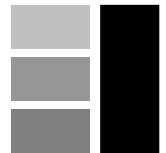


平成 17 年 (2005 年) 7 月 20 日
都市計画審議会 資料 1

方針素案に対するパブリックコメントの結果と本市の考え方



平成 17 年 (2005 年) 7 月
札幌市市民まちづくり局都市計画部

パブリックコメントの概要

意見募集期間 平成17年3月1日～3月31日

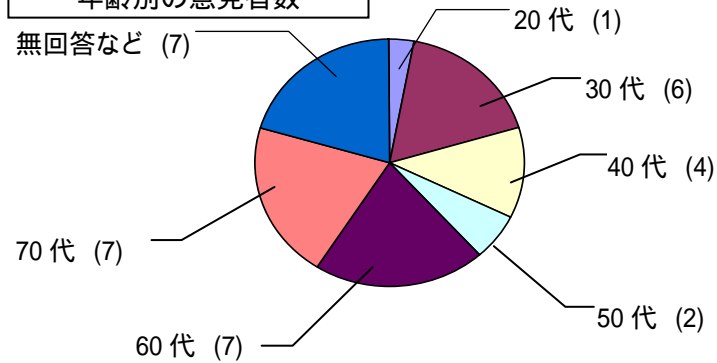
意見募集方法 素案(本編、概要版)の配布及びホームページへの掲載により市民意見を募集

意見者数 34名

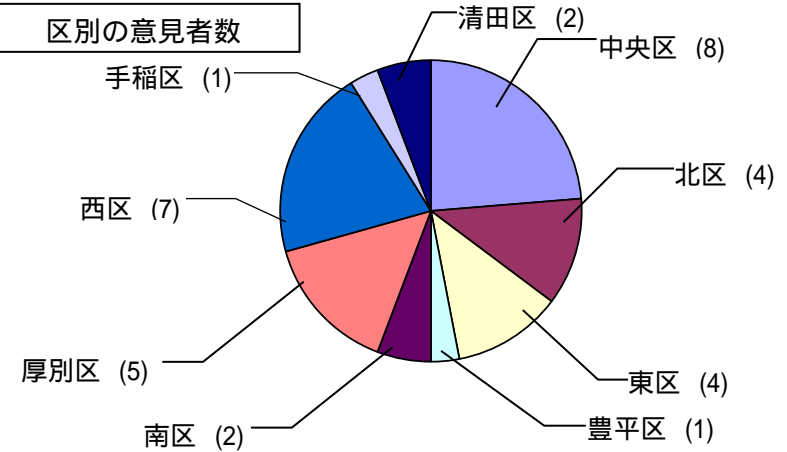
意見数 173件

意見の内訳 ()内の数字は意見数

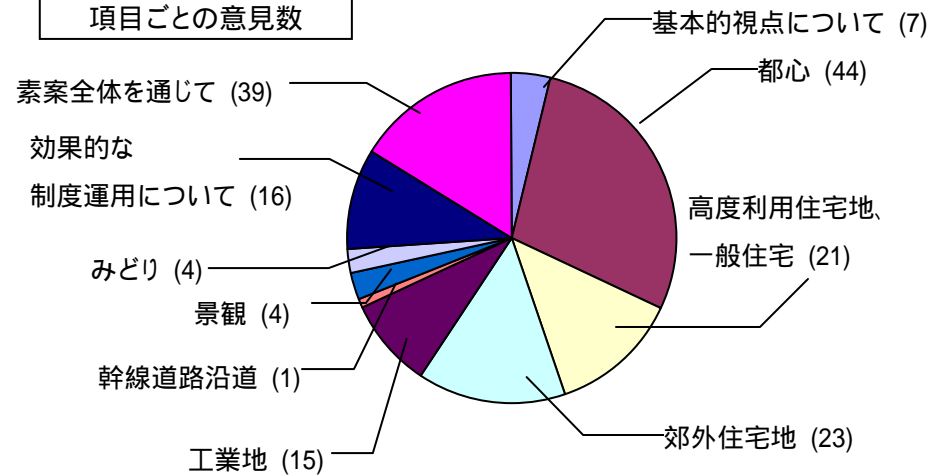
年齢別の意見者数



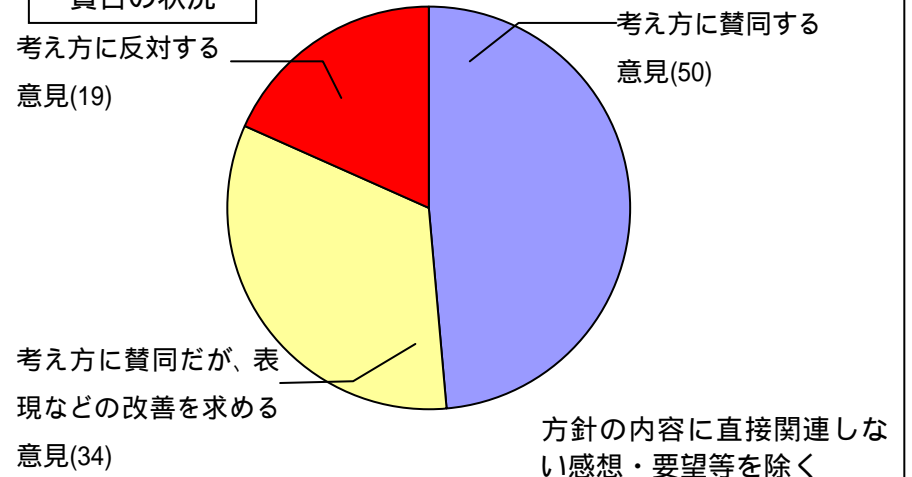
区別の意見者数



項目ごとの意見数



賛否の状況



土地利用計画制度の運用にあたっての基本的視点（概要版 P5）

項目	意見要旨	市の考え方
土地利用計画制度の運用にあたっての基本的視点	<p>特に重視すべき視点として「良好な街並みの誘導」などを掲げていることに賛同。</p> <p>基本的視点として、「環境」や「自然」の視点を加えるべき。</p>	<p>-</p> <p>都市計画マスタープランでは、「持続可能なコンパクト・シティへの再構築」の基本理念のもと、都市づくりの原則として「自然と共生し北の風土特性を尊重」を掲げるなど、「自然」や「環境」の視点も重視しています。この方針は、マスタープランを踏まえることを第一に掲げておりますので（視点）、これらの視点も当然含まれるものです。</p> <p>なお、自然や環境を始め、多様な観点を踏まえて土地利用を誘導することが重要でありますので、その趣旨が明確となるよう「特に重視すべき視点」の一部表現を修正しました（視点）。</p>
その他	<p>基本的考え方には異論はないが、内容が抽象的である。分かりやすく、具体的で、目標像が容易にイメージできるように工夫してほしい。</p>	<p>この章では、制度運用の前提となる基本原則（考え方）を整理しているため、表現が抽象的にならざるを得ない面があることをご理解いただきたいと思います。</p> <p>ただし、ご意見の趣旨を踏まえ、方針全体についてわかりやすさを高めるよう再点検し、イメージイラストの挿入や表現の一部修正を行いました。</p>

土地利用計画制度の運用方針 - 都心 - (概要版 P6)

項目	意見要旨	市の考え方
創成川の東側	創成川の東側で質の高い複合市街地を形成するため、土地利用のルールを充実することに賛同。	-
	容積率の緩和などにより、低利用な土地の有効利用を図るべき。	創成川の東側については、一部低利用の状況も見られる一方で共同住宅の立地動向もあることから、質の高い複合市街地の形成を促進するために容積率の緩和を含めて土地利用上の誘導方策を充実したいと考えています。
	景観や防災の観点などを踏まえた上で、容積率の緩和や高さの制限について適切な運用を図るべき。	ただし、ご意見にもあるように、容積率の緩和のみを行うと無秩序な市街地形成が進む懸念もあることから、街並みを整え、都心居住を支える機能を充実するためのルールもあわせて導入します。
	創成川の東側で土地利用のルールを充実することには賛成だが、公園や集会場など居住に必要な施設整備や、憩い・ゆりの空間も同時に確保すべき。	具体的には、高さに関するルールを導入するとともに、容積率の緩和を適用する際のルールとして、歩道空間の充実や広場の確保、低層階への生活関連機能等の導入を定めます。
	景観や日照、眺望面での弊害が大きく、容積率は緩和すべきではない。むしろ高さなどの規制を強化すべき。	
	容積率の緩和ではなく、道路や地区を特徴づける公共施設の整備を強化すべき。	質の高い都市空間づくりのためには、公共による都市基盤整備等と民間による都市開発とが相互に連携・協調しあうことが重要であり、とくに基礎的な都市基盤が充実した今日では、民間活力を適切に引き出す視点が求められます。 そのため、今回の方針では、道路等の基盤が整い、民間による建て替え更新なども進みつつある創成川の東側について、個別の民間開発に対するルールの充実を図ることを位置づけたものです。 なお、本市では現在、札幌駅前通地下歩行空間の整備や創成川通アンダーパスの連続化事業を進めていますが、これらについても沿道の民間開発との連携が適切に図られるよう、土地利用に関するルールの適用を検討してまいります。

土地利用計画制度の運用方針 - 高度利用住宅地、一般住宅地 - (概要版 P8)

項目	意見要旨	市の考え方
中高層マンションの立地	<p>高層マンションが次々と建設される今の状況には問題がある。</p> <p>高層マンションを建ててよい所とそうでない所がある。それを決めるのは地域住民である。</p>	<p>都市計画マスタープランでは、郊外は戸建住宅を主体とした低密度の住宅市街地とする一方で、地下鉄沿線などの利便性の高い地域は高度利用住宅地と位置づけ、集合住宅と居住者の利便を支える機能が複合化した市街地形成を図ることを基本としています。この考え方は、地下鉄など既存の都市基盤の有効活用を促進するとともに、利便性の高い地域に暮らす機会の充実につながるものであることから、今後もこれら地域での適切な高度利用は必要であると考えています。</p> <p>なお、地域特性にきめ細かく対応した土地利用を図るためには、地域にお住まいの方々が主体となりながら地区計画などのルールを定めることが重要であり、市としてもこれらの取り組みを支援してまいります。ただし、このような地域の取り組みも、都市計画マスタープランで設定した住宅市街地の位置づけなどと整合し、都市構造の秩序を保つことが重要であると考えます。</p>
地区特性に応じた高さのルールの設定など	<p>秩序ある街並み形成を下支えするため、高さに関する基本ルールを設定することに賛同。</p>	-
	<p>高さの制限については、全市画一の制限ではなく、例えば山並みなどにも配慮して、場所ごとにきめ細かく制限すべきである。</p>	<p>高さのルールについては、住宅市街地の区分などマスタープランに掲げる都市構造や幹線道路の体系などを踏まえ、市街地の特性に応じて設定すべきであると考えており、この考え方がより明確となるよう素案の表現を改善しました。</p> <p>なお、地域の特性にきめ細かく対応するためには、地区計画などの活用を今後も推進することが重要であると考えています。</p>
	<p>高さのルールを定めることには賛成だが、たとえ広場などを設けた場合でも、このルールを緩和すべきではない。</p>	<p>市街地環境や個別敷地の状況は多様であることから、場合によっては、高さのルールを画一的に適用する以上に、地域に開かれた広場の創出や十分な緑化などを講じることで、周辺との調和を保った質の高い市街地形成を図ることも有効になり得ると考えます。</p> <p>ただし、高さに関する基本ルールを安易に緩和することは適当ではないと考えますので、素案の表現を一部改善しました。</p>
	<p>すでに高層マンションが多数立地しており、少し手遅れという感じがする。</p>	<p>今後は新たな市街地を郊外部に拡大整備するのではなく、既存の市街地で個別の建て替え更新などを適切に誘導して質の高い市街地形成を誘導することが重要であり、また、現状としても既存市街地でマンションなどの建築行為が続いています。そのため、高さに関する基本ルールを導入する意義はあると考えています。</p> <p>なお、すでにこの基本ルールを超える高さの建築物(既存不適格建築物)も立地しておりますが、将来的な建て替えなどの機会を通じて協議調整を図るなど長期的視点で取り組むことが必要であると考えています。</p>
	<p>容積率を制限強化すべきである。</p> <p>大都市として、高さ、容積率ともに緩和すべきである。</p>	<p>現状において、市街地の居住密度はマスタープランで設定している市街地の区分と対応したものととなっていることから、用途地域や容積率の枠組みは現状維持を基本とし、さらに、秩序ある街並みの形成を下支えするため、高さの基本ルールを新たに設定すべきと考えています。</p> <p>なお、素案では、一般住宅地については容積率の制限強化も含めて検討するとしておりましたが、比較的小規模な戸建住宅に対して過度な制限強化となる例が多いことが詳細な検討を進めていく過程で把握されたことから、用途地域での見直しによる対応は見送ることとし、素案の表現を修正しました。</p>

項目	意見要旨	市の考え方
その他	高さ、容積率以外も含めたきめ細かな検討が必要。 (日影規制除外区域の適切な運用など)	ご意見の通り、質の高い都市空間の形成を誘導する上では、都市計画制度以外の諸制度も含めた総合的な施策展開が必要です。そのため、日影規制除外区域の運用を始め、関係諸制度の所管部局とも十分連携した制度運用を図ります。

土地利用計画制度の運用方針 - 郊外住宅地 - (概要版 P9)

項目	意見要旨	市の考え方
容積率の緩和	住宅規模の拡大に対応して、容積率 60%の区域で 80%に緩和することに賛同。	-
	容積率の緩和には賛同するが、北側の住宅の日照について配慮すべき。	ご意見のとおり、日照の確保をはじめとして戸建住宅地としてのゆとりを維持保全することは重要であると考えています。そのため、容積率の拡大だけでなく敷地面積の最低限度も定め、建ぺい率については現状を維持します。また、高さ制限や北側斜線制限についても現状を維持します。
	容積率の緩和には賛同するが、アパートなどにも適用すべき。	郊外住宅地は、戸建住宅を主体とする住環境の維持保全がもっとも基本となる目標であり、土地利用計画制度もこの目標を第一に据え運用すべきと考えています。 今回の容積率の緩和は、既存の住環境の維持に配慮しつつ、戸建住宅の規模の拡大ニーズにも対応するための措置ですので、戸建住宅に限定して適用することが妥当であると考えております。 なお、共同住宅については、共用廊下等が容積率の参入対象から除外され(平成9年の法改正)、従前以上の規模での立地が可能となっていることもあり、戸建住宅主体の住環境の保護という観点を重視して、今回の措置は適用しないこととしております(これまで通り容積率 60%の範囲での立地は可能です)。
	郊外住宅地は、まちなかとは違って住環境の保全を優先すべきであり、容易に容積率を緩和すべきではない。	郊外住宅地は、戸建住宅を主体とする住環境を維持保全することが基本ですが、そのためにも、ゆとりある住宅規模を求めるニーズにも適切に対応し、住み続けられる住宅地として維持していくことが重要であり、容積率の必要最小限の緩和は妥当であると判断しています。 なお、現状の住環境の保護に配慮する必要があることから、容積率を緩和する一方で建蔽率は維持し、また、敷地面積の最低限度を新たに定めるとしています。
	良質な住宅ストックを確保するためには、容積率を緩和すべきでない。(容積率を緩和して住宅規模が拡大すると、コストが上昇するため良質な住宅が建設されない)。	容積率の指定を緩和しても、すべての住宅について規模の拡大が義務付けられるものではありません。また、その緩和幅も、今日的な居住ニーズを踏まえた適切かつ最小限のものとなっております。そのため、今回の措置が、個別の住宅の品質低下につながるものとは考えておりません。
	郊外住宅地の容積率の緩和はコンパクトシティを目指す考え方に反する。郊外はさらに低密度にし、逆に地域中心核では密度を高めるようなメリハリのある土地利用を誘導すべき。	今回の容積率の緩和は、個々の住宅規模の拡大を一定程度可能とし、既存の住環境を維持保全するために必要最小限の内容で行うものですので、郊外への人口の分散を促し、まちなかの人口減少を招くとは考えておりません。 郊外住宅地のなかには、居住者の高齢化や人口減少、住宅老朽化などの課題を擁する地区もあることから、今日的な住要求に対応した建て替え更新を可能とし、住宅地の維持保全を図ることは、既存市街地の再生・活用を重視するマスタープランの考え方にも適合するものです。
	建ぺい率、容積率ともに大幅に緩和すべき。また、調整区域でも居住に適した地域は市街化区域にすべき。	都市計画マスタープランでは、「持続可能なコンパクト・シティへの再構築」という基本理念のもと、市街地の拡大の抑制を基調としながら既存市街地の再生・活用を重視して都市づくりを進めることを掲げており、郊外住宅地についても、将来に向けて適切に住環境を維持保全していくことが基本と考えています。 そのため、容積率について必要最小限の緩和を行って住宅規模の拡大ニーズに対応する一方、敷地面積の最低限度の設定や建ぺい率の維持により、現在のゆとりある住環境を維持保全していくべきとしています。

項目	意見要旨	市の考え方
敷地面積の最低限度の設定と建ぺい率の維持	敷地面積の最低限度を定めるとともに、建ぺい率を維持することに賛同。	-
その他	良好な住環境の形成のためには、公共施設の整備や緑視量の向上を含めた総合的な対応が必要。	<p>ご意見のとおり、良好な住環境は、容積率や建ぺい率など用途地域による制限のみで実現されるものではなく、道路や公園などの公共施設の適正な確保や、効果的な緑化等の取り組みをあわせて推進することが重要だと考えています。</p> <p>本市では、これまでも住区整備基本計画にもとづく道路・公園などの計画的な整備の誘導や、緑保全創出地域制度の運用や風致地区の指定などによる緑化の推進に取り組んできましたが、今後もこれら諸施策と適切に連携して用途地域などを運用してまいります。</p>
	美しい街並みの維持形成に対して市民の理解を深めてほしい。	<p>ご意見のとおり、良好な住環境の維持保全のためには、地域にお住まいの方々の理解と参加にもとづく取り組みの推進が大変重要であると考えております。</p> <p>本市では、これまでも地域のまちづくりのルールである地区計画制度や良好な景観形成に向けた諸施策などについて市民のみなさんにお知らせし、地域の方々の取り組みに対して相談・支援などを行ってきましたが、今後もこれらの取り組みを充実していきたいと考えております。</p>

土地利用計画制度の運用方針 - 工業地、流通業務地等 - (概要版 P10)

項目	意見要旨	市の考え方
工業等の業務の利便の確保	経済活力を高めるためにも、工業等の利便の確保は重要。	<p>住居、商業、工業はいずれも都市機能の重要な構成要素であり、それぞれを適切に配置することで、住居の環境を保護し、かつ、商業や工業等の業務の利便を確保することが基本であると考えています。</p> <p>一方、都市計画マスタープランでは、「持続可能なコンパクト・シティへの再構築」という基本理念のなかで、身近な生活圏の中で日常生活を支える多様な機能がまとまりを持って提供されることも重視しています。</p> <p>そのため、住居、商業、工業の適切な区分を基本としつつも、相互の連携、複合が地域特性等に応じて効果的に図られる都市開発等に対して、土地利用計画制度を適切に運用することも必要であると考えています。</p>
	住居、商業、工業は適切に分類して配置すべき。	
土地利用転換の適切な誘導	住宅地等への転換が進む地区で、土地利用ルールの実施を図ることに賛同。	<p>ご意見のとおり、工場と他の用途との共存を図る上では、建物の高さや用途に関するルールだけでなく、適切な緑化や公害対策など総合的な取り組みが必要です。</p> <p>そのため、土地利用計画制度についても、これら所管部局との連携を図りながら適切に運用してまいります。</p> <p>民間所有の土地である大規模な工場跡地などをすべて緑地や広場として整備することは困難ですが、これらの土地における都市開発については、地区計画制度などを活用し、必要な基盤整備も含めて地域にふさわしい内容となるよう適切に誘導調整することが重要であると考えております。なお、この考え方が明確になるよう、素案の表現を一部修正しました。</p> <p>今回の措置は、工場と住宅等との無秩序な混在の助長を意図したものではありません。すでに工場と住宅が混在している地区があり、また、産業構造の変化などを背景として、今後も工場から他の用途への転換動向も見込まれることから、これらの土地利用転換を適切に誘導するために建物用途の制限をきめ細かく行うとともに、高さのルールを導入するものです。</p> <p>また、地区特性に応じたきめ細かなルールである地区計画を導入することも有効ですので、地域の取り組みの支援などを今後も推進してまいります。</p>
	工場と住宅との共存のためには、多様な観点からの対応が必要。	
	工場跡地について、緑地や交流の場とするなどの活用方を検討すべき。	
	たとえ緑化などを行った場合でも、工場と住宅は混在すべきではない。	

土地利用計画制度の運用方針 - 幹線道路の沿道 - (概要版 P11)

項目	意見要旨	市の考え方
利便施設の立地	幹線道路に面して不特定多数が集まる利便施設が立地すると、交通上問題があるので適当ではない。(線状ではなく点状に配置すべきである)	<p>歩いて暮らせるまちづくりの実現のためには身近な範囲の利便の確保が必要であり、生活利便機能については、多様な機能の集積を図るべき主要な拠点(地域中心核など)のほかは市街地内で均質に提供されることが望ましいと考えております。</p> <p>そのため、商業業務施設については、主要な拠点のほかは、市街地内に網羅的に配置されている幹線道路沿道で分散的な立地が図られるよう対応しており、沿道土地利用の幅も一般的な街区規模までを基本に適正な範囲までとしています。</p>

土地利用計画制度の運用方針 - 景観 - (概要版 P12)

項目	意見要旨	代表意見
景観	山並みなどの特徴あるランドマークを生かすべき。	<p>良好な景観形成を進めていく上で、市街地近郊の山並みや貴重な自然環境をはじめとする貴重な資源を生かす視点は重要であると考えており、都市計画マスタープランや景観基本計画でもこの考え方を位置づけ、さらにこの方針もこの考え方に即して整理しております。</p> <p>なお、このたびの高度地区による高さのルールの導入にあたっては、オープンスペース・ネットワークの主要構成要素である環状グリーンベルトと近接する市街地南西部および南東部の一部区域で、高さの制限を一定程度強化するものとしています。</p> <p>また、主要な視点場からの眺望景観の誘導など、よりきめ細かな対応を図るため、地域の皆さんとも目指すべき市街地像を共有しながら、地区計画や景観地区などの活用を検討していくことも重要であると考えています。</p>
	美しい街並み・景観の形成は重要であり、景観法の活用など、今後市民の理解を深める活動を望む。	本市では、これまでも、都市景観条例に基づいて、市民の皆さんの理解と協力をいただきながら、さまざまな施策に取り組んできました。今後も新たに創設された景観法の適切な運用を含め、良好な景観形成に向けた取り組みを推進してまいります。

土地利用計画制度の運用方針 - みどり - (概要版 P13)

項目	意見要旨	代表意見
みどり	どのような市街地でも、樹木の保全、創出が重要。	<p>今後は、これまでのように人口増加と市街地の拡大に対応した公園等の整備に重点をおくのではなく、市民・事業者・行政の協働によって、民有地を含めて総合的かつ効果的にみどりを充実していくことが重要であると考えております。</p> <p>そのため、この方針でも、風致地区や特別緑地保全地区などの活用や、まちづくり指針などの検討において地区特性に応じた緑化の方針を定め、きめ細かくみどりの創出を図ることとしています。</p>
	身近なみどりをもっと充実するために、適切な指導等を行うべき。	

土地利用計画制度のより効果的な運用に向けて（概要版 P14）

項目	意見要旨	市の考え方
協働による地域のまちづくりの推進	協働による地域のまちづくりを進めるため、効果的に制度を運用することに賛同。 (町内会などの地域の力の活用、計画段階からの地域住民の参画、まちづくりセンターの活用など)	多様化する地域課題に対応して質の高い市街地形成を推進していく上では、市民・事業者・行政などの協働により、きめ細かな地域の取り組みを進めていくことが重要であり、都市計画マスタープランでも基本目標のひとつに「地域の取り組みの連鎖」を掲げております。 そのため、今後の都市づくりの推進に当たっては、行政としましても、関係部局や区、まちづくりセンターなどとの連携のもと、総合的で効果的な施策展開が図られるよう努めてまいります。
行政の取り組みの総合化	地域の取り組みを支えるためには、市役所内の横断的、一体的な対応が必要。	
用途地域などの機動的な見直し	頻繁に用途地域を変更することは、住環境の悪化が懸念される。	ご意見のとおり、用途地域などは土地利用の基本的なルールであり、安定的な枠組みとして定めることが基本であると考えております。 ただし、都市計画マスタープランとの整合を保つことを前提に、道路等の整備の進捗や地域のまちづくりの熟度などに応じて適時適切に用途地域などを見直すことも重要であると考えております。 方針素案に掲げた「機動的な用途地域の見直し」とは、このような考え方によるものであり、市街地環境に混乱をきたすような見直しを意図したものではありません。

素案全体

項目	意見要旨	市の考え方
今後の検討に向けて	今回の素案をもとに、より具体的な検討を進めてほしい。 パブリックコメントを繰り返すことには賛成。広く住民の意見を聞きながら進めてほしい。	今後、市民・事業者・行政等の協働による都市づくりを推進する上では、都市計画マスタープランの理念や目標等とあわせて、土地利用計画制度の運用に関する考え方についても、都市づくりに関わる各主体が共有していることが重要です。 そのため、今回の用途地域などの見直しに先立ち、制度運用に関する基本的考え方を方針として取りまとめることとし、この素案についてパブリックコメントを実施したものです。 今後は、寄せられたご意見を踏まえて方針を修正するとともに、用途地域などの具体的見直し素案を作成し、再度パブリックコメントを実施いたします。
	現在求められていることだけの対応だけでなく、長期的、広域的な視点で検討を進めてほしい。	今回の方針は、都市計画マスタープランに即した土地利用計画制度の運用の考え方を明らかにするものであることから、マスタープランで設定している目標年次(2020年・平成32年)が基本となります。 なお、ご意見のとおり、都市づくりの取り組みは、長期的、広域的な視点をもって進めることが重要ですので、今後も必要に応じたマスタープランの見直しなども含め適切に取り組んでまいります。
その他	全体として内容が抽象的である。	ご指摘の趣旨を踏まえ、方針全体についてわかりやすさを高めるよう再点検し、イメージイラストの挿入や表現の一部修正を行いました。 なお、今後、用途地域などの具体的見直し素案について再度パブリックコメントを実施する際にも、わかりやすい説明に努めてまいります。