

# 札幌市都市計画審議会 第2回土地利用計画等検討部会 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

### －各論点に対する方向性の検討①<市街化区域の土地利用>－

#### 【目次】

0	第1回土地利用計画等検討部会の振り返り	1
1	論点別の見直しの方向（仮説）【住宅市街地】	2
2	論点別の見直しの方向（仮説）【地域交流拠点】	9
3	論点別の見直しの方向（仮説）【都心】	12

見直しの論点案

現在の取組状況

部会意見

第2回部会（今回）

拠点

〇都心に投資を呼び込み、魅力・活力を高める土地利用計画の在り方

- ・都市開発における都市の低炭素化・強靱化の推進
- ・観光・MICE機能の戦略的な誘致の促進
- ・商業、業務、居住など多様な機能の集積促進
- ・四季を通じて快適に過ごせる歩行者優先の回遊環境の形成促進
- ・地区の特性を生かした魅力ある街並みづくりの促進

（仮称）都心における開発誘導方針の検討（緩和型土地利用計画制度の効果的な活用など）

〇地域交流拠点の機能集積と魅力向上に向けた土地利用計画の在り方

- ・都市基盤の整備状況や機能集積の動向、後背圏の違いなど、拠点ごとの特性を踏まえた機能集積
- ・にぎわいや交流が生まれる質の高い場の創出
- ・待合空間の確保や乗継利便性の向上など交通結節点としての利便性向上

地域交流拠点等における緩和型土地利用計画等の運用方針に基づく対応

住宅市街地

〇集合型居住誘導区域の設定を念頭に置いた土地利用計画の在り方

- ・人口分布の動向を踏まえた居住誘導
- ・地域特性に応じた居住環境の向上

路面電車電停周辺地区における地域特性に応じた景観まちづくりの実施など

〇持続可能な居住環境形成エリアの設定を念頭に置いた土地利用計画の在り方

- ・郊外ならではの居住環境の維持と多様な世代の流入の促進
- ・生活利便性や交通利便性の確保

もみじ台地区におけるエリアマネジメントの実施など

第4回部会

工業地・流通業務地

〇工業・流通業の需要変化に対応した土地利用計画の在り方

- ・工場・物流施設の新設・更新への対応
- ・産業構造の変化に伴う物流機能の複合化・高度化への対応

工業地・流通業務地の未利用地調査の実施

第3回部会

市街地の外

〇札幌の都市個性を伸ばし、新たな魅力を創造する、メリハリある土地利用誘導の在り方

- ・守るべき自然環境の維持と良好な景観の保全・創出
- ・地域特性を踏まえた個別開発・土地利用の適正化
- ・市街化調整区域内の高次機能交流拠点の機能強化と魅力向上

土地利用現況調査の実施

見直しの論点案に関すること

〇街なかにおいて、地下の歩行空間だけでなく、地上部の**雁木が連続する街並み**を誘導するなど、**積雪寒冷地の特性を踏まえた取組**の検討が重要。

〇人口は減少していくが、その一方で学会の受け入れのため**ホテルを充実**していくなど、**短期的な集客交流**の在り方について検討していくことが重要。

〇**集合型居住誘導区域外**で、現状では再開発事業の対象とならない地域についても、**今後の建替え動向**を踏まえていくことが重要。

〇現時点ではスーパーやコンビニが周りにある地域でも、**将来的に商業施設の立地状況が変化することもある**。また、現在**車でスーパー等を利用している人も、将来運転できなくなる**ことがある。そうした危機感を持って検討する視点が重要。

〇工業地・流通業務地の土地利用については、**市街化区域だけでなく、市街化調整区域にも制度上立地可能な流通業務施設がある**事実も踏まえて議論することが重要。

〇これまで都市化の圧力の中で市内の農地は減り続けてきたが、今後は**農地の多面的な機能も評価し、保全していく**ことが重要。

〇全国的には都市内の農地（生産緑地）の宅地化が加速するのではないかと予測もあるが、都市内の農地については、例えば**緑と一緒に暮らすライフスタイルを支える場**としての土地利用を考える視点が重要。

〇人口減少が予測される中、全国や海外から人を呼び込む視点が重要。**観光客を呼び込むなど、経済活性化の視点で、自然が豊かな市街化調整区域の活用**を考えていくことが重要。

見直し全体に関わること

〇人口予測にあたっては、**どんなニーズを持った人がどこに流入してくるか**までを踏まえ、土地利用計画を考えていくことが重要。

〇住みたい街として上位にランキングされる札幌は、市民の幸福度も高い街だと言える。これを将来的にどう維持していくかという観点が必要であり、そのために**札幌市はしっかりと方針を示すことが重要**。

〇今後の土地利用計画やその運用を考えるにあたっては、隣接都市の土地利用状況など**広域的な観点も踏まえる**ことが重要。

検討の進め方に関すること

〇今後検討を進めるにあたっては、**平成18年・平成24年の用途地域等全市見直しによる効果**を踏まえることが重要。

■論点

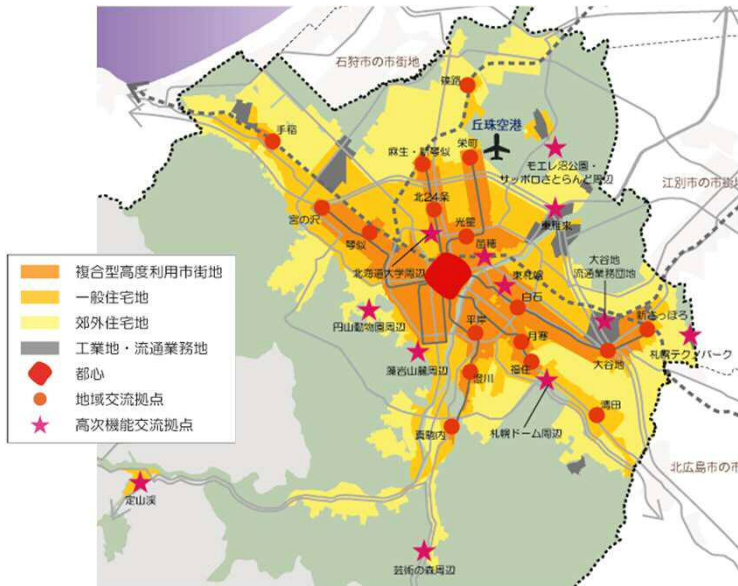
○集合型居住誘導区域の設定を念頭に置いた土地利用計画の在り方

- ・人口分布の動向を踏まえた居住誘導
- ・地域特性に応じた居住環境の向上

○持続可能な居住環境形成エリアの設定を念頭に置いた土地利用計画の在り方

- ・郊外ならではの居住環境の維持と多様な世代の流入の促進
- ・生活利便性や交通利便性の確保

■市街地の区分



(出典) 第2次札幌市都市計画マスタープラン 市街地の区分

■複合型高度利用市街地（高密度な住宅市街地）

→集合型の居住機能と多様な生活利便機能が集積し、良好な都市景観やオープンスペースを有する住宅市街地の形成を目指す

■一般住宅地（中～低密度な住宅地）

→戸建住宅や集合住宅などの多様な居住機能や生活利便機能が、相互の調和を保ちながら維持される住宅地の形成を目指す

■郊外住宅地（低密度な住宅地）

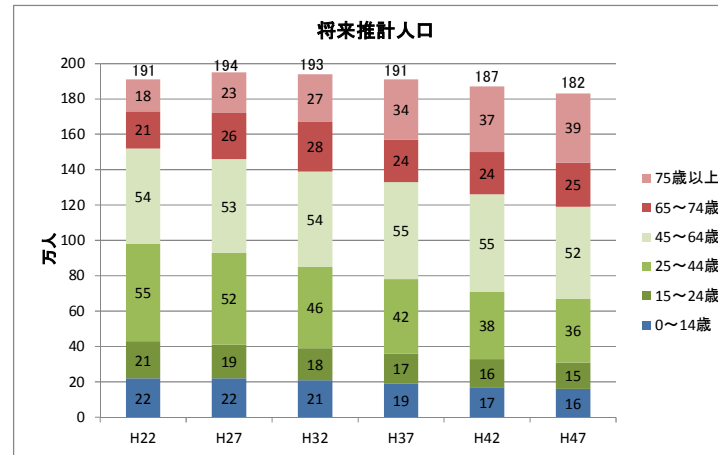
→戸建住宅を主体としながらも一定の生活利便施設を有し、地域コミュニティが持続できる住宅地の形成を目指す

■人口の動向

○総人口は近い将来に減少に転じ、少子高齢化が進展する見込み。  
○人口減少は緩やかに進み、H27～47の20年間では約6%減少の見込みだが、高齢化率は約10%上昇の見込み。  
○市街地の人口密度については、全体的にはそれほど大きな変化はみられない。

✓郊外部でも人口密度は概ね維持されることから、今後も市街化区域全体で住宅等の立地を許容することを前提とすべき。

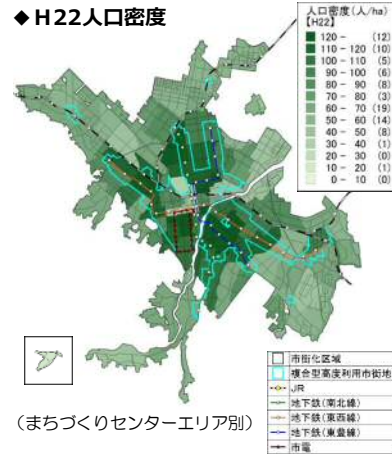
【人口総数】



(出典) 札幌市、総務省「国勢調査」

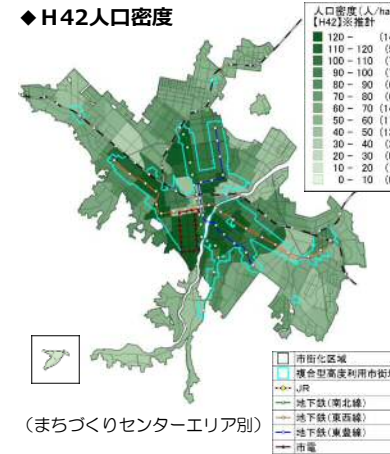
【人口密度】

◆H22人口密度



(まちづくりセンターエリア別)

◆H42人口密度



(まちづくりセンターエリア別)

市街地区分	H22 ※実績値	H42 ※推計値
複合型高度利用市街地	120.5(人/ha)	123.6(人/ha)
一般住宅地	75.9(人/ha)	72.8(人/ha)
郊外住宅地	60.6(人/ha)	57.1(人/ha)
市街化区域合計	76.0(人/ha)	74.5(人/ha)

人口集中地区(DIID)の人口密度要件40人/haを上回っている

(出典) 札幌市立地適正化計画

■本市が目指す「コンパクトな都市づくり」

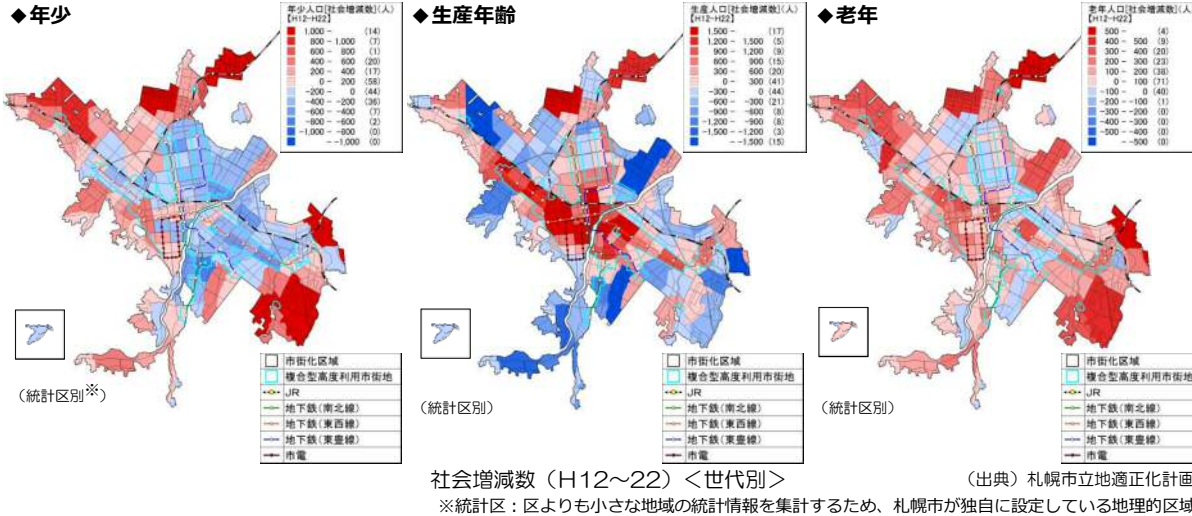
→市街地の範囲を現状の市街化区域とすることを基本とした上で、それぞれの住宅地において、日常生活利便施設が立地し、都心や地域交流拠点では、多くの人が利用する公共施設や商業・医療機能などの集積を図るほか、バスネットワークの維持・改善や公共交通機関の乗継のしやすさを確保していく



■人口の動向

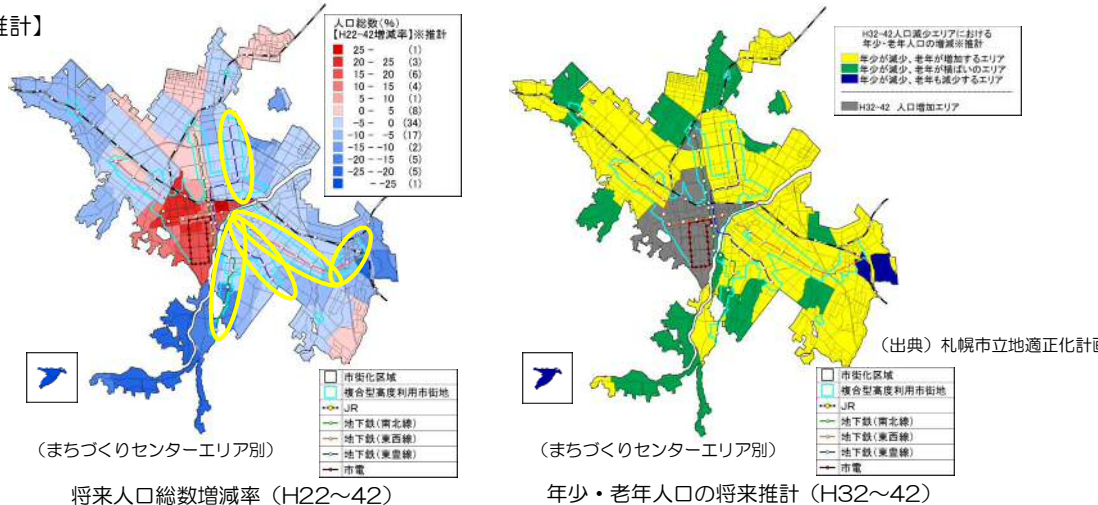
○社会増減数を世代別に比較すると、生産年齢は他世代と比べて、中央区や地下鉄沿線などの利便性の高い地域に、年少については郊外部の新規開発地などに多く集まっている傾向がある。  
○老年人口については、他世代と比べて、社会増減の地域差が少ない。

【社会増減】

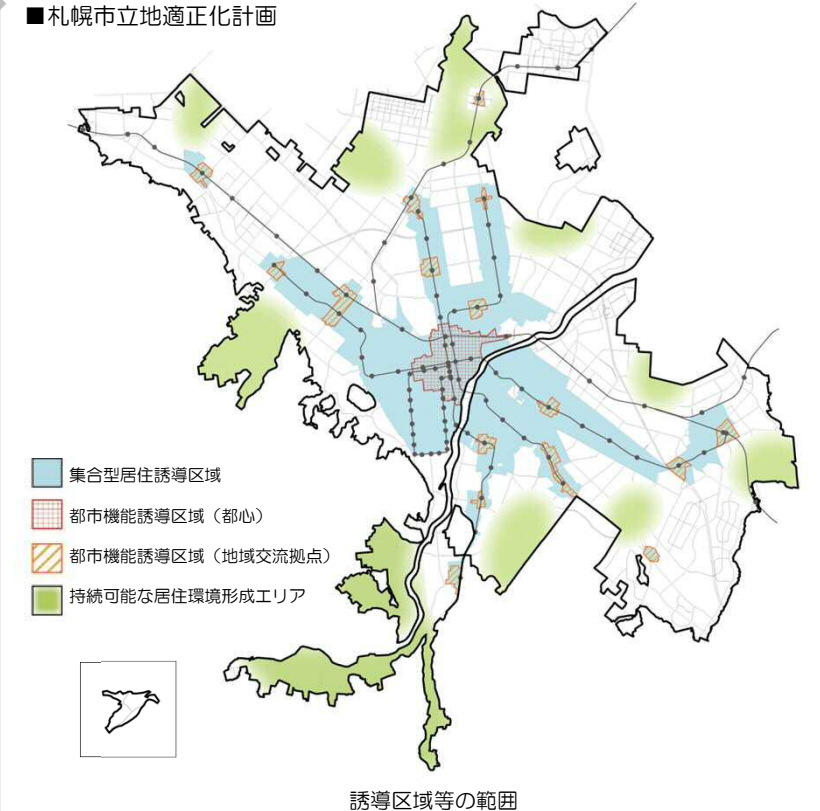


○今後の人口については、新規開発地である一部の郊外部を除き、中央区への一極集中が推計され、地下鉄駅周辺などの利便性の高いエリアであっても、人口減少が進む地域がある。（将来的な都市機能の低下が懸念）  
○郊外部のうち開発時期の古い地域では、増加傾向にあった老年人口も横ばい又は減少に転じ、人口減少スピードが速まることが想定される。（地域コミュニティの衰退が懸念）

【人口推計】



■札幌市立地適正化計画



■集合型居住誘導区域（地下鉄駅周辺等の公共交通利便性の高い地域）  
→人口分布の偏在を是正しつつ、人口密度の維持・増加を図る

■持続可能な居住環境形成エリア（加速度的に人口減少が進む地域）  
→人口減少が進む中でも、生活利便性・交通利便性を確保しつつ、持続可能なコミュニティの形成を目指す

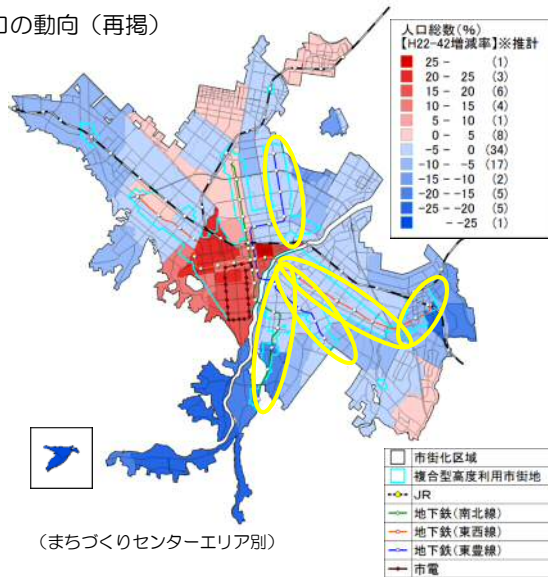
■都市機能誘導区域（都心・地域交流拠点）  
→多くの人々が利用する都市機能の集約等による利便性と魅力の向上を目指す

都市機能誘導区域	誘導施設
都心	<ul style="list-style-type: none"> <li>国際競争力の向上に資する高次都市機能を有する施設（MICE関連施設、高機能オフィス）</li> <li>教育文化施設（大規模ホール）</li> <li>多くの市民が利用する公共施設（区役所、区民センター、図書館、体育館、区保育・子育て支援センター）</li> </ul>
地域交流拠点	<ul style="list-style-type: none"> <li>多くの市民が利用する公共施設（区役所、区民センター、図書館、体育館、区保育・子育て支援センター）</li> </ul>

(1) 集合型居住誘導区域

→人口分布の偏在を是正しつつ、人口密度の維持・増加を図る

■人口の動向（再掲）



将来人口総数増減率（H22～42）

※将来人口の推計方法（コーホート要因法）

同じ期間に生まれた人々の集団（コーホート）ごとに、「自然増減」（出生と死亡）と「純移動率」（転出入）という二つの人口変動要因の将来値を仮定し、それに基づいて推計。

■土地利用の動向

○容積率・建蔽率は共に増加傾向にあるが、対指定率比には余裕がある。

✓指定容積率・建蔽率の全体的な引き上げ（ベースアップ）が求められる状況ではない。

【集合型居住誘導区域内の容積率・建蔽率の推移】

	容積率		建蔽率	
	使用容積率	対指定容積率比	使用建蔽率	対指定建蔽率比
H17.3	134.9%	52.0%	40.7%	61.1%
H28.3	150.2%	57.6%	42.2%	63.3%

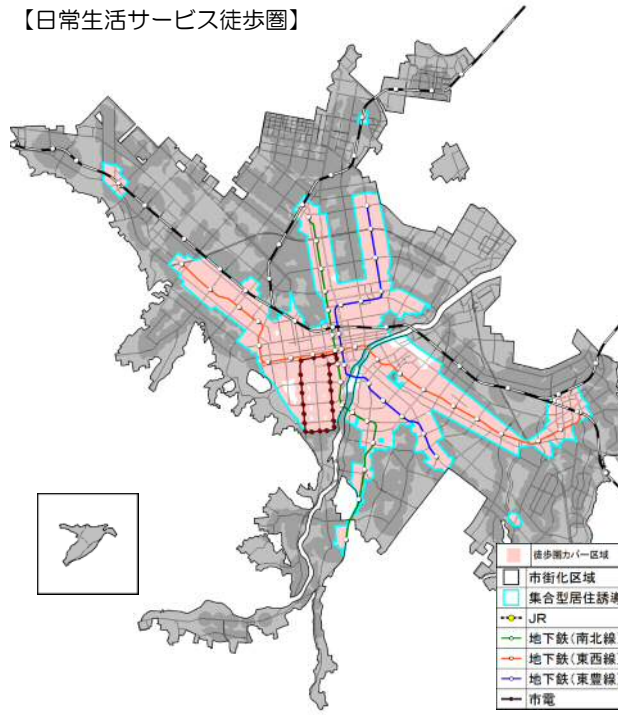
(出典) 札幌市都市計画基礎調査

■利便性・地価

○集合型居住誘導区域は、ほぼ全域が日常生活サービス徒歩圏（医療・福祉・商業施設、基幹的公共交通へ徒歩でアクセスできる範囲）となっており、一定程度の生活利便性・交通利便性は確保されている。  
○都心や円山地区の地価は、集合型居住誘導区域全体の平均価格181,781円/㎡よりも高いが、その他の地域（地下鉄沿線や市電沿線）の地価は概ね100,000円/㎡前後であり、特に目立った差はない。

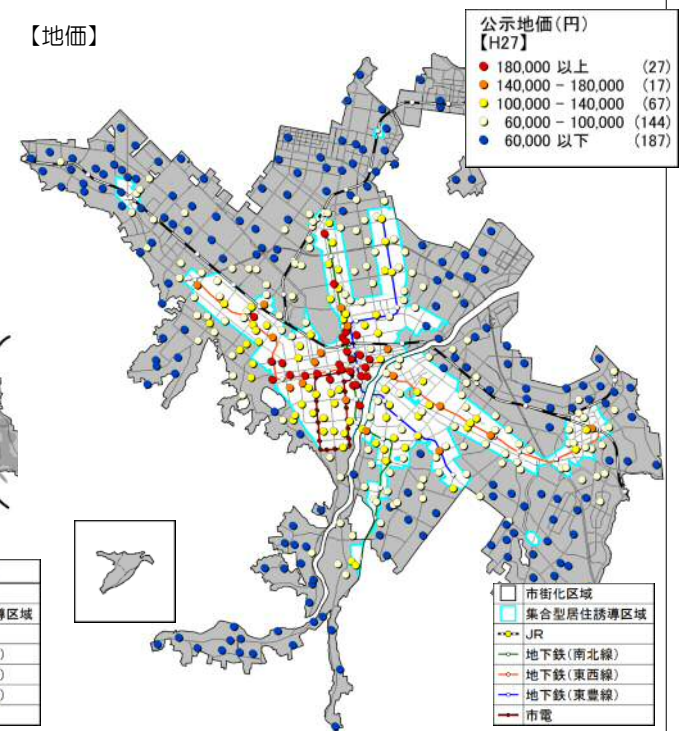
✓集合型居住誘導区域内で将来人口の増減に差を生じる要因は、生活利便性・交通利便性や地価以外にあるのではないか。

【日常生活サービス徒歩圏】



日常生活サービス徒歩圏カバリー区域

【地価】



公示地価（H27）

※日常生活サービス徒歩圏カバリー区域

医療、福祉、商業施設及び基幹的公共交通路線の全てを徒歩圏で享受できる区域。「都市構造評価に関するハンドブック」（H26.8国土交通省都市計画課）に基づき作成。

- ・医療施設：内科又は外科を有する病院・診療所（医療機関名簿（H26.10.1、北海道保健福祉部地域医療推進局医務業務課））
- ・福祉施設：通所系、訪問系施設及び小規模多機能施設（指定事業者及び介護施設一覧（札幌市介護保険課））
- ・商業施設：専門・総合スーパー、百貨店（全国大型小売店総覧2015、日本スーパー名鑑2013版）
- ・基幹的公共交通路線：1日30本以上（片道）のサービス水準を有するJR駅、地下鉄駅、市電駅、バス停
- ・徒歩圏の設定：バス・市電300m、その他は800m



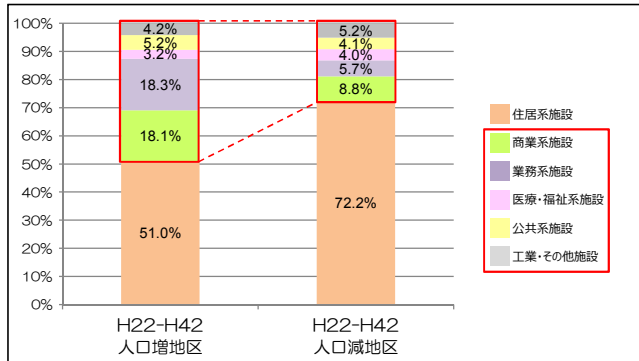
（1）集合型居住誘導区域

■建物用途の構成

○集合型居住誘導区域内の建物用途の構成をみると、人口増加が予測される地域は、減少が予測される地域と比べて、住居系以外の施設の割合が高い。

✓「建物用途の多様性」が居住地選択の差を生む要因の一つとなっているのではないか。

【集合型居住誘導区域内の建物用途の構成】



（出典）札幌市都市計画基礎調査

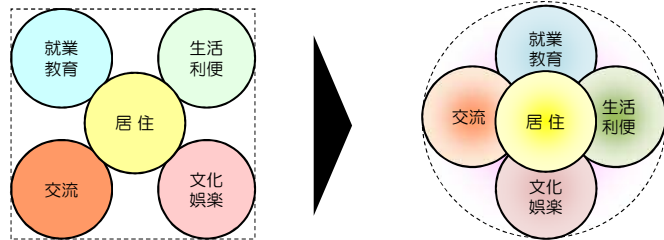
集合型居住誘導区域内の建物用途構成（延床面積割合）の比較

○本市は、都市マス（H16）に「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」を掲げ、身近な生活圏の多機能化を目指してきた。

○第2次都市マス（H28）においても、その考えを踏襲し、複合型高度利用市街地（≒集合型居住誘導区域）では、多様な都市機能が集積した高密度で質の高い市街地の形成を目指すこととしている。

✓マスタープランの方向性を踏まえ、建物用途の多様性の向上をさらに促す方が考えられないか。

◆都市機能配置のイメージ（都市マス（H16））



これまでは…  
 ・各機能を明確に区分して配置  
 ・拡大、拡散  
 ・機能の純化

これからは…  
 ・さまざまな機能が、居住機能を中心にまとまりを持って構成  
 ・内部集約、まとまり（集積）  
 ・機能の複合

参考 「都市の魅力」と「建物用途の多様性」

○住みたいまち全米No.1「ポートランド」のミクストユース

→コンパクトな都市の中での暮らしやすさと多様性を重視し、「ミクストユース」という都市コンセプトの下、オフィス街や住宅街をあえて区分せずに、「住（住居）・職（仕事）・遊（娯楽）」のすべての機能を混在させることで、あらゆる層のひとが暮らし、日常的に様々な交流が生まれるようにまちづくりが進められている。



■論点別の見直しの方向（仮説）

■現状・課題

- ・将来的に、中央区一極集中による人口分布の偏在が進む見込み
- ・その結果、人口減少地域における都市機能の低下が懸念される

■求められる視点

○人口分布の動向を踏まえた居住誘導

■対応の方向性

○人口減少が予測される地域の「居住地としての魅力」の向上

【地域の魅力向上の柱（札幌市立地適正化計画より）】

- ✓多様な都市機能の集積（いろいろな機能がたくさんあること）
- ✓公共交通利便性・回遊性の向上（車がなくても行きやすく、歩き回りやすいこと）
- ✓様々な交流やにぎわいが生まれる場の創出（集まれる空間があって、活用されていること）
- ✓地域資源の活用・発信（その地域にしかない魅力があって、その魅力をアピールすること）

▶集合型居住誘導区域内での住・職・遊の近接（用途の多様性の向上）

■求められる対応

【現在及び今後の取組】

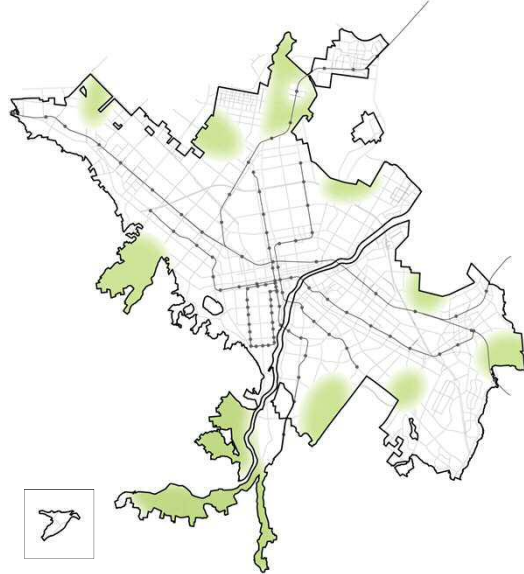
- 拠点の魅力・活力の向上に向けた取組
- 各地域の実情に応じた取組（路面電車電停周辺地区における地域特性に応じた景観まちづくりなど）

【土地利用計画上の対応（仮説）】

- 密度構成等の基本的な枠組み（容積率、建蔽率及び用途地域に応じた高度地区）は現状を維持しつつ、人口減少が予測される地域においては、建物用途の多様性を高め、居住地としての魅力の向上を下支えするため、建物用途制限などの見直しを検討

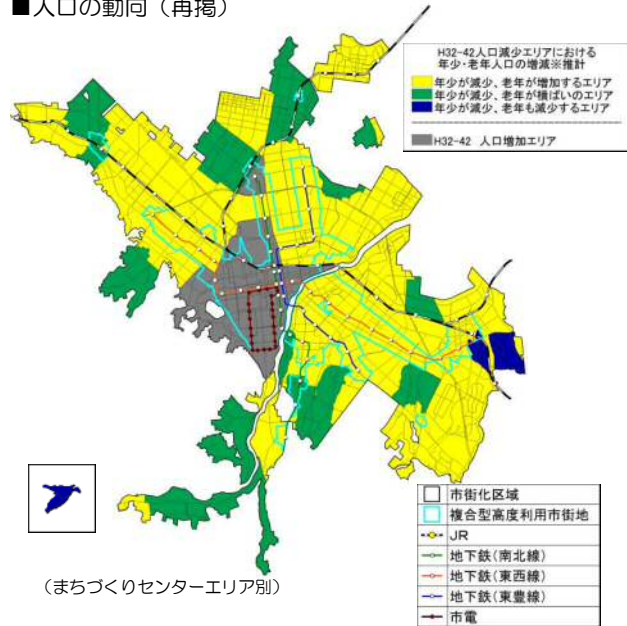
(2) 持続可能な居住環境形成エリア

→人口減少が進む中でも、生活利便性・交通利便性を確保しつつ、持続可能なコミュニティの形成を目指す



持続可能な居住環境形成エリア

■人口の動向（再掲）



年少・老年人口の将来推計（H32~42）

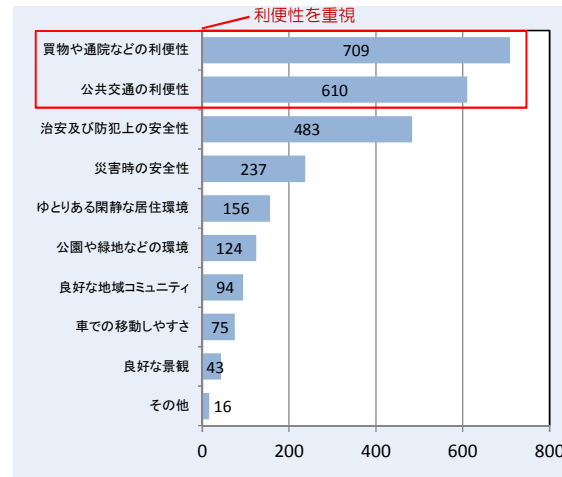
■市民の意向

○市民アンケートによると、居住環境として、買物・通院・公共交通などの利便性を最も重視する傾向があり、利便性の高い環境で暮らしたいと回答した市民が多い。  
 ○その一方で、約8割の市民が現在住んでいる場所に住み続けることを望んでおり、住み続けたい理由として現在の居住環境に満足していることを挙げる声が多かった。  
 ○特に、郊外住宅地では、現在の居住環境に満足していることを住み続けたい理由として挙げる市民の割合が高かった。

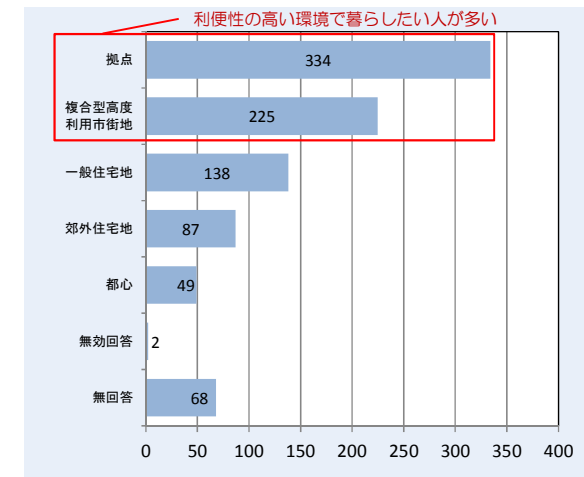
✓良好な居住環境を求める市民の要望に応えるため、今後も郊外部のゆとりある居住環境を保護していくことが重要と考える。

【居住地に対する市民の意向】

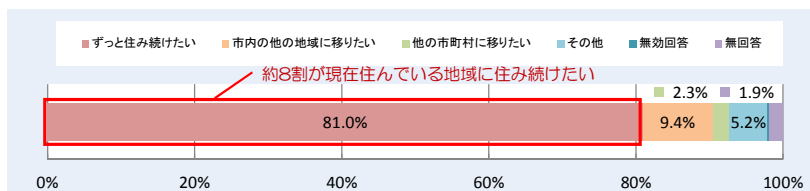
（出典）市民アンケート（H26札幌市）



居住環境として重要と考えること

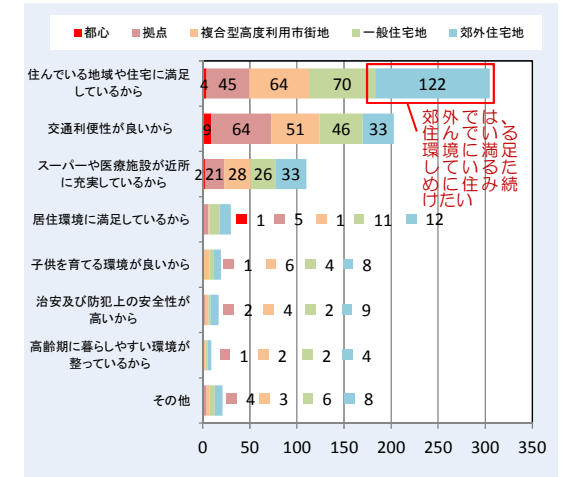


住みたいと思う場所



現在の居住地に住み続けたいか

※市民アンケートの実施方法  
 ①実施時期 平成26年9月12日（金）～平成26年9月30日（火）  
 ②調査対象 札幌市民のうち、無作為抽出された18歳以上の男女3,000名  
 ③調査方法 郵送により調査票を配布・回収  
 ④回収結果 903名（回収率30.1%）



現在の居住地に住み続けたいと思う理由

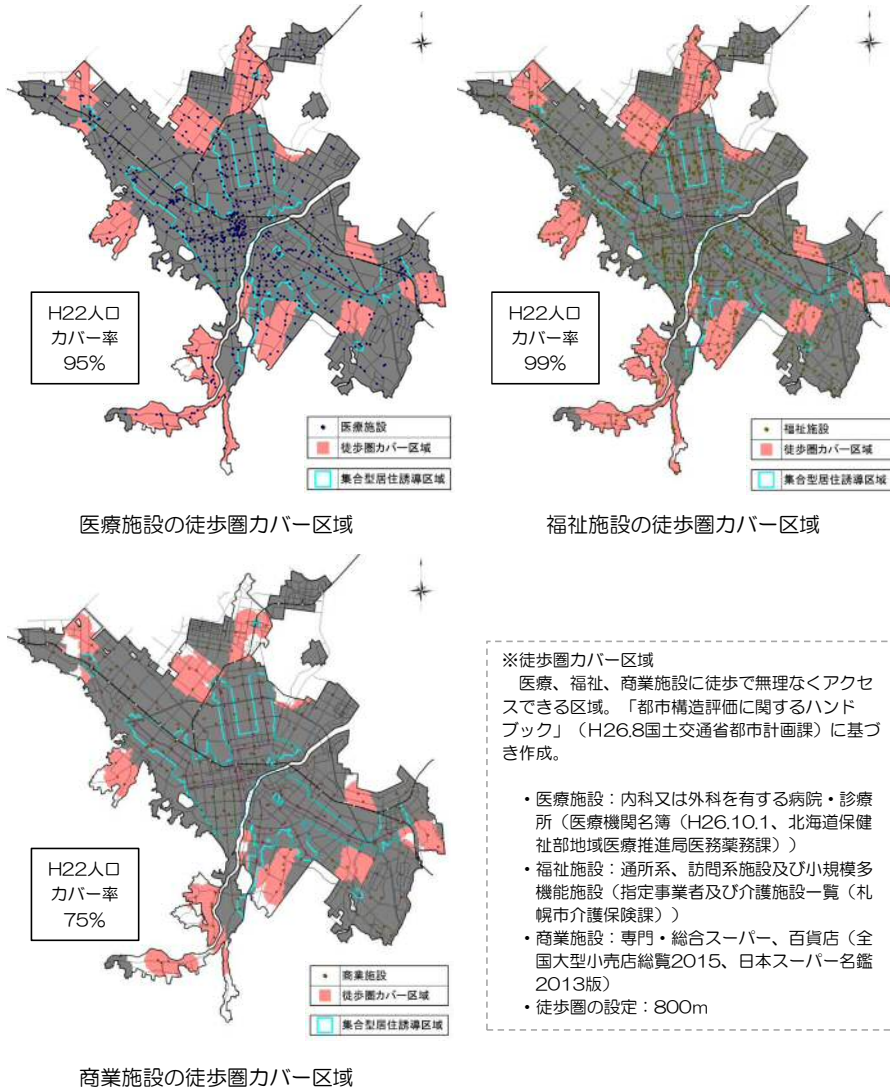


(2) 持続可能な居住環境形成エリア

■生活利便性

○持続可能な居住環境形成エリアは、ほぼ全域が医療・福祉施設の徒歩圏に含まれている。  
 ○商業施設については、徒歩圏に含まれないエリアも一部存在しているが、H22人口に対するカバー率は75%となっている。

【持続可能な居住環境形成エリア内の各施設の徒歩圏カバー率】



■郊外部の生活利便性の確保

○本市は、都市マス（H16）において、商業・業務施設については、市街地内に網羅的に配置されている幹線道路等の沿道での分散的な立地が図られるよう対応することを明記。  
 ○その後の用途地域等見直しにおいて、幹線道路等の沿道の用途地域等の見直しを行ってきた。

✓郊外部において、商業・業務施設等の立地へ対応するための土地利用計画上の整理は行っている。（受け皿は整えている。）

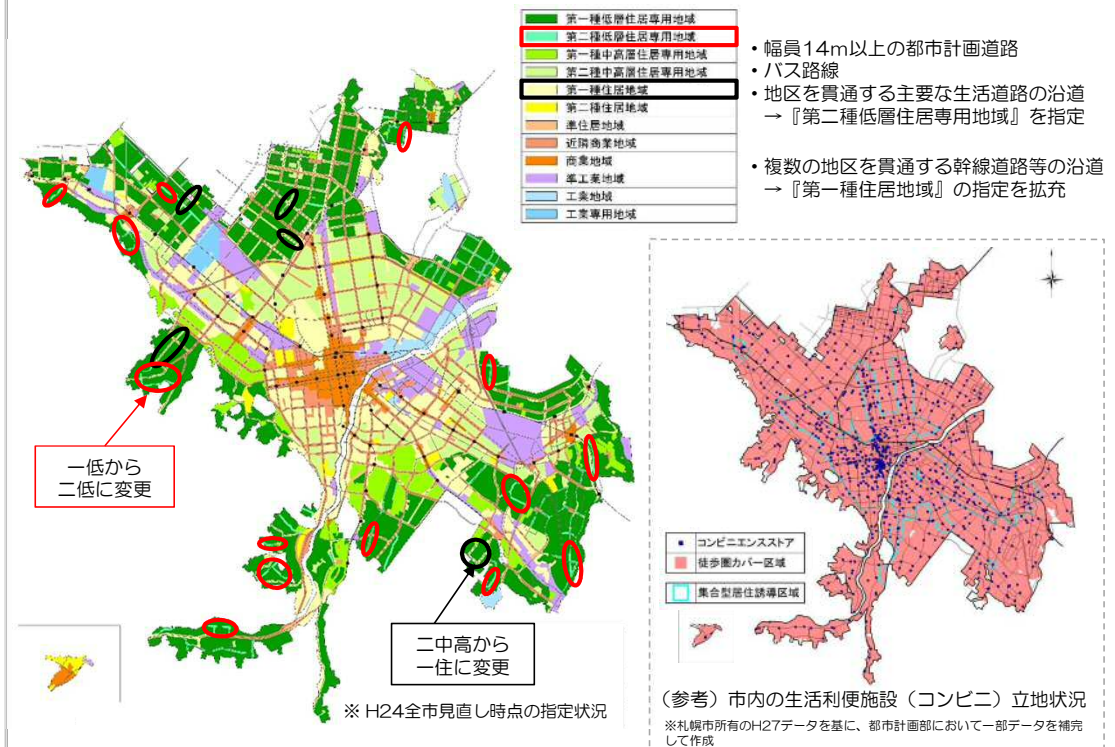
【郊外部の生活利便性の確保に向けた土地利用計画の見直し】

◆H24.8用途地域等見直し

<見直しテーマ（抜粋）>

1 郊外住宅地内の主要な道路沿道への一住、二低の指定の拡充

・スーパー・コンビニ等の立地に対応するため、『第一種住居地域』『第二種低層住居専用地域』の指定を拡充



2 郊外部の大規模集客施設の立地を制限する特別用途地区の指定

・広域から多くの人々が利用する商業施設等は、自動車だけに頼らずとの利用できるよう、公共交通の利便性が高い地域での集積を図る必要があるため、拠点・複合型高度利用市街地以外の地域において、床面積10,000㎡を超える商業施設等の立地を制限する『特別用途地区』を指定。



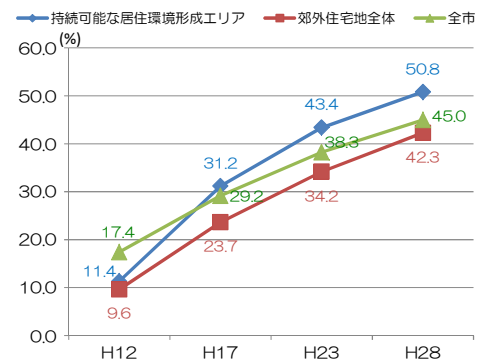
(2) 持続可能な居住環境形成エリア

■土地利用の動向

- 持続可能な居住環境形成エリアは、郊外住宅地の中でも専用住宅の老朽率が高いことから、エリア全体として更新時期に差し掛かっている。
- 専用住宅の規模の動向をみると、建物の敷地面積は減少傾向であるのに対して、建物自体の大きさ（延床面積・建築面積）は増加傾向にある。

✓建て替えを下支えする方策の一つとして、近年の建築動向に合わせて土地利用制限を変更することが考えられないか。

【専用住宅の老朽率】（出典）札幌市都市計画基礎調査

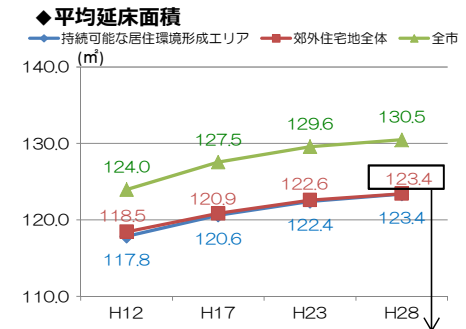
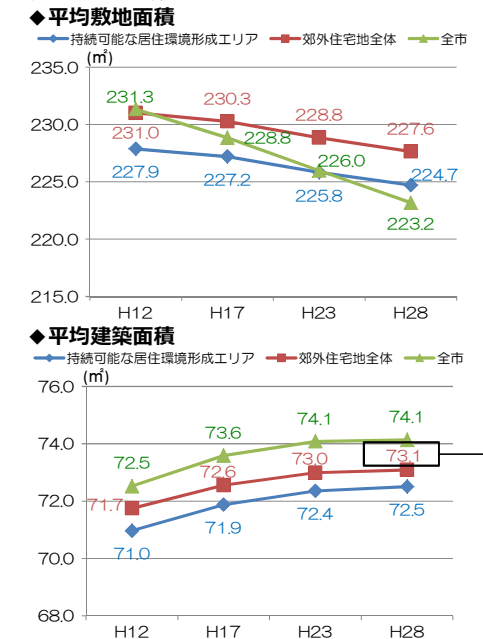


※各グラフの集計  
都市計画基礎調査を基に、各年時点の専用住宅の総数より集計した。

エリア	専用住宅総数(戸)			
	H12	H17	H23	H28
持続可能な居住環境形成エリア	82,219	85,004	89,241	92,223
郊外住宅地全体	160,150	167,675	179,256	187,419
全市	262,499	271,932	285,707	298,440

※専用住宅の老朽率  
ここでは、築30年以上を老朽建物として、その棟数の割合を老朽率とした。

【専用住宅の規模動向】



■H28の郊外住宅地の専用住宅の標準規模  
(延床面積：123.4㎡、建築面積：73.1㎡)を建築する場合

敷地面積	容積率	建蔽率
200㎡の場合	61.7%	36.6%
180㎡の場合	68.6%	40.6%
165㎡の場合	74.8%	44.3%

指定建蔽率が40%の場合、建築不可

■地域ごとの個別的課題への対応

- 郊外部では、生徒数の減少によって廃校となった学校跡地の活用のほか、空き地・空き家の増加など、地域ごとに様々な課題がある。
- また、第2次都市マスでは、小学校にまちづくりセンターや児童会館などの機能を複合化することによって、地域コミュニティ拠点の形成を図ることとしている。
- しかし、持続可能な居住環境形成エリア内の小学校の多くが第一種低層住居専用地域に立地しているため、現行の制限のままでは、跡活用・複合化の自由度が低い。

✓学校跡活用などの地域ごとの課題への総合的な対応を支え、地域の取組の連鎖を促すためには、土地利用計画制度の柔軟かつ機動的な運用を明確化しておく必要があるのではないか。

【学校跡地活用の例】

対象物件	旧もみじ台南小学校（厚別区もみじ台南3丁目）	
買受事業者	社会福祉法人 北海道光生舎	
活用方法	<ul style="list-style-type: none"> <li>・デイサービスの設置</li> <li>・居宅介護支援事業所の設置</li> <li>・訪問介護事業所の設置</li> <li>・障がい福祉サービス事業所の設置</li> </ul>	
地域連携・貢献	地域交流入・入、体育館の開放、避難場所としての機能の確保など	
事業開始	H24.11	
土地利用上の対応	<ul style="list-style-type: none"> <li>・用途地域変更（一低→二住）</li> <li>・地区計画変更（再開発等促進区）</li> </ul>	



■論点別の見直しの方向（仮説）

■現状・課題

- 加速度的な人口減少に伴う利便性の低下・コミュニティの衰退の懸念
- 建物の老朽化

■求められる視点

- 多様な世代の流入促進

■対応の方向性

- ゆとりある居住環境の保護（郊外部に居住したい市民の要望に答えること）
- 老朽化した建物の建て替え促進の下支え
- 学校跡活用などの地域ごとの課題への総合的な対応

■求められる対応

【現在及び今後の取組】

- 地域課題に応じた総合的な取組（もみじ台地区におけるエリアマネジメントの実施など）

【土地利用計画上の対応（仮説）】

- 地域ごとの課題への総合的な対応を支えるため、土地利用計画制度の柔軟かつ機動的な運用（随時変更）
- ゆとりある良好な居住環境の保護を基本としつつ今後の建て替えも下支えするため、容積率や高さ制限、最低敷地面積、壁面後退距離などの制限は維持した上で、近年の専用住宅の建築動向を踏まえて、建蔽率の緩和を検討

■論点

○地域交流拠点の機能集積と魅力向上に向けた土地利用計画の在り方

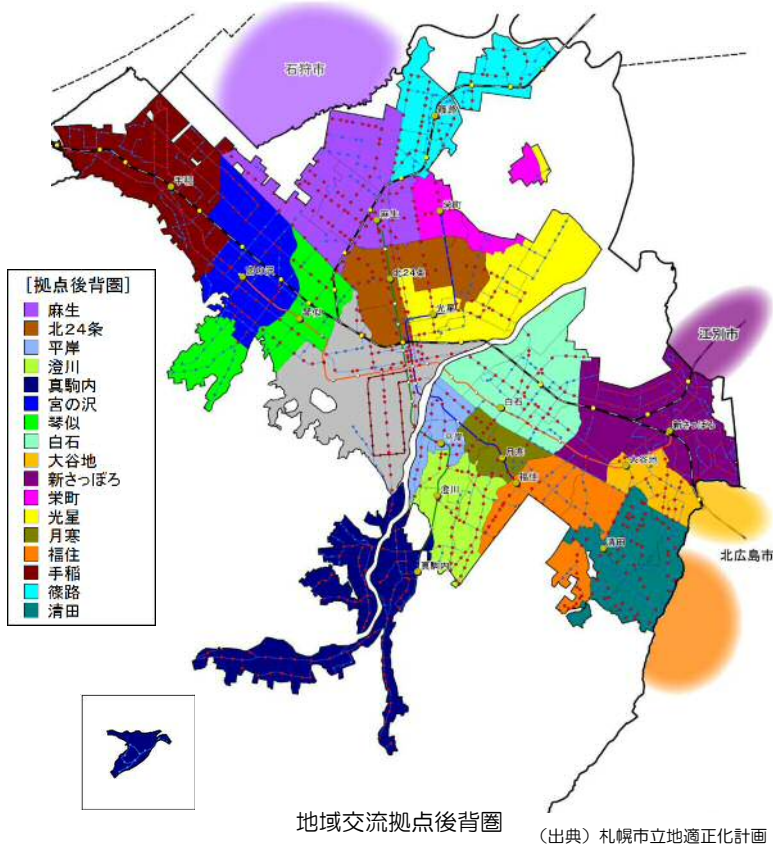
- ・都市基盤の整備状況や機能集積の動向、後背圏の違いなど、拠点ごとの特性を踏まえた機能集積
- ・にぎわいや交流が生まれる質の高い場の創出
- ・待合空間の確保や乗継利便性の向上など交通結節点としての利便性向上

■地域交流拠点後背圏ごとの人口特性

- 地域交流拠点ごとに後背圏人口の総数は大きく異なる。
- ほぼすべての地域交流拠点において、年少人口及び生産年齢人口は減少、高齢人口は増加の傾向が推計されるが、その変動幅には差がみられる。

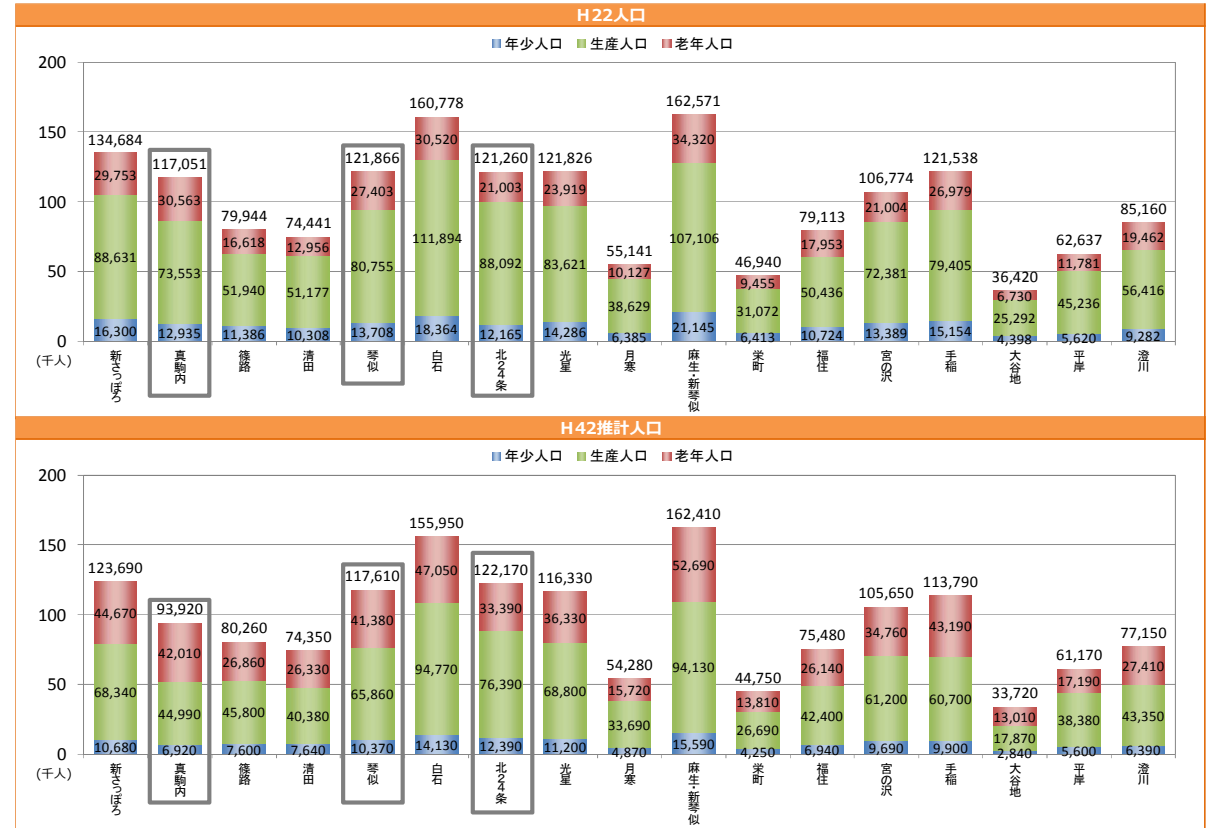
地域交流拠点＝地域（後背圏）の生活を支える拠点

■地域交流拠点後背圏（各拠点のまちづくりを展開する範囲）



※地域交流拠点後背圏の選定方法  
まちづくりセンターエリアごとに、地域交流拠点を通過する片道30便以上のバス路線（バス停）を整理して選定。

【地域交流拠点後背圏ごとの人口総数】



(出典) 札幌市立地適正化計画

【H22人口総数が同程度の3拠点（真駒内・琴似・北24条）の比較】

	H22～H42人口比較							
	総数		年少人口		生産年齢人口		老年人口	
	増減数	増減率	増減数	増減率	増減数	増減率	増減数	増減率
真駒内	▲23,131人	▲19.8%	▲6,015人	▲46.5%	▲28,563人	▲38.8%	11,447人	37.5%
琴似	▲4,256人	▲3.5%	▲3,338人	▲24.4%	▲14,895人	▲18.4%	13,977人	51.0%
北24条	910人	0.8%	225人	1.8%	▲11,702人	▲13.3%	12,387人	59.0%



■地域交流拠点ごとの土地利用状況

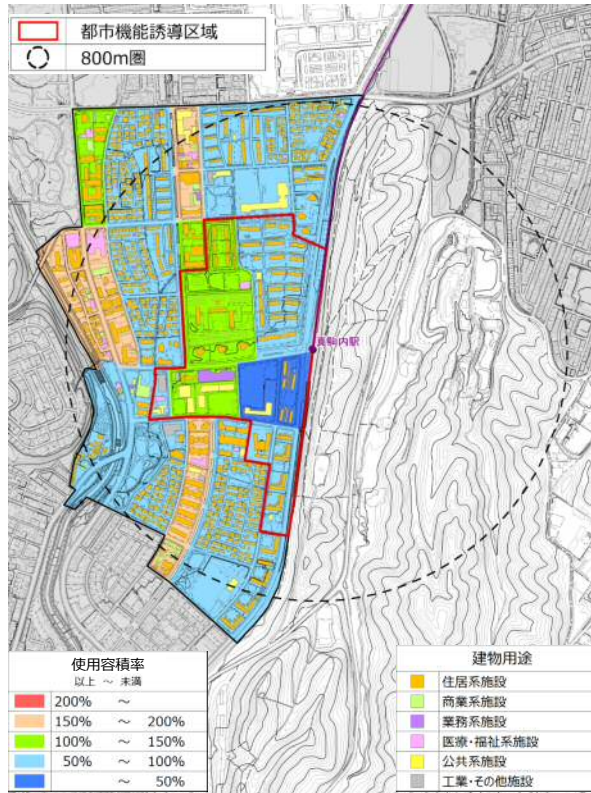
○地域交流拠点ごとに機能集積、使用容積率などの土地利用状況に大きな差が生じている。

○駅からの徒歩圏（800m）にまで視野を広げると、都市機能誘導区域外の範囲においては、機能集積の度合や使用容積率が高い状態とはいえない。

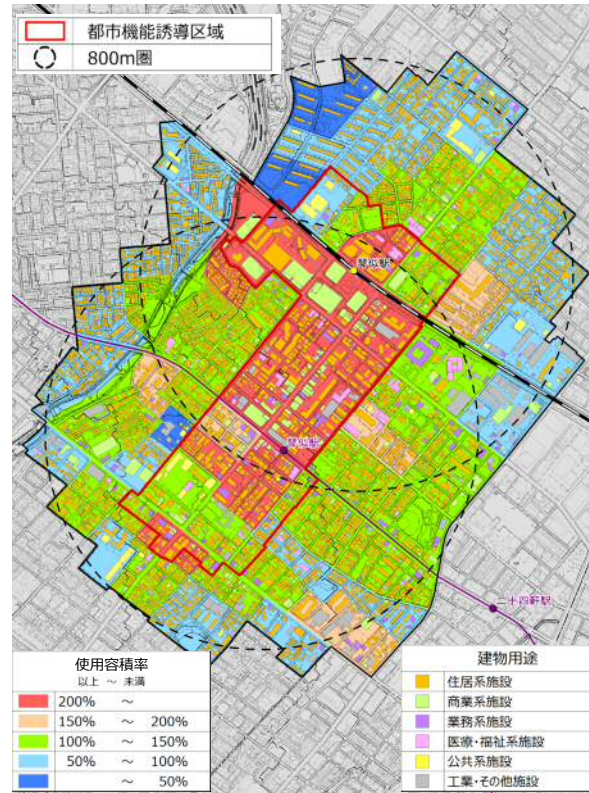
✓地域交流拠点のまちづくりを進めるに当たっては、それぞれの特性を踏まえた取組が必要。

✓都市機能誘導区域外であっても、徒歩圏の範囲においては、都市機能の集積を一定程度促すことが有効ではないか。

【土地利用状況】真駒内

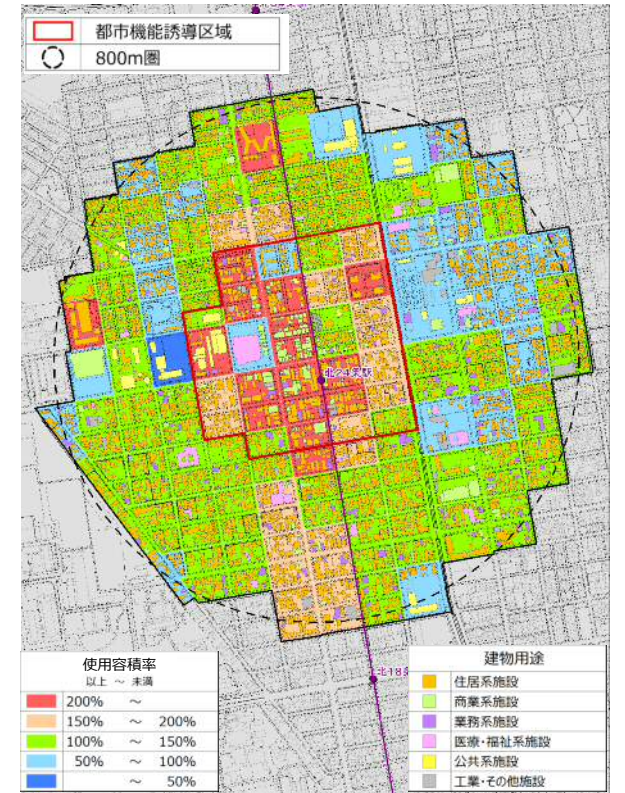


【土地利用状況】琴似



【土地利用状況】北24条

（出典）札幌市都市計画基礎調査



■土地利用の動向

○容積率・建蔽率は共に増加傾向にあるが、対指定率比には余裕がある。

✓指定容積率・建蔽率の全体的な引き上げ（ベースアップ）が求められる状況ではない。

【地域交流拠点の容積率・建蔽率の推移】

（出典）札幌市都市計画基礎調査

	容積率										建蔽率									
	使用容積率					対指定容積率比					使用建蔽率				対指定建蔽率比					
	全17拠点平均	最大値	最小値	全17拠点平均	最大値	最小値	全17拠点平均	最大値	最小値	全17拠点平均	最大値	最小値	全17拠点平均	最大値	最小値					
H17.3	99.9%	122.8%	平岸	60.2%	篠路	47.6%	55.6%	麻生・新琴似	36.3%	清田	36.3%	41.7%	北24条	25.6%	真駒内	58.4%	64.8%	白石	45.4%	真駒内
H28.3	109.4%	139.1%	平岸	63.0%	篠路	51.7%	59.5%	白石	37.9%	清田	37.5%	43.1%	北24条	27.2%	真駒内	60.4%	67.3%	白石	48.1%	真駒内



■地域交流拠点における現在の取組

◆拠点別の取組【真駒内】

真駒内駅前地区まちづくり指針（H25.5）

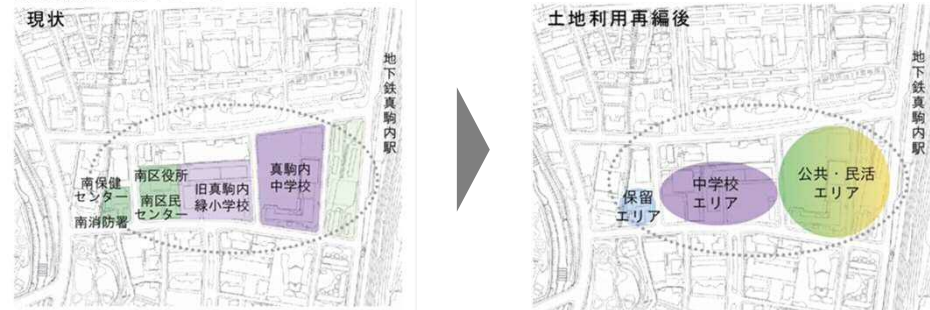
①当面の取組 ⇒ 閉校となった駅前の小学校（旧真駒内緑小）のリノベーション



・子どもを中心に多世代が利用する複合施設とすることで、駅前に新たな交流を生む取組を展開

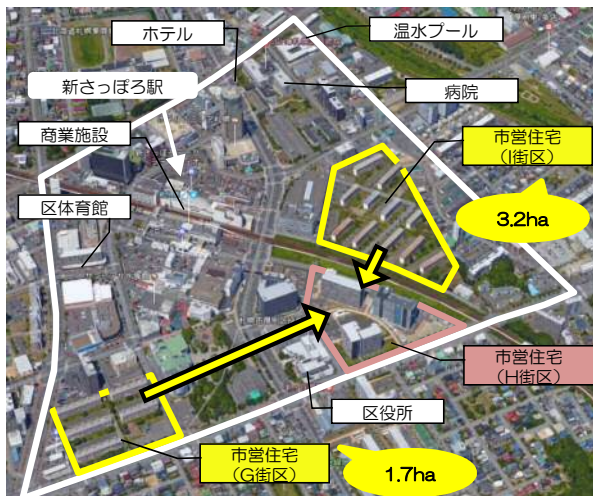
②将来的な取組の方向 ⇒ 駅前地区の土地利用の再編

◆土地利用再編イメージ



◆拠点別の取組【新さっぽろ】

新さっぽろ駅周辺地区まちづくり計画（H27.3）



【現状】

- ・地下鉄駅とJR駅が隣接
- ・大型商業施設、医療施設、区役所、教育文化施設、住宅などが集積
- ・市営住宅の建て替え・集約化

余剰地の有効活用による拠点機能の向上

I街区（3.2ha）

商業機能を中心とした多様な機能集積を目指す。

G街区（1.7ha）

文化・教育機能を中心とした多様な機能集積を目指す。

公募提案による一体売却

◆地域交流拠点等開発誘導事業

- ・地域交流拠点等（地下鉄駅・主要なJR駅周辺）において、容積率の割増と事業費の補助の組み合わせで建替更新を促進するとともに、質の高い広場などの整備を誘導

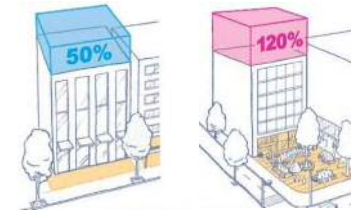
○開発誘導を支える制度

容積率の割増 ⇨ 個別の開発に対応した地区計画等（既存制度）  
拠点型総合設計制度許可取扱要綱（新規）

事業費の補助 ⇨ 優良建築物等整備事業に関する要綱等（既存制度）  
特定誘導路線開発誘導事業補助金交付要綱（新規）

○誘導するオープンスペースの設計指針

質の高い広場などの整備 ⇨ オープンスペースガイドライン（新規）



⇒オープンスペースなどの整備に応じた容積率の割増・事業費の補助の考え方を事前に明示することにより、良好な民間開発を促進

■論点別の見直しの方向（仮説）

■現状・課題

- 各拠点の都市機能の集積度合に大きな差
- 徒歩圏でみると、機能集積の度合や使用容積率は高くはない

■求められる視点

- 地域（後背圏）の生活を支える拠点としての魅力・活力の向上

■対応の方向性

- 地域交流拠点ごとの特性への適応（例：公共施設の建て替え動向を捉えたまちづくり、世代構成の特徴に応じた機能集積 など）

■求められる対応

【現在及び今後の取組】

- 地域住民等との協働による拠点別の取組（まちづくり計画等の策定と事業等の実施 など）
- 地域交流拠点等開発誘導事業（質の高い空間づくりを伴う個別の民間開発に対する容積率緩和と事業費補助）

【土地利用計画上の対応（仮説）】

- 密度構成の基本的な枠組み（容積率、建蔽率及び用途地域に応じた高度地区）は現状を維持しつつ、拠点ごとの特性を踏まえた機能集積を促すため、建物用途制限などの見直しを検討



■論点

○都心に投資を呼び込み、魅力・活力を高める土地利用計画の在り方

- ・都市開発における都市の低炭素化・強靱化の推進
- ・観光・MICE機能の戦略的な誘致の促進
- ・商業、業務、居住など多様な機能の集積促進
- ・四季を通じて快適に過ごせる歩行者優先の回遊環境の形成促進
- ・地区の特性を生かした魅力ある街並みづくりの促進

☆第2次都市計画マスタープラン

<都市づくりの理念>

S・M・I・L・E's City・Sapporo（スマイルズ・シティ・サッポロ）

<土地利用の取組の方向性>

- ・各拠点の異なる特性に応じて容積率規制の緩和をはじめとした都市開発に係る諸制度や各種支援制度などを活用し、民間都市開発の誘導・調整を積極的に進めて、都市機能の集積を図る

☆第2次都心まちづくり計画

<都心まちづくり計画の目標>

- ・国内外から活力・投資を呼び込む札幌都心ブランドの確立
- ・魅力的な都心のライフスタイル・ワークスタイルの実現



☆都心エネルギープラン

※検討中（省エネルギービルの推進・熱導管ネットワークの拡充など）

✓第2次都市計画マスタープランや第2次都心まちづくり計画など、都心に関連する各種計画の実現が求められる

■都心の人口特性

- 将来人口は増加傾向にあるが、増加する人数は約7000人程度（人口総数\*の0.4%程度）
- 現在比較的人口が多い④・⑤・⑦・⑧の地区の人口増加が予想されるが、将来的に都心内の人口分布に大きな変化は見られない

【地区の区分】

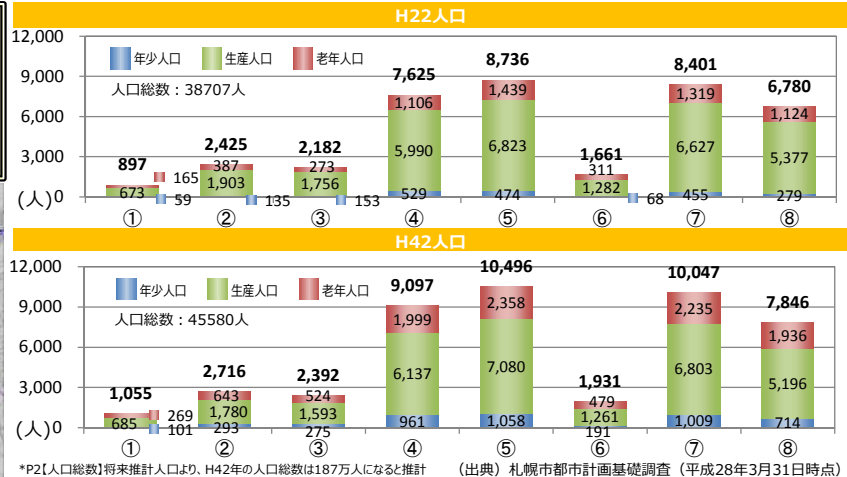


※都心まちづくり計画の各ターゲットエリアを主に想定

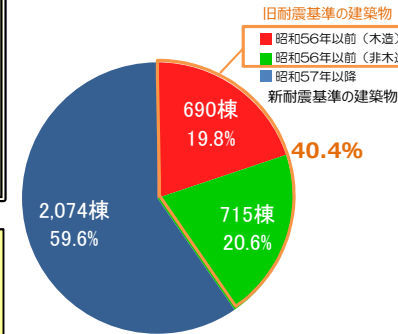
■都心部の土地利用状況

- 都心部の建築物は昭和56年以前に建てられた旧耐震基準のものが約40%を占める
- 対指定容積率比は都心全域で75.7%と余裕があるが、地区ごとでは、③が高く（91.3%）、④が低い（60.6%）など、地区によって傾向が異なる
- 北海道新幹線の札幌延伸や冬季が「ツ・パ・リビ」の招致に向けたまちづくりが進展

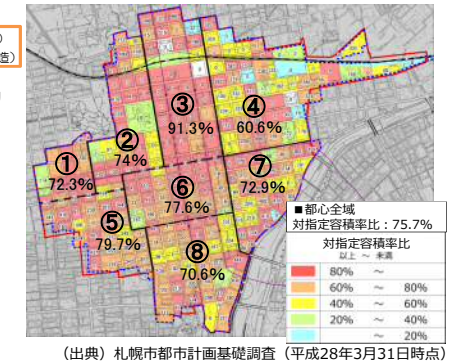
- ✓都心部の建築物の建替え機運の高まりを見据えた開発の誘導が必要
- ✓都心全体の容積率の引き上げよりも地区特性に応じた緩和型土地利用計画制度等の運用が有効



【都心部の老朽建築物】



【都心部の建築物の対指定容積率比】



■論点別の見直しの方向（仮説）

■現状・課題

- 旧耐震基準の建築物が一定数存在するなど、建築物の建替え機運の高まり

■対応の方向性

- 民間開発を積極的に誘導するための土地利用計画制度の効果的な運用

■求められる対応

【現在及び今後の取組】

- 都心まちづくりに関する総合的な取組（骨格軸ごとのまちづくり指針や施策、都心I・L・E'sプラン検討）

【土地利用計画上の対応の方向（仮説）】

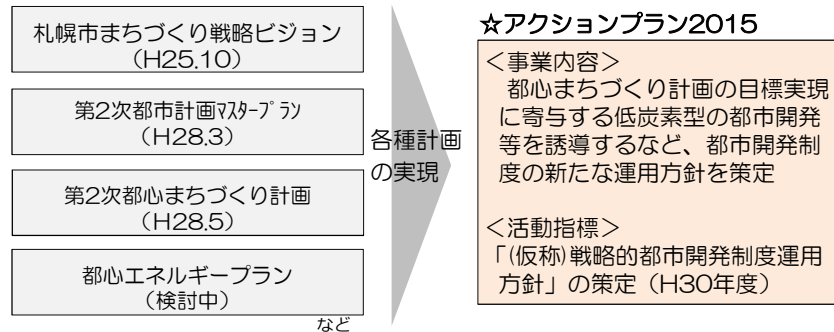
- 密度構成の基本的な枠組み（容積率、建蔽率及び用途地域に応じた高度地区）は現状を維持しつつ、地区特性を踏まえて緩和型土地利用計画制度等を効果的に活用し、都心に関連する各種計画の実現を図る

○都心における開発誘導方策検討事業

■都心における開発誘導方策検討事業と検討の方向性

○都心における開発誘導方策検討事業

都心に関連する各種計画に掲げる目標の実現を、民間都市開発を通じて実現するため、まちづくり戦略ビジョンアクションプラン2015において、「都心における開発誘導方策検討事業」として事業化



○これまでの民間都市開発の誘導・調整に関する課題と検討の方向性

民間都市開発で多く活用されている規制緩和は、公開空地の整備による容積率規制の緩和が主

➤各種計画の目標実現に資する取組の評価の必要性

①まちづくりに資する様々な取り組みの評価  
 ・多様な敷地条件・地区特性に応じた開発誘導を行うため、空地整備以外の取組を評価の対象とする

容積率規制の緩和を求められない開発の増加

➤様々な部局が所管している多様な都市開発に関する施策について、総合的な運用を図る必要性

②開発に関する諸制度の紹介  
 ・土地利用計画制度以外（補助金など）についてもパッケージ化して示す

都市の拡大成長期には、旺盛な建築行為を通じ、受動的な対応でも一定の公共貢献が実現。人口減少などの社会経済情勢の変化への対応

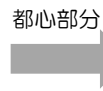
➤開発の機会を積極的に捉える必要性

③プロモーションと庁内調整の仕組みづくり  
 ・札幌の強みを示し、民間の投資意欲を促す  
 ・制度運用の考え方や評価の対象となる取組の具体的な内容等についてあらかじめ明示する  
 ・一箇所で開発の誘導に資する制度の情報提供ができる庁内の体制づくり（関係部局との連携）

■土地利用計画制度の運用方針の見直しと（仮称）都心における開発誘導方針の策定について

【H30見直し】土地利用計画制度の運用方針

・都心、拠点、住宅市街地等における土地利用計画の基本となる地域地区等の運用にあたり、即すべき考え方を整理



・都心においては、関連する各種計画の目標を実現するため、現在の土地利用計画制度の運用方針に記載されているように、緩和型土地利用計画制度等を効果的に運用することを今後も踏襲する

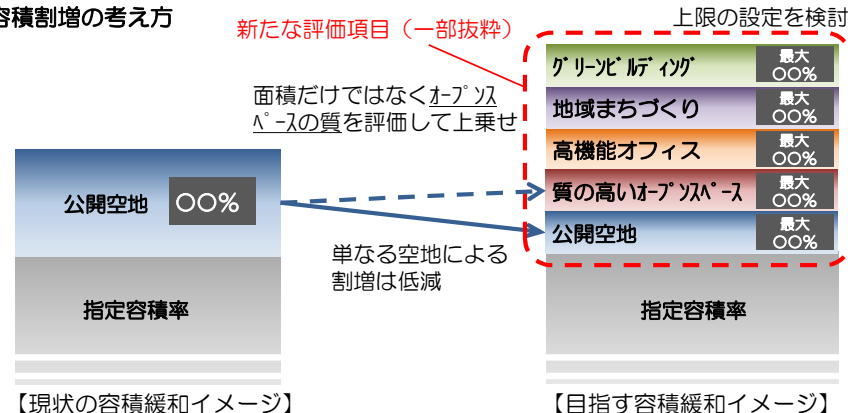
【H30新規策定】（仮称）都心における開発誘導方針（イメージ）

- ・土地利用計画制度の運用方針の考え方にに基づき、具体的な運用を行う際に関係する各種制度（地区計画、都市再生特別地区、総合設計など）を明示
- ・規制緩和（主に容積率の緩和）を行う上で評価する取組とその対象エリアや容積割増の上限などを明示
- ・緩和型土地利用計画制度等に加えて、都心の開発を誘導する際に開発の動機づけとなりうる補助金等の制度をパッケージ化して紹介
- ・専門的な知識を持つ者（ゼネコン等）に限らず、地場の地権者等を対象としたプロモーションを実施 など

・「SMILEs」を具現化する本市のまちづくりに貢献する取組

Sustainability	グリーンビル、防災性向上、エネルギーネットワーク
Management	地域まちづくり、敷地外貢献
Innovation	リノベーション、ハイグレードホテル、高機能オフィス
Livability	質の高いオープンスペース、街並みデザイン、良好な歩行環境の形成、地下ネットワーク
Everyone, Economy...	補助金の活用

・容積割増の考え方



【H30新規策定（予定）】緩和型土地利用計画制度等を活用する際に必要となる詳細な運用基準



■容積緩和の評価項目とその他規制緩和・補助制度について

・容積率の緩和を行う際に評価する本市のまちづくりに貢献する取組とこれらの取組とパッケージ化して紹介する容積緩和以外の規制緩和・補助制度として、主に以下の内容を検討中。  
今後、関係課との協議や事業者アンケート・ヒアリングの結果を踏まえて、詳細な制度運用の検討を進める。

○容積緩和の主な評価項目

※については現在策定・見直し検討中

<p><b>質の高いオープンスペース</b> 地区の特性に応じた質の高いオープンスペースの整備・利活用 (第2次都心まちづくり計画)</p>  <p>例:年中利用可能な屋内広場(札幌三井JPビル) 例:にぎわいと活気を生む広場活用(サッポロファクトリー)</p>	<p><b>地域まちづくり</b> 地区の特性を踏まえた地域まちづくりルールの策定 (第2次都心まちづくり計画・札幌市景観計画)</p>  <p>例:一定の区域における街並みルールの策定と準拠(京橋エドグラン) 例:アート整備のルール化による魅力的な街並みづくり(イメージ)</p>	<p><b>高機能オフィス</b> 都心の活力向上に資する高機能オフィスの整備 (第2次都心まちづくり計画・札幌市産業振興ビジョン)</p>  <p>例:強固なセキュリティシステムや環境に配慮した高効率な照明・空調システム、高度な耐震性などを備えたオフィスビル(イメージ)</p>	<p><b>ハイグレードホテル</b> 国際水準の宿泊機能を備えたハイグレードホテルの誘致 (第2次都心まちづくり計画・札幌市観光まちづくりプラン※)</p>  <p>例:十分な広さの客室を一定数整備したホテル(イメージ)</p>	<p><b>街並みデザイン</b> 周辺の景観資源を積極的に活かした景観形成 (第2次都心まちづくり計画・札幌市景観計画)</p>  <p>例:時計台の景観に配慮した広場(札幌時計台ビル)</p>
<p><b>敷地外貢献</b> 既存広場や仲通の再整備など、地域まちづくりに寄与する敷地外の取組 (第2次都心まちづくり計画)</p>  <p>例:開発と併せて再整備された広場(アカプラ・札幌三井JPビル) 例:開発と併せて再整備された仲通(COREDO室町)</p>	<p><b>グリーンビルディング</b> 省エネ・省CO<sub>2</sub>対策等による環境負荷の低減に配慮した建物の整備 (第2次都心まちづくり計画・都心Iビルプラン※)</p>  <p>例:CASBEEやLEEDなどの環境認証を取得したビル(札幌フコク生命越山ビル)</p>	<p><b>エネルギーネットワーク</b> 地域熱供給等のエネルギーネットワークの拡充に向けた取組 (第2次都心まちづくり計画・都心Iビルプラン※)</p>  <p>例:地域熱供給プラントの整備(イメージ) 例:既存のエネルギーネットワーク(札幌駅) 例:地域熱供給への導管接続(イメージ)</p>	<p><b>防災性向上</b> 一時避難場所や備蓄倉庫の確保など、まちの防災性向上に寄与する取組 (第2次都心まちづくり計画)</p>  <p>例:周辺の人々も利用できる一時避難場所(イメージ) 例:備蓄倉庫(イメージ)</p>	<p><b>良好な歩行環境の形成</b> 共同荷捌き場や公共駐輪場などの良好な歩行環境の形成に資する交通施設の整備 (第2次都心まちづくり計画)</p>  <p>例:共同荷捌き場(イメージ) 例:公共駐輪場の整備(イメージ)</p>
<p><b>地下ネットワーク(チカホ等との接続)</b> 地上地下の歩行者空間への接続促進による重層的な回遊ネットワークの形成 (第2次都心まちづくり計画)</p>  <p>例:地下通路の広幅員接続や、地下への階段・EVの取り込み(北洋大通センター)</p>	<p><b>地下ネットワーク(民間敷地同士の接続)</b> 民間ビル間での地下通路接続による地下歩行ネットワークの形成 (第2次都心まちづくり計画)</p>  <p>例:民間ビル間での地下ネットワークの形成(福岡市天神地区)</p>	<p><b>リノベーション</b> 新規建物との一体的な活用を見据えた敷地内の既存建物のリノベーション (第2次都心まちづくり計画)</p>  <p>例:歴史的建造物の再生(サッポロファクトリー)</p>	<p><b>○容積緩和以外の主な規制緩和・補助制度</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>規制緩和             <ul style="list-style-type: none"> <li>斜線制限の緩和 ⇒地区計画、総合設計制度など</li> <li>附置義務駐車場の整備条件の緩和 ⇒駐車場附置義務条例(H31年改正予定)</li> </ul> </li> <li>補助制度             <ul style="list-style-type: none"> <li>まちづくりに貢献する建築物の整備に関する補助 ⇒優良建築物等整備事業</li> <li>緑化に関する補助 ⇒さっぽろ都心みどりのまちづくり助成制度</li> <li>企業立地に関する補助 ⇒コールセンター・バックオフィス立地促進補助金、本社機能移転促進補助金など</li> </ul> </li> </ul>	