

## 用途地域等の見直しについて

札幌市では、平成 16 年 3 月に、「持続可能なコンパクト・シティへの再構築」を基本理念とする「札幌市都市計画マスタープラン」を策定しました。その中では、これまでのように市街化区域の拡大を行わず、現在の市街化区域の範囲内で都市の質を高めていくことを示しています。

そこで、このマスタープランの実現と、少子高齢化社会の進展やライフスタイルの多様化など、都市を取り巻く状況の変化に対応することを目的として、平成 16 年度から用途地域をはじめとした土地の使い方のルールの見直しを進めてきました。

見直しに当たっては、これからの用途地域等の運用に関する基本的視点などをまとめた「土地利用計画制度の運用方針」や、この方針に基づく基本的な見直し案を作成するとともに、それぞれの過程でパブリックコメントを実施するなど、市民の皆さんの意見を反映した上で、来る 3 月 31 日に告示・施行することになりました。今回の見直しに盛り込まれている建築物の高さ制限や郊外住宅地における容積率の緩和等の新たなルールは、告示日から適用となります。

### 1 見直しの概要

#### (1) 都心東部の魅力ある空間づくりを誘導するルールの設定

都心東部での個別の建て替えを適切に誘導・調整して魅力ある空間を形成するため、容積率の緩和に関する条件を明示するとともに、建築物の高さや、道路境界線からの壁面の位置などの制限を規定した「都心創成川東部地区地区計画」を決定します。(別紙参照)

#### (2) 建築物の高さ制限を設定する区域の拡大

利便性の高い地域などでマンション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、24m、27m、33m、45m、60mの5段階の高さ制限を新たに導入します。

また、周囲の環境を保持する上で支障がないと認められる建築物については、許可手続きにより制限を緩和する場合があります。(別紙参照)

#### (3) 郊外住宅地における容積率の緩和と敷地面積の最低限度の設定

現在、容積率の最高限度が 60%となっている第一種低層住居専用地域において、現状の住環境を守りつつ広い住宅への建て替えなども可能となるよう、戸建住宅・長屋の容積率を 80%に緩和します。また、敷地の細分化を防ぐため、敷地面積の最低限度(165 m<sup>2</sup>)を定めます。(別紙参照)

#### (4) 工業地、流通業務地等における建物用途の制限の詳細化

工業地域・準工業地域内の工場跡地等の土地利用転換を適切に誘導するため、同地域を対象に、倉庫や工場などの立地条件に応じて、用途地域の変更または第一種、二種職住共存地区(大規模な集客施設や風俗営業施設、工場などを制限する地域)の指定を行い、段階的な制限を新たに定めます。(別紙参照)

## 2 これまでの検討経過

H16.7	用途地域等の見直しに向けた「運用方針」の検討開始
H17.3.1~3.31	「運用方針（素案）」の公表、パブリックコメントの実施
H17.7.20	札幌市都市計画審議会への変更素案の説明
H17.8.3~9.6	変更素案の公表、パブリックコメントの実施
H17.11.16	札幌市都市計画審議会への変更修正案の説明 パブリックコメントを踏まえた修正案の公表
H18.2.8	札幌市都市計画審議会への変更案の諮問
H18.3.31(予定)	用途地域等の決定・変更告示

## 3 市民・事業者への周知

見直しの内容をまとめたパンフレットを、3月29日(水)から地域計画課(市本庁舎5階)や建築確認課(市本庁舎2階)、各区役所、市政刊行物コーナーなどで配布します。また、3月31日(金)からホームページ「さっぽろの都市計画」(<http://www.city.sapporo.jp/keikaku/>)でも公開します。

## 4 これからの都市づくりに向けて

札幌市では、今後もさらに地域の課題に合わせた多様な協働と情報の共有化を図り、分かりやすく透明な都市計画制度の運用を進めていきます。

### (1) 出前講座

市職員が地域に出向き、地域課題に合わせたまちづくり(都市計画)に関する制度を説明します。

### (2) 都市計画提案制度の活用

土地の使い方のルールの変更が必要なときは、都市計画法に定める「提案制度」を活用し、札幌市に都市計画の変更に関する提案をすることができます。

### (3) 地区計画の策定

地域に合わせたルールづくりが必要なときは、主に建物の建て方に関するルールを定める都市計画制度の1つである地区計画を、札幌市と住民が話し合いながら作成することができます。

問い合わせ  
市民まちづくり局都市計画部地域計画課  
電話 211-2545

(別紙) 用途地域等の見直しの概要

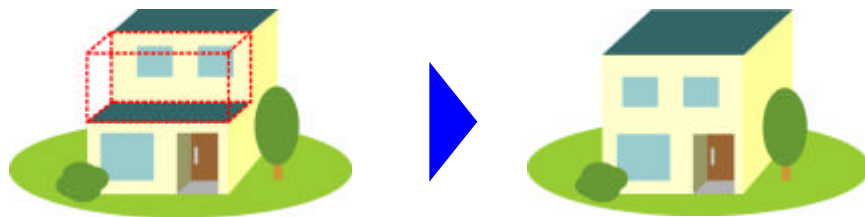
(1) 都心東部の魅力ある空間づくりを誘導するルールの設定

対象区域	北5～南4条、東3～7丁目 (41.7ha)	
制限内容	容積率の最高限度	300%～400%
	容積率の最低限度	100%
	建築面積の最低限度	50 m <sup>2</sup>
	建築物の高さの最高限度	45m
	壁面と道路境界線との位置の制限	0.5m以上
	壁面後退区域内の工作物の設置の制限	設置の禁止
<p>現在用途地域で指定している容積率を基本とするが、地域の魅力を高める建築計画として以下の条件を満たす場合には、最大で100%容積率を緩和。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・道路沿いに1.5m以上の空地を整備</li> <li>・一定規模以上の広場を整備</li> <li>・建築物の一階に店舗などを導入</li> </ul>		

(2) 建築物の高さ制限を設定する区域の拡大

基本的な数値設定	地域特性に応じた数値の調整
容積率 200%    33m	・ 主要な地下鉄駅の周辺等    1ランク緩和
容積率 300%    45m	・ 容積率 200%の郊外の住宅地    1ランク強化
容積率 400%    60m	・ 円山、藻岩山、羊ヶ丘の周辺    1ランク強化

(3) 郊外住宅地における容積率の緩和と敷地面積の最低限度の設定



- ・ 戸建住宅などの容積率の最高限度を60%から80%へ緩和
- ・ 敷地面積の最低限度 165 m<sup>2</sup>

(4) 工業地、流通業務地等における建物用途の制限の詳細化

工業地域、準工業地域の建物用途制限		新たに第一種職住共存地区または第二種職住共存地区を指定する区域の建物用途制限
店舗、飲食店		店舗、飲食店 (床面積 3,000 m <sup>2</sup> まで)
風俗営業施設		風俗営業施設 ×
工場、倉庫		工場、倉庫 (指定地区の種別に応じて段階的に制限)