

第2回土地利用計画等検討部会 説明資料

第3次都市計画マスタープラン等を踏まえた 土地利用計画等の見直し ＜方向性の検討＞

地域交流拠点

1. 上位計画における位置づけ
2. 見直しした都市機能誘導区域・誘導施設を踏まえた土地利用の方向性
3. 運用方針に新たに追加する視点
4. 土地利用計画制度における各種緩和制度等の見直し

1. 上位計画における位置づけ

① 第3次都市計画マスタープラン（令和8年3月策定）

豊かな生活環境を支える 地域交流拠点

主要なテーマ

- 後背圏の生活を支える多様な都市機能の充実 持続可能
- 多様な都市機能へのアクセス性や交通結節機能の向上 持続可能
- 人が集まりにぎわい・交流が生まれる空間の創出 ひと中心
- 脱炭素化の推進と防災性の向上 環境都市 安全・安心
- 各拠点の特性に応じた多様な手法でのまちづくりの推進 多様な協働

取組を進める上で考慮する観点

地域交流拠点それぞれの課題解決等に加え、都市全体から求められる役割を踏まえた上で取組を進めるための7つの観点を設定

当面の取組の方向性

事業を着実に進め 効果を最大限高める拠点

第2次札幌市まちづくり戦略ビジョンにおいて先行的に取り組む地域交流拠点として位置づけられている拠点では、引き続き事業を着実に進め、拠点の魅力向上や機能強化を推進します。

真駒内、篠路、清田

地域の動向を踏まえて 魅力向上を図る拠点

町内会や商店街、地域の任意団体などが行うまちづくりの継続的な取組を通じ、地域資源の活用などにより、まちづくりの機運を高め、魅力の向上を図ります。

宮の沢、栄町、福住、大谷地、白石、平岸、澄川、手稲

土地利用の再編により 機能強化を図る拠点

土地利用転換や公共施設等の建て替え更新などを踏まえ、地域の動向を捉えつつ、地域住民や事業者などとまちづくりの方向性を共有し、機能強化を図ります。

新さっぽろ、麻生・新琴似、琴似、北24条、光星、月寒

② 第2次立地適正化計画（令和8年3月策定）



上位計画における地域交流拠点の位置づけ等

○第3次都市計画マスタープランにおける地域交流拠点の位置づけ

成り立ちや地域のもつ資源等、特性が異なることから、拠点それぞれの特性に応じて都市機能の維持・集積や多様な交流空間の形成等が重要

○第2次立地適正化計画における変更点

これからの都市づくりに重要な視点を踏まえて誘導施設を追加し、都市機能誘導区域を拡大

1. 上位計画における位置づけ
2. **見直しした都市機能誘導区域・誘導施設を踏まえた土地利用の方向性**
3. 運用方針に新たに追加する視点
4. 土地利用計画制度における各種緩和制度等の見直し

2. 見直した都市機能誘導区域・誘導施設を踏まえた土地利用の方向性 (1)地域交流拠点ごとの特徴

① 人口・人流・用途別床面積 (都市機能誘導区域内)

- ①始発駅などの外側に位置する拠点は後背圏の人口比率が高い傾向があり、後背圏を支える上でも特に機能集積が重要
- ②土地利用計画制度の運用等によりそれぞれの特徴に応じた規模や用途の建築物の建築が進んでいる。容積率は増加傾向にあるが、充足率には余裕がある
- ③住居系や医療福祉系の床面積が増加傾向

人口・人流・用途別床面積(都市機能誘導区域内)

			①人口					②居住地分類別来訪者数(人流)			③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																	
事業を着実に 進め効果を 最大限高める 拠点	南	真駒内	2.5	82%	112.9	95%	12.03	3.0	4.0	0.2	89.0%	102%	44.5%	206	99%	2	100%	12	8490%	3	132%	37	116%
	北	篠路	2.0	85%	82.7	101%	5.72	1.0	4.0	0.4	75.0%	99%	38.4%	67	100%	18	88%	4	88%	16	122%	3	112%
	清	清田	1.1	97%	112.4	97%	10.65	2.0	5.0	1.0	81.9%	98%	40.9%	51	88%	22	96%	15	117%	40	129%	18	90%
土地利用の 再編により 機能強化を 図る拠点	厚	新さっぽろ	2.4	109%	137.5	99%	8.24	4.0	32.0	7.0	217.0%	121%	57.6%	251	119%	308	105%	38	65%	80	306%	54	154%
	北	麻生・新琴似	5.4	106%	137.1	100%	4.19	7.0	18.0	2.0	186.9%	101%	63.1%	304	107%	90	80%	44	170%	22	103%	6	100%
	西	琴似	16.2	107%	129.3	101%	2.75	15.0	23.0	2.0	230.2%	107%	73.9%	881	121%	242	78%	55	125%	35	113%	27	101%
	北	北24条	10.3	121%	181.3	101%	6.57	10.0	11.0	1.0	199.5%	110%	67.9%	544	114%	67	95%	25	94%	15	99%	28	100%
	東	光星	8.9	93%	105.5	105%	3.98	9.0	13.0	1.0	129.7%	109%	51.7%	382	104%	86	124%	31	92%	37	139%	58	108%
	豊	月寒	7.6	109%	38.1	103%	1.52	7.0	8.0	1.0	124.0%	110%	48.3%	378	119%	56	92%	63	103%	15	102%	47	105%
地域の動向を 踏まえて 魅力向上を 図る拠点	西	宮の沢	2.0	113%	111.3	102%	4.57	4.0	13.0	1.0	133.8%	110%	57.7%	193	116%	71	100%	16	95%	71	179%	7	111%
	東	栄町	4.8	107%	48.2	100%	2.24	4.0	9.0	1.0	135.3%	105%	50.8%	218	113%	41	51%	15	90%	17	153%	0	100%
	豊	福住	4.3	112%	37.1	100%	1.97	4.0	9.0	1.0	136.4%	107%	53.8%	233	114%	82	100%	26	93%	17	104%	1	100%
	厚	大谷地	7.1	96%	34.9	97%	2.22	5.0	13.0	2.0	164.4%	102%	70.9%	356	103%	117	101%	8	94%	75	106%	22	101%
	白	白石	10.4	111%	190.0	102%	5.94	10.0	12.0	1.0	178.1%	110%	69.2%	515	110%	49	99%	39	97%	34	129%	40	201%
	豊	平岸	8.0	106%	99.0	105%	3.02	10.0	7.0	1.0	174.5%	106%	69.6%	458	108%	15	119%	41	100%	43	111%	6	100%
	南	澄川	0.8	108%	58.5	101%	2.36	4.0	6.0	0.4	156.6%	111%	55.5%	148	119%	38	89%	16	111%	12	192%	3	101%
	手	手稲	4.9	109%	111.3	101%	6.17	5.0	13.0	2.0	126.1%	119%	47.2%	259	129%	83	91%	15	75%	78	144%	28	99%

2. 見直した都市機能誘導区域・誘導施設を踏まえた土地利用の方向性 (1)地域交流拠点ごとの特徴

② 土地・建築物の動向、交通結節機能の状況、高次機能交流拠点（都市機能誘導区域内）

- ④地域交流拠点ごとに建築物の更新状況や低未利用地の箇所等には差があるため、多様な都市づくりの手法が求められる
⑤老朽建物面積は減少傾向であり、建築物の建て替えが進んでいるが、老朽化した建築物は一定程度存在

土地・建築物の動向、交通結節機能の状況、高次機能交流拠点（都市機能誘導区域内）

			④		⑤				④		低未利用地(箇所)					鉄道乗車人員(R6)				バス便数(R7.12)		高次機能交流拠点
			建物床面積(千㎡)		老朽建物面積(千㎡)				R4							地下鉄		JR		拠点性	バス便数	
			区	拠点名	R4	変遷 (H24-R4)	R4(S56以前)		変遷(S56以前,H24-R4)		2000以上	1000-2000	500-1000	500未満	計	R6	対前年増減率	R6	増減率	ターミナル等	合計	
事業を着実に進め効果を最大限高める拠点	南	真駒内	263	2	151	1	-1	-9	1	1	1	0	3	11,360	1.6%			●	648	芸術の森周辺、定山溪、スノーリゾート		
	北	篠路	121	0	12	7	-1	-2	6	9	15	21	51			2,858	4.0%		-			
	清	清田	148	0	10	8	-2	-2	0	3	9	45	57						346			
土地利用の再編により機能強化を図る拠点	厚	新さっぽろ	785	116	150	5	-41	-1	4	7	8	20	39	23,277	7.5%	14,949	6.9%	●	1,232			
	北	麻生・新琴似	498	12	102	17	-3	-8	2	5	8	31	46	19,485	3.8%	3,668	3.5%	●	881			
	西	琴似	1,281	98	209	47	4	-25	4	8	18	56	86	15,230	6.2%	9,962	0.5%	●	226			
	北	北24条	687	63	114	33	-8	-25	0	2	10	76	88	13,939	3.0%			●	459	北海道大学周辺		
	東	光星	603	43	156	30	-33	-9	5	3	16	71	95	8,679	5.1%				142			
	豊	月寒	567	51	79	25	-16	-15	2	3	11	70	86	9,462	4.6%			●	125			
地域の動向を踏まえて魅力向上を図る拠点	西	宮の沢	384	28	11	13	-29	-5	2	10	10	41	63	15,939	7.2%			●	603			
	東	栄町	337	29	20	14	-3	-5	11	5	3	35	54	8,459	5.4%			●	120	丘珠空港周辺		
	豊	福住	394	22	28	9	-14	-3	6	7	15	17	45	14,854	7.5%			●	524	札幌ドーム周辺		
	厚	大谷地	619	16	10	2	0	0	2	3	10	21	36	12,545	0.9%			●	355			
	白	白石	704	85	81	43	-9	-10	3	8	10	44	65	14,381	4.9%			●	202			
	豊	平岸	569	37	106	37	-12	-9	1	2	13	48	64	8,495	4.2%				117			
	南	澄川	220	26	23	34	-2	-8	0	2	7	39	48	9,827	4.8%				278			
	手	手稲	488	68	17	26	-14	-14	6	5	3	71	85			13,549	0.9%	●	439	スノーリゾート		

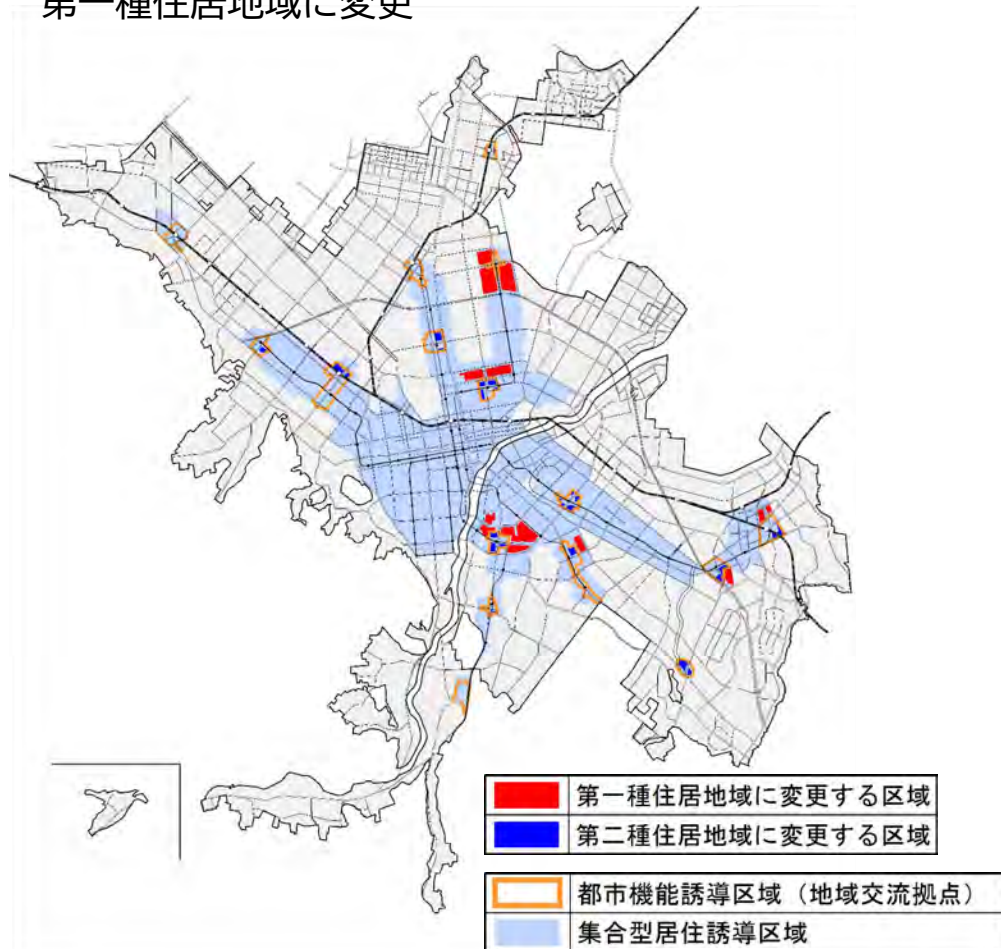
2. 見直しした都市機能誘導区域・誘導施設を踏まえた土地利用の方向性 (2) これまでの土地利用計画制度の運用

① 令和元年 用途地域等全市見直し（拠点周辺の建物用途制限の緩和）

- 都市機能誘導区域で、拠点としての機能向上に向けて建物用途制限を緩和したが、用途地域の見直しによる効果は限定的
- その要因として、土地利用転換には一定程度の期間を要することのほか、一定規模の低未利用地の不足等が考えられる

見直し内容

- 都市機能誘導区域において、拠点としての魅力向上に向け、用途地域を変更
- 集合型居住誘導区域の一部において、様々な用途の建築物が建つことで居住地としての魅力が高まるよう、第一種住居地域に変更



立地動向

● 都市機能誘導区域

第二種中高層住居専用地域又は第一種住居地域を
第二種住居地域へ変更

令和元年～6年に建築された建築物の用途は住居系が多く、第二種住居地域でしか建てられない建築物の立地はまだみられない

【想定される要因】

- ・土地利用転換に至るまでの期間の不足
- ・物価高騰等による大規模開発の機運低下
- ・建て替え時期を迎えた一定規模の老朽化した建築物が少ない
- ・一定規模の低未利用地の不足 など

● 集合型居住誘導区域

人口減少が予測されるエリアの地域交流拠点周辺で、第二種中高層住居専用地域を**第一種住居地域に変更**

住居系施設 商業系施設 業務系施設
医療・福祉系施設 公共系施設 その他施設



これまで建築不可
だった規模の業務系
施設の立地を確認

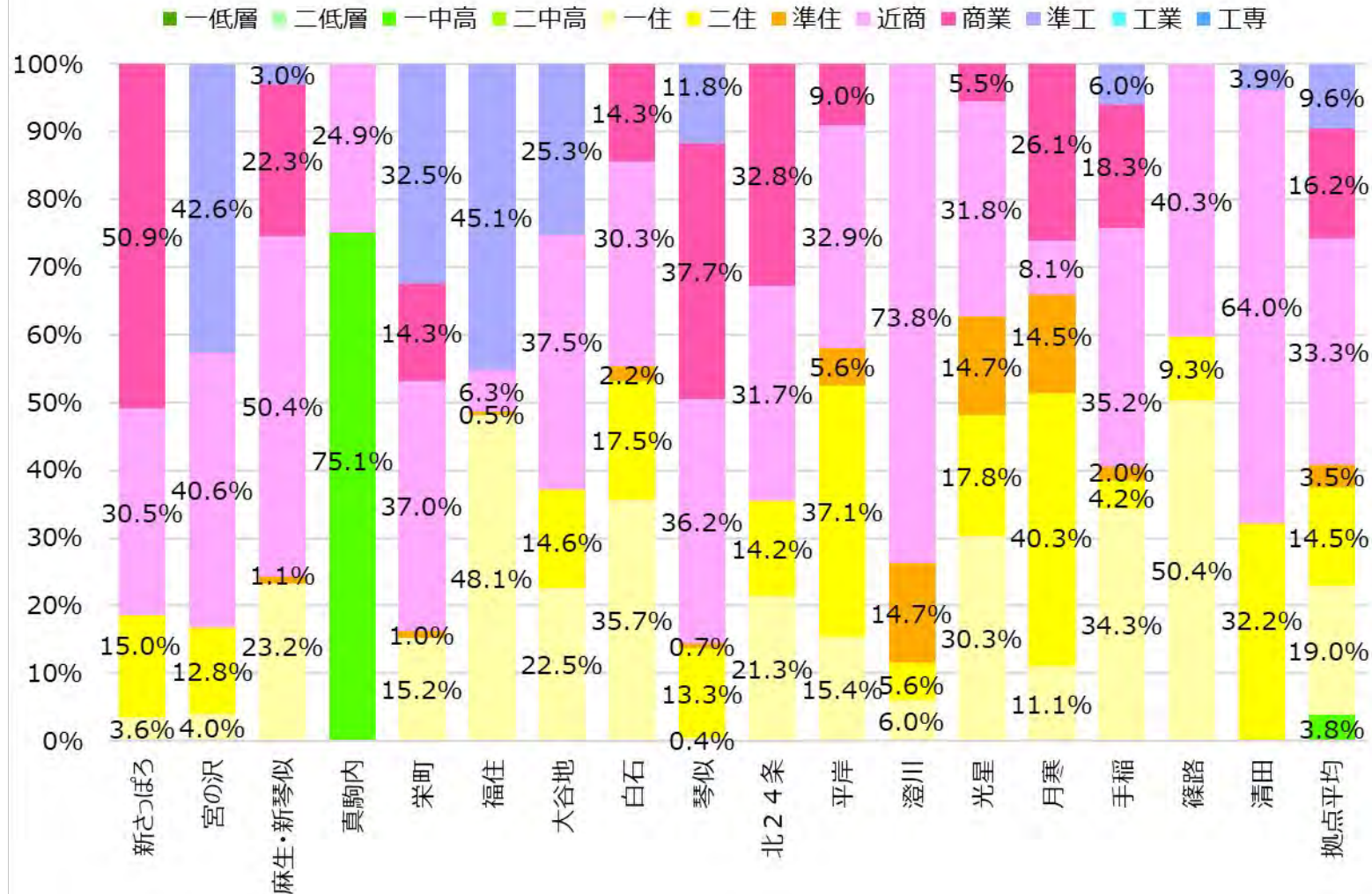
建築年別・建物用途別棟数動向
(見直し箇所全体)

2. 見直した都市機能誘導区域・誘導施設を踏まえた土地利用の方向性 (2) これまでの土地利用計画制度の運用

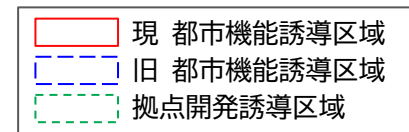
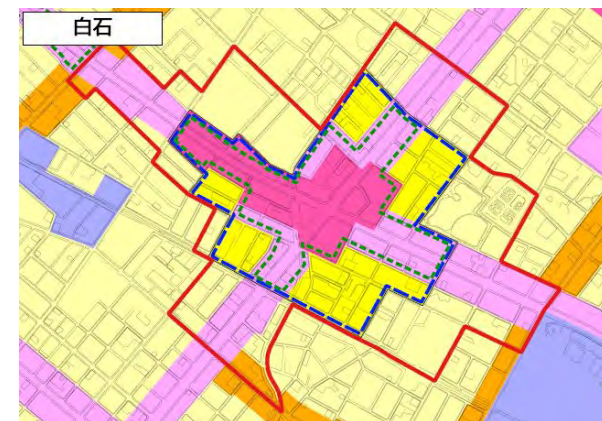
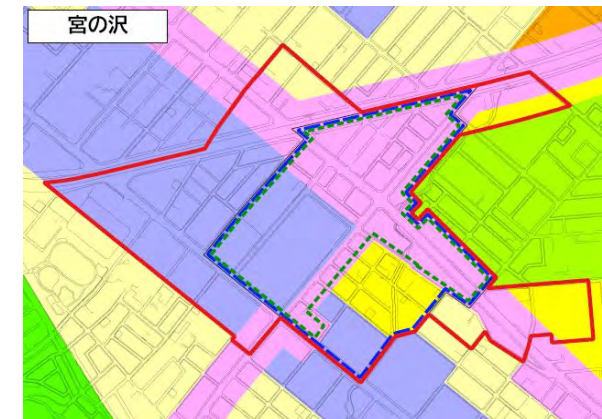
② 都市機能誘導区域における用途地域の指定状況

○都市機能誘導区域の区域境界は、地下鉄駅などからの徒歩圏や地域としての一体性を踏まえ、道路・河川などの地形地物や、用途地域・高度地区などの土地利用制限の境界、土地利用構想等の計画策定エリアなどに合わせて設定

○都市機能誘導区域内の用途地域は基本的に第一種住居地域以上を指定



地域交流拠点別の用途地域面積割合（都市機能誘導区域内）



地域交流拠点の用途地域指定状況
(例：宮の沢、白石)

2. 見直しした都市機能誘導区域・誘導施設を踏まえた土地利用の方向性 (3) 用途地域と誘導施設の関係

新たな誘導施設が立地できる用途地域について

- 都市機能誘導区域に指定されている第一種住居地域以上の用途地域では、規模の制限はあるものの、多様な用途を建築可能
- 大規模商業施設については、近隣商業地域・商業地域・準工業地域で建築可能（特別用途地区により建築を制限している場合を除く）

誘導施設		用途地域										
		一低	二低	一中高	二中高	一住	二住	準住	近商	商業	準工	工業
公共施設	図書館	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	区役所、 区民センター、 ちあふる、 体育館				~1,500㎡	~3,000㎡	○	○	○	○	○	○
商業施設	店舗 (大規模商業施設は 1万㎡超)		~150㎡ 2F以下	~500㎡ 2F以下	~1,500㎡ 2F以下	~3,000㎡	~10,000㎡	~10,000㎡	○	○	○	~10,000㎡
	子どもの 屋内遊び場		~150㎡ 2F以下	~500㎡ 2F以下	~1,500㎡ 2F以下	~3,000㎡	~10,000㎡	~10,000㎡	○	○	○	~10,000㎡
医療施設	病院 (200床以上の病院 含む)			○	○	○	○	○	○	○	○	
誘導施設 以外	(オフィス)				~1,500㎡ 2F以下	~3,000㎡	○	○	○	○	○	○
	(ホテル・旅館)					~3,000㎡	○	○	○	○	○	

下線：第2次立地適正化計画で新たに誘導施設に指定したもの

都市機能誘導区域に指定されている主な用途地域

振り返り

- 現在の用途地域の指定状況や令和元年用途地域等全市見直し後の土地利用状況、第2次立地適正化計画で指定した誘導施設が立地可能な用途地域等を踏まえると、現時点における一律的な用途地域の変更等の効果は限定的と推察
- 公共施設や民間建築物の建て替え等に合わせた誘導施設の誘導等による都市機能の集積を図る方が有効ではないか

2. 見直しした都市機能誘導区域・誘導施設を踏まえた土地利用の方向性 (4) 当面の取組の方向性

① 事業を着実に進め効果を最大限高める拠点（真駒内、篠路、清田）

現状

○第2次札幌市まちづくり戦略ビジョンにおいて先行的に取り組む地域交流拠点として位置づけられており、都市機能の集積や魅力の向上に向けた取組を推進

【取組事例：篠路】

令和5年2月 「篠路駅周辺地区まちづくり計画」策定

地域交流拠点にふさわしい機能集積を目指し、社会基盤整備の進捗によるエリアの価値向上の度合いを捉えながら、低未利用地（主に市有地A～C）の利活用を進める

令和5年10月 都市計画変更（用途地域、地区計画等）

市有地B・市有地Cの大部分について
「第一種低層住居専用地域」→「第一種住居地域」に変更

令和8年3月 第3次都市計画マスタープラン・第2次立地適正化計画

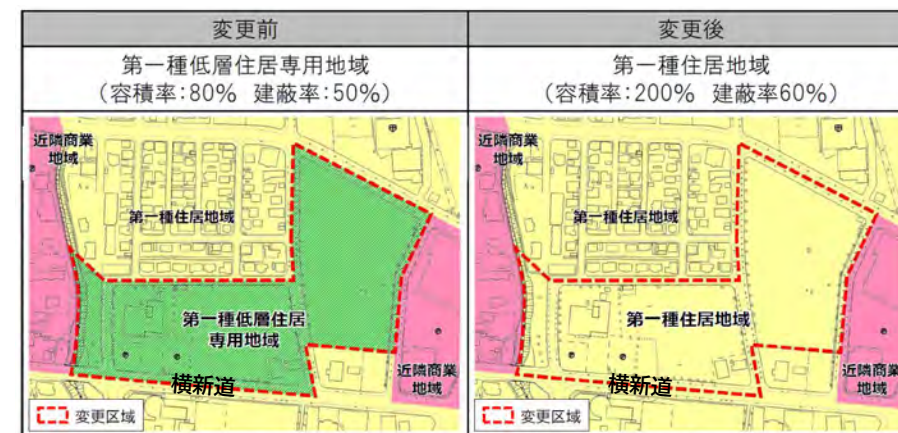
拠点の魅力向上や機能強化を推進するため、市有地A～Cについて
都市マス：「郊外住宅地」→「複合型高度利用市街地」に変更
立適：「都市機能誘導区域」に設定

➡今後、市有地を活用したまちづくりの具体化に向けて、上位計画を踏まえた土地利用計画制度の見直しを検討

民間事業者に対するサウンディング型市場調査やヒアリング調査を通し、開発ニーズを確認中



各種事業等配置図



用途地域等の変更（令和5年10月）

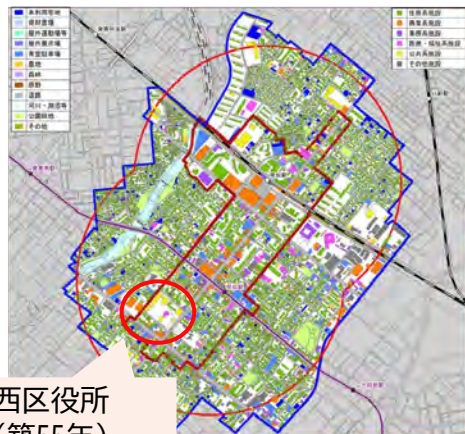
方向性案：先行的に取り組む地域交流拠点として引き続き事業を着実に進め、拠点の魅力向上と機能強化の推進を図る
手法の案：まちづくり計画等の策定、まちづくり計画の実現を図るための土地利用計画制度の運用など

2. 見直した都市機能誘導区域・誘導施設を踏まえた土地利用の方向性 (4) 当面の取組の方向性

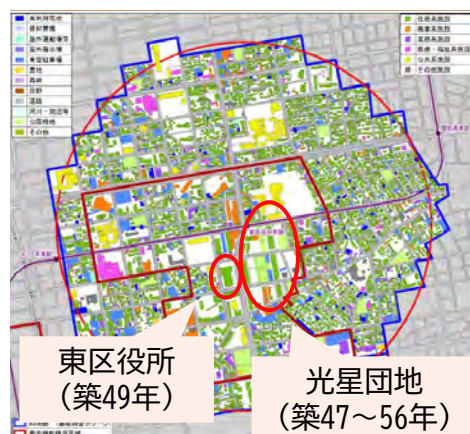
② 土地利用の再編により機能強化を図る拠点（新さっぽろ、麻生・新琴似、琴似、北24条、光星、月寒）

現状

○駅周辺に、築年数の長い公共施設が立地している傾向



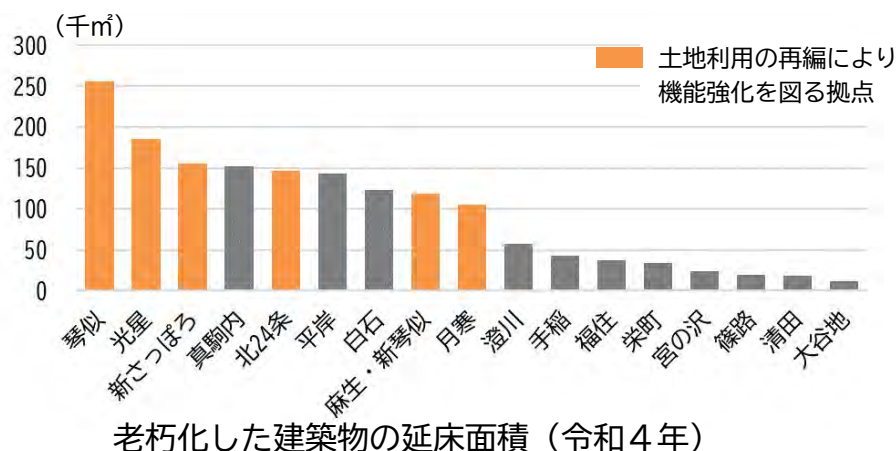
西区役所
(築55年)
西区民センター
(築52年)
例：琴似



東区役所
(築49年)
光星団地
(築47～56年)
例：光星

※公共施設の立地状況を示しているものであり、今後の事業予定を示すものではない

○都市機能誘導区域内に老朽化した建築物が多い傾向



【取組事例：新さっぽろ】

平成27年3月「新さっぽろ駅周辺地区まちづくり計画」策定

- ・市営住宅下野幌団地の集約により余剰地（G・I街区）が発生
- ・地区の発展と周辺との一体的なまちづくりを目指し、計画を策定

まちづくりの整備方針

- ① 都市機能の集積
- ② 歩行者ネットワークの充実
- ③ 低炭素型まちづくりの推進



まちづくりの方向性

平成30年10月都市計画変更（用途地域、地区計画等）

【変更前】

第一種住居地域



【変更後】

近隣商業地域



【変更前】

第二種中高層住居専用地域



【変更後】

商業地域・近隣商業地域



令和5年 まちびらき
(多様な機能集積の実現)

■ G街区

大学と専門学校が整備

■ I街区

商業施設、病院、マンション、ホテルが整備



I街区の整備状況

方向性案：土地利用転換や公共施設等の建て替え更新などの機会を踏まえ、地域住民や事業者などとまちづくりの方向性を共有しながら、機能強化を図る

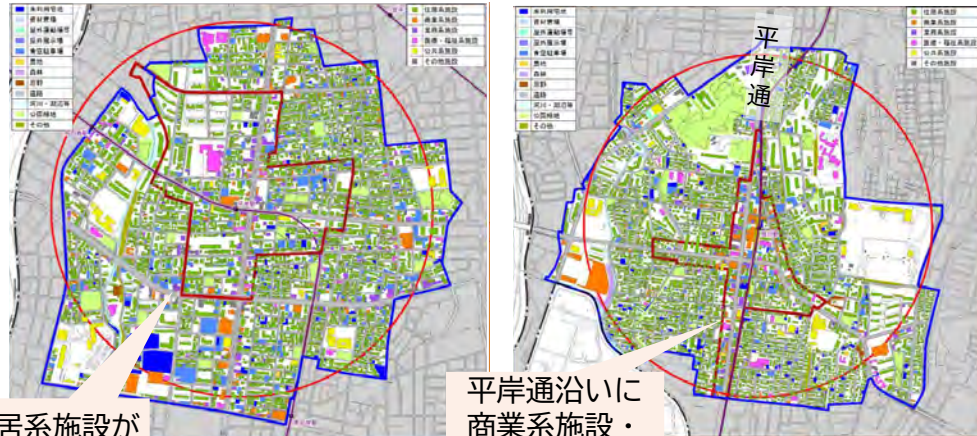
手法の案：まちづくりの進展にあわせた土地利用計画制度の運用、緩和型土地利用計画制度の運用など

2. 見直した都市機能誘導区域・誘導施設を踏まえた土地利用の方向性 (4) 当面の取組の方向性

③ 地域の動向を踏まえて魅力向上を図る拠点（宮の沢、栄町、福住、大谷地、白石、平岸、澄川、手稲）

現状

○駅周辺にまとまった公共用地を有していない傾向



住居系施設が多く立地
例：平岸

平岸通沿いに商業系施設・業務系施設が多く立地
例：澄川

○公共施設の整備時期が新しく、建て替え更新の見込みがみられない傾向



例：白石区複合庁舎（築10年）

【取組事例：宮の沢】

平成29年～ 宮の沢まちづくり協議会開催（計6回）

宮の沢地区の活性化に向けた自主的かつ継続的な協議と活動の実践のため設立（構成団体：西野コンサ通り商店街、西町連合町内会、石屋製菓株式会社・石屋商事株式会社ほか4団体）

平成30年 宮の沢まちづくり計画策定

宮の沢の理想の将来像や目標を地域と共有しつつ一丸となって宮の沢のさらなる活性化に取り組んでいくために策定

令和4年 公園や広場における実証実験

宮の沢まちづくり計画の実現とさらなる発展に向け、ちえりあ前広場や宮の沢ふれあい公園で実証実験を行う

令和5年 宮の沢ミライ☆ラボ（ワークショップ）・まち歩き

居心地の良い宮の沢をみんなで考える意見交換会を計9回実施

令和6年 「西の町いこいの駅 Route148」 オープン

地域住民の交流や憩いの場、まち案内の場として活用

令和8年 宮の沢まちづくり指針

地域の企業や民間団体に加え、地域住民も参加したワークショップやアンケート、意見募集を実施し内容を検討より魅力的なまちづくりを実現していくことを目的に策定



方向性案：土地利用転換や公共施設等の建て替え更新などの機会が当面の間見込めないことから、既存の空間の活用やソフト的なまちづくりの継続的な取組を通じて、まちづくりの機運を高め、魅力の向上を図る

手法の案：パブリックスペース（公開空地等）の活用、地区のルールづくりの検討など

2. 見直しした都市機能誘導区域・誘導施設を踏まえた土地利用の方向性 (5)見直しの方向性

見直しの方向性

背景と課題

○地域交流拠点では拠点それぞれの特性に応じて都市機能の維持・集積や多様な交流空間の形成等が重要であり、第2次立地適正化計画では、これからの都市づくりに重要な視点を踏まえて誘導施設を追加し、都市機能誘導区域を拡大した

⇒誘導施設の立地誘導や拡大した都市機能誘導区域における良好な都市開発の誘導が必要ではないか

○現在の用途地域等の指定状況や令和元年の用途地域等全市見直し後の土地利用状況を踏まえると、現時点における一律的な用途地域の変更等の効果は限定的と考えられる

○地域交流拠点ごとに、札幌市の計画等の有無や老朽化した建築物の棟数、公共施設の立地状況などの現状が異なり、それぞれの状況に応じた土地利用の方向性や手法が異なる

⇒各地域交流拠点の状況に応じた土地利用の方向性や手法により拠点の機能強化を進める必要があるのではないか

見直しの方向性（案）

○拡大した都市機能誘導区域や誘導施設を「地域交流拠点等における緩和型土地利用計画制度等の運用方針」の対象区域や評価項目に追加することを検討

○拠点の機能強化に資する取組を円滑に進めるため、札幌市の計画等の推進、公共施設や民間施設等の建て替えの機会を捉えて、拠点の特性に応じた土地利用計画制度の運用等を推進（誘導施設の立地にあたっては、周辺環境への影響に配慮しつつ、土地利用規制の緩和により対応することを想定）

○令和元年用途地域等全市見直しで用途地域を緩和したエリア（駅からおおむね半径300m）については、拠点にふさわしい多様な用途の立地による機能誘導を引き続き進める

1. 上位計画における位置づけ
2. 見直しした都市機能誘導区域・誘導施設を踏まえた土地利用の方向性
3. **運用方針に新たに追加する視点**
4. 土地利用計画制度における各種緩和制度等の見直し

3. 運用方針に新たに追加する視点

運用方針に新たに追加する視点（案）

現在の運用方針の主な内容

【基本事項】

- ・用途地域：商業地域又は近隣商業地域を土地利用状況等に即して指定
- ・容積率・建蔽率：現在の指定を基本的に維持
- ・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

【地域のまちづくりの進展にあわせた土地利用計画制度の運用】

- ・まちづくりの進展にあわせて、制限の緩和を含めた機動的かつ効果的な運用を図る。この際、まちづくりの目標の実現を支える観点から、導入すべき機能や公共空間を幅広く捉え、適切に誘導

【個別の建築行為等の機会を捉えた土地利用計画制度の運用】

- ・容積率の緩和に関する土地利用計画制度の運用の方向性を明示することで、良好な都市開発を誘導することを目的として策定した「地域交流拠点等における緩和型土地利用計画制度等の運用方針」に基づき、土地利用計画制度を運用
- ・にぎわいや緑を感じられる良好な歩行環境の創出や、にぎわい・交流が生まれる滞留空間の創出、多くの人々の生活を支える都市機能の導入、乗継・移動環境向上のための取組、環境や景観に配慮した取組の推進など、拠点ごとの特性や課題に応じて都市開発に求められる取組の実現を重視



新たに追加する視点（案）

○拠点ごとの特性を踏まえた都市機能の立地の推進 **見直し**

⇒各拠点のまちづくりの進捗や地域の状況などを踏まえ、第3次都市計画マスタープランで整理した「地域交流拠点における当面の取組の方向性」に基づき、土地利用計画制度を運用

✓ 事業を着実に進め効果を最大限高める拠点

- ・個別のまちづくり計画等に基づき、社会基盤整備によるまちのリニューアルを契機とした低未利用地の利活用や、多様なまちづくり活動の実現に向けて、制限の緩和を含めた土地利用計画制度の効果的な運用を推進

✓ 土地利用の再編により機能強化を図る拠点

- ・公共施設等の建て替え更新等の大規模な土地利用転換を契機に、緩和型土地利用計画制度の活用を含めた機能強化に資する取組を検討

✓ 地域の動向を踏まえて魅力向上を図る拠点

- ・まちづくりの機運の高まりに応じて、地域資源の活用等によるソフト施策を含めた取組を検討

○「地域交流拠点等における緩和型土地利用計画制度の運用方針」の見直し **見直し**

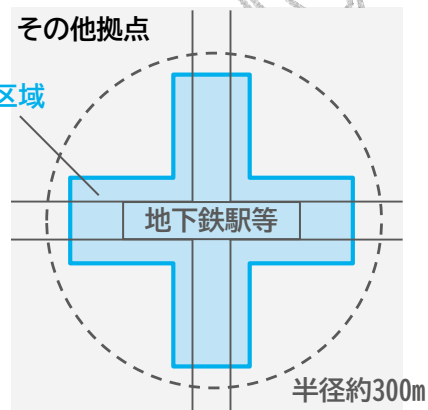
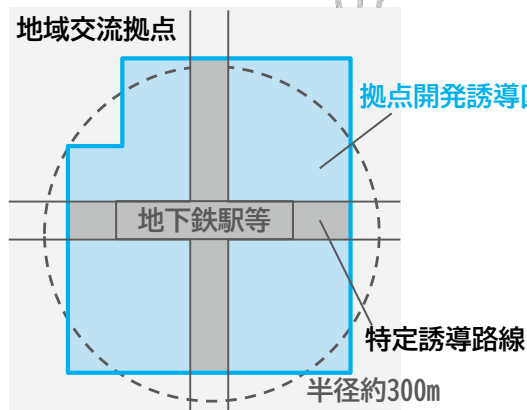
⇒上位計画の見直しや社会情勢を踏まえた見直しを行うとともに、拡大した都市機能誘導区域や誘導施設を対象区域や評価項目に追加（次章で後述）

1. 上位計画における位置づけ
2. 見直しした都市機能誘導区域・誘導施設を踏まえた土地利用の方向性
3. 運用方針に新たに追加する視点
4. **土地利用計画制度における各種緩和制度等の見直し**

4. 土地利用計画制度における各種緩和制度等の見直し

現行の地域交流拠点等における緩和型土地利用計画制度等の運用方針の概要

地域交流拠点等と拠点開発誘導区域



公共貢献の実施内容と緩和容積率の目安

緩和後の容積率

下記の組み合わせにより指定容積率の最大1.5倍まで緩和

指定容積率300%の場合 ⇒ 最大+450%程度
指定容積率400%の場合 ⇒ 最大+600%程度



- ## 1. 快適な歩行空間の創出

⇒最大+70%程度

- ## 2. にぎわい・交流が生まれる 滞留空間の創出

⇒最大+100%程度

- ### 3. 多くの人々の生活を支える 都市機能の導入 (①②とセット評価)

⇒最大+40%程度

- #### 4. 乗継・移動環境向上のための取組

⇒最大+40%程度

- ## 5. 環境に配慮した取組の推進

⇒最大+30%程度

- ## 6. 地域まちづくりへの貢献等

⇒最大+50%程度

4. 土地利用計画制度における各種緩和制度等の見直し

これまでの誘導の成果（具体の開発事例）

外観



所在地

北区北10条西3丁目

竣工

令和3年6月

用途

オフィス

整備手法

拠点型総合設計制度

公共貢献の取組

歩道状空地の整備
広場の整備

容積率の最高限度

506.70%（指定容積率 400%）

歩道状空地



外観



広場



歩道状空地



4. 土地利用計画制度における各種緩和制度等の見直し

見直しの方針

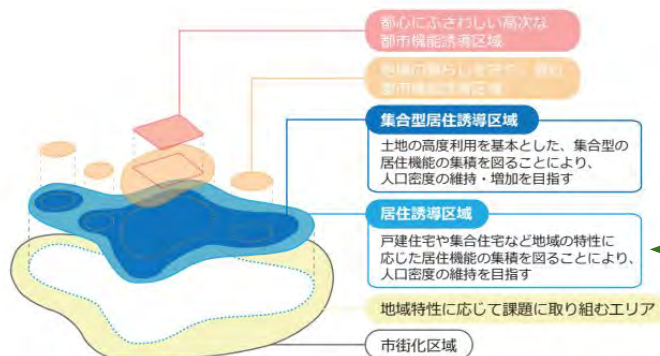
地域交流拠点等における緩和型土地利用計画制度等の運用方針の見直しの契機としては、

都市計画マスタープラン、立地適正化計画が見直しされたことや、昨今の大型開発案件を取り巻く状況の変化による

観点1

① 立地適正化計画

- ▶戸建住宅や集合住宅など地域の特性に応じた居住機能の集積を図ることにより、人口密度の維持を目指すエリアとして居住誘導区域を定めた。



② 立地適正化計画

- ▶地域交流拠点に位置付けられている都市機能誘導区域（地域）が、概ね半径300mから半径500mに拡大された。

エリア設定

観点2

① 都市計画マスタープラン

- ▶将来像として居心地がよく歩きたくなる空間の形成を通じて、拠点内の回遊性を向上し、にぎわいや交流が生まれる場の創出されることが重要としている。



② 都市計画マスタープラン

- ▶安全で快適な自転車利用環境の向上（都心も共通）

ウォーカブル

観点3

① 状況の変化（工事費高騰）

- ▶近年の工事費高騰により容積率緩和の要件となる公共貢献部分の工事も高騰しており、結果、容積率緩和が開発誘導になりにくい開発があると想定される。

② R7年度事業者等ヒアリング

- ▶11社へ近年の開発動向についての聞き取り実施
- ▶容積率緩和を受けたとしても現行の様々な規制があり事業採算性が改善しない場合もある。
- ▶制度を簡潔にすることやスケジュール感の見える化も大事になる。

その他

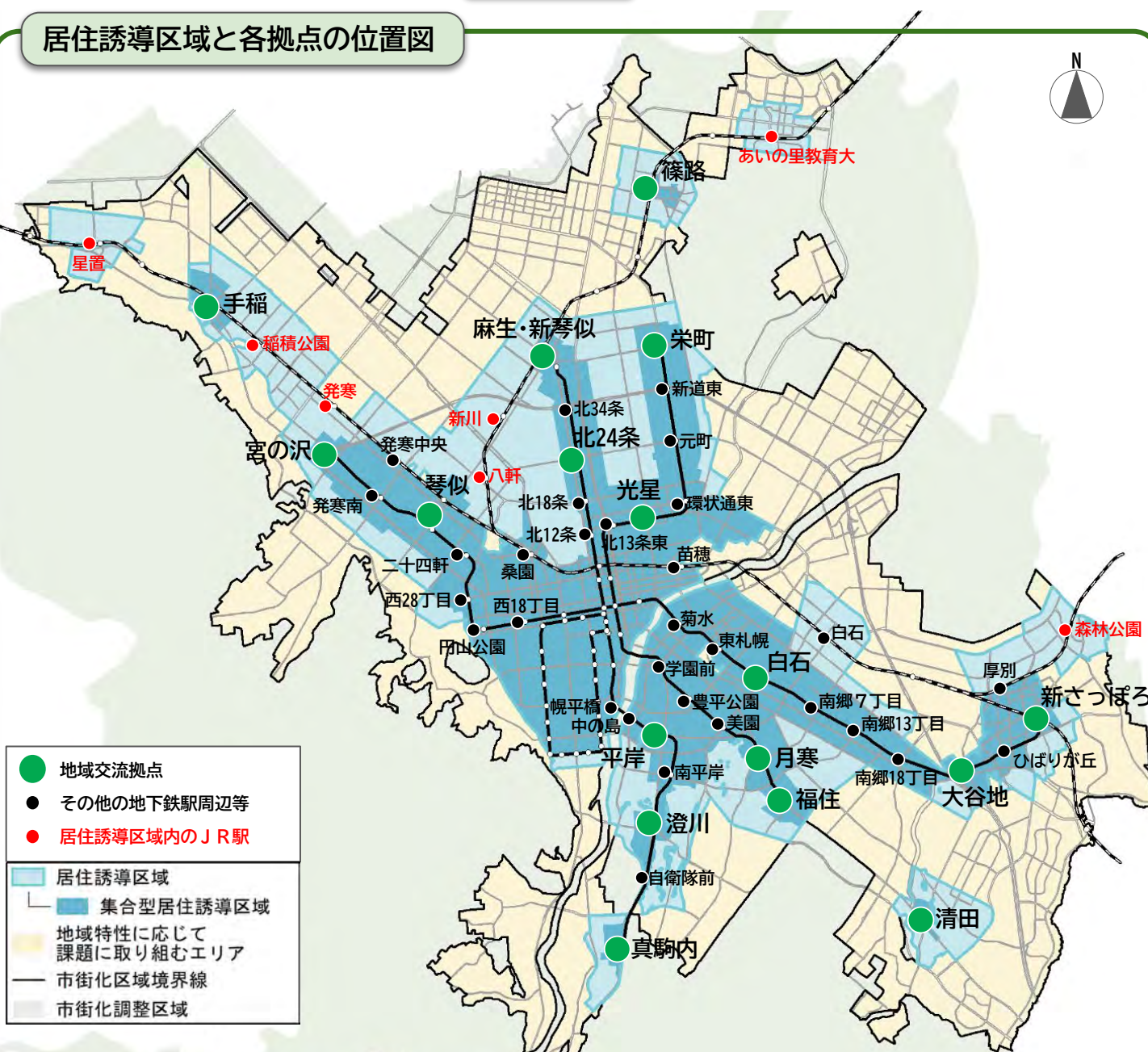
上記の3つの観点を元に、地域交流拠点等における緩和型土地利用計画制度等の運用方針の見直しを行っていく予定

4. 土地利用計画制度における各種緩和制度等の見直し

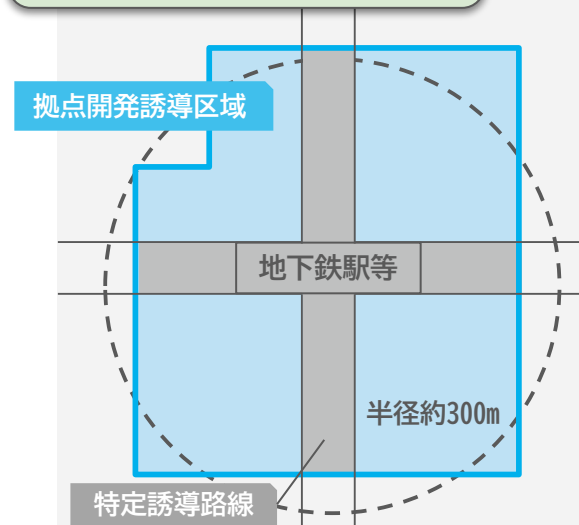
観点1

エリア設定

居住誘導区域と各拠点の位置図

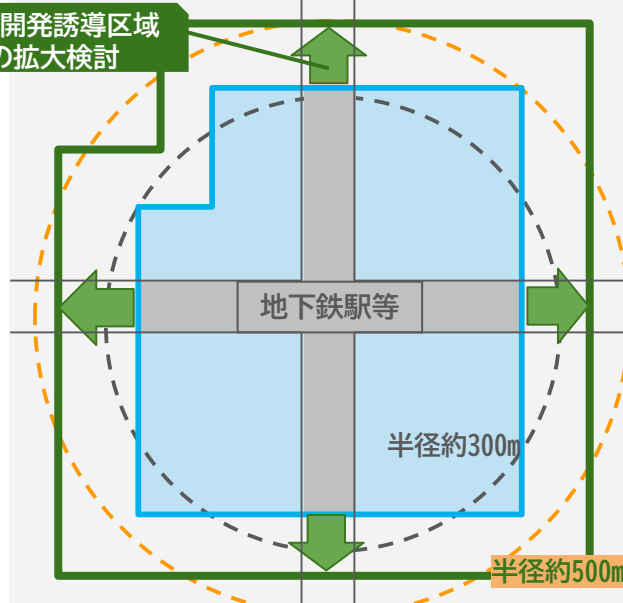


拠点開発誘導区域の拡大



都市機能誘導区域（地域）の
半径約300mから約500mへの拡大や
ウォーカブルの観点により区域拡大

拠点開発誘導区域 の拡大検討



居住誘導区域（第2次立地適正計画）内のJR駅の追加検討を行う

・拠点開発誘導区域等の拡大を検討 20

4. 土地利用計画制度における各種緩和制度等の見直し

見直しの観点

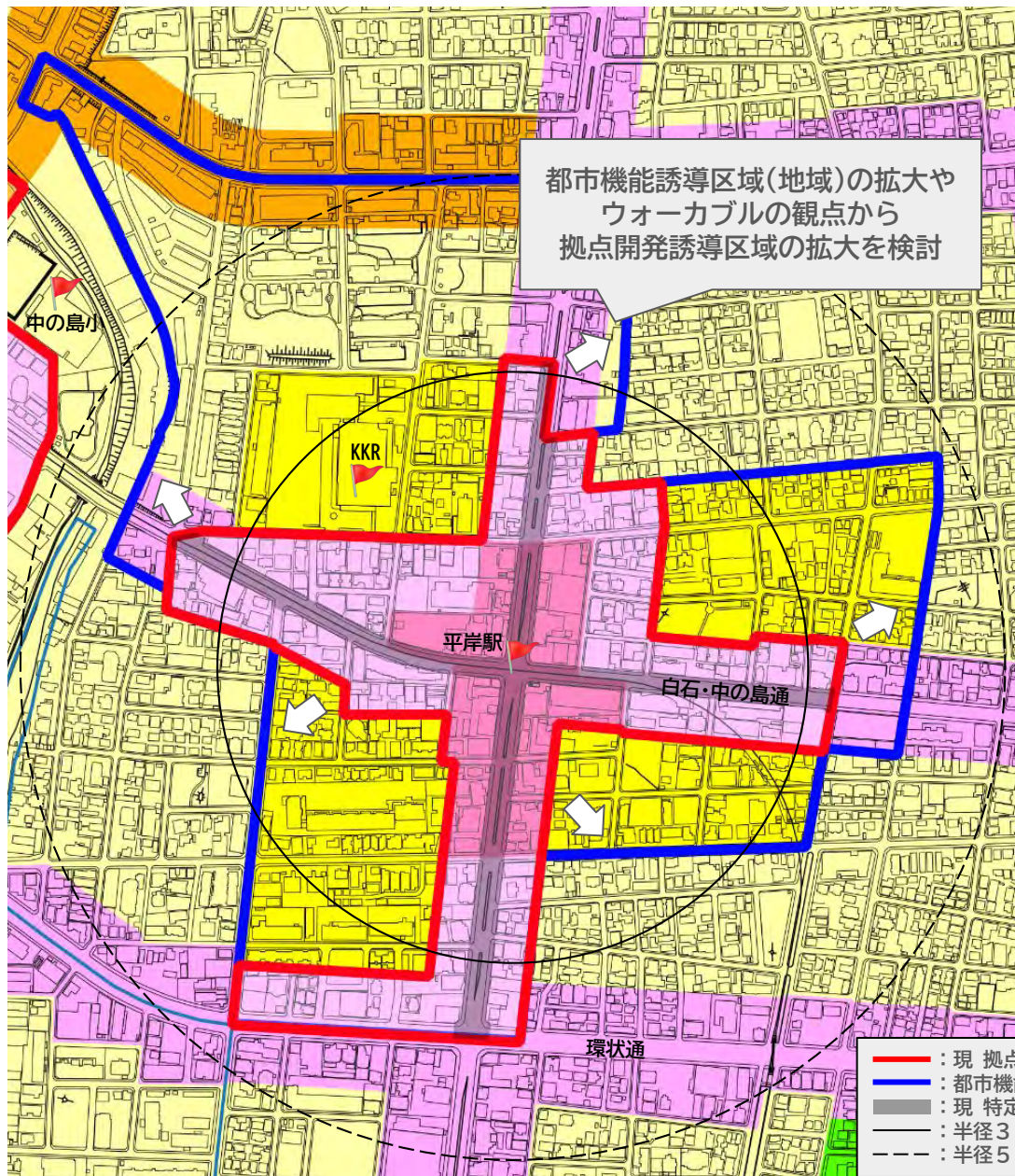
観点1

エリア設定

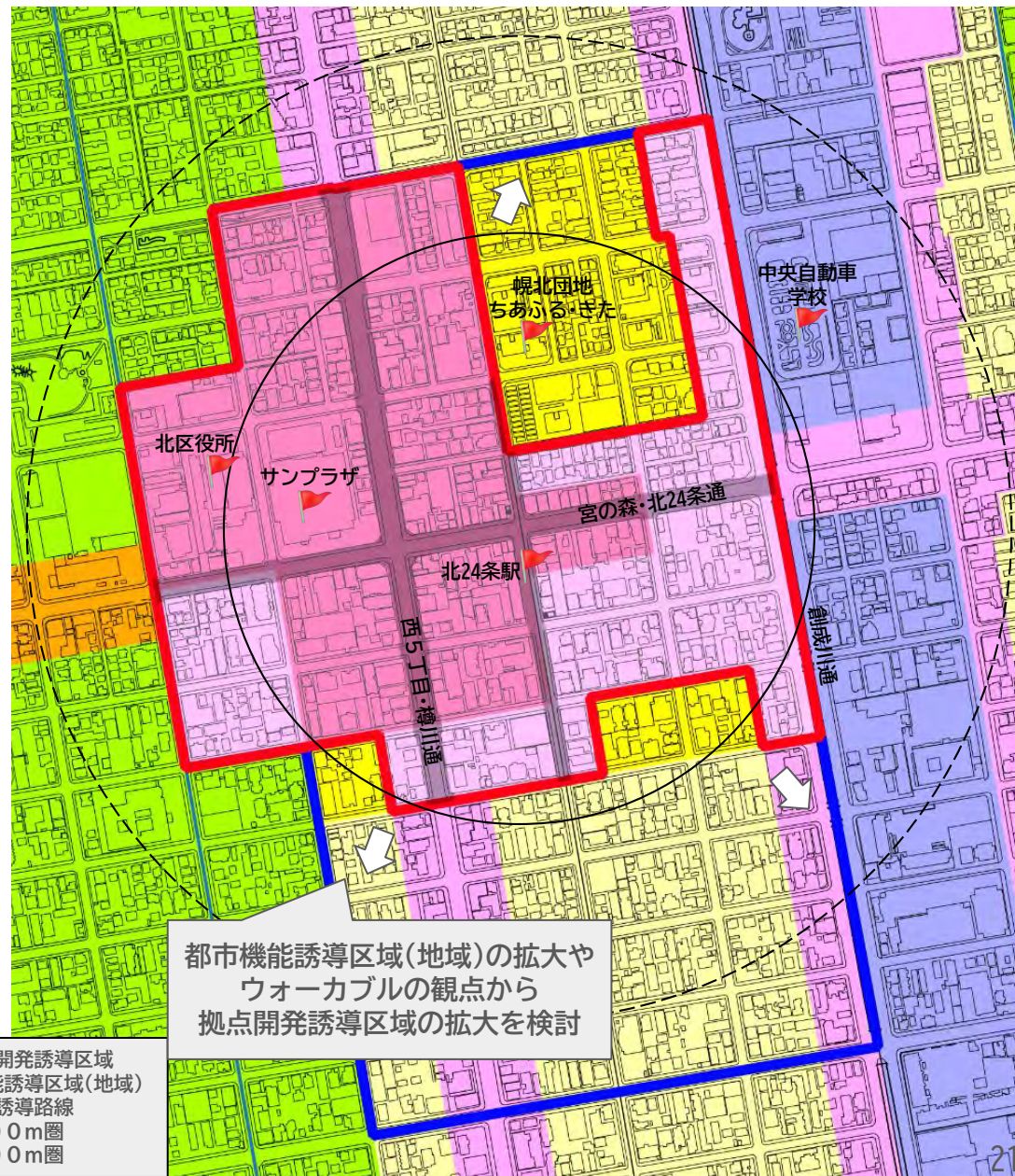
拠点開発誘導区域の拡大

■一低層 ■二低層 ■一中高 ■二中高 ■一住 ■二住 ■準住 ■近商 ■商業 ■準工 ■工業 ■工專

(例)平岸



(例)北24条



4. 土地利用計画制度における各種緩和制度等の見直し

見直しの観点

観点2

ウォーカブル

特定誘導路線の延長・追加の検討

拠点開発誘導区域

特定誘導路線

区域拡大に伴う特定誘導路線の延長
バリアフリーの観点で重要な経路等の追加

拠点開発誘導区域
の拡大

バリアフリーの観点で
重要な経路等の追加

特定誘導路線
の延長

公共駐輪場の整備に関する検討



※現行の運用方針では容積率を
最大+20%程度緩和可能



東札幌駅



北12条駅



地下鉄琴似駅

区域拡大に併せて、特定誘導路線の拡大やバリアフリーの観点で重要な経路等を追加することで、歩行環境や店舗等の誘導用途を整備する開発をより幅広く誘導できるような検討を行う。

公共駐輪場の充足率を拠点毎に可視化を行い民間開発を誘導するような発信について検討する。

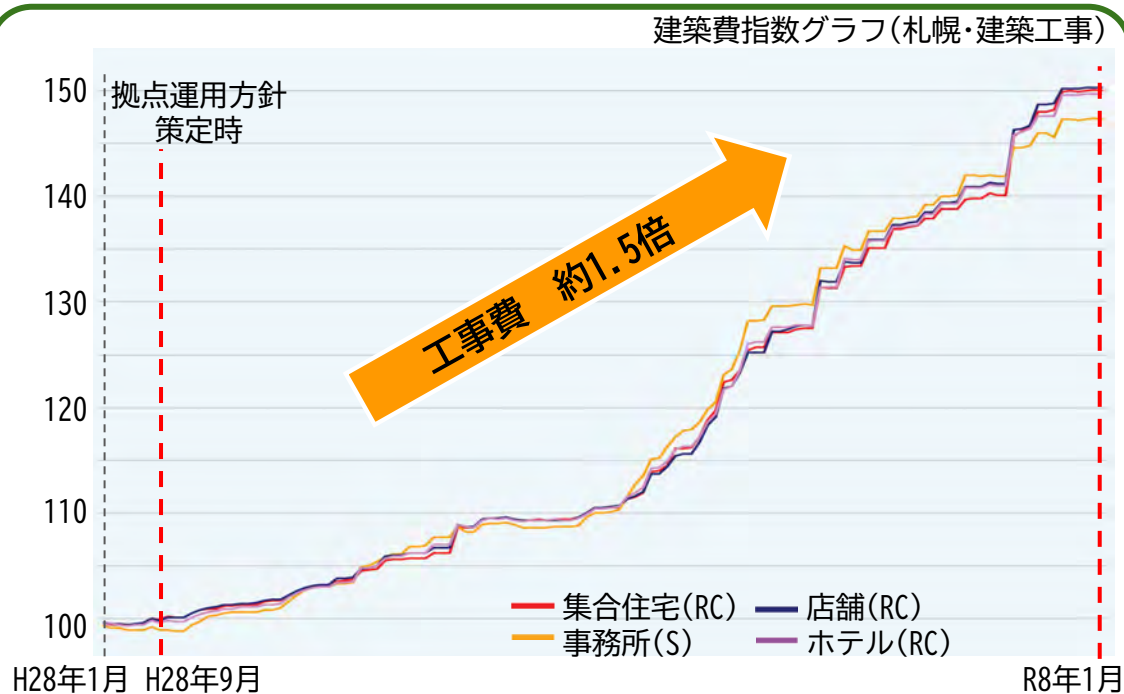
4. 土地利用計画制度における各種緩和制度等の見直し

見直しの観点

観点3

その他

状況の変化（工事費高騰）



近年の工事費高騰により容積率緩和の要件となる公共貢献部分の工事も高騰しており、結果、容積率緩和が開発誘導になりにくい開発があると想定される。

R7年度事業者等ヒアリングでも下記の意見があった。

- 容積率緩和を受けたとしても、高度地区や日影規制、道路斜線制限等により、実際には容積を消化できないケースが少なくない。
- 駐車場・駐輪場の確保要件を柔軟化してほしい。

容積率以外のインセンティブの検討

R7年度事業者等ヒアリング

- 用地取得段階や企画初期段階において、「どの程度の容積緩和が認められるのか」、「審査・協議にどの程度の期間を要するのか」が明確でないことが、事業者にとって大きな不安要素となっている。
- 工事費が月単位で変動する状況下では、協議・審査の長期化が事業リスクを高める要因となり、スピード感を重視する事業者ほど制度利用をためらう傾向がある。
- 緩和の可否や緩和幅が初期段階では見通しにくい。



(関連基準等)

- ・ 地域交流拠点等における緩和型土地利用計画制度等の運用方針
- ・ 地域交流拠点等におけるオープンスペースガイドライン
- ・ 拠点型総合設計制度許可要綱

パンフレット等のわかりやすさの改善
スケジュールの見える化や一元化の検討