

札幌市では、都市の風致を維持するために「都市計画法」により風致地区を定め、「札幌市緑の保全と創出に関する条例」に基づき、その地区の特性により第一種から第四種風致地区までの4つの区分に種別化し、そのいずれかの種別に指定しています。

このたび、東月寒向ヶ丘風致地区の一部について、土地所有者が新たな土地利用計画を検討しており、それに伴い**風致地区の種別変更**を予定しています。

1 風致地区制度について

【風致地区とは】

風致地区とは、都市計画法に基づき都市の風致を維持するため、自然的環境の骨格をなす山並み、丘陵、河川及び市街地に残る緑地を中心とした緑豊かな環境を育育てるために定める地区です。

札幌市では、藻岩山や豊平川、羊ヶ丘など、都市の自然環境の骨格を成す地域について、12地区、約3,600haを指定しています。

【風致地区の種別指定】札幌市緑の保全と創出に関する条例 第27条

種別	指定の考え方
第一種	樹林地、河川、丘陵等が重要な要素となって特に優れた自然的環境を形成している地区 (特に重要な風致資源である「核となる風致資源」)
第二種	良好な自然的環境を形成し、かつ、第一種風致地区に隣接する地区 (第一種に隣接する傾斜地の宅地等)
第三種	第二種風致地区に準ずる良好な自然的環境を形成している地区 (第一種・第二種に隣接する平地の宅地等)
第四種	都市的な土地の利用に配慮しつつ、風致の保全及び創出を図る地区

【行為の制限と種別ごとの規制基準】

札幌市では、第一種から第四種の4つの区分に応じて、建築物や緑化に関する段階的な規制を行っています。

地区種別	高さ	建ぺい率	道路からの 後退距離	隣地からの 後退距離	緑化率	平均地盤面の 高低差
第一種	10m以下	30%以下	3m以上	1.5m以上	50%以上	6m以下
第二種	12m以下	40%以下	3m以上	1.5m以上	40%以上	
第三種	15m以下	40%以下	3m以上	1.5m以上	30%以上	
第四種	15m以下	40%以下	2m以上	1.0m以上	30%以上	

2 東月寒向ヶ丘風致地区について

東月寒向ヶ丘風致地区は、月寒丘陵の一角にあり、八紘学園の農地を中心とした広大な牧場の自然美を有する丘陵地です。

告示：昭和41年12月2日

面積：129.3ha

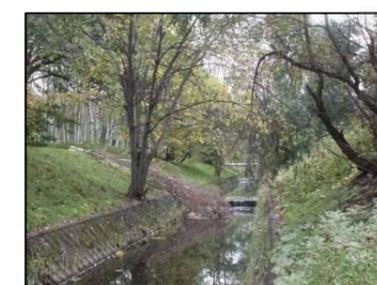
核となる風致資源：八紘学園の牧歌的風景、月寒川、ラウネナイ川、水辺や河畔林

【東月寒向ヶ丘風致地区の種別指定】

第一種風致地区	八紘学園の農地及び牧草地等、月寒川、ラウネナイ川
第三種風致地区	第一種に隣接する宅地
第四種風致地区	国道36号に面する宅地



<牧草地と防風林>



<ラウネナイ川>



<農業用施設と防風林>

3 風致地区の種別変更について

【種別変更予定地について】

- <所在> 豊平区月寒東3条11丁目
- <面積> 約5.8ha
- <所有者> 学校法人 八紘学園
- <現況> 未利用地
- <土地利用計画> 医療系大学と病院、福祉施設の導入

※土地所有者からの都市計画提案制度により地区計画の変更が予定されております。

【位置図】(➡:写真撮影位置)

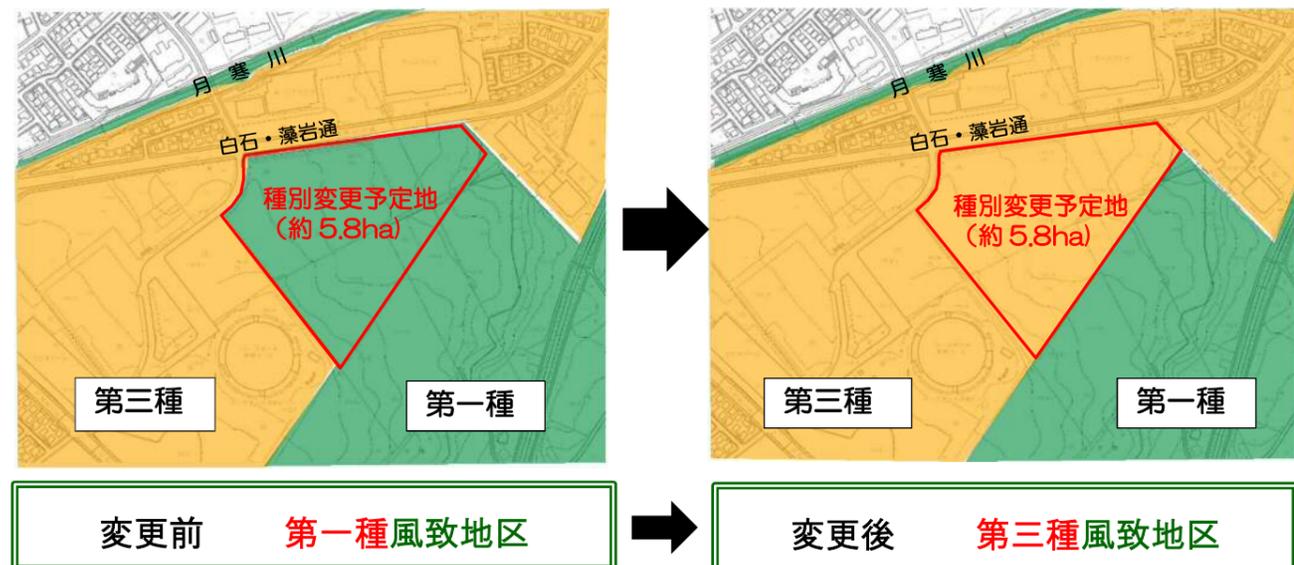


【現況写真】



【種別変更の理由】

- 地区計画の変更を伴う土地利用転換計画により、**核となる風致資源（農地・牧草地等）の維持が困難**となる。
- 東月寒向ヶ丘風致地区の種別指定の考え方にに基づき、一部区域を「**第一種風致地区**」から「**第三種風致地区**」へ変更することが望ましい。



【風致地区の種別変更手続き】

風致地区の種別変更にあたっては、「札幌市緑の保全と創出に関する条例」の規定により、変更案の縦覧（30日）を経て、緑の審議会の意見を聴かなければならないとしています。

「札幌市緑の保全と創出に関する条例」第11条 抜粋

～略～

3 前項の規定による告示があったときは、第1項の案について意見を有する者は、前項の規定による告示の日から起算して30日を経過する日（市長が必要があると認めるときは、当該日後で別に市長が定める日）までに、市長に対し、規則で定めるところにより、意見を述べることができる。

4 市長は、緑保全創出地域（風致地区の種別）を指定しようとするときは、**札幌市緑の審議会の意見を聞かなければならない**。この場合において、市長は、前項の規定により述べられた意見の要旨を記載した書類を札幌市緑の審議会に提出しなければならない。

～略～

※条例に基づく風致地区内の種別変更のため、都市計画の変更は必要はありません。

5 スケジュール

