

# 土地利用

## 市街化区域・市街化調整区域

平成 22 年 4 月 6 日決定

市街化区域と市街化調整区域の区分（通称「線引き」）は、無秩序な市街化（スプロール現象）を防止し、計画的な市街化を図ることを目的として、昭和 43 年（1968 年）に法制度化され、札幌市では、昭和 45 年（1970 年）7 月に都市計画区域のうち約 22,010ha を市街化区域、残りの約 34,980ha を市街化調整区域として定めました。

その後、計 6 回の見直しを行い、市街化区域を拡大してきましたが、都市マスター策定以降、市街地の範囲は現状の市街化区域内とすることを基本としています。

線引き	実施年	市街化区域 [ha]	
		総面積	拡大面積
当初	昭和 45 年 (1970 年)	22,010	—
第 1 回見直し	昭和 53 年 (1978 年)	23,220	1,210
第 2 回見直し	昭和 60 年 (1985 年)	23,983	763
第 3 回見直し	平成 3 年 (1991 年)	24,643	660
第 4 回見直し	平成 10 年 (1998 年)	24,812	169
第 5 回見直し	平成 16 年 (2004 年)	24,930	118
第 6 回見直し	平成 22 年 (2010 年)	25,017	87

## 地域地区

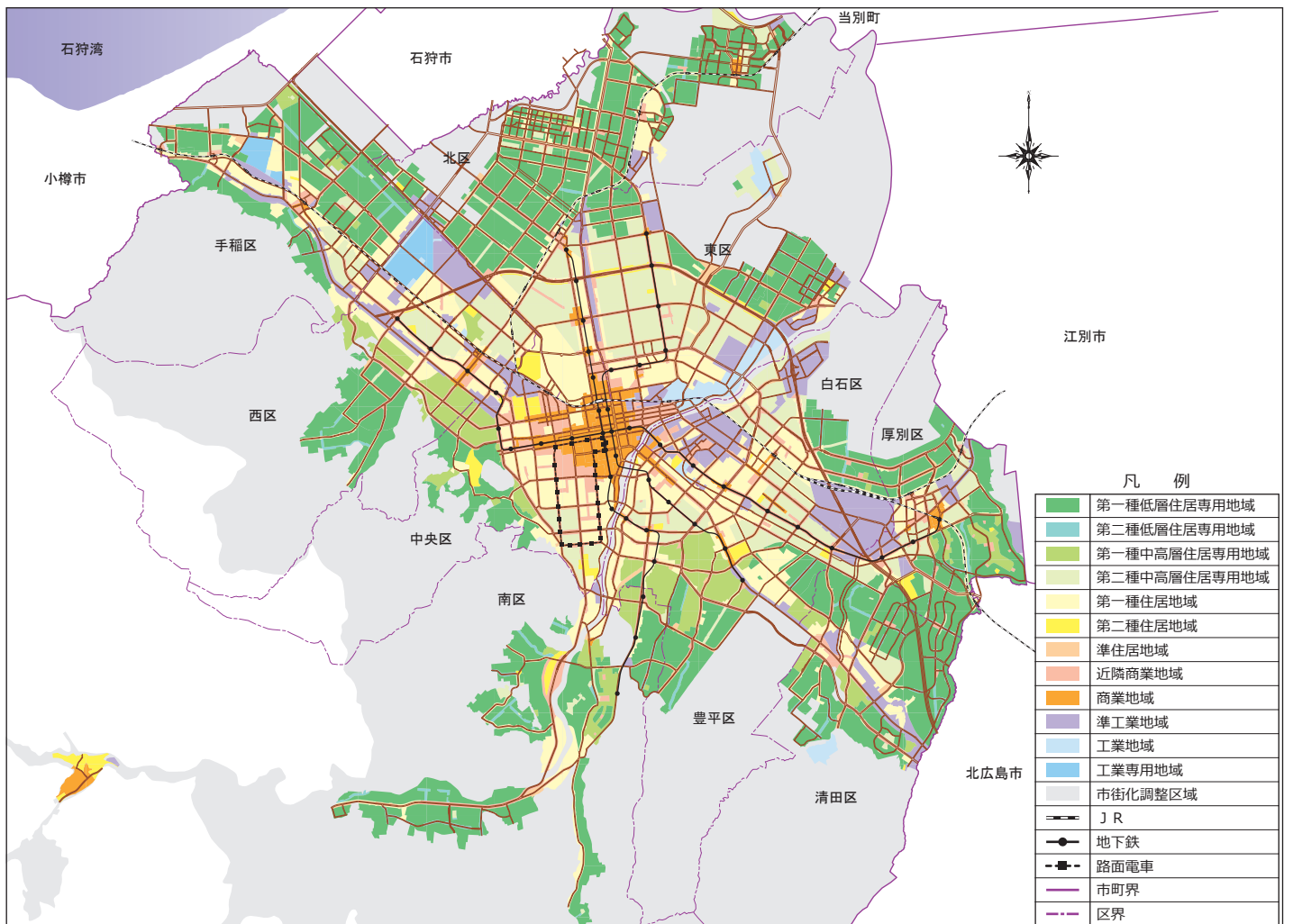
平成 29 年 4 月 1 日現在

### ● 用途地域

札幌市では、昭和 8 年（1933 年）に初めて用途地域（3 種）を指定しました。その後、都市計画法の改正を受けて、昭和 26 年（1951 年）に 4 種、昭和 48 年（1973 年）に 8 種、平成 8 年（1996 年）に 12 種の用途地域を指定しています。また、昭和 54 年（1979 年）、昭和 61 年（1986 年）、平成 4 年（1992 年）、平成 8 年（1996 年）、平成 18 年（2006 年）、平成 24 年（2012 年）に、全市的な見直し（計 6 回）を行っています。

用途地域の面積

用途地域	建蔽率 / 容積率	面積 [ha]	
第一種低層住居専用地域	40 / 80	6,821	8,179
	50 / 80	1,358	
第二種低層住居専用地域	50 / 80	474	474
第一種中高層住居専用地域	40 / 150	11	1,392
	60 / 200	1,381	
第二種中高層住居専用地域	60 / 200	2,835	2,835
	60 / 200	4,264	
第一種住居地域	60 / 300	2	4,266
	60 / 400	3	
第二種住居地域	60 / 200	385	388
	60 / 400	3	
準住居地域	60 / 200	868	1,157
	60 / 300	289	
近隣商業地域	80 / 200	1,156	2,628
	80 / 300	1,472	
商業地域	80 / 400	541	829
	80 / 600	155	
	80 / 700	23	
	80 / 800	110	
準工業地域	60 / 200	2,228	2,263
	60 / 300	35	
工業地域	60 / 200	368	368
工業専用地域	60 / 200	238	238
合計			25,017



札幌市都市計画図

● 特別用途地区

用途地域の制度を補完する目的で、地域特性に応じたある特別の目的から、建築規制を強化することによって、特定の用途を利用しやすくしたり、環境の保護を図る制度です。

名称	面積 [ha]
特別工業地区	81
第一種小売店舗地区	31
第二種小売店舗地区	99
第三種小売店舗地区	990
第四種小売店舗地区	135
第一種特別業務地区	6
第二種特別業務地区	28
第三種特別業務地区	81
戸建住環境保全地区	6,821
第一種職住共存地区	86
第二種職住共存地区	974
大規模集客施設制限地区	648

● 高度地区

市街地の環境を維持し、またその利用を進めるため、建築物の高さの限度を定めるものです。札幌市では、秩序ある街並みの形成を下支えする観点から、市街地の特性に応じて建築物の高さを 18m から 60m まで段階的に制限しているほか、低層住宅地に南接している区域については、北側斜線と複合した高さの最高限度を定めています。また、郊外の低層住宅地では、日照や通風、採光を確保するため、建築物の高さを、北側隣地境界等からの距離に応じて制限しています。

名称	面積 [ha]
北側斜線高度地区	8,653
18m 北側斜線高度地区	252
27m 北側斜線高度地区	2.1
33m 北側斜線高度地区	24
18m 高度地区	3,559
24m 高度地区	123
27m 高度地区	1,751
33m 高度地区	7,145
45m 高度地区	1,747
60m 高度地区	606

● 高度利用地区

建築物の敷地の統合を進め、小規模な建築物の建築を規制することや、敷地内の空地を確保するなどして、市街地での土地の合理的な活用と都市機能を高めるために定めるも

名称	箇所数	面積 [ha]
高度利用地区	34	70.5

のです。容積率の最高限度と最低限度、建蔽率の最高限度、建築面積の最低限度、壁面の位置の制限を定めます。

● 特定街区

良好な環境と良質な建築物を建築し、また有効な空地を確保するなどして、市街地の環境改善を図り、都市の機能にふさわしい街区を形成するために定めるものです。容積率と建築物の高さの最高限度、壁面の位置の制限を定めます。

名称	箇所数	面積 [ha]
特定街区	3	2.16

● 防火地域・準防火地域

都市の防災機能を高めることを目的として、建築物の不燃化を進めるために定めるものです。この区域では、建築物の規模などに応じて、耐火建築物又は準耐火建築物とすることが義務づけられます。

名称	面積 [ha]
防火地域	384
準防火地域	3,402

● 駐車場整備地区

自動車の輻輳が著しい地区で、円滑な道路交通を確保するために定めるものです。この区域では、建物の用途や規模に応じて、「札幌市建築物における駐車施設の附置等に関する条例」で定められている台数以上の駐車場の設置が義務づけられます。

名称	面積 [ha]
駐車場整備地区	383

● 流通業務地区

都市の流通業務機能を向上させるために定めるものです。この区域では、流通業務機能に特化した土地利用を図るため、「流通業務市街地の整備に関する法律」に定められている用途（トラックターミナルや卸売市場、倉庫など）以外の建物が制限されます。

名称	箇所数	面積 [ha]
流通業務地区	1	230

地区計画

昭和 58 年（1983 年）に、「もみじ台団地地区計画」を決定して以降、開発行為や土地区画整理事業の区域及び良好な居住環境が形成されている住宅団地等の区域について、地区計画を積極的に導入してきました。

また、現行の都市計画の制限を緩和しながらまちづくりのルールを定める緩和型の地区計画など、多様な種類の地区計画を活用してまちづくりを行っています。

さらに、安定成熟期の都市づくりにおいて、住民発意で地

区計画を定める取組が一層重要になっていることなどを踏まえ、地区計画の決定に向けた住民活動の支援も行っています。

種類	地区数	面積 [ha]
一般型地区計画	119	3,124.9
一般型地区計画 (市街化調整区域)	18	122.7
再開発等促進区を定める 地区計画	14	91.9
その他緩和型の地区計画	3	51.0
防災街区整備地区計画	1	32.4
合計	155	3,422.9

事例 苗穂駅周辺地区

苗穂駅周辺地区は、現在までに地域住民による様々なまちづくりの取り組みが進められ、「苗穂駅周辺地区まちづくり計画」が策定されています。

計画では、駅を中心とした歩行者ネットワークの強化や、オープンスペースの誘導、民間開発によるにぎわい創出などが位置付けられており、これらを実現するために地区計画（再開発等促進区）を活用しています。

民間開発に合わせて空中歩廊やオープンスペースを整備していただくことで、建築物の高さ制限を緩和して土地の高度利用を図るなど、官民協働の取組が行われています。



苗穂駅南口広場（イメージパース）