

皆さまからのご意見をお待ちしております

「土地利用計画制度の運用方針（案）」について、ご意見を募集いたします。
 いただいたご意見は、「土地利用計画制度の運用方針」を改訂するに当たり、参考とさせていただきます。
 また、趣旨が同じご意見を集約した上で、ご意見に対する札幌市の考え方について、とりまとめて公表いたします。

意見募集期間

平成30年2月14日（水）～平成30年3月15日（木） <必着>

ヤマオリ②

用途地域等の見直しに向けて

土地利用計画制度の運用方針（案）

【概要版】

皆さんからのご意見を募集します！

～パブリックコメントの実施について～

募集期間：平成30年（2018年）2月14日（水）から
 平成30年（2018年）3月15日（木）まで 【必着】

札幌市では、平成28年（2016年）3月に、札幌の都市づくりの新たな指針となる「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」を策定しました。

このマスタープラン等で示した都市づくりの目標等を実現するため、具体的な用途地域等を定める際の基本的な考え方を示す「土地利用計画制度の運用方針（案）」を取りまとめましたので、広く市民の皆さんにお知らせし、ご意見を募集します。

お寄せいただいたご意見を参考とし、平成30年（2018年）夏頃に方針を改訂する予定です。

※いただいたご意見に対して個別の回答はしませんが、ご意見の概要とそれに対する市の考え方については、方針の改訂にあわせて公表します。

資料の配布場所

以下の場所等で、資料を配布しています。

- 札幌市役所本庁舎 5階 まちづくり政策局都市計画部都市計画課
2階 市政刊行物コーナー
- 各区役所・区民センター
- 各まちづくりセンター

平成30年（2018年）2月
 札幌市

市政等資料番号
 01-B03-17-2334



札幌市まちづくり政策局都市計画部都市計画課 行

0608788
 559

札幌市中央区北一条西2丁目

のりしろ

ヤマオリ①

のりしろ

意見募集について

◆寄せられたご意見に対して個別に回答はしませんが、ご意見の要点をまとめ、それに対する市役所の考え方と合わせてホームページなどで公表します。
 ◆提出の際は、お名前・ご住所等をご記入ください。

提出方法について

- ① 郵送の場合
このページを切り取り、裏面に意見を記入の上、糊付けして封書とし、ポストに投函してください。
※ 切手は不要です。
- ② FAXの場合：011-218-5113
- ③ Eメールの場合：h30zenshininaoishi@city.sapporo.jp
※ お名前・ご住所・年齢を忘れず記載してください。
- ④ ホームページの意見募集フォームから送信する場合
： <http://www.city.sapporo.jp/keikaku/toshikei/youtochiiki/30publiccomment.html>
からアクセスしてください。
- ⑤ 直接お持ちいただく場合
： まちづくり政策局都市計画課までお持ちください。
※ 受付時間は、平日の午前8：45～午後5：15までです。

お問い合わせ先

札幌市まちづくり政策局都市計画部都市計画課
 ◆住所
 ： 札幌市中央区北1条西2丁目 札幌市役所本庁舎5階北側
 ◆電話：011-211-2506
 ※ 電話によるご意見の受付は行っておりません。

土地利用計画等の見直し

検索



用途地域^{*1}等を見直します。

用途地域をはじめとする土地利用計画制度は、都市づくりの目標の実現を図るため、土地の使い方に関するルールを定め、個別の建築行為等を規制・誘導するものです。

現在の札幌の用途地域等は、平成16年に策定した「札幌市都市計画マスタープラン^{*2}」に即して定めていますが、平成28年に「第2次札幌市都市計画マスタープラン」と「札幌市立地適正化計画^{*3}」を策定したことを踏まえ、これらに即するように見直す必要があります。

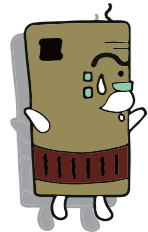
- 第2次札幌市都市計画マスタープラン
- 札幌市立地適正化計画

↓ 即する

土地利用計画制度の運用方針

↓ 即する

用途地域等の土地利用計画制度



土地利用計画制度の運用方針とは？

用途地域等を定める際の基本的な考え方を示すものです。

札幌市では、「土地利用計画制度の運用方針」を定め、これに即して具体の土地利用計画の決定や変更を行っています。

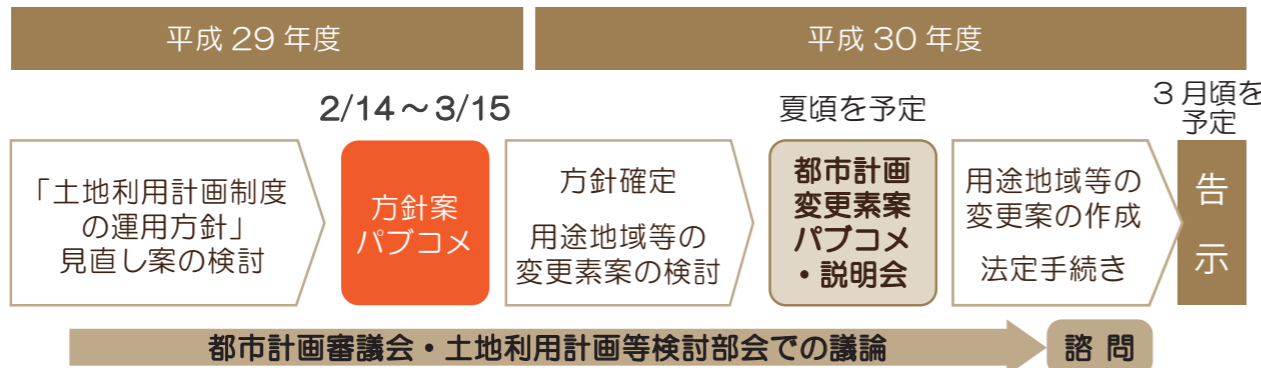
なお、この方針は、市街化区域^{*4}内の土地利用をその対象としています。



用途地域等の見直しに向けたスケジュール

この「運用方針案」は、都市計画審議会^{*5}やその下に設置された土地利用計画等検討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「運用方針」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、「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、最終的には平成31年3月頃に用途地域等の変更告示を予定しています。



※1 用途地域：機能的な都市活動と良好な都市環境の保護を目的として住居や商業、工業などの都市の諸機能を適切に配分するため、土地利用上の区分を行うもの。用途や形態、密度などの規制を通して、目的にあった建築物を誘導するために定める。

※2 都市計画マスタープラン：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もの。

※3 立地適正化計画：人口が減少する中で、住居や医療・福祉・商業施設などがまとまって立地した「コンパクトシティ・プラス・ネットワーク」のまちづくりを推進するための計画。居住を誘導する「居住誘導区域」と、医療・福祉・商業等の都市機能を誘導する「都市機能誘導区域」などを定める。

※4 市街化区域：既に市街地を形成している区域及びおおむね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域。

※5 都市計画審議会：各種の行政機関や住民の利害を調整するとともに、利害関係人の権利・利益を適正に保護する観点から、都市計画を定める前にその案について調査審議するため、学識経験者等の第三者で構成される諮問機関。



札幌を取り巻く状況の変化や課題

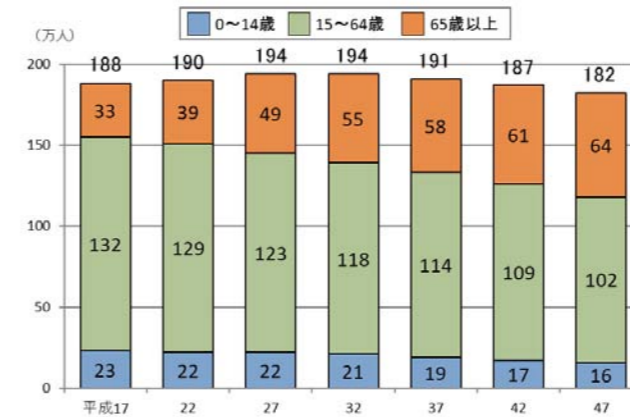
「第2次札幌市都市計画マスタープラン」と「札幌市立地適正化計画」策定の背景

人口減少社会が到来します

札幌では、これまで増加してきた人口が、近い将来、減少に転じると見込まれています。

また、高齢化が進み、平成47年には市民の3人に1人が65歳以上の高齢者になると推計されています。

さらに、生産年齢人口（15～64歳）の減少による経済規模の縮小が予想されています。

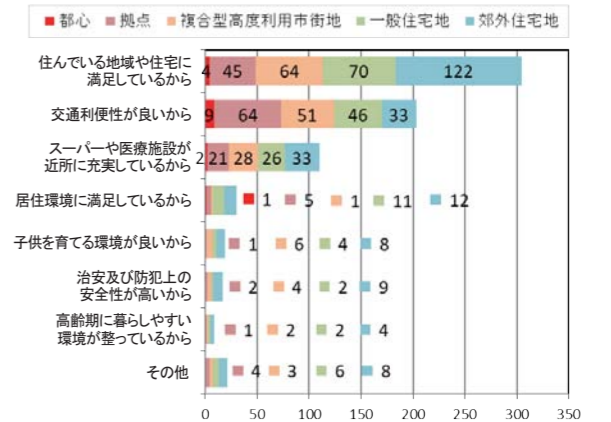


将来推計人口

市民のライフスタイルは多様化しています

まちが形成された過程や周辺環境の違いなど、地域が有する特徴は様々です。

こうした中、利便性が高い地下鉄駅周辺などの居住ニーズがある一方で、ゆとりある居住環境を備えている郊外部での居住ニーズもあるように、市民のライフスタイルは多様化しています。

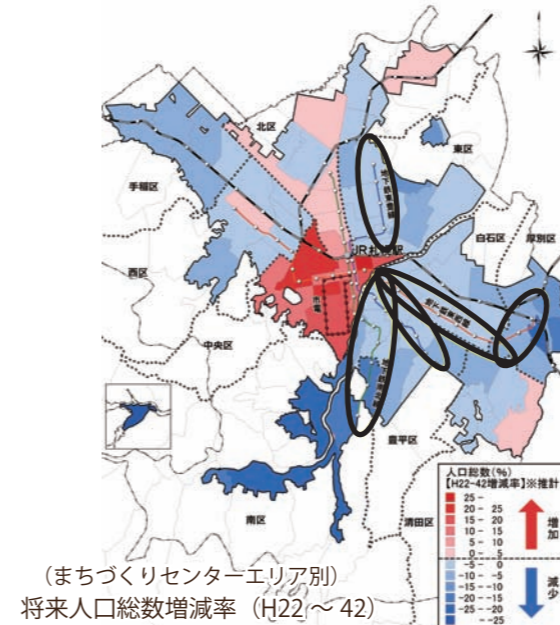


現居住地に住み続けたいと答えた市民731人の居住地と理由 (H26 市民3,000人へのアンケート調査)

利便性の高い地域でも人口が減る可能性があります

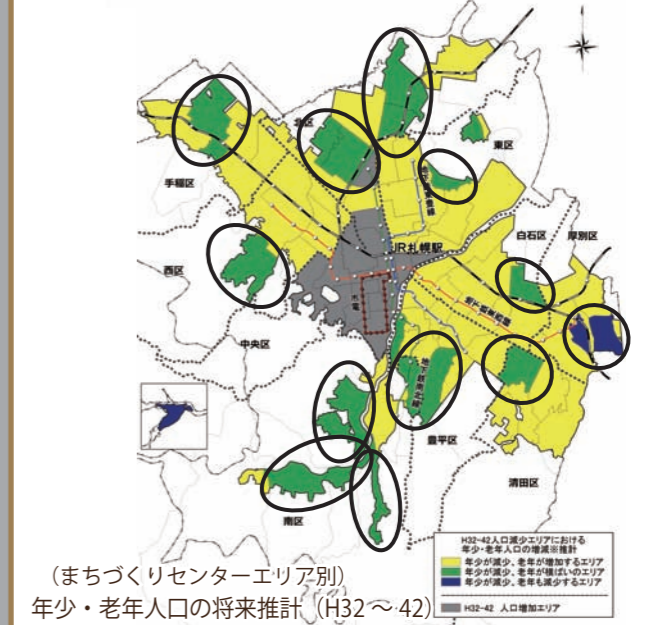
将来的な人口の増減率をみると、中央区周辺への一極集中が顕著で、交通利便性の高い地下鉄駅周辺の一部の地域（図の楕円の区域）においても人口が減少することが推計されます。

さらに、この傾向が続くと、その地下鉄駅周辺では都市機能が低下してしまうなどの懸念があります。



加速度的に人口が減る可能性のある地域があります

将来的な年少・老年人口をみると、郊外部の開発時期が古い地域の一部（図の楕円の区域）においては、年少人口が減少するとともに、これまで増加傾向にあった老年人口が維持・微減に転じることが推計されます。これらの地域では、今後、人口減少が加速度的に進むことが懸念されます。





土地利用計画制度の運用にあたっての基本的視点

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、制度運用の基本原則とします。

なお、今後の都市づくりにおいては、人口が減少する中であっても市民が安心・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、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 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、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住まいの多様性が確保され、公共交通を基軸とした都市構造を維持します。

⑤ 都市の低炭素化と魅力・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、低炭素型の建替え等を推進するとともに、地域特性に応じた様々な機能の集積により多様な交流を生み出し、都市の魅力と活力を高めます。

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等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。



より効果的な運用に向けて

札幌の魅力と活力をさらに高めていくためには、今回のような全市的な用途地域等の見直しだけでなく、市民・企業・行政等との多様な協働による地域の取組を積み重ねていくことが重要です。地域の取組が連鎖していくよう、個々の取組の進展に応じて、それを支える土地利用計画制度（土地利用のルール）も効果的に運用していきます。

① 用途地域等の機動的な見直し

かつては、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、用途地域等の見直しは定期的に行うことを原則としてきました。

しかし、現在は、きめ細かな取組への機動的な対応がより重要となっていることから、地域まちづくりの進展等により土地利用誘導の目標が明確になった場合などを契機とした見直しにも随時対応していきます。

なお、用途地域等の見直しにあたっては、マスタープランやこの方針に即すこと、必要に応じて地区計画^{※6}をあわせて定めることなどを基本要件とします。

② 住民主体の地区計画等の積極的推進

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組を推進していきます。

③ 制度の効果的運用を支える方策の充実

人口減少や少子高齢化の進展などへの対応は、都市計画分野だけではできないため、様々な分野が横断的に関与する取組を推進できるように取り組みます。

※6 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。



まちづくりに役立つ
都市計画の本
「まち本」

さっぽろのまちがわかる
小さな本
「ミニまち」

「まち本」や「ミニまち」に登場する建物たち



市役所くん マチコ マチオ 時計台じいさん

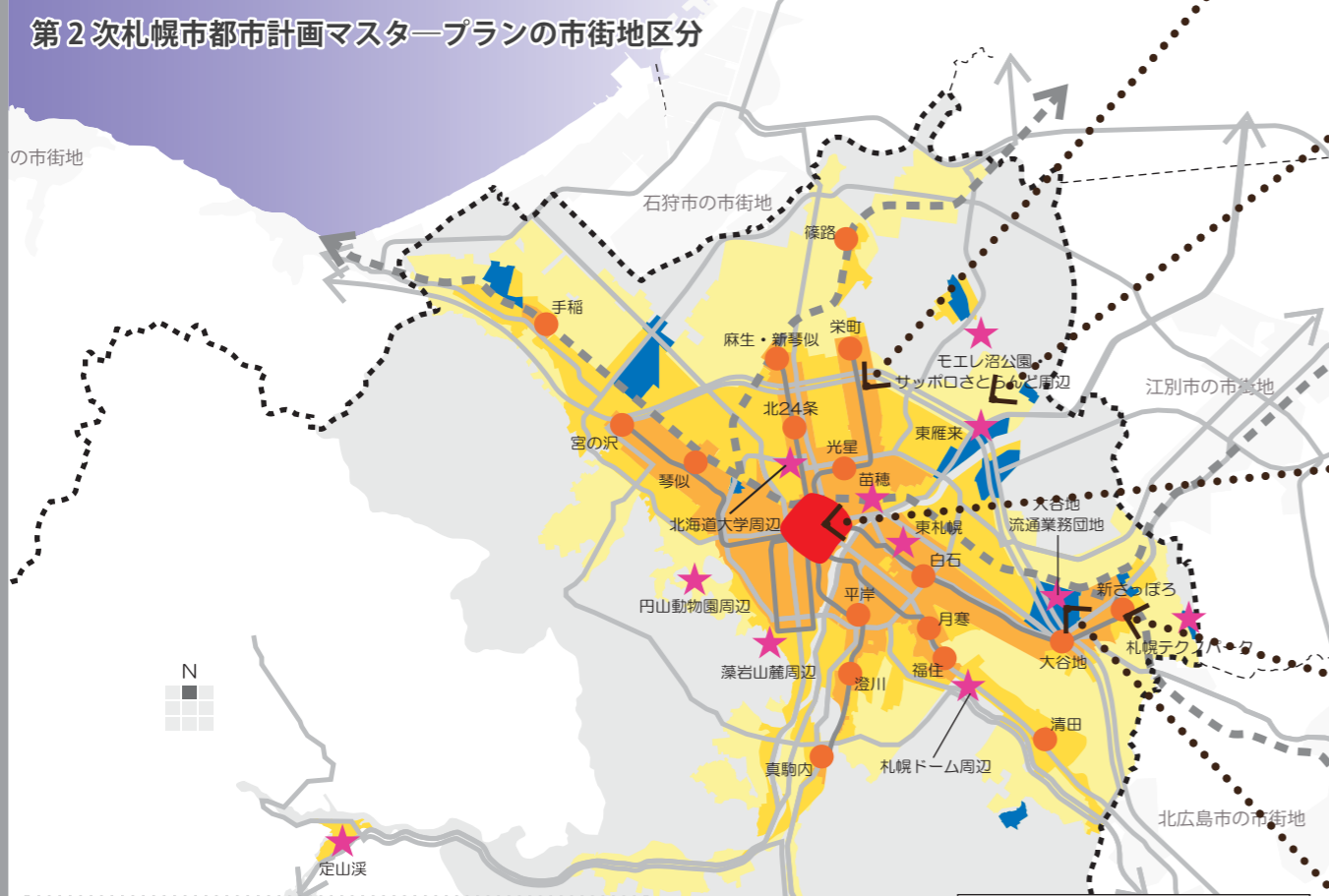
どちらも、札幌市役所本庁舎5階 まちづくり政策局都市計画部 で配布しています。



見直したい

5つのポイント

第2次札幌市都市計画マスタープランの市街地区分



札幌市立地適正化計画の誘導区域等



- 複合型高度利用市街地
- 一般住宅地
- 郊外住宅地
- 工業地・流通業務地
- 都心
- 地域交流拠点
- 高次機能交流拠点

- 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)
- 持続可能な居住環境形成エリア (郊外住宅地の一部)
- 都市機能誘導区域 (都心とほぼ同位置)
- 都市機能誘導区域 (地域交流拠点とほぼ同位置)

※市街地区分や誘導区域等の位置付けの詳細については、7ページ以降をご覧ください。

1 「集合型居住誘導区域」の居住地としての魅力を高めたい

- 地下鉄駅に近いなど交通利便性が高くても人口減少が見込まれる地域が存在します。
- この地域の人口が減少すると、都市機能が低下するとともに、後背圏の利便性をも低下させることが懸念されます。

人口密度の維持・増加を図るため、建物用途の多様性を高め、居住地としての魅力を高めます。

2 「郊外住宅地」の各地域が抱える課題への対応を支えたい

- 地域ごとに人口動態や年齢構成が異なり、課題も多様化しています。
- さらに、持続可能な居住環境形成エリアでは、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されます。また、当該エリアは専用住宅の老朽率が高く、更新時期に差し掛かっています。

地域のまちづくりの熟度などに応じて、土地利用計画制度を柔軟かつ機動的に運用します。

持続可能な居住環境形成エリアでは、地域コミュニティの維持等のため、老朽化した建物の建替えを促進します。

3 魅力があふれ世界を引きつける「都心」を実現する民間開発を誘導したい

- 昭和56年以前の旧耐震基準で建てられた建築物が多く立地しており、今後、老朽化に伴う建替えが進むことが見込まれます。

都心の将来像の実現のため、土地利用制限の緩和に関する考え方などを明示することで、民間開発を積極的に誘導します。

4 「地域交流拠点」の特性を生かしながら、機能の集積を進めたい

- 都市機能の集積の度合いは、拠点ごとに差がみられます。
- また、都市機能が集積している拠点でも、駅からの徒歩圏にまで視野を広げると、建物用途の多様性や使用容積率が高いとはいえない状況です。

徒歩圏における建物用途の多様性を高め、拠点としての機能を高めます。

5 「工業地・流通業務地」で、工業・流通業の需要変化に対応したい

- 市内の工場・倉庫等は老朽化が進んでおり、今後、新增設や移転のニーズが高まるが見込まれます。また、工場・倉庫等の増設や更新に適した土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。
- さらに、大谷地流通業務団地では、土地利用制限が細分化されているため、団地内での移転更新や物流施設の機能複合化が難しいといった課題も抱えています。

工場・倉庫等の増設や更新を支えるため、工業適地としての操業環境を維持・保全します。

大谷地流通業務団地では、団地内での移転更新や施設の大型化・複合化にも適切に対応することにより、流通業務機能を維持・向上します。

次ページからは、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。



① マスタープランでの考え方

[第2次マスタープラン]

- ▶ **複合型高度利用市街地** 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します。
- ▶ **一般住宅地** 戸建住宅や集合住宅などの多様な居住機能や生活利便機能が、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します。
- ▶ **郊外住宅地** 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します。

[立地適正化計画]

複合型高度利用市街地の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、「**集合型居住誘導区域**」を設定しています。また、開発時期の古い郊外住宅地の一部における生活利便性・交通利便性を今後も確保しつつ、持続的な地域コミュニティの形成を目指すため、「**持続可能な居住環境形成エリア**」を設定しています。

② 現況・動向・課題

- ▶ **複合型高度利用市街地** 都心周辺部や地下鉄駅周辺などではマンション等の建築が進み、人口密度は増加傾向を示していますが、**今後は、地下鉄駅に近いなど交通利便性が高くても人口減少が見込まれる地域が存在することから、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。**
- ▶ **一般住宅地** 人口密度に大きな変化はみられず、安定した動向となっています。また、指定している容積率※7 に対して、相当程度現況の土地利用密度が小さい地区もみられます。
- ▶ **郊外住宅地** おおむね良好な居住環境が維持・形成されてきましたが、人口動態や年齢構成は地域ごとに異なっており、**各地域が抱える課題も多様化しています。**例えば、**児童数の減少により小学校が閉校となった地区があるほか、空き地・空き家の適正管理等が求められる状況もあります。**
特に、**持続可能な居住環境形成エリアにおいては、今後加速度的な人口減少が想定されることから、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されます。**また、**専用住宅の老朽率が高く、更新時期に差し掛かっています。**

※7 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）

※8 建蔽率：建築面積（一般的には1階の面積）の敷地面積に対する割合。（＝建築面積 / 敷地面積）

※9 壁面後退：敷地の境界から、建物の壁の位置を下げること。

※10 北側斜線制限：北側の敷地への日照、採光等を確保するための斜線型の高さ制限。

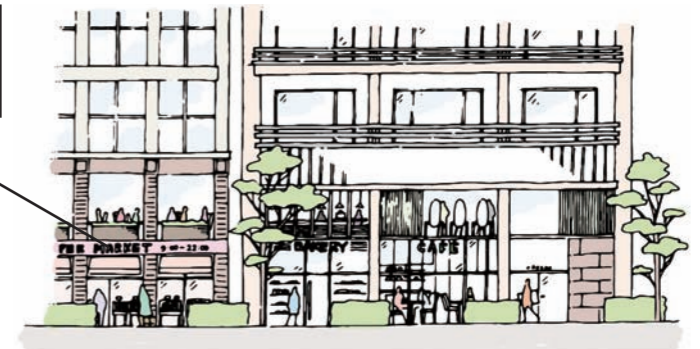
③ 土地利用計画制度の運用方針

◆機能と密度の配置

用途地域や容積率・建蔽率※8 については、住宅市街地の区分と地区の特性に応じて定める現在の基本的考え方を維持したうえで、下記の見直しを検討します。

- ▶ **複合型高度利用市街地** 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、用途地域を住居系の種類の中で緩和することを検討します。**

オフィス・住宅・店舗など、まちの機能が多様であることにより、地域にぎわいが生まれ、まちの魅力が高まります。



- ▶ **郊外住宅地** 持続可能な居住環境形成エリアについては、郊外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※9 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。**

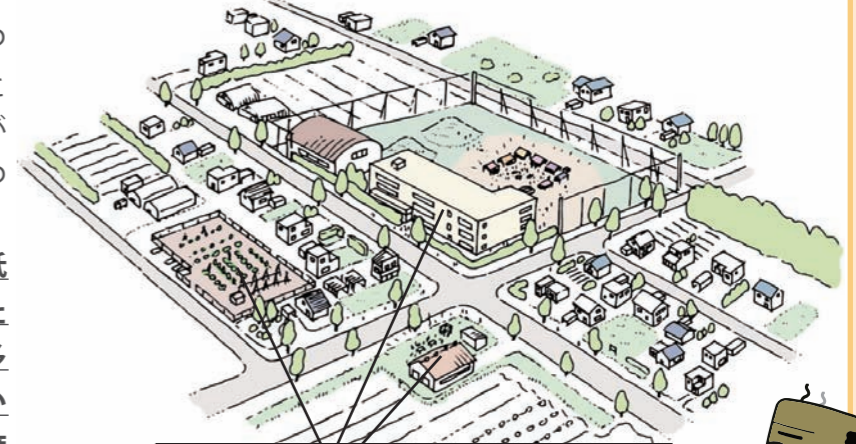
◆形態などの制限

- ▶ **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ため、都市構造や幹線道路の体系など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維持します。
- ▶ **郊外住宅地** 低層住居専用地域を指定している地域については、北側斜線制限※10 の適用や、敷地の細分化防止とゆとりある良好な住環境の維持・保全のため指定している敷地面積の最低限度の制限を維持します。

◆地域の課題に応じたきめ細かなルールづくり

個別的な課題を抱える地域については、地域住民と行政が一体となって地域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、主に低層住居専用地域を指定しているため、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等に応じて、用途地域等を随時変更することを検討します。**



閉校した小学校や空き地・空き家を地域住民等が利用できる場として活用することにより、新たな交流が創出されます。

制限緩和

制限緩和



(2) 魅力があふれ世界を引きつける**都心**の実現を支えるための運用方針



運用方針 19～24 ページ

① マスタープランでの考え方

[第2次マスタープラン]

札幌を象徴する最も中心的な拠点であり、厳しさを増す都市間競争などを背景として、「魅力があふれ世界を引きつける都心」の実現を図ります。

[立地適正化計画]

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ため、「都市機能誘導区域」に設定しています。

② 現況・動向・課題

- ・旧耐震基準で建てられた建築物が多く立地しており、今後、老朽化に伴う建替えが進むことが見込まれます。さらに、北海道新幹線の札幌延伸が決定していることなどを受け、こうした建替えの機運が高まることも見込まれます。

③ 土地利用計画制度の運用方針

◆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状を維持します。また、容積率・建蔽率に関しても、現在の指定を基本的に維持します。

◆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

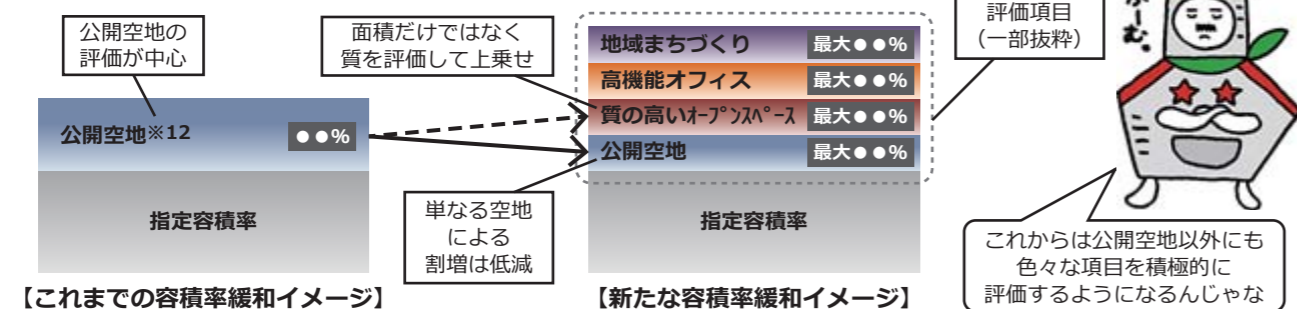
市民はもとより観光客などの来訪者も札幌の魅力を享受できるよう、「第2次都心まちづくり計画※11」に定める骨格構造やターゲット・エリアごとに目標像を明確にしながら、都心の活性化やにぎわいの創出に寄与する機能の誘導を進めます。

◆まちづくりの目標実現に寄与する都市開発の誘導

民間活力を都心の将来像の実現に最大限生かせるよう、地区ごと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都市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。

◎都心の開発誘導に関する方針で定める容積率割増の考え方



※11 第2次都心まちづくり計画:都心のまちづくりの長期的な目的、方針、まちづくりの各主体が協働して取り組むための仕組み等を示した計画。平成28年5月策定。

※12 公開空地:ここでは、広く一般の方が通行または利用できる空間を指す。

(3) **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



運用方針 25～28 ページ

① マスタープランでの考え方

[第2次マスタープラン]

- ▶ 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できるよう、居住機能の集積を促進します。また、にぎわいや交流が生まれる場を創出します。
- ▶ 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の都市機能の集積を目指します。

[立地適正化計画]

適切な公共サービス提供の実現を担保するため、地域交流拠点を「都市機能誘導区域」に設定しています。

② 現況・動向・課題

- ▶ 地域交流拠点 都市機能の集積の度合いは拠点ごとに異なっており、集積が進み、生活利便性が高い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拠点も見受けられます。また、都市機能が集積している拠点においても、駅からの徒歩圏にまで視野を広げると、建物用途の多様性や使用容積率が高いとはいえない状況です。
- ▶ 高次機能交流拠点 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ことが必要です。

③ 土地利用計画制度の運用方針

◆機能と密度の配置

用途地域や容積率・建蔽率については、土地利用や機能集積の状況等に即して定める現在の基本的考え方を維持したうえで、下記の見直しを検討します。

- ▶ 地域交流拠点 商業地域又は近隣商業地域の後背で住居系用途地域を指定している地区については、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することを検討します。

◆個別の建築行為等の機会を捉えた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、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ます。

制限緩和

(4) **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



運用方針 29～32 ページ

① マスタープランでの考え方

- 工業地・流通業務地における**土地利用の再編・高度化を支えます**。また、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ります。
- 道内物流の要衝を担う大谷地流通業務団地を高次機能交流拠点にも位置付け、**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、拠点としての役割の向上を図ります**。
- 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します。

② 現況・動向・課題

- 市内の工場・倉庫等は老朽化が進んでおり、今後、それらの**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、**物流施設の大型化や機能の複合化が進んでいます**。
- 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る地区については、その転換を適切に誘導するため、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**。

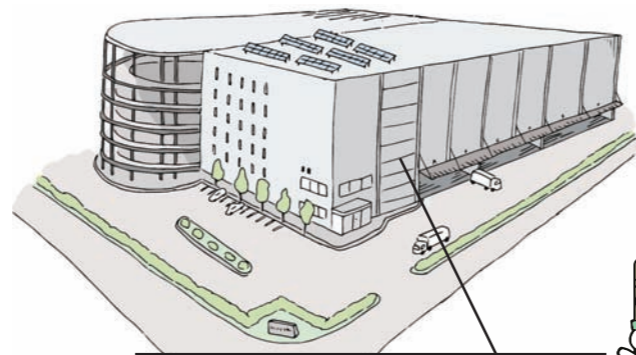
③ 土地利用計画制度の運用方針

◆機能と密度の配置

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※13や流通業務地区※14を定める現在の指定を維持します。また、容積率・建蔽率に関しては、中密度の指定を基本とする現状を維持します。

なお、大谷地流通業務団地については、以下の見直しを検討します。

- 流通業務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で区域ごとに定めている土地利用制限等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**。



全国的に増加傾向にある大型化・複合化した物流施設の立地にも対応することにより、流通業務機能の維持・向上につながります。



制限緩和

※13 特別用途地区：特定の用途の利便増進又は環境保護を図るため、建築物の用途に係る規制を強化又は緩和するために定める。

(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



運用方針 33～36 ページ

※基本的考え方に変更ありません

① マスタープランでの考え方

- 道路機能に対応した土地利用を図ることを基本に、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。
- 特に商業・業務施設については、住宅市街地の居住環境の保護や自立的な生活を支える身近な利便性の確保のため、集積を図る拠点などのほかは、**幹線道路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

- 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を提供する商業・業務施設や集合住宅等の分散的な立地が図られています。

③ 土地利用計画制度の運用方針

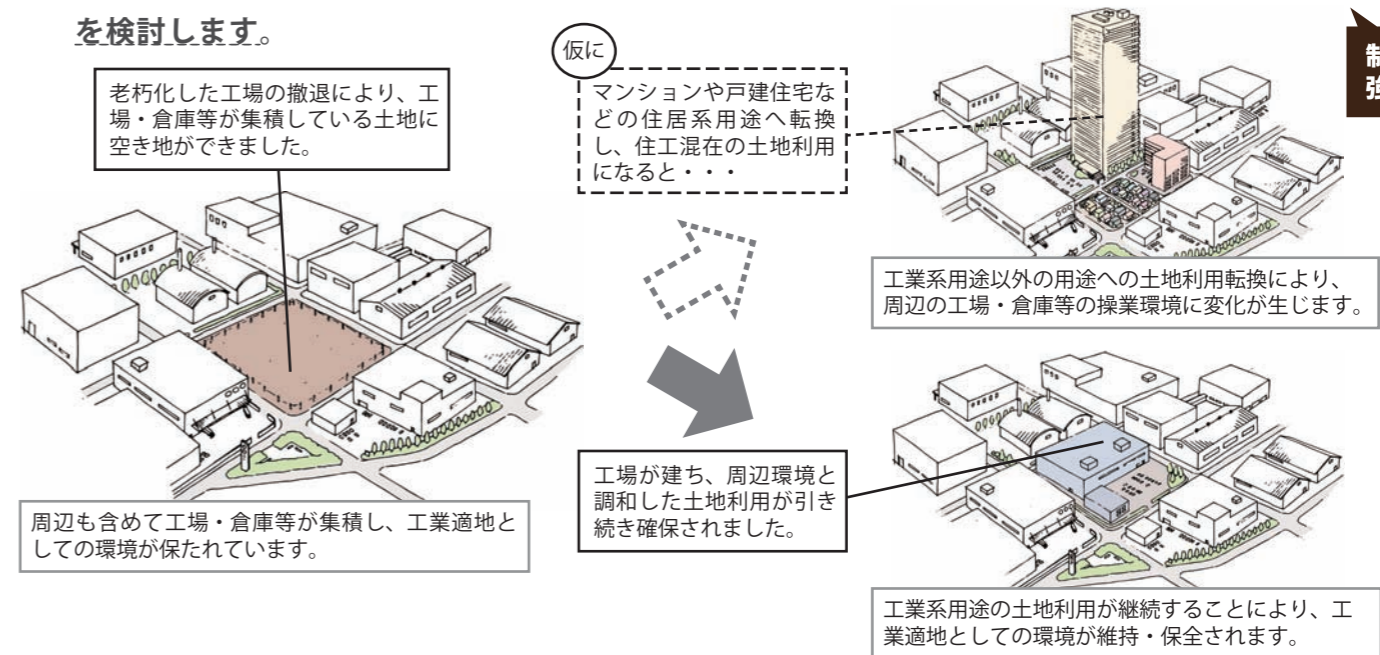
◆機能と密度の配置等

用途地域や容積率・建蔽率、特別用途地区、高度地区などについては、道路の幅員・車線数や土地利用条件、地区特性等に応じて定める現在の指定を維持します。

なお、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て、適切かつ合理的な範囲となるよう定めます。

◆土地利用転換の動向への適切な対応

- 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、既存の工場・倉庫等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。
- 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、工業適地としての環境を維持すべき地区については、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。



※14 流通業務地区：都市の流通業務機能の向上及び道路交通の円滑化を図るために定める。

(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】

運用方針 37～38 ページ

※上位計画の見直しを反映しました



① マスタープランでの考え方

・「札幌市景観計画^{※15}」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。

② 現況・動向・課題

・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景観施策を進めることが必要です。

③ 土地利用計画制度の運用方針

・特に良好な景観の維持・形成を積極的に図るべき地区では、土地利用ルールを設定することを検討します。
 ・景観まちづくり指針^{※16} や景観まちづくり推進区域^{※17} を定める地域では、必要に応じて建築物の形態などに関する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。

※15 札幌市景観計画：札幌市の景観施策の総合的な指針。平成 29 年 2 月に、それまでの「札幌市都市景観基本計画」と「札幌市景観計画」を統合し策定。

※16 景観まちづくり指針：市民・事業者等が関わりながら、地域の景観のあり方について検討し、地域特性に応じた魅力的な景観を形成するための指針。

※17 景観まちづくり推進区域：景観まちづくり指針における対象区域。

【みどり^{※18}】

運用方針 39～42 ページ

※法改正の動き等を反映しました



① マスタープランでの考え方

・今あるみどりを有効活用することにより札幌の魅力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す。

② 現況・動向・課題

・市内における公園緑地の総量は、一定程度充実してきています。しかし一方で、市街地内及び市街地周辺のみどりの量は決して多くはなく、また、都心部や周辺の既成市街地の公園緑地が郊外部に比べて少ないなど、地域格差もみられます。
 ・平成 29 年に都市緑地法等が改正され、都市公園における公共還元型の収益施設の設置管理制度や、用途地域の新たな種類の一つとして「田園住居地域^{※19}」が創設されました。

③ 土地利用計画制度の運用方針

・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、住民に親しまれている平地林などについて、風致地区^{※20} や特別緑地保全地区^{※21} などの制度により、みどりの保全・創出を図ります。
 ・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。

※18 みどり：公園、森林、草地、農地、河川や湖沼池のほか、民有地を含めたすべての緑化されているスペースや樹林・草花等を包括する言葉。

※19 田園住居地域：農業の利便の増進を図りつつ、これと調和した低層住宅の良好な住環境を保護するための地域。

※20 風致地区：都市の風致を維持するために定める。

※21 特別緑地保全地区：良好な自然環境を形成している緑地を保全するために定める。

キリトリ

土地利用計画制度の運用方針（案） 意見用紙

札幌市まちづくり政策局都市計画部都市計画課

FAX：011-218-5113

<お名前>

<年齢> 該当する番号に○を付けてください

①19歳以下 ②20代 ③30代 ④40代

④50代 ⑥60代 ⑦70歳以上

<ご住所>

※ 記入スペースが足りない場合は、別紙に記入し、同封してください。

※ お名前・ご住所等は、集計以外の目的に用いることはありません。札幌市個人情報保護条例の規定に則って、適正に取り扱います。

※ 何ページのどの項目に対するご意見かがわかるようにご記入ください ※

ページ

ご意見

のりしろ★
キリトリ

のりしろ★
キリトリ

★

★

キリトリ