

議事2

## 風致地区の種別変更について

1

### 議事2の内容

- 1 風致地区制度について
- 2 東月寒向ヶ丘風致地区の種別変更について
- 3 天神山風致地区の種別変更について

2

# 1 風致地区制度について

3

## 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

12地区 約3,600ha

4

## 札幌市の風致地区(12地区 約3,600ha)



地区名	面積 (ha)	告示年
大通	34.8	昭和14
豊平川	328.8	昭和14
天神山	18.6	昭和14
藻岩山	959.4	昭和14
北海道神宮	880.0	昭和14
発寒川	46.1	昭和14
新川通	46.8	昭和14
創成川上	12.4	昭和14
創成川下	46.0	昭和14
東月寒向ヶ丘	129.3	昭和41
羊ヶ丘	1067.5	昭和41
ポプラ通	27.5	昭和41
計	3597.2	

天神山風致地区の一部区域

東月寒向ヶ丘風致地区の一部区域

5

## 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

6

## 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

7

## 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	

8

## 2 東月寒向ヶ丘風致地区の種別変更について

9

### 東月寒向ヶ丘風致地区の概要

<告示> 昭和41年 <面積> 129.3ha

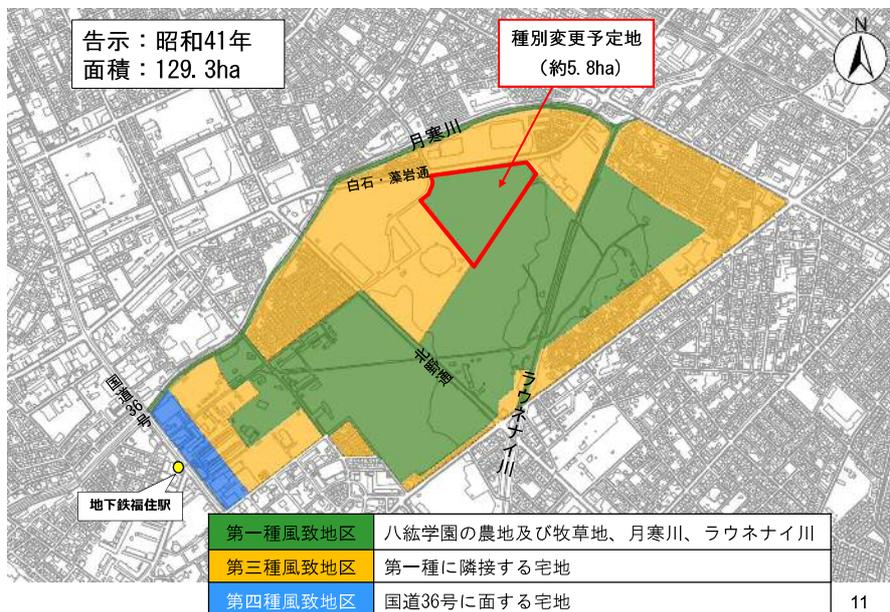
<核となる風致資源>

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



10

## 東月寒向ヶ丘風致地区の種別指定



11

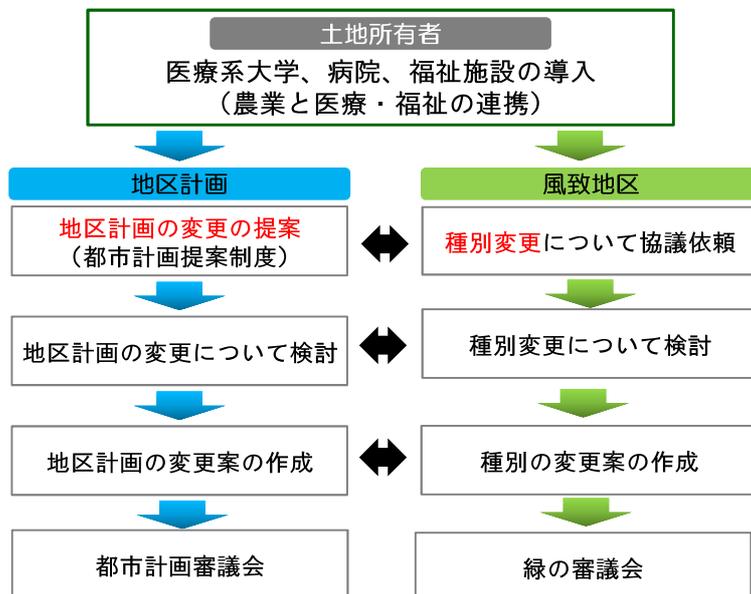
## 種別変更の予定地について

〈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



12

## これまでの経緯



## 地区計画について



## 地区計画の変更案(当初案) 第102回都市計画審議会諮問

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	以下の建築物以外の建築物は、建築してはならない。 (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 (2)畜舎		以下の建築物は建築してはならない。 (1)住宅 (2)共同住宅、寄宿舎、下宿
建築物の敷地面積の最低限度	1,000㎡	200㎡	1,000㎡

15

## 地区計画の変更内容(第103回都市計画審議会諮問)

令和元年6月 日告示

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	以下の建築物以外の建築物は、建築してはならない。 (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 (2)畜舎		以下の建築物以外の建築物は、建築してはならない。 (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 (2)畜舎 (3)病院又は診療所 (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 (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 (6)調剤薬局 (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㎡

16

## 地区計画の変更内容(新たに追加)

風致に配慮

### 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距離の最低限度

道路名	外壁等の面までの距離の最低限度
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

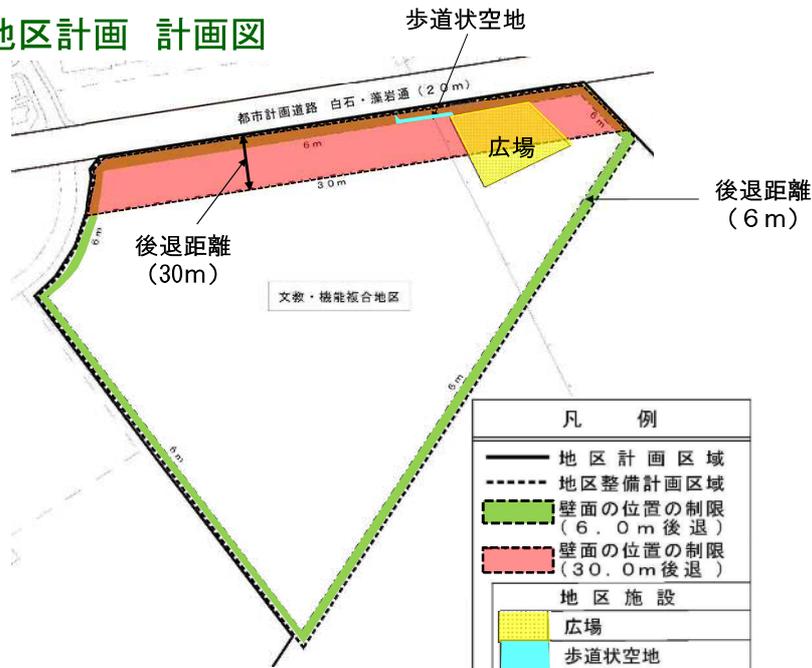
- 2 隣地境界線から外壁等の面までの距離の最低限度は6mとする。

### 地区施設の配置及び規模

広場 約1,800㎡  
 歩道状空地 幅員2.0m 延長 約40m

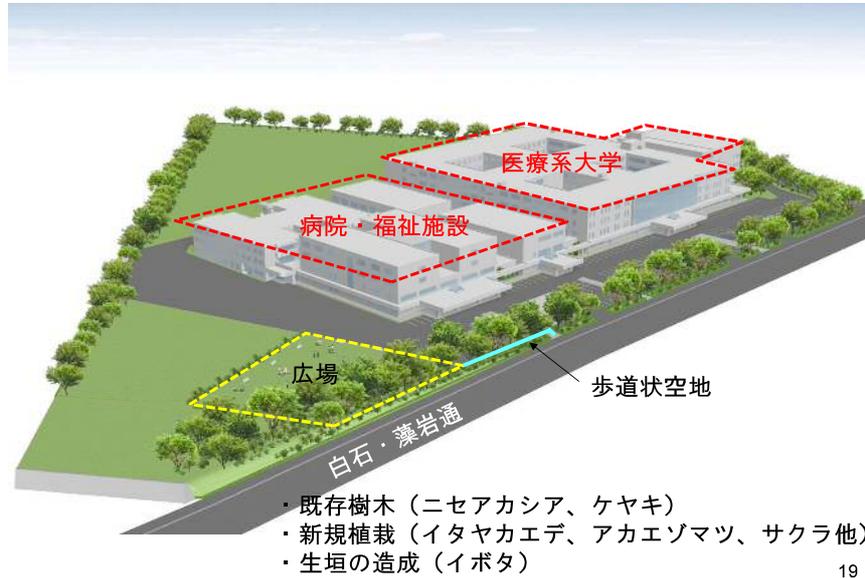
17

## 地区計画 計画図



18

## 完成予想図



19

## 種別の変更案(拡大図)

東月寒向ヶ丘風致地区の一部区域(約5.8ha)

凡例	<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:#4CAF50;"></span> 第一種風致地区
	<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:#FFC107;"></span> 第三種風致地区

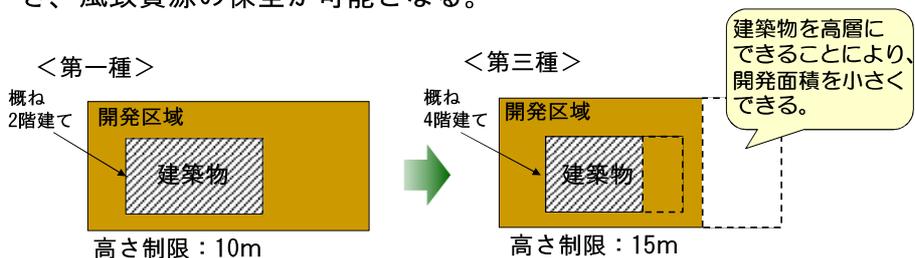


変更前 **第一種風致地区** → 変更後 **第三種風致地区**

20

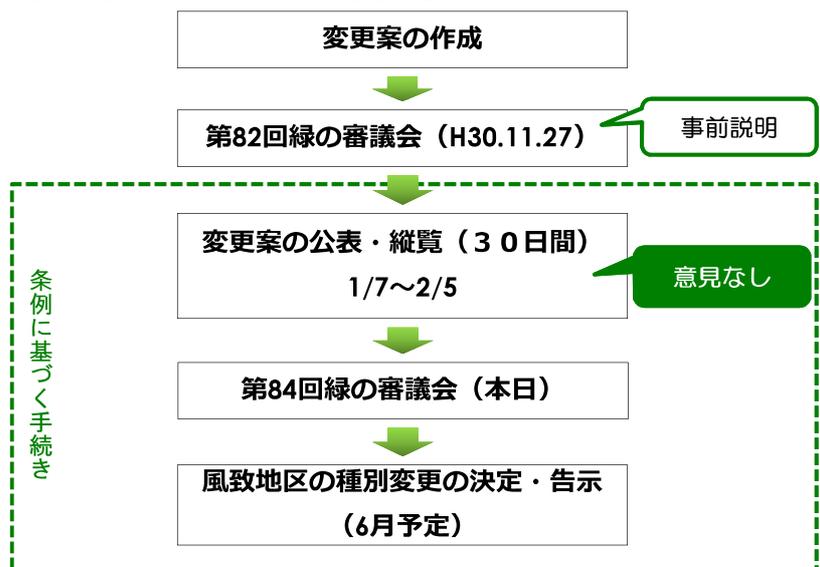
## 種別変更の理由

- 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、みどりを配置し、**風致に配慮した計画**である。
- 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、風致資源の保全が可能となる。



21

## 条例の規定に基づく変更手続き



22

### 3 天神山風致地区の種別変更について

23

### 天神山風致地区の概要

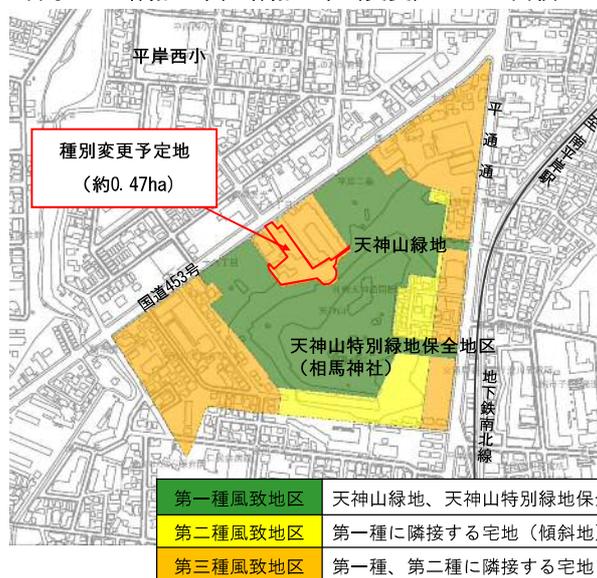
<告示> 昭和14年、昭和41年（変更） <面積> 18.6ha



24

## 天神山風致地区の種別指定

<告示> 昭和14年、昭和41年（変更） <面積> 18.6ha



25

## 天神山緑地について

天神山を有する緑地。梅林や日本庭園などがあり、展望広場からは、藻岩山や市街地などを望むことができる。



26

## 拡張区域について

<概要> 通称天神藤を含む土地を公園緑地として拡張・整備

<工事> 平成29年～平成31年度 <用地取得> 平成27年、平成29年



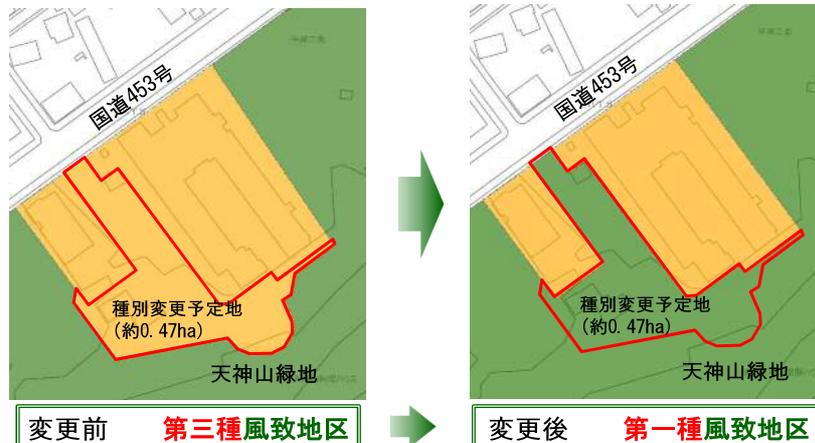
## 種別の変更案

天神山風致地区のうち公園拡張区域他約0.47ha

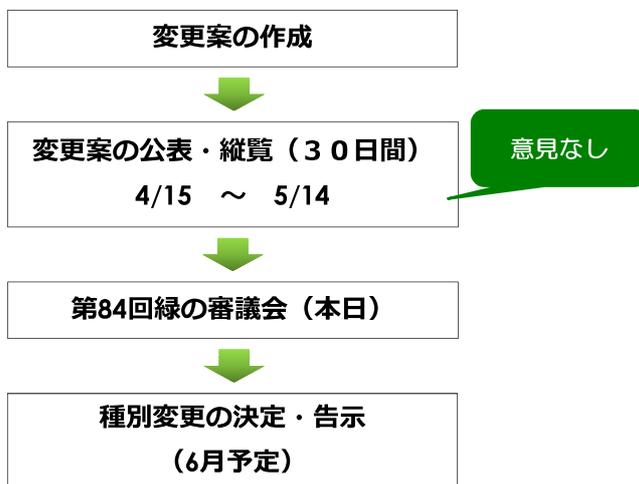
### 【種別変更の理由】

第三種風致地区の一部区域が公園として整備されたため、天神山風致地区の種別の指定の考え方に基づき、第三種風致地区から第一種風致地区へ変更する。

凡例	<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:#4CAF50;"></span> 第一種風致地区
	<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:#FFC107;"></span> 第三種風致地区



## 条例の規定に基づく変更手続き



29