

### ①宮の沢中央地区におけるまちづくりの取組

札幌市では、平成28年度より、宮の沢中央地区にお住まいの方々を目指すまちの姿や住みよいまちにするための活動・ルールなどについて意見交換を重ね、平成30年7月に「宮の沢中央地区景観まちづくり指針」を策定しました。

平成30年度からは、景観まちづくり指針をもとにした、「地区計画」について、検討を進めています。

### ③宮の沢中央地区景観まちづくり指針

#### ■景観まちづくりの目標

人と人のつながりを大切にしたいみどりあふれ快適な暮らしのあるまち  
～誰もが住み続けたい宮の沢中央地区～

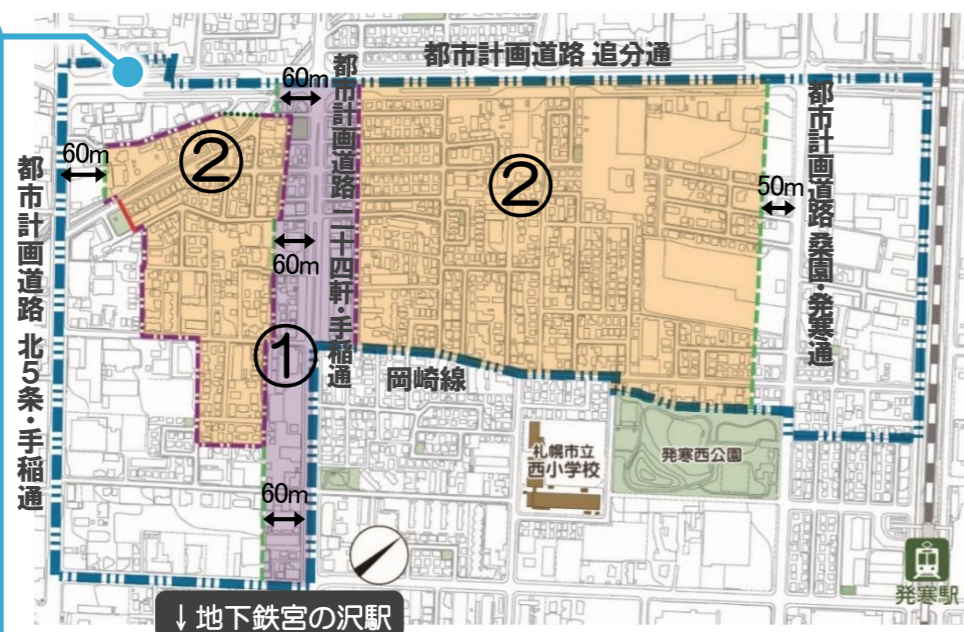
#### ■対象区域

景観まちづくり推進区域  
：指針を適用する区域

景観誘導区域

①二十四軒・手稲通（ラベンダー通り）に面する区域：  
多くの人が景観上重要な通りであると感じ、みどりの連続性の創出を図る区域

②戸建て住宅などが多い区域：  
住環境の維持・向上を図る区域



- 【凡例】
- 宮の沢中央地区境界
- 景観誘導区域① [二十四軒・手稲通（ラベンダー通り）に面する区域]
- 景観誘導区域② [戸建て住宅などが多い区域]
- 地番界
- 道路中心線
- 道路の中心からの距離指定
- 見通し線

### ②地区計画とは...

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 まちをどのようにしていくか、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、主に建築物の建て方などに関する詳細なルールを定めます。  
例) 建築物の用途、敷地の大きさ、壁面の位置、建築物の高さなど

#### ■地域の魅力を維持、向上させるためのルール（景観形成の基準）

みどり

地区のみんなが、それぞれできる範囲で緑化やみどりの維持管理に努めましょう。

夜間景観

夜間における歩行者などの安全性を向上させるため、適宜、屋外照明を設け、点灯するよう努めましょう。

広告物

ラベンダー通り沿いの広告物等は、周囲の景観と違和感が生じないようにするため、多色や華やかな色合いにならないようにしましょう。

建築物・工作物

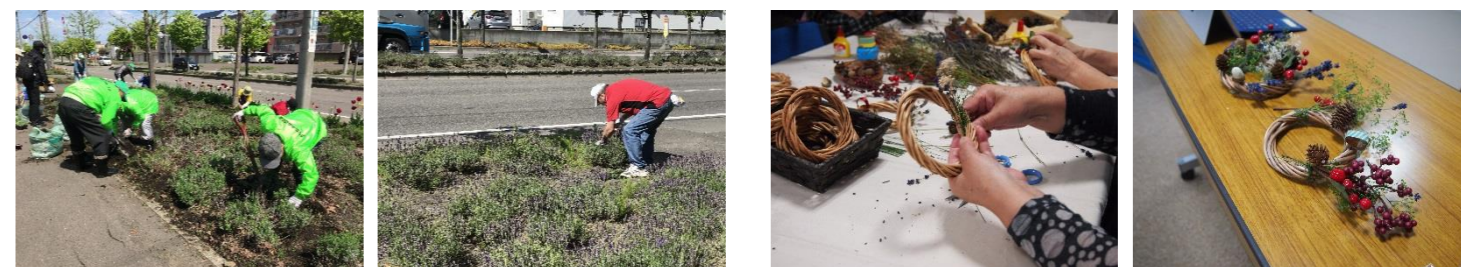
周囲の建築物と高さを揃えるなど、街並みとの連続性や山並みへの眺望に配慮した建て方に努めましょう。

高さが15m(5階建て程度)を超える建築物を建てる場合は、圧迫感を軽減するため、道路境界からの壁面位置の後退や緑化を行いましょう。

※具体的なルールの内容については、一例を示しています。

#### ■みんなで取り組む景観まちづくり活動

地区の魅力を向上させ、まちの価値を高めていくため、平成30年度は、下記の景観まちづくり活動を行いました。



・ラベンダー通りの花植えや維持管理活動

・ラベンダーを使ったクラフト講習会

※景観まちづくり指針の詳細は札幌市のホームページでご覧になることができます。  
URL : <http://www.city.sapporo.jp/keikaku/chiiki/machidukuri/miyanosawachuo.html>



地区計画（素案）についての解説は、中面をご覧ください。

### ◆宮の沢中央地区地区計画（素案）の解説

#### 地区計画について

景観まちづくり指針をもとに、建築物の建て方に関するルールをより発展させた地区計画（素案）をとりまとめました。

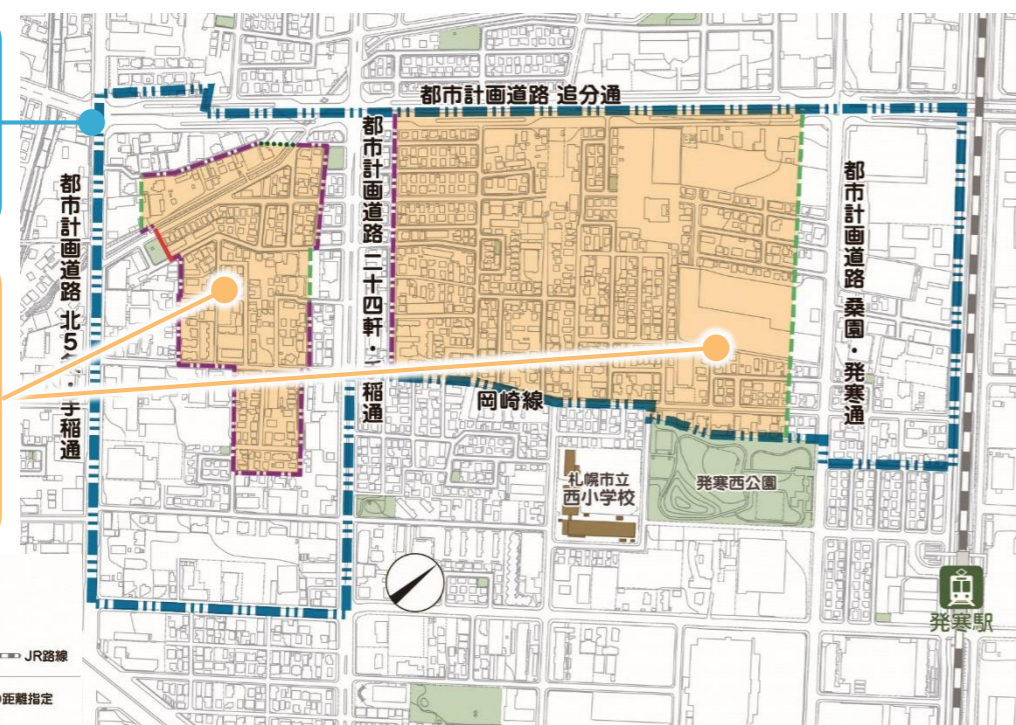
#### 地区計画の範囲について

地区計画の範囲は、景観まちづくり指針の対象区域と同様に、宮の沢中央地区全体としています。

また、地区整備計画の範囲を、戸建て住宅を主体とした住環境の維持・向上を図る区域である景観誘導区域②としています。

地区計画の範囲  
(地区計画の方針が適用となる区域)  
宮の沢中央地区全体

地区整備計画の範囲  
(建築物の建て方に関するルールが適用となる区域)  
景観誘導区域② (戸建て住宅などが多い区域)



#### 地区整備計画について

##### ○建築物の高さのルール

景観まちづくり指針で定めている建築物の高さのルールの考え方を踏襲し、景観誘導区域②内では、街並みとの連続性や山並みへの眺望に配慮し、住環境の維持・保全を図るため、高さ15mまでの範囲で建築物を建てられるようにしています。

ただし、大きな敷地で道路境界線から壁面位置の後退を行う場合は、周囲への圧迫感が少なく、敷地の細分化を抑制する効果も見込まれることから、現行のルールのとおり、高さ33mまで建てられるようにしています。

Q.戸建て住宅が多い区域なので、建築物の高さ15mまで建てられるルールだけでよいのではないですか？

A.現在の景観誘導区域②には、建築物の高さが15mを超えるものが数件あるため、敷地面積と道路境界線からの壁面位置の後退を組合せたルールとしています。

Q.道路境界線から壁面位置の後退（セットバック）は3mの方がゆとりがあってよいのではないですか？また、隣地境界線からの後退もあってよいのではないですか？

A.2mのセットバックは生垣や中木を植栽するためのスペースとして想定している距離です。3m以上となると隣地との距離が近くなってしまうことが懸念されます。また、隣地境界線からの後退をルールにしまうと、建築計画が著しく制限されてしまうため、今回の素案では、ルールを設けないこととしています。

##### ○敷地面積や建蔽率のルール（今回の素案では、ルール化はしていません）

Q.冬期の雪置き場の確保を考え、敷地の細分化を防ぐため、敷地面積や建蔽率などのルールをすべての敷地に定めてはどうですか？

A.敷地の細分化を防ぐため、敷地面積の最低限度を165㎡（約50坪）とした場合、景観誘導区域②内の1/3の敷地が既存不適格となってしまいます。

また、敷地にゆとりを持たせるため、建蔽率の最高限度を50%とした場合、区域内の1/4の建築物が既存不適格となってしまいます。

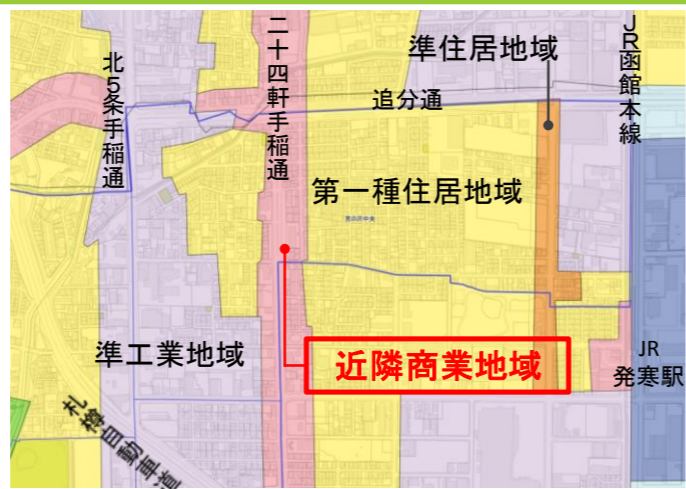
どちらの方法でも現在の対象地区の多くの建築物が既存不適格になってしまうため、ルールにするのは難しいのが現状です。

このことから、今回の素案では、敷地面積の最低限度や建蔽率の最高限度のルールを設けないこととしています。

※建蔽率とは、敷地面積に対する建築面積の割合のことをいいます。  
現状、景観誘導区域②（戸建て住宅などが多い区域）内の建蔽率の最高限度は60%です。  
※既存不適格とは、新たにルールを定めた場合に、ルールに適合しなくなってしまうことをいいます。

Q.景観誘導区域①（二十四軒・手稲通（ラベンダー通り）に面する区域）を地区整備計画の範囲に含めないのは何故ですか？

A.二十四軒・手稲通（ラベンダー通り）は札幌市の用途地域で近隣商業地域に指定されており、比較的高層のマンションや店舗が立地しています。また、景観まちづくり指針でも緑化の推進や広告物等に関するルールにより、通りの魅力を高めていくこととしています。そのため、厳しいルールは設けずに、景観まちづくり指針により、ゆるやかに誘導していくことが望ましいと考えています。



#### 【お問合せ先】

札幌市まちづくり政策局都市計画部地域計画課 担当：太田、柴田、廣瀬  
電話：011-211-2545 FAX：011-218-5113