# 東月寒向ヶ丘風致地区の種別変更について

議事 2
資料1

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区域と天神山風致地区の一部区域の種別変更**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守り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<br>（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<br>（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<br>（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

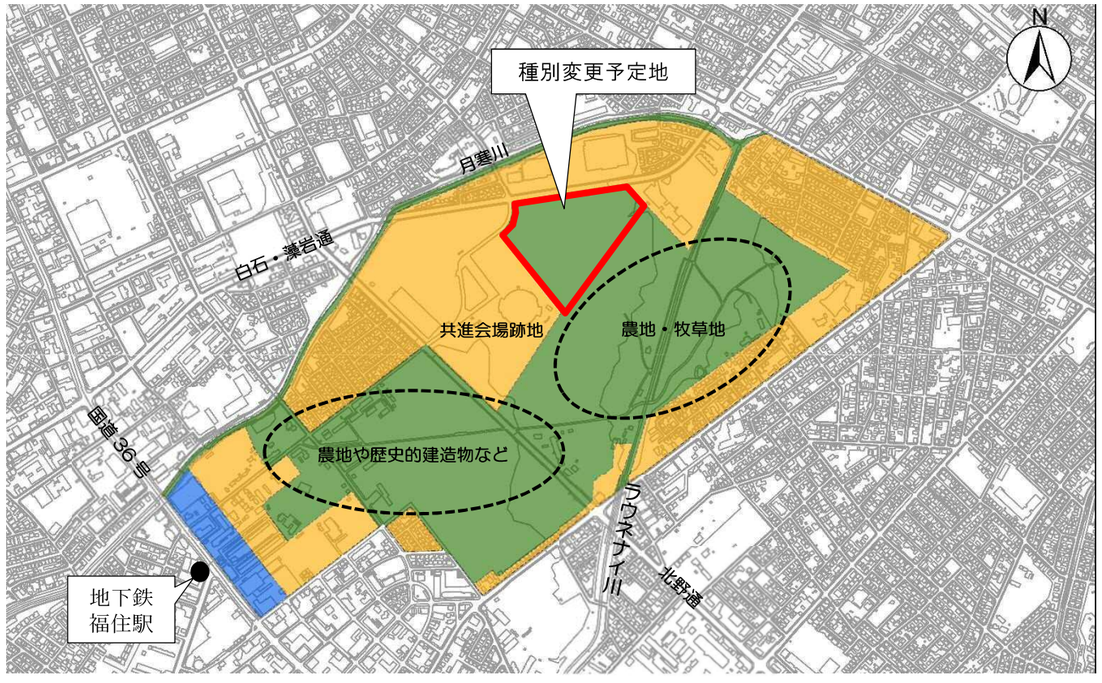
東月寒向ヶ丘風致地区は、月寒丘陵の一角にあり、八紘学園の農地を中心とした広大な牧場の自然美を有する丘陵地です。

告示：昭和 41 年

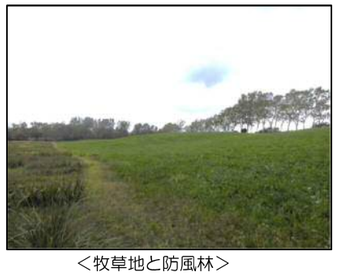
面積：129.3ha

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、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　地区計画の変更について

【位置図】

【変更区域概要】
＜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
＜新たな土地利用計画＞
医療系大学、病院、福祉施設の導入

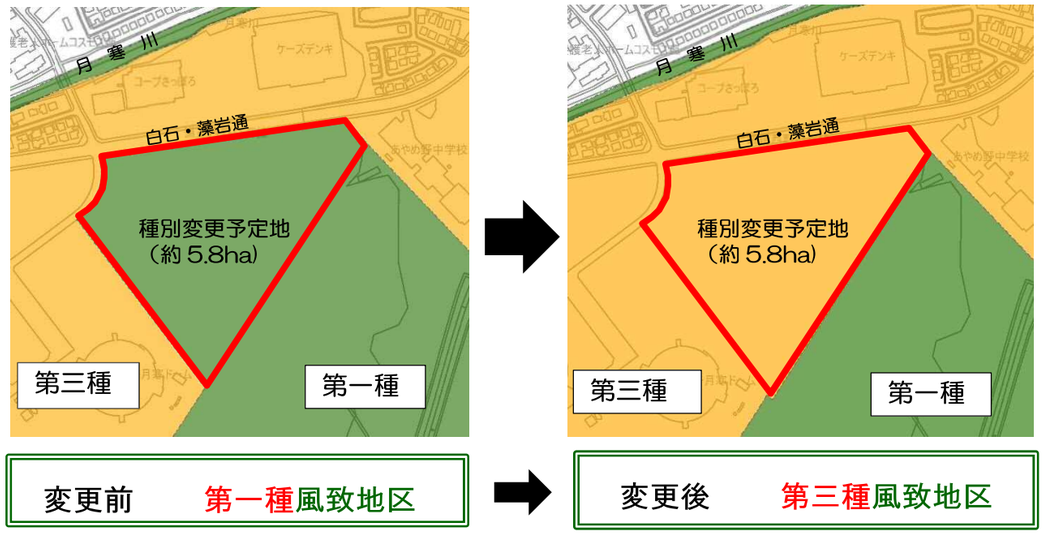
【地区計画の変更内容】

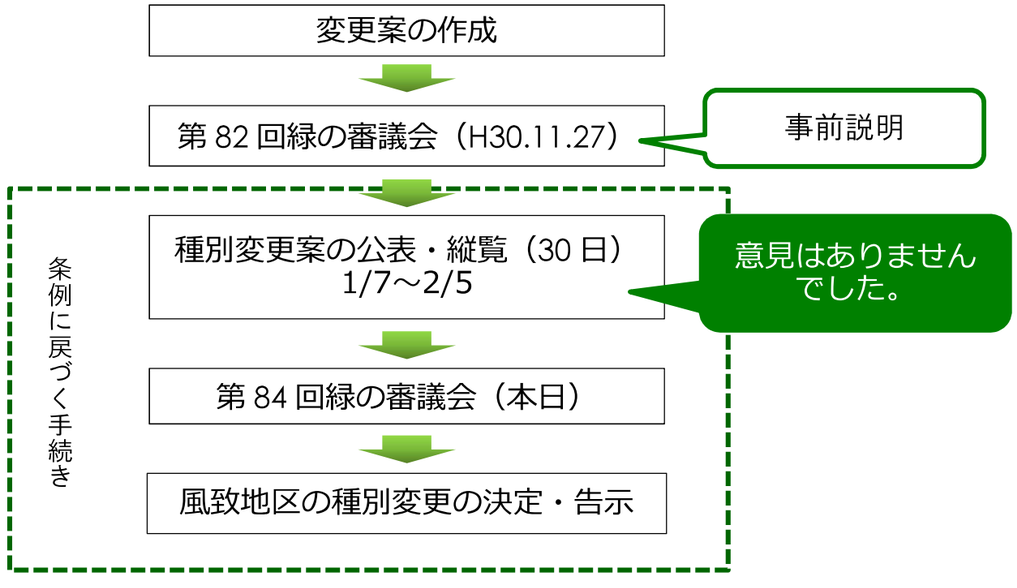
| 区分 | 文教 A 地区 | 文教 B 地区 | 文教・機能複合地区 |
|---|---|---|---|
| 面積 | 48. 8ha | 6. 4ha | 5. 8ha |
| 建築物の用途の制限 | 次の各号に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。<br>（1）大学、高等専門学校、専修学校その他これらに類するもの<br>（2）畜舎 | | 次の各号に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。<br>（1）大学、高等専門学校、 専修学校その他これらに類するもの<br>（2）畜舎<br>（3） 病院又は診療所<br>（4）老人ホーム、保育所、福祉ホームその他これらに類するもの<br>（5）老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの<br>（6）調剤薬局<br>（7）前各号の建築物に附属するもの |
| 建築物の敷地面積の最低限度 | 1, 000 ㎡ | 200 ㎡ | 1, 000 ㎡ |
| 建築物の壁面の位置の制限 | | | 1　道路境界線から建築物の外壁等の面までの最低限度<br>白石・藻岩通：(1)高さ 10m以下の建築物　6m／(2)高さ 10mを超える建築物　30m<br>2　隣地境界線から外壁等の面までの最低限度は 6mとする。 |
| 地区施設の配置及び規模 | 広場　約 1, 800 ㎡<br>歩道状空地　幅員 2. 0m　延長　約 40m | | |

## 4　種別変更案について

【種別変更の理由】

- 所有者は、計画地を牧草地として利用する意向がなく、新たな土地利用を計画している。
- 農業と医療・福祉の連携を図り、幅広い教育環境の創出を目指しており、地域の新たな魅力の創出に繋がる計画である。
- 広場の創出や建物の後退距離を十分に設け、みどりを配置することで、風致に配慮した計画となっている。
- 第三種に変更することで、開発面積を最小限に抑えることができ、より多くの風致資源の保全が可能となる。




## 5　風致地区の種別変更手続き