

風致地区制度のしおり

○ 風致地区制度の概要

風致地区とは、都市計画法に基づく地域地区の一種で、都市の風致（札幌市においては、本市の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都市環境をいいます。）を保全するために定められる地区です。

風致地区においては、建築物の高さや建ぺい率が制限され、壁面後退距離や緑化率を定めることにより、敷地全体の空間が確保され、この空間が緑化されることにより、地区の風致が保全されます。

このように風致地区制度は、建築物の建築等の行為に一定の制限を加えることにより、都市の風致を保全し、緑豊かな都市環境を保全する制度です。

豊かな自然と調和した街づくりを進め、後世により良い環境やより多くの緑を引き継ぐために、皆様のご理解とご協力をお願いします。

○ 許可の必要な行為

札幌市内の風致地区内では、「札幌市緑の保全と創出に関する条例」（2001 年(平成 13 年)10 月 1 日施行）により、次の行為等を行う場合には、市長の許可が必要となります。（ただし、非常災害のため必要な応急措置として行う行為、通常の管理行為、その他一部の軽易な行為などについては許可不要です。）

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

○ 許可の基準

風致地区は、第 1 種から第 4 種までの区分に種別化され、それぞれの種別ごとに許可の基準が定められています。許可を受けるためには、次の基準に適合していなければなりません。

(1) 建築物の建築に関する基準

- ・建築物とは、建築基準法第2条第1項第1号の規定に準ずるものとします。ただし、門、塀及び建築物と一体となった擁壁等は工作物として取り扱います。建築物を建築(新築・増築・改築・移転)する場合は、あらかじめ市長の許可が必要です。
- ・ただし、建ぺい率、後退距離が下記の許可基準を満たすもので、高さが10m以下であり、かつ、床面積の合計が10㎡以下のものは、許可がおりません。
- ・また、仮設の建築物、地下に設ける建築物については、別の取り扱いとなりますので、担当者に確認してください。

◎ 許可基準

- ・建築物の位置、形態及び意匠が周辺の風致と調和するよう配慮していること(11頁参照)
- ・次表の基準を満たしていること(建築基準法と風致地区制度の両方の基準を満たす必要がありますので、制限が重なる項目については、制限の厳しい方が適用されます。)

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1種	10m以下	30%以下	3m以上	1.5m以上	50%以上	6m以下
第2種	12m以下	40%以下	3m以上	1.5m以上	40%以上	
第3種	15m以下	40%以下	3m以上	1.5m以上	30%以上	
第4種	15m以下	40%以下	2m以上	1m以上	30%以上	

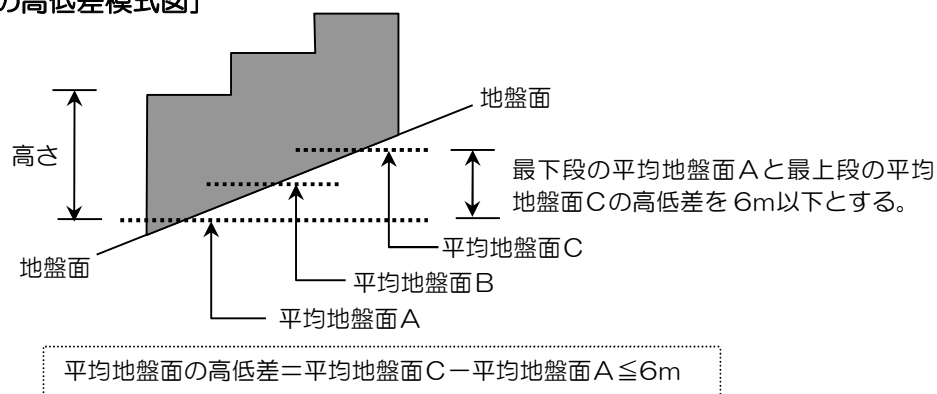
- ・高さ…建築基準法施行令第2条第1項の規定に基づく地盤面から建築物の最高部までの高さをいいます。なお、搭屋や棟飾りの取扱いについては、担当者に確認してください。
- ・建ぺい率…建築基準法第53条第1項の規定に基づく建築面積の敷地面積に対する割合をいいます。ただし、建築基準法に規定する角地等の緩和は適用されません。
- ・道路…道路法第3条第1項又は建築基準法第42条で定める道路をいいます。
- ・後退距離…建築物の外壁仕上げ面又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離をいいます。出窓、バルコニー、ひさし等や地下に設置された建築物については、建築面積算入部分からの距離をいいます。
- ・緑化率… $\text{緑化面積} \div \text{敷地面積又は開発面積等} \times 100(\%)$
 緑化面積とは、既存及び新たに造成する自然的要素(樹木・草花等の植物・池その他の良好な自然的環境を形成している要素)を緑化面積換算表(4頁参照)の係数値により算出した面積をいいます。なお、換算に当たって下表に定めるボーナスエリア内の自然的要素の係数値は3倍とします。

緑保全創出地域種別	ボーナスエリア
居住系・業務系市街地(主に市街化区域)	道路境界線から6mの幅
山岳・里山・里地地域(居住系・業務系市街地以外)	敷地周囲の境界線から10mの幅

※ 建築物の屋上緑化及びアトリウムは緑化面積の対象とすることができますが、ボーナスエリア外の扱いとなります。

- 平均地盤面の高低差…平均地盤面が2以上ある傾斜地における建築物の平均地盤面の最下段部分から最上段部分までの高低差をいいます。

[平均地盤面の高低差模式図]



※ 当該建築物の敷地が風致地区の内外や複数の種別にわたる場合の取り扱い

- 建築物の建ぺい率（加重平均値）

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します。

例えば、図のような全体敷地 200 ㎡の場合には

$$\frac{40 \times 82.42 + 60 \times 117.58}{82.42 + 117.58} = 51.758 \div 51.75 \% \quad (\text{小数点以下第3位切り捨て})$$

風致地区内	建ぺい率 40 % 82.42 ㎡
風致地区外	建ぺい率 60 % 117.58 ㎡

- 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、条例に定める基準を適用します。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します。

- 緑化率

敷地が風致地区の内外にわたる場合は、風致地区内の敷地面積に対してのみ、条例に定める基準を適用します。なお、植栽位置については、原則として風致地区内で確保してください。また、敷地が複数の種別にわたる場合は、建ぺい率と同じ方法で得られる加重平均値を敷地全体に対する緑化率の基準とすることができます。

※緑化面積換算表と緑化の計算例

〔緑化面積換算表〕

自然的要素の種類	単位	換算面積 (㎡)	ボーナスエリア※の換算面積 (㎡)
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	水平投影面積 (㎡)	0.2	0.6
池その他これに類するもの	水平投影面積 (㎡)	0.2	0.6
花	水平投影面積 (㎡)	0.5	1.5
庭 石 類	水平投影面積 (㎡)	0.2	0.6

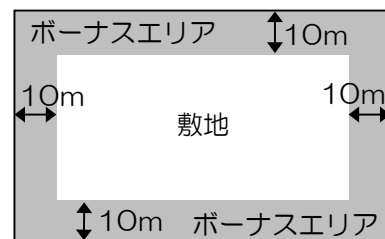
※ ボーナスエリア……下表の範囲のことをいい、換算面積が通常の3倍になります。

緑保全創出地域種別	ボーナスエリア
居住系・業務系市街地（主に市街化区域）	道路境界線から 6m の幅
山岳・里山・里地地域（居住系・業務系市街地以外）	敷地周囲の境界線から 10m の幅

【居住系・業務系市街地の場合】



【山岳・里山・里地地域の場合】



- ・ 建築物の屋上緑化及びアトリウムは、緑化面積の対象とすることができますが、ボーナスエリア外の扱いとなります。

〔緑化率の計算例 1〕

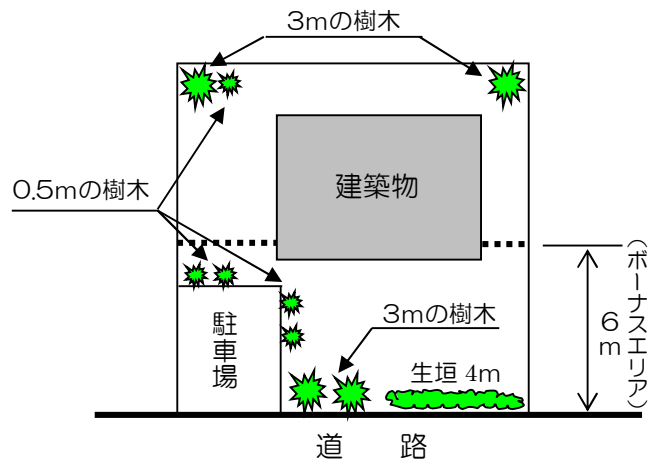
例…風致地区第 2 種（緑化率 40%）の地区で
200 ㎡の敷地に住宅を新築する場合

右図のような敷地の道路側（ボーナスエリア）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。

$$\begin{aligned} \text{緑化面積} &= \{(2 \text{ 本} \times 5) + (4 \text{ 株} \times 0.5) + (4 \text{ m} \times 3)\} \times 3 \\ &\quad \text{倍} + (2 \text{ 本} \times 5) + (1 \text{ 株} \times 0.5) \\ &= 82.50 \text{ ㎡} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{緑化率} &= 82.50 \text{ ㎡} \div 200 \text{ ㎡} \times 100 \\ &= 41.25\% > 40\% \end{aligned}$$

よって、第 2 種地区の緑化率 40% の基準を満たす。



[自然的要素の説明]

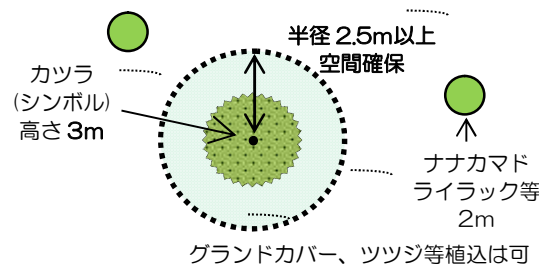
樹 木	・ 樹高 30cm 以上の樹木をいいます。・ 必要に応じて支柱を設置するものとします。 ・ 樹木の高さは、新たに植栽をする場合は植栽時の高さをいいます。 (本頁下段に規定するシンボルツリーとして植栽する場合を除きます。)
生 垣	・ 新植する場合は、樹高 50 cm 以上で 1m 当たり 3 本程度の植栽をするものをいいます。また、四つ目垣の垣根で補助してください。なお、補助がない場合は、生垣ではなく個々の樹木として緑化面積の算出の対象とします。 ・ 植栽地は有効幅(縁石など含まず)として 50 cm 以上確保してください。 ・ 生垣を二重に配置したときは、二重になっている部分を生垣ではなく個々の樹木として緑化面積の算出の対象とします。
ツ タ 類 (壁面緑化)	・ 新植する場合は、壁面の長さに対して 1m 当たりに 1 株の植栽をするものをいいます。 ・ 壁面緑化については、既に植栽(補助資材でも可となる場合がある。)で覆われた面積を、1 m² 当たり換算面積 1 m² (ボーナスエリア内では 3 m²) として換算することができます。
芝 生	・ 張芝、種子吹付、播芝、コケ類をいいます。
池その他これ に類するもの	・ 遊水路を含みます。
花	・ 花壇(1 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。)及び畑をいいます。 ・ 宿根草及び地被植物の定義はそれぞれ下記のとおりとします。 ・ 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。 (ア) 植栽時の樹高が 30 cm 未満の樹木 (イ) 流通規格が一般的にポット苗のもの
庭 石 類	・ 庭石、飛び石、敷き石等の自然石(砂利、碎石、砂、インターロッキング等を含まない。)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います。 ・ 庭石類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りします。

* シンボルツリーを育ててみませんか? *

大径木に育てることを前提として、十分な生育空間の確保や植栽基盤の確保など、下記の条件を満たせば、生長後の樹木の大きさ(高さ 6~10m)で緑化面積に反映させることができます。

- ・ 新植時の高さが 3m 以上であること。
- ・ 大きくなる樹種であること(「緑化の留意点と参考となる事例」に記載の中樹冠・大樹冠となる高木性の樹種。その他の樹種については応相談。)
- ・ 植える樹木を中心として半径 2.5m 以内に、建築物や工作物、駐車桟等の樹木の生長に差支えるものがなく、良好な植栽基盤も同様に確保すること。
(グラウンドカバー等は植栽しても問題ありません。)

<緑化計画図イメージ>



カツラの換算面積を 10 m² として計算できます

○ 緑化計画の技術的な留意点

植えた樹木が美しく良好に保たれていくためには、適切な樹種の選定や、育成空間の確保などが重要です。緑化計画を策定する場合は、下記の基準を守るようにしてください。

(1) 植物の選定について

- ・ 植栽空間や目的を十分考慮し、札幌市の気候に適した樹種を選定してください。
- ◆ 中高木の樹種、特性、植栽間隔及び密度等については、「緑化の留意点と参考となる事例」を参考にしてください。
- ◆ 札幌市で一般的に植栽されている「高さ 1m 未満の樹木」の樹種を下記に示しますので、参考にしてください。

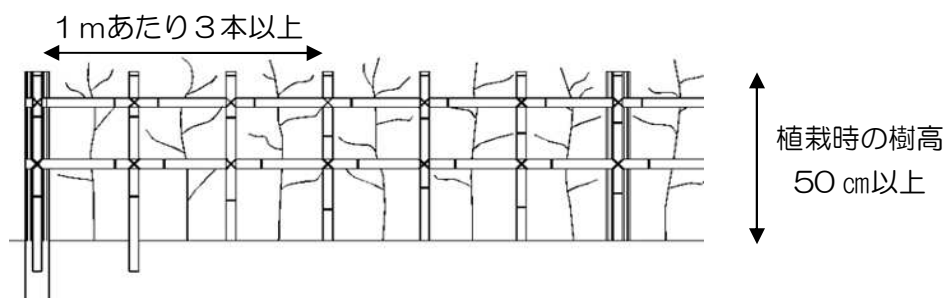
アオキ	キャラボク	シャクナゲ類	ボケ
アジサイ	キンフミズキ	タマツゲ	マユミ
アメリカテマリシモツケ	ギンフミズキ	チョウセンヒメツゲ	モンタナマツ(立性)
イヌツゲ	キンロウバイ	ツツジ類	ヤマブキ
イボタノキ	クサツゲ	ツリバナ	ユキヤナギ
ウツギ類	コデマリ	テマリカンボク	レンギョウ
オオゴンコノテガシワ	サツキ	ニシキギ	
カイツカイブキ	シモツケ	ハマナス	

- ◆ 「生垣」には、下記の樹種を用いることを基本としてください。

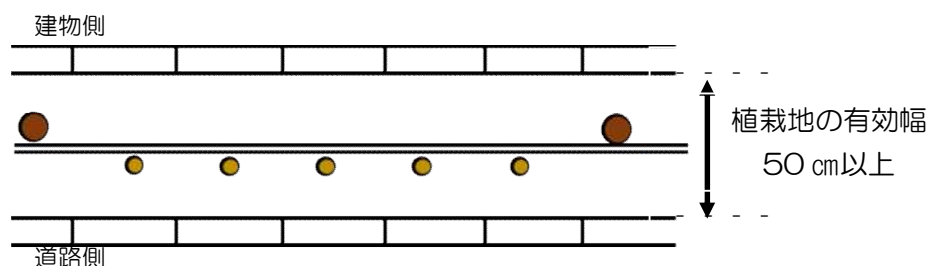
(その他の樹種を用いる場合は事前に相談してください)

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

※ 生垣を新植する場合は、下図のような四ツ目垣で補助してください。補助がない場合は個々の樹木として算出します。また、植栽地の有効幅(縁石など含まず)は50cm以上確保してください。



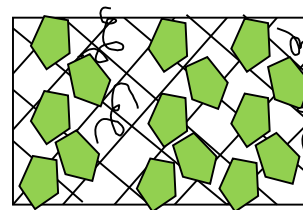
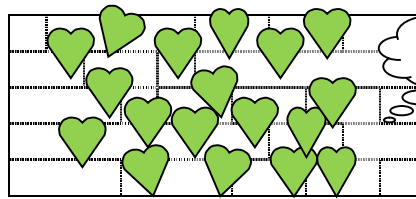
【 正 面 図 】



【 平 面 図 】

- ◆「ツタ類」は、下記を用いることを基本としてください。
(その他の植物を用いる場合には事前に相談してください)

吸 着 型	巻 つ る 型
ツルマサキ、ナツツタ、ヘデラ・ヘリックス	アメリカツタ、クレマチス類、ブドウ類



登はん補助資材を必要とすることがあります。

- ◆「花」として用いる主な木本類、宿根草の例については、下記を参考にしてください。

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

(2) 植物の配置や植栽密度について

- 植物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にならない植栽場所の確保などに十分配慮をお願いします。
- 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ませんが、将来の生長を十分考慮した植栽スペースを確保してください。

高さ 1m未満の樹木の植栽について

- 将来の生長時の葉張や樹形を考慮し、1㎡あたり 3~5 株程度の植栽密度としてください。
- 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しますが、1㎡あたり 9 株の植栽密度を上限とします。
- ※ 植栽時の樹高が 30 cm 未満の樹木は、「花」として取り扱いますので留意してください。

(3) 維持管理について

- 必要に応じて、灌水や剪定、冬囲い等の維持管理を行い、良好な植栽の維持をお願いします。

※ 建築物の建築に関する緩和規定

次の各事項に該当する場合は、許可の基準を緩和することがあります。詳しい内容は「風致地区内の行為等に関する審査基準」にて定めています。なお、緩和を受ける場合は、申請前に、担当者の事前チェックを受けるようにしてください。

事 項	緩 和 対 象 項 目
① 大通風致地区及び創成川上風致地区の第4種地区内で行われる行為の場合	高さ・建ぺい率・後退距離・緑化率
② 東月寒向ヶ丘風致地区の第4種地区内で行われる行為の場合	高さ
③ 羊ヶ丘風致地区の第1種地区内で行われる行為の場合	高さ
④ 条例が施行される前（平成13年9月30日以前）又は適用される前から存在している建築物又は工事中の建築物（以下「条例施行前建築物」という。）で条例の基準に適合しないものを所有するものが、当該建築物を建替え又は増築する場合	高さ・建ぺい率・後退距離
⑤ 条例施行前建築物を、その後、増築、改築又は移転する場合	緑化率
⑥ 条例に定める緑化率の基準値を20%以上、上回る場合 建ぺい率や後退距離について、⑥と併用できる緩和は⑩・⑪・⑫に限りです。	建ぺい率・後退距離
⑦ 建築物の敷地面積が120㎡以下であり、条例に定める緑化率の基準値を20%以上、上回る場合	建ぺい率・後退距離
⑧ 建築物（一戸建て住宅に限る。）の敷地が2面以上、道路に接している場合	後退距離
⑨ 公的機関の土地収用等により敷地面積が減少した建築物を、その後、増築、改築又は移転する場合	建ぺい率・後退距離・緑化率
⑩ 要介護者等（車いす使用者に限る。）が居住する一戸建て住宅であって、それらの居住者の必要上、条例に定める基準に適合することが困難な場合	建ぺい率・後退距離
⑪ 後退距離の基準線から突出する当該建築物の外壁（又はこれに代わる柱）の仕上げ面の長さの合計が3m以下である場合	後退距離
⑫ 物置・車庫その他のこれに類する用途に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ、後退距離の基準線から突出する部分の床面積の合計が5㎡（条例に定める緑化率の基準値を20%以上、上回る場合は最大12㎡）以内である場合	後退距離
⑬ ガソリンスタンドを建築する場合	緑化率
⑭ 建築物の敷地の地盤面が前面道路より低く、屋根、ひさし等のないアプローチ部分に建築面積が発生する場合	後退距離
⑮ 敷地が路地状部分のみによって道路に接し、路地状部分の幅員が6m未満である場合（旗ざお地）	ボーナスエリア

※ これらは、あくまでも風致地区制度上での緩和規定です。

建築基準法や他の都市計画制度等による規制については別途、必ず確認するようにしてください。

(2) 工作物の建設に関する基準

建築物を除く、全ての工作物が対象となります。また、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います。ただし、高さが1.5m以下のものは、許可がいりません。

また、仮設の工作物、地下に設ける工作物については、別の取り扱いとなりますので、担当者に確認してください。

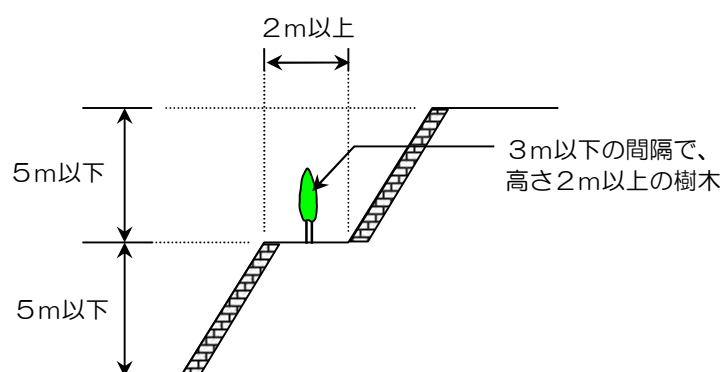
◎ 許可基準

- 工作物の位置、規模、形態及び意匠が周辺の風致と調和するよう配慮していること(11頁参照)
- 次表の基準を満たしていること。

規 制 対 象 行 為	高 さ (全 種 別 共 通)
ア 工作物 (擁壁・塀及びこれに類する工作物を除く)	20m以下
イ 擁壁及びこれに類する工作物	5m以下
ウ 塀及びこれに類する工作物	2m以下

- 高 さ……………工作物の最大の見え高(見附の高さ)をいいます。
- 擁壁及びこれに類する工作物…高さが3mを超える場合は、表面処理などを行い、修景に配慮してください。また、やむを得ず5mを超える高さが必要な場合は盛土規制法に基づいて設ける小段(幅2m以上)を高さ5mごとに設置し、その小段内に、3m以下の間隔で高さ2m以上の樹木の植栽が必要となります。

[擁壁及びこれに類する工作物模式図]



次の事項に該当する場合は、許可の基準を緩和することがあります。詳しい内容は「風致地区内の行為等に関する審査基準」にて定めています。なお、緩和を受ける場合は、申請前に、担当者の事前チェックを受けてください。

事 項	緩 和 対 象 項 目
① 塀及びこれに類する工作物を樹木や透視性のある材料等で施工する場合	高さ
② ガソリンスタンドの建築で、周囲に塀を設ける場合	高さ
③ 土砂災害特別警戒区域内に建築物を建築する場合	高さ

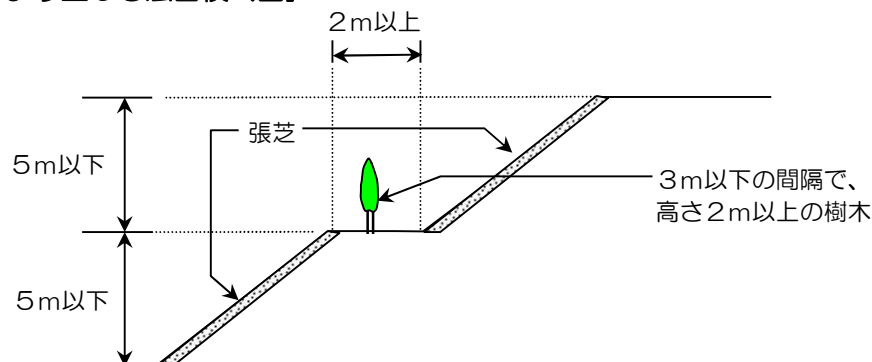
(3) 宅地の造成、土地の開墾その他の土地の形質の変更に関する基準

土地の形質の変更については、切土又は盛土により生じる法面に張芝（種子吹付を含む。）を行うほか、次の基準を満たしてください。ただし、面積が10㎡以下で、高さが1.5mを超えるのりを生じないものは、許可がいりません。

地区種別	のりの高さ	緑化率
第1種	5m以下	50%以上
第2種		40%以上
第3種		30%以上
第4種		30%以上

- のりの高さ…やむを得ず5mを超えるのりの高さが必要な場合は盛土規制法に基づいて設ける小段（幅2m以上）を高さ5mごとに設置し、その小段内に、3m以下の間隔で高さ2m以上の樹木の植栽が必要となります。

〔切土又は盛土により生じる法面模式図〕



- 緑化率……「(1)建築物の建築に関する基準」の緑化率と同様に取り扱います。
なお、宅地造成における緑化面積の算出に当たっては、公園予定地については、高さ10mの樹木が100㎡当たり12本あるものと見なして算出することができます。また、道路法面等の緑化は、張芝を基本とし、緑化面積算出の対象とすることができます。なお、宅地面の芝は、原則として、緑化面積算出の対象から除きます。（〔緑化率の計算例2〕参照）。
駐車場の造成に係る土地の形質の変更の場合は、緑化率の適用はありませんが、出入口を除いた敷地の周囲に、3m以下の間隔で高さ1m以上の樹木を植栽してください。

(4) 樹木の伐採に関する基準

- 高さ4m以上の樹木を伐採する場合に許可が必要です。
- 間伐・枝打ちなどの通常の管理行為、枯損した樹木や高さが4m未満の樹木の伐採は、許可がいりません。
- 樹木の伐採については、建築物の建築、工作物の建設、宅地の造成などを行うための必要最小限度とし、緑化率は、次の基準を満たしてください。

地 区 種 別	緑 化 率
第 1 種	50%以上
第 2 種	40%以上
第 3 種	30%以上
第 4 種	30%以上

- 緑化率……「(1)建築物の建築に関する基準」の緑化率と同様に取り扱います。

(5) 土石の類の採取に関する基準

土石の類の採取については、採取の方法が露天掘り（必要な埋め戻しを行い、かつ、植栽等を行うことにより風致の保全に支障を及ぼさないものを除く。）でなく、かつ、周辺の風致と調和するよう配慮してください。ただし、採取に係る土地の面積が 10 m²以下で、採取に係る地形の変更によって高さが 1.5mを超えるのりを生じないものは、許可がおりません。

(6) 建築物その他の工作物の色彩の変更に関する基準

建築物その他の工作物の色彩の変更については、変更後の色彩が周辺の風致と調和するよう配慮してください。ただし、許可の対象となるのは、建築物や工作物の屋根、壁面、煙突、門、塀、鉄塔その他これに類する部分の色彩の変更であり、同系色への塗り替えは含みません。

(7) 物件のたい積の用に供するための土地の使用に関する基準

物件のたい積の用に供するための土地の使用については、出入口を除いた当該物件の周囲に 3 m以下の間隔で高さ 2m以上の樹木の植栽等を行い、周辺の風致と調和するよう配慮して下さい。

(8) 建築物の建築に関する「位置、形態及び意匠」における基準

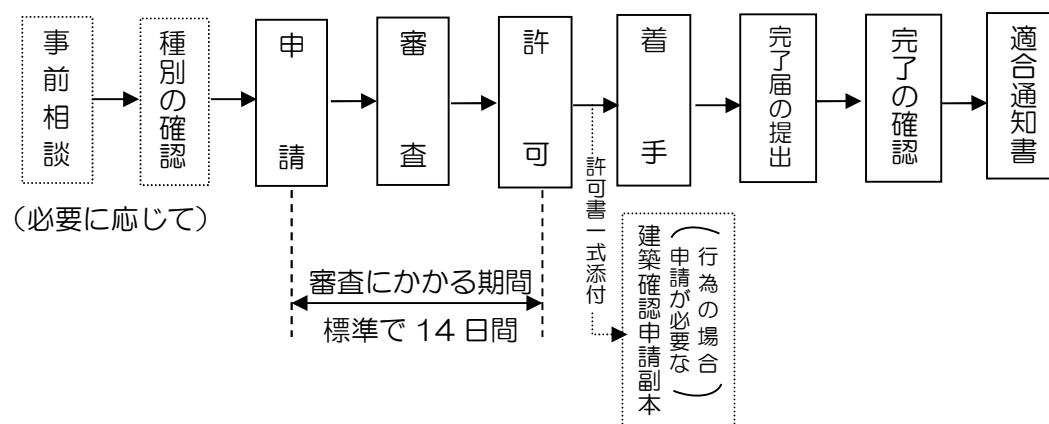
- ア 位置 山の稜線上には建築物を建築してはいけません。ただし、形や色彩に配慮し、かつ、十分な緑化を図り、周辺の風致と調和される場合はこの限りではありません。
- イ 形態 壁面が巨大、長大な印象となるのを軽減するため、分棟、分節、雁行等を行い、壁面のスケール感、ボリューム感を調整し、周辺の風致との調和に配慮してください。
- ウ 意匠 (ア) 屋根の色は、アースカラーなどの渋くて落ち着いた感じの色を基本とし、外壁の色は、原色、刺激的な色調を避け、周辺の風致と調和したものにしてください。
(イ) 光の反射率が高いものの使用は避けてください。

(9) 工作物の建設に関する「位置、規模、形態及び意匠」における基準

- ア 位置 (8)アに準じます。
- イ 規模 巨大、長大な印象となるのを軽減する規模とし、周辺の風致との調和に配慮して下さい。
- ウ 形態 可能な限り、簡易な構造・形態とし、周辺の風致との調和に配慮してください。
- エ 意匠 (8)ウに準じます。

○ 許可申請等の手続き

(1) 一般的な許可申請の流れ



- 国、北海道、札幌市等が行為を行う場合等は、許可は不要となりますが、代わりに市長と協議する必要があります。
- 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してください。
- 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、所定の手続きをしてください。

(2) 許可申請に必要な書類

- 必要な提出部数：正本、副本各 1 部（副本はコピーで可）

	様式	備考
風致地区内行為等 許可申請書	様式 21 (協議は様式 25)	協議となる場合には、代わりに協議申出書を提出してください。 完了予定年月日は緑化を含めた完了予定年月日を記入してください。
風致地区内行為等 説明書	様式 22 (その 1～その 8)	該当する行為の説明書を提出してください。 樹木の伐採をする場合で、申請者と樹木所有者が異なるときは、樹木所有者の承諾が確認できること。
図書	—	15 頁を参照してください。

※令和 3 年 4 月 1 日から押印が不要になりました。

○ 許可申請に必要な図面等

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	○	○	—	—	—	—	○	—

(注意事項)

- 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ます。
- 2 現況写真は正本のみに添付で可とします。
- 3 建築物の建築において、担当者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ます。
- 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ります。
- 5 図書に明示しなければならない事項は下表のとおりです。(行為の規模や内容によって変更することがあります。)

図書	明示すべき事項
現況写真	行為地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、行為地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、行為地の土地の地番・境界線、行為地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、行為地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、行為地の土地の地番・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、行為地に接する道路の位置、行為地の道路・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、行為地の境界線、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っ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

○ その他の手続き等

(1) 標識の掲示

許可を受けた者は、読みやすい大きさの標識に次の事項を記載して、現地の見やすい場所に掲示してください。

- ・ 許可年月日及び許可番号
- ・ 行為等をする者の住所及び氏名（省略可）
- ・ 行為等の内容
- ・ 行為等の実施期間

（標識表示例）

風致地区内行為等許可済標識	
許可年月日及び 許可番号	年 月 日 札 許可第 号
行為等をする者の 住所及び氏名	
行為等の内容	
行為等の実施期間	年 月 日～ 年 月 日

(2) 変更の手続き

許可を受けた事項を変更しようとするときは、あらかじめ、市長に風致地区内行為等変更許可申請書（様式 21、協議のときは様式 25）及び変更する説明書（様式 22）・図面等を提出し、許可を受けてください。（正本・副本各 1 部）

(3) 休止の手続き

許可を受けた行為を 6 月以上にわたって休止しようとするときは、あらかじめ、市長に風致地区内行為等休止届（様式 27）を提出してください。（正本 1 部のみ）

(4) 廃止の手続き

許可を受けた行為を廃止しようとするときは、あらかじめ、風致地区内行為等許可書一式及び原状回復等計画書（様式 10）を添付の上、風致地区内行為等廃止届（様式 28）を市長に提出し、承認を受けてください。（正本 1 部のみ）

(5) 地位の承継の手続き

許可に基づく地位は、市長の承認を受けて、承継することができます。その場合は、風致地区内行為等地位承継承認申出書（様式 30）を市長に提出してください。（正本 1 部のみ）

(6) 完了の手続き

許可を受けた行為が完了したときは、完了した日から起算して 14 日以内に下記の図書を添付のうえ、風致地区内行為等完了届（様式 32）を市長に提出してください。（協議の場合は協議した風致地区行為等が完了した旨の報告書（参考様式：風ア）を提出してください。）
（正本 1 部のみ）

* 添付する図書…①完了写真、②写真の撮影方向を記載した緑化図、③付近見取図

また、緑化面積の変更（増加の場合に限る）や植栽位置の小規模な変更などの軽微な変更該当する場合は、変更後の自然的要素計画説明書（様式 3）も添付してください。

○ 風致地区一覧（本区分表は参考であるため、詳細についてはみどりの管理課にご確認ください）

● 北海道神宮風致地区（880ha）

・宮の森	1条 11～18丁目（全部）	・山の手	1条 9～10丁目（一部）	・円山西町	1～5丁目（一部）
	2条 11丁目（一部）		1条 11～13丁目（全部）		8～10丁目（全部）
	2条 12～17丁目（全部）		2条 9～12丁目（全部）	・双子山	1～3丁目（全部）
	3条 11丁目（一部）		3条 9～12丁目（全部）	・宮ヶ丘	番地（全部）
	3条 12～13丁目（全部）		4条 9～11丁目（全部）	・小別沢	番地（一部）
	4条 10丁目（一部）		5条 7～10丁目（全部）	・円山	（全部）
	4条 11～13丁目（全部）		6条 7～8丁目（全部）		
	番地（全部）		7条 7～8丁目（全部）		
・条丁目	北1条西28丁目（一部）	・大通	番地（全部）		
	南1～5条西28丁目（一部）		西28丁目（一部）		
	南5条西27丁目（一部）				
	南6～8条西26丁目（一部）				
	南6条西27丁目（一部）				

● 藻岩山風致地区（959.4ha）

・条丁目	南9～13条西23丁目（一部）	南29条 西12丁目（一部）	・藻岩下	1～5丁目（全部）
	南14～16条西19丁目（一部）	南30条 西11丁目（一部）	・旭ヶ丘	1～6丁目（全部）
	南17条 西18丁目（一部）	南31～39条西11丁目（全部）	・伏見	1～5丁目（全部）
	南18条 西17丁目（一部）		・昇川	1～4丁目（全部）
	南19～21条西16丁目（一部）		・円山西町	5丁目（一部）
	南22～24条西15丁目（全部）			6～7丁目（全部）
	南25～27条西14丁目（全部）		・双子山	4丁目（全部）
	南28条 西13丁目（全部）		・藻岩山	（全部）

● 発寒川風致地区（46.1ha）

・発寒	1条 2～3丁目（一部）	・八軒	4条西6丁目（一部）	・山の手	6条 1～4丁目（一部）
	2条 1丁目（一部）		5条西9～11丁目（一部）		7条 5～6丁目（一部）
	3条 1丁目（一部）		6条西11丁目（一部）	・琴似	4条 1～7丁目（一部）
	10～12条1丁目（一部）		7条西11丁目（一部）		
	14～16条1丁目（一部）		9条西11丁目（一部）		
			10条西12～13丁目（一部）		

● 新川通風致地区（46.8ha）

・新川	1条 1～6丁目（一部）	・八軒	9条西7丁目（一部）	・発寒	16条 1丁目（一部）
	2条 7～13丁目（一部）		10条西1～13丁目（一部）	・条丁目	北24条西14～19丁目（一部）
	3条 14丁目（一部）		10条東1～4丁目（一部）		

● ポプラ通風致地区（27.5ha）

・屯田	1条 1～2丁目（一部）	3条 6～8丁目（一部）	・新琴似	12条 1～13丁目（一部）
	2条 3～5丁目（一部）	4条 9丁目（一部）		

● 創成川上風致地区（12.4ha）

・条丁目	南1～6条西1丁目・東1丁目（一部）
	北1～2条西1丁目・東1丁目（一部）

● 創成川下風致地区（46.0ha）

・屯田	4～11条1丁目（一部）	・篠路	1～10条1丁目（一部）
・西茨戸	1～7条 1丁目（一部）	・太平	2～12条1丁目（一部）
・東茨戸	1～2条 1丁目（一部）		
	2条 2丁目（一部）		

● 大通風致地区（34.8ha）

・大通	西1～13丁目（一部）	・条丁目	南1条東1～7丁目（一部）
	東1～6丁目（一部）		

● 東月寒向ヶ丘風致地区（129.3ha）

・月寒東	1条 12～13丁目（全部）	・月寒東	4条 11丁目（全部）
	1条 14丁目（一部）		4条 15丁目（全部）
	2条 12～14丁目（全部）		5条 13～14丁目（一部）
	3条 11丁目・15丁目（全部）		5条 15丁目（全部）

● 天神山風致地区（18.6ha）

・平岸	1条 18～19丁目（全部）	・澄川	2条 1丁目（一部）
	2条 16～18丁目（全部）		

● 羊ヶ丘風致地区（1,067.5ha）

・羊ヶ丘	（北海道農業研究センター他）
------	----------------

● 豊平川風致地区（328.8ha）

・雁来大橋北側～藻岩橋南側

○ 問い合わせ先

〒060-0051

札幌市中央区南 1 条東 1 丁目 大通バスセンタービル 1 号館 6 階

札幌市建設局みどりの推進部みどりの管理課審査指導係

電 話 011-211-2522

FAX 011-211-2523

メールアドレス：midori-shinsa@city.sapporo.jp（受信容量 2MB 程度まで）

※メールでの問い合わせの際は件名に【〇〇区〇条〇丁目】と行為地の住所を記載願います。

○ お知らせ

※ みどりの推進部のホームページについて ※

札幌市役所ホームページ「公園・みどり」でも、風致地区制度などの「緑を守り育てる制度・取組 - 規制の制度」について掲載していますので、併せてご覧ください。

・札幌市役所ホームページ「公園・みどり」(<http://www.city.sapporo.jp/ryokuka>)

緑を守り育てる制度・取組 → 規制の制度

※ 風致地区の指定範囲について ※

札幌市都市計画情報提供サービスから風致地区の指定範囲をご覧ください。

ただし、あくまでも概略図ですので、正確な情報が必要な場合は、上記までお問い合わせください。

・札幌市地図情報サービス

(<https://www.sonicweb-as.jp/sapporo/>)

※ 申請書ダウンロードサービスについて ※

札幌市役所のホームページで本市の各種様式・届出のうち、インターネットで配布可能なものを手続き毎にまとめて掲載しています。風致地区関係の申請書も記載例と併せて掲載していますので、ご利用ください。なお、本サービスは、みどりの推進部のホームページからも、ご利用できます。

・札幌市役所ホームページ (<http://www.city.sapporo.jp/>)



・申請書ダウンロードサービス (<http://www3.city.sapporo.jp/download/shinsei>)

