

建築基準法第 59 条の 2 の規定に基づく

# 札幌市拠点型総合設計制度 許可取扱要綱

2020 年 2 月

札幌市

## はじめに

札幌市では、まちづくりの最上位計画である「札幌市まちづくり戦略ビジョン」、都市づくりに関する計画である「第2次札幌市都市計画マスタープラン」、「札幌市立地適正化計画」及び「札幌市都市再開発方針」を踏まえ、「地域交流拠点等における緩和型土地利用計画制度等の運用方針」（以下「運用方針」といいます。）を策定しました。運用方針では、地域交流拠点等における良好な都市開発を誘導し、質の高い空間づくりを進めていくため、運用方針の趣旨に沿った都市開発に対し、建築基準法第59条の2の規定に基づく総合設計制度をはじめとした緩和型土地利用計画制度を運用していくことが示されています。

本要綱は、運用方針に基づいた総合設計制度（拠点型総合設計制度）の適正かつ円滑な運用を図るために策定したものです。地域交流拠点等において都市開発を行おうとしている事業者をはじめ関係する方々が運用方針の趣旨をご理解の上、本要綱を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

### <札幌市拠点型総合設計制度許可取扱要綱>

概要	1
本文	
第1章 総則	
第1条 目的	3
第2条 定義	3
第3条 許可の方針	4
第2章 技術的基準	
第4条 敷地の規模	5
第5条 敷地と道路との関係	5
第6条 空地率の最低限度	6
第7条 オープンスペース	6
第8条 特定誘導路線における用途制限等	6
第9条 環境負荷の低減	6
第10条 みどりの創出	6
第11条 落下物等の対策	6
第12条 駐車施設計画	6
第13条 駐輪施設計画	7
第14条 景観計画	7
第15条 電波障害等への対策	7

第16条	ユニバーサルデザインによる整備	7
第17条	オープンスペースの維持管理	7
第18条	建築物の高さ	7
第19条	その他の基準	8
第3章 評価基準		
第20条	容積率の最高限度の算定方法	9
第21条	オープンスペースの評価	9
第22条	その他の評価	10
第4章 オープンスペース等の維持管理等		
第23条	標示	11
第24条	オープンスペースの維持管理	11
第25条	維持管理責任者の選任等	11
第26条	管理運営状況の報告	12
第27条	建築物等の譲渡等	12
第28条	維持管理に対する意見等	12
第5章 オープンスペースの一時占用		
第29条	一時占用承認申請	13
第30条	一時占用の承認の基準等	13
第31条	一時占用の報告	14
第32条	一時占用の承認の取消し	14
第6章 手続き		
第33条	事前協議等	15
第34条	添付図書等	15
第7章 雑則		
第35条	調査への協力	17
第36条	ホームページ等による公開等	17
第37条	計画の変更	17
第38条	委任	17
附則		18
別紙1		19
別紙2		24
様式		31
＜参考資料＞		
	拠点開発誘導区域及び特定誘導路線	43
	誘導用途	66
	許可申請の流れ	67

## 札幌市拠点型総合設計制度許可取扱要綱の概要

## 「拠点型総合設計制度許可取扱要綱」(拠点型要綱)とは？

地域交流拠点等<sup>※</sup>の魅力や機能の向上に資する良好な都市開発を誘導するために、地域交流拠点等における建築基準法第59条の2第1項の規定による「総合設計制度」の考え方を整理し、明示したものです。また、整備されたオープンスペース等の維持管理基準等についても記載しています。

※地域交流拠点等：地域交流拠点とその他の地下鉄駅周辺の総称



## 「一般型総合設計制度許可取扱要綱」(一般型要綱)との違いは？

## (1) 適用対象となる地域が違います。

- ・一般型要綱は、札幌市全域を適用対象としていますが、拠点型要綱は、適用対象を地域交流拠点等の周辺に限定しています。(具体的な適用対象地域は p43 以降に掲載している「拠点開発誘導区域」及びその周辺地域です。)

## (2) 評価する取組や評価の方法が違います。

- ・拠点型要綱では、平成28年9月に策定された「地域交流拠点等における緩和型土地利用計画制度等の運用方針」(運用方針)に基づき、評価する取組や評価方法を定めました。これにより、公開空地(オープンスペース)の整備方法がより詳細に規定されたほか、それぞれの公開空地(オープンスペース)について、公開空地(オープンスペース)の「量」よりも、その「質」に重点を置いた評価方法となりました。

## (3) 公開空地(オープンスペース)の一時占用の規定を設けました。

- ・一般型要綱では、原則として、公開空地(オープンスペース)を占有して使うことを認めていませんでしたが、拠点型要綱では、地域のまちづくりに貢献すると認められる場合には、公開空地(オープンスペース)を占有して使用することができる旨を規定しました。

## 地域交流拠点等において一般型要綱は使えるの？

地域交流拠点等においては、原則として、一般型要綱は使用できません。拠点型要綱を用いて計画してください。

拠点型要綱の構成



関係する資料等

- 地域交流拠点等における緩和型土地利用計画制度等の運用方針
- オープンスペースガイドライン（オープンスペースの整備基準等を記載）
- 特定誘導路線開発誘導事業補助要綱（オープンスペースの整備に係る費用を一部補助）

※詳しくは札幌市 HP (<http://www.city.sapporo.jp/keikaku/kyoten.html>) を参照ください。

## 札幌市拠点型総合設計制度許可取扱要綱

制定 平成 29 年（2017 年）1 月 23 日

改正 平成 31 年（2019 年）4 月 1 日

令和 2 年（2020 年）2 月 27 日

### 第 1 章 総則

（目的）

第 1 条 この要綱は、地域交流拠点等における緩和型土地利用計画制度等の運用方針（平成 28 年 9 月 20 日まちづくり政策局都市計画部策定。以下「運用方針」という。）において、地域交流拠点等（運用方針で定める地域交流拠点等をいう。以下同じ。）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、運用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方法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、もって地域交流拠点等の機能強化や魅力向上に資することを目的とする。

（定義）

第 2 条 この要綱における用語の意義は、建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号。以下「法」という。）及び建築基準法施行令（昭和 25 年政令第 338 号）の例による。

- 2 この要綱において「オープンスペース」とは、運用方針に基づく都市開発によって整備される、快適な歩行空間やにぎわい・交流が生まれる滞留空間の創出に寄与するものとして、一般の人々に開放された空間をいい、当該空間の機能又は環境の向上に寄与する植栽、池及び工作物等が設けられた部分を含むものとする。
- 3 この要綱において「歩道状空地」、「敷地内貫通通路」及び「公共駐輪場」並びに「滞留のための広場」とは、それぞれ別紙 1<sup>※1</sup>に従い整備されるオープンスペースをいう。
- 4 この要綱において「オープンスペースの効果をさらに高める取組」とは、前項のオープンスペースに対し、その効果をさらに高めるために行う取組として別紙 2<sup>※2</sup>に掲げるものをいう。
- 5 この要綱において「誘導用途」<sup>※3</sup>とは、運用方針 3-2 別表に掲げる用途をいう。
- 6 この要綱において「拠点開発誘導区域」及び「特定誘導路線」<sup>※4</sup>とは、運用方針別図に示された区域及び路線をいう。

※1：p19～p23 を参照 ※2：p24～p30 を参照 ※3：p66 を参照 ※4：p43～p65 を参照

（許可の方針）

第3条 許可は、次の各号のいずれかに該当する建築物（その敷地の一部が第一種低層住居専用地域又は第二種低層住居専用地域に属するものを除く。）を対象とする。

- (1) その敷地の過半が拠点開発誘導区域に属している建築物
  - (2) 前号に掲げるもの以外の建築物で、その計画内容が地域交流拠点等の機能強化や魅力向上に特に寄与し、かつ、周辺の都市基盤や土地利用の現況から支障がないと市長が認めた建築物
- 2 許可は、第2章に掲げる技術的基準に適合する建築物に対して行うものとする。
- 3 許可による容積率の最高限度の割増は、次の各号に掲げる取組を第3章に掲げる評価基準により評価し、行うものとする。
- (1) 次に掲げるオープンスペースの整備（地域交流拠点等の機能強化や魅力向上に資すると市長が認めたものに限る。）
    - ア 歩道状空地
    - イ 敷地内貫通通路
    - ウ 公共駐輪場
    - エ 滞留のための広場
  - (2) 前号に掲げるもののほか、運用方針の趣旨を踏まえ、地域交流拠点等の機能強化や魅力向上に資すると市長が認めた取組（建築物の整備と一体的に計画配置される公園、広場等の空間（敷地外に計画されるものを含む。）で、事業者の無償譲渡又は無償貸し付け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の整備を含む。）
- 4 敷地が、まちづくり指針、地区計画その他当該地区のまちづくりに関する方針等が定められている地区内にある場合は、当該まちづくりに関する方針等の趣旨を踏まえ、許可の適用を判断するものとする。

## 第2章 技術的基準

（敷地の規模）

第4条 敷地面積は、次の表の（い）欄に掲げる用途地域（敷地が2以上の用途地域の内外にわたる場合においては、過半の属する用途地域）等の区分に応じ、同表（ろ）欄に掲げる数値以上でなければならない。

（い）用途地域等の区分		（ろ）敷地の規模	
		右記以外	特例建築物
敷地の過半が拠点開発誘導区域に属する場合	全ての用途地域	1,000 m <sup>2</sup>	500 m <sup>2</sup>
上記以外の場合	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、工業専用地域	2,000 m <sup>2</sup>	-
	近隣商業地域、商業地域	1,000 m <sup>2</sup>	-
<p>特例建築物：その敷地の過半が拠点開発誘導区域に属する建築物のうち、次の各号のいずれかに該当するもの</p> <p>(1) 運用方針が定められた際、現に建築物の敷地として使用されている土地で面積が1,000 m<sup>2</sup>未満のものについて、その全部を一の敷地として使用するもの</p> <p>(2) 運用方針が定められた際、現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならばその面積が1,000 m<sup>2</sup>未満の土地について、その全部を一の敷地として使用するもの</p> <p>(3) 運用方針が定められた後に1,000 m<sup>2</sup>未満に分割された土地を敷地として使用するもので、その分割がやむを得ないと市長が認めたもの</p>			

（敷地と道路との関係）

第5条 敷地は、幅員8m以上の道路に接しなければならない。ただし、次の各号に該当する場合は、この限りでない。

- (1) 敷地が接する道路の幅員に、当該道路に沿って設けられた歩道状空地の幅を合わせた幅が8m以上であること。
- (2) 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こと。



（空地率の最低限度）

第 6 条 敷地の空地率は、次に掲げる式を満たすものでなければならない。

$空地率 \geq (100\% - 基準建蔽率(\%)) + 20\%$
空地率 (%) : 100%から建築物の建蔽率(%)を減じたもの 基準建蔽率 (%) : 法第 53 条の規定による建蔽率の最高限度

（オープンスペース）

第 7 条 敷地内には、オープンスペースを整備しなければならない。

2 オープンスペースは、市長が別に定めるオープンスペースガイドライン（以下「ガイドライン」という。）に沿って市長と協議し、計画されたものでなければならない。

（特定誘導路線における用途制限等）

第 8 条 建築物の 1 階部分のうち特定誘導路線に面する部分の用途は、住室又は住戸としてはならない。

2 特定誘導路線に面する建築物及び敷地の部分は、前項に定めるもののほか、当該路線沿線のにぎわいを分断させないよう配慮されたものでなければならない。

（環境負荷の低減）

第 9 条 建築物は、建築物のエネルギーの消費性能の向上に関する法律（平成 27 年法律第 53 号）に規定する建築物エネルギー消費性能基準に適合するものでなければならない。

（みどりの創出）

第 10 条 敷地の緑化率（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）の規定により算出した緑化率をいう。以下同じ。）は、敷地面積にかかわらず、同条例第 10 条に規定する居住系市街地にあつては 20%以上、業務系市街地にあつては 10%以上でなければならない。

（落下物等の対策）

第 11 条 建築物及び敷地の部分は、屋上、バルコニーその他の建築物の部分からの落下物及び落雪等による危険（敷地外に危害を及ぼすおそれのあるものを含む。）を防止するために必要な対策が講じられたものでなければならない。

（駐車施設計画）

第 12 条 建築物には、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従い、駐車施設を附置しなければならない。

（駐輪施設計画）

第 13 条 建築物には、次の各号に定めるところにより、駐輪施設を設置しなければならない。

- (1) 札幌市自転車等駐車場の設置等に関する条例（平成 13 年札幌市条例第 30 号）に従い、自転車等駐車場を設置すること。
- (2) 共同住宅を建築する場合は、その住戸数に相当する台数以上の自転車を駐車することができる規模を有する駐輪場を敷地内に設置するよう努めること。

（景観計画）

第 14 条 建築物は、札幌市景観計画に配慮し、計画されたものでなければならない。

（電波障害等への対策）

第 15 条 建築物は、その建築によってテレビ受信障害が発生することが予想される場合は、当該障害を解消するために必要な措置が講じられたものでなければならない。

- 2 建築物は、その建築によって電波伝搬障害が生じるおそれがある場合は、北海道総合通信局と協議のうえ当該障害を解消するために必要な措置が講じられたものでなければならない。
- 3 建築物は、その建築によって生じるビル風の影響を予測するとともに、当該影響に対し必要な対策が講じられたものでなければならない。
- 4 建築物は、その建築によって生じる日影の影響に配慮されたものでなければならない。

（ユニバーサルデザインによる整備）

第 16 条 オープンスペース及びオープンスペースに至る経路は、誰もが安心かつ快適に通行及び利用できるよう、ユニバーサルデザインの視点に立った整備に配慮されたものでなければならない。

（オープンスペースの維持管理）

第 17 条 オープンスペースは、第 4 章の規定を踏まえ、適切な維持管理が行われるものでなければならない。

（建築物の高さ）

第 18 条 建築物の高さは、高度地区に関する都市計画において定められた内容に適合するものでなければならない。

（その他の基準）

第 19 条 建築物及び敷地は、第 4 条から前条までに掲げるもののほか、運用方針の趣旨に照らして適切なものであり、かつ、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないものでなければならない。

### 第3章 評価基準

（容積率の最高限度の算定方法）

第20条 許可を受けた建築物の容積率の最高限度は、次に掲げる式により算定するものとする。

$V' = v + 2.00 \times \alpha + \beta$
<p><math>V'</math> : 容積率の最高限度 (%)</p> <p><math>v</math> : 基準容積率(法第52条第1項から第9項までの規定による容積率の最高限度) (%)</p> <p><math>\alpha</math> : 有効オープンスペース率 (%)</p> <p><math>\beta</math> : 第3条第3項第2号に掲げる取組に応じた特別の割増容積 (%)</p>

- 2 前項の規定により算定した容積率の最高限度が指定容積率（用途地域に関する都市計画において定められた容積率をいい、敷地が指定容積率の異なる地域の2以上にわたる場合においては、それらを加重平均した値とする。以下同じ。）の1.5倍を超える場合は、容積率の最高限度は、前項の規定にかかわらず、指定容積率の1.5倍とする。

（オープンスペースの評価）

第21条 有効オープンスペース率（ $\alpha$ ）は、次に掲げる式により算定するものとする。

$\text{有効オープンスペース率} (\alpha) = \frac{\text{オープンスペースの有効面積の合計}}{\text{敷地面積}} \times 100 (\%)$
---

- 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、次に掲げる式により算定するものとする。

$\text{オープンスペースの有効面積} = 0s \times (k1 + k2 + k3)$
<p><math>0s</math> : 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（公共駐輪場として用いられる部分を除く。）の面積を除く。）</p> <p><math>k1</math> : 次の表の（い）欄に掲げるオープンスペースの種別に応じ、それぞれ同表（ろ）欄に掲げる数値</p> <p><math>k2</math> : 次の表の（は）欄に掲げるオープンスペースの効果をさらに高める取組の種別に応じ、それぞれ同表（に）欄に掲げる数値（オープンスペースの効果をさらに高める取組が同表（は）欄に掲げるものの2以上に該当する場合は、該当するものに係る数値のうち市長が認めた全ての数値の合計とし、該当するものがない場合は0とする。）</p> <p><math>k3</math> : 計画内容が当該オープンスペースの効用を増大し、又は地域交流拠点等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0.5から1.0までのうち市長が指定した数値（該当しない場合は0とする。）</p>

(い)種別	(ろ)数値	(は)オープンスペースの効果をさらに高める取組	(に)数値
歩道状空地	1.25	誘導用途と一体的に機能する歩道状空地の整備	1.0
		特定誘導路線沿いの歩道状空地の整備	0.5
		屋外の屋根で覆われた歩道状空地の整備	0.5
敷地内貫通 通路	1.25	誘導用途と一体的に機能する敷地内貫通通路の整備	1.0
		特定誘導路線に接続する敷地内貫通通路の整備	0.5
		屋外の屋根で覆われた敷地内貫通通路の整備	0.5
		屋内の敷地内貫通通路の整備	0.5
公共駐輪場	1.25	-	-
滞留のため の広場	2.0	誘導用途と一体的に機能する広場の整備	1.0
		特定誘導路線沿いの広場の整備	0.5
		屋外の屋根で覆われた広場の整備	0.5
		屋内広場の整備	0.5
		地下鉄駅等へ接続する建築物内の広場の整備	0.5
		交差点に面する広場の整備	0.5
		バスなどの待合機能を備えた広場の整備	0.5

（その他の評価）

第22条 第3条第3項第2号に掲げる取組に応じた特別の容積の割増は、運用方針の趣旨及びオープンスペースの整備による容積率の割増の考え方を踏まえ適正に運用するものとする。

## 第4章 オープンスペース等の維持管理等

（標示）

第23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、オープンスペース及び誘導用途に供する部分が許可により設けられたものである旨等を記載した標示板（様式1）<sup>※5</sup>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) 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。
  - (2) 堅固に固定すること。
  - (3) 大きさは縦30cm以上、横50cm以上とすること。
- 2 前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。

（オープンスペースの維持管理）

第24条 申請者は、オープンスペースの計画的な維持管理を行うため、オープンスペースの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。

- 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25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、当該検査の際に、維持管理責任者選任（変更）届（様式2）<sup>※6</sup>にオープンスペース等の維持管理に関する誓約書（様式3）<sup>※7</sup>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（様式2）により、市長に届出なければならない。

※5：p31を参照    ※6：p32を参照    ※7：p33を参照

（管理運営状況の報告）

第 26 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、次の(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 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（様式 4）<sup>※8</sup> 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 23 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 27 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（オープンスペース、誘導用途に供する部分及び植栽の位置並びに内容を含む。）
  - (3) オープンスペース及び誘導用途に供する部分の内容を、市長の承認なく変更してはならないこと。
  - (4) オープンスペースの維持管理の責務及びその費用負担責務を負うものであること。
  - (5) 第 35 条及び第 36 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 28 条 市長は、第 26 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、オープンスペース及び植栽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。

※8：p34～p36 を参照

## 第5章 オープンスペースの一時占用

（一時占用承認申請）

第29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）<sup>※9</sup>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）<sup>※10</sup>
  - (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30条 市長は、一時占用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) 一時占用の目的が、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) 一時占用の日数が、次のア及びイに該当するものであること。ただし、一時占用の目的が前条第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 一時占用の日数が60日以内であること。
  - イ 一時占用の日数と、同一年度内に同一敷地内で行った一時占用の日数の合計日数が180日以内であること。

※9：p37を参照 ※10：p38を参照



- 2 前項の規定にかかわらず、一時占用の目的、内容又は実施主体等が次のいずれかに該当する場合には、市長は、その一時占用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、一時占用承認通知書（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、一時占用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。

（一時占用の報告）

第 31 条 維持管理責任者は、一時占用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）※11 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 32 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、その一時占有の承認を取り消すことができる。

※11：p41 を参照

## 第6章 手続き

（事前協議等）

第33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	

- 2 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。
- 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。以下「中高層条例」という。）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。
- 4 申請者は、許可の申請をする前に、前各項に掲げるもののほか、市長が指定した部局と協議しなければならない。

（添付図書等）

第34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、それぞれ同規則第1条の3に規定する付近見取図、配置図、各階平面図、立面図、断面図及び日影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) 陳述書
- (3) 第4条に規定する特例建築物に該当することが分かる書類（敷地面積が500㎡以上1,000㎡未満の場合に限る。）
- (4) 用途地域図
- (5) 付近状況図
- (6) 環境整備に関する次に掲げる図書等

ア オープンスペース計画図（オープンスペースがどのように地域交流拠点等の機能強化や魅力向上に資すると考えているのか及びユニバーサルデザインへの配慮について、図やパース等を用いながらわかりやすく記載されたものに限る。）

- イ 特定誘導路線に対するにぎわいへの配慮内容が分かる図書等（敷地が特定誘導路線に面する場合に限る。）
  - ウ 緑化計画図及び緑化率算定表
  - エ 落下物対策等の内容が分かる図書等
  - オ 駐車及び駐輪施設計画の分かる図書等
  - カ 景観に対する配慮内容の分かる図書等
  - キ テレビ受信障害の調査書及び当該障害を生じる場合にはその対策を記載した図書等
  - ク 電波伝搬障害への対策を記載した図書等（電波伝搬障害を生じる場合に限る。）
  - ケ ビル風に対する検討書
  - コ 実日影図
  - サ アからコまでに掲げるもののほか、環境整備の内容が分かる図書等
- (7) 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
  - (8) オープンスペースの維持管理計画書
  - (9) 第3条第3項第2号に掲げる取組の内容が分かる図書等（当該取組を行う場合に限る。）
  - (10) 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
  - (11) 建築物及びその敷地の求積図
  - (12) その他、市長が必要と認めて指示した図書等
- 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。

## 第7章 雑則

（調査への協力）

第35条 所有者等は、札幌市が拠点型総合設計制度の効果検証等のために行うアンケート調査、現地調査その他の調査に協力しなければならない。

（ホームページ等による公開等）

第36条 市長は、札幌市公式ホームページ等において、許可を受けて整備された建築物の住所、写真、オープンスペースの概要等を公開するものとする。

2 所有者等は、前項の規定による公開に協力するとともに、市長の求めに応じて、公開のために必要な写真データ等を提供しなければならない。

（計画の変更）

第37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、その内容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、札幌市建築基準法施行細則（昭和35年札幌市細則第33号）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38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39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

- 1 この要綱は、平成 29 年 1 月 23 日から施行する。
- 2 第 9 条の規定中「建築物のエネルギーの消費性能の向上に関する法律（平成 27 年法律第 53 号）に規定するエネルギー消費性能基準に適合する」とあるのは、平成 29 年 3 月 31 日までの間は、「エネルギーの使用の合理化等に関する法律（昭和 54 年法律第 49 号）第 73 条第 1 項の規定による建築主等の判断の基準を満たす」と読み替えて適用する。
- 3 第 33 条第 2 項の規定中「札幌市景観条例（平成 19 年札幌市条例第 54 号）」とあるのは、平成 29 年 3 月 31 日までの間は、「札幌市都市景観条例（平成 19 年札幌市条例第 54 号）」と読み替えて適用する。

附則

この要綱は、平成 31 年 4 月 1 日から施行する。

付則

この要綱は、令和 2 年 2 月 27 日から施行する。

## 別紙1 地域交流拠点等におけるオープンスペースの整備基準

### 1 オープンスペースの整備に関する基本的な基準

以下に示す整備基準は、オープンスペースの種類にかかわらず、全てのオープンスペースに適用されます。オープンスペースを整備するにあたっては、以下に示す整備基準に加え、次項以降に掲げるオープンスペースの種類に応じた整備基準を満たすものとしてください。

- (1) 特定誘導路線に面する部分は、路線沿線のにぎわいを分断させないように、しつらえてください。
- (2) オープンスペースの車路等による分断は必要最小限の範囲としてください。
- (3) オープンスペースは建物利用者に限らず、誰もが利用できるものであることをわかりやすく伝え、オープンスペース内に人を誘導するため、以下に示すマークと“誰でも利用可能な旨”を表示したオープンスペース標示サインを見やすい位置に設置してください。ただし、歩道状空地及び公共駐輪場を整備する場合は除きます。



オープンスペースのマーク

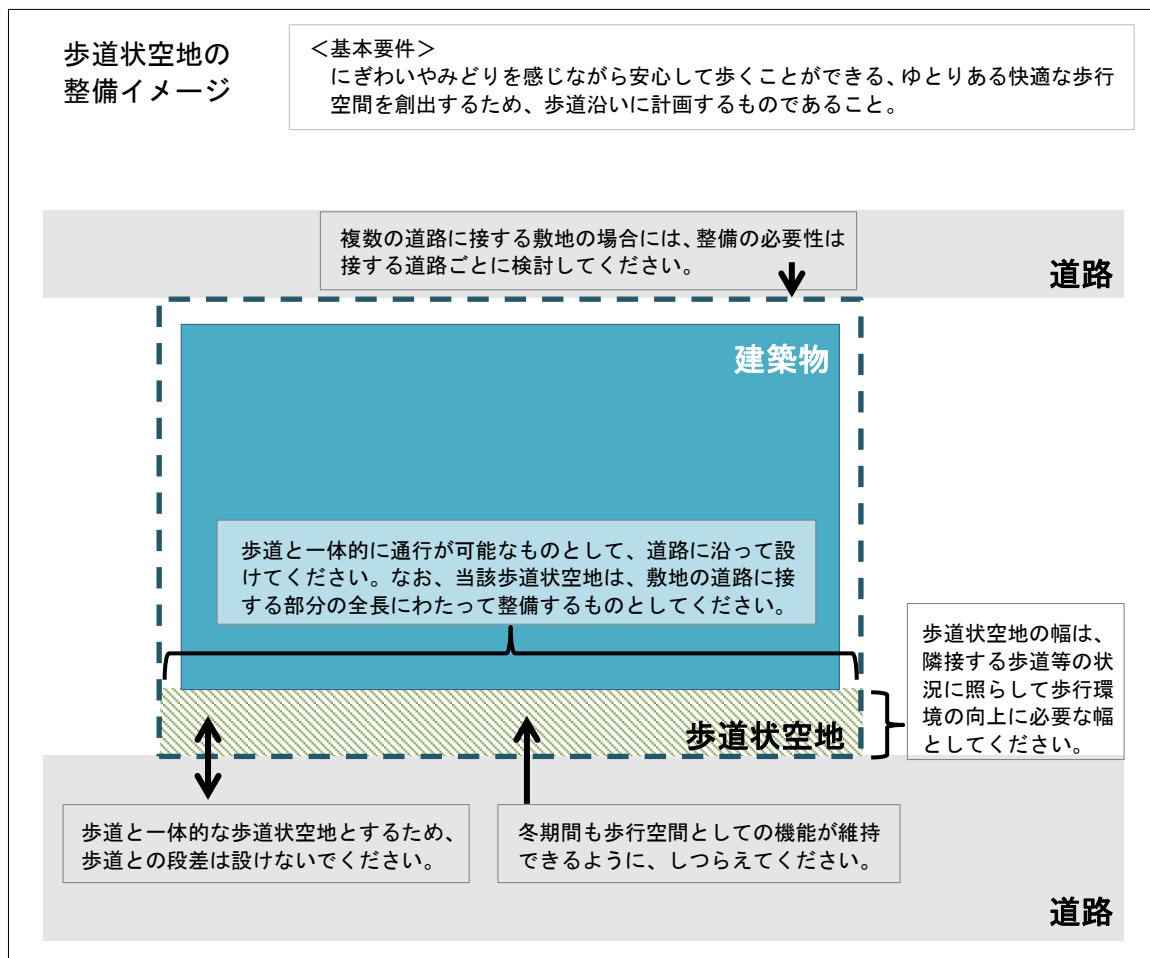


サイン標示の例

## 2 歩道状空地の整備基準

歩道状空地は、にぎわいやみどりを感じながら安心して歩くことができる、ゆとりある快適な歩行空間を創出するため、道路沿いに計画するものであることを基本として、次の各基準に従い整備してください。

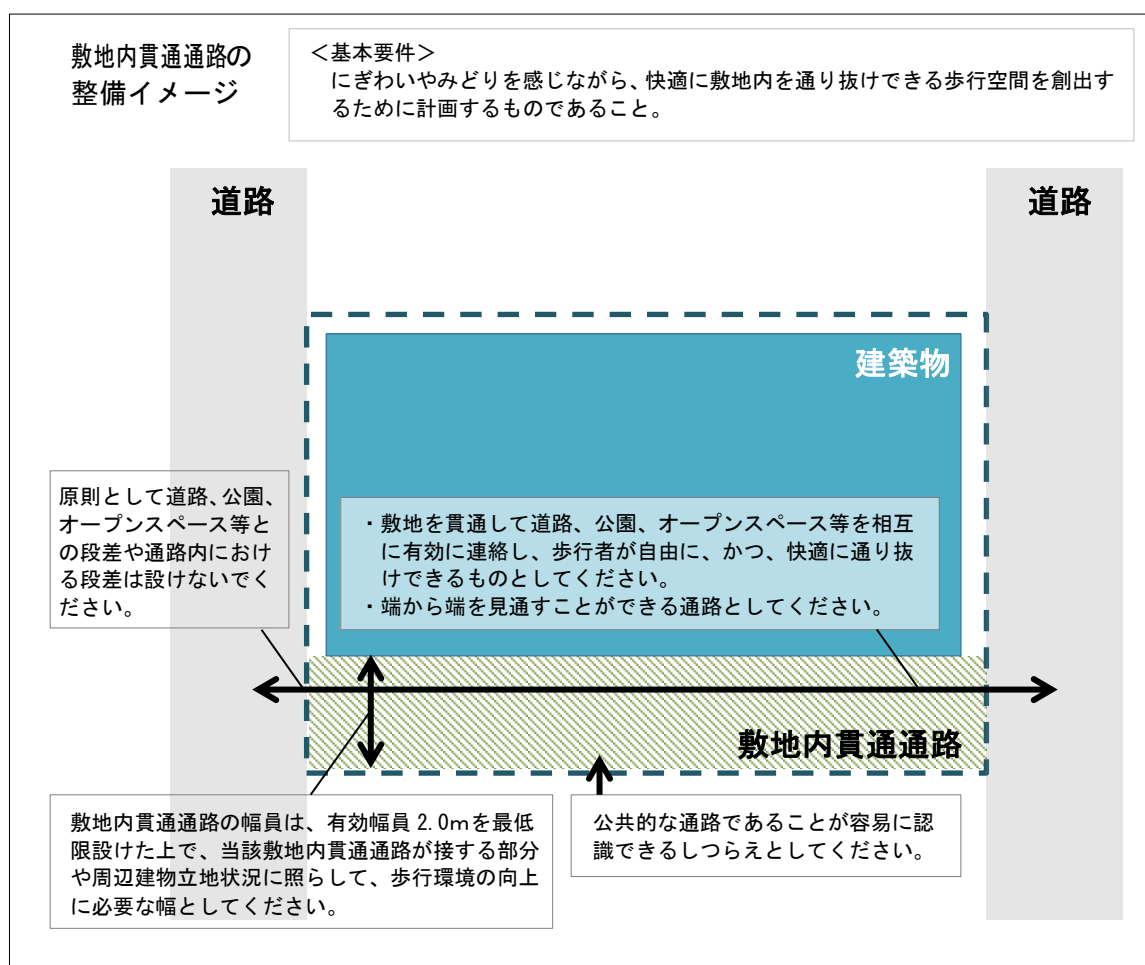
- (1) 歩道と一体的に通行が可能なものとして、道路に沿って設けてください。なお、当該歩道状空地は、敷地の道路に接する部分の全長にわたって整備するものとしてください。ただし、複数の道路に接する敷地の場合には、整備の必要性は接する道路ごとに検討してください。
- (2) 歩道状空地の幅は、隣接する歩道等の状況に照らして歩行環境の向上に必要な幅としてください。
- (3) 冬期間も歩行空間としての機能が維持できるように、しつらえてください。
- (4) 歩道と一体的な歩道状空地とするため、歩道との段差は設けないでください。



### 3 敷地内貫通通路の整備基準

敷地内貫通通路は、にぎわいやみどりを感じながら、快適に敷地内を通り抜けできる歩行空間を創出するために計画するものであることを基本として、次の各基準に従い整備してください。

- (1) 敷地を貫通して道路、公園、オープンスペース等を相互に有効に連絡し、歩行者が自由に、かつ、快適に通り抜けできるものとしてください。
- (2) 敷地内貫通通路の幅員は、有効幅員 2.0mを最低限設けた上で、当該敷地内貫通通路が接する部分や周辺建物立地状況に照らして、歩行環境の向上に必要な幅としてください。
- (3) 公共的な通路であることが容易に認識できるしつらえとしてください。
- (4) 端から端を見通すことができる通路としてください。
- (5) 原則として道路、公園、オープンスペース等との段差や通路内における段差は設けないでください。

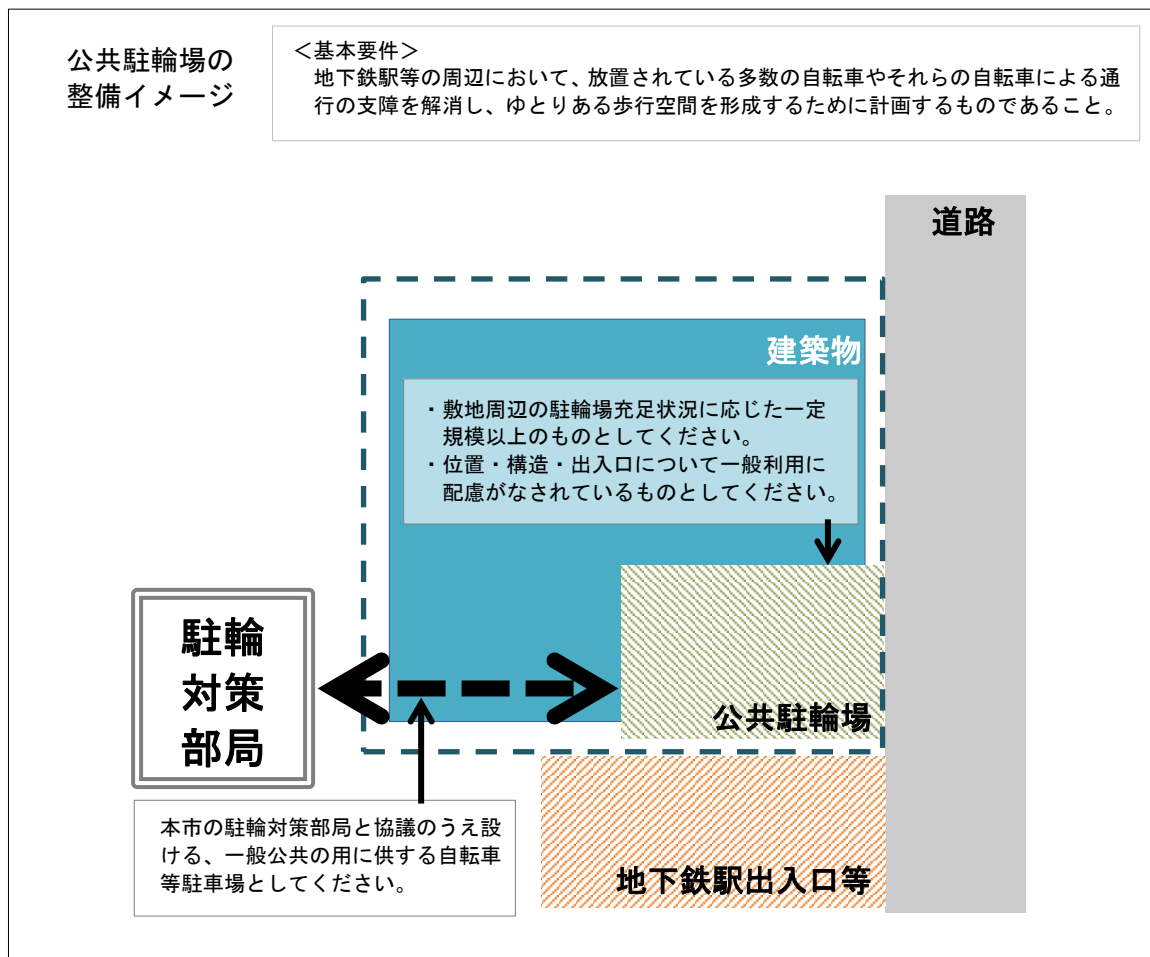




## 4 公共駐輪場の整備基準

公共駐輪場は、地下鉄駅等の周辺において、放置されている多数の自転車やそれらの自転車による通行の支障を解消し、ゆとりある歩行空間を形成するために計画するものであることを基本として、次の各基準に従い整備してください。

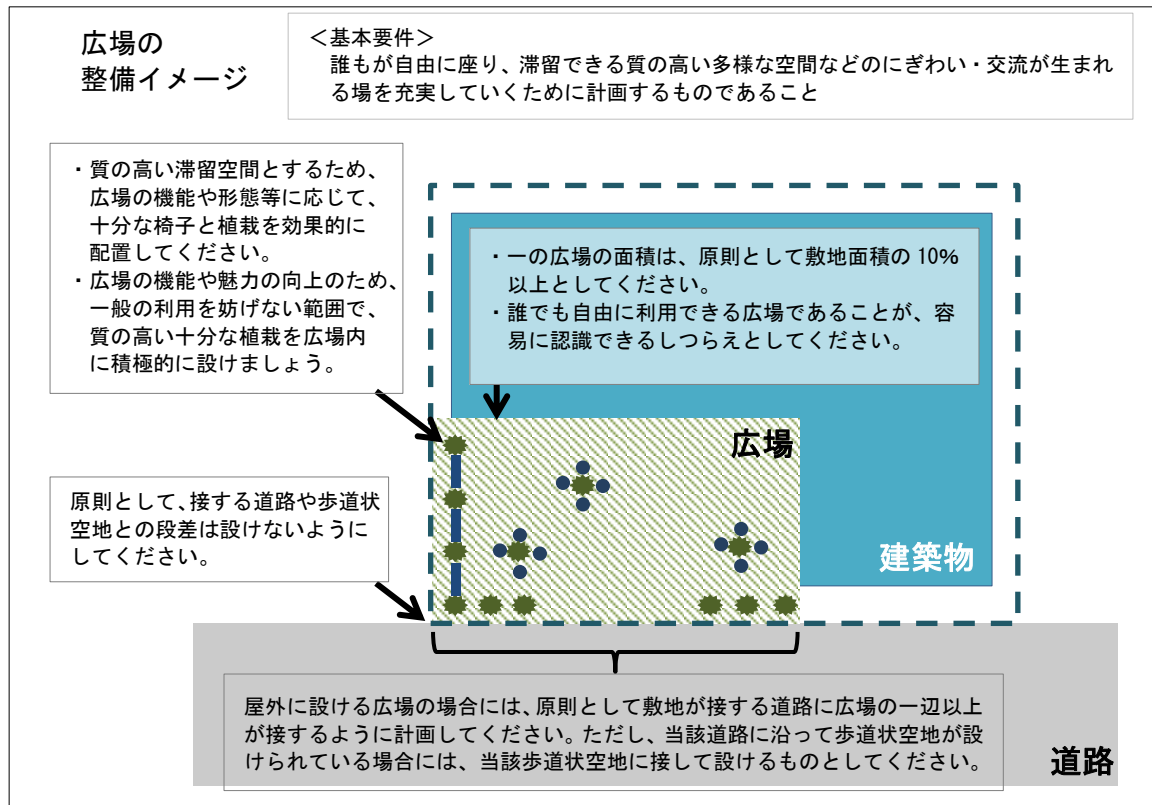
- (1) 本市の駐輪対策部局\*と協議のうえ設ける、一般公共の用に供する自転車等駐車場としてください。  
※札幌市建設局総務部自転車対策担当課（平成29年1月現在）
- (2) 敷地周辺の駐輪場充足状況に応じた一定規模以上のものとしてください。
- (3) 位置・構造・出入口について一般利用に配慮がなされているものとしてください。



## 5 滞留のための広場の整備基準

滞留のための広場は、誰もが自由に座り、滞留できる質の高い多様な空間などのにぎわい・交流が生まれる場を充実していくために計画するものであることを基本として、次の各基準に従い整備してください。

- (1) 屋外に設ける広場の場合には、原則として敷地が接する道路に広場の一辺以上が接するように計画してください。ただし、当該道路に沿って歩道状空地が設けられている場合には、当該歩道状空地に接して設けるものとしてください。
- (2) 一の広場の面積は、原則として敷地面積の10%以上としてください。
- (3) 誰でも自由に利用できる広場であることが、容易に認識できるしつらえとしてください。
- (4) 質の高い滞留空間とするため、広場の機能や形態等に応じて、十分な椅子と植栽を効果的に配置してください。
- (5) 原則として、接する道路や歩道状空地との段差は設けないようにしてください。
- (6) 広場の機能や魅力の向上のため、一般の利用を妨げない範囲で、質の高い十分な植栽を広場内に積極的に設けましょう。



## 別紙2 地域交流拠点等におけるオープンスペースの効果をさらに高める取組

## 1 取組の種類別

地域交流拠点等におけるオープンスペースの効果をさらに高める取組は、次の表の左欄に掲げるオープンスペースの種類に応じ、それぞれ右欄に掲げる取組とします。

オープンスペースの種類	オープンスペースの効果をさらに高める取組
歩道状空地	(1) 誘導用途と一体的に機能する歩道状空地の整備 (2) 特定誘導路線沿いの歩道状空地の整備 (3) 屋外の屋根で覆われた歩道状空地の整備
敷地内貫通通路	(1) 誘導用途と一体的に機能する敷地内貫通通路の整備 (2) 特定誘導路線に接続する敷地内貫通通路の整備 (3) 屋外の屋根で覆われた敷地内貫通通路の整備 (4) 屋内の敷地内貫通通路の整備
公共駐輪場	
滞留のための広場	(1) 誘導用途と一体的に機能する広場の整備 (2) 特定誘導路線沿いの広場の整備 (3) 屋外の屋根で覆われた広場の整備 (4) 屋内広場の整備 (5) 地下鉄駅等へ接続する建築物内の広場の整備 (6) 交差点に面する広場の整備 (7) バスなどの待合機能を備えた広場の整備

## 2 歩道状空地に対する取組の内容

### (1) 誘導用途と一体的に機能する歩道状空地の整備

地域交流拠点等の主要な路線に面して生活を支える機能やにぎわいを生む機能を配置し、これと一体的に機能するよう整備した歩行空間であることを基本として、次の各基準に従い整備してください。

- ア 特定誘導路線に接する敷地において、当該路線に面して設けられた誘導用途に供する部分に面して、これと一体的に機能する歩道状空地としてください。
- イ 誘導用途に供する部分は、建築物の1階部分に設けるものとし、その面積は敷地面積の10%以上としてください。
- ウ 誘導用途に供する部分の出入口は、歩道状空地の機能を高める位置に設けてください。
- エ 建築物1階の特定誘導路線に面する部分には、住室又は住戸を設けないでください。なお、隅切り部も特定誘導路線に面する部分とみなします。

### (2) 特定誘導路線沿いの歩道状空地の整備

にぎわいの連続を特に積極的に進めるため、特定誘導路線に面して整備した、人が集まる場所としての地域交流拠点の魅力を高める歩行空間であることを基本として、次の各基準に従い整備してください。

- ア 建築物1階の特定誘導路線に面する部分には、住室又は住戸を設けないでください。
- イ 路線沿線のにぎわいを分断させず、オープンスペース内での居心地を損ねることのないよう、しつらえてください。

### (3) 屋外の屋根で覆われた歩道状空地の整備

季節や天候を問わず快適に移動できる歩行空間であることを基本として、次の各基準に従い整備してください。

- ア ピロティや雪よけの庇等が設けられた空間など、原則として全幅員が屋根で覆われた歩道状空地としてください。
- イ 季節や天候を問わず快適に利用できるしつらえとしてください。

### 3 敷地内貫通通路に対する取組の内容

#### (1) 誘導用途と一体的に機能する敷地内貫通通路の整備

地域交流拠点の主要な路線に面して生活を支える機能やにぎわいを生む機能を配置し、これと一体的に機能するよう整備した歩行空間であることを基本として、次の各基準に従い整備してください。

- ア 特定誘導路線に接する敷地において設ける敷地内貫通通路で、誘導用途に供する部分に面して、これと一体的に利用できるものとしてください。
- イ 誘導用途に供する部分は、建築物の1階部分に設けるものとし、その面積は敷地面積の10%以上としてください。また、原則として特定誘導路線に面して設けるものとしてください。
- ウ 誘導用途に供する部分の出入口は、敷地内貫通通路の機能を高める位置に設けてください。
- エ 建築物1階の特定誘導路線に面する部分には、住室又は住戸を設けないでください。なお、隅切り部も特定誘導路線に面する部分とみなします。

#### (2) 特定誘導路線に接続する敷地内貫通通路の整備

にぎわいの連続を特に積極的に進めるため、特定誘導路線に接続する、人が集まる場所としての地域交流拠点の魅力を高める歩行空間であることを基本として、次の各基準に従い整備してください。

- ア 建築物1階の特定誘導路線に面する部分には、住室又は住戸を設けないでください。
- イ 路線沿線のにぎわいを分断させず、オープンスペース内での居心地を損ねることのないよう、しつらえてください。

#### (3) 屋外の屋根で覆われた敷地内貫通通路の整備

季節や天候を問わず快適に移動できる歩行空間であることを基本として、次の各基準に従い整備してください。

- ア ピロティや雪よけの庇等が設けられた空間などの屋根で覆われた敷地内貫通通路としてください。
- イ 季節や天候を問わず快適に利用できるしつらえとしてください。

**(4) 屋内の敷地内貫通通路の整備**

季節や天候を問わず快適に移動できる歩行空間であることを基本として、次の各基準に従い整備してください。

ア 建物内を貫通する空間など、屋内の敷地内貫通通路としてください。

イ 季節や天候を問わず快適に利用できるしつらえとしてください。

## 4 滞留のための広場に対する取組の内容

### (1) 誘導用途と一体的に機能する広場の整備

地域交流拠点の主要な路線に面して生活を支える機能やにぎわいを生む機能を配置し、これと一体的に機能するよう整備した滞留空間であることを基本として、次の各基準に従い整備してください。

- ア 特定誘導路線に接する敷地において設ける広場で、誘導用途に供する部分に面して、これと一体的に利用できるものとしてください。
- イ 誘導用途に供する部分は、建築物の1階部分に設けるものとし、その面積は敷地面積の10%以上としてください。また、原則として特定誘導路線に面して設けるものとしてください。
- ウ 誘導用途に供する部分の出入口は、広場の機能を高める位置に設けてください。
- エ 建築物1階の特定誘導路線に面する部分には、住室又は住戸を設けないでください。なお、隅切り部も特定誘導路線に面する部分とみなします。

### (2) 特定誘導路線沿いの広場の整備

にぎわいの連続を特に積極的に進めるため、特定誘導路線に面して整備した、人が集まる場所としての地域交流拠点の魅力を高める滞留空間であることを基本として、次の各基準に従い整備してください。

- ア 建築物1階の特定誘導路線に面する部分には、住室又は住戸を設けないでください。
- イ 路線沿線のにぎわいを分断させず、オープンスペース内での居心地を損ねることのないよう、しつらえてください。

### (3) 屋外の屋根で覆われた広場の整備

積雪寒冷地にふさわしい四季を通じて活用ができる滞留空間であることを基本として、次の各基準に従い整備してください。

- ア ピロティや雪よけの庇等が設けられた空間などの屋根で覆われた広場としてください。
- イ 季節や天候を問わず快適に利用できるしつらえとしてください。

#### (4) 屋内広場の整備

積雪寒冷地にふさわしい四季を通じて活用ができる滞留空間であることを基本として、次の各基準に従い整備してください。

- ア アトリウムなど、屋内に設けられた広場としてください。
- イ 原則として、屋内広場の配置は、道路に面する位置に設けるなど、敷地外から容易に視認できるようにしてください。
- ウ 季節や天候を問わず快適に利用できるしつらえとしてください。
- エ 広場の面積は、敷地面積にかかわらず 50 m<sup>2</sup>以上あればいいこととします。

#### (5) 地下鉄駅等へ接続する建築物内の広場の整備

地下鉄駅等と接続した建築物内において、移動環境としての魅力や利便性を向上させるために計画する滞留空間であることを基本として、次の各基準に従い整備してください。

- ア 地下鉄等の駅へ接続するエレベーター等を備えた建築物内に整備してください。
- イ 原則として、広場の配置は地下鉄等の駅へ接続する広く一般の用に供する通路に接することとし、地下鉄等との接続部から広場を容易に視認できるようにしてください。
- ウ 季節や天候を問わず快適に利用できるしつらえとしてください。
- エ 建築物と駅との接続の効果を高める位置や形状としてください。
- オ 広場の面積は、敷地面積にかかわらず 50 m<sup>2</sup>以上あればいいこととします。

#### (6) 交差点に面する広場の整備

街角のにぎわいを創出する滞留空間であることを基本として、次の各基準に従い整備してください。

- ア 街区の角にある敷地の角部分に設けてください。
- イ 2面の道路に接する特性を生かした形状やしつらえとしてください。



**(7) バスなどの待合機能を備えた広場の整備**

交通結節点としての乗継等の利便性を向上させるため、移動環境の向上に寄与する待合空間を計画するものであることを基本として、次の各基準に従い整備してください。

- ア バス停留所やタクシー乗り場（以下「停留所等」という）のある歩道に近接して設けてください。
- イ バスやタクシー等の待合のための機能を備え、必要なベンチを置くなど、待合空間としての利用に適したものとしてください。
- ウ 停留所等から容易に視認できる広場としてください。
- エ 季節や天候を問わず利用できるよう、整備する広場のうち、バス待ち等にふさわしい規模の屋根又は屋内の部分を確認してください。一体として機能すると認められた広場全体を、待合機能を備えた広場とみなします。
- オ 広場の面積は、敷地面積に関わらず 50 m<sup>2</sup>以上あれば良いこととします。

(様式 1)

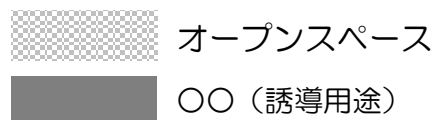
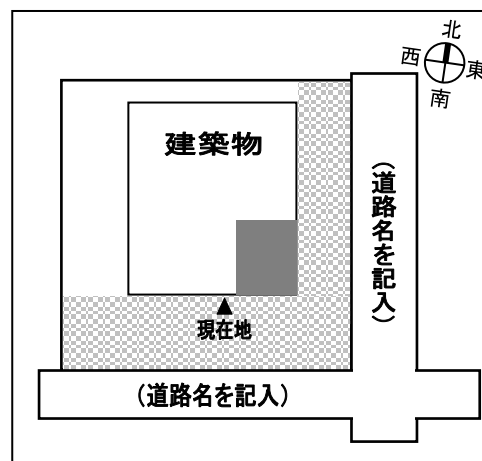
## オープンスペース等標示板

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



- 1 第 3 条第 3 項第 2 号に掲げる取組により容積率の特別の割増の適用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地域交流拠点等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

印

連絡先

札幌市拠点型総合設計制度許可取扱要綱（以下「要綱」という。）第25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

印

連絡先

(様式3)

## オープンスペース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

印

連絡先

このたび、札幌市拠点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 オープンスペース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 オープンスペースの一時占用を行う場合は、要綱の規定に基づき、適切に手続を行います。
- 3 オープンスペース及び誘導用途に供す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

印

連絡先

札幌市拠点型総合設計制度許可取扱要綱(以下「要綱」という。)第26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26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
(6)		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26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)

<p>オープンスペース一時占有承認申請書</p> <p>(あて先) 札幌市長</p> <p style="text-align: right;">年 月 日</p> <p style="text-align: center;">申請者 (維持管理責任者)</p> <p style="text-align: center;">住 所</p> <p style="text-align: center;">氏 名 <span style="float: right;">印</span></p> <p style="text-align: center;">連絡先</p> <p>札幌市拠点型総合設計制度許可取扱要綱第 29 条の規定によるオープンスペースの一時占有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。</p>	
建築物の名称	
建築物の所在地	
許可年月日・番号	
一時占有の実施主体 (維持管理責任者以外である場合に記載)	住 所 氏 名 連絡先
一時占有の目的 (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	
一時占有部分の面積	m <sup>2</sup>
一時占有の期間	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有を行った期間	年 月 日 ～ 年 月 日 ( 日間)
	年 月 日 ～ 年 月 日 ( 日間)
	年 月 日 ～ 年 月 日 ( 日間)
	合計 ( 日間)



(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

印

一時占用の実施主体の代表者

住 所

氏 名

連絡先

印

このたび、札幌市拠点型総合設計制度許可取扱要綱の規定により (建築物の名所・所在地を記載) 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

印

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  $\text{m}^2$ 

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拠点型総合設計制度許可取扱要綱第 30 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 印

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、下記の理由により拠点型総合設計制度許可取扱要綱第 30 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用報告書

(あて先) 札幌市長

年 月 日

申請者 (維持管理責任者)

住 所

氏 名

印

連絡先

札幌市拠点型総合設計制度許可取扱要綱第31条の規定によりオープンスペースの一時占用の状況等について、次のとおり報告します。

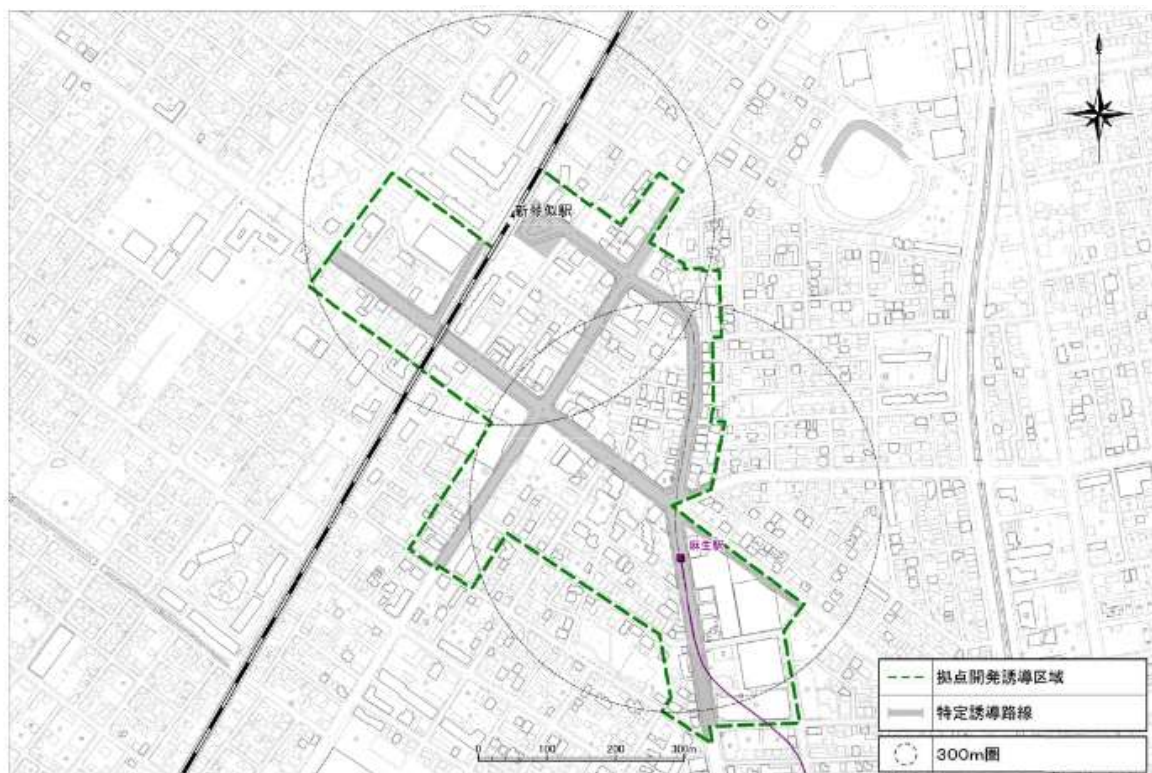
建築物の名称	
建築物の所在地	
許可年月日・番号	
占用承認年月日・番号	
一時占用期間	年 月 日 から 年 月 日 まで
一時占用中の写真	別添1のとおり。
復旧状況の写真	別添2のとおり。
来場者数 (概数)	約 名 (地域のまちづくりに貢献する行為の場合に記載)
その他特記事項	
<p>オープンスペースの一時占用に関し、特に報告しておくべき事項や札幌市への要望等があれば記入してください。</p>	

# 参考資料

- 1 拠点開発誘導区域及び特定誘導路線
- 2 誘導用途
- 3 許可申請の流れ

# 1 拠点開発誘導区域及び特定誘導路線

## 1 麻生・新琴似



## 2 北24条





### 3 平岸



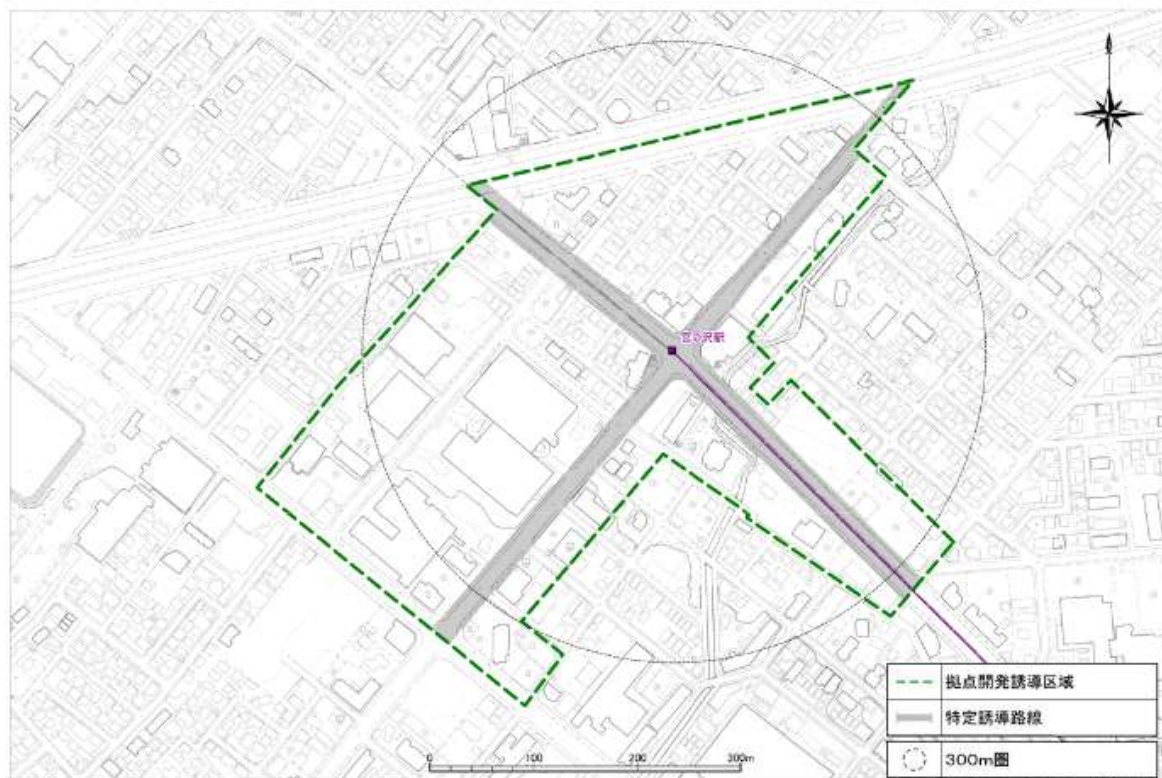
### 4 澄川



## 5 真駒内

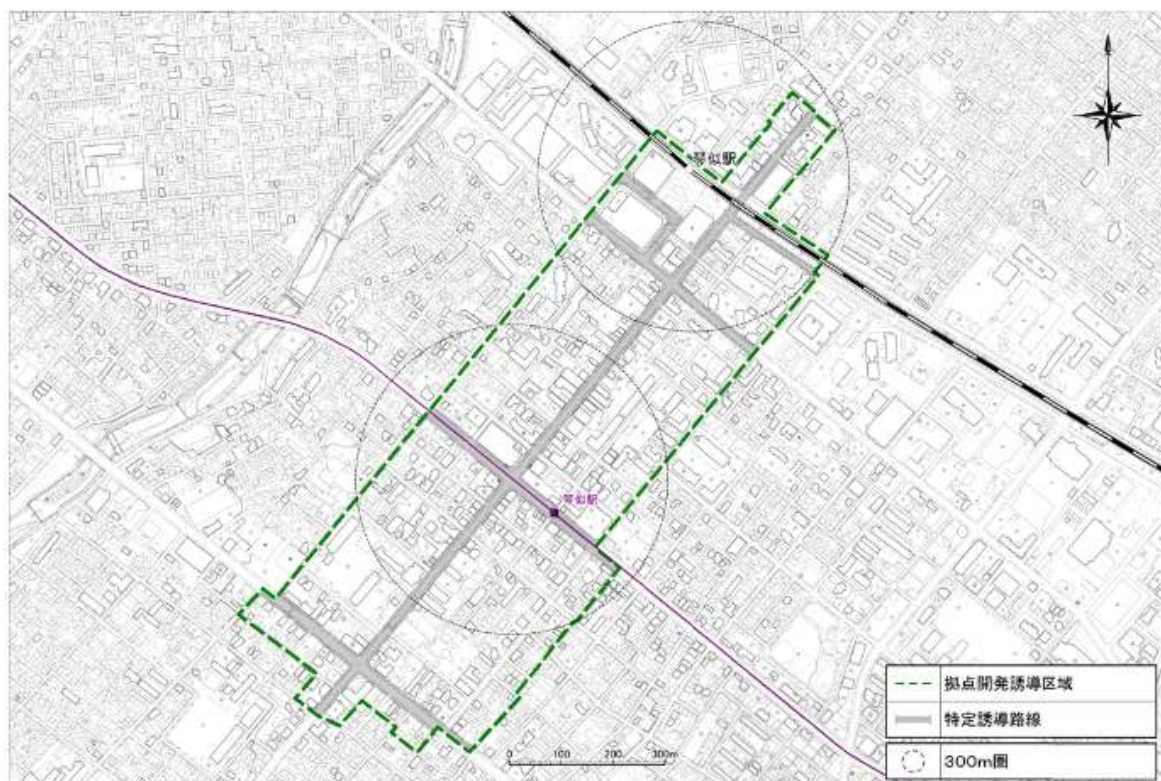


## 6 宮の沢





## 7 琴似



## 8 白石





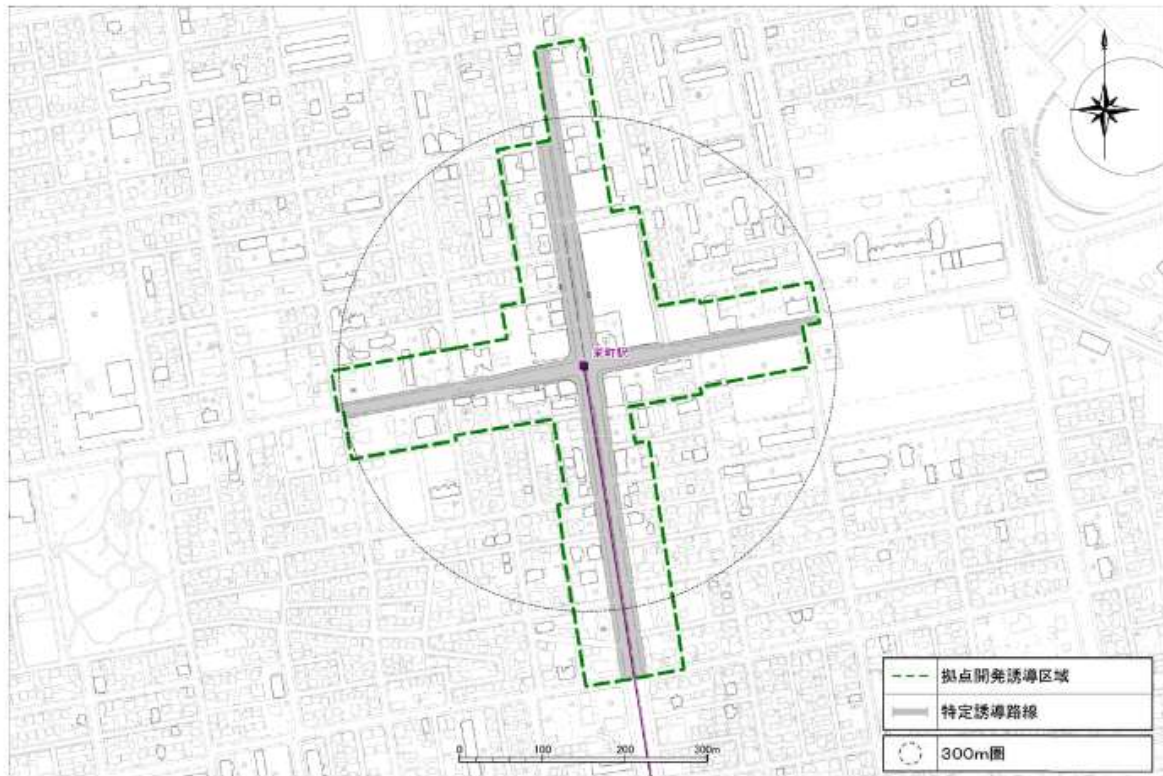
## 9 大谷地



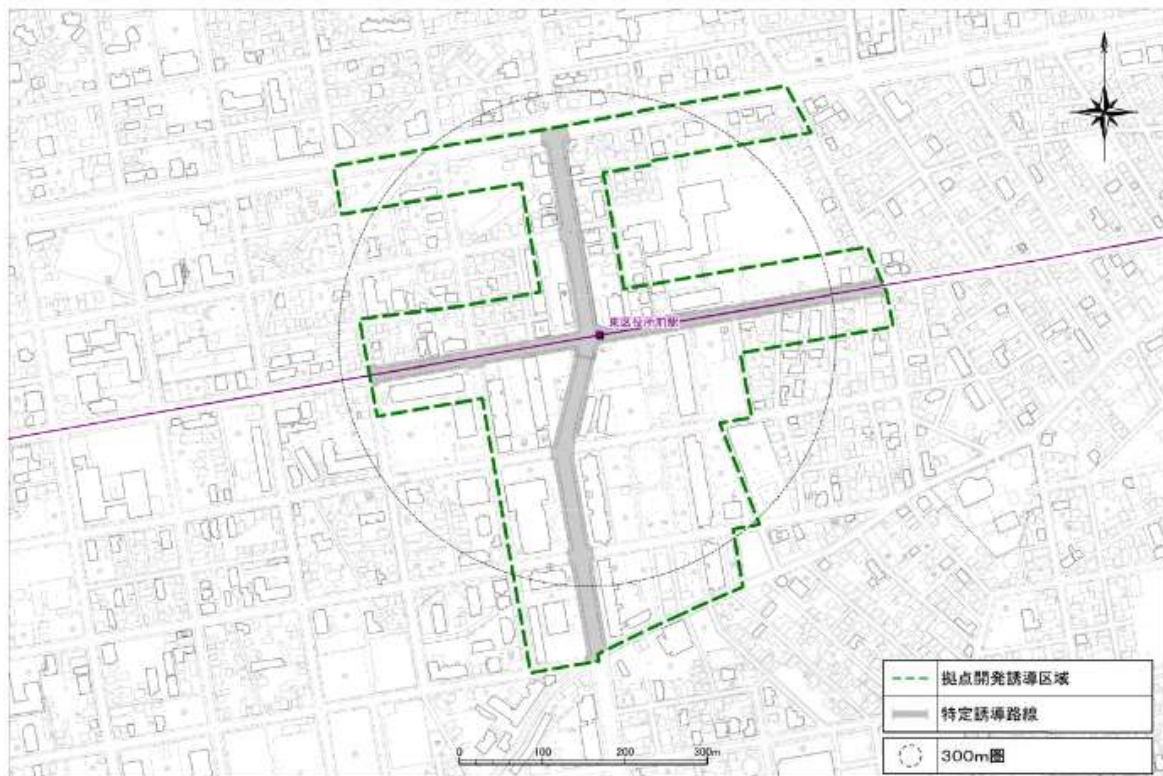
## 10 新札幌



## 11 栄町

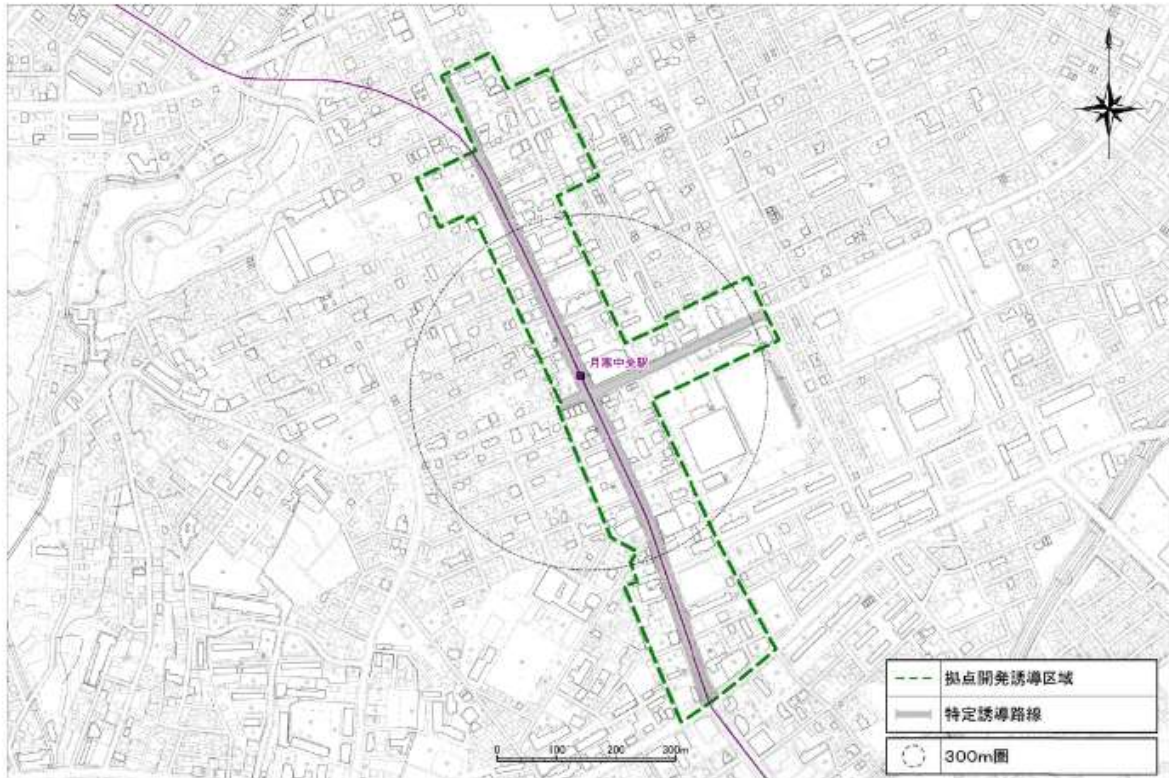


## 12 光星

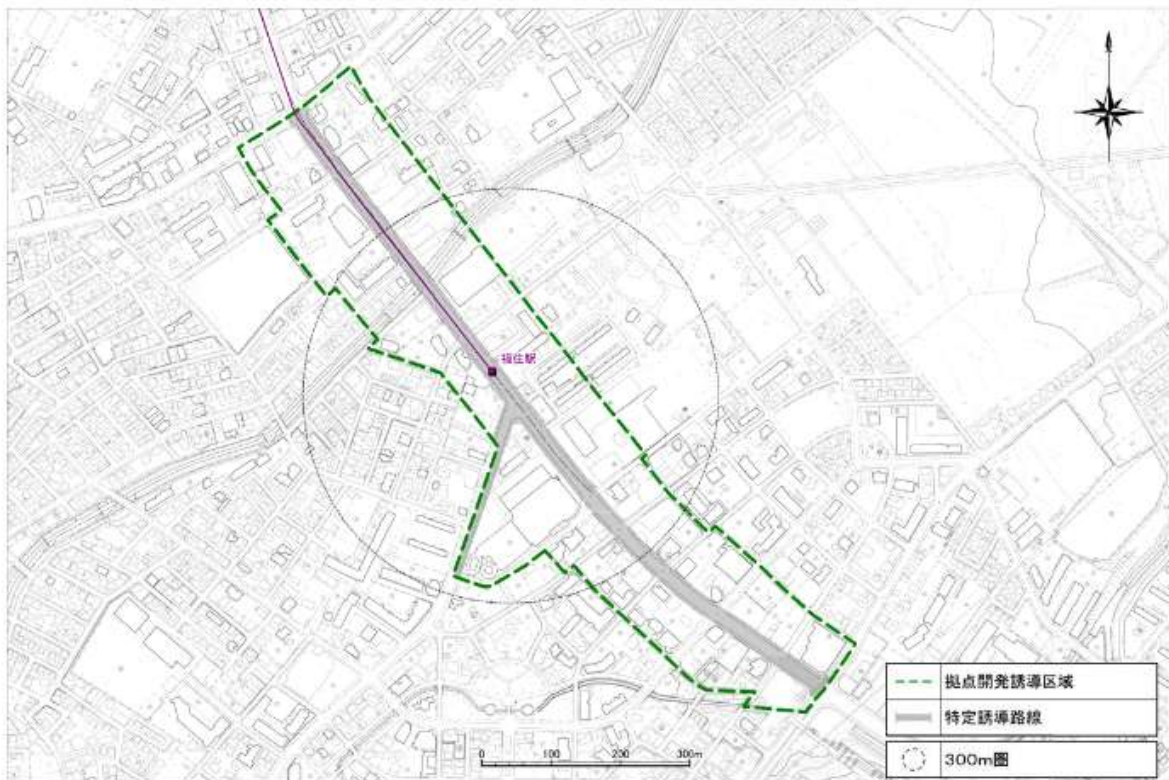




### 13 月寒



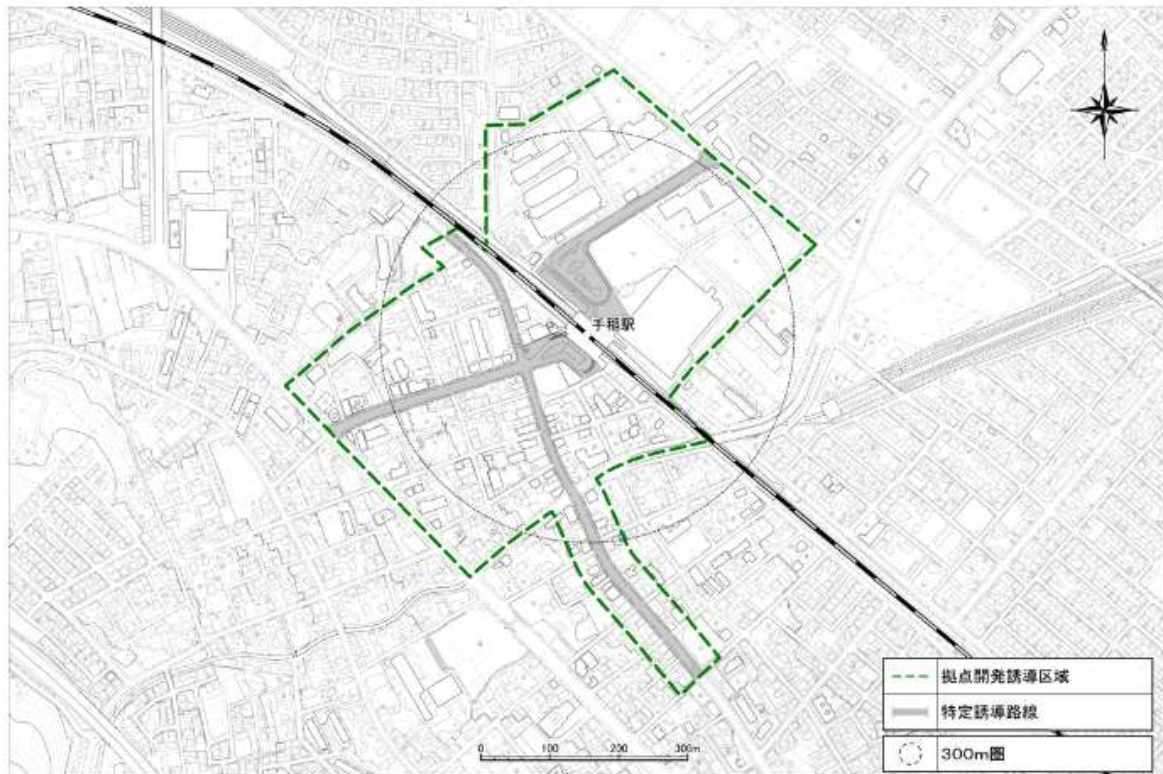
### 14 福住



## 15 清田



## 16 手稲





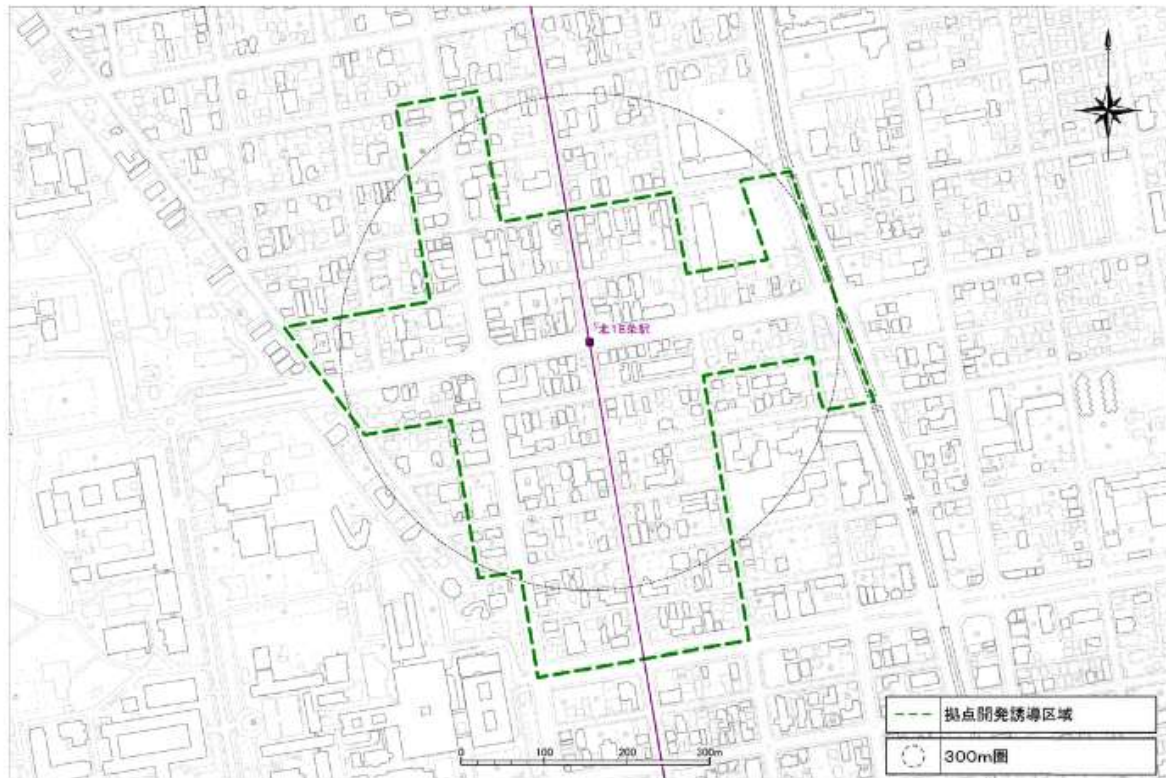
## 17 篠路



## 18 北34条



## 19 北18条

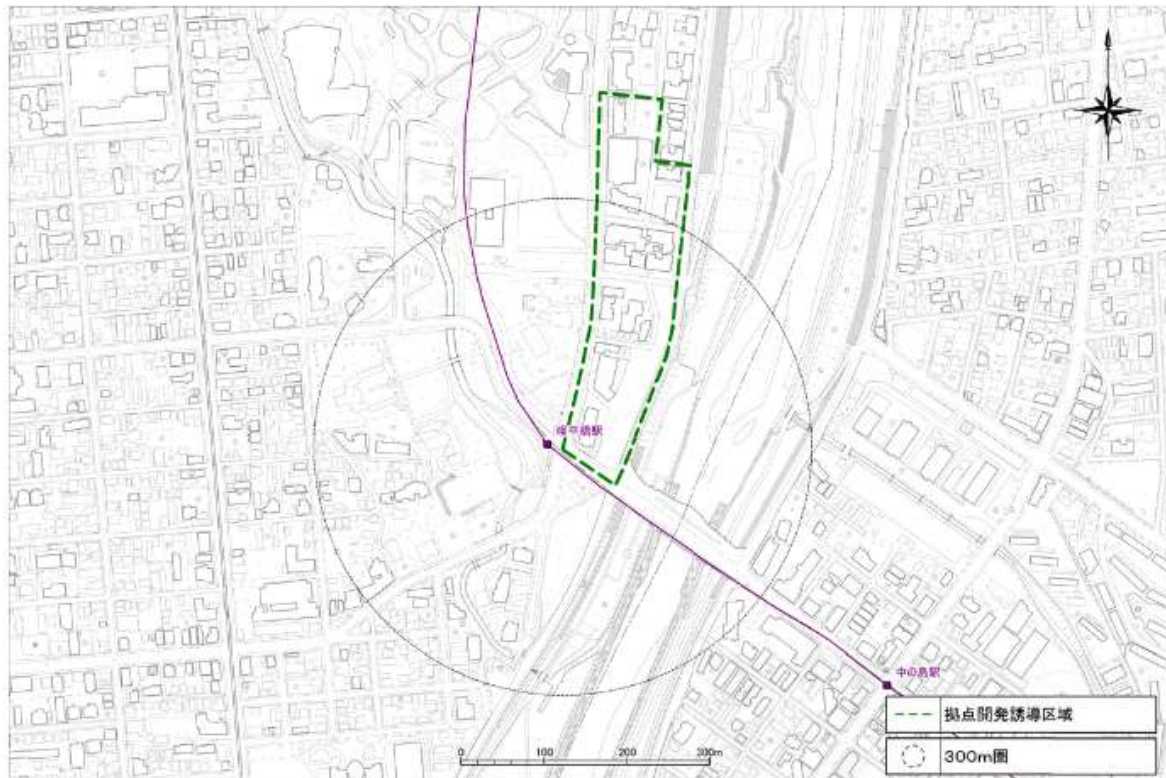


## 20 北12条





## 21 幌平橋

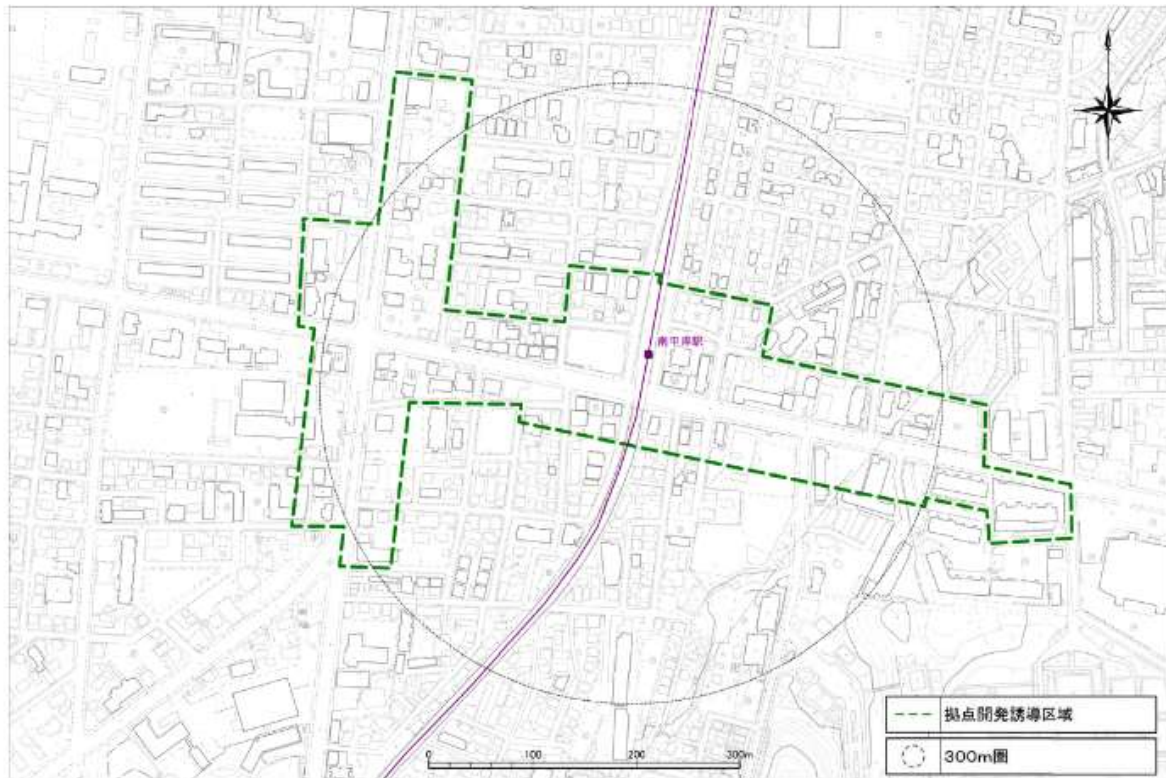


## 22 中の島

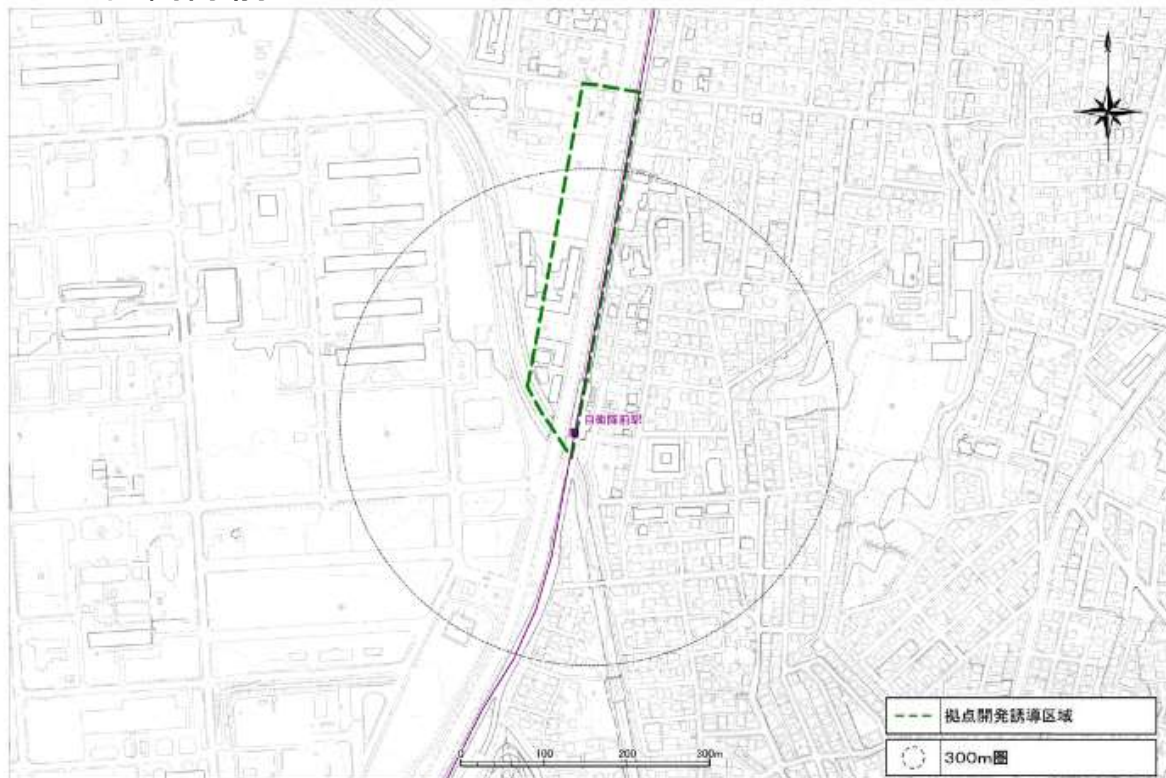




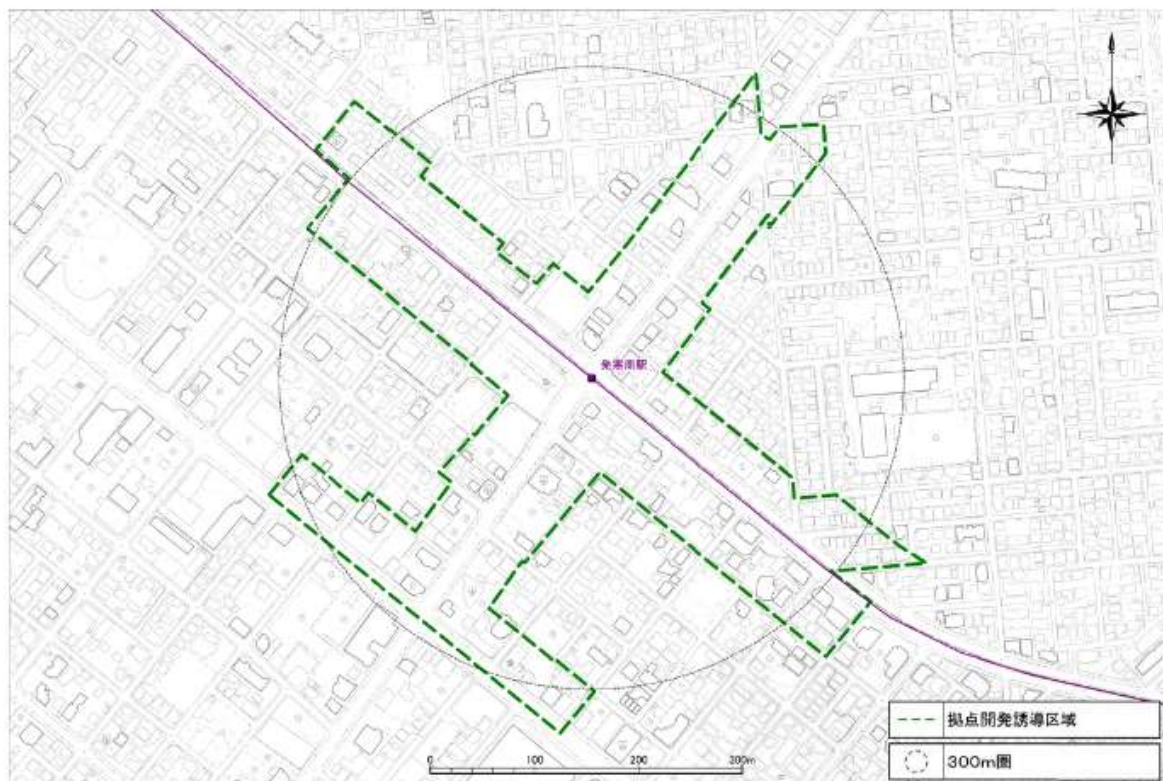
## 23 南平岸



## 24 自衛隊前



## 25 発寒南

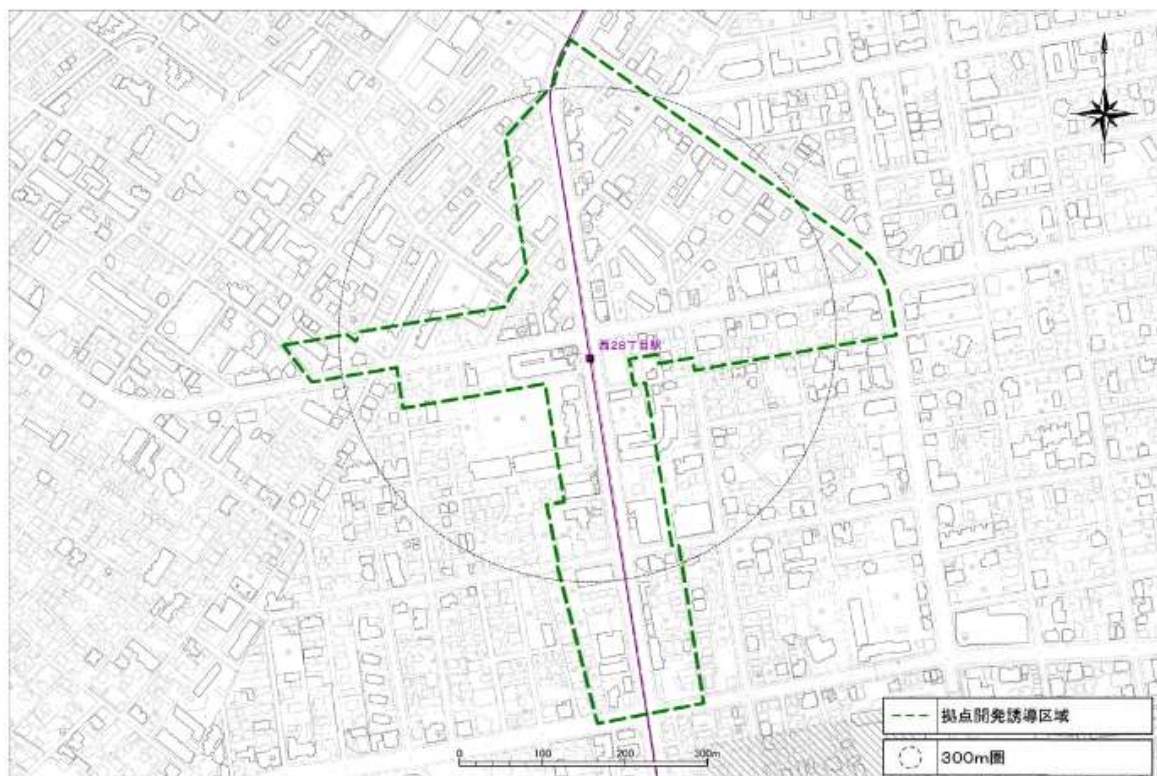


## 26 二十四軒





## 27 西28丁目



## 28 円山公園

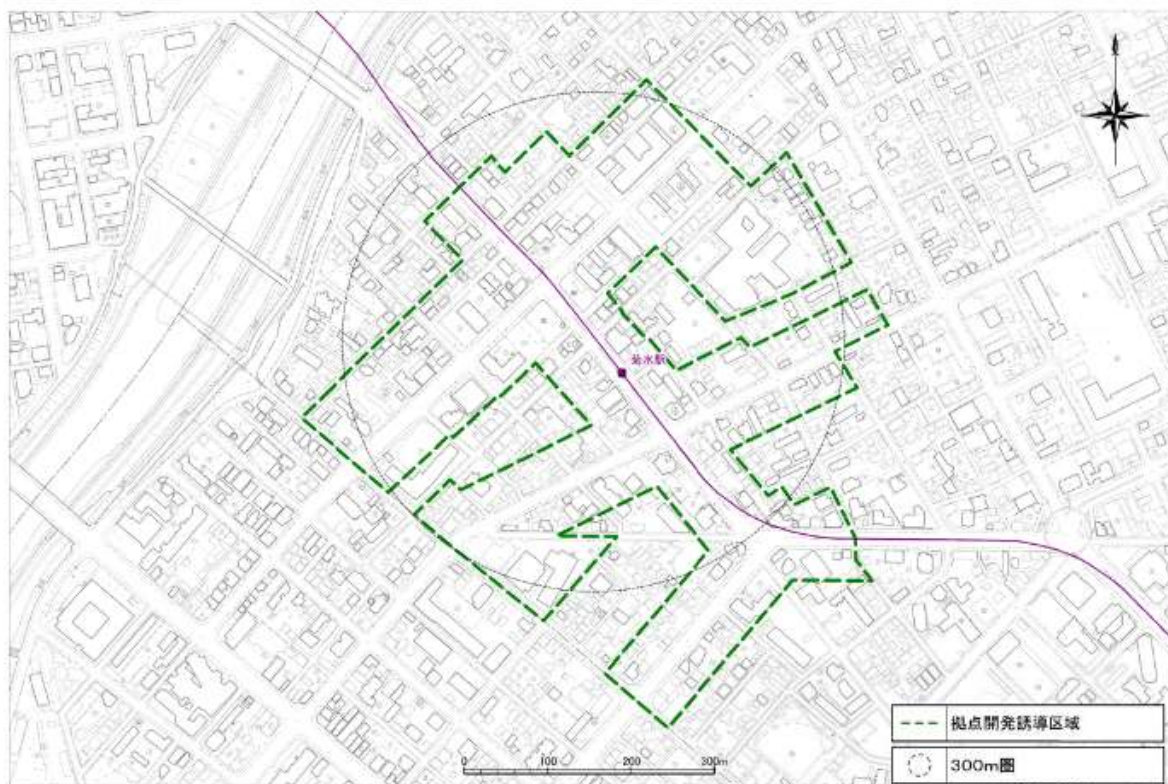




## 29 西18丁目



## 30 菊水





### 31 東札幌



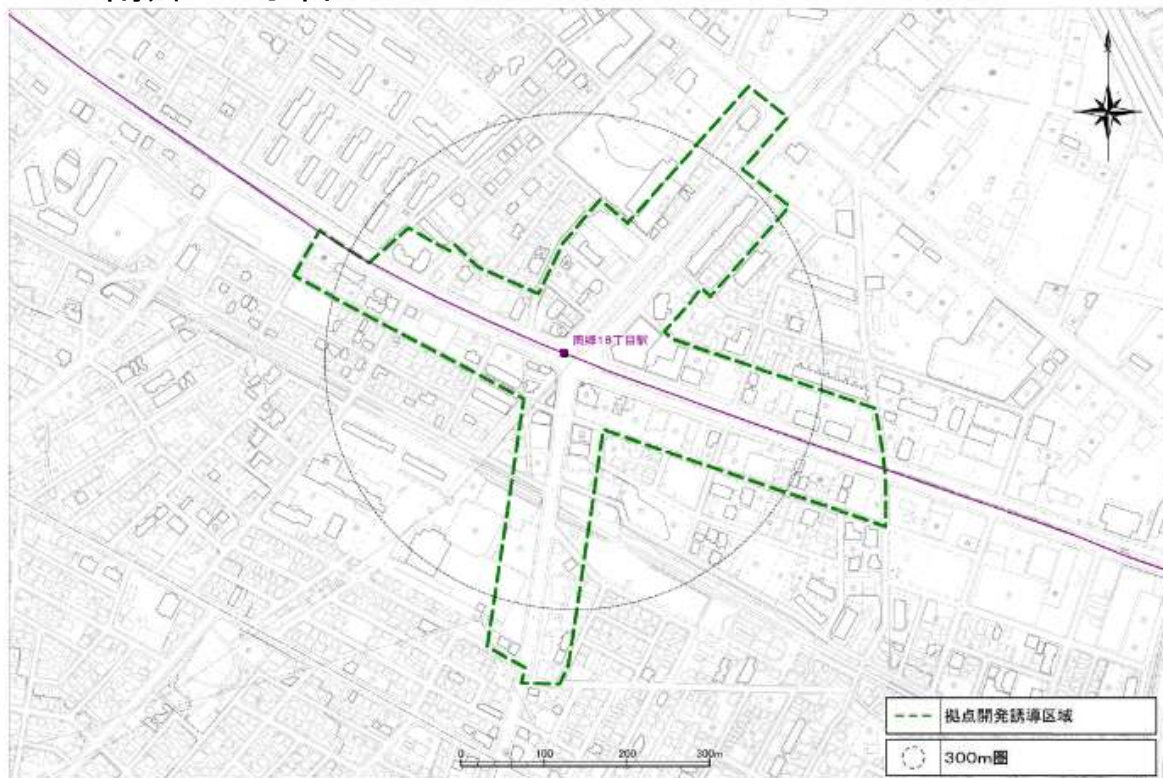
### 32 南郷7丁目



### 33 南郷 13 丁目



### 34 南郷 18 丁目

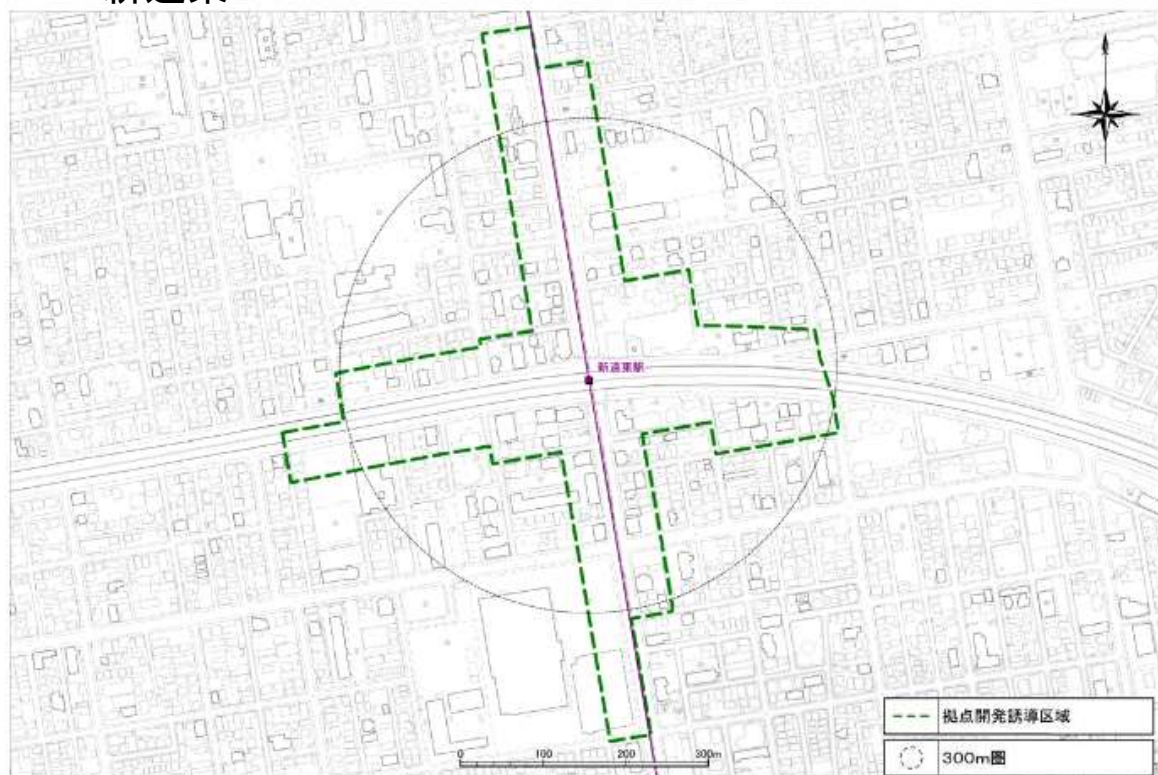




### 35 ひばりが丘



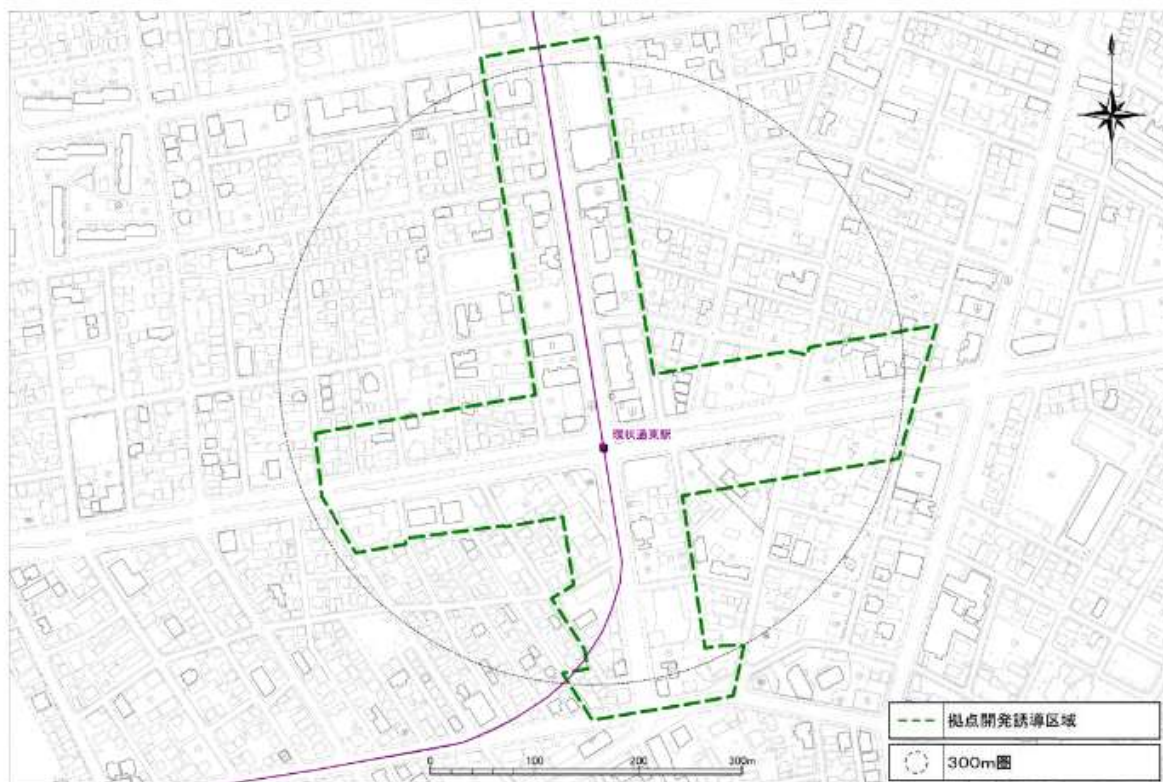
### 36 新道東



### 37 元町



### 38 環状通東





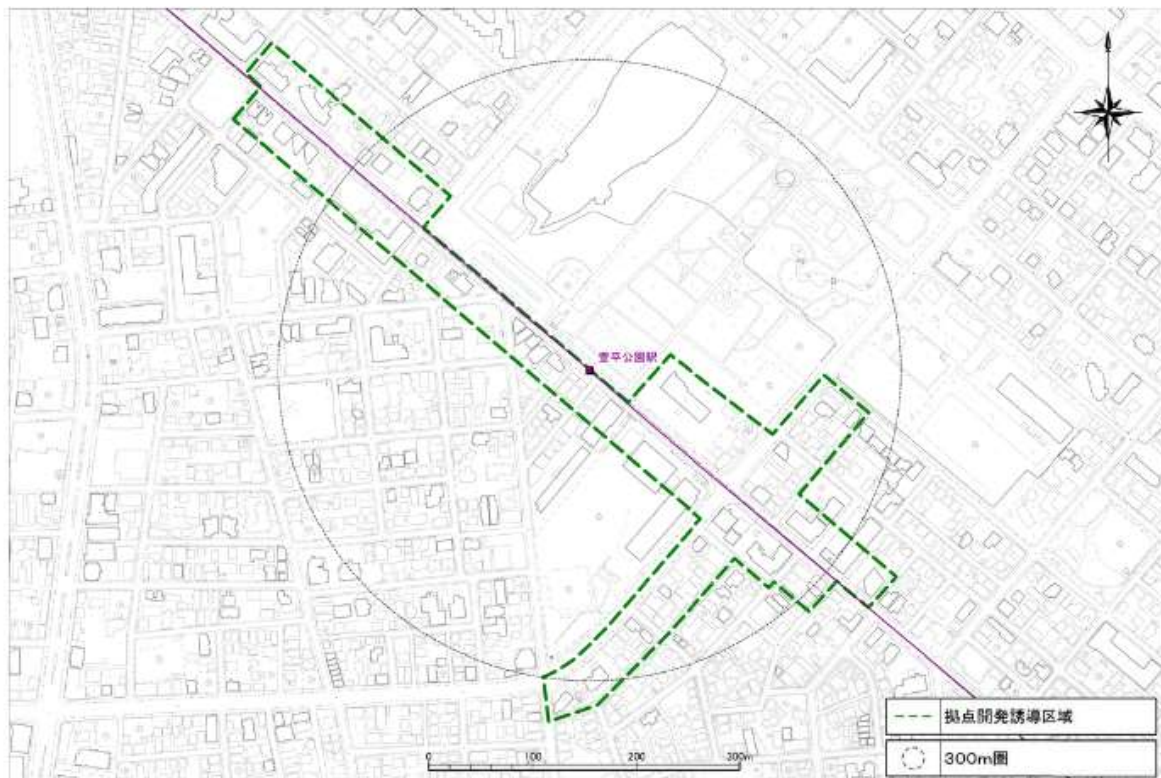
### 39 北13条東



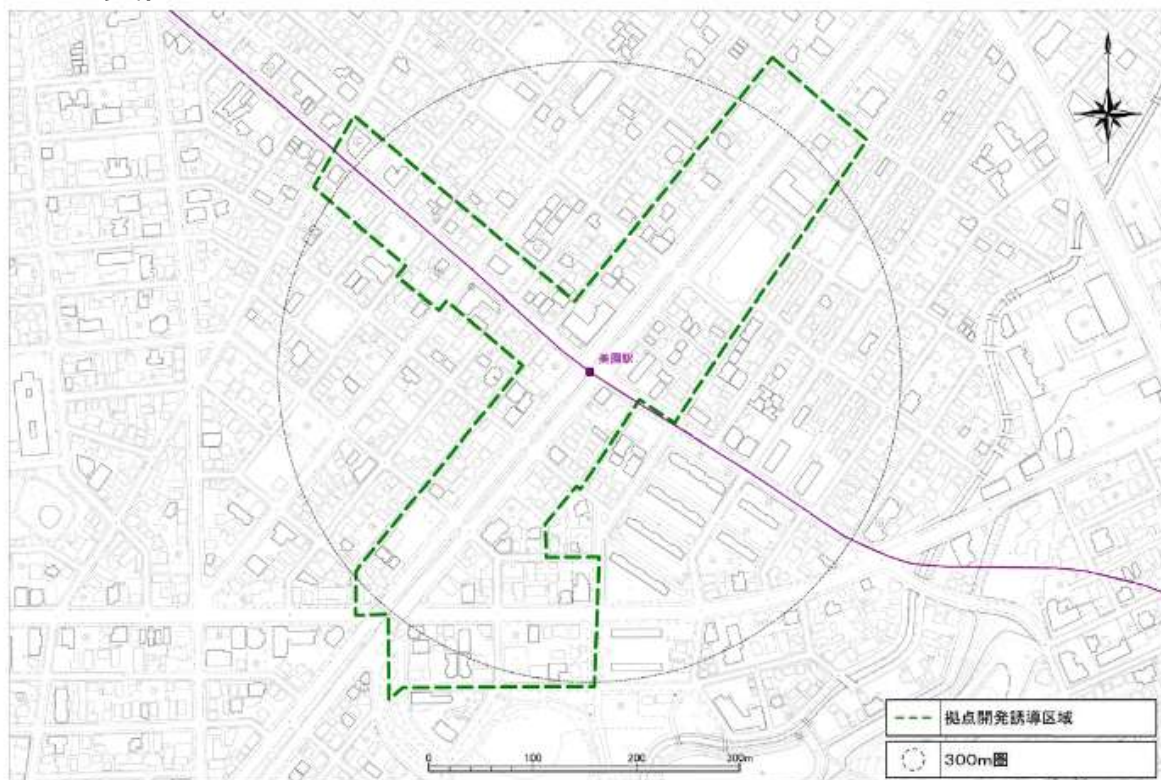
### 40 学園前



## 41 豊平公園



## 42 美園

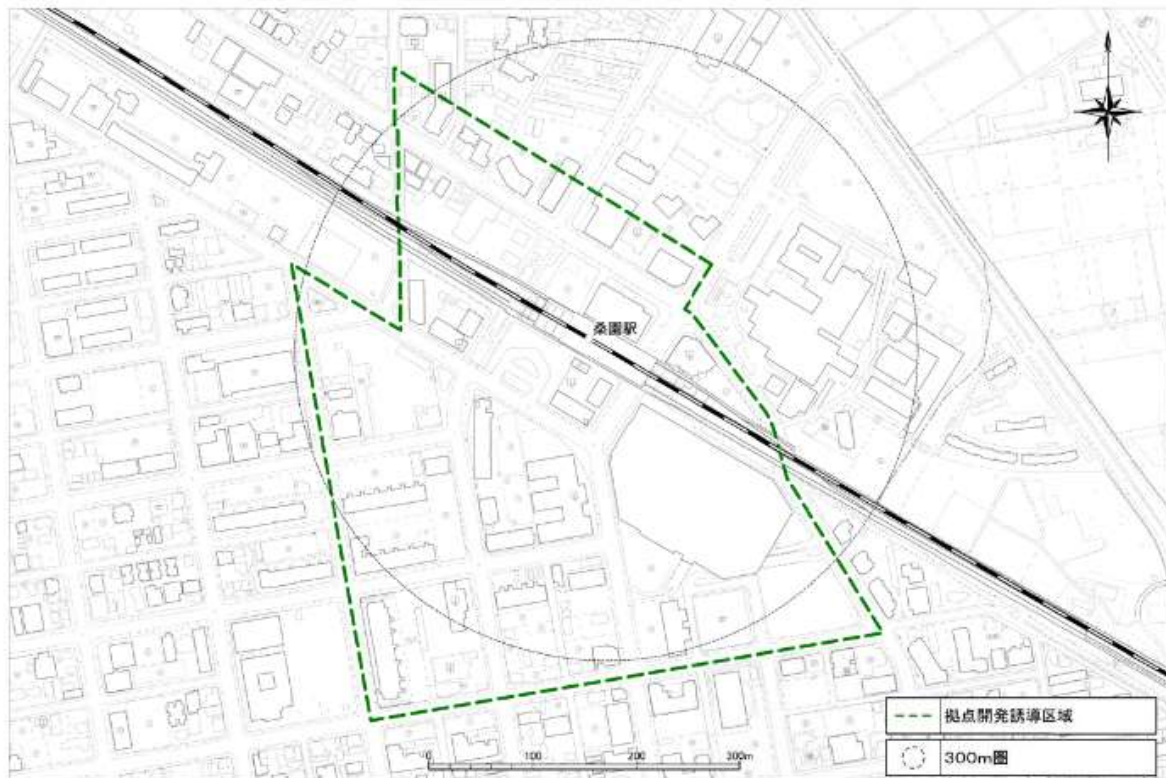




### 43 発寒中央



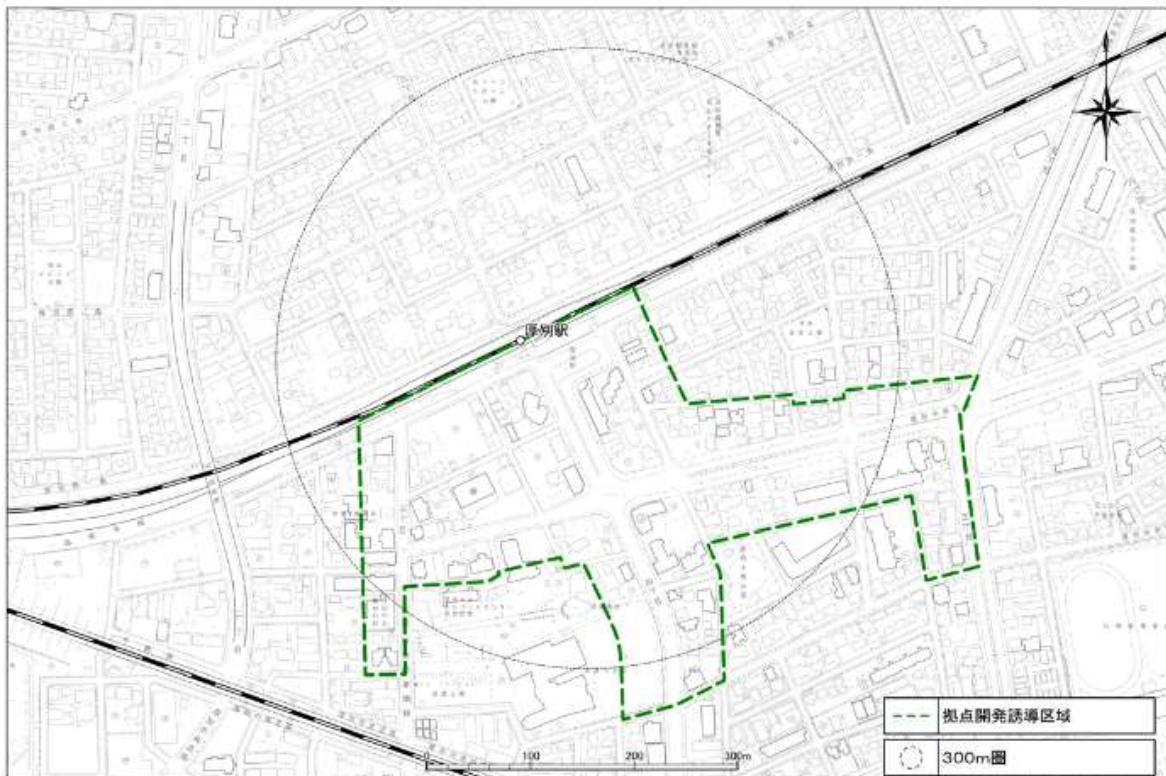
### 44 桑園



## 45 苗穂



## 46 厚別



## 2 誘導用途

用途	概要
(1) 社会福祉施設	<p>法に定めのある社会福祉施設又は社会福祉事業の用に供する施設のうち、通所等を主目的とする施設</p> <p>〔例〕</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・老人デイサービスセンター</li> <li>・老人介護支援センター</li> <li>・保育所</li> </ul>
(2) 医療施設	病院、診療所、調剤薬局等
(3) 商業施設等	<p>多数の者が出入りし利用することが想定される施設で、市長が地域交流拠点等の利便性向上又はにぎわいの創出に寄与すると認めたもの（風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条各項に規定する営業を行う施設を除く。）</p> <p>〔例〕</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・パン屋、本屋、スーパーマーケット、百貨店その他物品販売業を営む店舗</li> <li>・飲食店</li> <li>・美容室、クリーニング取次店、銀行、郵便局その他これらに類するサービス業を営む店舗</li> <li>・ホテル</li> <li>・展示場</li> <li>・集会場</li> </ul>
(4) 教育文化施設	認定こども園、幼稚園、小学校、中学校、高等学校、中等教育学校、特別支援学校、大学、高等専門学校、専修学校、各種学校、図書館、博物館、美術館、博物館相当施設等
(5) 公共施設	区役所、区民センター、図書館、体育館、子育て支援センター等
(6) その他	市長が地域交流拠点等の利便性向上又はにぎわいの創出に寄与すると認めたもの

## 3 許可申請の流れ

## STEP1 敷地条件の確認（第3条第1項）

敷地の過半が  
拠点開発誘導  
区域に……

属している

原則、許可の対象となります。STEP2へ

属していない

計画内容によっては、許可の対象となる場合があります。まちづくり政策局都市計画部地域計画課にご相談ください。

## STEP2 計画及び事前協議（第2章、第3章、第33条）

(1) 第2章の技術的基準に適合するように、計画してください。

(2) 第3章の規定に従い、容積率の最高限度について検討してください。

(3) 計画内容等について、以下の部局と事前協議してください。

事前協議部局	協議内容
都市局建築指導部管理課	許可申請手続き等について
まちづくり政策局都市計画部地域計画課	オープンスペース計画、建築計画、維持管理計画、景観計画等について
その他指定する部局	指定した事項について

## STEP3 事前手続（第33条）

許可申請の前に、以下の手続きを終わらせてください。

手続き	所管部局	内容
説明書の提出	都市局 建築指導部管理課	説明書(第34条第1項(2)から(12)までの書類を1セットとしたもの)を計8セット提出する。
第33条第2項に掲げる協議	まちづくり政策局 都市計画部地域計画課	景観の事前協議を行う。
第33条第3項に掲げる協議	都市局建築指導部 建築安全推進課	中高層条例第9条第1項の規定による標識の設置、同条第2項の規定による標識の設置届の提出、同条例第11条第1項の規定による報告書の提出に係る協議を行う。

#### STEP4 許可申請（第34条）

第34条の規定のとおり、許可申請してください。（申請手数料：16万円）

・審査、建築審査会の同意

許可（許可通知書の交付）

#### STEP5 確認申請

許可の内容に適合することの確認に必要な書類を確認申請書に添付して、確認申請を提出してください。

確認済証の交付・工事着工

#### STEP6 維持管理責任者の選任等（第25条）

完了検査を受けるまでに以下の書類を提出してください。

- ・維持管理責任者選任（変更）届（様式2）
- ・オープンスペース等の維持管理に関する誓約書（様式3）

完了検査

#### STEP7 維持管理 及び 一時占用（第4章、第5章、第35条～第37条）

- (1) 検査済証交付後7日以内に、オープンスペース等の整備状況を報告してください。
- (2) 毎年、7月1日から8月31日までの間に管理運営状況を報告してください。
- (3) 第4章の規定に従い、適切にオープンスペース等の維持管理を行ってください。
- (4) オープンスペースの一時占用を行う場合には、第5章の規定に従ってください。
- (5) 市が行うアンケート調査や、HP公開用データの提供等に協力してください。
- (6) 許可を受けた内容から変更を行おうとする場合は、事前にご相談ください。

※(1)(2)の報告書の提出及び(6)の相談の窓口は、都市局建築指導部管理課です。

---

○問い合わせ先

〒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

電話：011-211-2859 FAX：011-211-2823

札幌市まちづくり政策局都市計画部地域計画課

電話：011-211-2545 FAX：011-218-5113