札幌市都市景観条例の改正について

札幌市景観計画(修正案)(以下、景観計画)を支えるため、札幌市都市景観条例、札幌市都市景観条例施行規則及び札幌市都市景観の推進に関する取扱要綱等(以下、条例等)の改正を行います。

改正のポイント（方向性）

① 旧基本計画と旧景観計画を統合し、新たな景観計画を策定することによる修正
② **届出対象の見直し** ⇒（Ⅰ）
③ 専門家の関与による協議制度**（仮称）景観プレ・アドバイス制度**の追加 ⇒（Ⅰ）
④ 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づける制度**（仮称）活用促進景観資源**の追加 ⇒（Ⅱ）
⑤ 地域ごとの景観まちづくりを支える制度**（仮称）景観まちづくり指針等**の追加 ⇒（Ⅲ）
⑥ その他、所要の文言整理

Ⅰ 「届出・協議」に関わる条例改正

現状

大規模な建築物の新築など届出の対象となる行為を行う場合、工事着手 30 日前までの届出等により、基準への適合を誘導

●**届出対象行為**：以下の新築、増築、外観の過半にわたる色彩の変更等
景観計画区域（全市域）
・大規模な建築物（延べ面積 10,000 ㎡超、高度地区の制限に応じて高さ 15～31m 超の建築物等）
・工作物（高さ 31m超の鉄柱、延長 50m超の橋りょう等）
景観計画重点区域（都心４地区）
・規模に関わらず届出が必要

取組の基本的考え方

・全市的な秩序と調和を保つため、景観施策の根幹である届出・協議を今後も適切に運用していく必要があるが、これからは、積極的に地域の魅力を高める観点から効果的に協議を行うことが重要
・そのため、景観誘導の重要性に応じて届出対象や協議手法等を見直し、運用していく。

② 届出対象の見直し(景観計画 44 ページ)

これまでの届出・協議の現状と課題等を踏まえ、景観への影響を適切に配慮した届出対象とするため、以下のとおり届出対象を条例等で追加（○）、除外（●）します。

【建築物】
<全 市>
○壁面の長さを要件に追加（50m 超（高さ 10m超に限る））
●届出済み建築物の一定範囲内での増築を除外
○特定届出対象行為の対象を再整理
<都心※1 及び拠点※2>
○都市機能誘導区域内での延べ面積要件を引き下げ（5,000 ㎡超）
<主に郊外部>
○新設された 18m高度地区における高さ要件の設定（15m超）

【工作物】
○築造面積を要件に追加（2,000 ㎡超） など

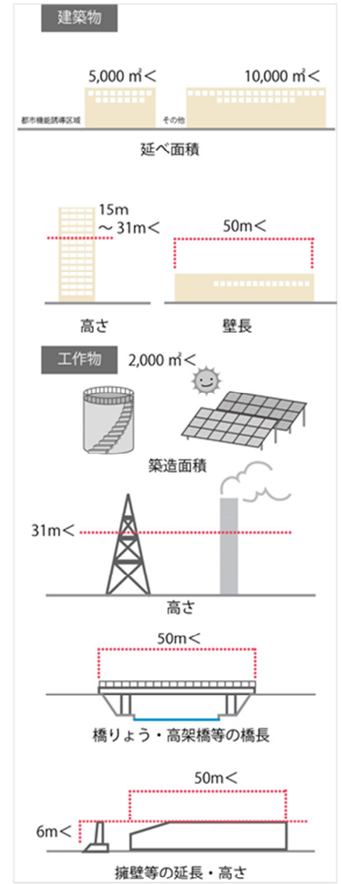
※1 都市再生特別措置法第 81 条において定める「都市機能誘導区域（都心）」をいう。
※2 都市再生特別措置法第 81 条において定める「都市機能誘導区域（地域交流拠点）」をいう。

【景観計画区域における届出対象行為】(景観計画 68 ページ)

建築物及び札幌市都市景観条例施行規則で定める工作物の新築、増築、改築、移転、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で、以下の表の規模に該当するもの。（ただし、増築にあっては、増築部分のみが届出対象に該当しないものは届出不要。なお、当該増築の前は届出対象に該当せず、当該増築をもって届出対象となるものは届出が必要）

届出対象規模				
建築物	延べ面積が 10,000 ㎡(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 ㎡) を超えるもの			
	高さが 31mを超えるもの(高度地区の指定がない場合)			
	ある場合 高度地区の指定が	高度地区の種類	高さ	
		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	
	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)			
工作物	橋りょう・擁壁等を除く	築造面積が 2,000 ㎡を超えるもの		
		高さが 31mを超えるもの		
	橋りょう・高架橋等	橋長が 50mを超える橋りょう、又は高架橋等		
	擁壁等	延長が 50mを超え、かつ高さの最大が 6mを超える擁壁等		

イメージ



【特定届出対象行為の整理】(景観計画 69 ページ、75 ページ)

変更命令が可能となる「特定届出対象行為」について、景観への影響を考慮し、対象を再整理（建築物の形態について緩和をするものに限る。）

<特定届出対象行為の概要>
・建築物の高さが、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の建築等
・「高度利用地区」の区域内における建築物の建築等
・「特定街区」の区域内における建築物の建築等
・「都市再生特別地区」の区域内における建築物の建築等
・「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の建築等 等

札幌市都市景観条例の改正について

Ⅰ 「届出・協議」に関わる条例改正

③ (仮称)景観プレ・アドバイス制度(以下、景観プレ・アドバイス)(景観計画 46 ページ)

景観形成上重要な建築物等に対して、計画の早い段階で専門家がアドバイスを行う「景観プレ・アドバイス」を、以下のとおり条例等へ追加することを検討します。

1.協議対象となる建築等の行為

対象となる以下の建築等の行為について、景観プレ・アドバイスを行う旨を規定

【建築物】届出対象となる建築物の新築で、以下のいずれかに該当するもの

（全市）

a　当該建築物の新築にあたり、制限の緩和を伴う都市計画の決定または変更が必要となるもの（例：都市再生特別地区、再開発等促進区等）

b　景観重要建造物、札幌景観資産の敷地に近接するもの

（都心）※1

c　高さ 60m 超えるものかつ延べ面積 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、「かつ」を「または」に読み替える。）

（拠点）※2

d　延べ面積 10,000 ㎡を超えるもの

【工作物】届出対象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

e　高さ 100mを超えるもの（橋りょう、擁壁等を除く）の新設、色彩変更等

f　橋長 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、架け替え

2.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なる景観プレ・アドバイス部会を設置する旨を規定
・市は事務局として部会の運営等を行う旨を規定

3.景観プレ・アドバイスの協議方法や助言等について

・事業者等は計画案や景観形成の考え方について部会に提示する旨を規定
・部会は専門的見地から良好な景観の形成に向けて助言等を行う旨を規定
・事業者は部会からの助言を得て、これを尊重する旨を規定
・市は協議が円滑に進むよう、協議対象者及び部会の双方に適切に情報提供を行うこと等を規定
・市は部会からの助言等の概要を公表する旨を規定

4.実施時期や回数

・実施回数は原則 1 回（設計段階）とし、協議対象となる上記行為の a に該当する場合は、原則 2 回（構想段階・設計段階）とする旨を規定
・実施時期（例　構想段階は都市計画の決定や変更前。設計段階は実施設計着手前　等）を規定。
・協議対象者と部会の合意があった場合、実施回数を増やすことができる旨などを規定

5.その他

・市または協議対象者の申し出等により、上記の協議対象以外のものについても景観プレ・アドバイスの対象とすることができる旨を規定
・市が関与する協議会等において、景観プレ・アドバイスと同等の協議を行う場合、それに替えることができる旨を規定

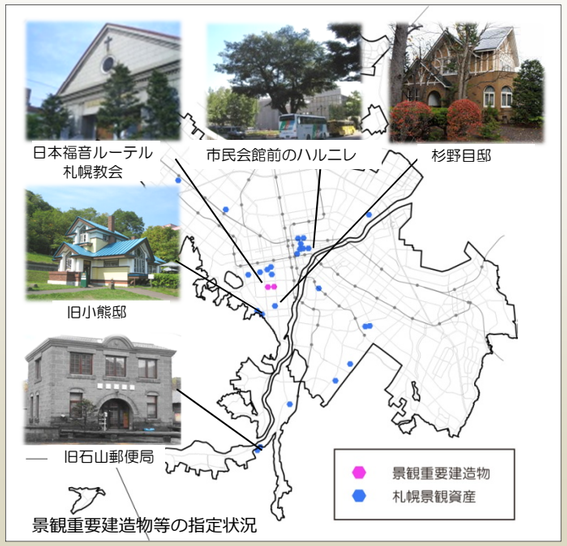
Ⅱ 「景観資源の保全・活用」に関わる条例改正

現状

・景観を特色付けている自然や建築物、工作物、生活習慣などは良好な景観を形成するための大切な資源（景観資源）

・景観形成上価値がある建造物等について、「景観重要建造物(法)」・「札幌景観資産(条例)」に指定するとともに、助成制度等を運用

● **指定状況（H27.12 現在）**
・景観重要建造物：2 件
・札幌景観資産：26 件（うち樹木 1 件）



取組の基本的考え方

・成熟した都市において景観をより魅力的なものとするため、景観資源をこれまで以上に尊重
・そのため、これからは景観上の価値のとらえ方を拡大し、景観資源が有効に保全・活用される取組を積極的に推進していく。

④ (仮称)活用促進景観資源(以下、活用促進景観資源)(景観計画 52 ページ)

景観重要建造物等や札幌景観資産以外の景観資源について、広く市民や事業者等が認識することで、今後の良好な景観形成に生かす可能性が広がると考えられます。このため、一定の制限を受ける既往の指定制度とは異なり、市民等に広く周知することを主眼に置いたゆるやかな景観資源の位置付け制度について、以下のとおり条例等へ追加することを検討します。

1.活用促進景観資源の登録

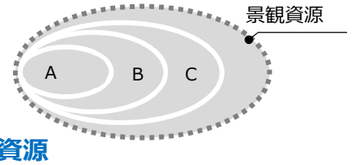
活用促進景観資源の意義、登録に関する事項（市民及び事業者からの推薦、景観審議会への報告、所有者等への通知、登録の解除など）等を規定

2.活用促進景観資源の周知について

登録した活用促進景観資源の周知について規定

3.景観重要建造物等への配慮

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
（現行の条例第 42 条に「活用促進景観資源」を追加）



景観資源の体系（イメージ）

札幌市都市景観条例の改正について

Ⅲ 「地域ごとの景観まちづくりの推進」に関わる条例改正

現状

・路面電車のループ化をきっかけとして、平成 25 年度から「ロープウェイ入口」「西 15 丁目」電停周辺をモデル地区とし、地域住民等と協働で、魅力的な景観の形成に向けた指針を作成するなどの取組を展開してきた。

・ロープウェイ入口電停周辺地区では、これまで意見交換会を 7 回開催し、多くの景観まちづくりの「取組のアイディア」が出された。

・意見交換会のほか、指針（素案）に対する対象区域内の地域住民等への意見募集などを行い、平成 27 年度末に指針（案）を確定・公表した。

取組の基本的考え方

・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

・そのため、地域住民等が主体的に関わる景観まちづくりの取組について推進していく。

⑤ (仮称)景観まちづくり指針等(以下、景観まちづくり指針)(景観計画 57 ページ)

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を推進するために、以下のとおり条例等へ追加することを検討します。

1.景観まちづくり指針及び景観まちづくり推進区域について

景観まちづくり指針の策定、対象区域である景観まちづくり推進区域の指定、地域住民等への周知・協議、景観審議会への意見聴取、景観まちづくり指針の告示等を規定

2.景観まちづくり指針に定める事項について

景観形成に関する目標・方針、景観形成基準、届出対象行為(景観計画区域における届出対象行為は除く)、景観まちづくりに資する活動等を規定

3.景観まちづくり指針による届出について

景観まちづくり指針で定めた届出対象行為に関する届出等を規定

（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の届出をしたものとみなす）

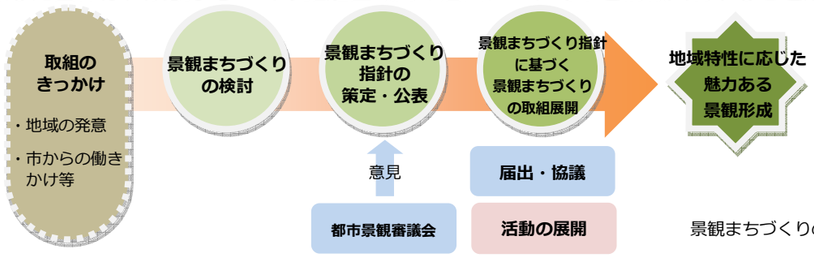
4.景観まちづくり推進区域内における景観形成基準との適合

届出対象行為は、景観計画区域の景観形成基準に適合した上で、景観まちづくり指針の景観形成基準に適合する旨について規定

5.景観まちづくり団体

特定の地域において、良好な景観を形成することを目的とする市民等の団体の登録について規定

（例：登録した団体は、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る）



景観まちづくりの展開イメージ

景観計画重点区域と景観まちづくり推進区域について

景観まちづくり推進区域

景観形成の方針、景観形成基準、届出対象行為、**活動**を**景観まちづくり指針**に定める

指定　地域住民等と市が協議して策定した景観まちづくり指針の対象区域

基準　**条例に基づく**景観形成基準（地域特性を踏まえた**地域ごとの基準**）

届出　**条例に基づく**届出（景観計画区域の届出対象行為**より小さい規模の物件も対象にすることが可能**）

その他　区域や基準等を新規指定又は変更する際は、**条例に基づく手続きが必要**

（**景観計画等の変更は必要なし**）

景観計画重点区域

景観形成の方針、景観形成基準、届出対象行為を**景観計画や条例**に定める

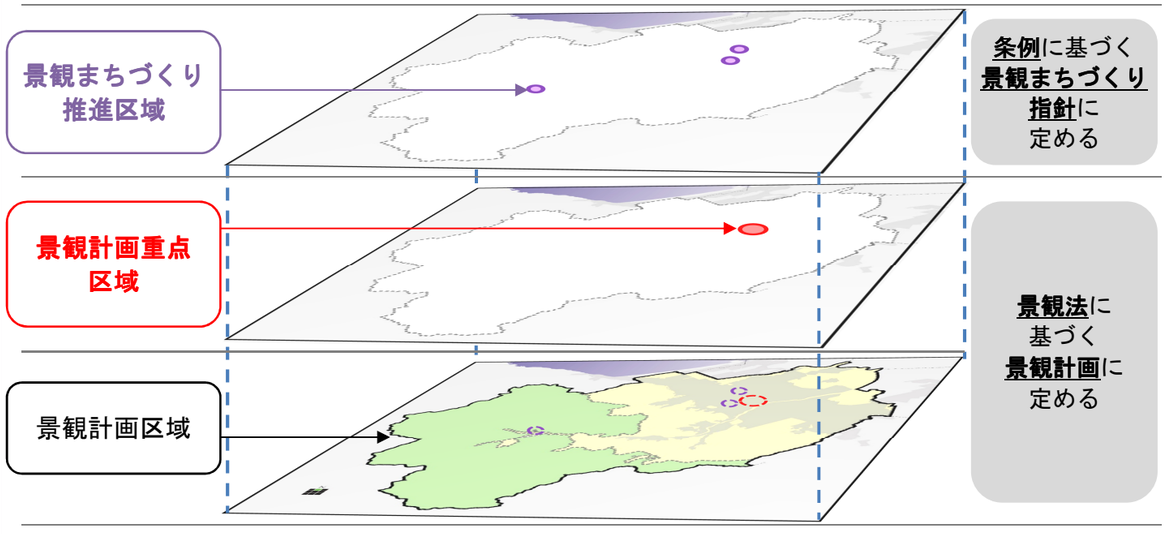
指定　景観計画区域のうち、特に良好な景観の形成を図る必要がある区域

基準　**景観法に基づく**景観形成基準（地域特性を踏まえた**地域ごとの基準**）

届出　**景観法に基づく**届出（原則、**すべての物件が対象**）

その他　区域や基準等を新規指定又は変更する際は、**景観計画等の変更手続きが必要**

（都市計画審議会への意見聴取など）



景観計画区域

景観形成の方針、景観形成基準、届出対象行為を**景観計画や条例**に定める

指定　景観法に基づく区域として、札幌市の行政区域全域

基準　**景観法に基づく**景観形成基準（**全市一律の基準**）

届出　**景観法に基づく**届出（**一定規模以上の物件が対象**）

その他　区域や基準等を新規指定又は変更する際は、**景観計画等の変更手続きが必要**

（都市計画審議会への意見聴取など）