

第85回 札幌市緑の審議会

「緑保全創出地域制度」における 緑保全創出地域の区域変更

令和元年7月31日

1

本日説明する内容

- ◎緑保全創出地域制度について
- ◎都市計画制度（用途地域など）について
- ◎用途地域と緑保全創出地域の関係について
- ◎実際の変更になる区域

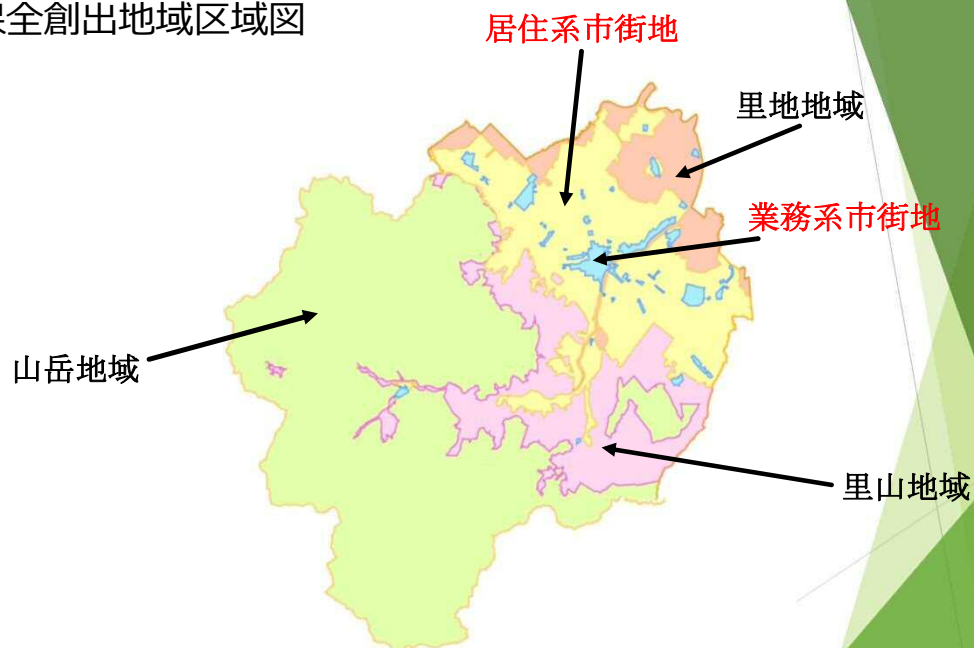
2

◎緑保全創出地域制度について
(札幌市緑の保全と創出に関する条例 第10条～第13条)

- 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
- 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
- これにより、1,000平方メートル以上の敷地で現状を変更する行為について、市長の許可が必要となり、緑化等が義務づけられます。

3

緑保全創出地域区域図



4

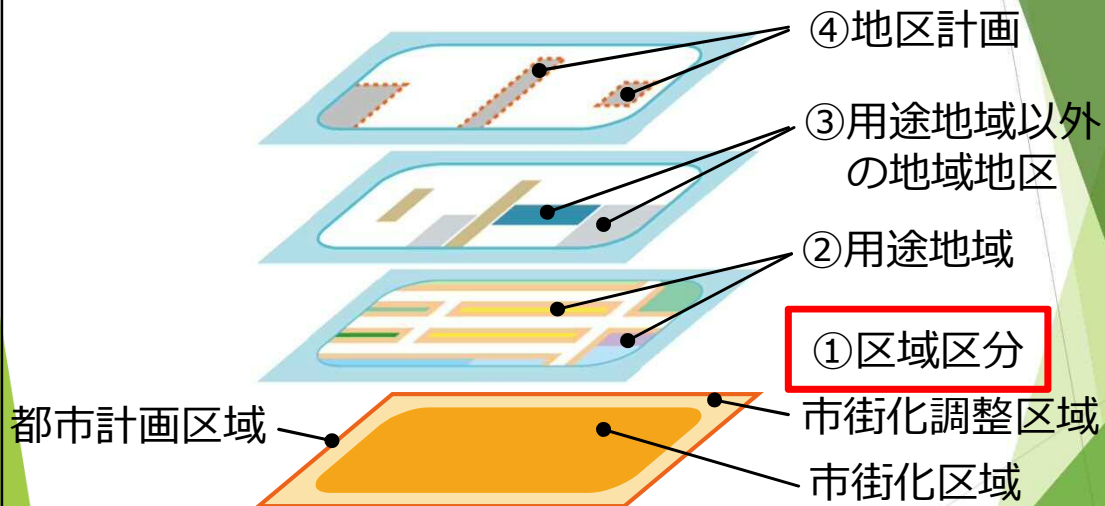
地域の種別	許可基準の指標	許可基準（敷地・開発面積別）		
		1 ha未満	1ha以上 5 ha未満	5 ha以上
山岳地域	樹林地率	50%以上	60%以上	70%以上
	保全樹林地率	50%以上	60%以上	70%以上
里山地域	樹林地率	30%以上	40%以上	50%以上
	保全樹林地率	20%以上	30%以上	50%以上
里地地域	緑地率	20%以上	30%以上	30%以上
	緑化率	30%以上	40%以上	50%以上
居住系市街地	緑化率	20%以上		
業務系市街地	緑化率	10%以上		

5

◎都市計画制度（用途地域など）について

6

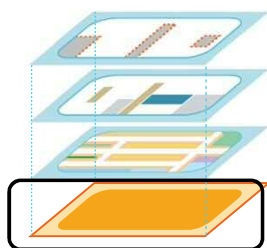
都市計画（土地利用に関する概要）



7

① 区域区分

●土地利用のイメージ



●区域区分の状況



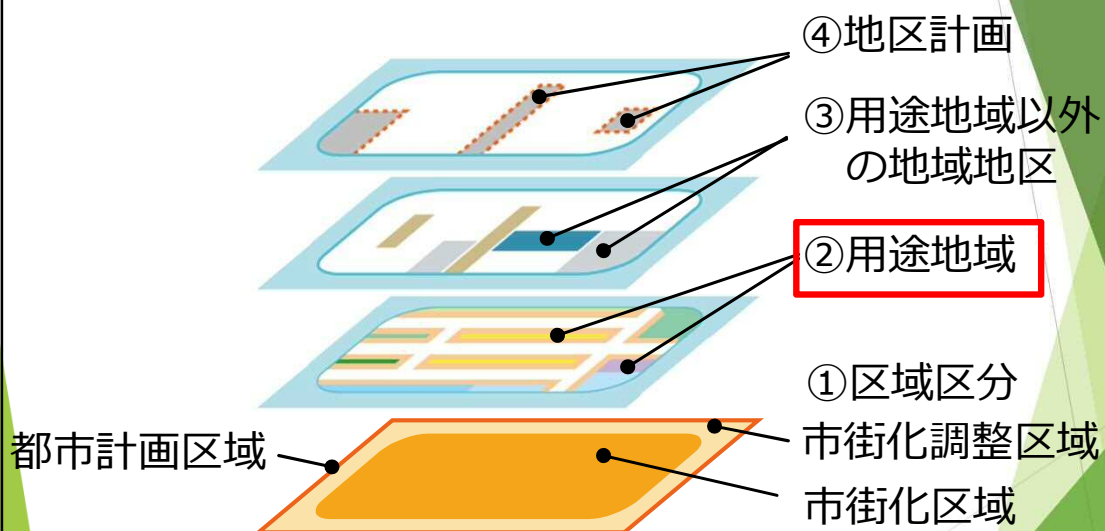
8

都市計画区域（市街化区域と市街化調整区域）



9

都市計画（土地利用に関する概要）



10

②用途地域について

○機能的な都市活動と良好な都市環境の保護を目的に、住居や商業・工業などの都市の諸機能を適切に配分するための、土地利用上の区分を行うもので、用途や形態、密度などの規制を通して、目的にあった建築物を誘導しようとするものです。

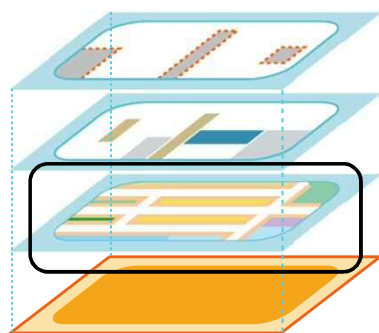
○現在12種類の用途地域が適用されています

※用途地域には、平成30年に創設された「田園住居地域」という種別もあるが札幌市内では、この種別の指定された地区はない。

11

用途地域

●土地利用のイメージ



市街化区域

第一種低層住居専用地域

第二種低層住居専用地域

第一種中高層住居専用地域

第二種中高層住居専用地域

第一種住居地域

第二種住居地域

準住居地域

近隣商業地域

商業地域

準工業地域

工業地域

工業専用地域



住居系



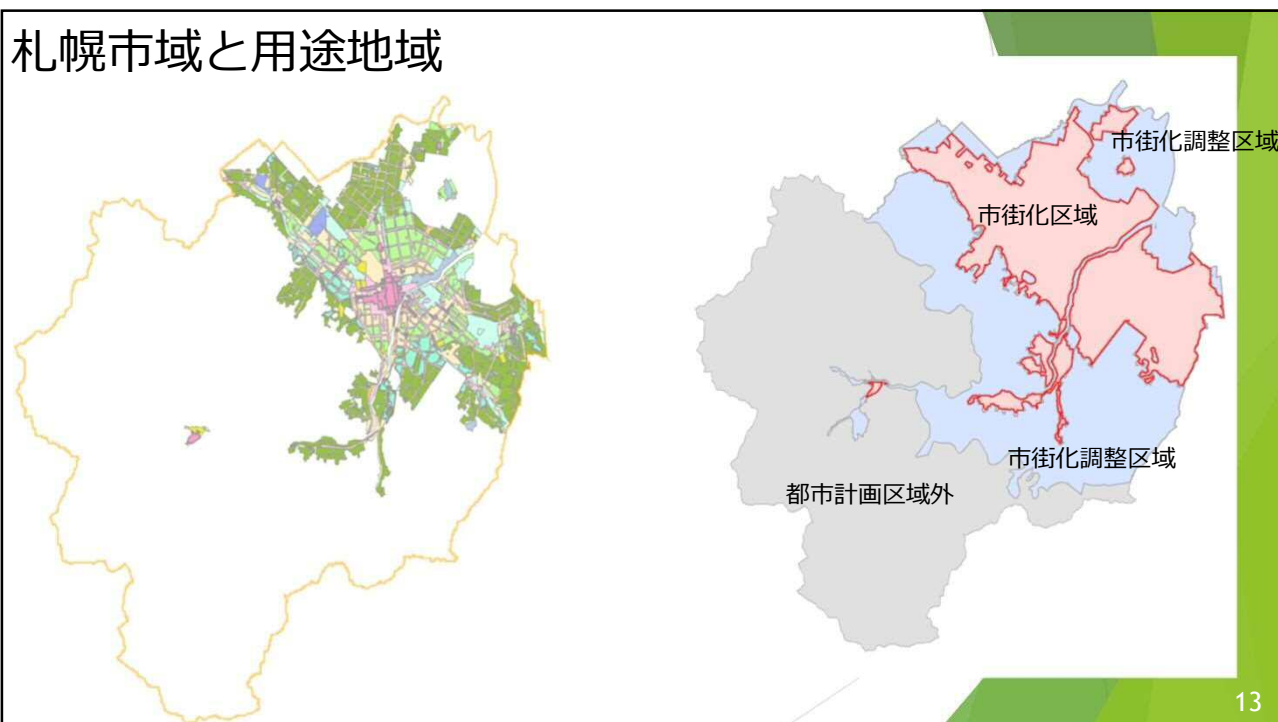
商業系



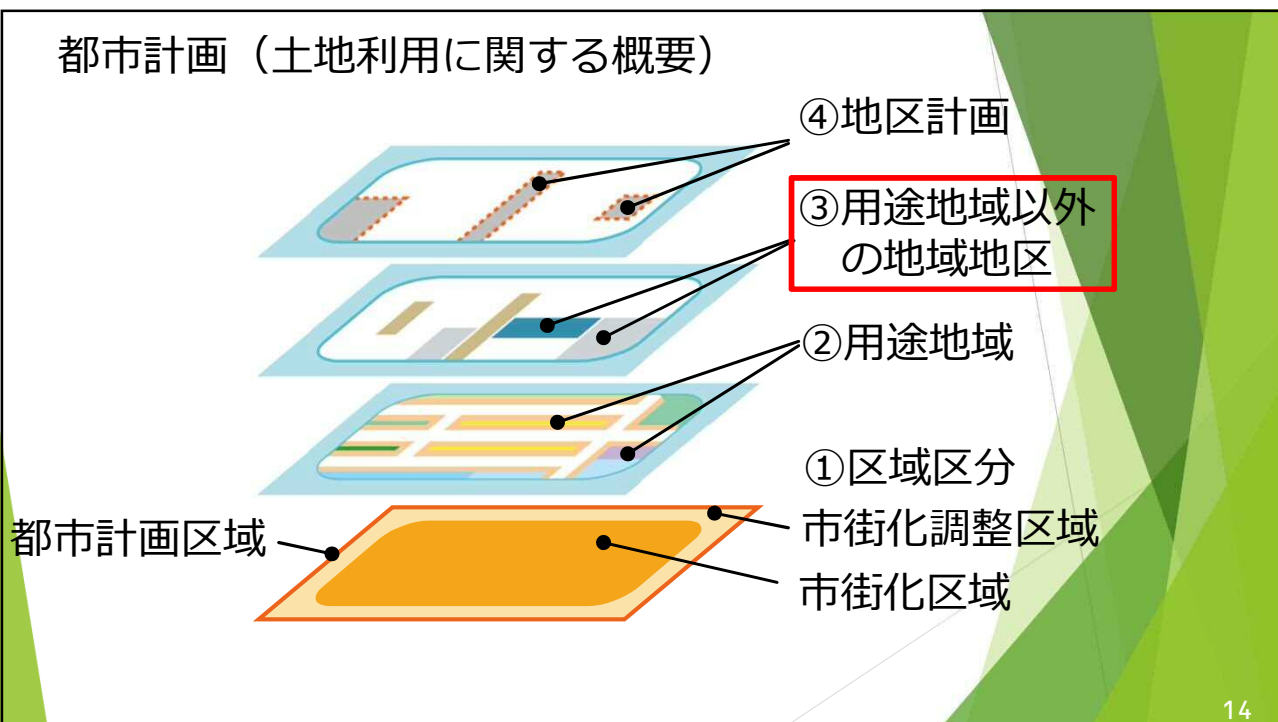
工業系

12

札幌市域と用途地域



都市計画（土地利用に関する概要）



③用途地域以外の地域地区

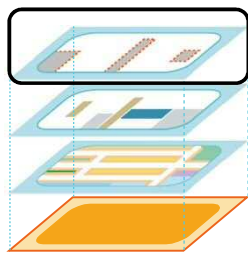
地域の特性に応じたある特別の目的から、特定の用途を利用しやすくしたり、環境の保護を図ったりするため、建築制限の強化や緩和を行うことによって、用途地域の制度を補完するもの。以下のようなものがある。

- | | |
|-----------------|-----------------|
| (1) 特別工業地区 | (9) 特定街区 |
| (2) 小売店舗地区 | (10) 防火地域・準防火地域 |
| (3) 特別業務地区 | (11) 駐車場整備地区 |
| (4) 戸建住環境保全地区 | (12) 風致地区 |
| (5) 職住共存地区 | (13) 特別緑地保全地区 |
| (6) 大規模集客施設制限地区 | (14) 流通業務地区 |
| (7) 高度地区 | (15) 都市再生特別地区 |
| (8) 高度利用地区 | |

15

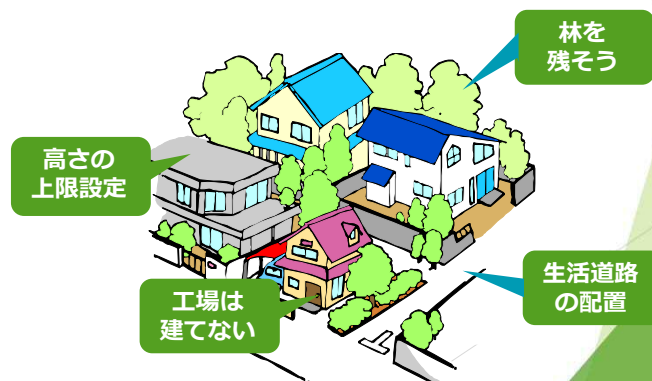
④ 地区計画

●土地利用計画のイメージ



【地区単位で定める都市計画】

- 建物の建て方や街並みのルール
- 地区施設（生活道路、小公園など）の配置
- 保全すべき樹林地

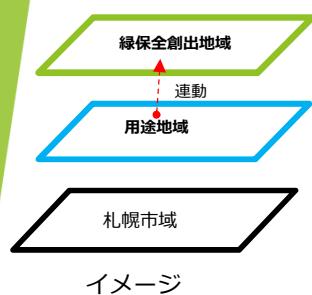


16

◎「用途地域」と「緑保全創出地域」の関係について

17

◎用途地域と緑保全創出地域制度の関係



用途地域の種別	緑保全創出地域の種別
第1種低層住居専用地域	居住系市街地（緑化率20%）
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	業務系市街地（緑化率10%）
商業地域	
工業地域	
工業専用地域	居住系市街地又は業務系市街地
準工業地域	

18

● 緑保全創出地域の指定基準（準工業地域部分）

○ 業務系市街地として指定する区域

準工業地域

（工業・流通系の施設を誘導するため、
都市計画で定める地域地区・地区計画が指定されている区域）

○ 居住系市街地として指定する区域

準工業地域

（業務系市街地に含まれる区域を除く）

19

【用途地域以外の地域地区】

（1）特別工業地区

（9）特定街区

（2）小売店舗地区

（10）防火地域・準防火地域

（3）特別業務地区

（11）駐車場整備地区

（4）戸建住環境保全地区

（12）風致地区

（5）職住共存地区

（13）特別緑地保全地区

（6）大規模集客施設制限地区

（14）流通業務地区

（7）高度地区

（15）都市再生特別地区

（8）高度利用地区

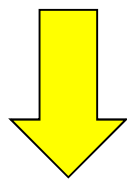
20

- (1) **特別工業地区**：工業地域又は準工業地域を指定する区域の中で、計画的な工業地として、工業施設の集約的な立地を図る区域に指定。
- (3) **特別業務地区**：流通業務施設や沿道サービス施設とこれらに関連する工場などの集約的な立地を図り、これらの業務が利用しやすくするために定める地区。
- (14) **流通業務地区**：都市の流通業務機能を向上させるために指定。札幌市では大谷地流通業務地区のみ。

21

【地区計画で工業・流通系施設を誘導する区域】

1 2 3 か所の地区計画



**工業・流通系施設
を誘導する区域**

- 新川第一地区 (地区計画決定番号40)
- 北丘珠第二地区 (地区計画決定番号60)
- 米里北地区 (地区計画決定番号70)
- 屯田中部地区 (地区計画決定番号77)

22

◎実際に変更になる緑保全創出地域について

変更理由	区域数
「用途地域の変更に連動して」緑保全創出地域が変更	7 か所
「地域地区・地区計画の指定等」に伴い緑保全創出地域が変更	2 3 か所
用途地域等の変更が従前行われた箇所で、緑保全創出地域が未訂正	3 か所

23

【用途地域の変更に連動して緑保全創出地域が変更】

< 東札幌2条1丁目周辺 >



⑪

●用途地域

工業地域 ➡ 近隣商業地域

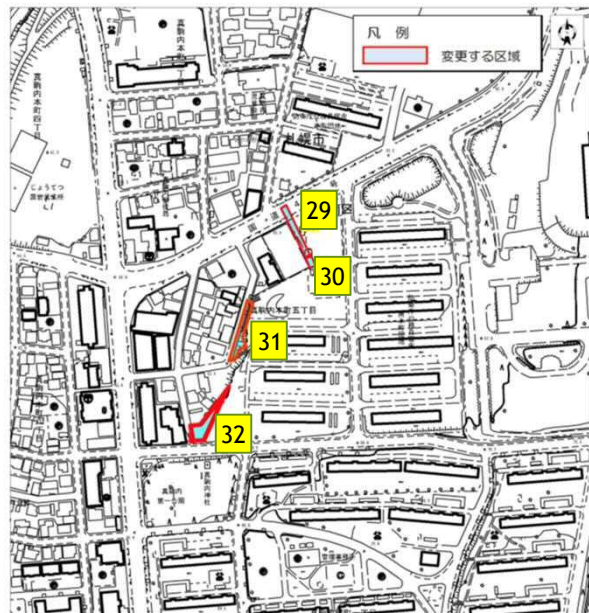
●緑保全創出地域

業務系市街地 ➡ 居住系市街地
(緑化率10%) (緑化率20%)



24

< 真駒内本町5丁目周辺 >



②⑨、③⑩、③①、③②

●用途地域

②⑨ 商業地域 ➡ 準住居地域

③⑩、③①、③②

商業地域 ➡ 第1種中高層住居専用地域

●緑保全創出地域

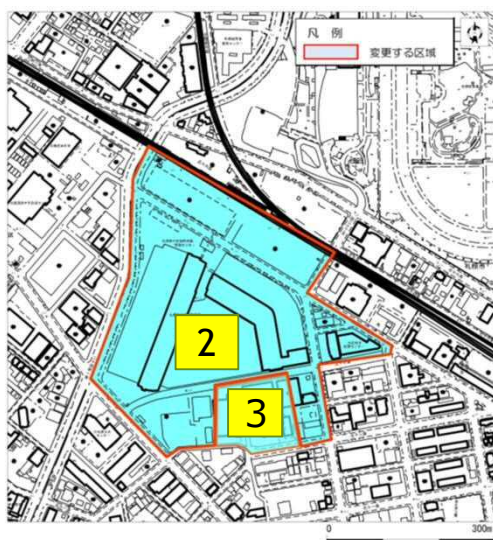
業務系市街地 ➡ 居住系市街地
(緑化率10%) (緑化率20%)



25

【地域地区・地区計画の指定等に伴い、緑保全創出地域が変更】

< 北12条西20丁目周辺 >



②、③

●用途地域

準工業地域 ➡ 変更なし

●地域地区

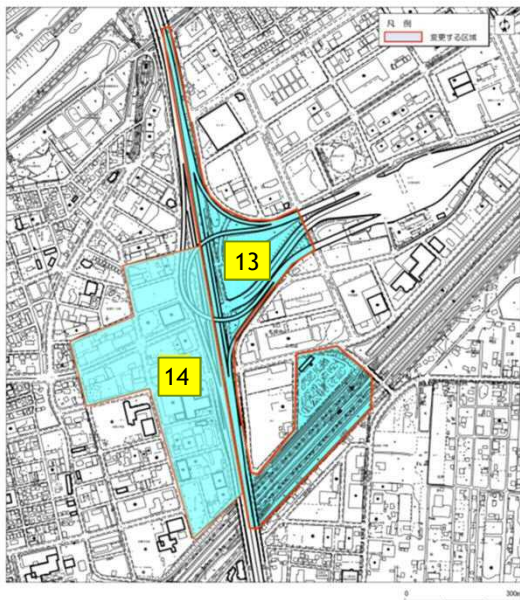
特別工業地区 (第2種) に指定

●緑保全創出地域

居住系市街地 ➡ 業務系市街地
(緑化率20%) (緑化率10%)

26

< 米里1条2丁目周辺 >



⑬、⑭

●用途地域

準工業地域 → 変更なし

●地域地区

特別工業地区(第2種) に指定

●緑保全創出地域

居住系市街地 (緑化率20%) → 業務系市街地 (緑化率10%)

27

【用途地域等の変更が従前行われた箇所で、緑保全創出地域が未訂正】

< 北4条東6丁目周辺 >



④

●用途地域

工業地域 → 近隣商業地域

●緑保全創出地域

業務系市街地 (緑化率10%) → 居住系市街地 (緑化率20%)

項目	変更前	変更後
緑保全創出地域の 種別変更	業務系市街地	居住系市街地

変更内容：用途地域が近隣商業地域に変更されたため、居住系市街地となる

変更面積：3.0ha

28

< 厚別中央1条6丁目周辺 >



②⑦

●用途地域

第二種中高層住居専用地域
第一種住居地域



商業地域

●緑保全創出地域

居住系市街地
(緑化率20%)



業務系市街地
(緑化率10%)

29

条例の規定に基づく変更手続き

変更案の作成



変更案の公表・縦覧(30日間)
6/28～7/27



第85回緑の審議会(本日)



種別変更の決定・告示
(8月下旬)

30