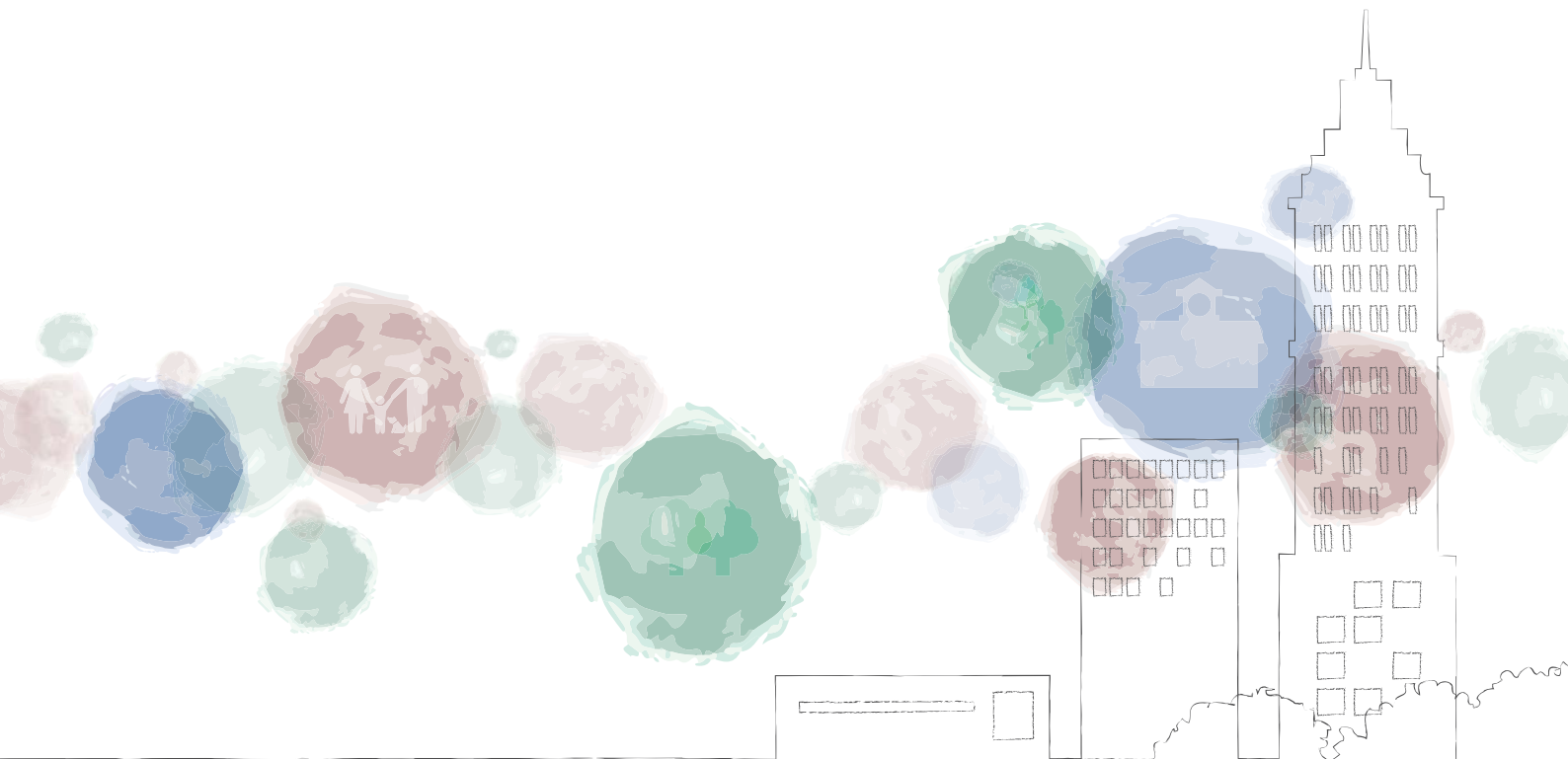


景観計画重点区域

景観法・景観条例に
基づく届出制度の解説



札幌市



世界に誇れるさっぽろの顔をつくるために

■ ■ パンフレットの構成と使い方 ■ ■

テキスト

届出の対象となる区域や行為・規模・景観形成基準とその配慮事例を掲載しています。ここをしっかりと読み解いて、計画を行ってください。



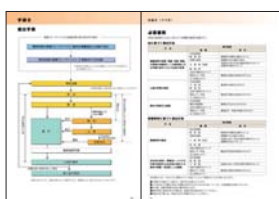
(p3-19)

目次

届出制度の概要	2
● 届出の対象	3
大通地区	5
札幌駅前通北街区地区	9
札幌駅南口地区	12
札幌駅北口地区	15
● 手続き	20
● 札幌市景観計画(抜粋)	22

手続き

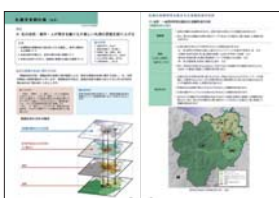
届出に関する手続きの進め方を掲載しています。手順や時期、必要書類について確認してください。



(p20-21)

札幌市景観計画(抜粋)

札幌市景観計画に定めた「理念」や「景観形成の方針」を踏まえて、魅力的で美しい景観づくりを行ってください。



(p22-26)

景観計画重点区域内における届出制度の概要

札幌市は、平成10年3月に「札幌市都市景観条例」を制定し、都市景観形成地区の届出や大規模建築物等の届出など、各種の景観施策により調和のとれた都市景観の形成を推進してきました。しかし、景観を整備、保全する理念が確立されていなかったことや、法的根拠を持たないため、なかなか実効性を伴った取り組みができない状況がありました。

こうした背景のなか、平成16年に我が国初めての景観に関する総合的な法律である景観法が施行されました。

景観法の基本的な仕組みの一つとして、景

観計画区域内における建築物等の建築等(新築、増築、改築など)の行為について、届出や勧告等を行うことで良好な景観形成を図る届出制度があります。

札幌市は、市全域を景観法に基づく景観計画区域とするとともに、この中で特に良好な景観を形成する必要がある区域を「景観計画重点区域」とすることとしました。

景観計画重点区域には、都市景観形成地区を移行し、これまでのルールを基本に地区特性に応じた良好な景観の創出と保全を積極的に図っていきます。

届出の対象について

札幌市では、これまで本市のシンボリックな景観を形成している「大通地区」、明治13年に鉄道が開通して以来、アカシヤやハルニレの並木が四季を彩る停車場通りとして市民に親しまれてきた「札幌駅前通北街区地区」、JR札幌駅と駅前広場を中心とした本市の玄関口となっている「札幌駅南口地区」と「札幌駅北口地区」の4地区を、「都市景観形成地区」に指定し、都心の顔づくりを行ってきました。

景観計画重点区域には、この4地区を移行するとともに、届出の対象にはこれまでの施策を継続し、規模に関係なく建築物や工作物、屋外広告物の新築や修繕などを届出の対象とすることとしました。

景観計画重点区域の景観形成基準について

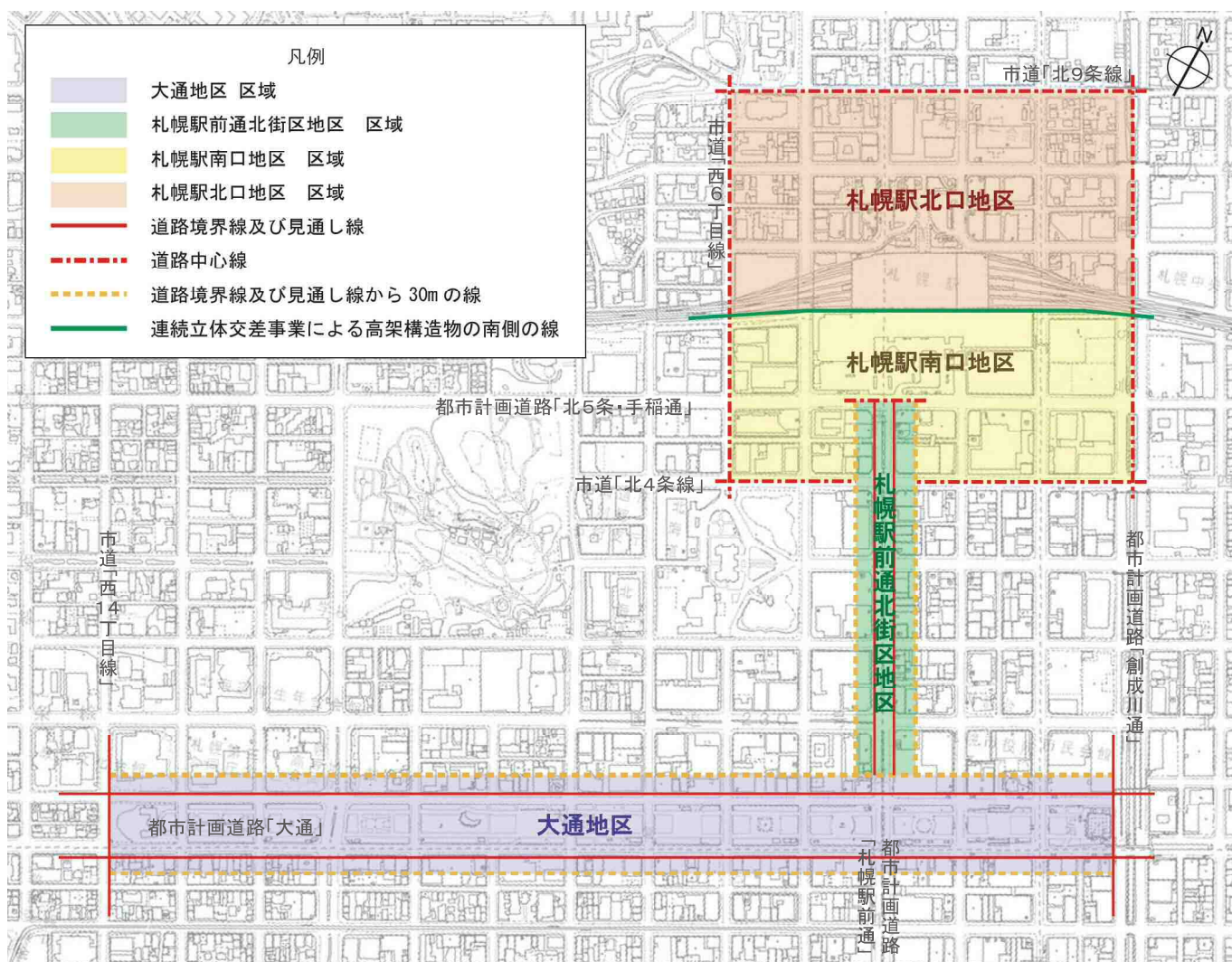
新築、増築、改築、外観の過半にわたる色彩の変更など、届出の対象となる行為を行う建築物、工作物、広告物などについて、地区特性に応じた景観形成を図るため、色彩、デザインなどに関する「景観形成基準」を地区ごとに定めています。

札幌市景観計画に定める理念、目標、基本姿勢及び良好な景観の形成に関する方針を参考にしながら、世界に誇れるさっぽろの顔をつくりましょう。



届出の対象

届出の対象となる区域



<p>大通地区 昭和63（1988）年4月1日施行</p>	<p>都市形成の基軸となり、現在、業務地域と商業地域の間にある大通公園とその沿道地区</p>	<p>「大通」の南北の道路境界からそれぞれ外側に30mの線、「創成川通」の西側道路境界及び「西14丁目通」の東側道路境界に囲まれた区域</p>
<p>札幌駅前通北街区地区 平成4（1992）年8月1日施行 〔変更〕平成23（2011）年12月1日施行</p>	<p>札幌の玄関口JR札幌駅と地下鉄3線が集中する大通駅の交通拠点を結ぶ札幌のメインストリートとその沿道地区</p>	<p>「札幌駅前通」の東西道路境界からそれぞれ外側に30mの線、「北5条・手稲通」の道路中心線から「大通」に囲まれた区域で、大通地区の区域を除いた区域</p>
<p>札幌駅南口地区 平成15（2003）年4月1日施行 〔変更〕平成23（2011）年12月1日施行</p>	<p>札幌の玄関口JR札幌駅の南側一帯の商業と業務が混在する地区</p>	<p>「創成川通」の道路中心線、「北4条線」の道路中心線、「西6丁目線」の道路中心線及び「JR北海道函館本線」の南側の線に囲まれる区域で、札幌駅前通北街区地区の区域を除いた区域</p>
<p>札幌駅北口地区 平成16（2004）年6月1日施行</p>	<p>札幌の玄関口JR札幌駅の北側一帯の業務と住居が混在する地区</p>	<p>「創成川通」の道路中心線、「北9条線」の道路中心線、「西6丁目線」の道路中心線及び「JR北海道函館本線」の南側の線に囲まれる区域</p>

注）建築等の敷地が地区の内外にわたる場合についても、事前協議を行ってください。

届出対象行為

- ① 建築物等^{※1}の新築(工作物にあっては新設)、増築、改築、移転、外観を変更することとなる大規模な修繕若しくは模様替え又は外観の過半にわたる色彩の変更^{※2}
- ② 広告物の表示、移転若しくはその内容の変更又は広告物を掲出する物件の設置、改造若しくは移転^{※3}
- ③ 土地の形質の変更
- ④ 樹木の伐採又は植栽
- ⑤ その他都市景観の形成に影響を及ぼすおそれのある行為^{※3}

※1 建築物等:建築物及び景観条例施行規則で定める工作物をいう。

※2 外観の過半にわたる色彩の変更:それぞれの外壁の見付面積において、その半分以上を塗り替え等を行う場合。

※3 景観条例に基づく届出対象行為

届出義務に係る規定が適用除外される行為

○通常の管理行為、軽易な行為その他の行為で規則で定めるもの

○震災、風水害、火災その他の災害のために必要な応急の措置として行う行為

○国又は地方公共団体が行う行為は、通知が必要です

特定届出対象行為

届出対象行為のうち以下の要件に該当するものとします。特定届出対象行為に該当すると、景観計画に定められた景観形成基準のうち、建築物等の形態意匠の制限に適合しないと市が認めた場合は、設計の変更等を命じることがあります。

- ① 都市計画法第8条第1項第3号の高度利用地区の区域内における建築物（当該建築物に係る敷地を含む区域に係る用途地域（同項第1号の「用途地域」をいう。）に関する都市計画において定められた容積率の数値を超えるもの又は建築基準法第59条第4項の規定による許可に係るものに限る。）の建築等
- ② 都市計画法第8条第1項第4号の特定街区の区域内における建築物（当該建築物に係る敷地を含む区域に係る用途地域に関する都市計画において定められた容積率の数値を超えるもの又は建築基準法第56条若しくは第56条の2若しくは札幌圏都市計画高度地区（市長が同項の規定により定める同項第3号の高度地区をいう。）に係る計画書（都市計画法第14条第1項に規定する計画書をいう。）に基づき市長が定める高度地区規定書（以下「高度地区規定書」という。）の規定による高さの制限を超えるものに限る。）の建築等
- ③ 都市計画法第8条第1項第4号の2の都市再生特別地区の区域内における建築物（当該建築物に係る敷地を含む区域に係る用途地域に関する都市計画において定められた容積率の数値を超えるもの又は建築基準法第56条若しくは第56条の2若しくは高度地区規定書の規定による高さの制限を超えるものに限る。）の建築等
- ④ 地区計画等（都市計画法第12条の4第1項各号に掲げる計画をいう。）の区域内における建築物（高度地区規定書の規定による高さの制限を超えるものに限る。）の建築等
- ⑤ 都市計画法第12条の5第3項の再開発等促進区の区域内における建築物（建築基準法第68条の3第1項から第4項までの規定による認定又は許可に係るものに限る。）の建築等
- ⑥ 都市計画法第12条の8の規定により地区整備計画に制限を定めた地区計画の区域内における建築物（当該建築物に係る敷地を含む区域に係る用途地域に関する都市計画において定められた容積率の数値を超えるもの又は建築基準法第68条の5の3第2項の規定による許可に係るものに限る。）の建築等
- ⑦ 都市計画法第12条の10の規定により地区整備計画に制限を定めた地区計画の区域内における建築物（建築基準法第68条の5の5第2項の規定による認定に係るものに限る。）の建築等