

議事 2

風致地区の種別変更について

～東月寒向ヶ丘風致地区（一部区域）～

第 8 2 回札幌市緑の審議会

平成 3 0 年 1 1 月 2 7 日

1

風致地区とは

都市計画法（第 9 条）「都市の風致を維持するために定める地区」

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守り育てるために定める地区



札幌市では・・・



山並み



都心部のみどり



緑が豊かな住宅地

1 2 地区 約 3, 6 0 0 ha

2

札幌市の風致地区(12地区 約3,600ha)



地名	面積(ha)	告示年
大通	348	昭和三十八年
豊平I	388	昭和三十八年
天神山	186	昭和三十八年
藻汐山	994	昭和三十八年
北海道宮	800	昭和三十八年
豊平II	461	昭和三十八年
新大通	468	昭和三十八年
倉敷上	124	昭和三十八年
倉敷下	460	昭和三十八年
東月寒向ヶ丘	1293	昭和三十八年
羊ヶ丘	1065	昭和三十八年
木方通	275	昭和三十八年
計	3972	

種別を変更する地区
東月寒向ヶ丘風致地区（一部区域）

3

風致地区の種別

札幌市緑の保全と創出に関する条例（第27条）



- 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 都市的な土地利用に配慮しつつ、風致の保全及び創出を図る地区

4

行為の制限

風致地区では、各種別に応じて建築物の高さや敷地面積に対する建物面積の割合などを制限し、緑化する空間を確保することによって、都市の風致を保全し、緑豊かな都市環境の保全を図っています。

市長の許可が必要な行為

- 建築物の建築
- 工作物の建設
- 宅地の造成、土地の開墾その他の土地の形質の変更
- 樹木の伐採
- 水面の埋立て又は干拓
- 土石類の採取
- 建築物その他の工作物の色彩の変更
- 物件のたい積の用に供するための土地の使用

5

許可の基準

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	1m 以上	30% 以上	

6

東月寒向ヶ丘風致地区について

＜告示＞ 昭和41年 ＜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



7

ラウネナイ川



牧草地と防風林(八紘学園)



牧草地と農業施設(八紘学園)



歴史的建造物(八紘学園)



8

東月寒向ヶ丘風致地区の種別指定



9

種別変更の予定地について

<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



10

東月寒向ヶ丘風致地区の 種別変更案について

【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案

第一種風致地区（核となる風致資源）



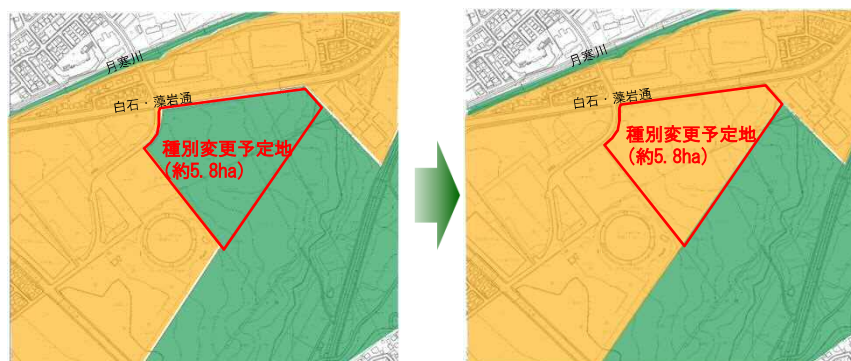
第三種風致地区（第一種に隣接する平地の宅地）

1

種別の変更案(拡大図)

東月寒向ヶ丘風致地区のうち月寒東(約5.8ha)

凡例	第一種風致地区
	第三種風致地区



変更前 **第一種風致地区**



変更後 **第三種風致地区**

12

風致地区の種別変更 手続き

「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。

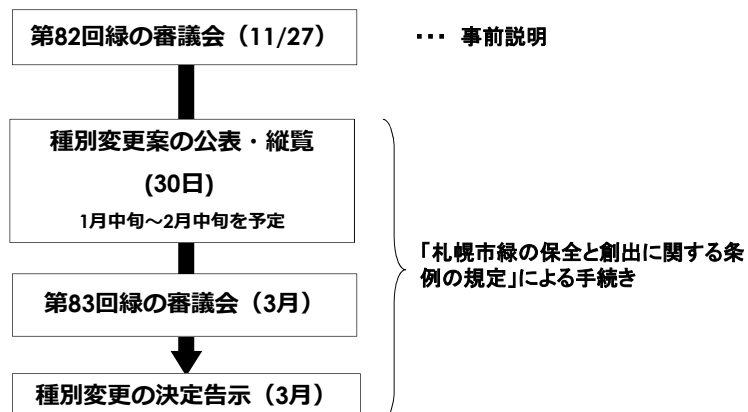
4 市長は、緑保全創出地域（風致地区の種別）を指定しようとするときは、**札幌市緑の審議会の意見を聞かなければならない**。この場合において、市長は、前項の規定により述べられた意見の要旨を記載した書類を札幌市緑の審議会に提出しなければならない。

～略～

13

風致地区の種別変更 手続き

札幌市緑の保全と創出に関する条例の規定に基づく手続きは以下の通り。



14