

# 平成 25 年度第 1 回屋外広告物審議会

## 別添資料（審議事項補足説明）

※ 審議事項の前提となる事柄の説明資料ですので、ご一読願います。

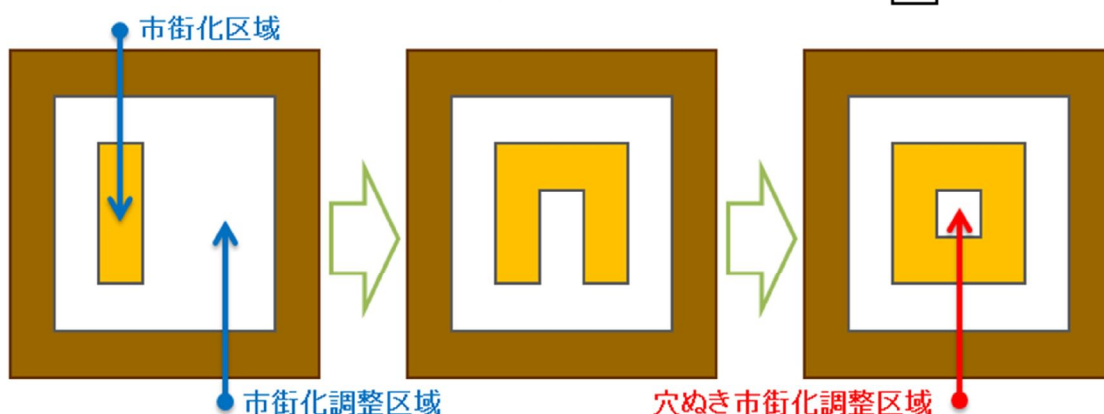
資料 1 「穴ぬき市街化調整区域（清田・真栄地区）における広告物の取扱いについて」の概要（検討のポイント）

資料 2 清田・真栄地区の地区計画図及び計画書

### 用語の説明等

● 「市街化区域・市街化調整区域」とは …………… 別紙 1 をご覧ください

《穴ぬき市街化調整区域ができる経緯の例示》 …… 別紙 1 — 1 の続きとして

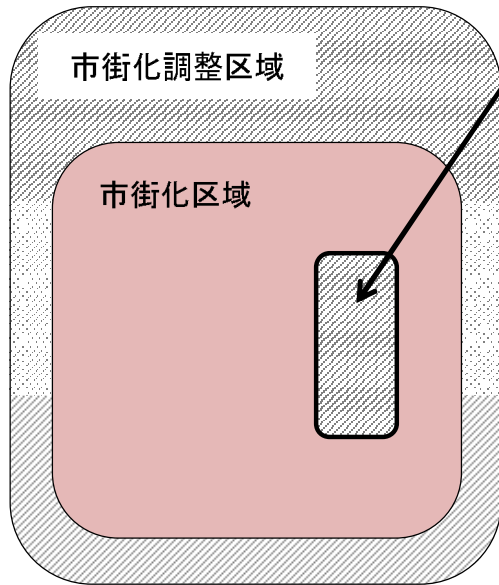


● 「用途地域」とは …………… 別紙 2 をご覧ください

● 「地区計画」とは …………… 別紙 3 をご覧ください

別紙 3 では、「用途地域ごとの決まりに加えて、さらにきめ細かなルール決めることができます。」と説明していますが、地区計画は、市街化調整区域にも定めることができます。また、清田・真栄地区に定められた地区計画では、地区全域に用途地域でいう**近隣商業地域**（別紙 2 — 3）と同程度の地区整備計画が定められています。

## 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



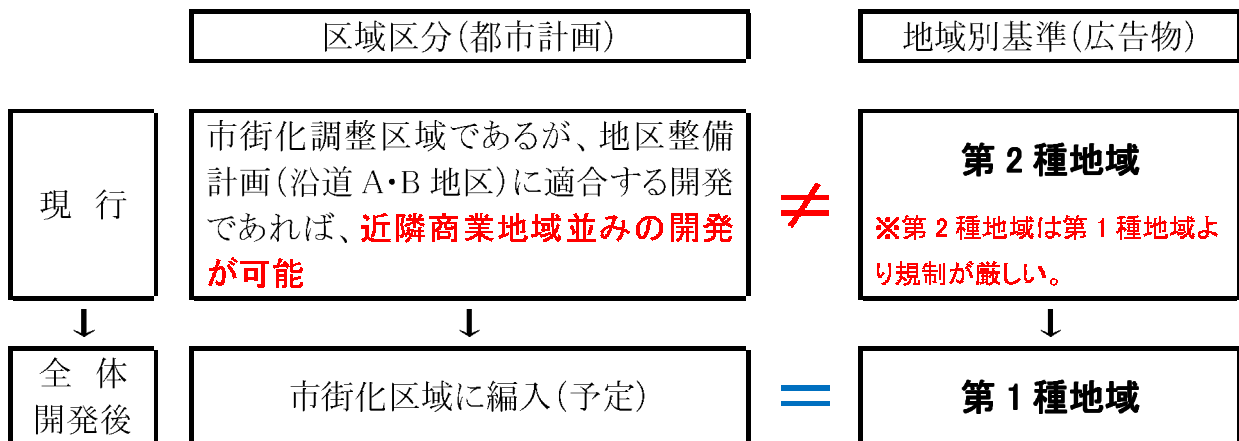
● 「穴ぬき市街化調整区域」とは  
周囲を市街化区域に囲まれている市街化調整区域

《穴ぬき市街化調整区域への地区計画制度の適用》

- ・札幌市では、「穴ぬき市街化調整区域」については、周辺市街地との調和のとれた土地利用が行えるよう、用途地域に代わる基本的な土地利用のルールとして地区計画を定めている。
- ・地区計画を定めることにより、市街化区域と同等の土地利用(建築行為)が可能となる。
- ・土地利用が進み、区域全体が市街化された後については、市街化区域への編入を予定している。

「穴ぬき市街化調整区域」＝市街化調整区域の本意(市街化の抑制)とは一線を画す

## 清田・真栄地区における都市計画と屋外広告物規制の関係



## 検討のポイント

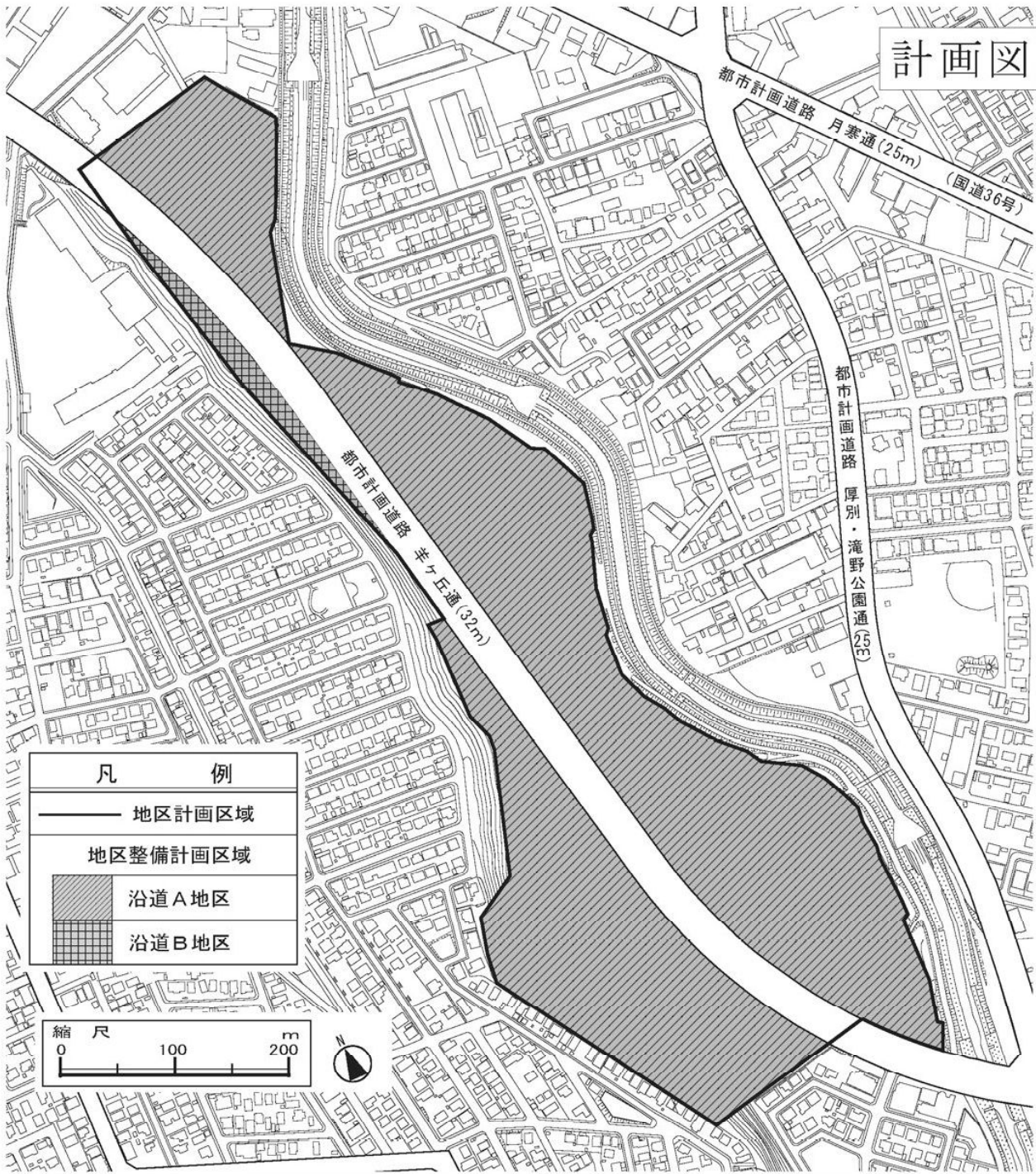
穴ぬき市街化調整区域である清田・真栄地区は、都市計画行政では、いわば開発を誘導するスタンスであるのに対し、屋外広告物の規制は、市街化調整区域の基準(第 2 種基準)により行政指導を行っているため、本市行政の総合的な視点から整合を図る必要があること、また、区域全体が整備された後は近隣商業地域として編入される予定であることから、同地区の地域別基準については、第 1 種地域とみなすのが妥当と考える。

札幌圏都市計画 清田・真栄地区 地区計画

位置図



計画図



札幌圏都市計画地区計画の変更（札幌市決定）

【決定番号第21号（調）】

決定 平成22年 4月 6日（告示第 803号）

都市計画清田・真栄地区地区計画を次のように変更する。

変更 平成23年 6月15日（告示第1325号）

1 地区計画の方針

名 称	清田・真栄地区地区計画	
位 置	札幌市清田区清田および真栄の各一部	
区 域	計画図表示のとおり	
面 積	18.0ha	
地区計画の 目標	<p>当地区は、都心部より南東へ約10kmに位置する周辺が市街化区域で囲まれた市街化調整区域で、隣接する都市計画道路「羊ヶ丘通」や上・下水道等の都市基盤は既に整備が完了している。</p> <p>「札幌圏都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」では、都市の効率的な維持、整備を行うため、周辺が市街化区域で囲まれた市街化調整区域において地区計画制度を活用し、周辺市街地と調和のとれた土地利用の誘導を図っていくこととしている。</p> <p>そこで、本計画は、用途地域等の指定に代わる土地利用制限を定めることにより、当地区で計画されている開発事業の事業効果の維持増進や計画的な土地利用の誘導を行い、緑豊かで良好な市街地の形成を図ることを目標とする。</p>	
区域の 整備・ 開発 及び 保全 に関 する 方針	土地利用の 方針	<p>周辺環境と調和した良好な市街地が形成されるよう、当地区を次の2地区に区分し、それぞれの地区にふさわしい適正な土地利用を図る。</p> <p>1 沿道A地区 幹線道路の沿道にふさわしい土地利用とともに、周辺地区の利便性の向上に資する店舗等が立地する地区とする。</p> <p>2 沿道B地区 幹線道路の沿道にふさわしい土地利用とともに、周辺地区の利便性の向上に資する店舗等が立地する地区とする。</p>
	地区施設の 整備の方針	<p>地区内の区画道路及び公園については、当地区で行われる開発事業により整備されるので、これら地区施設の機能の維持・保全を図る。</p>
	建築物等の 整備の方針	<p>地区計画の目標及び土地利用の方針に基づき、建築物等に関する制限を次のように定める。</p> <p>1 商業その他の業務機能の増進を図るため、「建築物等の用途の制限」を定める。</p> <p>2 隣接する住宅地との調和を図るため、「建築物の容積率の最高限度」及び「建築物の高さの最高限度」を定める。</p> <p>3 商業業務等に必要の空地を確保するため、「建築物の建ぺい率の最高限度」を定める。</p> <p>4 幹線道路の沿道街区として適切な土地利用を担保するため、「建築物の敷地面積の最低限度」を定める。</p> <p>5 うるおいとゆとりのあるまちなみを形成するため、周辺と調和した適正な空地の確保が図られるよう、「建築物の壁面の位置の制限」を定める。</p>
	その他当該地区の整備・開発 及び保全に関する方針	<p>良好な住環境を形成するため、宅地の地盤面は周囲の生活環境を損なわない高さとする。</p>

2 地区整備計画

名 称		清田・真栄地区	
区 域		計画図表示のとおり	
面 積		14.7ha	
建築物等に関する事項	地区の名称	沿道A地区	沿道B地区
	地区の区分	14.2ha	0.5ha
	建築物等の用途の制限	次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。 (1) 近隣商業地域に建てられないもの（建築基準法別表第二（ち）項に掲げるもの。） (2) 住宅 (3) 建築物の1階部分を共同住宅の住戸又は住室、寄宿舎の寝室又は下宿の宿泊室の用途に供するもの (4) ホテル又は旅館 (5) マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの (6) 建築基準法別表第二（と）項第5号及び第6号に掲げるもの	次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。 (1) 近隣商業地域に建てられないもの（建築基準法別表第二（ち）項に掲げるもの。） (2) 住宅 (3) 建築物の1階部分を共同住宅の住戸又は住室、寄宿舎の寝室又は下宿の宿泊室の用途に供するもの (4) ホテル又は旅館 (5) マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの (6) 建築基準法別表第二（と）項第5号及び第6号に掲げるもの
	建築物の容積率の最高限度	10分の20	10分の20
	建築物の建ぺい率の最高限度	10分の6	10分の6
	建築物の敷地面積の最低限度	500㎡	300㎡
	建築物の壁面の位置の制限	1 都市計画道路「羊ヶ丘通」の道路境界線（隅切部分を除く。）から建築物の外壁又はこれに代わる柱（以下「外壁等」という。）の面までの距離の最低限度は3mとする。 2 隣地境界線から外壁等の面までの距離の最低限度は1mとする。ただし、当該限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分が次の各号の一に該当する場合には、この限りでない。 (1) 車庫、物置その他これらに類する用途に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5㎡以内であること。 (2) 外壁等の中心線の長さの合計が4m以下であること。	1 都市計画道路「羊ヶ丘通」の道路境界線（隅切部分を除く。）から建築物の外壁又はこれに代わる柱（以下「外壁等」という。）の面までの距離の最低限度は3mとする。 2 隣地境界線から外壁等の面までの距離の最低限度は1mとする。ただし、当該限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分が次の各号の一に該当する場合には、この限りでない。 (1) 車庫、物置その他これらに類する用途に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5㎡以内であること。 (2) 外壁等の中心線の長さの合計が4m以下であること。
	建築物の高さの最高限度	33m	33m
備 考	用語の定義及び面積、高さ等の算定方法については、建築基準法及び同法施行令の例による。  当該地区計画の規定の施行又は適用の際現に存する建築物若しくはその敷地又は現に建築、修繕若しくは模様替の工事中の建築物若しくはその敷地が当該規定に適合せず、又は当該規定に適合しない部分を有する場合において、当該建築物と建物用途を変えずに増築、改築、修繕、模様替又は当該建築物を除却したうえで新たに建築をする場合については、建築物、建築物の敷地又は建築物の部分に対しては、上記の建築物等に関する事項は適用しない。		


理由 当該地区で計画されている開発事業の事業効果の維持増進や計画的な土地利用の誘導を図るため地区計画を変更するものである。

1. さっぼろのつくり方  
(1) 用意するもの

「このように市街化区域と市街化調整区域を分けることを通称『線引き』といいます。単純に違いを書くと…」



	市街化区域の原則	市街化調整区域の原則
税金の使い道	道路・公園・下水道などの公共施設を優先的に整備	農地や緑地の保全を優先
土地の使い道	建物を建てて住んだり商売したりするところ	建物を建てられない (農業用などの例外あり)

市街化区域は、人が住んだり商売をしたりする区域なので、その広さは、人口の伸びや産業などの見通しを考慮して決めます。たとえば、一人  くらいの土地が必要だとすると…」

こう言いながら市役所はチョコッと図を描いた。

現在の市街化区域

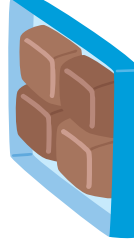


たとえば…

いろいろな調査の結果  
人口が4倍に増えて  
箱(市街化区域)に入らなくなるとすると



箱の大きさを見直して  
(=線引き見直し)  
4倍入るようにする



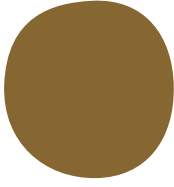
「入れ物に入りきらないなら大きくする。こういう関係です。もしも、人が少なく土地が空いているのに市街化区域を広くすると、道路や公園などをつくったり修理したりするのにお金がかかるわりに、使う人が少なくなってもつけないという事になってしまいます。」

2 ぴったりサイズはムダがない～線引き～

「次に、どのくらいのサイズの土地を使ってまちをつくるかを決めましょう。さっぼろの面積は 112,112ヘクタールあります。」こう言って市役所は図を描いた。



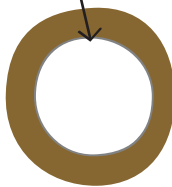
← さっぼろ市域



「112,112?」と時計台は目を点にした。

「偶然ですよ。このうち、都市計画を考える範囲を都市計画区域といって、さっぼろでは南西部の国有林などをのぞく56,795ヘクタールを指定しています。」と言って中に○を描いた。

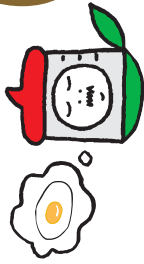
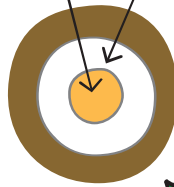
都市計画区域



次に、都市計画区域の中を、まちの整備を進める区域(市街化区域)と整備を抑える区域(市街化調整区域)に分けます。」と言ってさらに中に○を描いた。

市街化区域


市街化調整区域



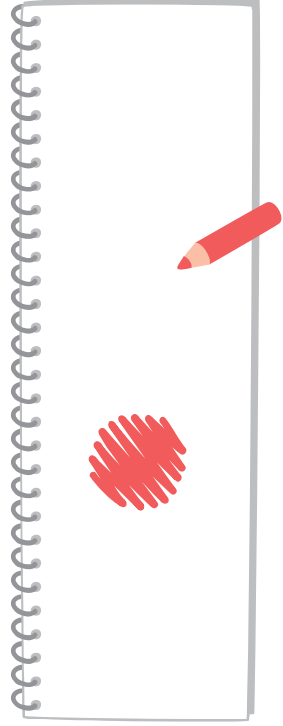
#### (4) 土地には色がついている！～用途地域～

##### ① 違いのわかる地図

「さて」と市役所は気合を入れなおした。「札幌市都市計画マスタープランのとおり、都心や地域の拠点となる場所にデパートのような大きなお店が出来るようにしたり、郊外にゆとりのある一戸建の住宅（戸建住宅）をつくりたいと考えたとき、どうやって実現したらいいと思いますか？

「札幌市役所が全ての土地を買って、マスタープランのとおりにお店や家を建てていく…のは、どうみてもお金が足りないから無理だしなあ。」と、時計台はヒゲをさすった。すると市役所はおもむろに色鉛筆を12本取り出した。

「都市計画法では、市街化区域の中にある土地の使い道を12種類に分けて、どこにどんな建物をどれくらいの大きさで建てられるかを色分けして決める方法（用途地域）を用意しています。みんな、その色分けに従って建物を建てていけば、マスタープランに沿ったまちをつくらせていけるというわけです。たとえば赤い色は商業地域で、大通や札幌駅周辺などに塗られています。」市役所は赤い円を描いた。



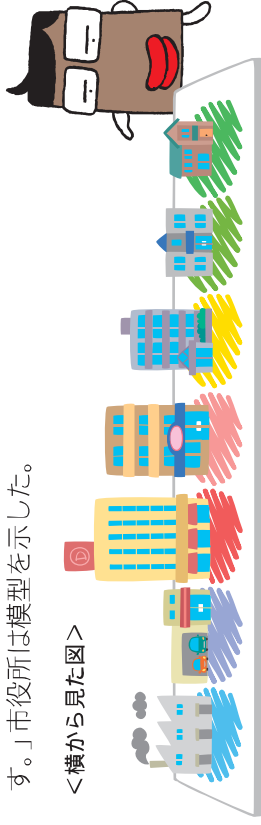
##### 1. さっぼろのつくり方 (4) 土地には色がついている！～用途地域～


「この赤い円の中では、デパートを建てることができますが、多くの危険物を扱うような工場は建てられません。工場を建てるためには住宅地の環境に配慮することも必要なので、少し離れたところに青色の工業専用地域をつくります。」市役所はさらにいろいろな色の円を描き続けた…。




「そして、この色に従って建物を建てるとこんな風になります。」市役所は模型を示した。

<横から見た図>



「なるほど、郊外の住宅地の真ん中に突然大きなお店や工場が建ったりしないのは、こういう決まりがあるからなんだ！でも、色鉛筆7色しか使っていないよね？」時計台はツッコミを入れた。

「それはたえですから…。次のページで用途地域を12色すべてご紹介しますのでご安心を。」

# 大公開!! 用途地域12色

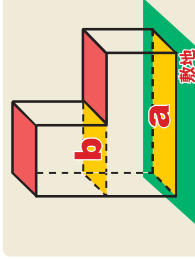
区分	イメージ	建ぺい率/容積率(%) さっぼろの場合
<b>第一種低層住居専用地域</b> 低層住宅のための地域で、住宅や小規模なお店をかねた住宅、小中学校、診療所、公共施設などが建てられます。		40/80 又は 50/80
<b>第二種低層住居専用地域</b> 主に低層住宅のための地域で、第一種低層住居専用地域に建てられるもののほか、床面積が150㎡以下のお店（コンビニ位の大きさ）などが建てられます。		50/80
<b>第一種中高層住居専用地域</b> 中高層住宅のための地域で、第二種低層住居専用地域に建てられるもののほか、大学や病院、床面積が500㎡以下のお店などが建てられます。		40/150 又は 60/200
<b>第二種中高層住居専用地域</b> 主に中高層住宅のための地域で、第一種中高層住居専用地域に建てられるもののほか、床面積が1,500㎡以下のお店や事務所などの利便施設が建てられます。		60/200
<b>第一種住居地域</b> 住居の環境を守るための地域で、第二種中高層住居専用地域に建てられるもののほか、床面積が3,000㎡以下のお店や事務所、ホテルなどが建てられます。		60/200 又は 60/300
<b>第二種住居地域</b> 主に住居の環境を守るための地域で、第一種住居地域に建てられるもののほか、床面積が3,000㎡を超えるお店や事務所、ホテルなどのほか、カラオケボックスなどが建てられます。		60/200 又は 60/400
<b>準住居地域</b> 道路の沿道地域にふさわしい施設と住宅との調和を図る地域で、第二種住居地域に建てられるもののほか、客席が200㎡未満の劇場などが建てられます。		60/200 又は 60/300
<b>近隣商業地域</b> 周辺の住民が日用品などの買い物をするための地域で準住居地域に建てられるもののほか、小規模な工場などが建てられます。		80/200 又は 80/300

区分	イメージ	建ぺい率/容積率(%) さっぼろの場合
<b>商業地域</b> 銀行、映画館、飲食店、百貨店などが集まる地域で、近隣商業地域に建てられるもののほか、キャパレーなどの風俗店や、一定規模の工場なども建てられます。		80/400 80/600 80/700 80/800 のいずれか
<b>準工業地域</b> 主に軽工業の工場などが立地する地域で、周辺環境を悪化させられるおそれのある工場は、ほとんどの建物が建てられます。		60/200 又は 60/300
<b>工業地域</b> どんな工場でも建てられる地域で、住宅やお店も建てることができますが、学校や病院、ホテルなどを建てることはできません。		60/200
<b>工業専用地域</b> どんな工場でも建てられる地域ですが、住宅、お店、学校、病院、ホテルなどを建てることはできません。		60/200

## 建物の大きさを決めるカギ！容積率と建ぺい率

**容積率** ようせまりつ  
 それぞれの地域にふさわしい大きさの建物が建てられるように定めるものです。

**建ぺい率** けんぺいらつ  
 敷地内にゆとり空間をつくり、日照を確保したり、防災性を高めるために定めるものです。



- **容積率** 延べ床面積(a+b)の敷地面積に対する割合  

$$\frac{\text{延べ床面積}(a+b)}{\text{敷地面積}} \times 100 = \text{容積率}(\%)$$
- **建ぺい率** 建築面積(a)の敷地面積に対する割合  

$$\frac{\text{建築面積}(a)}{\text{敷地面積}} \times 100 = \text{建ぺい率}(\%)$$

## 〈練習問題〉この家の容積率と建ぺい率は？



電卓を使い、...と。

※28坪=1坪10割 ※55坪=5割5厘



## 2.じっくりゆっくりにまちづくり

(1) みんなでつくるまちづくりのルール～地区計画～



「地区計画は昭和55年(1980年)にできた都市計画制度のひとつで、住民のみなさんとわたしたち市役所がいっしょにまちづくりを進めていくことに大きな特色があります。」

「具体的にはどんなこと？」

「先ほど説明した用途地域ごとの決まりに加えて、さらにきめ細かなルールを決めることができます。たとえば、その地域にふさわしい建物を建てられるように建物の高さの最高限度を定めましょうとか、緑の多いまちづくりがしたいから、樹木を植えられるように建物を道路から1.5m離して建てましょう、ということを決めたりします。」

「では、植える樹木はみんなでおそろいの桜の木にしましょう、なんてできるかな？」

「すてきなアイデアですね。でも、それは地区計画というよりも、みなさんの地域の自主的なルールづくりとして取り組

2.じっくりゆっくりにまちづくり  
(1) みんなでつくるまちづくりのルール～地区計画～

むのがいいと思います。地区計画で決めることができるのは、主に建物の建て方に関するルールなんです。」  
市役所はリーフレット(ちらし)を開いた。

### 地区計画の構成 地区計画を支える2本の柱

- **地区計画の方針**  
どのようなまちにしていくか、地区の目標や将来像を定めます。
- **地区整備計画**  
「地区計画の方針」のもと、主に建物の建て方などに関するルールを定めます。

#### 「地区整備計画」ルールの一例

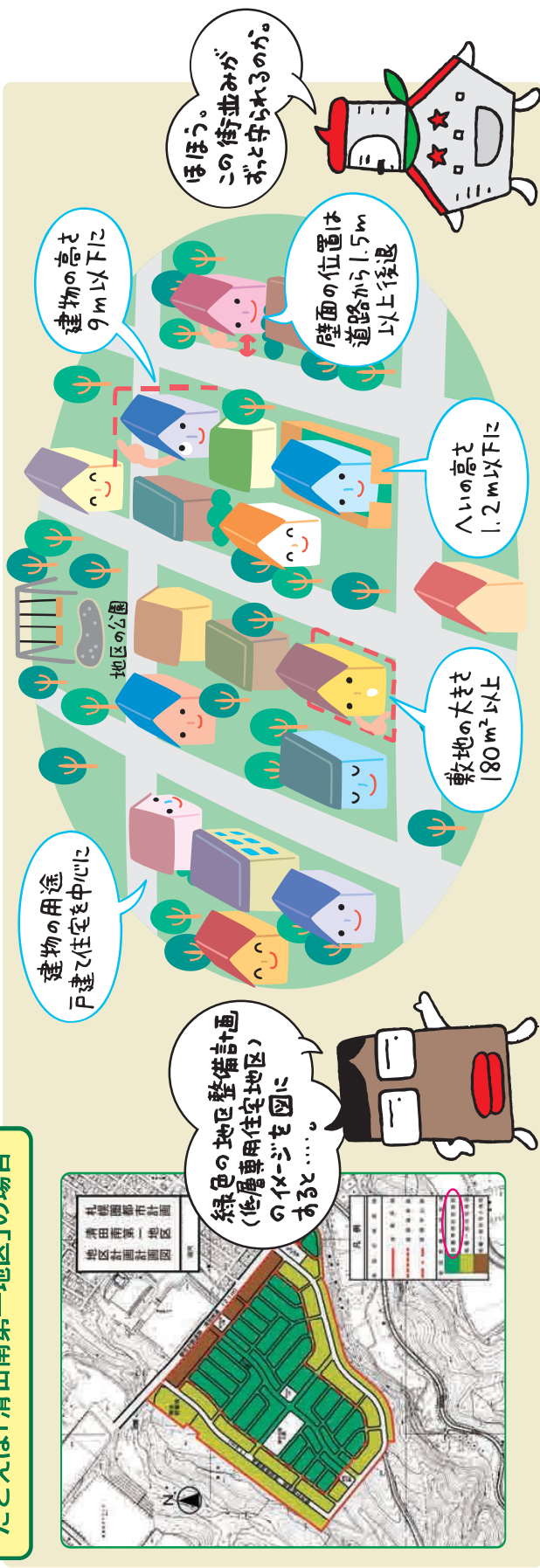
<b>建物の用途</b>	その地区にふさわしい建物を建てられるようにします。
<b>敷地の大きさ</b>	北国としての良好な住環境を形成できるようにします。
<b>壁面の位置</b>	植栽スペースなどを設け、うまいとゆどりのある街並みを形成できるようにします。
<b>建物の高さ</b>	その地区にふさわしい高さの建物を建てられるようにします。
<b>へいの高さ</b>	開放的な明るい街並みを形成できるようにします。

「このように、地区計画は、地区のまちづくりの目標や将来像を地区計画の方針、建物の建て方に関する具体的なルールを地区整備計画として定めます。地区計画をつくった後、新しく家を建てる方や増築をする方は市役所の窓口で『地区計画の届出』をします。そうして、みんなが地区計画のルールを将来にわたって守り育てていくのです。」

2.じっくりゆっくりまちづくり  
 (1)みんなで作るまちづくりのルール～地区計画～

一地区計画の事例紹介ー  
 たとえば「清田南第一地区」の場合

※「清田南第一地区」の地区整備計画「低層専用住宅地区」の用途地域は「第一種低層住居専用地域」です。



「でも、いくら地域のみさんの希望であっても、さっぼろの都市全体のあり方を決めた札幌市都市計画マスタープランから大きく外れてしまうような内容の地区計画を決定することはできないのです。」と市役所は付け加えた。

「たとえば、駅前通を戸建住宅地にしたい!というふうな?」時計台は想像してみた。

「そうですね。極端に言うともそういう感じですよ。」

「なるほど。では、地区計画をつくりたくらなくなったら、我々住民はどうしたいらいいんじや?」

🚗 「地区計画のようなまちのルールづくりでは、地域のみな

さんが、自分たちのまちをどのようにしたいのか、話し合いをすることが一番大切です。住環境に対する想いは人それぞれなので、気持ちをひとつにするのはとても大変なことですが、市役所がみなさんの活動を支えていきます!ですから、みなさんのまちでルールづくりが必要と感じたら、まずは都市計画課に相談してください。」

「まずは相談ね…。」

「そうして、ひとつひとつの地域の取り組みをつなげていくことで、さっぼろをもっとすてきなまちにしていきたいと思います!」市役所は熱くなって言った。