



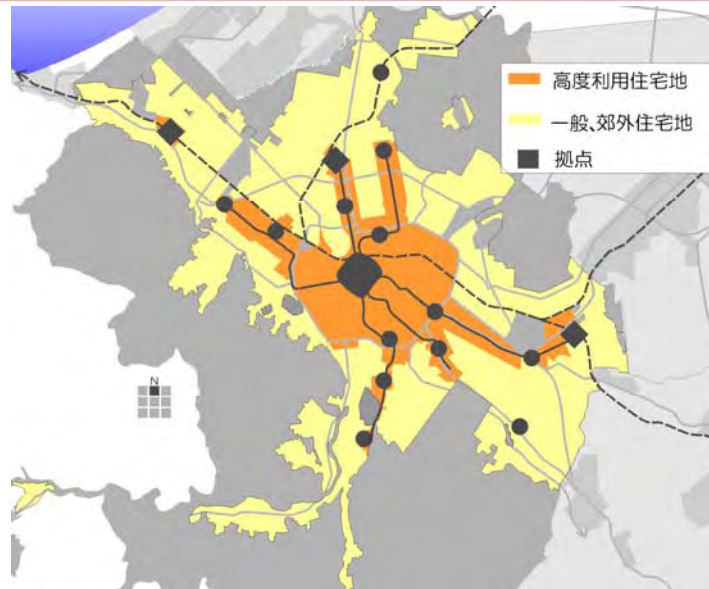
① 都市計画マスタープランの考え方

マスタープランでは、住まい方の多様性を支えるとともに、交通基盤の体系と対応した秩序ある土地利用を誘導する観点から、住宅市街地を高度利用住宅地、一般住宅地、郊外住宅地に区分し、各区分に応じた住環境の保護と利便性の確保を図ることとしています。

また、市民生活の質を高める上で、居住環境の向上はもっとも基本的な課題の一つであり、市民がそれぞれのライフスタイルに応じて住まい方の選択が可能となることが望まれるとの考え方から、多様で質の高い居住環境の実現を都市づくりの力点の一つに設定しています。

◆《高度利用住宅地》

利便性が高く多様な都市サービス機能を楽しむことができる、集合型の居住機能と居住者の利便を支える機能が複合化した住宅市街地の形成を目指す。



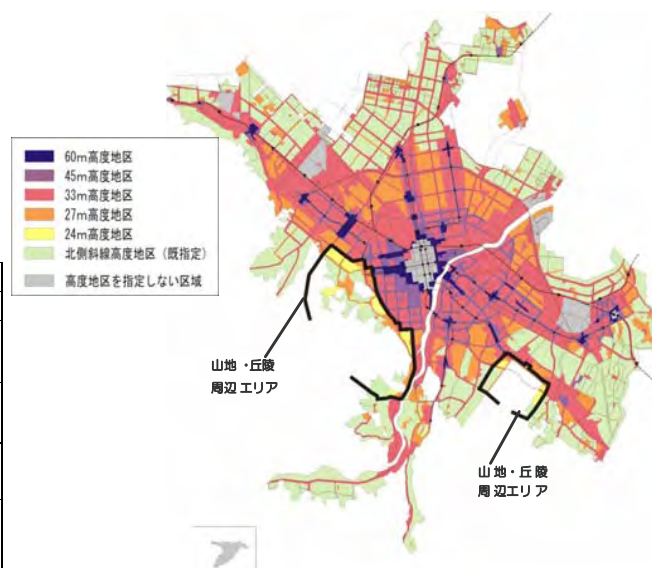
■ 前回見直し（H18）での施策

■ 高度地区

利便性の高い地域などで共同住宅の建設が活発に続いている状況を受け、秩序ある街並み形成を図るため、市街地区分や用途地域・容積率を基に高さの最高限度を指定した。なお、円山・藻岩山・羊ヶ丘周辺では山並みの景観への配慮から、さらに1ランク低い数値を設定した。

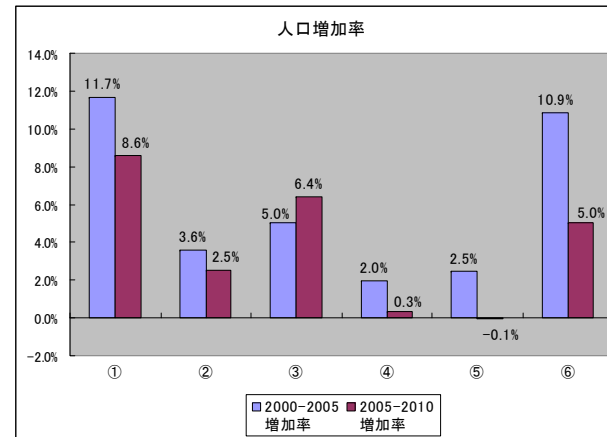
高さ制限の概要

| 用途地域              | 容積率  | 制限内容      |           |           |
|-------------------|------|-----------|-----------|-----------|
|                   |      | 拠点        | 高度利用      | 一般・郊外     |
| 商業                | 400% | 60m       | 60m (45m) | 45m       |
| 準住居 近商 準工         | 300% | 60m / 45m | 45m (33m) | 45m (33m) |
| 一住 二住 準住 近商 準工 工業 | 200% | 45m / 33m | 33m (27m) | 33m (27m) |
| 一中高 二中高           | 200% | 45m / 33m | 33m (27m) | 27m (24m) |

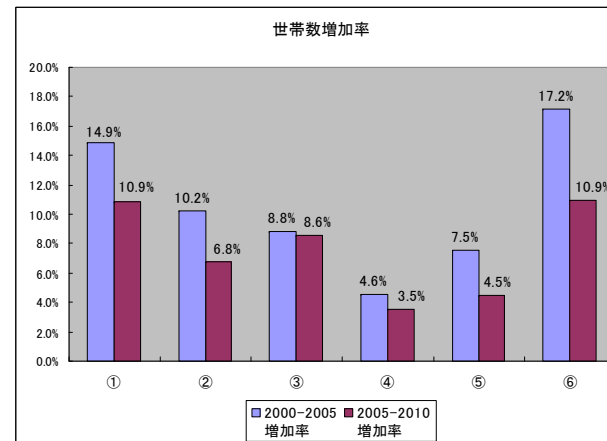


② 現況・動向

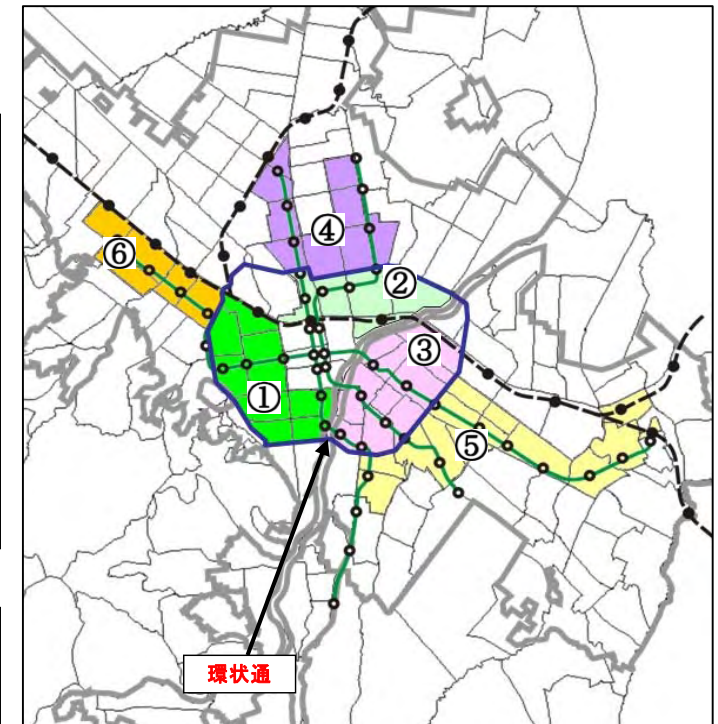
1 高度利用住宅地概要



高度利用住宅地 地区別人口増加率 【資料】住民基本台帳



高度利用住宅地 地区別世帯数増加率 【資料】住民基本台帳



エリア別高度利用住宅地[統計区による分類]

|       |   | 全棟数    |       | 15m以下  |       | 33m以上 |      |
|-------|---|--------|-------|--------|-------|-------|------|
|       |   | 棟      | 割合    | 棟      | 割合    | 棟     | 割合   |
| 環状通内側 | ① | 13,338 | 85.0% | 11,342 | 85.0% | 331   | 2.5% |
|       | ② | 7,650  | 89.9% | 6,878  | 89.9% | 157   | 2.1% |
|       | ③ | 15,860 | 93.3% | 14,798 | 93.3% | 147   | 0.9% |
| 環状通外側 | ④ | 16,936 | 95.2% | 16,129 | 95.2% | 62    | 0.4% |
|       | ⑤ | 20,838 | 94.5% | 19,695 | 94.5% | 147   | 0.7% |
|       | ⑥ | 9,242  | 95.1% | 8,790  | 95.1% | 75    | 0.8% |

地区別建物棟数【資料】札幌市都市計画基礎調査

|   | -H7. 12. 31 |        |       | H8-1. 1-H12. 12. 31 |        |       | H13-1. 1-H17. 12. 31 |        |       | H18-1. 1-H20. 3. 31 |        |       |
|---|-------------|--------|-------|---------------------|--------|-------|----------------------|--------|-------|---------------------|--------|-------|
|   | 全棟数         | 平均建ぺい率 | 平均容積率 | 全棟数                 | 平均建ぺい率 | 平均容積率 | 全棟数                  | 平均建ぺい率 | 平均容積率 | 全棟数                 | 平均建ぺい率 | 平均容積率 |
|   | 棟           | %      | %     | 棟                   | %      | %     | 棟                    | %      | %     | 棟                   | %      | %     |
| ① | 10,138      | 41.2   | 137.2 | 1,215               | 48.1   | 201.5 | 1,427                | 49.2   | 208.5 | 558                 | 46.1   | 253.1 |
| ② | 6,066       | 35.4   | 100.2 | 685                 | 43.9   | 145.4 | 655                  | 44.1   | 155.3 | 244                 | 41.5   | 227.0 |
| ③ | 10,418      | 40.3   | 108.2 | 1,208               | 41.5   | 138.8 | 1,240                | 43.4   | 144.4 | 501                 | 44.1   | 188.8 |
| ④ | 13,253      | 40.4   | 107.3 | 1,596               | 44.8   | 139.4 | 1,456                | 46.4   | 155.6 | 631                 | 44.1   | 162.5 |
| ⑤ | 11,885      | 33.7   | 91.8  | 1,579               | 39.9   | 133.4 | 1,339                | 41.4   | 131.6 | 570                 | 40.3   | 148.6 |
| ⑥ | 7,019       | 38.1   | 100.8 | 912                 | 41.3   | 139.2 | 953                  | 44.6   | 152.6 | 358                 | 49.1   | 178.2 |

地区別平均容積使用率動向 【資料】札幌市都市計画基礎調査

高度利用住宅地を環状通内側3地区と外側3地区に分けて、人口及び建築物の現状について見てみると、人口及び世帯数は環状通内側の3地区と東西線西側の増加率が高い。

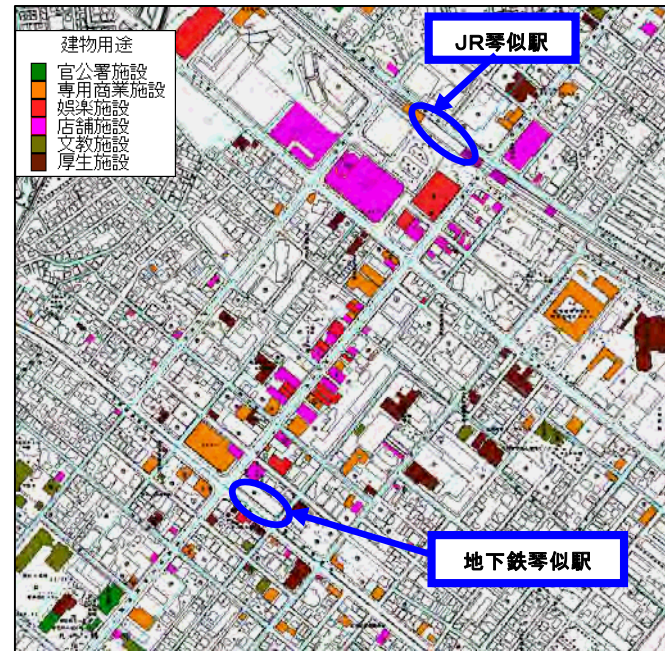
建築物は、環状通内側では外側と比較して15m以下の建物が少なく、33m以上の建物が多い。また新築建築物の平均使用容積率は、環状通内側が高いが、どの地区でも増加傾向にあり、高度地区指定後に建てられた建物でも使用容積率は増加している。



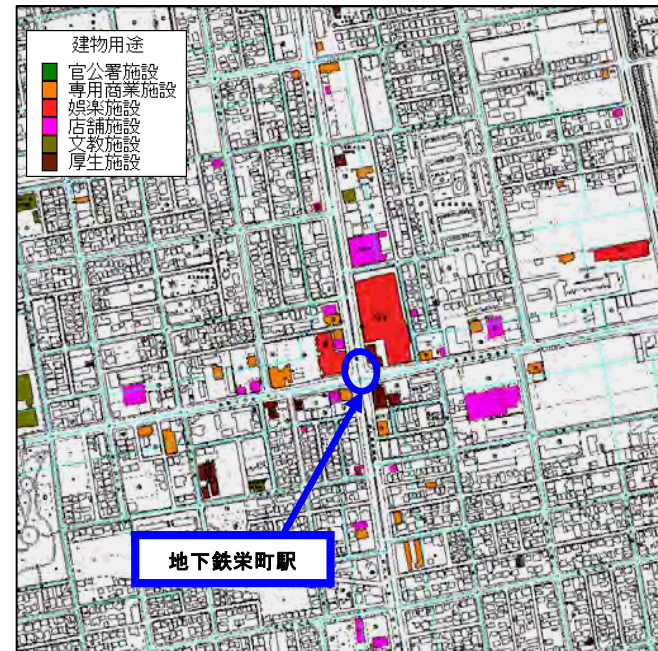
■ ② 現況・動向 ■

2 拠点・地下鉄駅等周辺

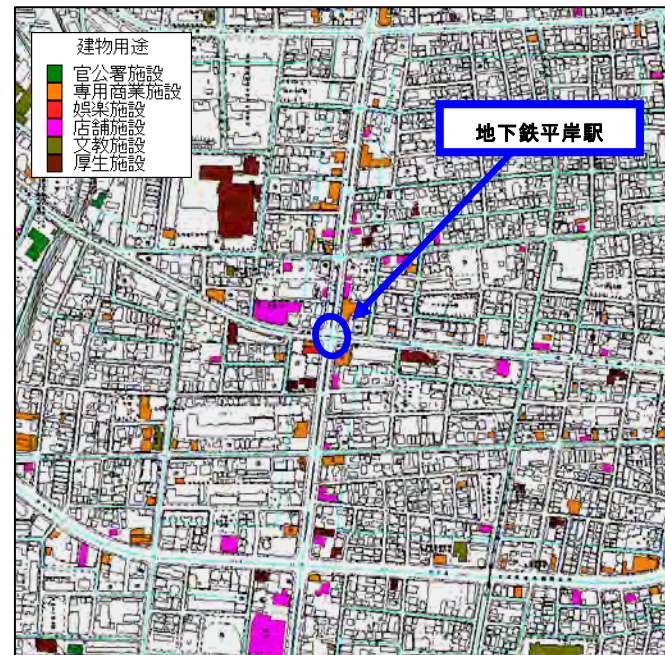
生活利便施設等立地状況



琴似



栄町



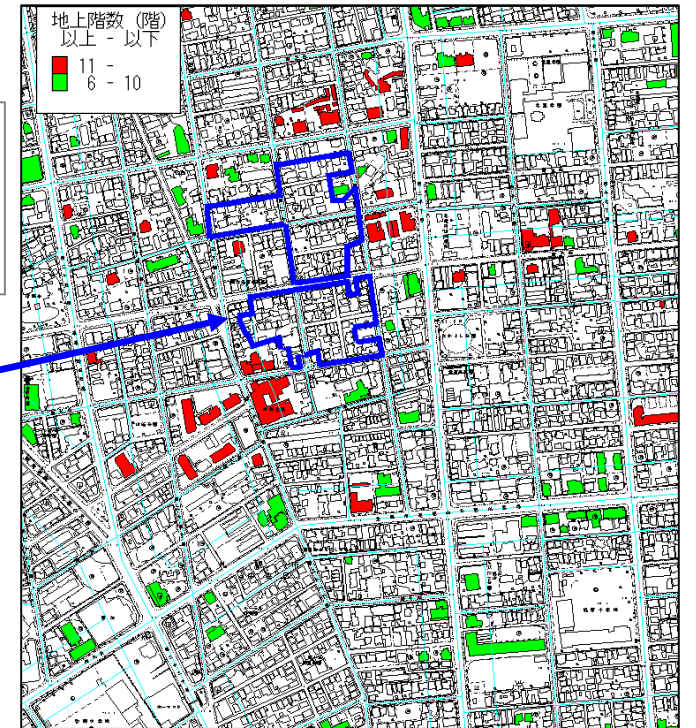
平岸

各拠点によって、生活利便施設の立地に大きく差がある。  
例えば、琴似については、JR駅、地下鉄駅を中心に多く見られるが、栄町、平岸などの拠点は、琴似と比べ生活利便施設は少ない。

3 安定した低層住宅地

地域住民による都市計画提案の事例

- H17. 6 南円山6条地区（建築物の高さ制限）
- H18. 12 宮の森緑地北地区（建築物の高さ制限）
- H20. 6 南円山第二地区（建築物の高さ制限）



地区計画区域

地区計画の決定地区である南円山6条地区周辺では高層建築物が点在しているものの、5階建て以下の住宅がまとまっている場所もある。

南円山6条地区周辺建物階数【資料】札幌市都市計画基礎調査

■ ③ 土地利用の指針【案】 ■

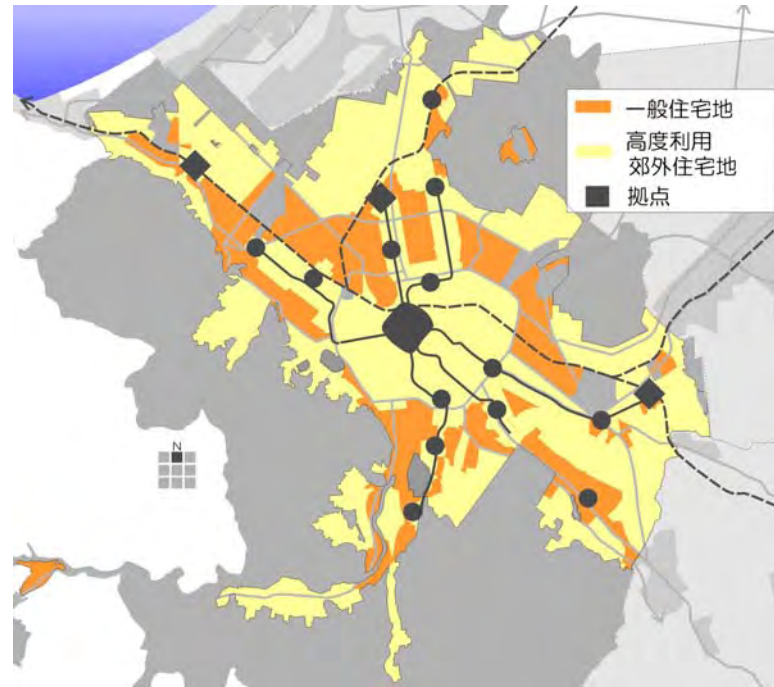
- 市街地の特性を踏まえながら、秩序ある街並みの形成を図る。
- 個別の都市開発の機会を積極的にとらえ、質の高い空間と利便性が確保された居住環境を形成するため、土地利用の柔軟な運用により、みどりの創出、環境負荷の低減、ゆたかなオープンスペースの創出、地区の特性を活かした景観形成や、買物・医療・福祉等の生活利便機能の複合・集積、都市基盤の改善を図る。
- 上記に加え、「拠点及び地下鉄駅周辺」では、まちづくりの動きに対応しながら、土地利用の柔軟な運用により、後背圏の規模や特性に応じ、多くの人々の日常生活を支える機能の集積を図る。
- 「安定した低層住宅地」では、地域住民の合意に基づく場合は、都市全体の構造や秩序の範囲内において、現状の良好な住環境を保護する。



① マスタープランでの考え方

◆《一般住宅地》

戸建住宅から集合住宅までの多様な居住機能と居住者の利便を支える機能が地区特性に応じて相互に調和を保って立地する市街地の形成を目指す。



■一般住宅地

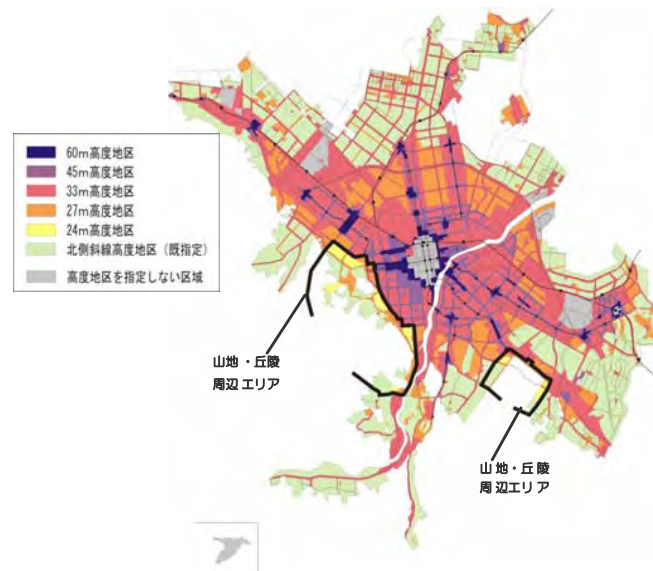
■ 前回見直し（H18）での施策

■ 高度地区

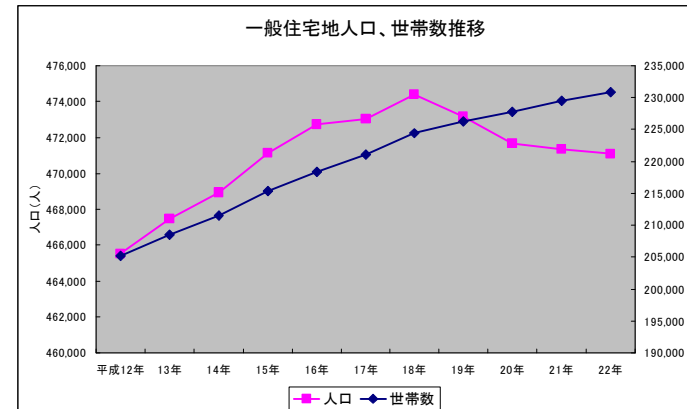
利便性の高い地域などで共同住宅の建設が活発に続いている状況を受け、秩序ある街並み形成を図るため、市街地区分や用途地域・容積率を基に高さの最高限度を指定した。なお、円山・藻岩山・羊ヶ丘周辺では山並みの景観への配慮から、さらに1ランク低い数値を設定した。

高さ制限の概要

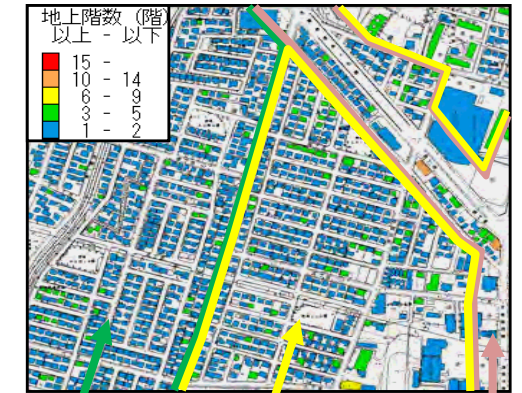
| 用途地域              | 容積率  | 制限内容       |           |           |  |
|-------------------|------|------------|-----------|-----------|--|
|                   |      | 拠点         | 高度利用      | 一般・郊外     |  |
| 商業                | 400% | 60m        | 60m (45m) | 45m       |  |
| 準住居 近商 準工         | 300% | 60m<br>45m | 45m (33m) | 45m (33m) |  |
| 一住 二住 準住 近商 準工 工業 | 200% | 45m<br>33m | 33m (27m) | 33m (27m) |  |
| 一中高 二中高           | 200% | 45m<br>33m | 33m (27m) | 27m (24m) |  |



② 現況・動向



一般住宅地人口、世帯数推移【資料】札幌市住民基本



住宅市街地の建築物高さの現状【資料】札幌都市計画基礎調査



山並みを背景とした高層建築物の立地イメージ

|           | 全棟数    |        | H20.3.31現在 |
|-----------|--------|--------|------------|
|           | 棟      | %      | 平均使用容積率 %  |
| 15m以下     | 88,698 | 97.24  | 64.8       |
| 15m-24m以下 | 1,665  | 1.83   | 81.4       |
| 24m-27m以下 | 168    | 0.18   | 176.2      |
| 27m-33m以下 | 372    | 0.41   | 161.1      |
| 33m-45m以下 | 210    | 0.23   | 226.3      |
| 45m-60m以下 | 97     | 0.11   | 85.2       |
| 60mを超える   | 7      | 0.01   | 320.6      |
| 計         | 91,217 | 100.00 | 73.7       |

建物高さ別の棟数割合及び平均使用容積率【資料】札幌市都市計画基礎調査

一般住宅地では、人口は減少に転じているが、世帯数は現在も増加している。地域によっては、指定容積率、高さ制限等と実状が著しく乖離している場所もみられる。そういった地域では、周辺環境や自然環境と調和しない建物が建築される可能性がある。

③ 土地利用の指針【案】

- 市街地の形成過程等の特性を踏まえながら、秩序ある街並みの形成を図るとともに、**安定的な住環境の積極的な保護**を図っていく。
- 周辺環境に大きな影響及ぼし、自動車への過度な依存に偏っているような、広域から集客する施設については、その立地の抑制を図る。
- 札幌の魅力である山地や丘陵などの豊かな自然景観や、低層住宅地における広がりある景観を活かした市街地形成を重視していく。
- 個別的な土地利用の転換により用途の混在が進みつつある《住工混在市街地》は、地区の特性と土地利用の進展に応じて、建築物の用途、規模、形態の整除を図っていく。
- 産業団地など集約的な《工業地》においては、業務の利便増進と周辺環境との調和を図る。