

第104回 札幌市都市計画審議会 説明資料

第2次札幌市都市計画マスタープランを踏まえた 土地利用計画等の見直しについて

用途地域等の全市見直し（案）

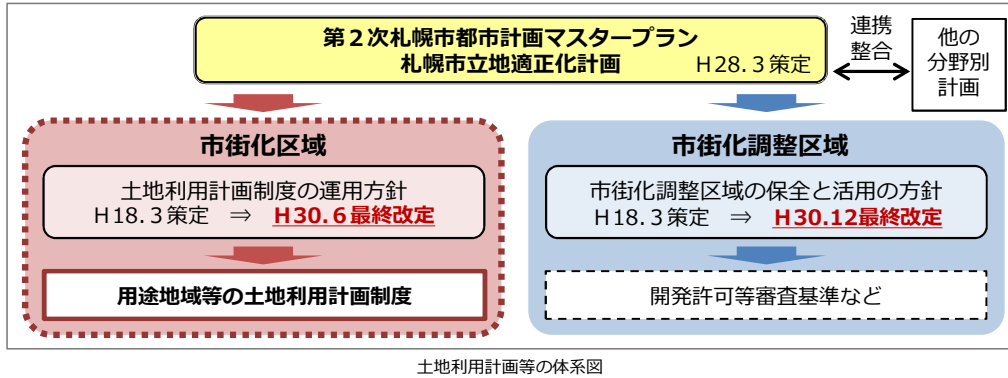
【目次】

0	見直しの経緯	1
1	住宅市街地・拠点における対応	2
	（1）集合型居住誘導区域・地域交流拠点	2
	（2）持続可能な居住環境形成エリア	4
2	工業地・流通業務地における対応	6
	（1）工業系の土地利用	6
	（2）大谷地流通業務団地	9
3	その他の用途地域等の変更	10
参考）	土地利用計画等の見直しに係る検討スケジュール	11

0 見直しの経緯

1 土地利用計画等の見直しの必要性

- 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年に策定した「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。



2 用途地域等の見直しの視点

拠点

- 都心に投資を呼び込み、魅力・活力を高める土地利用計画の在り方
 - ・都市開発における都市の低炭素化・強靱化の推進
 - ・観光・MICE機能の戦略的な誘致の促進
 - ・商業、業務、居住など多様な機能の集積促進
 - ・四季を通じて快適に過ごせる歩行者優先の回遊環境の形成促進
 - ・地区の特性を生かした魅力ある街並みづくりの促進

→ 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を機動的かつ効果的に運用するため、「**都心における開発誘導方針**」を策定（H31.1）
- 地域交流拠点の機能集積と魅力向上に向けた土地利用計画の在り方
 - ・都市基盤の整備状況や機能集積の動向、後背圏の違いなど、拠点ごとの特性を踏まえた機能集積
 - ・にぎわいや交流が生まれる質の高い場の創出
 - ・待合空間の確保や乗継利便性の向上など交通結節点としての利便性向上

住宅市街地

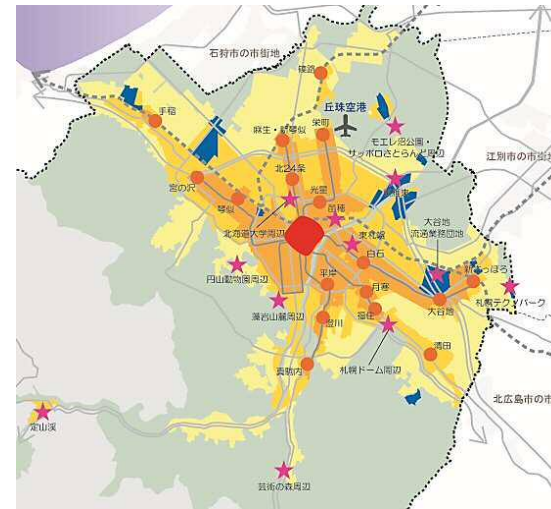
- 集合型居住誘導区域の設定を念頭に置いた土地利用計画の在り方
 - ・人口分布の動向を踏まえた居住誘導
 - ・地域特性に応じた居住環境の向上
- 持続可能な居住環境形成エリアの設定を念頭に置いた土地利用計画の在り方
 - ・郊外ならではの居住環境の維持と多様な世代の流入の促進
 - ・生活利便性や交通利便性の確保

工業地・流通業務地

- 工業・流通業の需要変化に対応した土地利用計画の在り方
 - ・工場・物流施設の新設・更新への対応
 - ・産業構造の変化に伴う物流機能の複合化・高度化への対応

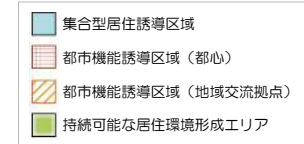
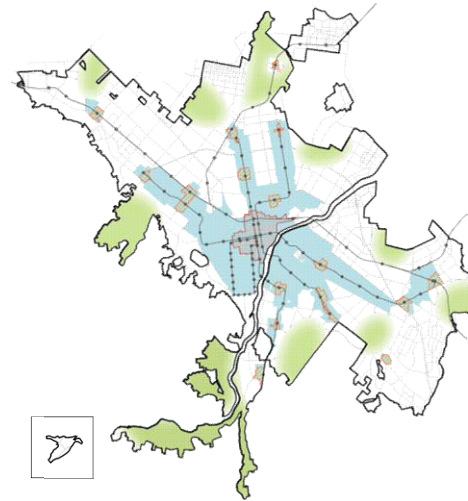
マスタープランにおける市街地区ごとに土地利用計画上の対応を検討

【第2次札幌市都市計画マスタープラン】



- 複合型高度利用市街地（高密度な住宅市街地）
…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す
- 一般住宅地（中～低密度な住宅地）
…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す
- 郊外住宅地（低密度な住宅地）
…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す
- 工業地・流通業務地
…道路基盤などに対応した集約的な土地利用により、業務の利便の確保と周辺の市街地環境との調和を図る

【札幌市立地適正化計画】



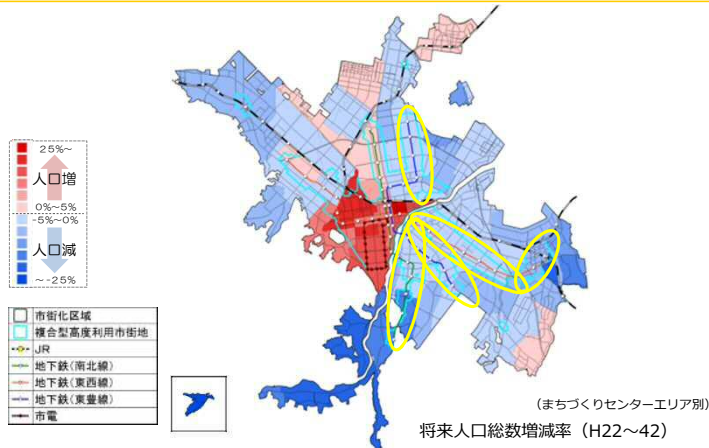
- 集合型居住誘導区域（地下鉄駅周辺等の公共交通利便性の高い地域）
…人口分布の偏在を是正しつつ、人口密度の維持・増加を図る
- 持続可能な居住環境形成エリア（加速度的に人口減少が進む地域）
…人口減少が進む中でも、生活利便性・交通利便性を確保しつつ、持続可能なコミュニティの形成を目指す
- 都市機能誘導区域（都心・地域交流拠点）
…多くの人々が利用する都市機能の集約等による利便性と魅力の向上を目指す

1 住宅市街地・拠点における対応 (1) 集合型居住誘導区域・地域交流拠点

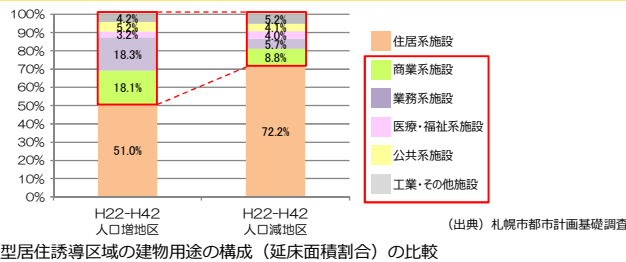
1 現状・課題

■ 集合型居住誘導区域

- ✓ 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



集合型居住誘導区域の建物用途の構成（延床面積割合）の比較

- ▶ 「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

■ 地域交流拠点

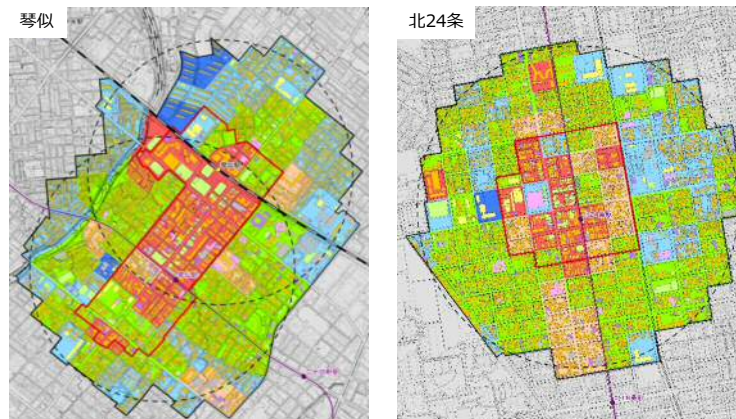
- ✓ 地域交流拠点ごとに後背圏人口の総数や世代構成に差がみられる
- ✓ 少子高齢化傾向は共通しているが、その変動幅には差がみられる
- ✓ 各拠点の都市機能の集積度合いに大きな差がある

	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%

後背圏人口の増減率比較

※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分以上のバス路線（バス停）を整理して選定。

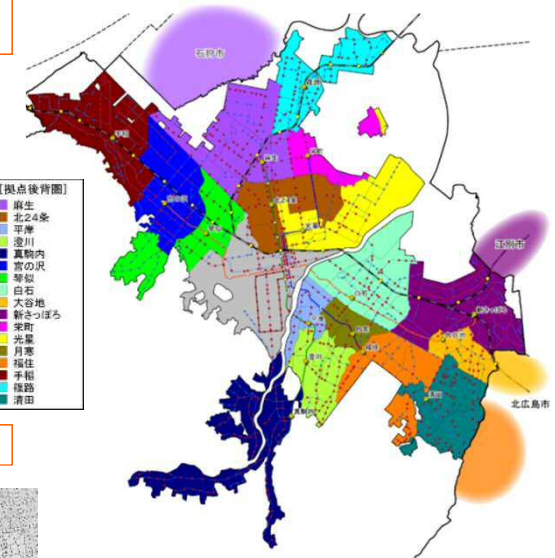
- ✓ 徒歩圏でみると機能集積の度合いや使用容積率は高くない



- ▶ 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と

■ 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）



地域交流拠点後背圏

都市機能誘導区域
800m圏

使用容積率	建物用途
以上 ~ 未満	住居系施設
200% ~	商業系施設
150% ~ 200%	業務系施設
100% ~ 150%	医療・福祉系施設
50% ~ 100%	公共系施設
~ 50%	工業・その他施設

【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

2 運用方針の位置付け（抜粋）

■ 集合型居住誘導区域

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、周辺の土地利用の現況や動向を踏まえつつ、用途地域を住居系の種類の中で変更することによる建物用途制限の緩和を検討します。

■ 地域交流拠点

地域交流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、周辺の土地利用の現況や動向を踏まえつつ、用途地域を住居系の種類の中で変更することによる建物用途制限の緩和を検討します。

1 住宅市街地・拠点における対応 (1) 集合型居住誘導区域・地域交流拠点

3 見直しの考え方

【人口減少が予測される地域の居住地としての魅力向上の視点】

(1) 基本的な考え方

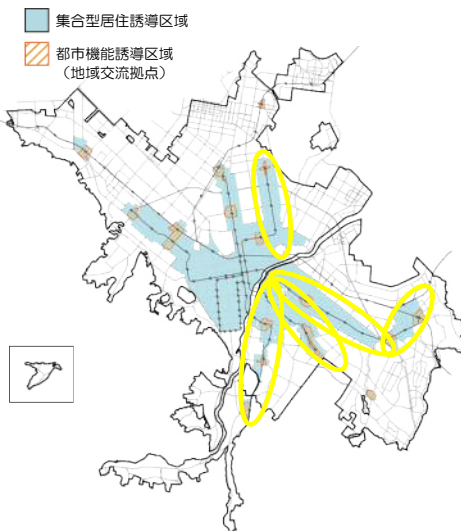
- ✓ 建物用途の多様性を高めるため、集合型居住誘導区域のうち、第二種中高層住居専用地域を指定している区域について、用途地域を第一種住居地域に変更する。

※ 集合型居住誘導区域内の第一種中高層住居専用地域については、H8の用途地域見直しの際に道路基盤及び地形の状況を考慮して指定しており、基盤の状況等が指定当時から概ね変わらないことから、指定を維持する。

(2) 対象区域の考え方

- ✓ 集合型居住誘導区域のうち、今後人口減少が予測される地域（右図黄色丸部）において、用途地域の変更を検討する。

- ✓ 一方、集合型居住誘導区域については、居住地としての魅力を高める必要がありつつも、既存の住環境にも配慮する必要があることから、変更の範囲を限定し、地域交流拠点の周辺（徒歩圏：半径800m）を基本とする。



【地域交流拠点の機能向上の視点】

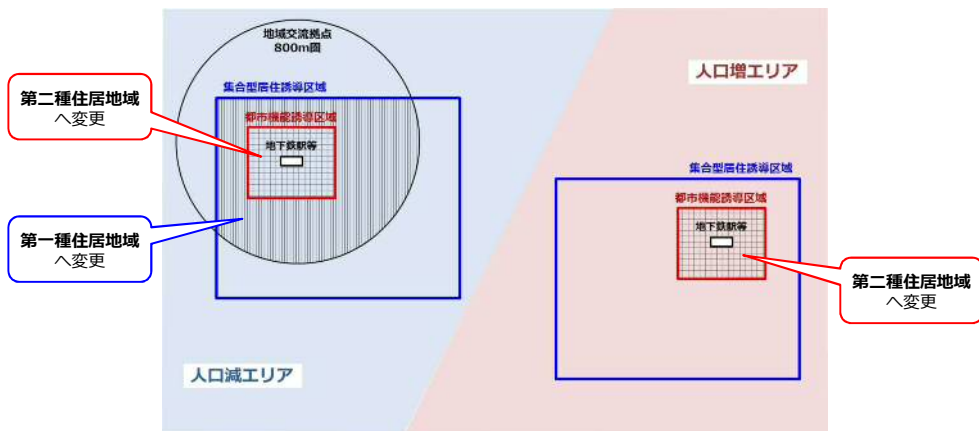
(1) 基本的な考え方

- ✓ 地域交流拠点において指定する都市機能誘導区域は、利便性と魅力を重点的に向上させる区域であることを踏まえて、当該区域内の住居系用途地域を第二種住居地域に変更する。

※ まちづくり計画の策定に向けた動きがあるなど、今後の土地利用の方向性について個別に検討が進んでいる地区については、その土地利用の方向性が具体化したうえで各種制限の具体的な見直しを検討すべきであることから、今回の全市見直しの対象からは除くこととする。

4 見直しを行う区域の設定

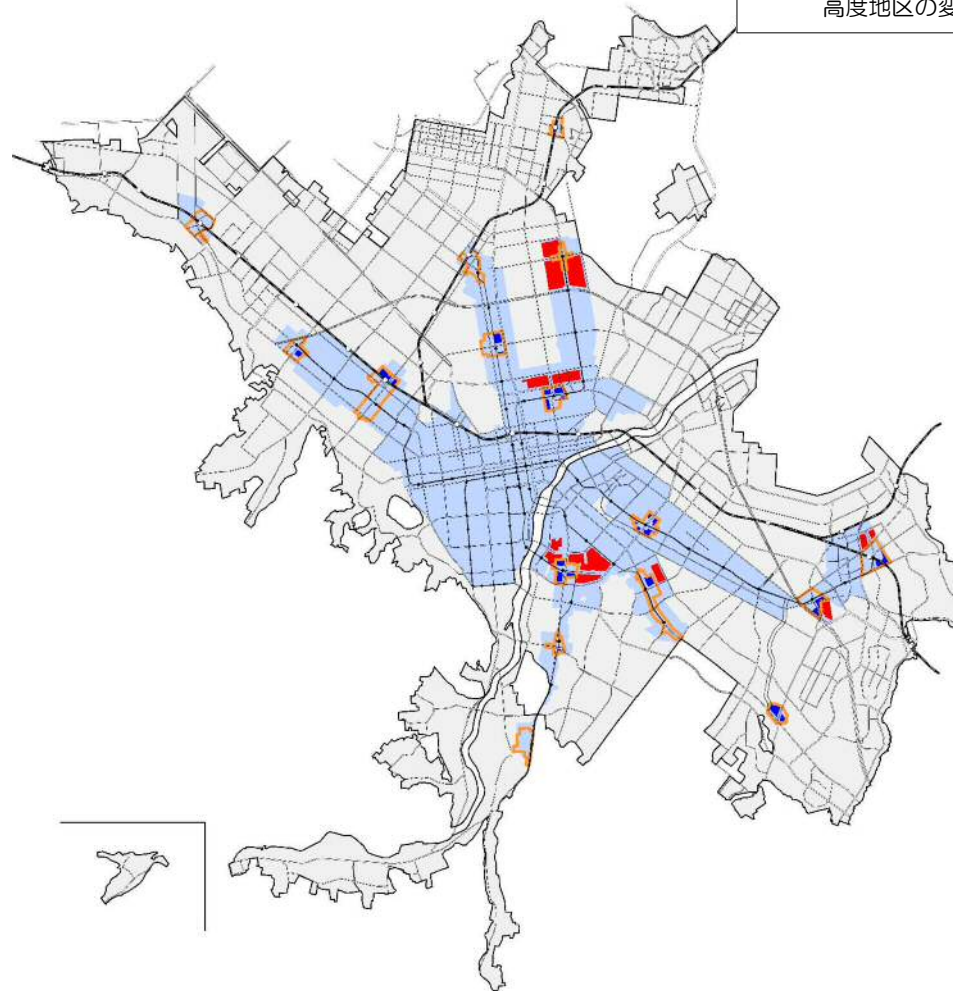
<各区域における用途地域の変更イメージ図>



5 変更区域（案）

- 集合型居住誘導区域のうち、今後人口減少が予測される地域の地域交流拠点の周辺（徒歩圏：半径800m）においては、第二種中高層住居専用地域を第一種住居地域に変更する。
- 都市機能誘導区域内の住居系用途地域については、第二種住居地域に変更する。

関連する都市計画の案
事前説明第1号
用途地域の変更
事前説明第3号
高度地区の変更



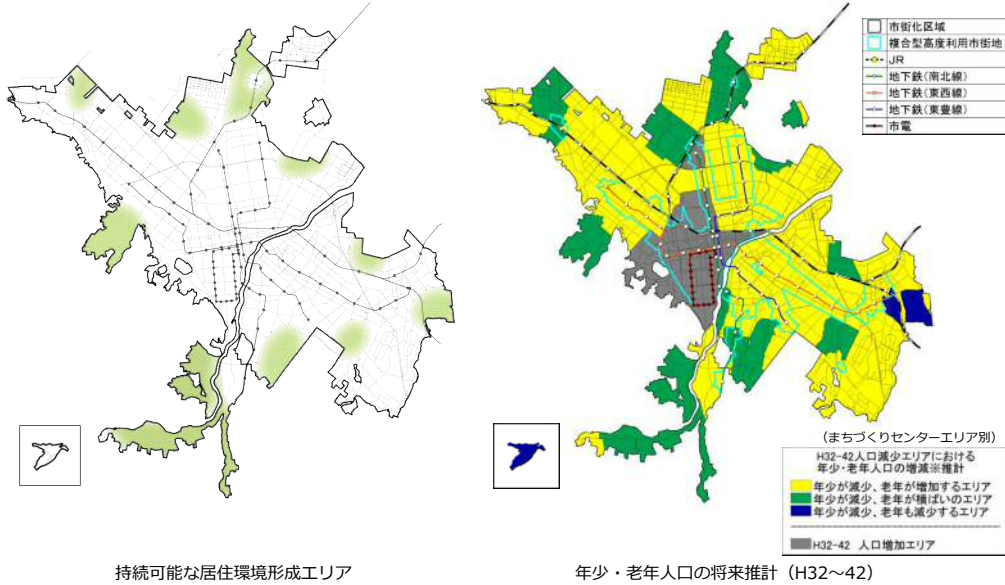
	変更区域面積
第二種中高層住居専用地域 → 第一種住居地域へ変更	約241ha
第二種中高層住居専用地域 → 第二種住居地域へ変更	約9.1ha
第一種住居地域 → 第二種住居地域へ変更	約88ha

■	第一種住居地域に変更する区域
■	第二種住居地域に変更する区域
	都市機能誘導区域（地域交流拠点）
	集合型居住誘導区域

1 住宅市街地・拠点における対応 (2) 持続可能な居住環境形成エリア

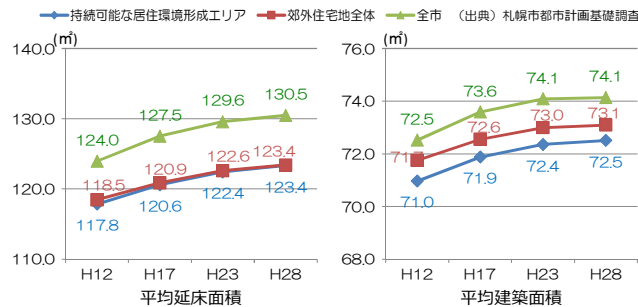
1 現状・課題

- ✓ 今後の加速度的な人口減少に伴う生活利便性・交通便利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

◆近年の住宅規模の動向



■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

【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

- 老朽化した建物の建替え促進の下支え

- ◎ 近年の住宅規模の傾向を踏まえて、建蔽率を緩和

2 運用方針の位置付け (抜粋)

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。

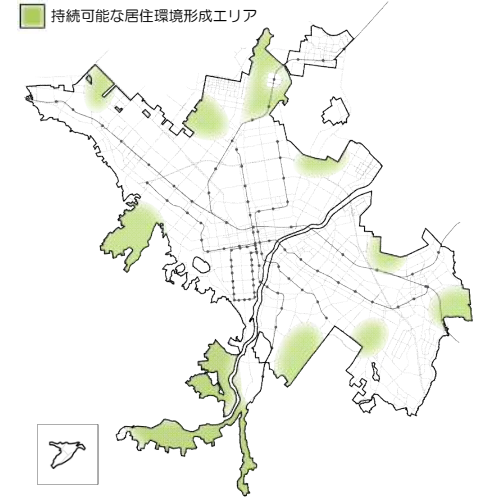
3 見直しの考え方

(1) 基本的な考え方

- ✓ 持続可能な居住環境形成エリアにおいて、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、第一種低層住居専用地域の建蔽率を40%から50%に緩和する。

(2) 建蔽率の緩和を検討する対象区域の考え方

- ✓ 持続可能な居住環境形成エリアは明確な範囲を指定するものではないことから、立地適正化計画に示す持続可能な居住環境形成エリアの図に、地形地物等を重ねて、区域を設定する。
- ✓ 当エリア内には、住環境保護を目的とした地区計画を定めている区域も存在するが、今回の建蔽率の緩和は、良好な住環境を損なわない範囲で行うものであること、また、老朽化した住宅の建替え促進を目的としており、地区計画を定める区域においても等しく必要な対応であることを踏まえ、地区計画を定める区域を個別に除外することはしない。



※ まちづくり計画の策定に向けた動きがあるなど、今後の土地利用の方向性について個別に検討が進んでいる地区については、その土地利用の方向性が具体化したうえで各種制限の具体的な見直しを検討すべきであることから、今回の全市見直しの対象からは除くこととする。

＜検討フロー＞

- ① 持続可能な居住環境形成エリアのうち、下記の条件に合致した区域を「建蔽率の緩和を行う区域(緩和エリア)」とする

- ✓ 区域区分界、河川、鉄道、高速道路、道路(幅員20m以上及び自転車道)、学校・公園等の大規模施設などの明確な地形・地物に囲まれたエリア

- ② 下記の地区については、①のエリアをにじみ出して区域を設定する

- ✓ ①において、明確な地形・地物によって全方位を囲むことができない場合
⇒持続可能な居住環境形成エリア内において明確な境界となり得る地形・地物が存在しない部分についてのみ、明確な地形・地物または現存する用途地域の境界まで緩和エリアをにじみ出す
- ✓ ①において、明確な地形・地物に囲まれた緩和エリアが設定されたものの、河川・湖沼等の自然公物による不整形な境界を有し、かつ、その近傍に明確な境界となる区域区分界が存在する場合
⇒当該区域区分界まで緩和エリアをにじみ出す
- ✓ 緩和エリアと緩和エリア外にわたって指定している地区計画がある場合
⇒当該地区計画の指定区域全体に緩和エリアをにじみ出す

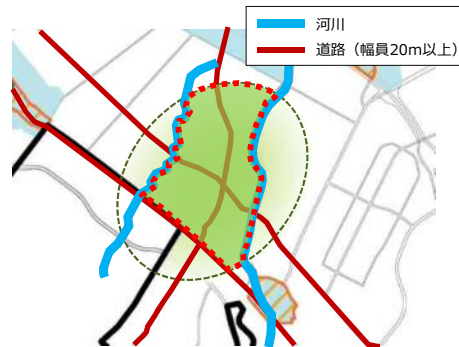
4 見直しを行う区域の設定

- ◆ **前提**
…立地適正化計画で定める「持続可能な居住環境形成エリア」は、明確な範囲を指定するものではない。
- ◆ **区域設定の考え方**
…立地適正化計画に示す「持続可能な居住環境形成エリア」の図に地形・地物等の情報を重ね合わせ、具体的な区域を設定する。

<具体例：北野周辺>



立地適正化計画で示す持続可能な居住環境形成エリア



地形・地物等の重ね合わせにより検討対象となる区域を抽出



円の外側に一部にじみ出す形で変更区域を設定



※ 地区計画を指定する区域について

上図のような検討過程において、地形地物等で区切られた区域が地区計画を定める区域をまたぐ場合は、地区計画と整合が取れるように区域設定を行う。

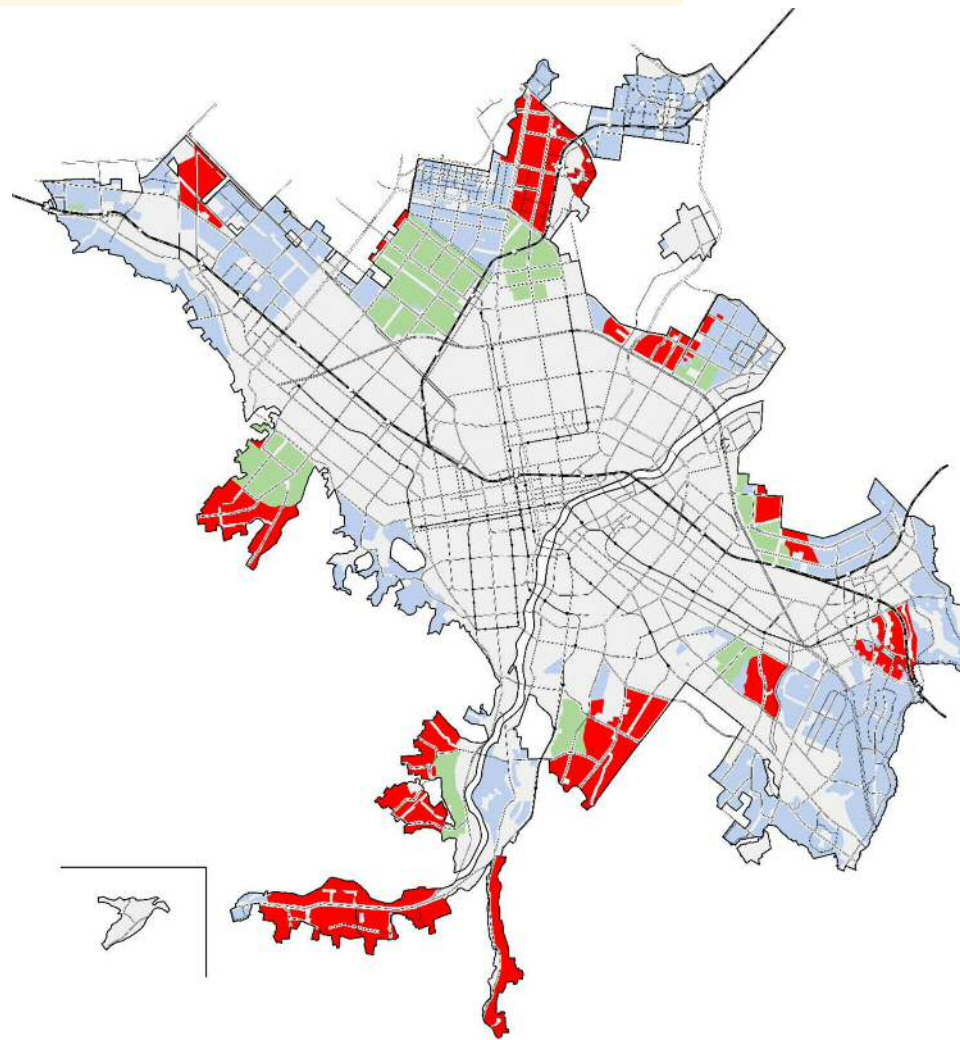
※ 区域設定の基準となる地形地物等

区域区分界、河川・湖沼(自然公物)、鉄道、高速道路、道路(幅員20m以上及び自転車道)、公園等の大規模施設

5 変更区域(案)

- 持続可能な居住環境形成エリアにおいては、第一種低層住居専用地域の建蔽率を40%から50%に緩和する。
- なお、敷地面積の最低限度(165㎡)、外壁の後退距離の限度(1m)は、引き続き指定する。

関連する都市計画の案
事前説明第1号
用途地域の変更



	変更区域面積
第一種低層住居専用地域 建蔽率40%→50%へ変更	約2,329ha

■	建蔽率を50%に緩和する区域
■	建蔽率が元々50%の区域
■	建蔽率を40%に維持する区域

1 現状・課題

■ 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）
- ③ 白 中央1条6丁目周辺（一職住）



・ 開発行為等により、工場・倉庫が戸建住宅・共同住宅に変化。

・ 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
 - 市内工業施設
 - 運輸倉庫施設
 - 通称施設

※ 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。

住宅地へ転換した・転換中の地区

■ 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等を適用（継続対応）

■ 産業振興の視点からの新たな課題認識

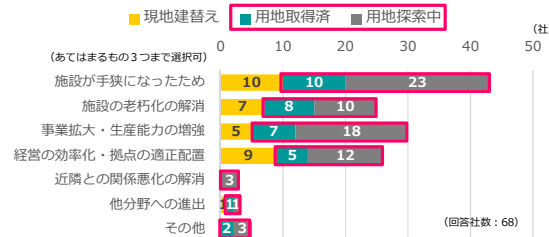
- ✓ 市内企業の市外移転
 - …市内に立地している工場等の中には、施設の増設や建替えに対応できる立地適地を見つけることができず、市外に移転する事例も生じている。
- ✓ 流通機能の強化
 - …消費者ニーズの多様化など物流を取り巻く社会情勢の変化を背景として、施設や物流機能の高度化・効率化が求められているなか、立地企業の施設の老朽化や施設更新に必要な土地不足などの問題が生じている。

■ 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

調査対象（業種）	現在計画がある			中長期的に検討する	合計（社）	回答数に対する割合	発送数（社）	回答数（社）	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



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

（出典）平成29年度 企業立地・移転動向調査（速報値）／札幌市

■ 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

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							
青空駐車場	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

（出典）平成29年度 工業系未利用地調査（速報値）／札幌市

▶ 施設の老朽化の進行と相まって、新増設や移転のニーズが今後更に増えていくと見込まれるが、工場や倉庫等の建替え等に当たっては、移転新設するための新たな土地（二種地）が求められる。

▶ 工業系用途地域内にある低未利用地は、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がある

2 運用方針の位置付け（抜粋）

土地利用の転換が進んでいない地区については、工業適地としての環境を維持・保全するため、特別用途地区の指定により工業系用途以外の用途の制限を強化することなどを検討します。

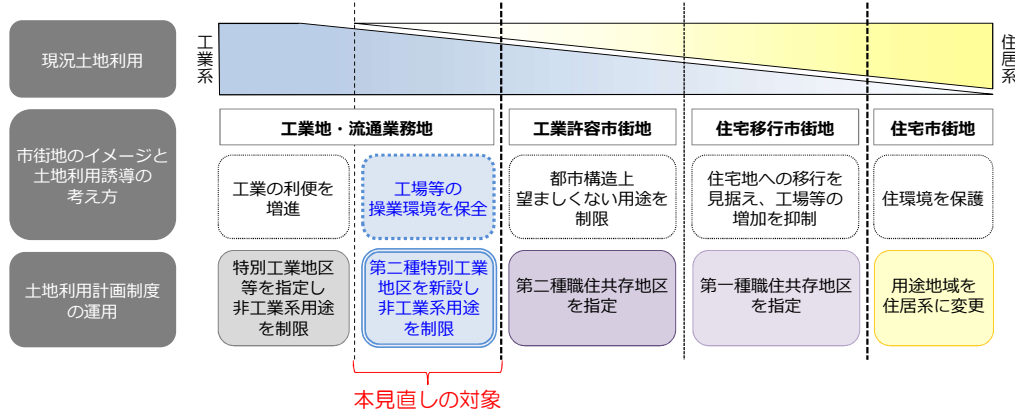
3 見直しの考え方

(1) 基本的な考え方



第2次マスタープランにおける工業地・流通業務地

✓ 工業地・流通業務地に位置付けられている地区のうち、現に工業系用途が集積し、工業適地としての環境を有するものの、将来的に非工業系用途への土地利用転換が進み、工業適地としての環境を維持できなくなる可能性のある区域について、工業施設や流通業務施設の操業環境の保全を目的とした制限強化を行うため、「第二種特別工業地区」（特別用途地区）を新設する。



(2) 第二種特別工業地区の制限の考え方

① 操業環境を害する要因の排除

幹線道路へのアクセス性など良好な交通環境が求められる工業適地において不特定多数者が集集することは、交通量を増大させ、操業環境に悪影響を及ぼす可能性がある。



✓ 集客施設や風俗営業施設など、工業地・流通業務地への立地が不相当である建築物の立地を制限する。

② 工業系土地利用への転換可能性の保持

工場跡地等において、敷地が細分化されたり、工業系用途以外の用途による土地利用が定着することは、将来的な工業系土地利用の可能性を失わせることとなる。



✓ 工場等の立地に対応できない規模の敷地を新たに生じないように、「敷地面積の最低限度（300㎡）」を設定する。

✓ 権利者が多数存在するため建替えや除却が難しく、土地利用が膠着化する「中高層（階数3以上）の共同住宅」等の建築を制限する。

<制限の概要>

用途	既設 (名称変更)	新設	既設
	第一種 特別工業地区	第二種 特別工業地区	第二種 職住共存地区
住宅(兼用住宅を含む)、寄宿舎、下宿			
共同住宅		住戸の存する部分の階の合計が2以下	
店舗、飲食店等	500㎡以下	1,500㎡以下	3,000㎡以下
学習塾、華道教室等			
事務所			
ホテル、旅館等			3,000㎡以下
ボーリング場、スケート場等			3,000㎡以下
カラオケボックス等			3,000㎡以下
マージャン屋、ばちんこ屋等			
劇場、映画館等			
キャバレー等			
学校、図書館等			
病院			
老人ホーム等			
自動車教習所			3,000㎡以下
単独車庫			
附属車庫			
倉庫			
畜舎	15㎡以下	15㎡以下	3,000㎡以下
工場			
危険物の貯蔵等			

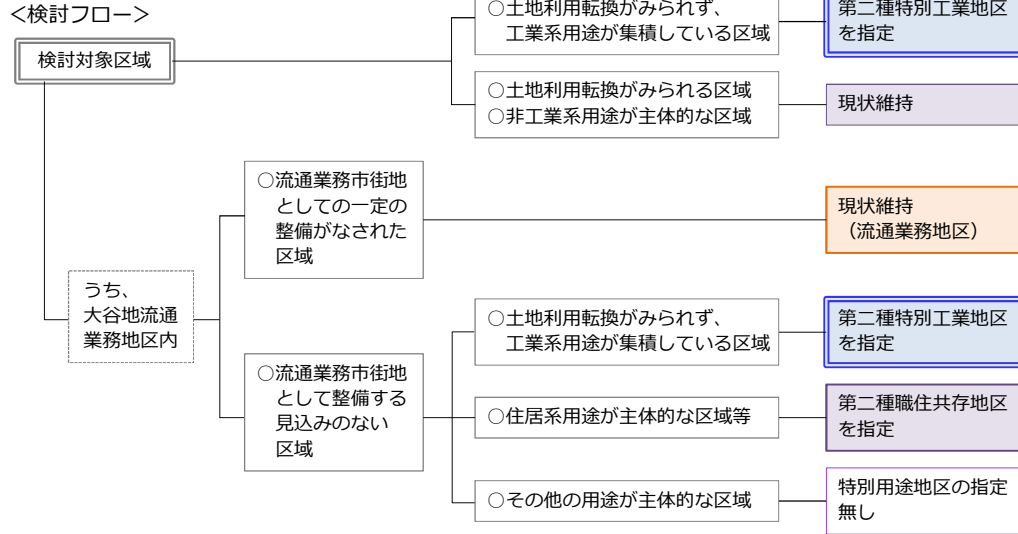
(全用途) 敷地面積の最低限度：300㎡

※特別用途地区の制限は、都市計画ではなく、札幌市建築基準法施行条例及び細則で定める

3 見直しの考え方

(3) 第二種特別工業地区の指定を検討する対象区域の考え方

- ✓ 工業の利便増進を目的とした非工業系用途に対する制限強化が現に図られている区域（地区計画の指定区域は除く。）以外の区域を対象とする。
- ✓ 大谷地地区については、その大部分に「大谷地流通業務地区」が指定されているが、現在の流通業務地区内には流通業務市街地として整備する見込みのない区域や住宅地として概成している区域が存在していることから、流通業務地区の一部廃止も考慮したうえで、第二種特別工業地区の指定区域を検討する。



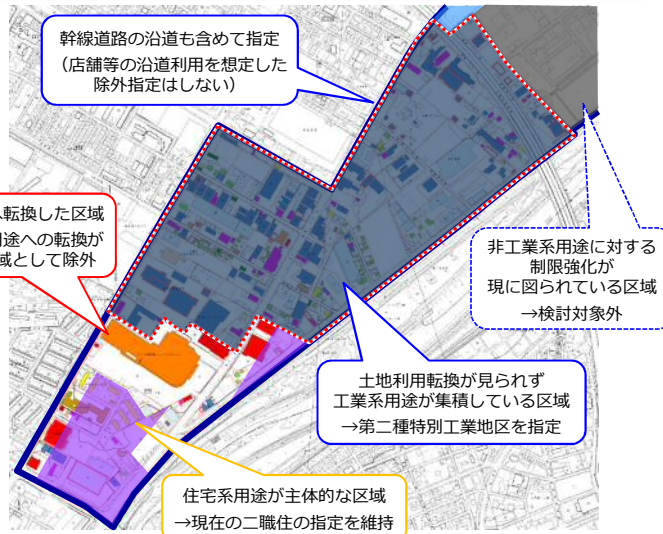
4 見直しを行う区域の設定

＜具体例：東苗穂・東雁来地区＞

建築物用途分類	
■	専用住宅
■	共同住宅
■	一般店舗使用住宅
■	事務併用住宅
■	飲食店併用住宅
■	作業所併用住宅
■	自治体施設
■	集会所
■	集合販売施設
■	宿泊施設
■	遊技施設
■	スポーツ施設
■	専用店舗施設
■	教育施設
■	文化施設
■	研究施設
■	宗教施設
■	医療施設
■	社会福祉施設
■	厚生施設
■	供託倉庫施設
■	通称施設
■	農業施設
■	工場
■	倉庫

■	工業地・流通業務地	■	第一種特別工業地区（※）
■	第二種特別工業地区を指定する区域	■	第一種特別業務地区
		■	第二種職住共存地区

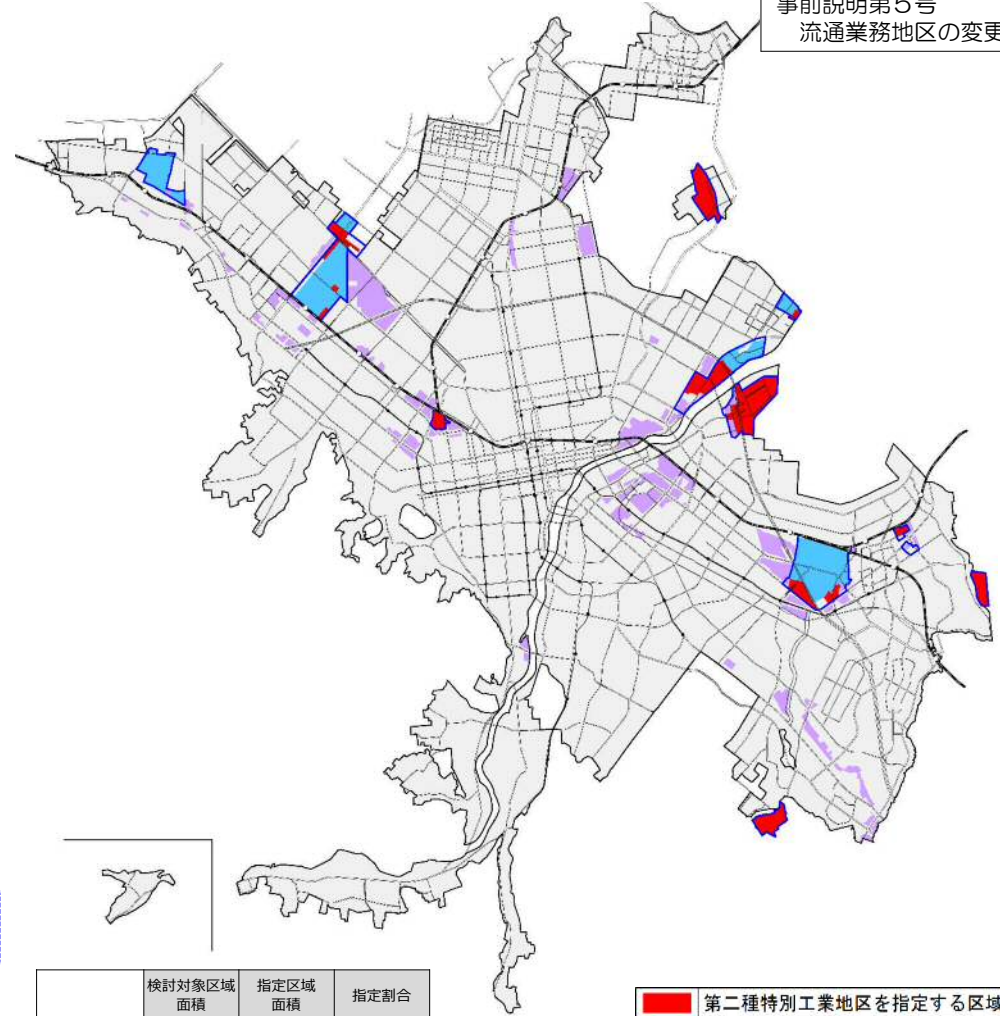
※現行の「特別工業地区」



5 変更区域（案）

- 工業地・流通業務地のうち、工業適地としての環境を有する区域については、新たに第二種特別工業地区を指定する。
- 大谷地流通業務地区のうち、流通業務市街地として整備する見込みのない区域については、流通業務地区を廃止し、新たに第二種特別工業地区等を指定する。

関連する都市計画の案
事前説明第2号 特別用途地区の変更
事前説明第3号 高度地区の変更
事前説明第5号 流通業務地区の変更



	検討対象区域面積	指定区域面積	指定割合
第二種特別工業地区	約511ha	約413ha	約80.8%

	変更前面積	変更後面積	指定廃止面積
大谷地流通業務地区	約230ha	約187ha	約43ha

■	第二種特別工業地区を指定する区域
■	工業地・流通業務地
■	既に制限強化が図られている区域 ※
■	第二種職住共存地区

※ 工業専用地域、第一種特別工業地区、第一種特別業務地区、流通業務地区

1 現況・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



流通業務団地	卸売業の用に供する施設
トラックターミナル	公益的施設
鉄道の貨物駅	公共施設(公園、緑地)
道路貨物運送業の用に供する施設	公共施設(駐車場)
倉庫	

大谷地流通業務団地の土地利用計画図

■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

2 運用方針の位置付け(関係部分の抜粋)

大谷地流通業務団地については、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。

3 見直しの考え方

- ✓ 流通業務機能の維持や物流施設の大型化・複合化に対応するため、流通業務施設に係る下記の立地規制について見直しを行う。

① 流通業務施設の種類及び敷地の位置の変更

業種を問わず、流通業務の用に供する施設(複数の機能を併せ持った流通業務施設を含む)が建設可能となるよう、敷地ごとに定めている立地可能な流通業務施設について、流通業務団地の中核的施設である「トラックターミナル」と「鉄道の貨物駅」以外の施設の区分を撤廃・統合し、新たに「流通業務の用に供する施設」の敷地として定める。

現在の流通業務施設の区分	
トラックターミナル	
鉄道の貨物駅	
道路貨物運送業の用に供する施設	
倉庫	
卸売業の用に供する施設	

変更案	
トラックターミナル	(現行のまま)
鉄道の貨物駅	(現行のまま)
流通業務の用に供する施設	※ 流通業務市街地の整備に関する法律第5条第1項第3号から第6号のいずれかに定める施設

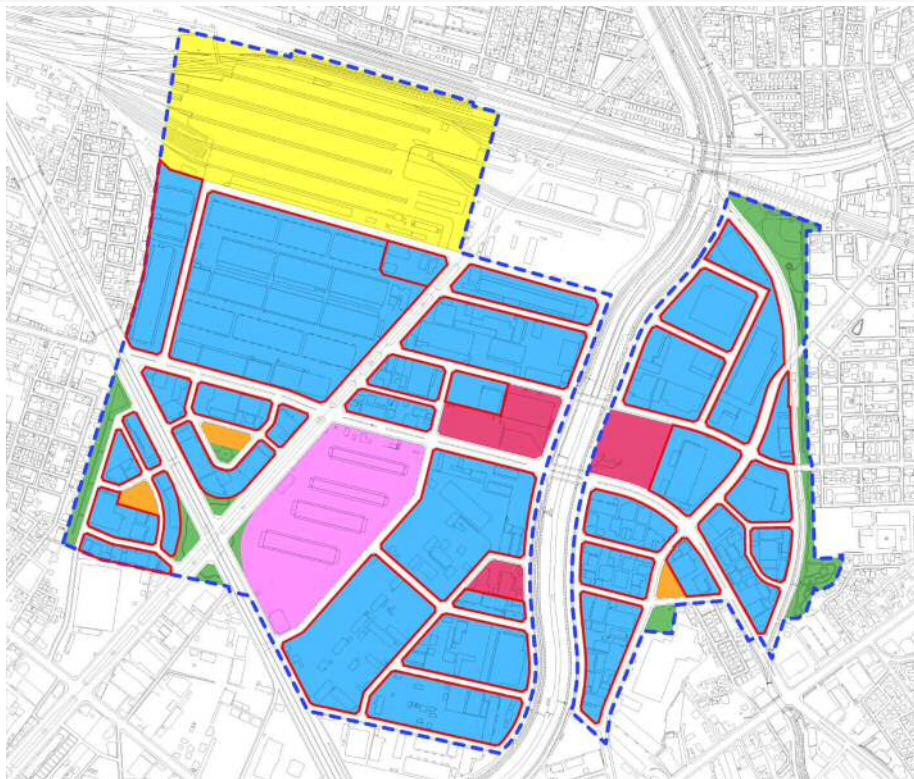
② 建築物の形態制限の変更

流通業務団地の都市計画に定める「建築物の建築面積の敷地面積に対する割合」及び「建築物の高さ」の制限について、現行の法令等に基づく制限との整合をとる。

現在の形態制限	
建築物の建築面積の敷地面積に対する割合	6/10以下
建築物の高さ	31m

変更案	
6/10以下	(札幌市建築基準法施行規則第3条各号に定める敷地の内にある建築物にあっては、7/10以下)
なし(制限を撤廃)	

4 変更区域(案)



関連する都市計画の案	
事前説明第6号	流通業務団地の変更

変更区域
流通業務団地
トラックターミナル
鉄道の貨物駅
流通業務の用に供する施設
公益的施設
公共施設(公園、緑地)
公共施設(駐車場)

3 その他の用途地域等の変更

1 見直しの考え方

a. 幹線道路沿道関連

- (1) 都市計画道路等の供用開始に伴い、幹線道路沿道に相応しい用途地域等に変更する。(2箇所)
- (2) 開発行為による区画道路整備に伴い、道路等の中心からの距離により指定している用途地域等の境界を、当該区画道路の中心に変更する。(21箇所)

b. 土地利用動向関連

- (1) 市街地開発事業の進捗や土地利用の現況・動向等を踏まえ、第2次マスタープラン及び運用方針の考え方に基づき、用途地域等を変更する。(6箇所)
- (2) 準工業地域・工業地域のうち特別用途地区(第一種・第二種職住共存地区)を指定している地区において、住居系土地利用への転換状況に応じて、第一種住居地域に変更又は職住共存地区の種別を変更する。(1箇所)

c. 地形・地物関連

- (1) 用途地域等の境界となっている道路や河川等の線形変更に伴い、用途地域等の境界を変更する。(1箇所)
- (2) 用途地域等の境界としていた道路の廃止や地番界の消失などにより境界が不明瞭となった箇所等について、地形、地物等に基づいたより明瞭な境界に変更する。(28箇所)

関連する都市計画の案
事前説明第1号 用途地域の変更
事前説明第2号 特別用途地区の変更
事前説明第3号 高度地区の変更
事前説明第4号 防火地域及び 準防火地域の変更
事前説明第7、8号 地区計画の変更

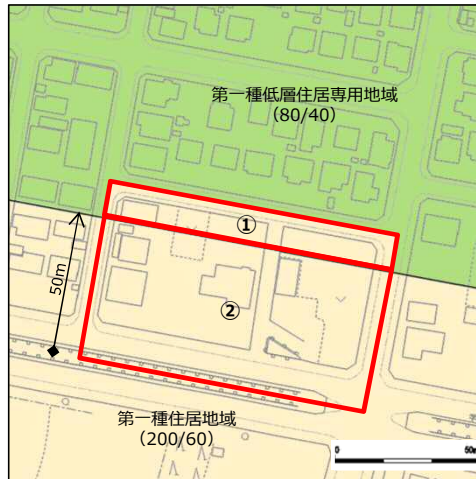
<具体の変更例(案)>

【a. 幹線道路沿道関連】

◆変更の概要

- 現在は、学田川の中心から50mの位置を用途地域等の境界としている。
→ 開発行為に伴い、近傍に区画道路が整備されたため、当該区画道路の中心を用途地域等の境界とする。

a-(2)	北区篠路1条3丁目周辺
①	用途地域 第一種低層住居専用地域(80/40) → 第一種住居地域(200/60)
	特別用途地区 戸建住環境保全地区 → 指定なし
②	高度地区 北側斜線高度地区 → 18m高度地区
	高度地区 18m北側斜線高度地区 → 18m高度地区



【b. 土地利用動向関連】

◆変更の概要

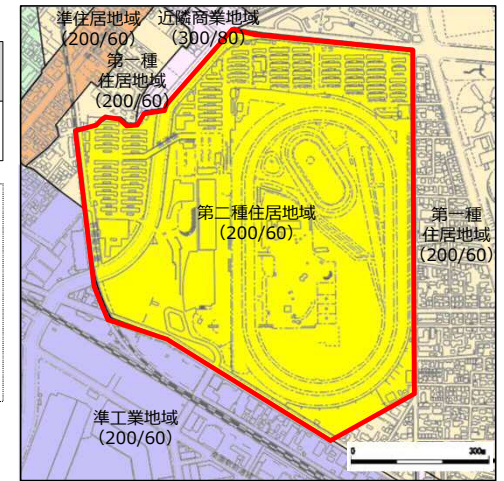
- 当区域は、第2次マスタープランにおける一般住宅地としての位置付けや札幌競馬場による土地利用状況を踏まえ、用途地域を第二種住居地域に定めているが、これまでは第二種住居地域の用途制限に適合しない用途を個別に許可することで対応してきた。
→ 現在の札幌競馬場は、幅広い年齢層が余暇を楽しむことができる施設となっており、本市の魅力と活力の向上を支えるスポーツ・レクリエーション機能のひとつとしての役割を担うことから、スポーツ・レクリエーション拠点としての機能の利便増進を図ることを目的として、用途制限の緩和を行う特別用途地区を新設し、当区域に定める。

b-(1)	中央区北16条西16丁目周辺
特別用途地区	指定なし → スポーツ・レクリエーション地区

※ スポーツ・レクリエーション地区の建築制限

第二種住居地域に建てられる建築物に加えて、以下のものが建築できる。

- 観覧場
- 勝馬投票券販売所
- 競馬の実施に必要な作業を行う工場(出力の合計が25kWを超える原動機を使用するものを除く。)で、作業場の床面積の合計が300㎡以内のもの

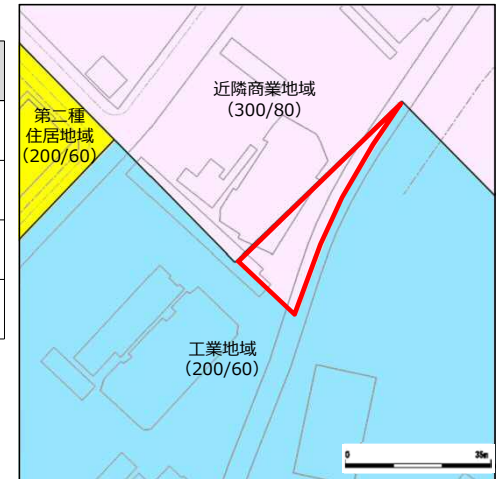


【c. 地形・地物関連】

◆変更の概要

- 現在は、地番と地番の境界を用途地域の境界としているが、合筆により当該地番の境界が消失した。
→ 近傍の都市計画道路月寒・上野幌通の中心を、用途地域等の境界とする。

c-(2)	白石区東札幌2条1丁目周辺
用途地域	工業地域(200/60) → 近隣商業地域(300/80)
特別用途地区	第二種職住共存地区 → 指定なし
高度地区	33m高度地区 → 45m高度地区
防火地域及び 準防火地域	指定なし → 準防火地域



参考) 土地利用計画等の見直しに係る検討スケジュール

	平成29年												平成30年		
	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月				
都市計画審議会への報告・議論	★ 5/15 [H29第1回] ・検討部会設置の承認		★ 7/25 [H29第2回] ・部会委員の承認			★ 11/20 [H29第4回] ・中間報告			★ 1/23 [H29第5回] ・運用方針の素案の報告						
土地利用計画等検討部会の開催				★ 8/21 [第1回] ・見直しにあたっての論点	★ 9/22 [第2回] ・各論点に対する方向性の検討① (市街化区域の土地利用)	★ 10/3 [第3回] ・各論点に対する方向性の検討② (市街化調整区域の土地利用①)	★ 11/2 [第4回] ・各論点に対する方向性の検討③ (工業系の土地利用) ・中間報告に向けた取りまとめ	★ 12/1 [第5回] ・運用方針の素案の検討				★ 3/9 [第6回] ・各論点に対する方向性の検討④ (市街化調整区域の土地利用②)			
「土地利用計画制度の運用方針」の見直し						論点の整理・方向性の検討			素案の作成			パブコメ			
「都心における開発誘導方針」の策定						論点の整理・方向性の検討		素案の作成							
「市街化調整区域の保全と活用の方針」の見直し						論点の整理・方向性の検討			類型別の対応策の検討						

	平成30年												平成31年				令和元年			
	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月			
都市計画審議会への報告・議論	★ 5/14 [H30第1回] ・運用方針のパブコメ結果及び最終案の報告 ・中間報告 (市街化調整区域)		★ 7/26 [H30第2回] ・都心における開発誘導方針の素案の報告 ・保活方針の素案の報告			★ 11/15 [H30第4回] ・用途地域等の変更素案の報告 ・都心における開発誘導方針のパブコメ結果及び最終案の報告 ・保活方針のパブコメ結果及び最終案の報告							★ 6/4 [R1第1回] ・用途地域等の変更 (事前説明)		★ 7/23 [R1第2回] ・用途地域等の変更 (諮問)					
土地利用計画等検討部会の開催	★ 4/27 [第7回] ・運用方針のパブコメ結果報告及び最終案の検討 ・各論点に対する方向性の検討⑤ (市街化調整区域の土地利用③)	★ 6/1 [第8回] ・都心における開発誘導方針の素案の検討 ・保活方針の素案の検討		★ 10/25 [第9回] ・都心における開発誘導方針のパブコメ結果報告及び最終案の検討 ・保活方針のパブコメ結果報告及び最終案の検討																
用途地域等の見直し	市民アンケート		用途地域等の見直し案の検討・都市計画素案の作成					パブコメ・説明会		都市計画変更案の作成				法定手続き		告示				
「土地利用計画制度の運用方針」の見直し	最終案の作成			改定																
「都心における開発誘導方針」の策定	素案の作成					パブコメ		最終案の作成			策定				説明会	運用開始				
「市街化調整区域の保全と活用の方針」の見直し	素案の作成					パブコメ		最終案の作成			改定				開発許可等審査基準等の見直し					