

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

土地の使い方が ルールが 変わりました。

2006

平成18年3月31日

札幌市

用途地域等の見直しは、これからのまちづくりに 向けた第一歩です。



用途地域をはじめとする土地の使い方のルールは、札幌をより住みやすく魅力ある街にしていくために、みなさんが個々に建築する建物の建て方の基本的ルールを定めるものです。

札幌市ではこの度、これからのまちづくりに向けた第一歩として、用途地域等の見直しを行いました。(平成18年3月31日都市計画決定)

見直しの目的

札幌市では、これからの都市づくりの指針となる「札幌市都市計画マスタープラン」を平成16年3月に策定しました。マスタープランでは、「持続可能なコンパクト・シティへの再構築」を基本理念とし、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。

今回の見直しは、このマスタープランの実現と、少子高齢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適切に対応することを目的として、都市づくりの基本となる用途地域などの都市計画を決定・変更するものです。

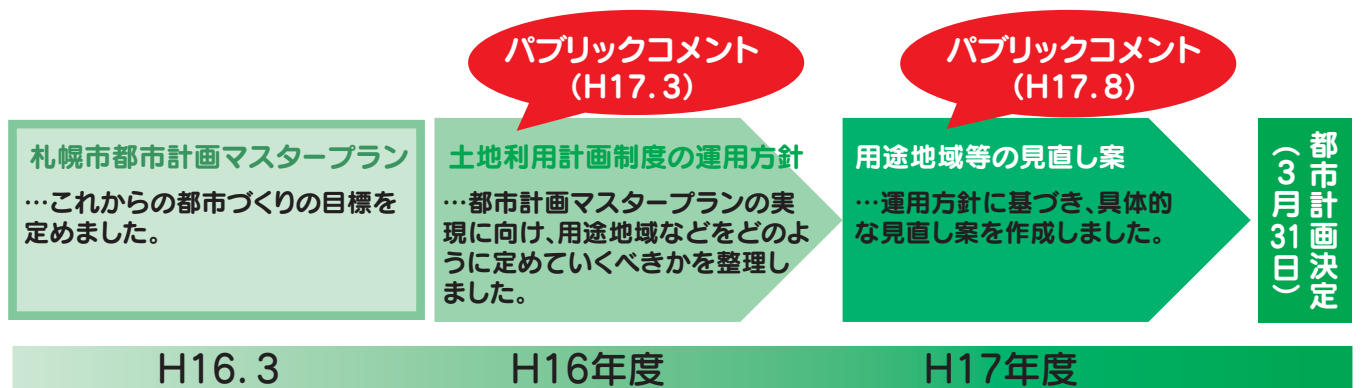


見直しのながれ

今回の見直しでは、まず、見直しにあたっての基本的な考え方を整理するとともに、今後の用途地域等の土地利用計画制度を適切に運用していくため、平成16年度に「土地利用計画制度の運用方針」をとりまとめました。

平成17年度には、この運用方針に基づいて具体的な「用途地域等の見直し案」をまとめ、所定の手続きを経て都市計画決定しました。

なお、運用方針や具体的見直し案をまとめる過程では、それぞれパブリックコメントを実施しています。



※パブリックコメント=意見の公募



見直しの視点

今回の見直しの基礎となった「土地利用計画制度の運用方針」では、「札幌市都市計画マスタープラン」の実現などを基本としながら、特に以下の5つの視点を重視することとしています。

良好な街並みを誘導する視点

市民生活の質的向上を幅広く支える視点

民間の活力や創意工夫を引き出す視点

街区・地区単位でのまちづくりを誘導する視点

きめ細かなルールづくりを支える視点

そして、これらの視点を踏まえて具体的な運用方針を以下のように決定し、用途地域等をはじめとした土地利用計画制度を適切に運用していくこととしています。

変わろうとする都心を「魅力ある都市空間」へ導きます。

個性あふれる拠点を育成します。

まちなかでの安心な暮らしを支えます。

ゆったりと住める郊外住宅地の環境を守ります。

工業地などの変化に適切に対応します。

幹線道路の沿道に秩序ある利便の確保を図ります。

美しい景観づくりを支えます。

身近なみどりをきめ細かく充実していきます。

今回の見直しに関連するテーマ



見直しのテーマ

今回の見直しは、「土地利用計画制度の運用方針」に基づき以下のテーマについて行いました。



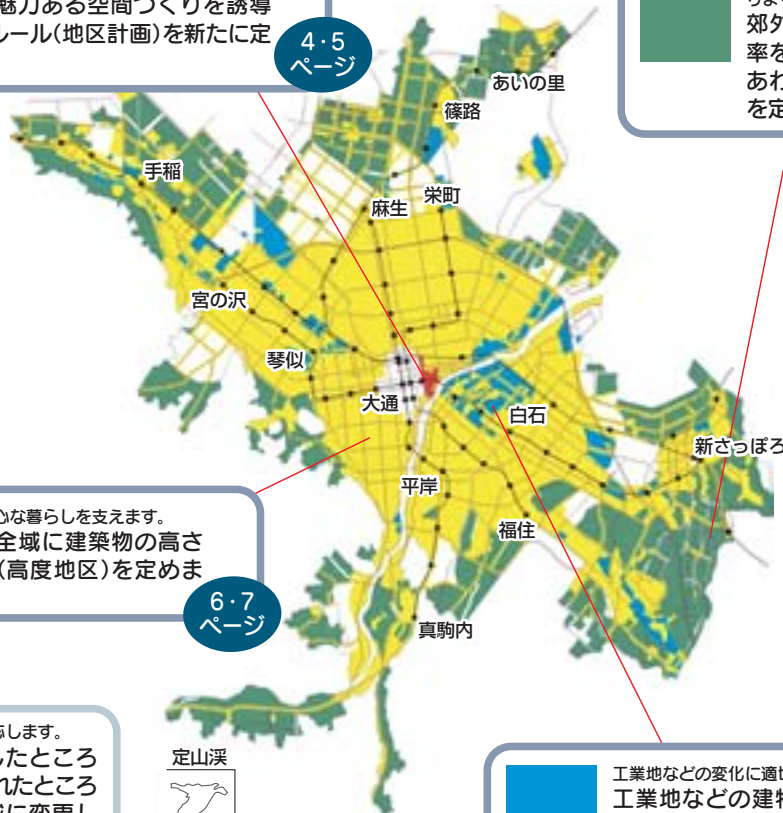
変わろうとする都心を「魅力ある都市空間」へ導きます。都心東部の魅力ある空間づくりを誘導するためのルール(地区計画)を新たに定めました。

4・5ページ



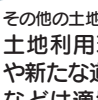
ゆったりと住める郊外住宅地の環境を守ります。郊外住宅地の戸建住宅の容積率を60%から80%へ緩和し、あわせて敷地面積の最低限度を定めました。

8・9ページ



まちなかでの安心な暮らしを支えます。市内のほぼ全域に建築物の高さの最高限度(高度地区)を定めました。

6・7ページ



その他の土地利用の変化に対応します。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した。



定山溪



工業地などの変化に適切に対応します。工業地などの建物用途の制限をよりきめ細かく定めました。

10・11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（地区計画）を新たに決めました。

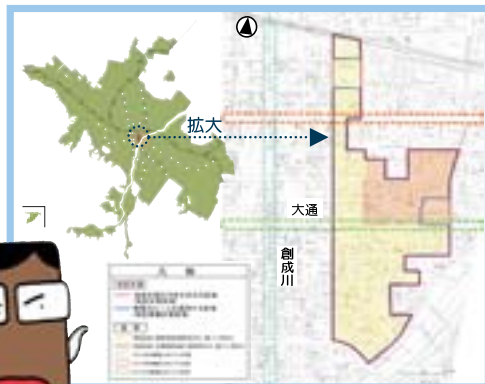
どうして？

都心の東側は、西側に比べて利用されない空き地なども多い一方で、マンション建設は活発です。そこで、その動きを誘導・調整して、ゆとりの空間や緑が充実し、様々な生活関連施設が確保された質の高い市街地をつかっていくために新たなルールを決めました。

どんな内容？

「容積率の緩和を受けるためのルール」と「すべての建築物を対象としたルール」を、**都心創成川東部地区地区計画**として用途地域の制限に上乗せして決めました。

対象区域はコチラ



地区計画の計画書・計画図は地域計画課窓口で配布しているほか、HPでも閲覧することができます。
<http://www.city.sapporo.jp/keikaku/toshikei/hikukeiichiran/chikuichiran.html>

すべての建築物を対象としたルール

制限の内容	考え方
容積率の最高限度	現在用途地域で指定している容積率(基準容積率)を基本としますが、地域の魅力を高める建築物については、容積率を緩和します。
近隣商業地域内	300%
商業地域内	400%
容積率の最低限度	都心にふさわしい適切な有効利用を誘導します。
100%	
建築面積の最低限度	50m ²
建築物の高さの最高限度	秩序ある街並み形成を誘導します。
45m	
壁面の位置の制限	建築物による圧迫感を低減し、ゆとりある歩行空間を確保するよう誘導します。
道路境界線から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

※ 建ぺい率の最高限度は、現在用途地域で指定している数値と同じです。(80%)

容積率の特例を受ける建築物を対象としたルール

下記の項目を満たし、かつ、十分な緑化を図ることにより市街地環境の向上に寄与すると市長が認めた建築物については、計画内容に応じて容積率の最高限度を下記のとおりとします。
 ※特例を適用するには、事前に計画の審査を経て認定を受けることが必要となります。

① 歩行空間を整備する場合

建築物面積 ≥ 100m²

ゆとりある歩行空間を創出します。

歩道状空地・壁面後退1.5m以上

基準容積率に **20** を加算します。

② ①に加え、地域に開かれた広場を整備する場合

建築物面積 ≥ 100m² + 100m²以上かつ敷地面積の10%以上の広場

みどり豊かな憩いの空間を創出します。

歩道状空地・壁面後退1.5m以上

道路幅員 ≥ 15m

基準容積率に **50** を加算します。

③ ①に加え、1階に誘導用途※を設ける場合

建築物面積 ≥ 100m² + 100m²以上かつ敷地面積の10%以上の誘導用途

にぎわいのある便利な空間を創出します。

歩道状空地・壁面後退1.5m以上

道路幅員 ≥ 15m

敷地面積200m²以上

基準容積率に **50** を加算します。

④ ①に加え、広場と1階の誘導用途を設ける場合

建築物面積 ≥ 100m² + 100m²以上かつ敷地面積の10%以上の広場 + 100m²以上かつ敷地面積の10%以上の誘導用途

基準容積率に **100** を加算します。

歩道状空地・壁面後退1.5m以上

道路幅員 ≥ 15m

道路幅員 ≥ 15m

敷地面積200m²以上

適用の除外、増改築時の緩和

- ◆この地区計画が決定した際に既に建っている建築物または工事中の建築物については、この制限は適用されません。なお、増改築を行う際には原則としてこの制限が適用されることとなりますが、一定の範囲内の行為については各制限が緩和されます。
- ◆次の建築物についてはこの制限は適用されません。
 - ・主要構造部が木造、鉄骨造などで階数が二以下(地下なし)の建築物で容易に移転または除却できるもの。
 - ・公益上必要なもの。

※誘導用途…下記に掲げるものまたは市長が必要と認めたもの

- ・社会福祉施設…老人福祉施設、児童福祉施設等
- ・医療施設……病院、診療所
- ・商業施設……物品販売業を営む店舗、理髪店等サービス店舗、飲食店



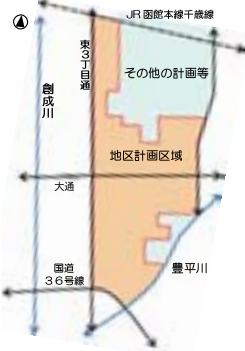
Q&A



都心創成川東部地区地区計画に関する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 なぜ対象区域が でこぼこしているの？

A. この地区計画は容積率の特例措置を効果的に運用して個別の建築を誘導するエリアとして、「札幌市中心市街地活性化基本計画」で位置付けられている都心の区域のうち、創成川以東の容積率400%以下の区域を基本としています。(工業系の土地利用がなされているところと他の計画があるところ等を除く。)



Q 今より高い建物が建てられる ようになるの？

A. これまでは、絶対的な高さの最高限度がなく、容積率の制限などを満たしていれば、何mの建物でも建てることができましたが、地区計画決定後は45mまでとなります。

なお、道路斜線による高さの制限など今ある建物形態の制限は引き続き適用されます。



Q 今、住んでいる建物は新たな制限を満たしていないのだけど…

A. この制限は地区計画の決定後に建築する建物に適用されますので、現在既に建っている建物には適用されません。

なお、増改築の際には適用されますが、一定の範囲内の行為については、壁面の位置の制限などの適用が緩和されます。

Q 1階の誘導用途ってどんなもの？

A. この地区計画では「にぎわい機能」と「生活支援機能」を誘導用途としています。

「にぎわい機能」とは、人々が集まり、活気のある空間を作り出す要素となるもので、飲食店や店舗などが代表的です。また、「生活支援機能」は地域の方が生活する上で必要とされる医療施設(病院・診療所など)や各種の福祉施設などを想定しています。

Q 容積率の特例を受ける際に整備された 広場などは誰のもの？

A. 建物の敷地内に整備していただく広場なので、所有権は土地所有者が引き続き有します。

維持管理も所有者の方に担っていただくことになります。ただし、この広場などは地域に開かれていることを条件として容積率の特例を受けるもので、どなたでもお使いいただけます。

Q 地区計画が指定されると何か手続きが 必要になるの？

A. 地区計画区域内で以下のような工事をする場合は、「建築確認申請」とは別に、工事にかかる30日前に地域計画課に「地区計画の届出」が必要です。

- 建物を新築・増改築するとき
- 車庫や物置を設置するとき
- へいや垣をつくるとき
- 看板や広告物を設置するとき

Q 容積率の特例を受けるにはどんな手続きが必要なの？

A. 容積率の特例を受けるためには、その計画が基準を満たし、かつ、十分な緑化を図り、地域にとって良好な計画となっているかを事前に札幌市(地域計画課)と協議していただき、市長の認定を受けることが必要となります。手続きの流れや認定基準は以下のとおりです。

◆手続きの流れ



◆認定基準(抜粋) ※詳しくは地域計画課までお問い合わせ下さい。

1 緑化率	敷地面積にかかわらず原則として、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。 ・ 周辺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	・ 店舗の出入り口は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	・ 建築主は歩道状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	だれ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。		

市内のほぼ全域に建築物の高さの最高限度（高度地区）を定めました。

どうして？

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、建築物の高さの最高限度（高度地区）を新たに決めました。

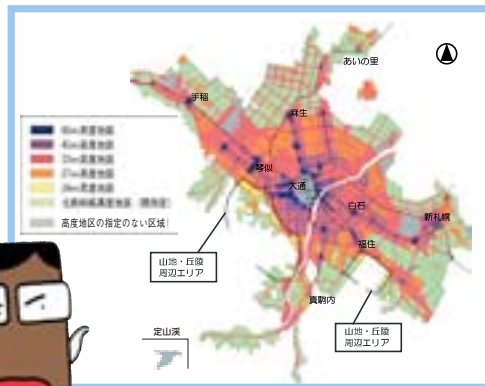
どんな内容？

都市計画マスタープランに定めた市街地区分（都心・拠点・高度利用住宅地・一般住宅地・郊外住宅地など）や用途地域・容積率をもとに24m、27m、33m、45m、60mの5段階で高さを設定しました。

なお、円山・藻岩山・羊ヶ丘周辺（山地・丘陵周辺エリア）には山並みの景観への配慮から、1ランク低い数値を設定しています。

また、従来から郊外の住宅地で指定されていた高さの最高限度（10m）や北側斜線型高度地区（ページ左下参照）には変更はありません。

対象区域はコチラ



区域の詳細はこのパンフレットの15ページに拡大図を掲載しているほか、都市計画課又は建築指導部管理課にある窓口システムや都市計画情報提供サービス（インターネット）でご確認いただけます。

<http://www.city.sapporo.jp/keikaku/web-gis/>

都心の中心は制限なし！

円山・藻岩山・羊ヶ丘の周辺は景観のことを考えて1ランク低い数値を設定！

住宅地は道路などの周辺状況や指定の容積率を考慮して45m～24m！

地下鉄駅のまわりなど利便性の高いところは60m～45m！

高さ制限の概要

※カッコ内は「山地・丘陵周辺エリア」内の制限内容です。

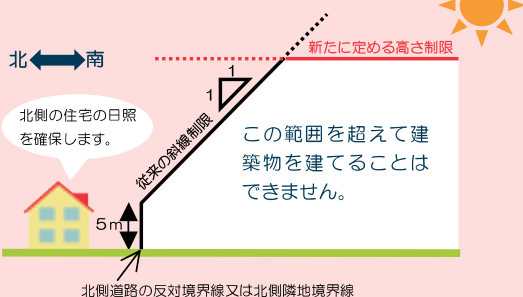
用途地域	容積率	制限内容		
		拠点	高度利用住宅地	一般住宅地 郊外住宅地
商業地域	400%	60m	60m (45m)	45m
準住居地域 近隣商業地域 準工業地域	300%	60m 45m	45m (33m)	45m (33m)
第一種住居地域 第二種住居地域 準住居地域 近隣商業地域 準工業地域 工業地域	200%	45m 33m	33m (27m)	33m (27m)
第一種中高層 住居専用地域 第二種中高層 住居専用地域	200%	45m 33m	33m (27m)	27m (24m)

※指定容積率600%～800%の区域や工業団地などは除外されます。
(道路斜線や隣地斜線による高さ制限は従来通り適用されます。)

北側斜線型高度地区とは…

北側斜線型高度地区とは、以前から札幌市の第一種・第二種低層住居専用地域とその南側に接する区域の一部の地域に指定されていた高度地区で、北側の敷地への日照を確保するための斜線型の高さ制限です。（下図参照）

この制限は引き続き適用されますので、一部の区域では従来の斜線制限に絶対高さの制限が追加された高度地区となります。





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。

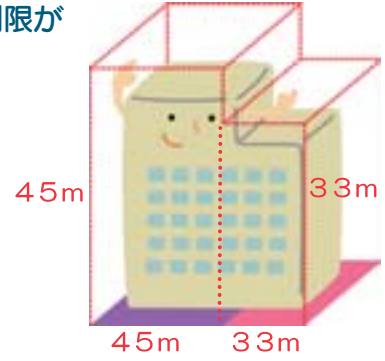
Q すでに制限を超えて建っているビルはどうなっちゃうの？

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。

郊外住宅地の戸建住宅の容積率を60%から80%へ緩和し、あわせて敷地面積の最低限度を定めました。

どうして？

近年の居住ニーズの多様化に伴い、住宅規模は拡大傾向にあります。今後、これらのニーズにも対応した建て替えなどを適切に支え、住み続けられる住宅地として維持していくために戸建住宅の容積率を緩和しました。ただし、戸建住宅を主体とした現在の住環境を守るため、敷地面積の最低限度を定めるほか、建ぺい率などの制限は維持しています。

どんな内容？

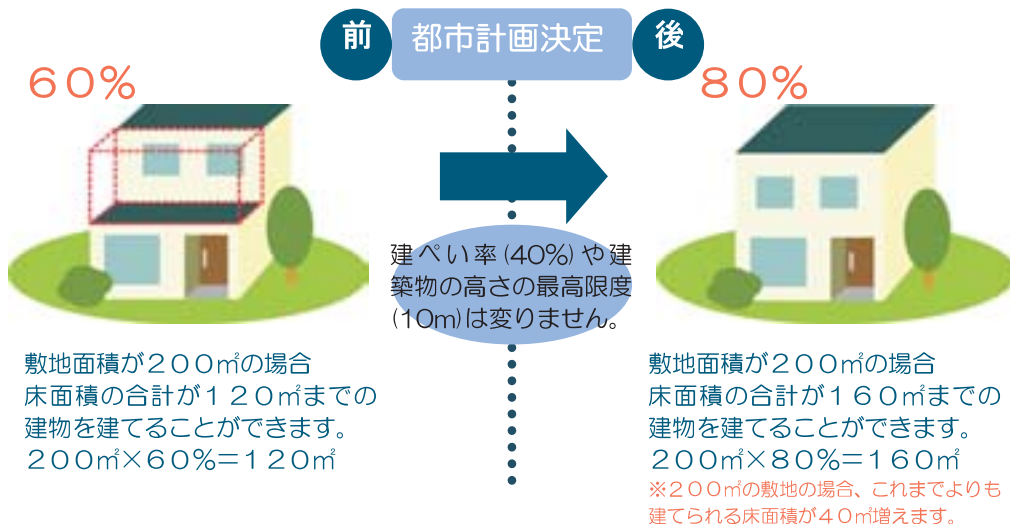
戸建住宅の容積率の緩和

これまで第一種低層住居専用地域で容積率が60%となっていた区域の全域について、これを80%に緩和しました。ただし、戸建住宅地としての良好な環境を守るため、**緩和の対象は専用住宅（長屋、二戸の共同住宅を含む）に限定しており、アパート・マンションなどは緩和の対象となりません***。また建ぺい率に変更はありません。

※特別用途地区（戸建住環境保全地区）をあわせて指定しました。⇒専用住宅（長屋、二戸の共同住宅を含む）以外の用途に供する部分の容積率の限度は60%とする内容です。



区域の詳細は都市計画課又は建築指導部管理課にある窓口システムや都市計画情報提供サービス（インターネット）でご確認いただけます。
<http://www.city.sapporo.jp/keikaku/web-gis/>



地区計画区域内の場合も…

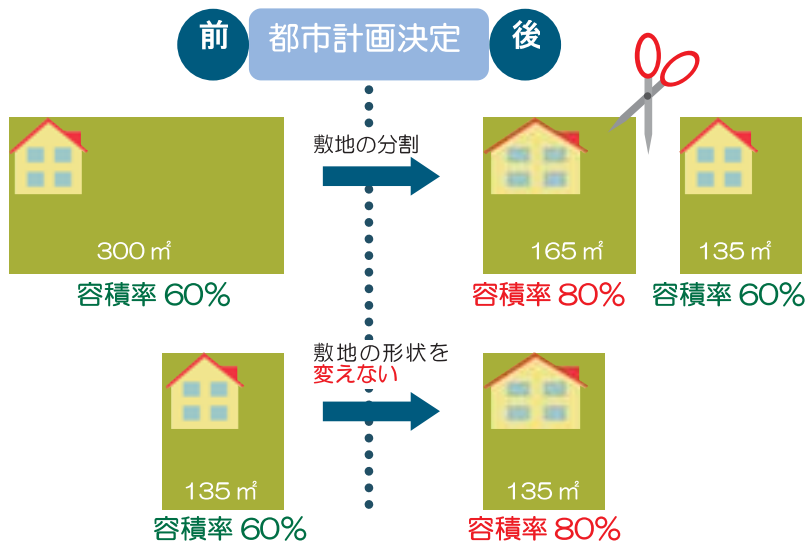
対象区域のうち、地区計画が定められている場合も、その他の地域と同様に容積率が80%になりました。

※地区計画とは地区の特性に応じて用途地域に上乗せしてルールを定める制度です。

敷地面積の最低限度の設定

容積率を緩和した地域では、敷地の細分化を防ぐため新たに敷地面積の最低限度を**165㎡**と決めました。

なお、敷地面積の最低限度が定められた日（平成18年3月31日）より前から165㎡未満であった土地については、その土地の形状を変えずに、かつ、その土地の全部を一つの敷地として使用する場合に限り容積率の緩和の対象となりますが、定められた日以降に分割して165㎡未満とした場合は、容積率の緩和の対象外（容積率の限度は60%）となります。





Q&A



郊外住宅地の容積率の緩和などに関する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 容積率の限度が80%になる場合と60%になる場合があると聞きました。どんな場合に80%になるの？

A. 容積率の限度は「建物の用途」と「敷地面積」が関係します。概要は以下のフローチャートのとおりです。

START

建てようとしている建物は「戸建住宅[※]」ですか？
※専用住宅、長屋、二戸の共同住宅をいいます。

NO

容積率の限度は60%です。

YES

その土地は平成18年3月31日より前からある土地[※]で、その土地の形状を変えずに、全部を一つの建物の敷地として使いますか？
※分筆されている土地、建物の敷地として使用している土地、所有権などに基づく土地などをいいます。

NO

YES

建物を建てようとしている土地（敷地）は165m²（約50坪）以上ありますか？

YES

容積率の限度は80%です。

NO

公共事業などにより土地が減った場合など、例外があります。

敷地面積の最低限度について（戸建住宅を建築する場合とします）

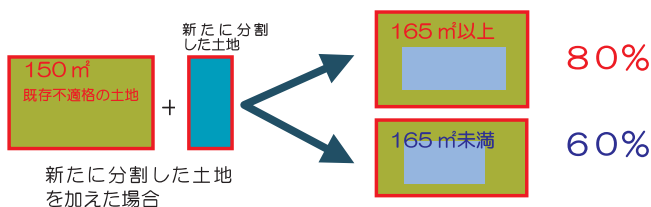
Q 敷地面積の最低限度が定められた日[※]（以下、「決定日」といいます）以降に165m²未満の土地へ分割した場合は容積率の限度が60%となるが、決定日より前から165m²未満であった土地の場合は容積率の限度が80%になると聞きました。その違いは何？

※決定日は平成18年3月31日です

A. 敷地面積の最低限度は、容積率の緩和によって敷地の細分化が進むことも懸念されることから、これを防ぐために定めるものです。従って、決定日以降に土地を分割し、165m²未満の土地を新たにつくった場合は、容積率の限度は、緩和以前の数値である60%となります。ただし、決定日より前から165m²未満であった土地については、その土地の形状を変えずに、全てを一つの敷地として使用する場合に限り、容積率の限度は80%となります。（下線部のような土地を、以下、「既存不適格の土地」といいます。）

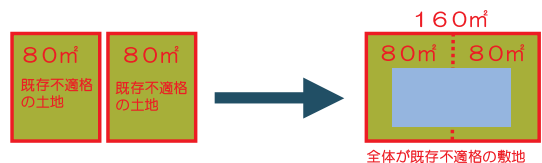
Q 決定日より前から150m²の土地があります。決定日以降に隣の土地から10m²分割し、この土地を加えて160m²の敷地としました。この場合の容積率の限度は？

A. 60%です。
敷地面積の最低限度に適合しない土地を新たに発生させ、これに加えた敷地として使っていますので、既存不適格の土地とはなりません。つまり、既存不適格の土地に隣の土地を分割して加える場合は、165m²以上としなければ、容積率の限度は80%とはなりません。



Q 二つの既存不適格の土地を合わせて建築しようとしたが、165m²未満になります。この場合の容積率の限度は？

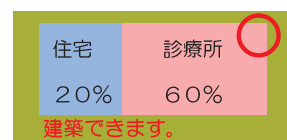
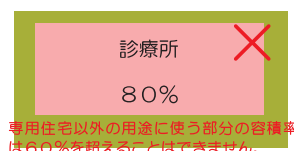
A. 80%です。
このケースでは、165m²未満の土地を新たに発生させることもなく、敷地全体が既存不適格の土地となることから、容積率の限度は80%となります。ただし、この場合でも、各々の既存不適格の土地はその形状を変えずに全部を使用する必要があります。



兼用住宅の容積率について

Q 第一種低層住居専用地域で建てられる用途と住宅を兼用する場合の容積率は？

A. 例えば、診療所は第一種低層住居専用地域でも単独で建てるのが出来ませんが、専用住宅以外の用途となりますから、容積率の限度は60%となります。なお、残りの20%を住宅として使用することは可能です。



工業地などの建物用途の制限をよりきめ細かく決めました。

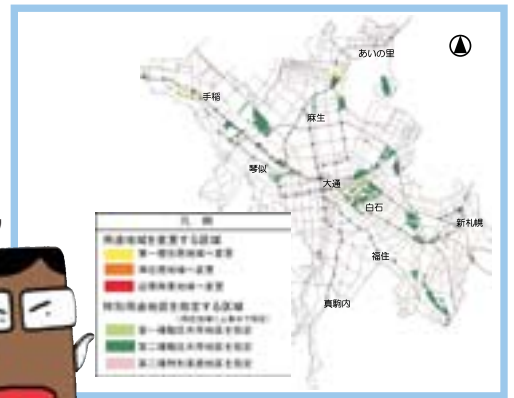
どうして？

産業構造の変化等を背景に、古くからの工場の跡地で新たな開発等が進む事例も増えつつあります。これらの地域では建物用途の制限が緩やかとなっていることから、土地利用転換の適切な誘導を図るため、建物用途の制限を詳細化しました。

どんな内容？

今回の見直し以前の工業地域・準工業地域を対象に、倉庫や工場の立地状況に応じて、用途地域の変更又は特別用途地区の指定を行いました。

対象区域はコチラ



区域の詳細は都市計画課又は建築指導部管理課にある窓口システムや都市計画情報提供サービス（インターネット）でご確認いただけます。
<http://www.city.sapporo.jp/keikaku/web-gis/>

見直し以前の工業地域・準工業地域で建てられるものが、地域の特性に応じて以下のように制限を受けます。

用途地域の変更	特別用途地区の指定(新たに定めるルール)	
<p>すでに住宅地へ転換したところ</p> <p>用途地域を第一種住居地域（幹線道路の沿道は近隣商業地域・準住居地域）へ変更しました。</p>	<p>住宅地に変わりつつあるところ</p> <p>現在の用途地域はそのまま、新たに特別用途地区（第一種職住共存地区）を定め、大規模な店舗や工場を制限しました。ただし、現在ある工場の建替えは可能です。</p>	<p>住宅も工場も立地しているところ</p> <p>現在の用途地域はそのまま、新たに特別用途地区（第二種職住共存地区）を定め、大規模な店舗などを制限しました。</p>
<p>第一種住居地域の主な制限内容</p> <p>戸建住宅・マンション</p> <p>事務所 △ 床面積 3,000 m²を超える事務所は建てるできません。</p> <p>店舗・飲食 △ 床面積 3,000 m²を超える店舗などは建てるできません。</p> <p>パチンコ店・マージャン屋 ×</p> <p>工場 × 作業場の床面積が 50 m²を超える工場は建てるできません。</p> <p>倉庫 △ 床面積 3,000 m²を超える倉庫は建てるできません。</p>	<p>第一種職住共存地区の主な制限内容</p> <p>戸建住宅・マンション</p> <p>事務所 ○</p> <p>店舗・飲食 △ 床面積 3,000 m²を超える店舗などは建てるできません。</p> <p>パチンコ店・マージャン屋 ×</p> <p>工場 △ 作業場の床面積が 50 m²を超える工場を新たに建てることはできません。ただし、今ある工場の建て替えは可能です。（別途手続き*が必要）</p> <p>倉庫 △ 床面積 3,000 m²を超える倉庫は建てるできません。ただし、今ある倉庫の建て替えは可能です。（別途手続き*が必要）</p>	<p>第二種職住共存地区の主な制限内容</p> <p>戸建住宅・マンション</p> <p>事務所 ○</p> <p>店舗・飲食 △ 床面積 3,000 m²を超える店舗などは建てるできません。</p> <p>パチンコ店・マージャン屋 ×</p> <p>工場 ○ 床面積 3,000 m²を超える工場を建てる場合は、別途手続き*が必要です。</p> <p>倉庫 ○</p>

*別途手続き：次ページ Q&A 参照



Q&A



工業地の建物用途制限の詳細化に関する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 職住共存地区の第一種と第二種の違いは？

A. 第一種、第二種ともに大規模な集客施設や風俗営業施設などを制限する点は同じですが、工場の制限に主な違いがあります。

第一種は、既に工場等の立地が少なく住宅地への転換を積極的に図る区域としていますので、工場については既存のもの建て替えなどに限定することとしています。

これに対し第二種は、まだ工場などが多数立地している現状も踏まえて、工場に対する制限は第一種よりも緩やかなものとしています。

この特別用途地区を都市計画マスタープランに示す市街地区分や土地利用の実態などを踏まえながら定めることにより、段階的に土地利用転換を誘導していきます。

Q 職住共存地区が指定されていない準工業地域があるのはなぜですか？

A. 工業団地など工場や流通業務施設などの集約的な立地を図る区域などについては、職住共存地区は定めておりません。

また、幹線道路の沿道についても、商業施設等も含めて道路機能に応じた施設の立地に対応することとしていますので、職住共存地区は定めておりません。

Q なぜ大きなお店などを制限したの？

A. 本市では、市街地の特性に応じた身近な利便を確保し、歩いて暮らせるまちづくりを実現する観点から、大規模な商業施設などは、主要な地下鉄駅周辺など地域の拠点となる場にまとまって立地する場合のほかは、幹線道路の沿道に分散的に立地することが基本と考えています。また、商業施設などの立地をこのような考え方で誘導することは、一般の住宅地の環境を守ることにもつながると考えています。

職住共存地区は、この考え方に基づき、幹線道路の沿道以外の区域でありながら、法規上、多くの人が訪れる施設が規模制限なく立地できる区域に定めたものです。

Q 職住共存地区で工場を建てる際に別途必要となる手続きとは何ですか？

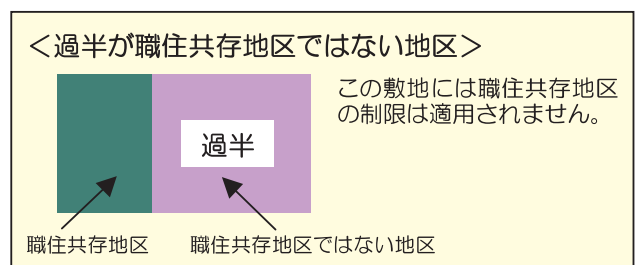
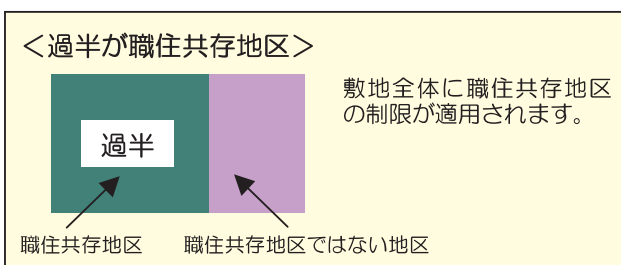
A. 建築確認申請の前に、別途、市長の許可を得ていただく必要があります。（札幌市建築基準法施行条例第73条。）

工場に関しては、その性質上、周辺への影響が大きなものとなることが想定されますので、事前に施設内容などを確認し、職住共存地区の指定目的や周辺環境等に照らして妥当なものとなっているかどうかを判断させていただきます。

許可手続きなどの詳細については、札幌市 建築指導部 管理課（Tel 011-211-2859）が担当となります。

Q 敷地が職住共存地区とそうでない地区にまたがっている場合はどうするの？

A. 敷地が第一種・第二職住共存地区とそうでない地区にまたがる場合、敷地面積の過半を占める部分の制限に従います。





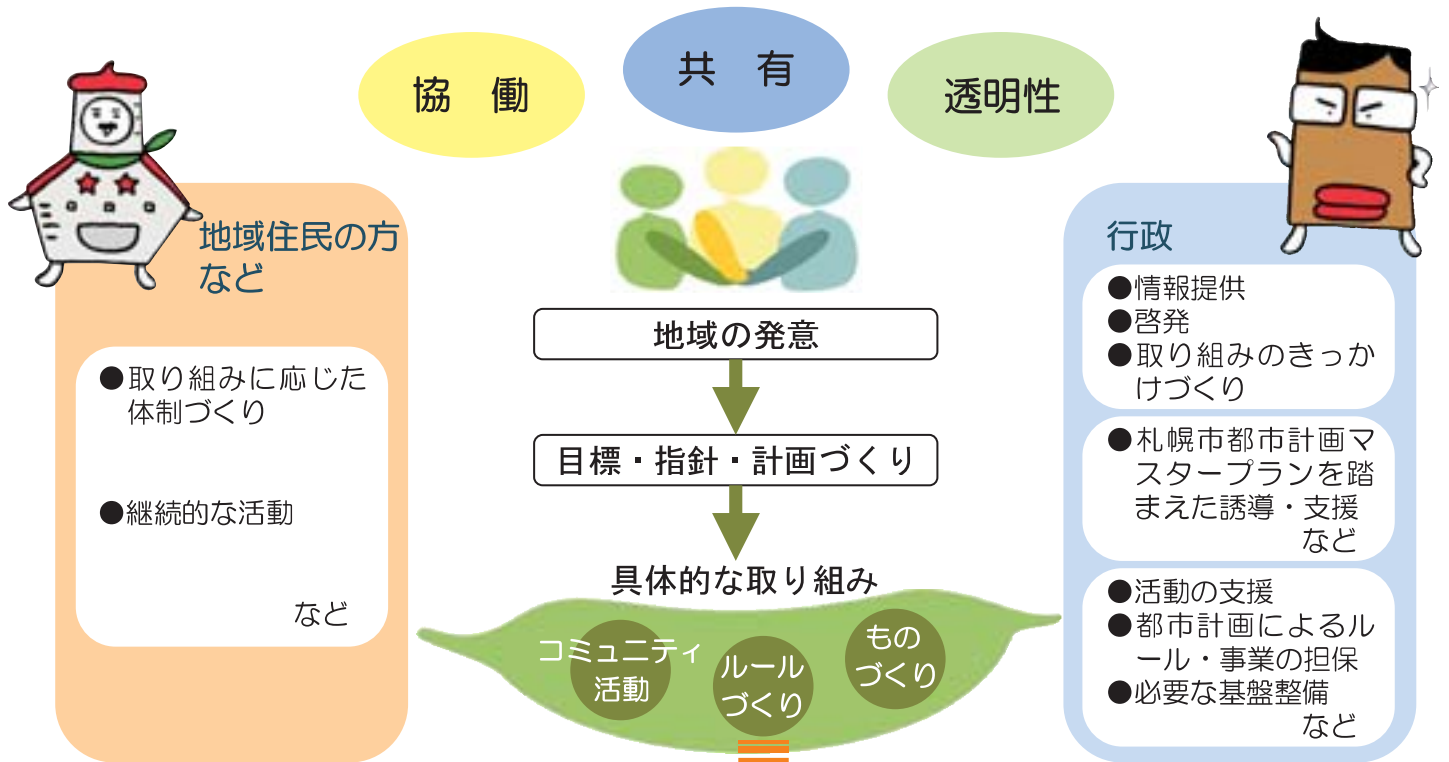
第一歩の次は…



今回の用途地域等の見直しは、札幌市全体を見渡して定める基本的なルールの変更を行ったものであり、これからのまちづくりに向けた第一歩にすぎません。

この見直しをステップとして、地域のみなさんと市役所が一体となり、きめ細かなまちづくりに取り組んでいくことが重要だと考えています。

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、そしてわかりやすく透明な都市計画制度の運用に力を入れ、地域の取り組みを支えていきたいと考えています。



ルールづくりの一例



今よりもっと良いまちにしたい!

まずは勉強会 出前講座

土地の使い方のルールの変更が必要ときは 都市計画提案制度の活用

みなさんの思い描く地域の将来像を実現するために、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。

札幌市の職員がみなさんの地域に出向き、地域の課題に合わせたまちづくり（都市計画）に関する制度をご説明します。

地域のルールづくりが必要ときは 地区計画の策定

地区計画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ひとつです。市役所と住民のみなさんが協力しながら、地域のきめ細かなルールを作ることができます。

地区計画リーフレットは地区計画課などで配布しています。





「都市計画って何？」という時は…

土地の使い方・建物の建て方などの都市計画の基本をわかりやすく解説した都市計画の入門書「まち本」をご用意しています。

市役所本庁舎5階の都市計画課で好評配布中（無料）です。

都市計画って何かね？
なんだか堅苦しい
感じじゃのう…。

ワタクシが
「やわらかく、わかり
やすく」ご説明いた
しましょう！

「まち本」キャラクター—時計台



「まち本」キャラクター—市役所



用途地域などを調べるには…

用途地域などの土地の使い方のルールは都市計画課の窓口のほか、インターネットでも調べることができます。

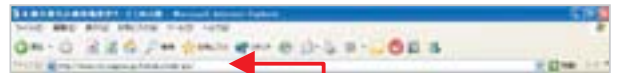
市役所窓口で調べる



札幌市役所本庁舎にある「都市計画建築確認情報提供システム」(窓口システム)で、タッチパネル式端末の簡単な操作により、用途地域などの指定状況の閲覧（無料）や印刷（1枚200円）ができます。

設置場所：市役所本庁舎（中央区北1西2）
2階南側 都市局建築指導部管理課
5階北側 市民まちづくり局都市計画部都市計画課

インターネットで調べる



アドレスを入力

<http://www.city.sapporo.jp/keikaku/web-gis/>



「札幌市都市計画情報提供サービス」にアクセスすると、用途地域などの指定状況を閲覧することができます。（印刷はできません。）



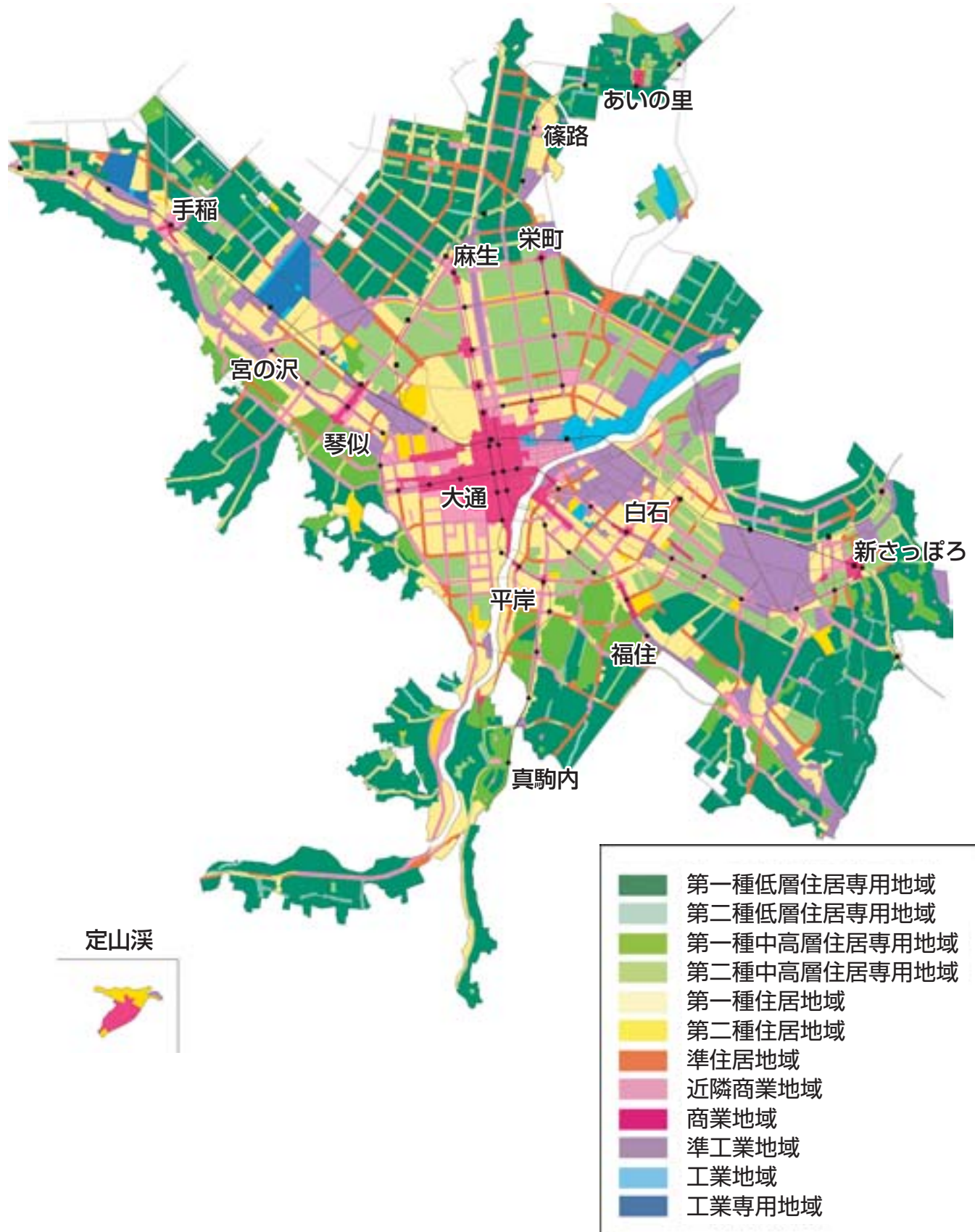
都市計画図を購入するには…

札幌市内の市街化区域全域の都市計画が3万分の1の縮尺で掲載された札幌市都市計画図は市役所本庁舎2階の市政刊行物コーナーにて販売しています。

なお、今回の見直しが反映された都市計画図（一部400円）は平成18年4月中旬に販売を開始する予定です。



札幌市用途地域図 (平成18年3月31日現在)

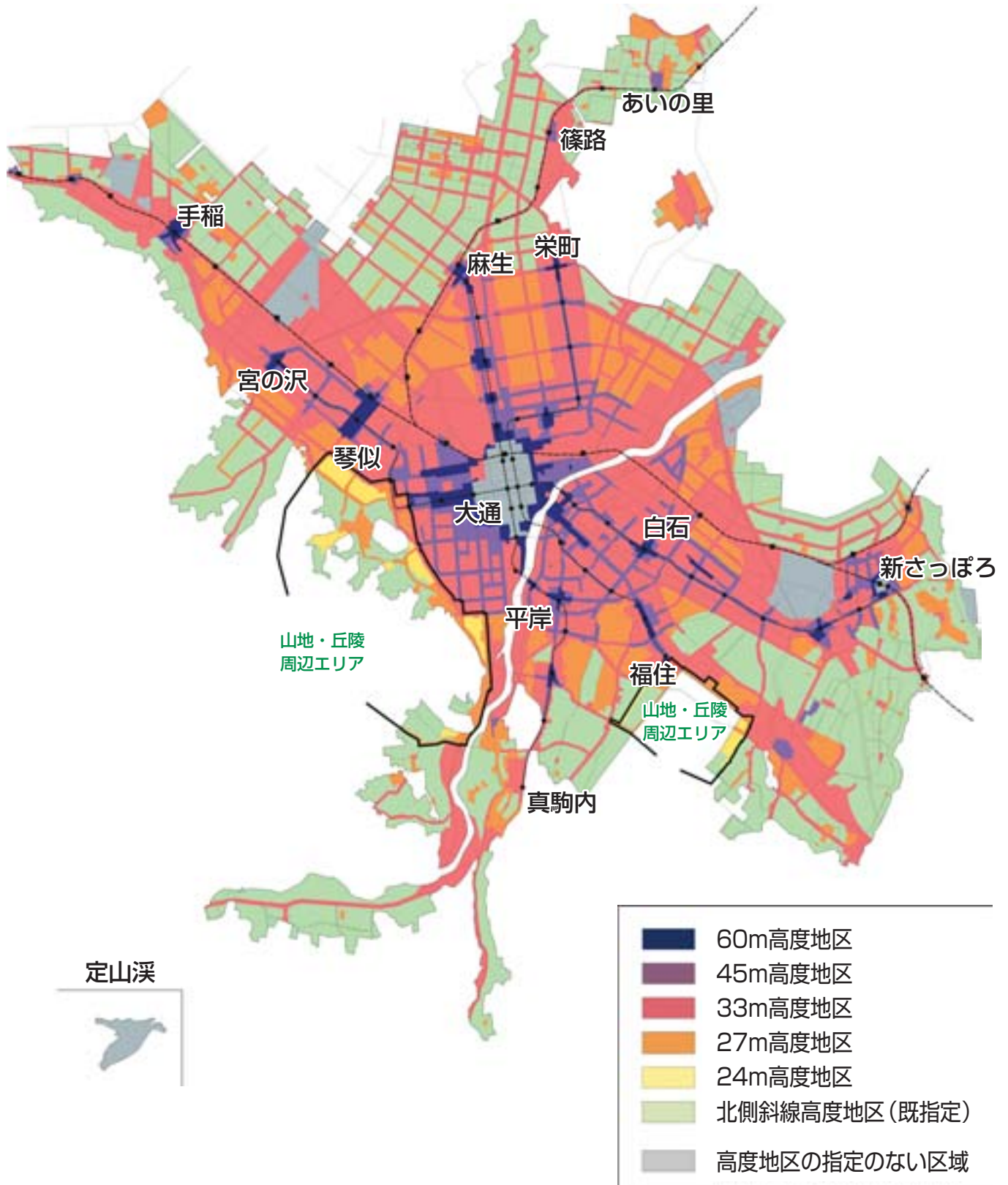


定山溪

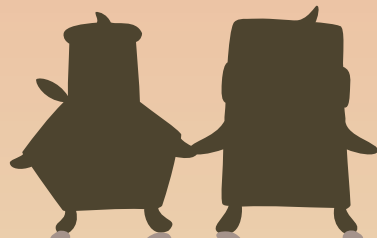




札幌市高度地区図（平成18年3月31日現在）



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



2006

平成18年3月31日

札幌市

[発行]

札幌市市民まちづくり局都市計画部地域計画課

〒060-8611 札幌市中央区北1条西2丁目

TEL (011)211-2545 FAX (011)218-5113

URL <http://www.city.sapporo.jp/keikaku/>



さっぽろ市
02-C01-05-1057
17-2-243

このパンフレットは再生紙を使用しています。