

用途地域等の見直し素案

市民意見の概要と札幌市の考え方

令和元年（2019年）6月

札幌市 まちづくり政策局 都市計画部

パブリックコメントの結果について（意見の概要とそれに対する札幌市の考え方）

（１） 意見募集期間

平成30年11月29日から12月28日（30日間）

（２） 意見提出方法

郵送、FAX、Eメール、ホームページ上の意見募集フォーム、持参

（３） 資料の配布・閲覧場所

- ・ 札幌市役所本庁舎（1階ロビー、2階市政刊行物コーナー、2階都市局建築指導部管理課、5階まちづくり政策局都市計画部都市計画課、15階経済観光局産業振興部立地促進・ものづくり産業課）
- ・ 各区役所（市民部総務企画課広聴係）
- ・ 各まちづくりセンター
- ・ 札幌市ホームページ

また、各区民センターにおいて用途地域等見直し素案の説明会を実施

● 説明会の実施状況

場所	日付	人数
中央区民センター	平成30年12月3日（月）	4名
北区民センター	平成30年12月4日（火）	2名
白石区民センター	平成30年12月5日（水）	9名
厚別区民センター	平成30年12月6日（木）	7名
豊平区民センター	平成30年12月7日（金）	6名
東区民センター	平成30年12月10日（月）	6名
清田区民センター	平成30年12月11日（火）	2名
南区民センター	平成30年12月12日（水）	1名
西区民センター	平成30年12月13日（木）	2名
手稲区民センター	平成30年12月14日（金）	2名
合計		41名

(4) 意見の内訳

①意見提出者数

18名（団体を含む）

➤ 年代別内訳

年代	19歳以下	20歳代	30歳代	40歳代	50歳代	60歳代	70歳以上	不明	合計
人数	0	0	2	1	0	8	4	3	18

➤ 提出方法別内訳

提出方法	郵送	FAX	Eメール	HP	持参	合計
人数	10	3	0	3	2	18

②意見件数

22件（うち類似意見5件）

分類	件数	構成比
1 集合型居住誘導区域・地域交流拠点	1	4.5%
2 持続可能な居住環境形成エリア	5	22.7%
3 工業地・流通業務地	7	31.8%
4 流通業務地区・流通業務団地	2	9.1%
5 その他の用途地域等見直し	2	9.1%
6 その他	5	22.7%
合計	22	100.0%

※類似した意見については、まとめた上で本市の考え方を示しています。

※計画案と直接の関係がないご意見（他事業へのご意見等）については、集計の対象としていません。

※端数処理の都合上、各項目の構成比率の和と合計は一致しません。

(5) 意見の概要とそれに対する札幌市の考え方

No.	意見の概要	市の考え方
1 集合型居住誘導区域・地域交流拠点について		
1	真駒内地区について、駅前地区へ多様な用途を誘導するため、用途地域を第一種住居地域へ見直すことを提案する。	真駒内地区については、平成 25 年に「真駒内駅前地区まちづくり指針」を策定し、これに基づいた駅前地区の土地利用計画の検討を進めてきました。現在は、まちづくり計画の策定に向けた取組を行っており、土地利用の方向性について個別に検討が進んでいることから、その方向性が具体化したうえで、用途地域などの指定を見直すことが望ましいと考えています。そのため、今回の見直しにおいては、駅前地区の用途地域等の変更は行わないこととしました。
2 持続可能な居住環境形成エリアについて		
2	二世帯住宅では、家族構成によっては 40%の建蔽率では快適な空間の実現が難しい。建蔽率が 50%になると、家を改築しやすくなるため、ぜひ緩和してほしい。 (賛同意見)	-
3	建蔽率を緩和することに反対する。建蔽率を緩和することにより、現状の空地が維持できなくなってしまうのではないかと。堆雪スペースや駐車スペースなども少なくなることから、今回の変更により、良好な住宅環境が確保できなくなるおそれがある。仮に建蔽率を緩和するのであれば、他の制限を見直してはどうか。 (類似意見 2 件)	札幌市立地適正化計画では、開発時期の古い郊外住宅地において、今後も生活利便性・交通利便性を確保しつつ、持続的な地域コミュニティの形成を目指す区域として「持続可能な居住環境形成エリア」を設定しています。 「持続可能な居住環境形成エリア」においては、今後 20 年間は居住地としての需要が一定程度存在すると考えられるものの、将来的には加速度的な人口減少の進行が予想されます。そのため、建蔽率を緩和することにより、老朽化した建築物の建替えを下支えし、多様な世代の流入の促進を図ることとしています。 一方、ご意見のとおり、建蔽率を緩和することによる住環境への影響については本市としても認識していることから、平成 30 年 5 月に第一種低層住居専用地域に居住している市民の方々を対象に郊外住宅地の土地利用制限に関するアンケート調査を行い、慎重に検討を進めてきました。その結果、賛成意見が多数を占めましたが、賛成意見の中にも、住環境が守られることを前提とした緩和を望む意見があったところです。 本市としては、今後も、良好な環境を備える郊外での暮らしを支える必要があると考えていることから、アンケートの結果等を踏まえ、容積率、敷地面積の最低限度、外壁後退距離の限度などの建蔽率以外の制限については、既存の住環境を守るために現在の指定を維持しつつ、建蔽率については緩和を行う考えです。 なお、平成 30 年 5 月に実施した郊外住宅地の土地利用制限に関するアンケート調査は、本市のホームページ（下記 URL）にて公開しています。 http://www.city.sapporo.jp/keikaku/toshikei/youtochiiki/ishikichosa.html
4	建蔽率の変更に反対ではないが、将来的にこの施策だけで良いのか。高齢者は住宅の建て替えではなく、老健施設や高齢者向け集合住宅へ移り住むのではないかと。地域コミュニティを維持構築するためには、土地活用についてもっと踏み込んで考え、地域ごとにきめ細かい対応をする必要があると思う。	「持続可能な居住環境形成エリア」は、今後も生活利便性・交通利便性を確保しつつ、持続的な地域コミュニティの形成を目指す区域であることから、今回の用途地域等の見直しにおいて建蔽率を緩和することにより、近年の住宅ニーズに合った規模の住宅の建替えを下支えしていきます。なお、地域コミュニティの維持などについては、都市計画分野のみでなく、様々な分野が横断的に関与する取組を推進できるよう取り組みます。

3 工業地・流通業務地		
5	<p>第二種特別工業地区を指定する区域に長らく住んでいるが、更なる工業化により住み続けられなくなるのではないかと心配である。</p>	<p>今回新設する第二種特別工業地区は、本市が計画的に工業用地を整備するなどし、本市の土地利用計画「工業地・流通業務地」として位置付けてきた地区において、工場や倉庫といった現に立地する工業系施設の操業環境の保全と工業系土地利用の持続可能性の保持を目的として指定するものです。</p> <p>また、指定区域内には現に居住する方がいらっしゃるほか、工場・倉庫等の所有者や従業員等が近隣に居住する必要がある場合も想定されることから、中高層の共同住宅を除き、住居系施設の建築を引き続き認めています。</p>
6	<p>工業用地が必要なのであれば、市街化区域内ではなく、市街化調整区域に確保すれば良いのでは。 (類似意見1件)</p>	<p>人口の増加や産業の集中により都市化が進展していた時期においては、土地利用需要の増大を支えるため、市街化区域の拡大により対応してきましたが、近い将来、人口減少に転じる予測がされている今日においては、現在の市街化区域内において既存の都市基盤を有効活用した内部充実型の都市づくりを進める必要があります。したがって、工業用地の確保についても、工業団地として整備した土地をはじめとする既存の工業地・流通業務地を、今後も引き続き工業地・流通業務地として適切に活用することにより対応していくことが重要であると考えています。</p>
7	<p>発寒地区のうち、追分通東側の区域への第二種特別工業地区の指定に反対。 (類似意見1件)</p>	<p>追分通東側の区域においては、本市が素案を取りまとめた以降に新たな商業系施設の新設計画が公表されるなど、土地利用状況に新たな動きがみられることが確認されました。</p> <p>今回の見直しでは、土地利用転換が進んでいない地区については第二種特別工業地区の指定を検討する一方で、個別的な土地利用の転換が進みつつある地区については、これまでの土地利用計画制度の運用を維持することとしていることから、今後の土地利用動向を見極めたうえで、適切な土地利用計画への変更を検討する必要があるとして、第二種特別工業地区の指定を保留することとします。</p>
8	<p>追分通東側の区域には大型の商業系施設も立地しており、住居系・商業系・工業系の用途が混在している状況である。地区の現状からすると、第二種特別工業地区の指定は適切ではないのでは。</p>	<p>一方、当区域の北側に位置する発寒地区第2工業団地を含む街区等については、工業系施設による土地利用が支配的な状況であることから、素案のとおり第二種特別工業地区を指定することとします。</p>
9	<p>下記の理由により、厚別地区第2軽工業団地への第二種特別工業地区の指定に反対。</p> <p>①既に一部が宅地化しているため ②指定面積が小さく、意味がないため ③分譲時の契約内容と相違するため</p>	<p>ご指摘の点に関する本市の見解は、下記のとおりです。</p> <p>①団地内の宅地化の状況について 当地区における住居系施設の土地利用割合（敷地面積比）は約3%と非常に低く、また、宅地造成による敷地の細分化も行われておらず、宅地化が進展している状況は見受けられません。</p> <p>②指定面積について 当地区の指定面積は約8.2haであり、特別用途地区を指定する一団のまとまりとして十分な面積を有していると考えています。</p> <p>また、当地区の指定区域は、厚別地区第2軽工業団地として造成・分譲した区域を一体的に指定するものであり、第二種特別工業地区の指定効果も十分に得られる区域設定であると考えています。</p> <p>③分譲時の契約内容について 今回の都市計画変更が分譲時の契約内容と相違するとは考えていません。</p> <p>以上の見解も踏まえ、当地区については第二種特別工業地区の指定が必要であると考えています。</p>

4 大谷地流通業務地区・団地		
10	<p>大谷地流通業務団地の造成当時から立地している施設は旧態依然とした機能・設備で営業しているが、物流を取り巻く環境の変化は著しく、ITを活用した機能・設備が求められている。</p> <p>また、倉庫機能と併せて配送センターやトラックターミナル機能等を有する複合的な施設が必要となってきた。</p> <p>こうした状況から、老朽化した施設の建替えに向けては、素案に示す流通業務団地の変更は必須である。</p> <p>(賛同意見)</p>	-
11	<p>厚別中央3条1丁目周辺は土地利用制限が厳しく、活用が難しいため、緩和してほしい。</p>	<p>厚別中央3条1丁目周辺は、現在、流通業務地区を指定していますが、素案のとおり、倉庫等が集積している区域は第二種特別工業地区に、住宅が集積している区域は第二種職住共存地区に変更することとしており、土地利用制限は緩和されます。</p>
5 その他の用途地域見直し		
12	<p>東札幌1条2～3丁目周辺については、平成18年の全市見直しの際に、第一種市街地再開発事業の施行区域が工業地域から第一種住居地域に変更された。</p> <p>一方、それ以外の区域は現在も工業地域に指定されているが、全体的に住宅地化していることから、土地利用現況の変化に伴い、こちらも第一種住居地域に変更すべきではないか。</p>	<p>東札幌1条2～3丁目周辺については、工業地域に上乗せして第二種職住共存地区を指定しており、今後の土地利用状況の変化に応じて、将来的には、第一種職住共存地区への変更や、用途地域そのものを第一種住居地域へ変更する必要が生じる可能性を有する区域であると認識しています。</p> <p>しかしながら、当区域には現在も工場や倉庫等が複数立地していることから、今回の見直しにおいては変更すべきでない判断したものです。</p>
13	<p>パブリックコメントの資料に具体的な図面がないため、詳細を確認できない。</p>	<p>その他の用途地域等の見直しについては、紙面の都合上、リスト形式で記載しましたが、変更区域の詳細は、HP及び都市計画課（市役所本庁舎5階）で確認ができるよう対応していたところです。</p>
6 その他		
14	<p>弊社は事業拡大を検討しているところである。弊社の土地は、近隣商業地域に指定されている状況だが、日影規制により建築物の高さの制約を受けることから、最大限の容積率で建築することができない。</p> <p>日影規制を緩和してもらえないか。</p>	<p>日影規制は、中高層の建築物を建築する際に、その敷地の外に一定時間以上の日影を生じさせないよう建築物の形態を規制するものです。また、地区計画等により、住宅系の建築物の建築を制限する区域などにおいては、日影規制除外区域を指定する場合があります。</p> <p>今回の用途地域等の見直しで目指す市街地像は、日影規制の緩和により実現されるものではないため、日影規制除外区域の見直しは行いません。</p>
15	<p>市街化調整区域から市街化区域への編入を検討してほしい。</p> <p>(類似意見1件)</p>	<p>本市では、近い将来に人口減少が見込まれていることから、平成28年3月に策定した第2次札幌市都市計画マスタープランにおいて、市街地の範囲は現状の市街化区域内を基本とし、市街地の拡大は原則行わないことを定めています。</p>
16	<p>東区東苗穂で倉庫業を営んでいるが、現在の用途地域（住居系）の指定では営業倉庫の建替えや大規模修繕が出来ないため、それが可能な用途地域へ変更してほしい。</p>	<p>本市では、第2次札幌市都市計画マスタープランで定める工業地・流通業務地のほか、地域の特性に応じ、幹線道路沿道において、軽工業・流通業務機能に対応した用途地域を指定しています。</p> <p>また、第2次札幌市都市計画マスタープランにおいて、東区東苗穂のうち住居系の用途地域を指定している箇所の市街地区分については、一般住宅地又は郊外住宅地と定めています。用途地域の指定に当たっては、市街地区分に応じた良好な住環境を保護するため、一般住宅地においては中高層住居専用地域又は住居地域、郊外住宅地においては第一種低層住居専用地域の指定を基本としていることから、当該地については、現在の用途地域の指定を維持することが適切であると考えています。</p>
17	<p>景観の重要性を踏まえ、高層マンションが乱立しないようにしてほしい。</p>	<p>本市では、建築物に対する高さの制限を全市的に指定することなどにより、市街地特性に応じた良好な街並み及び景観の形成を図っています。</p>

用途地域等の見直し素案
市民意見の概要と札幌市の考え方

令和元年（2019年）6月

〒060-8611

札幌市中央区北1条西2丁目

札幌市まちづくり政策局 都市計画部 都市計画課

TEL 011-211-2506 / FAX 011-218-5113
ホームページ <http://www.city.sapporo.jp/keikaku/>

市政等資料番号：02-B03-19-1156