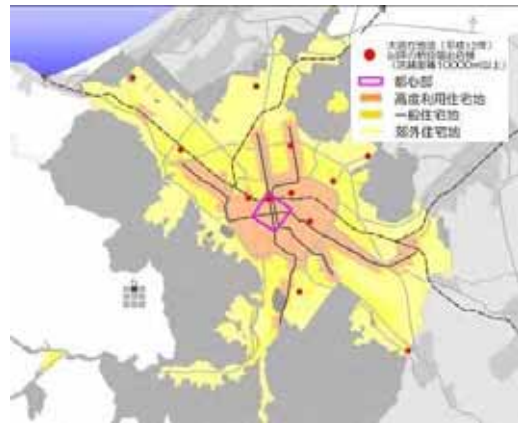




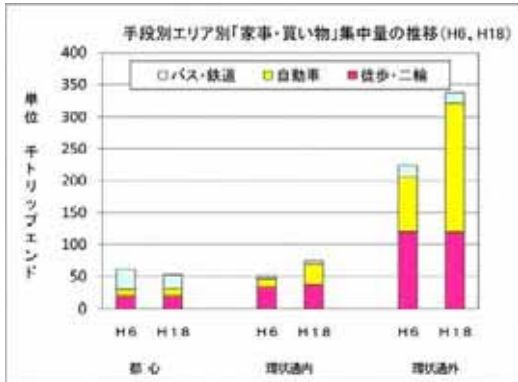
歩いて行ける身近なところに、日常生活を支える機能を充実させるべきではないか



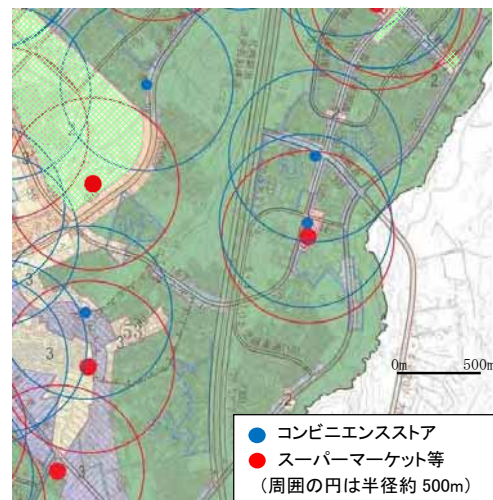
大規模店舗の立地状況【出典】平成20年札幌市都市計画基礎調査、各年大規模小売店舗立地法届出

| 店舗面積(m <sup>2</sup> ) | H12 | H13 | H14 | H15 | H16 | H17 | H18 | H19 | H20 | H21 |
|-----------------------|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|
| 3万超                   | 0   | 0   | 0   | 0   | 1   | 1   | 0   | 0   | 0   | 0   |
| 2万超3万以下               | 1   | 1   | 1   | 0   | 0   | 0   | 0   | 0   | 0   | 0   |
| 1万超2万以下               | 0   | 1   | 0   | 0   | 0   | 1   | 2   | 2   | 0   | 0   |
| 5千超1万以下               | 1   | 2   | 0   | 1   | 0   | 5   | 5   | 1   | 4   | 1   |
| 5千以下                  | 1   | 6   | 5   | 8   | 11  | 5   | 3   | 6   | 5   | 4   |

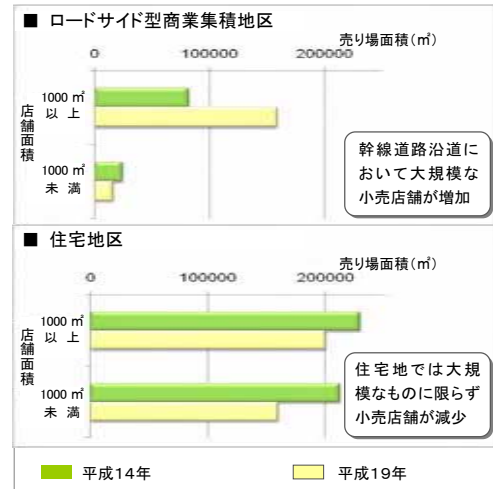
大規模店舗法新設届出件数【出典】大規模小売店舗立地法届出



家事・買い物の交通手段別トリップ数の比較【出典】道央都市圏総合都市交通体系調査協議会「道央都市圏の都市交通マスタープラン」



小売店舗の分布状況

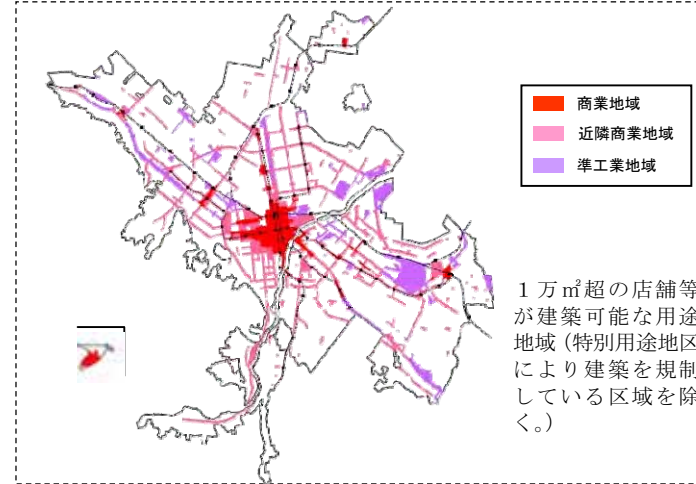


小売店舗の売り場面積の推移【出典】経済産業省 商業統計

- ◆ 大規模な商業施設は、幹線道路の沿道に立地し、市街地からの距離に関係なく郊外部においても立地している。
- ◆ 一方、幹線道路から少し離れた住宅地では、徒歩圏内に店舗がない地域もみられ、買い物等の手段は自動車に依存する傾向が顕著となってきている。
- ◆ 近年、小売店舗等の商業施設は、大規模な店舗が増える一方、小規模な店舗は減少する傾向にあり、その傾向は住宅地区において顕著である。
- ◆ 今後、高齢化が進み自動車を利用しない世帯が増加することが予想されるため、あらゆる世帯が生活利便施設等の都市機能を享受できるような市街地の形成を進める必要がある。

■ 具体的な方向性 ■

①自動車利用が前提である郊外の大規模な商業施設については、立地を抑制すべきではないか。



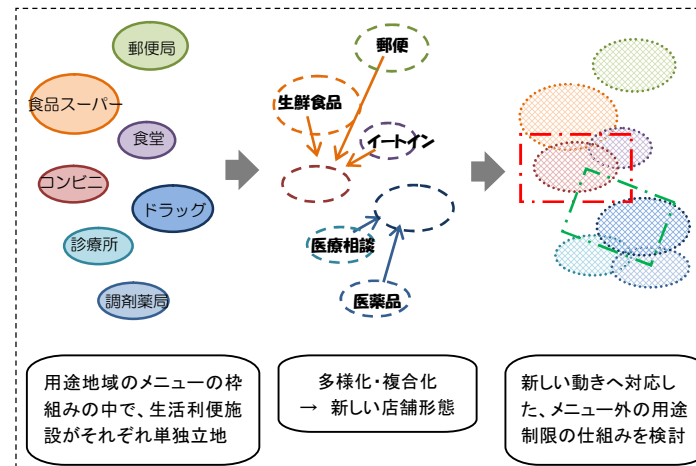
1万㎡超の店舗等が建築可能な用途地域(特別用途地区により建築を規制している区域を除く。)

- 土地利用計画制度でできること
- ・特別用途地区又は地区計画により、大規模な商業施設を規制

⇒検討課題

- ・規制対象とする商業施設及び区域の設定

②用途制限が厳しい郊外住宅地において、生活利便機能が立地しやすくなるよう、制限を緩和すべきではないか。

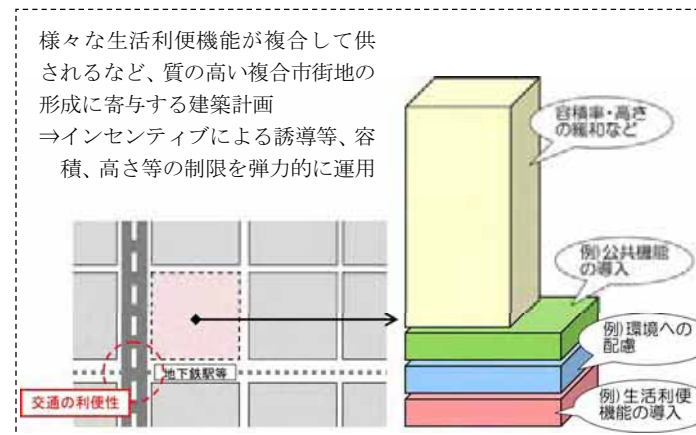


- 土地利用計画制度でできること
- ・特別用途地区により、生活利便施設の面積に係る用途地域の制限を緩和

⇒検討課題

- ・緩和と併せて住環境に配慮した形態等を誘導するため、認定等の仕組みの導入について検討

③都心周辺や地下鉄沿線等の利便性の高い地域で、質の高い複合市街地形成に貢献する計画に対しては、規制の緩和を含めた柔軟な対応をしていくべきではないか。



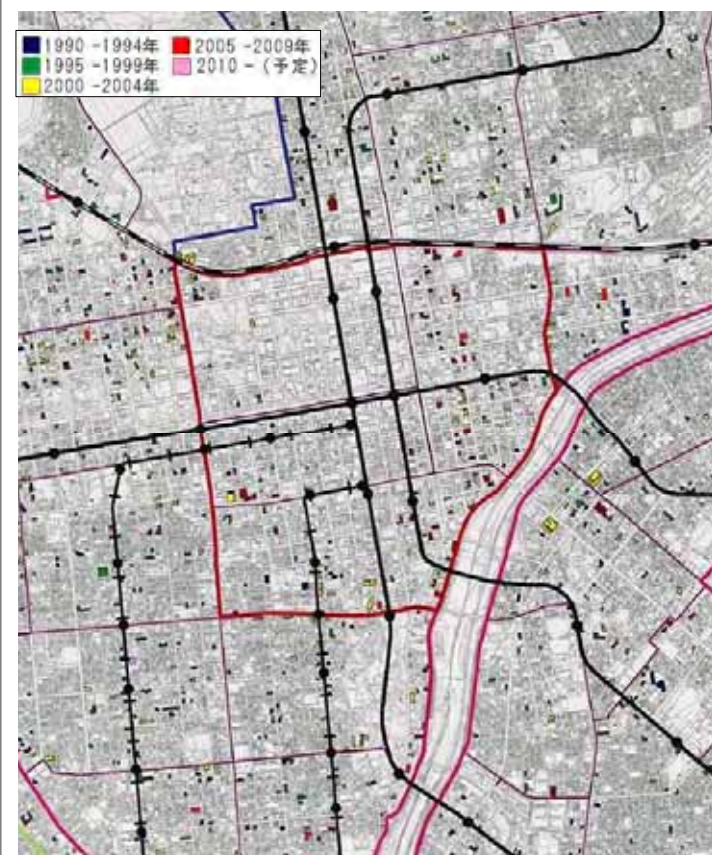
- 土地利用計画制度でできること
- ・誘導型地区計画等により、誘導用途の導入に対し容積、高さ等の制限を緩和

⇒検討課題

- ・土地利用計画制度の活用を踏まえた、市街地の目標像の具体化・共有化



都心において、商業の連続性を分断するような共同住宅の立地については、一定のルールを設けるべきではないか



都心周辺分譲マンション立地動向  
【出典】都市計画基礎調査

◀事例▶「横浜都心機能誘導地区」(特別用途地区)

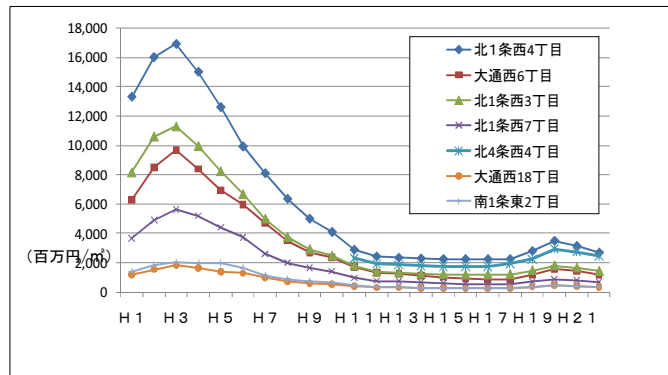
◆策定の背景

横浜の都心において、高層マンション建設が増加し、業務・商業等の都心機能の低下、まちなみ景観の混乱、地域との摩擦や小学校の教室不足などの課題が生じた。

◆目的

都心機能と居住機能の配置の適正化を図るとともに、都心機能を集積し、賑わいを創出する。

|    | 関内駅周辺・横浜駅周辺                         | 制度                              |
|----|-------------------------------------|---------------------------------|
| 制限 | 最高限第7種高度地区により、建築物の高さは原則31m以下に制限     | 高度地区(都市計画)                      |
|    | 業務・商業専用地区<br>事務所・店舗などの立地を積極的に促進する地区 | 商住共存地区<br>業務・商業機能と居住機能との調和を図る地区 |
| 緩和 | 住宅等(※1)の立地を禁止                       | 横浜都心機能誘導地区建築条例(建築基準法に基づく条例)     |
|    | 誘導用途(※2)主体の場合には、容積率や高さの緩和ができます。     | 横浜市市街地環境設計制度(市長の許可制度)           |



都心周辺の地価動向  
【出典】地価公示、都道府県地価調査より作成

※1: 住宅、兼用住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿及び有料老人ホーム  
※2: 店舗、事務所、文化施設、ホテルなど

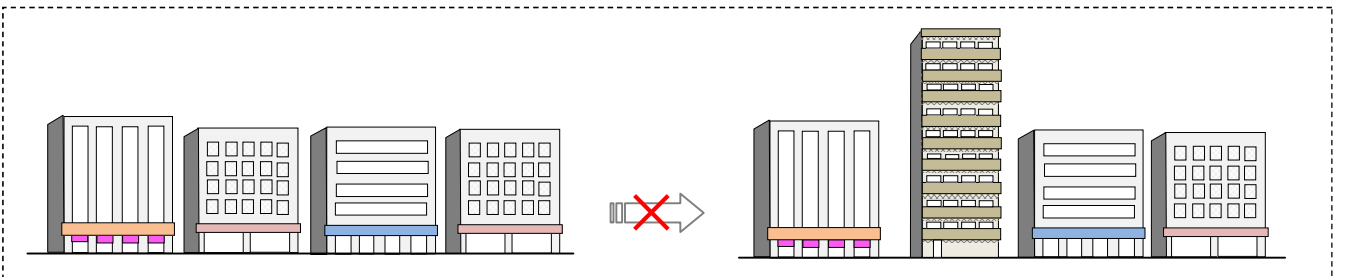


事例「横浜都心機能誘導地区」(特別用途地区)  
【出典】横浜市建築局ホームページ

- ◆近年、経済状況の低迷に伴う地価の下落傾向や、ライフスタイルの多様化などを背景に、都心部でのマンションの立地動向が高まりを見せており、今後さらにこの傾向は進むと予想される。
- ◆都心における居住機能については、多様な都市サービス機能を身近に享受できる暮らしの場が提供されることが望まれる一方で、ひろく市民全体や街を訪れる人が魅力を感じる場としての都心の在り方として、高次の都市機能の集積や賑わいの創出を重視していく必要がある。
- ◆横浜市では、都心部の関内地区、横浜駅周辺地区において、すべて住宅として利用される共同住宅の進出により、良好な業務環境が脅かされ都心機能の低下を招いたことから、住宅等の容積率の制限などを定める「特別用途地区」を定めている。

■ 具体的方向性 ■

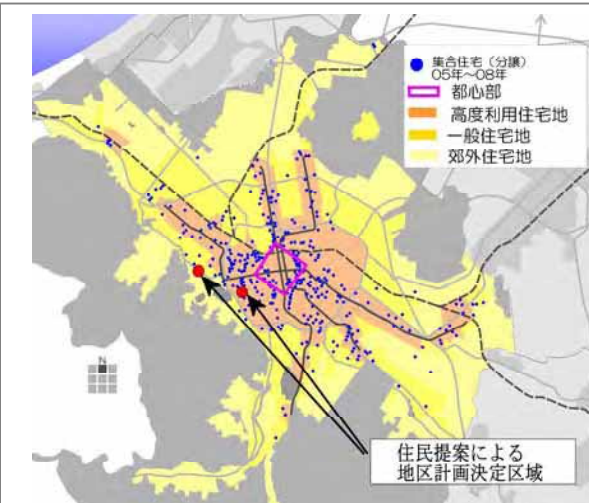
①都心の中心部に共同住宅が立地する場合において、低層部は賑わいを生み出す用途とする等により、賑わいの連続性を確保すべきではないか。



⇒検討課題  
・関係権利者・商店街等の合意形成



中高層の建物が建築可能であっても、戸建住宅が多い地域については、その住環境の維持に、より配慮すべきではないか

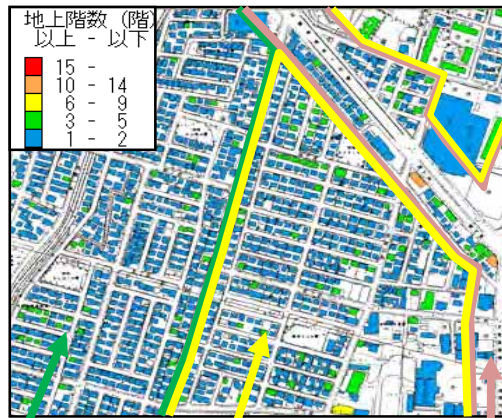


共同住宅の立地動向 [出典: 札幌市都市計画基礎調査]

| 一般住宅地     | 全棟数    |        | H20.3.31現在 平均使用容積率 |       |
|-----------|--------|--------|--------------------|-------|
|           | 棟      | %      | 棟                  | %     |
| 15m以下     | 88,851 | 97.41  |                    | 65.0  |
| 15m-24m以下 | 1,522  | 1.67   |                    | 81.0  |
| 24m-27m以下 | 164    | 0.18   |                    | 178.8 |
| 27m-33m以下 | 431    | 0.47   |                    | 166.3 |
| 33mを超える   | 249    | 0.27   |                    | 142.7 |
| 計         | 91,217 | 100.00 |                    | 73.7  |

| 高度利用住宅地   | 全棟数    |        | H20.3.31現在 平均使用容積率 |       |
|-----------|--------|--------|--------------------|-------|
|           | 棟      | %      | 棟                  | %     |
| 15m以下     | 79,536 | 90.95  |                    | 86.3  |
| 15m-24m以下 | 3,663  | 4.19   |                    | 147.1 |
| 24m-27m以下 | 746    | 0.85   |                    | 239.3 |
| 27m-33m以下 | 1,985  | 2.27   |                    | 283.5 |
| 33mを超える   | 1,522  | 1.74   |                    | 419.5 |
| 計         | 87,452 | 100.00 |                    | 136.8 |

建物高さ別棟数割合及び平均使用容積率[出典: 札幌市都市計画基礎調査]



高さ制限 10m (一低・二低)      27m高度地区 [9階相当]      33m高度地区 [11階相当]

住宅市街地の建築物高さの現状 [出典: 札幌都市計画基礎調査]

| (年度)   | H17 (2005) | H18 (2006) | H19 (2007) | H20 (2008) | H21 (2009) | 計    |
|--------|------------|------------|------------|------------|------------|------|
| 届出件数   | 340        | 368        | 247        | 147        | 115        | 1217 |
| 仲介実施件数 | 3          | 8          | 9          | 3          | 0          | 23   |
| 調停実施件数 | 2          | 3          | 1          | 0          | 0          | 6    |
| 仲介の結果  |            |            |            |            |            |      |
| 合意     | 0          | 1          | 2          | 1          | 0          | 4    |
| 一部合意   | 3          | 2          | 2          | 1          | 0          | 8    |
| 不調     | 0          | 5          | 5          | 1          | 0          | 11   |
| 調停の結果  |            |            |            |            |            |      |
| 合意     | 0          | 1          | 0          | 0          | 0          | 1    |
| 一部合意   | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0    |
| 不調     | 2          | 2          | 1          | 0          | 0          | 5    |

中高層建築物の届出件数・仲介・調停結果等[札幌市建築指導部]

- ◆共同住宅の立地は利便性が高い高度利用住宅地に集中しているが、一般住宅地では指定容積率、高さ制限等と実状が著しく乖離している地域がある。
- ◆利便性が高い高度利用住宅地であっても低層住宅がまとまっている地域があり、中高層の共同住宅が建つことによって、住環境に影響を与える場合がある。
- ◆低層の住宅地で安定している地域については、地域住民が住環境に対する関心が高く、住民からの都市計画提案による地区計画が市内3地区で都市計画決定されている。

【地域住民からの相談等】

- ・マンション建設等が活発なときには、地域住民から地区計画による高さ制限等に関する相談を受けることや、中高層建築物の紛争に発展し市が仲介に入るケースがある。

■ 具体的な方向性 ■

①指定容積率、高さ制限等と土地利用の実状に著しい乖離がある一般住宅地については、住環境の保護をより積極的に推進するべきではないか。

**一般住宅地**

現行の基準      現行の基準で建つ建物

新しい基準

- 土地利用計画制度でできること
  - ・一般住宅における高度地区による高さ制限の強化
  - ・一般住宅地における容積率制限の強化
- 検討課題
  - ・既存不適格建築物への対応

②高度利用住宅地においても、地域住民の合意がある場合は、積極的に高度利用をすべき区域を除き、住環境を維持すべき地域もあるのではないか。

**高度利用住宅地**

現行の基準

新しい基準      地域合意により制限を強化

- 土地利用計画制度でできること
  - ・高度利用住宅地の安定した低層住宅地における地区計画の活用による高さ制限等の強化
- 検討課題
  - ・関係権利者等の合意形成

③まちなみ形成に支障のない良好な建築計画に対しては、緩和措置により柔軟に対応しても良いのではないか。

まちなみ形成に支障ない  
良好な建築計画は**基準を緩和**

新しい基準

- 土地利用計画制度でできること
  - ・高度地区許可基準の見直し
- 検討課題
  - ・まちなみ形成に支障ないと、判断する要件設定について検討が必要



札幌の魅力である美しい山並みや、低層住宅地における広がりのある景観を活かすため、建築物の高さをよりきめ細かく制限すべきではないか



郊外住宅地の幹線道路沿道における高層建築物の立地イメージ



山並みを背景とした高層建築物の立地イメージ

| 地上階数 |      |
|------|------|
|      | 8階   |
|      | 7階   |
|      | 1-6階 |



郊外住宅地の建築物高さの状況【出典：札幌市都市計画基礎調査】

【地域住民からの相談等】

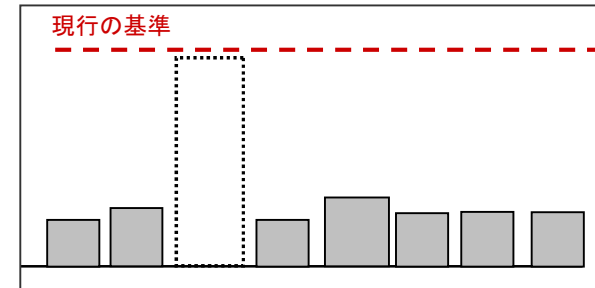
◆マンション建設等が活発なときには、地域住民から、山並みの眺望の保全を目的とした地区計画の相談を受けるケースがあった。

- ◆低層住宅が広がる郊外住宅地において、幹線道路沿道には、高層建築物が建つ可能性がある。
- ◆山地や丘陵などの豊かな自然を背景とした市街地に、高層建築物が建ちうる状況であり、札幌の特徴的な景観に影響を与える可能性がある。

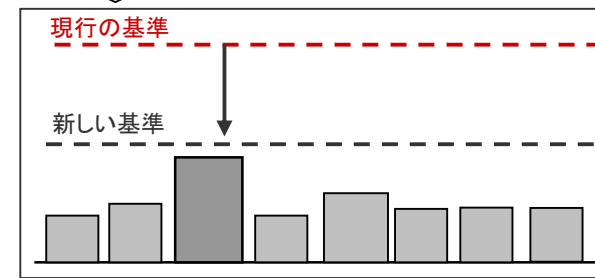
■ 具体的な方向性 ■

①用途地域や指定容積率に応じて定めている建築物の高さ制限を、風致資源や地域の実情に配慮した制限とすべきではないか。

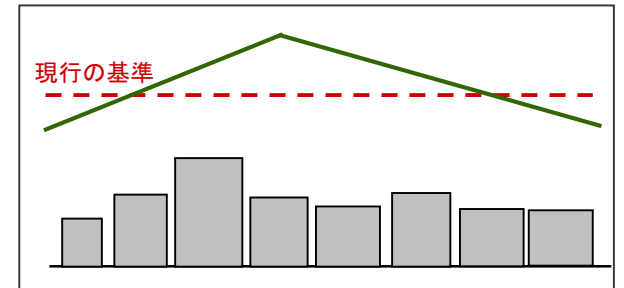
○郊外住宅地の幹線沿道地区



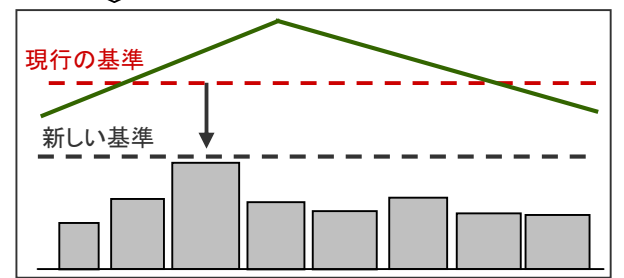
↓ 低層住宅地の広がり感を活かすため、周辺の実情に配慮し、高度地区を見直す



○山並みを背景とした地区



↓ 山並みの景観を活かすため、高度地区を見直す



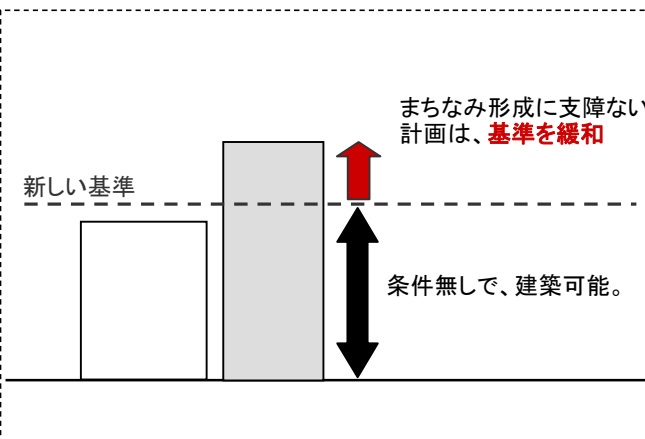
○土地利用計画制度でできること

- ・郊外住宅地における幹線道路沿道における、高度地区の見直し
- ・藻岩山など山や丘陵を核とした風致地区周辺における、高度地区の見直し

⇒検討課題

- ・山並みや低層住宅地の広がり感を活かした、高さ制限の考え方

②まちなみ形成に支障のない建築計画に対しては、緩和措置により柔軟に対応しても良いのではないか。



○土地利用計画制度でできること

- ・景観法に基づく届出制度と連携させた、高度地区の緩和

⇒検討課題

- ・まちなみ形成に支障ないと、判断する要件設定について検討が必要