

穴ぬき市街化調整区域（清田・真栄地区）における広告物の取扱いについて  
（継続審議）

【概要】

平成25年度第1回の審議会（5月28日開催）において、穴ぬき市街化調整区域の清田・真栄地区については、用途地域でいう近隣商業地域と同程度の地区整備計画が地区全域に定められていること、複数の開発が並行して進行中であること、今後も同様の開発が可能なスペースが残ることなどの理由から、当該地区における屋外広告物の地域別基準を、現行の「第2種地域」ではなく、「第1種地域」とみなし特例許可の扱いとすることをあらかじめ定めておくことの是非について審議した。

審議の中で、複数の大規模開発が見込まれるケースにおいて、一定のエリア単位であらかじめ特例許可の取扱いを定めておく必要性については、賛成との意見が大勢であったが、下記の2点については、継続審議することとした。

【要検討事項】

1. エリアの区切り方について

当該地区の地区整備計画は、「沿道A地区」（以下「A地区」という。）と「沿道B地区」（以下「B地区」という。）に区分されており、前回案では両地区とも同列の考え方で提案していたが、B地区は、土地の広さや地勢がA地区とは明らかに異なるため、A地区と同列に取扱う必要はないという意見が複数あった。

また、A地区の中でも、羊ヶ丘通以西のエリア（以下「A b」という。）には背面の崖地に緑豊かな自然林があるため、以東のエリア（以下「A a」という。）より景観に配慮した取扱いにすべきとの意見もあった。

2. 中間値的な取扱いについて

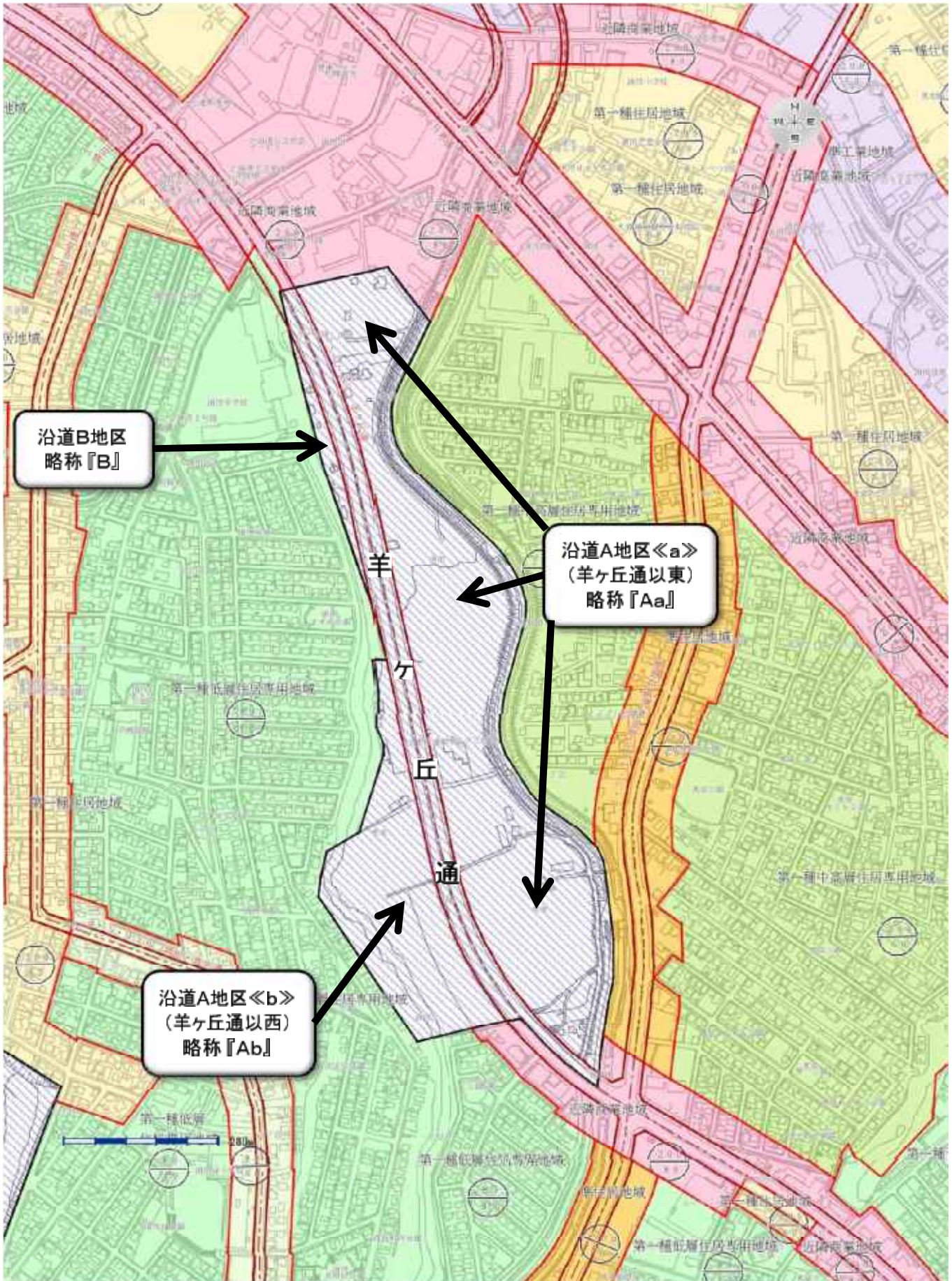
当該地区の地区整備計画は、用途地域でいう近隣商業地域と同程度の内容であることから、前回案では「第1種地域」とみなすのが妥当として提案していたが、単に「第1種地域」とみなすのではなく、「第1種地域」の基準にやや制限を加えた中間値的な取扱いの採用も検討すべきという意見があった。

【修正案】

上記の意見を踏まえた今回の修正案は、B地区については、極端に細長い地勢であるため、A地区と比べ大型小売店等の大規模開発の可能性は著しく低いと考えられることから、審議の対象から除外したうえで、事前送付資料2のとおり、①「A a」と「A b」を同列と取扱うか否か、②中間値的な取扱いを採用するか否かの観点で整理した3通りの案をベースに検討するものである。

また、「中間値的な取扱い」を採用する場合の2通りの案についても、併せて検討するものである。

# 穴ぬき市街化調整区域《清田・真栄地区》 における地勢と周辺の市街化区域の用途地域



## 穴ぬき市街化調整区域（清田・真栄地区）における広告物の取扱いについて

前回の審議会において、清田・真栄地区のように複数の大規模開発が見込まれるケースでは、一定のエリア単位であらかじめ特例許可の取扱いを定めておく必要があるという点については、賛成との意見が大勢であった。

しかしながら、

- ① 清田・真栄地区全域を一律の取扱いとせず、沿道B地区が奥行短小、地積過小、崖地といった地勢であることを考慮したエリア分けをすべき
- ② 「第2種地域」でなければ「第1種地域」という二者択一の考え方ではなく、過去の例などを参考に「第1種地域」の基準にやや制限を加えた中間値的なものの採用を検討すべき

という2つの意見について、これらを踏まえた修正案により、引き続き審議を行うこととした。

## 【前回の審議を踏まえた修正案】

	沿道A地区		沿道B地区
	【Aa】(羊ヶ丘通以東)	【Ab】(羊ヶ丘通以西)	【B】
案 1	仮)準1種	仮)準1種	2種のまま
案 2	1種とみなす	仮)準1種	2種のまま
案 3	1種とみなす	1種とみなす	2種のまま

## 【上記の内容】

仮)準1種	下記のとおり、一部の広告物の高さ等の最大値に制限を設けるが、その他の基準については、近隣商業地域並みである地区整備計画に準拠し「第1種地域」の基準を適用する。	
	案(1)	別紙1のとおり、屋上広告物・地上広告物に限り、高さの最大値を「第1種地域」の80%に制限する。
	案(2)	別紙2のとおり、屋上広告物・壁面広告物・地上広告物に限り、高さ及び面積の最大値を「第1種地域」の80%に制限する。
1種とみなす	近隣商業地域並みである地区整備計画に準拠し「第1種地域」の基準を適用する。	
2種のまま	沿道A地区とは明らかに異なり、複数の大規模開発が見込まれない地勢であるため、エリア単位での特例を設定しないこととする。 このため、現行のまま「第2種地域」の基準を適用する。なお、「第2種地域」の基準を超える屋外広告物の特例許可の申し出があった場合には、個別案件毎に審査会により適否を審査することとする。	

●屋上広告物・地上広告物の高さの最大値を第1種基準の80%に制限

	第1種地域	制限後の値 (1種の80%)	第2種地域	備考
屋上 広告物			(1) 自家用広告物であること。	
	(1) 高さ(脚を有する場合又は屋上構造物の上に設置される場合は、当該脚又は屋上構造物の高さを含む。)が地上からその広告物等を表示し、又は設置する箇所までの高さの3分の2以下で、かつ、 <u>20メートル</u> 以下であること。	<u>16メートル</u>	(2) 高さ(脚を有する場合又は屋上構造物の上に設置される場合は、当該脚又は屋上構造物の高さを含む。)が地上からその広告物等を表示し、又は設置する箇所までの高さの2分の1以下で、かつ、10メートル以下であること。	
	(2) 1基当たりの合計表示面積が300平方メートル以下で、1面当たりの表示面積が100平方メートル以下であること。	同 左	(3) 1基当たりの合計表示面積が75平方メートル以下で、1面当たりの表示面積が25平方メートル以下であること。	
地上 広告物			(1) 自家用広告物又は案内誘導広告物であること。	
	(1) 高さが地上 <u>20メートル</u> 以下であること。	<u>16メートル</u>	(2) 高さが自家用広告物にあつては地上10メートル以下、案内誘導広告物にあつては6メートル以下であること。	前田公園南地区の特例 16.05メートル以下
	(2) 1基当たりの合計表示面積が150平方メートル以下で、1面当たりの表示面積が75平方メートル以下であること。	同 左	(3) 1基当たりの合計表示面積が自家用広告物にあつては60平方メートル以下、案内誘導広告物にあつては7平方メートル以下で、1面当たりの表示面積が自家用広告物にあつては30平方メートル以下、案内誘導広告物にあつては3.5平方メートル以下であること。	前田公園南地区の特例 1面当たり 45.2平方メートル以下
			(4) 同一表示内容の案内誘導広告物を設置する場合は、広告物相互間の距離を1キロメートル以上とすること。ただし、市長が別に定める場合は、この限りでない。	

# 案(2)

●屋上広告物・壁面広告物・地上広告物の高さ及び面積の最大値を第1種基準の80%に制限

	第1種地域	制限後の値 (1種の80%)	第2種地域	備考
屋上 広告物			(1) 自家用広告物であること。	
	(1) 高さ(脚を有する場合又は屋上構造物の上に設置される場合は、当該脚又は屋上構造物の高さを含む。)が地上からその広告物等を表示し、又は設置する箇所までの高さの3分の2以下で、かつ、 <u>20メートル</u> 以下であること。	<b>16メートル</b>	(2) 高さ(脚を有する場合又は屋上構造物の上に設置される場合は、当該脚又は屋上構造物の高さを含む。)が地上からその広告物等を表示し、又は設置する箇所までの高さの2分の1以下で、かつ、10メートル以下であること。	
	(2) 1基当たりの合計表示面積が <u>300平方メートル</u> 以下で、  1面当たりの表示面積が <u>100平方メートル</u> 以下であること。	<b>1基当たり 240平方メートル  1面当たり 80平方メートル</b>	(3) 1基当たりの合計表示面積が75平方メートル以下で、1面当たりの表示面積が25平方メートル以下であること。	
壁面 広告物			(1) 自家用広告物又は案内誘導広告物であること。	
	(1) 1壁面における合計表示面積がその壁面の面積の3分の1以下で、かつ、 <u>50平方メートル</u> 以下であること。	<b>40平方メートル</b>	(2) 1壁面における合計表示面積がその壁面の面積の3分の1以下で、かつ、30平方メートル以下であること。	前田公園南地区の特例 40平方メートル以下
			(3) 案内誘導広告物にあつては、表示面積が1基当たり3.5平方メートル以下であること。	
	(2) 取付壁面からの出幅が1メートル以下であること。ただし、その壁面広告物の保守のため、市長が特に認めた場合は、これを1.5メートル以下とすることができる。	同 左	(4) 取付壁面からの出幅が0.5メートル以下であること。	
	(3) 取付壁面からの出幅の部分に広告物を表示しないこと。	同 左		
地上 広告物			(1) 自家用広告物又は案内誘導広告物であること。	
	(1) 高さが地上 <u>20メートル</u> 以下であること。	<b>16メートル</b>	(2) 高さが自家用広告物にあつては地上10メートル以下、案内誘導広告物にあつては6メートル以下であること。	前田公園南地区の特例 16.05メートル以下
	(2) 1基当たりの合計表示面積が <u>150平方メートル</u> 以下で、  1面当たりの表示面積が <u>75平方メートル</u> 以下であること。	<b>一基当たり 120平方メートル  一面当たり 60平方メートル</b>	(3) 1基当たりの合計表示面積が自家用広告物にあつては60平方メートル以下、案内誘導広告物にあつては7平方メートル以下で、1面当たりの表示面積が自家用広告物にあつては30平方メートル以下、案内誘導広告物にあつては3.5平方メートル以下であること。	前田公園南地区の特例 1面当たり 45.2平方メートル以下
			(4) 同一表示内容の案内誘導広告物を設置する場合は、広告物相互間の距離を1キロメートル以上とすること。ただし、市長が別に定める場合は、この限りでない。	

航空写真(H22)

配布資料3

ダイイチ清田店

美しが丘病院(建築済)

(仮称)スーパーピパホーム清田店



## ■市街化区域と市街化調整区域



都市計画区域のうち、すでに市街地を形成している区域と、今後おおむね10年以内に市街化を図るべき区域を市街化区域といいます。これに対して、市街化を抑制する区域を市街化調整区域といいます。(この区域の分けを通称「線引き」といいます。)

この制度は、無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図ることを目的に昭和43年(1968年)の新都市計画法により創設されたもので、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を市街化区域とし、残りの34,980haを市街化調整区域として定めました。その後は、おおむね5年ごとに調査を行い、必要に応じて見直しを行うこととしており、札幌圏都市計画区域では、昭和45年(1970年)以来6回の見直しを行いました。

今日では、人口や産業の規模の拡大は緩やかとなっており、今後もその大幅な増加は見込まれません。そこで、平成16年(2004年)に策定された札幌市都市計画マスタープランでは、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。

番号	都市計画決定日	内容	決定日時点の面積		随時編入した保留区域(※1)も含めた面積		備考
			市街化区域(ha)	市街化調整区域(ha)	市街化区域(ha)	市街化区域の拡大面積(ha)	
0	昭和45年(1970年)7月27日	当初線引き	22,010	34,980	22,010	-	-
1	昭和53年(1978年)6月26日	第1回見直し	23,220	33,770	23,220	1,210	-
2	昭和60年(1985年)3月7日	第2回見直し	23,449	33,346	23,983	763	※2
3	平成3年(1991年)3月28日	第3回見直し	24,104	32,691	24,643	660	-
4	平成10年(1998年)3月31日	第4回見直し	24,706	32,083	24,812	169	※2
5	平成16年(2004年)4月6日	第5回見直し	24,930	31,859	24,930	118	-
6	平成19年(2007年)3月27日	都市計画区域の見直し	24,930	31,865	-	-	※3
7	平成22年(2010年)4月6日	第6回見直し	25,017	31,778	25,017	87	-

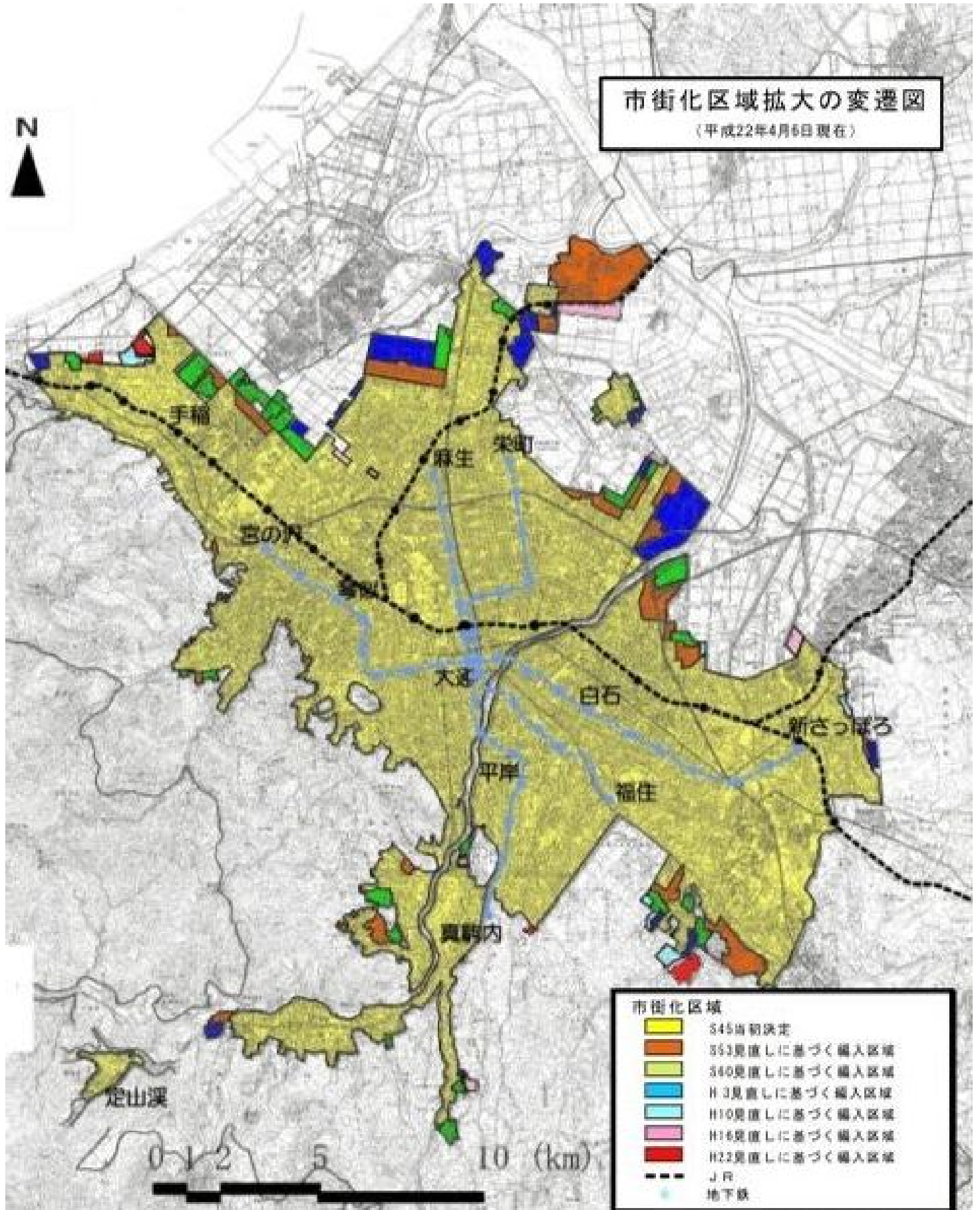
※1保留区域とは、線引き見直し時に、計画的な開発が具体化した段階で市街化区域に随時編入する地区として位置づけられた区域です。第2回～第4回見直しでは保留区域に位置づけられた地区がありましたが、第5回見直しでは位置づけはありません。

※2座標計測等による面積修正を含む。

※3線引き見直しではなく、都市計画区域の見直しに伴い、市街化調整区域を拡大したものです。

# 市街化区域拡大の変遷図

(平成22年4月6日現在)



## 市街化区域

-  345当初決定
-  353見直しに基づく編入区域
-  340見直しに基づく編入区域
-  H3見直しに基づく編入区域
-  H10見直しに基づく編入区域
-  H16見直しに基づく編入区域
-  H22見直しに基づく編入区域
-  J.R
-  地下鉄