

素案パンフレット12～13ページ 土地利用現況の変化したところや新たな道路が整備されたところなどは適切な用途地域に変更します。

一部の地域について素案を修正します。

素案の修正内容

今回の修正で変更を見送るもの（素案から削除） - 手稲区曙2条3丁目 -

素案

用途地域	工業専用地域 工業地域 (200/60)
特別用途地区	指定なし 第二種職住共存地区

パブリックコメントの内容
用途地域を変更すると、住宅等が立地し、既存の工業団地との間で環境上の摩擦が生じることも考えられるので変更すべきでない。

修正

用途地域、特別用途地区ともに変更を保留します。

パブリックコメントに対する対応
用途地域の変更を保留して、跡地利用の方向を見極めた上で適切な土地利用計画の変更を検討します。

素案の内容を一部変更するもの（内部検討による修正） - 北区新琴似9条1丁目付近 -

素案

琴似・栄町通沿道の一部（道路中心から40m）の容積率を200%から300%へ緩和します。

用途地域	準住居地域 (200/60)
準防火地域	指定なし

修正

緩和を行う区域を道路中心から50mに変更し、あわせて同じ路線沿道の指定幅を50mに変更します。

考え方
道路幅員および車線数に対応した用途地域指定に修正し、適正な沿道土地利用を誘導します。

用途地域	準住居地域 (300/60)
準防火地域	準防火地域

新たに変更箇所として加えるもの（素案への追加） - 中央区北10条西20、21丁目 -

素案

パブリックコメントの内容
都市計画道路「桑園・発寒通」に面し、また、中央卸売市場にも近い場所性を考え、用途地域を緩和すべき。

修正

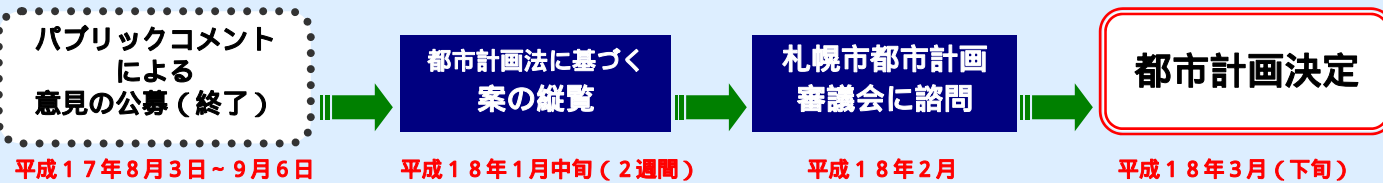
用途地域、特別用途地区を下表のとおり変更します。

用途地域	第二種住居地域 準工業地域 (200/60) (200/60)
特別用途地区	指定なし 第二種特別業務地区

パブリックコメントに対する対応
業務系の土地利用が進む動向が認められるため、南側の住宅地の環境との調和に配慮しつつ、適切な沿道土地利用が図られるよう対応します。

今後のスケジュールについて

今後は、修正後の素案をもとに都市計画法に基づく手続きを進め、最終的に平成18年3月下旬を目途に都市計画決定を行う予定です。



お問い合わせは...

札幌市市民まちづくり局都市計画部地域計画課まで
TEL：011-211-2545（直通） FAX：011-218-5113 E-mail:toshikeikaku@city.sapporp.jp
素案の詳細図面は「さっぽろの都市計画」ホームページ（http://www.city.sapporo.jp/keikaku/）でご覧いただけます。



札幌市都市計画マスタープランを踏まえた用途地域等の見直し素案

素案の一部の修正を予定しています。

札幌市では現在、平成17年8月3日から9月6日までの期間に実施した「用途地域等の見直し素案」に対するパブリックコメントの結果も踏まえながら素案の一部の修正を予定しています。地域計画課窓口で配布中の素案パンフレットとあわせてこのパンフレットをご覧ください。
なお、素案パンフレットに掲載している図面については一部誤記載を修正している箇所がありますので、正しい表示の図面を地域計画課窓口又はインターネットでご確認ください。
（アドレス <http://www.city.sapporo.jp/keikaku/toshikei/youtochiki/youtominaoshi.html>）

平成17年（2005年）11月 札幌市

素案パンフレット4～5ページ 都心東部の魅力ある空間づくりを誘導するためのルールを新たに定めます。

容積率の緩和幅（広場）と広場の配置・形状の条件を修正します。認定基準の考え方もあわせて整理します。



パブリックコメントの結果の概要

- 地区計画の区域設定の考え方についての質問と容積率の緩和に対する疑問（建物の無秩序な高層化を促進するのではないか）が寄せられましたが、大きな反対意見はありませんでした。

対応の方向

パブリックコメントで特段の反対意見もなかったことから素案の修正は必要ないものと判断します。

ただし、内部検討により容積率の緩和条件をより合理的なものとするため、広場についての容積率の緩和幅の設定と広場の設置・形状の数値の修正を行います。

なお、地区計画の決定後、容積率の特例の認定を適切に運用していくため、別途認定にあたっての考え方を整理します。

素案の修正内容

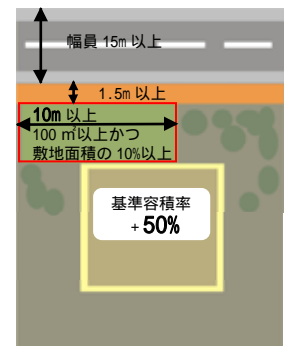
素案5ページ **広場の設置**

素案 歩道上空地を整備した上で広場を設けた建築物については基準容積率に30%を上乗せします。

修正 歩道状空地を整備した上で広場を設けた建築物については基準容積率に50%を上乗せします。

素案 広場は幅員15m以上の道路に間口15m以上で接することとします。

修正 広場は幅員15m以上の道路に間口10m以上で接することとします。

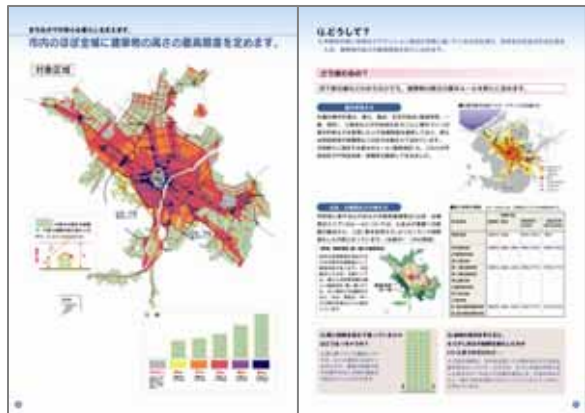


認定基準の考え方

容積率を緩和する際の認定基準

1 緑化率	原則として、札幌市緑の保全と創出に関する条例の基準に20%を加えた数値を満たすこと。（例：居住系市街地（近隣商業地域）では、20%+20%=40%となる。）	5 広場	・日常自由に利用できるものであって、終日一般に開放できるものであること。また、敷地内通路等により分断してはならない。 ・幅員15m以上の道路に向け10m以上の間口で開放していることを基本とする。 ・街区の角に面する場合は角地に設けることを基本とする。 ・周囲の緑地と連続的に見えるよう配慮すること。
2 景観形成	札幌市大規模建築物等景観形成指針に基づき計画・設計すること。	6 誘導用途	・店舗等の出入口は15m以上の道路に面することを基本とする。
3 駐車施設	駐車施設の設置については、市の条例・要綱を遵守すること。	7 維持管理	・建築主は歩道上空地等の維持管理を行う。 ・建築主は関係権利者及び入居者に認定内容の周知を図ること。
4 歩道状空地	誰でも日常自由に通行し、または利用できるものであって、終日一般に開放できるものであること。		

基本的な考え方の修正はありません。 特例的に緩和を可能とする場合の考え方を整理します。



パブリックコメントの結果の概要

質の高い街づくりに向けた大きな一歩として賛同するとの意見があった一方で、多様な観点から多くの意見が寄せられました。

基本的な考え方や制限内容について

- ・地域住民の権利を無視した現状追認的な制限となっている。
- ・高層建築物のすべてが景観を破壊するとは限らない。

高さ制限の導入による他への影響について

- ・経済活動が阻害され、景気回復の兆候に逆行する。
- ・高さ制限をすると建物が横に広がり、かえって住環境が悪化する。

きめ細かな対応の必要性について

- ・もっと細かく地域を見て、実情にあわせた低い数値設定とすべき。
- ・市街地内の主な公園緑地を視点場として設定し、その周囲の制限も厳しくすべき。

高さ制限とあわせて検討すべき事項について

- ・既存不適格建築物の建て替えへの対応が必要

対応の方向

今回の高さ制限は、全市的な観点から定める基本ルールとして措置するものであり、数値設定にあたっては、マスタープランで示す市街地区ごとの土地利用の目標や、指定されている用途地域・容積率の枠組みを基本としつつ、現況の土地利用や建築動向も踏まえることが求められています。

今回の素案はこれらの点を踏まえて適切な内容としており、**素案の修正は必要ない**と判断します。

一方で高さ制限の画一的・硬直的な運用が適切でない場合も想定されることから、**ただし書き許可による対応について考え方を整理**します。

既存不適格建築物を建て替える場合 良好な計画の誘導が見込まれる場合 公益上高さが必要な建築物を建てる場合

なお、よりきめ細かな街並みの維持・形成に向け、今後は地区計画の指定や景観施策のさらなる充実を図ります。

緩和の基本的考え方

以下ア～ウに該当する建築物で、市長が周囲の環境を保持する上で支障がないと認めるものについて制限を緩和します。

ア 高さ制限を超えている既存建物を建て替える際、新しいルールに適合させることが著しく困難な場合。
既存建物よりも大規模な建物は建てることはできません。

イ 幅員の広い道路に接する大規模な敷地で、周辺市街地の街並みとの調和や周辺市街地への環境上の影響について配慮された建物を建てる場合。
右記の基本要件を満たした建物のうち、特に良好な計画内容の建物について緩和します。

ウ 公益的な施設を建てるにあたり一定の高さを必要とする場合
建物を高くする必要性が客観的に認められる建物について緩和します。

緩和にあたって重視すべき視点と配慮事項

【重視すべき視点】

- 全市的な都市構造との整合
- 周辺市街地の街並みとの調和
- 周辺市街地の環境の維持・向上

【配慮事項】

- 敷地面積
- 接道
- 隣接間隔の確保
- 日照への配慮
- 落下物防止
- 空地整備
- 緑化
- 利便機能 (建物用途)

【緩和の対象とする区域】

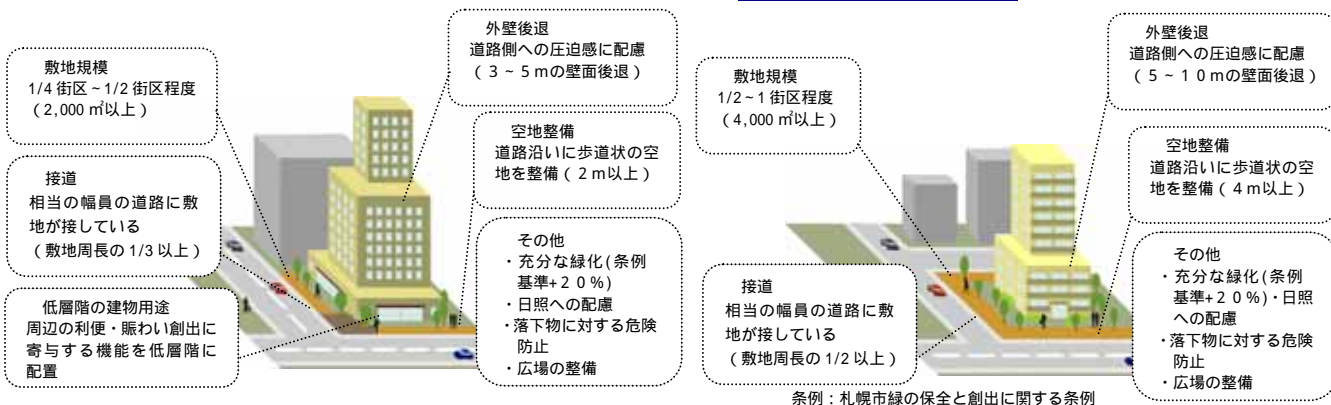
素案7ページ中の基本的考え方を踏まえ、緩和の対象は都心及びその周辺、主要な拠点や地下鉄等の駅周辺、高度利用住宅地内、以上に限定し、一般住宅地、郊外住宅地、山地丘陵エリア内においては原則として緩和は行いません。

基本要件を満たした計画について、改めてその内容や周辺環境を勘案した上で緩和の是非を判断します。(自動的な許可ではありません。)

都心や主要な拠点、地下鉄等の駅周辺の場合

高度利用住宅地内の場合

数値条件は現在検討段階のものです。



上記の基本要件を満たした内容で、周囲の環境を保持する上で支障がないと市長が認めた場合には、指定されている高度地区に対し1ランク高い範囲内で高さの制限を緩和します。 33m 45m 60m (75m)

また、都心や主要な拠点、地下鉄等の駅周辺において、街区単位など敷地条件が特に良好で、敷地内に公開空地を整備するなど都市機能の向上に寄与する計画内容の場合は、高さの限度は個別に検討します。

敷地面積の最低限度の設定についての考え方を修正します。



パブリックコメントの結果の概要

容積率の緩和について

- ・賛同意見の一方で、住環境の悪化を懸念する意見がありました。
- ・また、共同住宅や高齢者福祉施設も容積率緩和の対象に含めるべきとの意見がありました。

敷地面積の最低限度の設定について

- ・やむを得ず敷地分割せざるを得ない場合も想定されることから、最低限度未満の敷地で一切の建築行為を禁止するのは過度な制限であるとの意見がありました。

対応の方向

住宅ニーズの変化に伴い必要最小限の対応を図るという基本的な考え方は維持しますが、パブリックコメントの結果を踏まえて以下のとおり対応します。

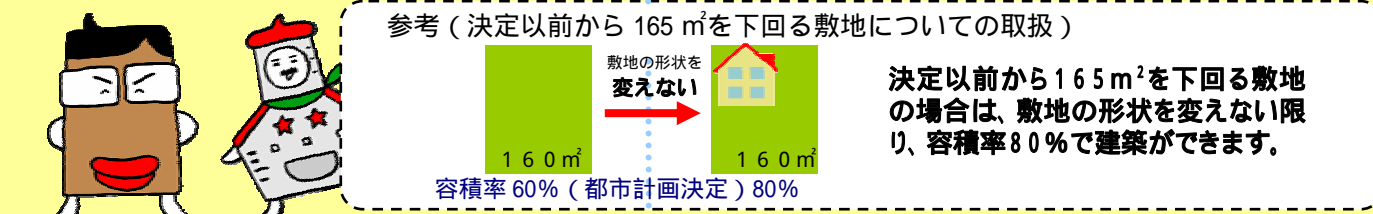
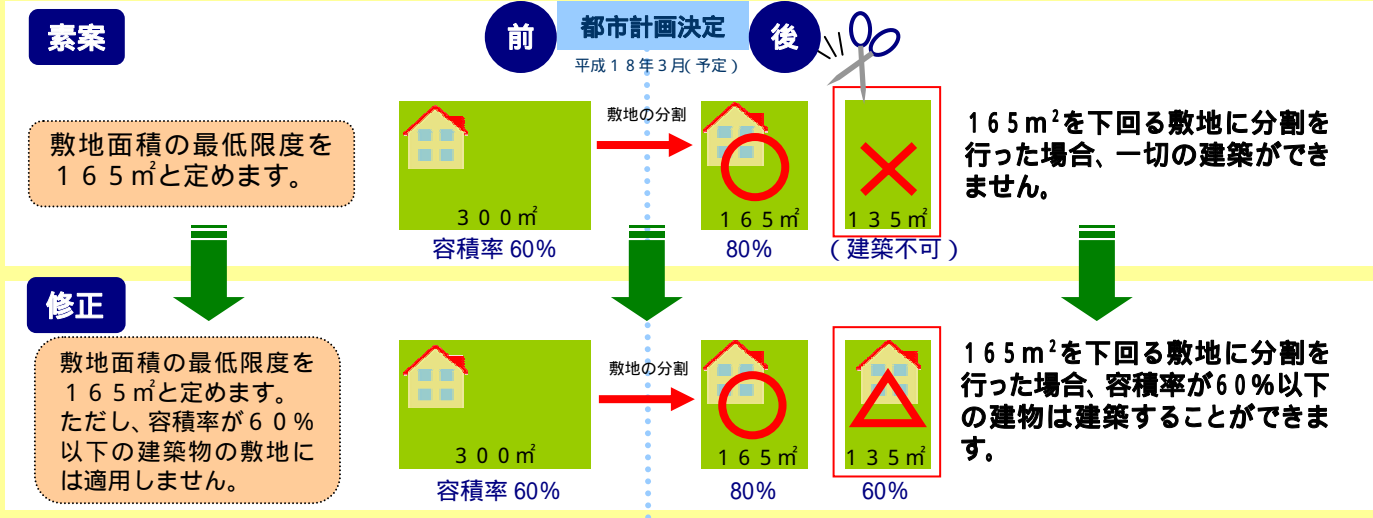
容積率の緩和について

現状の住環境の保護にも配慮した上で必要最小限の容積率の緩和を行うものであることから、**素案の修正は必要ないものと判断します。**

敷地面積の最低限度の設定について

容積率の緩和に伴う敷地の細分化を防ぐことを目的としていたことに照らし、**敷地面積の最低限度の設定は、容積率の緩和の適用を受ける場合に限ることとして素案を修正します。**

素案の修正内容



また、土地区画整理事業の事業中の区域にも敷地面積の最低限度を定めることとします。(区画整理事業で移動する既存不適格建築物への対応が建築基準法の改正で可能となったため。)

基本的な考え方の修正はありません。



パブリックコメントの概要

- ・大型店は、雇用機会を提供するなどプラスの側面も有することから、立地規制の導入は慎重に判断すべきとの意見がありました。

対応の方向

今回の措置は、大型店をすべて抑制することを意図したものではなく、幹線道路沿道等での適切な立地を促すとともに、後背の住宅地の住環境を適切に保護することを目的としています。

素案の内容はこの目的に即した適切なものとしていることから、**素案の修正は必要ないものと判断します。**