

条例改正の背景・理由

札幌市では昭和 56 年(1981 年)から景観施策を展開し、平成 9 年(1997 年)に「札幌市都市景観基本計画」を策定するとともに、平成 10 年(1998 年)にこの基本計画を支える自主条例として「札幌市都市景観条例」を制定しました。平成 16 年(2004 年)の景観法制定を受け、平成 19 年(2007 年)には上記条例の全部改正を行うとともに、景観法に基づく「札幌市景観計画」を策定し、以降は「札幌市都市景観基本計画」と「札幌市景観計画」に基づき景観施策を進めてきました。

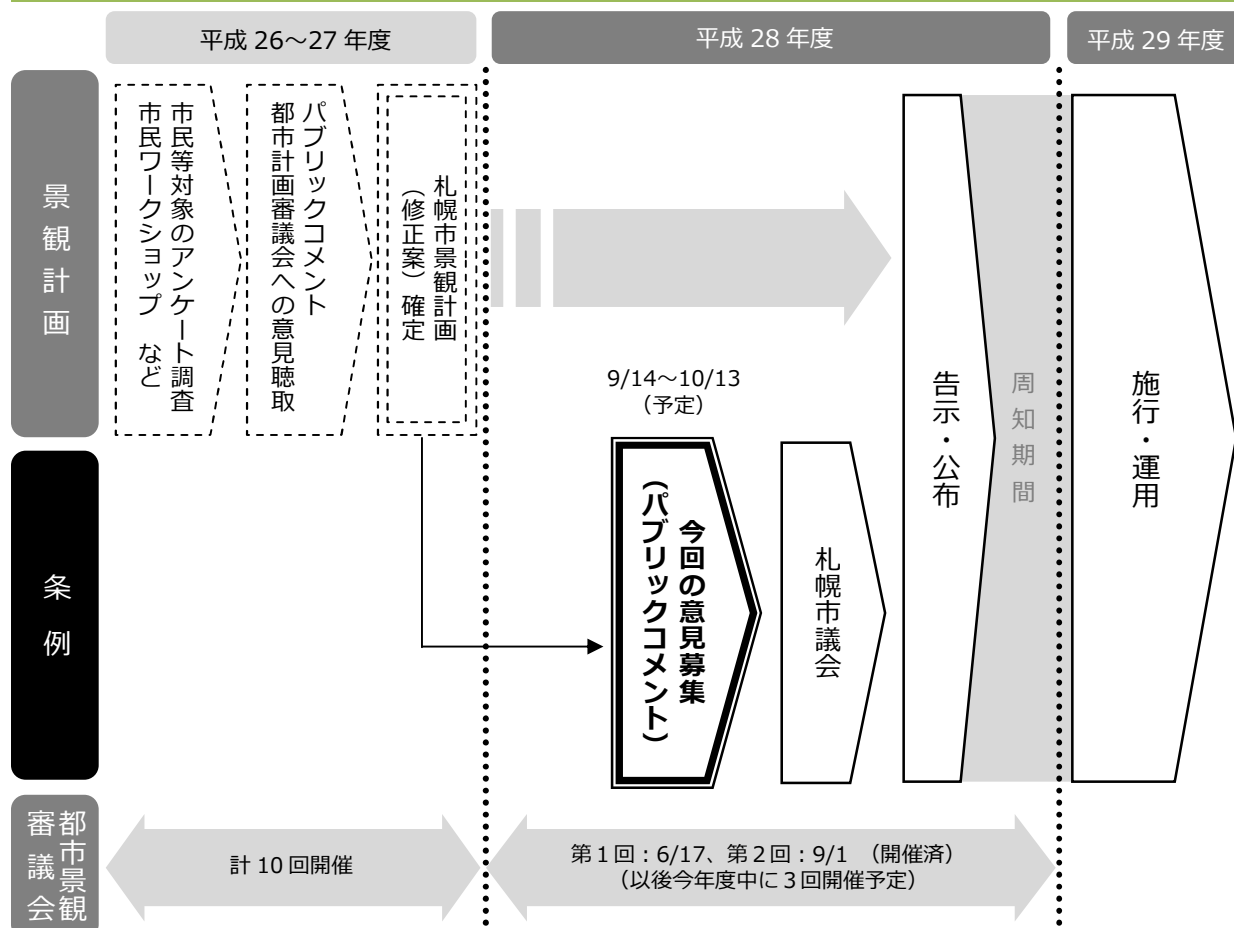
しかしながら、近年、人口減少・超高齢社会の到来など、社会経済情勢が大きく変化してきていることを踏まえ、新たな上位計画である「札幌市まちづくり戦略ビジョン(平成 25 年 2 月)」が策定されたことなどから、これまでの 2 つの計画を統合し、その内容の見直しを行い、所定の手続きを経て平成 28 年 3 月に「札幌市景観計画(修正案)」(以下「新たな景観計画」といいます。)を確定しました*。新たな景観計画の施策を確実に推進するため、札幌市都市景観条例及び札幌市都市景観条例施行規則の改正を検討しています。

*新たな景観計画の告示は、条例の公布と同じ時期に行うことを予定しています。

■札幌市景観計画(修正案)

<http://www.city.sapporo.jp/keikaku/keikan/taikei/minaoshi/shuseian.html>

条例改正のスケジュール(予定)



改正後の条例の構成（イメージ）

■ 景観計画について

■ 行為の届出等について

・ 景観法に基づく行為の届出等

・ 事前協議等

・ 建築物等の除却等の届出

・ 公表

■ 景観重要建造物等について

・ 景観重要建造物及び景観重要樹木の指定等

・ 札幌景観資産の指定等

・ 活用促進景観資源の登録等

・ 景観重要建造物等に配慮した景観形成

■ 地域ごとの景観まちづくりの推進について

・ 景観まちづくり指針等

・ 景観まちづくり団体

■ 表彰、助成等について

■ 景観審議会について

改正のポイント

I 「届出対象行為」の見直し

景観への影響を適切に考慮した届出制度とするため、届出の対象となる行為（以下「届出対象行為」といいます。）を見直します。

3ページへ

II 「景観プレ・アドバイス」の新設

景観形成上重要な建築物等について効果的に景観誘導を行うため、計画の早い段階で専門家の意見を踏まえた助言を行う「景観プレ・アドバイス」制度を追加します。

6ページへ

III 「活用促進景観資源」の新設

景観上の価値のとらえ方を拡大し、景観資源を有効に保全・活用する取組を推進するため、市民等に広く周知することに主眼を置いてゆるやかに景観資源を位置付ける「活用促進景観資源」の制度を新設します。

9ページへ

IV 「地域ごとの景観まちづくり」の新設

地域住民等が主体的に関わる景観まちづくりの取組を推進するため、地域ごとの景観まちづくりを支える「景観まちづくり指針」等の制度を新設します。

10ページへ

V その他の条例改正について

上記改正のほか、「札幌市都市景観基本計画」と「札幌市景観計画」を統合したことなどに関係する条例等の改正を行います。

11ページへ

2. 届出対象行為に係る建築物等の規模*

* 景観計画重点区域を除きます。

届出対象行為は、建築物及び工作物（以下「建築物等」といいます。）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（以下「建築等」といいます。）で、以下の規模に該当するものとし、ただし、増築を行う場合については、増築部分のみが以下の規模に該当しないものは原則として届出対象行為には該当しませんが、当該増築の前は以下の規模に該当せず当該増築により建築物等が以下の規模となるものは、届出対象行為に該当することとします。

表1 届出対象行為に係る建築物等の規模

| 届出対象規模 | | | イメージ | |
|--|---|--|--|---------------------------------|
| 建築物 | 延べ面積が 10,000 m ² （札幌市立地適正化計画の都市機能誘導区域内にあっては 5,000 m ² ）を超えるもの | | <p>建築物</p> <p>5,000 m² < 10,000 m² <</p> <p>都市機能誘導区域 その他</p> <p>延べ面積</p> | |
| | 高度地区の指定がある場合 | 高度地区の種類 | 高さ | <p>15m ~ 31m <</p> <p>高さ</p> |
| | | 18m高度地区 24m高度地区 | 15mを超えるもの | |
| | | 27m高度地区 | 18mを超えるもの | |
| | | 33m高度地区 | 21mを超えるもの | |
| | | 上記以外の地区 | 31mを超えるもの | |
| 指定なし | 31mを超えるもの | | | |
| 壁面の長さが 50mを超えるもの （高さが 10mを超えるものに限る） | | <p>50m <</p> <p>壁面の長さ</p> | | |
| 工作物 | 橋りょう・擁壁等を除く | 築造面積が 2,000 m ² を超えるもの 高さが 31mを超えるもの | <p>31m <</p> <p>高さ</p> | |
| | 橋りょう・高架道路・高架鉄道等 | 延長（橋りょうにあっては橋長）が 50mを超えるもの | <p>50m <</p> <p>橋りょう・高架道路・高架鉄道等の延長（橋りょうにあっては橋長）</p> | |
| | 擁壁等 | 延長が 50mを超え、かつ最高の高さが 6mを超えるもの | <p>50m <</p> <p>6m <</p> <p>擁壁等の延長・高さ</p> | |

このページにおける下線部は新たな景観計画で示したものを今回の改正で追加するものです。

3. 特定届出対象行為の見直し*

* 工作物は該当しません。

現行の特定届出対象行為については、許可や認定、再開発に係る補助金の執行などの手続きに着目した規定であるため、当該行為に係る建築物の規模に関する要件がなく、例えば、規模が小さく、景観形成上の影響が少ない建築物に関する行為についても該当することとなっていました。

そこで、景観形成上の影響を考慮し、届出対象行為となる建築物のうち、その容積率が都市計画法第8条第1項第1号の用途地域（以下「用途地域」といいます。）に関する都市計画において定められた容積率の数値以上になるものや、その高さが高度地区に定められた高さの限度を超えるものなど、建築物の形態に関係の深い制限についての緩和を受けた建築等に関する行為を特定届出対象行為とし、次のとおりとします。

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^{※4}の建築等

※4：その容積率が、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以上のもの、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。

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^{※4}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^{※5}の建築等

※5：その容積率が、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以上のもの、又は、その高さが、建築基準法第56条、同法第56条の2若しくは札幌圏都市計画高度地区規定書第1項の規定による限度を超えるものに限る。

④地区計画等^{※6}の区域内における建築物で、札幌圏都市計画高度地区^{※7}に係る計画書に基づき市長が定める高度地区規定書第3項の規定により、建築物の高さが、同規定書第1項の規定による限度を超えるものの建築等

※6：都市計画法第12条の4第1項各号に掲げる計画をいう。

※7：市長が都市計画法第8条第1項第3号の規定により定める高度地区をいう。

⑤都市計画法第12条の5第3項の「再開発等促進区」を定めた地区計画の区域内における建築物^{※8}の建築等

※8：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。

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（高度利用型地区計画）の区域内における建築物^{※9}の建築等

※9：その容積率が、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以上のもの、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。

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^{※10}の建築等

※10：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。

「景観プレ・アドバイス」制度を条例等に新たに位置付けます。

新たな景観計画に示すとおり、積極的に地域の魅力を高める観点から良好な景観形成の誘導を効果的に行うため、景観形成上重要な建築物等を建築しようとする者等が、計画の早い段階で、専門家の意見を踏まえた市の助言を受けなければならない制度（以下「景観プレ・アドバイス」といいます。）を条例等に位置付けます。

1. 「景観プレ・アドバイス」の対象となる行為

対象となる行為については、以下のとおりとします^{※10}。

【建築物に関する行為】

景観法による届出が必要となる建築物の新築または増築で、以下のいずれかに該当するもの^{※11}

<全市>

- a 当該建築物の新築又は増築に当たり、制限の緩和を伴う都市計画の決定又は変更が必要となるもの（前ページの①～⑦の特定届出対象行為に該当するものに限る。）
- b 景観重要建造物^{※12}、札幌景観資産^{※13}の敷地に近接する敷地における建築物（次ページ図3参照）

<都心>（図3参照）

- c <全市>のa・bに加え、高さが60mを超える建築物で、かつ延べ面積が10,000㎡を超えるもの（ただし、景観計画重点区域内にあっては、どちらか一方の要件に該当するもの）

<地域交流拠点>（図3参照）

- d <全市>のa・bに加え、延べ面積が10,000㎡を超える建築物

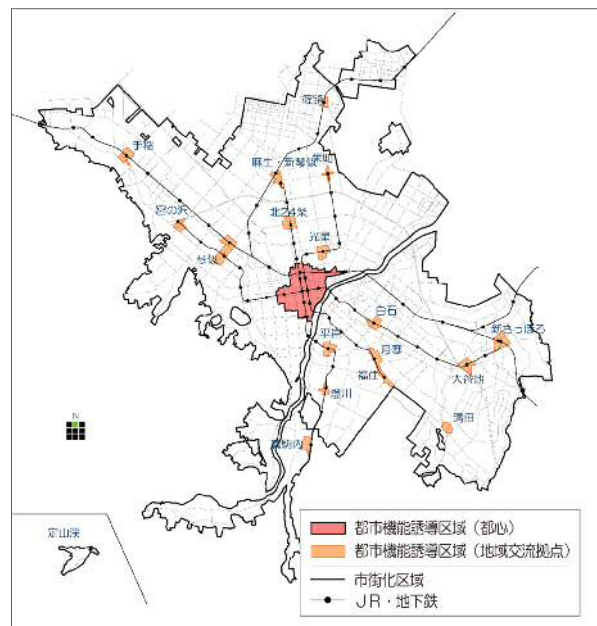


図2 都心と地域交流拠点
(冊子の最終ページに拡大図を掲載)

※11：市長が認める場合については、この限りではありません。

※12：景観重要建造物：景観法第19条第1項に規定する「景観重要建造物」をいう。

※13：札幌景観資産：札幌市都市景観条例（平成19年札幌市条例第54号）第36条第1項に規定する「札幌景観資産」をいう。

【工作物に関する行為】

景観法による届出が必要となる工作物の新設等で、以下のいずれかに該当するもの^{※11}

- e 高さが 100mを超える工作物（橋りょう、擁壁等を除く）の新設又は外観の過半にわたる色彩の変更
- f 橋長が 100mを超える橋りょう（河川に架かる橋りょうに限ることとし、連続する高架道路等は除く）の新設又は改築

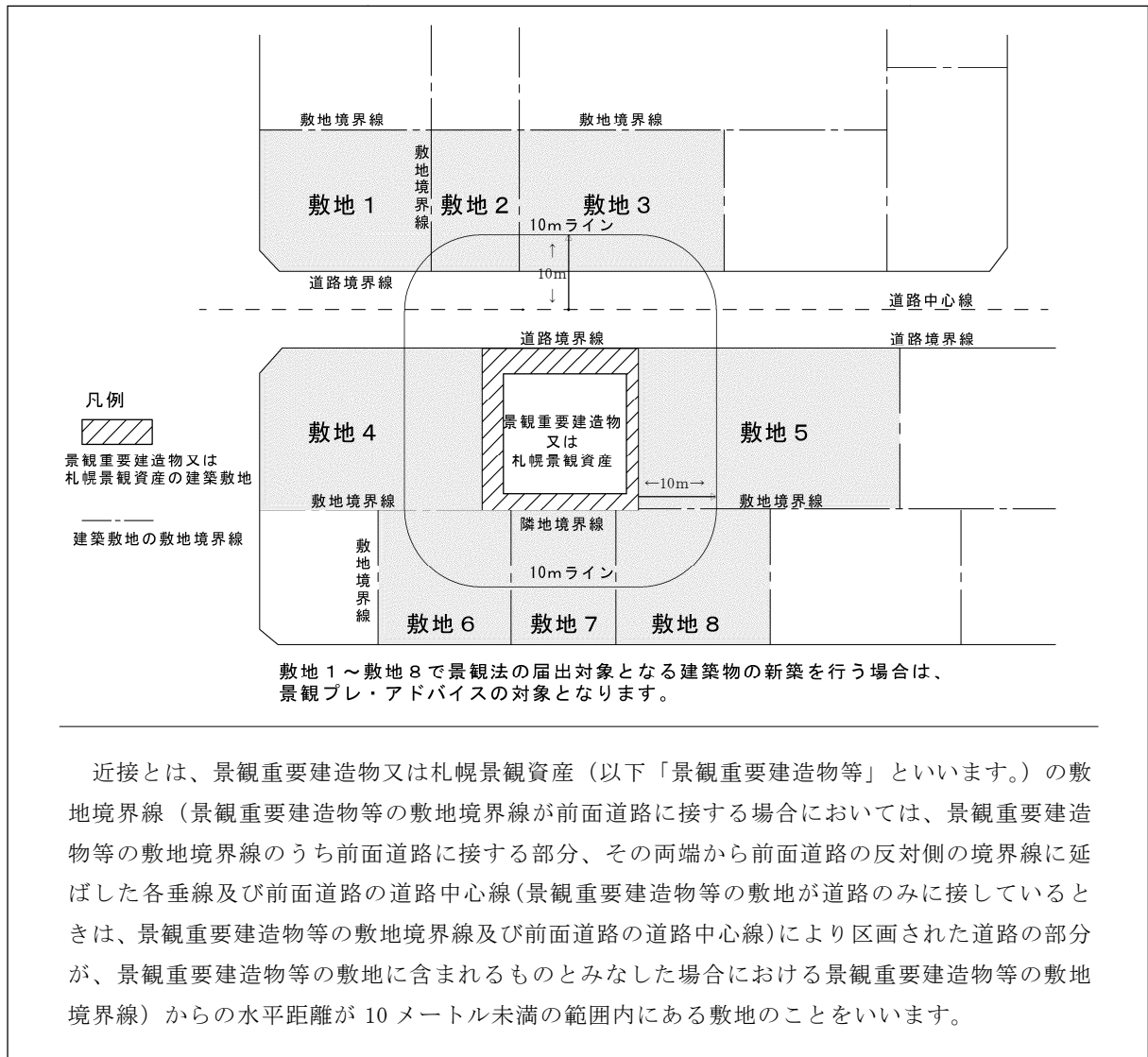


図3 景観重要建造物等の敷地に近接する敷地（参考図）

2. 実施時期や回数

- 実施回数は原則 1 回（設計段階）としますが、6 ページの〈全市〉a に該当する行為を行おうとする者は、原則 2 回（構想段階・設計段階）とします^{※11}。
- 実施時期は、構想段階については都市計画の決定又は変更に係る都市計画審議会による議を経る前とし、設計段階は工事着手の原則 180 日前とします^{※11}。

3. 景観プレ・アドバイスの体制

- 都市景観審議会のもとに専門家から構成される部会を設置します。

4. 景観プレ・アドバイスの実施方法

- 上記 1 で示した行為を行おうとする者（以下「助言対象者」といいます。）は、上記 2 で示した実施時期の前に、市に対して申出書と当該行為の概要が分かる図書等を提出しなければなりません。なお、構想段階で助言を受ける場合は、図書の一部を省略することができます。
- 助言対象者は部会に出席し、計画案等を説明しなければなりません。
- 市は、部会から上記計画案に対する専門的見地からの良好な景観の形成に向けた意見を聴き、助言対象者に対し、書面により助言を行うこととともに、必要に応じて当該助言に対する回答を求めることができます。なお、市が当該回答を受けた場合は、再度部会を開催することができます。
- 助言対象者は、市からの助言を尊重しなければなりません。

5. 助言内容等の公表

- 市は、計画案等や市からの助言など、下記の項目等について公表します*。

*個人の生命、身体、財産その他の利益の保護の観点からやむを得ない事情がある場合は除きます。

- (1) 助言対象者の氏名及び住所
- (2) 設計者の氏名及び住所
- (3) 景観プレ・アドバイスの対象となる行為を行う敷地
- (4) 景観プレ・アドバイスの対象となる行為の概要
- (5) 助言の内容
- (6) 助言対象者からの回答の内容（市が助言に対する回答を求めた場合）

「活用促進景観資源」を条例等に新たに位置付けます。

新たな景観計画に示すとおり、景観資源^{※14}については、今後良好な景観形成に生かす可能性が広がると考えられることから、一定の制限を受ける景観重要建造物等や札幌景観資産といった既存の指定制度のほかに、市民等に広く周知することを主眼に置いてゆるやかに位置付ける制度を、条例等に以下のとおり位置付けます（図4参照）。

1. 活用促進景観資源の登録等について

- 建築物や工作物、樹木、これらが一体を成している区域等に該当するもので、良好な景観の形成上価値があると認めるものを登録することができます。
- 活用促進景観資源は、市が登録を行うものですが、市民や事業者からも登録することを提案することができます。
- 提案のあったものについては、登録の趣旨に照らして市が登録するかどうかを決定します。登録の必要がないと判断した場合は提案者等に通知することとします。

2. 登録の手続等について

- 市は、活用促進景観資源を登録するときは、その資源の所有者等の同意を得ることとします*。
 - 市は、活用促進景観資源を登録するときは、景観審議会の意見を聴くことができることとします。
 - 市は、活用促進景観資源を登録したときは、その資源の所有者等へ通知します*。
 - 市は、活用促進景観資源を登録したときは、市民や事業者に広く周知します。
- *ただし、所有者が特定できない場合は行いません。

※11：景観資源：景観を特色付けている自然や建築物、工作物、生活習慣など、良好な景観を形成するための資源をいう。

3. 登録の取消について

- 市は、活用促進景観資源が朽廃、滅失等によりその価値を失ったとき、または所有者等から登録の取消を求められたときなどは、その登録を取り消すことができます。
- 活用促進景観資源が景観重要建造物や文化財、札幌景観資産等に指定されたときは、その登録を取り消すものとしします。
- 登録の取消にあたっては「2. 登録の手続き等について」の規定を準用します。

4. 景観重要建造物等への配慮について

- 市民及び事業者は、景観重要建造物、景観重要樹木、札幌景観資産、活用促進景観資源との調和に配慮した良好な景観の形成に努めること等を規定します。

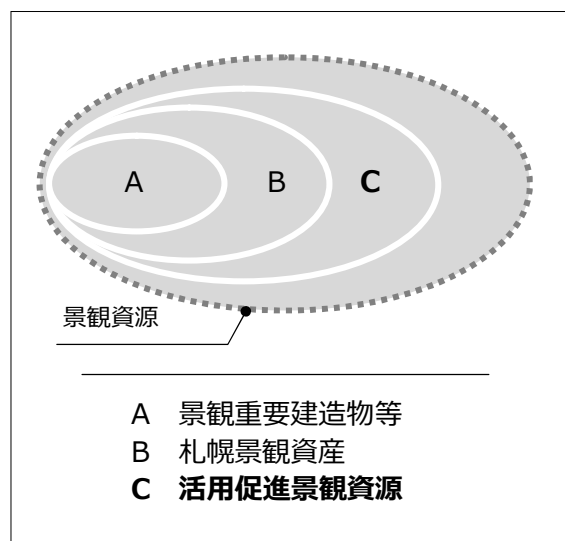


図4 景観資源の体系イメージ

「景観まちづくり指針」等を条例等に新たに位置付けます。

新たな景観計画に示すとおり、地域ごとの魅力的な景観の形成を推進していくためには、地域特性を生かして積極的に景観を保全・創出していくことが重要です。市民、事業者等が関わりながら、地域の景観のあり方について検討し、地域特性に応じた魅力的な景観形成を図る取組（図5参照）を推進するために、条例等に以下の制度を位置付けます。

1. 景観まちづくり指針の策定について

- 市は、地域住民等の意見を反映し、地域特性に応じた魅力的な景観を形成するための指針（以下「景観まちづくり指針」といいます。）を定めることができます。
- 景観まちづくり指針の策定に当たっての手續（景観審議会への意見聴取、景観まちづくり指針の告示など）について規定します。

2. 景観まちづくり指針に定める事項について

- 景観まちづくり指針には、必要に応じて次の事項を定めます*。なお、景観まちづくり指針は、景観計画に即したものとします。

- (1) 景観形成の目標・方針
- (2) 対象区域
(以下「景観まちづくり推進区域」といいます。)
- (3) 良好な景観を形成するための基準
- (4) 届出が必要な行為
(地域ごとに定める届出対象行為。以下「地域届出対象行為」といいます。)
- (5) 良好な景観の形成に資する活動

*上記以外に、市長が必要と認める事項を定めることができます。

3. 景観まちづくり指針による届出について

- 地域届出対象行為を行おうとする者は、その行為の内容をあらかじめ市長に届け出なければなりません*。

*ただし、景観法に基づく届出をしたときには、景観まちづくり指針に基づく届出をしたものとみなします。

4. 良好な景観を形成するための基準との適合

- 景観法に基づく届出対象行為を行おうとする者及び地域届出対象行為を行おうとする者は、景観計画区域の景観形成基準（全市の基準）に適合した上で、景観まちづくり推進区域の良好な景観を形成するための基準（地域ごとの基準）に適合しなければなりません。

5. 景観まちづくり団体について

- 良好な景観を形成することを目的とする市民等の団体（以下「景観まちづくり団体」といいます。）は、市長の認定を受けることができます。
- 市は、景観まちづくり団体が良好な景観の形成に寄与すると認められる行為を行うときは、その行為に係る一部経費の助成や、技術的支援などを受けられるようにします。
- 景観まちづくり団体は、景観まちづくり指針の策定について、市長に申し出ることができます。
- 景観まちづくり指針の策定に携わった景観まちづくり団体は、景観まちづくり推進区域内の届出について市と情報共有することができます。

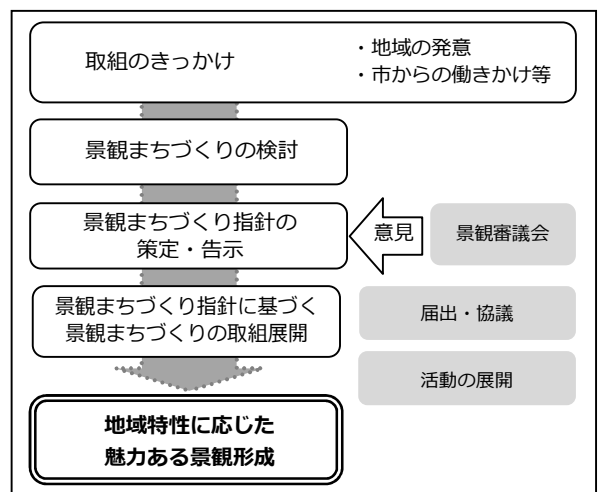


図5 景観まちづくりの展開イメージ

新たな景観計画を踏まえて、以下のとおり条例等を改正します*。

*これらの改正のほか、規定整備等も行います。

1. 新たな景観計画の策定に伴う改正

新たな景観計画は、「札幌市都市景観基本計画」と「札幌市景観計画（平成 19 年策定）」の内容を統合したものとなる予定です。

それに伴い、「札幌市都市景観基本計画」に係る条文を削除するとともに、都市だけでなく、自然や人、暮らしといった景観を構成する要素を幅広くとらえて施策を展開するという新たな景観計画の趣旨を踏まえ、条例及び規則の名称をそれぞれ「札幌市景観条例」、「札幌市景観条例施行規則」に改めます。

2. 新たな景観計画における理念の反映

新たな景観計画の趣旨を明確に反映するとともに、その趣旨を市民に分かりやすく伝えることを目指して、計画における理念や、札幌における良好な景観の形成に向けた基本的な考え方を示します。

3. 札幌景観資産における指定基準の改正

これまでの札幌景観資産の指定は、歴史的価値に主眼を置いてきました。これからは、歴史的価値に加えて、多くの市民が景観上優れていると感じているものや、シンボル性が高いものなどといった観点も重視して指定できるよう指定基準を改正します。

