

(1) 見直しの必要性

■土地利用計画等の見直しについて

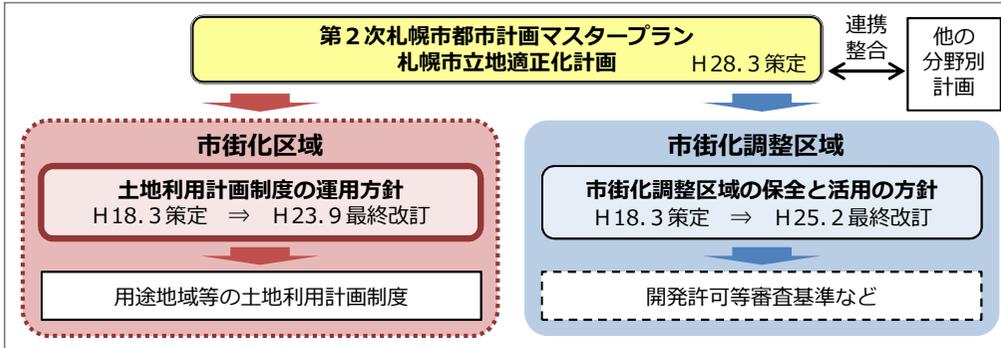
- 本市では、「土地利用計画制度の運用方針」と「市街化調整区域の保全と活用の方針」を定め、これらに即して土地利用計画等の決定・変更等を行っている。
- 現在の土地利用計画等は、平成16年策定の「札幌市都市計画マスタープラン」に即して定めたものであることから、平成28年に「第2次札幌市都市計画マスタープラン」及び「札幌市立地適正化計画」を策定したことを踏まえ、これらに即すよう見直す必要がある。

■土地利用計画制度の運用方針の目的

- 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る。
- 土地利用計画制度に関する考え方を、市民・企業・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組を推進する一助とする。

■土地利用計画制度の運用方針等の経緯

年月	内容
平成16年3月	都市計画マスタープランの策定
平成18年3月	土地利用計画制度の運用方針の策定
"	用途地域等の見直し
平成23年9月	土地利用計画制度の運用方針の見直し
平成24年8月	用途地域等の見直し
平成28年3月	第2次都市計画マスタープラン・立地適正化計画の策定



土地利用計画等の体系図

(2) 見直しのスケジュール

	平成29年度					平成30年度				
	4月	7月	10月	1月	4月	7月	10月	1月		
都市計画審議会への報告・議論	★ 5/15 部会設置	★ 7/25 部会委員承認		★ 11/20 中間報告	★ 1/23 素案説明	☆	☆	☆	☆	☆
検討部会の開催		★ 8/21	★ 9/22	★ 10/3	★ 11/2	★ 12/1		☆		※ ★：開催済み ☆：開催予定
「土地利用計画制度の運用方針」の見直し	方針見直し案の検討				方針素案作成	方針素案パブコメ 2月中旬～3月中旬		決定		
用途地域等の見直し					用途地域等の見直し案の検討		変更素案作成	都市計画変更素案パブコメ・説明会	都市計画変更法定手続き 告示	
(参考) 「市街化調整区域の保全と活用の方針」の見直し					方針見直し案の検討		方針素案作成	方針素案パブコメ	決定	

◆ 運用方針「3 土地利用計画制度の運用にあたっての基本的視点」

現行

【札幌市都市計画マスタープラン（H16.3）】

**背景**

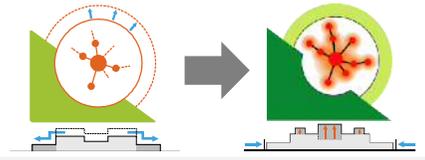
- 人口増加の鈍化
- 基礎的都市基盤は高い水準で整備（今後の大幅な拡充の必要はない）

**都市づくりの基本方向を転換**

**持続可能なコンパクト・シティへの再構築**

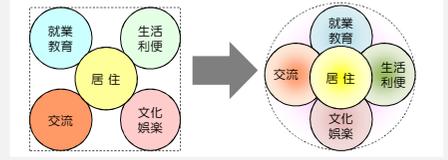
◆ 都市全体の観点

市街地の拡大に対応 → 市街地の拡大抑制を基調



◆ 身近な地域の観点

各機能を明確に区分 → 多様な機能が居住を中心にまとまりをもって構成



**理念**

- 都市全体の観点
- 身近な地域の観点

**基本目標**

- 全市的な都市構造の維持・強化  
→ 外延的拡大の抑制を基調とした市街地に拠点効果を効果的に配置（既存の市街地の質的向上）
- 地域の取り組みの連鎖  
→ 市民・企業・行政等の協働によって個々の取組を積み重ね、都市全体の魅力と活力を向上

見直し後

【第2次札幌市都市計画マスタープラン（H28.3）】

**背景**

- 人口は近い将来減少に転じる予測
- 都市全体として更新時期の到来

**前マスタープランの理念を踏襲・拡充**

**S・M・I・L・Es City Sapporo** ~誰もが笑顔でいきいきとすごせるまちへ~

**S**

Sustainability  
持続可能性

**M**

Management  
マネジメント

**I**

Innovation  
創造性の発揮

**L**

Livability  
住み良いまち

**Es**

Economy経済、Energy活力  
Environment環境、...

**理念**

**基本目標**

- ◆ 都市づくり全体
  - 世界都市
  - コンパクトな都市
  - 札幌らしいライフスタイルが実現できる都市
  - 低炭素都市
  - 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

**【札幌市立地適正化計画】H28.3**  
※都市再生特別措置法改正を受けて策定

- 将来的な人口分布の偏在  
→ 「集合型居住誘導区域」の設定（地下鉄沿線等）
- 郊外の一部での加速度的な人口減少  
→ 「持続可能な居住環境形成エリア」の設定（開発時期の古い郊外の一部）

【土地利用計画制度の運用方針】運用にあたっての基本的視点

◆ 基本的事項

- ① マスタープランの実現を支える視点
- ② 地下鉄などの都市基盤の整備状況と対応を図る視点
- ③ 土地利用の需要や実態とのバランスを確保する視点

◆ 今日的に特に配慮が求められる事項

④ 良好な街並みを誘導する視点	⑧ 地域コミュニティの持続性を支える視点
⑤ 市民生活の質的向上を幅広く支える視点	⑨ 民間の活力や創意工夫を引き出す視点
⑥ 超高齢社会を支える視点	⑩ 街区・地区単位でのまちづくりを誘導する視点
⑦ 低炭素都市づくりを支える視点	⑪ きめ細かなルールづくりを支える視点

【土地利用計画制度の運用方針】運用にあたっての基本的視点

▶ 運用方針 P10

◆ 基本的事項 ※変更なし

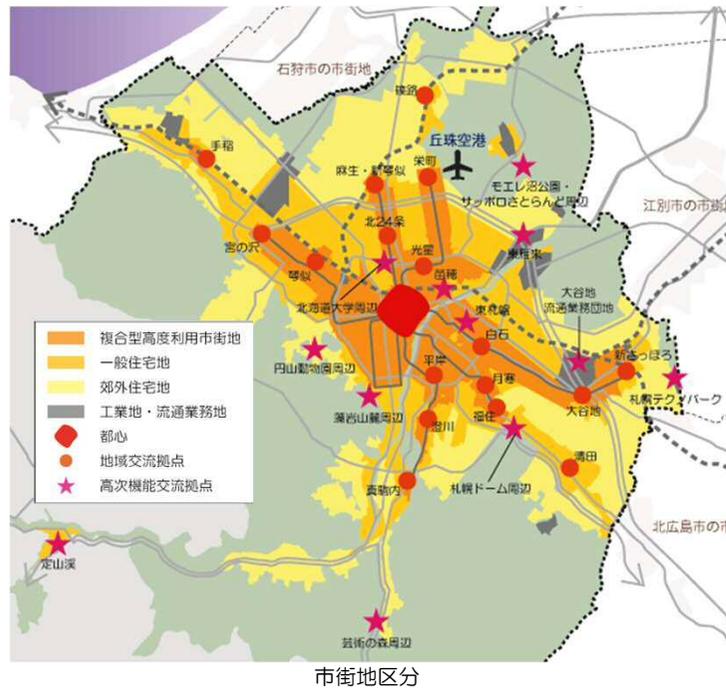
- ① マスタープランの実現を支える視点
- ② 地下鉄などの都市基盤の整備状況と対応を図る視点
- ③ 土地利用の需要や実態とのバランスを確保する視点

◆ 今日的に特に配慮が求められる事項

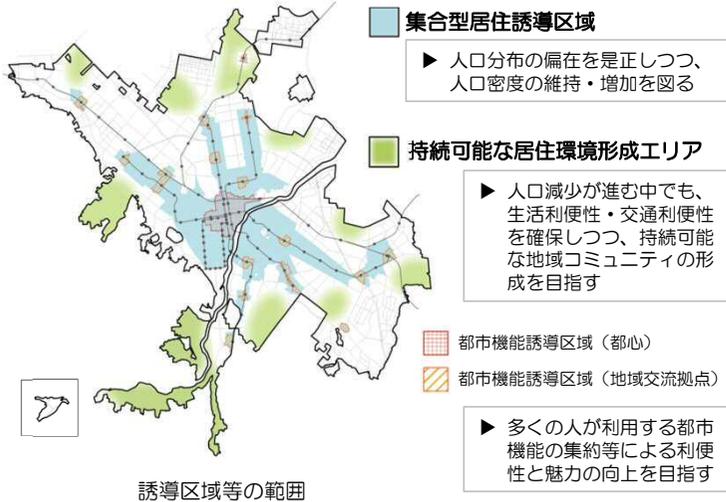
- ④ 人口減少を見据えて都市構造のバランスを維持する視点
- ⑤ 都市の低炭素化と魅力・活力の向上を支える視点
- ⑥ 産業構造の変化に適切に対応する視点
- ⑦ まちのリニューアルを支える視点

マスタープランにおける市街地区ごとに土地利用計画上の対応を検討

【第2次札幌市都市計画マスタープラン】



【札幌市立地適正化計画】

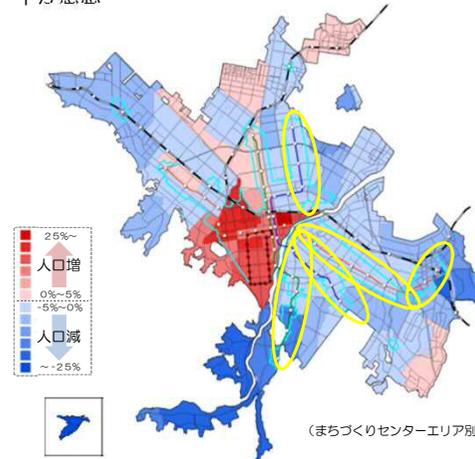


住宅市街地における対応

(1) 集合型居住誘導区域

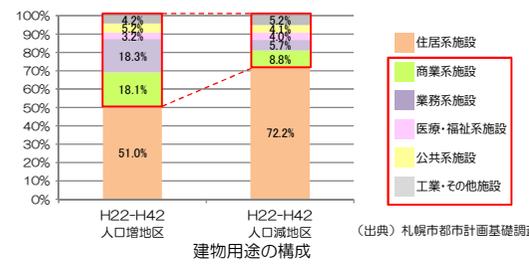
■現状・課題

- 中央区周辺への一極集中による人口分布の偏在
- 将来、人口減少する地域（黄色楕円部）の都市機能の低下が懸念



- 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と



■対応の方向性

- 人口減少が予測される地域について、土地利用の面からも「居住地としての魅力」を向上

【土地利用計画上の対応】

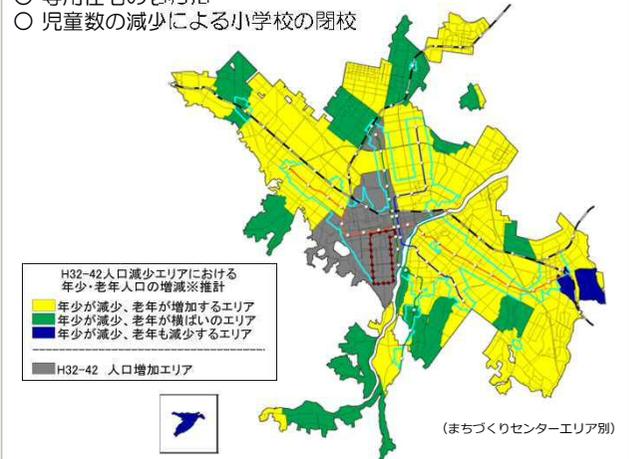
- 人口減少が予測される地域の建物用途の多様性を高め、居住地としての魅力の向上を図るため、用途地域を住居系の種類の中で緩和

(2) 持続可能な居住環境形成エリア

▶ 運用方針 P12～17

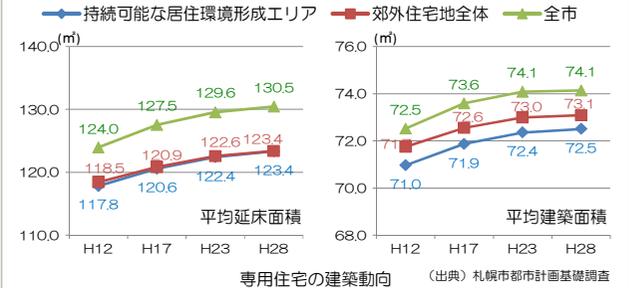
■現状・課題

- 今後の加速度的な人口減少に伴う生活利便性・交通利便性の低下や地域コミュニティの衰退が懸念
- 専用住宅の老朽化
- 児童数の減少による小学校の閉校



- 近年の専用住宅の建築動向は、敷地面積は減少傾向、延床面積・建築面積は増加傾向

▶ 建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た土地利用制限の変更が考えられないかと



■対応の方向性

- 学校跡活用などの地域ごとの課題への総合的な対応
- 老朽化した建物の建替え促進の下支え

【土地利用計画上の対応】

- 地域まちづくりの熟度等に応じて用途地域等を随時変更
- 近年の住宅規模の傾向を踏まえて、建蔽率を緩和

拠点における対応

(3) 都心

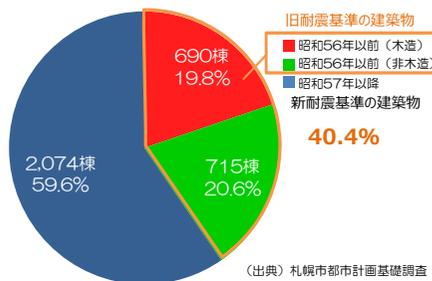
▶ 運用方針 P18~23

■現状・課題

- 都市間競争の激化
- 北海道新幹線の札幌延伸などに向けたまちづくりが進展

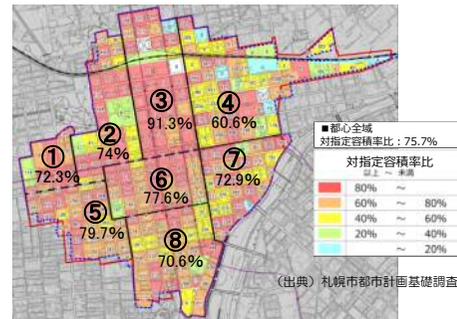
- 都心部の建築物は昭和56年以前に建てられた旧耐震基準のものが約40%を占める

▶ 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



- 対指定容積率比は地区によって傾向が異なるが、都心全域で75.7%と余裕がある

▶ 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



■対応の方向性

- 都心に関連する各種計画の実現に寄与する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

【土地利用計画上の対応】

- 地区ごとのまちづくりの動きに対応しながら、緩和型土地利用計画制度を機動的かつ効果的に運用

(仮称) 都心における開発誘導方針を今後策定 (H30年度を予定)

- ・ 規制緩和に関係する各種制度 (地区計画など) を明示
- ・ 容積率割増等を行う上で評価する取組と、その対象エリアや容積率割増の上限などを明示 など

○ 容積率割増の考え方

- ✓ 面積だけでなく、オープンスペースの質を評価して上乘せ
- ✓ 単なる空地による割増は低減



▶ 容積率割増の主な評価項目

地域まちづくり

- 質の高いオフィス
- ハイグレードホテル
- 街並みデザイン
- 敷地外貢献
- グリーンビルディング
- 高機能オフィス
- 質の高いオフィス
- 公開空地
- 公開空地
- リノベーション

高機能オフィス

地下ネットワーク (民間敷地間士の接続)

地下ネットワーク (民間敷地間士の接続)

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)

(4) 地域交流拠点

▶ 運用方針 P24~27

■現状・課題

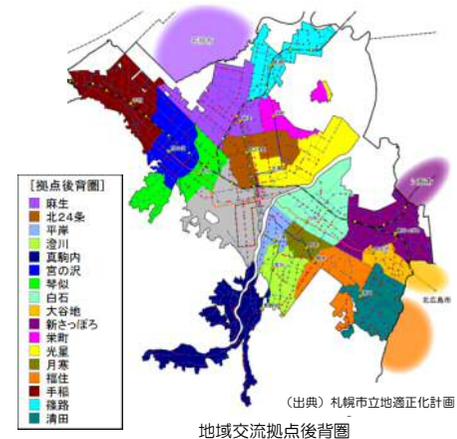
- 地域交流拠点ごとに後背圏人口の総数や世代構成に差がみられる
- 少子高齢化傾向は共通しているが、その変動幅には差がみられる
- 各拠点の都市機能の集積度合いに大きな差がある

後背圏人口の増減率比較 (出典) 札幌市立地適正化計画

	H22~H42人口増減率			
	総数	年少	生産年齢	老年
真駒内	▲19.8%	▲46.5%	▲38.8%	37.5%
琴似	▲3.5%	▲24.4%	▲18.4%	51.0%
北24条	0.8%	1.8%	▲13.3%	59.0%

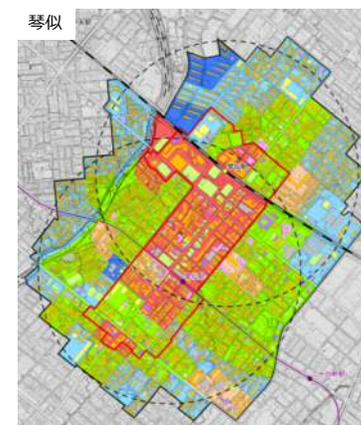
※H22後背圏人口総数が同程度 (約12万人) の3拠点を抽出

※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。



- 徒歩圏でみると機能集積の度合いや使用容積率は高くない

▶ 徒歩圏の範囲においては、建物用途の多様性を高めることが有効ではないか



■対応の方向性

- 地域交流拠点ごとの特性への適応 (公共施設の建替え動向を捉えたまちづくり、土地利用状況に応じた機能集積 など)

【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)

【土地利用計画上の対応】

- 拠点の機能向上に向けて徒歩圏における建物用途の多様性を高めるため、用途地域を住居系の種類の中で緩和

工業地・流通業務地における対応

(5) 工業系の土地利用

■これまでの土地利用動向と対応

- 古くからある工場の撤退などによる個別的な土地利用転換を適切に誘導するため、特別用途地区の指定等を行ってきた

◆平成18年全市見直しにおける対応

✓ 第一種・第二種職住共存地区（特別用途地区）の新規指定

－ 第一種職住共存地区

…住宅地への土地利用転換が進んでいる区域について、大規模な店舗や風俗営業店等のほか、既存の建替えを除く工場・倉庫等の建築を制限

－ 第二種職住共存地区

…現在も工場・倉庫等が立地している区域について、大規模な店舗や風俗営業店等の建築を制限

✓ 工業系用途地域から住宅系用途地域への指定変更

…既に住宅地へ転換した区域について、第一種住居地域へ変更

▶ その後の土地利用動向は、各地区によって大きな差がある

◆平成24年 全市見直し以降の土地利用動向

- ① 丘珠地区工業団地周辺（二職住）
- ② 白 中央2条2丁目周辺（二職住）



- ・ 開発行為等により、工場・倉庫が戸建住宅・共同住宅に変化。

- ③ 白 中央1条6丁目周辺（一職住）



・ 土地利用の大きな変化はみられない。

凡例（抜粋）

- 重化学工業施設
- 軽工業施設
- サービス工業施設
- 家内工業施設
- 供給処理施設
- 運輸倉庫施設
- 運搬施設

※ 図中の赤囲みの建築物は、平成21年以降に建ったもの。

- ・ 特に戸建住宅の建築が進んでいる。
- ・ 地区内には、既に工場・倉庫等が1棟も立地していない。

（出典）札幌市都市計画基礎調査（H21・H27）

住宅地へ転換した・転換中の地区

土地利用の転換が進んでいない地区

■対応の方向性

- 既に住宅地へ転換した地区の住環境保護と、転換中の地区の住工共存

【土地利用計画上の対応】

- 転換中の地区に特別用途地区を適用（継続対応）

■現状・課題

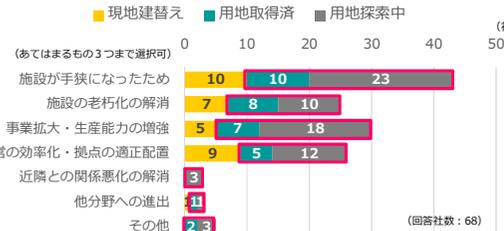
- 工場・倉庫等の老朽化の進行
- 機能増進や経営効率化のための増設・移転のニーズの高まり
- 市内企業が市外に移転する事例が生じている

（出典）平成29年度 企業立地・移転動向調査（速報値）／札幌市

調査対象（業種）	現在計画がある			中長期的に検討する	合計	回答数に対する割合	発送数	回答数	回答率
	現地建替え	用地取得済	用地探索中						
製造業	3	10	8	32	53	14.6%	585	363	62.1%
道路貨物運送業	1	2	2	10	15	17.0%	172	88	51.2%
倉庫業	0	0	0	1	1	8.3%	15	12	80.0%
卸売業	12	8	25	42	87	12.6%	1,228	690	56.2%
全体	16	20	35	85	156	13.5%	2,000	1,153	57.7%

市内または近郊で工場・倉庫等の新増設・移転を検討している市内企業

- ・ 工場・倉庫等の新増設や移転を現在計画している企業のうち、現地建替えを予定している企業は少ない



現在計画がある企業の新設、増設、移転の目的と建築予定用地

- ・ 工業系用途地域内の低未利用地は、制限の緩やかな準工業地域内に多く、工業系以外への転換が進む可能性もある

（出典）平成29年度 工業系未利用地調査（速報値）／札幌市

土地利用分類	準工業地域		工業地域		工業専用地域		工業系全体
	箇所数	割合	箇所数	割合	箇所数	割合	
現在活用できる可能性が高い土地							
未利用宅地	46	70.8%	8	12.3%	11	16.9%	65
空き工場	4	66.7%	0	0.0%	2	33.3%	6
空き倉庫	2	28.6%	1	14.3%	4	57.1%	7
小計	52	66.7%	9	11.5%	17	21.8%	78
将来的に活用できる可能性がある土地							
空き駐車場	102	76.7%	14	10.5%	17	12.8%	133
資材置場	12	66.7%	2	11.1%	4	22.2%	18
空き店舗	3	100.0%	0	0.0%	0	0.0%	3
小計	117	76.0%	16	10.4%	21	13.6%	154
合計	169	72.8%	25	10.8%	38	16.4%	232

低未利用地（1,000㎡未満を除く）の分類

■対応の方向性

- 種地として活用できる土地について、工業適地としての操業環境を維持・保全

【現在及び今後の取組】

- 種地を求める事業者と、種地として活用できる土地とのマッチングとその連鎖の促進

【土地利用計画上の対応】

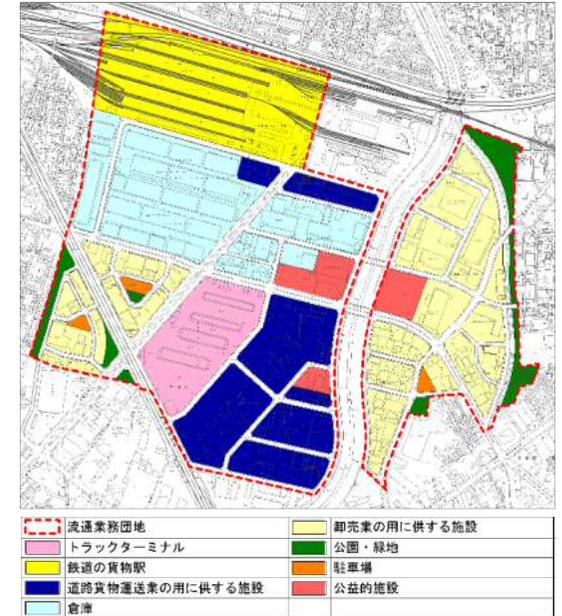
- 工業系用途以外の用途の制限等を強化

(6) 大谷地流通業務団地

▶ 運用方針 P28～30

■現状・課題

- 流通業務施設の老朽化
- 細分化された土地利用制限により、区域内移転や機能の複合化が困難



大谷地流通業務団地の土地利用計画図

※ 大谷地流通業務団地の概要

- ・ 「流通業務市街地の整備に関する法律」に基づき、昭和42年（1967年）に都市計画決定。同年、造成に着手し、翌年より分譲を開始した。区域面積は約154ha。
- ・ 同法に基づき整備された流通業務団地は、現在全国27カ所で稼働しているが、北海道内では「大谷地流通業務団地」のみ。
- ・ 本市の物流機能を担う一大拠点として、高次機能交流拠点にも位置付けている。
- ・ 用途地域は準工業地域を指定しているが、準工業地域の用途規制（建築基準法第48条）は適用されない。

■対応の方向性

- 老朽化した施設の更新を促進するための土地利用計画制度の適切な運用

【現在及び今後の取組】

- 立地企業の合意形成や土地利用転換の促進に対する積極的な関与

【土地利用計画上の対応】

- 細分化された土地利用制限等の見直し
- 今後の個別更新には土地利用計画制度を機動的に運用