

【第3回勉強会】

容積割増の諸制度について

2015.2.24

南一条地区開発事業推進協議会
事務局

容積割増の諸制度

- 1 高度利用地区
- 2 総合設計制度
- 3 地区計画制度
- 4 都市再生特別地区制度

■ 1 高度利用地区

1) 根拠法：都市計画法第9条

2) 概 要

小規模建築物の建築を抑制するとともに、建築物の敷地内に有効な空地を確保しつつ土地の高度利用に特化した制限を設ける

3) 定める内容

- 建築物の容積率の最高限度と最低限度
- 建ぺい率の最高限度
- 建築物の建築面積の最低限度
- 壁面の位置の制限

4) 高度利用地区決定の事例

- 北8西3西地区（約0.8ha）平成12年10月2日決定
- 決定内容

区 分	決定内容	備 考
建築物の容積率の 最高限度	80/10	基準容積率 70/10
建築物の容積率の 最低限度	30/10	なし
建築物の建ぺい率 の最高限度	6/10	基準建ぺい率 8/10
建築物の建築面積 の最低限度	300m ²	なし
壁面の位置の指定	あり	なし

■ 2 総合設計制度

1) 根拠法：建築基準法第59条の2

(札幌市総合設計制度許可取扱要領)

2) 概 要

500m²以上の敷地内に一定割合以上の空地を有する建築物について、公開空地を設けるなどにより市街地環境の整備改善に資する計画を評価し、制限を緩和する

3) 定める内容

- 容積率制限の緩和
- 絶対高さ制限の緩和
- 斜線制限の緩和（道路斜線制限、隣地斜線制限）

4) 総合設計制度の事例

- 南3西6北地区（約0.23ha）平成10年3月完成
- 決定内容

区 分	決定内容	備 考
建築物の容積率の緩和	70/10	基準容積率 60/10
建築物の建ぺい率の最高限度	なし	基準建ぺい率 8/10
公開空地の設置	あり	なし



■ 3 地区計画制度

1) 根拠法：都市計画法第12条の4第1項第1号

2) 概 要

ある一定のまとまりを持った「地区」を対象に、その地区の実情に合ったよりきめ細かい規制を行う制度

3) 定める内容…再開発を主とした場合

①地区計画の方針

- 地区計画の目標
- 土地利用の方針
- 建築物等の整備の方針

②地区整備計画

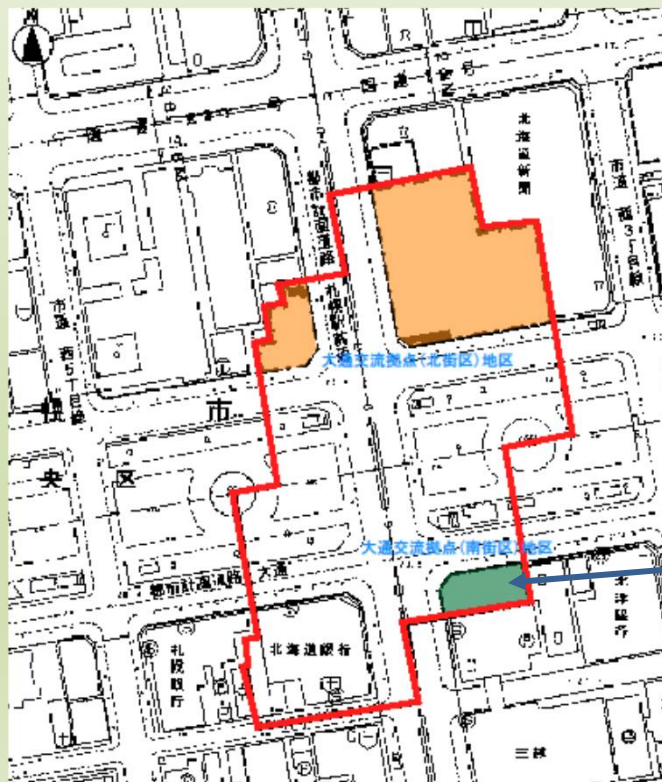
- 建築物の用途の制限
- 建築物の容積率の最高限度
- 建築物の容積率の最低限度
- 建築物の敷地の最低限度
- 建築物の建築面積の最低限度
- 建築物の壁面の位置の制限
- 壁面後退区域内の工作物の設置の制限
- 建築物の高さの最高限度
- 建築物の形態又は意匠の制限 等々

4) 地区計画決定の事例

- 大通交流拠点地区 (約0.67ha)

平成22年12月2日変更(決定：平成19年8月22日)

- 整備計画決定内容



大通交流拠点(南東街区)地区
• 面積：0.07ha

区 分	決定内容	備 考
建築物の用途の制限	住宅、共同住宅等、病院、老人ホーム、ぱちんこ屋、キャバレー、個室付よくじょうぎょうに係る公衆浴場、そのほかこれらに類するもの	なし
建築物の容積率の最高限度	市長が認める建築物105/10	基準容積率 80/10
建築物の容積率の最低限度	30/10	なし
建築物の建ぺい率の最高限度	8/10	基準建ぺい率 8/10
建築物の敷地面積の最低限度	500m ²	なし
建築物の建築面積の最低限度	400m ²	なし

区 分	決定内容	備 考
建築物の壁面の位置の制限	「札幌駅前通」に面して2m後退 「大通」に面して3m後退	
壁面後退区域内の工作物の設置の制限	工作物を設けてはならない ただし書きあり	なし
建築物の高さの最高限度	60m	なし
建築物の形態又は意匠の制限	「大通地区景観計画重点区域」の区域内は、建築物の屋根、外壁その他戸外から望見される部分及び屋外広告物の色彩又は装飾について配慮する 建築物の屋上に設ける工作物で高さが10mを超えるものの建築は禁止	

■ 4 都市再生特別地区制度

1) 根拠法：都市再生特別法第36条第1項

2) 概 要

都市再生緊急整備区域内において、既存の用途地域等に基づく用途、容積率等の規制を適用除外としたうえで、自由度の高い計画を定める

3) 定める内容

- 誘導すべき用途（用途規制の特例が必要な場合のみ）
- 容積率の最高限度(400%以上)及び最低限度
- 建ぺい率の最高限度
- 建築面積の最低限度

- 建築物の高さの最高限度
- 建築物の壁面の位置の制限

これにより、以下の用途地域等による規制を適用除外

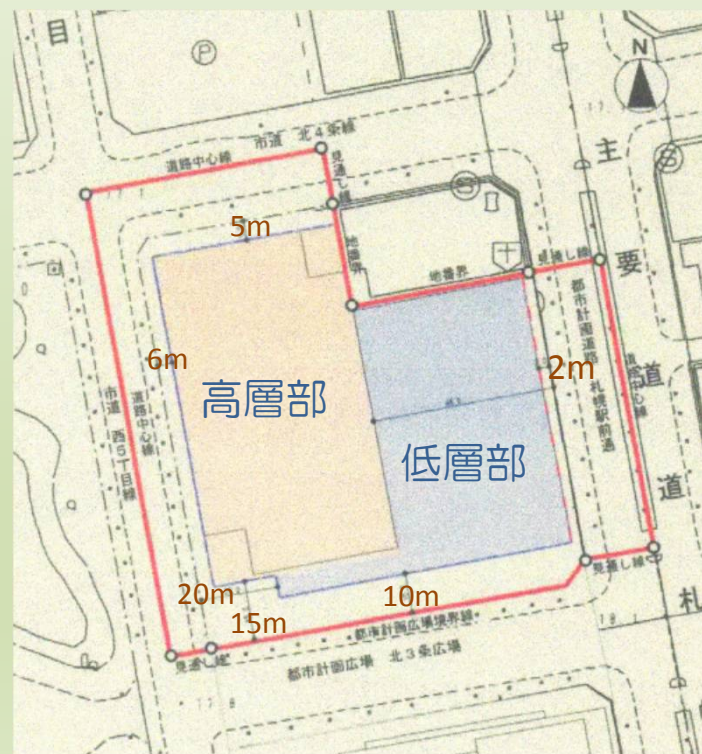
- 用途地域及び特別用途地域による用途制限
- 用途地域による容積率制限
- 建築物の斜線制限
- 高度地区による建築物の高さ制限
- 日影規制

4) 都市再生特別地区の事例

- 北3西4地区 (約1.3ha)

平成19年8月22日変更(決定：平成15年7月1日)

- 整備計画決定内容



区 分	決定内容	備 考
建築物その他の工作物の誘導すべき用途	なし	なし
建築物の容積率の最高限度	100/10	基準容積率 80/10
建築物の容積率の最低限度	30/10	なし
建築物の建ぺい率の最高限度	8/10	基準建ぺい率 8/10
建築物の建築面積の最低限度	300m ²	なし
建築物の高さの最高限度	高層部：100m 低層部：31m	なし
建築物の壁面の位置の制限	図示のとおり	なし

終