

風致地区内の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 令和6年3月21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4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4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30条第1号アただし書の市長が風致の保全に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) 大通風致地区及び創成川上風致地区の第四種地区内で行われる行為の場合

建築物の高さ、建ぺい率及び後退距離については、条例別表3に定める基準を適用しない。なお、緑化率については、同表に定める基準を15/100以上とする。

(2) 東月寒向ヶ丘風致地区の第四種地区内で行われる行為の場合

建築物の高さについては、条例別表3に定める基準を適用しない。

(3) 羊ヶ丘風致地区の第一種地区内で行われる行為の場合

建築物の高さについては、農林業研究機関等の建築物に限り、条例別表3に定める基準を15m以下とする。

- (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、条例別表3の基準に適合しないものを所有する者が、当該建築物を建て替え又は増築する場合

ア 建て替えによる新築又は改築の場合

建築物の高さ、建ぺい率及び後退距離については、条例施行前建築物が条例別表3に定める基準を超える場合に、その条例施行前建築物の数値を限度として同表に定める基準を緩和することができる。ただし、建て替え後の床面積の合計（敷地内に複数の棟があるときは、条例施行後に建築された、条例の基準に適合する棟の床面積を除く。）は、建て替え前の床面積の合計（条例施行後に増築又は改築された部分を除く。）を超えないこととする。

イ 増築又は改築の場合（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。）

増築又は改築する部分の高さ、建ぺい率及び後退距離については、条例施行前建築物が条例別表3に定める基準を超える場合に、その条例施行前建築物の数値を限度として同表に定める基準を緩和することができる。ただし、建築面積が増加する場合に限り、建築物の増築又は改築後の床面積の合計（敷地内に複数の棟があるときは、条例施行後に建築された、条例の基準に適合する棟の床面積を除く。）は、条例施行前建築物の床面積の合計の1.2倍（入院医療を提供する医療機関及び介護関連施設の場合は、1.5倍）を超えないこととする。また、条例施行後に敷地の拡張がある場合は、敷地の拡張部分についてこの緩和は適用しない。

ウ 前2項の緩和は、条例施行前建築物の建築された時期、高さ、建ぺい率、後退距離、床面積等について、登記事項証明書や確認申請の副本等の公的文書で確認でき、かつ、現況と相違ないと市長が認める場合に限る。

- (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（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 緑化率

条例別表3に定める基準を緩和することができる。ただし、風致地区内の下記（ア）、（イ）、（ウ）の合計面積に対して、同表に定める緑化率の基準を乗じて得られる面積以上の緑化面積を敷地内に確保すること。なお、2（6）、（7）、（12）の緩和を併用するときに用いる緑化率は、この方法で得られる率とする。

（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、高さ、建ぺい率、後退距離、建築面積等が登記事項証明書や確認申請の副本等の公的文書で確認できる場合に限る。

(6) 条例別表3に定める緑化率の基準値を一定割合上回る場合

緑化率が以下の条件を満たすとき、それぞれに対応する緩和を適用することができる。ただし、建ぺい率や後退距離について、この緩和との併用は、2(10)、(11)、(12)に定めるものに限る。

ア 緑化率について、条例別表3に定める基準を20/100以上加算する場合

次の(ア)又は(イ)のいずれかの緩和を適用することができる。

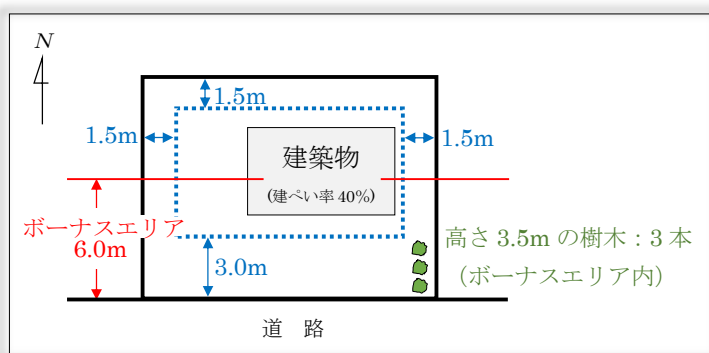
(ア) 建ぺい率について、同表に定める基準に5/100を限度として加算(建築基準法の規制の範囲内)する。

(イ) 後退距離について、1方向のみ最大0.5m以内で同表に定める基準を減ずる。

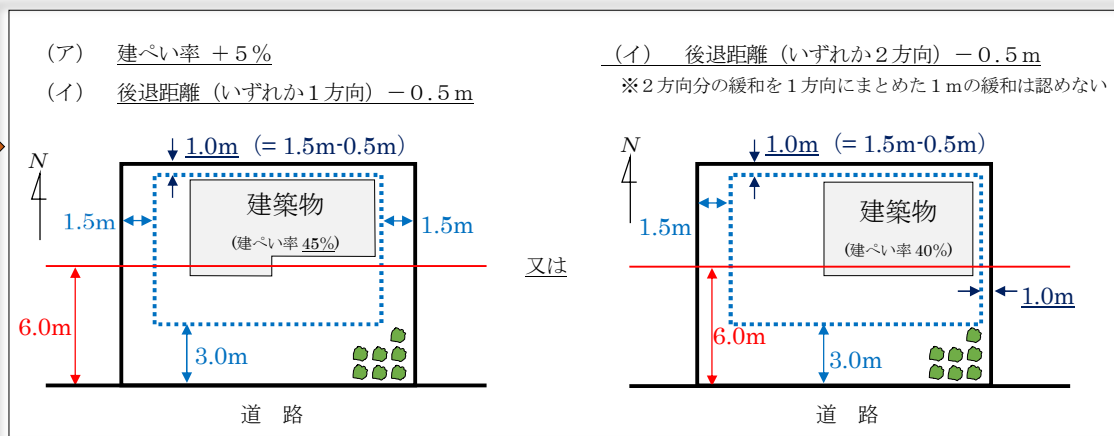
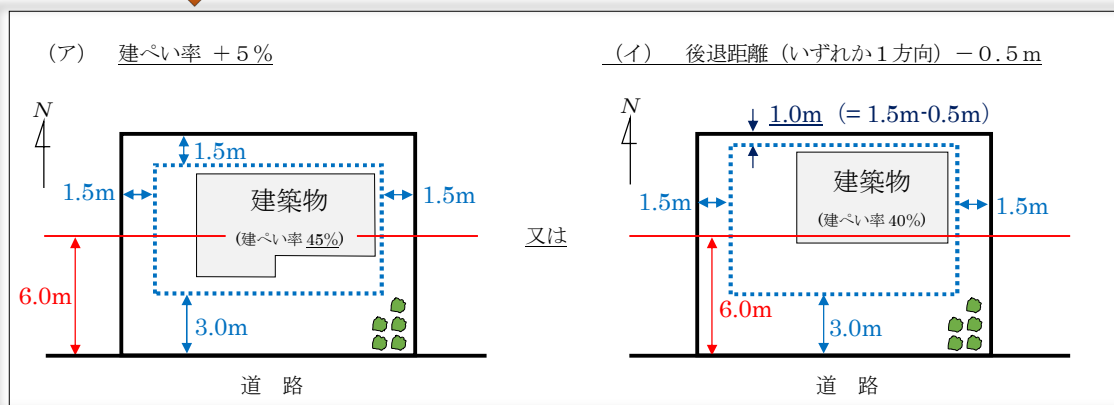
イ 緑化率について、同表に定める基準を40/100以上加算する場合

上記(ア)及び(イ)の緩和又は(イ)を異なる2方向に適用する緩和(2方向分の緩和を1方向のみにまとめた0.5m+0.5m=1.0mの緩和は認めない。)のいずれかを選ぶことができるが、これを限度とする。

例) 第3種風致地区(緑化率30%)で一般住宅を建築する場合(敷地面積150㎡)



イ 緑化率+40% ア 緑化率+20%



(7) 建築物の敷地面積が狭小であり、条例別表3に定める緑化率の基準値を一定割合上回る場合

狭小とは、面積が120㎡以下である場合をいい、加えて緑化率が以下の条件を満たすとき、それぞれに対応する緩和を適用することができる。

ア 緑化率について、条例別表3に定める基準を20/100以上加算する場合

次の(ア)・(イ)・(ウ)の緩和のうち、いずれか一つの緩和を適用することができる。

(ア) 建ぺい率について、同表に定める基準に5/100を限度として加算(建築基準法の規制の範囲内)する。

(イ) 道路境界側の後退距離について、1方向のみ最大0.5m以内で同表に定める基準を減ずる。

(ウ) 隣地境界側の後退距離について、外壁中心線からの長さが短辺で5.4mの建築物(3間相当のもので一般的には4.5mの居室と0.9mの廊下をいう。)が確保できる距離を限度として同表に定める基準を緩和する。

イ 緑化率について、同表に定める基準を40/100以上加算する場合

上記(イ)又は(ウ)のいずれかの緩和と(ア)の緩和を適用することができる。

ウ 緑化率について、同表に定める基準を60/100以上加算する場合

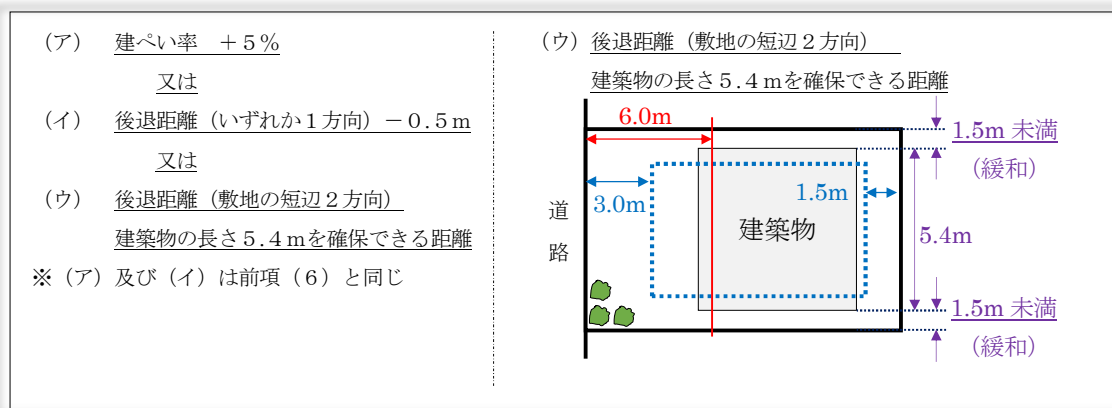
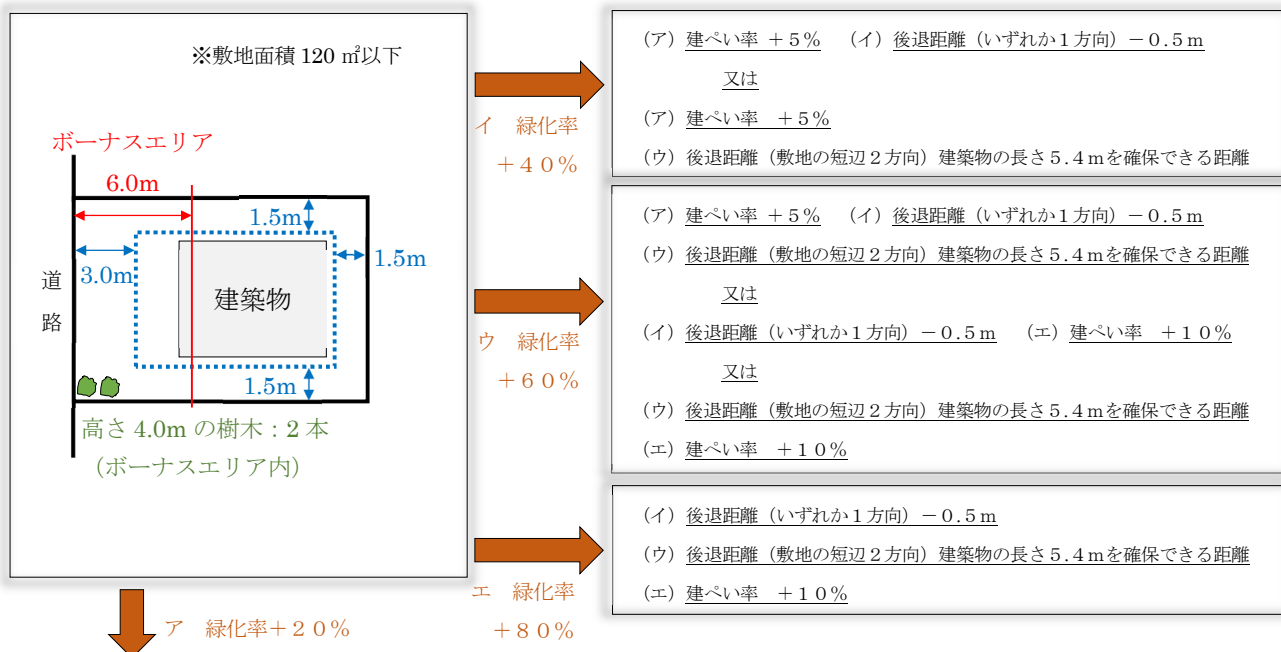
上記(ア)・(イ)・(ウ)の緩和を全て適用するか、(イ)又は(ウ)のいずれかの緩和と次の(エ)の緩和を適用するかを、選ぶことができる。

(エ) 建ぺい率については、同表に定める基準に10/100を限度として加算(建築基準法の規制の範囲内)する。

エ 緑化率について、同表に定める基準を80/100以上加算する場合

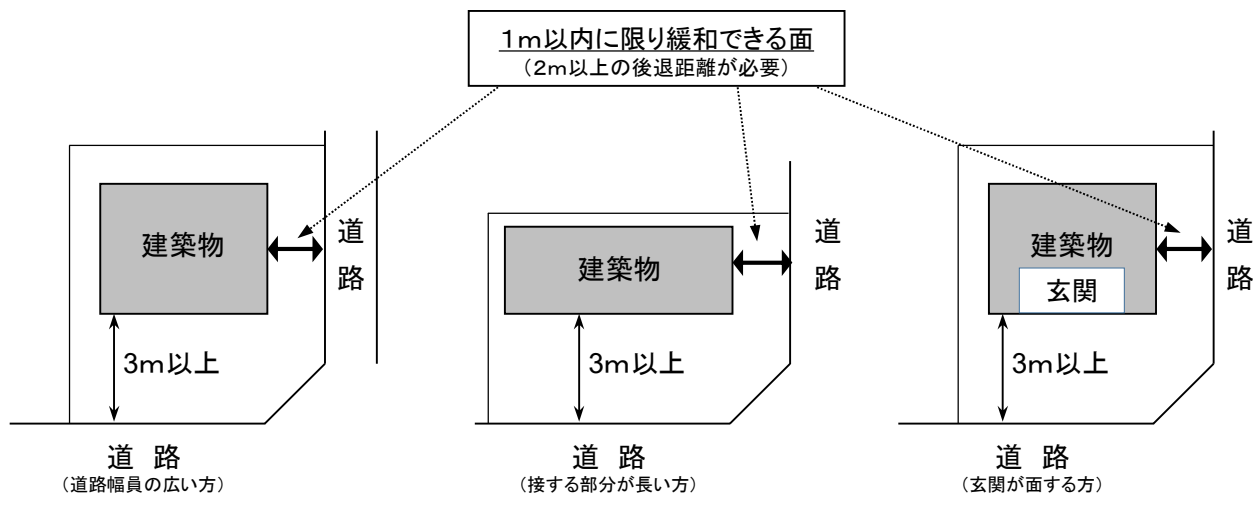
上記(イ)・(ウ)・(エ)の緩和を全て適用することができるが、これを限度とする。

例) 第2種風致地区(緑化率40%)で一般住宅を建築する場合(敷地面積120㎡)



(8) 建築物の敷地の2面以上が道路に接している場合（ただし、一戸建て住宅を建築する場合に限る。）

主たる道路（幅員の広い方、敷地と接している部分が高い方、建物の玄関が面する道路等）以外の道路面側（すみ切り部分を含む。）については、条例別表3に定める後退距離の基準（2（7）の緩和を併用するときはこれにより減となった後の数値）を1m以内に限り減することができる。



(9) 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 建築物の建ぺい率及び後退距離については、土地収用等時点から存在している建築物が条例別表3に定める基準を超える場合に、その建築物の建築面積及び後退距離を限度として同表に定める基準を緩和することができる。

イ 緑化率については、条例別表3に定める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緑化率が、許可基準の割合以上であること。

読み替え前	読み替え後
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

ウ 前2項の緩和は、当該建築物の建築された時期、高さ、建ぺい率、後退距離、建築面積等が登記簿謄本や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。

(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、条例別表3に定める基準に適合することが困難な場合

ア 建ぺい率については、条例別表3に定める基準に10/100を限度（建築基準法の規制の範囲内）として加算することができる。

イ 後退距離については、玄関やアプローチ部分に限り、条例別表3に定める基準を適用しない。

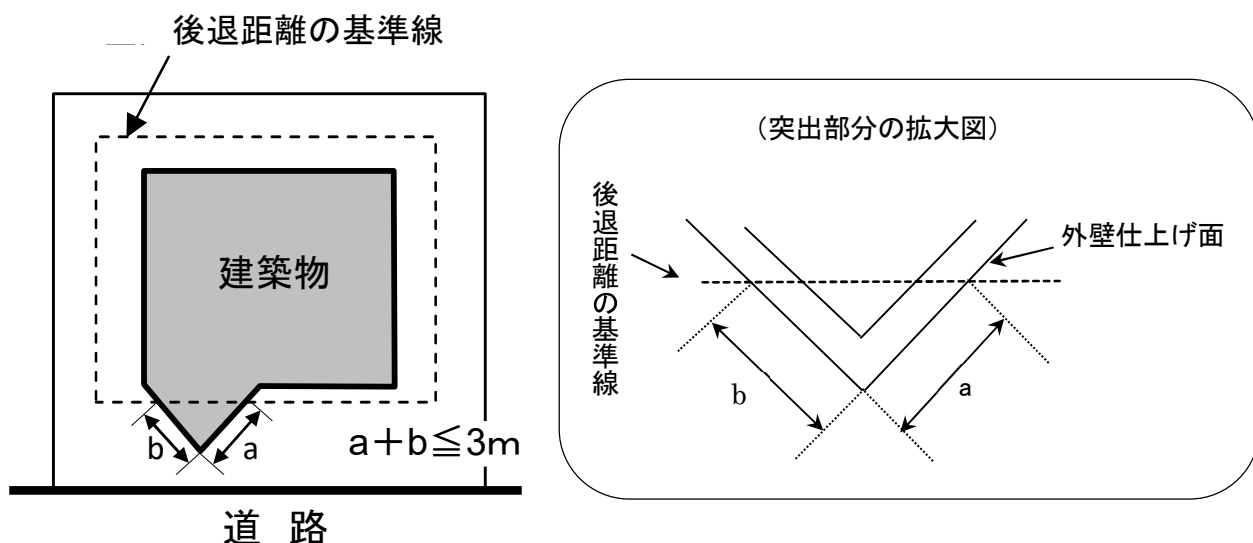
ウ 前2項の緩和は、平面図等で明確に車いす仕様と認められるものに限る。なお、必要な添付書類は次の（ア）及び（イ）とする。

(ア) 申請者と要介護者等が二親等以内であることを証明する書類

(イ) 要介護者等の身体障害者手帳、要介護認定等結果通知書又は介護保険被保険者証（介護認定を受けたもの）

- (1 1) 条例別表 3 に定める後退距離の基準線 (2 (6)、(7)、(8) の緩和を併用するときはこれにより減となった後の数値の線) から突出する当該建築物の外壁仕上げ面の長さの合計が 3 m 以下である場合

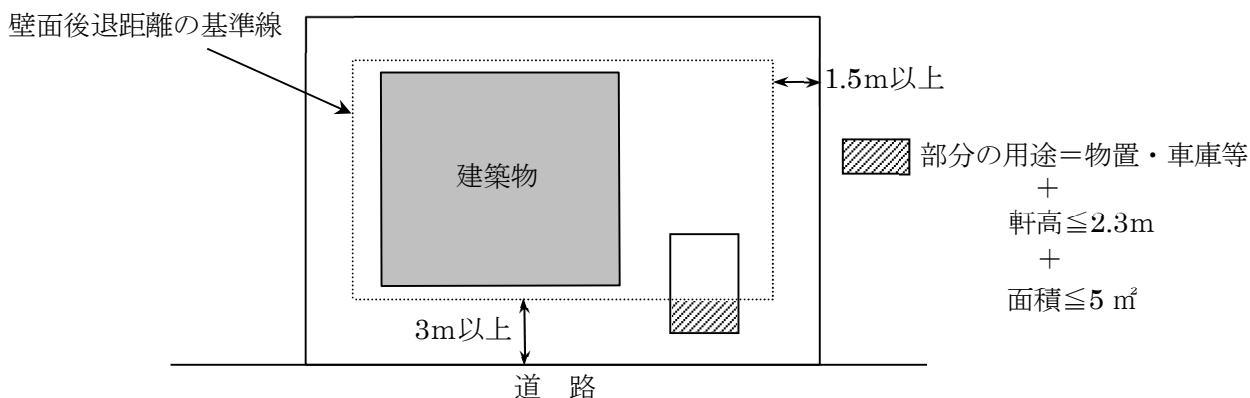
後退距離については、条例別表 3 に定める基準を適用しない。



- (1 2) 物置・車庫その他のこれに類する用途に供し、軒の高さが 2.3 m 以下で、かつ、条例別表 3 に定める後退距離の基準線 (2 (6)・(7)・(8) の緩和を併用するときはこれにより減となった後の数値の線) から突出する部分の床面積の合計が 5 m² 以内である場合

後退距離については、条例別表 3 に定める基準を適用しない。

また、緑化率について、同表に定める基準 (2 (6)・(7) の緩和を併用するときはこれにより増となった後の数値) に 20 / 100 以上加算する場合は、後退距離の基準線から突出する部分の床面積の合計を 12 m² 以内まで緩和することができる。このときは、後退距離の基準線から突出する部分の周囲を緑化し、周辺の風致の保全に支障がないよう努めることとする。

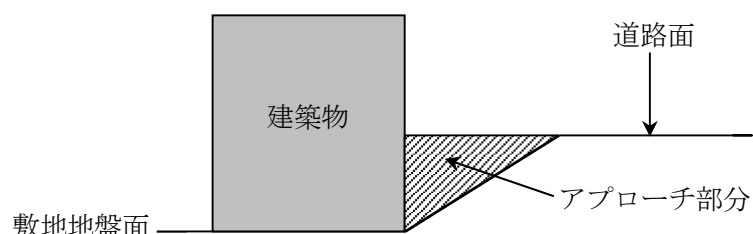


- (1 3) ガソリンスタンドを建築する場合

緑化面積の算出に当たっては、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 3 に定める緑化率の基準を乗じて得られる面積以上の緑化面積を敷地内に確保すること。

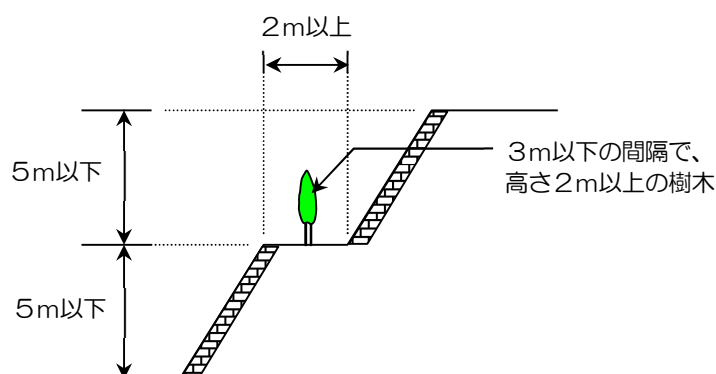
(14) 建築物の敷地の地盤面が前面道路より低く、屋根、ひさし等のないアプローチ部分に建築面積が発生する場合

前面道路に沿って設けられる屋根、ひさし等のないアプローチ部分に限り、条例別表3に定める後退距離の基準を適用しない。



3 工作物における基準

- (1) 条例第30条第2号エの擁壁及びこれに類する工作物で、高さが3mを超える場合は表面処理などを行い、修景に配慮すること。また、やむを得ず5mを超える高さが必要な場合は宅地造成等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以上の樹木を植栽すること。



- (2) 条例第30条第2号オの塀及びこれに類する工作物で、ただし書を適用する場合

ア 高さが2mを超える部分を樹木や透視性（原則として、透視率50%以上）のある材料等で施工する場合。

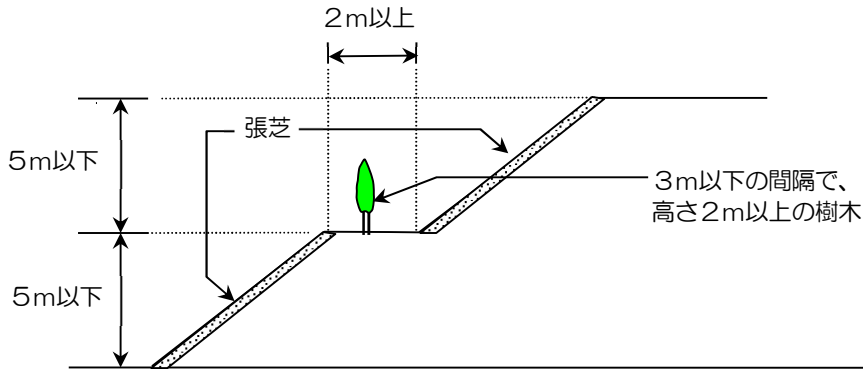
例 疎な垣根、柵やフェンス

イ ガソリンスタンド等の危険物を取り扱う施設を建築する場合で、法令の規定により周囲に塀を設ける場合。

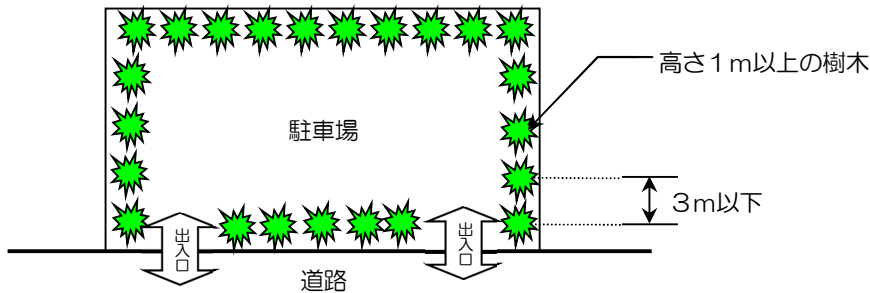
ウ 土砂災害特別警戒区域内に建築物を建築する場合で、法令の規定により土砂災害を防止する目的で待受式擁壁等を設ける場合。ただし、当該工作物の周囲を緑化するなど、周辺の風致の保全に支障がないよう努めること。

4 宅地の造成等における基準

- (1) 条例第30条第3号アの切土又は盛土により生じる法面については、張芝（種子吹付を含む。）を行うこと。また、やむを得ず5mを超えるのりの高さが必要な場合は宅地造成等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以上の樹木を植栽すること。

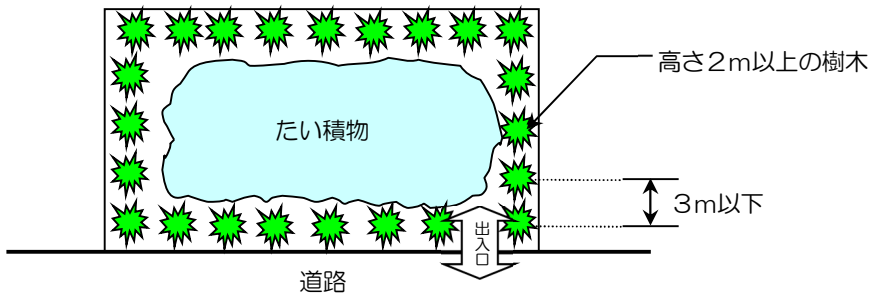


- (2) 条例第30条第3号ウの駐車場の造成に係る場合の適切な植栽とは、出入口を除いた敷地の周囲に、3m以下の間隔で高さ1m以上の樹木を植栽することをいう。



5 物件のたい積における基準

条例第30条第8号の物件のたい積の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3m以下の間隔で高さ2m以上の樹木の植栽等を行い、周辺の風致との調和に配慮すること。



6 建築物の建築に関する「位置、形態、規模及び意匠」における基準

- (1) 建築物（仮設の建築物及び地下に設ける建築物を除く。）の位置、形態及び意匠(条例第30条第1号イ)
 - ア 位置 山の稜線上には建築物を建築しない。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ない。
 - 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すること。
 - 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とする。
(イ) 光の反射率が高いものの使用は避ける。
- (2) 建築物（仮設の建築物に限る。）の規模及び形態(条例第30条第1号エ)
できるだけ目立たない規模、形態にし、周辺の風致との調和に配慮すること。
- (3) 建築物（地下に設ける建築物に限る。）の位置及び規模(条例第30条第1号オ)
外部から見える部分については、できるだけ後退距離をとり、目立たない規模にし、周辺の風致との調和に配慮すること。

7 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

- (1) 工作物（仮設の工作物、地下に設ける工作物、擁壁及びこれに類する工作物並びに塀及びこれに類する工作物を除く。）の位置、規模、形態及び意匠(条例第30条第2号ア)
 - ア 位置 6(1)アの規定を準用する。
 - イ 規模 巨大、長大な印象を軽減する規模とし、周辺の風致との調和に配慮すること。
 - ウ 形態 できるだけ簡易な構造・形態とし、周辺の風致との調和に配慮すること。
 - エ 意匠 6(1)ウの規定を準用する。
- (2) 工作物（仮設の工作物に限る。）の規模及び形態(条例第30条第2号イ)
6(2)の規定を準用する。
- (3) 工作物（地下に設ける工作物に限る。）の位置及び規模(条例第30条第2号ウ)
6(3)の規定を準用する。
- (4) 工作物（擁壁及びこれに類する工作物に限る。）の位置、形態及び意匠(条例第30条第2号エ)
6(1)ア、イ、ウの規定を準用する。

8 協議における成立要件

- (1) 条例第29条第2項に定める協議において、当該成立要件は、風致地区内の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、近隣関係住民との調整の状況等を勘案し、風致の保全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。

9 その他

- (1) 市長は、札幌市緑の審議会の議を経たものについて、近隣関係住民との調整の状況等を勘案し、風致の保全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。

10 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。

附則（平成29年2月14日）

この審査基準は、平成29年4月1日から実施する。

附則（平成31年3月18日）

この審査基準は、平成31年4月1日から実施する。

附則（令和6年3月21日）

この審査基準は、令和6年4月1日から実施する。