

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について ご意見を募集します。

募集期間：平成 28 年 **9月14日(水)** から
平成 28 年 **10月13日(木)** まで【必着】

札幌市では、平成 28 年 3 月に取りまとめた「札幌市景観計画（修正案）」に基づく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。

この度、改正の素案をまとめましたので、この素案に対する皆さまのご意見を募集します。

皆さまからお寄せいただいたご意見などの概要とそれらに対する札幌市の考え方については、後日公表します。



時計台じいさん
昔話が大好きな
札幌の人気者。

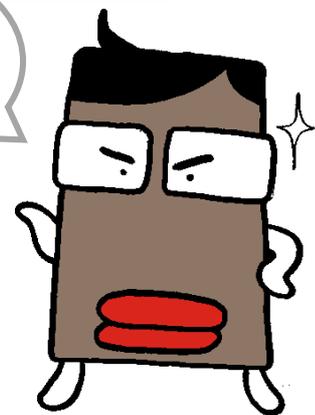
わしらが
解説しますぞ！



マチコ
一軒家。なんでも
知りたがるお年ごろ。

よろしくね！

ひとつでも気にな
るところがあれば、
ぜひご意見をお寄
せ下さい！



市役所くん

札幌生まれの熱血漢。厚い
くちびるで熱くまちを語る。

※ご意見の提出方法については、
この冊子の最後のページをご覧ください。



平成 28 年（2016 年）9 月
札幌市

条例改正の背景・理由

これまでの札幌市の景観施策は、大規模建築物等の届出・協議や歴史的建築物の景観重要建造物等への指定など、都市が拡大・成長する中で受動的・保守的に秩序と調和のある都市景観を維持する施策を中心として展開してきましたが、これからの景観施策では、「自然」や「都市」といった要素はもとより、「人（暮らし）」の要素も含めて幅広くとらえ、能動的・創造的に都市の魅力・活力を向上させるための施策へと転換していくことが大きな課題となっています。このような課題などを踏まえ、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」という。）を確定しました。

新たな景観計画においては、「北の自然・都市・人が輝きを織りなす美しい札幌の景観を創り上げる」という理念を掲げ、新たな施策を位置付けたところです。

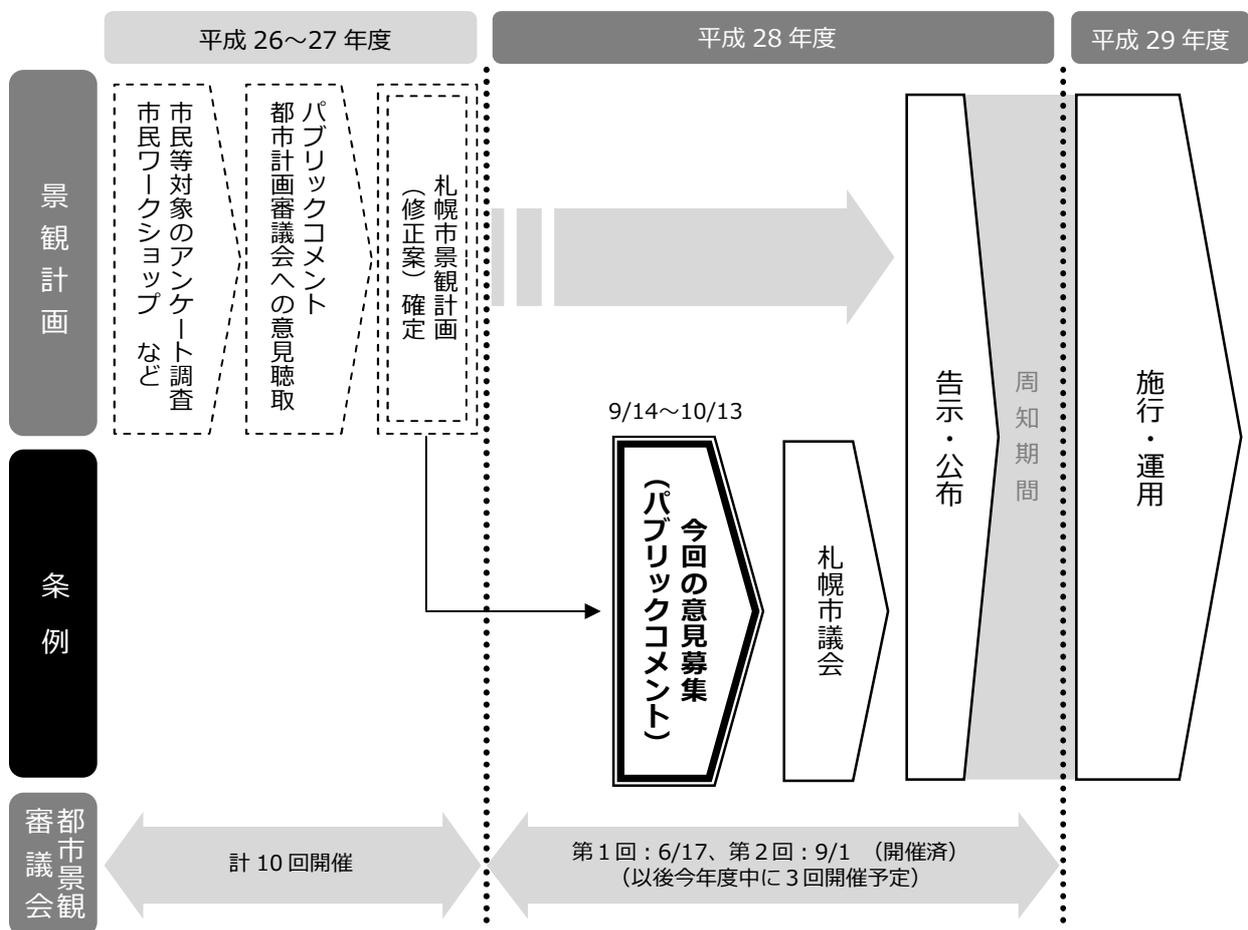
この新たな景観計画に基づく施策を確実に推進するため、札幌市都市景観条例及び札幌市都市景観条例施行規則の改正を検討しています。

* 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）



改正のポイント

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（平成9年策定）」と「札幌市景観計画（平成19年策定）」の内容を見直し、統合したものと予定。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。



景観の専門家の意見を聴いて、より良いものにしましょう！

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

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。

5ページへ

略して…
「活源」？



III 「活用促進景観資源」の新設

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。

8ページへ



身近な景観資源をもっと知ることができるようになるのじゃな！

IV 「景観まちづくり指針」等の新設

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。

9ページへ

皆さんが住んでいる地域の景観づくりに取り組みやすくなるんです。



V その他の条例改正

10ページへ

「届出対象行為」の見直しについて

新たな景観計画に示すとおり、届出対象行為に係る条例等の規定を改正します。

1. 景観計画における基本的な考え方

景観施策の根幹である届出・協議については全市的な秩序と調和を保つため、今後も適切に運用していく必要がありますが、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であると考えます。

そのため、景観計画区域（図1参照）において、景観誘導の重要性に応じて届出対象行為を下記のとおり見直し、運用していくこととします。

（景観計画重点区域（図2参照）における届出対象行為の変更はありません）

【建築物に関する届出対象行為*】

*具体的な内容は、4ページの2、3のとおりです。

<全市>

- 建築物の壁面の長さが景観上大きな影響を及ぼすことがあることを考慮し、建築物の壁面の長さに係る要件を追加します。
- 届出済み建築物の一定範囲内での増築は、景観上大きな変化をもたらすものではないことから除外します。
- 変更命令が可能となる「特定届出対象行為^{※1}」については、景観への影響を考慮し、再整理します。

<都心及び地域交流拠点^{※2}>（4ページ図3参照）

- 多くの人々が集まる拠点等においてよりきめ細かい景観誘導を図るため、都市機能誘導区域内における建築物の延べ面積に係る要件を引き下げます。

<主に郊外部>

- 18m高度地区^{※3}において、周辺市街地との調和を図るため、高さによる届出対象要件を設定します。

【工作物に関する届出対象行為*】

*具体的な内容は4ページの2のとおりです。

- 橋りょう、高架橋、擁壁等以外の工作物について、高さに係る要件で届出対象となる工作物以外にも景観上の影響が大きいものがあることを考慮し、築造面積に係る要件を追加します。

■文中の※印については、10ページに注釈としてまとめて掲載しています。



図1 景観計画区域

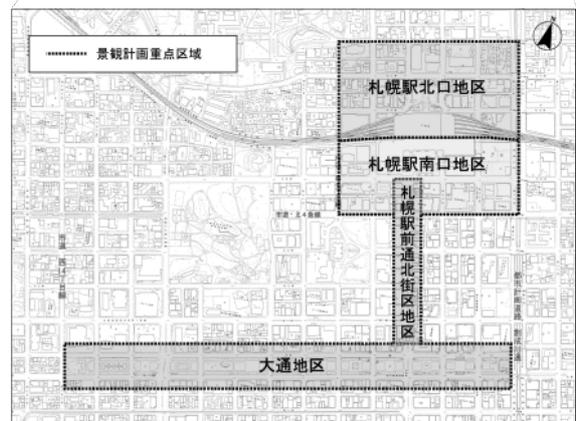


図2 景観計画重点区域

2. 届出対象行為の追加・除外

* 景観計画重点区域を除きます。

景観計画区域の届出対象行為について、景観への影響を考慮したものとするため、届出対象行為を追加・除外します。今回は、以下のようなポイントについて改正します。(詳細は11ページ参照)

11 ページへ

A. 【建築物】面積要件の変更

全市的には延べ面積が10,000㎡を超える建築物が対象ですが、札幌市立地適正化計画における都市機能誘導区域内では、延べ面積の要件を5,000㎡に引き下げます。



人が多く集まる都市機能誘導区域(「都心」や「地域交流拠点」)では、よりきめ細かい届出・協議を行うということなのです。

B. 【建築物】長さ要件の追加

壁面の長さが50mを超えるものを新たに追加します。



C. 【工作物】面積要件の追加

築造面積が2,000㎡を超えるものを新たに追加します。

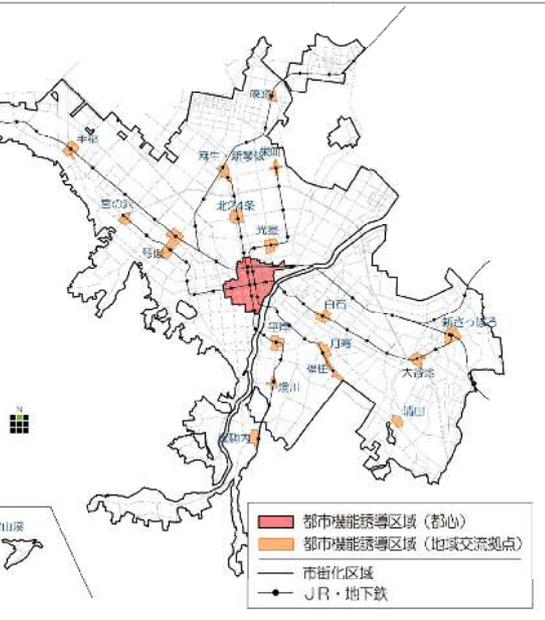


図3 札幌市立地適正化計画における都市機能誘導区域(13ページに拡大図を掲載しています。)

D. その他の変更

- ・18m高度地区において高さが15mを超える建築物を新たに対象に追加します。
- ・届出済み建築物の一定範囲内での増築を除外します。

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等についても該当することとなっています。

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、建築物の形態に係る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ます。(詳細は12ページ参照)

12 ページへ

「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^{※4}。



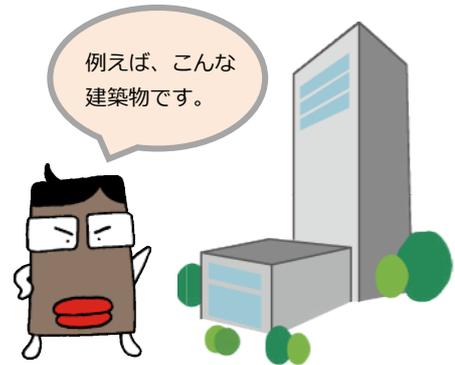
【建築物に関する行為】

景観法による届出が必要となる建築物の新築又は増築で、以下のいずれかに該当するもの^{※4}

都心部で建築される
大規模な建築物など

<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（特定届出対象行為（12ページ参照）に該当するものに限る。）
- b 景観重要建造物^{※5}又は札幌景観資産^{※6}の敷地に近接する敷地（6ページ図4参照）における建築物



<都心>（4ページ図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>（4ページ図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

【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^{※4}

- 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

4. 景観プレ・アドバイスの実施方法

- 5ページの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、6ページの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等を聴き、助言対象者に対し、書面により助言を行うこととするとともに、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）

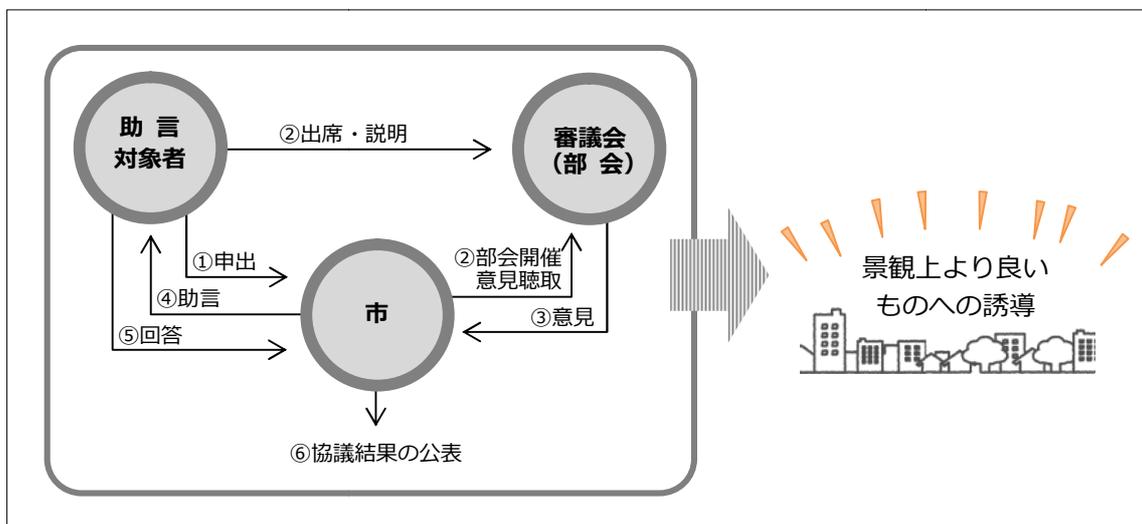


図5 景観プレ・アドバイス（イメージ）

「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^{*7}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6参照）。

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、都市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。



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。

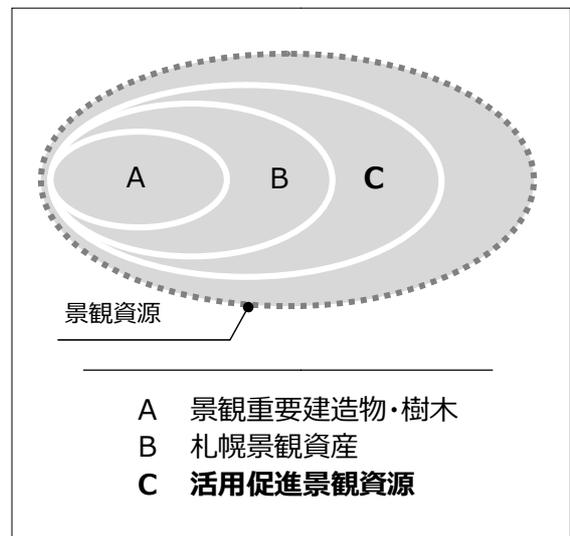


図6 景観資源の体系イメージ

「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、地域住民等と協議し、その意見を反映した上で、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続（都市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

*上記以外にも必要な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。

皆さんのまちでも取り組んでみませんか？



わたしのまちでもやってみようかな～



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、全市の基準（景観計画区域の景観形成基準）に適合した上で、地域ごとの基準（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）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一定の地域住民等の団体(以下「景観まちづくり団体」といいます。) は、市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ることができるようにします。
- 景観まちづくり団体は、景観まちづくり指針の策定に関し、市に申し出ることができることとします。
- 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。

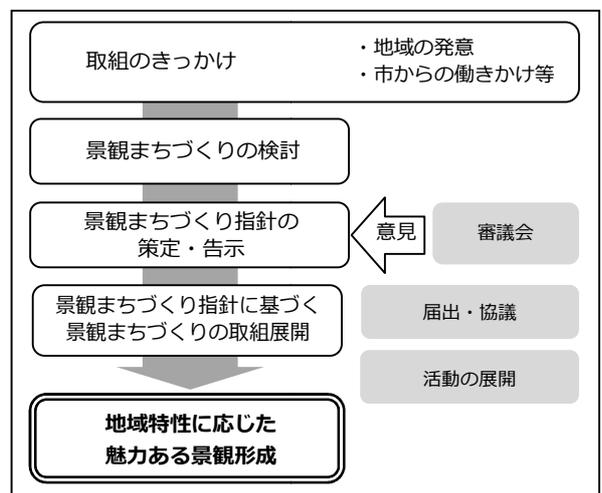


図7 景観まちづくりの展開イメージ

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。

2. 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。

【 注 釈 】

- ※1： **特定届出対象行為**：景観法第 17 条 1 項の規定により定める「特定届出対象行為」をいう。景観法第 16 条第 1 項第 1 号又は第 2 号の届出を要する行為のうち、建築物等の形態意匠の制限に適合しないと認める場合に、設計の変更等を命じることができる。
- ※2： **都心及び地域交流拠点**：都市再生特別措置法（平成 14 年法律第 22 号）第 81 条第 2 項第 3 号の規定により定める「札幌市立地適正化計画」において定める「都市機能誘導区域（都心）」及び「都市機能誘導区域（地域交流拠点）」をいう。
- ※3： **高度地区**：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。本市では、用途地域や容積率、札幌市都市計画マスタープランに示す市街地区分などに応じて、9 種類の高さの最高限度を定める高度地区を指定している。
- ※4： 市が特段の事情があると認めた場合は、この限りではありません。
- ※5： **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。
- ※6： **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。
- ※7： **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。

【 景観計画区域における届出対象行為 】

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します。

変更 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。

届出対象規模		イメージ
建築物	変更 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	建築物 都市機能誘導区域 5,000㎡ < 10,000㎡ < 延べ面積 その他
	高度地区の種類 高さ	
	変更 18m高度地区、18m北側斜線高度地区 24m高度地区 15mを超えるもの	高さ 15m ~ 31m <
	27m高度地区、27m北側斜線高度地区 18mを超えるもの	
	33m高度地区、33m北側斜線高度地区 21mを超えるもの	壁面の長さ 50m <
	上記以外の地区 31mを超えるもの 指定なし	工作物 2,000㎡ < 築造面積 31m <
変更 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 変更 築造面積が2,000㎡を超えるもの 高さが31mを超えるもの	高さ 31m <
	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	高さ 50m <
	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	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） 50m < 擁壁等の延長・高さ 6m <



変更 のマークがついているところは、新しい景観計画で示したものを今回の改正で追加するものじゃよ。

【 特定届出対象行為 】

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^{※8}の建築等

※ 8 : 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^{※8}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^{※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、その高さが、建築基準法第 56 条、同法第 56 条の 2 若しくは高度地区の制限を超えるものに限る。

④地区計画等^{※10}の区域内における建築物で、札幌圏都市計画高度地区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

※10: 都市計画法第 12 条の 4 第 1 項各号に掲げる計画をいう。

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^{※11}の建築等

※11: 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^{※12}の建築等

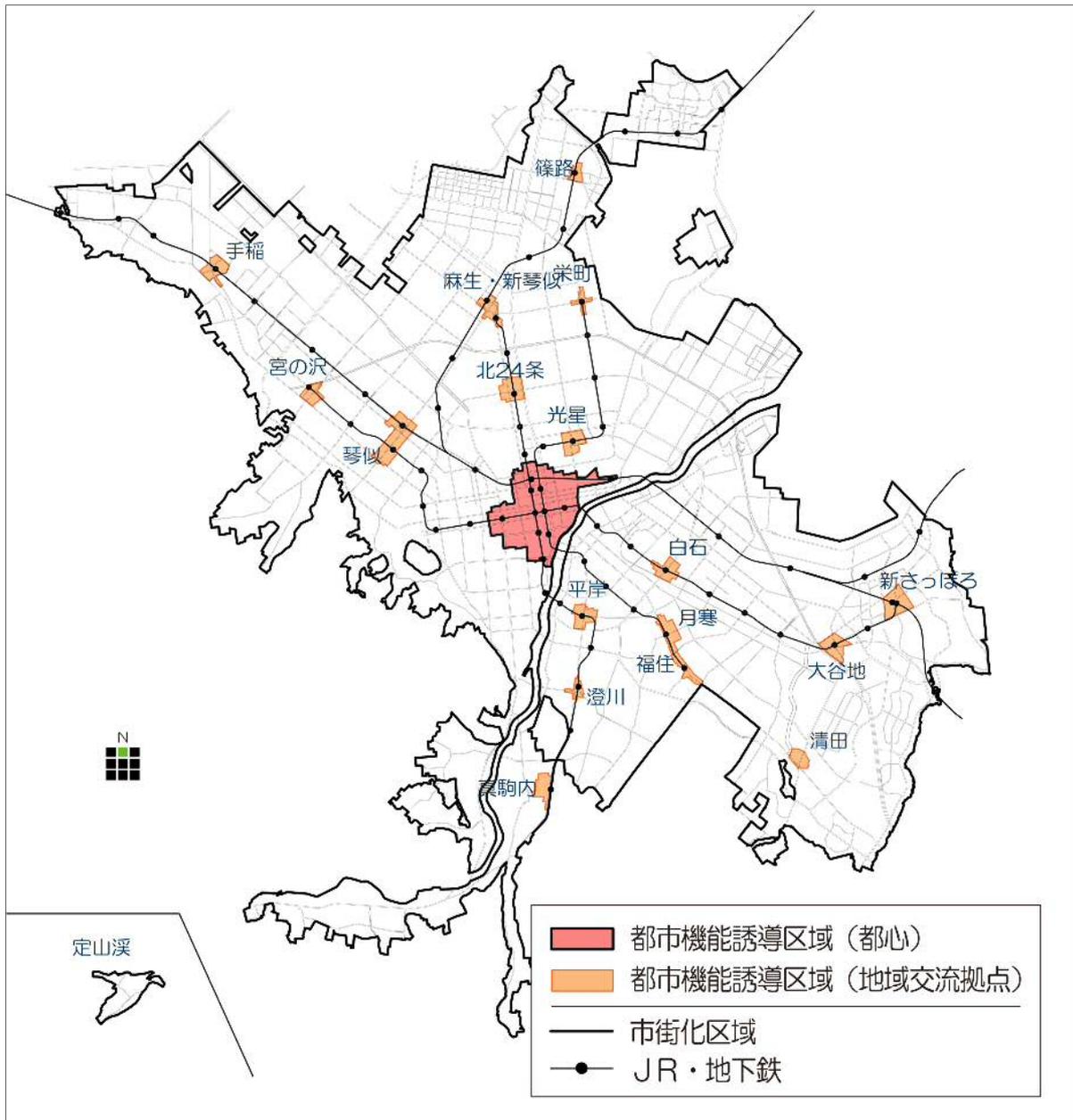
※12: その容積率が、用途地域に関する都市計画において定められた容積率の数値以上のもの、又は、建築基準法第 68 条の 5 の 3 第 2 項の規定による許可に係るものに限る。

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の区域内における建築物^{※13}の建築等

※13: 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。

特定届出対象行為は、届出対象行為の中でも、設計の変更命令などが可能なものなのです。
(10 ページに掲載している注釈の※ 1 もご参照ください。)





◆ 意見の提出方法 ◆

(1) 郵送の場合

この冊子の最終ページの意見用紙又はこれに準じた様式にご意見を記入の上、
(5) の提出先までお送りください。

(2) FAX の場合

この冊子の最終ページの意見用紙又はこれに準じた様式にご意見を記入の上、
011-218-5113 までお送り下さい。

(3) Eメールの場合

件名を「札幌市景観条例パブコメ」とし、本文にご意見を入力した上で、
keikan@city.sapporo.jp までお送り下さい。

(4) ホームページ上のご意見募集フォームから送信する場合

<http://www.city.sapporo.jp/keikaku/keikan/taikei/taikei.html>
上記ホームページにアクセスし、意見募集のページより送信フォームに必要事項をご記入の上、
送信してください。

(5) 直接お持ち頂く場合

提出先 : 〒060-8611 札幌市中央区北1条西2丁目札幌市役所本庁舎（5階北側）
まちづくり政策局都市計画部地域計画課

受付時間：平日の午前8：45～午後5：15

※ ご注意：電話によるご意見の受付はいたしかねますのでご了承ください。
