



■ 土地利用の指針【案】 ■ 各エリアの【2】土地利用計画により新たに取り組んでいくことを抽出

- 個別の都市開発の機会を積極的に捉え、質の高い空間と利便性が確保された居住環境を形成するため、土地利用のルールを柔軟な運用により、**みどりの創出、環境負荷の低減、ゆたかなオープンスペースの創出、地区の特性を活かした景観形成、買物・医療・福祉等の生活利便機能の集積や都市基盤の改善等を進める。**…【高度利用住宅地】
- 上記に加え、《拠点及び地下鉄駅周辺》では、**まちづくりの動きに対応しながら、土地利用のルールを柔軟な運用により、後背圏の規模や特性に応じ、多くの人々の日常生活を支える機能の集積を進める。**…【高度利用住宅地】
- 自動車でのアクセスが前提でありながら広域集客性が高い施設等、**都市の構造や周辺環境に大きな影響及ぼす施設については、その立地の適正配置を図る。**…【一般住宅地、郊外住宅地】
- 住環境の保全しながら、ニーズに合わなくなっている土地利用のルールを見直し、**買物・医療・福祉等の日常生活を支える生活利便機能へのアクセス性が確保された市街地形成を進める。**…【郊外住宅地】

＜見直しテーマ1＞ 生活利便機能の確保

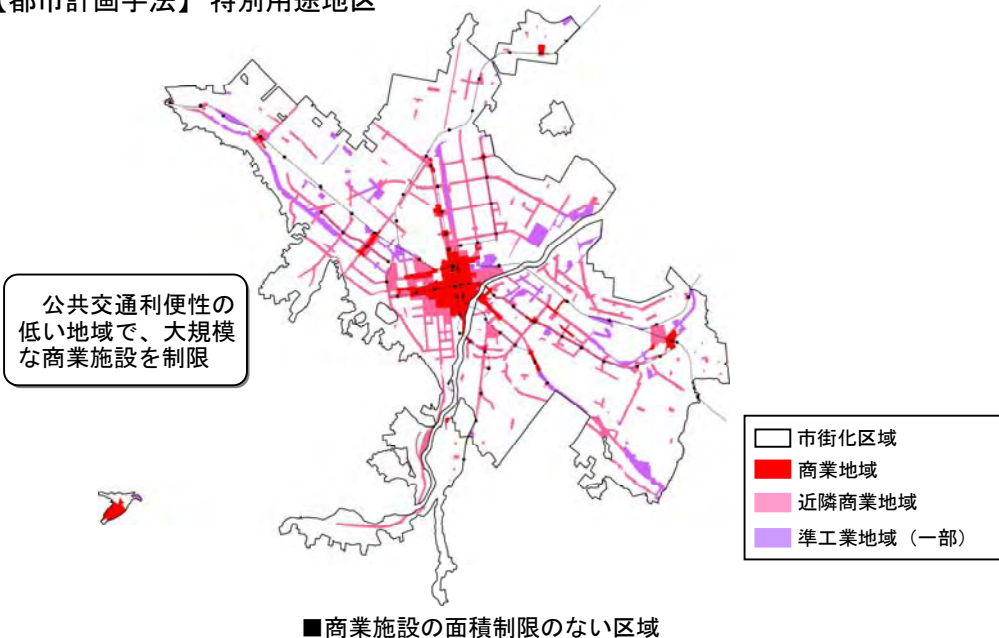
◆ テーマに関する土地利用上の課題

- ・大規模な商業施設が、市街地からの距離に関係なく、幹線道路沿道に立地している。
- ・幹線道路沿道から離れた住宅地では、徒歩圏内に店舗が無い地域も見られ、買物等の手段は自動車に依存する傾向が顕著となっている。
- ・近年、商業施設は大規模な店舗が増える一方、小規模な店舗は減少する傾向にあり、その傾向は住宅地において顕著である。
- ・今後、高齢化が進み自動車を運転しない人が増えることが予想されるため、あらゆる世帯が生活利便施設等の都市機能を楽しむことができるような市街地形成を進める必要がある。

土地利用制限を強化する事項

準工業地域や近隣商業地域を定めている幹線道路沿道等では、大規模な商業施設の立地が可能となっているが、そのうち郊外住宅地などの公共交通利便性の低い地域については、特別用途地区により、店舗等の用途に供する部分の床面積の合計が一定規模以上のものを制限する。

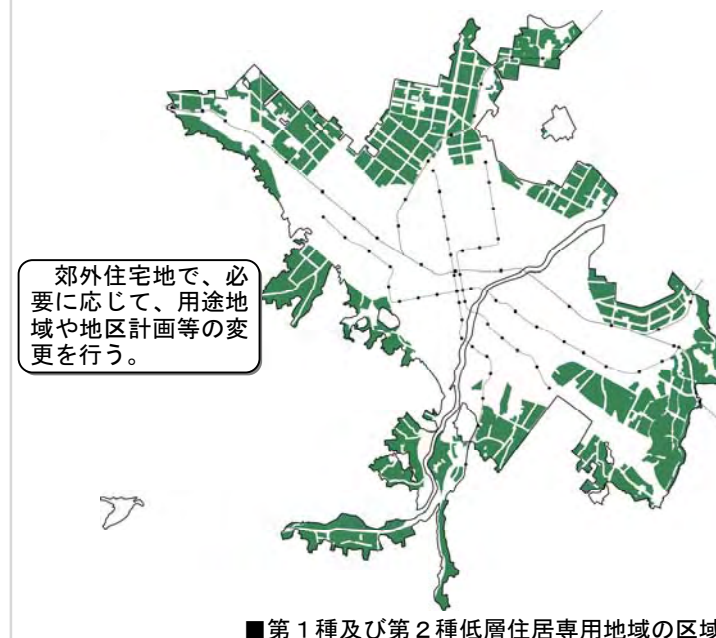
【対象エリア】公共交通利便性の低い近隣商業地域及び準工業地域
 【制限対象】大規模な商業施設
 【都市計画手法】特別用途地区



土地利用制限を緩和する事項

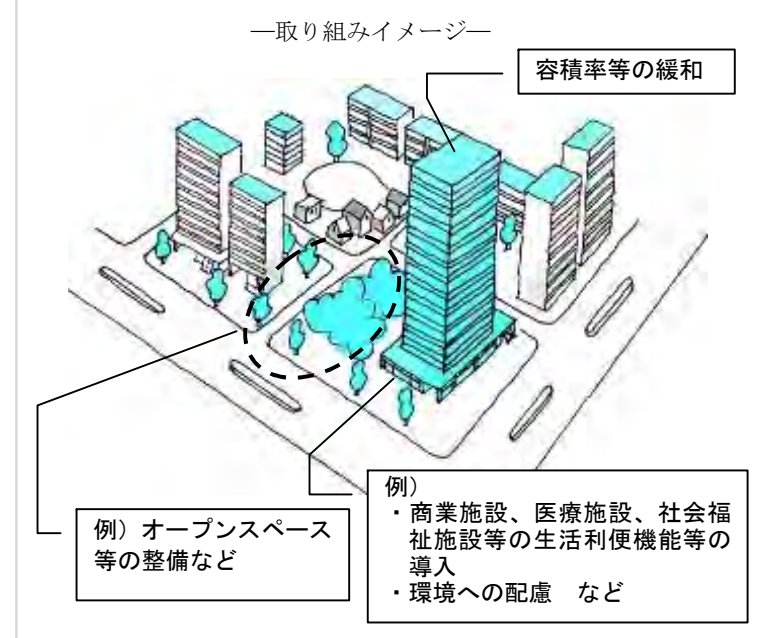
郊外住宅地の歩いて行ける範囲に店舗等がない地域について、住環境に配慮しながら、必要に応じて用途地域等の変更を行う。
 また、策定から長期間が経過した地区計画で、用途の制限が時代の変化に対応していないものについて、見直しを検討する。

【対象エリア】郊外住宅地
 【都市計画手法】用途地域や地区計画の変更



都心周辺や地下鉄沿線等の利便性の高い地域で、質の高い複合市街地形成に寄与する計画に対して、規制の緩和を含めた柔軟な対応を検討する。

【対象エリア】都心周辺や地下鉄沿線等
 【都市計画手法】地区計画等の運用





■ 土地利用の指針【案】 ■

各エリアの【2】土地利用計画により新たに取り組んでいくことを抽出

○《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、現状の良好な住環境の保護や景観特性を活かした市街地形成を図る。**…【高度利用住宅地】

○市街地の形成過程等の特性を踏まえながら、秩序ある街並みの形成を図るとともに、**安定的な住環境の積極的な保護や景観特性を活かした市街地形成を図る。**…【一般住宅地】

○札幌の魅力である**山地等の豊かな自然景観や、低層住宅地における広がりある景観などの特性を活かした市街地形成を図る。**…【郊外住宅地】

〈見直しテーマ2〉住宅市街地の住環境の維持・増進、地域特性を捉えたまちなみの形成

◆ テーマに関する土地利用上の課題

- ・共同住宅の立地は利便性の高い高度利用住宅地に集中しており、一般住宅地では指定の高さ制限等と実状が著しく乖離している地域がある。
- ・利便性が高い高度利用住宅地であっても低層住宅がまとまっている地域があり、中高層の共同住宅が建つことによって、住環境に影響を与える場合がある。
- ・低層の住宅地で安定している地域については、地域住民の住環境や山並み眺望に対する関心が高く、住民からの都市計画提案により市内3地区で地区計画を決定した。
- ・低層住宅地が広がる郊外住宅地においても、幹線道路沿道には高層建築物が建つ可能性がある。

土地利用制限を強化する事項

土地利用制限を緩和する事項

低層の住宅が多い地域については、その住環境の維持や山並み眺望等の景観特性を活かすため、建築物の高さ制限を強化する。

低層住宅地における広がり感のある景観を活かすため、建築物の高さ制限を強化する。

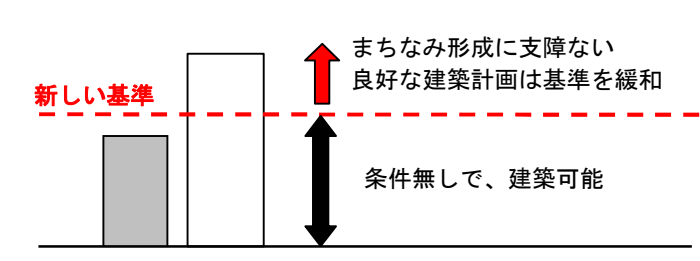
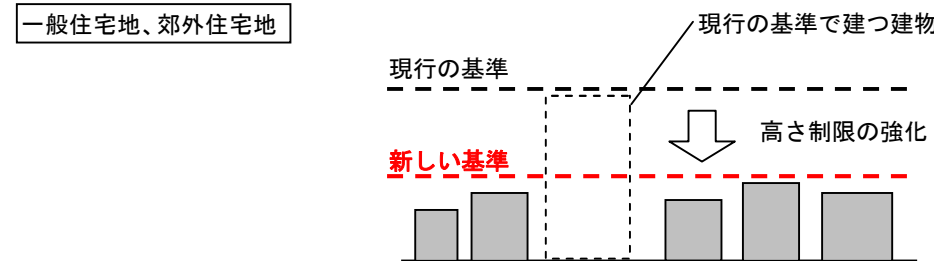
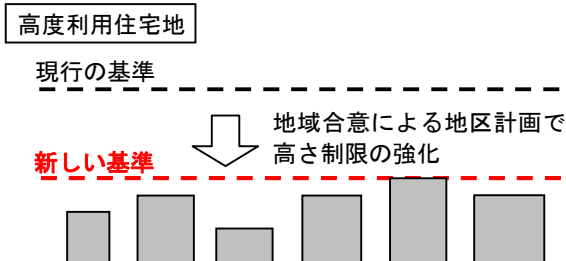
周辺環境や山地・丘陵など自然環境に配慮した良好な建築計画については、制限を緩和する。

【対象エリア】
高度利用住宅地で、安定した低層住宅地がまとまっている地域
【制限対象】
建築物の高さの最高限度
【都市計画手法】
地区計画(地域住民の合意に基づく)

【対象エリア】
一般住宅地で、指定の高さ制限と土地利用の現状に著しく乖離がある地域
【制限対象】
建築物の高さの最高限度
【都市計画手法】
高度地区の制限強化

【対象エリア】
郊外住宅地の幹線道路沿道等の区域
【制限対象】
建築物の高さの最高限度
【都市計画手法】
高度地区の制限強化

【対象エリア】
制限を強化した地域
【緩和対象】
建築物の高さの最高限度
【都市計画手法】
高度地区許可基準の見直し





■ 土地利用の指針（案） ■

各エリアの【2】土地利用計画により新たに取り組んでいくことを抽出

○「駅前通、大通、すすきの地区」は、商業、業務、娯楽、芸術文化等の高次な都市機能を集積し、賑わいの創出を最大限重視すべきであり、この中でも都市機能を特に集積する地区における居住機能については、都心の賑わいと調和を図る。…【都心】

<見直しテーマ3> 都心機能の更新・誘導

◆ テーマに関する土地利用上の課題

- ・近年、経済状況の低迷に伴う地価の下落傾向や、ライフスタイルの多様化等を背景に、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、今後さらにこの傾向は進むと予想される。
- ・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くらしの場が提供されることが望まれる一方で、広く市民全体や街を訪れる人が魅力を感じている場としての都心のあり方として、高次な都市機能の集積や賑わいの創出を重視していく必要がある。

土地利用制限を強化・緩和する事項

都心の賑わいの連続性を確保するため、建物の低層部は賑わいを生み出す用途とする等、居住機能の立地を適切に誘導する。

【対象エリア】

都心の中でも賑わいを特に確保すべき地区

【都市計画手法】

関係権利者、商店街等の合意形成を図りながら都市計画手法の検討を行う。

「制限・緩和項目例」

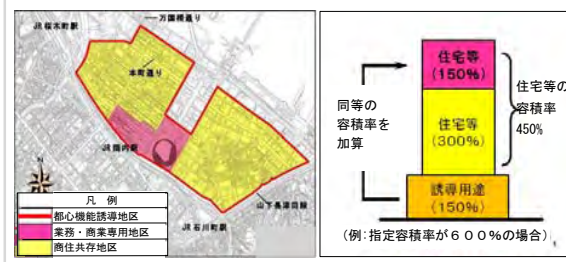
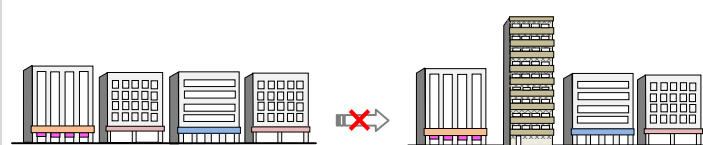
- ・用途の制限（低層階）、一定の用途の容積率の制限（積極的に誘導する用途の導入やその他公共貢献による容積率の緩和なども併せて検討を行う。）

【事例】「横浜都心機能誘導地区」

（特別用途地区）

オフィス・店舗などの立地を積極的に推進する地区〔業務・商業専用地区〕と、居住機能と業務・商業機能との調和を図る地区〔商住共存地区〕を定め、建築を禁止する用途、一定の容積率を制限する用途、都心機能の活性化に貢献し、積極的に誘導する用途の指定を行った。

【施策のイメージ図】





市街地区別の人口動態

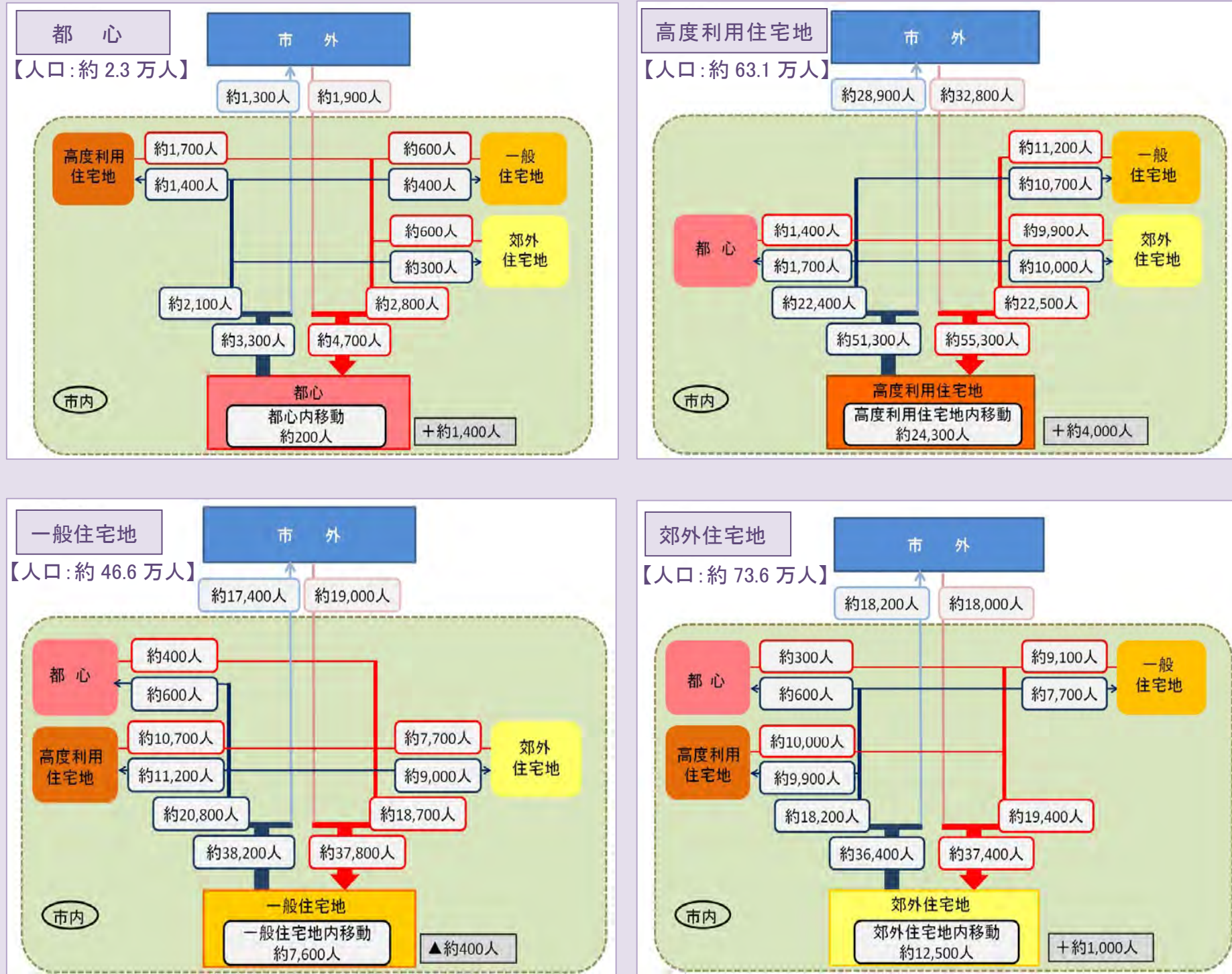


図 市街地区別人口動態(平成 17 年)

- ・市内間においては、約 11 万人/年の人口移動があり、特に高度利用住宅地においてその移動が多い。
- ・対市外では、約 7 万人/年の人口の入れ替わりがあり、都心、高度利用住宅地は流入超過、一般住宅地は流出超過となっている。

【資料】札幌市の地域構造、札幌市住民基本台帳（平成 17 年）より札幌市都市計画課が作成

※市街地区分は「都心」「高度利用住宅地」「一般住宅地」「郊外住宅地」の 4 区分として集計。また、各住宅地の区域は統計区の区域に近似させ、統計区を単位として集計。

区別区間の人口移動

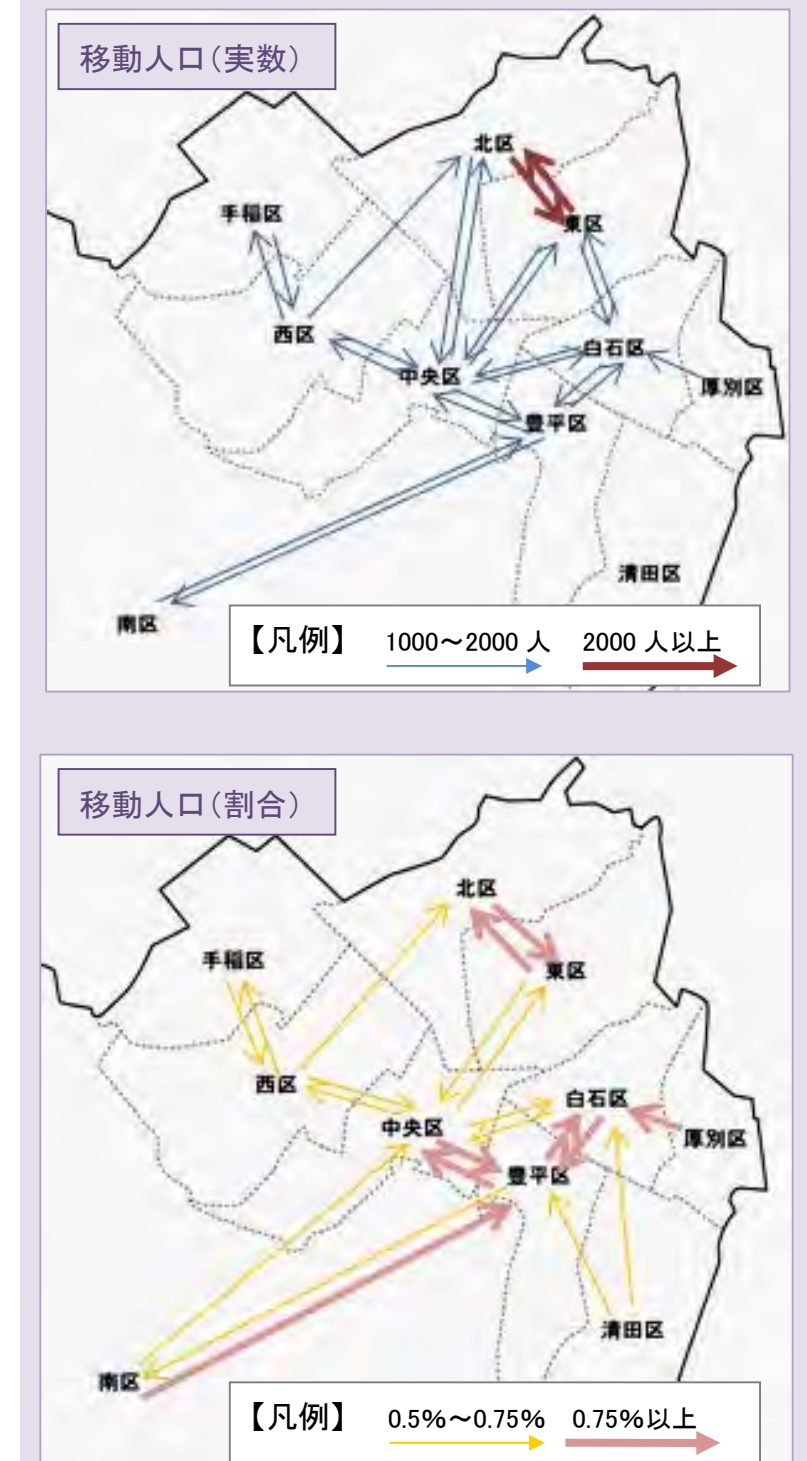


図 区別人口移動数及び割合(平成 21 年)

- ・隣接区への移動が大部分を占める。
- ・特に中央区とその周辺区との間の移動が多い。

【資料】札幌市住民基本台帳（平成 21 年）より札幌市都市計画課が作成

※移動割合は平成 21 年 10 月現在の各区の人口を基準として算出。