

札幌市都市計画審議会

第5回土地利用計画等検討部会 説明資料 3/3

土地利用計画制度の運用方針（素案）【見え消し版】

~~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29年12月1日時点

平成18年（2006年）3月

札幌市 市民まちづくり政策局 都市計画部

（平成2330年（20148年）9●月 改正）

目 次

1	目的と位置付け	2
	(1) 目的	
	(2) 位置付け	
2	これまでの土地利用計画制度の運用	4
3	土地利用計画制度の運用にあたっての基本的視点	6
	(1) 第2次札幌市都市計画マスタープランの策定	
	(2) 土地利用計画制度の運用にあたっての基本的視点	
4	土地利用計画制度の運用方針	11
	(1) 住宅市街地の区分に対応し、多様で質の高い居住環境を支えるための運用方針	
	(2) 都心の再生・再構築の促進魅力があふれ世界をひきつける都心の実現を支えるための運用方針	
	(3) 多中心核都市構造の充実・強化拠点の特性に応じた機能の集積と魅力の向上を支えるための運用方針	
	(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の需要変化への対応を支えるための運用方針	
	(5) 幹線道路等の沿道の秩序ある土地利用を支えるための運用方針	
	(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	
5	土地利用計画制度のより効果的な運用に向けて	34
	(1) 用途地域等の機動的な見直し	
	(2) 住民主体の地区計画等の積極的推進	
	(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)	

1 目的と位置付け

(1) 目的

本市では、都市づくりの全市的な指針として札幌市都市計画マスタープラン（以下「マスタープラン」という。）を策定し、このマスタープランに即して都市づくりの諸施策を展開しています。

土地利用計画制度は、都市づくりの諸施策のうち都市計画法に基づく制度のひとつであり、土地の利用に関するルールを定め、個別の建築行為などを規制・誘導することによって都市づくりの目標の実現を図るものです。

そして、この土地利用計画制度には、市街化区域における土地利用規制の根幹をなす用途地域や、地域のきめ細かな土地利用ルールとして定める地区計画など多様な種類があります。

計画的な都市づくりを進めていく上では、~~マスタープラン~~都市づくりの上位計画を踏まえてこれらの土地利用計画制度をいかに運用していくのか、その基本的考え方を明確にして適切な制度運用を図ることが求められます。

また、行政はもとより市民や事業者等の多様な協働による都市づくりが一層求められる今日、~~を進めていく上ではマスタープランの~~都市づくりの上位計画に掲げる理念や目標等とあわせて、土地利用計画制度の運用に関する考え方についても、都市づくりに関わる各主体が共有していることが重要です。

以上の認識のもと、この方針は以下を目的として策定します。

- ~~札幌市都市計画マスタープラン~~都市づくりの上位計画を踏まえて土地利用計画制度をいかに運用していくべきか、その基本的考え方を明確にし、制度の適切な運用を図ります。
- 土地利用計画制度の運用に関する考え方を、市民、事業者、行政など都市づくりに関わる各主体で共有し、地区計画の決定をはじめとするきめ細かな~~取り組み~~取組を推進する一助とします。

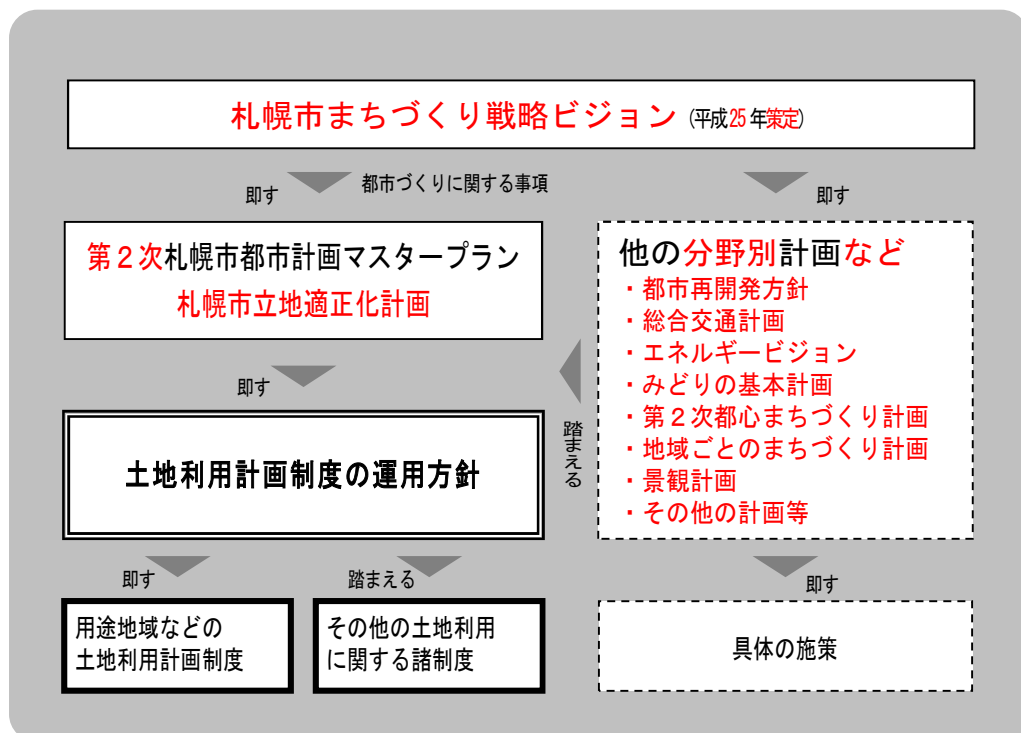
(2) 位置付け

この方針は、札幌市長期総合計画や第2次札幌市都市計画マスタープラン及び札幌市立地適正化計画（以下、両計画を合わせて「マスタープラン」という。）に即すとともに、各種計画との整合を図りつつ、具体の土地利用計画制度の運用の考え方を示すものであり、今後、用途地域をはじめとする土地利用計画制度については、マスタープランに加えてこの方針にも基づいて運用していきます。

なお、この方針は、市街化区域内の土地利用をその対象としており、具体的には用途地域などの地域地区や地区計画等の運用にあたって即すべき考え方を整理したものです。

また、都市計画法に規定される土地利用計画制度以外の土地利用に関する諸制度の運用や、その他都市づくりに関する様々な取り組み取組についても、この方針を踏まえるものとします。

－上位計画などとの関係－

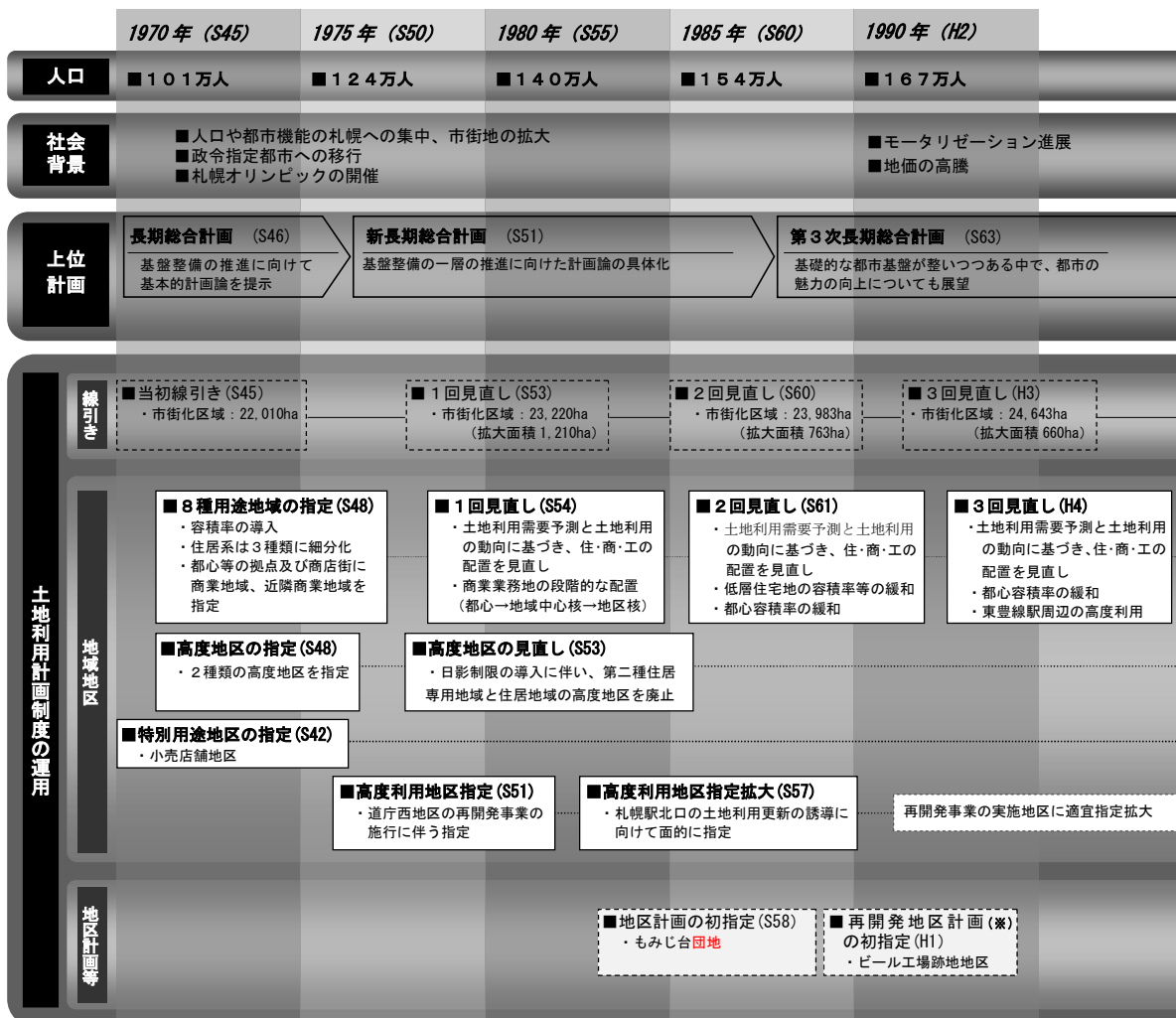


2 これまでの土地利用計画制度の運用

土地利用計画制度の運用方針を定めるにあたり、まず、これまでの制度運用について整理しておきます。

ここでは、今日の都市計画制度の運用の変遷という観点から、本市が政令指定都市に移行して以降の上位計画と土地利用計画制度の運用について整理しました。

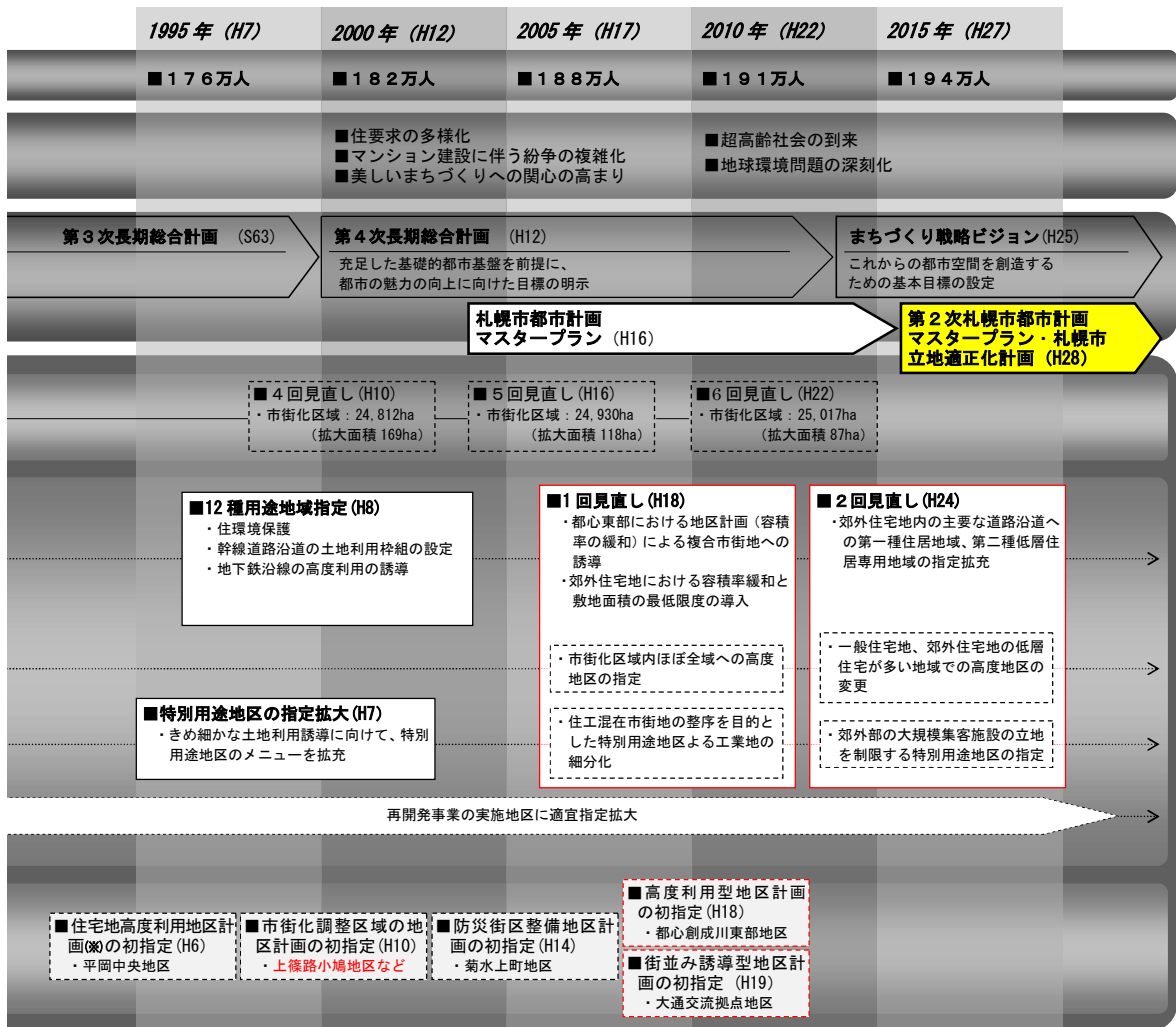
下表のように、本市では、昭和 48 年に初めて新たな都市計画制度のもとでの 8 種類の用途地域を指定して以降、昭和 54 年、昭和 61 年、平成 4 年に見直しを行い、さらに、平成 8 年には、法改正によって用途地域の種類が 12 種類に細分化されたことを受けて全市的な指定替えを実施しました。



これそれまでの都市づくりでは、人口や産業の集中に適切に対応することが強く求められ、用途地域についても、拡大する需要に対する適切な量的対応を図ることが中心課題となってきました。

また、昭和 58 年からは、きめ細かな土地利用のルールである地区計画制度の運用を積極的に進めてきましたが、この対応も、新たな市街地の整備・拡大に伴う適用が主体となってきたものです。

しかしながら、その後、人口の増加が緩やかになるとともに、少子高齢化のさらなる進展や人々のライフスタイルの多様化など、都市を取り巻く状況が大きく変化しました。



(※)「再開発地区計画」と「住宅地高度利用地区計画」は、平成 14 年の都市計画法の改正で「地区計画（再開発等促進区を定めるもの）」に統合

そこで本市では、平成 16 年 3 月に都市づくりの新たな指針として札幌市都市計画マスタープラン（以下「前マスタープラン」という。）を策定しました。この前マスタープランでは、新たな市街地の整備に軸足を置いた拡大型の都市づくりではなく、既存の市街地を再生・活用しながら都市の魅力と活力を高め、市民生活の質の向上を支えることに都市づくりの基本方向を転換すべきとの認識のもと、「持続可能なコンパクト・シティの再構築をともに進めよう」を理念として掲げ、都市づくりの方針を整理しています。

この前マスタープランに基づいて、本市では、平成 18 年、平成 24 年に用途地域の見直しを行いました。これらの見直しは、規制の緩和と強化により、既存市街地において、都市構造の維持・強化を図る観点から行ったものです。

3 土地利用計画制度の運用にあたっての基本的視点

(1) 第2次札幌市都市計画マスタープランの策定

~~これまでは、人口や産業の集中に対応して都市基盤や市街地の整備拡大を進めてきましたが、今日では、人口の増加が緩やかになるとともに、少子高齢化のさらなる進展や人々のライフスタイルの多様化など、都市を取り巻く状況が大きく変化しています。~~

~~そこで本市では、平成16年3月に都市づくりの新たな指針として札幌市都市計画マスタープランを策定しました。~~

~~このマスタープランでは、今後は、新たな市街地の整備に軸足を置いた拡大型の都市づくりではなく、既存の市街地を再生・活用しながら都市の魅力と活力を高め、市民生活の質の向上を支えることに都市づくりの基本方向を転換すべきとの認識のもと、「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」を理念として掲げ、都市づくりの方針を整理しています。本市では、平成16年(2004年)に策定した前マスタープランにおいて、「持続可能なコンパクト・シティへの再構築」といった理念を掲げ、「全市的な都市構造の維持・強化」、「地域の取組の連鎖」といった都市づくりの基本目標を設定し、その実現に向けた取組を進めてきました。~~

~~その後約10年が経過し、今後は人口減少に転じる予測がされているほか、超高齢社会の到来、生産年齢人口の減少など、札幌を取り巻く状況は変化し続けています。~~

~~こうした社会経済情勢の変化を受け、平成25年(2013年)に、本市の最上位計画である「札幌市まちづくり戦略ビジョン」が策定されました。この戦略ビジョンにおける都市づくりに関する事項を踏まえつつ、また「低炭素都市づくり」や「安全・安心な都市づくり」といった今日的な社会ニーズに対応した都市づくりの取組を推進していくため、本市では、平成28年(2016年)に前マスタープランを見直し、「第2次札幌市都市計画マスタープラン」(以下「第2次マスタープラン」という。)を策定しました。~~

~~この第2次マスタープランでは、前マスタープランの理念を踏襲しつつ、都市を構成する上で重要な要素である「土地利用」や「交通」、「エネルギー」、「みどり」などといった各部門の取組の方向性をまとめるとともに、都心や住宅地などの市街地区ごとに、各部門が連携して優先的・積極的に取り組んでいくものを整理しています。~~

~~一方、都市再生特別措置法が平成26年(2014年)に改正され、立地適正化計画が制度化されました。この計画は、今後の人口減少・少子高齢化の中で、住宅や医療・福祉・商業施設等がまとまって立地し、高齢者をはじめとする住民が公共交通によりこれらの生活利便施設等にアクセスできるなど、福祉や交通なども含めて都市全体の構造を見直し、『コンパクトシティ・プラス・ネットワーク』のまちづくりを目指すものです。~~

~~この法改正を受け、本市では、第2次マスタープランと合わせて、「札幌市立地適正化計画」(以下「立地適正化計画」という。)を策定しました。~~

本市の立地適正化計画は、今後の人口減少社会において、市街地区分に応じた人口密度の適正化や公共交通を基軸とした各種都市機能の適切な配置を図ることにより、これまで以上に都市の魅力や活力を向上させることを狙いとしています。

第2次札幌市都市計画マスタープランの概要

(目標年次 2035 年、将来人口 182~188 万人)

- 札幌市の目指すべき都市像の実現に向けた取組の方向性を全市的視点から整理した都市づくりの基本的な方針

○都市を取り巻く変化・課題

- 人口減少・超高齢社会の到来
→福祉、医療、生活利便機能の確保
- 子育て家庭の世帯構成の変化
→子育て支援の充実
- 交通環境の変化
→公共交通の維持、生活交通の確保
- 地球規模の環境・エネルギー問題への深刻化
→再生可能エネルギーの導入・拡大
- 財政状況の制約
→都市基盤などの効率的な維持・更新
- ライフスタイルの多様化
→市民の多様なニーズへの対応

○都市づくりの理念

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

～誰もが笑顔でいきいきとすごせるまちへ～

○都市づくりの基本目標

【都市づくり全体】

- 高次な都市機能や活発な経済活動により、都市の魅力と活力を創出し、道内をはじめ国内外とつながり北海道をリードする**世界都市**
- 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積することなどにより、円滑な移動や都市サービスを楽しむことができる**コンパクトな都市**
- 自然と調和したゆとりある郊外での暮らしや、利便性の高い都心・地下鉄駅周辺など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**低炭素都市**
- 都市基盤が効率的に維持・保全され、都市活動が災害時にも継続できる**安全・安心な都市**

【身近な地域】

- 多様な協働による地域の取組が連鎖する都市

○総合的な取組の方向性

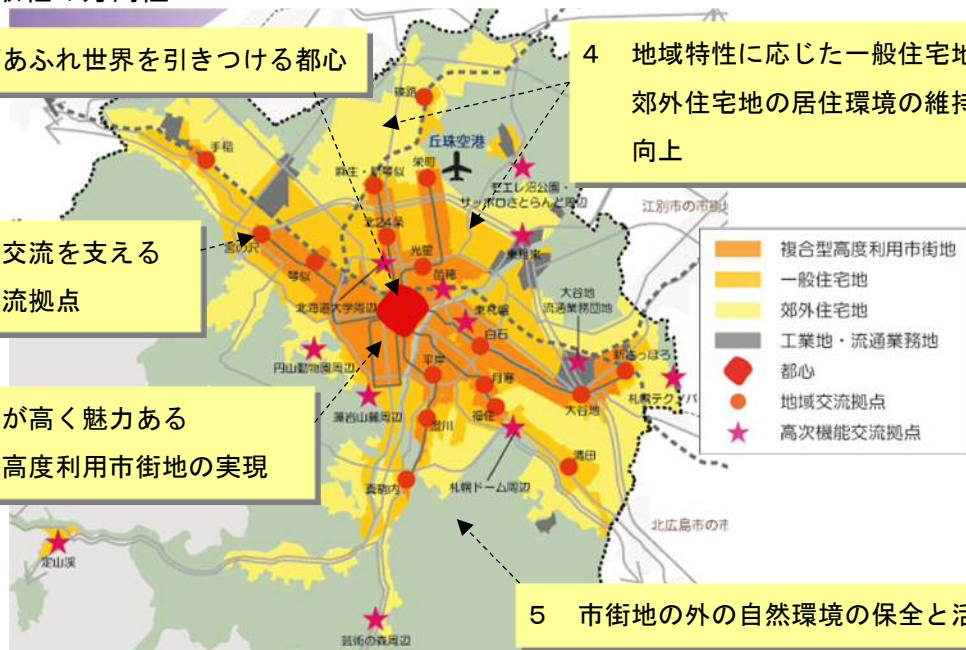
1 魅力があふれ世界を引きつける都心

4 地域特性に応じた一般住宅地・郊外住宅地の居住環境の維持・向上

2 多様な交流を支える地域交流拠点

3 利便性が高く魅力ある複合型高度利用市街地の実現

5 市街地の外の自然環境の保全と活用



○部門別の取組の方向性（土地利用）

(1) 基本的考え方 (2) 市街地の範囲 (3) 市街地の土地利用 (4) 市街地の外の土地利用

【市街地の土地利用に関する基本方針】

- 都市基盤の配置や整備状況、市街地形成の過程、景観特性、地形、自然環境などとの関係を踏まえて、土地利用の基本的な枠組を設定します。
- 拠点のように多くの人が集まる場所においては、生活する上での基本的なサービスをはじめとする多様な機能の複合・集積や、地域特性に応じた交流空間の確保などにより、市街地の魅力や活力の向上を図ります。
- 地下鉄駅周辺など利便性の高い地域や郊外の住宅地などにおいては、適正な居住密度や世代構成を維持、または高めることを基本とします。
- 店舗や病院など、日常生活との関連の強い基礎的都市機能は、市街化区域内において、身近な範囲に立地することを基本とします。

○取組を支える仕組み

【基本方針】

- ・都市づくりの取組における「市民参加」と「多様な協働」の仕組みの充実

取組の内容に応じた
「市民参加」と「多様な協働」

都市づくりに関わる
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

札幌市立地適正化計画の概要

- ・市街地区分に応じた人口密度の適正化
- ・公共交通を基軸とした各種都市機能の適正な配置

○居住誘導の基本的な考え方

【複合型高度利用市街地】

(地下鉄駅周辺などの交通利便性の高いエリア)

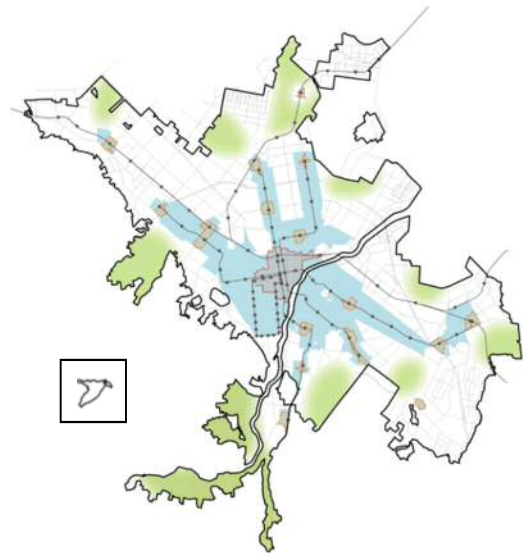
集合型居住誘導区域

人口分布の偏在を是正しつつ、人口密度の維持・増加を図るため、土地の高度利用を基本とし、集合型の居住機能が集積することを目指す

【郊外部の一部】

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



- 集合型居住誘導区域
- 持続可能な居住環境形成エリア
- 都市機能誘導区域（都心）
- 都市機能誘導区域（地域交流拠点）

○都市機能誘導の基本的な考え方

都市機能誘導区域

多くの人を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	・教育文化施設（大規模ホール） ・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）
地域交流拠点	・多くの市民が利用する公共施設

(2) 土地利用計画制度の運用にあたっての基本的視点

これからの土地利用計画制度の運用は、マスタープランの実現を支えるため、マスタープランに即して行うことが基本となりますが、用途地域の決定・変更など具体の制度運用に際しては、個々の制度の目的等を踏まえて適切な土地利用のルールとなるよう定めることが求められます。

そこで、マスタープラン及び制度の目的等を踏まえ、土地利用計画制度の運用にあたっての基本的視点を以下のとおり定め、今後の制度運用の基本原則とします。

なお、第2章及び本章の(1)で見てきたとおり、今後の都市づくりにおいては、市街地の量的拡大ではなく、既存の市街地の再生・活用による質の向上が重要となっている人口が減少する中でも、市民が安心・快適に暮らせるとともに、札幌の魅力が国内外に発信されることが重要であることから、とくに特に重視すべき視点として④から⑦を設定しました。

－基本的事項－

① 都市計画マスタープランの実現を支える視点

都市づくりの総合性・一体性を確保するために、都市計画マスタープランで示す基本方針を十分に踏まえて運用します。

② 地下鉄などの都市基盤の整備状況と対応を図る視点

地下鉄や道路などの都市基盤の整備状況を踏まえて運用することにより、合理的な土地利用を誘導します。

③ 土地利用の需要や実態とのバランスを確保する視点

土地利用の需要や実態とのバランスを見極め、適正かつ効果的な土地利用のルールとなるよう設定します。

－今日的に特に配慮が求められる事項－

④ 人口減少を見据えて都市構造のバランスを維持する視点

人口が減少する中であっても、利便性の高い地域での暮らしやゆとりある郊外での暮らしなど、住まいの多様性が確保される都市構造を維持します。

⑤ 都市の魅力・活力の向上を支える視点

多くの人が集まる拠点などにおいて地域特性に応じて様々な機能の集積を図り、多様な交流を支え、魅力と活力を高めることを重視します。

⑥ 産業構造の変化に適切に対応する視点

経済活力の維持・向上のため、工業・物流業をとりまく環境の変化や集客交流産業のニーズの多様化への対応を図ります。

⑦ まちのリニューアルを支える視点

まち全体が成熟し更新時期を迎えている中、個別の建替え更新にきめ細かく対応することを重視します。

4 土地利用計画制度の運用方針

前章までで整理してきたとおり、安定成熟期におけるこれからの都市づくりでは**においては**、拡大する需要への量的対応の観点から土地利用計画の骨格を大きく組み替えることが求められる状況にはなく、今後は、都市づくりの個々のテーマに応じて土地利用計画制度を適切に運用することが一層重要になっています。

そこで、マスタープラン（~~「都市づくりの力点」や「土地利用に関する方針」など~~）と前章の基本的視点**など**を踏まえ、土地利用計画制度の運用方針を以下のテーマごとに整理します。

(3-1) 住宅市街地の区分に対応し、多様で質の高い居住環境を支えるための運用方針

(4-2) 都心の再生・再構築の促進**魅力があふれ世界をひきつける都心の実現**を支えるための運用方針

(2-3) 多中心核都市構造の充実・強化**拠点の特性に応じた機能の集積と魅力の向上**を支えるための運用方針

(4) 工業地等の維持又は段階的用途転換・流通業の需要変化への**対応**を支えるための運用方針

(5) 幹線道路**等**の沿道の秩序ある土地利用を支えるための運用方針

(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

(3-1) 住宅市街地の区分に対応し、多様で質の高い居住環境を支えるための運用方針

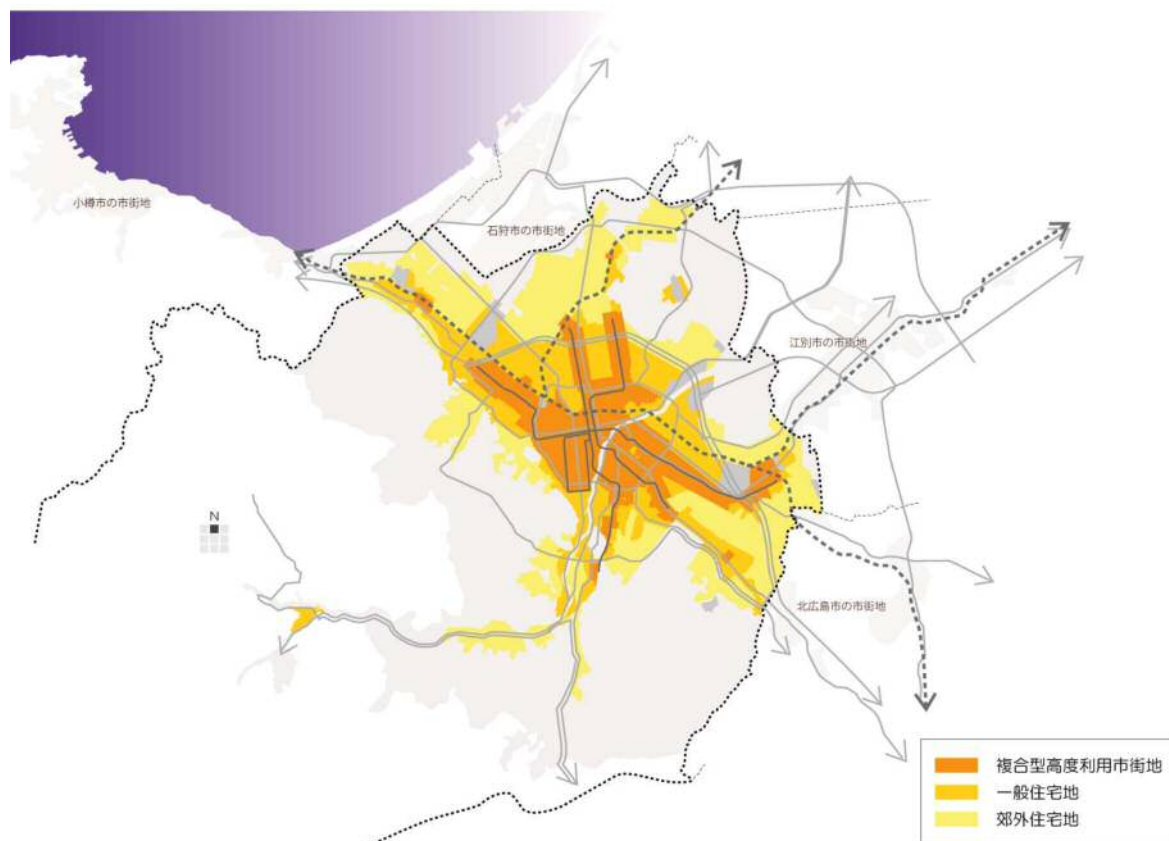
① マスタープランでの考え方

第2次マスタープランでは、住まい方の多様性を支える都市づくりの基本目標の一つとして「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」を掲げるとともに、交通基盤の体系と対応した秩序ある土地利用を誘導する観点から、住宅市街地を高度利用住宅地複合型高度利用市街地、一般住宅地、郊外住宅地に区分し、各区分に応じた居住環境の保護と魅力向上や利便性の確保を図ることとしています。

また、市民生活の質を高める上で、居住環境の向上はもっとも基本的な課題の一つであり、市民がそれぞれのライフスタイルに応じて住まい方の選択が可能となることが望まれるとの考え方から、多様で質の高い居住環境の実現を都市づくりの力点の一つに設定しています。

このうち、住宅地の各区分に関する土地利用の方針としては、以下を掲げています。

- ◆《高度利用住宅地複合型高度利用市街地》高度利用住宅地においては、利便性が高く多様な都市サービス機能を楽しむことができる、集合型の居住機能と居住者の利便を支える機能が複合化した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》一般住宅地においては、戸建住宅からや集合住宅までなどの多様な居住機能と居住者の利便を支える機能が地区特性に応じて相互に調和を保って立地する市街地や生活利便機能が、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》郊外住宅地においては、低層住宅の住環境の保護を図ることを基本に、地域の住環境と調和する集合住宅や生活利便施設が必要に応じて立地する住宅市街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。



■住宅市街地

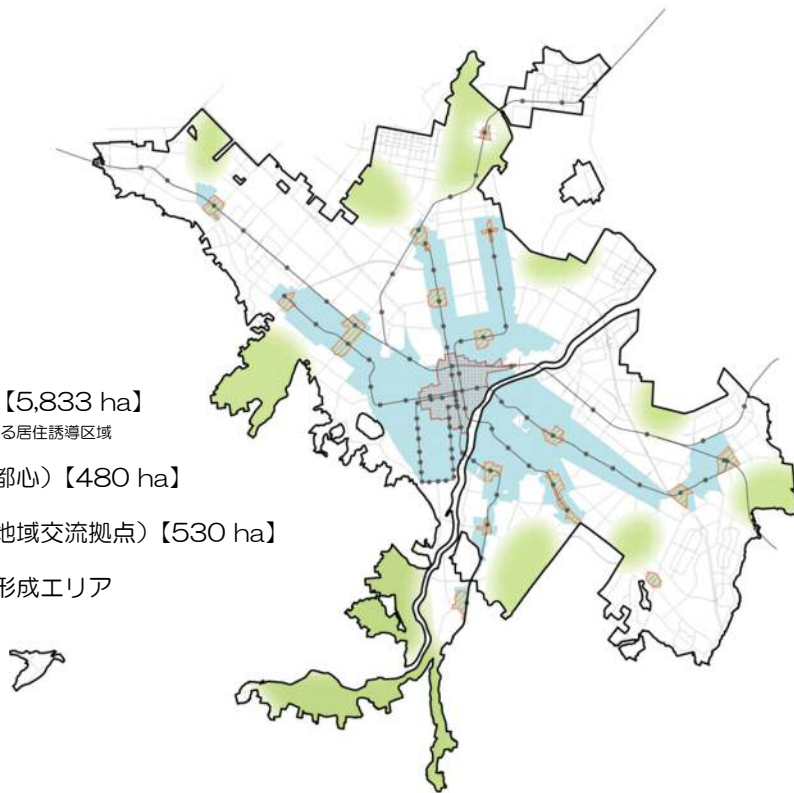
また、複合型高度利用市街地においては、今後、中央区一極集中による人口分布の偏在が進むことにより、地下鉄沿線でありながら人口減少が予測される地域が存在し、これらの地域における将来的な都市機能の低下が懸念されます。

一方、郊外住宅地においては、今後 20 年の間では人口密度は概ね維持され、居住地としての需要は一定程度存在するものの、開発時期の古い地域の一部においては、近い将来、人口減少スピードが速まることにより、地域コミュニティの衰退が懸念されます。

そこで、立地適正化計画では、複合型高度利用市街地を「集合型居住誘導区域」、開発時期の古い郊外住宅地の一部を「持続可能な居住環境形成エリア」として設定し、それぞれ以下の方針を掲げています。

- ◆《集合型居住誘導区域》(複合型高度利用市街地とほぼ同区域) 人口分布の偏在を是正しつつ、人口密度の維持・増加を図るため、土地の高度利用を基本とした集合型の居住機能が集積することを目指す。
- ◆《持続可能な居住環境形成エリア》(郊外住宅地の一部) 今後も生活利便性・交通利便性を確保しつつ、持続的なコミュニティの形成を目指す。

- 集合型居住誘導区域【5,833 ha】
※都市再生特別措置法に規定する居住誘導区域
- 都市機能誘導区域（都心）【480 ha】
- 都市機能誘導区域（地域交流拠点）【530 ha】
- 持続可能な居住環境形成エリア



■ 誘導区域等の範囲

② 現況・動向・課題

◇ 居住密度の分布

市街地の各区域について居住密度を見ると、おおむね住宅市街地の区分と対応した分布となっています。

◇ 高度利用住宅地**複合型高度利用市街地**の土地利用の状況

高度利用住宅地**複合型高度利用市街地**（**集合型居住誘導区域**）のうち、特に都心周辺部や地下鉄駅周辺などにおいては、マンション**などの建築が多く見られ進み**、居住密度は増加傾向を示しています。

~~また、これらの地域ではマンションの建築に伴う近隣紛争が生じる事例も見られます。~~

しかしながら、今後は、地下鉄駅周辺であっても人口減少が予測される地域が存在しており、こうした地域の居住地としての魅力を高め、人口密度の維持・増加を図ることが求められます。

~~一方で、高度利用住宅地また、複合型高度利用市街地の一部では安定した低層住宅地となっている地域も見られます。~~

◇ 一般住宅地の土地利用の状況

一般住宅地では、居住密度に大きな変化は見られず、安定した動向となっています。

~~また、指定されている容積率や高さ制限に対して、相当程度現況の土地利用密度が小さく、建物高さが低い地区も見られます。~~

◇ 郊外住宅地の**動向変化土地利用の状況**

~~郊外住宅地では、良好な住環境が維持・形成されてきましたが、古くから開けた住宅地などでは、居住者の高齢化や人口の減少傾向、空地・空き家の増加が見られ、今後は、日常生活を支える生活利便機能の低下も予想されます。~~

~~また、おおむね良好な住環境が保たれている一方で、狭小な宅地が連たんするなど、個別の課題を抱える地区も見られます。~~

生徒数の減少により廃校となった学校の跡活用の検討や、増加する空き地・空き家への対応など、地域ごとに様々な課題を抱えています。

また、郊外住宅地のうち、持続可能な居住環境形成エリアにおいては、加速度的な人口減少が想定されるとともに、専用住宅の老朽率が高く、持続可能な居住環境形成エリア全体が更新時期に差し掛かっています。

③ 土地利用計画制度の運用方針

住宅をはじめとした建築物の立地動向がは、マスタープランに示す住宅地の区分に対応した動向であること、今後、この均衡を保ちつつ、各区分の土地利用の目標や動向・課題に応じて質の高い住宅市街地の形成を図ることが重要です。

そのため、用途地域等の根幹的な土地利用ルールを基本的に維持しながら、各地域の建築動向をきめ細かく見定めた上で、質の高い空間づくりを進めるためのルールを適切に運用していく必要があります。

以上より、住宅市街地の土地利用計画制度について、以下の方針を定めます。

ア 基本事項：機能と密度の配置

<高度利用住宅地複合型高度利用市街地>

用途地域については、地区の特性に応じて中高層住居専用地域又は住居地域を定める現在の指定を維持することを基本とします。

また、容積率・建ぺい率~~率~~率についても、中密度の指定を基本とし、幹線道路の沿道や拠点周辺等については高密度の指定とする現状を基本的に維持します。

なお、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、中高層住居専用地域から住居地域への用途地域の見直しを検討します。

<一般住宅地>

用途地域については、地区の特性に応じて中高層住居専用地域又は住居地域を定める現在の指定を維持することを基本とします。

また、容積率・建ぺい率~~率~~率についても、中密度の指定を基本とする現状を基本的に維持します。

<郊外住宅地>

用途地域については、第一種低層住居専用地域を基本とする現在の指定を基本的に維持するとともに、戸建住宅を主体とする低層住宅地の住環境を保護するため定めている特別用途地区についても現在の指定を維持します。

また、容積率・建ぺい率~~率~~率についても、低密度の指定を基本とする現状を基本的に維持します。

なお、持続可能な居住環境形成エリアについては、戸建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。

イ 形態などの制限

<高度利用住宅地複合型高度利用市街地、一般住宅地>

秩序ある街並みの形成を下支えする観点から、住宅市街地の区分などマスタープランに掲げる都市構造や、幹線道路の体系などの市街地の特性に応じて指定した建築物の高さに関する制限を原則維持しますが、**するとともに、一般住宅地のうち中低層の建築物が主体となっている地区において、安定的な住環境の保護を図るため、建築物の高さ制限を強化している現状を原則維持します。**

その一方で、形態などの制限については、地域特性や地域の意向を踏まえて、**高さ制限の強化や緩和など、きめ細かく制度を運用していきます。**

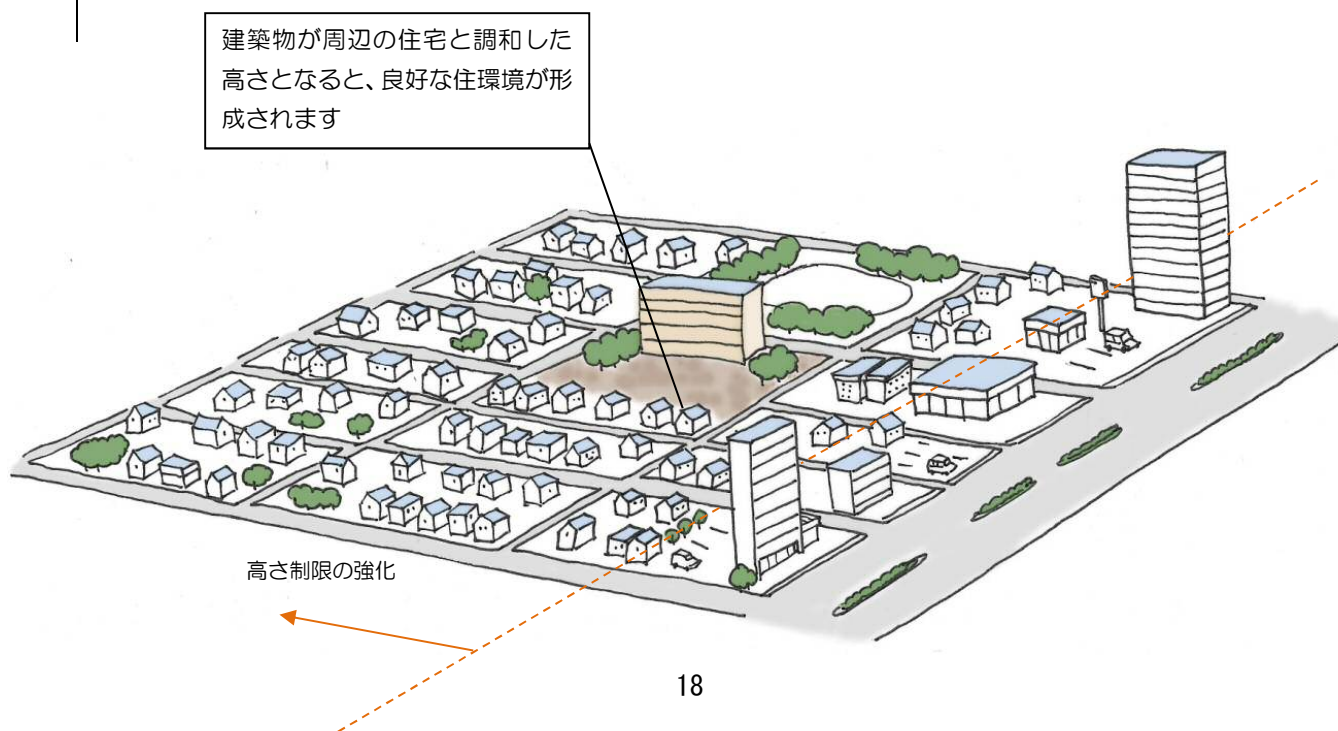
例えば、高度利用住宅地複合型高度利用市街地内の安定した低層住宅地では、地域住民の合意に基づく場合は、都市全体の構造や秩序の範囲内において、地区計画により高さ制限を強化するなど、現状の良好な住環境の保護や景観特性を活かした**生かした市街地の形成**を目指します。

また、地下鉄駅周辺などで、必要な基盤整備と合わせて、良好な都市開発を実施する場合などにおいては、地区計画で壁面の位置の制限などを定めることにより、**高さ制限の緩和**を行うものとします。

一般住宅地の指定の高さ制限と現況に乖離がある地区では、市街地の形成過程等の特性を踏まえながら、安定的な住環境の保護を図るため、**建築物の高さ制限を強化**します。

また**さらに**、周辺的环境に支障がないものについては、**個別に高さ制限を超えて建築**することができる**現在のしくみを併せて設けます。今後も維持**します。

なお、高度利用住宅地や一般住宅地のうち地下鉄駅周辺などでは、**地域に開かれた広場の創出や十分な緑化などにより、周辺との調和を保ちつつ質の高い市街地形成が図られる場合は、指定の高さ制限を超えた緩和**を行うものとします。



<郊外住宅地>

郊外住宅地のうち低層住居専用地域を指定している地域については、低層住宅地における日照の確保の観点から、建築物の高さに関するルール（北側斜線制限）の適用を今後も維持します。

また、敷地の細分化を防止し、敷地規模にゆとりのある良好な住環境を維持保全するため、土地利用の現況を踏まえ指定している敷地面積の最低限度の制限は今後も維持します。

更にさらに、低層住居専用地域以外を指定している地域では、後背の住宅地との調和に配慮し、高さ制限を強化します。また、~~ている現状を維持するとともに~~、周辺の環境に支障がないものについては、高さ制限を超えて建築することができる現在のしくみを併せて設け今後も維持します。

ウ 地域の課題に応じたきめ細かなルールづくり

~~小規模で不整形な敷地が多いために建て替え更新が進みづらいなど、指定されている容積率に対して、相当程度現況の土地利用密度が小さく、今後も安定した住環境の保護が求められるなど、個別的な課題を抱える地区については、地域住民と行政が一体となって地区の目標像を定めながら、土地利用のルールを柔軟かつ機動的に運用します。~~

特に、郊外住宅地では、低層住居専用地域を主体に指定しているため、地域ごとの課題に対応した多様な土地利用が難しい場合が多いことから、地域まちづくりの熟度に応じて、用途地域等を随時変更することを検討します。

ただし、この場合、マスタープランなどを踏まえ、都市構造の秩序の維持と周辺市街地環境との調和を図ることを前提とします。

(1.2) 都心の再生・再構築の促進 **魅力があふれ世界をひきつける都心の実現を支えるための運用方針**

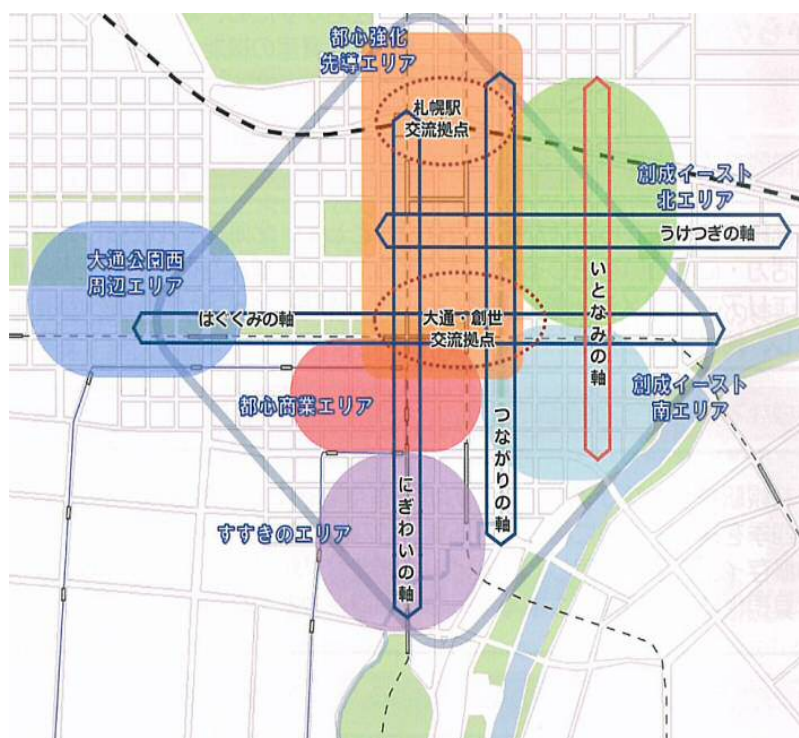
① マスタープランでの考え方

第2次マスタープランでは、都心を多中心核都市構造のもっとも中心的な拠点と位置づけ、その再生・再構築に取り組むことを都市づくりの力点のひとつとして設定しており、札幌を象徴する最も中心的な拠点として位置付け、「魅力があふれ世界をひきつける都心」の実現を図ることとしています。

とく~~特~~に、土地利用に関しては、~~主~~に以下の方向性を示しています。

- ◆ 《高次な都市機能の集積》 ~~中枢管理機能、商業機能、娯楽機能などのこれまで高度に集積してきた機能に加え、芸術文化機能、高度情報機能、集客交流機能などの、より高次な都市機能の集積を図る。国内外からヒト・モノ・投資を呼び込む都心ブランドを確立するため、環境に配慮した災害にも強いビジネス環境の形成と、都心の資源や資産を生かした都市観光交流の促進や MICE 環境の充実などを図るとともに、市民や来街者が、成熟社会における豊かな都市文化を享受できる環境を充実させるため、高次な都市文化機能の誘導を図る。~~
- ◆ 《骨格軸等の魅力向上》 ~~駅前通や大通など主要な通りや結節点を、より魅力ある空間として育成するために、個別に展開される都市開発を効果的に誘導する。~~
- ◆ 《都心居住の場の形成》 ~~地区特性を踏まえつつ、都心の魅力を身近に享受できる、質の高い居住の場の形成を図る。~~
- ◆ 《魅力ある都心空間の創出》 近年整備した都心の象徴的な公共空間の効果的な活用や都市機能の集積・高度化に引き続き取り組むことにより、より魅力ある都心空間の創出を目指す。
- ◆ 《エネルギーネットワークの形成》 低炭素都市づくりや、安全・安心な都市づくりのニーズの高まりに応えるため、災害に強く環境に配慮したエネルギーネットワークの形成を進める。

また、第2次マスタープランでは、ゾーンごとの特性を踏まえて、新たな都心の構造を「第2次都心まちづくり計画」で設定し、将来像の実現に向けた取組を進めることとしており、平成28年5月に策定した「第2次都心まちづくり計画」では、都心の骨格構造（骨格軸、展開軸、交流拠点）とターゲット・エリアを以下のとおり定めています。



■都心の骨格構造とターゲット・エリア

※さっぽろ都心まちづくり戦略に基づく

さらに、立地適正化計画では、本市の顔である都心の魅力・活力を高め、国内外からヒト・モノ・投資を呼び込むとともに、市民生活の質を向上させるという観点から、都心を「都市機能誘導区域」として設定し、誘導施設を以下のとおり定めています。

◇都市機能誘導区域（都心）における誘導施設

- ・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、高機能オフィスビル）
- ・教育文化施設（大規模ホール）
- ・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）

② 現況・動向・課題

◇ 多様な機能の立地

札幌創建の当初から中心的拠点としての機能を果たしてきた都心には、すでに多様な機能の立地がみられます。この機能の立地状況には、都心の各地区で特徴があり、創成川の西側には行政、商業、業務などの機能が高度に集積していますが、一方の東側では、居住機能を含めて多様な機能が立地しているとともにものの、比較的低利用の現況にある地区もあります。

また、都心では、の中核部などには、容積率制度の導入（昭和48年）以前に建築された旧耐震基準の建築物が数多く立地しておりを占め、老朽化が進んでいることに加えて、北海道新幹線の札幌延伸が決定しているなど、今後、これらの建て替えなどの動きが予想されます。

◇ 都心の象徴的な公共空間等の充実

ここ10年の間に、札幌駅前通地下歩行空間の整備による都心回遊・交流環境の強化や、北3条広場・創成川公園等の新たな公共空間の充実を図ってきたほか、これらの空間をまちづくり会社によるエリアマネジメントによって有効活用するなど、新たな都心の魅力発信によるにぎわい創出などが図られています。

◇ エネルギーネットワークの段階的な拡充と新たな取組の進展

都心部では、1972年の冬季オリンピック開催に向けた煤煙対策を契機に地域熱供給が導入されて以降、熱供給基盤の整備が進められてきました。

特に近年は、札幌駅南口をはじめとするエネルギーセンターへの天然ガスコージェネレーションシステム※の導入やプラントのネットワーク化など、効率的なエネルギー利用と環境性の向上を目指した取組が進められています。

さらに、都心の低炭素化の推進等のため、環境エネルギー施策の指針となる「都心エネルギーマスタープラン」を新たに策定し、エネルギーネットワークの拡充や建築物の省エネルギー化などの取組を進めることとしています。

※コージェネレーションシステム:発電機で電気を作るときに同時に発生する「熱」を、「温水」や「蒸気」として同時に利用するシステム

◇ 骨格軸など都心の各地区におけるまちづくりの動き

都心の各地区では、それぞれの特性や課題に応じて、例えば以下のような取組が行われています。

<骨格軸・展開軸>

●にぎわいの軸（札幌駅前通北街区）

~~駅前通沿道や大通交流拠点において、~~では、地域が主体となり、~~ってまちづくりガイドラインを策定の方向性を取りまとめ、この実現に寄与する開発に対して容積率の緩和等を行う地区計画の策定や、まちづくり会社によるエリアマネジメント等と連携し、都心のにぎわい・活力を象徴する沿道の機能・空間を誘導する取組など、地域の目標像を定めている地区があり~~の実現に向けたまちづくりが積極的に進められています。

<ターゲット・エリア>

●創成東地区（創成イースト北エリア・創成イースト南エリア）

創成東地区では、マンションの立地動向の高まりを背景に容積率の緩和等を行う地区計画を策定し、居住機能の活発な立地動向を誘導・調整して、都心にふさわしい土地の高度利用化や都市機能の更新、良好な市街地環境の創出などを段階的に進める取組が行われています。

<交流拠点>

●札幌駅交流拠点

札幌駅交流拠点では、これまで整備構想を策定し、北5西1、北5西2街区の一体的な整備によるシンボル空間の創出など、目指すべき将来像について考え方を整理してきており、これらを基に官民協働で「札幌駅交流拠点まちづくり計画」の策定などまた、都心各地区において、~~地域が主体となったまちづくりが進められています~~に取り組んでいます。

◇ ~~居住機能の立地動向~~

~~近年の地価の下落傾向を背景に、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、特に創成川の東側ではその傾向が強くなっています。~~

③ 土地利用計画制度の運用方針

これまでの用途地域等の運用の結果、最も中心的な拠点である都心にはでは、すでに相当程度の機能の集積が図られており用途地域等を指定しており、今後も土地利用需要の大幅な拡大が見込まれないため、今後もこの用途地域等の骨格は維持します。

しかしながら、本市のもっとも中心的な拠点である都心の魅力を一層高めていくためには、個別の建築物の建て替え等を適切に誘導し、より質の高い空間づくりを誘導・担保することが求められ、そのためには、骨格的な基盤の整備や地区別のまちづくりの動きに対応しながら、土地利用計画制度を適切に運用していくことが重要です。

以上より、都心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。

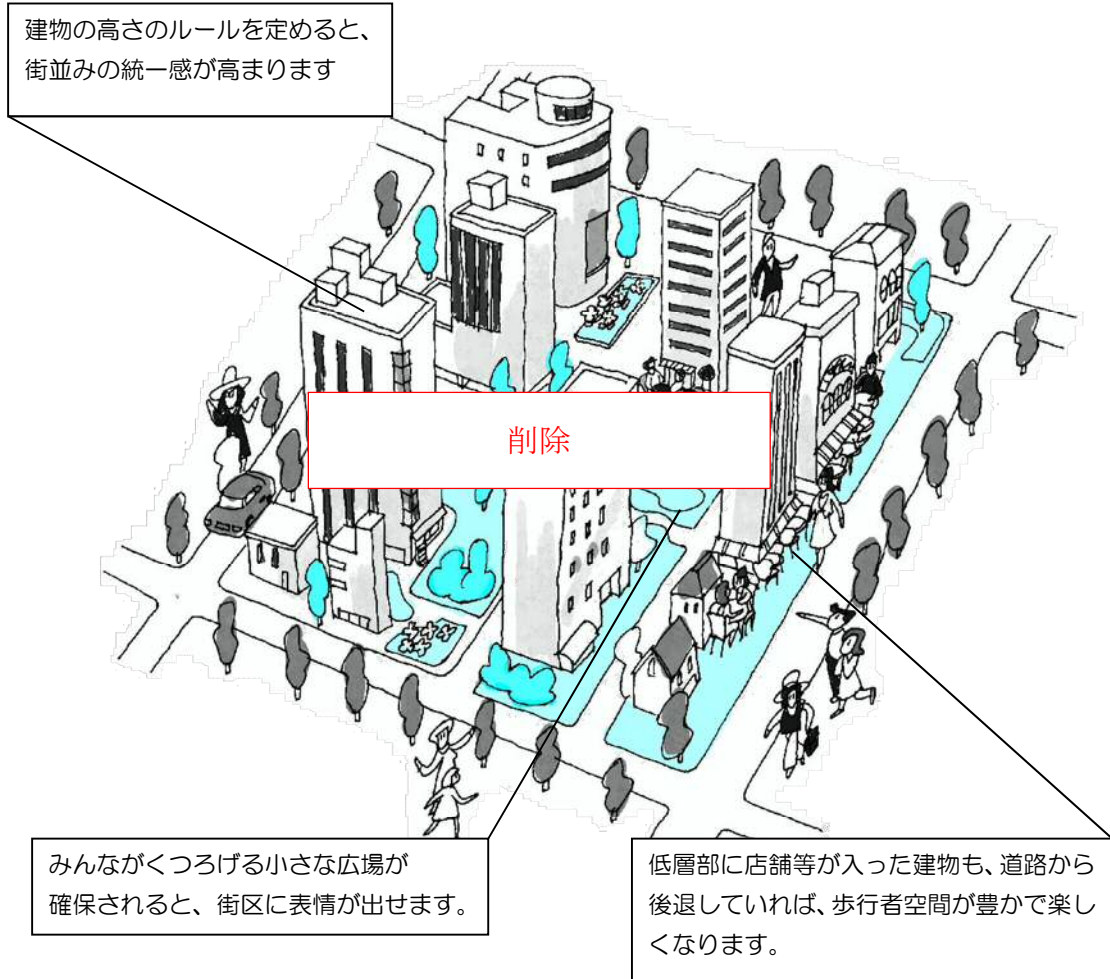
ア 基本事項：機能と密度の配置

用途地域については、商業地域又は近隣商業地域を土地利用状況等に即して定めている現在の指定を、今後も維持することを基本とします。

また、容積率・建ぺい率~~率~~についても、現状の指定を基本的に維持します。

なお、創成川の東側においては、容積率の緩和などにより、居住機能の活発な立地動向を誘導・調整して都心にふさわしい土地の高度利用化や都市機能の更新、良好な市街地環境の創出などを段階的に進める取り組みを行っていますが、今後も骨格的な基盤の整備やまちづくりの動きを捉えつつ、質の高い複合市街地の形成を図ります。

—創成川の東側での取り組みイメージ—



イ 骨格軸などにおける **地区ごとの特性や課題に応じた建て替え更新の適切な誘導**

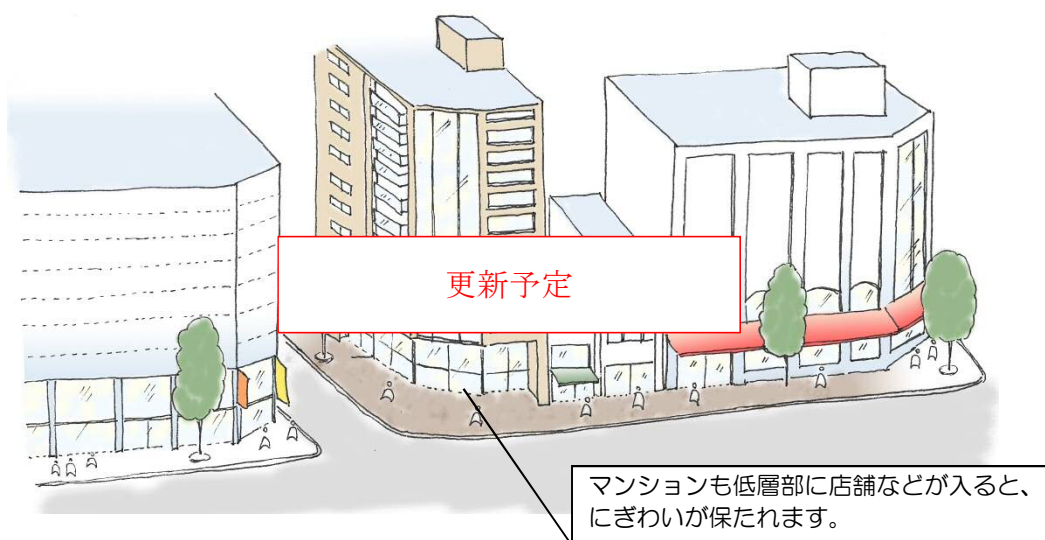
地区ごとの特性や課題に応じたまちづくりの推進に向け、骨格軸などにおける建築物の建て替えなどを誘導・調整し、都心をより魅力ある空間として整備・育成していくため、地域と行政の協働により建築物の用途、形態、規模などに関する目標を明確化し、容積率などの制限の緩和を含めて土地利用計画制度を効果的に活用して目標の実現を担保します。

ウ 都心の活性化やにぎわいの創出に寄与する機能の維持・導入

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点でその導入が望まれますが、一方で、ひろく市民全体、ひいては来街者も魅力を感じる場として都心の再生・再構築を図る上では、高次な都市機能の集積やにぎわいの創出を重視していく必要もあります。都心は、札幌を象徴する最も中心的な拠点として、市民はもとより観光客などの来訪者も札幌の魅力を享受できるよう、高次な都市機能を集積することや、にぎわいや憩いの場となる豊かな空間を備えることが重要です。また、多様な都市サービス機能を享受できる暮らしの場を提供する観点で、居住機能の立地にも配慮する必要があります。

そのため、骨格軸などにおいては、例えば「都心強化先導エリア」では、札幌の経済力の底上げに主眼を置き、札幌駅以南・創成川以西においては居住機能ではなく、業務機能の高次化を集中的に展開し、「創成東地区」では、職・住・遊近接のまちを実現する暮らしの場と、起業等により地区の新たな活力を創造するなど、骨格構造やターゲット・エリアごとに空間像のあり方を明確にしなが、都心の活性化やにぎわいの創出に寄与する機能の誘導をすすめます進めます。このうち、特に商業機能などが連続することが望まれる地区においては、居住機能と都心のにぎわいやまちなみとの調和を図ります。

なお、居住機能については、市街地における居住密度の分布の現況が、目指すべき住宅市街地の基本区分とおおむね均衡が図られていることから、今後も局所的な集中を積極的に誘導する必要はないものと言えます。そのため、現状においてすでに一定程度の居住機能の立地動向が見られる都心部においては、容積率などの緩和は居住機能の導入を目的としては行わないことを基本とします。



エ きめ細かなまちづくりへの対応と質の高い空間づくりまちづくりの目標実現に寄与する民間開発の誘導

民間活力を都心の再生将来像の実現に最大限活かせるよう、地区別のまちづくりの動きに対応しながら、制限の緩和を含めて土地利用計画制度を機動的かつ効果的に運用し、質の高い空間づくりを誘導・担保します。

各種緩和制度の運用にあたっては、そのため、容積率の緩和などに関する土地利用計画制度の運用の考え方などを事前明示することで、建築物の建替え更新の意欲を喚起し、第2次都心まちづくり計画等の実現に寄与する民間開発を積極的に誘導することを目的として、都心における開発誘導に関する方針を新たに策定します。

方針の策定にあたっては、敷地の統合や、にぎわいや緑を感じられる質の高いオープンスペースの確保はもとより、効果的なみどりの創出、地域合意を得たまちづくりルールの策定、高次都市機能を有する施設の整備、エネルギーネットワークの構築などの環境負荷の低減、良好な景観形成、災害時における業務継続性や市民の安全の確保、四季を通じて快適に移動できる重層的な回遊ネットワークの形成、市民や来街者の活動・交流を支える場の確保、子育て支援施設など来街者のニーズを支える機能の導入などの取組、まちづくりの目標に即した機能を地区ごとのまちづくりの目標に即して幅広く導入実現することを重視します。

また、これらの取組を実現するため、容積率の緩和などを行う際には、地区計画や都市再生特別地区といった土地利用計画制度を柔軟に活用していくことに加え、建築基準法に基づく総合設計制度も活用していきます。

(2-3) 多中心核都市構造の充実・強化 拠点の特性に応じた機能の集積と魅力の向上を支えるための運用方針

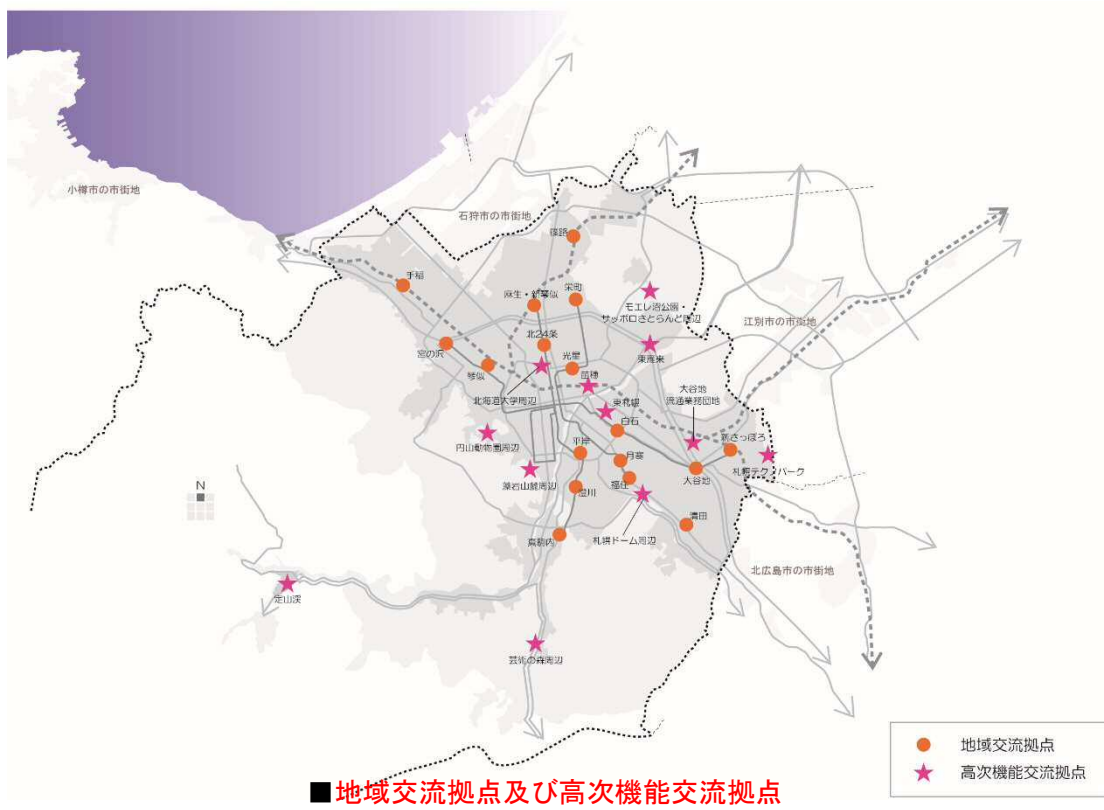
① マスタープランでの考え方

第2次マスタープランでは、主要な拠点として、もっとも中心的な拠点である都市の中枢機能を担う都心のほか、後背圏の広がりに応じて地域のゆたかな生活圏の形成を支える中心である広域交流拠点と地域中心核や後背圏の広がりに応じて地域の豊かな生活を支える中心的役割を担う地域交流拠点や、国際的・広域的な影響広がりをもって利用され、札幌の魅力と活力の向上を先導する高次な都市機能が集積する特徴的に立地する高次都市機能拠点高次機能交流拠点を位置づけています。

そして、これらの拠点をそれぞれの特性に応じて育成・整備することによって、多中心核都市構造を充実・強化することを都市づくりの力点として設定しており、

とくにまた、各拠点の土地利用に関しては、主に以下の方針を定め方向性を示しています。

- ◆ 《各拠点の特性に応じた多様な機能集積の誘導》都市基盤の整備状況や機能集積の動向など、各拠点の特性を踏まえて多様な機能の集積を図る。
- ◆ 《質の高い空間づくりの誘導》ユニバーサルデザインによる空間整備をはじめ、多雪・寒冷地にふさわしい多様な屋内空間やオープンスペースの創出・連続化、美しい都市景観の形成といった多様な観点から、魅力ある空間づくりを誘導する。
- ◆ 《地域交流拠点》区役所などの公共機能や、商業・業務・医療・福祉などの多様な都市機能の集積を図るとともに、これらの都市機能を身近に利用することができるよう、居住機能の集積を促進する。また、にぎわいや交流が生まれる場を創出する。
- ◆ 《高次機能交流拠点》産業や観光、文化芸術、スポーツなど、札幌の魅力と活力の向上を先導する高次な都市機能の集積を目指す。



また、立地適正化計画では、効率的な行財政運営と多様化する市民ニーズ・地域ニーズへの対応が求められる中において、適切な公共サービス提供の実現を担保する観点から、地域交流拠点を「都市機能誘導区域」として設定し、誘導施設を以下のとおり定めています。

◇都市機能誘導区域（拠点）における誘導施設

- ・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）

② 現況・動向・課題

◇ 拠点における機能の立地集積

これまでの基盤整備や土地利用計画制度の運用の結果、各拠点では、それぞれの特性に応じて多様な機能の立地が見られます。地域交流拠点では、都市機能の集積の度合いは地域交流拠点により異なっており、集積が進み生活利便性が高い地域交流拠点が形成されている一方で、土地利用転換が進まず、集積がそれほど進んでいない地域交流拠点も見受けられます。

また、都市機能の集積が進んでいる地域交流拠点においても、駅からの徒歩圏にまで視野を広げると、都市機能誘導区域以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とはいえない状況です。

一方、高次機能交流拠点では、より広域との関わりを持つ特徴的機能を備え、札幌の魅力と活力を向上させるため、引き続き機能集積に取り組んでいく必要があります。

◇ 地域のまちづくりの動き

土地利用転換の動向がみられる拠点などでは、地域住民の主体的な参加のもとで今後のまちづくりについて検討する動きもありますと行政等との協働で、今後のまちづくりに取り組む動きも見られます。

③ 土地利用計画制度の運用方針

すでにそれぞれの拠点で一定程度の機能の立地が可能となるよう用途地域等を指定しており、今後もこの用途地域等の骨格は維持します。一方で、大規模跡地開発施設の建替えなどの土地利用の転換動向や地域のまちづくりの進展に応じて、拠点を特徴づける機能の効果的な導入や多くの人を訪れる場所にふさわしい質の高い空間づくりが図られるよう積極的に対応していく必要があります。

また、個別の開発機会における質の高い市街地形成に向けた取り組み取組を積極的に活用する必要があります。

以上より、拠点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

地域交流拠点の用途地域については、商業地域又は近隣商業地域を土地利用状況等に即して定めている現在の指定を、今後も維持することを基本とします。

また、容積率・建ぺい率・建蔽率に関しても、現状の指定を基本的に維持します。

なお、商業地域又は近隣商業地域の後背は基本的に住居系用途地域を指定していますが、地域交流拠点の機能向上に向けて、徒歩圏の範囲内に、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等を踏まえつつ、住居系用途地域の範囲内での用途制限の緩和を検討します。

なお一方、拠点機能の向上を支える大規模な施設等の立地が進展しつつある高次都市機能拠点高次機能交流拠点については、周辺の土地利用状況との調和に配慮しながら、機能立地の動向にあわせて適切な用途地域（その種類と容積率）の指定を検討します。

イ 地域のまちづくりの進展にあわせた土地利用計画制度の運用

拠点の特性に応じた魅力ある空間を形成していくため、地域のまちづくり指針を定め、これに即した地域住民等との協働による拠点別の取組を推進し、都市開発の誘導や基盤整備を実施することが求められます。

そのため、土地利用計画制度については、まちづくりの進展にあわせて、制限の緩和を含めた機動的かつ効果的な活用を図ります。この際、まちづくりの目標の実現を支える観点から、導入すべき機能や公共空間を幅広くとらえ、適切に誘導します。

ウ 個別の建築行為等の機会を捉えた拠点機能の向上土地利用計画制度の運用

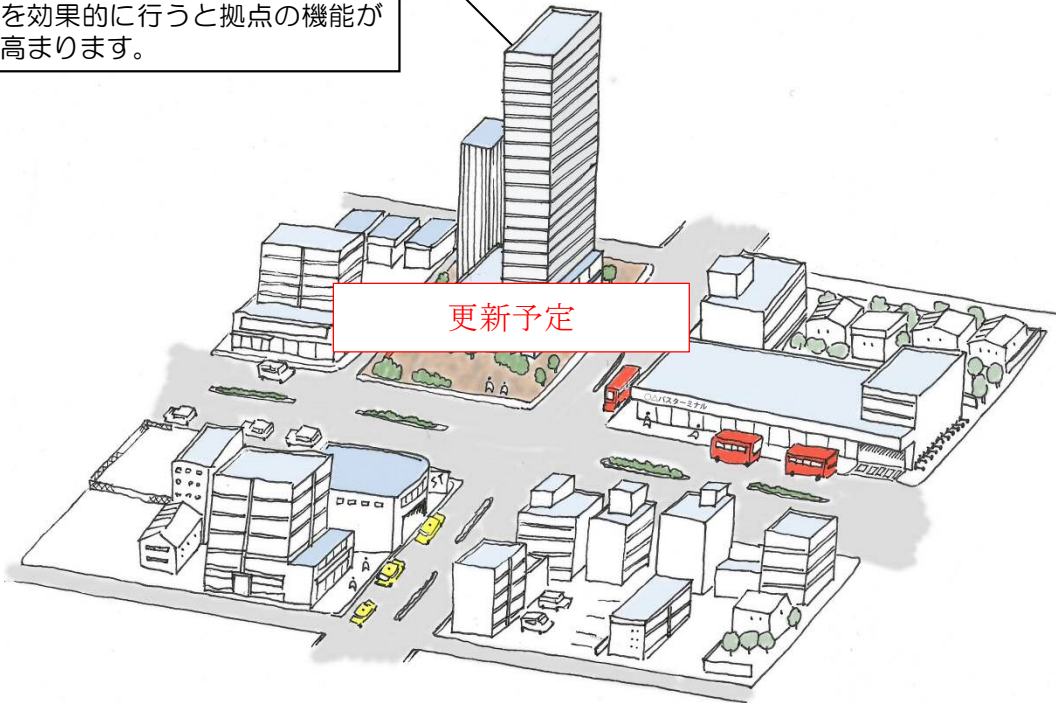
拠点の更なる機能向上を図るため、後背圏の規模や都市機能の集積状況などの地域特性を踏まえた上で、個別の建築行為等の機会を積極的に捉え、生活利便機能の集積や、みどりの創出、環境負荷の低減、地区特性を活かした景観形成、都市基盤の改善などを考慮し、柔軟な土地利用計画制度の運用を図ります。制限の緩和を含めて土地利用計画制度を機動的かつ効果的に運用し、質の高い空間づくりを誘導・担保します。

そのため、容積率の緩和に関する土地利用計画制度の運用の考え方などを事前明示することで、個別の都市開発による建替え更新を促進し、質の高い空間の創出に寄与する良好な民間開発を誘導することを目的として策定した、「地域交流拠点等における緩和型土地利用計画制度等の運用方針」に基づいて土地利用計画制度を運用します。

この方針では、にぎわいや緑を感じられる良好な歩行環境の創出や、にぎわい・交流が生まれる滞留空間の創出、多くの人々の生活を支える都市機能の導入、乗継・移動環境向上のための取組、環境や景観に配慮した取組の推進など、拠点ごとの特性や課題に応じて都市開発に求められる取組の実現を重視します。

また、これらの取組を実現するため、容積率の緩和を行う際には、地区計画など土地利用計画制度を柔軟に活用していくことに加え、建築基準法に基づく総合設計制度も活用していきます。

店舗・病院などの生活利便施設を集めたり、みどりの創出などを効果的に行うと拠点の機能が高まります。



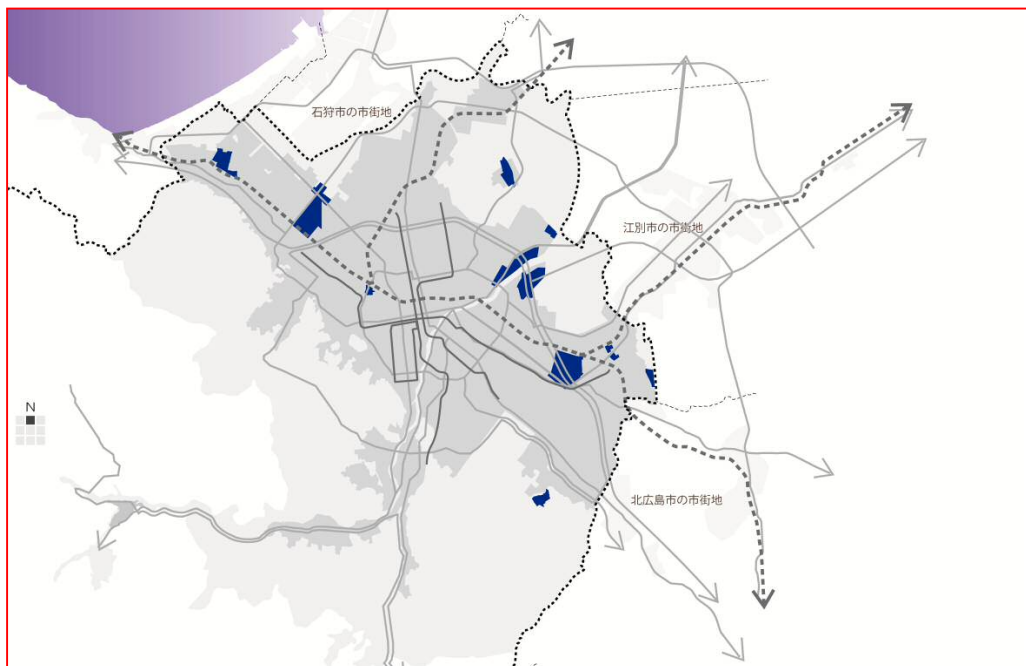
(4) 工業地・流通業務地等の維持又は段階的な土地利用転換 **工業・流通業の需要変化への対応**を支えるための運用方針

① マスタープランでの考え方

第2次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**について**、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》 道路基盤などに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。
- ◆《土地利用の再編・高度化》 工業地・流通業務地における土地利用の再編・高度化を支える。
- ◆《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。都市構造の秩序の維持や周辺の市街地環境への配慮を前提としながら、土地利用動向の変化を踏まえた土地利用転換の適切な誘導を図る。



■工業地・流通業務地

また、道内物流の要衝を担う大谷地流通業務団地については、高次機能交流拠点にも位置づけられており、団地の機能更新や高度化などにより物流の効率化を進め、拠点としての役割向上を図ることとしています。

一方、住工混在市街地については、土地利用をはじめとする地区の状況に応じて、居住機能への純化や、居住・商業・業務・軽工業機能等との複合化、または軽工業機能を主体とした土地利用が図られるよう、土地利用計画制度の運用などの対応を検討することとしています。

② 現況・動向・課題

◇工業等・流通業の見通し

安定成熟期へと移行し、産業構造も変化している今後はことから、集約的な工業地等・流通業務地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。

◇工場・倉庫等の新增設・更新ニーズの高まり

市内の工場・倉庫等は老朽化が進んでいます。老朽化した施設の更新や施設の規模拡大・機能増進等を現に検討している市内企業が一定数存在する中で、老朽化の進行と相まって、今後、工場・倉庫等の新增設や移転のニーズが高まることが見込まれます。

また、市内に立地している企業の中には、施設の増設や更新に対応できる立地適地を見つけることができず、市外に移転する事例も生じています。

◇物流施設の大型化・複合化

消費者ニーズの多様化に伴う小口多頻度輸送への対応が求められるなど、物流を取り巻く社会情勢の変化を背景として、近年、物流施設の規模は大型化しています。また、物流施設に求められる機能は、従来の保管型の倉庫から、輸送、保管、荷さばき及び流通加工等の流通業務を一体的に実施できるものへと変化しており、物流施設の機能は複合化が進んでいます。

さらに、昭和 42 年に造成された大谷地流通業務団地は、立地企業の施設の老朽化や施設更新に必要な土地不足などの問題も生じています。

◇個別的な土地利用転換の進展

古くからある工場・倉庫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。る地域については、その転換を適切に誘導するため、特別用途地区の指定等を行い、工場跡地における風俗営業店や大規模店舗等の無秩序な立地を制限していますが、各地区の土地利用の転換動向には、差が見られます。

③ 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性は高くない状況ですが、本市の産業全体の競争力の維持・向上を図る上では、産業団地など集約的な工業地など・流通業務地については、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。

また一方、工場・倉庫等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、引き続き、その転換を適切に誘導・担保することが必要ですが、土地利用の転換が見られない地区については、近年の新增設・更新ニーズが高まっていることを踏まえ、工業等の立地に適した土地（以下「工業適地」という。）としての環境を維持することも必要です。

以上より、工業地等・流通業務地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・流通業務地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などを踏まえ、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や流通業務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。

また、容積率・建ぺい率~~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。

なお、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に定める流通業務施設の敷地の位置の制限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。

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、特別用途地区を活用し、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、既存の工場などと他の用途の適切な共存をきめ細かく段階的に誘導します。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。

一方、特別用途地区を指定している地区などのうち、土地利用の転換が進んでおらず、工業適地として引き続き確保すべき地区については、特別用途地区を見直すなど、工業系用途以外の用途の制限等を強化することを検討します。

(5) 幹線道路等の沿道の秩序ある土地利用を支えるための運用方針

① マスタープランでの考え方

マスタープランでは、幹線道路等の沿道について、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、**地域の特性に応じて商業・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**に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》特に商業・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、その集積を図る拠点などのほかは、住宅市街地の居住環境の保護及び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、性の確保の観点から、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します。**

② 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、依然として大規模な施設が郊外に立地しており、公共交通等の整備状況と十分に対応していない状況にあります。~~

幹線道路等の沿道では、特別用途地区の指定により、生活を支える身近な利便性の提供する商業・業務施設、集合住宅等の分散的な立地が図られています。

~~また、郊外住宅地では、主要な道路沿道で生活利便施設の立地機会の確保を図っていますが、主要な道路から離れた地域では、高齢化が進むにつれ、身近な場所で生活利便施設が利用しづらい状況も見られます。~~

◇沿道に立地する建築物の形態の動向

郊外住宅地の幹線道路沿道では、高層の建築物の立地がほとんど見られず、指定の高さ制限に比べて現況の建物高さが低い状況にあります。高層のマンションの立地は、都心周辺部や地下鉄沿線などの利便性の高い地域に集中する傾向にあり、郊外住宅地の幹線道路沿道での立地需要は今後も低いと予想されます。

③ 土地利用計画制度の運用方針

道路機能に対応した施設などの立地に今後も適切に対応していく必要があります。

広域から多くの人々が利用する多様な商業・業務機能については、自動車だけに頼らずとも利用できるよう、公共交通の利便性の高い地域での集積を図る必要があります。また、日常生活を支える利便施設については、各地域でその立地機会を確保する必要があります。

また、郊外住宅地の幹線道路沿道に立地する建築物については、土地利用の状況や景観特性を踏まえ、後背の住宅地など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 >

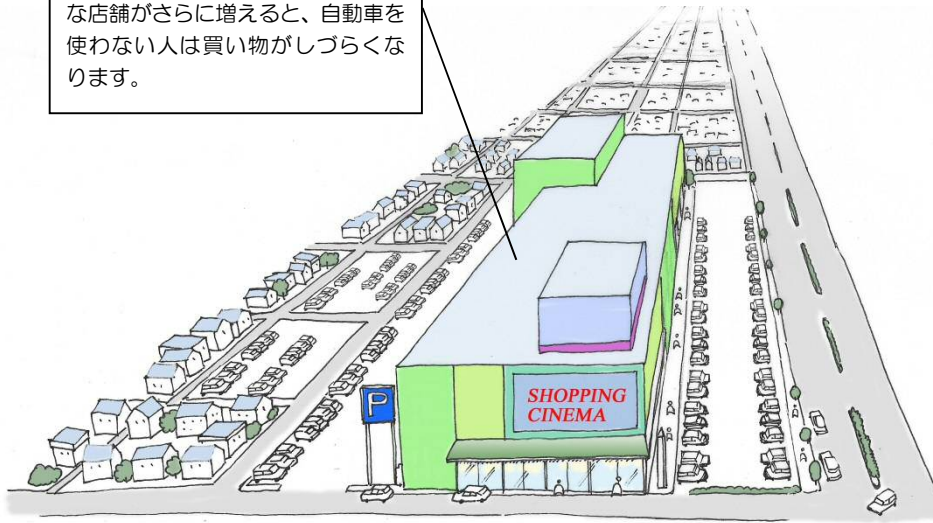
地形などの土地利用条件や土地利用需要の見通し、沿道の機能集積の状況、後背市街地の土地利用状況などに応じて、近隣商業地域、準住居地域、第一種住居地域又は準工業地域を定めることを基本とする現状の指定を維持します。

また、大規模集客施設については、公共交通利便性などの地区特性に応じて規模に関するルールを設定し、立地できる地域や規模を制限します。現在の特別用途地区の指定を維持します。

一方で、大規模集客施設の立地が、都市全体の構造や都市基盤、周辺環境等の影響を踏まえ支障がないものについて、地区計画により必要な事項を定めることにより制限を緩和できる現在のしくみを併せて設け今後も維持します。

さらに、容積率・建ぺい率については、中密度の土地利用を図るよう定めることを基本に、高度利用住宅地複合型高度利用市街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。

地下鉄駅などから遠い場所に、巨大な店舗がさらに増えると、自動車を使わない人は買い物がしづらくなります。

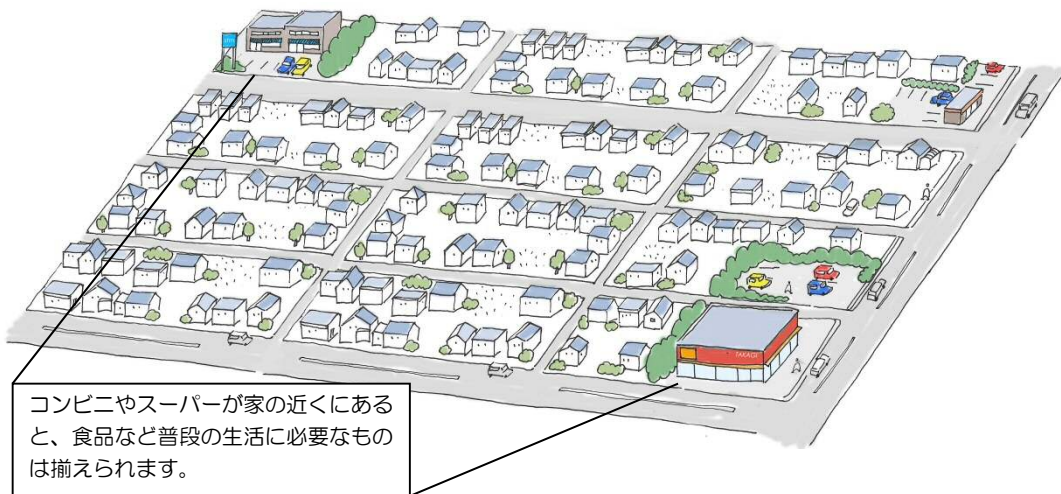


< 2車線道路の沿道 >

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。

住宅地内の主要な道路沿道では、より身近なところに地域の日常生活を支える利便施設の立地機会を確保するため、住環境に配慮しながら、用途制限を緩和します。

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基本的に維持します。



コンビニやスーパーが家の近くにあると、食品など普段の生活に必要なものは揃えられます。

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上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。

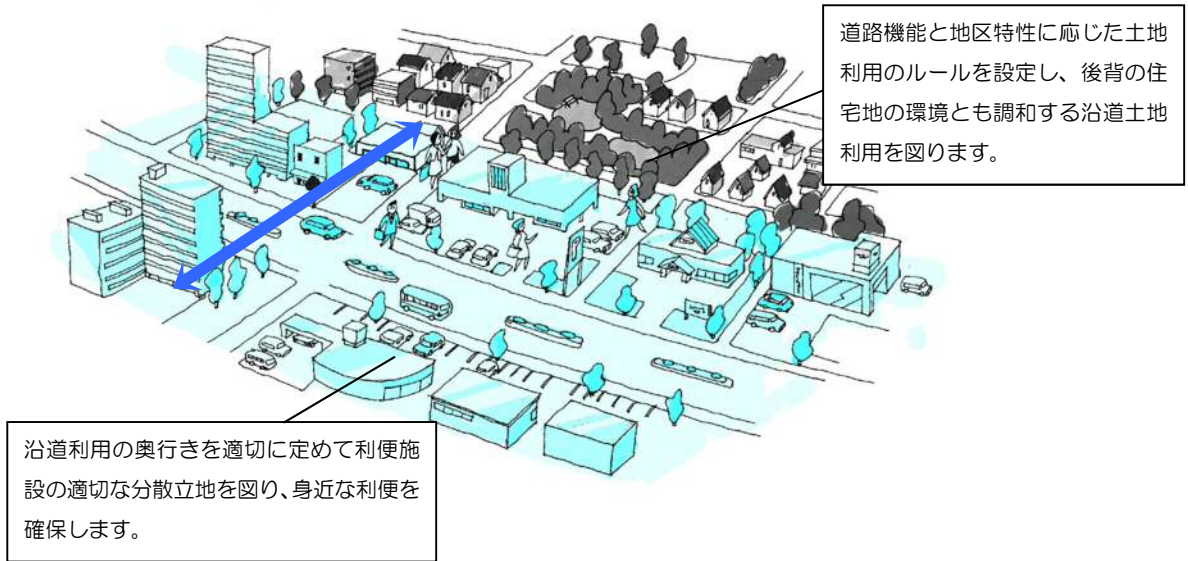
特に郊外住宅地の幹線道路等の沿道では、後背の住宅地との調和に配慮した、高さ制限を強化します。また、**している現状を維持するとともに**、周辺の環境に支障がないものについては、高さ制限を超えて建築することができる**現在の**しゅくみを併せて設け**今後も維持**します。



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 **取組**イメージ —



(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 】

① 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、~~具体の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。~~今後の都市づくりにおける「重視すべき観点」の一つとして、「新たな価値を創造し、成熟社会を支える都市づくり」を掲げ、世界都市を目指し、札幌らしい都市空間の形成や食・観光をはじめとした産業の振興を進めるにあたっては、自然環境や地域資源などを活用し、札幌らしい良好な景観形成など新たな価値の創造により、都市の魅力・活力を向上する必要があるとしています。

また、平成9年に策定した「札幌市都市景観基本計画」と平成19年に策定した「札幌市景観計画」を見直して統合し、平成29年2月に景観施策の総合的な指針として「札幌市景観計画」を策定しました。

この新たな景観計画では、景観形成の理念として「北の自然・都市・人が輝きを織りなす美しい札幌の景観を創り上げる」を掲げるとともに、地域特性に応じた魅力的な景観の形成に向けた景観まちづくりに取り組むことなどを定めています。

~~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~~

② 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。

◇ 都市空間の質の向上

拡大成長期における大規模建築物などへの形態、色彩の規制誘導にとどまらず、都市空間の質を高める観点から機能誘導なども含めた総合的な景観まちづくりが求められています。

◇ これからの景観施策の主要課題

これからの景観施策では、成熟した都市において、気候、地形、植生などの「自然」や街並み、道路などの「都市」といった要素はもとより、歴史、文化、産業といった「人（暮らし）」の要素も含めて幅広く捉え、能動的・創造的に都市の魅力・活力を向上させるための施策を進める必要があります。

また、土地利用の状況や周辺環境などの地域特性に応じた景観まちづくりにおいては、景観まちづくり指針を策定するなどの取組を進めています。こうした取組を必要に応じて土地利用計画制度と連動させる視点も求められます。

③ 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~~今後重視すべき観点~~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~~新たな景観計画を策定したことを~~背景として、景観に関する~~取り組み~~取組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。

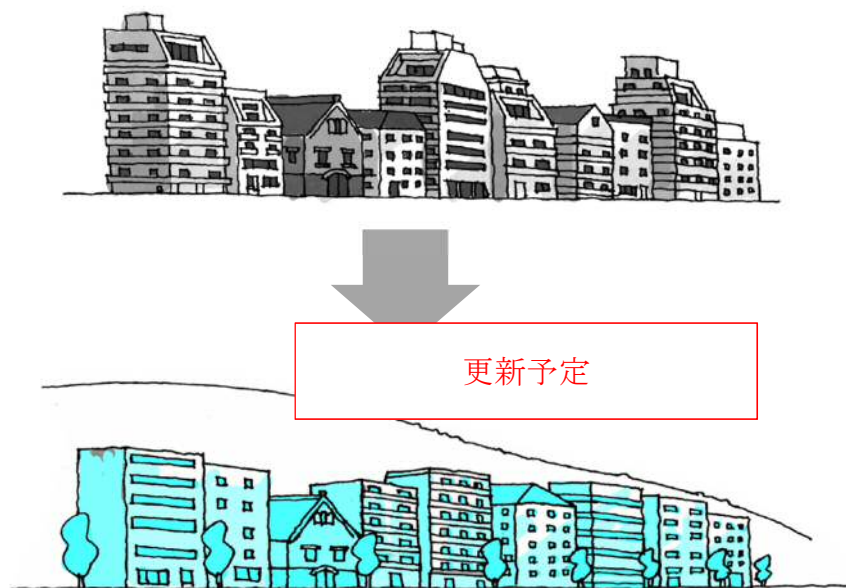
ア 良好な景観を維持・形成するための土地利用ルールの設定

特に良好な景観の維持形成を積極的に図るべき地区においては、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~~方針~~方針に応じた緩和あるいは強化も可能とします。

イ きめ細かく効果的な景観形成に向けた土地利用ルールの設定

~~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、地区特性に応じた景観形成の方針~~景観まちづくりの取組により景観まちづくり指針や景観まちづくり推進区域を定める地域においては、必要に応じて、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景観の創出を図ります。



(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 】

① 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などの整備に重点を置くのではなく、今後は、市民などとの協働によって多様なみどりを創出していくことが今あるみどりを有効活用することにより、札幌の魅力を向上させていくほか、市民などとの協働により、既存のみどりの保全・活用や、新たなみどりの創出を進める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取組の基本方向方針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づくりの推進》 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。市民・企業・行政等の協働によるみどりづくりを推進するため、みどりに関わる人の環づくり、市民に生きる活かされる取組などを推進します。
- ◆ 《いま今あるみどりの保全・育成有効活用》 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。市街地のみどり豊かで環境に配慮したまちにするため、既成市街地では積極的なみどりの創出、その他の市街地では今あるみどりの有効活用を図ります。
- ◆ 《身近なまちなかのみどりの充実》 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。まちなかのみどりの創出とネットワークづくりを進めるため、みどりの回廊づくり、都心のみどりの充実、地域らしい身近なみどりの保全・創出を図ります。
- ◆ 《まちを取り囲むみどりの保全・活用》 まちを取り囲むみどりの保全・活用とネットワークづくりを進めるため、拠点となるみどりづくり、身近な森の活用、地球環境や生物多様性に配慮したみどりの保全と創出を図ります。
- ◆ 《公園緑地の魅力向上》 公園緑地の魅力を向上させるため、適切な管理・運営や利活用の促進、地域の特性に応じた再整備などを促進します。



<p>【骨格的なみどりのネットワーク】</p> <ul style="list-style-type: none"> ■■■■ 環状グリーンベルト ■■■■ オープンスペース・コリドー 水を中心としたみどりのネットワーク 街路を中心としたみどりのネットワーク ■■■■ 里山のみどり（都市計画区域外） ■■■■ 山地丘陵地のみどり（里山） ■■■■ 平地のみどり（里地） 	<p>--- 行政界</p> <p>【重点的にみどりの充実を図るエリア】</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ 都心部 ■ 既成市街地 ■ みどり豊かな市街地 <p>【拠点となるみどり】</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 公園などの拠点となるみどり
--	--

■ 骨格的なみどりのネットワーク

② 現況・動向・課題

◇みどりの地域間格差

みどり市内における公園緑地の総量は、一定程度の充実をみているものの、~~してきています~~。しかし一方で、都市化の進展に伴って、~~市街地周辺内及び市街地内周辺~~のみどりは減少を続けておりの量は決して多くはなく、また、郊外に比べ既成市街地のみどりが都心部や周辺の既成市街地の公園緑地が郊外に比べ少ないなど、地域的格差も見られます。

◇みどりの保全・活用に係る制度改正

公園、緑地等のオープンスペースは、良好な景観や環境、にぎわいの創出等、潤いのある豊かな都市をつくる上で欠かせないものであり、災害時の避難地としての役割も担っています。また、都市内の農地も、近年、住民が身近に自然に親しめる空間として評価が高まっています。

このように、様々な役割を担っている都市のみどり空間を、民間の知恵や活力をできる限り生かしながら保全・活用していくことを目的として、平成29年5月に都市緑地法等が改正されました。

この法改正により、都市公園については、保育所等の設置が可能になったほか、公共還元型の収益施設の設置管理制度が創設されました。

また、都市農地の保全・活用のため、新たな用途地域である「田園住居地域」が創設されました。この田園住居地域は、住宅と農地が混在し、両者が調和して良好な居住環境と営農環境を形成している地域として土地利用の誘導を図るものです。

③ 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~~の制度により~~、みどりの保全・創出を図ります。

イ みどりの保全・活用に係る制度改正への対応

都市公園の効果的な保全・活用につながる施設計画が具体化した際には、周辺を含めた土地利用状況を踏まえて土地利用計画上の対応の可否を検討します。

また、新たに創設された田園住居地域については、本市の農地の現状やその周辺の土地利用の動向を踏まえながら、指定の必要性も含めて方向性を定めます。

ウイ 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

地域の街まち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に関する方針を定め、これと連携して地区計画などの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。

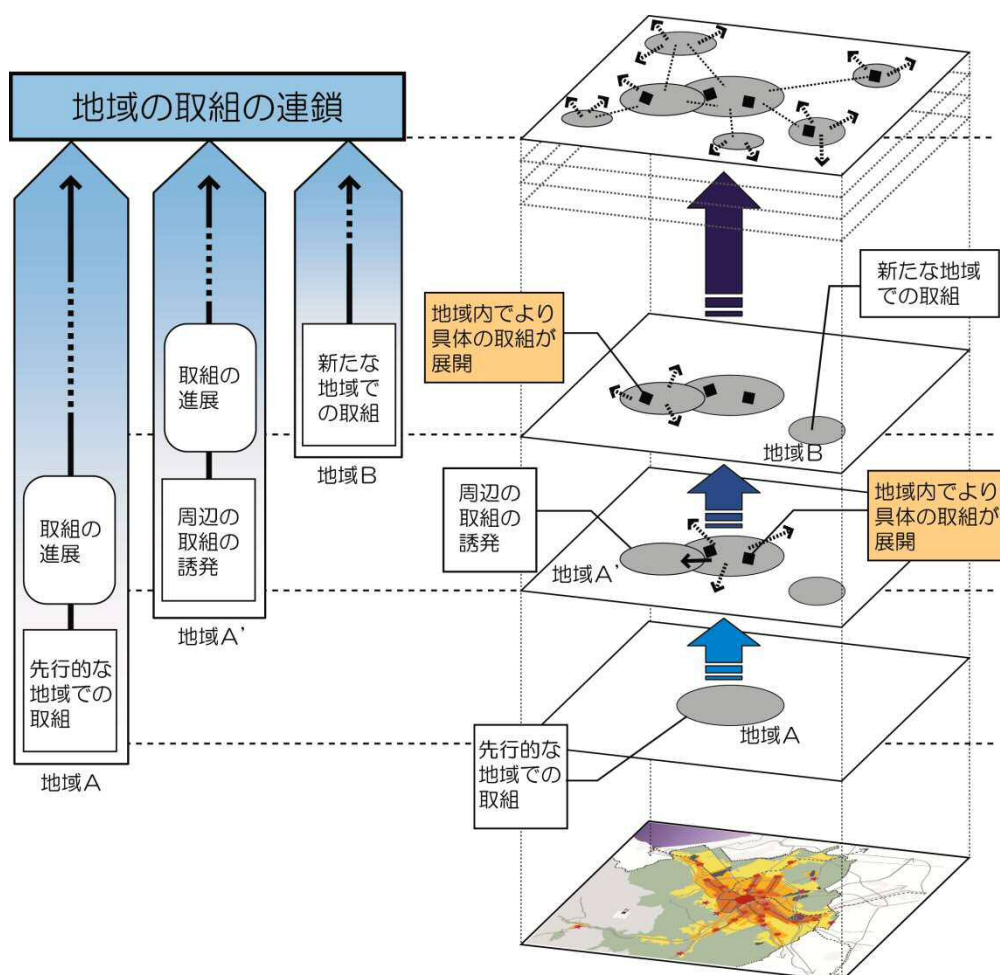


5 土地利用計画制度のより効果的な運用に向けて

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、**多様な協働による地域のきめ細かな取り組み取組**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**取り組み取組**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取組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
- ・地域特性に応じ必要とされる市街地環境の向上に資する計画が実施される場合
- ・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
- ・地域のまちづくり動向や特性を踏まえた積極的な土地利用の誘導又は保全が必要となる場合は、地区計画などきめ細かな土地利用ルールを定めること

(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取組が一層重要です。

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取組を一層充実します。

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取組の支援

(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取組の流れ(手続き)の明確化
- ・分かりやすい緩和・許可制度の整備・充実

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、各自治体はその特質を踏まえ、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。現在、国においては、人口減少に対応する都市づくりを誘導するため、段階的に都市計画法など関連法令の改正を進めることとしています。当面は、全国の都市で顕在化しつつある「都市のスポンジ化^{*}」の対策が優先され、空き地・空き家の発生抑制や有効活用につながる制度の確立について、調査・検討が進められているところです。

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。

※都市のスポンジ化：都市の内部において、空き地、空き家等の低未利用の空間が、小さな敷地単位で、時間的・空間的にランダムに、相当程度の分量で発生する現象

ウ 他部局施策との効果的な連携

都市が安定成熟期に入り、都市を取り巻く課題の幅が広がる中では、都市づくりの
| 取り組み取組においても都市計画、土地利用計画の運用のみでは、施策効果の期待で
きない課題が更に増加することが予測されます。

このようなことから、他部局の施策との連携を更に強化し、施策の総動員により都
市づくりを推進することが必要であると考えられます。

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）

（平成 23 年（2011 年）9 月 一部改正）

（平成 30 年（2018 年）●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政策局 都市計画部 都市計画課

電話 TEL ————— 011-211-2506 /

ファクシミリ FAX ——— 011-218-5113

ホームページ <http://www.city.sapporo.jp/keikaku/>