

# 札幌市都市計画審議会 第1回土地利用計画等検討部会

参考資料

## 【目次】

1	土地利用計画制度の概要	
	（1）用途地域等の地域地区制度について	1
	（2）主な土地利用計画制度の趣旨と都市計画に定める事項	2
2	これまでの土地利用計画制度の運用	
	（1）用途地域等の見直しの経緯	3
	（2）現在の用途地域等の指定状況	4
3	市街化調整区域に係る制度等	11

平成29年8月21日

札幌市 まちづくり政策局 都市計画部

- 用途地域等の地域地区は、都市づくりの目標の実現に向けて具体的な建築行為などを誘導するために定める土地利用のルール
- 地域地区の指定にあたっては、制度の位置付けや役割に関する以下の事項を踏まえておくことが必要

**1 都市づくりの目標を支える都市計画制度のうち、根幹をなすものであること**

- ◆ 目標の実現を支える都市計画制度のうちのひとつ
- ◆ 都市施設や市街地開発事業のような具体性・積極性は有しないが、私権制限という面ではとくに広範な影響をもつ根幹的な規範
- ◆ 個別的な建て替え等を制御することで時間をかけて目標の実現を誘導

⇒ 一定の安定性ある枠組として定められることが必要

**2 都市全体の視点から定めるものであること**

- ◆ 地域的な土地利用現況を踏まえることと同時に、全市的視点からの「都市構造の秩序の維持」、「均衡の確保」の視点が不可欠
- ◆ 一方、多様化する課題に対応した「きめ細かな誘導」のためには、地域ルールが重要

⇒ マスタープランを踏まえた「都市構造の秩序の維持」という視点が不可欠

**3 様々なルールを体系的に定めるものであること**

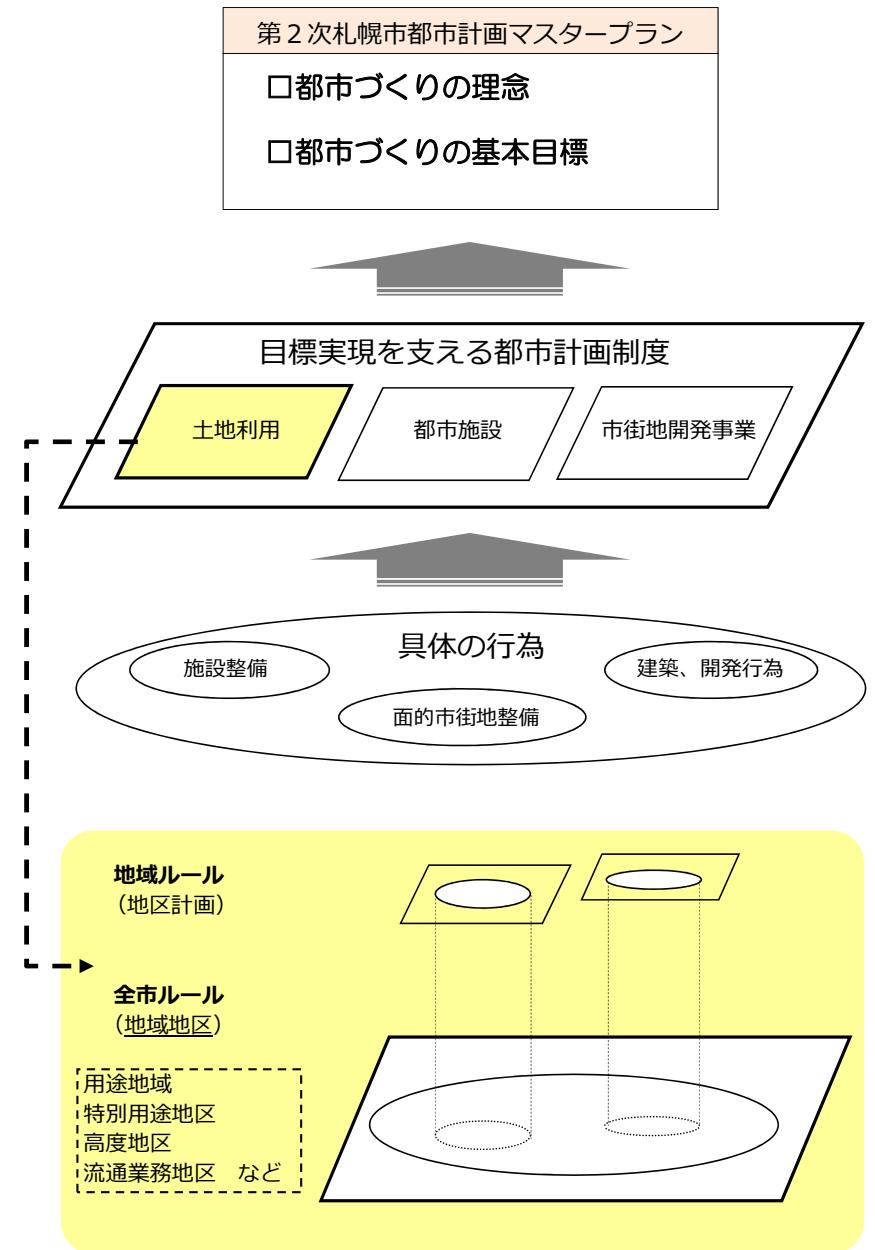
- ◆ 用途地域を基本としつつ、他の地域地区を複合的に活用すべき制度
- ◆ 制度運用においては、各自治体の実情に応じた制度運用が可能 (地域地区等の種類、設定できる制限(数値))

⇒ 目的に応じて特別用途地区など多様な制度を活用することが必要

**4 「適正な制限」を「公正な手続き」で定めるべきであること**

- ◆ 制限内容は、都市全体の観点からみて十分な合理性をもつことが必須
- ◆ 公正な手続きを経て決定することで制限内容が社会的正当性をもつ

⇒ 市民・企業など都市の構成員の理解と協力を得ることが必要



◆地域地区 (＝全市ルール)

地域地区の種類 (札幌市で指定している主なもの)	指定の趣旨・基本的考え方	都市計画に定める事項 (種類、位置、区域、面積のほか)	建築制限の根拠
用途地域	<ul style="list-style-type: none"> <li>市街地における土地利用規制の根本</li> <li>単なる局地的・相隣的な土地利用調整の観点にとどまらず、都市全体にわたる都市機能の配置及び密度構成の観点から検討すべきもの</li> <li>必要に応じその他の地域地区や地区計画等を併せて定め、これらの都市計画が一体として、各地域の特性にふさわしい土地利用計画になるよう配慮することが不可欠</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>容積率の最高限度</li> <li>建蔽率の最高限度 (商業地域を除く)</li> <li>敷地面積の最低限度</li> <li>外壁の後退距離 (一低、二低のみ)</li> <li>高さの限度 (一低、二低のみ)</li> </ul>	(注) 建築物の用途制限や各部分の高さ制限については、用途地域の種類に応じて、建築基準法で直接規定
特別用途地区	<ul style="list-style-type: none"> <li>特定の用途の利便増進又は環境保護を図るため、建築物の用途に係る規制を強化又は緩和</li> <li>単一の建築物の建築を禁止するなど、望ましい市街地像の実現に向けて、積極的な目的を有しない指定は好ましくない</li> </ul>	(具体の制限の内容は条例に委譲) ・建築物の用途	建築基準法に基づく地方公共団体の条例
高度地区	<ul style="list-style-type: none"> <li>人口密度、交通量その他都市機能に適應した土地の高度利用及び居住環境の整備を図ることを目的として指定</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>高さの最高限度又は最低限度</li> </ul>	建築基準法
流通業務地区	<ul style="list-style-type: none"> <li>都市の流通業務機能の向上及び道路交通の円滑化を図るために指定</li> <li>「流通業務市街地の整備に関する法律」に定められる施設以外の建設等を制限</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>流通業務地区の名称</li> </ul>	建築基準法 流通業務市街地の整備に関する法律
流通業務団地 (都市施設)	<ul style="list-style-type: none"> <li>流通業務地区内で、その中核として特に一体的・計画的に整備すべき区域として指定</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>流通業務団地の名称</li> <li>流通業務施設の敷地の位置及び規模</li> <li>公共施設及び公益的施設の位置及び規模</li> <li>建築物の建築面積の敷地面積に対する割合若しくは延べ面積の敷地面積に対する割合、建築物の高さ又は壁面の位置の制限</li> </ul>	流通業務市街地の整備に関する法律

◆地区計画 (＝地域ルール)

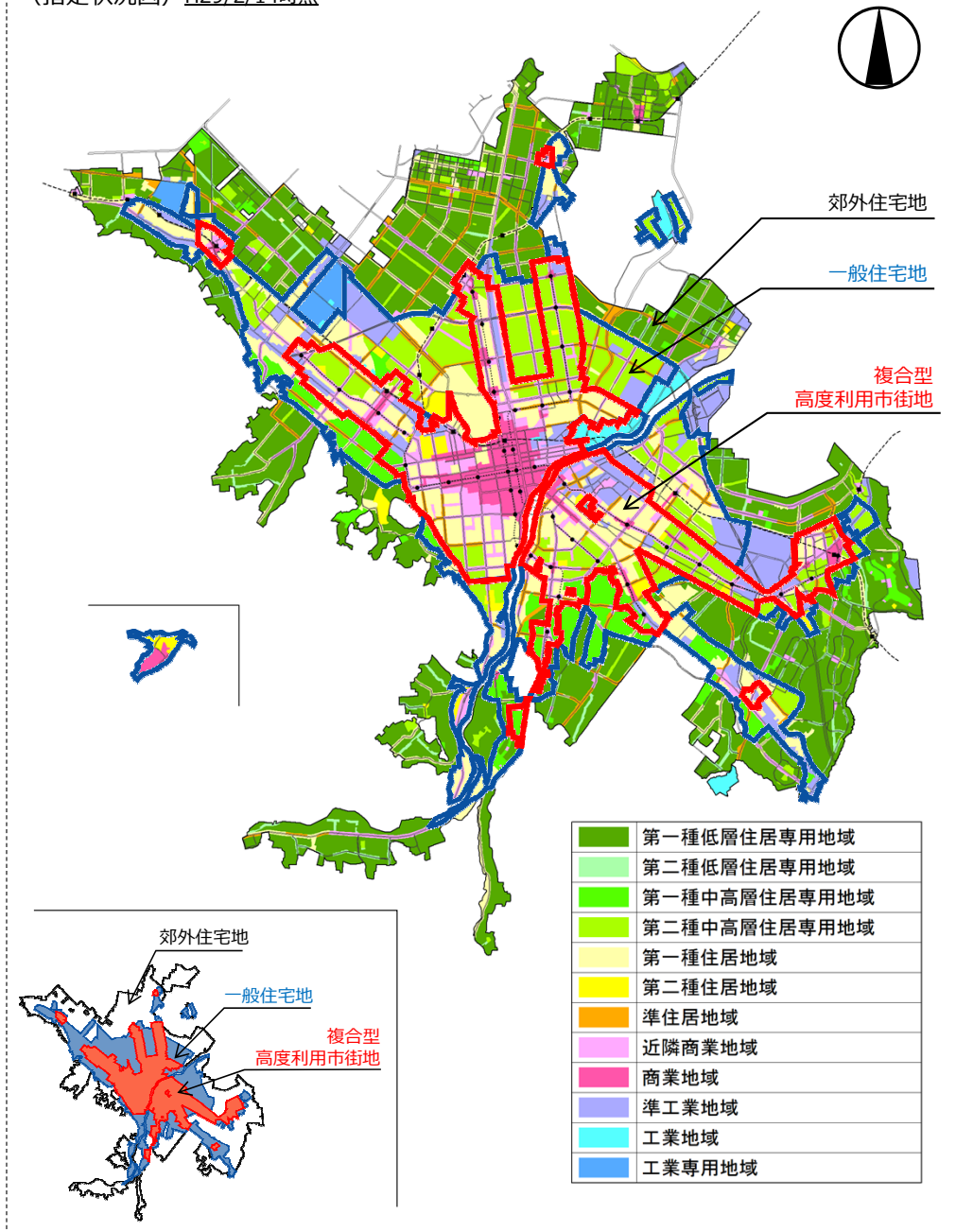
地区計画の種類 (札幌市で指定している主なもの)	指定の趣旨・基本的考え方	都市計画に定める事項 (種類、名称、位置、区域、区域の面積のほか)	建築制限の根拠
地区計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>地区内の良好な市街地環境の維持・形成のために、施設、建築物整備及び土地利用に関する一体的・総合的な計画</li> <li>当該地区の都市全体における位置付けや社会・経済活動の現状及び将来見通しを踏まえる</li> </ul>	【地区計画】 ・地区計画の目標、当該区域の整備、開発及び保全の方針、地区施設、地区整備計画 【地区整備計画】 ・建築物の用途の制限、容積率の最高限度又は最低限度、建蔽率の最高限度又は最低限度、敷地面積又は建築面積の最低限度、壁面位置の制限、壁面後退区域における工作物設置制限、高さの最高限度又は最低限度、形態又は色彩その他の意匠の制限、緑化率の最低限度 ・地区施設の配置及び規模	建築基準法に基づく地方公共団体の条例



① 主な用途地域の指定状況

決定事項		主な用途地域	容積率	建築物の 高さの限度
市街地類型				
都心・拠点		商業地域 近隣商業地域	800% ~300%	—
複合型 高度利用 市街地	幹線沿道	近隣商業地域 準住居地域	300%	—
	上記以外	第一種住居地域 第二種中高層住居専用地域 第一種中高層住居専用地域	200%	—
		幹線沿道	近隣商業地域 準住居地域 第一種住居地域	200%
一般 住宅地	上記以外	第二種中高層住居専用地域 第一種中高層住居専用地域	200%	—
	郊外 住宅地	幹線沿道	近隣商業地域 準住居地域 第一種住居地域	200%
上記以外		第二種低層住居専用地域 第一種低層住居専用地域	80%	10m
		工業地・流通業務地		準工業地域 工業地域 工業専用地域

(指定状況図) H29/2/14時点



「都市緑地法等の一部を改正する法律」が公布(平成29年5月12日)されたことに伴い、12種類の用途地域に加え、新たに「**田園住居地域**」が加わることとなった。

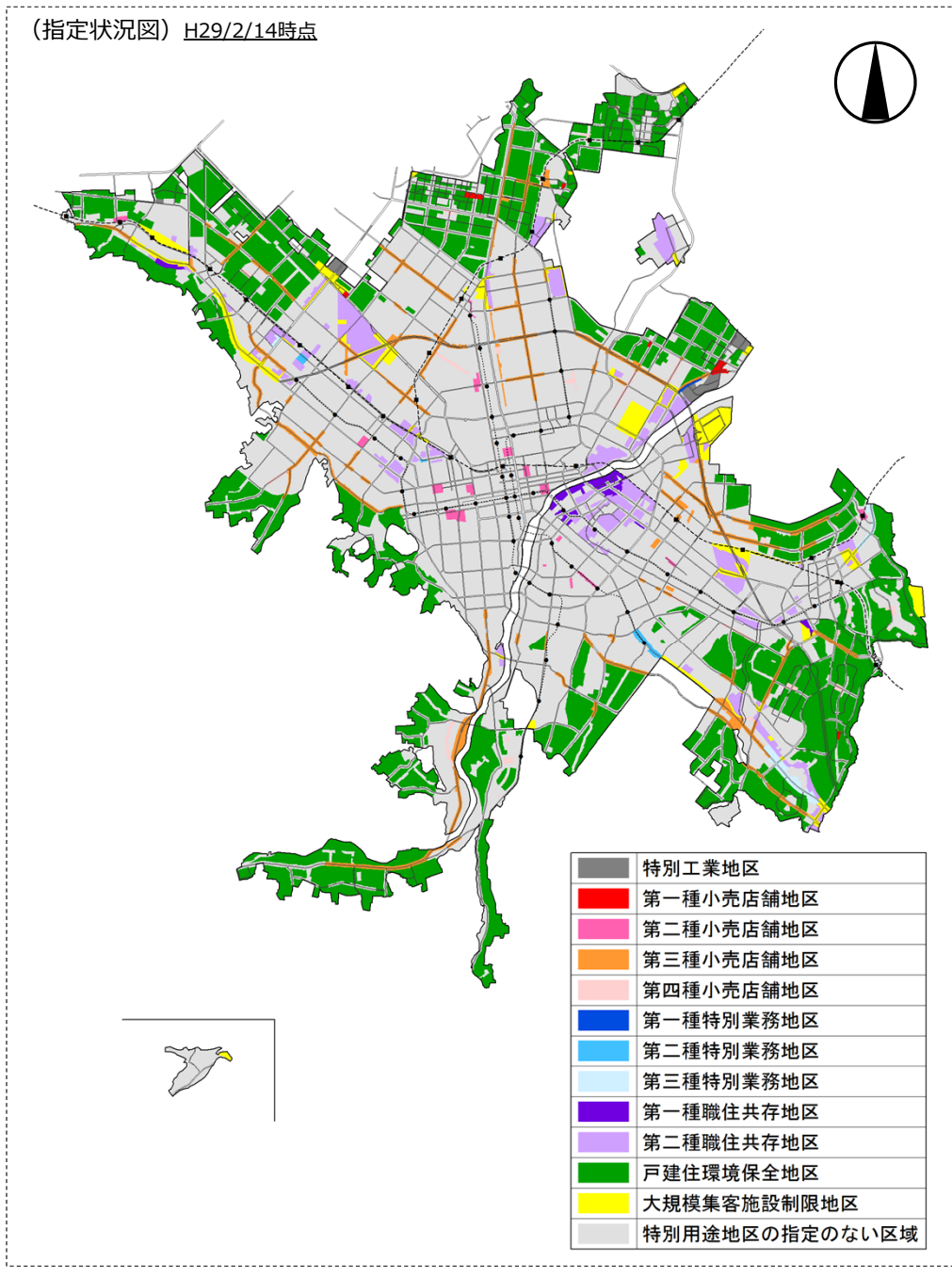
田園住居地域では、第一種低層住居専用地域に建築可能な建築物に加え、農産物の生産、集荷、処理または貯蔵に供するもの、農業の生産資材の貯蔵に供するもの、地域で生産された農産物の販売を主たる目的とする店舗その他の農業の利便を増進する店舗、飲食店等(政令に定める一定規模以内のもの)が建築可能である。

「都市緑地法等の一部を改正する法律」の施行に伴う関係法令(都市計画法、建築基準法等)は、平成30年4月1日に施行となる。



②その他地域地区の指定状況 ～特別用途地区～

<b>特別工業地区</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>・ <b>指定目的</b> 計画的な工業地で、工業の集約的な立地を図ることを目的とする。</li> <li>・ <b>建築制限</b> 工場、事務所、500m<sup>2</sup>以下の店舗、飲食店などが<b>建築可能</b>。</li> </ul>
<b>小売店舗地区 (第一種、第二種、第三種、第四種)</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>・ <b>指定目的</b> 小売店舗の集約的立地を図ることや周辺住宅地等の環境保護を目的とする。</li> <li>・ <b>建築制限</b> 一種、二種、三種では、風俗営業施設、危険性や環境を悪化させるおそれのある工場などが<b>建築不可</b>。さらに、一種、三種、四種では、店舗、飲食店、映画館などの用途に供する部分の床面積の合計が10,000m<sup>2</sup>以上のもの(以下、「大規模集客施設」)が<b>建築不可</b>。一種ではこれらに加えて住宅、共同住宅も<b>建築不可</b>。</li> </ul>
<b>特別業務地区 (第一種、第二種、第三種)</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>・ <b>指定目的</b> 幹線道路の沿道で、流通業務や沿道サービス施設等の利便の増進を図ることを目的とする。</li> <li>・ <b>建築制限</b> 一種、二種ともに、風俗営業施設(パチンコ店は<b>建築可能</b>)、流通業務及び沿道サービスに関わる工場以外の工場などが<b>建築不可</b>。一種はこれらに加えて住宅、共同住宅や大規模集客施設も<b>建築不可</b>。第三種では、第二種に加え、大規模集客施設が<b>建築不可</b>。</li> </ul>
<b>職住共存地区 (第一種、第二種)</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>・ <b>指定目的</b> 住工混在している区域のうち、住宅市街地の保全、市街地環境の秩序の維持を図ることを目的とする。</li> <li>・ <b>建築制限</b> 一種、二種ともに風俗営業施設や一定規模を超える工場・倉庫等、店舗などが<b>建築不可</b>。一種ではこれらに加えて倉庫、工場(作業場の床面積が50m<sup>2</sup>未満は<b>建築可能</b>)が<b>建築不可</b>。</li> </ul>
<b>戸建住環境保全地区</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>・ <b>指定目的</b> 郊外住宅地で、戸建住宅地としての住環境の保全を図ることを目的とする。</li> <li>・ <b>建築制限</b> 住宅や長屋など以外の用途に供する建築物で一定規模以上のものが<b>建築不可</b>。</li> </ul>
<b>大規模集客施設制限地区</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>・ <b>指定目的</b> 一般住宅地及び郊外住宅地での大規模集客施設の立地の抑制を図りつつ、工業等の利便増進、住宅市街地の環境の保護を図ることを目的とする。</li> <li>・ <b>建築制限</b> 大規模集客施設等が<b>建築不可</b>。</li> </ul>



②その他地域地区の指定状況 ～高度地区～

**高度地区**

市街地の特性（市街地区分や平地系、山地・丘陵地系の別）に応じて建築物の高さを18mから60mまで段階的に制限。  
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る。

- ・北側斜線高度地区  
第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域に指定。
- ・18、27、33m北側斜線高度地区  
第一種低層住居専用地域又は第二種低層住居専用地域に南接する他の用途地域内のうち、特に必要な区域に指定。

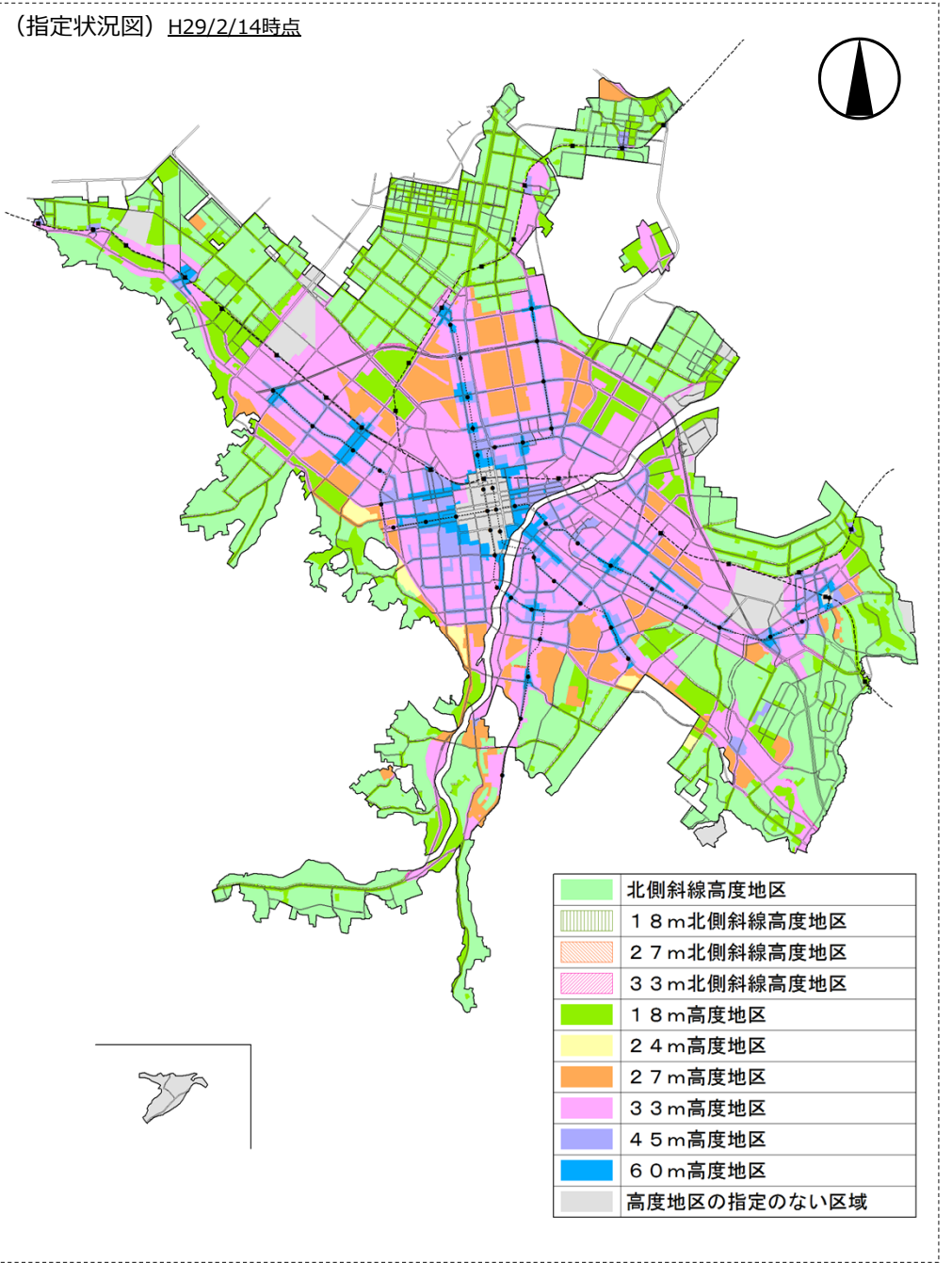


表 市街地区分ごとの高度地区指定制限の有無

	都心	拠点	複合型 高度利用 市街地	一般 住宅地	郊外 住宅地
北側斜線高度地区				○	○
18m北側斜線高度地区				○	○
27m北側斜線高度地区				○	○
33m北側斜線高度地区				○	○
18m高度地区				○	○
24m高度地区				○	○
27m高度地区		○	○	○	○
33m高度地区	○	○	○	○	○
45m高度地区	○	○	○	○	○
60m高度地区	○	○	○		
高度地区の指定のない区域	○	○			

②その他地域地区の指定状況 ～流通業務地区～

大谷地流通業務地区

・面積

約230ha

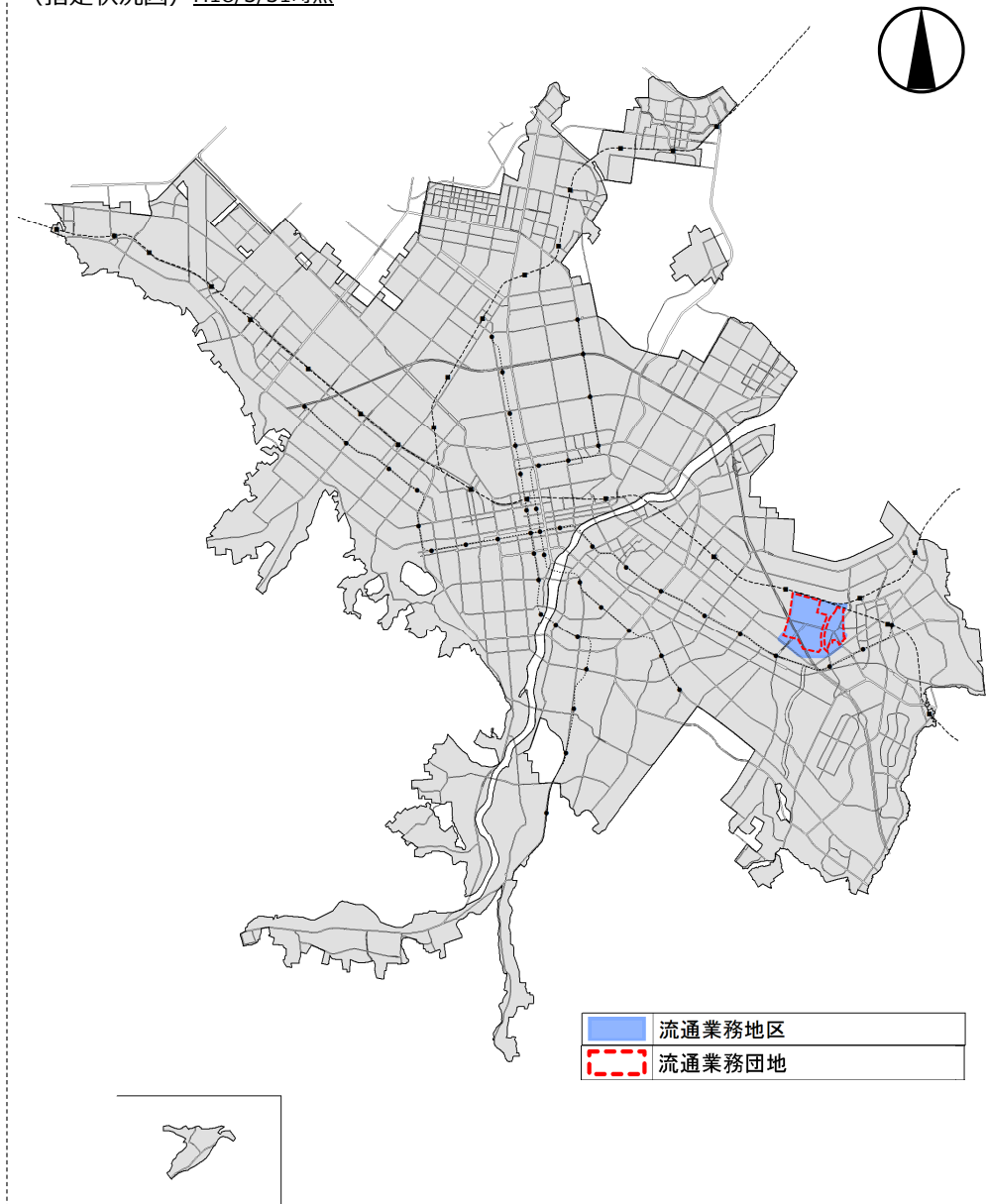
・流通業務地区内の規制

- 「流通業務市街地の整備に関する法律」に定められる以下の施設以外の建設等が制限される。
  - (1) トラックターミナル、鉄道の貨物駅その他貨物の積卸しのための施設
  - (2) 卸売市場
  - (3) 倉庫、野積場若しくは貯蔵槽（政令で定める危険物の保管の用に供するもので、政令で定めるものを除く。）又は貯木場
  - (4) 上屋又は荷さばき場
  - (5) 道路貨物運送業、貨物運送取扱業、信書送達業、倉庫業又は卸売業の用に供する事務所又は店舗
  - (6) 前号に掲げる事業以外の事業を営む者が流通業務の用に供する事務所
  - (7) 金属板、金属線又は紙の切断、木材の引割り、その他物資の流通の過程における簡易な加工の事業で政令で定めるものの用に供する工場
  - (8) 製氷又は冷凍の事業の用に供する工場
  - (9) 前各号に掲げる施設に附帯する自動車駐車場又は自動車車庫
  - (10) 自動車に直接燃料を供給するための施設、自動車修理工場又は自動車整備工場
  - (11) 前各号に掲げるもののほか、流通業務地区の機能を害するおそれがない施設で政令で定めるもの

○ただし、市長が流通業務地区の機能を害するおそれがないと認め、又は公益上やむを得ないと認めて許可した場合には、この限りでない。

○また、流通業務地区については、建築基準法第48条及び第49条の規定は、適用しない。

(指定状況図) H18/3/31時点



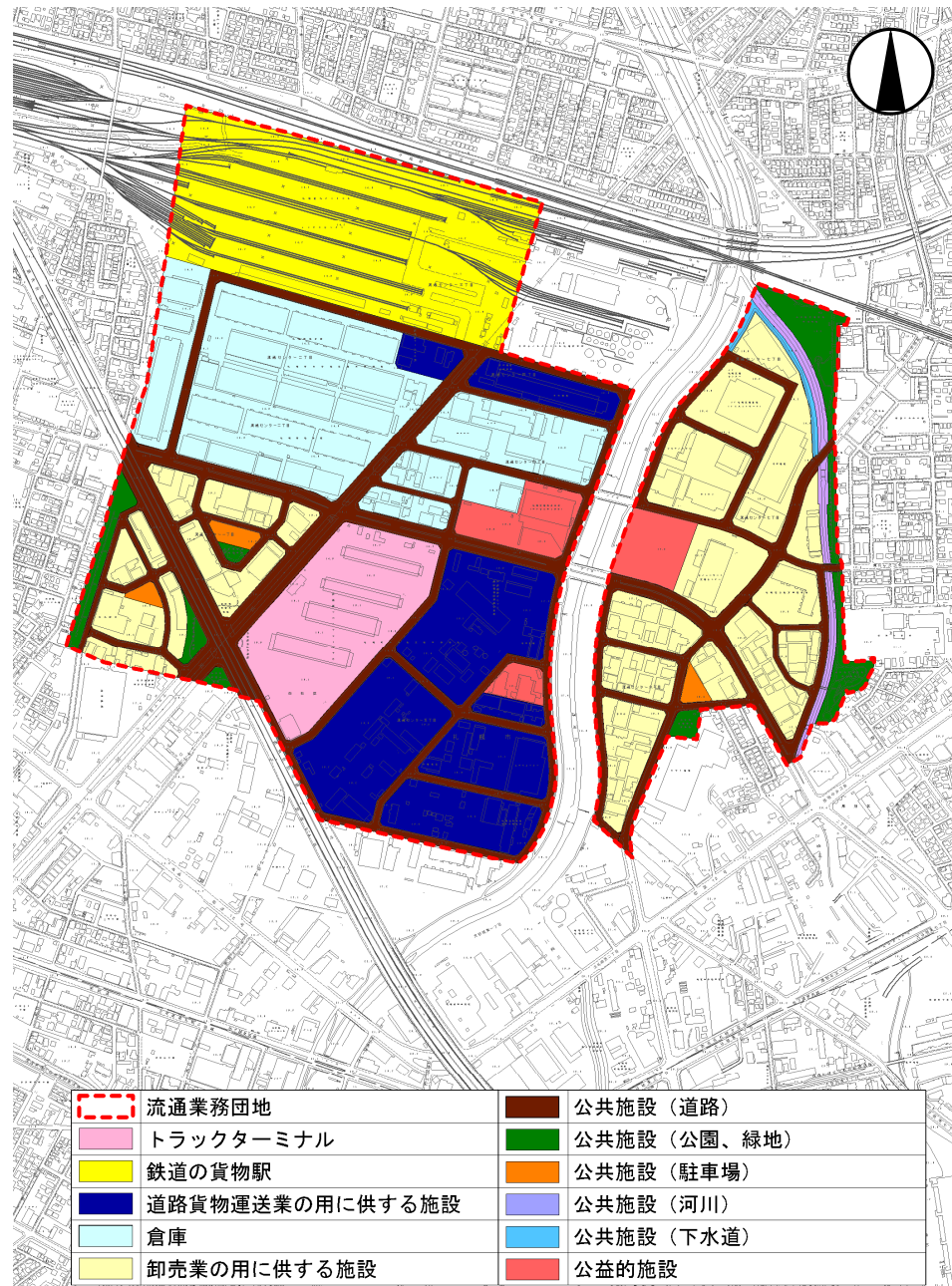


②その他地域地区の指定状況 ～流通業務団地(都市施設)～

大谷地流通業務団地

- ・面積  
約154ha
- ・流通業務施設の敷地の規模
  - トラックターミナル : 約10ha
  - 鉄道の貨物駅 : 約21ha
  - 道路貨物運送業の用に供する施設 : 約22ha
  - 倉庫 : 約30ha
  - 卸売業の用に供する施設 : 約29ha
- ・公共施設及び公益的施設の規模
  - 道路  
都市計画道路 札幌新道(幅員50m)、平和通(同20~32m)、清田通(同47m)、山本通(同25m)を根幹とし、更に、地区に相応した12~37mの区画道路を配置
  - 公園及び緑地  
合計6カ所を配置
    - ・流通業務団地内従業員の休憩・慰楽を目的とした公園: 2カ所(約0.5ha)
    - ・流通業務団地内従業員の運動を目的とした公園: 1カ所(約1.7ha)
    - ・周辺地域との相互の環境保全を図ることを目的とした遮断緑地及び集計緑地: 3カ所(約3.0ha)
  - その他の公共施設
    - ・駐車場: 3カ所(約4.2ha)を配置
    - ・河川: 団地内に蛇行、縦貫していた一級河川三里川を団地東側に配置
    - ・下水道: 分流式により下水道管を適正に配置
  - 公益的施設  
合計3カ所を配置
    - ・流通業務施設等の利便に必要な総合的施設: 2カ所(約4.4ha)
    - ・その他の利便施設: 1カ所(約0.7ha)
- ・建築物に建築面積の敷地面積に対する割合  
10分の6以下
- ・建築物の高さ  
31m以下

(指定状況図) H10/3/31時点



## ④地区計画等

## 地区計画（一般型）＜119地区＞

地区の特性に合わせたまちづくりのため、住民参加によって区画道路、小公園などの配置や建築物の用途、高さ、壁面の位置、敷地の規模などを地区のルールとして定めるもの。

市街地開発事業等により形成される新市街地に適用されるものや既成市街地で、地域住民の発意により良好な居住環境の保護、地域の課題の解消などを図るために指定。

## 地区計画（市街化調整区域）＜18地区＞

市街化調整区域において、区域区分以前から形成されている住宅市街地の良好な居住環境の維持・増進を図ること、周囲を市街化区域に囲まれており周辺市街地との一体的・効率的な維持・整備を図ること等を目的として指定。

## 再開発等促進区を定めた地区計画＜14地区＞

低・未利用地の土地利用転換などを適切に進める観点から、基盤整備も含めた一体的な整備を行うことにより、土地の高度利用と都市機能の増進を図ることを目的として指定。

公共空地の確保や基盤整備を行うことにより、容積率や高さなどの緩和をすることができる。

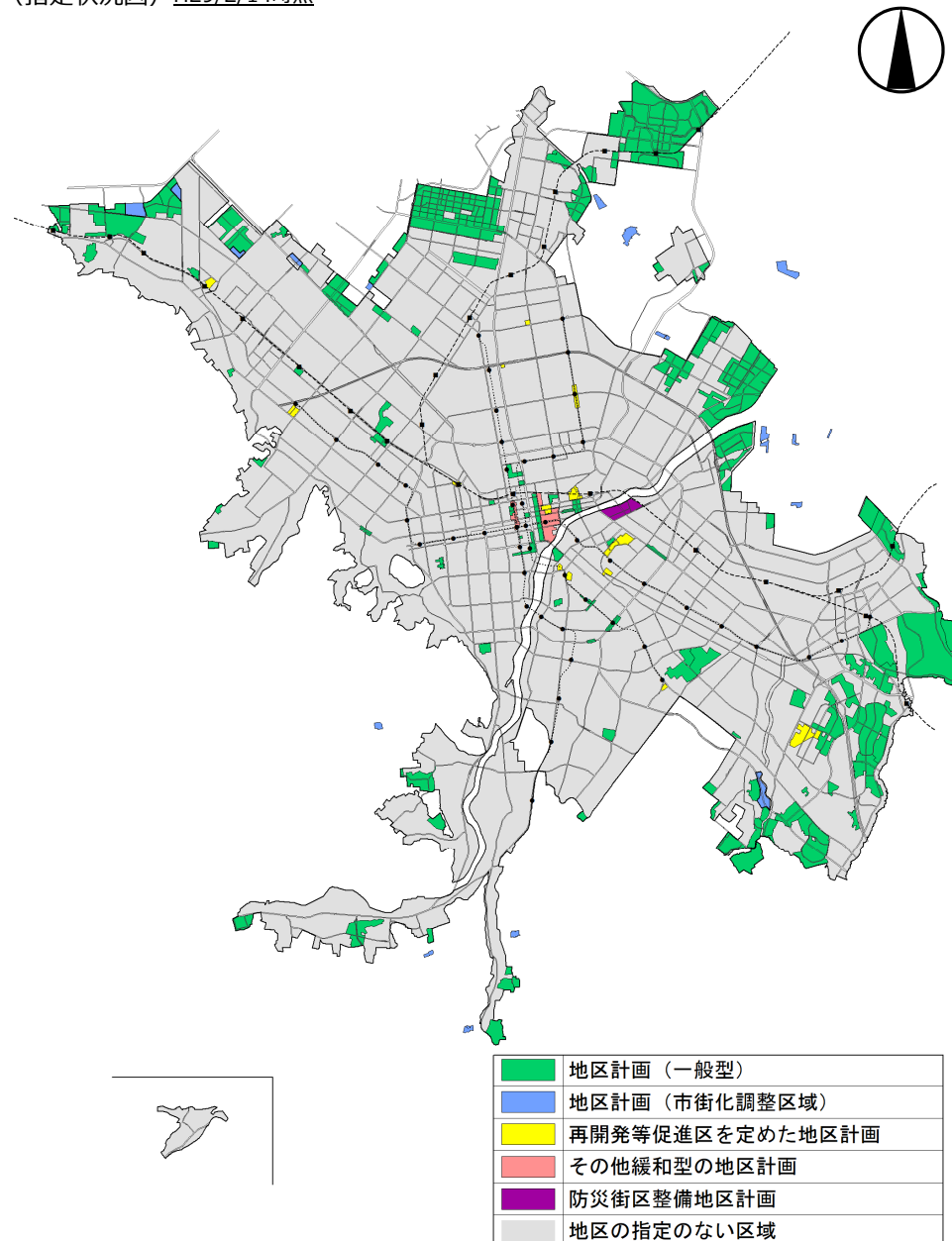
## その他緩和型の地区計画＜3地区＞

一定の要件を満たす建築物について、容積率などの制限を緩和することができる地区計画で、札幌市では、都心において「街並み誘導型地区計画」「高度利用型地区計画」「地区計画における立体道路制度」を活用している。

## 防災街区整備地区計画＜1地区＞

密集市街地において、災害に強いまちづくりを進めるため、延焼防止および避難通路や空地の確保と土地の合理的かつ健全な利用を図ることを目的として指定。

(指定状況図) H29/2/14時点



用途地域内の建築物の用途制限 (建築基準法別表第二) - 概要 -

用途地域内の建築物の用途制限	第一種低層住居専用地域	第二種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	第二種中高層住居専用地域	準住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業地域	工業専用地域	備考
住宅、共同住宅、寄宿舍、下宿	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
専用住宅 (共同住宅、寄宿舍、下宿を含む)	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
兼用住宅 (共同住宅、寄宿舍、下宿を含む)	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	非住宅部分の用途制限あり
店舗等の床面積が150㎡以下のもの		①	②	③	○	○	○	○	○	④	①日用品販売店舗、喫茶店、理髪店及び文具等店舗のサービス業用店舗のみ、2階以下。
店舗等の床面積が150㎡を超え、500㎡以下のもの			②	③	○	○	○	○	○	④	②①に加えて、物品販売店舗、飲食店、換像代理店、銀行の支店、宅地建物取引業等のサービス業用店舗のみ、2階以下
店舗等の床面積が500㎡を超え、1,500㎡以下のもの			③	○	○	○	○	○	○	④	③2階以下
店舗等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの				○	○	○	○	○	○	④	④物品販売店舗、飲食店を除く
店舗等の床面積が3,000㎡を超え、10,000㎡以下のもの					○	○	○	○	○	④	
店舗等の床面積が10,000㎡を超えるもの						○	○	○	○	④	
事務所等の床面積が150㎡以下のもの			▲	○	○	○	○	○	○	○	
事務所等の床面積が150㎡を超え、500㎡以下のもの			▲	○	○	○	○	○	○	○	
事務所等の床面積が500㎡を超え、1,500㎡以下のもの			▲	○	○	○	○	○	○	○	▲2階以下
事務所等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの				○	○	○	○	○	○	○	
事務所等の床面積が3,000㎡を超えるもの					○	○	○	○	○	○	
ホテル、旅館			▲	○	○	○	○	○	○	○	▲3,000㎡以下
ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、パッチング練習場等			▲	○	○	○	○	○	○	○	▲3,000㎡以下
カラオケボックス等				▲	▲	○	○	○	○	▲	▲10,000㎡以下
マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、馬券・車券発売所等				▲	▲	○	○	○	○	▲	▲10,000㎡以下
劇場、映画館、演芸場、観覧場、ナイトクラブ等					▲	○	○	○	○	○	▲200㎡未満 (劇場、映画館、演芸場又は観覧場は客席の部分に限る。)
キャバレー、個室付浴場等							○	▲			▲個室付浴場等を除く
幼稚園、小学校、中学校、高等学校	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
大学、高等専門学校、専修学校等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
図書館、博物館等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
巡回派出所、一定規模以下の郵便局等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
神社、寺院、教会等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
病院	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
公共浴場、診療所、保育所等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
老人ホーム、福祉ホーム等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
老人福祉センター、児童厚生施設等	▲	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	▲600㎡以下
自動車教習所	▲	▲		▲	○	○	○	○	○	○	▲3,000㎡以下
単独車庫 (附属車庫を除く)			▲	▲	▲	○	○	○	○	○	▲300㎡以下 2階以下
建築物附属自動車車庫	①	①	②	②	③	○	○	○	○	○	①600㎡以下 1階以下 ②3,000㎡以下 2階以下 ③2階以下
*一団地の敷地内について別に制限あり											
倉庫業倉庫						○	○	○	○	○	
畜舎 (15㎡を超えるもの)					▲	○	○	○	○	○	▲3,000㎡以下
パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服店、畳屋、建具屋、自転車店等で作業場の床面積が50㎡以下	▲	▲	▲	○	○	○	○	○	○	○	原動機の使用あり、▲2階以下
危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場					①	①	②	②	○	○	原動機・作業内容の制限あり
危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場						②	②	○	○	○	作業場の床面積 ①50㎡以下 ②150㎡以下
危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場								○	○	○	①50㎡以下 ②150㎡以下
危険性が大きい又は著しく環境を悪化させるおそれが大きい工場									○	○	
自動車修理工場						①	①	②	③	○	作業場の床面積 ①50㎡以下 ②150㎡以下 ③300㎡以下 原動機の使用あり
火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量									○	○	①1,500㎡2階以下 ②3,000㎡以下
量が非常に少ない施設					①	②	○	○	○	○	
量が少ない施設									○	○	
量が多い施設									○	○	
量が多い施設									○	○	

注) 本表は、建築基準法別表第二の概要であり、すべての制限について記載したものではありません。

特別用途地区内の建築制限の概要

用途地域における制限に加えて下記の建築物の建築を制限します。

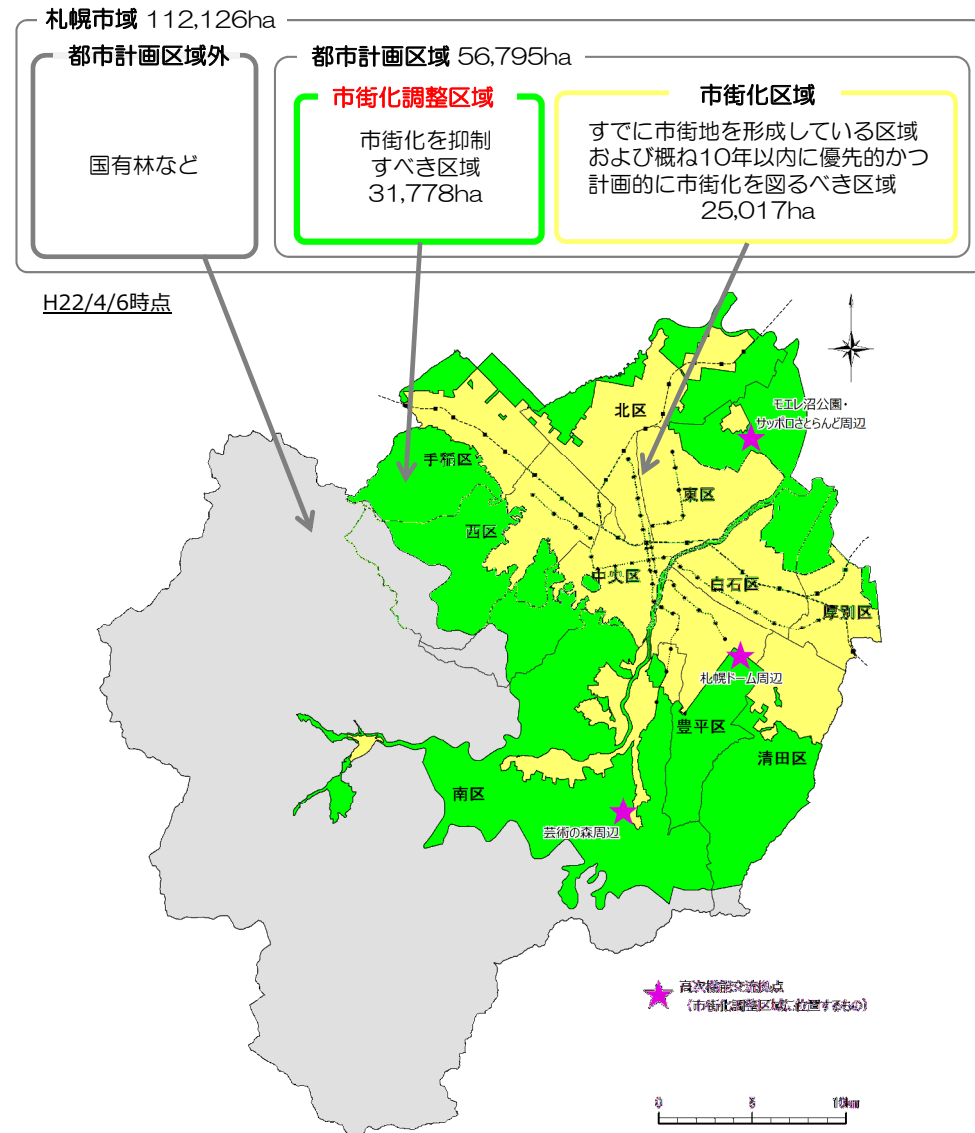
用途地域	第一種小売店舗地区	第二種小売店舗地区	第三種小売店舗地区	第四種小売店舗地区	第一種特別業務地区	第二種特別業務地区	大規模客施設制限地区	戸建環境保全地区	第一種職住共存地区	第二種職住共存地区	備考
住宅	①										①1階部分が住宅等の用途以外のものを許容
店舗、飲食店等	②	⑬	⑮	⑮	⑮	⑮	⑮		③	③	②左欄の用途に供する部分の床面積の合計が500㎡以下のものを許容 ③左欄の用途に供する部分の床面積の合計が3,000㎡以下のものを許容 ⑮下欄参照
ホテル、旅館									③	③	
遊戯施設・風俗施設									③	③	④左欄の用途に供する部分 (劇場、映画館、演芸場又は観覧場は客席の部分に限る。)の床面積の合計が200㎡未満のものを許容 ⑤左欄の用途に供する部分 (劇場、映画館、演芸場又は観覧場は客席の部分に限る。)の床面積の合計が200㎡未満のものを許容かつ下欄を参照
公共施設											
工場・倉庫等											

①原動機を使用する工場で、作業場の床面積が150㎡以下のものを許容  
ただし流通業務及び浴道サービスに係る工場等、自動車修理工場、食品製造工場 (パン屋、米屋、豆腐屋等)、ドライクリーニング、印刷工場及び流通業務市街地の整備に関する法律に規定される以下の加工及び加工組立工場は、150㎡を超えるものも許容  
・金属板、金属線又は紙の切断等の用に供する工場  
・板ガラスの切断、家具の組立、商品の包装等の用に供する工場  
・農畜産物の処理、加工等の用に供する工場 (第二種・第三種特別業務地区においては、150㎡以下のものを許容。)  
・製氷、冷凍の事業の用に供する工場  
②左欄の用途に供する部分の床面積の合計が3,000㎡以下のものを許容  
③原動機を使用する工場で、作業場の床面積の合計が50㎡以下のものを許容  
※④⑤: 既存の工場又は倉庫の建替えについては、市長が認めて許可した場合は、この数値を超えることも可能  
⑥左欄の用途に供する部分の床面積の合計が3,000㎡を超えるものは、市長の許可が必要  
⑦左欄の用途に供する部分のそれぞれの床面積の合計が10,000㎡以下のものを許容  
⑧⑨⑩: 地区計画に適合するものとして市長が認めた場合はこの制限を超えることも可能  
戸建環境保全地区 (第一種低層住居専用地域のうち容積率80%・建ぺい率40%の地域に指定) 第一種低層住居専用地域に建てられる建築物のうち、以下のものは建築できない。  
・住宅及び長屋以外の用途に供する部分を含む建築物 (共同住宅にあつては3戸以上のものに限る。)で、当該部分の床面積 (法第52条第3項及び第6項並びに令第2条第1項第4号ただし書 (同条第3項において適用される場合を含む。))の規定により建築物の容積率の算定の基礎となる延べ面積に算入しないこととされた建築物の部分の床面積を除く。の合計が敷地面積の10分の6を超えるもの



(1) 市街化調整区域とは

- ◆都市計画法第7条第3項「市街化調整区域は、市街化を抑制すべき区域とする。」
- ◆原則、無秩序な市街化を抑制し、森林や農地などの貴重な自然を保全するための区域であり、建築行為を規制しているが、例外的に「豊かな自然環境を生かした土地利用」や「市街地にはなじまない施設の立地」等を許可している。



(2) 「第2次都市計画マスタープラン」における市街地の外の土地利用の基本方針

- ◆良好な自然環境や優良な農地を保全するとともに、新たな市街地の形成は原則行わない。
- ◆都市活動に不可欠でありながら市街地内への立地がなじまない施設や、市街地の外ならではの土地利用に対応した土地利用計画制度の運用を検討する。
- ◆市街地の外にある高次機能交流拠点周辺においては、拠点の機能や魅力の向上に資するよう、周辺を含めた自然環境の保全を前提とし、地域特性を踏まえて景観にも配慮した限定的な土地利用の許容について検討する。

(3) 「市街化調整区域の保全と活用の方針」の概要

①目的

- ◆都市計画マスタープランにおける都市づくりの目標を実現するため、諸法令に基づく施策や規制により、個別の建築行為等の誘導を図る必要がある。
- ◆市街化調整区域に関する施策や各種制度の整合を図る必要がある。  
⇒ 各種施策や制度の運用にあたって必要となる、市街化調整区域の「保全」と「活用」に関する基本的な考え方、方向性を示す

②保全と活用の基本的な考え方

【保全】

- ◆優良な農地、良好な自然環境を有する区域、災害の発生のおそれがある区域等を保全する。特に法令等で定められた保全区域※は原則保全する。  
※農用地区域、鳥獣保護区、特別緑地保全地区、保安林、自然景観保護地区、砂防指定地、地すべり防止区域、土砂災害警戒区域ほか

【活用】

- ◆土地利用に関する要件※を全て満たす場合は、許容を検討する。  
※①市街化区域内では困難または不適當な用途、②各計画と整合、③市街化を促進しない、④周辺環境と調和、⑤事業の確実性

③主な課題に対する運用の方向性

- 1 自然環境の保全と創出  
「緑の保全と創出に関する条例」に基づき山岳地域を原則保全し、里山地域等では限定的に開発を許容する。
- 2 優良な農地との健全な調和  
農業施策に基づき農地を原則保全し、農産物直売所などは限定的に立地を許容する。
- 3 既存住宅団地の居住環境の維持・増進  
地区計画制度や建築許可を運用している一部の団地は居住環境を引き続き維持する。

(4) 市街化調整区域の開発許可制度

◆開発許可制度とは

都市計画法29条および第34条において、市街化調整区域で可能な開発を限定列挙しており、本市では「開発許可等審査基準」等により、建築可能となる施設や開発内容を定め運用している。

市街化調整区域で建築可能となる施設および開発内容を右図に示す。

【開発許可までの流れ】

① 開発者が市に計画案を提出



② 予備審査（法第34条第14号に定められる施設は、併せて開発審査会で審査を受ける必要がある）



③ 事前審査（公共施設管理者が計画案を審査）



④ 事前協議（公共施設管理者と直接協議）



⑤ 開発許可（市が許可通知書を発行）



⑥ 工事着手

◆開発審査会

- ・都市計画法に基づき設置する札幌市の附属機関
- ・委員は学識経験者等7名
- ・市街化調整区域で特例的に市長が行う開発（建築）許可処分に係る審議等を実施

