

議案 1
緑保全創出地域の
種別変更について

緑保全創出地域の種別の変更案

番号	位置 (所在地)	面積	緑保全創出地域 種別		緑保全創出地域の種別を 変更する理由
			変更前	変更後	
①	手稲山口地区 (星置3条1丁目)	約 0.83ha	里地 地域	居住系 市街地	当該区域は、手稲山口地区地区計画が指定され、周辺の市街地と一体的な良好な市街地の形成が図られていくこととされたことから、居住系市街地へ変更する。
②	東雁来第二地区 (東雁来13条3丁目・13条4丁目・ 14条3丁目・14条4丁目)	約 19.1ha	居住系 市街地	業務系 市街地	当該区域の用途地域が第一種低層住居専用地域から準工業地域に変更され、特別用途地区も戸建住環境保全地区から特別工業地区に変更されるなど、工業・流通系の施設を誘導する区域とされたことから、業務系市街地へ変更する。

緑の保全と創出に関する条例第11条第2項に規定する変更案の公表について

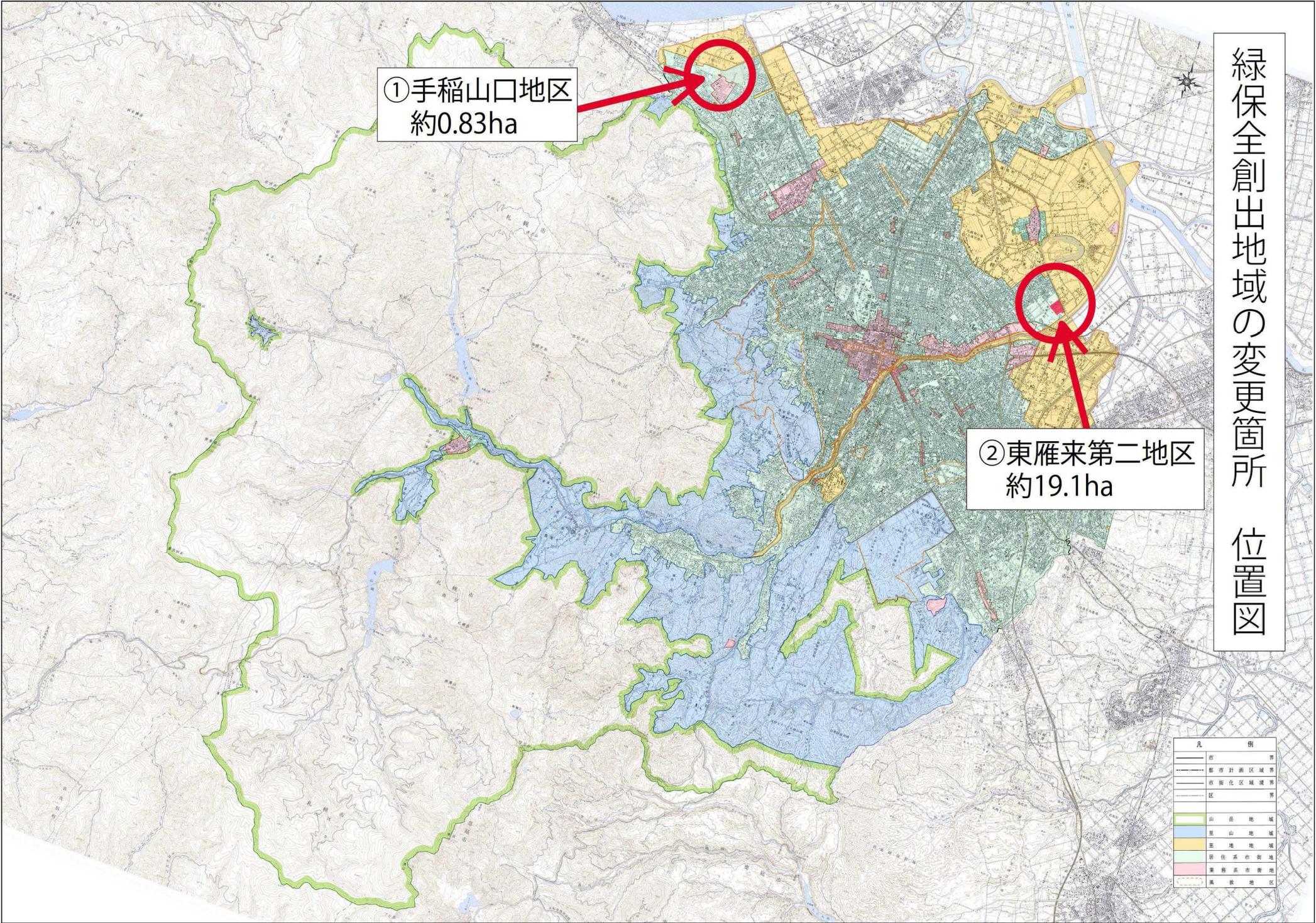
本変更案について、平成26年5月1日から5月30日までの30日間において、市民に公表（縦覧）しましたが、意見の提出はありませんでした。

緑保全創出地域の変更箇所 位置図

①手稲山口地区
約0.83ha

②東雁来第二地区
約19.1ha

凡 例	
—	市界
—	都市計画区域境界
—	市街化区域境界
—	区界
■	山岳地域
■	黒山地域
■	畑地域
■	居住系市街地
■	業務系市街地
■	農牧地域

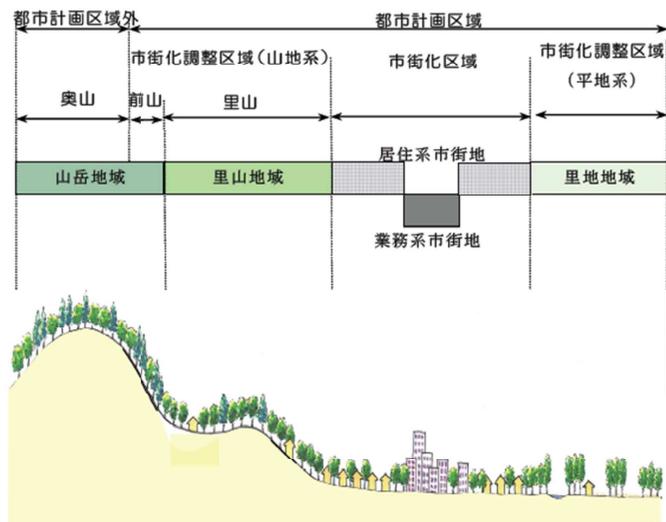


1 条例の制定とその目的

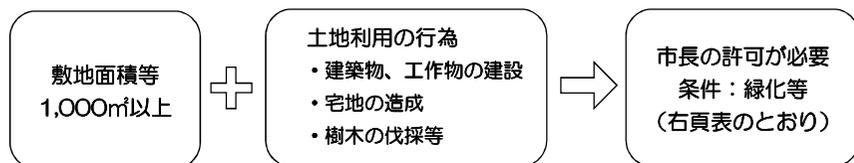
札幌市は、市・市民・事業者等が一体となって、札幌の緑を豊かなものとし、市民が健康で文化的に暮らせる良好な都市環境を確保することを目的として、平成13年3月に「札幌市緑の保全と創出に関する条例」を制定しています。

2 緑保全創出地域制度の概要

この条例に基づき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の5つに指定し、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創出しようとする制度が緑保全創出地域制度です。



この制度により、1,000平方メートル以上の敷地で建築や造成等の土地利用をする行為について、市長の許可が必要となり、一定の割合の緑化等が義務づけられます。



3 緑化の許可基準

下表のように、それぞれの種別ごとに緑化の割合が定められています。

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

※ 緑地率とは、平面的に緑化されている面積の割合をいいます。

※ 緑化率とは、樹木等の高さに応じた係数値で算出した面積の割合をいいます。

4 種別の指定と変更について

「緑保全創出地域の指定基準」により次のように定めています。(説明資料2を参照)

- 市街化区域においては、用途地域に応じて、種別を下表のとおり定めています。準工業地域は、「特別工業地区」などの特別用途地区や地区計画などで工業・流通系の土地利用が図られている場合は、業務系市街地に指定しています。

用途地域	緑保全創出地域種別
第1種・第2種低層住居専用地域	居住系市街地
第1種・第2種中高層住居専用地域	
第1種・第2種住居地域	
準住居地域、近隣商業地域	居住系市街地又は業務系市街地
準工業地域	
商業地域、工業地域、工業専用地域	業務系市街地

- 市街化調整区域においては、市北東部の平地系を里地地域、市南西部の山地系を里山地域もしくは山岳地域に指定しています。(一部、土地利用により居住系市街地、業務系市街地に指定している場所もあります。)
- 用途地域や地区計画が変更されると、種別の変更が必要な場合があります。そして、この変更の際には、「札幌市緑の審議会」の意見を聴くことになっています。

緑保全創出地域の指定基準

平成 13 年 9 月 12 日
環境局長決裁

改正 平成 21 年 11 月 10 日

1 山岳地域として指定する区域

- ・ 都市活動域条件図^{※注1}において都市活動域のメッシュがほとんど現れない市街化調整区域
- ・ 定山溪の豊羽鉦山地区を除く都市計画区域外

2 里山地域として指定する区域

- ・ 都市活動域条件図^{※注1}において都市活動域のメッシュと非都市活動域のメッシュが混在している市街化調整区域
- ・ 定山溪の豊羽鉦山地区

3 里地地域として指定する区域

- ・ 他の地域に含まれない市街化調整区域

4 居住系市街地として指定する区域

① 用途地域が指定されている区域のうち以下の区域

- ・ 第1種低層住居専用地域
- ・ 第2種低層住居専用地域
- ・ 第1種中高層住居専用地域
- ・ 第2種中高層住居専用地域
- ・ 第1種住居地域
- ・ 第2種住居地域
- ・ 準住居地域
- ・ 近隣商業地域
- ・ 準工業地域（業務系市街地に含まれる区域を除く）

② 市街化区域に囲まれた市街化調整区域のうち、主要な道路・河川などを除いた面積が概ね5ha未満、もしくは、地区計画制度の適用により都市的土地利用を図る区域で周辺市街地との一体性などから居住系市街地として指定することがふさわしい区域

5 業務系市街地として指定する区域

① 用途地域が指定されている区域のうち以下の区域

- ・ 商業地域
- ・ 工業地域
- ・ 工業専用地域
- ・ 準工業地域（都市計画で定める地域地区・地区計画が指定されるなど、工業・流通系の施設を誘導する区域）

② 市街化区域に囲まれた市街化調整区域のうち、主要な道路・河川などを除いた面積が概ね5ha未満、もしくは、地区計画制度の適用により都市的土地利用を図る区域で周辺市街地との一体性などから業務系市街地として指定することがふさわしい区域

6 地域区分の境界

- ・ 緑保全創出地域区分のための境界は、用途地域界・地番界・林班界・道路及び河川の中心線などの地域の範囲を明示するのに適当なものにより定めるものとする。

7 種別の見直し時期

- ・ 都市計画の変更により緑保全創出地域の種別変更が必要な場合は、都市計画の変更と同時期に種別変更を行うこととする。

ただし、里山地域の特定保留区域で開発許可後に市街化区域に編入される開発の区域については、都市計画の変更に先行して事前に種別変更を行うことができる。

8 実施時期

この指定基準は、平成13年10月1日から実施する。

附則（平成21年11月10日）

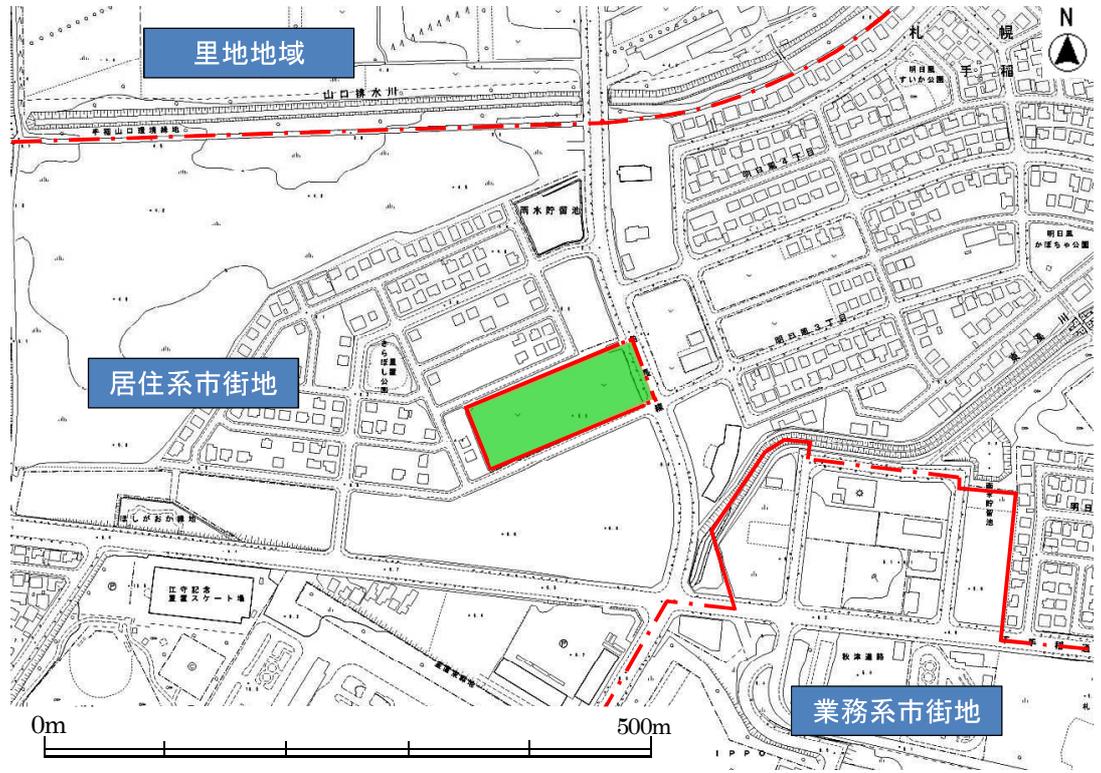
この指定基準は、平成21年11月11日から実施する。

※注1 都市活動域条件図は、区域を200m角でメッシュ区分し、各メッシュごとに傾斜度、標高、地質、土壌の保水力、森林率、道路の有無などを調査して作成したもの。

今回の種別の変更箇所 その1

<手稲山口地区（手稲区星置3条1丁目）>

<変更図>



凡例	種別を変更する区域	[Green Box]	
	緑保全創出地域 地域界	— (実線)	地番界
		· - · - (一点鎖線)	道路の中心線
		····· (破線)	道路中心線又は地番界からの延長

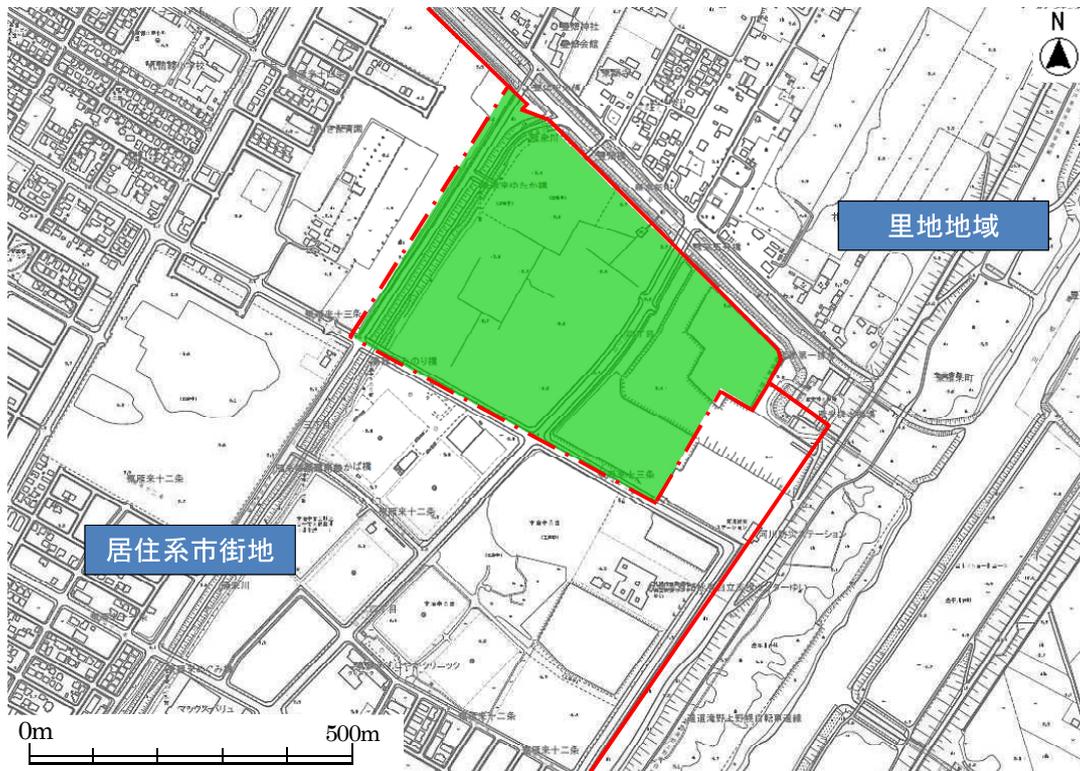
<変更内容>

種別	里地地域 → 居住系市街地
変更面積	約 0.83ha
変更理由	手稲山口地区地区計画が指定され、周辺の市街地と一体的な良好な市街地の形成が図られていくこととされたことから、居住系市街地へ変更します。 (指定基準4の②に該当します)
経緯・背景	当該地の周辺は、民間の宅地開発事業による市街化が進んでおり、既に多くの住宅が立地しています。今回、変更する区域は、これまで農地として利用されてきましたが、地区計画の変更により、周辺地域と一体的な住宅地として開発が進められることとなりました。 現在は市街化調整区域ですが、将来的には市街化区域に編入される予定です。

今回の種別の変更箇所 その2

<東雁来第二地区（東雁来 13 条 3 丁目・13 条 4 丁目・14 条 3 丁目・14 条 4 丁目）>

<変更図>



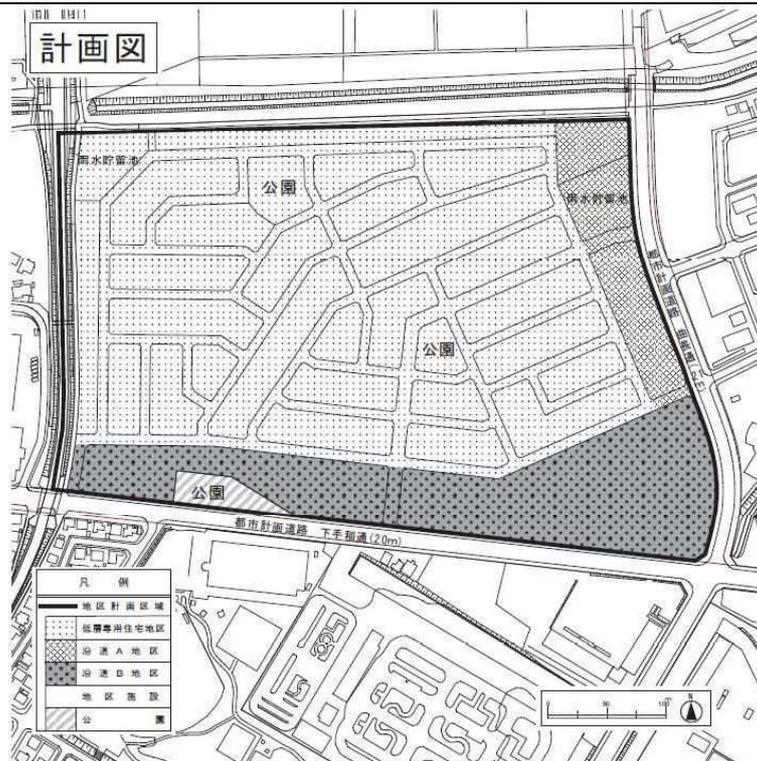
凡例	種別を変更する区域		
	緑保全創出地域 地域界	(実線)	地番界
		(一点鎖線)	道路の中心線
		(破線)	道路中心線又は地番界からの延長

<変更内容>

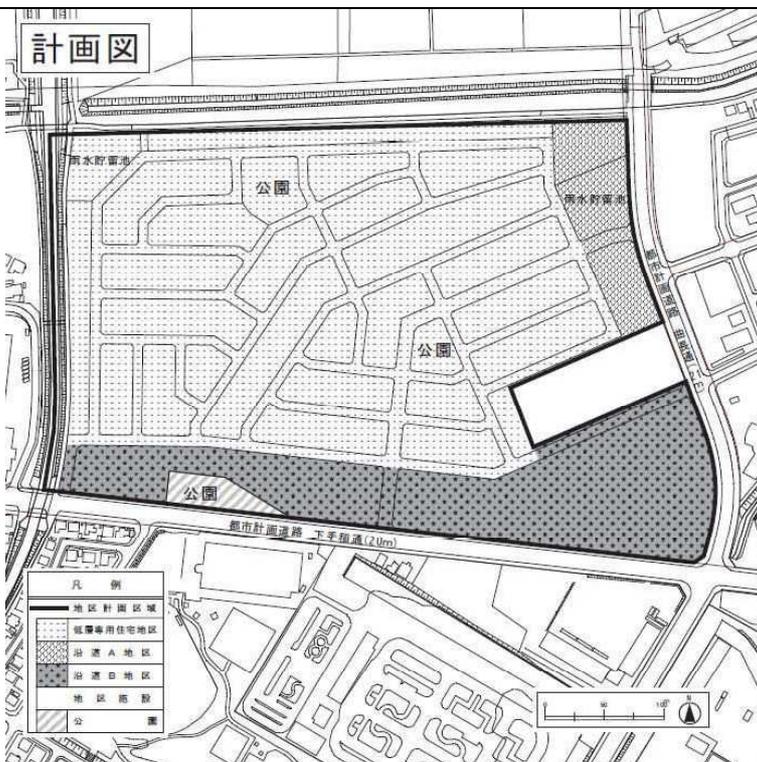
種別	居住系市街地 → 業務系市街地
変更面積	約 19.1ha
変更理由	用途地域が第一種低層住居専用地域から準工業地域に変更され、特別用途地区も戸建住環境保全地区から特別工業地区に変更されるなど、工業・流通系の施設を誘導する区域とされたことから、業務系市街地へ変更します。 (指定基準 5 の①に該当します)
経緯・背景	この地域は、平成 7 年に市街化区域に編入され、平成 8 年度から札幌市施行の土地区画整理事業が始まりました。これまで、事業の進捗や土地利用計画の確定に合わせて、適宜、用途地域等の変更が行われており、この度、現在まで土地利用が確定していなかった当該地区について、工業系の土地利用をすることが決定されました。

新旧対照表

新



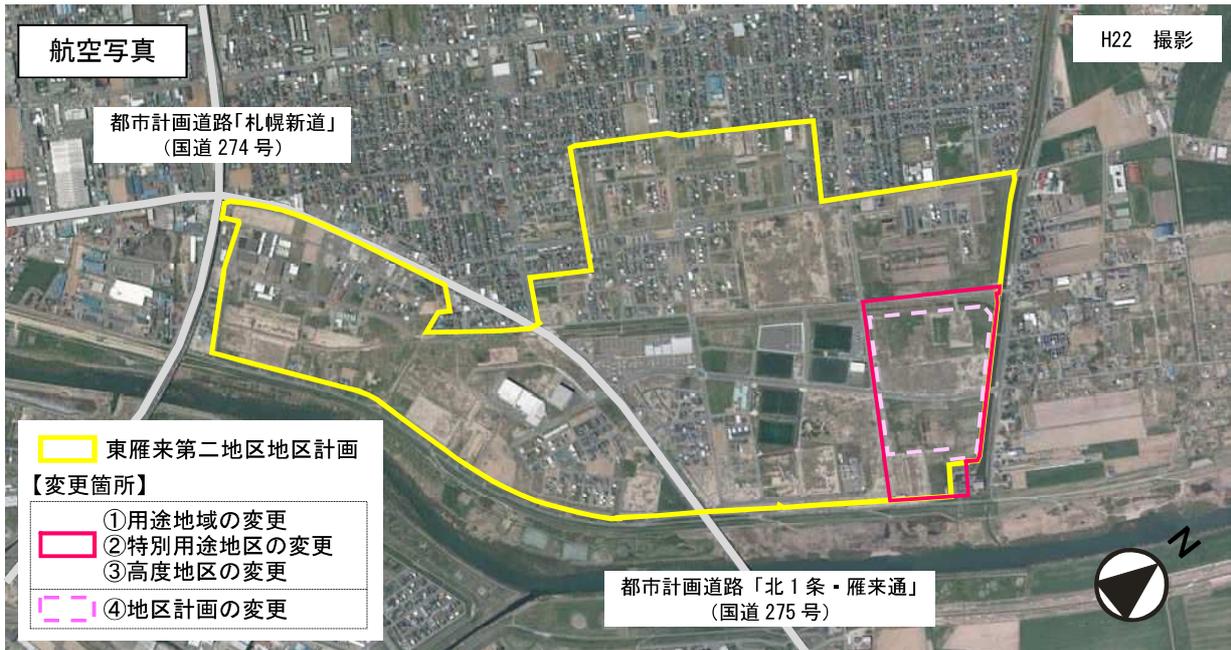
旧



変更内容

編入部分を「沿道A地区」及び「低層専用住宅地区」とし、併せて「沿道B地区」との境界を整理する。

□ 東雁来第二地区について

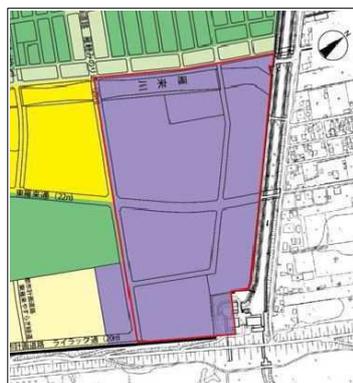


概要

- (1) 位置 札幌市東区東雁来6条2丁目～3丁目の各一部、7条2丁目～3丁目、8条2丁目の一部、8条3丁目～4丁目、9条1丁目～2丁目の各一部、9条3丁目～4丁目、10条1丁目～4丁目、11条1丁目～4丁目、12条2丁目～4丁目、13条2丁目～4丁目、14条2丁目～3丁目、14条4丁目の一部
札幌市東区東苗穂9条3丁目の一部、10条3丁目の一部、12条4丁目の一部

(2) 都市計画の内容

①用途地域の変更（第一種低層住居専用地域 → 準工業地域）



- 第一種低層住居専用地域
- 第二種低層住居専用地域
- 第一種住居地域
- 第二種住居地域
- 準工業地域

②特別用途地区の変更（戸建住環境保全地区 → 特別工業地区、大規模集客施設制限地区）



- 特別工業地区
- 戸建住環境保全地区
- 大規模集客施設制限地区