

今後の景観プレ・アドバイスについて

- 景観プレ・アドバイスの概要について
- 景観プレ・アドバイスの対象について(重点眺望対象範囲の追加)
- 景観プレ・アドバイスの運用について

令和8年9月

景観プレ・アドバイスの概要について

・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。

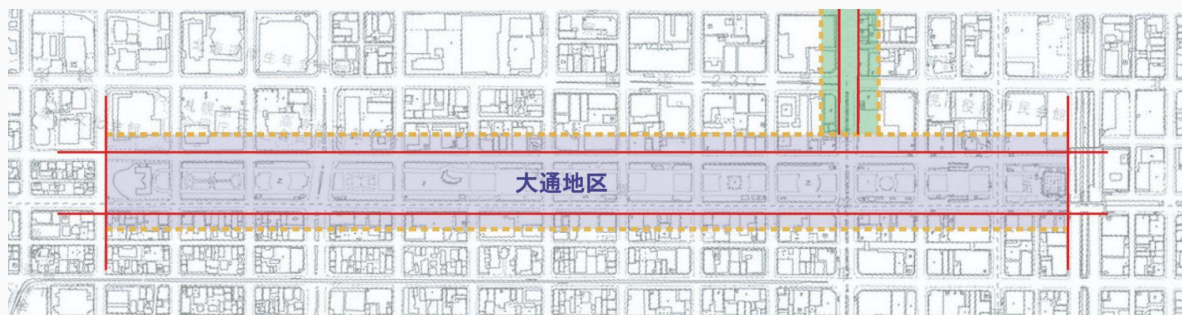
・景観プレ・アドバイスの対象となる行為（届出が必要な規模の内、下記の対象行為に該当するもの）

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 ② 特定街区の区域内における建築物 ③ 都市再生特別地区の区域内における建築物 ④ 地区計画等の区域内における建築物 ⑤ 再開発等促進区の区域内における建築物 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 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 *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	景観重要建造物又は札幌景観資産（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における建築物の新築又は増築	
	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	行為着手の180日前
			延べ面積が10,000㎡を超える建築物の新築又は増築	
	都市機能誘導区域（都心）	d	高さが60mを超え、かつ、延べ面積が10,000㎡を超える建築物の新築又は増築	
	都市機能誘導区域（都心以外）	e	延べ面積が10,000㎡を超える建築物の新築又は増築	
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	

景観プレ・アドバイスの対象について(重点眺望対象範囲の追加)

札幌市景観計画の変更で「重点眺望」と設定する「さっぽろテレビ塔展望台から西方向の眺望」と「大通公園と札幌駅前通の交点付近から東方向の眺望」を誘導するため、一定以上の高さの建築物の新築や増築を景観プレ・アドバイスの対象に追加(札幌市景観条例第16条の2第1項第14号「その他市長が認める行為」として追加する予定)

現在の景観プレ・アドバイスの対象範囲 (景観計画重点区域、一部抜粋)



○景観計画重点区域

・協議対象範囲

左図、大通地区景観計画重点区域の範囲(紫)と

札幌駅前通北街区地区景観計画重点区域の範囲(緑)

・協議対象行為

高さ60mを超える建築物又は延べ面積が1万㎡を超える建築物の新築又は増築

○都心に係る都市機能誘導区域

・協議対象範囲

左図、塗りつぶし無し部分など

・協議対象行為

高さ60mを超え、かつ、延べ面積が1万㎡を超える建築物の新築又は増築



延べ面積に関わらず、一定の高さを超える建築物を対象に追加

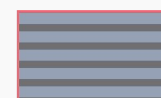
景観プレ・アドバイスの対象に重点眺望対象範囲を追加



※地理院タイルを加工して作成 <https://maps.gsi.go.jp/development/ichiran.html>

大通公園と札幌駅前通の交点付近

さっぽろテレビ塔展望台



・協議対象行為

高さ45mを超える建築物の新築又は増築



・協議対象行為

高さ60mを超える建築物の新築又は増築



・協議対象行為

高さ90mを超える建築物の新築又は増築

経緯

- 景観プレ・アドバイス制度は平成29年度(現景観計画)から制度開始
- 令和7年度末までで構想段階8件、設計段階36件を実施
- 適宜運用を見直ししながら進めてきたが、今回の景観計画の変更に合わせ、これまでの誘導効果を検証し、アップデートを行う

スケジュール

- 令和8年3月…………… 勉強会(ケーススタディと意見交換)
- 令和8年6月…………… 勉強会(運用案についての意見交換)
- 令和8年9月…………… 景観審議会での報告
- 令和8年10月以降(予定)…………… 計画変更にあわせて運用規定の整備や周知
- 令和9年1月(予定)…………… 以降受付分から 新たな運用開始

景観プレ・アドバイスの運用について

勉強会等での委員意見等を踏まえ、対応・取組を整理(事務局提案はすべて01)

01 議論・助言の充実に向けて(視点の共有)

A 求められる視点(質問含む)の明示(手引き修正・反映)

「構想段階及び設計段階の対象」と「設計段階のみ対象」の区分をわかりやすく整理し、協議対象となった事由に重きを置くことを明記

意見交換がどのように進められるかを記載

方針や基準に対する考え方を示してほしいことを明記。あわせて、その敷地ならではの背景など、意見交換で重視する内容について、理由とともに明示する(現行の手引きでも、質疑については記載しているが、この部分を手厚くする)

B 事前打ち合わせの活用(継続)

事前打ち合わせにて「なぜ協議対象になっているか」を共有するとともに「具体的に議論したい焦点」について委員間で意見交換を実施

委員間での共通認識を持つための意見交換の場を設けることを検討

C 将来に向けた勉強会

開発が見込まれるエリアについて事前に景観シミュレーションを行い、部会としての助言の方向性を共有

02 議論・助言の充実に向けて(資料の充実)

D 提出書類の整理(拡充)

方針や基準に対する考え方を示す「チェックシート」を提出書類に

眺望、夜間景観、雪・冬季の景観の方針・基準に対する考え方については図面やイメージ又は文章での記載を求める

協議対象となった理由に関わる考え方について記載を求める

パース要件を「論点に応じたカット数」の指定に変更、なぜその視点場(状況)からのカットが必要なのか説明を明記(周辺のスタディについてはパースではなく合成写真を求める等、事業者への負担を考慮しつつも助言の充実を図る方法を検討)

「質問案」(意見交換で重視する視点)の確認シートの導入

03 事業者への支援とモチベーション喚起(誘導の工夫)

E 事例集(読本)の作成

優良事例がどのような助言を経て変化したかプロセスを紹介

議論がしやすいパース、議論が滞るパースの比較掲載

その土地の歴史や記憶の背景はどのように計画に表されたか事例紹介

各景観形成基準の根底にある考え方を明示

部会長や委員から伝えにくい「トレンド」や「今後の課題」をコラムとした掲載

長期的な記録の蓄積のため、退任された委員が残した助言等をまとめることも検討

F 過去事例の整理(データベース化)

過去の助言内容を竣工状況等とあわせてデータベース化し共有(特定のエリアにおける景観形成の共通の考え方を引き継ぐためマップでのリンク等を用いた方法も検討)

データベースを「事例集」や「景観形成基準」の基礎資料として活用

G アドバイザー制度の活用

事業者の求めに応じ、計画中、施工中、施工後などのアドバイスを実施

04 効果検証・市民公開・制度の評価

H 「景観プレ・アドバイス」成果の周知

制度の内容について、意見交換のプロセスを含めて紹介する、又は優良事例を周知するイベントなどを実施

I フィードバックの実施

プレ・アドバイスをういて竣工した建築物について、利用者等にアンケート

竣工後、「事業者」「部会委員」「事務局」で現地を確認し振り返りを行い、フィードバックを今後の助言等に反映

景観プレ・アドバイスの運用について

○今後の運用見直し対応策については、優先度や実務への移行期を考慮し、3段階に分け取組を検討していきます。

景観計画変更時

景観計画変更の内容を踏まえた基準の考え方や必要性を示すほか、提出書類を拡充して意見交換の充実を図ります。

取組例

- A** 求められる視点の明示
- B** 事前打ち合わせの活用(継続)
- D** 提出書類の整理(拡充)

実務運用期

過去事例、助言内容を整理し、事例集を作成し、プレアドバイス制度のさらなる充実に向けて整理等を行います。

取組例

- F** 過去事例の整理(データベース化)
- G** アドバイザー制度の活用

制度定着・評価期

計画変更後の状況や事例整理の内容を踏まえて、今後のプレアドバイス制度をどのように進めていくかより効果的な方法について検討します。

取組例

- C** 将来に向けた勉強会の開催
- I** フィードバックの実施
- E** 事例集の作成

○計画変更後のプレアド運用実績の蓄積や、社会情勢の推移を見極めながら随時柔軟に対応します。

H 「景観プレ・アドバイス」成果の周知

計画改定後の内容を踏まえた優良事例の蓄積、対象建築物の竣工等の条件が整い次第、効果的な実施時期を随時検討します。

今回の景観計画変更では、これまでの助言実績を基準に反映しています。今後は当面の間、新たな助言実績を蓄積し、今後のプレアド実績や社会情勢を踏まえながら、次期の改定タイミングに向けた反映・基準化を見据えます。