

### ③ 工業地・流通業務地

#### これまでの取り組みと現況・課題

都市化が進んできたこれまでは、工業や流通業務にかかわる土地利用の需要の増大を支えるため、周辺住宅市街地の住環境の保護や幹線道路などの交通基盤との対応に配慮して、新たな団地整備を計画的に進めてきました。

一方で、今日では、産業の構造変化、施設の老朽化といった状況変化を背景に、既存の工業地・流通業務地において他の機能への土地利用転換が進む動向も見られます。このような土地利用転換は、その進行過程において、転換後の土地利用と周辺土地利用との間の環境上の調和を保つことが求められ、また、市街地内に生み出される貴重な大規模跡地としての土地利用のあり方を、全市的な都市構造との関係から検討していく視点も重要となります。

以上の認識に立ち、工業地・流通業務地について以下の方針を定めます。

#### 基本方針（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市街地環境との調和を図ります。
- 産業の構造変化などを背景とした土地利用転換の動向に対しては、周辺市街地との調和と都市構造の秩序の確保を前提として対応します。



■ 工業地・流通業務地

## 取り組みの方向

- ア 土地利用計画制度の活用による機能立地の担保
  - ・用途地域をはじめ、必要に応じて特別用途地区<sup>\*27</sup>や地区計画などの土地利用計画制度を複合的に活用し、工業地・流通業務地としての土地利用を担保します。
  
- イ 今日的な土地利用動向の変化への対応
  - ・産業構造の変化や立地企業の合理化・近代化に伴う土地利用需要の変化に対応し、工業・流通機能を支える他の都市機能との複合的な土地利用を誘導するなど、工業地・流通業務地としての機能の維持・向上を図ります。
  - ・他地区への企業移転などの理由から他の土地利用への転換を図る場合、大規模な跡地での機能更新の効果をより高める観点から、地区計画制度などを活用した計画的な誘導調整に努めます。
  - ・個別更新により用途の混在が進行しつつある地区については、段階的な土地利用転換を適切に誘導するため、全市的な都市構造との関係や地区の企業意向などを踏まえつつ、きめ細かな土地利用ルールの設定・変更を行うなどの対応を検討します。

<sup>\*27</sup> **特別用途地区** 用途地域内の一定の地区における当該地区の特性にふさわしい土地利用の増進、環境の保護等の特別の目的の実現を図るため当該用途地域の指定を補完して定める地区。特別用途地区内においては、建築基準法に基づき地方公共団体が定める条例により、建築物の用途にかかわる規制が強化又は緩和される。

## ④ 幹線道路等の沿道

### これまでの取り組みと現況・課題

これまで、市街地の整備拡大と対応して幹線道路等の整備に努めてきた結果、市街地には、高い水準で幹線道路等が系統的に配置されていますが、この沿道の土地利用動向として、モータリゼーションの進展を背景に、自動車交通との関連が強い施設が立地する傾向が顕著となっています。

このような動向を適切に支え、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も高め、都市基盤を有効に活用することにつながります。また、生活利便施設の立地の機会を市街地内に網羅的に提供することを通じて地域の身近な利便性を確保することにもなり、さらには、住宅市街地への環境上の影響の大きい施設の立地を沿道で受け止め、後背の住宅市街地の環境を保護することにもつながります。

一方、今日では、沿道施設の立地動向はさらに多様化しており、中でも商業施設については一層の大規模化や郊外化の動向が見られます。しかしながら、多くの自動車交通の発生集中をもたらすこのような施設の立地が無秩序に進んだ場合、施設周辺の住環境への影響が一層増大することになるばかりか、多様な機能の集積を図るべき拠点のほかは市街地内で均質に提供されることが望まれる生活利便機能について、市街地内での偏在・集中をもたらし、自動車を利用しない市民の生活利便性の低下を招くことにもなります。そして、この傾向が強まることは、自動車への過度な依存を前提とした、移動に伴うエネルギー消費の大きな都市構造を形成していくことにもつながります。

以上の認識のもと、幹線道路等の沿道の土地利用方針を以下のとおり定めます。

### 基本方針（幹線道路等の沿道）

- 道路機能に対応した土地利用を図ることを基本に、土地利用条件や土地利用需要などの特性に応じながら、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。
- 沿道土地利用の範囲は、一般的な街区規模と対応したものとすることを原則に、地形地物や土地利用状況などを踏まえて適切に定め、都市構造の秩序の維持と周辺市街地環境との調和を図ります。
- とくに商業・業務施設については、その集積を図る主要な拠点のほかは、自立的な生活を支える身近な利便の提供機会が各地域に確保されることが重要との認識に立ち、市街地内に網羅的に配置されている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。

## 取り組みの方向

- ア 道路機能に対応した土地利用計画制度の適切な運用
- ・ 4車線以上の幹線道路の沿道において、地形等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、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するよう用途地域をはじめとする土地利用計画制度を適切に運用します。
  - ・ 2車線道路の沿道においても、道路機能や地区特性に応じて、日用品販売店舗などの生活利便施設の立地に対応します。
- イ 沿道土地利用の範囲の適正化
- ・ 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、その近傍に区画道路が位置する場合には、建築基準法が敷地への過半用途地域適用の一般規定を設けていることとの均衡も踏まえ、その取り扱いの範囲内で当該区画道路までとして定めることを基本とします。宅地開発などに伴う新たな区画道路の設定により沿道街区が造成される場合も、同様の対応とします。なお、河川・道路などの地形上の分断要素がさらに後背に位置する場合などにおける一体的土地利用の適否については、道路接続との整合も踏まえた周辺を含む土地利用全体の状況および見通しといった地区特性も勘案し、基本的な奥行き設定がなじまないと認められる場合に適切かつ合理的な範囲となるよう調整します。



■ 用途地域の指定状況（平成16年）

## (4) 市街地の外の土地利用

### これまでの取り組みと現況・課題

人口や産業の集中が続いてきたこれまでの都市化の時代には、市街地を取り巻く良好な森林・農地等の保全・活用に配慮しながら、市街地の外に、新たな市街地を計画的に整備する対応を重ねてきました。また、都市化の進展とともに需要が増大してきた処理施設などの公共施設も、必要に応じて市街地の外に整備を進めてきました。

しかしながら今日では、人口や産業の集中が緩やかとなる中で市街地の拡大傾向はおさまりを見せつつあり、さらに今後は、「持続可能なコンパクト・シティへの再構築」へ向けて、市街地の拡大の抑制を基調とすることが求められています。また、処理施設などの公共施設についても、今後の大幅な需要の増加は見込まれない状況にあります。

一方、市街地の拡大や公共施設の整備のほかに、散発的になされる土地利用によって市街地の外の森林・農地等が減少してきており、今日なおその動向は続いています。

このような動向変化や課題がある中、今後は、市街地の拡大を前提とするのではなく、市街地を取り巻く自然的環境などの資源を、これまで同様に適切に保全・活用していくとともに、これまでとは異なる新たな態様で活用していく視点も求められます。

以上の認識に立ち、市街地の外の土地利用について、以下の方針を定めます。

### 基本方針（市街地の外の土地利用）

- 市街地外周を森林・農地等が取り囲むという札幌の特質を生かし、都市個性を伸ばす土地利用を目指します。
- 良好な自然的環境を今後とも適切に維持・保全するとともに、更なる創出を誘導します。
- 都市活動を維持するうえで不可欠でありながら市街地内での立地がなじまない機能や、市街地の外ならではの特質を生かす機能の立地に適切に対応します。

### 取り組みの方向

#### ア 自然環境の保全と創出

- ・ゆたかな自然環境を有する山林原野、丘陵台地、河川敷地、湿地帯などについては、緑地保全地区や風致地区などの諸制度の適切な運用により無秩序な開発を抑制し、今後も適切に保全します。
- ・開発を行う場合の緑地の保全・創出に関するルールにより、緑地の適切な保全と創出を誘導します。
- ・市街地の外の自然環境を適切に活用することが、都市の魅力と活力の向上を支える場の創出と、自然環境の積極的な保全とにつながるとの観点から、地区特性に応じて市民が自然に親しむことのできる場などの創出を図ります。また、既存の施設を有効に利用する観点から、スポーツ・レクリエーション、都市型リゾート、芸術文化、先端型研究開発、全天候型多目的施設などとして利用している空間については、今後とも地区特性に応じた活用を図ります。

#### イ 優良な農地との健全な調和

- ・集团的農用地や各種農業投資が実施されている区域、実施を予定している区域などについては、今後とも優良な農用地としてその保全に努めます。

- ・農業の維持や発展を支えるとともに都市住民への農業体験の機会を提供する観点から農業関連施設の計画的な誘導を図るなどの検討を進めます。

ウ 災害防止の観点からの市街化の抑制

- ・西部から南部にかけての山地・丘陵地帯のうち、がけ崩れや土石流のおそれのある区域や、北部から北東部にかけての低平地のうち軟弱地盤地帯や浸水のおそれのある区域については、災害防止の観点から市街化を抑制します。

エ 既存住宅団地の居住環境の維持・増進

- ・区域区分の設定以前より存在する住宅団地のうち、住宅立地の状況や地区住民の意向などから住環境の維持増進が必要な区域については、地区計画などの適用について検討を進めます。

オ 秩序ある都市的土地利用の誘導

- ・都市活動を維持するうえで不可欠でありながら市街地内での立地がなじまない施設などについては、森林・農地等の保全や既存住宅団地の住環境の保護、道路等の都市基盤との対応などの面で支障がないことを前提としてその立地に適切な対応を図ります。
- ・良好な自然環境の中で立地することがその機能の維持増進につながるなど、市街地の外ならではの特質を生かす土地利用について、適切な対応を検討します。