



Q&A



高さ制限（高度地区）についての質問にお答えします。
このほかのご質問は、地域計画課までお問い合わせください。

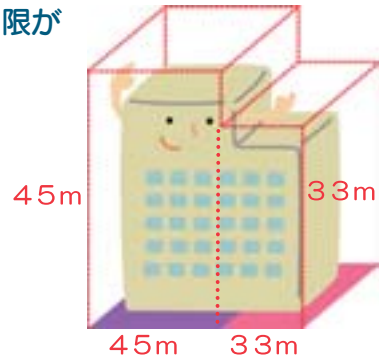
Q すでに制限を超えて建っているビルはどうなっちゃうの？

A. 高さ制限を決定する前から建っていた建物についてはルール違反にはあたりませんので、建物の修繕や高さを増やさない内容の増築は今後行うことができます。



Q 敷地内で制限が変わるけど…

A. 一つの敷地で、高さ制限が複数ある場合は、部分ごとにその制限に合わせた計画をする必要があります。



Q 高さは建物のどの部分で測るの？

A. 基本的には建物の一番高いところを測りますが、マンションやビルなどの屋上に設けられたエレベーター室やフェンスなどは、高さに算入されない場合があります。（詳しくは建築指導部建築確認課（本庁舎2階 電話211-2846）にお問い合わせください。）

Q もっと制限を強化できないの？

A. この制限は、札幌市全体を見渡して共通な考え方で定める基本ルールです。そのため、さらに地域の特性に応じた高さのルールなどが必要な場合には、地域のみなさんと一緒に地区計画などのルールづくりをしていきたいと考えています。詳しくは12ページをご覧ください。

Q 決められた高さを超えることはできないの？

A. 以下①～③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建築物については、許可手続きにより緩和する場合があります。

- ① 高度地区の指定により既存不適格となった建築物を建て替えるにあたり、高度地区の規定に適合させることが著しく困難な場合
⇒最大でも既存建物と同規模・同形状のものまでとして建て替えに対応
- ② 広幅員道路に接する大規模な敷地において、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（主な要件は下図をご覧ください）
- ③ 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対応

②に該当する緩和を行う場合…

以下の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。）

都心及びその周辺または地下鉄駅等の周辺の場合

- ◆敷地の形状および面積
整った形状で、面積が1,250㎡以上
- ◆前面道路と敷地の関係
相当の幅員の道路に敷地周長の1/2以上が接道
- ◆低層階の建物用途
周辺の利便や賑わいの創出に寄与する機能を低層階に配置
- ◆壁面の位置
敷地境界線から外壁面までの距離を3～5m確保
- ◆空地整備
道路沿いに幅2～4mの歩道状空地を整備
- ◆その他
・十分な緑化（条例※1 基準+20%）
・日照への配慮
・落下物に対する危険防止

上記以外の高度利用住宅地※2の場合

- ◆敷地の形状および面積
整った形状で、面積が2,500㎡以上
- ◆前面道路と敷地の関係
相当の幅員の道路に敷地周長の1/2以上が接道
- ◆壁面の位置
敷地境界線から外壁面までの距離を3～5m確保
- ◆空地整備
道路沿いに幅2～4mの歩道状空地を整備
- ◆その他
・十分な緑化（条例※1 基準+20%）
・日照への配慮
・落下物に対する危険防止

※1 条例：札幌市緑の保全と創出に関する条例

※2 高度利用住宅地：札幌市都市計画マスタープランで定める住宅地の区分。主に地下鉄沿線や環状通内側の市街地が該当。

◆上記の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）

◆都心やその周辺、地下鉄駅等の周辺において、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、地区計画など他の都市計画制度の活用を前提に、高さの限度は個別に検討します。

◆要件の詳細は地域計画課でご確認ください。