



（４）工業地・流通業務地等の維持又は段階的な土地利用転換を支えるための運用方針

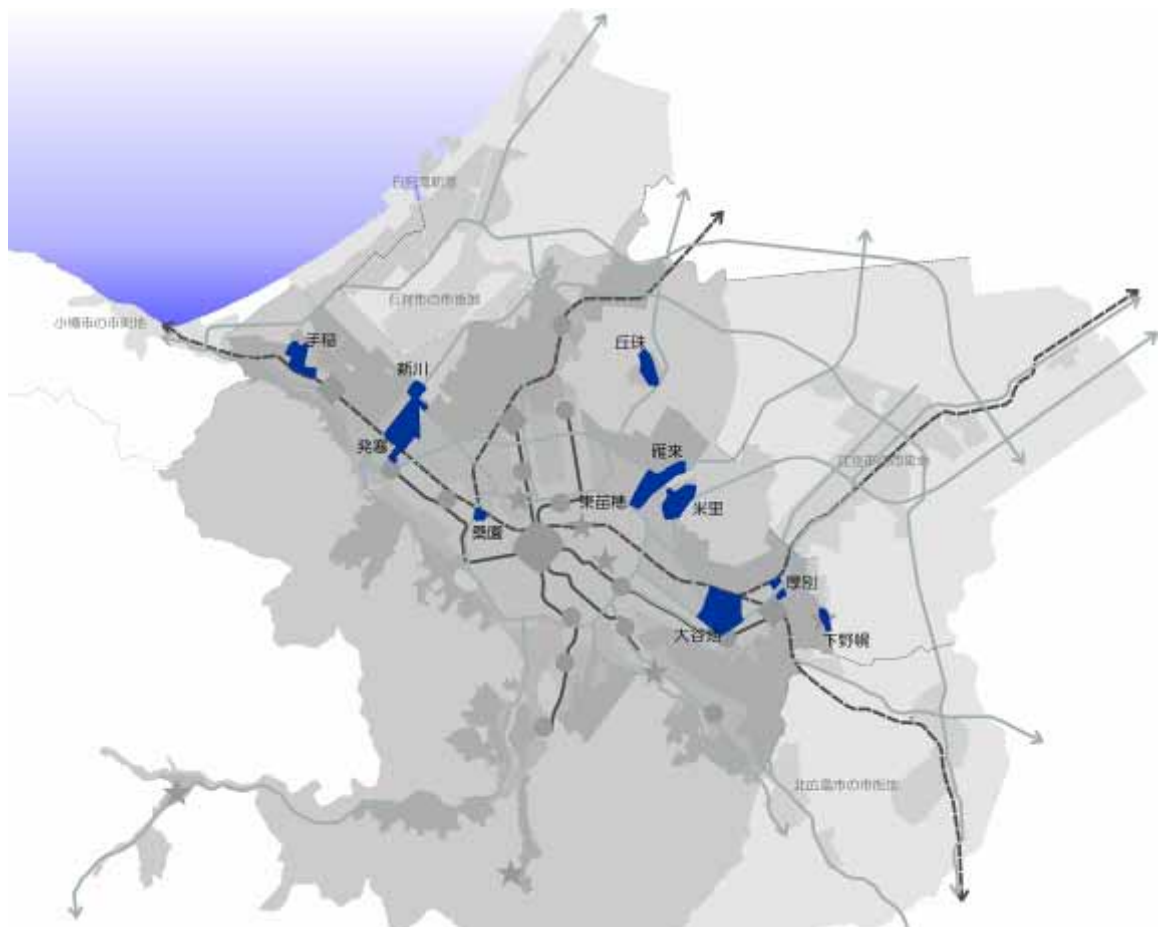
マスタープランでの考え方

マスタープランでは、工業地・流通業務地として下図の地区を位置づけ、土地利用に関する方針として以下を定めています。

また、これら集約的な土地利用を図る工業地等以外の住工混在市街地については、地区の特性に応じた土地利用の転換や、多様な機能の複合化を誘導するとしています。

《集約的な土地利用》 道路基盤などと対応した集約的な土地利用により、業務の利便の確保と周辺市街地環境との調和を図る。

《土地利用転換への対応》 産業の構造変化などを背景とした土地利用転換の動向に対しては、周辺市街地との調和と都市構造の秩序の確保を前提として対応する。



工業地・流通業務地



現況・動向・課題

工業等の見通し

安定成熟期へと移行し、産業構造も変化している今後は、集約的な工業地等を新たに大規模に展開する必要性は高くないものと考えられます。

個別的な土地利用転換の進展

古くからの工場等の撤退などにより、個別的に土地利用転換が進む動向が見られますが、これらの地区では工業系の土地利用を図ることを前提に比較的制限の緩やかな用途地域などが指定されており、今後、さまざまな機能の混在が進むことも予想されます。

土地利用計画制度の運用方針

工業地等の土地利用需要の増大に対応する必要は高くない状況ですが、産業団地など集約的な工業地等については、今後も適切に土地利用計画制度を運用し、業務の利便の増進と周辺環境との調和を図る必要があります。

また、工場の撤退などで個別的に土地利用転換が進行する状況に対しては、きめ細かな土地利用ルールの設定によって、その転換を適切に誘導・担保することが必要です。

以上より、工業地等に関する土地利用計画制度の運用方針として以下を定めます。

ア 基本事項：機能と密度の配置

工業地等として集約的な土地利用を図る区域は、その土地利用の目標や現況等を踏まえ、用途地域については、工業専用地域、工業地域又は準工業地域を定めるとともに、必要に応じて特別用途地区を定める現在の指定を基本的に維持します。

また、流通業務施設の集約的な立地を図る区域として、現状の流通業務地区の指定を今後も維持します。

容積率・建ぺい率に関しては、中密度の土地利用を図ることを原則とする現状の指定を基本的に維持します。

イ 土地利用転換の動向への適切な対応

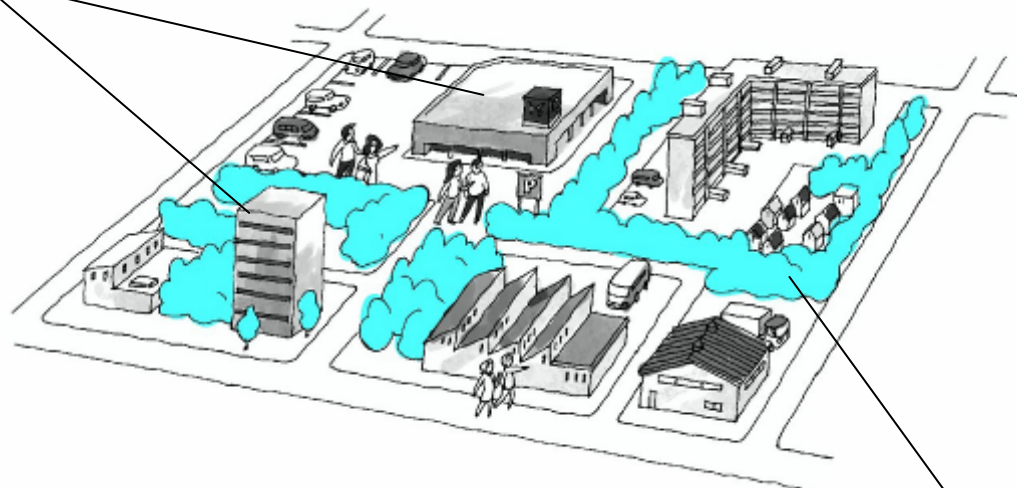
個別的な土地利用の転換により用途の混在が進みつつある地区については、都市構造の秩序の維持と周辺市街地環境との調和を図りつつ、既存の工場等と他の用途の適切な共存をきめ細かく段階的に誘導していくため、地区特性と土地利用転換の進展に応じて建築物の用途、規模、形態に関するルールの設定を検討します。

また、大規模跡地については、地区計画制度などを活用し、必要に応じた基盤の整備も含めて適切な土地利用転換が図られるよう誘導します。



- 工業地・流通業務地での取り組みイメージ -

店舗の規模や共同住宅の高さのルールを定めると、さまざまな用途が混じり合う状況にも一定の秩序が生まれます。



敷地境界からの後退距離や緑化スペースの確保などを定めると、工場と他の建物との間の環境上の影響を小さくできます。

4 土地利用計画制度の運用方針（工業地・流通業務地）

工業地・流通業務地における用途地域等の指定標準

1 用途地域

	(種類)	(容積率)	(建ぺい率)
軽工業団地、先端技術産業団地又は流通・運輸関連施設用地として整備される区域への指定	準工業地域	200%	60%
工業団地として整備される区域への指定	工業地域	200%	60%
専用的な工業団地として整備される区域への指定	工業専用地域	200%	60%

2 その他地域地区

(1) 特別用途地区

工業施設の集約的な立地を図る計画的な工業地として、工業地域又は準工業地域を指定する区域への指定	特別工業地区
工業地として工業地域又は準工業地域が指定されている区域のうち、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への指定	第二種職住共存地区
計画的な開発に伴い流通業務施設、沿道サービス施設及びこれらに関連する工業等の集約的な立地を図ることを目的として工業地域又は準工業地域を指定する区域への指定	第一種特別業務地区
流通業務施設、沿道サービス施設及びこれらに関連する工業等の利便増進を目的として工業地域又は準工業地域を指定する区域のうち、周辺住宅市街地の環境保護を図るべき区域への指定	第二種特別業務地区

(2) 高度地区

準工業地域（200%） 工業地域（200%）	33m高度地区
---------------------------	---------

工業又は流通の業務の利便増進を目的として、工業専用地域、特別用途地区（特別工業地区、第一種特別業務地区）又は地区計画等を指定する区域には、高度地区は指定しない。



（５）幹線道路沿道の秩序ある土地利用を支えるための運用方針

マスタープランでの考え方

マスタープランでは、幹線道路の沿道について、道路機能と対応した土地利用を図ることが合理的かつ必要であるとの基本認識を位置づけ、土地利用に関して以下の方針を定めています。

《道路機能に対応した土地利用》道路機能に対応した土地利用を図ることを基本に、土地利用条件や土地利用需要などの特性に応じながら、商業・業務機能や軽工業・流通業務機能、集合型の居住機能などの立地に対応します。

《沿道土地利用の範囲の適正化》沿道土地利用の範囲は、一般的な街区規模と対応したものとすることを原則に、地形地物や土地利用状況などを踏まえて適切に定め、都市構造の秩序の維持と周辺市街地環境との調和を図ります。

《身近な利便の確保》とくに商業・業務施設については、その集積を図る主要な拠点のほかは、自立的な生活を支える身近な利便の提供機会が各地域に確保されることが重要との認識に立ち、市街地内に網羅的に配置されている幹線道路沿道での分散的な立地が図られるよう対応します。

現況・動向・課題

沿道施設の立地動向の多様化

幹線道路の整備状況や地区の特性に応じた土地利用が図られていますが、沿道施設の立地動向は多様化しています。

特に商業施設に関しては、一層の大規模化や郊外化の動向が強まっています。

土地利用計画制度の運用方針

道路機能に対応した施設等の立地に今後も適切に対応していくとともに、立地動向の多様化に対しては、後背の住宅地等との環境上の調和を図る必要があります。

そのため、幹線道路等の沿道に関する土地利用計画制度の運用方針として以下を定めます。

ア 基本事項：機能と密度の配置

4車線以上の幹線道路の沿道

地形等の土地利用条件や土地利用需要の見通し、沿道の機能集積の状況、後背市街地の土地利用状況などに応じて、近隣商業地域、準住居地域、第一種住居地域又は準工業地域を定めることを基本とする現状の指定を維持します。

また、容積率・建ぺい率についても、中密度の土地利用を図るよう定めることを基本に、高度利用住宅地内では高密度の利用を図ることとして定める現在の指定を維持します。

2車線道路の沿道

道路機能や地区特性に応じて、日用品販売店舗などの生活利便施設の立地に対応するため、第一種住居地域又は第二種低層住居専用地域を定めることを基本とする現状の指定を維持します。

また、容積率・建ぺい率についても、第二種低層住居専用地域を定める区域は低密度の利用を、それ以外の区域については中密度の利用を図ることとして定める現状の指定を維持します。

イ 沿道の特性へのきめ細かな対応と後背住宅地の環境保護

道路機能や地区特性に応じた土地利用の維持・増進と後背住宅地の環境との調和をきめ細かく図るため、用途地域に加え、必要に応じて特別用途地区や高度地区などを活用し、建築物の用途、規模、形態に関するルールを設定します。

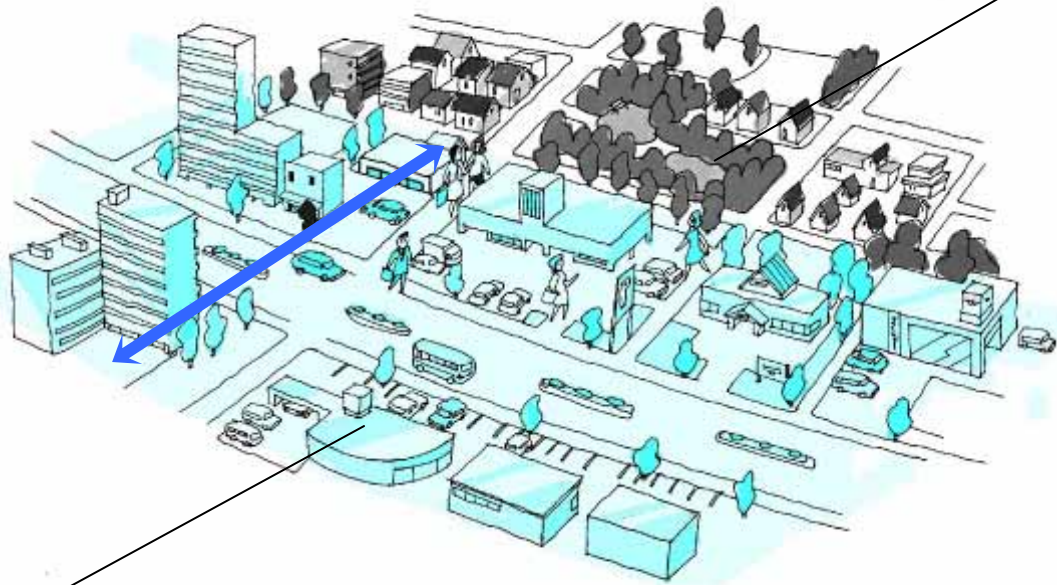
ウ 沿道土地利用の範囲の適正化

沿道土地利用に対する奥行きは、一般的な街区規模に相当する距離までとすることを原則とし、その近傍に区画道路が位置する場合には、建築基準法が敷地への過半用途地域適用の一般規定を設けていることとの均衡も踏まえ、その取り扱いの範囲内で当該区画道路までとして定めることを基本とします。宅地開発などに伴う新たな区画道路の設定により沿道街区が造成される場合も、同様の対応とします。なお、河川・道路などの地形上の分断要素がさらに後背に位置する場合などにおける一体的土地利用の適否については、道路接続との整合も踏まえた周辺を含む土地利用全体の状況及び見通しといった地区特性も勘案し、基本的な奥行き設定がなじまないと認められる場合に適切かつ合理的な範囲となるよう調整します。



- 幹線道路沿道での取り組みイメージ -

道路機能と地区特性に応じた土地利用のルールを設定し、後背の住宅地の環境とも調和する沿道土地利用を図ります。



沿道利用の奥行きを適切に定めて利便施設の適切な分散立地を図り、身近な利便を確保します。

4 土地利用計画制度の運用方針（幹線道路沿道）

幹線道路沿道における用途地域等の指定標準

1 用途地域

	(種類)	(容積率)	(建ぺい率)
4車線の幹線道路沿道のうち、幹線道路沿道にふさわしい商業業務機能の利便増進に対応しつつ、住宅地としての環境を保護すべき区域への指定（高度利用住宅地内）	準住居地域	300%	60%
（一般・郊外住宅地内）		200%	
4車線の幹線道路沿道のうち、幹線道路沿道にふさわしい商業業務機能の立地に対応すべき区域への指定（高度利用住宅地内）	近隣商業地域	300%	80%
（一般・郊外住宅地内）		200% ¹	
4車線の幹線道路沿道のうち、幹線道路沿道にふさわしい商業業務機能、流通業務機能、工業業務機能の立地に対応すべき区域への指定	準工業地域 ²	200%	60%
（高度利用住宅地内において、特別業務地区が併せて指定される場合）		300%	
地形的な制約により幹線道路沿道にふさわしい業務の利便増進を図ることができない区域、又は現況土地利用として住宅が支配的であり住環境保護を図るべき区域への指定	第一種住居地域	200%	60%
相当の延長を有する2車線の幹線道路沿道のうち、住居の環境を保護しつつ周辺住民のための利便施設及び後背住宅地の環境を守るための緩衝機能を兼ねる施設の立地を図る区域への指定	第一種住居地域	200%	60%
低層住宅地内の主要な道路の沿道で、小規模な日用品販売店舗の立地を許容する必要がある区域への指定	第二種低層住居専用地域 ³	80%	50%
指定にあたっての幅（奥行き）は、面する道路の幅員に応じて下記のとおりとする。ただし、その近傍に区画道路が位置する場合には、当該区画道路の中心までとする。 幅員 18m以下の道路 …………… 40m 幅員 18mを超え 25m以下の道路 …………… 50m 幅員 25mを超える道路 …………… 60m			

1 新たに近隣商業地域（容積率200%）を指定する場合は、特別用途地区（第二種又は第三種小売店舗地区）を併せて定める。

2 新たに準工業地域を指定する場合は、特別用途地区（第一種特別業務地区又は第二種特別業務地区）を併せて定める。

3 新たに第二種低層住居専用地域を指定する場合は、建築物の高さの限度（10m）及び外壁の後退距離（1m）を併せて定める。



2 その他地域地区

(1) 特別用途地区

計画的な開発に伴い流通業務施設、沿道サービス施設及びこれらに関連する工業等の集約的な立地を図ることを目的として、工業地域又は準工業地域を指定する区域への指定	第一種特別業務地区
流通業務施設、沿道サービス施設及びこれらに関連する工業等の利便増進を目的として工業地域又は準工業地域を指定する区域のうち、周辺住宅市街地の環境保護を図るべき区域への指定	第二種特別業務地区
商業業務の利便増進を目的として商業地域又は近隣商業地域を指定する区域のうち、併せて住宅や文教施設の環境保護を図る区域への指定	第二種小売店舗地区
近隣商業地域のうち、小売店舗に係る業務の利便の増進と、住宅市街地の良好な環境の保護を図る区域への指定	第三種小売店舗地区

(2) 高度地区

(用途地域、指定容積率)	(平地系市街地)	(山地・丘陵系市街地)
準住居地域(300%) 近隣商業地域(300%) 準工業地域(300%)	45m高度地区	33m高度地区
第一種住居地域(200%) 準住居地域(200%) 近隣商業地域(200%) 準工業地域(200%)	33m高度地区 33m北側斜線高度地区	27m高度地区 27m北側斜線高度地区
第二種低層住居専用地域	北側斜線高度地区	

第一種低層住居専用地域又は第二種低層住居専用地域に南接する区域のうち、特に必要な区域に指定する。

(3) 防火地域及び準防火地域

ア 指定容積率が300%の区域への指定	準防火地域
イ 指定建ぺい率が80%の区域への指定	
ウ 高度利用地区又は地区計画等の指定により、上記ア又はイと同等の土地利用が見込まれる区域への指定	

（6）良好な景観形成とみどりの充実を支えるための運用方針

【 景観 】

マスタープランでの考え方

マスタープランでは、都市づくりの理念をより鮮明化するとともに、具体的取り組みを進める上でよって立つべき共通の価値観を総合的な視点から明確化するために「都市づくりの原則」を定めています。

景観形成に関しては、この都市づくりの原則の中で、以下を位置づけています。

《原則2》自然と共生し北の風土特性を尊重します

（2-6）自然環境や風土特性に配慮した都市景観づくり

- ・市街地内のみどりや水辺、地形的な特徴などが都市景観の中で生かされること
- ・明瞭な四季の移り変わりによる背景の変化、市街地に残る歴史的遺構など、札幌の個性を表現する要素に配慮した景観づくりが進められること

《原則3》多くの人が集まる場を大切にします

（3-4）人が集まる場にふさわしい都市景観づくり

- ・交通結節点や公共広場、集客交流施設など人の集まる場の特性に応じて、一定の統一感を持った街並みの形成や、シンボル性の高いデザイン要素の効果的な導入などがなされること

《原則4》既存資源を上手に再生・活用します

（4-1）魅力ある資源の効果的な活用

- ・地域の個性を演出する街路や建物、樹木などが、街並みの中で効果的に生かされていること

現況・動向・課題

市民意識の向上

都市景観の形成に対する市民の意識は高まりつつあります。

景観法の制定

景観法の制定により、建築物などに対し景観形成を目的として一定の制限を課す制度が創設されました。

土地利用計画制度の運用方針

マスタープランにおいて都市づくりの原則にも掲げているように、土地利用計画制度の運用にあたっては良好な景観形成の視点も重要であること、さらに、景観法の制定を背景として、景観に関する取り組みの一層の充実に向けた検討が求められていることを踏まえ、良好な景観形成を支えるための土地利用計画制度の運用方針として以下を定めます。

ア 良好な景観を維持・形成するための土地利用ルールを設定

歴史的遺構などの景観資源の周辺や、魅力ある沿道景観の創出が望まれる特徴ある通り沿いなどにおいては、景観形成の目標の具体化・共有化を図りつつ、これに即して建築物の形態などに関する土地利用ルールを設定することを検討します。

なお、この場合、前節までで整理した基本的な土地利用ルールの内容（形態、密度など）については、都市構造の秩序の維持と周辺市街地環境との調和に支障を生じさせない範囲において、景観形成の目標に応じた緩和あるいは強化も可能とします。

イ 景観地区の活用に向けた検討

良好な景観形成に向けた取り組みを一層推進していくため、景観法の制定により新たに土地利用計画制度のひとつに位置づけられた景観地区の活用方策について検討を進めます。



（6）良好な景観形成とみどりの充実を支えるための運用方針

【みどり】

マスタープランでの考え方

マスタープランでは、これまでのように人口増加と市街地の拡大に対応した公園等の整備に重点を置くのではなく、今後は、市民等との協働によって多様なみどりを創出していくことが重要であるとの認識のもと、みどりに関する取り組みの基本方向として以下を位置づけています。

《協働によるみどりの充実》行政による緑化に加えて、市民や企業による民有地緑化を推進するなど、市民・企業・行政等の協働によりみどりを充実していきます。

《いまあるみどりの保全・育成》市街地周辺のみどりや市街地内の貴重なみどりなど、いまあるみどりを保全・育成し、次代に継承します。

《身近なみどりの充実》身近なみどりを増やすことにより、均衡のとれたみどりの街並み形成やみどりのネットワーク化を進めます。



主要なみどりの配置

現況・動向・課題

みどりの地域間格差

みどりの総量は一定程度の充実をみているものの、都市化の進展に伴って、市街地周辺及び市街地内のみどりは減少を続けており、また、郊外に比べ既成市街地のみどりが少ないなど地域的格差も見られます。

土地利用計画制度の運用方針

民有地も含めて総合的かつ効果的にみどりの充実を進めていくことが重要であることを踏まえ、みどりの充実を支えるための土地利用計画制度の運用方針として以下を定めます。

ア 制度の活用によるみどりの保全・創出

市街地の主要な景観軸となる河川や郷土的・牧歌的な景観や風致を有する市街地、周辺が宅地化されている中であって住民に親しまれている平地林などについて、風致地区や特別緑地保全地区などを定め、みどりの保全・創出を図ります。

イ きめ細かく効果的なみどりの創出に向けた土地利用ルールの設定

地域の街づくり指針などの検討にあたっては、地区の特性に応じた緑化計画の方針を定め、これと連携して建築物の形態などに関する土地利用ルールを定めることにより、きめ細かく効果的なみどりの創出を図ります。



5 土地利用計画制度のより効果的な運用に向けて

今後、土地利用計画制度は前章までで整理した基本的な視点や方針に基づいて運用していくこととしますが、マスタープランの基本目標の一つとして掲げているとおり、今後の都市づくりにおいては、地域のきめ細かな取り組みの積み重ねによって都市全体の魅力と活力を高めていくことが重要です。

そのためには、土地利用計画制度についても個々の取り組みの進展に応じた効果的な運用を図る必要があります。さらに、その運用方策に関しては、今後の都市づくりの課題等に応じて、一層の改善を図る視点も重要です。

そこで、この章では、土地利用計画制度をより効果的に運用していくための方策と、今後の検討課題について整理します。

(1) 用途地域等の機動的な見直し

これまでは拡大する人口や産業を適切に収容し、新たな市街地の整備を順序だてて計画的に進めることが都市づくりの主要課題であったことから、用途地域等の根幹的な土地利用ルールの見直しは、一定の期間を経て定期的に行うことを原則としてきました。

しかしながら、安定成熟期の都市づくりにおいては、きめ細かな取り組みに機動的に対応することがより重要になっており、今後は、以下のアに示す場合を契機としてイの基本要件に即して見直すことを基本とします。

ア 用途地域等の見直しの契機

- ・都市基盤施設の整備、市街地開発事業の進展など土地利用条件が整備された場合
- ・地域まちづくりの進展等により土地利用誘導の目標の明確化が図られた場合
- ・その他、上位計画の変更等により見直しの必要が生じた場合

イ 用途地域等の見直しの基本要件

- ・マスタープランやこの方針の考え方に即した内容であること
- ・都市構造の秩序の維持と周辺市街地環境との調和の両面が図られていること
- ・局所的・個別的な対応にとどまるものではなく、一定範囲の地域的なまとまりがあること
- ・地区計画などきめ細かな土地利用ルールをあわせて定めること



(2) 住民主体の地区計画等の積極的推進

今後の都市づくりにおいては、地域住民の主体的な関わりのもとで地域の特性に応じたきめ細かなルールである地区計画等を定める取り組みが一層重要です。

そのため、住民主体の地区計画等の推進に向けて以下についての取り組みを一層充実します。

なお、これらの地区計画も、マスタープラン等に示す基本的方向に即し、都市構造の秩序の維持と周辺市街地環境との調和の両面が図られるものとして定めることが基本となります。

- ・本市の都市づくりに関する基本的考え方の周知
- ・地区計画や都市計画提案制度の普及・啓発
- ・住民主体で地区計画を定めた先行事例の紹介
- ・地区計画の策定に向けた地域の取り組みの支援

(3) 制度の効果的運用を支える方策の充実（今後の検討課題）

ア 個別の都市開発や建築行為を、地域にとってよりふさわしいものとするためのしくみの充実

今後の都市づくりにおいては、個別に展開される建築物の建て替え更新等を適切に誘導することで、市街地の質を漸進的に高めていくことが重要であり、そのためには、市民や事業者、行政など、都市づくりの担い手が共通の目標のもとで持続的に地域のまちづくりに参画できるしくみが求められます。

具体的には、以下の対応が必要であると考えられます。

- ・地域まちづくりの方向を市民・事業者・行政の協働で検討し共有化
- ・事前共有された方向性に即し、個別の都市開発等の内容を計画の初期段階で協議・調整
- ・個別の法制度等にもとづく協議調整の総合化を図るための行政内部の横断連携
- ・市民、事業者、行政が担うべき役割と取り組みの流れ（手続き）の明確化

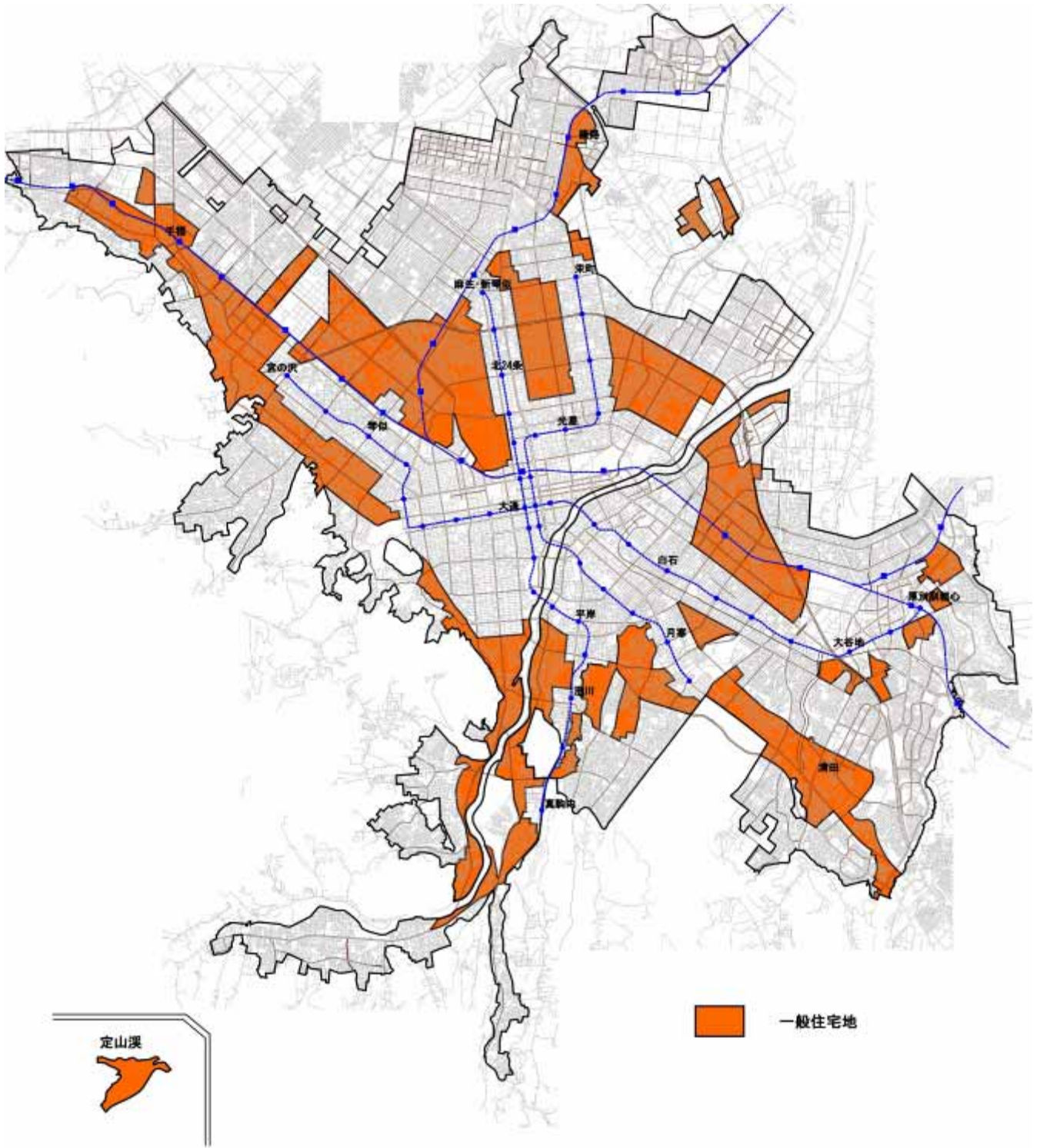
イ 本市の特質を踏まえた制度運用を支えるしくみの充実

これまでも都市計画法の改正等によって都市計画の決定権限の委譲や土地利用計画制度の多様化が図られ、市町村がその特性に応じて制度運用を図ることが可能とされてきました。

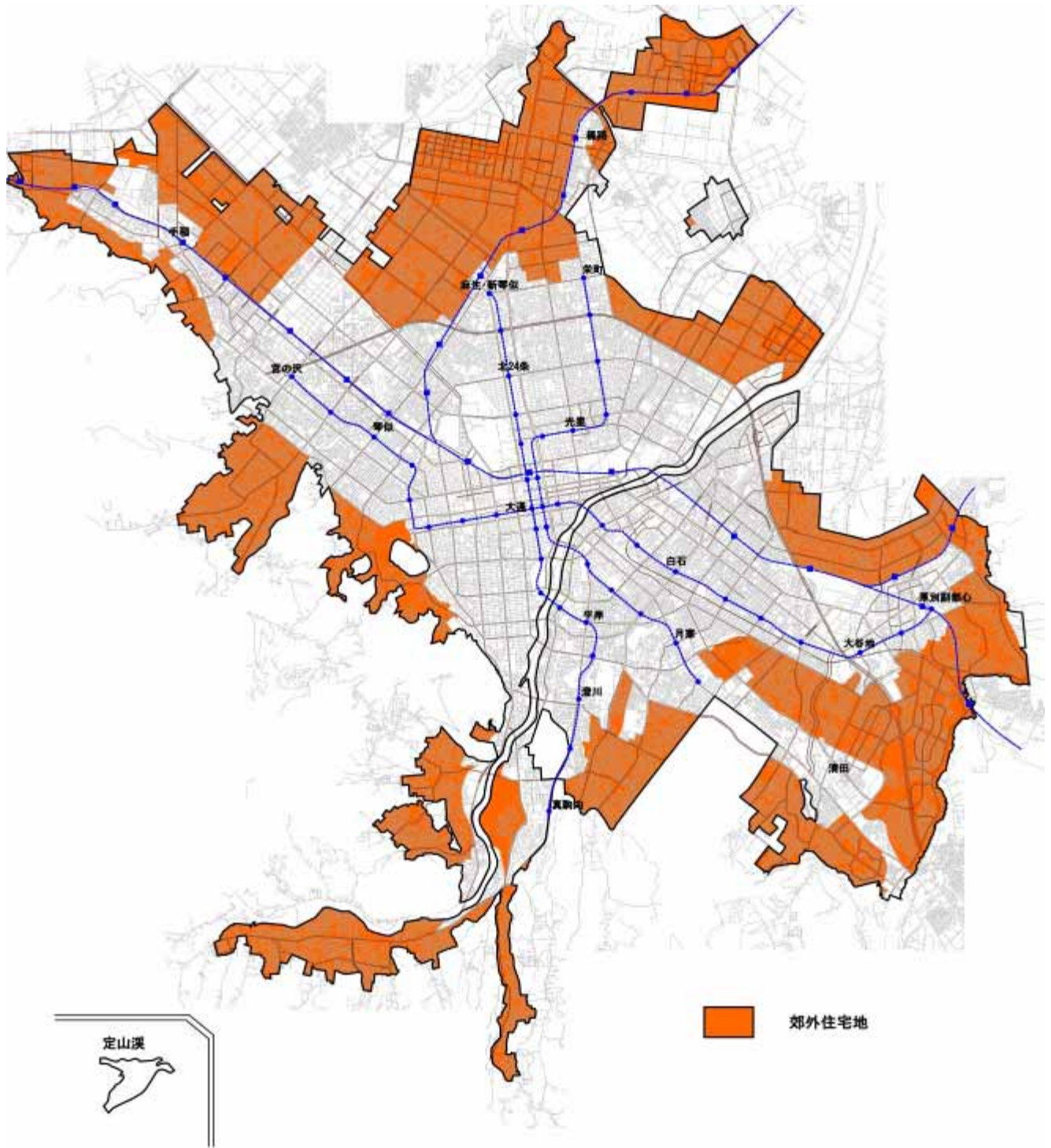
また、景観法が新たに制定され、各自治体がその特質を踏まえ、良好な景観形成

の取り組みを一層推進していくことが可能となりました。

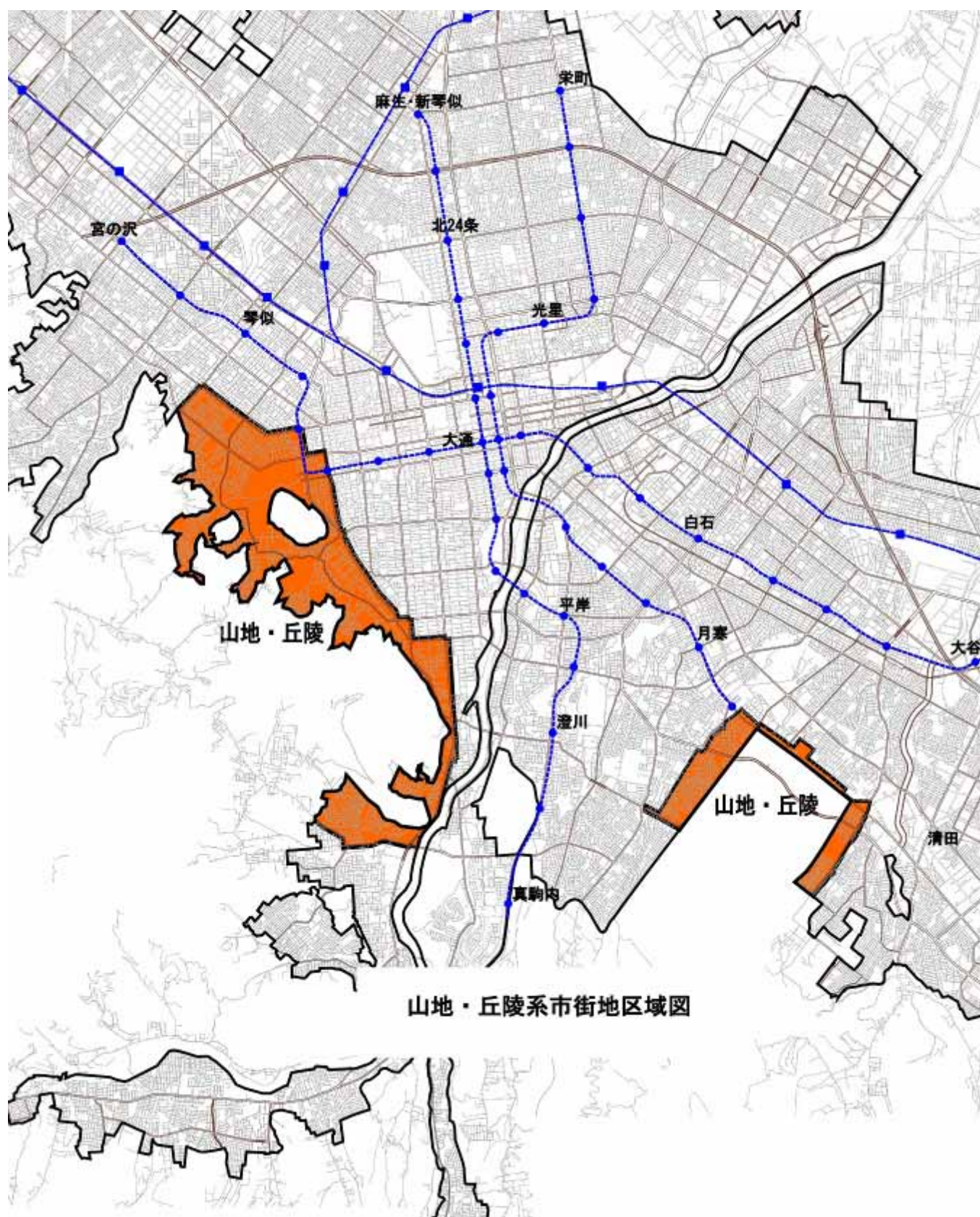
今後もこのような制度改正等の動向に適切に対応しながら、本市の特質を踏まえた制度運用を図っていくため、その基本的考え方や手続きのあり方等、制度運用を支えるしくみを継続的に検証・充実していきます。



一般住宅地



郊外住宅地



山地・丘陵系市街地区区域図

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制度の運用方針

平成 18 年（2006 年）3 月

（平成 19 年（2007 年）11 月 一部改正）

〒060-8611

札幌市中央区北 1 条西 2 丁目

札幌市市民まちづくり局 都市計画部 都市計画課

電話	011-211-2506
ファクシミリ	011-218-5113
ホームページ	http://www.city.sapporo.jp/keikaku/