

風致地区内の行為等に関する取扱要綱

平成13年9月12日
環境局長決裁

最近改正 令和5年3月14日

1 趣旨

この取扱要綱は、札幌市緑の保全と創出に関する条例（以下「条例」という。）第4章、札幌市緑の保全と創出に関する条例施行規則（以下「規則」という。）第4章及び風致地区内の行為等に関する審査基準（以下「審査基準」という。）の運用にあたり、必要な事項を定めるものとする。

2 用語の定義

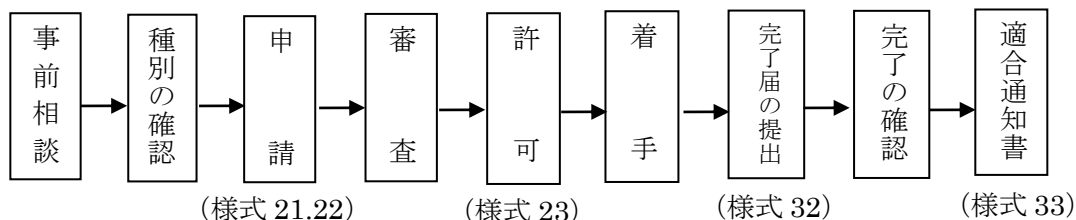
条例、規則、審査基準及び取扱要綱で使われる用語の定義は、次に定めるところによる。

- ア 建築物…… 建築基準法（以下「基準法」という。）第2条第1号の規定（注1）に準ずる。ただし、門、塀、建築物と一体となった擁壁等は、工作物として、また、渡り廊下で接続する二棟の建築物については、別棟として取り扱う。
- イ 工作物…… 建築物を除く、全ての工作物をいう。ただし門、塀、建築物と一体となった擁壁等や高さ2m以下の擁壁も工作物として取り扱う。
- ウ 建築物の高さ… 地盤面からの高さによる。なお、階段室、昇降機塔、装飾塔、物見塔、屋窓その他これらに類するものについては、水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の1/8以内の場合には、その部分の高さは、5mまでは算入しない。また、棟飾、防火壁の屋上突出部その他これらに類する屋上突出物は、算入しない。
- エ 工作物の高さ… 工作物の最大の見え高（見附の高さ）をいう。
- オ 建ぺい率… 基準法第53条第1項の規定（注2）による。
- カ 後退距離… 建築物の外壁面または柱の面から敷地境界線までの距離をいうが、出窓、バルコニー、ひさし等の場合には、建築面積算入部分からの距離をいう。これは、地下に設置された建築物についても準用する。
- キ 建築面積… 基準法施行令第2条第1項第2号の規定（注3）による。
- ク 床面積…… 基準法施行令第2条第1項第3号の規定（注4）による。
- ケ 平均地盤面… 基準法施行令第2条第2項の規定（注5）による。
- コ 仮設の建築物… 構造が容易に移転し、又は除去することができるものであり、かつ、建築行為の終了の日から起算して1年を経過する日までの間に当該行為をする前の状態に復元されるものをいう。
- サ 地下に設ける建築物… 地階で地盤面上1m以下にあり、建築面積に算入されないものをいう。
- シ 仮設の工作物… 構造が容易に移転し、又は除去することができるものであり、かつ、建築行為の終了の日から起算して1年を経過する日までの間に当該行為をする前の状態に復元されるものをいう。
- ス 物件……… 条例第29条第3項でいう「物件」とは、土石、廃棄物、廃車などをいう。
- セ 着手……… 条例第29条第2項第5号でいう「着手」とは、継続して工事を行う意思が認められる掘削の開始時とする。ただし、宅地造成又は建築工事の準備行為である伐開、測量及び資材調達等に類するものを除く。

- ソ 道路…………… 道路法第3条第1項（注6）又は基準法第42条（注7）で定める道路をいう。
- タ 近隣関係住民…札幌市中高層建築物の建築に係る紛争の予防と調整に関する条例第2条第2項第2号から第4号（注8）で定めるものをいう。

3 申請の流れと必要図書及び標準処理期間

(1) 一般的な許可申請の流れ



(2) 関連法令との連携

- ア 建築確認申請時には、確認申請の副本に風致地区内行為等許可書一式を添付すること。
- イ 関係する各種の法令（都市計画法、宅地造成等規制法、農地法、森林法、屋外広告物条例等）を確認のうえ、必要に応じ風致地区内における行為等の許可申請とは別に許可等の所定の手続きをすること。

(3) 許可申請に必要な書類、図書等

規則第36条第1項による行為等の申請は風致地区内行為等許可・変更許可申請書（様式21）に風致地区内行為等説明書・変更説明書（様式22）及び下表のとおり行為の種類ごとに必要事項を明示した図書を添付して正本・副本各1部（副本は複写で可。）を提出すること。

○ 行為の種類と必要な図書

行為の種類 図書	建築物 の建築	工作物 の建設	宅地の造成 土地の開墾等	樹木の 伐採	水面の埋立 て又は干拓	土石の類 の採取	色彩の 変更	物件の たい積
現況写真	○	○	○	○	○	○	○	○
付近見取図	○	○	○	○	○	○	○	○
現況図	○	○	○	○	○	○	—	○
配置図	○	○	—	—	—	○	○	○
平面図	○	—	○	—	—	—	—	—
立面図	○	○	—	—	—	—	○	○
矩計図	○	—	—	—	—	—	—	—
展開図	—	○	—	—	—	—	—	—
縦横断面図	—	—	○	—	○	○	—	—
緑化計画図	○	○	○	○	○	○	—	○
色彩判断資料	○	○	—	—	—	—	○	—

備考

- 1 複数の種類の行為を同時に申請する場合は、重複する図書を省略することができる。
- 2 現況写真は正本のみに添付で可。
- 3 建築物の建築において、係の職員に指示された事項を立面図に明示することで、矩計図を省略することができる。
- 4 行為の規模、内容によっては、上記以外の図書の添付を要求することがある。

○ 図書に明示しなければならない事項

図書	明示すべき事項
現況写真	変更区域及びその周辺の状況がわかるように角度を変えて複数の方向から撮影したもの、変更区域に樹木がある場合は当該樹木を撮影したもの、撮影日
付近見取図	方位、縮尺、施行箇所、道路、目標となる土地・建物等
現況図	方位、縮尺、変更区域の地番・境界線、変更区域内の建築物その他の工作物等の位置、樹木の位置・高さ、伐採樹木の位置・高さ、地盤の高さ、変更区域に接する道路の位置、現況写真の撮影方向
配置図	方位、縮尺、変更区域の地番・境界線、行為後の建築物その他の工作物・樹木等の位置、地盤の高さ、変更区域に接する道路の位置、変更区域の道路・隣地境界線から建築物までの最短後退距離、切土・盛土の位置、土石の類の採取区域、物件のたい積をする位置
平面図	方位、縮尺、変更区域の境界線、宅地の造成・土地の形質の変更・水面の埋立て又は干拓・土石の採取に係る申請にあつては縦横断面図の位置
立面図	方向、縮尺、2方向以上から見たもの、建築物その他の工作物の高さ、仕上げ、色彩、物件のたい積の高さ
矩計図	縮尺、断面の形態、材料及び各部の寸法
展開図	縮尺、工作物の長さ・高さ、地盤面の位置
縦横断面図	縮尺、距離、のり等の高さ、地盤面の位置
緑化計画図	方位、縮尺、行為後に残る良好な自然的要素及び行為後に新たに創出する良好な自然的要素の位置・種類・高さ・面積・長さ・1m未満の樹木の㎡当たりの植栽株数・生垣の植栽地の有効幅員幅、自然的要素の種類・高さ・面積・長さの一覧表、ボーナスエリア
色彩判断資料	日本塗料工業会の色見本帳の色番、色見本

備考

- 1 行為の規模、内容によっては、上記明示すべき事項を変更することがある。

(4) 審査に要する標準処理期間

審査に要する標準処理期間は、申請書を受理した日から起算して14日以内とする。ただし、緑の審議会に附される等の審査経緯を経るときにはこの限りでないが、その場合には、審査期間が順延する旨を申請者又は申請書上の連絡先に通知するものとする。

(5) 協議について

ア 条例第29条第2項に基づく協議にあつては、上記の(1)、(2)、(3)を準用する。
(様式22・様式25を使用)

イ 同一申請者において、協議対象となる行為が複数ある場合で、それらの行為の全体計画の案に基づいて、包括的な協議が可能な場合は、複数の行為をまとめて一つの申出書により協議を行うことができる。

ウ 当該協議に基づく行為が完了したときは、その旨を市長に書面にて報告すること。この報告は、協議した風致地区内行為等が完了した旨の報告書(参考様式：風ア)により行うものとする。また、添付が必要な図書は、規則第27条第2項を準用する。

(6) 標識に記載する事項等の取扱い

条例第16条第1項及び施行規則第23条第1項(2)にある氏名及び住所については記載を省略することができる。また、施行規則第23条第2項にある標識の寸法については見やすい大きさとし、規定を設けないこととする。

(7) 完了確認の取扱い

ア 確認の実施

- (ア) 完了した日から起算して14日以内に、完了届(様式32)を提出すること。また、完了届には、規則第27条第2項に掲げる図書(ただし、第3号の「現状変更行為」は「風致地区内行為」に読み替えるものとする。)を添付すること。なお、現況写真は撮影日を表示し、完了後の建築物その他の工作物、自然的要素及び標識の設置等の状況がわかるように、角度を変えて複数の方向から撮影したものとする。
- (イ) 完了届を受けた後、速やかに現地にて確認を行う。なお、現地確認には、係の職員1名以上を充てることとする。ただし、完了届の書類上で確認が可能な場合は、現地確認を省略できることとする。
- (ウ) 現地確認にあたり敷地内に立ち入る場合は、身分証明書を提示し、相手方の了解を得る。

イ 確認事項

- (ア) 完了届に基づき、次の事項について確認し、許可の内容に適合又は不適合の決定をする。
 - ・建物の形状、後退距離、緑化率の算出における緑化計画図面等との照合(樹木の高さ・本数等)
 - ・その他許可の内容との照合
- (イ) 緑化率の確認において、樹木が密生している場合においては、一部を抽出確認することで、許可の内容に適合又は不適合の決定をする。

ウ 確認報告及び適合通知

- (ア) 確認の結果、完了した行為等が許可の内容に適合すると認めるときは、速やかに適合通知書(様式33)により、完了の届出をした者に通知する。
- (イ) 適合通知書を発行する時は、あらかじめ課長等の決裁を受けるとともに、別途、確認の報告をする。

エ 届出が未提出の場合

- (ア) 行為等の遅延により、完了予定年月日を過ぎても完了届が未提出の場合は、新たな完了予定年月日を申請者等に確認し、当該年月日が完了予定年月日を6月以上過ぎるときは変更(条例第15条)又は休止(条例第17条)の手続きを行い、6月未満のときは許可何に付記する。
- (イ) 申請者等が行為等を完了させることができないことにより、完了予定年月日を過ぎても完了届が未提出の場合は、廃止(条例第18条)又は地位の承継(条例第19条)等の手続を行う。

4 行為等の期間の取扱い

(1) 建築物の建築の期間の取扱い

- ア 建築物を建築する場合の申請書（様式21）に記載する行為等の期間は、原則として建築の着手予定年月日から建築の完了予定年月日の2年後を限度とする。
- イ 仮設の建築物を建築する場合の申請書（様式21）に記載する行為等の期間は、仮設の建築物の設置作業開始時から撤去までの期間とする。ただし、説明書（様式22（その1））に記載する設置期間は、建築物の建築の設置作業終了予定年月日から撤去までの期間とする。
- ウ イの完了届は、仮設の建築物の撤去後に提出するものとする。

(2) 土石の類の採取をする期間の取扱い

- ア 土石の類を採取する場合の申請書（様式21）に記載する行為等の期間は、土石の類を採取し緑化を完了するまでの期間とする。
- イ 行為等の期間は、5年を限度とする。5年を超える場合は、新たに許可申請が必要となる。
- ウ 完了届は、許可申請毎に必要となる。

(3) 物件のたい積の用に供するための土地の使用の期間の取扱い

- ア 物件のたい積の用に供するために土地を使用する場合の申請書（様式21）に記載する行為等の期間は、実際にたい積する期間とする。
- イ 説明書（様式22（その8））のたい積期間は実際にたい積する期間とする。
- ウ 完了届は、許可基準を満たした時に提出するものとする。なお、完了届の提出期日は、許可を受けた日から起算して1年を超えない日までとする。
- エ 許可書に記載する行為等の期間は、実際にたい積する期間とする。また、許可書の備考欄に、「許可日より起算し1年を超えない日までの間に許可基準を満たして、完了届を提出してください。」と記載し、申請者に通知することとする。

(4) 休止の期間の取扱い

- ア 行為等を休止することにより、完了予定年月日を6月以上遅延することが見込まれる場合は、休止届（様式27）を提出すること。
- イ 行為等を休止することにより、完了予定年月日を2年以上遅延することが見込まれ、かつ、原状回復が可能である場合は、原則として廃止届（様式28）を提出すること。

5 敷地又は開発区域が風致地区の内外や複数の種別にわたる場合の取扱い

(1) 建築物の建ぺい率

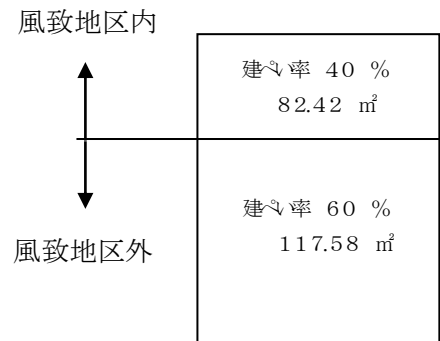
各区域に属する敷地の面積にそれぞれ該当する建ぺい率を乗じて得た数値の合計を、全敷地面積で除した数値（加重平均値）を建ぺい率の限度とする。

例えば、図のような全体敷地 200 m²の場合には

$$\frac{40 \times 82.42 + 60 \times 117.58}{82.42 + 117.58} = 51.758$$

$$\approx 51.75\%$$

（小数点以下第 3 位切り捨て）



(2) 建築物の高さ及び後退距離

敷地が風致地区の内外にわたる場合は、風致地区内の部分に対してのみ、条例別表 3 に定める基準を適用する。また、敷地が複数の種別にわたる場合は、種別の区域ごとに該当する基準を適用する。

(3) 緑化率

敷地又は開発区域が風致地区の内外にわたる場合は、風致地区内変更区域の面積に対してのみ、条例別表 3 に定める基準を適用する。なお、緑化位置については、原則として風致地区内で確保すること。また、敷地又は開発区域が複数の種別にわたる場合は、各種別に属する風致地区内変更区域の面積に各々の許可基準を乗じて得た数値相当分を各種別内に確保することが望ましいが、5 (1) の建ぺい率と同じ方法で算出した数値を緑化率の基準として適用することができる。

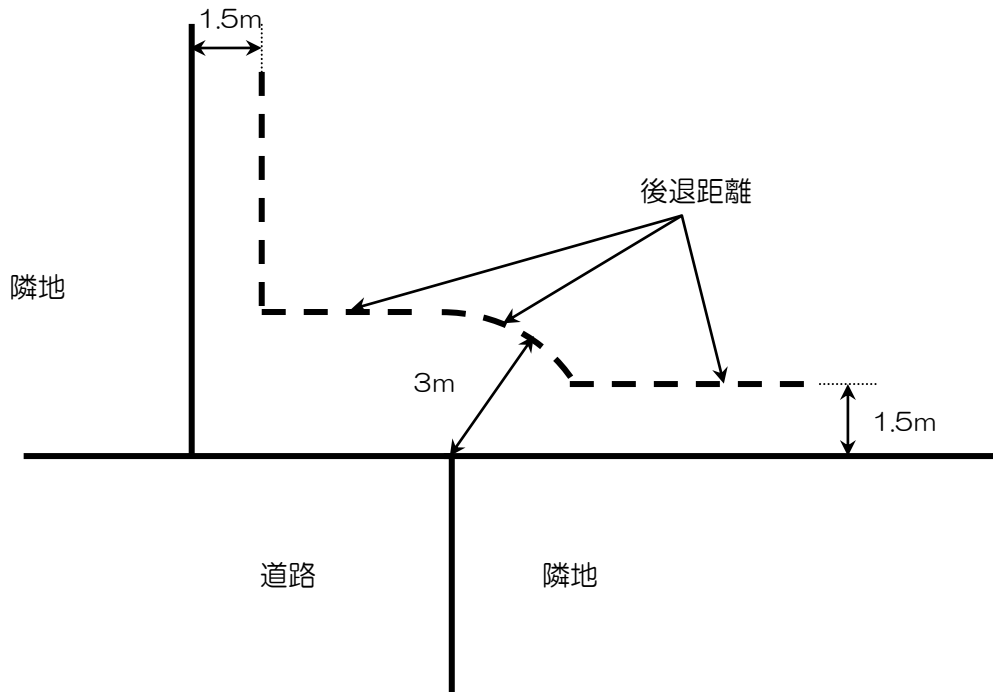
ボーナスエリア（9 (1) ア参照）の取扱いは、風致地区の内外を問わない。

6 建築物の建築に関する取扱い

(1) 敷地の1面の一部が道路に接している場合の取扱い

道路に接する敷地が、一部のみ道路に接する場合の後退距離の取扱いについては、下図のとおりとする。

(例：第一種～第三種風致地区の場合)



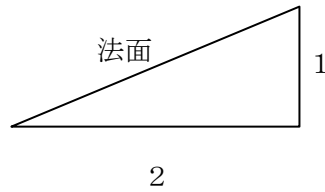
7 工作物の建設に関する取扱い

(1) 擁壁と塀が一体となった構造の場合の取扱い

擁壁と塀を一体的に新設する場合の高さは、擁壁を含めて 5.0m以下（内、塀の部分は 2.0m以下）とする。ただし、明確に擁壁と塀が区別される場合は、それぞれ、擁壁部分については 5.0m、塀の部分については、2.0m以下とする。なお、屋外階段の手すり壁については、特に規制の対象とはなっていないが、踏面からの高さを 2.0m以下にするように指導する。

8 宅地の造成等に関する取扱い

- (1) 審査基準4(1)の規定により、法面に張芝等の緑化が必要となるのは、切土や盛土により生じた面で、2割程度の勾配があるものとする。



(2割の勾配があり、法面として緑化が必要となる)

- (2) 建築物の建築自体と一体不可分の工事と認められる基礎打、土地の掘削等の行為は、土地の形質の変更として取り扱わない。
- (3) 土地を掘削した後、埋め戻して原状に復する行為で、埋め戻し後の地盤面が掘削前の地盤面と変更がない場合（駐車場造成に当たって、掘削後、砕石等を敷設してアスファルト舗装を行う場合で舗装後の地盤面が掘削前の地盤面と変更がない場合等）は、土地の形質の変更として取り扱わない。

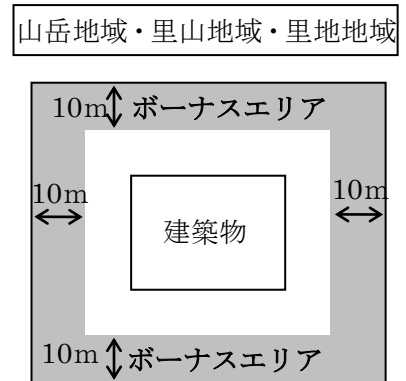
9 緑化率

(1) 緑化率算出の考え方

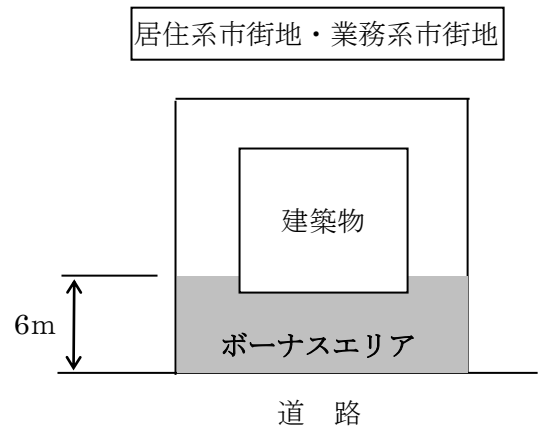
$$\begin{aligned} \text{緑化面積 (m}^2\text{)} &= (\text{自然的要素の数量} \times \text{係数值}) \text{の合計} \\ \text{緑化率 (\%)} &= \text{緑化面積} \div \text{敷地面積} \times 100 \end{aligned}$$

ア 規則別表2備考2及び3の規定により、緑化面積の算出に当たっては、係数值を3倍する区域（以下「ボーナスエリア」という。）を設定する。

イ 山岳地域、里山地域及び里地地域においては、敷地の周囲の境界線から10mの幅をボーナスエリアとする。

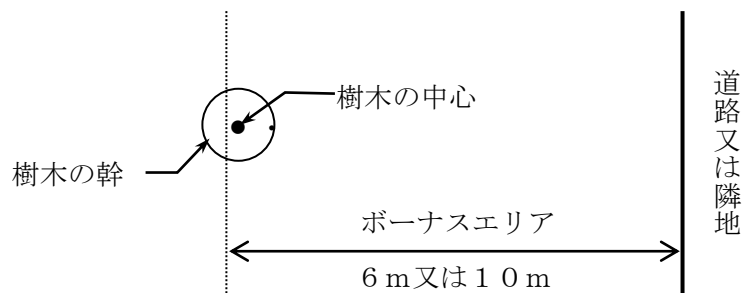


ウ 居住系市街地及び業務系市街地において敷地が道路に接する部分は、道路境界線から6m（当該境界線から6m以内に建築物がある場合は、当該建築物の主要壁面まで）の幅をボーナスエリアとする。



エ ボーナスエリアの境界線上の樹木の取扱い

樹木の幹の過半がボーナスエリアにかかっている場合は、ボーナスエリアの樹木として取り扱う。



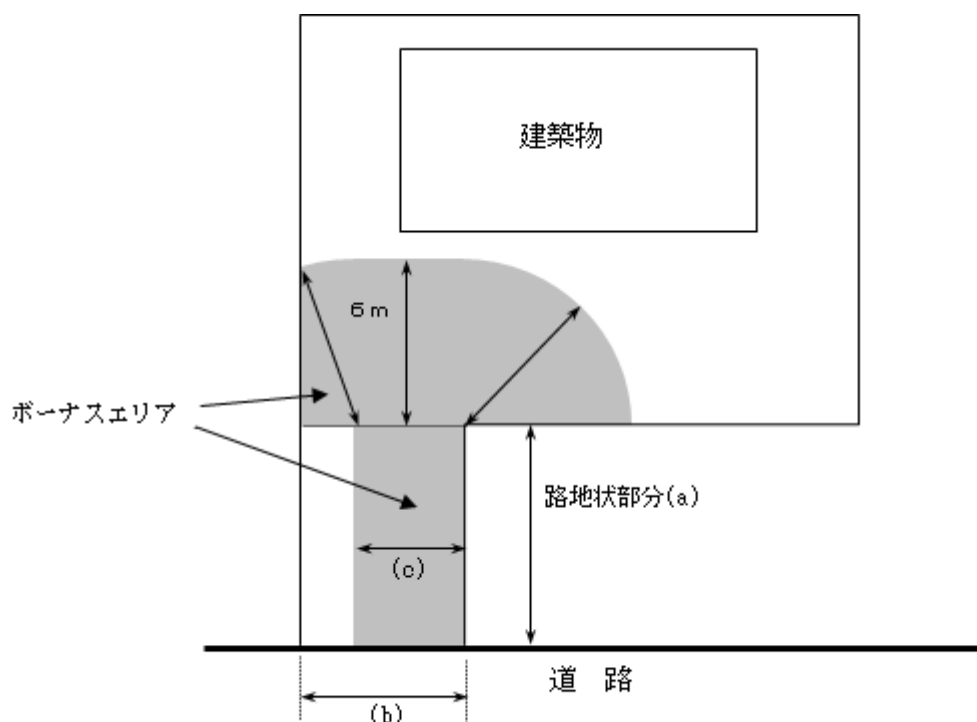
オ 敷地が路地状部分のみによって道路に接する場合（旗ざお地）の取扱い

(ア) 旗ざお地の判断

路地状部分の幅員(b)が6 m未満である等で旗ざお地と判断される場合、通常のボーナスエリアか下記(イ)のボーナスエリアのどちらかを選択することができる。(幅員(b)が6 m以上の場合は、原則として旗ざお地とは見なさない。)

(イ) 旗ざお地のボーナスエリア

路地状部分の下表の範囲をボーナスエリア(c)と見なし、路地状部分を除く敷地については、このボーナスエリアと見なした部分から6 mの範囲をボーナスエリアとする。



路地状部分の長さ (a)	ボーナスエリアと見なす幅員 (c)
1.5 m以下の場合	2 m (3 m)
1.5 mを超え2.5 m以下の場合	3 m (4 m)
2.5 mを超える場合	4 m

() 内は、敷地内の建築物の延べ面積の合計が200 m²を超えるとき。

(2) 緑化面積換算表と自然的要素の定義

自然的要素の種類	単位	係数値	ボーナスエリアの係数値
高さ10m以上の樹木	本	25	75
高さ6m以上10m未満の樹木	本	10	30
高さ4m以上6m未満の樹木	本	8	24
高さ2m以上4m未満の樹木	本	5	15
高さ1m以上2m未満の樹木	本	1	3
高さ1m未満の樹木	株	0.5	1.5
生 垣	延長距離 (m)	3	9
ツ タ 類	延長距離 (m)	1	3
芝 生	面積 (㎡)	0.2	0.6
池その他これに類するもの	面積 (㎡)	0.2	0.6
花	面積 (㎡)	0.5	1.5
庭石類	面積 (㎡)	0.2	0.6

ア 樹木

樹木の高さは、新たに植栽する場合は植栽時の高さをいい、完了確認時に基準の高さ以上であることを要する（9（9）樹木の生長を見越した緑化計画の取扱いを適用する場合を除く）。

高さ1m未満の樹木については、植栽時の樹高が30cm以上あることを要件とし、樹木とみなすものを下記に例示する。その他の樹種を用いる場合は相談すること。また、植栽時に30cm未満の樹木は原則、花として取り扱うのでカ 花の項も参照すること。

樹木の本数は1本・1株を単位とし、小数点以下の端数を生じないこと（公園予定地の面積から算出する換算本数の場合を除く）。

なお、株立ち（樹木の幹が根元近くから分岐して、そう状を呈しているもの）による植栽は、まとめて1本として取り扱うものとする。

樹木には必要に応じて支柱を設置するものとする。

【高さ1m未満の樹木として用いる樹種例】

アオキ、アジサイ、アメリカテマリシモツケ、イヌツゲ、イボタノキ、ウツギ類、オオゴンコノテガシワ、カイヅカイブキ、キャラボク、キンフミズキ（サンゴミズキ）、ギンフミズキ（シラタマミズキ）、キンロウバイ、クサツゲ、コデマリ、サツキ、シモツケ、ジャクナゲ類、タマツゲ（マメイヌツゲ）、チョウセンヒメツゲ、ツツジ類、ツリバナ、テマリカンボク、ニシキギ、ハマナス、ボケ、マユミ、モンタナマツ（立性）、ヤマブキ、ユキヤナギ、レンギョウ

イ 生垣

樹高50cm以上で1mあたり3本程度の植栽をするもの。植栽地は縁石を含まない有効幅として50cm以上確保すること。また、新植する場合は四つ目垣の垣根で補助をすること。なお、生垣を二重に配置したときは、二重になっている部分を生垣ではなく個々の樹木として緑化面積の算出の対象とする。

生垣には下記の樹種を用いることを基本とすること（その他の樹種を用いる場合は事前に相談をすること）。

イチイ、イボタノキ、カツラ、ギンフミズキ、ゲンペイウツギ、ドウダンツツジ、ニオイヒバ、ニシキギ、ネグンドカエデ、ムクゲ、メギ、レンギョウ

ウ ツタ類

壁面の長さに対して1 m あたり1 株の植栽をするもの。形態がツタ類と同様な植栽となるツル類も含む。また、壁面緑化の植栽面積を含む。ツタ類には下記を用いることを基本とすること（その他の植物を用いる場合には事前に相談すること）。なお、巻つる型のものは、登はん補助資材を必要とするものがあるため9（1 1）補助資材による緑化の取扱いも参照すること。

吸着型	巻つる型
ツルマサキ	アメリカヅタ
ナツヅタ	クレマチス類
ヘデラ・ヘリックス	ブドウ類

エ 芝生

張芝、種子吹付、播芝、コケ類をいう。面積は水平投影面積をいう。

オ 池その他これに類するもの

遊水路を含む。面積は水平投影面積をいう。

カ 花

花壇（一年草や宿根草などの草花が植栽されていること、又は草花が植えられる状態になっていること。）、地被植物（ササ類を含む）及び畑をいう。面積は水平投影面積をいう。なお、宿根草及び地被植物の定義はそれぞれ下記のとおりである。

- ・宿根草：生育後、開花、結実しても枯死せず、植物体の全体あるいは地下部が残り越冬するもので、周辺地域との調和が図れる植物。
- ・地被植物：一般的な用途として地表面を低く被覆する植物をさし、次の条件のいずれかが含まれるものをいう。
 - （ア）植栽時の樹高が3 0 cm未満の樹木
 - （イ）流通規格が一般的にポット苗のもの

【参考：「花」として用いる主な木本類、宿根草の例】

木本類	宿根草	
イブキジャコウソウ	アジュガ	ビンカ・マヨール
エリカ	アスチルベ	(ツルニチニチソウ)
カルーナ	アルメリア	ビンカ・ミノール
コトネアスター類	ガウラ	(ヒメツルニチニチソウ)
(ベニシタン)	(ハクチョウソウ)	ヘメロカリス
(ヤナギバシャリントウ)	ギボウシ (ホスタ)	ポテンティラ
シラタマノキ	クリスマスローズ	ラミウム
ハイイヌツゲ	(ヘレボルス)	リシマキア
ハインズ	シバザクラ	
ハイビヤクシン	(モスフロックス)	
ヒペリクム・カリシナム	ジャーマンアイリス	
ヒメアオキ	シャスターデージー	
ヒメシャクナゲ	宿根フロックス	
フッキソウ	セダム類	
ミヤマビヤクシン	セラステウム	
モンタナマツ (這性)	ダイアンサス (ナデシコ)	
ヤブコウジ	ドイツズラン	

キ 庭石類

庭石、飛び石、敷石等の自然石（砂利、砕石、砂、インターロッキング等は含まない）で、植栽と一体となり、庭の一部を構成している状態のものをいう。面積は水平投影面積をいう。ただし、庭石を敷き詰める場合は、乱張りとし、目地をモルタル等でふさがらないものであり、かつ駐車場、通路等としての利用がないものに限る。

(3) 緑化で留意事項すべきこと

ア 樹種

札幌市の気候に適した樹種・種類、植栽の目的を考慮した樹種・種類を選定すること。

イ 配置

植栽する樹種・種類の特性に配慮した配置とすること。

植栽種の生育スペースの確保、生育に必要な日照の確保、冬の除排雪の際に支障とならない植栽場所の確保などに配慮すること。

植栽密度については、樹種や大きさ、目的等により一概には言えないが、将来の生長を十分考慮した植栽スペースを確保すること。なお、高さ1m未満の樹木については、植栽時の高さの要件が30cm以上であることや、将来の生長時の葉張を考慮し、1㎡あたり3～5株程度の植栽密度とすること。ただし、将来的にも葉張が広がらず、必要に応じた維持管理が継続できるものについては、それ以上の植栽密度も可能とするが、1㎡あたり9株の植栽密度を上限とする。

ウ 維持管理

必要に応じて、灌水や剪定、冬囲い等の維持管理を行い、良好な植栽を維持すること。

(4) 建築物の建築における緑化の取扱い

ア 屋上緑化の取扱い

緑化面積の対象として取り扱うことができる（プランター類の取扱いについては9（7）を参照）。ただし、原則として、ボーナスエリアの対象とはしない。

イ アトリウムの取扱い

緑化形態が建築物と一体となったもの（プランター類の取扱いについては9（7）を参照）については、緑化面積の対象として取り扱うことができる。ただし、利用形態が一般に開放されるものに限る。また、原則として、ボーナスエリアの対象とはしない。

ウ プレイロット

申請者等は、プレイロット内の緑化の位置、規模、形態等について、事前に都市局宅地課と協議をし、確定させること。確定された緑化については、緑化面積の対象とすることができる。

エ 壁面緑化の取扱い

緑化面積の対象として取り扱うことができる（補助資材による緑化の取扱いについては9（8）を参照）。また、植栽で覆われている場合は、壁面の延長距離又は植栽面積のいずれかを選ぶことができる。植栽面積とするときは、規則別表2に定める「ツタ類」の単位「延長距離1メートルにつき」を「面積1平方メートルにつき」と読み替えて緑化面積を算出することとする。

(5) 宅地の造成等における緑化の取扱い

ア 公園予定地

公園予定地の緑化面積は、高さ10mの樹木が100㎡当たり12本あるものとして算出することができる。（公園予定地の面積×10mの樹木12本÷100＝換算本数）

イ 宅地面

法面等の緑化は、張芝を基本とし、緑化面積の算出の対象とすることができる。ただし、法面以外の宅地面の芝は、原則として、緑化面積の算出の対象から除く。

(6) 変更区域が都市計画道路予定区域を含む場合の緑化の取扱い

ア 申請時点で事業計画に具体性のある都市計画道路予定区域内への植栽は、原則として緑化面積に算入しない。

イ ボーナスイリアの範囲は、現在の道路境界（里地地域にあつては敷地境界）からとする。

ウ 都市計画道路予定区域内への植栽を含む申請の場合、許可書及び適合通知書の備考欄に「将来都市計画道路事業が実施され緑化面積が減少する場合は、申請者において、道路事業により減少した後の土地が緑化率の基準に適合するよう適切に対応してください。」と記載する。

(7) プランターの取扱い

プランターによる緑化については、原則として緑化面積の対象としない。ただし、通常の方法による植栽等をするのが困難と認められるやむを得ない理由がある場合は、この限りでない。なお、その場合、プランターの構造がコンクリートなど容易に移動することができないものであり、かつ、理由書及び図面等で困難と認められるやむを得ない理由を説明できること。

(8) 補助資材による緑化の取扱い

補助資材を使用した緑化については、補助資材に覆われた面積を植栽で覆われているものとみなして緑化面積の対象とする。なお、補助資材とは、ツタ類の登はんを補助するようなワイヤーメッシュ等によるもの、植栽基盤を壁面に設置して地被植物等を生育させるものなど固定されたものを指す。緑化に使用する植物は主に宿根草や木本類とし、フラワーバスケット等取り外しの容易なものや一年草を使用するものは緑化面積の対象としない。

また、冬期間の養生を想定して、取り外し可能な補助資材を使用する緑化は、次の二つの条件を満たす場合に限り、固定された補助資材と同様に緑化面積の対象とする。

ア 着脱設備が固定されているなど、継続性が担保されていること。

イ 年間6月以上の期間にわたる植栽計画及び植栽の種名を示すこと。

(9) 樹木の生長を見越した緑化計画の取扱い

大径木に育てることを前提として高さ3m以上の樹木を植栽する場合について、下記の条件を全て満たしたうえで、かつ、申請者からの申し出があったときは、緑化の換算面積を1本につき10㎡（ボーナスエリア内は1本につき30㎡）として取り扱うことができる。

ア 樹種は原則、次表に記載の中樹冠及び大樹冠となる高木性の樹種であること。その他の樹種については要相談とする。

イ 樹木の将来の生長を見越した、十分な生育空間が確保されていること。植栽木を中心として直径5m以内には建築物や工作物、駐車桟など樹木の生長に差支えるものや他の植栽(根締の低木やグランドカバー類、花等を除く)が入っていないこと。また良好な植栽基盤が確保されていること。

○主な植栽樹木に関する将来的な樹冠の目安

樹冠の区分	将来的な樹冠直径の目安	主な樹種		
		広葉樹	針葉樹	
大樹冠	10~12m	アカナラ ウンリュウヤナギ オニグルミ ギンドロ ケヤキ シダレヤナギ シンジュ ソメイヨシノ トチノキ	ドロノキ ニセアカシア ハルニレ プラタナス ホオノキ ポプラ類 ヤチダモ ユリノキ	ストローブマツ チョウセンゴヨウ ヨーロッパクロマツ ヨーロッパトウヒ イチョウ
中樹冠	7~8m	アオダモ アズキナシ イタヤカエデ イヌエンジュ エゾヤマザクラ オオバボダイジュ カシワ カツラ キタコブシ ケヤマハンノキ コナラ サトウカエデ	シナノキ シラカンバ ナナカマド ネグンドカエデ ノルウェーカエデ ハウチワカエデ ハクウンボク ハシドイ ブナ ベニバナトチノキ ミズナラ ヤマモミジ	アカマツ カラマツ キタゴヨウ クロマツ ゴヨウマツ コンコールモミ トドマツ バンクスマツ メタセコイア ヨーロッパアカマツ
小樹冠	4~5m	エゾノコリンゴ サトザクラ	ノムラモミジ ハクモクレン ヒメリンゴ ヤマボウシ	アカエゾマツ プンゲンストウヒ

道立工業試験場・道立林業試験場・(株) イメージング・アイが構築した樹木画像データベース及び樹木生長予測システムを活用し、植栽後20~30年に想定される樹木の形状データと、経験的な判断を加えて整理した。「市街地に設置する公園における植栽設計指針」より一部抜粋)

(10) 実際の計算例

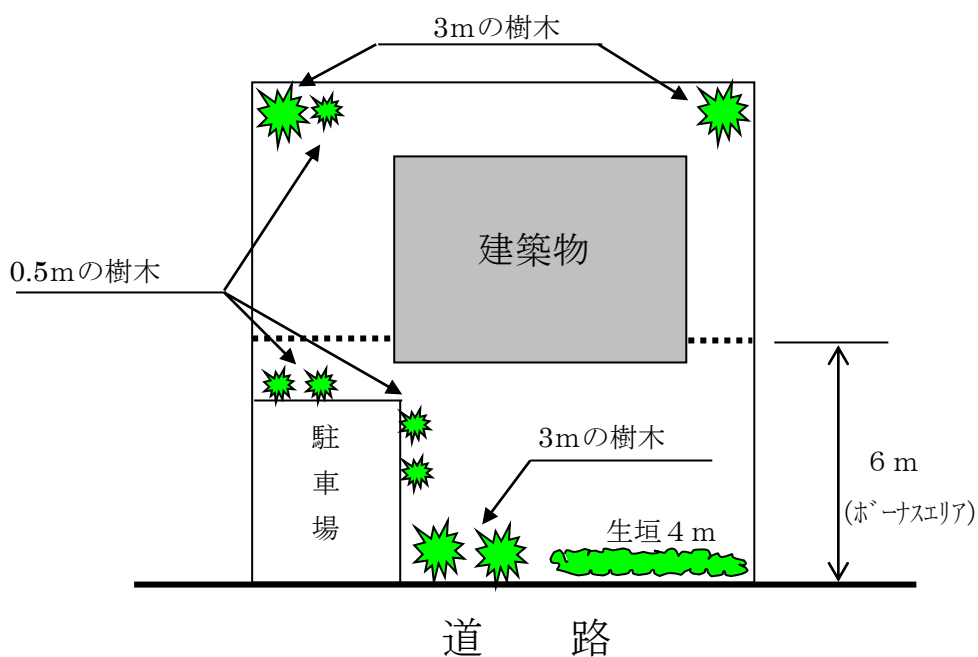
例1…風致地区第二種（緑化率40%）の地区で200㎡の敷地に住宅を新築する場合

下図のような敷地の道路側に、高さ3mの樹木2本と高さ0.5mの樹木4株、生垣4mを植栽し、裏側に、高さ3mの樹木2本と高さ0.5mの樹木を1株植栽する場合の緑化率を求める。

$$\text{緑化面積} = \{(2 \text{本} \times 5) + (4 \text{株} \times 0.5) + (4 \text{m} \times 3)\} \times 3 \text{倍} + (2 \text{本} \times 5) + (1 \text{株} \times 0.5) = 82.50 \text{ m}^2$$

$$\text{緑化率} = 82.50 \text{ m}^2 \div 200 \text{ m}^2 \times 100 = 41.25 \% \geq 40\%$$

故に、第二種地区の緑化率40%の基準を満たすことになる。



自然的要素の種別	自然的要素の数量			係数值 C	換算面積		小計 D+E=F
	接道部等A	その他B	合計		A×C×3=D	B×C=E	
高さ10m以上の樹木	本	本	本	25	㎡	㎡	㎡
〃6m以上10m未満の樹木	本	本	本	10	㎡	㎡	㎡
〃4m以上6m未満の樹木	本	本	本	8	㎡	㎡	㎡
〃2m以上4m未満の樹木	2本	2本	4本	5	30.00㎡	10.00㎡	40.00㎡
〃1m以上2m未満の樹木	本	本	本	1	㎡	㎡	㎡
〃1m未満の樹木	4株	1株	5株	0.5	6.00㎡	0.50㎡	6.50㎡
生垣	4m	m	4m	3	36.00㎡	㎡	36.00㎡
ツタ類	m	m	m	1	㎡	㎡	㎡
芝生	㎡	㎡	㎡	0.2	㎡	㎡	㎡
池その他これに類するもの	㎡	㎡	㎡	0.2	㎡	㎡	㎡
花	㎡	㎡	㎡	0.5	㎡	㎡	㎡
庭石類	㎡	㎡	㎡	0.2	㎡	㎡	㎡
緑化面積合計 G							82.50㎡
緑化率 (G ÷ 敷地面積 × 100)							41.25%

例2…風致地区第三種（緑化率30%）の地区で20,000㎡の宅地造成をする場合（9（5）関係）

下図のように、敷地面積20,000㎡の土地で、公園が600㎡、宅地面が13,000㎡で宅地面の道路側に高さ2mの樹木300本を植栽する宅地造成をする場合の緑化率を求める。

公園の緑化換算面積は、100㎡当たりには高さ10mの樹木が12本あるものと見なして算出する。

$$10\text{mの樹木の換算本数} = 600\text{㎡} \times 12\text{本} / 100\text{㎡} = 72.0\text{本}$$

$$\text{公園の緑化換算面積} = 72.0\text{本} \times 25 = 1,800.00\text{㎡}$$

宅地面の緑化換算面積は、ボーナスエリア内に高さ2mの樹木を300本植栽するので

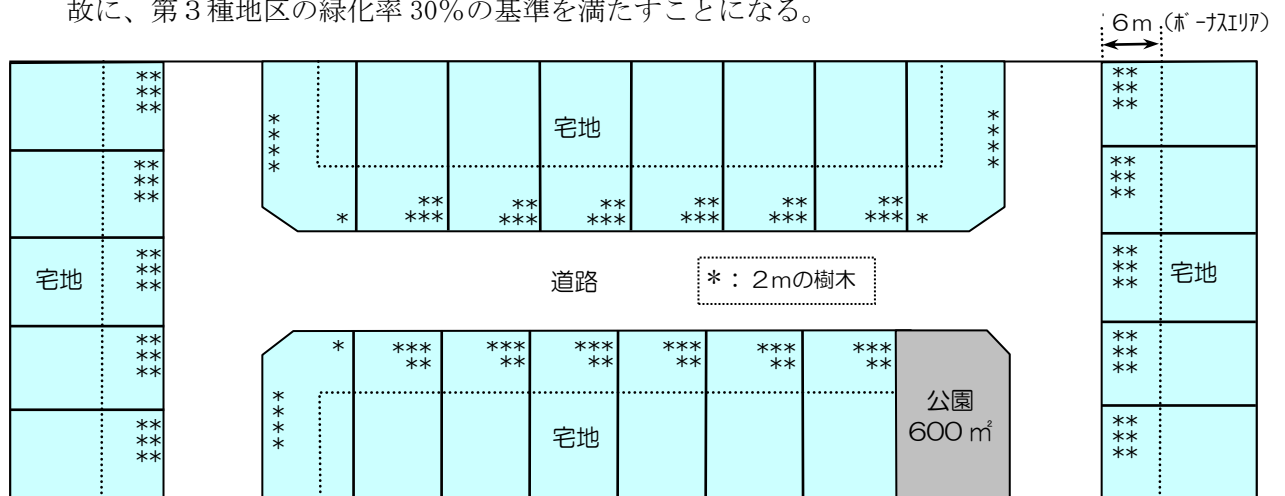
$$\text{宅地面の緑化換算面積} = 300\text{本} \times 15 = 4,500.00\text{㎡}$$

$$\text{全体の緑化面積} = 1,800.00\text{㎡} + 4,500.00\text{㎡} = 6,300.00\text{㎡}$$

$$\text{緑化率} = 6,300.00\text{㎡} \div 20,000.00\text{㎡} \times 100 = 31.50\% \text{（小数点以下第3位切り捨て）}$$

$$\geq 30\%$$

故に、第3種地区の緑化率30%の基準を満たすことになる。



自然的要素の種別	自然的要素の数量			係数値 C	換算面積		小計 D+E=F
	接道部等A	その他B	合計		A×C×3=D	B×C=E	
高さ10m以上の樹木	本	72本	72本	25	㎡	1,800.00㎡	1,800.00㎡
〃 6m以上10m未満の樹木	本	本	本	10	㎡	㎡	㎡
〃 4m以上6m未満の樹木	本	本	本	8	㎡	㎡	㎡
〃 2m以上4m未満の樹木	300本	本	300本	5	4,500.00㎡	㎡	4,500.00㎡
〃 1m以上2m未満の樹木	本	本	本	1	㎡	㎡	㎡
〃 1m未満の樹木	株	株	株	0.5	㎡	㎡	㎡
生垣	m	m	m	3	㎡	㎡	㎡
ツタ類	m	m	m	1	㎡	㎡	㎡
芝生	㎡	㎡	㎡	0.2	㎡	㎡	㎡
池その他これに類するもの	㎡	㎡	㎡	0.2	㎡	㎡	㎡
花	㎡	㎡	㎡	0.5	㎡	㎡	㎡
庭石類	㎡	㎡	㎡	0.2	㎡	㎡	㎡
緑化面積合計 G							6,300.00㎡
緑化率 (G÷敷地面積×100)							31.50%

10 近隣関係住民との調整の状況の取扱い

条例第29条第2項に基づく協議、札幌市緑の審議会の議を経たものの場合にあつては、必要に応じ近隣住民との調整の状況について市長に書面にて報告すること。この報告は、風致地区内等行為等に係る近隣関係住民との調整の状況の報告書(参考様式：風イ)により行うものとする。ただし、風致地区内における行為等が、札幌市中高層建築物の建築に係る紛争の予防と調整に関する条例の適用を受ける場合には、同条例第11条第1項から第3項に規定する報告書をもって報告の書面に替えることができるものとする。

11 実施時期

この取扱要綱は、平成13年10月1日から実施する。

附則（平成14年3月27日）

この取扱要綱は、平成14年4月1日から実施する。

附則（平成14年10月21日）

この取扱要綱は、平成14年11月1日から実施する。

附則（平成15年3月14日）

この取扱要綱は、平成15年4月1日から実施する。

附則（平成16年3月25日）

この取扱要綱は、平成16年4月1日から実施する。

附則（平成24年3月28日）

この取扱要綱は、平成24年4月1日から実施する。

附則（平成25年3月29日）

この取扱要綱は、平成25年4月1日から実施する。

附則（平成26年3月26日）

この取扱要綱は、平成26年4月1日から実施する。

附則（平成27年3月25日）

この取扱要綱は、平成27年4月1日から実施する。

附則（平成29年2月14日）

この取扱要綱は、平成29年4月1日から実施する。

附則（平成31年3月18日）

この取扱要綱は、平成31年4月1日から実施する。

附則（令和5年3月14日）

この取扱要綱は、令和5年4月1日から実施する。

付録1 参考様式

協議した風致地区内行為等が完了した旨の報告書（参考様式：風ア）

協議した風致地区内行為等が完了した旨の報告書	
札幌市長 様	年 月 日
住所	
報告者 フリガナ	
(申出者) 氏 名	
(法人にあつては、主たる事務所の所在地、名称及び代表者の氏名)	
電 話	
<p>札幌市緑の保全と創出に関する条例第29条第2項の規定により協議をした風致地区内行為等について、当該行為が完了しましたので、下記のとおり報告します。</p>	
記	
協議成立の年月日及び協議成立番号	年 月 日 札幌市 風協議第 号
行為等の種類及び目的	
完了した行為等の内容 (変更の有無)	<input type="checkbox"/> 当初の協議の内容通り <input type="checkbox"/> 軽微な変更あり (変更内容は備考欄に記載)
行為等をしていた土地の位置	札幌市 区
完了年月日	年 月 日
備 考	

備考1 本様式に完了写真、付近見取図及び完了後の建築物や植栽状況を記載した図書を添付のうえ、正本1部を提出してください。

備考2 条例第29条第1項の許可を受けた行為が完了した場合には、本様式ではなく、規則様式32「風致地区内行為等完了届」を使用してください。

風致地区内行為等に係る近隣関係住民との調整の状況の報告書

年 月 日

札幌市長 様

住 所

報告者 フリガナ

(申出者) 氏 名

(法人にあつては、主たる事務所の所在地、名称及び代表者の氏名)

電 話

風致地区内行為等に係る近隣関係住民との調整の状況について、下記のとおり報告します。

記

行為等の種類及び目的			
行為等の土地の位置	札幌市 区		
標 識 等 設 置	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	標識等設置年月日	平成 年 月 日
説 明 等	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	説 明 対 象	<input type="checkbox"/> 近接住民 <input type="checkbox"/> 周辺住民
説 明 日 等	<input type="checkbox"/> 説明会 年 月 日 ～ 年 月 日 <input type="checkbox"/> 個別説明 年 月 日 ～ 年 月 日		
総 説 明 者 数			
意見・要望と回答(概要)	意見・要望		回答・結果
所 見			
備 考			

備考1 札幌市中高層建築物の建築に係る紛争の予防と調整に関する条例が適用される場合には、同条例第11条第1項から第3項に規定する報告書をもって本様式に替えることができます。

備考2 この様式により難しいときは、この様式に準じた別の様式を使用することができます。

付録2 注釈

注1：建築基準法第2条第1号

建築物：土地に定着する工作物のうち、屋根及び柱若しくは壁を有するもの（これに類する構造のものを含む。）、これに付属する門若しくは塀、観覧のための工作物又は地下若しくは高架の工作物内に設ける事務所、店舗、興業場、倉庫その他これらに類する施設（鉄道及び軌道の線路敷地内の運転保安に関する施設並びに跨線橋、プラットホームの上屋、貯蔵槽その他これらに類する施設を除く。）をいい、建築設備を含むものとする。

注2：建築基準法第53条第1項

建ぺい率：建築物の建築面積（同一敷地内に2以上の建築物がある場合においては、その建築面積の合計。第59条第1項を除き、以下この節において同じ。）の敷地面積に対する割合は、次の各号に掲げる区分に従い、当該各号に掲げる数値を超えてはならない。

注3：建築基準法施行令第2条第1項第2号

建築面積：建築物（地階で地盤面1メートル以下にある部分を除く。）の外壁又はこれに代わる柱の中心線（軒、ひさし、はね出し縁その他これらに類するもので当該中心線から水平距離1メートル以上突き出たものがある場合においては、その端から水平距離1メートル後退した線）で囲まれた部分の水平投影面積による。ただし、国土交通大臣が高い開放性を有すると認めて指定する構造の建築物又はその部分については、その端から水平距離一メートル以内の部分の水平投影面積は、当該建築物の建築面積に算入しない。

注4：建築基準法施行令第2条第1項第3号

床面積：建築物の各階又はその一部で壁その他の区画の中心線で囲まれた部分の水平投影面積による。

注5：建築基準法施行令第2条第2項

平均地盤面：前項第……の「地盤面」とは、建築物が周囲の地面と接する位置の平均の高さにおける水平面をいい、その接する位置の高低差が3メートルをこえる場合においては、その高低差3メートル以内ごとの平均の高さにおける水平面をいう。

注6：道路法第3条第1項

道路：高速自動車国道、一般国道、都道府県道、市町村道

注7：建築基準法第42条

道路：次に該当する幅員4メートル（特定行政庁が必要と認めて都道府県都市計画審議会の議を経て指定する区域内においては、6メートル。）以上のもの（地下におけるものを除く。）をいう。

- 一 道路法による道路（注6参照）
- 二 都市計画法、土地区画整理法等による道路
- 三 建築基準法第3章の規定が適用されるに至った際に現に存在する道
- 四 道路法、都市計画法、土地区画整理法等による新設又は変更の事業計画のある道路で、2年以内にその事業が執行される予定のものとして特定行政庁が指定したもの

五 土地を建築物の敷地として利用するため、道路法等によらないで築造する政令で定める基準に適合する道で、これを築造しようとする者が特定行政庁からその位置の指定を受けたもの

このほか、幅員 4メートル（指定区域内は 6メートル）未満の道について、特定行政庁が指定したもの。

注 8：札幌市中高層建築物の建築に係る紛争の予防と調整に関する条例第 2 条第 2 項第 2 号から第 4 号

近隣関係住民：近接住民及び周辺住民をいう。

近接住民：中高層建築物の敷地境界線からの水平距離が 10メートル未満の範囲内にある土地を所有する者又はその敷地が当該範囲内にある建築物を所有し、若しくは占有する者

周辺住民：次のいずれかに該当する者をいう。ただし、近接住民を除く。

ア 中高層建築物の敷地境界線からの水平距離が当該建築物の高さの 2 倍に相当する距離の範囲内にある土地を所有し、若しくは占有する者又はその敷地が当該範囲内にある建築物を所有し、若しくは占有する者

イ 中高層建築物の建築により、テレビジョン放送の電波の著しい受信障害（以下「テレビ電波受信障害」という。）の影響を受けるおそれがあると認められる者