

緑保全創出地域の現状変更行為等に関する審査基準

平成13年9月12日
環境局長決裁

最近改正 平成27年3月25日

1 目的

この審査基準は、札幌市緑の保全と創出に関する条例（以下「条例」という。）第3章及び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3章の運用にあたり、許可基準及びその取扱いを明確にし、事務の適正な執行に資することを目的とする。

2 建築物における基準

条例第13条第1号ただし書で、建築物の建築に関して、市長が緑の保全及び創出を図る上で支障がないと認めたものは、次に掲げるものとする。ただし、他法令で規定がある場合は除く。

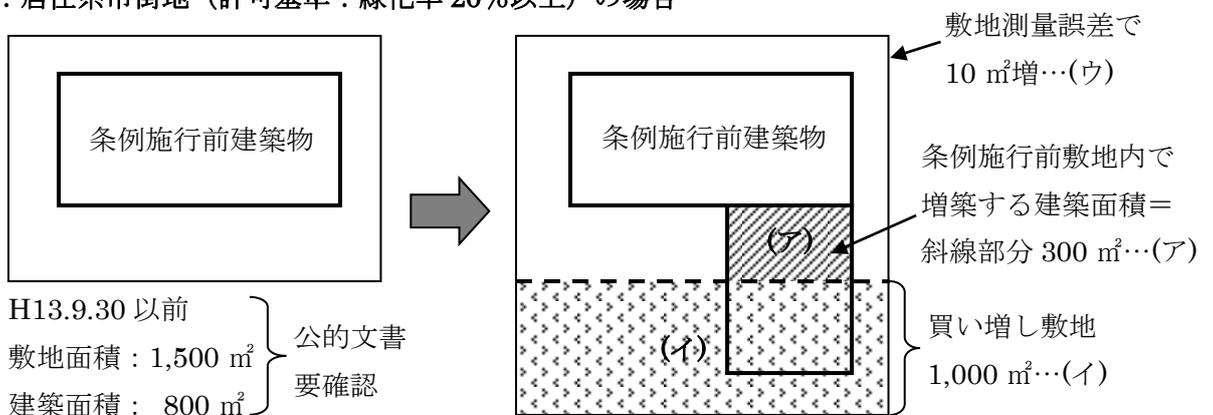
- (1) 条例が施行される前（平成13年9月30日以前）から存在している建築物又は工事中の建築物（以下「条例施行前建築物」という。）を、その後、増築、改築又は移転する場合（ただし、除却又は改築される部分が条例施行前建築物の一部の場合に限る。）

ア 条例別表1に定める許可基準を緩和することができる。ただし、下記（ア）・（イ）・（ウ）の合計面積に対して、同表に定める許可基準を乗じて得られる面積以上の許可基準面積を敷地内に確保すること。

- (ア) 条例施行前建築物の建築敷地（以下「条例施行前敷地」という。）内で条例施行後に生じた建築物（除却され現存しない建築物を除く。）の建築面積
(イ) 変更区域のうち条例施行前敷地外の面積
(ウ) 条例施行前敷地の計測誤差等による増加面積（条例施行前に更正登記したものを除く。）

イ 前項の緩和は、条例施行前建築物の建築された時期及び建築面積等が確認申請の副本などの公的文書で確認できる場合に限る。

例：居住系市街地（許可基準：緑化率20%以上）の場合



必要な緑化面積＝（ア）・（イ）・（ウ）の合計面積に対して許可基準を乗じて得られる面積
＝ {(ア)300 m²+(イ)1,000 m²+(ウ)10 m²} ×20%＝262 m²

(2) ガソリンスタンドを建築する場合

全体の敷地面積から、消防法及び消防法関係法令の規制により緑化をすることが困難であると認められる部分を除いた面積を植栽対象面積（見なし敷地面積）として、条例別表1に定める許可基準を乗じて得られる面積以上の許可基準面積を敷地内に確保すること。

(3) 近隣商業地域内又は商業地域内で、かつ、防火地域内において耐火建築物を新築、増築、改築又は移転する場合（ただし、敷地内の建築物が全て耐火建築物である場合に限る。）

緑化率については、条例別表1に定める基準に1/2を乗じた値まで緩和することができる。

(4) 法令に基づく行為又は国、北海道若しくは本市の機関が行った行為（以下「土地収用等」という。）によって、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

ア 条例別表1に定める許可基準を緩和することができる。ただし、同表の備考を下表のとおり読み替えて算出した許可基準の指標が、許可基準の割合以上であること。

備考	許可基準の指標	読み替え前	読み替え後
1	樹林地率	樹林地の合計面積	樹林地の合計面積に(ア)を加えた面積
2	緑地率	緑地の合計面積	緑地の合計面積に(ア)を加えた面積
3	緑化率	規則で定める方法により換算して得た面積の合計面積	規則で定める方法により換算して得た面積の合計面積に、(ア)×0.5又は(イ)の大なる方を加えた面積

(ア) 土地収用等の対象となった敷地面積

(イ) 土地収用等の対象となった敷地内で、併せて補償された樹木等から算出される緑化面積

イ 前項の緩和は、当該建築物の建築された時期及び建築面積等が確認申請の副本などの公的文書で確認でき、かつ、原則として土地収用等を行った機関等からの緩和依頼がある場合に限る。

3 工作物における基準

条例第13条第1号ただし書で、工作物の建設に関して、市長が緑の保全及び創出を図る上で支障がないと認めたものは、次に掲げるものとする。ただし、他法令で規定がある場合は除く。

- (1) 条例が施行される前（平成13年9月30日以前）から存在している工作物又は工事中の工作物（以下「条例施行前工作物」という。）を、その後、増設、改修又は移設する場合（ただし、除却又は改修される部分が条例施行前工作物の一部の場合に限る。）

2(1)の規定を準用する。

- (2) 土地収用等によって、敷地面積が減少した工作物を、その後、増設、改修又は移設する場合

2(4)の規定を準用する。

4 特定保留区域における基準

- (1) 里地地域の開発について

里地地域の特定保留区域で、市街化区域に編入される開発については、居住系市街地又は業務系市街地の基準を適用することができる。

5 協議における成立要件

- (1) 条例第12条第3項及び条例第22条第2項に定める協議において、当該成立要件は、現状変更行為等の許可の例による。ただし、当該行為の公共性、公益性、特殊性等を勘案し、緑の保全と創出に支障がないと認めるときは、当該成立要件を緩和することができる。

6 その他

- (1) 市長は、札幌市緑の審議会の議を経たもので、緑の保全と創出に支障がないと認めるときは、許可の基準を緩和することができる。

7 実施時期

この審査基準は、平成13年10月1日から実施する。

附則（平成14年3月27日）

この審査基準は、平成14年4月1日から実施する。

附則（平成14年10月21日）

この審査基準は、平成14年11月1日から実施する。

附則（平成15年3月14日）

この審査基準は、平成15年4月1日から実施する。

附則（平成16年3月25日）

この審査基準は、平成16年4月1日から実施する。

附則（平成24年3月28日）

この審査基準は、平成24年4月1日から実施する。

附則（平成25年3月29日）

この審査基準は、平成25年4月1日から実施する。

附則（平成27年3月25日）

この審査基準は、平成27年4月1日から実施する。