

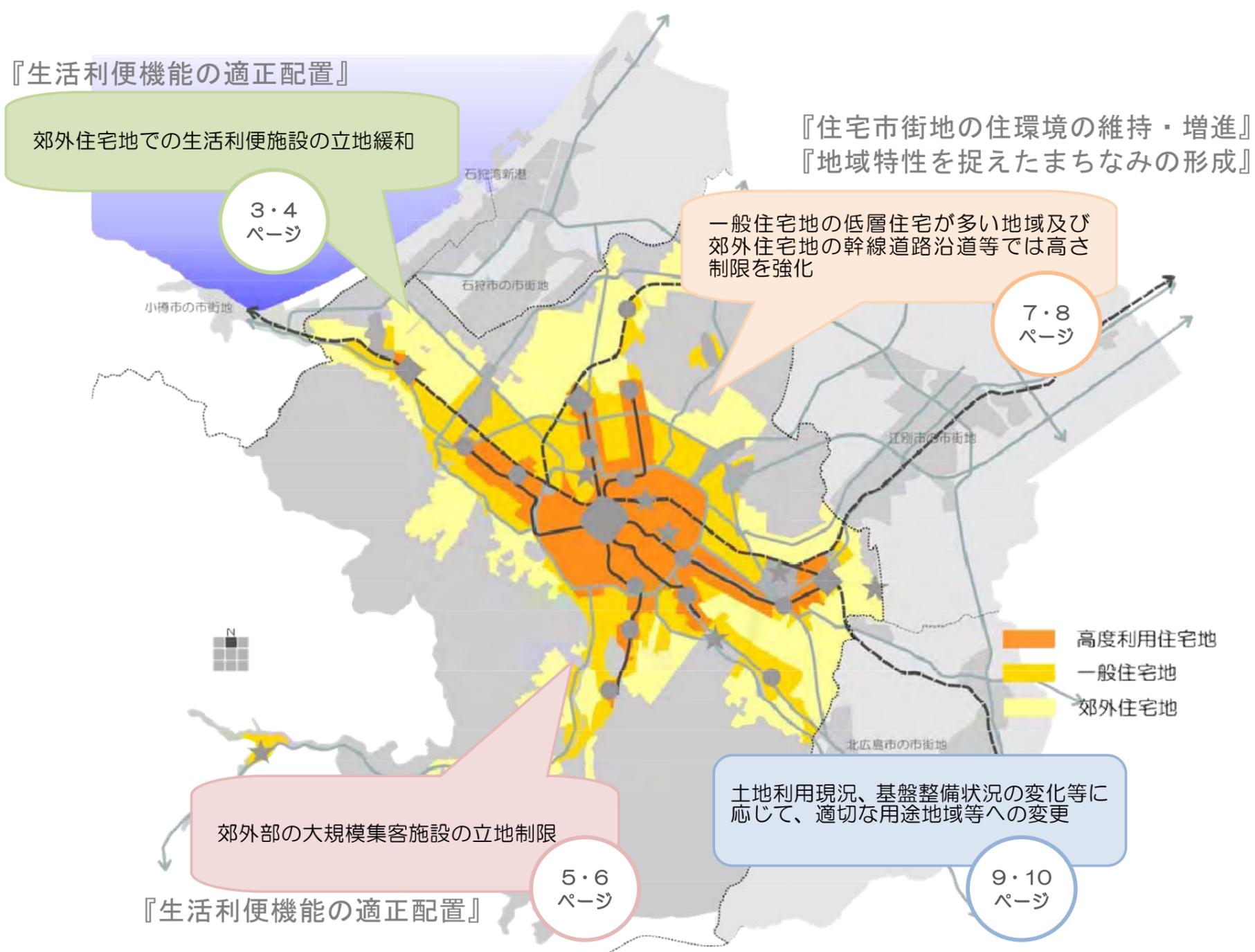
用途地域等の見直し素案について



用途地域等の見直し素案について <総括表>

見直しテーマ	施策テーマ	「土地利用計画制度の運用方針」への盛り込み (関係部分抜粋)	用途地域等変更案への反映	用途地域等の変更内容(概要)	備考
見直しテーマ<1> 「生活利便機能の適正配置」	①郊外住宅地での生活利便施設の立地緩和	【幹線道路沿道】住宅地内の主要な道路沿道では、より身近なところに地域の日常生活を支える利便施設の立地機会を確保するため、住環境に配慮しながら、用途制限を緩和します。	○ →(1)	・スーパー等の生活利便施設の立地に対応するため、幹線道路沿道において、第一種住居地域(店舗立地可能規模=3,000㎡以下)の指定区域を拡充する。 ・コンビニ等の小規模な生活利便施設の立地に対応するため、住宅地内の主要な道路沿道において、第二種低層住居専用地域(店舗立地可能規模=150㎡以下)の指定区域を拡充する。	あわせて関連する地区計画を変更
	②公共交通利便性の低い地域での大規模商業施設の立地制限	【幹線道路沿道】大規模集客施設については、公共交通利便性などの地区特性に応じて規模に関するルールを設定し、立地できる地域を制限します。	○ →(2)	・高度利用住宅地内の容積率200%の近隣商業地域、及び、一般住宅地・郊外住宅地内の近隣商業地域・準工業地域(JR駅に近接して商業系の土地利用が図られている区域を除く)において、床面積10,000㎡を超える大規模集客施設の立地を制限する特別用途地区を指定する。	あわせて関連する地区計画を変更
	③質の高い複合市街地形成に寄与する計画に対する容積率の緩和などの柔軟な対応	【拠点】拠点の更なる機能向上を図るため、後背圏の規模や都市機能の集積状況などの地域特性を踏まえた上で、個別の建築行為等の機会を積極的に捉え、生活利便機能の集積や、みどりの創出、環境負荷の低減、地区特性を活かした景観形成、都市基盤の改善などを考慮し、柔軟な土地利用計画制度の運用を図ります。	運用方針に基づき、今後、個別の開発事業に対応していく。		
見直しテーマ<2> 「住宅市街地の住環境の維持・増進」「地域特性を捉えたまちなみの形成」	④低層住宅がまとまった高度利用住宅地で地域住民の合意に基づく場合は高さ制限を強化	【高度利用住宅地】高度利用住宅地内の安定した低層住宅地では、地域住民の合意に基づく場合は、都市全体の構造や秩序の範囲内において、地区計画により高さ制限を強化するなど、現状の良好な住環境の保護や景観特性を活かした市街地の形成を目指します。	運用方針に基づき、地域住民の要望等に対応していく。		
	⑤一般住宅地の低層住宅が多い地域及び郊外住宅地の幹線道路沿道等では高さ制限を強化	【一般住宅地】一般住宅地の指定の高さ制限と現況に乖離がある地区では、市街地の形成過程等の特性を踏まえながら、安定的な住環境の保護を図るため、建築物の高さ制限を強化します。	○ →(3)	・一般住宅地の第一種・二種中高層住居専用地域、第一種住居地域のうち、地下鉄駅周辺(概ね1km圏内)や拠点周辺(概ね500m圏内)を除き、低層建築物が支配的で長期間安定している地域を対象として、18m高度地区を指定する。	あわせて関連する地区計画を変更
		【幹線道路沿道】郊外住宅地の幹線道路沿道では、後背の住宅地との調和に配慮し、高さ制限を強化します。		・郊外住宅地内の幹線道路沿道において、18m高度地区を指定する。	
【郊外住宅地】低層住居専用地域以外を指定している地域では、後背の住宅地との調和に配慮し、高さ制限を強化します。	・郊外住宅地の第一種低層住居専用地域内にスポット状に指定している第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域及び近隣商業地域において、18m高度地区を指定する。				
⑥周辺環境、自然環境等に配慮した良好な建築計画に対しては高さ制限を緩和	【一般住宅地・郊外住宅地・幹線道路沿道】周辺の環境に支障がないものについては、高さ制限を超えて建築することができるしくみを併せて設けます。		・高度地区が指定された区域について、緩和条件を満たすものについては、高さ制限を超えて建築できる制度を検討する。		
見直しテーマ<3> 「都心機能の更新・誘導」	⑦都心の中でもにぎわいを特に確保すべき地区では、共同住宅の低層部はにぎわいを生み出す用途とするなど、にぎわいの連続性を確保しながら居住機能を適切に誘導	【都心】特に商業機能などが連続することが望まれる地区においては、居住機能と都心のにぎわいやまちなみとの調和を図ります。	運用方針に基づき、都心部地権者等との協議を継続していく。		
その他の見直し (テーマに基づく見直しではないが、土地利用状況、基盤整備状況の変化等に応じて、適切な用途地域等に変更を行うもの)			○ →(4)	a 幹線道路沿道関連 新規道路整備、開発行為による道路整備、市道認定、接道状況の変化等に応じて沿道の用途地域等を変更する。 b 土地利用動向関連 市街地開発事業の進捗、土地利用の現状・動向等を踏まえ、用途地域等を変更する。 準工業地域・工業地域のうち職住共存地区(第一種・第二種)を指定している区域において、住宅系土地利用への移行状況に応じて、第一種住居地域に変更または職住共存地区の種別を変更する。 c 地形地物関連 用途地域等の境界となっている地形地物(道路、河川等)の変更、用途地域等不明境界の調査確認等に応じて用途地域等の境界を変更する。	あわせて関連する地区計画を変更または新規決定

用途地域等の見直し素案の概要



札幌市都市計画マスタープランによる住宅市街地の位置づけ

高度利用住宅地	大量公共交通機関の沿線、都心周辺部、広域交流拠点・地域中心核とその周辺の区域	利便性が高く多様な都市サービス機能を楽しむことができるよう、集合型の居住機能と居住者の利便を支える機能が複合化した住宅市街地の形成を目指す。
一般住宅地	都心からほぼ 6km 以内の区域のうち、高度利用住宅地を除く区域	戸建住宅から集合住宅までの多様な居住機能と居住者の利便を支える機能が、地区特性に応じて相互の調和を保って立地する住宅市街地の形成を目指す。
郊外住宅地	都心からほぼ 6km 以遠の区域のうち、高度利用住宅地を除く区域	低層住宅の住環境の保護を図ることを基本に、戸建住宅を主体としながら地域の住環境と調和する集合住宅や生活利便施設が必要に応じ立地する住宅市街地の形成を目指す。

＜施策テーマ別＞用途地域等の見直し素案 説明資料（１）

見直しテーマ	＜１＞ 「生活利便機能の適正配置」
施策テーマ	①郊外住宅地での生活利便施設の立地緩和
施策の目的	今後迎える超高齢社会や低炭素社会に対応した自動車交通に過度に依存しない都市構造の実現を図るため、特に郊外住宅地などにおいて、身近な範囲に生活利便施設の立地機会を充足する。
運用方針の位置づけ（関係部分）	住宅地内の主要な道路沿道では、より身近なところに地域の日常生活を支える利便施設の立地機会を確保するため、住環境に配慮しながら、用途制限を緩和します。
見直しの考え方	<p>1. 基本的な考え方</p> <p>(1) 第一種住居地域の指定区域の拡充（店舗立地可能規模＝3,000㎡以下）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・幹線道路沿道において、スーパー等の生活利便施設の立地に対応する。 <p>(2) 第二種低層住居専用地域の指定区域の拡充（店舗立地可能規模＝150㎡以下）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・住宅地内の主要な道路沿道において、コンビニ等の小規模な生活利便施設の立地に対応する。 <p>2. 用途地域指定の考え方</p> <p>(1) 第一種住居地域</p> <p>①幹線道路沿道への指定区域の拡充</p> <p>＜判断基準＞</p> <ul style="list-style-type: none"> ・2車線の幹線道路又は地形的な制約のある4車線の幹線道路沿道の区域 <p>＜見直し箇所＞</p> <ul style="list-style-type: none"> ・道路整備に伴う指定（3箇所） ・第二種中高層住居専用地域指定区域の変更（3箇所） <p>(2) 第二種低層住居専用地域</p> <p>①補助幹線道路への指定の拡充</p> <p>＜判断基準＞</p> <ul style="list-style-type: none"> ・幅員14m以上の都市計画道路沿道の区域 <p>＜見直し箇所＞</p> <ul style="list-style-type: none"> ・道路整備に伴う指定（3箇所） ・補助幹線道路としての用途地域を指定していない都市計画道路沿道への指定（6箇所） <p>②バス路線への指定の拡充</p> <p>＜判断基準＞</p> <ul style="list-style-type: none"> ・幹線道路補助幹線道路がなく幹線道路から遠い地域のうち、バス路線沿道の区域 <p>＜見直し箇所＞</p> <ul style="list-style-type: none"> ・上記の該当箇所（7箇所） <p>③主要な生活道路における指定の拡充</p> <p>＜判断基準＞</p> <ul style="list-style-type: none"> ・幹線道路補助幹線道路、バス路線がなく幹線道路から遠い地域のうち、幹線道路に接続する地区を貫通する主要な生活道路沿道の区域（住区道路かつ幅員が概ね9m以上であること） <p>＜見直し箇所＞</p> <ul style="list-style-type: none"> ・上記の該当箇所（7箇所）
指定標準の変更箇所	<p>【住宅市街地】 Ⅲ郊外住宅地</p> <p>1. 用途地域（第二種低層住居専用地域）・・・P8</p> <p>【幹線道路沿道】</p> <p>1. 用途地域（第一種住居地域、第二種低層住居専用地域）・・・P11</p>

＜関連データ＞

1. 用途地域別 店舗立地可能規模

用途地域	店舗立地可能規模	備考
第一種低層住居専用地域	立地不可	兼用住宅のみ
第二種低層住居専用地域	150㎡以下	日用品販売店舗、喫茶店、理髪店等のサービス業用店舗のみ。2階以下
第一種中高層住居専用地域	500㎡以下	上記に加え、物販店舗、銀行の支店等のサービス業用店舗のみ。2階以下
第二種中高層住居専用地域	1,500㎡以下	2階以下
第一種住居地域	3,000㎡以下	
第二種住居地域	10,000㎡以下	
準住居地域	10,000㎡以下	
近隣商業地域	無制限	
商業地域	無制限	
準工業地域	無制限	
工業地域	10,000㎡以下	
工業専用地域	10,000㎡以下	物販店舗、飲食店を除く

2. 店舗規模の動向

(1) スーパー

- ・500㎡～5,000㎡の幅広いニーズがある。
- ・2,000㎡～3,000㎡の実績が多い。

【データ】

■立地ニーズ

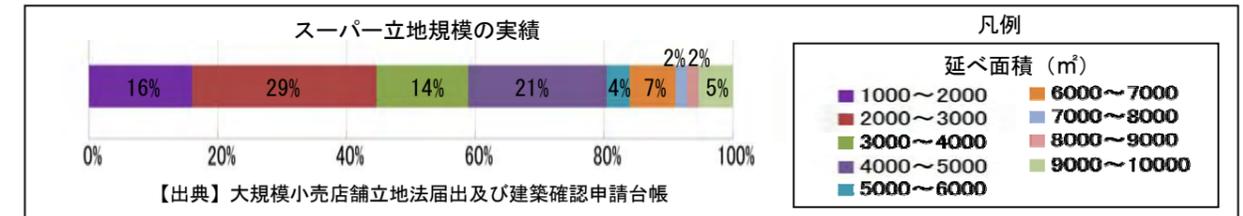
○事業者アンケート

- ・戸建住宅が中心な郊外住宅地のうち、高齢者世帯が多い比較的古い住宅地においては、500㎡～5,000㎡までの幅広い立地ニーズがある。
- ・戸建住宅が中心な郊外住宅地のうち、子育て世代の世帯が多い比較的新しい住宅地においては、50㎡程度及び3,000㎡～5,000㎡の立地ニーズがある。

○ヒアリング

- ・店舗面積1,500㎡～2,000㎡位の店が1.5km位の間隔であるのが理想的。
- ・店舗を中心に、半径500m～1km位の徒歩や自転車で来店できる範囲を商圏として設定。

■立地動向

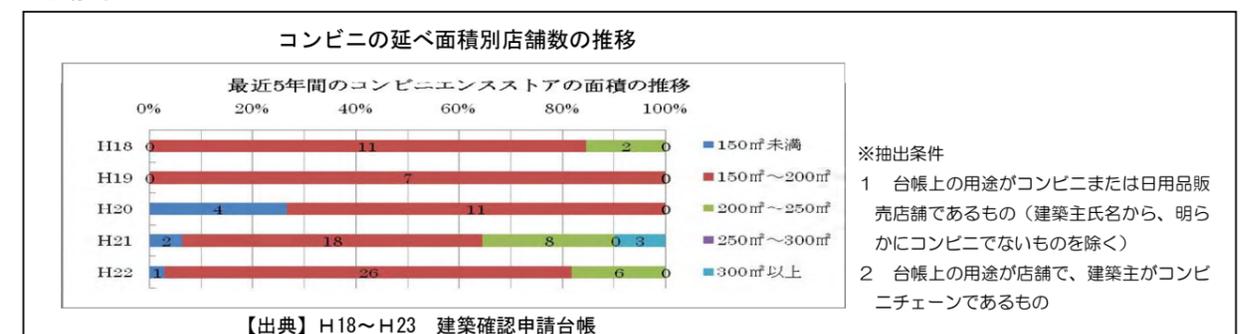


(2) コンビニ

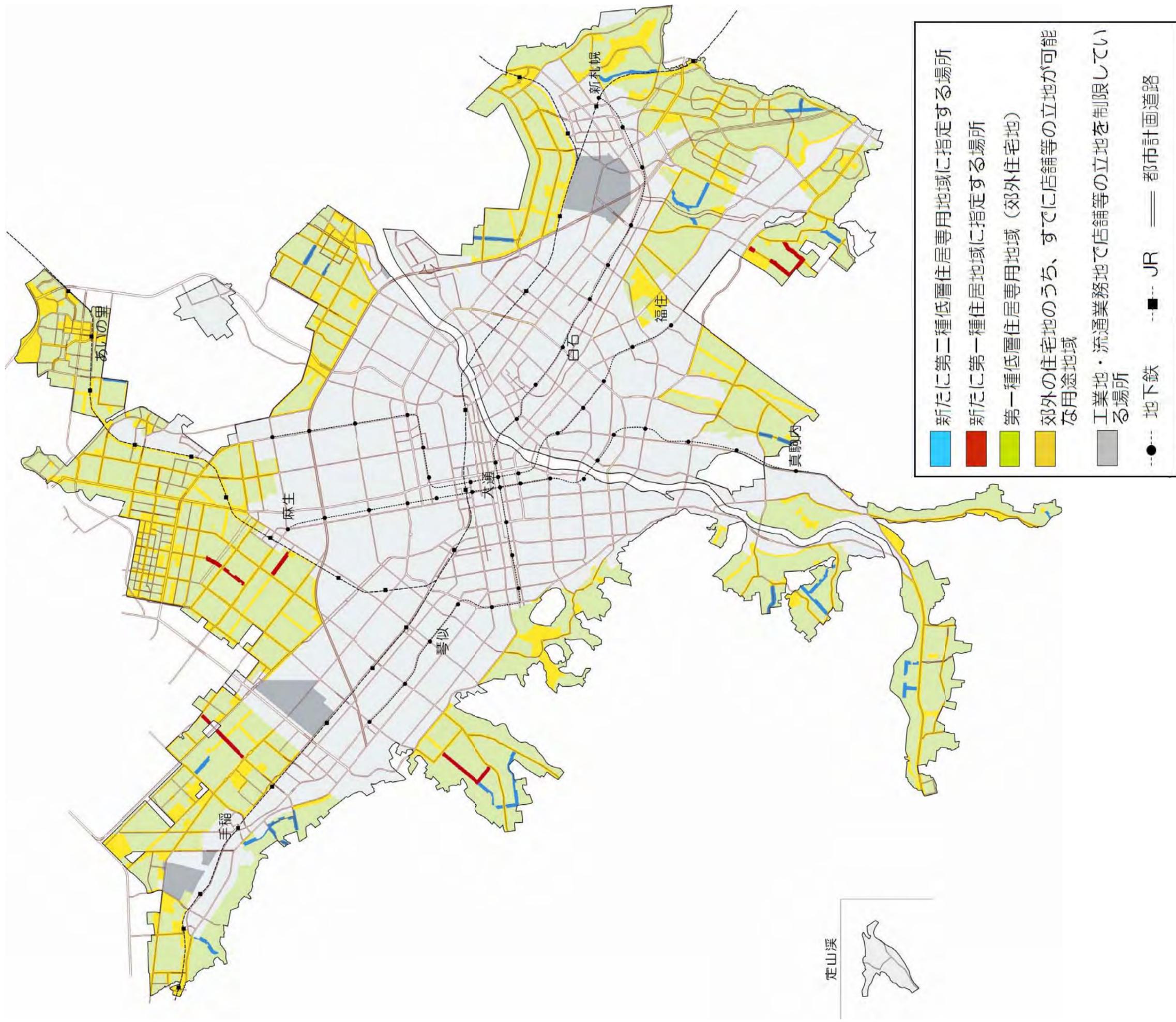
- ・幹線道路沿道などでは150㎡～200㎡が主流。
- ・2低指定地域での150㎡以下の実績もあり。
- ・200㎡を超えるものは、国道沿道、地下鉄駅周辺に立地。

【データ】

■立地動向



用途地域等見直し箇所図（郊外住宅地での生活利便施設の立地緩和関連）



<施策テーマ別>用途地域等の見直し素案 説明資料(2)

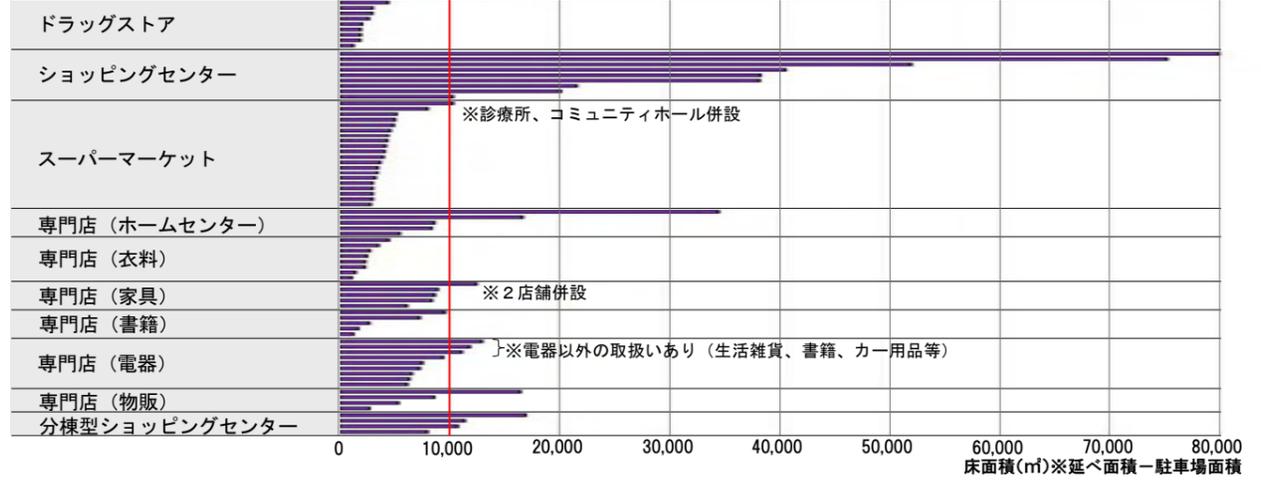
見直しテーマ	<1> 「生活利便機能の適正配置」	<関連データ> 1. 都市計画法等改正概要(平成19年11月30日施行) (1) 背景 ・人口減少や超高齢社会の到来に備え、過度に自動車に依存しないコンパクトなまちづくりを実現するため、著しく多数の人々を広い地域から集めることにより、広域的に都市構造やインフラに大きな影響を与える大規模集客施設の立地に係る規制の見直しが行われた。 (2) 内容 ・1万㎡を超える大規模集客施設の立地が可能な地域は、準工業地域、近隣商業地域、商業地域に限定された。 ・法改正により大規模集客施設の立地が規制された用途地域については、地域の実情に応じて柔軟な対応ができるよう、開発整備促進区を定める地区計画が新たに創設された。														
施策テーマ	②郊外部の大規模集客施設の立地制限															
施策の目的	今後迎える超高齢社会や低炭素社会に対応した自動車交通に過度に依存しない都市構造の実現を図るため、自動車利用を過度に誘発するとともに、地域の身近な利便機能に影響を与えている郊外型大規模集客施設について、都市基盤の体系に対応した多様な都市サービスの提供を許容する地域への立地を誘導する。															
運用方針の位置づけ(関係部分)	大規模集客施設については、公共交通利便性などの地区特性に応じて規模に関するルールを設定し、立地できる地域を制限します。 一方で、大規模集客施設の立地が、都市全体の構造や都市基盤、周辺環境等の影響を踏まえ支障がないものについて、地区計画により必要な事項を定めることにより制限を緩和できるしくみを併せて設けます。															
見直しの考え方	1. 制限対象となる大規模集客施設とは 著しく多数の人々を広い地域から集めるものとして建築基準法で規定する、劇場、映画館、演芸場、観覧場、店舗、飲食店、展示場、遊技場、勝馬投票券発売所、場外車券売場、場内車券売場、勝船投票券発売所に供する建築物でその用途に供する部分(劇場、映画館、演芸場、観覧場の用途に供する部分にあっては、客席の部分に限る。)の床面積の合計が1万㎡を超えるもの。 2. 制限対象区域 ・建築基準法で大規模集客施設の立地制限を受けない商業地域、近隣商業地域、準工業地域のうち、近隣商業地域、準工業地域を対象とする。 ・このうち、交通基盤の体系と対応した秩序ある土地利用を誘導する観点から住宅市街地の区分を基本とし、市街地形成履歴等を踏まえて制限対象区域を以下のとおりとする。 <table border="1" data-bbox="474 1060 1448 1390"> <thead> <tr> <th>分類</th> <th>用途地域(容積率)</th> <th>立地適否</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="3">高度利用住宅地</td> <td>・近隣商業地域(300%)</td> <td>○</td> </tr> <tr> <td>・準工業地域(200%、300%)</td> <td>○</td> </tr> <tr> <td>・近隣商業地域(200%)</td> <td>×</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">一般住宅地 郊外住宅地</td> <td>JR駅に近接して商業系の土地利用が図られている区域 ・近隣商業地域(300%) ・準工業地域(200%)</td> <td>○</td> </tr> <tr> <td>その他の区域 ・近隣商業地域(200%) ・準工業地域(200%、300%)</td> <td>×</td> </tr> </tbody> </table> 3. 規制手法 ・特別用途地区の新規指定、または、現行の特別用途地区を変更を行い、制限事項を建築基準法施行条例に定める。 4. 緩和手法 地区計画の指定により、当該地区計画の制限事項に適合し、特定行政庁が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めるものについては、大規模集客施設の立地制限の適用除外とする。(認定手続きが必要。)	分類	用途地域(容積率)	立地適否	高度利用住宅地	・近隣商業地域(300%)	○	・準工業地域(200%、300%)	○	・近隣商業地域(200%)	×	一般住宅地 郊外住宅地	JR駅に近接して商業系の土地利用が図られている区域 ・近隣商業地域(300%) ・準工業地域(200%)	○	その他の区域 ・近隣商業地域(200%) ・準工業地域(200%、300%)	×
分類	用途地域(容積率)	立地適否														
高度利用住宅地	・近隣商業地域(300%)	○														
	・準工業地域(200%、300%)	○														
	・近隣商業地域(200%)	×														
一般住宅地 郊外住宅地	JR駅に近接して商業系の土地利用が図られている区域 ・近隣商業地域(300%) ・準工業地域(200%)	○														
	その他の区域 ・近隣商業地域(200%) ・準工業地域(200%、300%)	×														
指定標準の変更箇所	【拠点】 2(1)特別用途地区(三種、四種小売店舗地区)・・・P2 【工業地・流通業務地】 2(1)特別用途地区(三種特別業務地区、大規模集客施設制限地区)・・・P10 【幹線道路沿道】 2(1)特別用途地区 (三種、四種小売店舗地区、三種特別業務地区、大規模集客施設制限地区)・・・P12															

【改正概要】

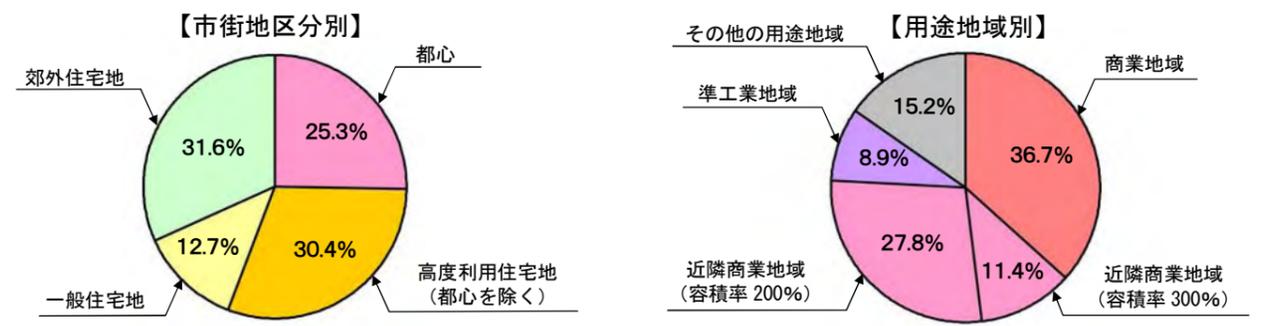
改正前	用途地域	改正後
立地不可	第一種低層住居専用地域	立地不可
	第二種低層住居専用地域	
	第一種中高層住居専用地域	
	第二種中高層住居専用地域	
	第一種住居地域	
立地可	工業専用地域	立地可
	第二種住居地域	
	準住居地域	
	工業地域	
	準工業地域	
	近隣商業地域	
	商業地域	

2. 札幌市における大規模集客施設の立地状況

(1) 業態別店舗規模の傾向(H12以降 大規模小売店舗立地法第5条第1項(新設)届出)

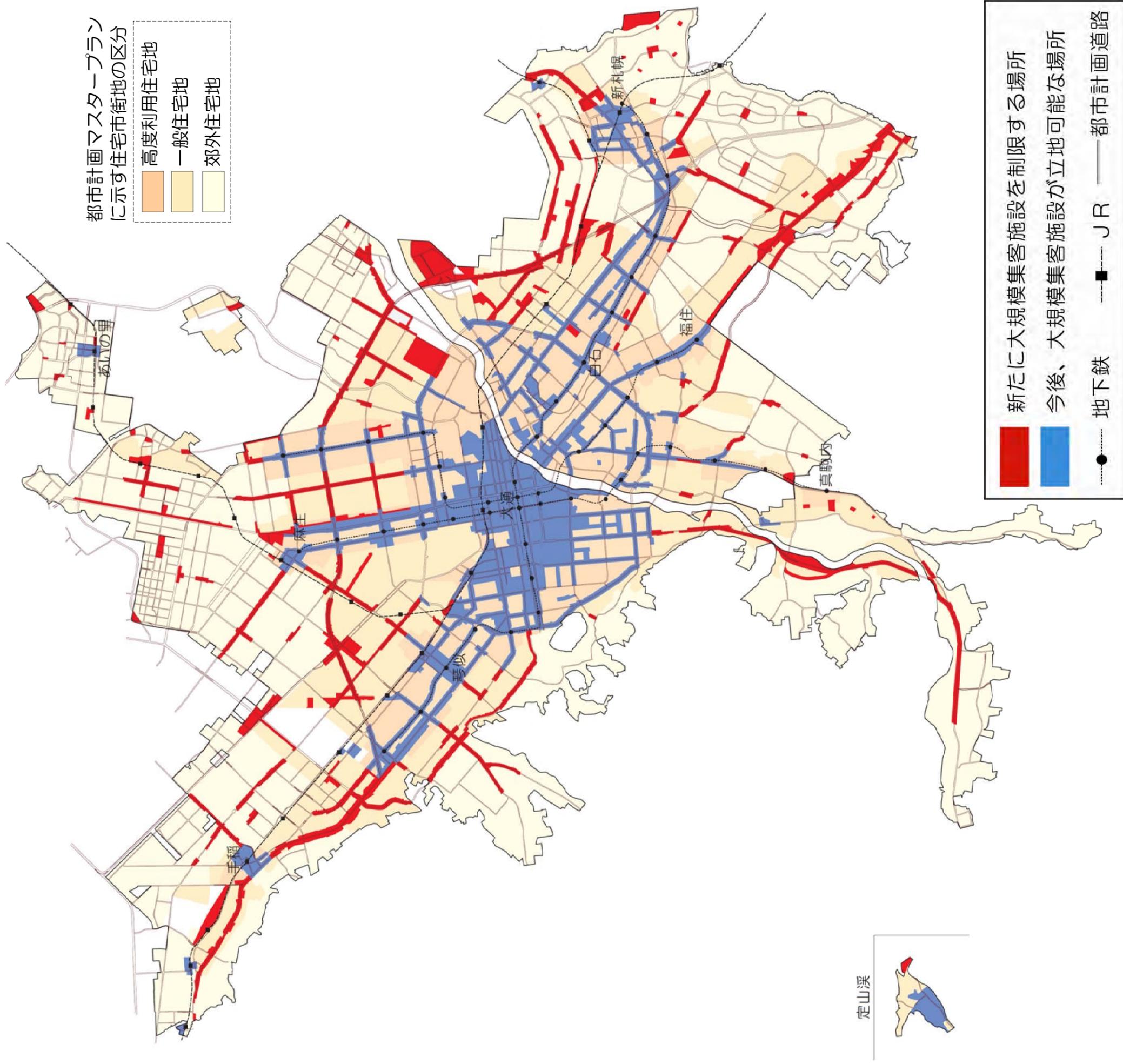


(2) 市街地区別、用途地域別立地動向



(平成23年9月現在)

用途地域等見直し箇所図（大規模集客施設の立地制限関連）

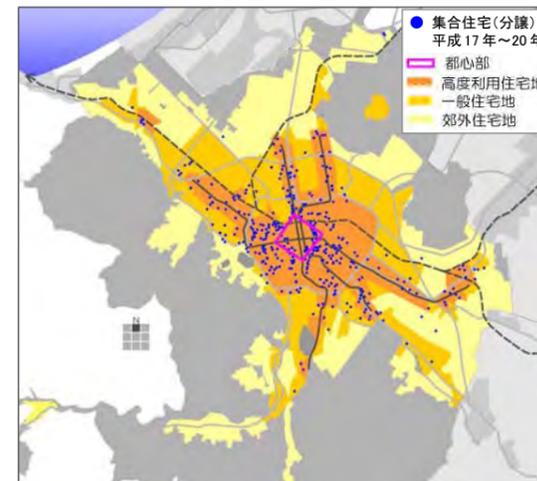


<施策テーマ別>用途地域等の見直し素案 説明資料(3)

見直しテーマ	<2> 「住宅市街地の住環境の維持・増進」「地域特性を捉えたまちなみの形成」																		
施策テーマ	⑤一般住宅地の低層住宅が多い地域及び郊外住宅地の幹線道路沿道等では高さ制限を強化 ⑥周辺環境、自然環境等に配慮した良好な建築計画に対しては高さ制限を緩和																		
施策の目的	高層の建築物の立地がほとんど見られない、一般住宅地内の安定した低層住宅地及び郊外住宅地内の幹線道路沿道等において、周辺の低層住宅地と調和のとれた街並みを目指す。																		
運用方針の位置づけ(関係部分)	【一般住宅地】 ・一般住宅地の指定の高さ制限と現況に乖離がある地区では、市街地の形成過程等の特性を踏まえながら、安定的な住環境の保護を図るため、建築物の高さ制限を強化します。 【郊外住宅地】 ・郊外住宅地の幹線道路沿道や低層住居専用地域以外を指定している地域では、後背の住宅地との調和に配慮し、高さ制限を強化します。 ・周辺の環境に支障がないものについては、高さ制限を超えて建築することができるしきみを併せて検討します。																		
見直しの考え方	1. 制限対象区域 【一般住宅地】 一般住宅地の第一種・二種中高層住居専用地域、第一種住居地域のうち、地下鉄駅周辺(概ね1km圏内)や拠点周辺(概ね500m圏内)を除き、低層建築物が支配的で長期間安定している地域を対象として、建物の高さ制限の強化を行う。 【郊外住宅地】 低層住居専用地域以外の区域のうち、以下を対象とする。 ・幹線道路沿道及び線路沿いのうち、第一種低層住居専用地域を貫通する区域 ・スポット状に指定している区域のうち、拠点など高度利用を図る地区を除く区域 2. 規制手法 高度地区(18mへ強化) 【制限対象区域と高度地区の分類】 ※ () は山地・丘陵系市街地 <table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th rowspan="2">分類</th> <th rowspan="2">用途地域</th> <th colspan="2">高度地区</th> </tr> <tr> <th>旧</th> <th>新</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">一般住宅地(安定的な住環境を保護すべき区域)</td> <td>第一種中高層住居専用地域 第二種中高層住居専用地域 第一種住居地域</td> <td>27m(24m)</td> <td rowspan="4">18m</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">郊外住宅地</td> <td>・幹線道路沿道 ・線路沿い</td> <td>33m(27m)</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">スポット指定区域</td> <td>第一種中高層住居専用地域 第二種中高層住居専用地域 第一種住居地域</td> <td>27m(24m)</td> </tr> <tr> <td>第二種住居地域 準住居地域 近隣商業地域 準工業地域</td> <td>33m(27m)</td> </tr> </tbody> </table> 3. 適用の除外 ・地区計画等で高さ制限を別途定める場合は、高度地区の適用除外とする。 ※再開発促進区及び高度利用地区についても、地区計画等で高さ制限を別途定める場合に高度地区の適用除外とする。 4. 緩和手法 ・高度地区が指定された区域について、緩和条件を満たすものについては、高さ制限を超えて建築できる制度を検討する。	分類	用途地域	高度地区		旧	新	一般住宅地(安定的な住環境を保護すべき区域)	第一種中高層住居専用地域 第二種中高層住居専用地域 第一種住居地域	27m(24m)	18m	郊外住宅地	・幹線道路沿道 ・線路沿い	33m(27m)	スポット指定区域	第一種中高層住居専用地域 第二種中高層住居専用地域 第一種住居地域	27m(24m)	第二種住居地域 準住居地域 近隣商業地域 準工業地域	33m(27m)
分類	用途地域			高度地区															
		旧	新																
一般住宅地(安定的な住環境を保護すべき区域)	第一種中高層住居専用地域 第二種中高層住居専用地域 第一種住居地域	27m(24m)	18m																
	郊外住宅地	・幹線道路沿道 ・線路沿い		33m(27m)															
スポット指定区域		第一種中高層住居専用地域 第二種中高層住居専用地域 第一種住居地域		27m(24m)															
	第二種住居地域 準住居地域 近隣商業地域 準工業地域	33m(27m)																	
指定標準の変更箇所	【住宅市街地】 Ⅱ一般住宅地、Ⅲ郊外住宅地 2(2)高度地区 - 安定的な住環境を保護すべき区域 - (18m高度地区、18m北側斜線高度地区)・・・P7、P9 【幹線道路沿道】 2(2)高度地区 - 郊外住宅地内 - (18m高度地区、18m北側斜線高度地区)・・・P12																		

<関連データ>

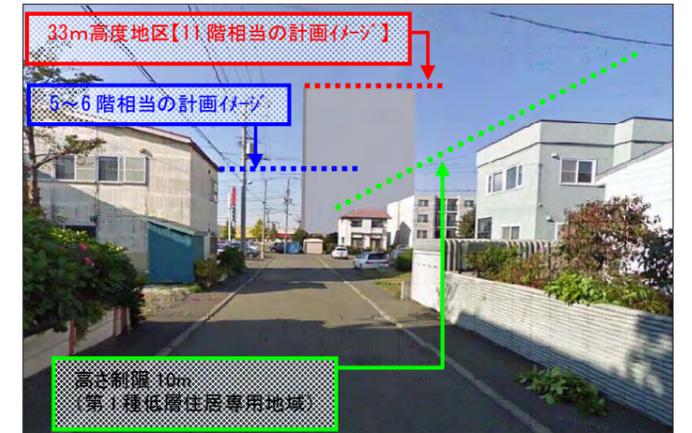
1. 集合住宅の立地動向



集合住宅の立地動向 [資料]平成20年札幌市「都市計画基礎調査」

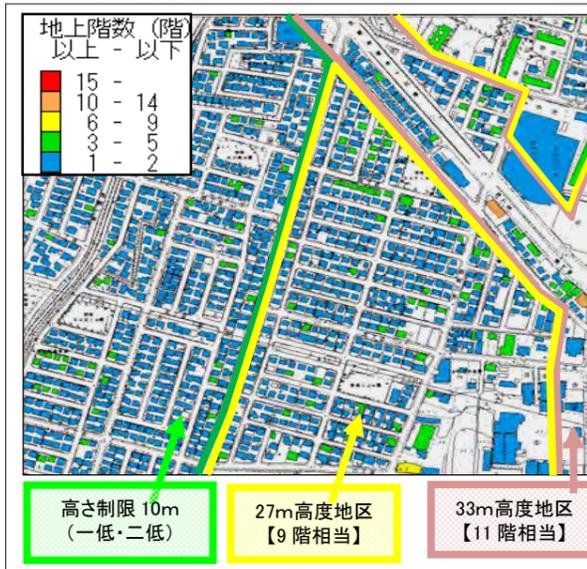
- ・高層マンションの立地は、都心周辺部や地下鉄沿線などの利便性の高い地域に集中する傾向にある。
- ・一般住宅地や郊外住宅地内において、周辺の低層住宅地との調和を図るには、5~6階相当の計画が望ましい。

2. 低層住宅地内における高層建築物の立地イメージ



一低層側から見た幹線道路沿道に立地する高層建築物のイメージ

3. 一般住宅地の現況



【一般住宅地】住宅市街地の建築物高さの現況 [資料]平成22年札幌市「都市計画基礎調査」

階数	棟数	割合	
1~2	52,070	75.4%	99.2%
3~5	16,361	23.7%	
6~9	345	0.5%	0.8%
10階以上	238	0.3%	
合計	69,014	100.0%	100.0%

【一般住宅地(1中高・2中高・1住)】建物の階数別棟数・割合 [資料]平成22年札幌市都市計画基礎調査

- ・一般住宅地域のうち一中高・二中高・一住及び郊外住宅地の幹線道路沿道等に立地する建物の大部分は5階以下であり、指定の高さ制限(24、27、33m)に比べ、現況の建物高さが低い状況にある。

4. 郊外住宅地の現況



【郊外住宅地】幹線道路沿道の建築物高さの現況 [資料]平成22年札幌市「都市計画基礎調査」

階数	棟数	割合	
1~2	6,423	77.6%	97.9%
3~5	1,679	20.2%	
6~9	105	1.2%	2.1%
10階以上	68	0.8%	
合計	8,275	100.0%	100.0%

【郊外住宅地(幹線道路沿道・スポット指定区域)】建物の階数別棟数・割合 [資料]平成22年札幌市都市計画基礎調査

用途地域等見直し箇所図

(住宅市街地の住環境の維持・増進、地域特性を捉えたまちなみの形成関連)

