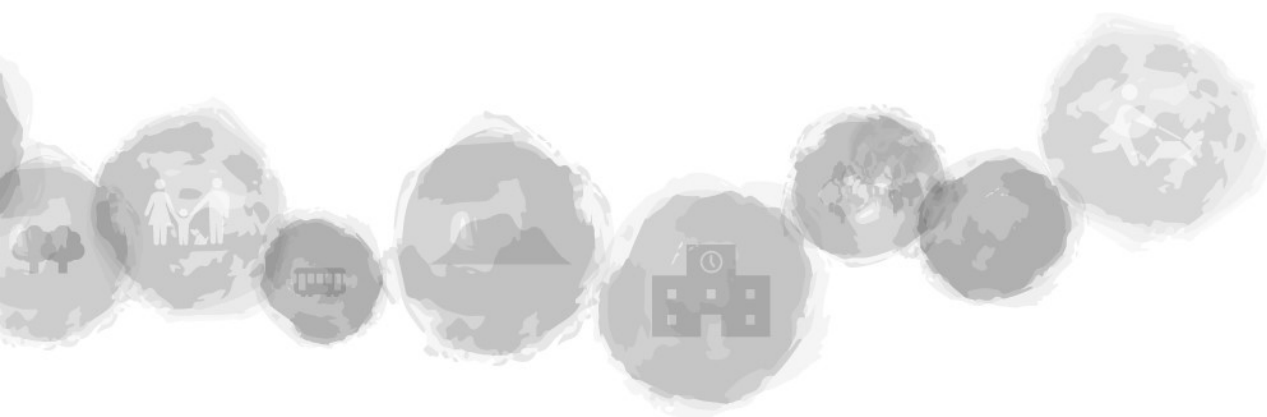


札幌市景観条例に係る
景観プレ・アドバイスの手引き



札幌市まちづくり政策局

都市計画部地域計画課

平成 29 年（2017 年）4 月

（最終改訂：令和 5 年 4 月）

手引きのねらい

本手引きは、札幌市景観計画及び札幌市景観条例に基づく景観プレ・アドバイスの制度概要や事務手続きの流れ、必要な書類などについて示すことにより、スムーズな手続きがなされる事を目指したものです。

目 次

1. 制度の概要.....	1
2. 景観プレ・アドバイスの対象となる行為	2
3. 景観プレ・アドバイスの手続きフロー	5
4. 手続き	6
(1) 構想段階.....	6
(2) 設計段階.....	8
参 考	10
(1) 景観重要建造物及び札幌景観資産の指定状況（平成 31 年 3 月現在）	10
(2) 都市機能誘導区域（都心）・詳細図	12
(3) 都市機能誘導区域（地域交流拠点）・詳細図	13
(4) 提出書類について	16
(5) 景観アドバイス部会の質疑について	19
様式 1 の 1 景観アドバイス申出書	20
様式 1 の 3 景観アドバイス回答書	21

1. 制度の概要

景観プレ・アドバイスとは、景観法等に基づく届出の手続きに先立ち、計画の早い段階（①**構想段階**、②**設計段階**）で、専門家が関わり、アドバイスを行う制度です。

景観プレ・アドバイスでは、対象となる行為を行おうとする事業者等と、札幌市景観審議会に設置した専門家で構成された景観アドバイス部会とで意見交換を実施します。札幌市は、その結果を踏まえて、事業者等に対し助言を行います。

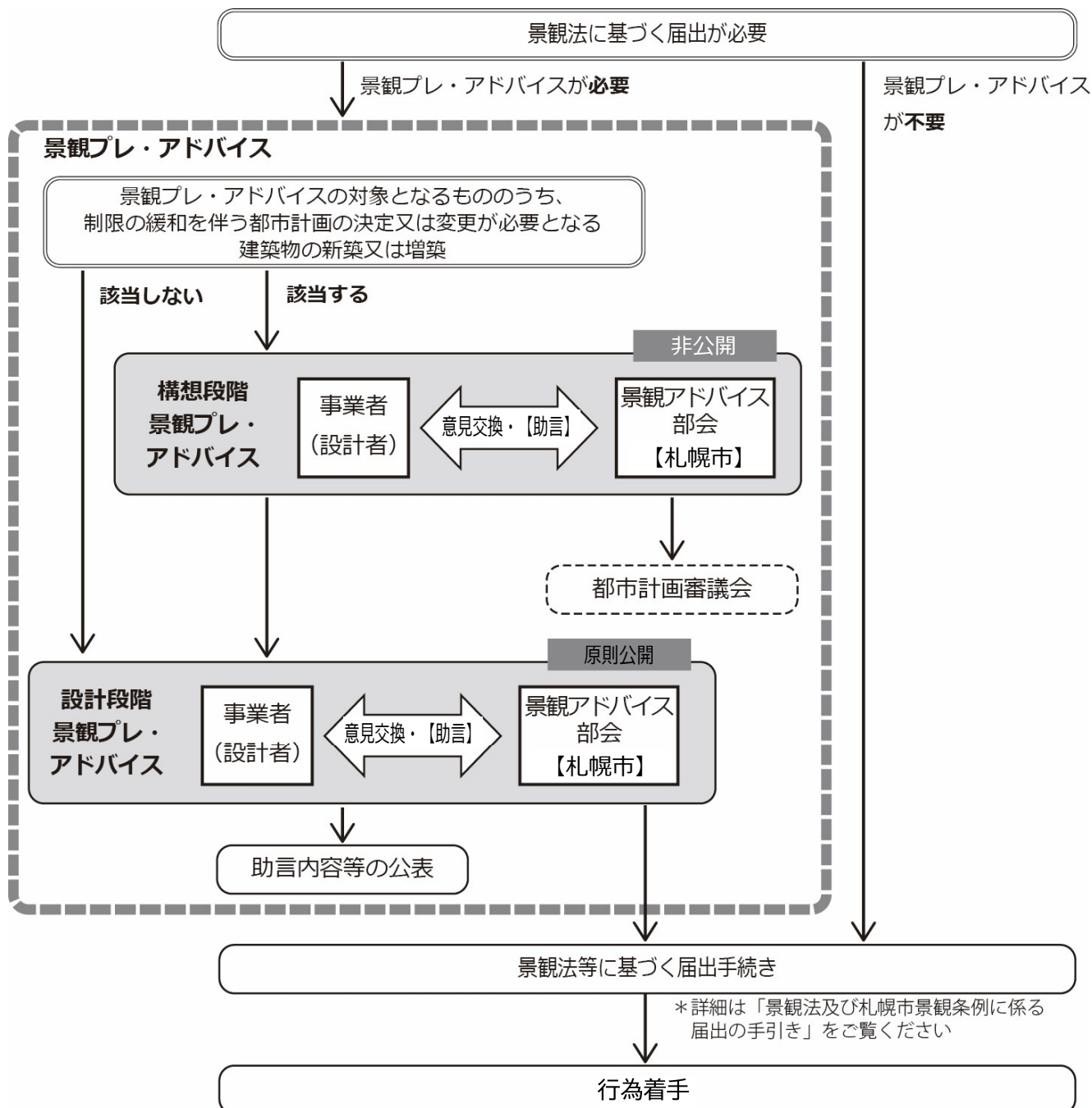


図1 景観法等に基づく届出の流れ

2. 景観プレ・アドバイスの対象となる行為

景観法第 16 条第 1 項の規定による届出又は同条第 5 項の規定による通知が必要となる行為のうち、表 1 の協議対象行為のいずれかに該当する行為を行おうとする者は、以下の協議の期日までに市長に申出を行い協議する必要があります（具体的な申出期日は、6 ページ及び 8 ページを参照ください）。

表 1 景観プレ・アドバイスの対象となる行為

種別	区域	区分	協議対象行為	協議の期日
建築物	全市 共通	a	下記のいずれかに該当する建築物の新築又は増築 ① 高度利用地区の区域内における建築物 ^{※1} ② 特定街区の区域内における建築物 ^{※2} ③ 都市再生特別地区の区域内における建築物 ^{※2} ④ 地区計画等の区域内における建築物 ^{※3} ⑤ 再開発等促進区の区域内における建築物 ^{※4} 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 ^{※5} 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 ^{※6} * ①～⑦は、都市計画の決定又は変更後に当該区域となる見込みの行為 も対象となります。	都市計画 審議会に 付議する前 及び 行為着手の 180 日前
		b	景観重要建造物 ^{※7} 又は札幌景観資産 ^{※8} （建築物に限る）の敷地 境界線からの水平距離が 10m 未満の範囲内にある敷地(3 ペー ジ付図参照)における建築物の新築又は増築	行為着手 の 180 日前
	景観計画 重点区域	c	高さが 60m を超える建築物の新築又は増築 延べ面積が 10,000 m ² を超える建築物の新築又は増築	
	都市機能 誘導区域 (都心) (4 ページ参照)	d	高さが 60m を超え、かつ、延べ面積が 10,000 m ² を超える建築 物の新築又は増築 ^{※9}	
	都市機能 誘導区域 (地域交流拠点) (4 ページ参照)	e	延べ面積が 10,000 m ² を超える建築物の新築又は増築 ^{※9}	
工作物	全市 共通	f	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	
		g	橋長が 100m を超える橋りょう（高架道路又は高架鉄道を除 く。）で河川に架かるものの新設又は改築	

※ 1：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 59 条第 4 項の規定による許可に係るものに限る。

※ 2：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。

※ 3：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。

※ 4：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。

※ 5：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。

※ 6：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。

※ 7：景観法第 19 条第 1 項に規定する「景観重要建造物」

※ 8：札幌市景観条例（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」

※ 9：建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）第 59 条の 2 の規定に基づく許可により容積率又は各部分の高さの制限を超えようとするもの、①～⑦に該当するもののうち、都市計画決定・変更が不要なもの、札幌市景観条例第 42 条の 5 第 2 号に規定する景観まちづくり推進区域内で行われるものに限る。

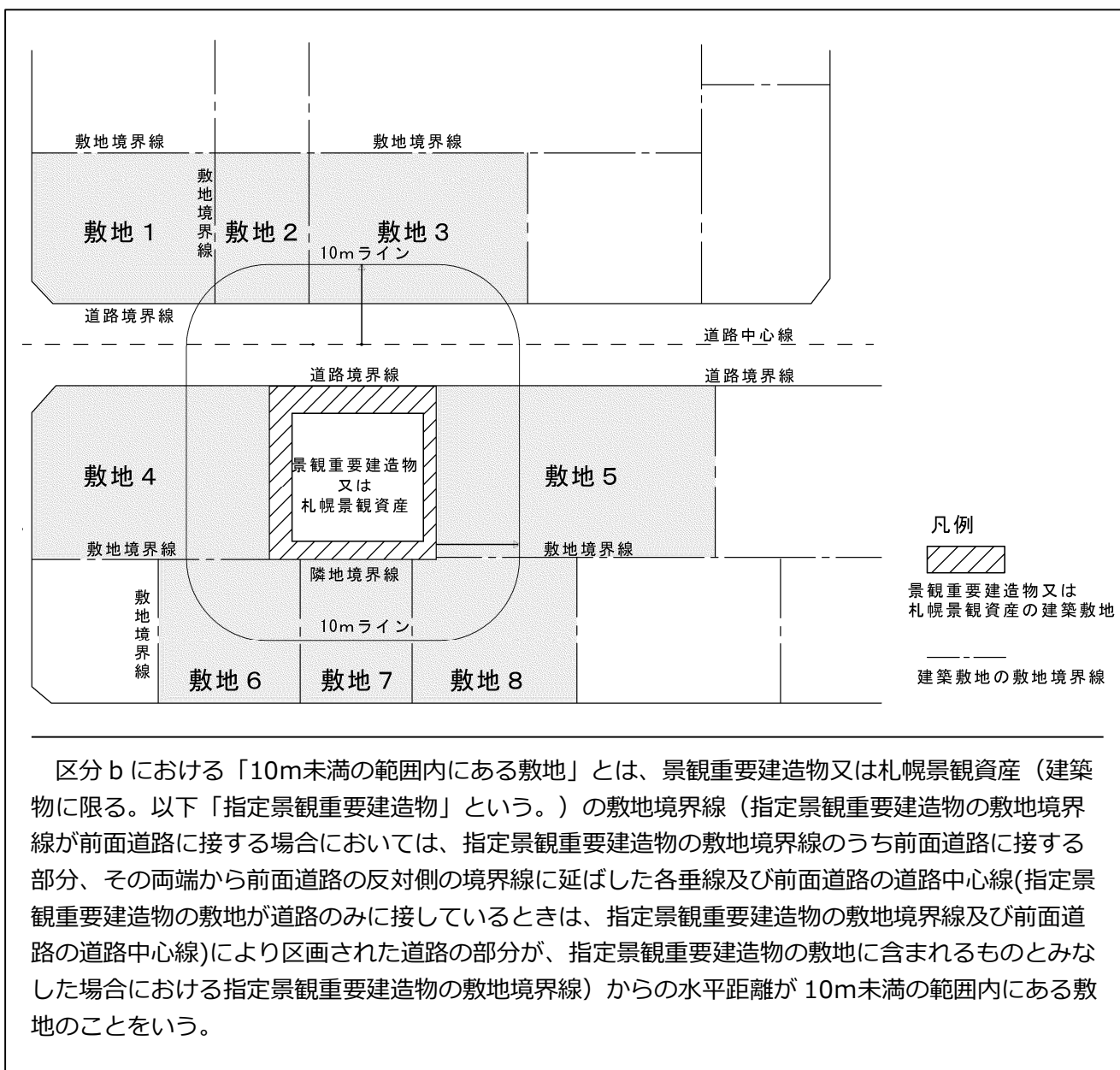


表 1 付図 景観重要建造物又は札幌景観資産の敷地境界線からの水平距離が 10m未満の範囲内にある敷地（イメージ）

※景観重要建造物及び札幌景観資産の詳細については、10,11 ページを参照ください。

※「札幌市都市計画建築確認情報提供システム」や「札幌市地図情報サービス」では、「指定景観重要建造物等近接敷地」と表示されます。

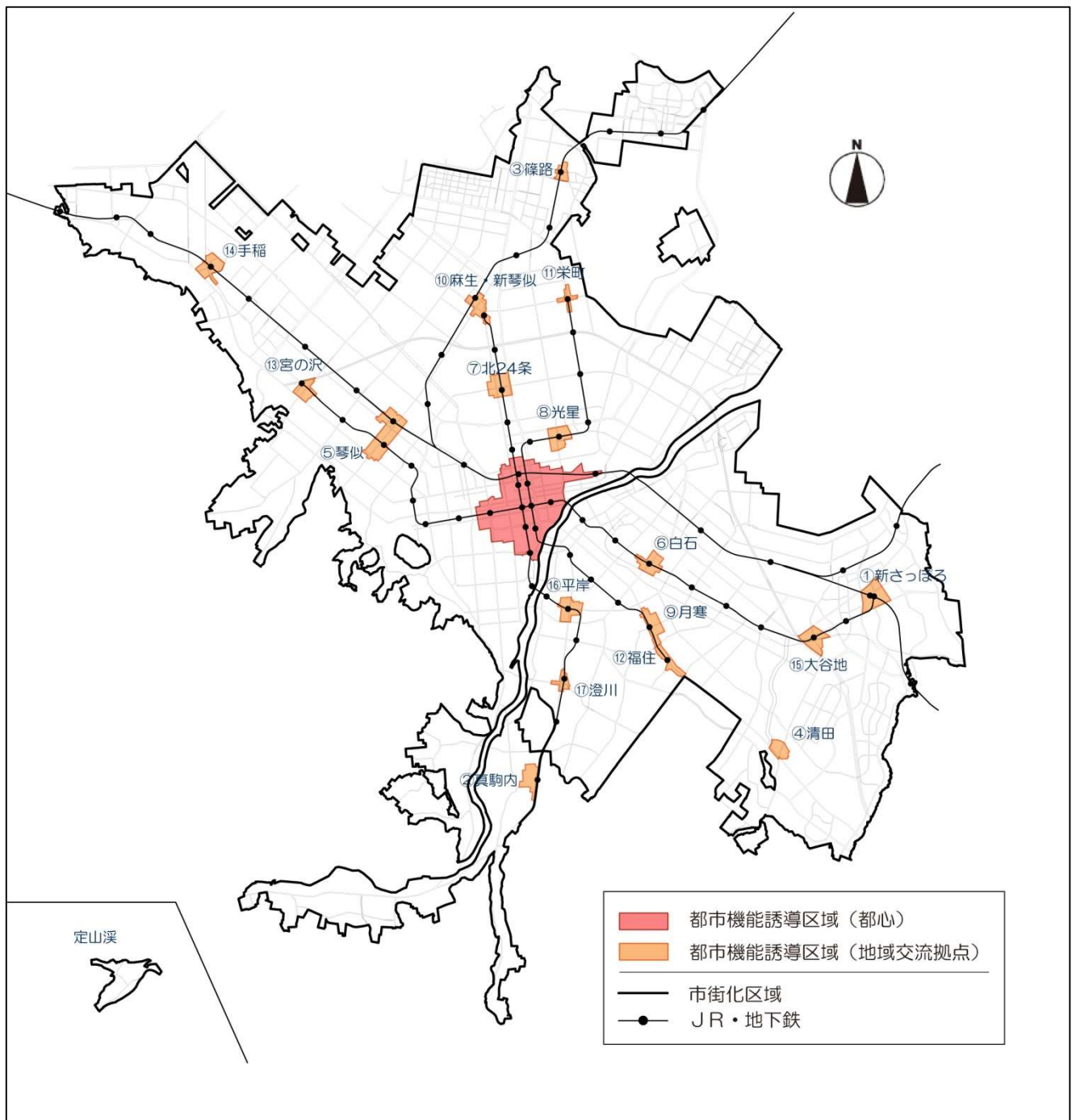


図2 都市機能誘導区域（都心・地域交流拠点）

※各区域の詳細については、12 ページ以降を参照ください。

3. 景観プレ・アドバイスの手続きフロー

景観プレ・アドバイスの実施回数は原則 1 回（設計段階）としますが、1 ページ「表 1 景観プレ・アドバイスの対象となる行為」区分 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）となります。図 3 に示す手順に従って景観プレ・アドバイスの手続きを行ってください。

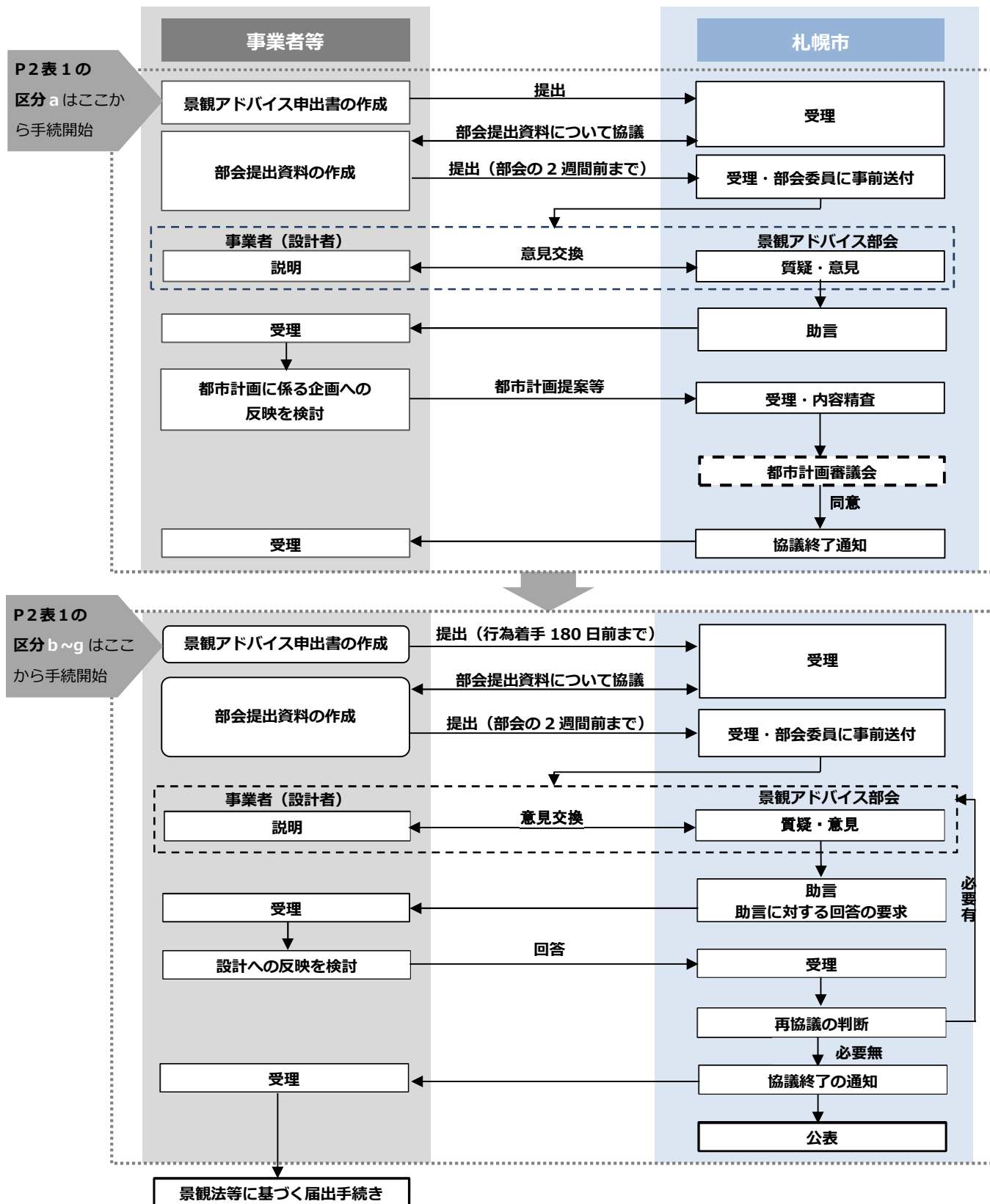


図 3 景観プレ・アドバイスの手順

4. 手続き

(1) 構想段階 <表 1 -a のみ該当>

① 協議の概要

札幌市景観計画に示す理念・目標・基本姿勢や景観形成方針、計画地の歴史や自然環境、周辺の街並みなどの地域特性を踏まえ、どのような事項に留意して計画を進めるべきか（当該計画の景観形成の方針に、どのような内容を加えるべきか）等について、専門家（景観アドバイス部会委員）を交え協議します。

② 申出の時期

景観アドバイス部会は、原則として年 6 回、主に偶数月に開催します。それぞれの部会では、原則として下表(2)「議題」欄に記載された案件を議題としますので、都市計画審議会の予定を見据え、下表(3)「申出期日」までに申出を行ってください。（※開催月は、都市計画審議会の日程等により変動する可能性があります。）

	(1) 開催月	(2) 議題	(3) 申出期日
第 1 回部会	6 月	9 月以降の都市計画審議会での事前説明を目指す案件	3 月末
第 2 回部会	8 月	11 月以降の都市計画審議会での事前説明を目指す案件	5 月末
第 3 回部会	10 月	1 月以降の都市計画審議会での事前説明を目指す案件	7 月末
第 4 回部会	12 月	3 月以降の都市計画審議会での事前説明を目指す案件	9 月末
第 5 回部会	2 月	5 月以降の都市計画審議会での事前説明を目指す案件	11 月末
第 6 回部会	3 月	7 月以降の都市計画審議会での事前説明を目指す案件	12 月末

③ 必要書類

申出時及び部会開催の 2 週間前までに、それぞれ下表の書類を提出してください。

	提出書類	提出部数等
申 出 時	(1) 景観アドバイス申出書（20 ページ参照） (2) 委任状（代理者が申出を行う場合に限る）	それぞれ 1 部
部会開催 の 2 週間 前 ま で	(1) 計画概要書（以下の内容をまとめたもの）※16 ページ参照 ・景観形成の方針（遠景・中景・近景の景観形成の方針に加え、これらの方針に至る検討内容（敷地周辺の景観特性や既存計画をどのように読み取ったか、景観シミュレーションの状況など）がわかる内容を盛り込むこと） ・計画の規模、配置などの概要がわかるもの ・敷地周辺の状況がわかる現況カラー写真 ・札幌市景観形成基準の各項目に対する配慮方針をまとめた資料	紙に出力したもの 12 部 及び 電子データ

※提出資料を景観審議会委員に共有するほか、関係部局に提供する場合があります。

- ④ 景観アドバイス部会（非公開）※質疑の内容については 18 ページを参考にしてください
景観アドバイス部会では、事業者（申出者）や設計者等の方から、計画の概要を説明していただいたうえで、部会委員との意見交換を行います。
なお、景観アドバイス部会には、設計者だけでなく、事業者（申出者）も出席してください。
- ⑤ 助言及び都市計画に係る企画への反映
景観アドバイス部会での意見交換の結果を踏まえ、札幌市からの助言を書面で通知しますので、申出者は、助言を都市計画に係る企画に反映することを検討してください。
- ⑥ 協議終了の通知
市は協議が終了したと認める場合、申出者に対し、その旨を書面で通知します。

(2) 設計段階

① 協議の概要

札幌市の景観形成基準や、計画地の歴史、自然環境、周辺の街並みなどの地域特性を踏まえ、どのような景観上の配慮をして設計することが望ましいか等について、専門家（景観アドバイス部会委員）を交え協議します。

② 申出の時期

建築物の意匠、色彩、サイン、照明、外構等について、これらの修正が可能な段階で、かつ、行為に着手する 180 日前までに申出をしてください。

なお、景観アドバイス部会は、原則として年 6 回、主に偶数月に開催し、下表(2)「景観アドバイス部会の議題」欄に記載された案件を、それぞれの部会の議題とします。（※開催月は、都市計画審議会の日程等により変動する可能性があります。）

	(1) 開催月	(2) 景観アドバイス部会の議題
第 1 回部会	6 月	3 月末までに申出された案件
第 2 回部会	8 月	5 月末までに申出された案件
第 3 回部会	10 月	7 月末までに申出された案件
第 4 回部会	12 月	9 月末までに申出された案件
第 5 回部会	2 月	11 月末までに申出された案件
第 6 回部会	3 月	12 月末までに申出された案件

③ 必要書類

申出時及び部会開催の 2 週間前までに、それぞれ下表の書類を提出してください。

<表 1-a、b、f、g に該当するもの>

	提出書類	提出部数等
申 出 時	(1) 景観アドバイス申出書（20 ページ参照） (2) 委任状（代理者が申出を行う場合に限る）	それぞれ 1 部
部会開催 の 2 週間 前 ま で	(1) 計画概要書（以下の内容をまとめたもの）※16 ページ参照 ・景観形成の方針（遠景・中景・近景の景観形成の方針に加え、これらの方針に至る検討内容（敷地周辺の景観特性や既存計画をどのように読み取ったかなど）がわかる内容を盛り込むこと） ・景観形成の方針をどのように設計に反映したかがわかる内容 ・敷地周辺の状況がわかる現況カラー写真 ・札幌市景観形成基準の各項目に対する配慮内容をまとめた資料 (2) 図面類 ・付近見取図、配置図、各階平面図、外構計画図、立面図（着色）、断面図、完成予想図（パース）	紙に出力したもの 12 部 及び 電子データ
	(3) 報道機関提供資料（計画の概要を記載した資料など。任意）	5 部

※提出資料を景観審議会委員に共有するほか、関係部局に提供する場合があります。

<表 1 -c、d、e に該当するもの>

	提出書類	提出部数等
申 出 時	(1) 景観アドバイス申出書（20 ページ参照） (2) 委任状（代理者が申出を行う場合に限る）	それぞれ 1 部
部会開催 の 2 週間 前 まで	(1) 計画概要書（以下の内容をまとめたもの）※17 ページ参照 ・以下の 2 点又は 3 点についての方針（考え方） ▶全て：公開空地など、公共的空間（内部や地下空間を含む） に関して、景観の視点から考慮すべき内容 ▶容積率や高さの制限を超えようとするもの：規模が大きくなることによる諸課題についての対応（圧迫感の軽減など） ▶景観計画重点区域内のもの・札幌市景観条例第 42 条の 5 第 2 号に規定する景観まちづくり推進区域内のもの：当該区域の景観形成基準に対する配慮 ・上記の方針をどのように設計に反映したかがわかる内容 ・敷地周辺の状況がわかる現況カラー写真 ・札幌市景観形成基準の各項目に対する配慮内容をまとめた資料 (2) 図面類 ・付近見取図、配置図、各階平面図、外構計画図、立面図（着色）、断面図（必要に応じ）、完成予想図（パース）	紙に出力した もの 12 部 及び 電子データ
	(3) 報道機関提供資料（計画の概要を記載した資料など。任意）	5 部

※提出資料を景観審議会委員に共有するほか、関係部局に提供する場合があります。

- ④ 景観アドバイス部会（公開）※質疑の内容については 18 ページを参考にしてください
景観アドバイス部会では、事業者（申出者）や設計者等の方から、計画の概要を説明していただいたうえで、部会委員との意見交換を行います。
なお、景観アドバイス部会には、設計者だけでなく、事業者（申出者）も出席してください。
部会は原則公開としますが、景観プレ・アドバイスは設計の変更が可能な段階で実施することから、支障がある場合はご相談ください。

⑤ 助言及び回答

景観アドバイス部会での意見交換の結果を踏まえ、札幌市からの助言を書面で通知します。申出者は、助言の設計への反映を検討し、検討結果を景観アドバイス回答書（21 ページを参照）により、助言を受け取った日から 30 日以内に回答してください。

⑥ 協議終了の通知

市は協議が終了したと認める場合、申出者に対し、その旨を書面で通知します。

⑦ 結果の公表

設計段階の協議が終了したとき、協議の内容（行為の概要、市の助言内容、事業者の回答内容など）を札幌市のホームページで公表します。

協議終了時の公表を原則としますが、支障がある場合は早めにご相談ください。