

第101回 札幌市都市計画審議会 説明資料

第2次札幌市都市計画マスタープランを踏まえた 土地利用計画等の見直しについて 用途地域等の全市見直し（素案）

【目次】

1	住宅市街地・拠点における対応	(1) 集合型居住誘導区域・地域交流拠点	1
		(2) 持続可能な居住環境形成エリア	2
2	工業地・流通業務地における対応	(1) 工業系の土地利用	3
		(2) 大谷地流通業務団地	4
3	その他の用途地域等の変更		5

1 運用方針の位置付け (関係部分の抜粋)

- 集合型居住誘導区域 ▶ 運用方針 P15
 今後人口減少が予測される地域については、建物用途の多様性を高め、**居住地としての魅力の向上**を図るため、周辺の土地利用の現況や動向を踏まえつつ、用途地域を**住居系の種類**の中で変更することによる建物用途制限の緩和を検討します。
- 地域交流拠点 ▶ 運用方針 P30
地域交流拠点の機能向上に向けて徒歩圏における建物用途の多様性を高めるため、周辺の土地利用の現況や動向を踏まえつつ、用途地域を**住居系の種類**の中で変更することによる建物用途制限の緩和を検討します。

2 見直しの考え方

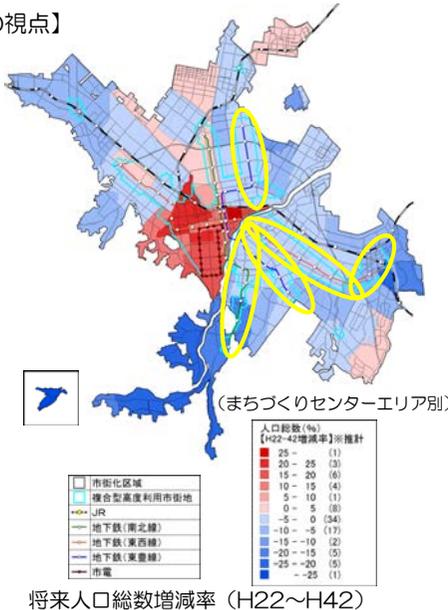
【人口減少が予測される地域の居住地としての魅力向上の視点】

(1) 基本的な考え方

- ✓ 建物用途の多様性を高めるため、集合型居住誘導区域のうち、第二種中高層住居専用地域を指定している区域について、用途地域を**第一種住居地域**に変更する。
- ※ 集合型居住誘導区域内の第一種中高層住居専用地域については、H8の用途地域見直しの際に道路基盤及び地形の状況を考慮して指定しており、基盤の状況等が指定当時から概ね変わらないことから、指定を維持する。

(2) 対象区域の考え方

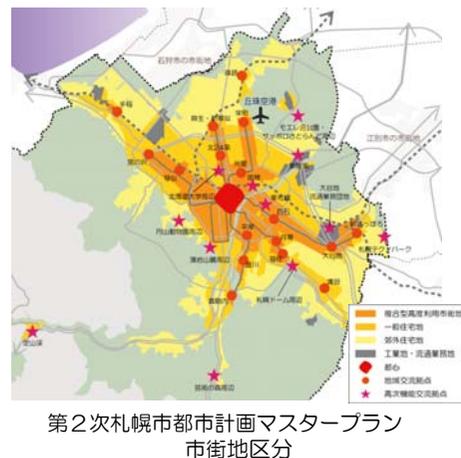
- ✓ 集合型居住誘導区域のうち、今後人口減少が予測される地域 (右図黄色丸部)において、用途地域の変更を検討する。
- ✓ 集合型居住誘導区域については、居住地としての魅力を高める必要がある一方、既存の住環境にも配慮する必要があることから、変更の範囲を限定し、**地域交流拠点の周辺 (徒歩圏：半径800m) を基本とする。**



【地域交流拠点の機能向上の視点】

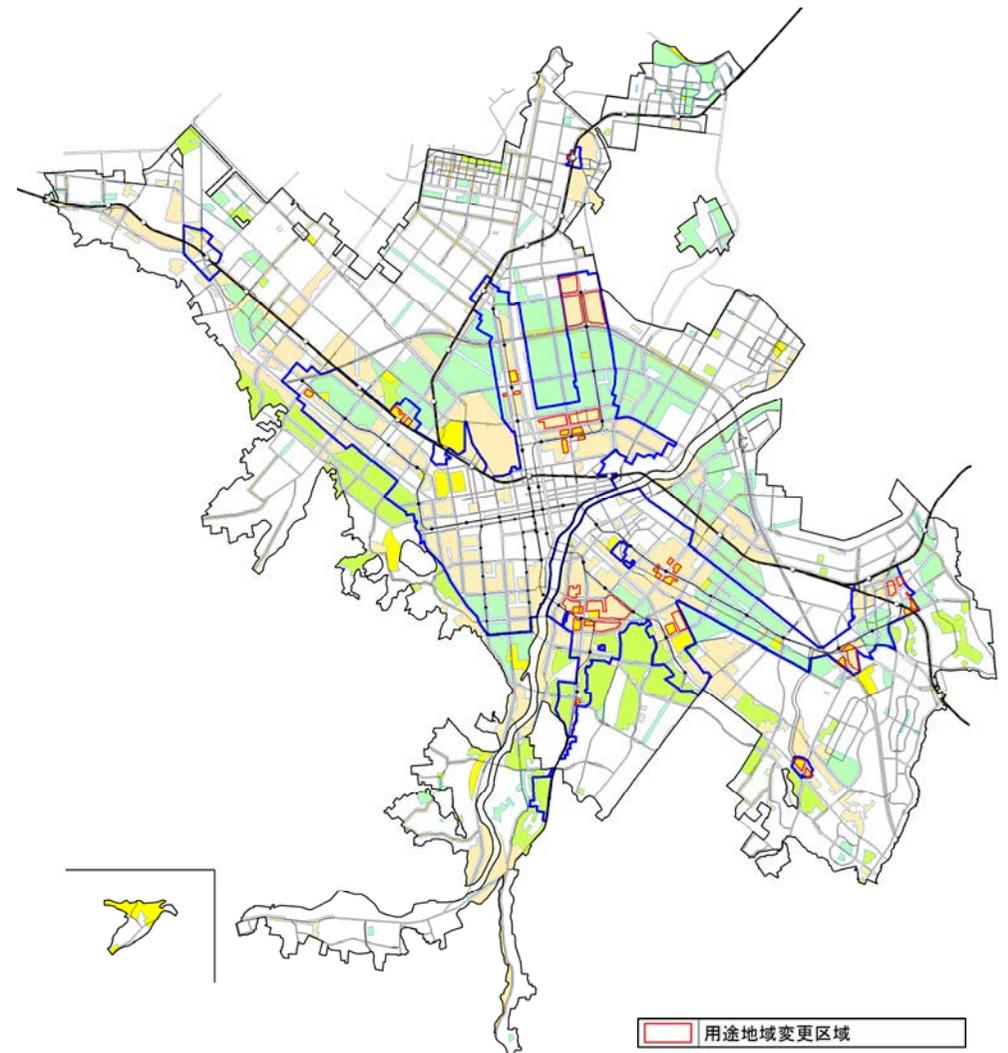
(1) 基本的な考え方

- ✓ 地域交流拠点において指定する都市機能誘導区域は、利便性と魅力を重点的に向上させる区域であることを踏まえて、当該区域内の住居系用途地域を**第二種住居地域**に変更する。
- ※ まちづくり計画の策定に向けた動きがあるなど、個別に土地利用の方向性について検討が進んでいるエリアについては、その土地利用の方向性が具体化してから、制限の見直しについて検討することとし、今回の全市見直しにおいては、区域設定の対象外とする。



3 変更区域 (案)

- 集合型居住誘導区域のうち、今後人口減少が予測される地域の地域交流拠点の周辺 (徒歩圏：半径800m) においては、第二種中高層住居専用地域を**第一種住居地域**に変更する。
- 都市機能誘導区域内の住居系用途地域については、**第二種住居地域**に変更する。



	変更前面積	変更后面積	変更面積
第二種中高層住居専用地域 (200/60)	約2,835ha	約2,587ha	▲約248ha
第一種住居地域 (200/60)	約4,264ha	約4,417ha	約153ha
第二種住居地域 (200/60)	約385ha	約480ha	約95ha

1 運用方針の位置付け (関係部分の抜粋)

➤ 運用方針 P16

持続可能な居住環境形成エリアについては、郊外住宅地としての環境を維持しつつ、近年の住宅規模の傾向に応じた個別の建替えも可能とするため、容積率や最低敷地面積、壁面後退距離などの制限は維持した上で、必要に応じて建蔽率の緩和を検討します。

2 見直しの考え方

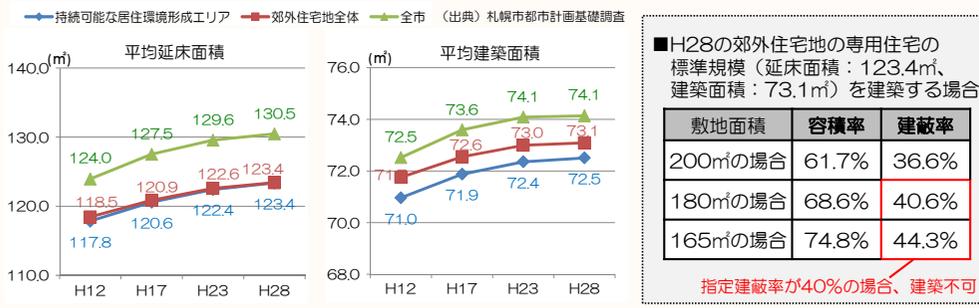
(1) 基本的な考え方

- 持続可能な居住環境形成エリアにおいては、郊外住宅地としての環境を維持しつつ、近年の住宅規模の傾向に応じた個別の建替えも可能とするため、第一種低層住居専用地域の建蔽率を40%から50%に緩和する。

3 変更区域 (案)

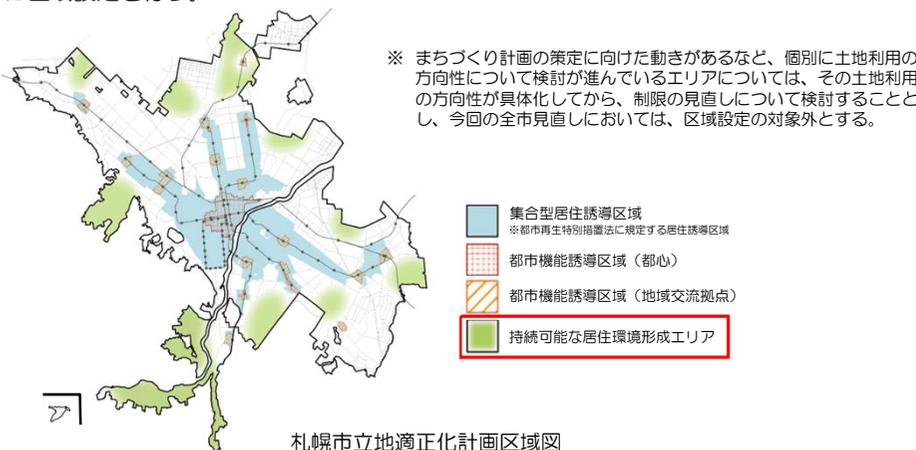
- 持続可能な居住環境形成エリアにおいては、第一種低層住居専用地域の建蔽率を40%から50%に緩和する。

(参考) 近年の住宅規模動向



(2) 建蔽率の緩和を検討する対象区域の考え方

- 持続可能な居住環境形成エリアは明確な範囲を指定するものではないことから、立地適正化計画に示す持続可能な居住環境形成エリアの図に、地形地物等を重ねて、区域を設定する。
- 地形地物等で区切られた区域が地区計画の区域をまたぐ場合は、地区計画と整合が取れるように区域設定を行う。



	変更前面積	変更後面積	変更面積
第一種低層住居専用地域 (80/50)	約1,358ha	約3,693ha	約2,335ha
第一種低層住居専用地域 (80/40)	約6,821ha	約4,486ha	▲約2,335ha

第一種低層住居専用地域 (80/40)のうち建蔽率を50%に緩和する区域
第一種低層住居専用地域 (80/50)
第一種低層住居専用地域 (80/40)

1 運用方針の位置付け（関係部分の抜粋）

> 運用方針 P35

土地利用の転換が進んでいない地区については、工業適地としての環境を維持・保全するため、特別用途地区の指定により工業系用途以外の用途の制限を強化することなどを検討します。

2 見直しの考え方

(1) 基本的な考え方

- ✓ 工業地・流通業務地に位置付けられている地区のうち、現に工業系用途が集積し、工業適地としての環境を有するものの、将来的に非工業系用途への土地利用転換が進み、工業適地としての環境を維持できなくなる可能性のある区域について、工業施設や流通業務施設の操業環境の保全を目的とした制限強化を行うため、「第二種特別工業地区」（特別用途地区）を新設する。

(2) 第二種特別工業地区の指定を検討する対象区域の考え方

- ✓ 工業の利便増進を目的とした非工業系用途に対する制限強化が現に図られている区域（地区計画の指定区域は除く。）以外の区域を検討対象とする。
- ✓ 大谷地地区については、その大部分に「大谷地流通業務地区」が指定されているが、流通業務地区内には、流通業務市街地として整備する見込みのない区域や住宅地として概成している区域が存在していることから、流通業務地区の一部廃止も考慮したうえで、第二種特別工業地区の指定区域を検討する。

(3) 第二種特別工業地区における制限の考え方

① 操業環境を害する要因の排除

幹線道路へのアクセス性など良好な交通環境が求められる工業適地において不特定多数者が集散することは、交通量を増大させ、操業環境に悪影響を及ぼす可能性がある。



- ✓ 集客施設や風俗営業施設など、工業地・流通業務地への立地が不相当である建築物の立地を制限する。

② 工業系土地利用への転換可能性の保持

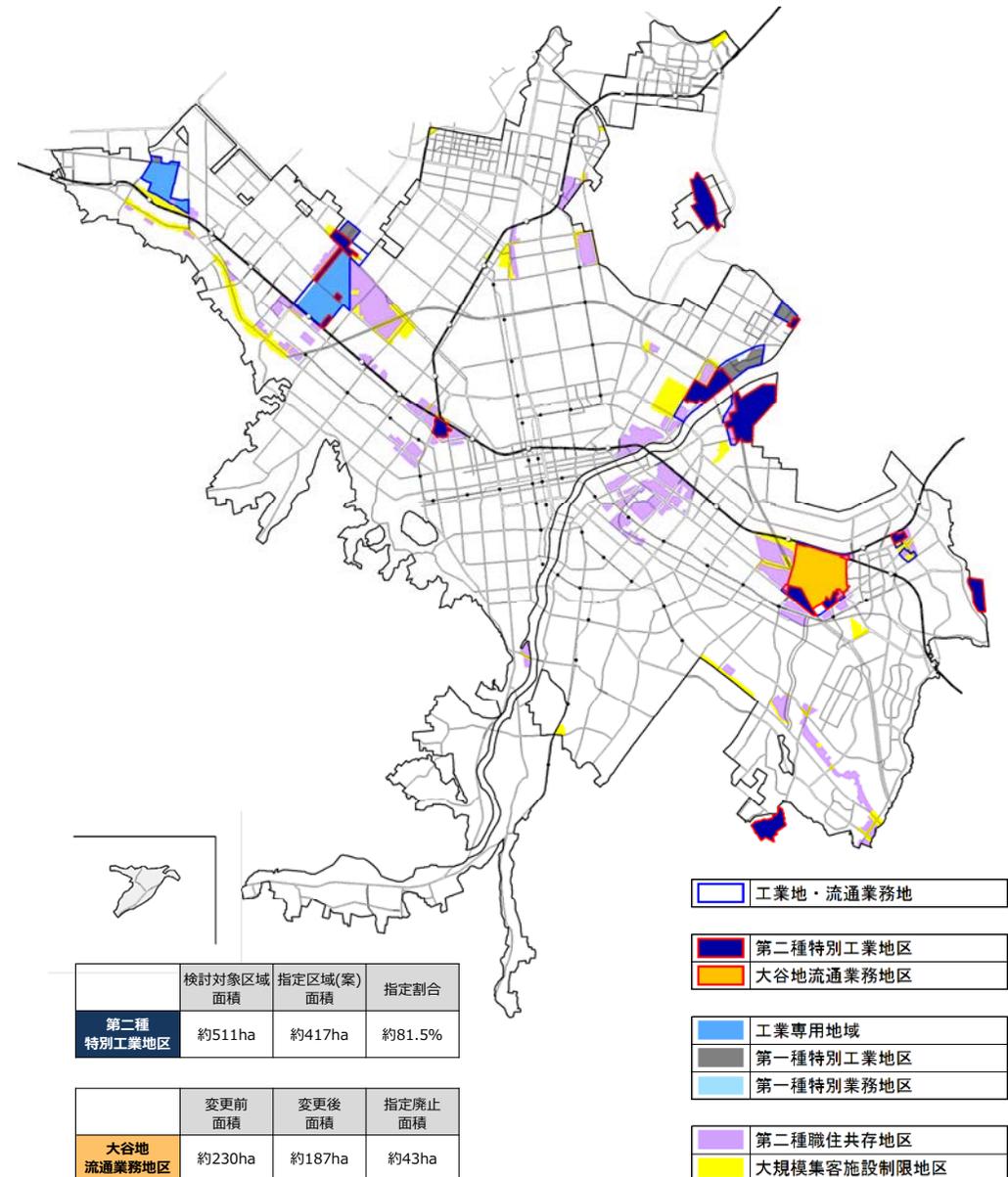
工場跡地等において、敷地が細分化されたり、工業系用途以外の用途による土地利用が定着することは、将来的な工業系土地利用の可能性を失わせることとなる。



- ✓ 工場等の立地に対応できない規模の敷地を新たに生じないよう、「敷地面積の最低限度（300㎡）」を設定する。
- ✓ 権利者が多数存在するため建替えや除却が難しく、土地利用が膠着化する「中高層（階数3以上）の共同住宅」の建築を制限する。

3 変更区域（案）

- 工業地・流通業務地のうち、工業適地としての環境を有する区域（現に非工業用途に対する制限強化が図られている区域を除く）については、新たに第二種特別工業地区を指定する。
- 大谷地流通業務地区のうち、流通業務市街地として整備する見込みのない区域については、流通業務地区を廃止し、新たに第二種特別工業地区等を指定する。



1 運用方針の位置付け（関係部分の抜粋）

> 運用方針 P34

大谷地流通業務団地については、団地内での移転を伴う施設更新を下支えしつつ、物流施設の大型化・複合化にも適切に対応する必要があることから、流通業務団地の都市計画で区域ごとに定めている土地利用制限等を見直すことを検討するとともに、今後の個別の更新を支えるため、土地利用計画制度の機動的な運用を図ります。

2 見直しの考え方

✓ 流通業務機能の維持や物流施設の大型化・複合化に対応するため、流通業務施設に係る下記の立地規制について見直しを行う。

① 「流通業務施設の敷地の位置」の区分の変更

業種を問わず、流通業務の用に供する施設（複数の機能を併せ持った流通業務施設を含む）が建設可能となるよう、敷地ごとに定めている立地可能な流通業務施設について、流通業務団地の中核的施設である「トラクターミナル」と「鉄道の貨物駅」以外の施設の区分を撤廃・統合し、新たに「流通業務の用に供する施設」の敷地として定める。

現在の流通業務施設の区分	変更案
トラクターミナル	トラクターミナル（現行のまま）
鉄道の貨物駅	鉄道の貨物駅（現行のまま）
道路貨物運送業の用に供する施設	流通業務の用に供する施設 ※ 流通業務施設の整備に関する法律第5条第1項第3～6号に定める施設
倉庫	
卸売業の用に供する施設	

※ 流市法第5条第1項より抜粋

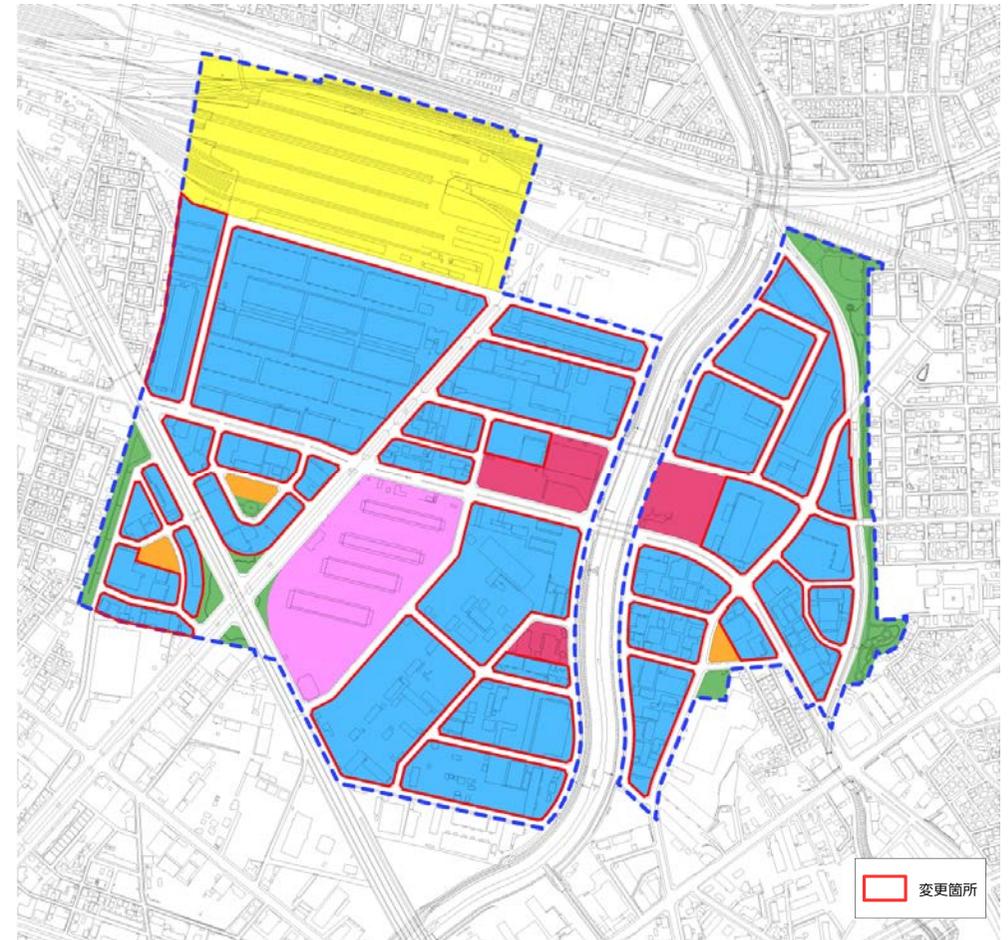
- 3 倉庫、野積み場若しくは貯蔵槽又は貯木場
- 4 上屋又は荷さばき場
- 5 道路貨物運送業、貨物運送取扱業、信書送達業、倉庫業又は卸売業の用に供する事務所又は店舗
- 6 前号に掲げる事業以外の事業を営む者が流通業務の用に供する事務所

② 建築物の形態制限の変更

流通業務団地の都市計画に定める「建築物の建築面積の敷地面積に対する割合」及び「建築物の高さ」の制限について、他の土地利用規制との整合をとる。

現在の形態制限	変更案	備考
建築物の建築面積の敷地面積に対する割合 6/10	6/10 <u>建築基準法第53条第3項第2号に定める角地緩和を適用</u>	用途地域で定める建蔽率 6/10
建築物の高さ 31m	なし（制限を撤廃）	高度地区で定める高さ制限 なし

3 変更区域（案）



凡例	
流通業務団地	公共施設(公園、緑地)
トラクターミナル	公共施設(駐車場)
鉄道の貨物駅	
流通業務の用に供する施設	
公益的施設	

◆その他の用途地域等の変更の視点

a 幹線道路沿道関連

- (1) 都市計画道路等の供用開始に合わせて、幹線道路沿道としての用途地域等に変更する。（1箇所）
- (2) 開発行為による区画道路整備に伴い、都市計画道路等の中心からの距離指定をしている用途地域等境界を当該区画道路の中心に変更する。（18箇所）

b 土地利用動向関連

- (1) 市街地開発事業の進捗や土地利用の現状・動向等を踏まえ、都市マス及び運用方針の考え方に基づき、用途地域等を変更する。（6箇所）
- (2) 準工業地域・工業地域のうち特別用途地区（第一種・第二種職住共存地区）を指定している地区において、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又は職住共存地区の種別を変更する。（1箇所）

第一種職住共存地区：準工業地域・工業地域を指定している区域のうち、住宅市街地としての環境保全を進める区域に指定する。

第二種職住共存地区：準工業地域・工業地域を指定している区域のうち、工業施設の立地を許容しつつ市街地環境の秩序の維持を図る区域に指定する。

c 地形地物関連

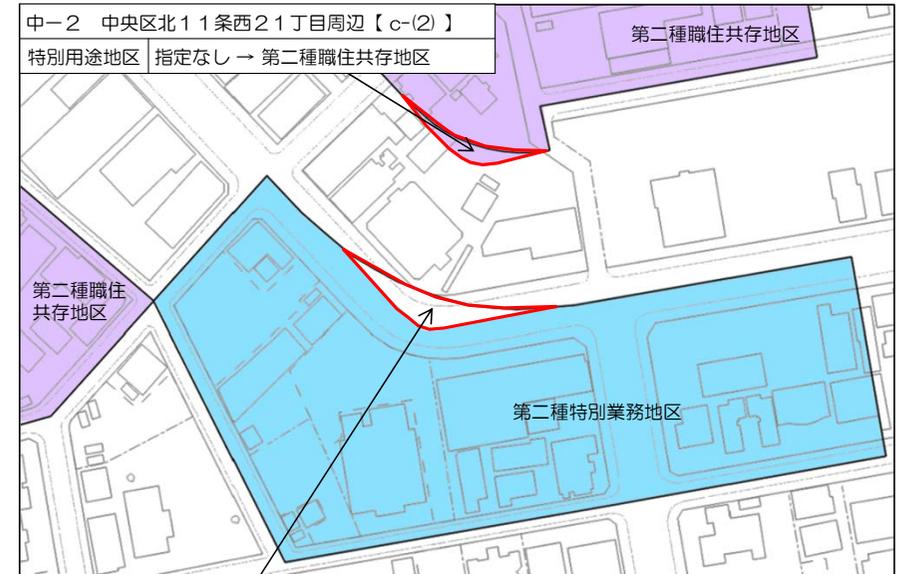
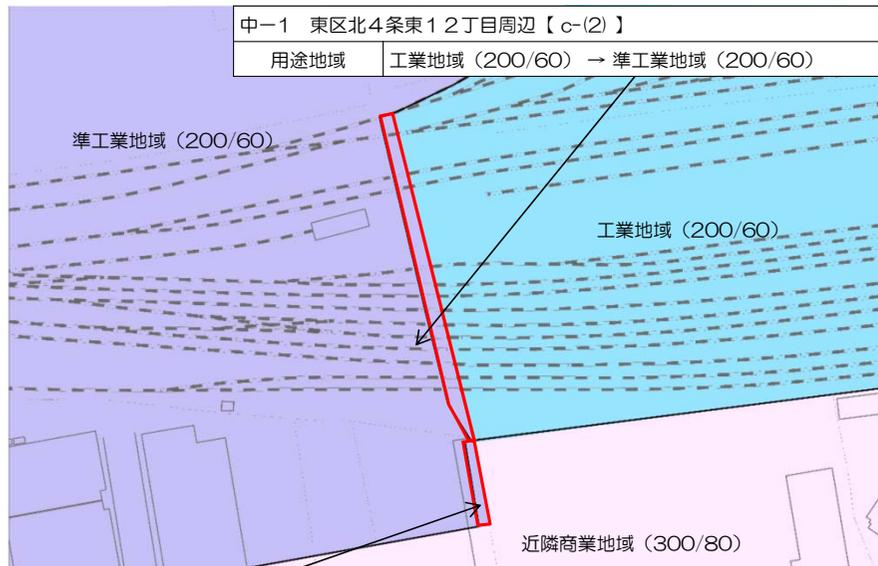
- (1) 用途地域等の境界となっている都市計画道路や河川等の線形変更に伴い、用途地域等境界を変更する。（1箇所）
- (2) 民有地内通路の廃止や見通し線による指定など、用途地域等境界が不明瞭な箇所について、調査確認の上、地形地物等による境界に変更する。（16箇所）

【変更箇所一覧表】 <北側斜線高度地区及び戸建住環境保全地区（特別用途地区）に係る記載は省略>

No.	区	所在	主な変更	旧指定	新指定	変更理由
中-1	中央区	北3条東11丁目周辺	用途地域	近隣商業地域	準工業地域	c-(2)
			高度地区	45m高度地区	33m高度地区	
			防火・準防火地域	準防火地域	指定なし	
中-2	中央区	北11条西21丁目周辺	用途地域	工業地域	準工業地域	c-(2)
			特別用途地区	第二種特別業務地区	指定なし	
中-3	中央区	北16条西16丁目周辺	特別用途地区	指定なし	スポーツ・レクリエーション地区（仮）※	b-(1)
中-4	中央区	南21条西16丁目周辺	用途地域	準住居地域	準工業地域	b-(1)
			特別用途地区	指定なし	大規模集客施設制限地区	
中-5	中央区	旭ヶ丘2丁目周辺	用途地域	第一種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	c-(2)
北-1	北区	北15条西6丁目周辺	用途地域	近隣商業地域	第一種住居地域	c-(2)
			高度地区	45m高度地区	33m高度地区	
			防火・準防火地域	準防火地域	指定なし	
北-2	北区	新琴似1条6丁目周辺	用途地域	第一種住居地域	第一種低層住居専用地域	a-(2)
北-3	北区	新琴似1条11丁目周辺	用途地域	第一種住居地域	第一種低層住居専用地域	a-(2)
北-4	北区	新川西3条4丁目周辺	用途地域	第一種低層住居専用地域	第一種住居地域	a-(2)
北-5	北区	篠路1条3丁目周辺	用途地域	第一種低層住居専用地域	第一種住居地域	a-(2)
北-6	北区	拓北3条2丁目周辺	用途地域	第一種低層住居専用地域	第二種低層住居専用地域	a-(2)
			用途地域	第一種低層住居専用地域	第一種住居地域	
北-7	北区	屯田5条12丁目周辺	用途地域	第一種住居地域	第一種低層住居専用地域	c-(1)
			用途地域	近隣商業地域	第一種住居地域	
			高度地区	45m高度地区	33m高度地区	
東-1	東区	北14条東1丁目周辺	用途地域	近隣商業地域	第一種住居地域	c-(2)
			高度地区	45m高度地区	33m高度地区	
			防火・準防火地域	準防火地域	指定なし	
東-2	東区	北48条東3丁目周辺	用途地域	準住居地域	第一種低層住居専用地域	a-(2)
東-3	東区	東苗穂8条1丁目周辺	用途地域	第一種低層住居専用地域	第二種低層住居専用地域	c-(2)
			用途地域	第一種低層住居専用地域	第二種低層住居専用地域	
			用途地域	第二種低層住居専用地域	第一種低層住居専用地域	

No.	区	所在	主な変更	旧指定	新指定	変更理由
東-4	東区	東苗穂8条2丁目周辺	用途地域	第一種低層住居専用地域	近隣商業地域	a-(2)
			特別用途地区	指定なし	第四種小売店舗地区	
			防火・準防火地域	指定なし	準防火地域	
白-1	白石区	菊水1条3丁目周辺	用途地域	準工業地域	第一種住居地域	b-(2)
白-2	白石区	菊水3条2丁目周辺	用途地域	第一種住居地域	近隣商業地域	c-(2)
			高度地区	33m高度地区	45m高度地区	
			防火・準防火地域	指定なし	準防火地域	
白-3	白石区	東札幌1条4丁目周辺	用途地域	準工業地域	第一種住居地域	c-(2)
			特別用途地区	第二種職住共存地区	指定なし	
白-4	白石区	東札幌2条1丁目周辺	用途地域	工業地域	近隣商業地域	c-(2)
			特別用途地区	第二種職住共存地区	指定なし	
			高度地区	33m高度地区	45m高度地区	
白-5	白石区	東札幌3条5丁目周辺	用途地域	指定なし	準防火地域	b-(1)
			用途地域	第一種住居地域	商業地域	
			高度地区	45m高度地区	60m高度地区	
豊-1	豊平区	中の島1条1丁目周辺	用途地域	近隣商業地域	第一種住居地域	c-(2)
			高度地区	45m高度地区	33m高度地区	
			防火・準防火地域	準防火地域	指定なし	
豊-2	豊平区	月寒中央通6丁目周辺	用途地域	商業地域	第一種住居地域	c-(2)
			高度地区	60m高度地区	33m高度地区	
			防火・準防火地域	準防火地域	指定なし	
豊-3	豊平区	月寒東3条16丁目周辺	用途地域	第一種低層住居専用地域	第一種住居地域	a-(2)
豊-4	豊平区	福住3条7丁目周辺	用途地域	準住居地域	第一種住居地域	c-(2)
豊-5	豊平区	福住3条9丁目周辺	用途地域	第一種低層住居専用地域	準住居地域	c-(2)
清-1	清田区	北野5条4丁目周辺	用途地域	第一種低層住居専用地域	第二種低層住居専用地域	a-(2)
清-2	清田区	平岡2条2丁目周辺	用途地域	準工業地域	第一種住居地域	a-(2)
			特別用途地区	第二種職住共存地区	指定なし	
清-3	清田区	平岡8条3丁目周辺	用途地域	第二種低層住居専用地域	第一種低層住居専用地域	c-(2)
清-4	清田区	清田4条2丁目周辺	用途地域	第一種低層住居専用地域	第一種住居地域	a-(1)
			用途地域	第一種中高層住居専用地域	第一種住居地域	
清-5	清田区	清田8条1丁目周辺	用途地域	第一種低層住居専用地域	第一種住居地域	a-(2)
南-1	南区	南31条西9丁目周辺	用途地域	第一種住居地域	準住居地域	a-(2)
			高度地区	18m高度地区	33m高度地区	
南-2	南区	真駒内本町2丁目周辺	用途地域	第一種住居地域	準住居地域	b-(1)
南-3	南区	真駒内本町4丁目周辺	用途地域	準住居地域	準工業地域	b-(1)
			特別用途地区	指定なし	大規模集客施設制限地区	
南-4	南区	真駒内本町5丁目周辺	用途地域	商業地域	第一種中高層住居専用地域	a-(2)
			高度地区	45m高度地区	27m高度地区	
			防火・準防火地域	準防火地域	指定なし	
南-5	南区	真駒内緑町2丁目周辺	用途地域	第一種中高層住居専用地域	第一種低層住居専用地域	c-(2)
南-6	南区	真駒内東町1丁目周辺	用途地域	第一種低層住居専用地域	第一種住居地域	c-(2)
			用途地域	第一種住居地域	第一種低層住居専用地域	
西-1	西区	山の手4条7丁目周辺	用途地域	第一種中高層住居専用地域	準住居地域	a-(2)
			高度地区	18m高度地区	33m高度地区	
西-2	西区	西野6条8丁目周辺	用途地域	第一種低層住居専用地域	準住居地域	a-(2)
			用途地域	準住居地域	第一種低層住居専用地域	
西-3	西区	西野8条8丁目周辺	用途地域	第一種住居地域	第一種低層住居専用地域	a-(2)
手-1	手稲区	西宮の沢1条1丁目周辺	高度地区	18m高度地区	33m高度地区	b-(1)
手-2	手稲区	曙7条2丁目周辺	用途地域	第一種低層住居専用地域	第二種低層住居専用地域	a-(2)
手-3	手稲区	前田2条10丁目周辺	用途地域	第一種低層住居専用地域	準住居地域	a-(2)

※ 国土交通省と調整中

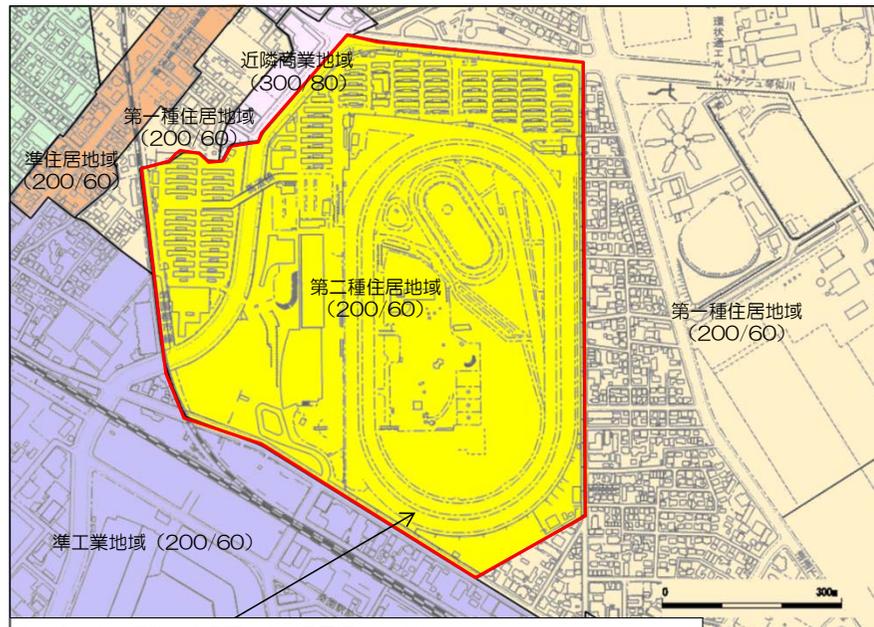


中-1 中央区北3条東11丁目周辺【c-(2)】

用途地域	近隣商業地域(300/80) → 準工業地域(200/60)
高度地区	45m高度地区 → 33m高度地区
防火・準防火地域	準防火地域 → 指定なし

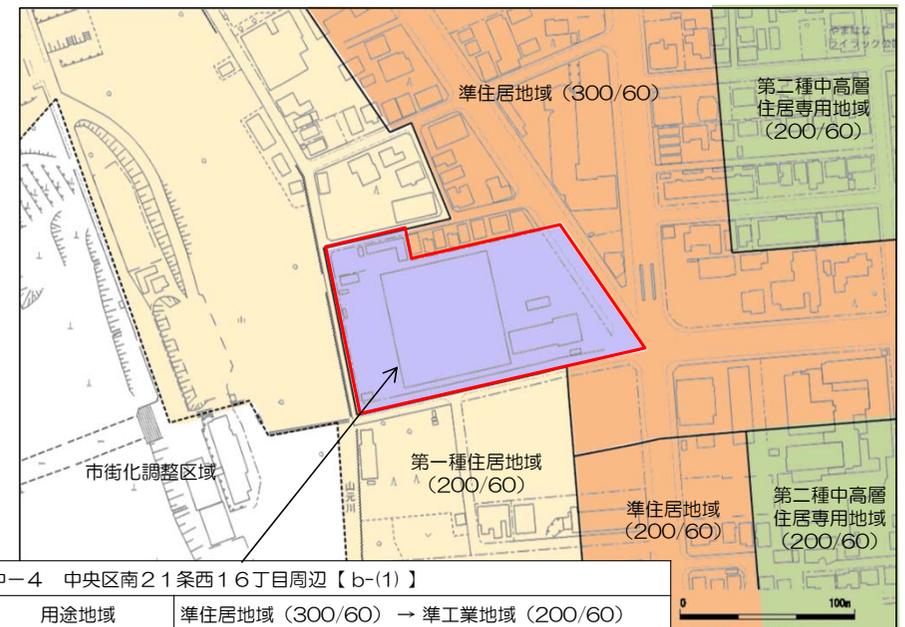
中-2 中央区北11条西21丁目周辺

特別用途地区	第二種特別業務地区 → 指定なし
--------	------------------



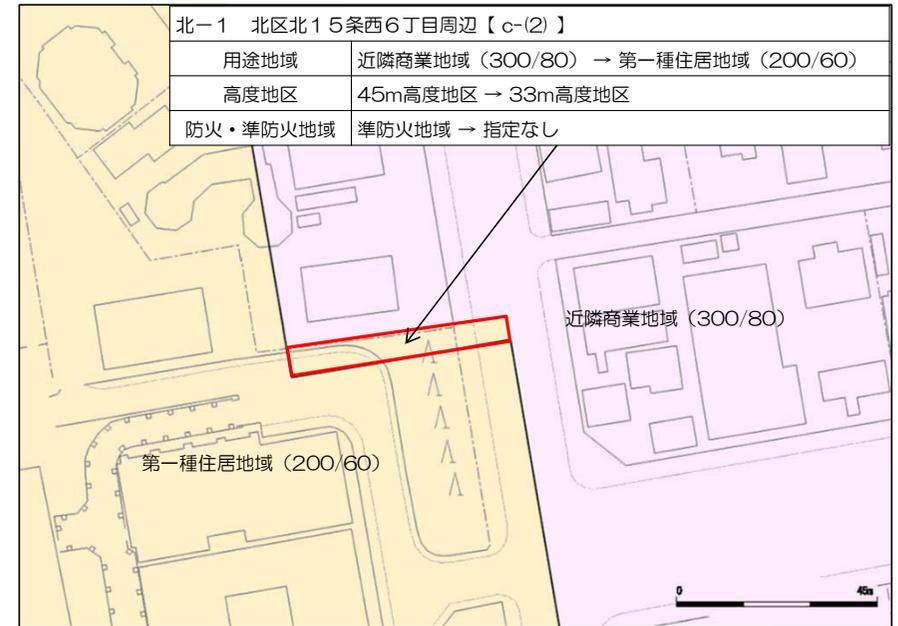
中-3 中央区北16条西16丁目周辺【b-(1)】

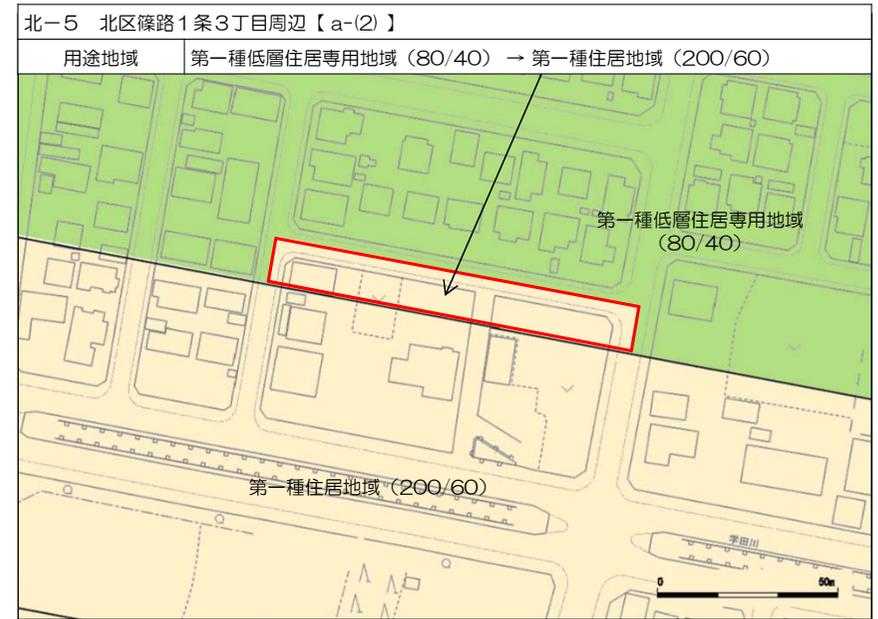
特別用途地区	指定なし → スポーツ・レクリエーション地区(仮)
--------	---------------------------



中-4 中央区南2条西16丁目周辺【b-(1)】

用途地域	準住居地域(300/60) → 準工業地域(200/60)
特別用途地区	指定なし → 大規模集客施設制限地区





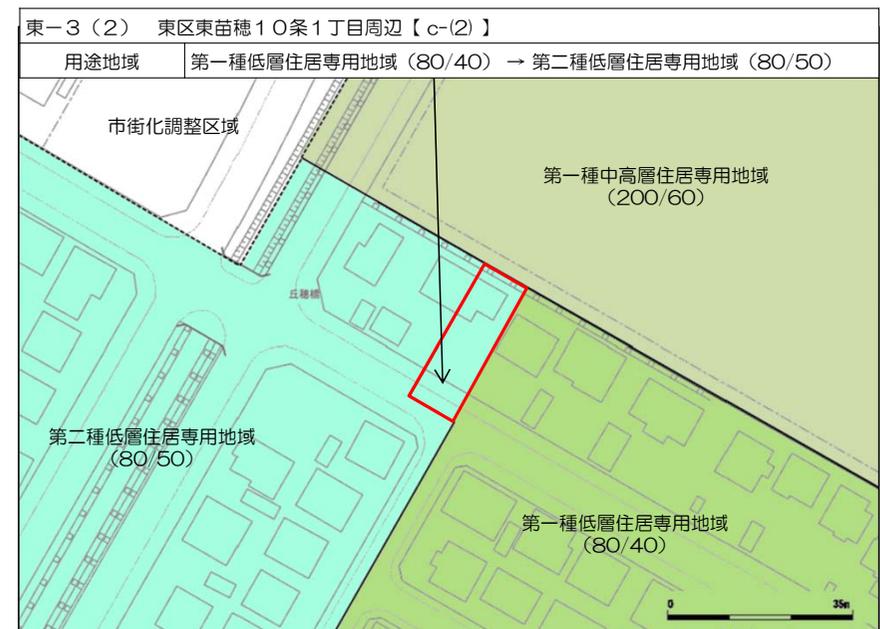
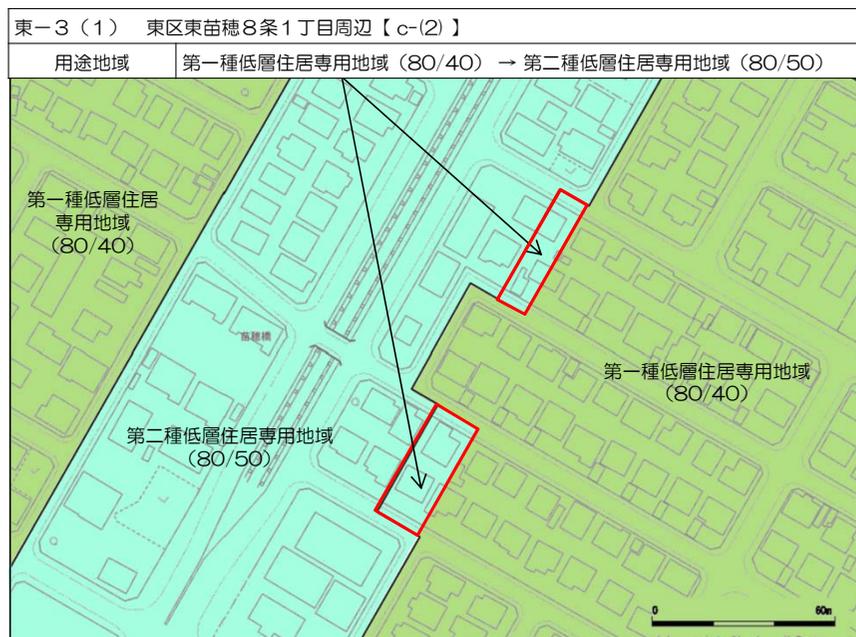
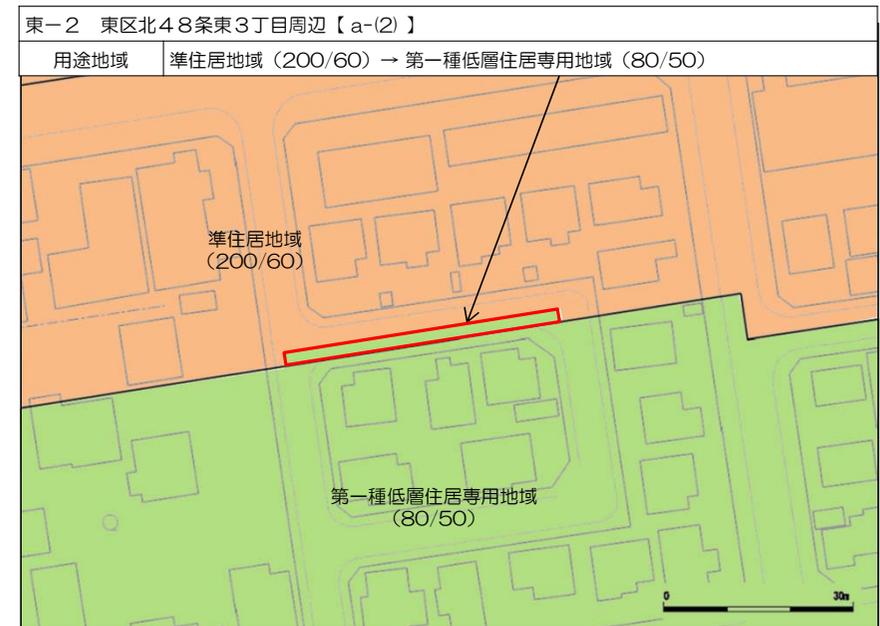
北-6 北区拓北3条2丁目周辺【a-(2)】

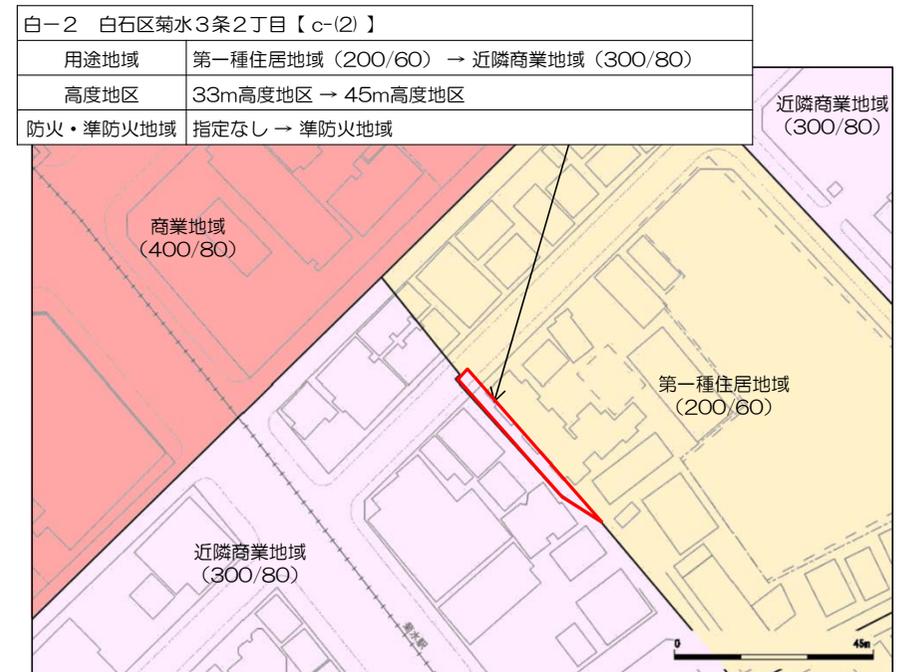
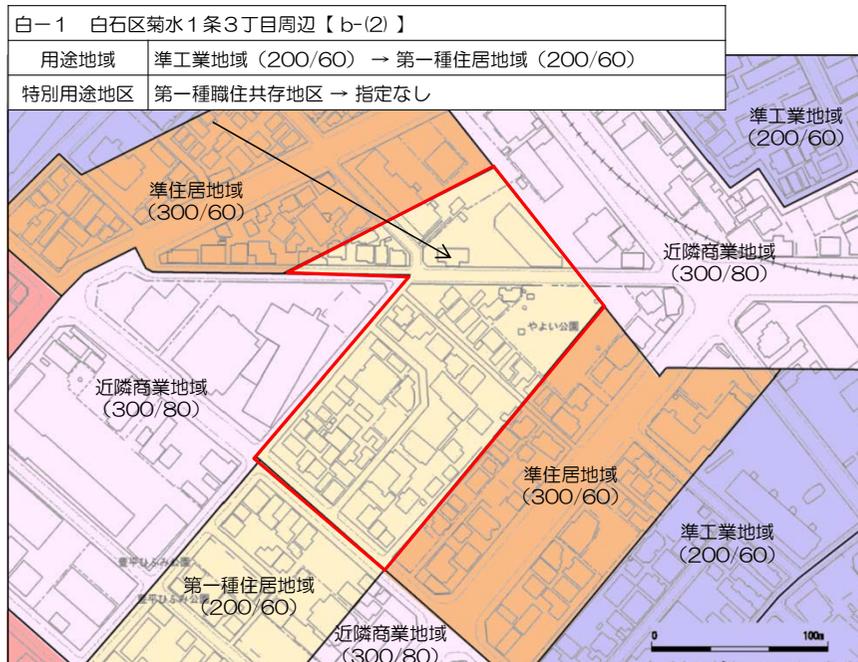
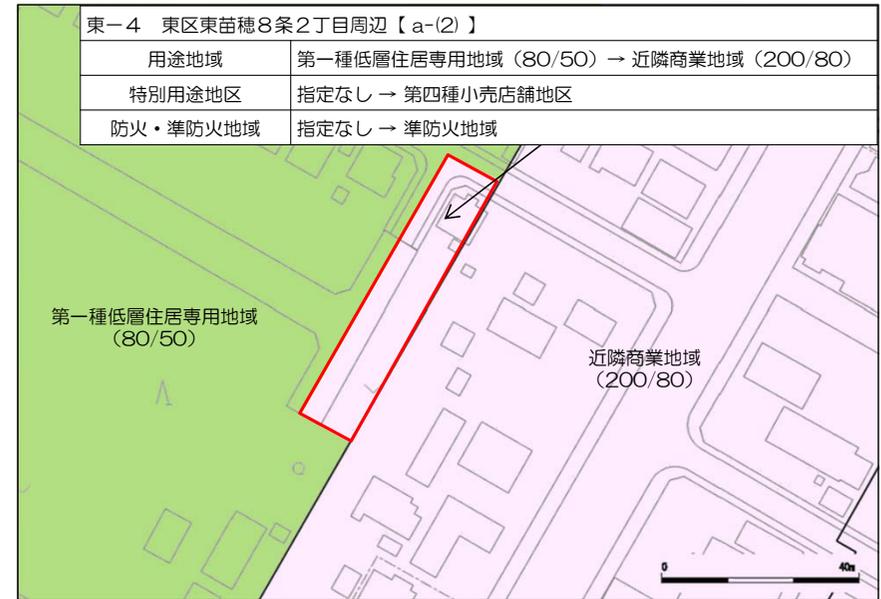
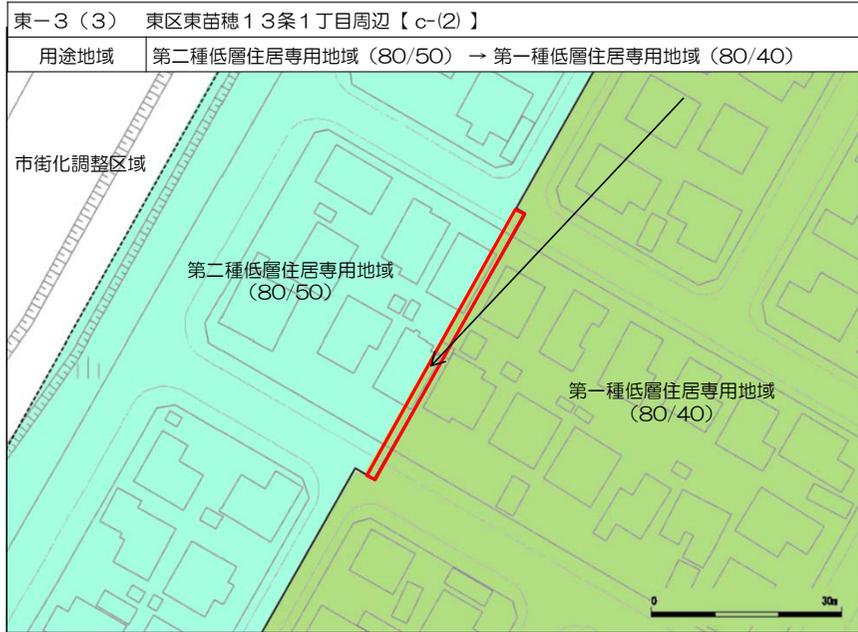
用途地域	第一種低層住居専用地域 (80/40) → 第二種低層住居専用地域 (80/50)
------	---

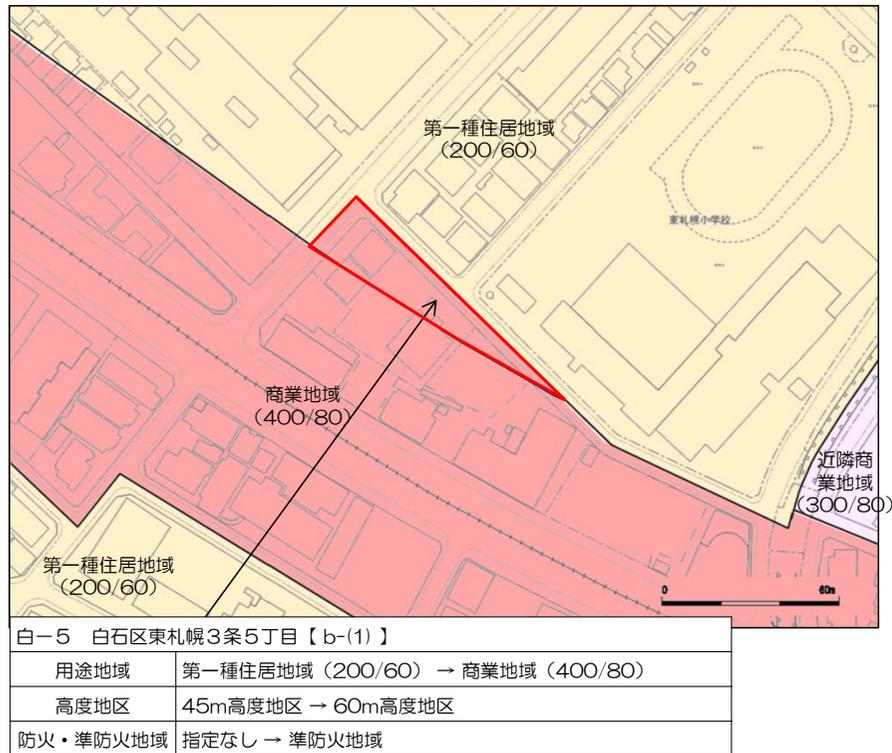
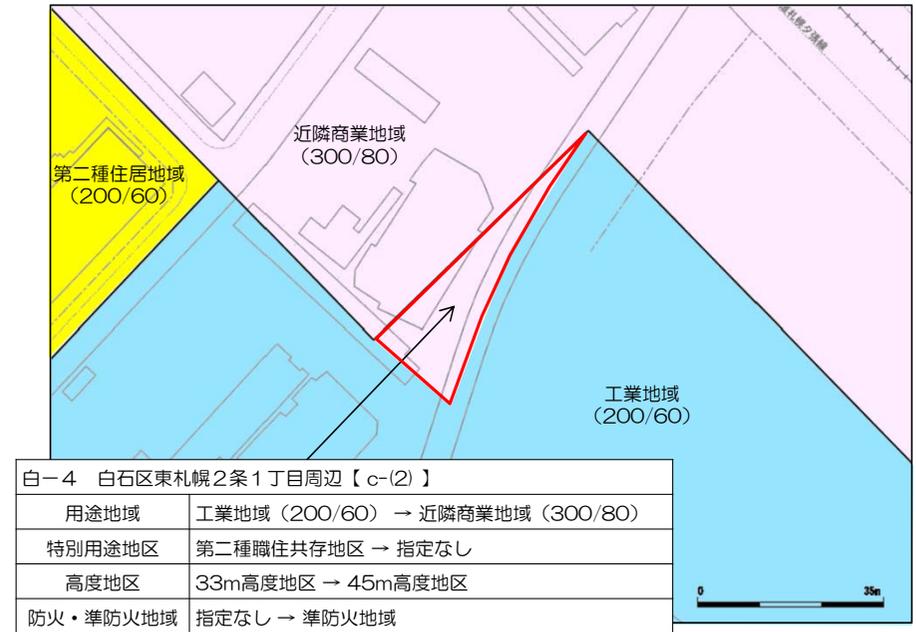


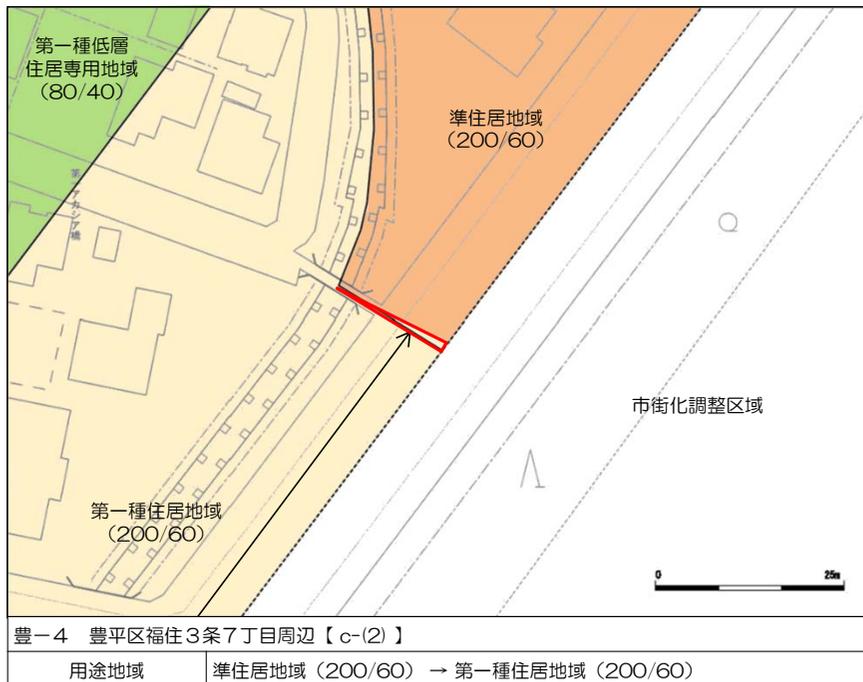
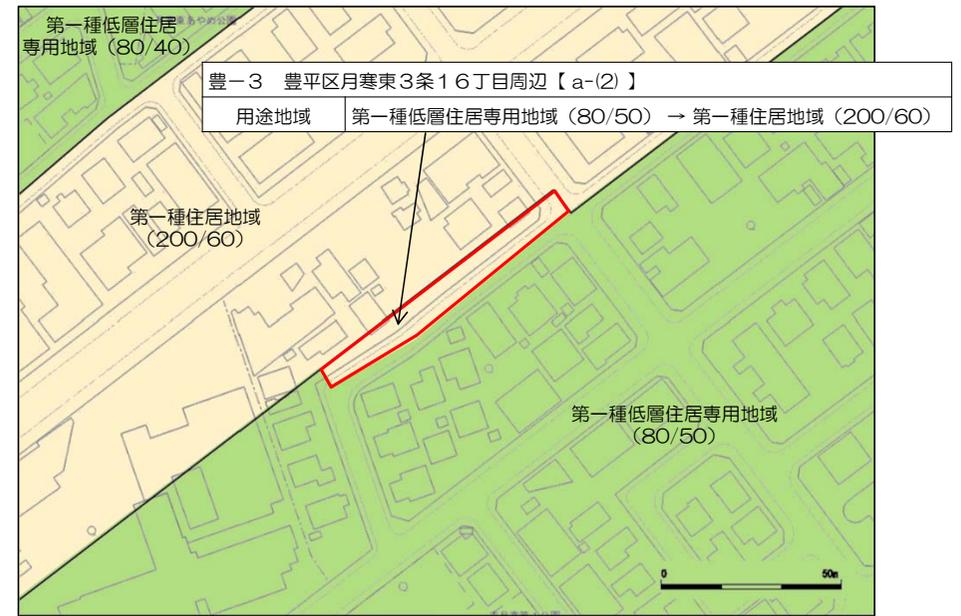
北-7 北区屯田5条12丁目周辺【c-(1)】

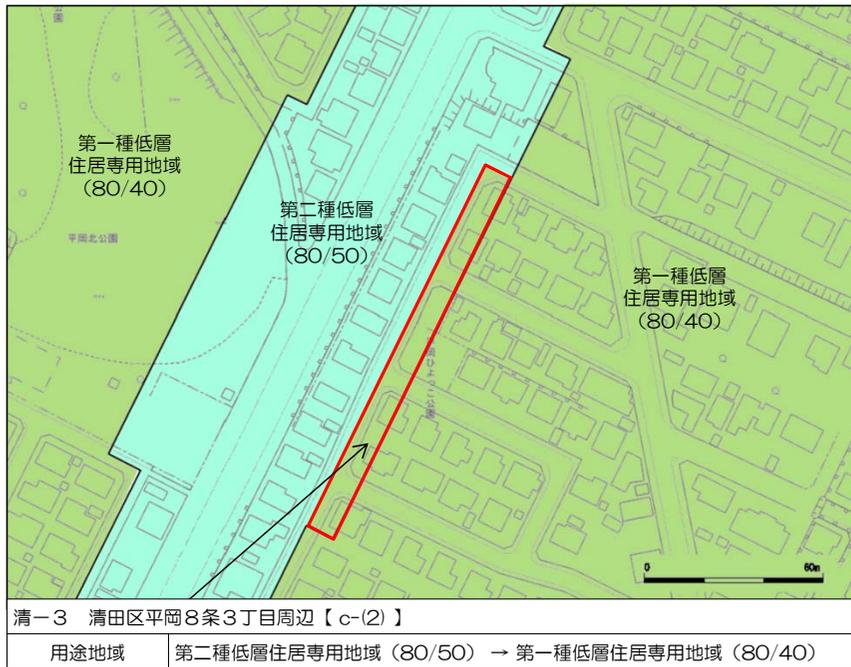
用途地域	第一種住居地域 (200/60) → 第一種低層住居専用地域 (80/40)
------	--

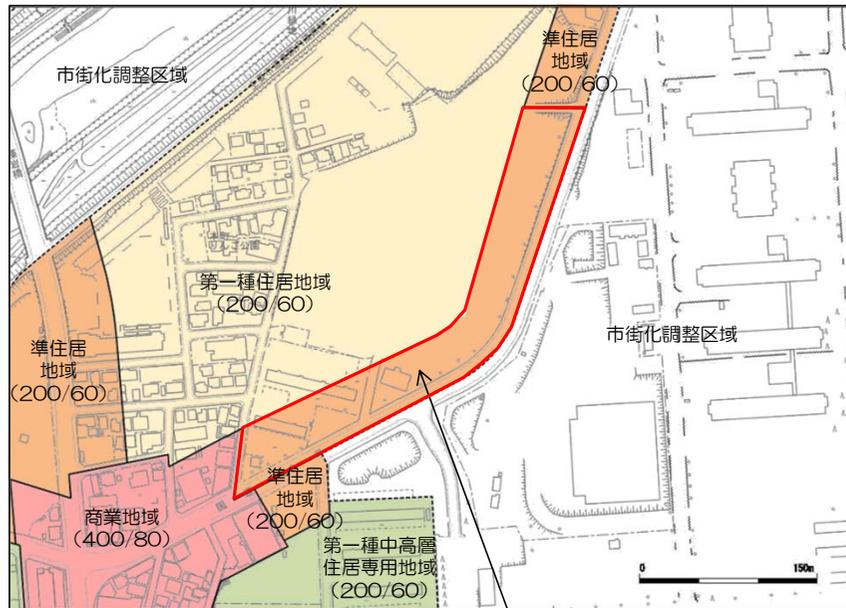
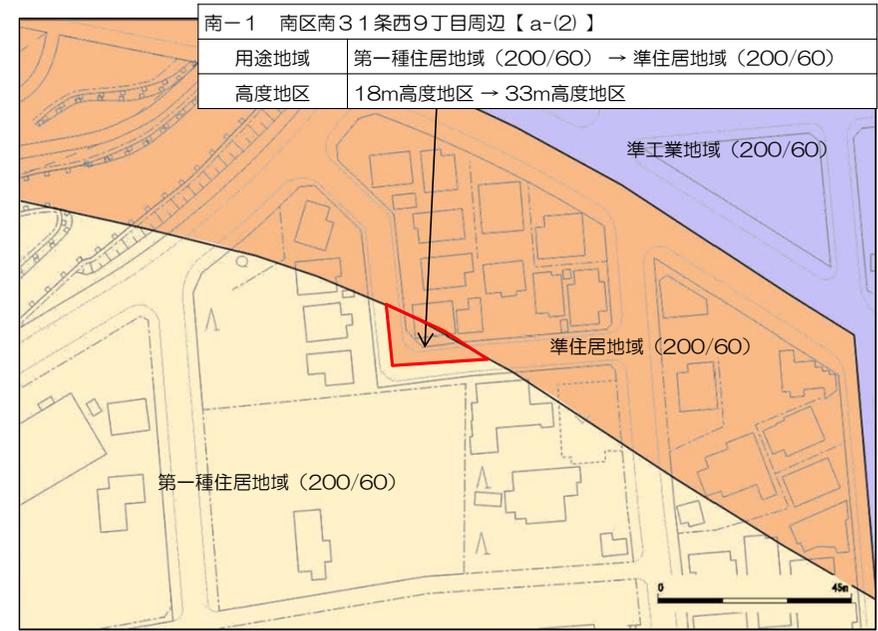
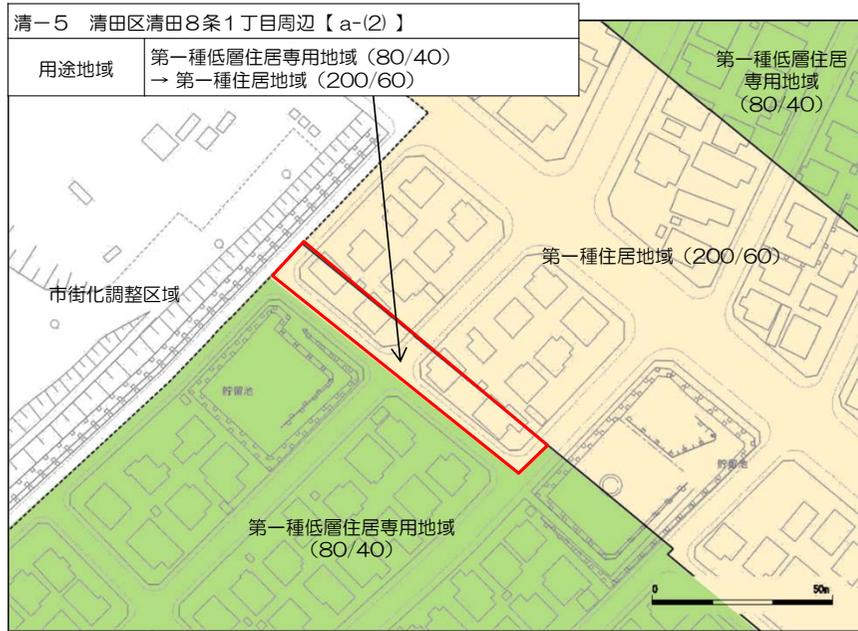






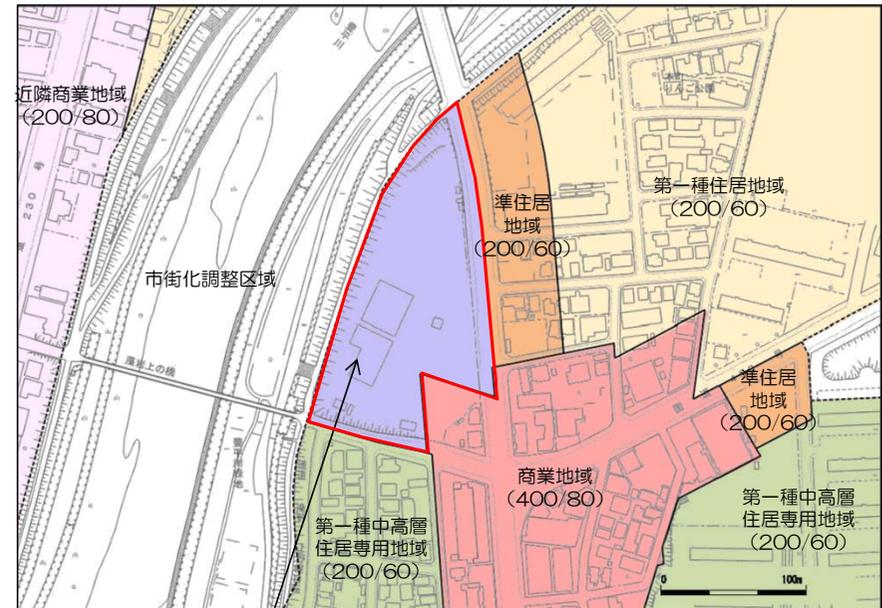






南-2 南区真駒内本町2丁目周辺【b-(1)】

用途地域	第一種住居地域 (200/60) → 準住居地域 (200/60)
------	-----------------------------------



南-3 南区真駒内本町4丁目周辺【b-(1)】

用途地域	準住居地域 (200/60) → 準工業地域 (200/60)
特別用途地区	指定なし → 大規模集客施設制限地区



南-4 南区真駒内本町5丁目周辺【a-(2)】

用途地域 商業地域（400/80）→ 第一種中高層住居専用地域（200/60）



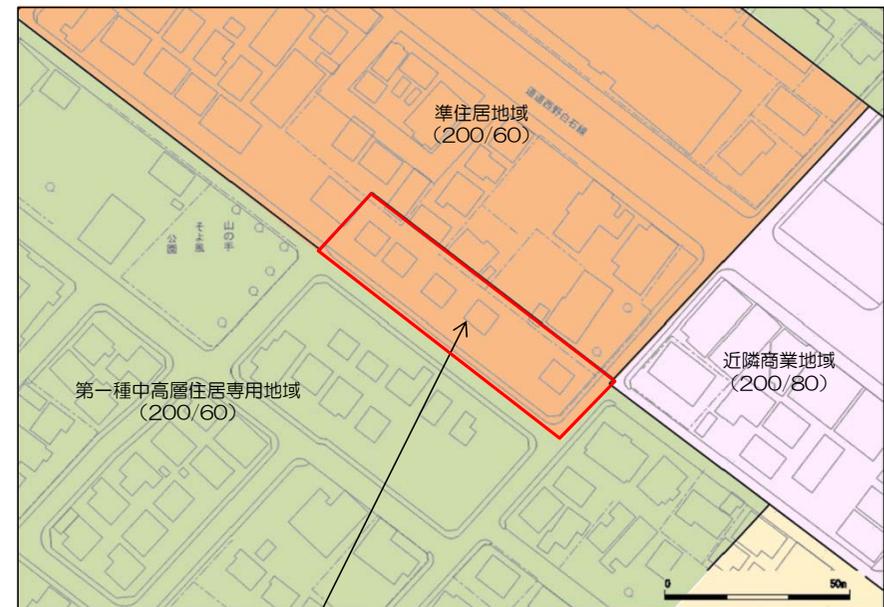
南-5 南区真駒内緑町2丁目周辺【c-(2)】

用途地域 第一種中高層住居専用地域（200/60）→ 第一種低層住居専用地域（80/40）



南-6 南区真駒内東町1丁目周辺【c-(2)】

用途地域 第一種住居地域（200/60）→ 第一種低層住居専用地域（80/50）



西-1 西区山の手4条7丁目周辺【a-(2)】

用途地域 第一種中高層住居専用地域（200/60）→ 準住居地域（200/60）

高度地区 18m高度地区 → 33m高度地区

