6
- 五 アトリウム公開空地（面積500㎡以上、かつ、天井高10m以上）で上部等から自然採光が得られ、幅員6m以上の道路に接するもの。 ……1.0

- 六 アトリウム公開空地（面積 300 m<sup>2</sup>以上 500 m<sup>2</sup>未満、かつ、天井高 10 m以上）で上部等から自然採光が得られ、幅員 6 m以上の道路に接するもの。……………0.8
- 七 アトリウム公開空地（面積 200 m<sup>2</sup>以上、かつ、天井高 10m以上）で自然採光が得られ、幅 6 m以上の道路に接するもの。……………0.6
- 八 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延べ面積は、敷地面積、基準容積率（法52条に規定する容積率をいう。以下同じ）等に応じて、次に掲げる式によって算定した面積以下とする。

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

V : 割増し後の延べ面積

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。）

v : 基準容積率

S : 有効公開空地面積の合計

K<sub>i</sub>、K<sub>A</sub> : 下表による割増し係数

A<sub>min</sub> : 建築基準法施行令第136条第3項の表の（い）欄に掲げる区分に応じて、同表（ろ）欄に掲げる敷地面積の規模（ただし、特定行政庁が規則でその規模を別に定めた場合には、当該敷地面積の規模）

基準容積率 (v)	割増係数 (K <sub>i</sub> )
10/10 未満	2 / 3
10/10 以上	1 / 3 + ( 9 - v ) × 1 / 8 × 1 / 3

敷地面積 (A)	割増係数 (K <sub>A</sub> )
5,000 m <sup>2</sup> 以上	2
5,000 m <sup>2</sup> 未満	1 + ( A - A <sub>min</sub> ) / ( 5,000 - A <sub>min</sub> )

二 前号に規定する割増し後の建築物の延べ面積は、次に掲げる面積を限度とする。

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

(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延べ面積は、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面積以下とすること。

$$V = A \times v \times \{ 1 + ( S / A - 0.1 ) \times K_i \times 1.20 \times K_A \}$$

二 前号に規定する割増し後の建築物の延べ面積は、次に掲げる面積を限度とする。

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

## 第5章 高さ制限の緩和

### (高さ制限の緩和)

第17条 道路斜線制限（法第56条第1項第1号）又は隣地斜線制限（同項第2号）に係る許可を受けることができる建築物は、敷地の各辺において $S_i'$ が $S_i$ 以下であるものとする。この場合において、 $S_i'$ とは、 $O_i$ （各辺についてその中点から次に掲げる区分に従い、次の各号に掲げる距離だけ外側にある点を言う。）を通る鉛直線上の各点を視点とした立面投影面積とし、 $S_i$ とは、各辺において、法第56条第1項第1号、第2号及び第2項の規定によって許容される最大の立面投影面積とする。

一 第一種低層住居専用地域及び第二種低層住居専用地域は、道路に接する各辺について当該道路の幅員に法第56条第2項の規定による当該建築物の後退距離（以下後退距離」という。）に相当する距離を加えた距離

二 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、第二種住居地域及び準住居地域では、道路に接する各境界線について当該道路の幅員に後退距離に相当する距離を加えた距離

その他の各辺については、16mに高さが20mを超える部分を有する建築物にあっては、その部分から隣地境界線までの水平距離のうち最小のものに相当する距離を加えた距離

三 近隣商業地域、商業地域、準工業地域、工業地域又は工業専用地域では、道路に接する各辺について当該道路の幅員に後退距離に相当する距離を加えた距離

その他の各辺については、12mに高さが31mを超える部分を有する建築物にあっては、その部分から隣地境界線までの水平距離のうち最小のものに相当する距離を加えた距離

2 高さが100mを超える建築物に対する $S_i'$ の算定については、次の各号により算定した面積の合計をもって $S_i'$ とする。

一 建築物の高さ100m以下の部分の立面投影面積

二 建築物の高さ100mを超え150m以下の部分の立面投影面積に2分の1を乗じて得たもの。

三 建築物の高さ150mを超える部分の立面投影面積に3分の1を乗じて得たもの。

3 前面道路の反対側の境界線からの水平距離に後退距離に相当する距離を加えたものが法第56条第1項別表第3（は）欄に掲げる距離を超える建築物の部分の立面投影面積は、道路に接する各辺の $S_i'$ に含めないものとする。

4 第一種低層住居専用地域及び第二種低層住居専用地域においては、北側斜線制限（法56条第1項第3号）は原則として緩和しないものとする。ただし、階段室、昇降機塔等の建築物の屋上部分で隣地に対する日照条件を十分に考慮したものについては、この限りでない。

## 第6章 公開空地の標示・維持管理

### (公開空地の標示)

第18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30cm以上、横50cm以上であること。

### (公開空地の維持管理)

第19条 建築主は、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－ドヒ－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ない。

- 2 建築主は、公開空地の維持管理について責任及び義務を負い、許可申請の際に、公開空地を広く一般に開放し、適切な維持管理に努める旨の誓約書を様式2により提出しなければならない。又、公開空地の維持管理責任者を選任して、様式3により公開空地維持管理責任者選任(変更)届けを提出しなければならない。
- 3 やむを得ない理由により、公開空地の変更を行なう場合は、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、この限りでない。
- 4 建築主は、建築物又は敷地を譲渡する場合、譲受人に対して公開空地等の維持管理及びその費用負担責任を負うものである旨を明示すること。なお、譲受人は、公開空地等の維持管理に関する所有者としての義務を継承するものとし、公開空地等の維持管理を適正に行うものとする。また、物件説明書、管理規約、売買契約書等には、次に掲げる事項を記載すること。
  - 一 総合設計制度による許可を受けた建築物であること。
  - 二 公開空地の変更又は転用禁止
  - 三 公開空地等の内容を明記した図面
  - 四 公開空地の維持管理等に関すること。
- 5 建築主は、建築物の計画図書を保存すると共に、許可に係る建築物の管理運営状況について、様式4により3年毎に市長に報告しなければならない。なお、管理運営状況報告書の添付書類は次の各号のとおりとする。
  - 一 位置図
  - 二 配置図

- 三 公開空地図
- 四 その他必要とする図書
- 五 写真（公開空地の現況写真）



## 第7章 その他

(電波障害、ビル風対策等)

第20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、北海道電波監理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。

(都市景観形成地区内の計画)

第21条 「都市景観形成地区」内は「札幌市都市景観条例」に基づき、建築物や工作物について、都市景観形成方針・基準に従って計画・設計を行うこと。

2 建築主は、建築物の外壁の仕上げ等については、景観的な配慮を行うこと。

(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23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24条 建築主は、計画建築物の高さが10メートルを超える場合、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(以下「条例」という。)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。この場合、許可申請は、条例第11条第1項の規定に基づく報告書の提出後とする。

2 条例の対象地域以外において、計画建築物の高さが10メートルを超える場合、建築主は、次の各号に定めるところによらなければならない。

(1) 近隣関係住民にその建築計画の周知を図るため、報告書(様式7,8,9)の提出30日以上前までに標識(様式5)を設置し、標識設置届(様式6)を速やかに市長に届け出なければならない。

(2) 近接住民に建築計画について説明(書面のみによる説明を除く。)をしなければならない。

ただし、市長がやむを得ないと認めた場合はこの限りでない。

(3) 周辺住民から建築計画について説明を求められた時は、説明をしなければならない。

(4) 第 2 号の規定により行った説明状況を記載した報告書を許可申請をしようとする前に、市長に提出しなければならない。

(5) 第 3 号の規定により行った説明状況を記載した報告書を速やかに、市長に提出しなければならない。

#### 附則

この要綱は、平成 16 年 12 月 1 日から施行する。

様式 1

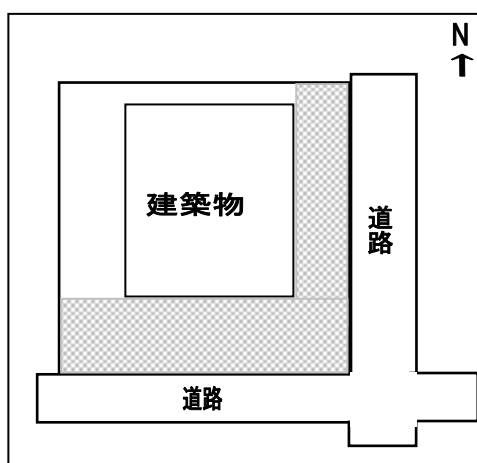
公開空地に掲示する標示板

公開空地標示板

この公開空地は、建築基準法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。

年 月

建築主  
管理者



 公開空地

## 公開空地に関する誓約書

年 月 日

札幌市長 様

申請者  
住 所

氏 名 印

このたび、下記建築物について建築基準法第 59 条の 2 の規定による総合設計制度の適用を受けるにあたり、札幌市総合設計制度許可取扱要綱に基づいて公開空地を別紙図面のとおりに設置するよう計画いたしました。

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し、3 年毎に管理運営状況報告書により報告することを誓約いたします。

なお、当該公開空地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には、本誓約書の内容を譲渡条件に付して譲受人に継承いたします。

### 記

1. 建築物名称
2. 建築場所

## 公開空地維持管理責任者選任(変更)届

年 月 日

札幌市長 様

申請者

住 所

氏 名

印

下記の総合設計建築物について、\_\_\_\_\_ を公開空地の維持管理責任者として選任したのでお届けします。

なお、維持管理責任者を変更する場合には、事前の変更についてお届けします。

記

1. 建築物名称

2. 建築場所

---

### 誓 約 書

上記の建築物について、公開空地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

印

## 管理運営状況報告書

年 月 日

札幌市長 様

申請者  
住 所  
氏 名 印  
電 話 (       )

札幌市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		平成	年	月	日 第 号
確認年月日、番号		平成	年	月	日 第 号
検査年月日、番号		平成	年	月	日 第 号
管理 責任者	住 所				
	氏 名	印 電 話 (       )			
敷 地	用途地域		防火地域		
	基準建ぺい率	%			
	基準容積率	%	その他の 地域地区等		
	敷地面積	m <sup>2</sup>			
建築物	主要用途		構造・階数	造、 / 階建	
	建築面積	m <sup>2</sup>	高 さ	m、 最高 m	
	延べ面積	m <sup>2</sup>	建 ぺ い 率	%	
	容積対象面積	m <sup>2</sup>	容 積 率	%	
許可緩和該当事項		<ul style="list-style-type: none"> <li>・容積率の緩和</li> <li>・道路斜線制限の緩和</li> <li>・隣地斜線制限の緩和</li> </ul> <p style="text-align: right;">・絶対高さ制限の緩和 (該当するものに 印)</p>			
受付欄	前回報告年月日		課 長	係 長	係
	年 月 日				

様式 5

建 築 計 画 の お 知 ら せ				
敷地の地名・地番		札幌市 区		
建築物の名称				
建築物の概要	用途		敷地面積	m <sup>2</sup>
	住戸数	(内、ワンルーム区画 戸)	延べ面積	m <sup>2</sup>
	棟数		建築面積	m <sup>2</sup>
	階数	地上 階、地下 階	建築物の高さ	m
	構造		軒の高さ	m
着工予定時期		年 月 日 頃		
建築主	住所			
	氏名	電話( ) -		
設計者	住所			
	氏名	電話( ) -		
工事監理者	住所			
	氏名	電話( ) -		
工事施工者	住所			
	氏名	電話( ) -		
標識設置年月日		年 月 日		
この建築計画について説明を求められる方は、下記へご連絡下さい。 (連絡先)				
電話( ) -				

備考

- 1 標識の大きさは、縦 90 cm以上、横 90 cm以上とする。
- 2 この標識は、白地に黒書とし、見やすいものとする。
- 3 この標識は、風雪等のため容易に破損し、又は倒壊しない材料及び構造により作成するとともに表示した文字が雨などにより不鮮明にならない塗料等を使用すること。
- 4 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使用することができる。
- 5 連絡先は、建築主又は設計者のいずれかを記入すること。

## 標 識 設 置 届

(あて先)札幌市長

年 月 日

建築主 住所  
氏名 印  
(法人にあっては、名称及び代表者の氏名)  
電話( ) -

札幌市総合設計制度許可取扱要綱の規定により、次のとおり届け出ます。

建築主	住所						
	氏名	電話( ) -					
設計者	住所						
	氏名	電話( ) -					
工事監理者	住所						
	氏名	電話( ) -					
工事施工者	住所						
	氏名	電話( ) -					
敷 地	地名地番						
	用途地域	地域	その他 の地域	防 火			
	指定建ぺい率	%		準防火			
	指定容積率	%		指定なし			
標識設置年月日		年 月 日					
建 築 物 の 概 要	名 称				工事種別		
		計画部分	既存部分	合 計	そ の 他		
	敷地面積	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	建ぺい率	%	
	建築面積	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	容 積 率	%	
	延べ面積	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	棟 数	棟	
	建築物の高さ	m	m		住 戸 数	戸	
	階 数	階 (地下 階)			駐車台数	台	
用 途		(賃貸・分譲)			駐輪台数	台	
着工予定年月日		年 月 日			構 造 基礎工法		
完了予定年月日		年 月 日					
添 付 図 書	1	6			受 付 処 理 欄	受 付 番 号	受 理 番 号
	2	7					
	3	8					
	4	9					
	5	10					

- 備考 1 印のある欄は、記入しないで下さい。  
 2 この様式により難しいときは、この様式に準じた様式を使用することができる。  
 3 標識の設置状況及び記載内容が確認できる写真を添付すること。



報 告 書

年 月 日

(あて先)札幌市長

建築主 住所  
氏名 印  
(法人にあっては、名称及び代表者の氏名)  
電話( ) -

札幌市総合設計制度許可取扱要綱の規定により、次のとおり報告します。

建築主	住所					
	氏名	電話( ) -				
設計者	住所					
	氏名	電話( ) -				
工事監理者	住所					
	氏名	電話( ) -				
工事施工者	住所					
	氏名	電話( ) -				
建築物の名称						
敷地の地名地番		札幌市 区				
標識設置年月日		年 月 日				
標識設置届出日		年 月 日				
近隣関係住民 世帯数	近接住民世帯数	世帯	説明世帯	世帯	説明世帯	世帯
	周辺住民世帯数	世帯	説明世帯	世帯	説明世帯	世帯
説明日等		年 月 日 ~ 年 月 日			延べ説明回数	回
報告事項		第 面、第 面、第 面、第 面に記載のとおり				
添付 図書	1	5				
	2	6				
	3	7				
	4	8				
受付 処理 欄	受理日	標識設置届受理番号		説明責任者住所・氏名		
		第 号		(住所) (氏名) 電話 ( ) -		

- 備考 1 印のある欄は、記入しないで下さい。  
2 この様式により難しいときは、この様式に準じた様式を使用することができる。

## 近隣関係住民等への説明状況

番号	近接住民等の住所及び氏名	種別	近接住民等からの意見・要望内容	近接住民等からの意見要望に対する回答等	説明年月日	説明者氏名
<p>建築主の所見</p>						

## 備考

- 1 番号は付近状況図の付番と合わせて記入して下さい。
- 2 種別は( 建築物の占有者(居住者等) 建築物の所有者 土地の所有者)のいずれかに該当する番号を記入して下さい。
- 3 建築主の所見欄には、当該建築計画に対する近隣住民等の意見を集約し、当該建築計画が近接住民の理解が得られているかどうかなどについて記載して下さい。
- 4 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使用することができる。

近隣関係住民等への説明状況

番号	周辺住民等の住所及び氏名	種別	周辺住民等からの意見・要望内容	周辺住民等からの意見要望に対する回答等	説明年月日	説明者氏名
<p>建築主の所見</p>						

備考

- 1 番号は付近状況図の付番と合わせて記入して下さい。
- 2 種別は( 建築物の占有者(居住者等) 建築物の所有者 土地の所有者)のいずれかに該当する番号を記入して下さい。
- 3 建築主の所見欄には、当該建築計画に対する近隣住民等の意見を集約し、当該建築計画が周辺住民の理解が得られているかどうかなどについて記載して下さい。
- 4 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使用することができる。

〒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