

 「都市計画法では、『都市計画』とは、



であるとされています。」

 「なんとなく『土地利用』は聞き覚えがあるんじやが、『都市施設』ってどんな施設じゃ？」

 「道路や公園、学校などの多くの人々が利用する施設のことです。住みやすいまちをつくるためには、どこにどんな都市施設をつくるかをきちんと計画しないとだめですよ。」

 「みんなが使いやすいようなところに、道路や公園などがあると便利じゃのう。決まりがないと、バラバラなまちになってしまいそうじゃからな。計画は大事じゃのう。」



 「そのとおりなんです。今日は、この都市計画のうち、マチオさんの引っ越し先のヒントになりそうな『土地利用』に関する計画について説明しますね。」

 「都市計画の中には、『市街地開発事業』というものもあるよじゃが？ 最近、ウチのご近所に大きくてきれいなビルができてのう、何か関係あるのかねえ。」

 「するどいんですね！ 関係があるものなんですよ。でも、その話はまたの機会ということで…。」

(1)まちづくりの計画

- ① まちはいろいろ、プランもいろいろ
～第2次札幌市都市計画マスタープラン～

 「あれ？ 都市計画の話なのに、ピラミッドが出てきたぞい？」

 「札幌市では、より良いまちをつかっていくために、次のような計画を段階別に立てています。上段の計画に沿って下段の計画を具体的にしていくピラミッド構造になっています。」



 「ん？ モエレ沼公園にそういえばこんなやつがあるのう。」

 「モエレ沼公園ですか…いいですね。今度一緒に出かけましょうか。みんなで行ったら楽しいですよ、モエレ山にも登れますね、あと…」

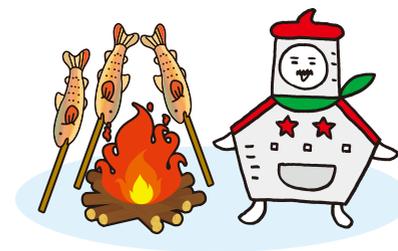
 「あれ、都市計画は…??」

このままだと話が脱線しそうだったので、市役所くんは話を戻した。

 「おっといけない、話を戻しますね。ピラミッドの中にもいろいろな計画がありますけれど、その中で、さっぽろを暮らしやすいまちにするために、どのようなしくみをつくり、それをどうやって使っていくかという方針をまとめたものが『第2次札幌市都市計画マスタープラン』です。長いので、ここからは『2次マス』と呼びますね。」

 「にじます？」

 「ニジマスは焼いたらおいしいから、大好きじゃ。」



 「……魚じゃないですよ！ 2次マスは、さっぽろのまちをどんな考え方でどのようにつくっていくかを長～い目で描いたまちの設計図なんです。」

 「“第2次”ってなっているけど、前の計画から何か変わったのかの?」

 「するどい質問ですねえ。たとえば、平成16年(2004年)に最初の都市計画マスタープランをつくったころは、人口の増え方が緩やかになりつつありましたが、それから10年以上経った今では、近い将来、人口が減りはじめると予測されています。」

 「また、地震などの災害に強い、安全・安心なまちづくりが求められているなど、札幌を取り巻く状況はいろいろと変化しているのです。そこで、前の計画を見直す形で、2次マスを策定しています。」

 「この計画では、さっぽろの今後のまちづくりの方向性を定めるにあたって、市民のみなさんのご意見を聞きながら次のような都市づくりの理念を定めたんです。」



〔都市づくりの理念〕

S・M・I・L・Es City Sapporo

～誰もが笑顔でいきいきとすごせるまちへ～



 「この理念には、いろいろな面でさっぽろの魅力を高めて、さっぽろに住む人やさっぽろに来る人など、みんなが笑顔ですごせるまちにするという願いがこめられています。」

 「おお! 大好きなさっぽろのまちに笑顔があふれるのは嬉しいことじゃ!」

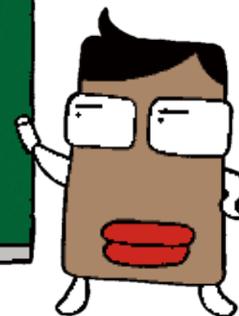
 「2次マスでは、都市づくりの理念を実現するため、2つの視点から6つの基本目標を定めています。」

都市づくり全体の目標

- 世界都市
- コンパクトな都市
- 札幌らしいライフスタイルが実現できる都市
- 低炭素都市
- 安全・安心な都市

身近な地域の目標

- 多様な協働による地域の取組が連鎖する都市



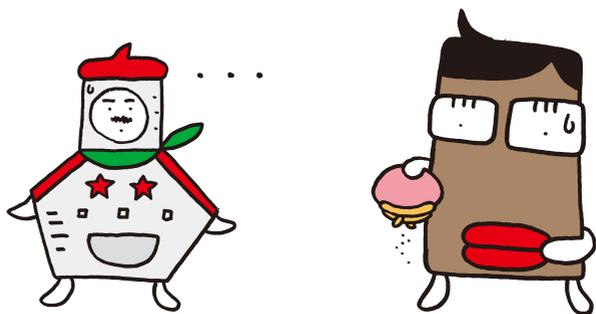
 「ん? 『コンパクトな都市』とあるけれど、コンパクトっていうことは、まちを小さくすることなのかねえ?」

 「ここでいう“コンパクト”は、まちを小さくまとめるという意味ではなく、今のまちの範囲で中身を充実しようということなんです。」

「今まで、さっぽろのまちは、人口がどんどん増えたので、ぐんぐん大きくなりました。まちの成長に合わせて、道路や公園などを一生懸命つくってきました。」

「でも、さっぽろを支える人口は以前のように増えないので、まちを広げるのではなく、今あるものを活かしながら、より有効に使うことが大切になります。古くなってきた道路や建物なども直さなきゃいけないですし…。」

市役所くんは自分のおサイフを取り出した。薄かった。

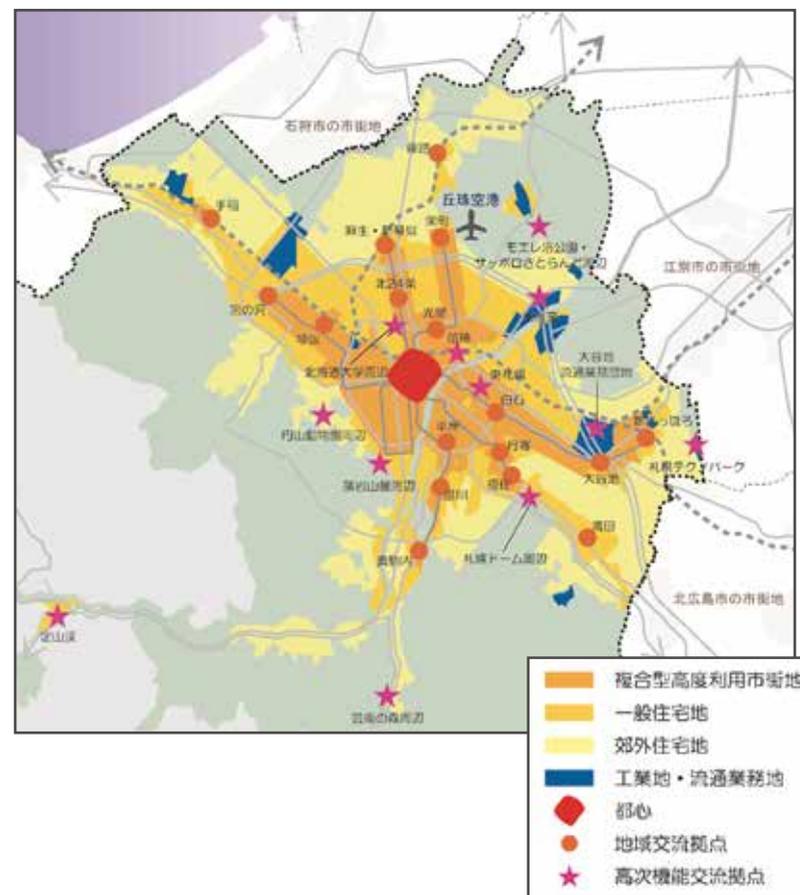


「と、とにかく、まちがコンパクトにまとまると、みんなが集まるところが充実したり、郊外の緑地や農地を減らさずにすんだり、環境にもやさしいですね。」

「“コンパクト”の説明は長かったねえ。まあとにかく、世の中変化しているということかな。」

さっぽろのまちづくりの設計図

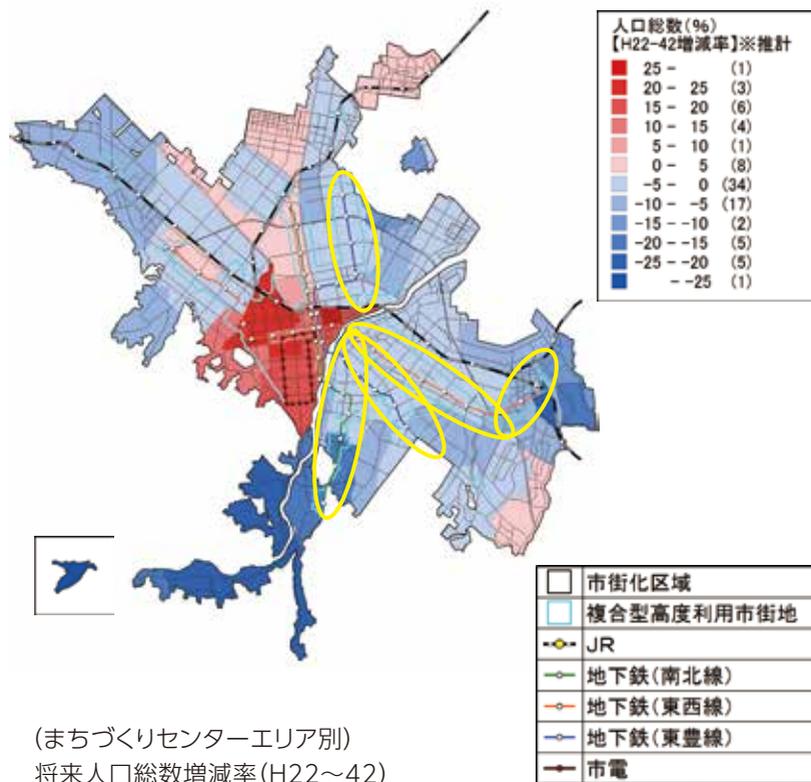
第2次札幌市都市計画マスタープランの総合的な取組の方向性



② まちはいろいろ、プランもいろいろ
 ～札幌市立地適正化計画～

「“コンパクト”のことはよくわかったんじゃが、なんでコンパクトにする必要があるのか…難しいのう。」

「先ほどちょっと触れましたが、今後のさっぽろは、人口減少が進むと予測されている地域があり、さらに郊外の一部では、老年人口も減少し、人口減少スピードが速まることが想定されています。」



(まちづくりセンターエリア別)
 将来人口総数増減率(H22～42)

「…………。」

「やっぱり難しいのう。」

「いまいちピンとこないねえ。」

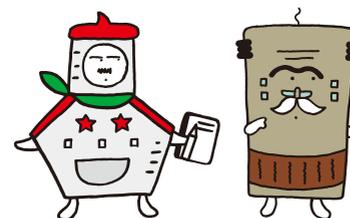
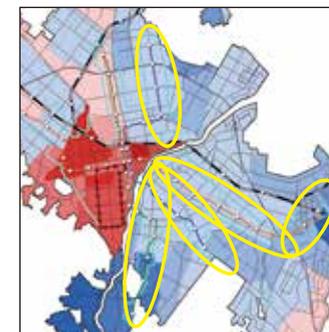
「おっと、確かにそう言われてみれば、少しとっつきにくい話かもしれませんね。少し順を追ってお話しましょう。」

「今後のさっぽろは、人口減少が予測されているということはさっきちょっと説明したのですが、人口の動きにはバラつきがあるんです。」

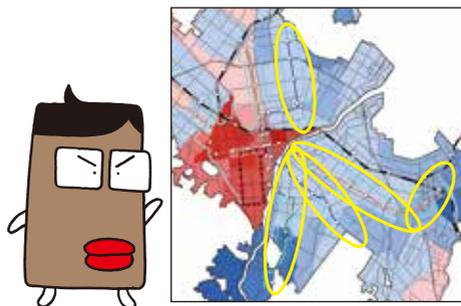
「赤くなっているところは、今後人口の増加が予測されているところです。主に中央区のあたりが濃く赤くなっているのが、よくわかると思います。」

「ワシの住んでいるところのまわりは真っ赤じゃなあ。」

「ここに書いてある黄色い丸はなんじゃ？ 青くなっているところについているようじゃが。」



 「マチオさん、するどいですねえ。まず、青くなっているところは、今後人口減少が予測されているところです。札幌市のかなりの部分が青くなっているのがわかると思います。」



 「その中で黄色く囲っている部分は、地下鉄が通っているエリアであるにもかかわらず人口減少が予測されているところなんです。」

 「地下鉄が通っていて便利のところなのに人が減るんじゃないなあ…。」

 「そうなんです。地下鉄が通っているところのまわりは便利なので、お店や病院、銀行などがたくさん集まっています。また、地下鉄駅とまわりの住宅地をつなぐバスなどもたくさんありますし、この黄色く囲っている場所のあたりは、そのまわりの住宅地に住む人々の生活も支えているとても大事なところなんですよ。」

 「でも、便利ところに住む人が減ってしまうと、お客さんが減ってしまったお店などがなくなってしまって、どんどん不便な場所になってしまうことも考えられます。バスも減ってしまう可能性だってありますし…。」

 「うむ。確かに、マチコが住んでいるまわりにバスが走らなくなってしまったら大変じゃ! 暮らしていけるんじゃないだろうか…。」



マチオはすっかり悲しい顔になってしまった。

 「それではいけません。札幌市はこれまで、みなさんが便利で快適に生活できるように、地下鉄や道路などを整備してきました。しかし、人口が中央区やそのまわりだけに集中してしまうと、これまで整備してきたさまざまなものが使われなくなってしまうかもしれないんです。」

 「せっかく便利のところなのに、お店が建たなかったりするのはいらないのう。おまけにマチコの生活が不便になったら、かわいそうじゃ…。」

 「そうならないように、誰もが暮らしやすいまちをつくっていくことが大切になっています。そこで、2次マスとあわせて、『札幌市立地適正化計画』を策定しました!」

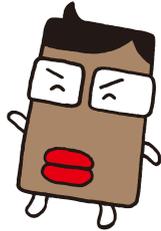
  「リッチテキセイカケイカク?」



 「立地適正化計画は、みんなの生活に必要な施設を、みんなが使いやすい場所、たとえば、地下鉄やバスなどの公共交通で行くことができる場所などに集めて、まちをより便利で暮らしやすくするための方法を考えた計画なんです。」

 「ほう、みんなが便利になって住みやすいまちになるのは良いことじゃねえ。」

 「そうですね! 札幌市の立地適正化計画は地下鉄駅などのまわりだけにお店や住むところを全てぎゅっと集める! ことを目的とする計画ではありません。**公共交通で行きやすいところの魅力を高めることで、誰もが歩いて暮らせるコンパクトなまち**を目指していくんですよ。身近な生活に必要なことは、身近できると、便利ですよ。」

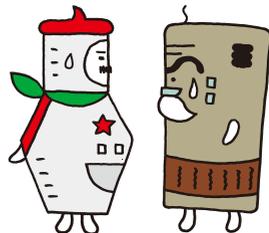


 「用事があるたびに、遠いところまで行くのは何かと不便じゃからね。マチオさんも都心から引越しますし、そもそも年をとると、動くのもなかなか大変ですからねえ。」

 「そうじゃ。そうじゃ。便利なところに住めたほうがやっぱりいろいろと助かるのう。でも、まちを便利で暮らしやすくするための計画といっても、どういうことを決めているんじゃ?」

 「立地適正化計画では、『**集合型居住誘導区域**』『**都市機能誘導区域**』『**持続可能な居住環境形成エリア**』という3つの区域を定めていて、それぞれの区域に合わせた取組を進めることとしているんです。」

  「……………シュウゴウガタ…? ジゾクカノウ…? 相変わらず言葉が難しいのう。」



時計台じいさんとマチオは首をかしげてしまった。

市役所くんは少しバツが悪そうだった。

 「……………聞きなれない名前ですよ。と、とにかく! 立地適正化計画で決めている区域というのがどういうものなのか、1つずつお話ししますね。」



 「難しい話になりそうな気がするから、ちょっともう1杯お茶を頼んでからにするかねえ。玉露がええのう。ついでにようかんも1つもらおうかねえ。」

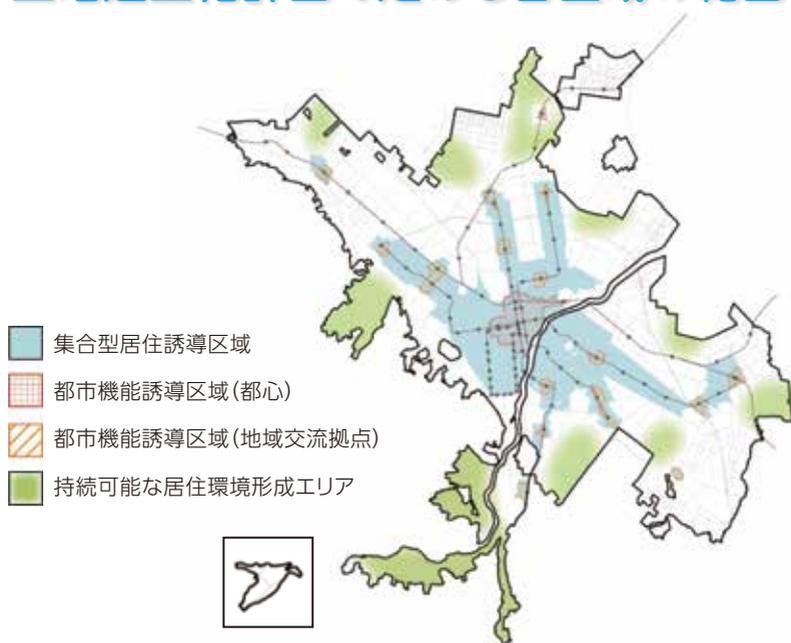
 「お、ワシも茶菓子をもらうことにしようか。おはぎがええのう。つぶあんのもので頼みますよ。」

 「おふたりとも、そんなに構えなくても大丈夫ですよ…! まずは地図を見てもらったほうが良いですかね。あ、ワシもあんみつを1杯もらいましょうか。お腹が空いてしまいましたよ。」

みんな甘いものには目がないようだった。



立地適正化計画で定める各区域の範囲



■集合型居住誘導区域(地下鉄駅周辺等の公共交通利便性の高い地域)

→人口分布の偏在を是正しつつ、人口密度の維持・増加を図る

■持続可能な居住環境形成エリア(加速度的に人口減少が進む地域)

→人口減少が進む中でも、生活利便性・交通利便性を確保しつつ、持続可能なコミュニティの形成を目指す

■都市機能誘導区域(都心・地域交流拠点)

→多くの人が利用する都市機能の集約等による利便性と魅力の向上を目指す



区域外で住宅などを建てる時は、届出が必要な場合があります。

「これが立地適正化計画で決めている区域です!」

「おおー、青とか赤とか緑とか、いっぱいあるのう。」

「真ん中のほうに青いところが多いのう。これはなんじゃ?」

「青くなっているところが『**集合型居住誘導区域**』というところですよ! 主に地下鉄駅周辺などの公共交通利便性の高いところに決めているんです。」

「ここは、先ほどもお話ししましたが、便利でまわりの住宅地などの生活も支えている重要なエリアなので、多くの方が住むことのできるマンションや、お店をはじめとした、さまざまな建物が集まるような取組を進めているんです!」



「ワシの建っているところも集合型居住誘導区域というところじゃな。なんか赤いところにもかぶってあるのう。」

「ワシもじゃねえ。」

「おふたりが建っているところは、『都市機能誘導区域』というところですよ！ 都市機能誘導区域は、さっぽろの顔である都心や、主要な地下鉄・JR駅や区役所のまわりに定めています。」

「ここでは、多くの市民が利用する施設や、札幌に来るさまざまな人がさっぽろを魅力的に感じる施設などが集まるような取組をしていますよ！」



「緑色は……なんじゃ？」

「緑色のところは『持続可能な居住環境形成エリア』というところですよ。郊外の住宅地のうち、主に、開発された時期が古いエリアに定めています。」

「札幌市も将来の人口減少が予測されていますが、開発時期が古いエリアを中心に、人口減少のスピードが速いと予測されているエリアがあります。ですが、今後20年くらいは、人口密度がおおむね変わらない見込みなんです。」

「お、それだと、急に人がいなくなる、というわけではないんじゃない。」

「そうは言っても、まわりの地域に比べて人口が減っていくスピードが速いと予測されていますから、このエリアでも生活や交通の便利さを維持しつつ、持続的な地域コミュニティが成り立つような取組を進めていく必要があるんです。」



「それぞれの場所で、みんなが住みやすいまちをつかっていくというのは、なかなか難しそうじゃなあ……。」

マチオはおはぎを口にしながら、つぶやいた。

「そのとおりなんです。みなさんが住みやすいまちをつくるためには、市役所だけではなくて、地域のみなさんと協力をしながら、まちづくりを進めていくことが大切なんです。」

「まちなかに住みたい人も、郊外に住みたい人も、みんなが住みたいところで暮らせるようなまちを目指して、ワタシも頑張っていきます……！ マチオさんが新しく引っ越すところもきっと良いところだと思いますよ！」

市役所くんはコブシを握りながら、熱弁した。厚いくちびるが、とても熱くなった気がした。



「ちょっとまちなかから離れたところでも住みよい生活ができるんだったら、ワシも安心して引っ越せるのう。」

「そりゃあ今の場所ももちろんすごく気に入っているんじやが、ワシも年だから、もうちょっとマチコのそばにいたいんじや。すぐ横に行けんかのう。」

「うーん…。マチコちゃんは一軒家なので、もしかすると、すぐ横に…というのは難しいかもしれません。」

「実は、それにはまた別のルールがあるんです。ルールがないと、バラバラなまちになってしまって、まちの魅力が下がってしまうかもしれません。」

「まちの魅力ねえ。」

「さっき、2次マスの説明の時に、地震とかの災害に強いまちづくりって言うていたけど、災害対策もまちの魅力を高めることになるのかのう？」

「そのとおりです。地震や停電に強い建物が増えたり、いざという時のために必要な備えがあったりすれば、住んでいる人はもちろん、観光や仕事でさっぽろに来る人も安心ですよ。まちづくりにおいて、災害対策は大事なポイントなんです。」



「ほう…いろいろなことが、まちづくりには関係あるんじゃないなあ。そういえば、最近、新聞で聞きなれない言葉を見たんじやが、『えすでーじーえす』じゃったかなあ？」

「マチオさん、それって『SDGs(エス・ディー・ジーズ)』じゃないですか？」

「おお、知っとるぞ！ 初めて見たときは読み方がわからなかったかのう。」

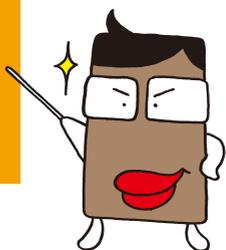
「さすが！ よくご存じですね！ 『SDGs』はSustainable Development Goals の頭文字で、『持続可能な開発目標』といいます。世界にある課題について、世界が2030年までに解決するための目標として、2015年に国連で採択されたものなんですよ。」

「ほう…世界の課題解決につながるものなんじやな…とても、大きな考え方じやのう。」

SUSTAINABLE DEVELOPMENT GOALS



🏠 「そうですね。実は、『SDGs』の考え方の中には『住み続けられるまちづくりを』といったような、まちづくりに求められる視点もあるんですよ。」

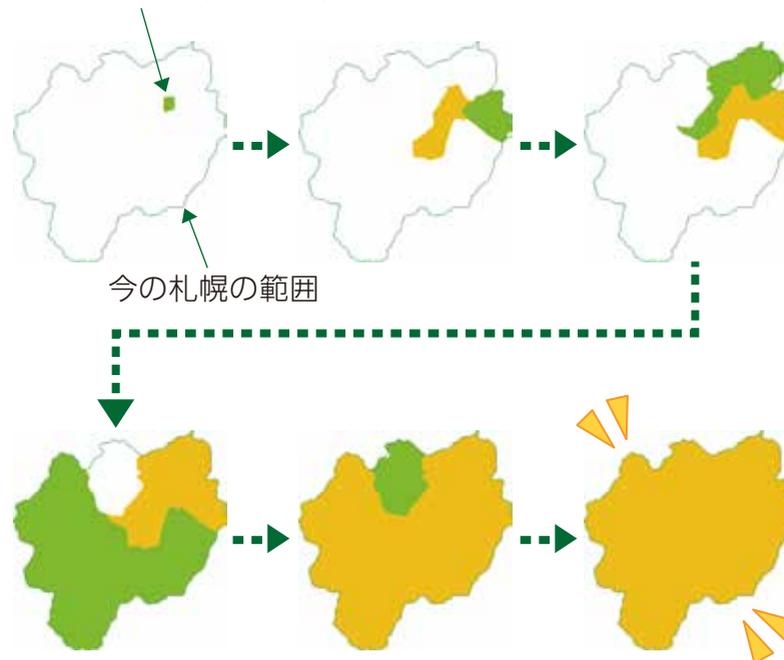


🧐 「ふむ、いろいろな考え方があって勉強になるのう。」

🏠 「そう言ってもらえるとありがたいです！ いろいろな考え方やルールがあって、まちづくりが進んでいるんですよ。さっぽろも今でこそこんなに大きくなりましたけど、はじめはとても小さいまちだったんです。」

🏠 「さっぽろはまわりのまちと合併して大きくなり、人口もどんどん増えていきました。でも、これからは人口減少が予測されているので、今あるまちの魅力を高めていくことが大事になっていくんです。」

最初の札幌市(1871年)



(2) まちづくりのルール

① ぴったりサイズはムダがない～線引き～

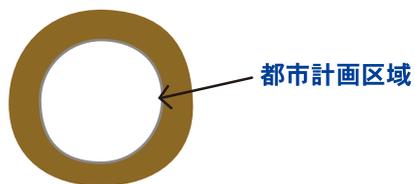
「さっぽろは合併してどんどん大きくなってきたと話しましたが、どれくらい大きいか知っていますか？ 実は、札幌市の面積は112,126ヘクタールもあるんです！ 政令指定都市の中では3番目に大きいんですよ！」

こう言って、市役所くんは自慢げに図を描いた。



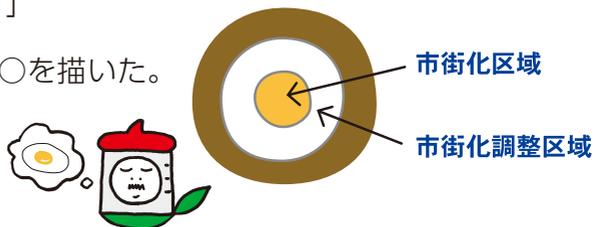
「このうち、都市計画を考える範囲を都市計画区域といって、札幌市では南西部の国有林などを除く56,795ヘクタールを指定しています。」

と、中に○を描いた。



「次に、都市計画区域の中を、**まちの整備を進める区域(市街化区域)**と**整備を抑える区域(市街化調整区域)**に分けます。」

と、さらに○を描いた。

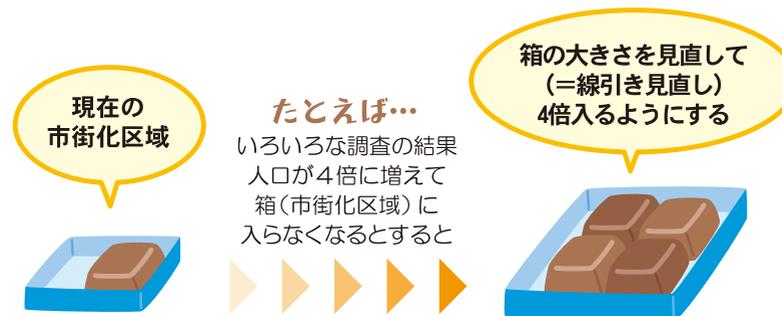


「このように市街化区域と市街化調整区域を分けることを通称『線引き』といいます。単純に違いを書くと…」

	市街化区域の原則	市街化調整区域の原則
税金の使い道	道路・公園・下水道などの公共施設を優先的に整備	農地や緑地の保全を優先
土地の使い道	建物を建てて住んだり商売したりするところ	建物を建てられない (農業用などの例外あり)

「市街化区域は、人が住んだり商売したりする区域なので、その広さは、人口の伸びや産業などの見通しを考えて決めます。たとえば、1人  くらいの土地が必要だとすると…」

市役所くんはチョコッと絵を描いた。



「もしも、人が少なく土地が空いているのに市街化区域を広くすると、道路や公園などをつくったり修理したりするのにお金がかかるかわりに、使う人が少なくてもったいないということになってしまいます。」

「広すぎる家は、掃除が大変っていう感じがねえ。まあ、ウチは広くないがのう。」

時計台じいさんは、観光客に「え～、時計台って小さ～い」と言われることをちょっと気にしていた。



話が別の方向に進みそうだったので、市役所くんは急いで話を戻した。

「市街化区域と市街化調整区域の境界は、できるだけ河川や道路などで分けるようにしています。境界線がずれて動くものと困りますから。」

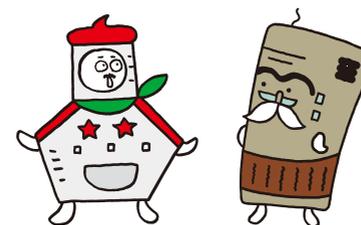
「だから、道路の一本向こうが建物を建てられない区域だったりするんじゃね…。」

「市街化調整区域は、ふつう建物は建てられないので、建物のいらない使い方をしてくださいということなんです。土地にはいろいろな決まりがあるので、買う前に必ずよく調べてくださいね。」

「今の市街化調整区域は、そのうち市街化区域にならないかのう?」

と、時計台じいさんが首をかしげたので、鐘がカンと鳴った。

「市街化調整区域のうちに土地を買って安みたいなんじゃが。」

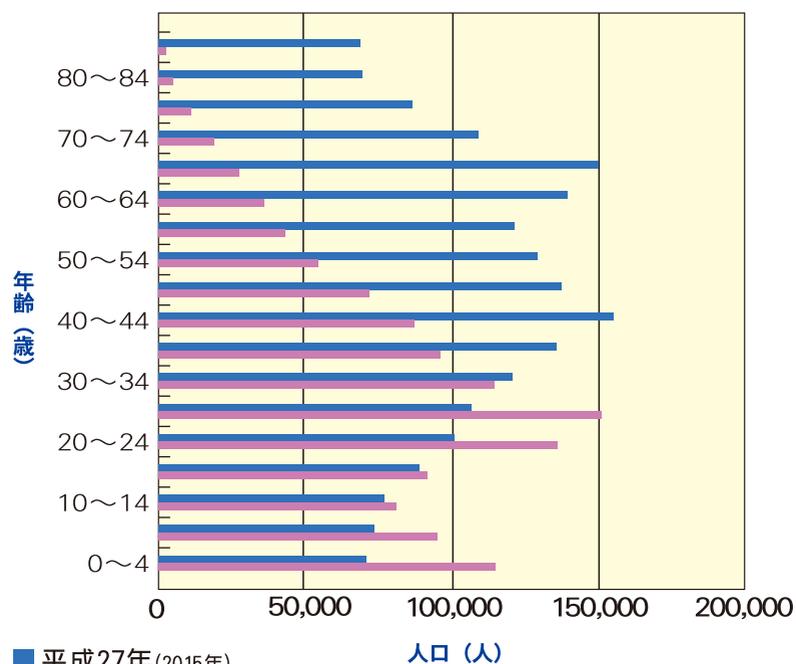


市役所くんは首を振った。

「2次マスで将来の計画を立てていますが、市街化区域は現在の広さを基本としています。人口も減る見込みですし、現在の市街化区域の広さは余裕があるので、増やす必要がないのです。」

区域区分のイメージ図





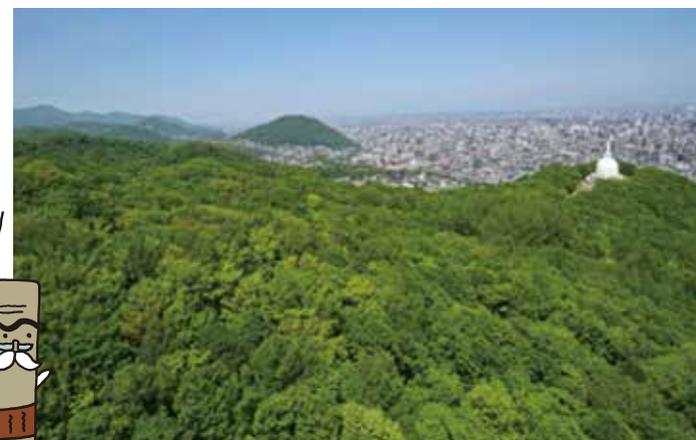
■ 平成27年(2015年)
■ 昭和50年(1975年)

札幌市 5歳階級別人口

昔に比べてお年寄が増えて
子どもが減っているのう。



「そこで、市街化調整区域では、さっぽろの都市個性を伸ばし、新たな魅力を創造する、メリハリある土地利用を目指しています。」



2 違いのわかる地図～用途地域～

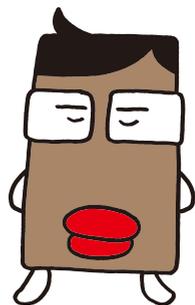
 「家を建てちゃいけない場所のことはよくわかったなあ。マチコが住んでいるところもどうやら『市街化区域』のようじゃ。マチコのすぐ隣に引っ越すぞ!」

マチオは鼻息を荒くしたが、市役所くんが止めに入った。

 「実はそうもいかないんですよ…。」

 「!!!」

市役所くんはゆっくりと話しはじめた。



 「これまで、2次マスや立地適正化計画のお話などをしてきましたが、これらの考えを実現するためには、実際の土地の使い方やルールを決めなくてはならないんです。」

 「たとえば、2次マスのとおりに、都心や地域の拠点となる場所にデパートのような大きな店ができるようにしたり、郊外にゆとりのある一軒家を建てたいと考えたとき、どうやって実現したらいいと思いますか?」

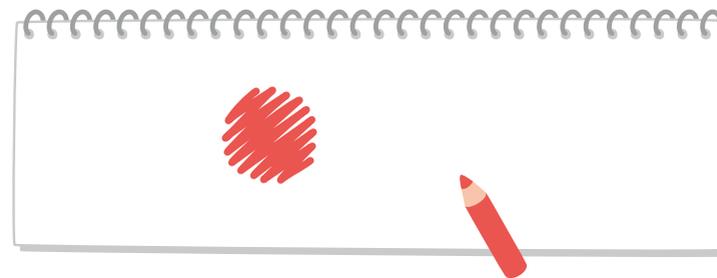
 「市役所が全ての土地を買って、マスタープランのとおりにお店を建てていく…のは、お金が足りないから無理じゃのう…。」

これを聞いた市役所くんは、おもむろに色鉛筆を13本取り出した。

 「都市計画法では、市街化区域の中にある土地の使い方を13種類に分けて、どこにどんな建物をどれくらいの高さで建てられるかを色分けして決めています。このルールを『用途地域』といいます。みんなで、その色分けに従って建物を建てていけば、マスタープランに沿ったまちをつくっていけるといわけです。」

 「たとえば、赤い色は商業地域で、大通や札幌駅周辺、新さっぽろ、琴似などに塗られています。」

市役所くんは赤い円を描いた。



 「この赤い円の中では、デパートを建てることはできませんが、多くの危険物を扱うような工場は建てられません。」

 「工場を建てるためには住宅地の環境に配慮することも必要なので、少し離れたところに青色の工業専用地域をつくります。」

市役所くんはさらにいろいろな色の円を描き続けた。



 「そして、この色に従って建物を建てるるとこんな風になります。」

市役所くんは模型を示した。



 「なるほど、郊外の住宅地の真ん中に突然大きなお店や工場が建ったりしないのは、こういう決まりがあるからなんじゃな! でも、色鉛筆は7色しか使っていないのう…?」

時計台じいさんはツッコミを入れた。

 「それはたとえですから…。次のページで用途地域の13色をご紹介しますよ!」



大公開!! 用途地域13色

区分	イメージ	容積率/建蔽率(%) さっぽろの場合
第一種低層住居専用地域 低層住宅のための地域で、住宅や小規模なお店をかねた住宅、小中学校、診療所、公共施設などが建てられます。		80/40 又は 80/50
第二種低層住居専用地域 主に低層住宅のための地域で、第一種低層住居専用地域に建てられるもののほか、床面積が150㎡以下のお店（コンビニ位の大きさ）などが建てられます。		80/50
第一種中高層住居専用地域 中高層住宅のための地域で、第二種低層住居専用地域に建てられるもののほか、大学や病院、床面積が500㎡以下のお店などが建てられます。		150/40 又は 200/60
第二種中高層住居専用地域 主に中高層住宅のための地域で、第一種中高層住居専用地域に建てられるもののほか、床面積が1,500㎡以下のお店や事務所などの利便施設が建てられます。		200/60
第一種住居地域 住居の環境を守るための地域で、第二種中高層住居専用地域に建てられるもののほか、床面積が3,000㎡以下のお店や事務所、ホテルなどが建てられます。		200/60 又は 300/60
第二種住居地域 主に住居の環境を守るための地域で、第一種住居地域に建てられるもののほか、床面積が3,000㎡を超えるお店や事務所、ホテルなどのほか、カラオケボックスなどが建てられます。		200/60 又は 400/60
準住居地域 道路の沿道地域にふさわしい施設と住宅との調和を図る地域で、第二種住居地域に建てられるもののほか、客席が200㎡未満の劇場などが建てられます。		200/60 又は 300/60
田園住居地域 農業の利便増進と低層住宅との調和を図る地域で、第二種低層住居専用地域に建てられるもののほか、農産物の生産のための施設や500㎡以下の農産物販売のための店舗などが建てられます。		※札幌市では指定していません。

区分	イメージ	容積率/建蔽率(%) さっぽろの場合
近隣商業地域 周辺の住民が日用品などの買い物をするための地域で準住居地域に建てられるもののほか、小規模な工場などが建てられます。		200/80 又は 300/80
商業地域 銀行、映画館、飲食店、百貨店などが集まる地域で、近隣商業地域に建てられるもののほか、キャバレーなどの風俗店や、一定規模の工場なども建てられます。		400/80 600/80 700/80 800/80 のいずれか
準工業地域 主に軽工業の工場などが立地する地域で、周辺環境を悪化させるおそれのある工場のほかは、ほとんどの建物が建てられます。		200/60 又は 300/60
工業地域 どんな工場でも建てられる地域で、住宅やお店も建てることができますが、学校や病院、ホテルなどを建てることはできません。		200/60
工業専用地域 どんな工場でも建てられる地域ですが、住宅、お店、学校、病院、ホテルなどを建てることはできません。		200/60

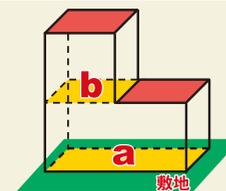
建物の大きさを決めるカギ！容積率と建蔽率

ようせきりつ
容積率

それぞれの地域にふさわしい大きさの建物が建てられるように定めるものです。

けんぺいりつ
建蔽率

敷地内にゆとりの空間をつくり、日照を確保したり、防災性を高めるために定めるものです。



● **容積率** 延べ面積 (a+b) の敷地面積に対する割合

$$\frac{\text{延べ面積}(a+b)}{\text{敷地面積}} \times 100 = \text{容積率}(\%)$$

● **建蔽率** 建築面積 (a) の敷地面積に対する割合

$$\frac{\text{建築面積}(a)}{\text{敷地面積}} \times 100 = \text{建蔽率}(\%)$$

〈練習問題〉 この家の容積率と建蔽率は？

電卓を使って、...

一般的な住宅
(4LDK)です。



2階の床面積 50㎡

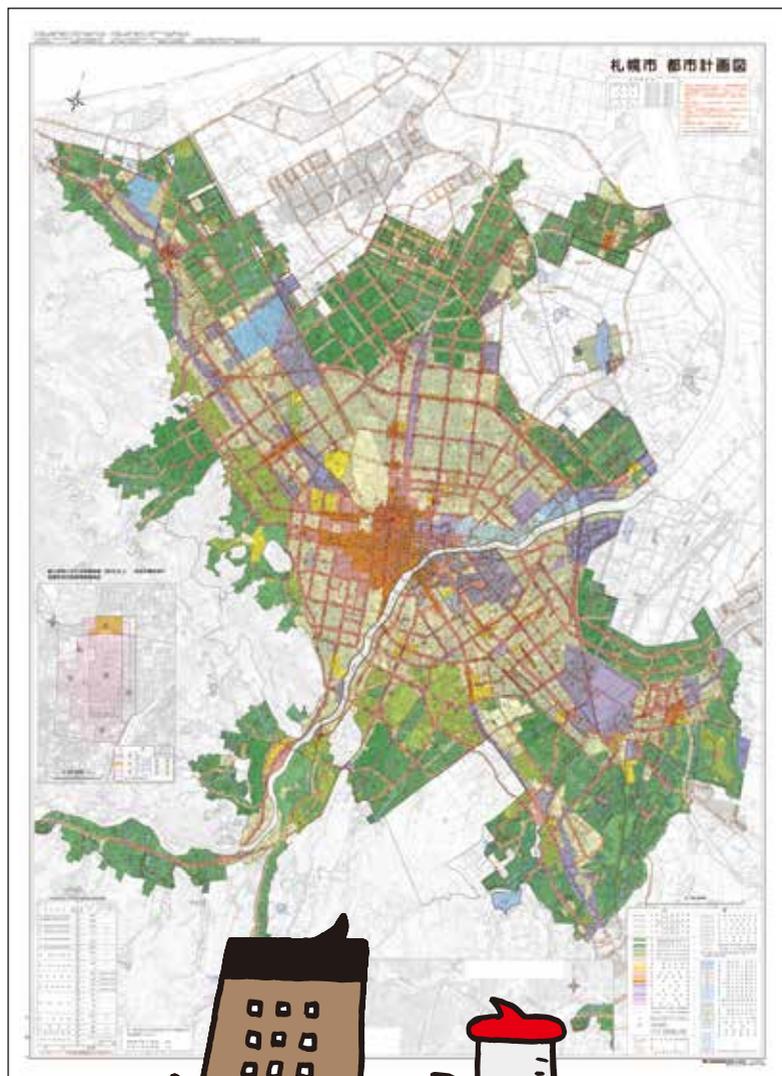
1階の床面積 70㎡

敷地面積 220㎡ (約67坪)

容積率 32.27% 建蔽率 59.09%



 「そして、札幌市では下の図のように市街化区域を色分けしています。この図を都市計画図といいます。」



 「大通あたりが赤い色なのは何となくわかるんじやが、全体的に格子状に赤っぽい色が塗ってあるのはなぜじゃね？」

時計台じいさんは不思議に思った。

 「これが札幌市の都市計画の大きな特徴なのです。札幌市はほかの都市に比べ、太くて交通量の多い道路が格子状に整備されています。そこで、その沿道は、歩く人や自動車に乗る人どちらの生活にも便利なお店などが建てられるように色分けしています。このような格子模様は、全国でも珍しいんですよ。」



 「へえー。そんな特徴があるとはのう…。」

 「ほかの都市でもそうですが、都市計画ではそれぞれの都市の特徴を活かして、用途地域を適切に決めることがとても大切なのです。また、まちの変化に合わせるために、定期的な見直しもしているんですよ。」

3 違いのわかる地図～高度地区～

「マ、マチオさん! どうしたんですか!?
なんだか背が伸びてませんか!?!」

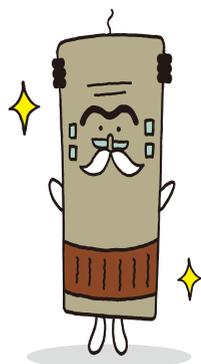
「スリムでカッコよくなってみたかった
のじゃ、どうかの? さっき教えてもらっ
た用途地域のルールは守っておるぞ。」

「ちょっと待ってください! 実は用途
地域のほかにもルールがあるんです。札幌市では『**高度
地区**』を定め、市内のほぼ全域で建物の高さを制限して
います。」

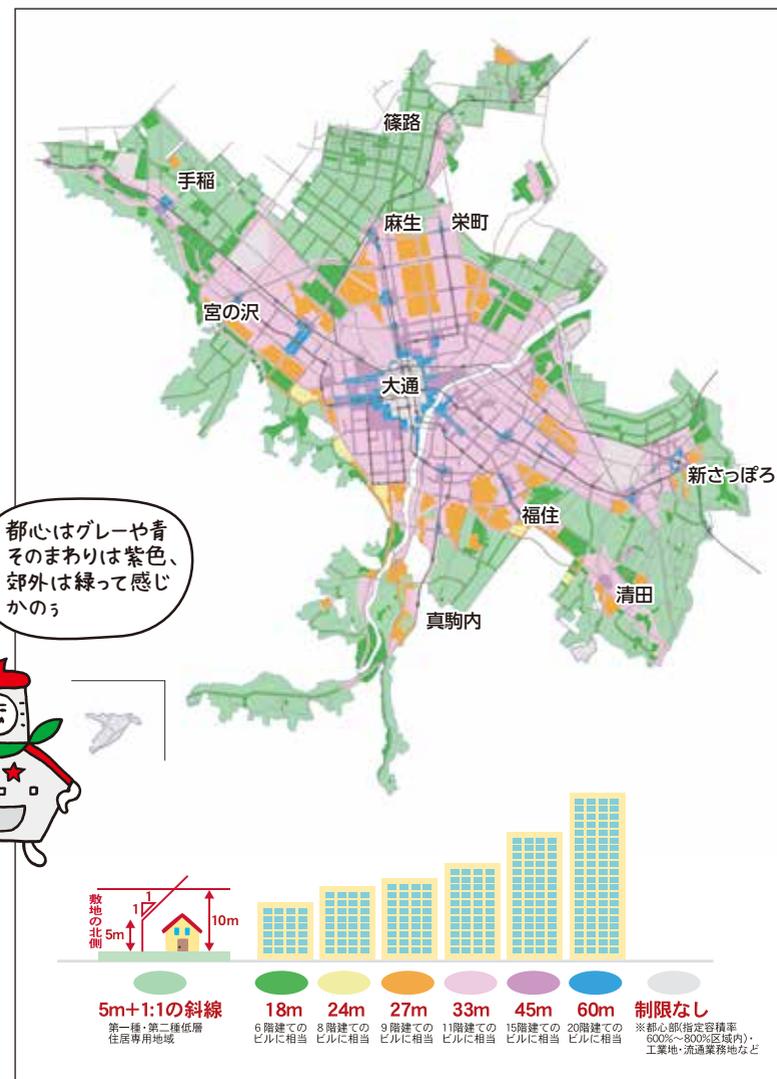
「この高さ制限は、都市計画マスタープランをもとに、地
下鉄駅まで歩いていけるような便利なところから、郊外
の一軒家が多く立ち並ぶところまで段階的に高さのル
ールを決めているものなんです。」

「スリムでカッコよくなるのも難しそうじゃし、マチコのす
ぐ隣には、わしのような高い建物はもともと建てられな
いということなんじゃな…。」

マチオは少し寂しそうだった。



高さ制限(高度地区)の図



 「そのとおりです。マチコちゃんの住んでいる郊外住宅地は、高い建物を建てるのは難しいところになっております…。」

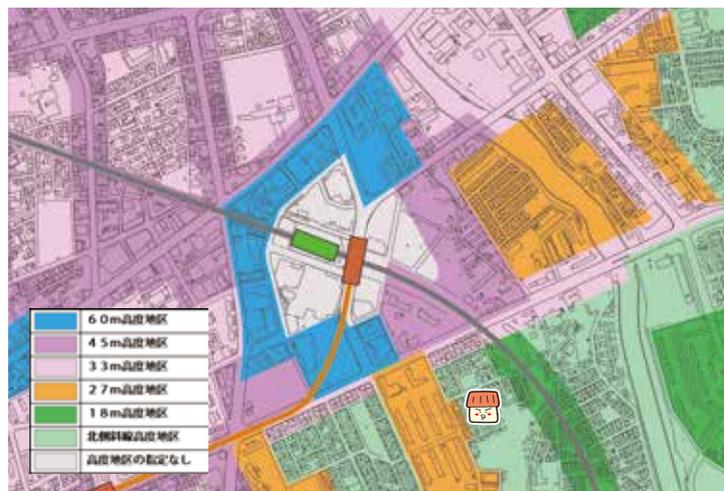
市役所くんは丁寧に言った。

 「まちづくりのためには、高さを守ることも大切っていうことじゃな…。」

マチオは落胆しながらも、状況を受け入れつつあった。

 「マチオさん、あきらめるのはまだ早いんじゃないかねえ。マチコちゃんのすぐ隣に住むのは確かに難しいかもしれないですけど、近くならどうじゃろう？ ちょっと一緒に地図を見てくださいませんか?」

マチオと時計台じいさんはもう一度地図を見えることにした。



 「おお! マチコの家近くにも、少し高い建物が建てられる場所があるぞい! うーんと…ここはどこじゃ…?」

 「マチオさんが指しているところは『地域交流拠点』というところですよ!」

 「チキコウリュウキョテン?」

 「地域交流拠点は、拠点周辺だけではなく、そのまわりの地域の生活を支える役割も担っている重要な場所なんです。ちなみに札幌市内に17か所あります。」

 「さっき、高さのルールは段階的に決めているという話をしましたけれど、地域交流拠点のまわりには、さまざまな人が利用する便利な建物も建てられたほうが良いですよ。なので、少し高い建物も建てられるようにルールを決めているんですよ!」

 「おおおおおおお!!!!」

 「ちゃんと考えられておるのう!!」

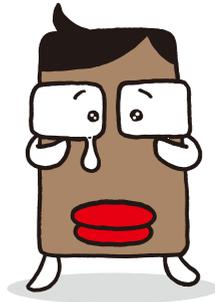
マチオの目が輝きはじめた…!



 「それでは、マチオさん、このマチコちゃんの近くの『地域交流拠点』というところに引っ越してみるのはどうじやろう。ここなら生活するにも便利そうで良いと思うのじゃが。」

 「マチオさんもついに引っ越しですか…。ワタシからはちょっと遠くなってしまふのが寂しいですけど、一緒に引っ越し先を決めていきましょう…!」

市役所くんは、やはり少し寂しそうだった。



 「まあ、会えなくなるわけじゃないし、今度はワシの新しいすみかにも2人で遊びに来てほしいのう。ほっほっほ。さて、肝心の場所はどこにしようか。さっき土地の使い方の基本的なルールは『用途地域』で決めておると聞いたし、高さも大丈夫そうじゃから、ワシならだいたいどこでも住めるのう!」

寂しがる市役所くんをよそに、マチオはわくわくしていた。

 「寂しがってばかりもいられないですね…。引っ越しとなれば荷物も整理しなきゃいけないし、おそばも買わなきゃいけないし、大忙しですね! さあ、そうと決まったらみんな準備をしましょう!」

まるで市役所くんが引っ越すかのような気合いの入りよう。マチオにとって、新しい場所での生活はどのようになっているのでしょうか…!

