

緑保全創出地域のしおり

はじめに

札幌は、自然に恵まれた都市として発展してきましたが、市街地やその周辺地域では緑の減少や荒廃が深刻な問題になってきています。

そのような状況から、市・市民・事業者・所有者等が一体となって、札幌の緑を豊かなものとし、市民が健康で文化的な生活を営む上で必要とする良好な都市環境を確保することを目的として、平成 13 年 3 月に「札幌市緑の保全と創出に関する条例」を制定しました。

豊かな自然と調和した街づくりを進め、後世により良い環境やより多くの緑を引き継ぐために、皆様のご理解とご協力をお願いします。

制度の概要

緑保全創出地域制度は、市内全域を山岳地域、里山地域、里地地域、居住系市街地及び業務系市街地に種別化し、土地利用の行為に当たり、それぞれの種別ごとに一定の緑化等の確保を図り、緑豊かな都市環境を保全及び創出する制度です。

許可の必要な行為

緑保全創出地域では、「札幌市緑の保全と創出に関する条例」(平成 13 年 10 月 1 日施行)に基づき、敷地面積又は開発面積等が 1,000 m²以上で次の行為等を行う場合に、市長の許可が必要です。ただし、非常災害のため必要な応急措置として行う行為、通常の管理行為、その他一部の軽易な行為などについては許可不要です。

- (1) 建築物の建築
- (2) 工作物の建設
- (3) 宅地の造成、土地の開墾その他の土地形質の変更
- (4) 樹木の伐採
- (5) 水面の埋立て又は干拓
- (6) 土石の類の採取
- (7) 物件のたい積の用に供するための土地の使用

許可の基準

緑保全創出地域は、市内全域を5つの区分に種別化して、それぞれの種別ごとに許可の基準が定められています。なお、山岳地域については自然環境を保全すべき地域であり、敷地面積又は開発面積等が5ha以上の現状変更行為を禁止しています。ただし、土石の類の採取や産業廃棄物等の最終処分場は除いています。

許可を受けるためには、次の基準に適合していなければなりません。

緑保全創出地域 種別	許可基準 指標	許可基準（敷地・開発面積別）		
		1ha未満	1ha以上 5ha未満	5ha以上
山岳地域	樹林地率	50%以上	60%以上	70%以上
	保全樹林地率	50%以上	60%以上	70%以上
里山地域	樹林地率	30%以上	40%以上	50%以上
	保全樹林地率	20%以上	30%以上	50%以上
里地地域	緑地率	20%以上	30%以上	30%以上
	緑化率	30%以上	40%以上	50%以上
居住系市街地	緑化率	20%以上	20%以上	20%以上
業務系市街地	緑化率	10%以上	10%以上	10%以上

- 樹林地率……樹林地として保全又は造成した面積（水平投影面積）の敷地面積又は開発面積等に対する割合をいいます。
- 保全樹林地率……二次開発での樹木の減少を防ぐために登録される保全樹林地の面積（水平投影面積）の敷地面積又は開発面積等に対する割合をいいます。
- 緑地率……緑地として保全又は造成した面積（水平投影面積）の敷地面積又は開発面積等に対する割合をいいます。
- 緑化率……既存樹木や新たに植栽する緑の種別（高木、芝生等）ごとに換算面積（「緑化面積換算表」については、4頁参照）を設定し、その合計面積の敷地面積又は開発面積等に対する割合をいいます。なお、換算に当たり、居住系市街地及び業務系市街地においては、道路境界線から6mの幅を、また、里地地域においては、敷地の周囲の境界線から10mの幅をそれぞれボーナスエリアとし、その範囲における樹木等の係数値を3倍とします。

※ 用語の説明

✦ 樹林地

- 樹林地とは、既存樹木又はその集団を有している樹林地及び造成する樹林等をいいます。
- 樹林地面積は、現況樹林地と造成樹林地の合計面積に既存樹木や新植樹木の換算面積（「樹木換算面積表」については、下表参照）を加算したものをいいます。

現況樹林地：敷地又は開発区域内の土地のうち、現状変更行為を行わない土地に 100 m²当たり 4 本以上の樹木が生育している区域

造成樹林地：敷地又は開発区域内の土地のうち、現状変更行為に伴い、新たに高さ 1.5 m 以上の樹木を 100 m²当たり 10 本以上植栽する区域

既存樹木：敷地又は開発区域内の土地のうち、現況樹林地に属さない既存の樹木

新植樹木：敷地又は開発区域内の土地のうち、造成樹林地に属さない新たに植栽する樹木

✦ 保全樹林地

- 保全樹林地とは、現況樹林地と造成樹林地で保全樹林地簿に登録するものをいいます。なお、現状変更行為に伴い既存の保全樹林地の樹木を伐採し、新たに樹木を植える土地を保全樹林地とする場合は、高さ 2 m 以上の樹木を 100 m²当たり 10 本以上植栽することが必要となります。

✦ 緑地

- 緑地とは、既存の樹木・草花等の植物・池その他の良好な自然的環境を形成している要素（以下「自然的要素」という。）及び造成する自然的要素によって覆われた土地をいいます。
- 緑地面積は、現況緑地と造成緑地の合計面積に既存樹木や新植樹木の換算面積（「樹木換算面積表」については、下表参照）を加算したものをいいます。ただし、緑地内に樹木を植栽するなど、緑地面積が重複する部分については、原則として、緑地の水平投影面積とします。なお、建築物の屋上緑化及びアトリウムは、緑地面積の対象とすることができます。

現況緑地：敷地又は開発区域内の土地のうち、現状変更行為を行わない樹木等の自然的要素によって覆われた区域

造成緑地：敷地又は開発区域内の土地のうち、現状変更行為に伴い、樹木等の自然的要素によって覆われた土地を造成する区域

既存樹木：敷地又は開発区域内の土地のうち、現況緑地に属さない既存の樹木

新植樹木：敷地又は開発区域内の土地のうち、造成緑地に属さない新たに植栽する樹木

樹木換算面積表

樹木の種類	単 位	換算面積(m ²)
高さ 10 m 以上の樹木	本	2.5
高さ 6 m 以上 10 m 未満の樹木	本	1.0
高さ 4 m 以上 6 m 未満の樹木	本	0.8
高さ 2 m 以上 4 m 未満の樹木	本	0.5
高さ 1 m 以上 2 m 未満の樹木	本	0.1
高さ 1 m 未満の樹木	本	0.05

✦ 緑化

- 緑化とは、既存及び造成する自然的要素をいいますが、緑化面積の換算に当っては、緑化面積換算表（4 頁参照）の係数値により算出したものとします。なお、建築物の屋上緑化やアトリウムは、緑化面積の対象とすることができます。

[緑化率算出の計算例]

● 緑化面積換算表

自然的要素の種類	単位	換算面積 (㎡)	ボーナスエリアの換算面積 (㎡)
高さ 10 m 以上の樹木	本	2.5	7.5
高さ 6 m 以上 10 m 未満の樹木	本	1.0	3.0
高さ 4 m 以上 6 m 未満の樹木	本	8	2.4
高さ 2 m 以上 4 m 未満の樹木	本	5	1.5
高さ 1 m 以上 2 m 未満の樹木	本	1	3
高さ 1 m 未満の樹木	株	0.5	1.5
生垣	延長距離 (m)	3	9
ツタ類	延長距離 (m)	1	3
芝生	水平投影面積 (㎡)	0.2	0.6
池その他これに類するもの	水平投影面積 (㎡)	0.2	0.6
花	水平投影面積 (㎡)	0.5	1.5
庭石類	水平投影面積 (㎡)	0.2	0.6

樹木の高さ：新たに植栽をする場合は、植栽時の高さをいう。

生垣：樹高 50 cm 以上で 1 m 当たり 3 本程度の植栽をするもの。(新植の場合は、四つ目垣等の垣根で補助をすること)

ツタ類：壁面の長さに対して 1 m 当たり 1 株の植栽をするもの。

芝生：張芝、種子吹付、播芝、コケ類

池その他これに類するもの：遊水路を含む。

花：花壇、宿根草、地被植物(エリカ、ラベンダー、ベニシタン、シバザクラ、ピンカミノール、フッキソウ等)

庭石類：庭石、飛び石、敷き石等の自然石(砂利、碎石、砂、インターロッキング等は含まない)

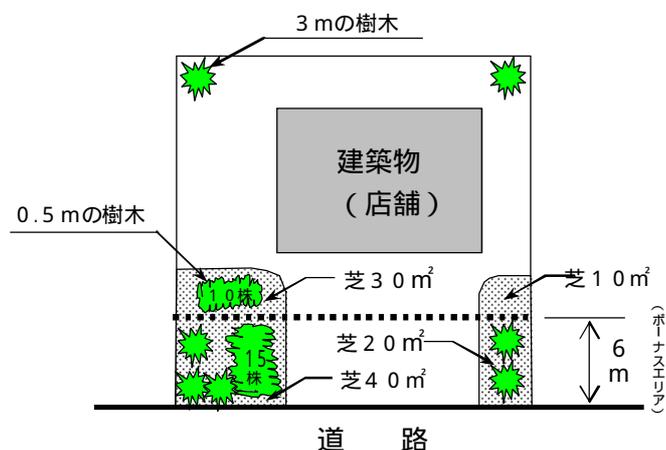
● 実際の計算例

例 1 ... 業務系市街地(緑化率 10%)の地域で、500 ㎡の敷地に店舗を新築する場合

右図のような敷地の道路側(ボーナスエリア)に、高さ 3 m の樹木 5 本と高さ 0.5 m の樹木 15 株、芝生 60 ㎡で、その他に、高さ 3 m の樹木 2 本と高さ 0.5 m の樹木を 10 株、芝生 40 ㎡を植栽する場合の緑化率を求める。

$$\begin{aligned} \text{緑化面積} &= \{(5 \text{本} \times 5) + (15 \text{株} \times 0.5) + (60 \text{㎡} \times 0.2)\} \times 3 \text{倍} + (2 \text{本} \times 5) + (10 \text{株} \times 0.5) \\ &\quad + (40 \text{㎡} \times 0.2) = 156.50 \text{㎡} \\ \text{緑化率} &= 156.50 \text{㎡} \div 1,500 \text{㎡} \times 100 \\ &= 10.43 \% > 10\% \end{aligned}$$

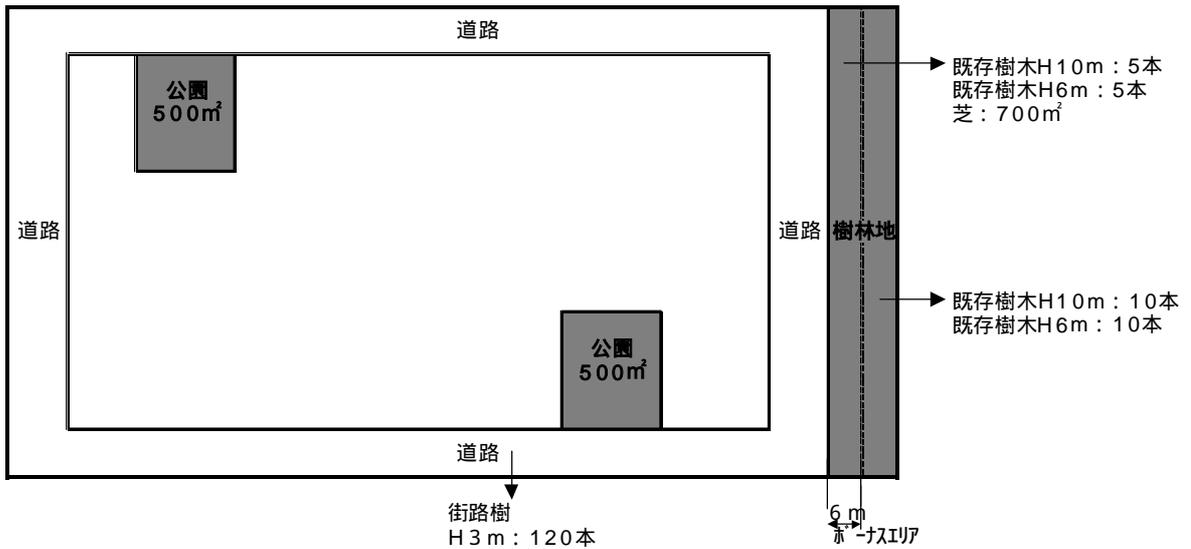
故に、業務系市街地の緑化率 10% の基準を満たすことになる。



自然的要素の種類	自然的要素の数量			係数値 C	換算面積		小計 D+E=F
	接道部等 A	その他 B	合計		A x C x 3 = D	B x C = E	
高さ 10 m 以上の樹木	本	本	本	2.5	㎡	㎡	㎡
〃 6 m 以上 10 m 未満の樹木	本	本	本	1.0	㎡	㎡	㎡
〃 4 m 以上 6 m 未満の樹木	本	本	本	8	㎡	㎡	㎡
〃 2 m 以上 4 m 未満の樹木	5 本	2 本	7 本	5	75.00 ㎡	10.00 ㎡	85.00 ㎡
〃 1 m 以上 2 m 未満の樹木	本	本	本	1	㎡	㎡	㎡
〃 1 m 未満の樹木	15 株	10 株	25 株	0.5	22.50 ㎡	5.00 ㎡	27.50 ㎡
生垣	m	m	m	3	㎡	㎡	㎡
ツタ類	m	m	m	1	㎡	㎡	㎡
芝生	60 ㎡	40 ㎡	100 ㎡	0.2	36.00 ㎡	8.00 ㎡	44.00 ㎡
池その他これに類するもの	㎡	㎡	㎡	0.2	㎡	㎡	㎡
花	㎡	㎡	㎡	0.5	㎡	㎡	㎡
庭石類	㎡	㎡	㎡	0.2	㎡	㎡	㎡
緑化面積合計 G							156.50
緑化率 (G ÷ 敷地面積 × 100)							10.43%

(注) 換算面積や数量等の端数処理は、小数第 3 位を切り捨て 2 位止めとします。

例2...居住系市街地（緑化率20%）の地域で30,000㎡の敷地に宅地造成をする場合



公園の緑化換算面積は、100㎡あたりに高さ10mの樹木が12本あるものと見なして算出する。
 緑化換算面積 = (500㎡ + 500㎡) × 12本 / 100㎡ = 120本

樹木等の数量集計表

接道部（植込ナシエリア）

自然的要素	街路樹	樹林地	計
樹木10m以上		5	5本
樹木6m以上10m未満		5	5本
樹木2m以上4m未満	120		120本
芝		700	700㎡

接道部以外

自然的要素	公園	樹林地	計
樹木10m以上	120	10	130本
樹木6m以上10m未満		10	10本

自然的要素の種別	自然的要素の数量			係数値 C	換算面積		小計 D+E=F
	接道部等 A	その他 B	合計		A×C×3=D	B×C=E	
高さ10m以上の樹木	5本	130本	135本	2.5	375㎡	3,250㎡	3,625㎡
「6m以上10m未満の樹木	5本	10本	15本	1.0	150㎡	100㎡	250㎡
「4m以上6m未満の樹木	本	本	本	8	㎡	㎡	㎡
「2m以上4m未満の樹木	120本	本	120本	5	1,800㎡	㎡	1,800㎡
「1m以上2m未満の樹木	本	本	本	1	㎡	㎡	㎡
「1m未満の樹木	株	株	株	0.5	㎡	㎡	㎡
生垣	m	m	m	3	㎡	㎡	㎡
ツタ類	m	m	m	1	㎡	㎡	㎡
芝生	700㎡	㎡	700㎡	0.2	420㎡	㎡	420㎡
池その他これに類するもの	㎡	㎡	㎡	0.2	㎡	㎡	㎡
花	㎡	㎡	㎡	0.5	㎡	㎡	㎡
庭石類	㎡	㎡	㎡	0.2	㎡	㎡	㎡
緑化面積合計 G							6,095㎡
緑化率 (G ÷ 敷地面積 × 100)							20.31%

(注) 換算面積や数量等の端数処理は、小数第3位を切り捨て2位止めとします。

(1) 建築物の建築に関する基準

次の事項に該当する場合は、許可の基準を緩和することがあります。詳しい内容は担当者に確認してください。なお、緩和を受ける場合は、必ず申請前に、担当者の事前チェックを受けてください。

事 項	緩和対象項目
条例が施行される前(平成13年9月30日以前)から存在している建築物又は工事中の建築物を、その後、増築、改築又は移転する場合	緑化率・緑地率・樹林地率
ガソリンスタンドを建築する場合	緑化率・緑地率・樹林地率
近隣商業地域又は商業地域でかつ防火地域内において耐火建築物を新築する場合	緑化率

(2) 宅地の造成等に関する基準

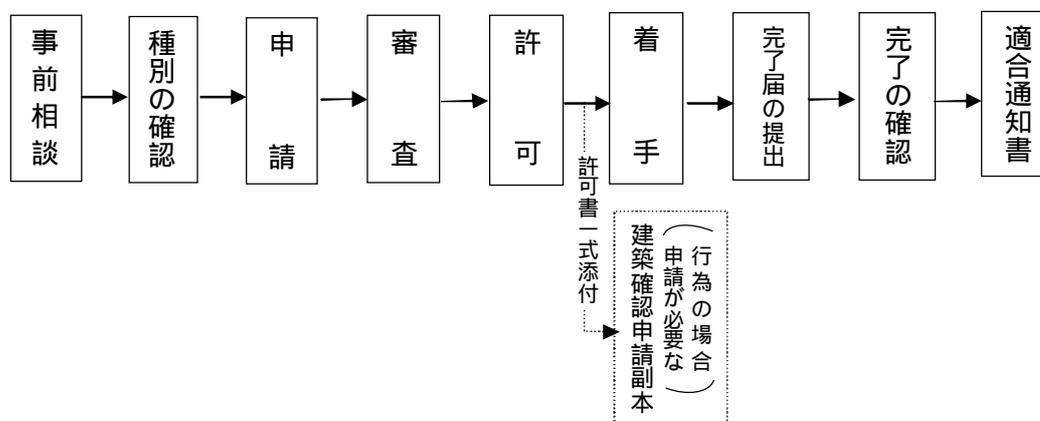
- 公園予定地の緑化面積は、高さ10mの樹木が100㎡当たり12本あるものと見なして算出することができます。
- 公園予定地は、緑地及び樹林地面積算出の対象とし、保全樹林地に含めることができます。
- 宅地造成に伴う道路法面等の緑化は、張芝とし、緑化及び緑地面積算出の対象とすることができます。なお、宅地面の芝は、原則として、緑化及び緑地面積算出の対象から除きます。
- 1区画当たり1,000㎡以上の宅地については、新築等のときに緑化をする区域ですので、当該区画面積に、許可の基準となる緑化及び緑地面積があるものと見なして算出することができます。(当該区画の面積×規定の緑化率又は緑地率)
- 1区画当たり1,000㎡未満の宅地で緑地協定等を締結する場合は、当該宅地に、許可の基準となる、緑化及び緑地面積があるものと見なして算出することができます。(当該宅地の面積×規定の緑化率又は緑地率)

(3) 樹木の伐採に関する基準

- 樹木の伐採については、建築物の建築、工作物の建設、宅地の造成などを行うための必要最小限度とし、許可の基準を満たしてください。ただし、間伐・枝打ちなどの通常の管理行為、枯損した樹木や高さが4m未満の樹木の伐採などは許可がおりません。

許可申請等の手続き

(1) 一般的な許可申請の流れ



- 建築確認申請時には、確認申請の副本に現状変更行為等許可書一式を添付してください。
- 関係する各種の法令（都市計画法、宅地造成等規制法、農地法、森林法等）を確認のうえ、必要に応じ現状変更における行為等の許可申請とは別に、所定の手続きをしてください。

(2) 標識の掲示

許可を受けたときは、縦 30 cm 以上で、横 50 cm 以上の標識に、次の事項を記載して、現地の見やすい場所に掲示してください。

- 許可年月日及び許可番号
- 行為等をする者の氏名及び住所
- 行為等の内容
- 行為等の実施期間

(標識表示例)

現状変更行為等許可済標識	
許可年月日及び	平成 年 月 日
許可番号	札 許可第 号
行為等をする者の住所及び氏名	
行為等の内容	
行為等の実施期間	平成 年 月 日 ~ 平成 年 月 日

(3) 変更の手続き

許可を受けた事項を変更しようとするときは、あらかじめ、市長に現状変更行為等変更許可申請書を提出し、許可を受けてください。

(4) 休止手続き

許可を受けた行為を6月以上にわたって休止しようとするときは、あらかじめ、市長に現状変更行為休止届を提出してください。

(5) 廃止の手続き

許可を受けた行為を廃止しようとするときは、あらかじめ、原状回復等計画書を添付の上、現状変更行為等廃止届を市長に提出し、承認を受けてください。

(6) 地位の承継の手続き

許可に基づく地位は、市長の承認を受けて、承継することができます。その場合は、現状変更行為等地位承継承認申出書を市長に提出してください。

(7) 完了の手続き

許可を受けた行為が完了したときは、完了した日から起算して14日以内に、完了写真（撮影日を表示し、完了後の建築物その他の工作物、自然的要素及び標識の設置等の状況がわかるように、角度を変えて複数の方向から撮影したもの）、付近見取図及び完了後の建築物や植栽等の状況を記載した図書などを添付の上、現状変更行為等完了届を市長に提出してください。

許可申請に必要な書類・図面等

● 行為の種類と必要な書類・図面等

行為の種類 図書	建築物 の建築	工作物 の建設	宅地の造成 土地の開墾等	樹木の伐採	水面の埋立 て又は干拓	土石の類 の採取	物件の たい積
現況写真							
付近見取図							
現況図							
配置図							
平面図							
立面図							
矩計図							
展開図							
縦横断面図							
緑化計画図							

(注意事項)

- 1 申請書、説明書に必要な事項を記入し、上記の図書を添付して、正本・副本各1部(副本はコピー可。現況写真は正本のみ添付)を提出してください。
- 2 申請行為が重複する場合等においては、図書を省略することができます。
- 3 代理人が申請する場合は、委任状が必要となります。
- 4 申請者が土地所有者でない場合は、土地所有者の承諾書を添付してください。
- 5 行為の規模、内容によっては、上記以外の図書の添付を要求することがあります。

● 図書に明示しなければならない事項

図書	明示すべき事項
現況写真	行為地及びその周辺の状況がわかるように角度を変えて複数の方向から撮影したもの、行為地に樹木がある場合は当該樹木を撮影したもの、撮影日
付近見取図	方位、縮尺、施行箇所、道路、目標となる土地・建物等
現況図	方位、縮尺、行為地の土地の地番・境界線、行為地内の建築物その他の工作物等の位置、樹木の位置・高さ、伐採樹木の位置・高さ、地盤の高さ、行為地に接する道路の位置、現況写真の撮影方向
配置図	方位、縮尺、行為地の土地の地番・境界線、行為後の建築物その他の工作物・樹木等の位置、地盤の高さ、行為地に接する道路の位置、切土・盛土の位置、土石の類の採取区域、物件のたい積をする位置
平面図	方位、縮尺、行為地の境界線、宅地の造成・土地の形質の変更・水面の埋立て又は干拓・土石の採取に係る申請にあつては縦横断面図の位置
立面図	方向、縮尺、2方向以上から見たもの、建築物その他の工作物の高さ、仕上げ、色彩、物件のたい積の高さ
矩計図	縮尺、断面の形態、材料及び各部の寸法
展開図	縮尺、工作物の長さ・高さ、地盤面の位置
縦横断面図	縮尺、距離、のり等の高さ、地盤面の位置
緑化計画図	方位、縮尺、行為後に残る良好な自然的要素及び行為後に新たに創出する良好な自然的要素の位置・種類・高さ・面積・長さ、自然的要素の種類・高さ・面積・長さの一覧表、ボーナスエリア

自然的要素の一覧表は、凡例等として必ず図面上に表示してください。

(注意事項)

行為の規模、内容によっては、上記明示すべき事項を変更することがあります。

問い合わせ先

〒060-0051

札幌市中央区南1条東1丁目 大通バスセンタービル1号館6階

札幌市環境局みどりの推進部みどりの管理課 電話 011-211-2536

FAX 011-211-2523

お知らせ

みどりの推進部のホームページについて

みどりの推進部のホームページ「みどりのページ」でも、緑保全創出地域制度などの「緑を守り育てる-規制の制度」について掲載していますので、併せてご覧ください。

- ・ みどりの推進部ホームページ「みどりのページ」 (<http://www.city.sapporo.jp/ryokuka>)

[緑を守り育てる](#) ▶ [規制の制度](#)

申請書ダウンロードサービスについて

札幌市役所のホームページで本市の各種様式・届出のうち、インターネットで配布可能なものを手続き毎にまとめて掲載しています。緑保全創出地域関係の申請書も記載例と併せて掲載していますので、ご利用ください。なお、本サービスは、みどりの推進部のホームページからも、ご利用できます。

- ・ 札幌市役所ホームページ (<http://www.city.sapporo.jp/city>)

- ・ 申請書ダウンロードサービス (<http://www1.city.sapporo.jp/download/shinsei>)

キーワード	緑保全創出地域 等
様式名検索	現状変更行為 等
分野別検索	環境・公害 緑
組織別検索	環境局 みどりの推進部