

# 1. 都市計画マスタープランの見直しの必要性

## (1) 今日的な動向・課題への対応の必要性

### ◆今日的な動向・課題

- ・人口減少・超高齢社会の到来、生産年齢人口の減少などの**社会経済情勢の変化**
- ・地球規模の**環境・エネルギー問題の深刻化**
- ・低炭素都市づくり、安全・安心都市づくりなどの**新たな都市づくりのニーズ**

現行の都市計画マスタープラン策定時（平成16年）とは異なる状況となっている。

これらの今日的な動向・課題に対応するため、都市づくりの施策の推進を図る必要がある。

## 札幌市 都市計画審議会 都市計画マスタープラン等見直し検討部会

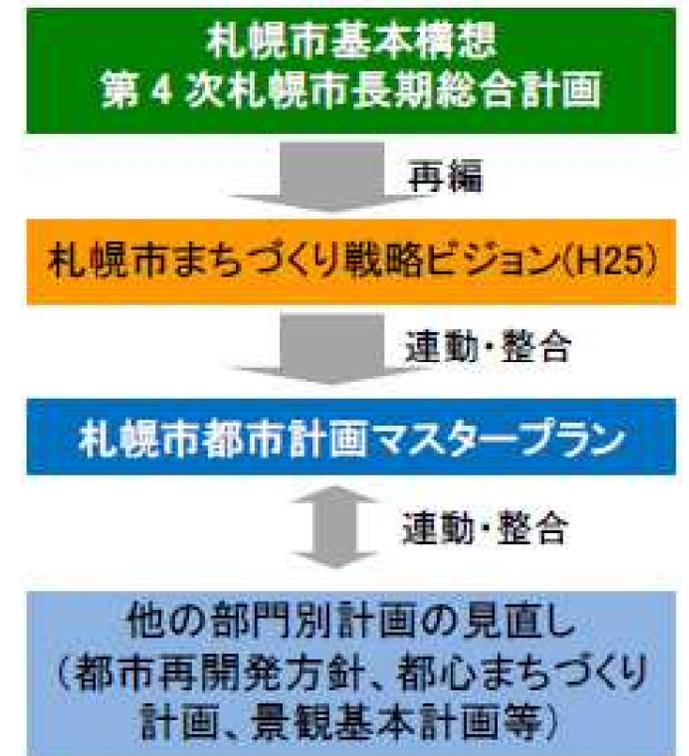
### 第1回資料

### 【目次】

1. 都市計画マスタープランの見直しの必要性	1
2. 都市計画マスタープランの位置づけ等	2
3. 現行都市計画マスタープランの概要	3
4. 現行都市計画マスタープランに基づく取組状況	4
5. 札幌市まちづくり戦略ビジョンにおける、都市空間の創造に当たっての基本的な考え方	10
6. 札幌市を取り巻く現況、動向、課題	12
7. 都市マス見直しの論点（案）	15
8. スケジュール（予定）	16
9. 市民アンケート	17

## (2) 上位計画の再編

- ・（1）に示した社会経済情勢の大きな変化などの今日的な動向・課題に対応するため、札幌市基本構想及び第4次長期総合計画を統合し、**平成25年に新たに「札幌市まちづくり戦略ビジョン（以下「ビジョン」という。）」を策定した。**
- ・上位計画の再編に伴い、都市マスについても**計画の見直しを行い、ビジョンと連動させる必要がある。**
- ・上位計画の再編に伴って、**他の部門別計画を見直す動き**があり、それらと連動して、都市マスにおいて**整合を図る必要がある。**



以上のことから、今日的な動向・課題に対応し、また、上位計画の再編及び関連する部門別計画の見直しと整合を図るため、都市計画マスタープランの見直しを行う必要がある。

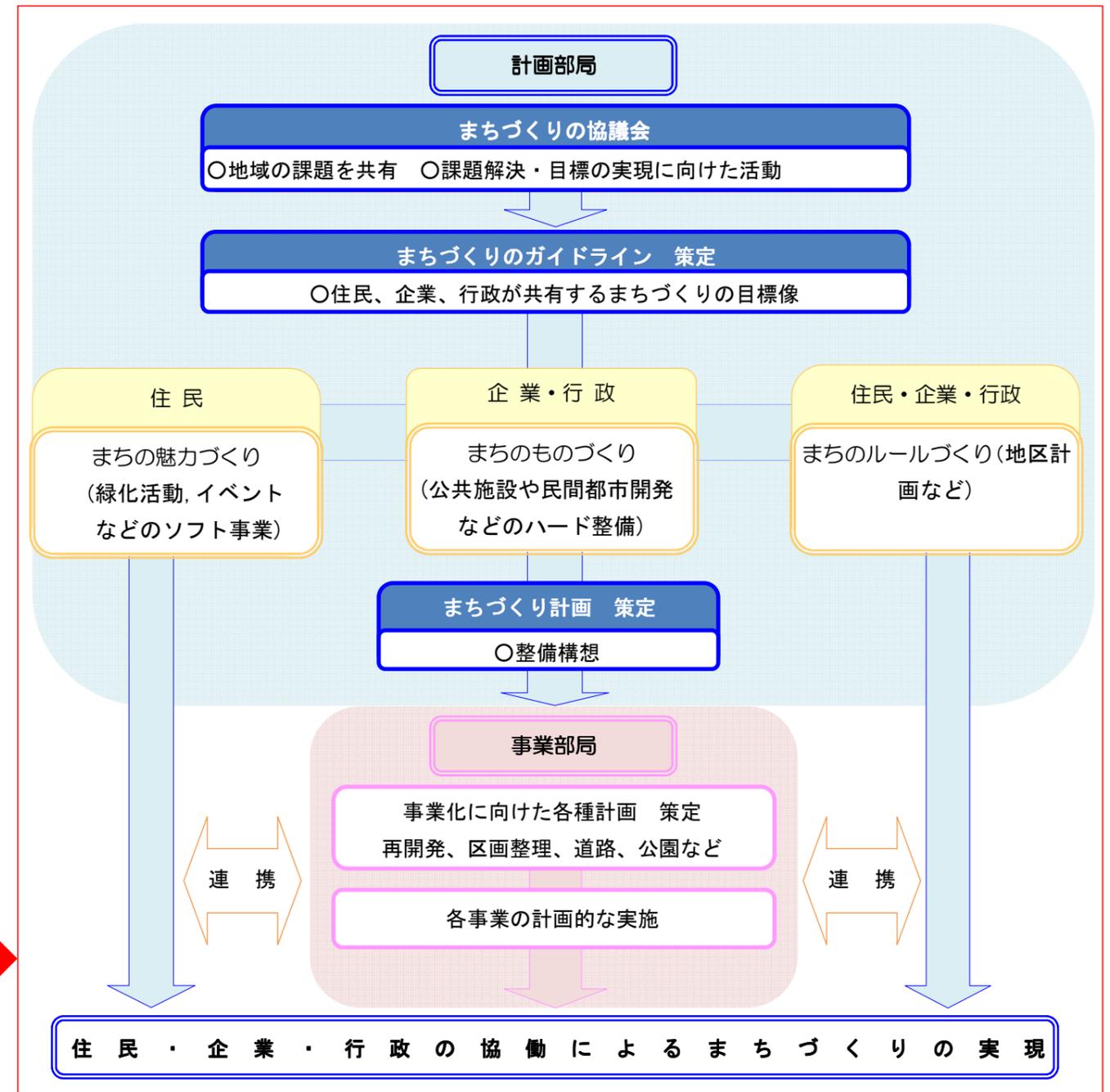
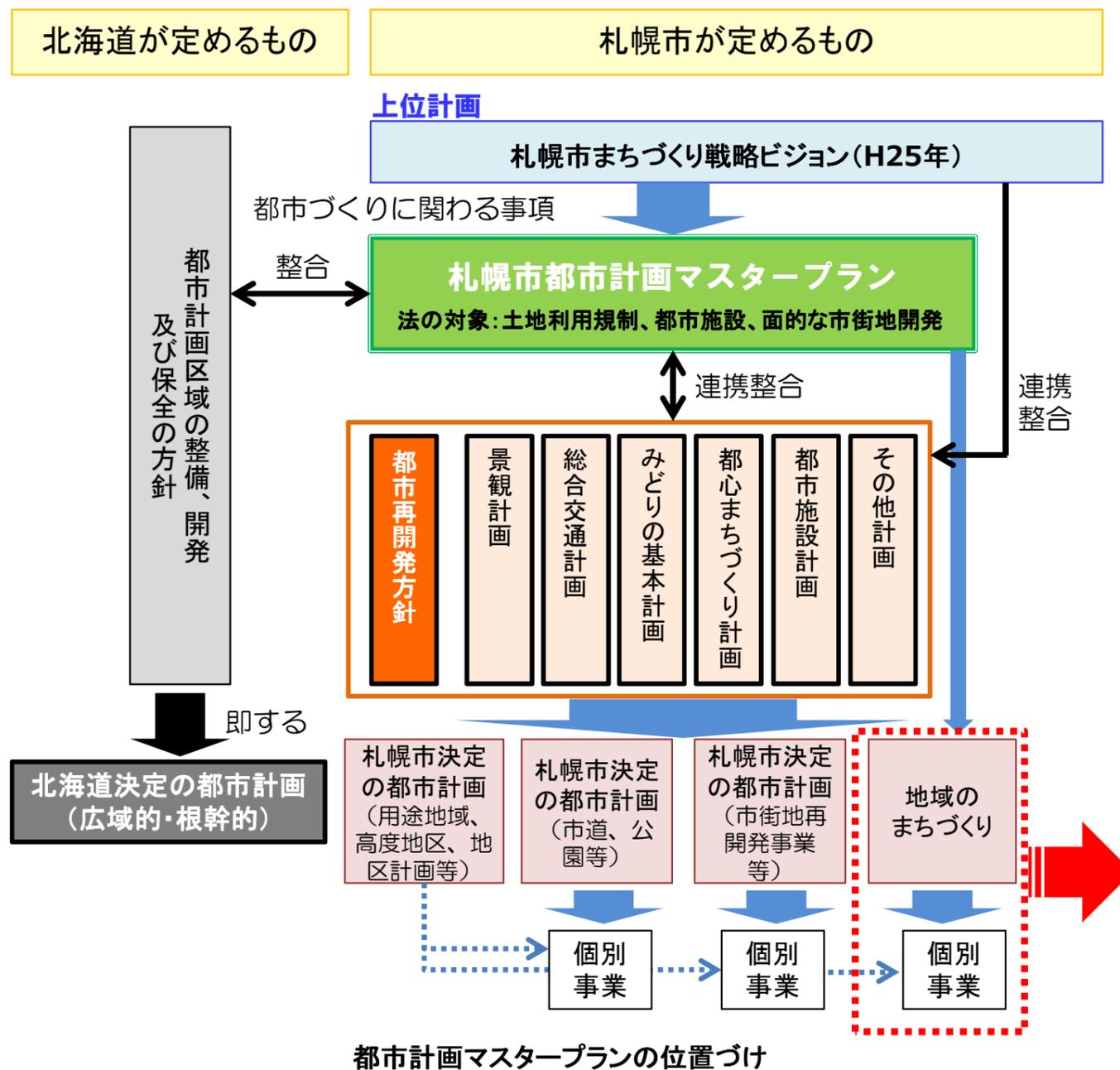
## 2. 都市計画マスタープランの位置づけ等

### (1) 都市計画マスタープランの位置づけ

- 都市計画マスタープランは、**都市づくりにかかわるさまざまな取り組みの指針**であり、**他の分野別計画と連携、整合**を図ります。
- また、広域的な視点で北海道が定める都市計画の方針である「**札幌圏都市計画区域の整備、開発及び保全の方針**（都市計画法第6条の2）」と**整合**を図ります。
- 都市計画法における都市計画は、**都市づくりの中でも特に基礎となる部分を対象**としており、市民の生活や経済活動に必要な**土地利用の規制**、都市全体の総合的観点から**必要な都市施設（道路、公園等）**や、面的な**市街地の開発を位置づけて**いくもので、その内容は大きく土地利用・都市施設・市街地開発事業の3つに区分されます。
- 都市計画では、それぞれの「**種類（名称）**」、「**位置**」、「**区域**」等を定めることとされており、施設等の詳細部までを決定するものではありません。

### (2) 都市計画マスタープラン策定後の流れ

- 都市計画マスタープランの見直し作業と並行して、都市計画マスタープランの内容に即した**再開発の方針**を策定します。
- また、具体的な事業実施に向けて、都市計画マスタープランに即した**都市計画の決定**を行い、個別の**地域まちづくりを推進**します。
- 地域まちづくりの推進にあたっては、**地域住民や企業、関連団体等との協働**により、まちづくり協議会等の**体制づくり**、まちづくり**ガイドライン等の策定**、また、ガイドライン等に沿った**まちづくり計画等の策定**、具体の**事業計画等の策定**などを行っていくことが考えられます。



地域のまちづくりの進め方(例)

# 3. 現行都市計画マスタープランの概要

## 1 目的と位置づけ

第4次札幌市長期総合計画を受けて定める都市づくりの全市的指針

- 都市づくりの総合性・一体性の確保
- 協働による都市づくりの推進

目標年次：2020(平成32)年  
将来人口：205~210万人  
対象区域：市域全域

## 2 都市づくりの理念・原則と基本目標

都市づくりの基本方向

### 2-1 これまでの都市づくり

北海道開拓の拠点都市としての新たな都市づくりのはじまり  
↓  
人口・産業の集中に対応し、新たな市街地を郊外部に計画的に整備

### 2-2 現況、動向、課題

〈現況〉

道路・公園・上下水道など**基礎的都市基盤は量的に高い水準で確保**

〈動向、課題〉

- 人口増加の鈍化と少子高齢化の進展
- 産業構造の変化と情報化の進展
- 地球環境問題の深刻化
- 多様化するライフスタイル…など

### 2-3 これからの都市づくり ~理念・原則と基本目標~

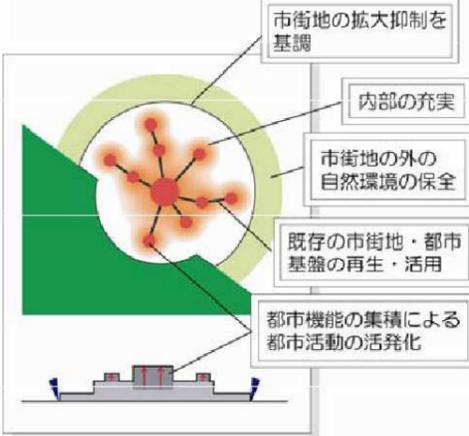
〈理念〉持続可能なコンパクト・シティへの再構築をともに進めよう

### 今後重視すべき観点

- 成熟社会を支える都市づくり
- 効率的な維持・管理が可能な都市づくり
- 環境と共生する都市づくり
- 地域コミュニティの活力を高める都市づくり

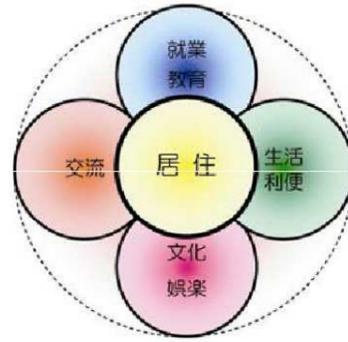
### ア 都市全体の視点から

既存の市街地、都市基盤の再生・活用と市街地の外の自然環境の保全



### イ 身近な地域の視点から

居住機能を中心とした、身近な範囲での多様な機能のまとまり



### 都市づくりの原則

- 目標系
- 原則1：一人ひとりの暮らしの質の向上を支えます
  - 原則2：自然と共生し北の風土特性を尊重します
  - 原則3：多くの人が集まる場を大切にします
- 進め方系
- 原則4：既存資源を上手に再生・活用します
  - 原則5：施策の重点化・総合化と協働を重視します

### 都市づくりの基本目標

- a：全市的な都市構造の維持・強化**
- ①外延的拡大の抑制を基調とした市街地内に、拠点を効果的に配置
  - ②市街地内外のオープンスペース・ネットワークの形成
  - ③拠点の機能向上を支え、快適さなどにも配慮した交通体系を確立
- b：地域の取り組みの連鎖**
- 地域特性に応じたきめ細かな取り組みの連鎖で、都市全体の質を向上

## 3 部門別の取り組みの方針

コンパクト・シティへの再構築を支える部門別の取り組み

土地利用	交通	みどり	その他の都市施設
(1)基本方向 (2)市街地の範囲 (3)市街地の土地利用 ①住宅市街地 ②拠点 ③工業地・流通業務地 ④幹線道路等の沿道 (4)市街地の外の土地利用	(1)基本方向 (2)総合的な交通ネットワークの確立 ①公共交通ネットワーク ②道路ネットワーク ③広域的な交通ネットワーク (3)地域特性に応じた交通体系の構築	(1)基本方向 (2)みどりの配置 (3)みどりの質的充実	(1)河川 (2)上水道 (3)下水道 (4)廃棄物処理施設

## 4 都市づくりの力点

コンパクト・シティへの再構築に向けた5つのターゲット

### 1 都心の再生・再構築

- 個別開発の統合・連鎖による都心の骨格軸と結節点の明確化
- 交通環境の適正化と公共空間の活用、再生
- 魅力的で快適な空間のネットワーク化

### 2 多中心核都市構造の充実・強化

- 各拠点の特性に応じた都市開発の誘導と基盤整備
- 主要な拠点を中心とした地域単位での交通機能の向上

### 3 多様な住まい方を支える質の高い居住環境の実現

- 都心周辺部、地下鉄沿線などにおける居住の誘導
- 住要求の変化を踏まえた郊外住宅地の質の維持・向上

### 4 市街地の外の自然環境の保全と活用

- 良好な自然環境の維持・保全・創出
- 市街地の外ならではの特質を生かす土地利用の検討

### 5 オープンスペース・ネットワークの充実・強化

- 骨格的なオープンスペース・ネットワークの強化
- きめ細かなオープンスペース・ネットワークの充実

## 5 取り組みを支えるしくみ

コンパクト・シティへの再構築を支えるしくみ

都市づくりの取り組みにおける「協働」のしくみの充実

取り組みの内容に応じた多様な「協働」

都市づくりにかかわる情報の共有

都市計画制度の運用における分かりやすさと透明性の確保

# 4. 現行都市計画マスタープランに基づく取組状況

## (1) 市街地の拡大抑制

### ■札幌市都市計画マスタープラン（現行）での記載内容

#### 都市づくりの基本目標

- ・ **外延的拡大の抑制を基調とした市街地**に、札幌の魅力と活力を高めることを先導するさまざまな拠点を効果的に配置し、それぞれの機能の向上を図る。

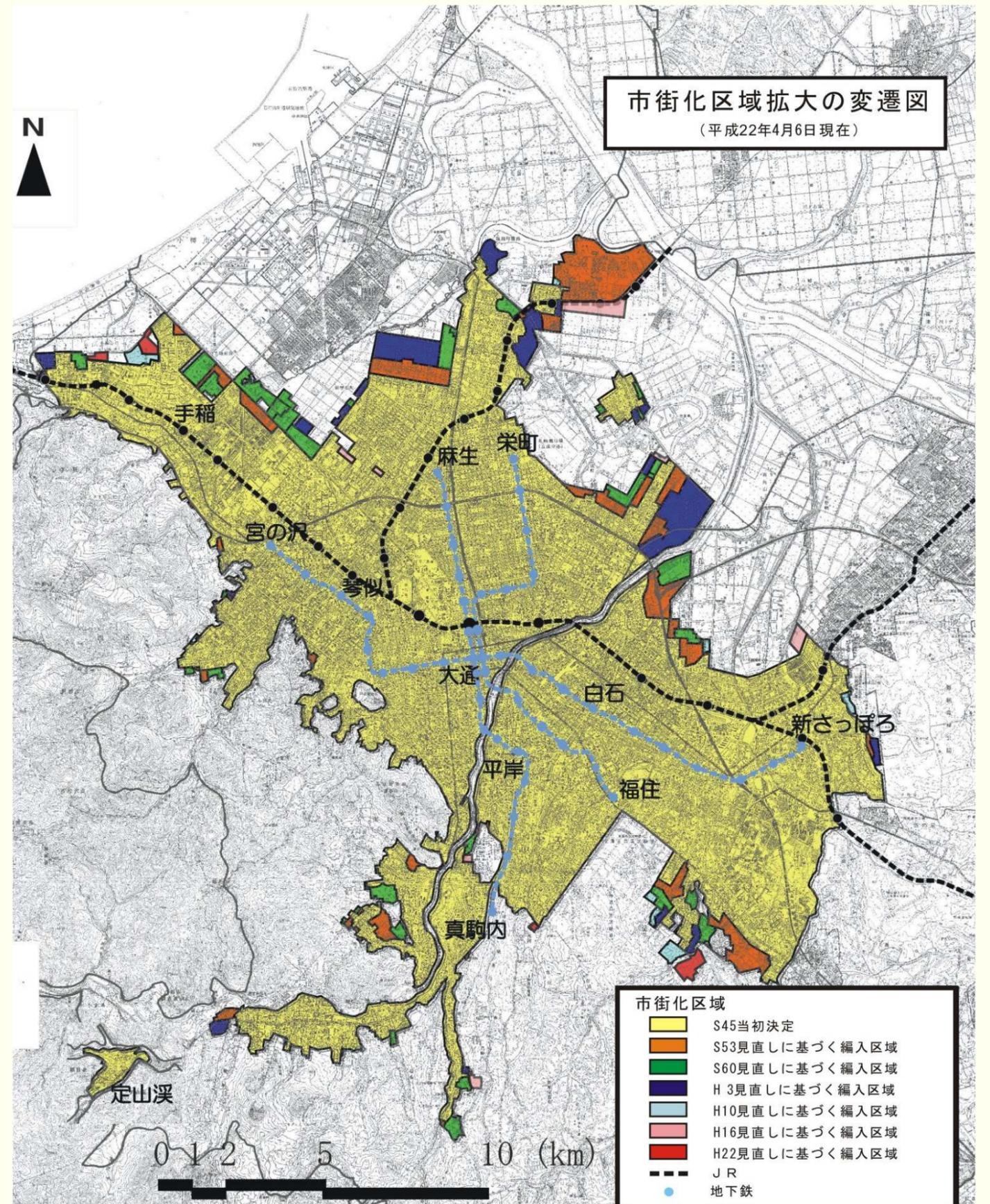
#### 市街地の範囲の基本方針

- ・ 今後増加する人口は市街化区域内に誘導し、市街地の居住密度を維持、または高めることを基本とします。
- ・ 日常生活との関連の強い基礎的な都市構造は、市街化区域内において、身近な範囲で提供されることを基本とします。
- ・ 以上から、市街地の範囲は現状の市街化区域内とすることを基本とし、**市街化区域の拡大は必要最小限にとどめます。**

### ■取り組み状況

- ・ 当初設定（22,010ha）⇒現在（25,017ha） 3,007ha増
- ・ 現行都市マスが策定された平成16年以降は、**市街化区域拡大に係る新たな決定はない。**

※H16～H22に若干増加しているのは、H16以前の既決定の案件が編入されたことによる。



# 4. 現行都市計画マスタープランに基づく取組状況

## (2) 拠点等の機能集積

### ■札幌市都市計画マスタープラン（現行）での記載内容

#### 都市づくりの基本目標

- ・ 外延的拡大の抑制を基調とした市街地に、札幌の魅力と活力を高めることを先導するさまざまな拠点を効果的に配置し、それぞれの機能の向上を図る。

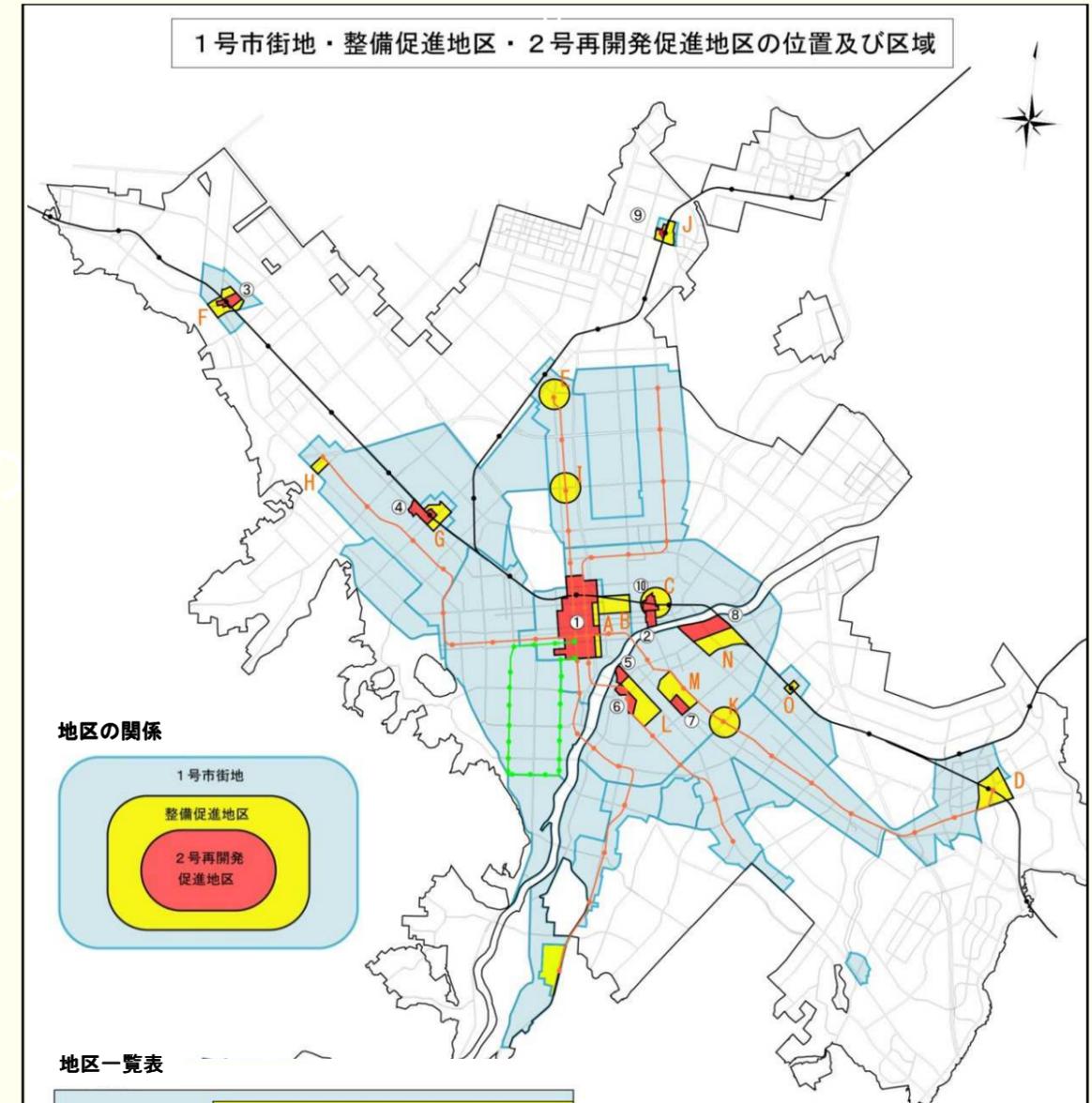
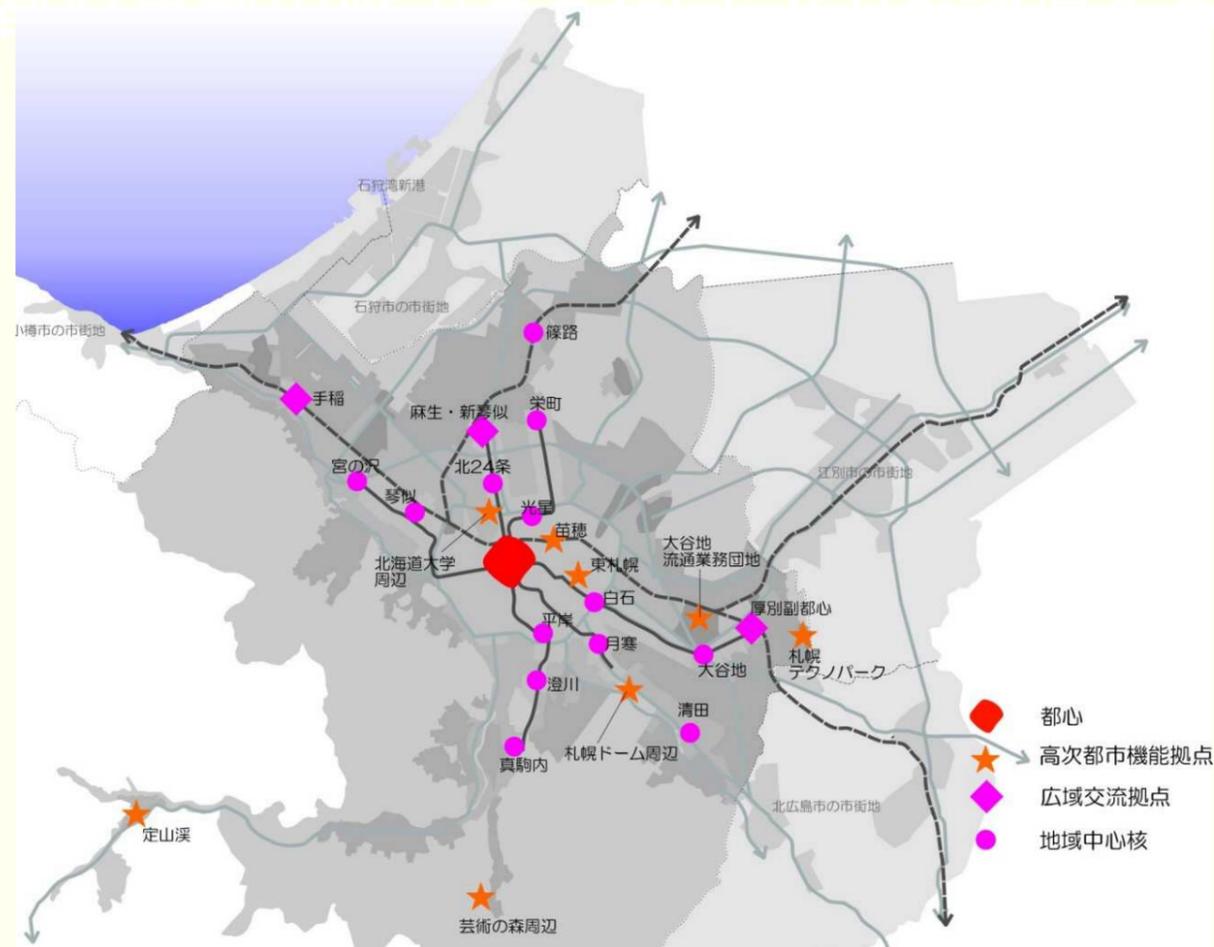
#### 拠点の基本方針

- ・ 交通結節点や、機能集積の現況および動向、隣接市との関係を含めた地理的な位置関係を踏まえ、都心のほか、さまざまな拠点を適切に配置して多中心核都市構造へと誘導します。
- ・ 多中心核都市構造を構成する主要な拠点として、都心のほか、高次都市機能拠点、広域交流拠点、地域中心核を設定します。
- ・ だれもが安心して、快適に活力に満ちて過ごせる空間づくりを重視しながら、各拠点の育成・整備を図ります。

### ■取り組み状況

- ・ 6～7ページに示したように、拠点や都心、及び周辺の既成市街地では、まちづくり指針の検討、各種事業等を行っている。
- ・ 計画的に再開発を推進するための考え方を示す、都市再開発方針では、複数の広域交流拠点や地域中心核を「整備促進地区」、「2号地区」として定め、再開発による拠点等の機能向上の役割を担ってきた。

札幌市都市計画マスタープラン（現行）の拠点



地区一覧表

1号市街地 (全4ブロック8,393ha)	整備促進地区 (全15地区)	2号再開発促進地区 (全10地区249ha)
1 都心ブロック	A 都心中核地区 B 都心東部地区	① 都心地区 (144ha)
2 拠点形成ブロック (面積は他のブロックの面積に含まれる)	C 苗穂地区 D 厚別副都心地区 E 麻生・新琴似地区 F 手稲地区 G J R等駅周辺地区 H 宮の沢地区 I 北24条地区 J 篠路地区 K 白石地区	② 苗穂中央地区 (8ha) ⑩ J R苗穂駅周辺地区 (9ha) ③ 手稲駅周辺地区 (11ha) ④ J R等駅周辺地区 (16ha)
3 都心周辺及び地下鉄沿線等ブロック (5,726ha)	L 豊平地区 M 東園地区 N 菊水上町地区	⑤ 豊平橋南地区 (7ha) ⑥ 豊平中央地区 (11ha) ⑦ 東園東地区 (9ha) ⑧ 菊水上町地区 (32ha)
4 居住環境更新ブロック (2,222ha)	O J R白石駅周辺地区	⑨ J R篠路駅西地区 (2ha)

凡例

1号市街地	地下鉄
整備促進地区	J R
2号再開発促進地区	市電
都市計画区域	
市街化区域	

# 4. 現行都市計画マスタープランに基づく取組状況

## ①拠点の主な具体的取り組み状況（苗穂、手稲、新札幌）

### 苗穂

苗穂駅周辺地区まちづくり計画策定(H18.3)

地区計画  
JR苗穂駅周辺地区(H24.4都決)

JR苗穂駅移転・橋上化  
南北自由通路、駅前広場等

市街地再開発事業相談地区  
・北4東6周辺地区

市街地再開発事業相談地区  
・北3東11周辺地区



### 新札幌

○新さっぽろ駅周辺地区まちづくり計画(H26策定予定)

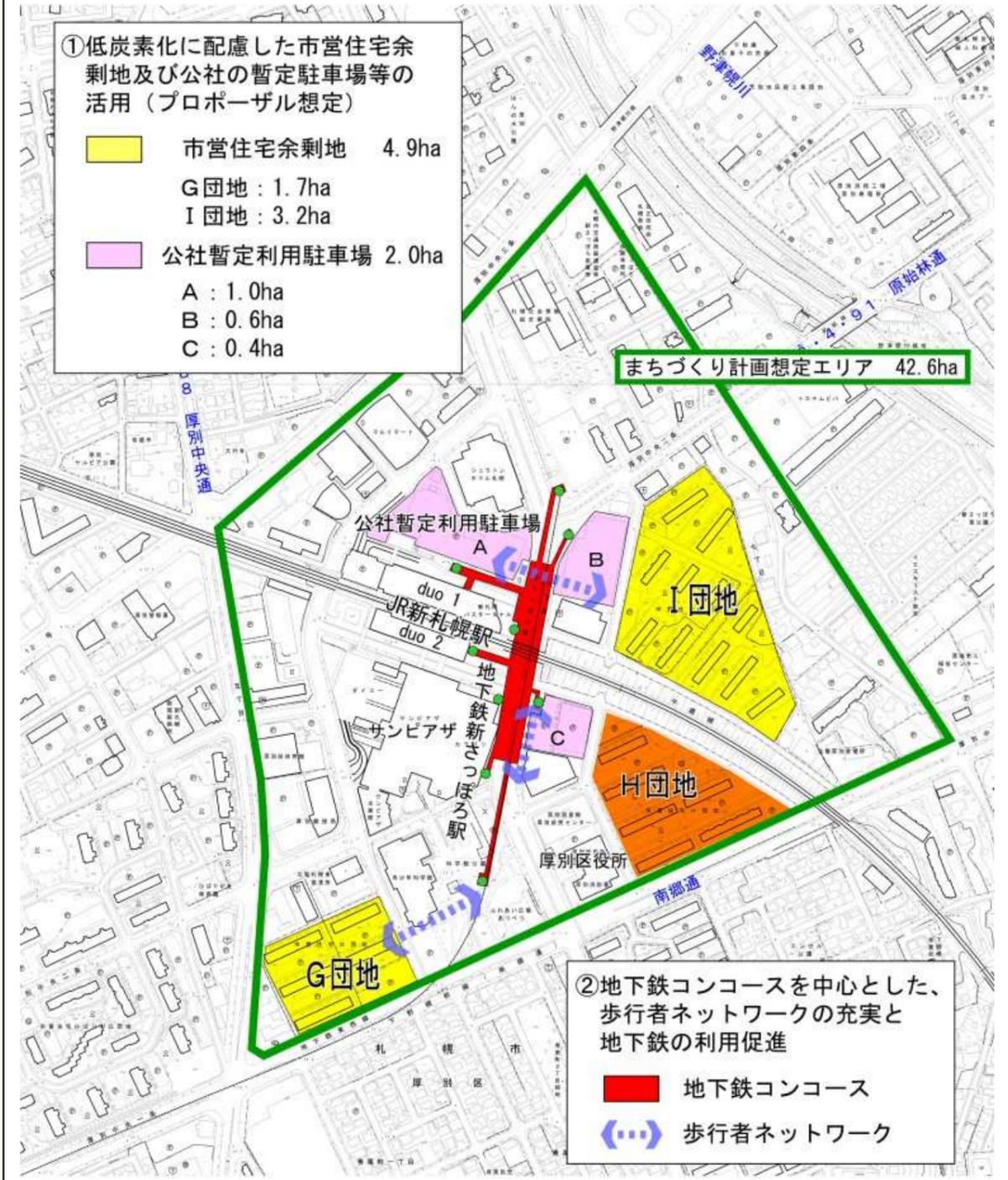
市営住宅下野幌団地(GHI)を建て替え・集約化(Hへ)することによる余剰地(G・H)の利活用の方向性を中心に、一体的なまちづくりを検討する。

### まちづくり計画の展開イメージ

①低炭素化に配慮した市営住宅余剰地及び公社の暫定駐車場等の活用(プロポーザル想定)

- 市営住宅余剰地 4.9ha
  - G団地: 1.7ha
  - I団地: 3.2ha
- 公社暫定利用駐車場 2.0ha
  - A: 1.0ha
  - B: 0.6ha
  - C: 0.4ha

まちづくり計画想定エリア 42.6ha



### 手稲

人にやさしいまちづくり整備事業  
・手稲駅北口駅前広場(H9~15)

優良建築物等整備事業  
・JR手稲駅北口地区(H6~7)

優良建築物等整備事業  
・手稲本町1・4地区(H10~15)

人にやさしいまちづくり整備事業  
・手稲駅南口駅前広場(H9~13)

第一種市街地再開発事業  
・手稲本町2・4地区(H7~9)

高度利用地区  
・手稲本町1・3地区(H24.9 都決)

第一種市街地再開発事業  
・手稲本町1・3地区(H24~27 予定)

再開発整備等の主たる目標  
駅周辺の商業機能等の充実に加え、南北の連携した市街地整備を行うことにより、人の南北往来を促進し、個性的で活気ある広域交流拠点の形成を図る。



# 4. 現行都市計画マスタープランに基づく取組状況

## ②拠点の主な具体的取り組み状況（琴似、篠路、真駒内）

### 琴似

- 第一種市街地再開発事業
  - ・琴似4・1、2地区（H16～18）
- 高度利用地区
  - ・琴似4・2地区第一地区（H21.9 都決）
  - ・琴似4・2地区第二地区（H21.9 都決）
- 第一種市街地再開発事業
  - ・琴似4・2地区（H22～26 予定）

第一種市街地再開発事業  
・JR琴似駅北口地区（H14～18）

第一種市街地再開発事業  
・JR琴似駅南口地区（H3～6）

第一種市街地再開発事業  
・琴似3・1地区（H7～14）

再開発整備などの主たる目標  
駅周辺の商業施設などの充実を努めるほか、南北の市街地整備の連携により、歴史性を生かし、個性的で活気ある地域中心核の形成を図る。

空中歩廊と屋内通路の連携による冬でも快適な歩行者ネットワークの整備

### 篠路

- 第一種市街地再開発事業
  - ・JR篠路駅西第1地区（H16～17）
- 高度利用地区
  - ・JR篠路駅西地区（H10.3 都決）
- 第一種市街地再開発事業
  - ・JR篠路駅西第2地区（H19～21）

第一種市街地再開発事業  
・JR篠路駅西第1地区（H16～17）

土地区画整理事業（H30 都決 予定）

鉄道高架事業（H30 都決 予定）

再開発整備などの主たる目標  
駅前広場や駅前通などの交通施設整備と連携を図り、駅周辺における居住機能と利便機能が調和した住宅地を形成し、個性的で活気ある地域中心核の形成を図る。

### 真駒内 真駒内駅前地区まちづくり指針（H25.5）

#### 当面の取組（旧真駒内緑小学校の活用）

◆旧真駒内緑小学校活用イメージ

3F 子どもの体験活動の場

2F 民間事業者への貸付

1F 子どもの体験活動の場・ちあふる・みなみ

子どもの体験活動の場（グラウンド空きスペースの活用）

南区役所・南区民センター 駐車場

子どもの体験活動の場

多世代交流

札幌市立大学  
コーディネート

地域連携

ちあふる・みなみ

民間事業者

○ 各施設等（札幌市立大学によるまちづくりの拠点スペース、多世代交流・地域連携の場を含む。）の配置は、今後の検討により決定します。

#### 将来的な取組の方向（駅前地区の土地利用の再編）

◆土地利用再編イメージ

現状

地下鉄真駒内駅

南保健センター  
南区役所  
南消防署  
旧真駒内緑小学校  
真駒内中学校

土地利用再編後

地下鉄真駒内駅

保留エリア

中学校エリア

公共・民活エリア

# 4. 現行都市計画マスタープランに基づく取組状況

## (3) 郊外住宅地等の住環境の維持保全

### ■札幌市都市計画マスタープラン（現行）での記載内容

#### 住宅市街地（郊外住宅地：低密度な住宅地）の基本方針

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型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。

#### 都市づくりの力点

多様な住まい方を支える質の高い居住環境の実現

#### 基本方針 2

- ・住要求の変化を踏まえた郊外住宅地の質の維持・向上。

### ■取り組み状況

#### ○平成18年用途地域見直し

～魅力ある都心の空間、まちなかでの安心な暮らし、ゆったりと住める郊外住宅地の環境 など

- ・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。
- ・市内のほぼ全域に建築物の高さの最高限度（高度地区）を決めました。
- ・郊外住宅地の戸建住宅等の**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決めました。
- ・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。
- ・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。

#### ○平成24年用途地域見直し

～歩いて暮らせるまち、調和のとれたまちなみの実現

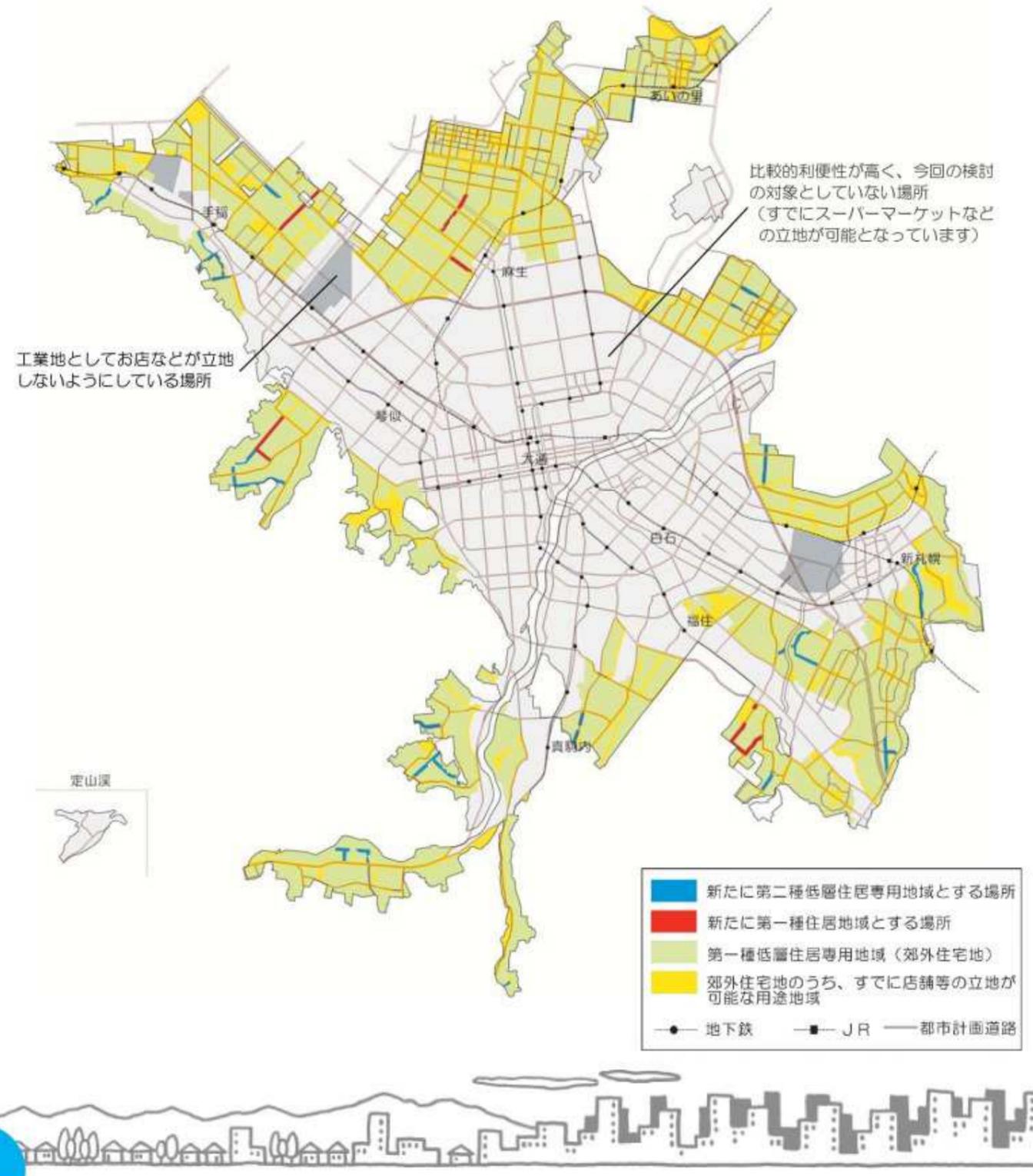
- ・郊外住宅地の**主要な道路などの沿道において、第一種住居地域・第二種低層住居専用地域の指定区域を拡充**しました。
- ・床面積10,000平方メートルを超える大規模集客施設の立地を制限する特別用途地区を決めました。
- ・一般住宅地・郊外住宅地では、**地域の特徴に合わせて高さ制限を強化**しました。

歩いて暮らせるまちを目指します

郊外住宅地の主要な道路などの沿道において、第一種住居地域・第二種低層住居専用地域の指定区域を拡充しました。

どうして？

郊外住宅地には、食品、日用品などの買い物ができるお店が身近な場所に少ない地域がみられます。高齢化がさらに進み、自動車を使わない人が増えてきても、誰もが暮らしやすくなるように、より身近な場所に食品、日用品などが買えるお店が立地できるよう規制を見直しました。



# 4. 現行都市計画マスタープランに基づく取組状況

## ■取組み状況

### ○郊外住宅地における地域のまちづくり

・もみじ台地域、真駒内地域で、**エリアマネジメント**によるまちづくりを進めています。

### 郊外住宅地の取組（もみじ台地域）

#### <住民と札幌市の協働による取組>

もみじ台まちづくり会議、地域まちづくり部会にて平成18年度から定期的に、意見交換や勉強会等を実施

まちづくりの課題と方向性の共有（H20年度）

・具体的な取組の展開  
・既存資源の有効活用について意見交換

「もみじ台地域の既存資源活用方針」（H23年9月）  
統合された学校等の既存施設を活用し、地域の取組を活性化するための考え方を整理

#### <既存資源の有効活用によるエリアマネジメントの展開>

#### もみじ台管理センター

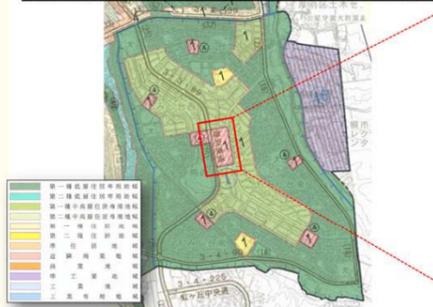
市の受託事業により一定の収益

公募  
プロポーザル

地域の活性化を図る事業などに還元

平成24年4月から新たな管理運営団体による管理運営が開始

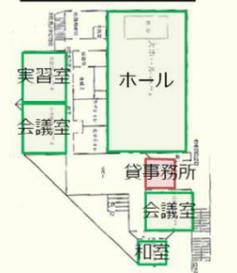
もみじ台地域の土地利用用途地域（H24.8.10）



1階平面図



2階平面図



収入見込（H24）	
駐車場	約2,200万円
貸事務所	約1,700万円
貸室使用料	約600万円
市の受託事業	約200万円

#### もみじ台管理センターと旧小学校の連携

もみじ台管理センターを中心として、廃校となった小学校の跡利用事業者との連携・相乗効果によるエリアマネジメントを展開

◆廃校となった小学校（H24年11月運用開始）  
地域のまちづくりへの貢献を条件に、公募により土地と建物を現状のまま民間事業者へ売却



# 5. 札幌市まちづくり戦略ビジョンにおける、都市空間の創造に当たっての基本的な考え方

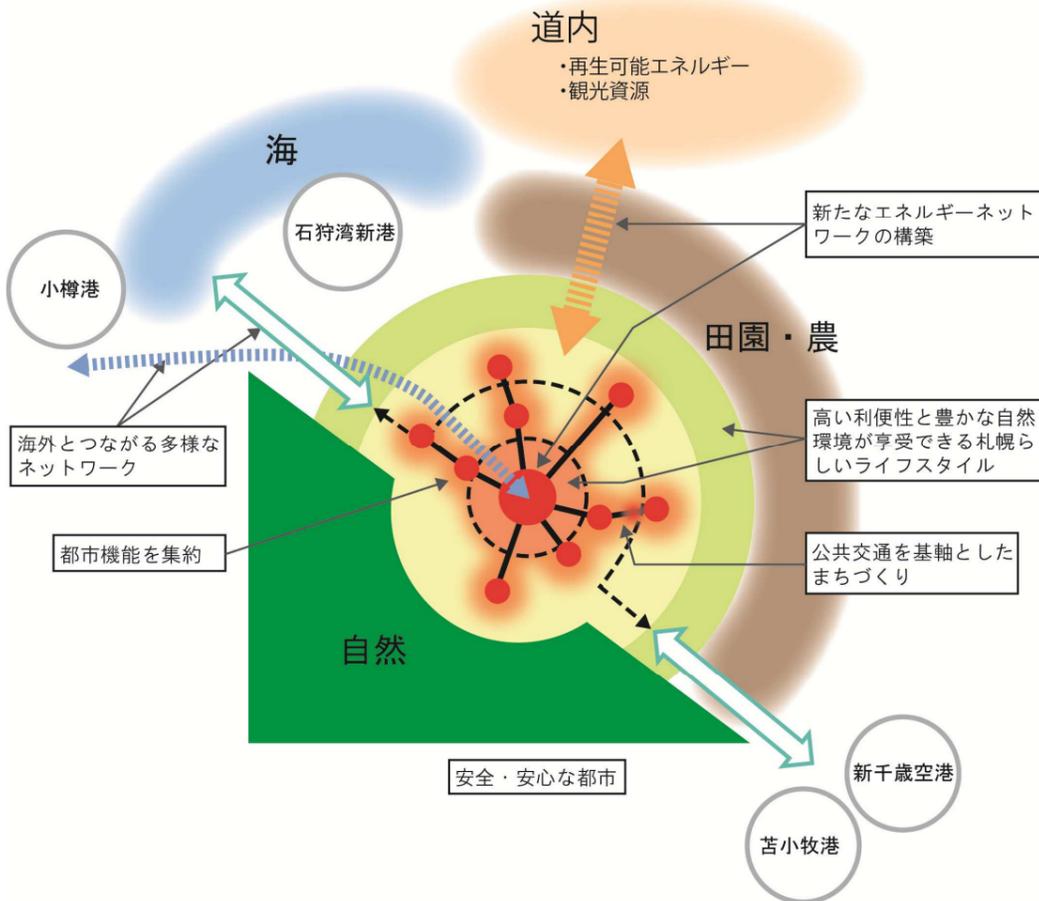
## (1) 札幌市まちづくり戦略ビジョンの概要

持続可能な札幌型の集約連携都市への再構築を進める

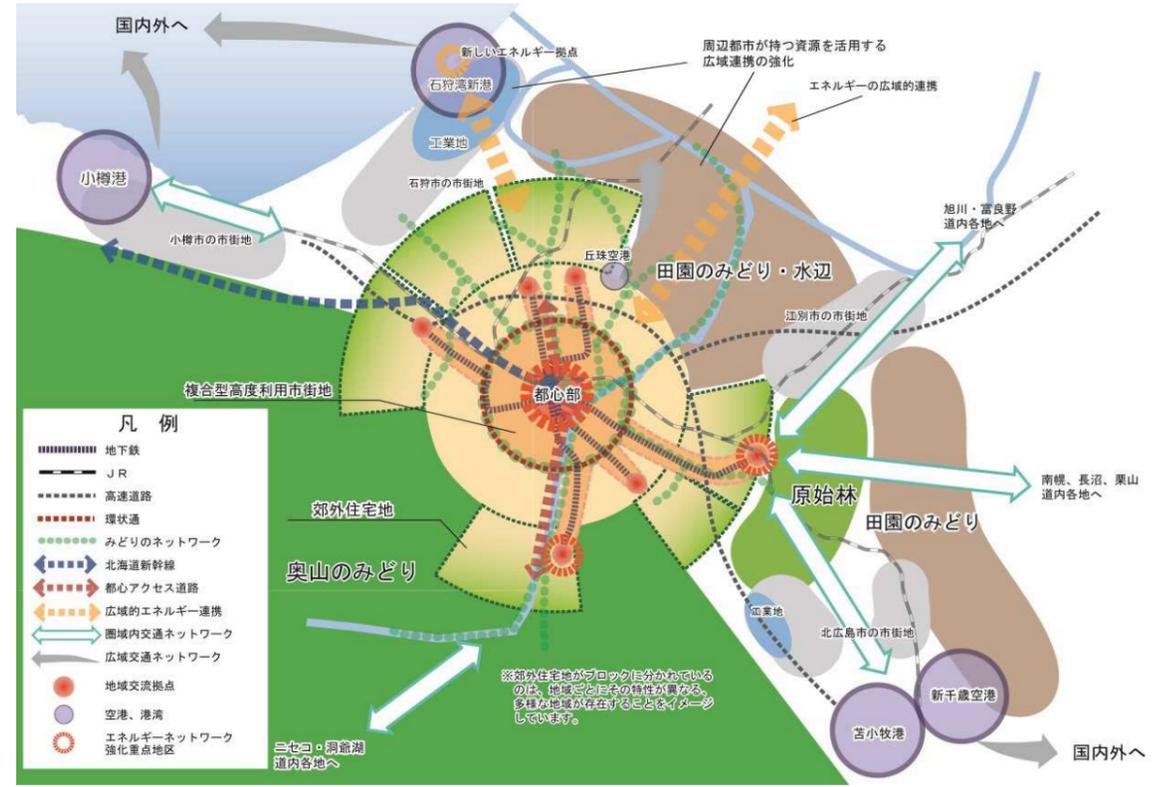
### 基本目標

- 超高齢社会を見据え、地下鉄駅の周辺などに、居住機能と生活を支える多様な都市機能を集約することで、効率的に都市サービスを楽しむことができるコンパクトな都市
- 良好な環境を備える郊外での暮らしが選択できるなど、住まいの多様性が確保された札幌らしいライフスタイルが実現できる都市
- 公共交通を基軸としたまちづくりの推進や、新たなエネルギーネットワークの構築などによる環境都市
- 都市の活力を創出するため、道内外と多様な交通ネットワークでつながる、北海道の中心都市
- 都市基盤が効率的に維持・保全され、災害に強い安全・安心な都市

### 集約化のイメージ



### 札幌型の集約連携都市 将来の都市空間図



### 市街地区分・主要な拠点の位置図



### 都市空間創造にあたっての「コンセプト」



※S・L・I・M(スリム)とは、Sustainability(持続可能性)、Livable(安心・快適で質の高い生活)、Innovation(創造性の発揮)、Managing(エネルギーやモビリティなど多様なマネジメント)の頭文字を指し、S・L・I・M City Sapporoとは、これらを含めた都市の概念

