

【第4回】都市計画マスタープラン等見直し検討部会

都市計画マスタープラン編

【目 次】

1	これまでの部会の振り返り及び本日の議題	……1
2	地域交流拠点の取組の進め方	……7
3	都心の将来像、取組の方向性イメージ	……16
4	高次機能交流拠点の将来像、取組の方向性イメージ	……24
5	工業地・流通業務地の将来像、取組の方向性イメージ	……28
6	市街化調整区域の将来像、取組の方向性イメージ	……36
7	本日の論点	……43

- 1 **これまでの部会の振り返り及び本日の議題**
- 2 地域交流拠点の取組の進め方
- 3 都心の将来像、取組の方向性イメージ
- 4 高次機能交流拠点の将来像、取組の方向性イメージ
- 5 工業地・流通業務地の将来像、取組の方向性イメージ
- 6 市街化調整区域の将来像、取組の方向性イメージ
- 7 本日の論点

第3回部会までの議論を踏まえた市街地の範囲及び居住誘導の考え方

第2回、第3回の振り返り

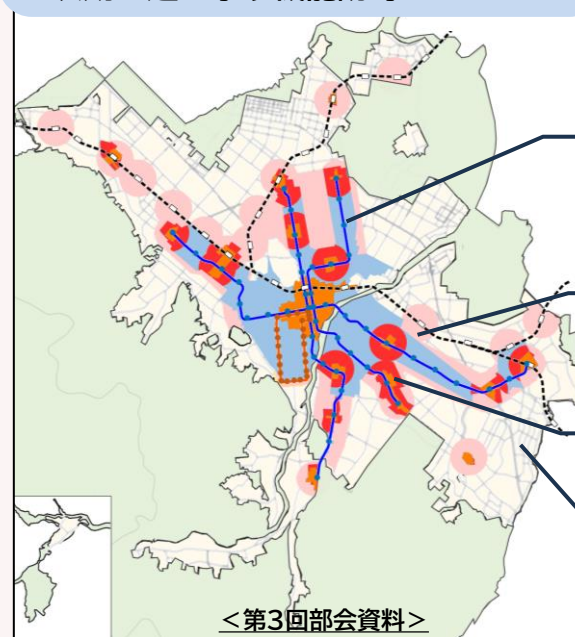
- コンパクトな都市空間を維持・活用し、社会情勢の変化等に対応しながら**持続可能な都市の形成が必要**
- 多様な住まい方を実現でき、**誰もが多様なライフスタイルを実現できる都市の形成が必要**
- 都市の成長に向けて、産業や観光、文化芸術、スポーツ等の機能の集積等により**魅力や活力あふれる都市の形成が必要**

人口規模に応じた市街地の範囲の変更はしないことを基本(今後20年間)

次期都市マスにおける市街地の範囲イメージ



次期立適に示す機能誘導のイメージ



■ 将来の市街地の範囲についての考え方

- 2040年代の郊外住宅地においては、人口密度の減少に伴う課題等が顕在化する地域も想定
- 今後、全市的な人口減少対策、地域特性を踏まえた生活・コミュニティに関する施策等を図っても課題解決が困難な場合は、適正な市街地のあり方について検討が必要

集合型居住誘導区域

「複合型高度利用市街地」に設定

新たに設定 居住誘導区域

都市機能へのアクセス性の高い地域などに設定

都市機能誘導区域

地域に応じた課題解決に取り組むエリア

これまでの議論の振り返り

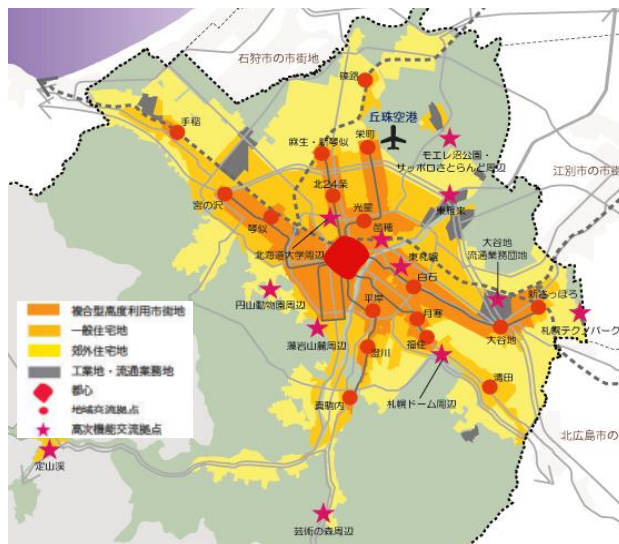
委員からのご意見		対応の方向性
住宅市街地の将来像イメージ	- 人口減少の進行を見据えて、住宅地のビジョンについて、もう少し具体性のある考え方が必要ではないか。 - 住宅市街地の方向性では、新たに何かをつくる以外の視点も必要ではないか。	ゆとりある居住環境等の特徴を生かしたライフスタイルの実現を受け入れるとともに、これまでの生活利便性などを支える取組を引き続き進めることを前提に、概成した市街地であることも考慮した将来像の具体化について検討を予定。
空き家対策ストック活用	今後増えていくであろう空き家について、世帯構成人数などの動向を踏まえながら、その活用や流通の促進に向けた検討が必要ではないか。	市内共通の課題として、既存住宅ストックの改善と有効活用に向けた良好な住宅ストックの形成や、流通などの促進等について、庁内他部署とも連携を図りながら検討を予定。
地域公共交通	持続可能な居住環境のための交通のあり方など、公共交通の将来とも関係するため、地域公共交通計画(令和6年度策定予定)と連携を図ることが必要。	地域公共交通計画(令和6年度策定予定)の内容と整合を図りながら、郊外住宅地の将来像や取組の方向性について記載する予定。
歩きたくなる空間の形成	ウォーカブルや歩きたくなる空間の整備に、面的な整備という要素を入れてはどうか。	「(仮称)札幌市ウォーカブルビジョン(令和7年度策定予定)」の策定に向けた検討と連携しながら、市街地区分毎に居心地がよく歩きたくなる空間の形成に向けた検討を予定。
地域交流拠点	水素ステーションなど、次世代エネルギーの機能導入を図ることなどについて検討が必要ではないか。	「国家戦略特区」の指定を踏まえながら、水素などの次世代エネルギーの導入等について、庁内他部署とも連携を図りながら検討を予定。
	緑地も賑わいを創出する拠点として捉える視点があってもいいのではないか。	公園や緑地の活用は交流やにぎわいを創出する場として重要であるため、その視点も踏まえながら取組の方向性を検討予定。

⇒以上のような方向性を踏まえながら中間とりまとめや素案で提示を予定

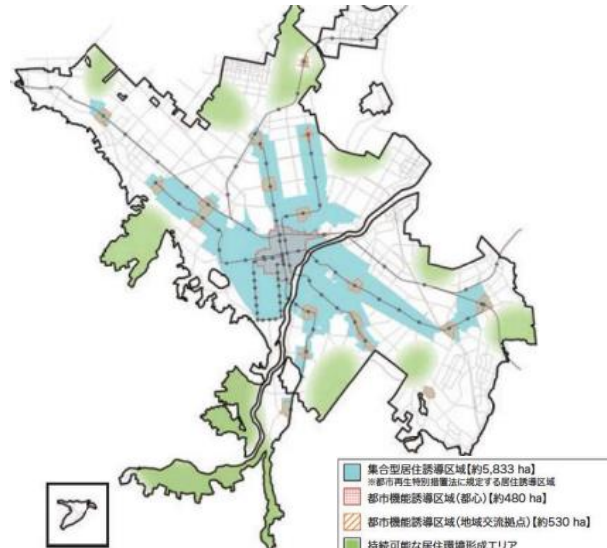
委員からのご意見		
区域の関係性	各計画の関係性について、市民や事業者にわかりやすいような整理が必要ではないか。	⇒本日議論を実施
高次機能交流拠点	- 高次機能交流拠点を含め、拠点同士をどのように関係づけるかが重要 - 高次機能交流拠点は、それぞれの立地や役割など異なる特徴があることから、それらを意識しつつ、立地適正化計画で位置付けるエリアとの関係等の整理が必要ではないか。	
広域交通	丘珠空港の展望を踏まえながら都市マスの記載を検討するべき。	
工業地・流通業務地	工業地・流通業務地に関して、昨今はものづくりよりネット・仮想が中心となり、工場は機械化しているなど、技術革新等を踏まえた視点が必要ではないか。	
計画間のすみわけ	この先どの地区を重点的にやっていくか、例えば都心を充実させていく方針を示すのは都市計画マスタープランなのか都心まちづくり計画なのか。	

都市計画マスタープラン・立地適正化計画・都市再開発方針の関連性(現行計画)

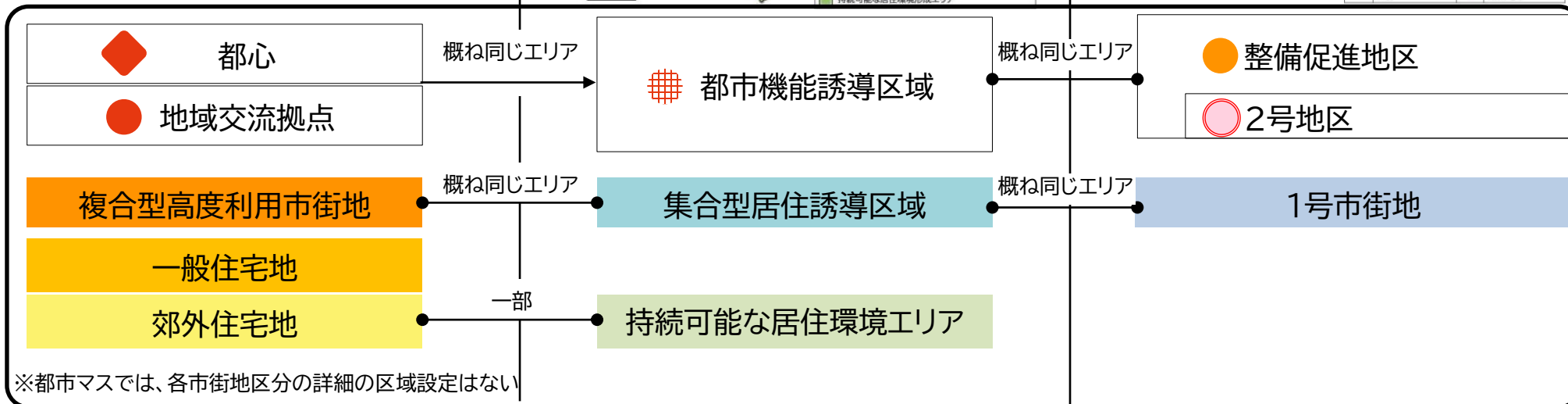
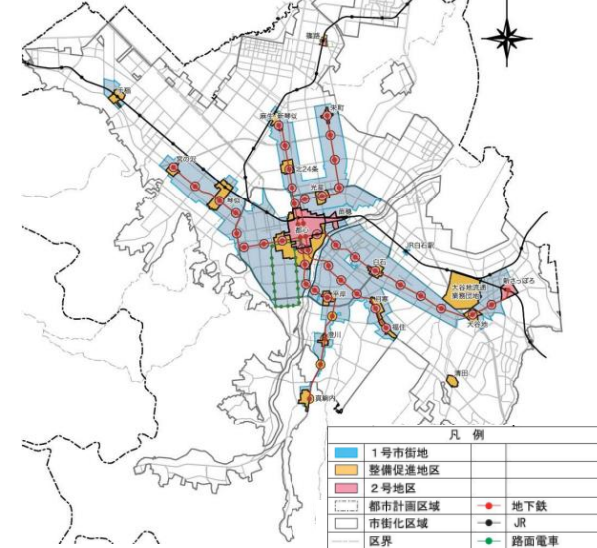
第2次札幌市都市計画マスタープラン



札幌市立地適正化計画



札幌市都市再開発方針

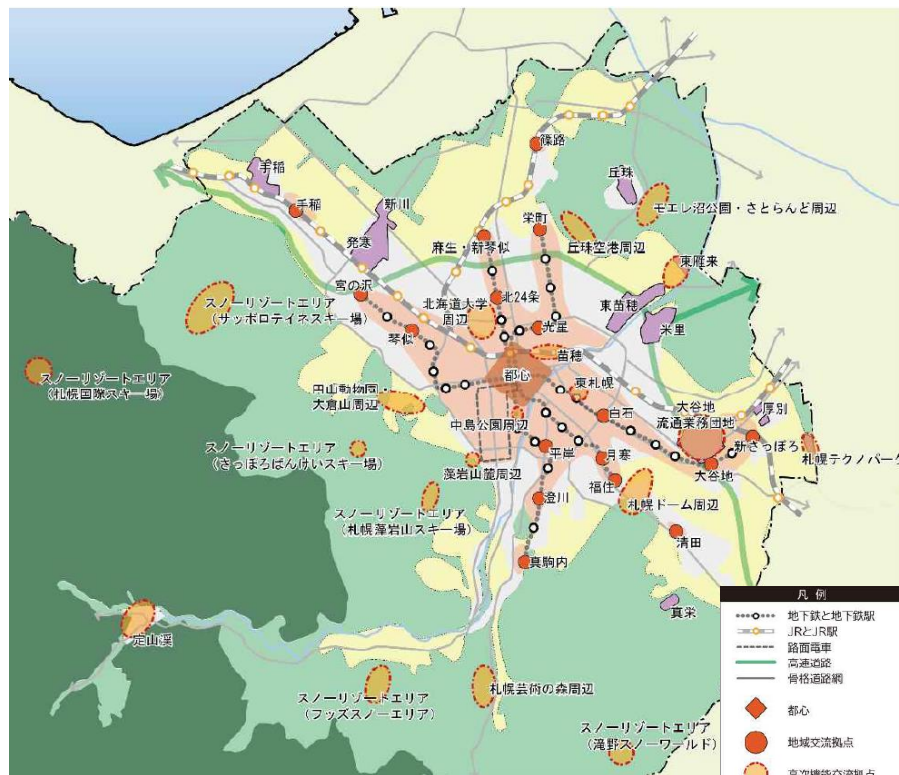


※都市マスでは、各市街地区区分の詳細の区域設定はない

⇒今回の3計画改定においても、それぞれで示すエリアの位置付けを踏まえ、連携を図る

都市計画マスタープランで目指すべき札幌市の都市構造(振り返り)

- 本市ではこれまで、**都心、地域交流拠点、高次機能交流拠点をそれぞれの特性に応じ、都市構造を構成する中心的な拠点として位置付け**、都市の魅力や活力の向上や持続可能な都市の構築に向け都市づくりを推進してきた
- 次期都市マスにおいても、2次ビジョンなどの上位計画などで掲げる都市構造を目指し、**コンパクトプラスネットワークの考え方に基づき立地適正化計画と整合を図りながら、引き続き多極連携型の都市づくりを推進**



<第2次札幌市まちづくり戦略ビジョン 都市空間イメージ図>

	2次マスにおける位置づけ	2次ビジョンにおける位置づけ
都心	札幌を象徴する最も中心的な拠点	北海道・札幌市の魅力と活力をけん引し、国際競争力を備えた高次の都市機能が集積するエリア
地域交流拠点	後背圏の広がりに応じて地域の豊かな生活を支える中心的な役割を担う拠点	主要な交通結節点周辺や区役所周辺などで、商業・サービス機能や行政機能など多様な都市機能が集積し、人々の交流が生まれ生活圏域の拠点となるエリア
高次機能交流拠点	産業や観光、文化芸術、スポーツなど、国際的・広域的な広がりを持って利用され、札幌の魅力と活力の向上を先導する高次の都市機能が集積する拠点	産業や観光、文化芸術、スポーツなど、国際的・広域的な広がりをもって利用され、北海道・札幌市の魅力と活力の向上に資する高次の都市機能が集積するエリア

本日の議題

本日の議題

- 地域交流拠点の取組の進め方
- 都心の将来像、取組の方向性イメージ
- 高次機能交流拠点の将来像、取組の方向性イメージ
- 工業地・流通業務地の将来像、取組の方向性イメージ
- 市街化調整区域の将来像、取組の方向性イメージ

市街地の区分	
拠点	都心
	地域交流拠点
	高次機能交流拠点
住宅 市街地	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	
市街化調整区域	

- 1 これまでの部会の振り返り及び本日の議題
- 2 地域交流拠点の取組の進め方**
- 3 都心の将来像、取組の方向性イメージ
- 4 高次機能交流拠点の将来像、取組の方向性イメージ
- 5 工業地・流通業務地の将来像、取組の方向性イメージ
- 6 市街化調整区域の将来像、取組の方向性イメージ
- 7 本日の論点

地域交流拠点毎の特徴

・地域交流拠点の取組を進めるうえで、現在の状況を整理

(1)人口・人流・用途別床面積(800m圏内)

第2回の内容を再掲

			①人口					居住地分類別来訪者数(人流)			容積率			住居系床面積		商業系床面積		業務系床面積		医療福祉系床面積		公共系床面積	
			拠点		後背圏(拠点含む)		後背圏人口 /拠点人口	居住者 (千人)	来街者 (千人)	市外から (千人)	平均 % R4	H24-R4 比	充足率 R4	千㎡ R4	H24-R4 比	千㎡ R4	H24-R4 比	千㎡ R4	H24-R4 比	千㎡ R4	H24-R4 比	千㎡ R4	H24-R4 比
区	拠点名	R2 (千人)	H22-R2 比	R2 (千人)	H22-R2 比																		
始発駅・外縁部	厚	新さっぽろ	16.7	100%	137.5	99%	8.24	14.2	32.3	7.4	133.9%	112%	53.6%	860	109%	321	104%	51	71%	111	236%	78	132%
	南	真駒内	9.4	86%	112.9	95%	12.03	6.8	7.3	0.5	91.7%	104%	53.9%	512	101%	13	93%	2	200%	32	100%	58	126%
	清	清田	10.6	95%	112.4	97%	10.65	8.6	13.1	1.8	75.0%	101%	37.5%	468	105%	83	102%	36	106%	57	119%	24	92%
	北	篠路	14.5	96%	82.7	101%	5.72	11.2	9.9	1.1	64.2%	104%	46.6%	612	107%	54	86%	21	96%	48	240%	17	106%
	北	麻生・新琴似	32.7	102%	137.1	100%	4.19	29.4	26.6	3.2	110.0%	105%	57.7%	1,541	108%	172	88%	85	115%	59	111%	42	105%
	西	宮の沢	24.4	112%	111.3	102%	4.57	17.7	28.9	3.8	115.3%	111%	54.5%	1,111	116%	199	99%	49	94%	98	182%	45	113%
	東	栄町	21.5	105%	48.2	100%	2.24	14.6	12.1	1.0	98.1%	106%	49.9%	956	110%	94	99%	40	98%	43	187%	42	100%
	豊	福住	18.8	108%	37.1	100%	1.97	13.6	13.9	1.5	111.3%	107%	50.7%	886	111%	105	95%	49	114%	64	142%	44	126%
	手	手稲	18	107%	111.3	101%	6.17	12.6	19.4	2.9	85.9%	109%	46.7%	876	117%	140	92%	24	83%	108	139%	42	100%
中間駅	北	北24条	27.6	110%	181.3	101%	6.57	19.8	21.9	2.1	140.8%	107%	61.1%	1,379	110%	121	95%	91	98%	66	108%	79	101%
	豊	平岸	32.8	109%	99.0	105%	3.02	25.6	21.5	1.8	143.7%	111%	61.5%	1,562	112%	98	105%	89	97%	88	109%	98	107%
	南	澄川	24.8	104%	58.5	101%	2.36	20.0	13.8	1.2	97.3%	108%	51.3%	1,173	110%	69	92%	33	100%	54	132%	54	102%
	西	琴似	47.1	104%	129.3	101%	2.75	38.3	36.6	3.3	140.7%	109%	59.5%	2,280	116%	312	82%	117	103%	109	119%	74	103%
	白	白石	32	115%	190.0	102%	5.94	25.3	18.3	1.8	141.1%	109%	61.4%	1,469	111%	86	91%	100	95%	92	135%	51	128%
	東	光星	26.5	100%	105.5	105%	3.98	20.8	18.8	2.0	125.9%	109%	52.4%	1,221	111%	114	110%	70	90%	66	125%	134	101%
	豊	月寒	25.1	107%	38.1	103%	1.52	19.5	14.9	1.3	109.0%	108%	48.0%	1,171	112%	82	91%	85	101%	64	168%	93	105%
	厚	大谷地	15.8	97%	34.9	97%	2.22	12.5	19.8	3.5	112.0%	95%	54.5%	810	104%	149	100%	42	102%	79	107%	94	67%

①始発駅などの拠点は後背圏の人口比率が高い ⇒後背圏を支える機能集積が重要

②様々な規模・用途の建物が存在。一部の拠点では商業系や業務系が減少 ⇒地区の特性に応じた機能誘導やまちづくり手法の選択が必要

地域交流拠点毎の特徴

・地域交流拠点の取組を進めるうえで、現在の状況を整理

(2)土地・建物状況(800m圏内)・交通・高次機能交流拠点

第2回の内容を再掲

③			建物床面積(千㎡)		③ 老朽建物面積(千㎡)				③ 低未利用地(箇所)					④ 鉄道乗車人員(R4)				バス便数(R5.12)		⑤ 高次機能交流拠点	
			R4	変遷 (H24-R4)	R4(S56以前)		変遷(S56以前,H24-R4)		R4					地下鉄		JR		拠点性	バス便数		
					木造以外	木造	木造以外	木造	2000以上	1000-2000	500-1000	500未満	計	R4	対前年増減率	R4	増減率	ターミナル等	合計		
始発駅・外縁部	区	拠点名																			
	厚	新さっぽろ	1,538	156	204	33	-43	-13	26	19	20	24	88	19,110	17.2%	12,663	14.9%	●	1,354	芸術の森周辺、定山溪、スノーリゾート	
	南	真駒内	645	15	208	15	-12	-16	19	5	2	11	37	10,641	17.1%			●	784		
	清	清田	737	19	49	84	-5	-13	88	28	28	39	183						365		
	北	篠路	804	53	30	146	-4	-35	44	43	29	42	159			2,546	8.9%		-		
	北	麻生・新琴似	1,990	91	190	166	-28	-74	28	37	24	74	162	17,897	12.9%	3,306	7.1%	●	984		
	西	宮の沢	1,621	165	85	113	-49	-49	61	37	33	45	176	13,419	17.4%			●	664		
	東	栄町	1,211	101	55	109	-7	-33	86	15	18	42	161	7,432	11.0%			●	132		丘珠空港周辺
	豊	福住	1,199	102	117	69	-35	-25	78	22	27	30	157	13,418	20.7%			●	606		札幌ドーム周辺
手	手稲	1,233	133	57	129	-53	-42	74	21	16	46	157			12,593	8.9%	●	436	スノーリゾート		
中間駅	北	北24条	1,784	124	230	135	-15	-69	3	10	25	57	95	12,847	11.3%			●	536	北海道大学周辺	
	豊	平岸	1,952	172	245	136	-62	-58	28	23	25	51	127	7,580	10.0%				127		
	南	澄川	1,397	118	203	187	-12	-53	4	14	22	44	85	8,850	13.1%				313		
	西	琴似	3,037	243	413	219	-58	-95	27	19	47	63	156	13,365	10.8%	9,501	6.3%	●	257		
	白	白石	1,862	167	185	152	-31	-50	30	23	28	47	128	12,828	8.6%			●	224		
	東	光星	1,635	132	259	138	-47	-54	25	22	23	50	120	7,798	11.0%				195		
	豊	月寒	1,532	132	153	118	-32	-50	20	13	20	52	106	8,551	10.3%			●	144		
	厚	大谷地	1,358	9	89	20	-9	-7	46	18	17	17	98	11,690	14.0%			●	391		

③建物床面積や老朽化状況に差 ⇒ 公共施設の有無や老朽化など、それぞれの特徴に応じたまちづくり手法の選択が必要

④ほとんどの拠点で交通結節機能がある ⇒ ユニバーサル視点も考慮した乗継利便性の向上が必要

⑤高次機能交流拠点などの周辺との連携 ⇒ 周辺の公共的空間の活用、アクセス性の向上などの検討が必要

地域交流拠点の現状まとめ

- 地域交流拠点の取組を進めるうえで、現在の状況を整理

2次マス 位置付け	拠点	現況
先行	新さっぽろ	- 厚別副都心として、古くから先導的な拠点として取組を実施 - まちづくり計画に基づき市営住宅の跡地を活用した再開発を進め、商業機能や文化・教育機能を中心に多様な都市機能が集積 - JR・地下鉄・バスターミナルにより形成された交通結節点として、高い利便性が保たれている
	真駒内	- 駅前には市有施設が集積し、生活拠点としての役割を果たしているが、老朽化が進行 - 真駒内地域を含めた南区全体における人口減少・少子高齢化の進行を踏まえて、地域全体の魅力を高め、拠点の機能等を向上させるため、R5にまちづくり計画を策定し、今後は計画に基づき取組を進める
	篠路	- 鉄道により東西市街地が分断されていることに加え、駅東側の脆弱な社会基盤施設などの課題を抱えており、駅を中心とした拠点の整備が必要 - R4にまちづくり計画を策定し、今後は計画に基づき取組を進める
	清田	- 拠点の中心には区役所・消防署・図書館で構成される清田区総合庁舎が立地し、その周辺には商業施設や病院などの機能が集積。平岡地区の大型商業施設と連携するなど公民連携によるまちづくりが進展 - 清田区には軌道系公共交通機関がなく、地下鉄駅までのルートを中心にバスネットワークが形成
地域動向の変化に応じてまちづくりを進める拠点	琴似	- 地下鉄駅周辺には区役所やバスターミナルなどが立地しているとともに、JR駅と近接しており、多様な都市機能が集積し、高い利便性が保たれており、居住密度の高い拠点が形成 - 地域のまちづくり活動などにより、地区のメインストリートを中心ににぎわいの連続性が図られている
	白石	バスターミナルがあり交通利便性の高い拠点であるとともに、区役所・区民センターなどが集まる白石区複合庁舎や、庁舎と接続する大型民間施設など、都市機能が集積し、居住密度の高い市街地が形成
	北24条	- 多様な都市機能が一定程度集積していることに加え、バスターミナルや区役所等の公共施設や利便施設が立地 - 利便性の高く居住密度の高い拠点が形成
	光星	拠点の中心に区役所が立地しているほか、区役所周辺には市営住宅等の公共施設や都市機能が一定程度集積。うるおいのある緑地空間を有している
	月寒	拠点を中心にバスターミナルなどの多様な都市機能が一定程度集積し、周辺には体育館等の公共施設が立地されているなど、利便性の高い拠点が形成されている

地域交流拠点の現状まとめ

- 地域交流拠点の取組を進めるうえで、現在の状況を整理

2次マス 位置付け	拠点	現況
後背圏を支えるための取組を進める拠点	麻生・新琴似	- 地下鉄始発駅である麻生とJR新琴似駅が近接し、周辺には病院などの医療施設が立地 - 広域な後背圏につながるバス路線も充実しており、圏域交通結節点として交通利便性の高い重要な拠点が形成されている
	栄町	- バス待合所と駐輪場からなる交通広場があると同時に、中心には大型商業施設が立地し、利便性の高い拠点が形成されている - 周辺にはスポーツ交流施設(つどーむ)や、高次機能交流拠点の丘珠空港といった特徴的な施設が立地
	福住	- 拠点を中心にバスターミナルや大型商業施設が立地し、利便性の高い拠点が形成されている - 周辺には札幌ドームといった特徴的な施設が立地
まちづくりの機運を高めていく拠点	宮の沢	- バスターミナルや大型商業施設、生涯学習総合センター(ちえりあ)などが立地され、利便性の高い拠点が形成されている - 駅周辺にはゆとりがあり滞留できる広場空間を有している
	手稲	JR駅を中心に、区役所や体育館、図書館などの公共施設が立地しているほか、大規模な商業施設や病院などの多様な機能が集積しており、市内外の利用者を支える高い利便性が保たれている
	大谷地	広域な後背圏を支えるバスターミナルがあるなど、拠点を中心に利便性の高い拠点が形成されているほか、大学があることなどから市内外から比較的多くの来街者が訪れている
	平岸	地下鉄駅を中心に一定の都市機能が集積しているほか、後背圏から公共交通での乗換も多いことから、交通結節機能も有しており、居住密度の高い市街地が形成されている
	澄川	地下鉄駅を中心に一定の都市機能が集積しているほか、駅前には滞留できる広場空間を有している

地域交流拠点の取組の進め方についての考え方

地域交流拠点の現況

- ・2次マス策定以降、先行拠点ではまちづくり計画の策定等を通じて事業を順次進めており、それ以外の拠点についても地域の機運等に応じて個別にまちづくりの検討が進んでおり、**各拠点の地域特性に応じたまちづくりが進捗**している
- ・人口減少局面を迎え、持続可能な都市を構築していく上で、**後背圏の生活を支える地域交流拠点の役割はより一層重要**
- ・価値観やニーズ、生活様式等が多様化している昨今において、市民の生活を支える役割を担っている**地域交流拠点に求められる機能や空間についても多様化、複雑化**していることが考えられる
- ・地域交流拠点は、**市街地の成り立ちや土地利用状況、建替更新時期も様々でそれぞれ異なっており、それらを踏まえたまちづくりを進める必要**

地域の特徴や機会を活かして戦略的に進めていくことが重要

地域交流拠点の取組の進め方についての考え方

- ・地域の特徴を活かして戦略的に取組を進めるため、全17拠点の取組内容を決める観点を整理
- ・機会を適切に捉えまちづくりを進めるために、配慮すべき視点(尺度)を整理

以上の取組により、地域の特徴や機会を活かして全17拠点で戦略的にまちづくりを進め、札幌の都市構造の重要な要素である地域交流拠点の高度化を目指す

地域交流拠点の分類の見直しと進め方の検討

第2回の内容を再掲

本日も議論いただく内容

《①全拠点で共通して推進》
全拠点で共通する課題について、全体で進める
制度・取組を検討
(全拠点での取組の例)
・用途地域等の全市見直し
・拠点の開発誘導など

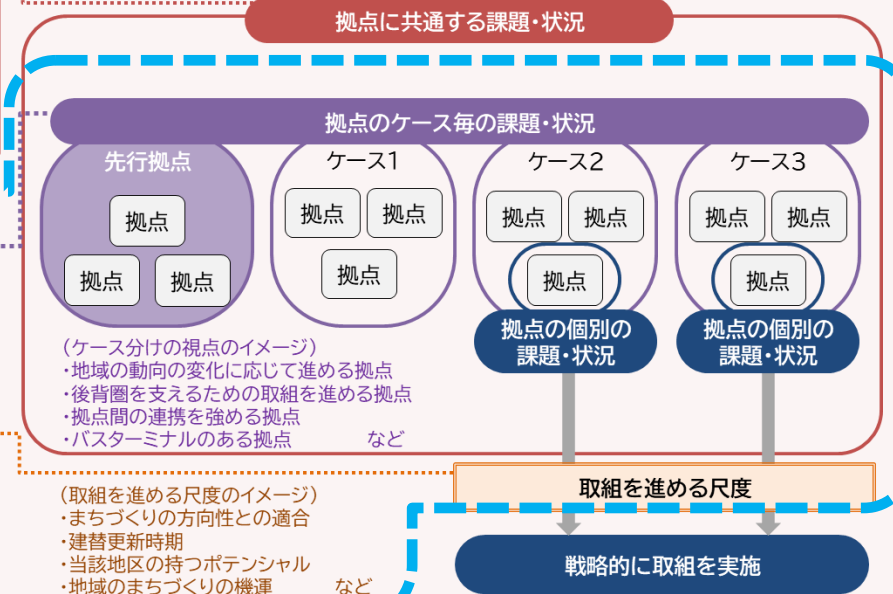
《②ケースによる分類等により推進》
拠点毎の特徴を分析し、いくつかのケースに分類
し、ケース毎に共通する今後の方向性を整理

⇒今回の見直しで、ケース分けを見直します

《③個別に以下の尺度で取組を検討》
建替更新時期やまちづくりの機運等を捉え、必要
に応じてロードマップを定めながら、必要な対応
を検討

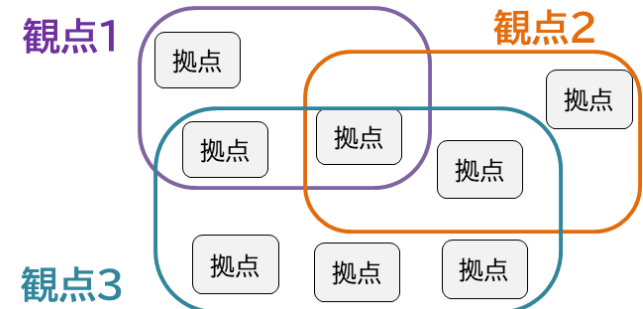
⇒今回の見直しで、新たに個別の取組を進めるための
「尺度」の追加を検討します

地域交流拠点それぞれの特性を踏まえつつ、以下の取組を推進
・後背の住宅地の生活を支える都市機能の集積
・人が集まる場所としての魅力を高めるための取組



◆地域交流拠点の取組の進め方

多様なニーズ等を捉えながら拠点での取組を戦略的に進めていくため、今回の見直しでは、ケースを3つに分類して方向性をまとめるのではなく、拠点の取組を進めるうえで考慮するケース(観点)を示し、各拠点で整理した観点を踏まえながら取組を進められる仕組みの構築を目指す



取組を進める上で考慮する観点の抽出

論点①

・取組の方向性を踏まえ、取組を進める上で考慮する観点を抽出

地域交流拠点共通の取組の方向性

2次マスで示す取組の方向性

・各拠点の特性に応じて優先度を考慮した都市開発の誘導と基盤整備

・拠点を中心とした交通機能の向上

・にぎわい・交流が生まれる場の創出

・環境に配慮した取組の推進

第2回検討部会で提示した、強化する取組の方向性

①土地利用計画制度を活用した都市機能の強化

②地域の特徴を捉えた多様な手法での都市づくりの推進

③居心地が良く歩きたくなる空間の形成

④交通結節点としての機能強化

取組を進める上で考慮する観点

①公共施設の機能更新とともにまちづくりを推進

・区役所や公営住宅等の公共施設の建替え更新などの整備とまちづくり活動の一体的な取組の働きかけを検討

②交通結節機能の向上

・交通広場の整備や待合機能強化、バリアフリー化、バスターミナルの機能更新などを検討

③居心地が良く歩きたくなる空間の形成や活用の推進

・低層部のにぎわいの連続や、道路や広場などの都市基盤等の空間活用などの取組を検討

④脱炭素化の推進

・建物の脱炭素化、地域熱供給の拡充などの取組を検討

⑤エリアの価値を高める取組の推進

・エリアマネジメントや地域のルール作りにより地区の価値向上の取組を検討

⑥周辺との連携などによる魅力の向上

・高次機能交流拠点との連携など、地域の特徴を活かした取組を検討

地域の特徴を活かして戦略的に取組を進めるため、上記の観点などを踏まえ拠点ごとの取組内容を決める

論点①

≪尺度≫ 先行的に取り組む拠点及び拠点の取組を進めるにあたり捉える機会

全拠点

働きかけ

本市の計画等の推進

- (イメージ)
- ・本市の各種目標の実現に向けた個別のまちづくり計画等の策定
 - ・計画等に基づく取組の検討・実施

地域のまちづくりの機運

- (イメージ)
- ・エリアマネジメント等の検討・実施
 - ・地域のまちづくりの機運が高まっている地区で、地区のルールづくりの検討

民間開発等の動向

- (イメージ)
- ・民間建物の建替え更新と連携した機能強化
 - ・既存の空間の活用や改修の促進などによるにぎわい創出

先行的に取り組む拠点

2次ビジョンで示している先行拠点については、まちづくり計画等の策定により事業等が進む地区であるため、事業を着実に進めていくとともに、その事業を軸にまちづくりを展開

次期都市マスでも真駒内、篠路、清田を先行して取組を進める拠点到位置付け

それ以外の拠点

拠点の取組を検討するうえで、本市の計画等の推進や、地域や民間の動きを捉えながら、拠点の機能向上に向けた取組を実施

6つの観点や上記の動きを踏まえ取組を推進

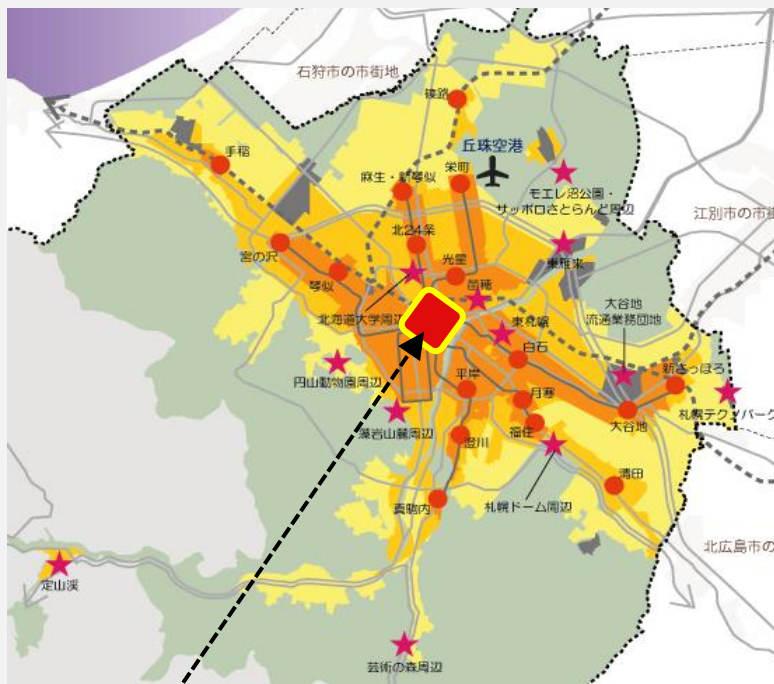
- ・地域交流拠点と位置付けた17か所は、札幌市の都市構造を構成するうえでいずれも重要
- ・個別のまちづくり計画等を定めるなど、拠点ごとに効果が高い手法を選びながら、地域交流拠点強化の取組を推進

- 1 これまでの部会の振り返り及び本日の議題
- 2 地域交流拠点の取組の進め方
- 3 都心の将来像、取組の方向性イメージ**
- 4 高次機能交流拠点の将来像、取組の方向性イメージ
- 5 工業地・流通業務地の将来像、取組の方向性イメージ
- 6 市街化調整区域の将来像、取組の方向性イメージ
- 7 本日の論点

「第2次札幌市都市計画マスタープラン」における都心の基本方針

- ・総合的な取組の方向性として、「魅力があふれ世界を引きつける都心」を掲げ、高次な都市機能の集積やエネルギーネットワークの形成などに向けた取組を進めてきた
- ・都心では、「第2次都心まちづくり計画」に基づき、計画的・戦略的なまちづくりを進めてきた
- ・次期都市マスでは、「(仮称)第3次都心まちづくり計画」の基礎的な事項を定めるため、都市全体の視点から都心に求める機能等について検討

【総合的な取組の方向性】



◆ 魅力があふれ世界を引きつける都心

【都心の将来像】

- ▶ 世界に誇ることができる環境性能を備えた災害に強い持続可能なまちが形成されています。
- ▶ 都心の機能や魅力の向上に向けて、市民・企業・行政・まちづくり組織などが一体となった都心のまちづくりが進められています。
- ▶ 札幌の資源や資産を生かして、新たな価値や魅力、活力を創造することができるまちづくりが進められています。
- ▶ 札幌らしい魅力的なライフスタイル・ワークスタイルが実現しています。
- ▶ 国内外からヒト・モノ・投資を呼び込み、札幌はもとより北海道の経済を支えています。

【都心の基本方針】

都心

都心の区域(本書p36)
JR札幌駅北口の一帯、大通東と豊平川が接する付近、中島公園、大通公園の西端付近を頂点として結ぶ区域

(本書p62)
国内外から活力・投資を呼び込む高次な都市機能の集積や都心の象徴的な公共空間の効果的な活用、災害に強いエネルギーネットワークの形成などを進めます。

都心の今後の動き

都心の活力

高次都市機能のさらなる集積

- ・都心にふさわしい土地の高度利用や高次な都市機能の集積、交通結節機能の充実など、**多様なひと・もの・ことを受け入れる都市空間の形成**



<資料>札幌駅交流拠点北5 西 1・西 2 地区市街地再開発準備組合

ビジネス環境・観光機能の強化

- ・大規模イベントを開催する空間の整備や、観光客の利便性・快適性を高めるなど、**多様なニーズに対応した受入環境の整備**



<資料>企業誘致スローガン「大札新」



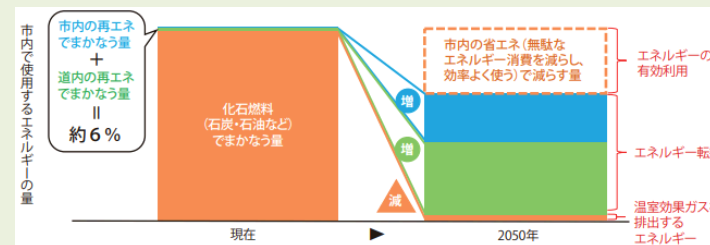
<資料>さっぽろホワイトイルミネーション

- ・高次な都市機能集積や場の創出、交流の仕組みづくりなど、**多様なひと・もの・ことを受け入れ、イノベーションがうまれる都心を形成**

環境都市の推進

低炭素化から脱炭素化へ

- ・「2050年ゼロカーボンシティ宣言」を踏まえ、札幌市気候変動対策行動計画(2021年策定)において**2050年ゼロカーボン**を目標として設定



<資料>「エネルギーの有効利用」と「エネルギー転換」のイメージ

都心におけるGXの取組と自然災害への対応

- 使用時に CO2 を出さず、かつ停電時でも電気や熱を供給することができる水素エネルギーを活用した、**「災害に強く環境にやさしいモデル街区」の整備**を進めている



<資料>札幌駅前通地下歩行空間(チ・カ・ホ)



<資料>大通東5丁目等の土地利用に係る水素ステーション公募プロポーザル審査報告書

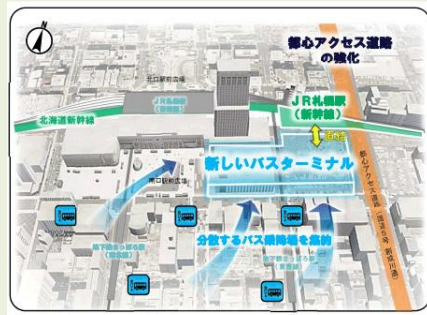
- ・2050年のCO2排出削減目標を「**実質排出量ゼロ**」に、これまでの施策の見直しや新たな対策の検討を進め、**都心で脱炭素化を先導**
- ・ICTの活用などによる効率的なエネルギー供給システムの構築や水素などを活用した脱炭素化の推進

都心の今後の動き

都心交通

広域交通ネットワークの強化

- ・札幌駅周辺においては、北海道新幹線の札幌延伸を見据え、バスターミナルの再整備や都心アクセス道路の整備など、交通結節機能や広域交通ネットワークの強化が進められている



<資料>「札幌駅交通ターミナル事業計画(案)【概要版】」札幌駅交通ターミナル検討会

新たな公共交通システム

都心部における移動の利便性や回遊性を向上し、脱炭素社会への取組に資するような次世代の公共交通システムの導入に向け、創成川以東地域を中心に新たな公共交通システムが検討されている



<資料>総合交通政策調査特別委員会 資料3(R6)

第3回での委員の意見
自転車や新モビリティを含めた乗継拠点性をどのように形成していけるか問題意識を持っている。

- ・北海道新幹線延伸を見据えた札幌駅周辺の再開発や、新幹線東改札口の整備を推進するとともに、それに伴い見込まれる**新たな交通需要を踏まえた多様な移動ニーズへの対応の検討等が必要**
- ・広域交通ネットワークの強化等により、交通機能が向上し、**都心に流入する交通の抑制等にも寄与**

ウォーカブル

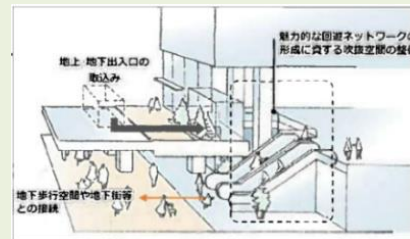
オープンスペースの形成・活用

- ・魅力的な滞留空間の形成や、地上・地下での魅力ある快適な歩行空間の形成が進んでいる
- ・また、公共的な空間について、**柔軟な活用が可能な仕組みやそれに向けた新たな取組**が進んでいる



地上・地下の重層的な歩行ネットワーク形成

- ・地下通路の沿道建物の建替え更新に伴う地下接続が進んでおり、**地上・地下のにぎわいのある回遊ネットワークが形成**されている



<資料>都心における開発誘導方針



<資料>地下接続の事例

- ・魅力ある歩行空間の形成を目指し、社会実験などを通じて、**積雪寒冷地における居心地が良く歩きたくなるまちづくりを進めるための検討が必要**

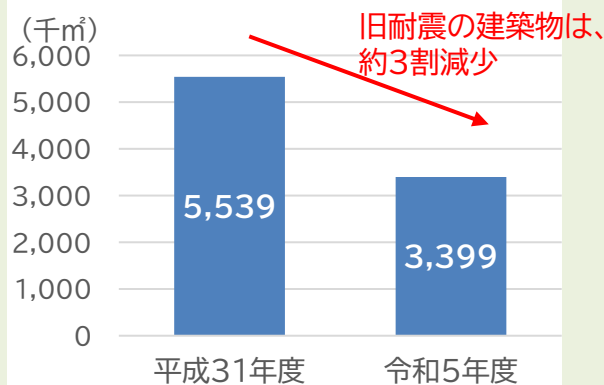
都心の今後の動き

民間開発の誘導

容積緩和等による開発誘導

- 都心では、**容積率規制が始まる前に建てられた指定容積率を超える建物も多く**、それらの建て替え更新を促進し、まちづくりに資する良好な開発を誘導するため平成30年に「**都心における開発誘導方針**」を策定し、容積率の緩和や再開発事業を実施
- 以降、約20棟の誘導を実施し、地区計画を活用した事例では**平均で指定容積率の1.4倍程度の緩和**を行っており、**主に容積率をインセンティブとした開発誘導**が進展
- 一方で**老朽建物は現在も立地**している状況であり、継続して民間開発と連携したまちづくりを進めることが必要

●都心の老朽建物の延床面積(千㎡)



- 都心では依然老朽建物が立地しており、都心の目標実現に向け地区全体で連続的な取組を展開するためには、引き続き容積緩和等のインセンティブを実施するなど、**民間開発と連携した商業・業務機能の集積などのまちづくりの継続が必要**

都心の居住

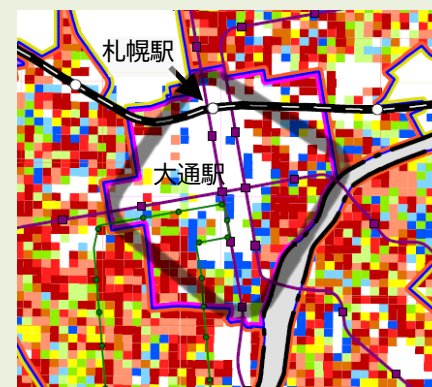
都心の人口

- 都心全体の人口については、**現在約5万人で、R22時点についてもほぼ同水準となる推計**
- 都心の中心部では、これまで優先して都心としての都市機能の集積を行ってきたところであり、エリア別に人口をみると、特に中心部では人口は極めて少なく、**居住以外の都市機能が集積している**

●都心の人口推移と推計

区分	H22(国調)	R2(国調)	R22(推計)
都心	40 千人 (78.6人/ha)	51 千人 (99.6人/ha)	53 千人 (104.7人/ha)

※ R22は国立社会保障・人口問題研究所の将来推計値を基に本市が区域ごとに推計値を算出



<資料> 都心の人口総数(100mメッシュ)

人口総数(人)【R2】 -100mメッシュ-	
200 ~	
160 ~ 200	
120 ~ 160	
100 ~ 120	
80 ~ 100	
60 ~ 80	
40 ~ 60	
20 ~ 40	
~ 20	
0	

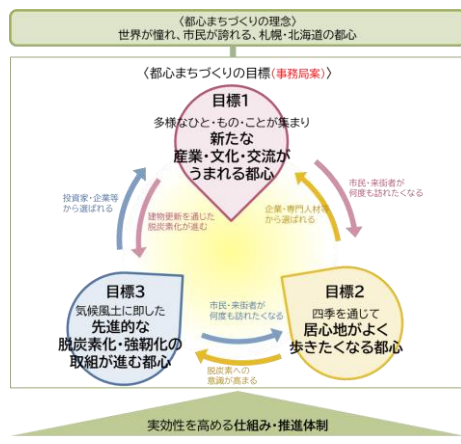
- 都心においては、**都心にふさわしい高次な機能集積が優先されるべきであり、居住機能がその支障となることは避ける必要がある**
- 居住機能の立地動向や居住機能が多様化している情勢を踏まえ、**都心内のエリアの特徴に応じた適切な対応方針の検討が必要**

(仮称)第3次都心まちづくり計画の策定に向けた検討

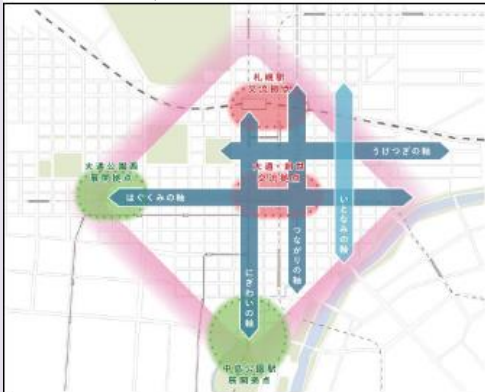
- ・今年度より、「(仮称)第3次都心まちづくり計画検討会」を設置し、**令和7年度末に「(仮称)第3次都心まちづくり計画」を策定予定**
- ・検討会では、**都心まちづくりの理念・目標や、骨格構造、基本方針・重点戦略、空間形成指針等を検討**

(仮称)第3次都心まちづくり計画検討会で検討中の内容

<都心まちづくりの理念・目標(案)>



<対象区域及び骨格構造(案)>



<これからの都心まちづくりの課題>

これからの都心まちづくりの課題

◆これまでの取組(強化・継続)
◇今後の方向性

高次都市機能のさらなる集積 ◆業務、商業、医療、教育、文化芸術等の機能の充実 ◆建替更新をとらえた容積緩和による開発誘導 ◇容積緩和以外の誘導の手法や居住のあり方 ◇人や投資を呼び込むための情報発信の強化	魅力的なストリート形成 ◆骨格構造、魅力的な景観、地上地下の重層的ネットワークの形成 ◇積雪期の魅力とにぎわいの創出
経済をけん引する役割の強化 ◆ビジネス環境、観光機能の強化 ◇産業政策と連携したイノベーションや産業を創出する仕掛け	都市活動を支える交通機能の維持・向上 ◇交通機能と滞留機能のバランスと面的な機能分担 ◇都心を目的地としない通過交通の分散 ◇新幹線延伸など将来の交通環境変化への対応
多様な人々の受入環境の整備 ◆バリアフリー対応 ◇ユニバーサルデザイン、多言語対応	公共的空間の充実と活用 ◆民間開発誘導等によるオープンスペースの創出、エリアマネジメントによる空間活用 ◇より柔軟な利活用を実現する仕組みや体制
DXの推進 ◇急速に進む技術革新への対応 ◇最先端技術の活用促進	低炭素化から脱炭素化への取組の強化 ◆札幌都心E！まち開発推進制度による脱炭素化の取組誘導 ◆都心の特徴であるエネルギーネットワークの活用 ◇建物のライフサイクルを通じたCO2削減の視点
急速な社会の変化への柔軟な対応 ◇社会実験等の受入体制や規制緩和への対応 ◇計画の実行性を高める仕組み	災害リスクの高まりへの対応 ◆建物の建替えと連動した災害時の電力・熱の供給機能確保や一時滞在施設の整備 ◇みどりの活用などによる気候変動への対応

⇒都市空間全体としての都心の将来像や取組の方向性は都市マスで整理し、都心の骨格構造や戦略等について都心まちづくり計画で整理する

将来像の設定に向けた重要なポイントの抽出

- ・都市全体から見た都心の将来像や取組の方向性を設定するにあたり、これまで進めてきた取組や今後の動きを踏まえて、今後の取組における重要なポイントを抽出。

2次ビジョンにおける目指す姿

民間投資と共鳴した新しい時代にふさわしい高次の都市機能の集積が進んでいます。

また、快適な交流・滞留空間やみどりの創出、移動環境の充実により、魅力的でうるおいのある歩きたくなる都心が形成されるとともに、データや先端技術の活用などにより、イノベーションが創出され、新しい価値が生まれ続けています。

今後の都心の取組における重要なポイント

多様なひと・もの・ことを受け入れ交流を促進し、
イノベーションがうまれる都心を形成

CO2排出削減目標「実質排出量ゼロ」に向けた脱炭素化を先導する取組の推進

災害リスクに対応した強靱な都心の形成

広域交通ネットワークの強化等、将来の変化を見据えた
「都心の交通機能」の維持・向上

道路などの公共的空間の整備・活用による魅力的なストリートの形成

「都心」の将来像イメージ実現に向けた取組の方向性

論点②

「都心」の将来像イメージ

札幌・北海道の魅力と活力を先導・発信する都心

- 国内外からヒト・モノ・投資を呼び込み、札幌はもとより北海道の経済を支え、データや先端技術の活用などにより、イノベーションが創出され、新しい価値が生まれ続けています。
- 札幌の資源や資産を生かして、快適な交流・滞留空間やみどりの創出、移動環境の充実により、魅力的でうまいのある歩きたくなる都心が形成されています。
- エネルギー利用に関する世界トップレベルの取組が展開され、高い環境性能と強じん性を兼ね備えた都心が形成されています。
- 公民連携型のまちづくり推進体制を構築し、都心の魅力や価値の創出に挑戦できるまちづくりが進められています。

※赤字：第2次札幌都市計画マスタープランからの変更箇所

将来像実現に向けて強化する取組の方向性

①高次な都市機能の集積・交流機会の創出

- (例)・民間開発と連携した都市機能集積やまちづくりの継続
・産業と連携した、交流を促進しイノベーションを創出する仕掛け
・業務、商業、医療、教育、文化芸術等の機能の充実
・国家戦略特区指定を踏まえた都心の金融機能の強化 など

②みどりが感じられ、居心地が良く歩きたくなる都心の形成

- (例)・みどりの創出、眺望、冬期、夜間を踏まえた良好な景観形成
・交通機能と滞留機能のバランスや面的な機能分担、都心に流入する不必要な交通の抑制等
・新幹線延伸など将来の交通環境変化への対応
・地上、地下の重層的なネットワークの形成 など

③先進的な取組による脱炭素化の推進

- (例)・ICTの活用等による効率的なエネルギー供給システム構築
・建物のライフサイクルを通じたCO2削減 など

④強靱な都心の形成

- (例)・災害リスクへの対応
・グリーンインフラ等による気候変動への対応 など

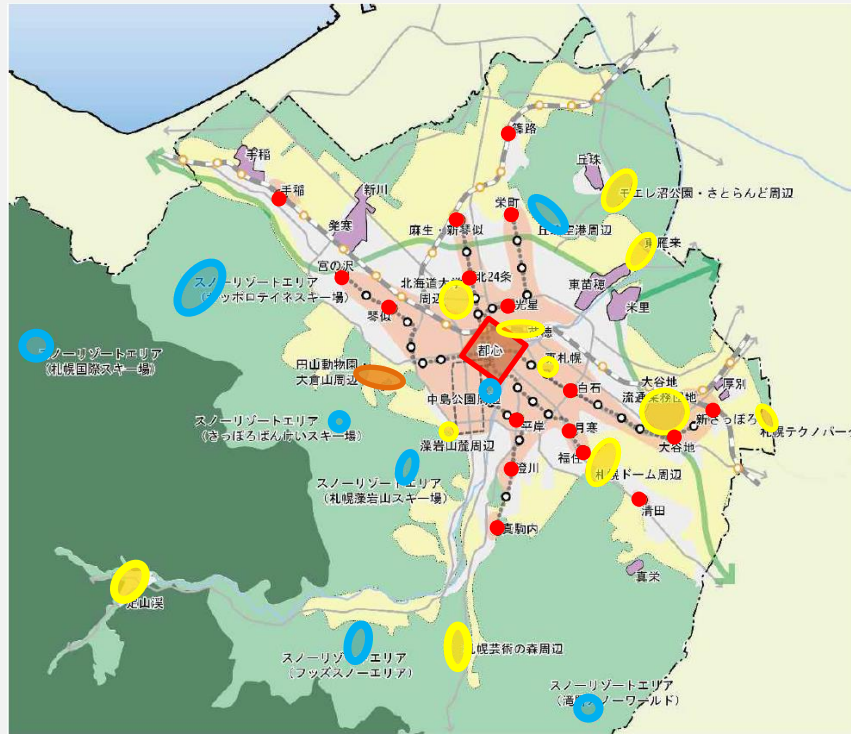
⑤実効性を高める公民連携型のまちづくり推進

- (例)・公共的空間の柔軟な利活用や社会実験等の受け入れ
・最先端技術の活用促進 など

- 1 これまでの部会の振り返り及び本日の議題
- 2 地域交流拠点の取組の進め方
- 3 都心の将来像、取組の方向性イメージ
- 4 高次機能交流拠点の将来像、取組の方向性イメージ**
- 5 工業地・流通業務地の将来像、取組の方向性イメージ
- 6 市街化調整区域の将来像、取組の方向性イメージ
- 7 本日の論点

「第2次札幌市都市計画マスタープラン」と「第2次札幌市まちづくり戦略ビジョン」との整合

- ・第2次札幌市都市計画マスタープランでは、**産業や観光、文化芸術、スポーツなど、国際的・広域的な広がりをもって利用され、札幌の魅力と向上を先導する高次な都市機能が集積する拠点**として**12箇所**を位置付け
- ・第2次札幌市まちづくり戦略ビジョンにおいて、新たに位置付ける拠点、位置付けを変更する拠点、引き続き位置付ける拠点が示され、高次機能交流拠点は**全15箇所**が位置付けられた



※◆は都心、●は地域交流拠点

<資料> 第2次札幌市まちづくり戦略ビジョン

【高次機能交流拠点】

新たに位置付ける拠点

位置付けを変更する拠点

引き続き位置付ける拠点

- 丘珠空港周辺
- スノーリゾートエリア
(サッポロテイネなど6か所)
- 中島公園周辺
- 円山動物園・大倉山周辺
→大倉山周辺を追加
- 札幌ドーム周辺
- 北海道大学周辺
- 定山溪
- 藻岩山麓周辺
- 苗穂
- 東雁来
- モエレ沼公園・さとらんど周辺
- 大谷地流通業務団地
- 東札幌
- 札幌テクノパーク
- 札幌芸術の森周辺

①都市機能の
更なる高度化や集積

②情報発信・プロモーションの強化、
既存ストックの利活用

高次機能交流拠点の2次ビジョンの位置付けと今後の動き

2次ビジョンより

丘珠空港周辺

北海道各地のビジネス・防災・医療を支える道内空港ネットワークの拠点として、また、道外とも路線を結ぶ都市型空港として、滑走路延伸によるリージョナルジェット機の通年運航や運航機会の拡大、空港へのアクセスの強化、メディカルウイングの通年運用、利便施設の誘致など、丘珠空港及び空港周辺エリアの更なる活用を図ります。

『札幌丘珠空港と周辺地域の共生に関する基本構想(素案)』(R6)

- ・緑地機能の維持・向上
- ・空港周辺の産業振興・集積
- ・交通アクセスの改善 など

2次ビジョンより

中島公園周辺

市民の憩いの場や国内外からの来訪者を含めた交流の拠点として、都心部の貴重なみどりの魅力を向上させるとともに、集客・交流機能や芸術・文化機能の強化を図ります。

中島公園駅周辺地区まちづくり基本構想(R3)

- ・新MICE施設整備の動向等を踏まえ、中島公園駅の周辺について、「にぎわいの軸」南端の新たな拠点形成に向けたまちづくりの方向性を示す

2次ビジョンより

スノーリゾートエリア

「雪の街の魅力」と「国際観光都市の魅力」とが融合した『都市型スノーリゾートシティ』の拠点として、市民・観光客の多様なニーズに対応できるよう、スキー場利用客の満足度を高める施設の整備やサービスの提供などにより、スキー場とその周辺エリアのレベルアップを図ります。

スノーリゾートシティSAPPORO推進戦略(R3)

- ・宿泊施設整備、土地利用の検討
- ・公共交通機関の利用環境整備 など

札幌ドーム周辺

- ・スポーツ・文化芸術や集客交流産業を振興する拠点
- ・拠点の機能を高める施設の立地を進めるとともにこれらの施設と札幌ドームとの相乗効果が期待できる機能誘導を図る
- 札幌ドーム周辺地域におけるスポーツ交流拠点基本構想(R4)
⇒スポーツ施設のほか、集客交流効果を高める利便施設等の様々な機能を配置・集積することで、ドームを核とした官民連携の新たな公益を発現し、拠点性の向上による経済・まちの活性化を目指す

定山溪

- ・定山溪地区の魅力向上のため、官民連携による多様な観光資源の磨き上げなどを行う
- 次期定山溪観光魅力アップ構想(2025-2034)(検討中)
⇒コロナ禍を契機として、旅行ニーズの多様化等を踏まえて、次期定山溪観光魅力アップ構想策定に向けた検討を進めている

今後の高次機能交流拠点の取組における重要なポイント

- 都市機能の高度化や集積に向けた土地利用の推進
- 高次機能交流拠点への交通アクセス性の向上
- 都心や地域交流拠点などと高次機能交流拠点の機能連携
- 公民連携を活用した都市機能の強化と効率化の推進
- 周辺エリアが持つ機能を生かした一体的な取組の実施 など

「次期都市計画マスタープラン」における高次機能交流拠点の将来像イメージ、取組の方向性

論点③

今後の高次機能交流拠点の取組における重要なポイント

都市機能の高度化や集積に向けた土地利用の推進

公民連携を活用した都市機能の強化と効率化の推進

高次機能交流拠点への交通アクセス性の向上

周辺エリアが持つ機能を生かした一体的な取組の実施

都心や地域交流拠点などと高次機能交流拠点の機能連携

「高次機能交流拠点」の将来像イメージ

- 国際的・広域的な観点を持った産業や観光、スポーツ、文化芸術などの都市機能の高度化と集積が進み、国内外問わず、多くのヒト・モノ・投資・情報を呼び込んでいきます

※赤字：第2次札幌都市計画マスタープランからの変更箇所

将来像実現に向けて強化する取組の方向性

①都市機能の更なる高度化や集積に向けた土地利用計画制度の運用

- (例)・高次機能交流拠点の特徴を踏まえた都市機能強化、土地利用の推進
- ・市街化調整区域にある高次機能交流拠点の、自然環境の保全を前提とした限定的な土地利用
- ・社会情勢やニーズに合わせた官民連携による高度化の検討

②周辺との連携による機能向上の推進

- (例)・周辺の景観やみどり等との連携
- ・都心や地域交流拠点との連携
- ・空き地や空き店舗等の活用によるにぎわいの連続や機能の集積
- ・交通アクセス性の向上 など

- 1 これまでの部会の振り返り及び本日の議題
- 2 地域交流拠点の取組の進め方
- 3 都心の将来像、取組の方向性イメージ
- 4 高次機能交流拠点の将来像、取組の方向性イメージ
- 5 工業地・流通業務地の将来像、取組の方向性イメージ**
- 6 市街化調整区域の将来像、取組の方向性イメージ
- 7 本日の論点

「第2次札幌市都市計画マスタープラン」における工業地・流通業務地の基本方針

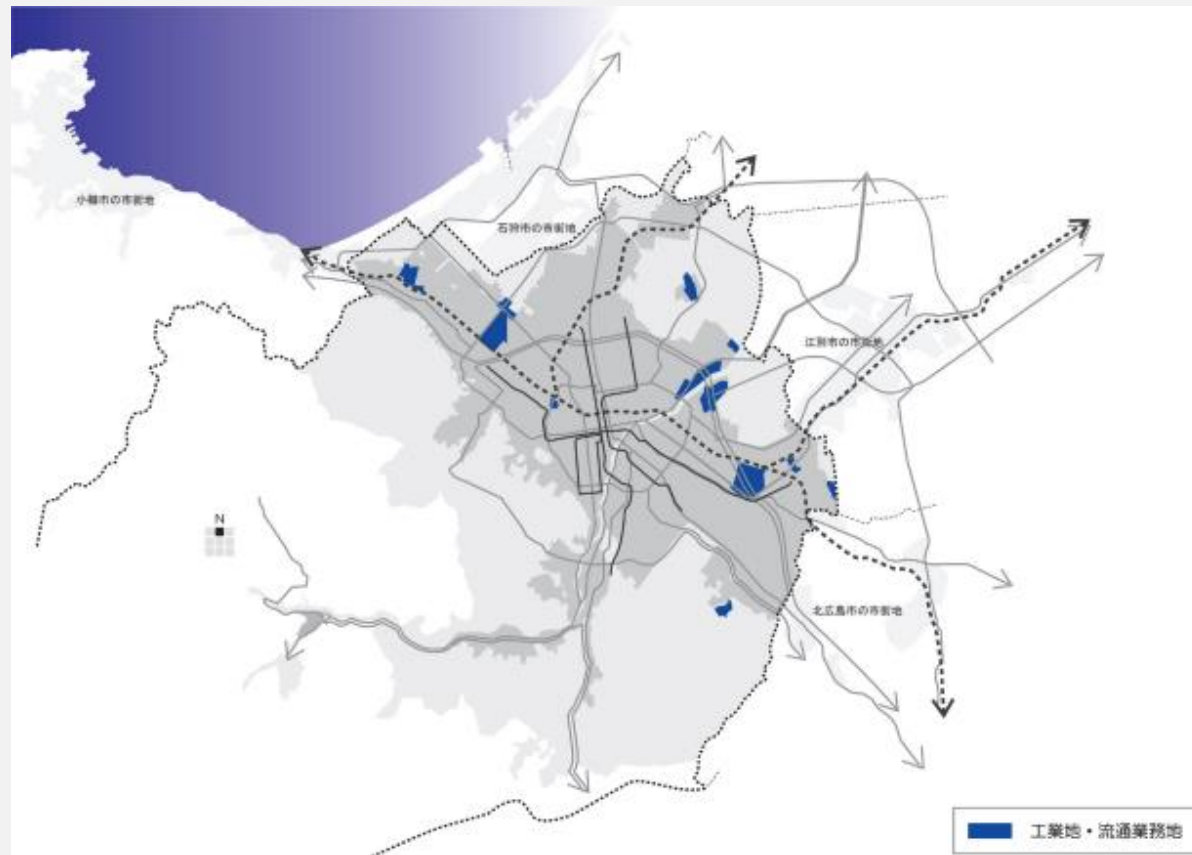
- ・本市では、これまで工業や流通業務に関わる土地利用の需要増大を支えるため団地整備を計画的に進めており、**既存の団地はすべて分譲を完了**している
- ・新川地区工業団地(平成9年分譲開始)の造成以降、団地の開発を行っていない
- ・近年は、市内の工場等の老朽化が進んでおり、また、物流施設では機能複合化や大型化が進んでいることから、これらの建替えや機能増進に対応するため、**操業環境の保全や土地利用制限の緩和**を行っている

【工業地・流通業務地の基本方針】

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ります。

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。

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。



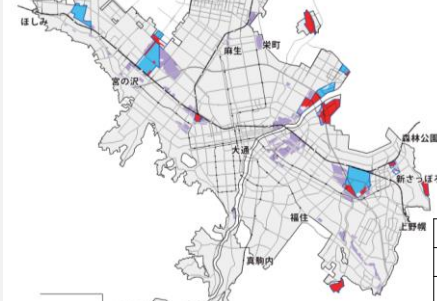
「第2次札幌市都市計画マスタープラン」以降の取組

- ・市内工場等の老朽化に伴う建替えや増設、市内企業の市外移転などの課題に対応した取組を実施
- ・工業系用地の維持・保全に向け、**特別用途地区の指定による制限や土地を求める企業と未利用地のマッチング等を実施**
- ・市内に操業適地を求める企業の市外移転を防ぐため、**市街化調整区域の指定路線沿道に限り工場等の立地を一部許容**

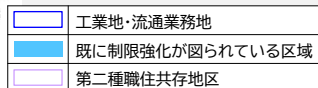
工業地・流通業務地などに関する近年の取組

●第二種特別工業地区の指定(令和元年)

■ 第二種特別工業地区を指定した区域



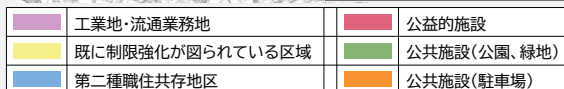
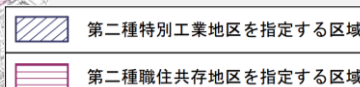
- 工業地・流通業務地において、非工業系用途に対する制限を強化し、敷地の最低限度を設定



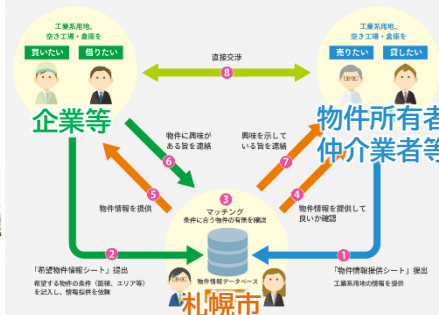
●流通業務地区・団地の制限緩和(令和元年)



- 流通業務関連の様々な施設の立地に対応するため、流通業務地区の一部を「第二種特別工業地区」に変更
- 流通業務団地において、施設の大型化複合化に対応するため、建設可能な施設の種類の指定を緩和



●現状の工業系用地の活用促進(平成29年)



- 未利用地調査により工業系用途地域における未利用地を把握し土地を求める企業とマッチング

●流通業務施設立地指定路線における工場等の許容(令和3年)



- 平成6年より、指定路線における大規模流通業務施設の許可運用を開始
- 令和3年から、市内の工場(食品・金属・印刷)の建替えや増設を許容する許可の運用

工業地・流通業務地の土地利用状況

- ・近年は**施設の大型化**など建築動向に変化がみられるほか、**市街化区域内の低未利用地が大きく減少**しており、**新設や建替え等に必要な工業系用地が不足**することが懸念される
- ・特に大規模な低未利用地が少なく、**敷地規模が大きいものほど、建替え等の適地が見つけれない可能性が高い**

工業系土地利用の床面積の推移(市街化区域内)

工業系土地利用の延床面積の推移(千㎡)

大分類	中分類	平成24年	令和4年	H24-R4比
工業系	工業施設	2,447	2,416	98.7%
	都市運営施設	4,759	4,953	104.1%
	小 計	7,205	7,369	102.3%

延床面積
増加

工業系土地利用の棟数の推移(棟)

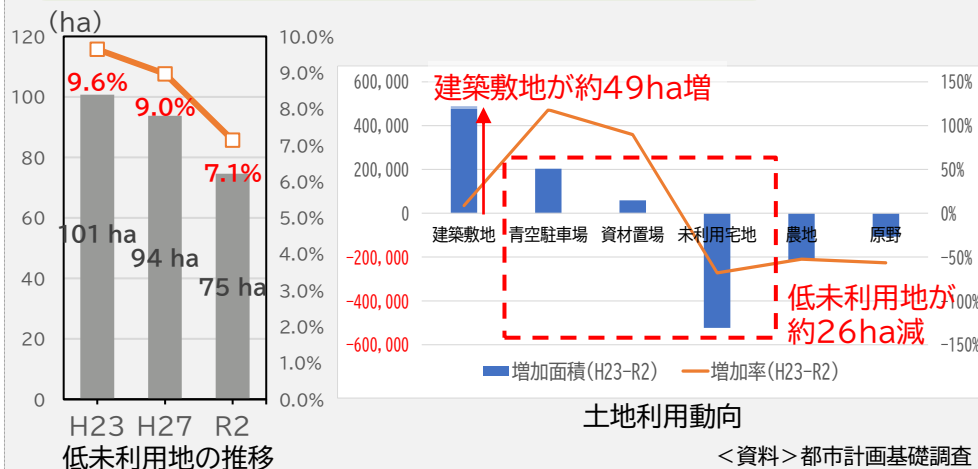
大分類	中分類	平成24年	令和4年	H24-R4比
工業系	工業施設	2,530	2,280	90.1%
	都市運営施設	5,020	4,680	93.1%
	小 計	7,550	6,960	92.1%

棟数
減少

※都市運営施設…供給処理施設、運輸倉庫施設、通信施設等

<資料> 都市計画基礎調査

低未利用地の動向(工業地・流通業務地)

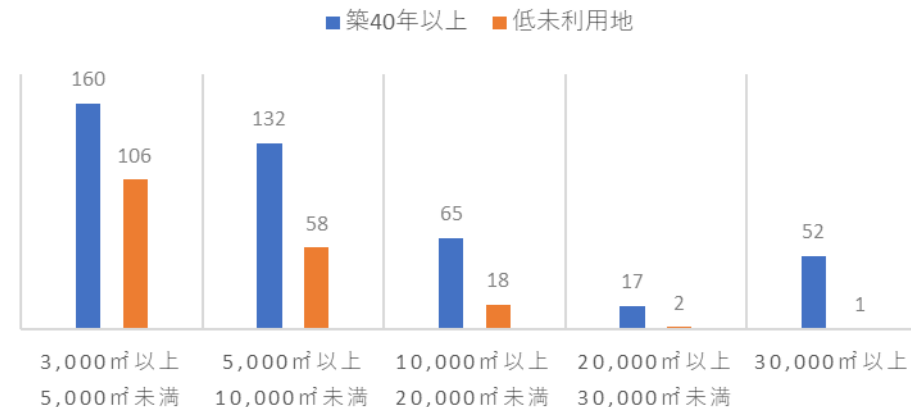


老朽建築物と低未利用地の敷地数の比較(工業地・流通業務地)

	築40年以上の工業系数地(箇所)	低未利用地(箇所)
～ 1,000㎡	437	1717
1,000㎡ ～ 3,000㎡	400	410
3,000㎡ ～ 5,000㎡	160	106
5,000㎡ ～ 10,000㎡	132	58
10,000㎡ ～ 20,000㎡	65	18
20,000㎡ ～ 30,000㎡	17	2
30,000㎡ ～	52	1

敷地が大きくなるほど、工業適地が見つげづらい傾向にある

築40年以上の工業系数地数と低未利用地数の比較

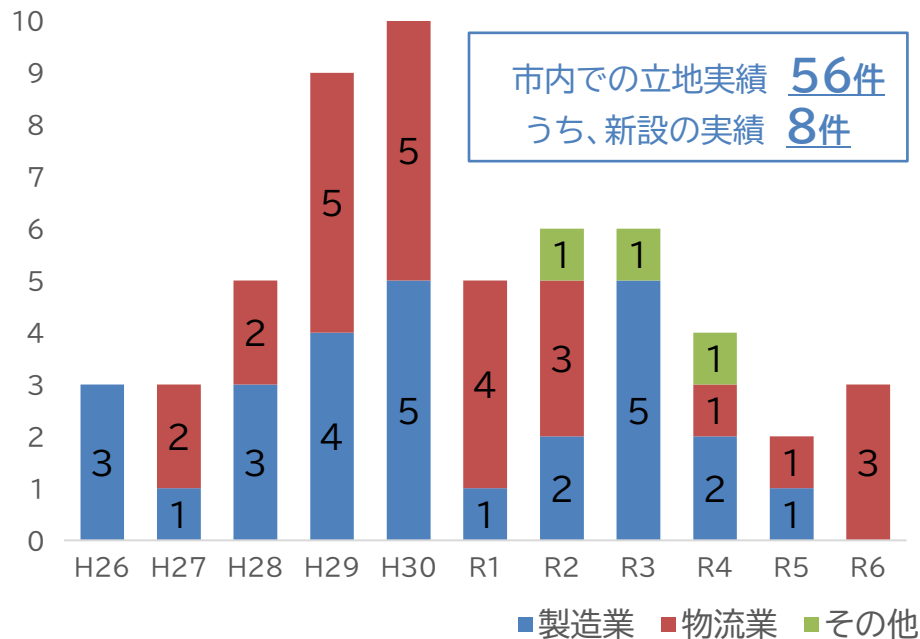


<資料> 都市計画基礎調査

企業の立地状況と需要調査

- ・製造業や物流業の立地はほぼ市内企業の増設であり、新規進出はほとんど見られない
- ・令和6年度に実施した調査により、市内での工場・物流施設の新増設や移転の可能性がある企業が確認された
- ・それらの企業が求める敷地面積と活用可能な未利用地にはギャップがあり、**工業系用地が不足することが予想される**

製造業・物流業等立地件数(札幌圏設備投資促進補助金※申請件数)



※札幌圏への企業立地の促進や企業の市外移転の防止を目的として平成26年に創設。工場・物流施設の新増設等を行うために設備投資を行う企業に対し補助を実施。

工業系用途地域の低未利用地調査(中間報告)

- 準工業地域・工業地域・工業専用地域の低未利用地(空き地、青空駐車場、資材置場)を特定
- そのうち、土地所有者の賃貸・売却意向や周辺状況を考慮し、活用可能な土地を算出

実際に活用可能と思われる工業系用地は、**計約6万㎡**

企業立地・移転動向調査(中間報告)

- 市内の製造業・道路貨物運送業・倉庫業・卸売業の内、売上高上位の2,000社に対し、事業所の新設・増設・移転等に関する動向や用地需要等について調査を実施。
- 中間報告での回答率は50.7%(1,014社)

市内で「用地を探している」「中長期的に探索する可能性がある」と回答した企業は、**計76社**

これらの企業が必要と回答した工業系用地の面積は、**計約23万㎡**

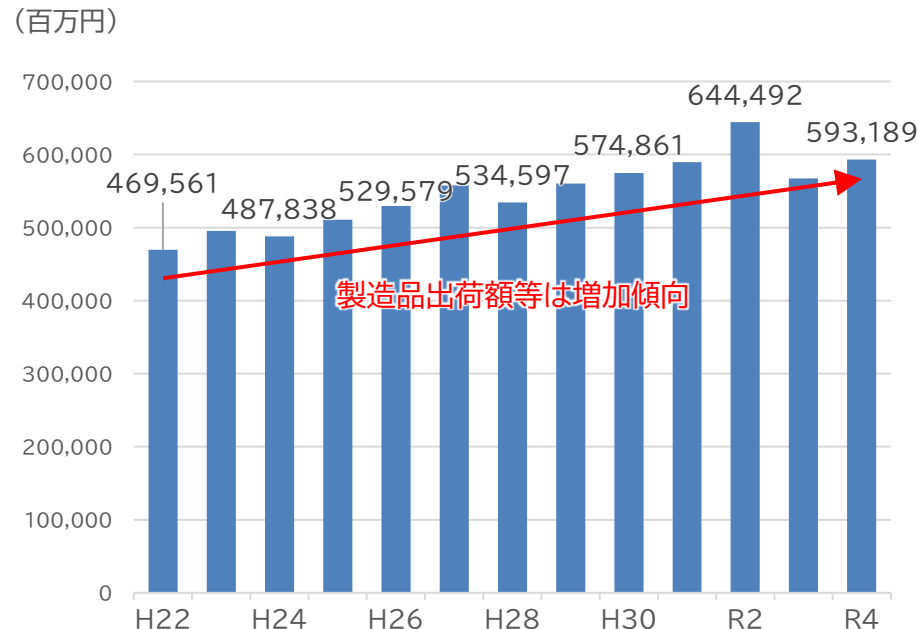
調査結果

工業系用地について、市内企業の需要と
活用可能な未利用地には**大きなギャップがある状況**

工業地・流通業務地に関する今後の動き

●札幌市の製造品出荷額等の推移

- 札幌市の製造品出荷額等の推移は平成22年から増加傾向であり、令和4年の製造品出荷額等は約5932億円
- 今後も製造品出荷額等の増加が続く場合、新たな設備投資も想定されるため、工業系用地の保全や更なる確保について検討が必要



札幌市の製造品出荷額等

<資料> 経済構造実態調査、経済センサス、工業統計調査

●国家戦略特区の指定

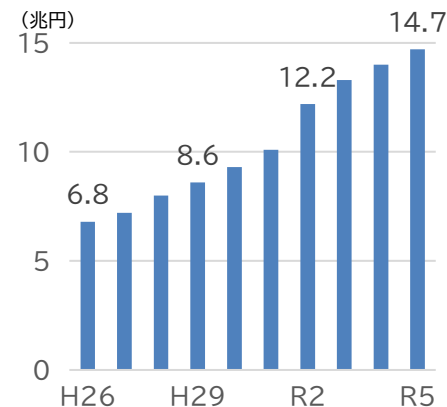
- 令和6年6月に国家戦略特区の指定
- 特区を活用しながら、国内随一の再生可能エネルギーのポテンシャルを活かし、全道域でのGX産業の振興と札幌市域での金融機能の強化・集積を図り、日本の再エネの供給基地、アジア・世界の金融センターの実現を目指す



<資料> 北海道・札幌「GX金融・資産運用特区」の概要(全体版)

●物流の効率化・高度化

- 人口減少や2024年問題などにより労働力不足が懸念される一方、EC市場は急成長しており、今後、労働需給は更に逼迫する可能性がある
- 労働力不足や生産性向上等への対応として、物流拠点施設の整備や物流施設における自動化等の新技術の導入など、施設の効率化や高度化が必要になることに加え、社会的課題である環境負荷の低減などへの対応も求められる



物販系分野の BtoC-EC 市場規模

<資料> 電子商取引実態調査

将来像の設定に向けた重要なポイントの抽出

- ・工業地・流通業務地の将来像を設定するにあたり、これまで進めてきた取組や今後の動きを踏まえて、今後の取組における重要なポイントを抽出

2次ビジョンにおける目指す姿	これまでの取組や今後の動き	今後の工業地・流通業務地の都市づくりにおける重要なポイント
操業環境の保全や土地利用の再編、低未利用地等の適切な活用などにより、老朽化した施設の更新や機能の高度化・複合化が進んでいます。	●これまでの取組・昨今の状況 ・本市では約25年前の新川地区を最後に工業団地の造成を行っておらず、全て分譲が完了している ・昨今では既存の工業団地の保全や土地を探す企業と未利用地のマッチングなどの取組を実施する一方で、工場等の新規立地のための未利用地が不足しているなどの課題も見られる ●今後の動き ・工業系の土地利用については、今後も建物の老朽化と未利用地の減少が続くことが予想され、特に敷地規模が大きくなるにつれて、建替え用地の不足が拡大していくことが懸念されるため、それらへの対応が必要 ・製造品出荷額等は平成22年以降増加傾向であり、今後の工場等の新增設を支える取組が必要 ・物流施設等の効率化・高度化などに伴う施設整備への対応が必要 ・国家戦略特区の指定等に伴い、札幌市・北海道内においては、今後、GX関連企業の集積が進むことが予想され、それらの動きに対して機動的な対応が必要 ・工場等の新增設を支える取組などにあたっては、交通環境も配慮することが重要	工業系の土地利用の維持・向上 工業系用地不足への対応 工場や物流の操業環境の変化への対応 新たな産業の進出など、社会情勢の変化に応じた機動的な対応

「次期都市計画マスタープラン」における工業地・流通業務地の将来像、取組の方向性イメージ

論点④

今後の工業地・流通業務地の取組における重要なポイント

工業系の土地利用の維持・向上

工場や物流の操業環境の変化への対応

工業系用地不足への対応

新たな産業の進出など、社会情勢の変化に応じた機動的な対応

「工業地・流通業務地」の将来像イメージ

札幌の産業を支える工業地・流通業務地

- 工業地・流通業務地の業態の変化等を踏まえながら、操業環境の維持・保全が図られています。
- 札幌の成長を支える工業系用地が確保され、持続的な企業立地及び集積と生産基盤が形成されています。
- 札幌の成長を後押しする産業振興やビジネスの創出を支えています。

※赤字：第2次札幌都市計画マスタープランからの変更箇所

将来像実現に向けて強化する取組の方向性

①工業系の土地利用の維持・向上

- (例)・工業系土地利用の維持・向上を基本とした土地利用計画制度の運用の継続・拡大
・大谷地流通業務団地の高度化に向けた検討 など

②工業系用地の確保

- (例)・市街化区域内で住工の用途が混在している地区の動向の把握及び段階的な土地利用転換の誘導の検討
・市街化調整区域を含めた工業系用地確保に向けた土地利用の検討
(流通業務施設立地指定路線の更なる活用、IC周辺や幹線道路沿道等における面的活用など)
・その他、道内・国内の状況の変化に機動的に対応した産業立地施策の推進 など

- 1 これまでの部会の振り返り及び本日の議題
- 2 地域交流拠点の取組の進め方
- 3 都心の将来像、取組の方向性イメージ
- 4 高次機能交流拠点の将来像、取組の方向性イメージ
- 5 工業地・流通業務地の将来像、取組の方向性イメージ
- 6 市街化調整区域の将来像、取組の方向性イメージ**
- 7 本日の論点

「第2次札幌市都市計画マスタープラン」における市街化調整区域の基本方針

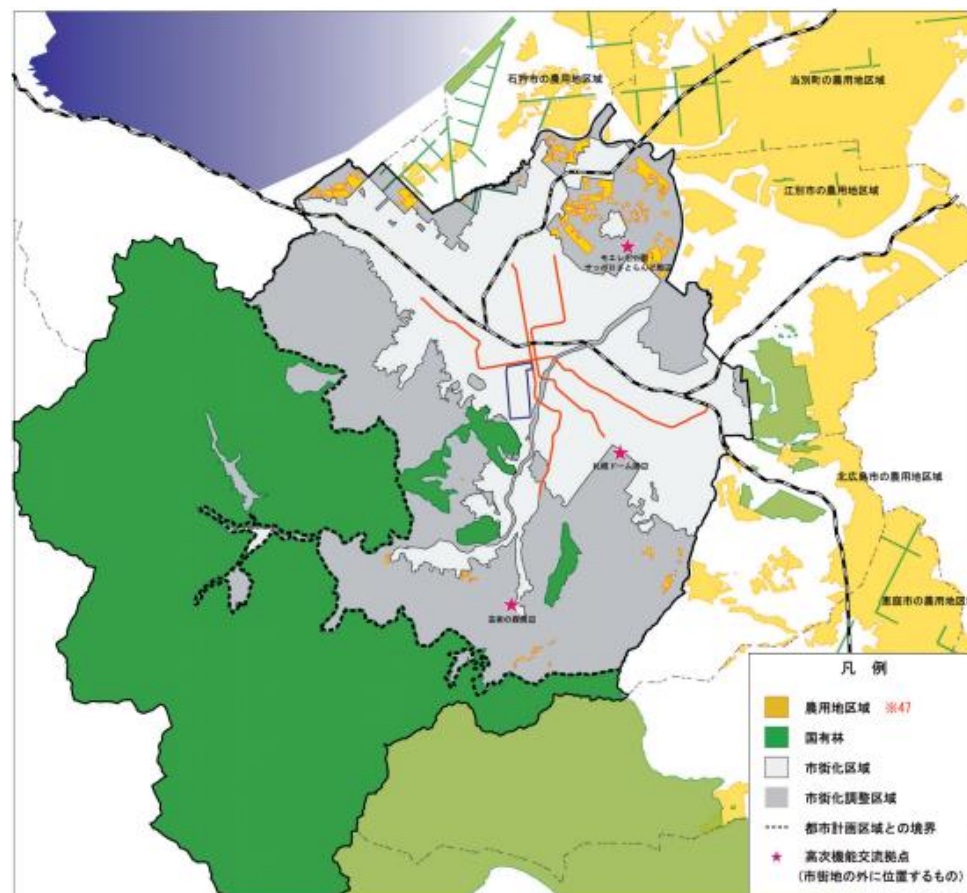
- ・市街化調整区域は、都市計画法で「市街化を抑制すべき区域」と定義
- ・現状の市街化区域を市街地の範囲とすることを基本とし、市街地の外では新たな市街地の形成を原則行わない
- ・自然環境や優良な農地などの保全を前提としつつ、その特性を生かす土地利用にも対応

【市街化調整区域の基本方針】

良好な自然環境や優良な農地を保全するとともに、新たな市街地の形成は原則行いません。

都市活動の維持に不可欠でありながら市街地内への立地がなじまない施設や、市街地の外ならではの土地利用に対応した土地利用計画制度の運用を検討します。

市街地の外にある高次機能交流拠点周辺においては、拠点の機能や魅力の向上に資するよう、周辺を含めた自然環境の保全を前提とし、地域特性を踏まえて景観にも配慮した限定的な土地利用の許容について検討します。



「市街化調整区域の保全と活用」における方向性

- ・平成18年に「**市街化調整区域の保全と活用の方針**」を策定しており、2次マスを踏まえ、平成30年に改定
- ・保全と活用にあたっての理念と基本姿勢を定め、それらに基づいた**土地利用に関する考え方を類型化して整理**

【理念】 札幌の都市個性を伸ばし、新たな魅力を創造する、メリハリある土地利用誘導

【基本姿勢】

○魅力ある空間を柔軟に活用する ○許可施設の立地を計画的に誘導する ○許可等を通じて積極的に景観を誘導する

保全優先型

○自然環境

- ・自然環境の保全を前提とし、水道水源区域の明確化と規制強化、生態系への配慮や環境負担低減の取組の誘導の検討

○災害の発生のおそれのある区域

- ・災害リスクの回避・低減を前提とし、土砂災害警戒区域・土砂災害特別警戒区域及び災害危険区域を特に保全を優先すべき区域に位置付け

○農地

- ・優良な農地については、その保全を前提とし、また農業振興に資する土地利用については、限定的な許容を検討



<農産物直売所>

活用調整型

○産業での活用

- ・産業廃棄物処理施設については、ガイドライン等により立地や施設規模、環境への配慮内容などを評価した上で許容する現在の運用を維持
- ・大規模流通施設等の立地が許容される流通業務施設立地指定路線について、指定路線の適正化と、許容される施設の対象拡大を検討

○既存施設の利用

- ・住宅地(既存住宅団地)や学校などの公共公益施設(既存公共公益施設)について、限定的な立地を認める現在の運用を当面の間維持し、今後の在り方の検討のため、市街化調整区域の人口推移や動向把握等に努める



<流通業務施設>

魅力創造誘導型

○高次機能交流拠点

- (モエレ沼公園・サッポロさとらんど周辺)
- ・利便性向上に資する施設に対する柔軟な対応
- ・拠点にふさわしい良好な景観形成に向けた取組(札幌ドーム周辺)
- ・スポーツや集客交流産業の振興などに関わる拠点性を高めるため、土地利用を具体化するにあたって配慮すべき要素の明確化(芸術の森周辺)
- ・文化芸術の拠点としての機能の維持増進

○高次機能交流拠点以外の地域

- ・慎重な制度運用を行いつつ、観光やレジャーに活用し、多様化するニーズに対応



<モエレ沼公園>

「第2次札幌市都市計画マスタープラン」以降の取組

- ・流通業務施設立地指定路線では平成6年から大規模流通業務施設の立地を許可しており、令和3年の「札幌市市街化調整区域における工場・物流施設立地認定要綱」の策定により、**工場等の立地も許可**できる運用としている
- ・令和4年に「モエレ沼公園・サッポロさとらんど周辺地区利便施設認定要綱」と併せて景観まちづくり指針を策定し、**来訪者の利便性向上に資する飲食店や物販店などを指定路線沿道に限り許可しつつ、地域特性を踏まえた景観形成を誘導**

●令和3年～ 流通業務施設立地指定路線における工場等の許容

■指定路線

- ・樽川篠路線(西5丁目・樽川通)
- ・札幌当別線(伏古・拓北通) ※H12年に区域拡大
- ・花畔札幌線(苗穂・丘珠通) ※H12年に追加
- ・札幌北広島環状線(追分通、東15丁目・屯田通)

■立地可能な施設

施設	業種	主な認定要件
物流施設	運送業 倉庫業 卸売業	・市街化区域内に立地が困難 ・現に市内の施設で操業 ・敷地が9m以上指定路線に接する ・敷地3,000㎡～50,000㎡未満 ・指定路線の道路境界から100mの範囲内に敷地の過半がある ・敷地境界から建物を5m以上後退 ・準工業地域に建築できるもの
工場	食品製造 印刷関連 金属製品製造	

●令和4年～ モエレ沼公園・サッポロさとらんど周辺地区

■指定路線

- ・札幌当別線(伏古・拓北通)
- ・雁来篠路連絡線
- ・福移沼端線



■立地可能な施設

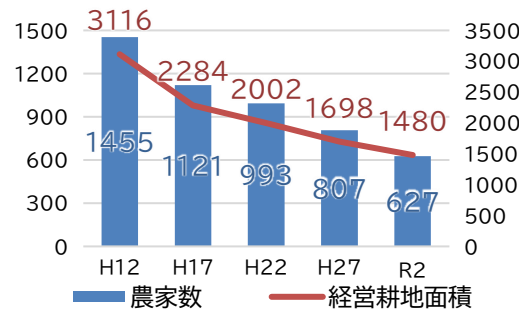
施設	主な認定要件
飲食店 物品販売店	・延べ面積が500㎡以下 ・建築物及びその部分の高さが10m以下かつ道路境界までの距離に5mを加えたものの以下 ・敷地が9m以上指定路線に接する ・指定路線の中心から40m(札幌当別線は60m)の範囲内に敷地の過半がある ・景観まちづくり指針に掲げる事項等に適合
上記以外 (機能や魅力向上に資する施設)	・同上(延べ面積と高さについては、事業を行う上で必要最小限の規模とすることも可能)

市街化調整区域に関する今後の動き

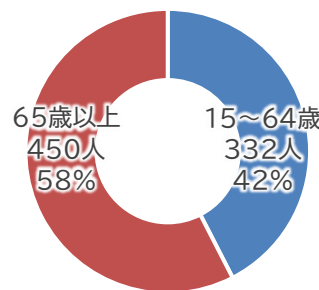
●農地の保全

- ・農家数、経営耕地面積は減少しており、平成12年～令和2年で半減
- ・令和2年時点の農業従事者のうち、65歳以上が6割近くを占めており、今後、更なる農地の減少や遊休農地の増加などが懸念
- ・平成29年策定の「第2次さっぽろ都市農業ビジョン」に基づき、多様な担い手の育成や確保、中核的担い手への農地の集積・集約、遊休農地の利活用の促進など、農地の保全に取り組んでいる
- ・食料安全保障強化に向け、令和6年6月に農地法等が改正され、農地の総量確保のための措置の強化や農地転用に係る手続きの厳格化が行われている

農家数と経営耕地面積の推移(全市)



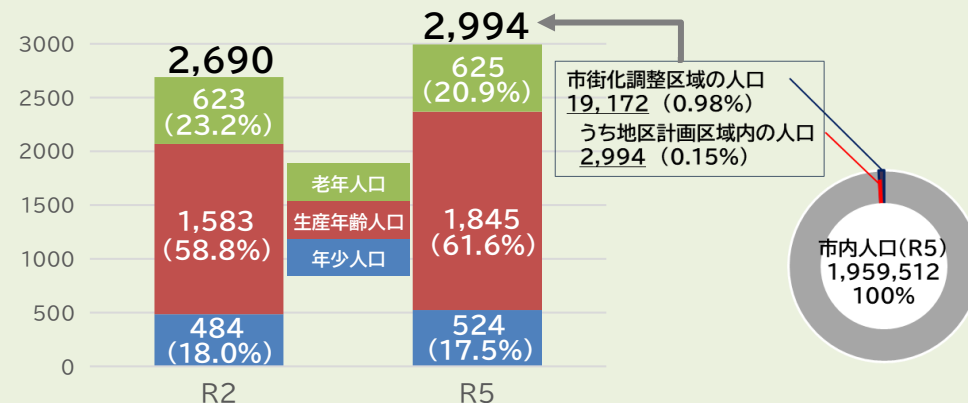
農業従事者数(R2、全市)



<資料> 農林業センサス

●既存住宅団地における居住環境の維持

- ・線引き以前から存在していた市街化調整区域内の住宅地の一部において、良好な居住環境の維持・保全を図るため、平成10年から地区計画制度の適用を行い、住宅等の建築を可能としている
- ・現在、市街化調整区域内の既存住宅地の地区計画は12地区あり、地区計画区域内の総人口は増加傾向
- ・今後、コンパクトな都市づくりを進めていく上で、市街化調整区域内の既存住宅団地の今後の在り方を検討する必要がある



<資料> 住民基本台帳データを基に作成

●工業系土地利用の需要

- ・製造出荷額の増加やGX関連産業の立地が予想される
- ・市街化区域内は工業系用地や未利用地が減少している状況であり、特に大規模な工業系施設の新設や建替え等の対応に懸念

●高次機能交流拠点の高度化

- ・2次ビジョンにおいて市街化調整区域の高次機能交流拠点として「丘珠空港周辺」と「スノーリゾートエリア」が新たに位置づけ
- ・令和4年に「札幌ドーム周辺地域におけるスポーツ交流拠点基本構想」を策定し、拠点の整備に向けた検討が行われている

将来像の設定に向けた重要なポイントの抽出

- ・市街化調整区域の将来像を設定するにあたり、これまで進めてきた取組や今後の動きを踏まえて、今後の取組における重要なポイントを抽出

2次ビジョンにおける 目指す姿に向けた施策	これまでの取組や今後の動き	今後の市街化調整区域の 都市づくりにおける重要なポイント
●計画的・戦略的な土地利用の推進 自然環境の保全を前提に、個々の地区特性を踏まえながら、産業や観光、文化芸術、スポーツなどの機能の集積や高度化を見据え、各種規制の運用を見直すことなどにより、限定的な土地利用を促進します。	●これまでの取組 ・「市街化調整区域の保全と活用の方針」により、自然環境の保全とその特質を生かした適切な活用の方向性を明確化 ・農業や産業の振興、高次機能交流拠点の機能や魅力向上の観点から、限定的に土地利用を許容する制度運用 ●今後の動き ・農地や農家の減少などに対し、農地の総量確保などに向けた農地法制の見直しが行われており、農地の保全がより求められる ・コンパクトなまちづくりを進める上で、新たな居住を認める地区計画制度の運用について見直しが必要 ・産業の発展に対し、市街化区域内の未利用地が不足しており、市街化調整区域の活用を含めた工業系用地確保の対応が必要 ・高次機能交流拠点について、新たに位置づけられたものを含め、各拠点の特性を踏まえつつ、機能や魅力の向上に資する土地利用の許容について検討が必要	自然環境・農地の保全 都市の魅力や活力を高める 土地利用への対応 市街化調整区域内の居住に係る 土地利用計画制度の在り方

「次期都市計画マスタープラン」における市街化調整区域の将来像、取組の方向性イメージ

論点⑤

今後の市街化調整区域の取組における重要なポイント

自然環境・農地の保全

都市の魅力や活力を高める土地利用への対応

市街化調整区域内の居住に係る土地利用計画制度の在り方

「市街化調整区域」の将来像イメージ

保全と活用で多様な魅力を生む市街化調整区域

- 土地利用に関わる各種制度の運用により、自然環境や農地が適切に保全されています。
- 緑化や良好な景観形成に配慮しつつ、市街地の外ならではの特質を生かし、農業振興や産業などに活用されています。
- 市街地の外の高次機能交流拠点では、拠点ごとの特性に応じた土地利用が促進され、拠点としての機能や魅力の向上が図られています。

※赤字：第2次札幌都市計画マスタープランからの変更箇所

将来像実現に向けて強化する取組の方向性

①自然環境・農地の保全

(例)・豊かな自然環境の保全のための各種制度の運用
・優良な農地の維持・保全 など

②市街化調整区域における居住の在り方の検討

(例)・人口減少やコンパクトな都市づくりを踏まえた
居住に係る地区計画制度の運用 など

③都市活力を向上させる土地利用の限定的な許容

(例)・流通業務施設立地指定路線における許可の運用改善
・幹線道路沿道等での地区計画等による産業活用 など

④市街化調整区域の高次機能交流拠点の高度化

(例)・拠点の特性に応じた土地利用計画制度の運用
・周辺の地域交流拠点や公共空間などとの連携による魅力の向上
・交通アクセスの向上、緑化や良好な景観形成 など

- 1 これまでの部会の振り返り及び本日の議題
- 2 地域交流拠点の取組の進め方
- 3 都心の将来像、取組の方向性イメージ
- 4 高次機能交流拠点の将来像、取組の方向性イメージ
- 5 工業地・流通業務地の将来像、取組の方向性イメージ
- 6 市街化調整区域の将来像、取組の方向性イメージ
- 7 本日の論点**

本日も議論いただきたいこと

論点① 地域交流拠点の取組の進め方 *P14, 15関連*

論点② 都心の将来像・取組の方向性イメージ *P23関連*

論点③ 高次機能交流拠点の将来像・取組の方向性イメージ *P27関連*

論点④ 工業地・流通業務地の将来像・取組の方向性イメージ *P35関連*

論点⑤ 市街化調整区域の将来像・取組の方向性イメージ *P42関連*