

これからの土地利用のルールを考えよう

— 用途地域の見直しに向けて —

みなさんの
ご意見を
お聞かせください。



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(素案)

概要版



平成17年(2005年)3月

札幌市





考えています。札幌の魅力を高めるための土地利用のルール

8つの「どうしよう？」

札幌市では今、都市づくりを支える基本的な土地利用のルールである用途地域などの見直しを進めています。

この見直しでは、都市づくりの指針である「札幌市都市計画マスタープラン」の実現を目指すとともに、今日、市街地で生じている課題にどう対応していくべきか、あらためて考えていくことが求められています。

少子高齢社会が進展し、人々のライフスタイルも多様化するなど、都市を取り巻く状況が大きく変化するなかで生じている課題（8つの「どうしよう？」）に対し、土地利用のルールはいかにあるべきか、みなさんのご意見をお寄せください。

1 「変わろうとする都心を、もっと楽しく美しい街にしたいな」

今後、駅前地下歩行空間の整備などで新たな魅力が生まれる都心では、建物の建て替えなども進みそうです。もっと魅力を高めるために、どうしたらよいでしょうか。

P14 変わろうとする都心を「魅力ある都市空間」へ導きます ご覧ください

2 「みんなが集まる地域の拠点を、個性あふれる場にしたいな」

毎日の生活を支える施設がそろい、みんなが活動できる場として、地域ごとの街の中心（拠点）を育てていくことが大事です。地域の声を生かし、個性あふれる拠点づくりを進めるにはどうすればよいでしょうか。

P17 個性あふれる拠点を育成します ご覧ください

3 「便利なまちなかに暮らしたいけど、将来はどんな住宅地になっているのかな」

地下鉄などの交通利便にすぐれ、除雪の心配もないまちなかのマンションで暮らしたいというニーズが高まっています。でも、マンションの建築が進むと街並みも変わっていきます。将来どんな住宅地になっていくのが分かったら、より安心して暮らせるのではないのでしょうか。

P18 まちなかでの安心な暮らしを支えます ご覧ください

5 「昔から工場が集まっていた地域、これからどう変わっていけばいいのかな」

市内には、昔から集まっていた工場が次第にマンションなどに建て替わられていく地域が見られます。工場も住宅も建ち並びながら、少しずつ変化していく地域の環境。どうすればより良くしていけるのでしょうか。

P19 工業地などの変化に適切に対応します ご覧ください

6 「主要な通りに様々なお店が建ちならぶと便利。でも住宅地の環境も守りたいな」

都心や拠点だけでなく、市内の各地を結ぶ主要な通り沿いに様々なお店があれば、徒歩や自転車でも行きやすくなります。でも道路の奥は住宅地。環境を守るためのルールも必要ではないでしょうか。

P19 幹線道路の沿道に秩序ある利便の確保を図ります ご覧ください

7 「もっと街が美しくなれば、もっと札幌が好きになるだろうな」

みんなが守り・良くしたいと感じる街並みを、みんなの力で磨き上げていけば、札幌はもっともっと世界に誇れる都市になれるのではないのでしょうか。

P19 美しい景観づくりを支えます ご覧ください

8 「身近なみどりをもっと感じたいな」

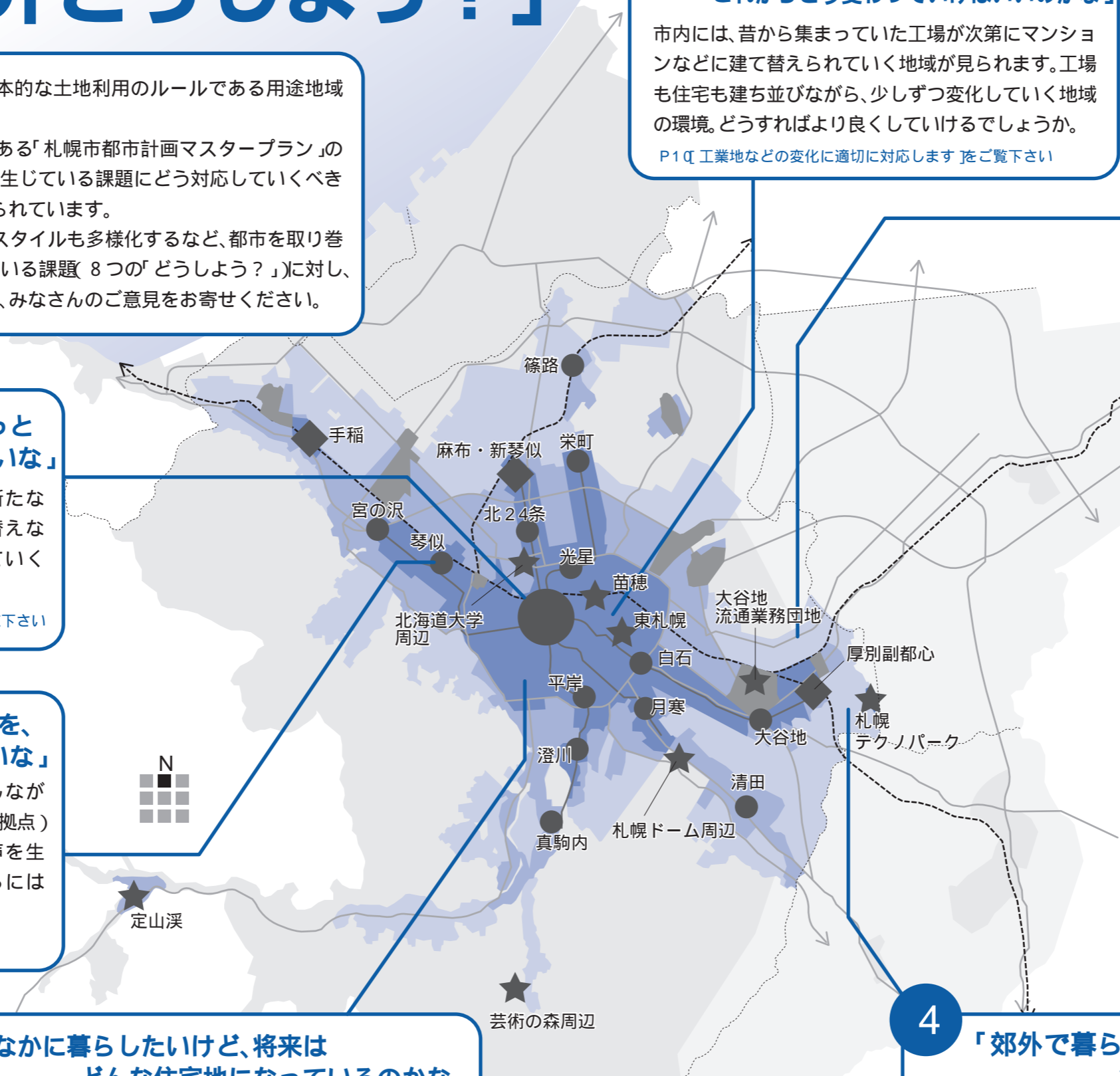
もちろん大規模な公園や山並みは札幌の魅力のひとつですが、身近なみどりをきめ細かく増やしていけば、街の魅力がさらに高まるのではないのでしょうか。

P19 身近なみどりをきめ細かく充実していきます ご覧ください

4 「郊外で暮らすのだから、家の中にも街並みにも「ゆとり」がほしいな」

郊外の戸建住宅地は、緑にあふれ、ゆとりある街並みが守られることが大切です。また、ゆとりある規模の住宅が建てられれば、家族構成やライフスタイルの変化への対応にも余裕が生まれます。ふたつの「ゆとり」がしっかり守られることが大事ではないのでしょうか。

P19 ゆったりと住める郊外住宅地の環境を守ります ご覧ください





みなさんの声をお聞きしながら札幌の都市づくりを支える土地利用のルールを検討していきます

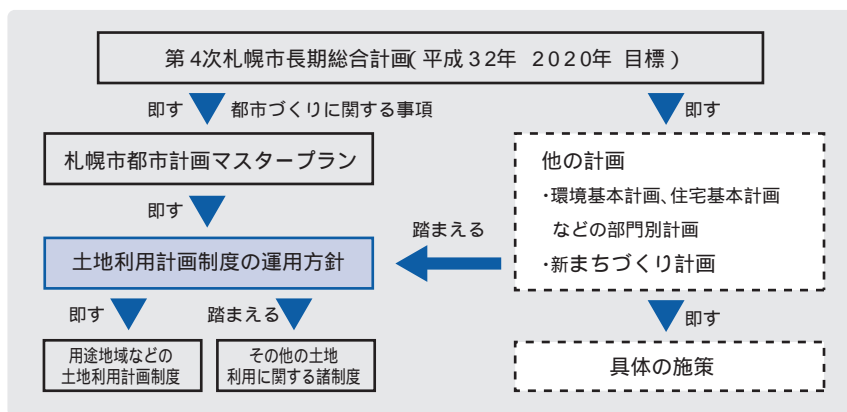
札幌市都市計画マスタープランの実現に向けた、用途地域等の指定の基本的考え方を明らかにします

用途地域などの土地利用計画制度とは、土地利用(土地の使い方)に関するルールを定め、都市づくりの目標(札幌市都市計画マスタープラン)の実現を図るものです。この方針は、以下を目的に定めることとします。

札幌市都市計画マスタープラン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。

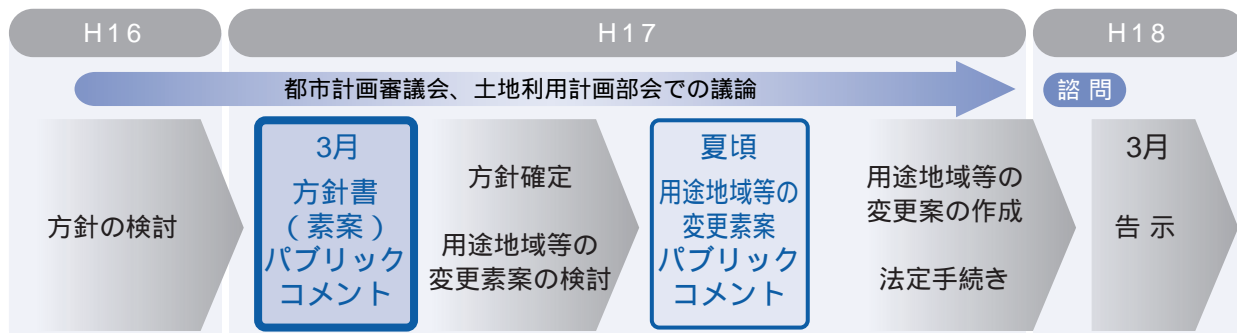
土地利用計画制度の運用に関する考え方を、市民、事業者、行政など都市づくりに関わる各主体で共有し、地区計画の決定をはじめとするきめ細かな取り組みを推進する一助とします。

なお、この方針は、市街化区域内の土地利用を対象としています。また、用途地域など都市計画法に規定される制度以外の取り組みも、この方針を踏まえるものとします。



検討のスケジュール

この素案は、都市計画審議会やその下に設置された土地利用計画部会の意見を踏まえて取りまとめました。今後、パブリックコメントの結果を踏まえて方針を確定し、具体の「用途地域等の変更素案」を作成します。さらに、この「用途地域等の変更素案」に対して再度パブリックコメントを実施し(本年夏頃を予定)、最終的には平成18年3月の用途地域等の変更告示を予定しています。



土地利用計画制度:都市計画法に基づき、土地の使い方に関するルールを定め、個別の建築行為などを規制・誘導するもの。市街化区域について必ず定める根幹的なルールである用途地域や、地区の特性に応じて定める地区計画など、多彩な種類がある。

札幌市都市計画マスタープラン:これからの札幌の都市づくりの指針として、目指すべき都市の将来像と、その実現に向けた取り組みの方向性を全市的視点から整理したものをマスタープランの詳細はホームページでご覧いただけます URL <http://www.city.sapporo.jp/kekaku/master/index.html>

地区計画:地区の特性に合わせた良好な都市環境の維持・形成を図るため、区画道路、小公園などの配置や建築物の用途、高さ、壁面の位置、敷地の規模など、きめ細かな地区のルールを定める。市街化区域:既に市街地を形成している区域およびおおむね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域。なお、市街化を抑制する区域は市街化調整区域となる。



持続可能なコンパクト・シティへの再構築に向けて、 8つの視点を重視します

これまで、人口や産業の集中に対応して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。

土地利用計画制度の運用にあたっては、このマスタープランの実現に向け、以下の視点を重視していきます。とくに、安定成熟期における都市づくりを支える上では、下記～の視点が重要と考えています。

土地利用計画制度の運用にあたっての基本的視点

基本的事項

都市計画マスタープランの実現を支える視点

都市づくりの統合性・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。

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。

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

良好な街並みを誘導する視点

質の高い都市形成に向けた重点的なテーマとして、良好な街並みの誘導を重視します。

市民生活の質的向上を幅広く支える視点

地域特性を踏まえた上で、市民一人ひとりの生活を支えるために必要な機能を幅広くとらえた誘導を図り、市街地の魅力を高め

民間の活力や創意工夫を引き出す視点

市民・企業の活力や創意工夫が十分に生かされるよう、土地利用の目標やルールをわかりやすく示し、良質な都市空間の形成を誘導します。

街区・地区単位でのまちづくりを誘導する視点

個別の事業や建築物が街区や地区全体の質の向上に寄与するものとなるよう、広がりをもった視点で機能や空間を誘導します。

きめ細かなルールづくりを支える視点

より良好な市街地環境の形成に向け、用途地域などの基本的土地利用ルールに加え、地区計画をはじめとするきめ細かな誘導手法を適切に活用します。

次ページからは、以上の基本的視点を踏まえた土地利用計画制度の運用方針をテーマごとに整理しています。



変わろうとする都心を「魅力ある都市空間」へ導きます

マスタープランでの考え方

- 《高次な都市機能の集積》都市生活の豊かさを幅広く支える中心拠点として、芸術文化、情報、集客交流機能などの、より高次な都市機能を集積します。
- 《骨格軸等の魅力の向上》駅前通や大通など主要な通り沿いをより魅力ある空間形成となるよう誘導します。
- 《都心居住の場の形成》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ります。

現況、動向、課題

創建当初から札幌の中心であった都心には、行政、商業業務などの機能が地区ごとの特色をもって集積していますが、創成川の東側では比較的低利用の状況にある地区も見られます。また、現在、都心の骨格軸である駅前通と創成川通の再整備が進められています。

近年の地価下落を背景に都心部でもマンションの立地が見られます。とくに創成川の東側でその傾向が強くなっています。

土地利用計画制度の運用方針

用途地域などの基本的な枠組は現状維持を基本としつつ、まちづくりの動きにきめ細かく対応した運用を図ります。

駅前通や大通など:沿道の建築物の建て替え等を誘導・調整して魅力ある空間づくりを進めるため、建築物の用途、形態、規模などに関する目標を明確にし、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。

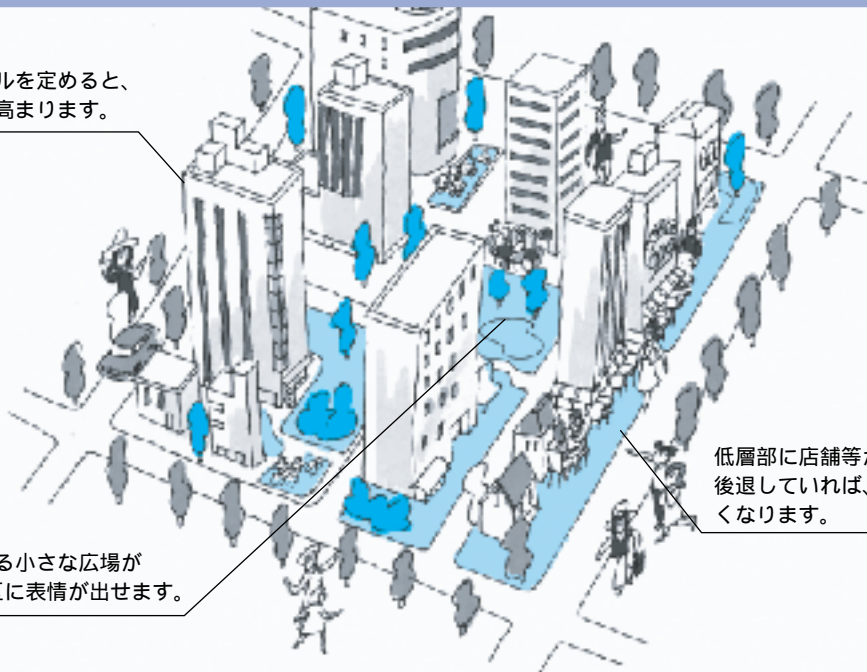
創成川の東側:活発な居住機能の立地動向を適切に誘導・調整し、質の高い複合市街地の形成を段階的に進めていくことが重要と考えています。

H18春の見直しで
検討する措置

道路からの壁面後退 や高さのルールなどを地区特性に応じてあらかじめ定め、これに即した建築物について容積率 の制限を緩和することが考えられます。

建物の高さのルールを定めると、
街並みの統一感が高まります。

みんながくつろげる小さな広場が
確保されると、街区に表情が出せます。



低層部に店舗等が入った建物も、道路から後退していれば、歩行者空間が豊かで楽しくなります。

壁面後退: 敷地の境界から建物を下げること。

容積率: 延べ面積 (各階の面積の合計) の敷地面積に対する割合 (延べ面積 / 敷地面積)。



個性あふれる拠点を育成します

マスタープランでの考え方

- 《広域交流拠点・地域中心核》後背圏の広がりに応じて、人の交流を促す機能や地域の生活を支える機能の集積を図ります。
- 《高次都市機能拠点》札幌ドーム周辺やコンベンションセンターのある東札幌などの高次都市機能拠点では、国際的・広域的な影響を持って札幌の魅力と活力の向上を先導する機能が特徴的に集積する拠点を目指します。



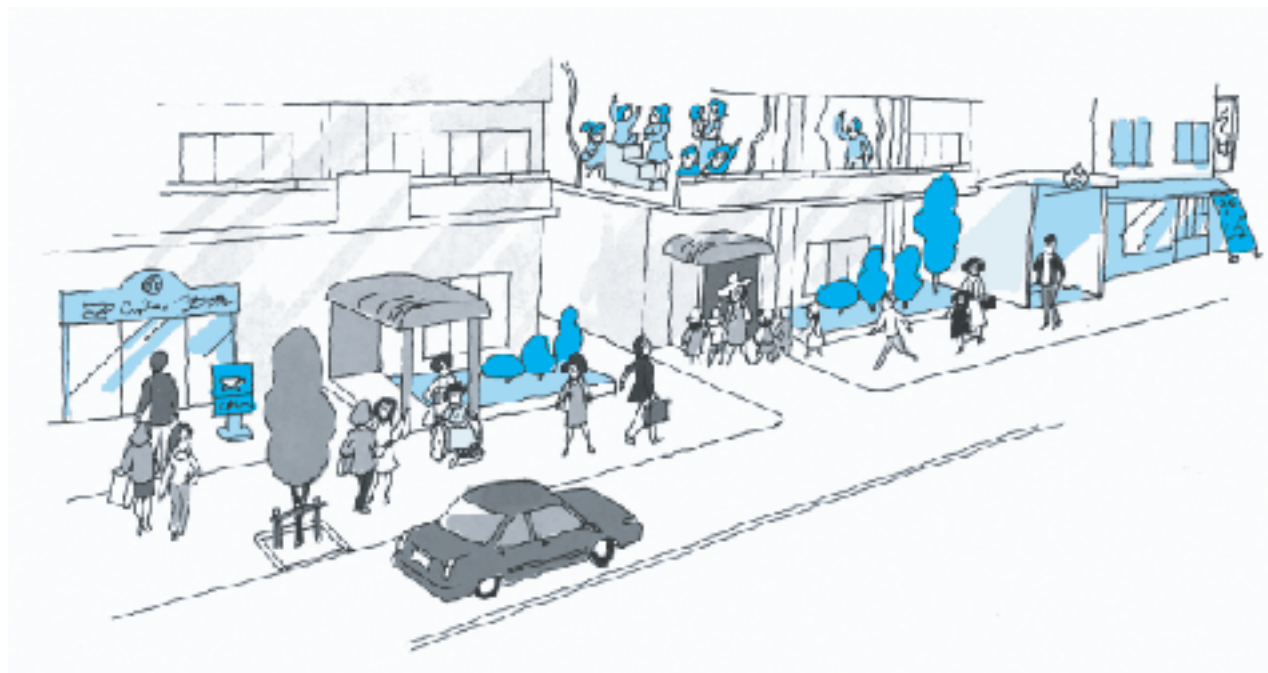
現況、動向、課題

各拠点とも、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。
 地域のみなさんと行政の協働により、まちづくりを検討・展開している地区もみられます。

土地利用計画制度の運用方針

用途地域などの基本的な枠組は現状維持を基本としつつ、地域のまちづくりを適切に支え、個性ある拠点を育成していきます。

地域まちづくりにあわせた制度運用: 地域のまちづくりの指針を協働で定め、これに即した都市開発の誘導等を進めるため、まちづくりの進展にあわせて土地利用計画制度を機動的かつ効果的に運用します。



誘導すべき機能などをあらかじめ明確にした指針を定め、個別の都市開発を誘導することで、地域に根ざした個性ある拠点が育成されます。