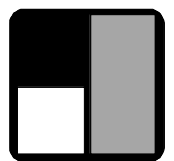


パブリックコメントを受けた土地利用計画 制度の運用方針（素案）の修正について

- 1 土地利用計画制度の運用方針の修正に係る
パブリックコメント案からの変更について
- 2 パブリックコメントの結果について
（意見要旨と市の考え方）



1 土地利用計画制度の運用方針の修正 に係る パブリックコメント案からの変更について

番号	変更箇所	変更案	パブリックコメント案	変更理由
1	P23 上から1行目 上から7～9行目	<p>4 土地利用計画制度の運用方針</p> <p>(3) 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</p> <p>③ 土地利用計画制度の運用方針 イ 形態等の制限 ＜郊外住宅地＞</p> <p><u>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、</u>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。</p> <p>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。</p> <p><u>更に、低層住居専用地域以外を指定している地域では、</u><u>後背の住宅地との調和に配慮し、高さ制限を強化します。</u><u>また、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しくみを併せて設けます。</u></p>	<p>4 土地利用計画制度の運用方針</p> <p>(3) 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</p> <p>③ 土地利用計画制度の運用方針 イ 形態等の制限 ＜郊外住宅地＞</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	<p>○住環境の保護や良好なまちなみの形成に向けた施策の実行性を高めるため、郊外住宅地において幹線道路沿道以外の地区についても、高さ制限を強化する方針とし、その旨を追記する修正を行います。</p>

番号	変更箇所	変更案 ←	パブリックコメント案	変更理由
2	P27 下から6行目	<p>(5) 幹線道路沿道の秩序ある土地利用を支えるための運用方針</p> <p>③ 土地利用計画制度の運用方針</p> <p>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。</p> <p>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、立地できる地域を制限します。</p> <p><u>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、制限を緩和できるしくみを併せて設けます。</u></p> <p>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。</p>	<p>(5) 幹線道路沿道の秩序ある土地利用を支えるための運用方針</p> <p>③ 土地利用計画制度の運用方針</p> <p>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。</p> <p>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、立地できる地域を制限します。</p> <p>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。</p>	<p>○今回新たに大規模集客施設を制限する地区において、その立地が、都市構造や都市基盤、周辺環境への影響を踏まえ支障が無いと判断される場合も考えられるため、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ものとし、その旨を追記する修正を行います。</p>

番号	変更箇所	変更案 ←	パブリックコメント案	変更理由
3	P35 下から1行目	<p>5 土地利用計画制度のより効果的な運用に向けて</p> <p>(3) 制度の効果的運用を支える方策の充実</p> <p>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仕組みの充実</p> <p>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。</p> <p>具体的には、以下の対応が必要であると考えられます。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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の流れ（手続き）の明確化 ・<u>分かりやすい緩和・許可制度の整備・充実</u> 	<p>5 土地利用計画制度のより効果的な運用に向けて</p> <p>(3) 制度の効果的運用を支える方策の充実</p> <p>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仕組みの充実</p> <p>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。</p> <p>具体的には、以下の対応が必要であると考えられます。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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の流れ（手続き）の明確化 	<p>○各種緩和・許可制度については、まちづくりの目標に即した機能の導入などを適切に評価することにより運用することとし、その旨を本方針に示しておりますが、これまで以上に活用されやすいものとするため、緩和・許可の要件を明確化するなど分かりやすい制度の整備・充実に向けた検討を進める旨を追記する修正を行います。</p>

実施状況

- ◆ 期 間 平成23年7月1日から7月31日（31日間）
- ◆ 方 法 素案の配布及びホームページへの掲載により市民意見を募集
- ◆ 意見者数 6名（団体を含む）
- ◆ 意見数 30件

分 類		件数
1. 土地利用計画制度の運用にあたっての基本的視点		1件
2. 土地利用計画制度の運用方針	(1) 都心について	4件
	(2) 拠点について	1件
	(3) 住宅地について	8件
	(4) 幹線道路沿道について	4件
	(5) 工業地・景観・みどりについて	3件
3. 効果的な制度運用		5件
4. その他		1件
他事業に関するもの		3件
合 計		30件

※類似した意見につきましては、まとめさせて頂いた上で本市の考え方を示しております。

※計画案と直接の関係が無いご意見（他事業へのご意見等）については、公表しておりません。

【意見の要旨：凡例】

- ◎パブリックコメントを受けて修正を行うもの。
- 意見趣旨の全部または一部が、素案に盛りこまれているもの。
- 素案の変更は必要ないと考えるもの。
- ◇本方針への反映は難しいが、他部局施策と連携して施策・検討を進めるもの。

意見要旨と市の考え方

1. 土地利用計画制度の運用にあたっての基本的視点（1件）

番号	意見の要旨	市の考え方
1	<p>【低炭素都市づくりを支える視点】</p> <p>○自動車依存型社会からの移行を見据えた土地利用を検討してほしい。</p>	<p>・今回の本運用方針の修正にあたっては、自動車に頼らずとも安心して生活できる都市の実現を主要テーマの一つとしており、地下鉄などの公共交通沿線の土地利用の高度化や身近な範囲での生活利便機能の複合化の推進に係る施策を素案の段階で盛り込んでおります。</p>

2 土地利用計画制度の運用方針（20件）

番号	意見の要旨	市の考え方
(1) 都心について（4件）		
2	<p>○狸小路でバブルの頃、固定資産税が上がったため店主が郊外に移り、多くの店が閉店した結果、まちが淋しくなった。</p>	<p>・都心部において居住機能とにぎわいやまちなみとの調和を図るため、地域合意に基づき建物低層部の用途のルールを定めることを素案の段階で盛り込んでおります。</p>
3	<p>○高さ制限及び容積率を現状の指定から大幅に緩和すると共に、緩和率に関しては地区特性に応じて設定して頂きたい。</p>	<p>・都市の魅力と活力を高めていくためには、地域経済の活性化を図り、民間活力によるまちづくりを推進していくことが重要と考えています。</p> <p>・特に、昨今の建替え需要の増加等を踏まえ、都心や拠点における都市機能の向上に資する計画については、容積率の緩和など土地利用計画制度の柔軟な運用を行うこと、その手法としては都市づくりをより戦略的に進めるため、一律的な緩和ではなく、地域特性に応じた誘導型の緩和を主体とすることを素案の段階で盛り込んでおります。</p>
4	<p>◎高さ制限の緩和及び容積率の特例については、上限を更に引き上げると共に、許可・認定のルールを明確化して頂きたい。</p>	<p>・各種緩和制度については、まちづくりの目標に即した機能の導入などを適切に評価することにより運用することとし、その旨を本方針に示しております。</p> <p>・<u>また、これまで以上に活用されやすいものとするため、わかりやすい制度とするための検討を進めると共に、その旨を追記する修正を行います。</u></p>
5	<p>◇都心部への自動車乗り入れは最小限とし、歩行者優先の都心づくりを検討してほしい。</p>	<p>・本方針は、用途地域等の土地利用計画制度の運用にあたっての考え方であることから、都心部への自動車乗り入れ抑制についてのご意見を直接反映させることは難しいですが、都心の目指すべき将来像とそれを実現するための方針等を示した「都心まちづくり戦略」において、「人を中心とした都心空間戦略」「人を中心とした交通戦略」を展開戦略として掲げ、人を中心とした空間形成</p>

		<p>に向けた取り組みを進めております。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・土地利用計画制度の運用にあたってこのような取り組みと連携を強化する旨を、素案の段階で盛り込んでおります。
--	--	--

番号	意見の要旨	市の考え方
(2) 拠点について (1 件)		
6	<p>○市内に点在する虫食い状の遊休地を活用して新たな拠点をつくり、それをネットワーク化する視点を取り上げてみてはどうか。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・より身近なところに地域の買物、医療など地域の拠点となる日常生活利便施設の立地機会を確保するため、特に土地利用制限が厳しい郊外住宅地において、住環境に配慮しながら用途制限を緩和する旨を素案の段階で盛り込んでおります。

番号	意見の要旨	市の考え方
(3) 住宅地について (8 件)		
7	<p>○高度利用を中長期的に促進するため、高さ制限、及び容積率を緩和して頂きたい。【高度利用住宅地】</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・コンパクトシティの実現にあたっては高度利用住宅地、とりわけ地下鉄等の公共交通機関の沿線の土地利用の高度化が重要と考えております。 ・より高質な複合市街地への誘導を図るため、一律的な緩和ではなく、地域特性に応じた都市機能等の向上につながる取組みについて積極的に捉え、容積率や高さ制限の緩和など、土地利用計画制度の柔軟な運用を図る旨を素案の段階で盛り込んでおります。
8	<p>●高さの制限を更に強化する方針は取り下げて頂きたい。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・都心周辺部や地下鉄沿線等の高度利用住宅地では、安定した低層住宅地において地域住民の合意がある場合に、都市構造の秩序の範囲内で制限強化を可能とするものであり、一律的に制限を強化する方針ではありません。 ・一般住宅地、郊外住宅地については、今後の人口減少や、昨今の共同住宅等の都心周辺部や地下鉄沿線に集中する建築動向をふまえ、現在においても低層住宅地として安定している地域については、高さ制限を強化することにより、その環境を維持し、より積極的に住環境の保護やまちなみの保全を図ることが、その地域及び全市的な価値の向上に資するものと考えております。
9	<p>○円山地区（北海道神宮周辺）の、高層マンション等の立地は必要ない。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・平成 18 年の高度地区導入時に円山や藻岩山などの山地・丘陵地区においては、山並み景観への配慮から通常のルールと比べ厳しい高さ制限を指定しております。 ・地下鉄駅の周辺については、都市基盤と対応した合理的な土地利用を図る観点から、更なる高さ制限の一律的な強化は望ましくないものと考えておりますが、地域の合

		意に基づく場合は、都市全体の構造の秩序の範囲内において、地区計画により高さ制限を強化できる旨を素案の段階で盛り込んでおります。
10	◎都心は高層建築物が立地しても良いがそれ以外の地区の建築物の高さ規制を強化（15階以下）するべきである。	<ul style="list-style-type: none"> 平成 18 年の用途地域全市見直し時に都心等を除く市内のほぼ全域に高度地区による建築物の高さ制限を導入し、商業地域（容積率 400%）の区域以外につきましては建築物の高さ制限を 45m以下（15 階相当以下）としております。 地下鉄沿線等の高度利用住宅地においては、低層住宅地として安定している地区では地域住民の合意に基づく場合は、都市全体の構造の秩序の範囲内で高さ制限の強化を可能とする旨を、一般住宅地の指定の高さ制限と現況に乖離のある地区や郊外住宅地の幹線道路沿道において、住環境の保護やまちなみの形成を目的として高さ制限を強化する旨を素案の段階で盛り込んでおります。 <u>更に住環境の保護や良好なまちなみの形成に向けた施策の実行性を高めるため、郊外住宅地において幹線道路沿道以外に地区についても、高さ制限を強化する方針とし、その旨を追記する修正を行います。</u>
11	●建ぺい率が 40%だと家を建てるので精一杯で、車庫や物置をたてるのができないので、60%程度まで緩和してほしい。	<ul style="list-style-type: none"> 現在の指定の建ぺい率は、ゆとりある良好な住環境の形成を目的として指定しているものです。 また、同地域の平均建ぺい率は、約 33%となっておりこの傾向は建ぺい率指定以降横ばいとなっております。 従って、同地域において建ぺい率の需要が拡大していないこと、引き続き郊外住宅地のゆとりある住環境を維持・保全する必要があることから、素案の通り、郊外住宅地において容積率、建ぺい率の指定を維持する方針と致します。
12	○◇高齢化が進む中で、高齢者が住むことができる共同住宅を中心部など利便性の高いところに提供していくべきではないか。	<ul style="list-style-type: none"> 今後、高齢者が増加することに伴い、その住まい方も多様化するものと考えられます。高齢者の方々がどの地域に住んでいても安心して暮らすことができるよう、生活利便機能が身近にあるような都市構造の実現を、今回の本方針の見直しの主要テーマとし、そのための施策を素案の段階で盛り込んでおります。 また、本市の住宅施策の基本計画である「札幌市住宅マスタープラン」においても、高齢者に優しい住環境の形成を基本方針とし、高齢者が安心して暮らせる賃貸住宅の供給や、安心して暮らし続けられる環境づくりを進めるとしていることから、このような住宅施策の取り組みとの連携強化を図って参りたいと考えております。

番号	意見の要旨	市の考え方
(4) 幹線道路沿道について（4件）		
13	● 幹線道路沿道や周辺地域の、高さ制限、及び容積率を緩和して頂きたい。	<ul style="list-style-type: none"> ・ 幹線道路等の沿道において、道路機能と対応した土地利用を図ることは、幹線道路等の整備効果を土地利用の面から高め、都市基盤を有効に活用することにつながることから重要であると考えております。 ・ 一方、幹線道路沿道への過度な都市機能の集積は、周辺住環境への影響や自動車交通への過度な依存を招く懸念があることから、容積率は現状の指定が妥当であると考えております。 ・ 高さ制限につきましては、秩序あるまちなみ形成の観点から、周辺の住宅地環境と調和した高さ制限が必要であると考えております。
14	○ 郊外型大型店の進出で身近な店舗が閉店し、更にその大型店が撤退することにより、高齢者にとっては買い物不便となっている。	<ul style="list-style-type: none"> ・ 今後の高齢化の進展を見据え、身近な地域の生活利便施設の立地機会を確保すると共に、自動車でのアクセスが前提の大規模集客施設の立地を制限することにより、地域の身近な利便が確保された都市構造を実現することを今回の本方針修正の主要テーマの一つとし、そのための施策を素案の段階で盛り込んでおります。
15	◎ 大規模商業施設の立地については、地域活性化や利便性向上への寄与、近隣商業者や居住環境への影響等、総合的且つ慎重な対応を図って頂きたい。	<ul style="list-style-type: none"> ・ 今後迎える超高齢社会や低炭素社会の実現のためには、地域の身近な利便の確保や、都心・拠点の機能集積の維持が図られた、自動車に過度に依存しない都市構造の実現を図ることが重要あり、自動車利用を過度に誘発するとともに、地域の身近な利便機能に影響を与えている、郊外型大規模集客施設については、一定の制限を設けることが必要であると考えています。 ・ <u>一方で、今回新たに制限する地区において、大規模集客施設の立地が、都市基盤や土地利用、周辺環境への影響を踏まえ支障が無いと判断される場合も考えられるため、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しくみを併せて設けるものとし、その旨を追記する修正を行います。</u>
16	◇ 幹線道路沿いの騒音や汚染を軽減するため、自動車の乗り入れを減らすことを検討してほしい。 幹線道路沿いを安心して自転車運転できるような方策を検討してほしい。	<ul style="list-style-type: none"> ・ 本方針は、用途地域等の土地利用計画制度の運用にあたっての考え方であることから、幹線道路のあり方に関するご意見を本方針に直接反映させることは難しいですが、交通等の他施策との連携を更に強化し、都市づくりを進めていく旨を素案の段階で盛り込んでおります。

番号	意見の要旨	市の考え方
(5)工業地・景観・みどりについて (3件)		
17	<p>○景観は誰のための景観か。 みどりは誰のためのみどりか。 市民が使いやすく生活しやすい都市こそ景観の良い都市となる。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・みどりに関しては、都市化の進展に伴い、特に既成市街地内のみどりが少ない現状を踏まえ、民有地も含め総合的かつ効果的にみどりの充実を図ることが重要であることから、風致地区等の制度の活用によるみどりの保全・創出や、地域のまちづくりにおいて、地区計画等を定めると共に緑化に関する取り組みの支援などを進めることを、本方針において示しております。
18	<p>○市民に愛されている自然を未来へ残すため、市街地内のより積極的な緑化が必要だと思われる。</p> <p>○都市のデザインは、札幌の人や経済をも支え得る力があることから、もっと慎重であるべきである。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・また、景観につきましては、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を進めており、本方針においても、それを支える土地利用計画制度の運用を行う旨を示しております。
19	<p>◇街路樹が適正に配置されていることが心地よい街路には重要である。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・本方針は、用途地域等の土地利用計画制度の運用にあたっての考え方であることから、街路樹の適正配置に関するご意見を本方針に直接反映させることは難しいですが、みどりに関する総合的な計画である「みどりの基本計画」において、推進プログラムの一つとして「市民に親しまれる街路樹づくり」を掲げており、街路樹の質の向上や街路樹のPRと保護・育成に取り組むこととしております。

3. 効果的な制度運用について（5件）

番号	意見の要旨	市の考え方
20	<p>○都市計画に対する無力感を抱く市民が多く、その結果地域への愛着が薄れる結果となる。</p> <p>○新たな開発や再開発により、地域の既存のコミュニティが失われているように思う。</p> <p>○街がきれいになることにより、そこにいられなくなる人も出てくることを意識してほしい。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・地域コミュニティの活力の維持・向上は今後の土地利用計画制度の運用にあたっての基本的視点の一つとして、本方針の修正にあたって加えております。 ・また、今後の都市づくりにおいては、地域住民の主体的なかかわりのもとで地域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が一層重要となると考えております。 ・そのため、本市の都市づくりの基本的な考え方や地区計画、都市計画提案制度の普及・啓発、先行事例の紹介、地区計画策定に向けた地域の取り組みの支援などの取り組みを一層充実させていきたいと考えており、本方針においてもその旨を示しております。
21	<p>○高層マンションに住む新たな住民と、地域との間に交流が生まれにくく、災害時等の緊急時での地域内連携に支障が出る可能性がある。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・長期的な都市づくりの指針は、本方針の上位計画である「札幌市都市計画マスタープラン」において定めており、市民の方々と勉強会や意見交換を積み重ねながら策定を致しました。 ・今回の本方針の修正は、この都市計画マスタープランのより積極的な実現を目的とし、本市都市計画審議会のもとに学識経験者からなる部会を設置し議論を重ね、市民参加等のプロセスを経て策定された他部局の計画等についても十分に振り返りながら方向性を定めたものです。 ・今後につきましても、各種計画等の策定にあたっては、市民の方々に様々な方法で意見を伺いながら、進めさせて頂きたいと考えております。
22	<p>○長期的視点からの都市の将来像を検討すべきではないか。</p> <p>○都市の将来像を議論する市民会議を常設すべきではないか。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・長期的な都市づくりの指針は、本方針の上位計画である「札幌市都市計画マスタープラン」において定めており、市民の方々と勉強会や意見交換を積み重ねながら策定を致しました。 ・今回の本方針の修正は、この都市計画マスタープランのより積極的な実現を目的とし、本市都市計画審議会のもとに学識経験者からなる部会を設置し議論を重ね、市民参加等のプロセスを経て策定された他部局の計画等についても十分に振り返りながら方向性を定めたものです。 ・今後につきましても、各種計画等の策定にあたっては、市民の方々に様々な方法で意見を伺いながら、進めさせて頂きたいと考えております。
23	<p>○街には夢が無いと活力も出てこないと思う</p> <p>○人口や税収を増加させると言った前向きな視点に立った検討も必要ではないか。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・今回の見直しでは、超高齢社会や地球環境問題への対応と共に、本市の活性化やにぎわいの創出に資する機能のより積極的な誘導や、まちなみや住環境のより積極的な保護など、本市の魅力を更に向上するための方策についても議論を重ね、その結果土地利用計画制度の運用として必要な取り組みを、本方針の修正にあたり加えております。

4. その他（1件）

番号	意見の要旨	市の考え方
24	◇冬場の交通対策として路面電車は廃止し、その代替としてモノレールを整備すべきではないか。	<ul style="list-style-type: none"> ・路面電車については、平成17年2月に市民意向等を踏まえて事業の存続を決定した後、様々な検討を進め、平成22年3月に「札幌市路面電車活用方針」を策定し、経営基盤の強化とまちづくりへの活用を目的として路線を延伸すべきであるとしております。 ・現在、冬期間における交通対策等の課題も含めて、路面電車の活用に関する検討を進めているところです。 ・また、土地利用計画制度の運用にあたってもこのような他部局施策の取り組みと連携を強化する旨を、素案の段階で盛り込んでおります。