

土地利用計画制度の運用方針の修正について

- 1 土地利用計画制度の運用方針の概要について
- 2 土地利用計画制度の運用方針修正の概要について
- 3 新旧対照表





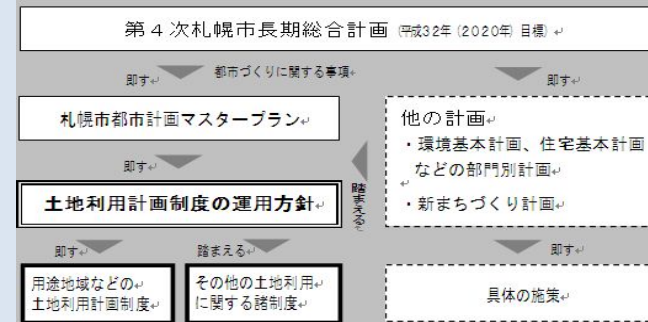
目次

1.目的と位置づけ

(1) 目的

- 札幌市都市計画マスタープランを踏まえて土地利用計画制度をいかに運用していくべきか、その基本的考え方を明確にし、制度の適切な運用を図る。
- 土地利用計画制度の運用に関する考え方を、市民、事業者、行政など都市づくりに関わる各主体で共有し、地区計画の決定をはじめとするきめ細かな取り組みを推進する一助とする。

(2) 位置づけ



2.これまでの土地利用計画制度の運用

- 現都市計画法施行以降のこれまでの制度運用について、社会背景と対応させながら整理

・近年の社会背景及び土地利用計画制度の運用を追加

3.土地利用計画制度の運用にあたっての基本的視点

(1) 札幌市都市計画マスタープランの策定

- 「持続可能なコンパクト・シティへの再構築をともに進めよう」を基本理念とする都市計画マスタープランの考え方について整理

(2) 土地利用計画制度の運用にあたっての基本的視点

- 都市計画マスタープラン及び土地利用計画制度の目的等を踏まえ、今後の制度運用の基本原則として基本的視点を設定
- 「基本的事項」と「今日的に特に配慮が求められる事項」を設定

・超高齢社会を支える視点
 ・低炭素都市づくりを支える視点
 ・地域コミュニティを支える視点を追加

4.土地利用計画制度の運用方針

- マスタープランや基本的視点を踏まえ(1)から(6)のテーマごとに整理

①マスタープランでの考え方、②現況・動向・課題を踏まえ ③土地利用計画制度の運用方針を定める。

- 都心の再生・再構築を支えるための運用方針
- 多中心核都市構造の充実・強化を支えるための運用方針
- 住宅市街地の区分に対応し、多様で質の高い居住環境を支えるための運用方針
- 工業地・流通業務地等の維持または段階的な土地利用を支えるための運用方針
- 幹線道路沿道の秩序ある土地利用を支えるための運用方針
- 良好な景観形成とみどりの充実を支えるための運用方針

「今日的な社会、経済情勢を踏まえた土地利用のあり方」を踏まえ運用方針を修正。
 【1】今後も取り組みを継続し推進していくこと
 ⇒表現の微修正、文言整理、時点修正など
 【2】土地利用計画により新たに取り組んでいくこと
 ⇒新たに追記

5.土地利用計画制度のより効果的な運用に向けて

(1) 用途地域等の機動的な見直し

- きめ細かなと地域の取り組みを支えるための用途地域等の機動的な見直しへの対応
- (2) 住民主体の地区計画等の積極的推進
- 地域住民が主体となって地区特性に応じた地区計画を定める取り組みの推進
- (3) 制度の効果的運用を支える方策の充実 (今後の課題)
- 個別の建替えなどの連携で地域をより良くする仕組み、他部局施策と連携した総合的に都市づくりについて

・土地利用計画制度をより機動的に運用できるよう、用途地域等の見直し要件について修正
 ・土地利用計画制度単独の運用でなく、他部局施策との効果的な連携について追加

土地利用計画検討部会での検討

都市を取り巻く現状・課題の整理

都市計画マスタープラン(都市づくりの原則)の確認

他部局施策の
取り組み状況の整理

今後の都市づくりに特に重要となる視点の議論

今日的な社会経済情勢を踏まえた土地利用のあり方の検討

- ・エリア別の現況・課題の整理
- ・ステークホルダーの意見の整理

「今日的な社会経済情勢を踏まえた土地利用のあり方」

4つのエリア

『都心』『高度利用住宅地』『一般住宅地』『郊外住宅地』

- 【1】今後も取り組みを継続し、推進していくこと
- 【2】土地利用計画により新たに取り組んでいくこと
- 【3】他施策と連携して取り組んでいくこと



今日的な社会・経済情勢を踏まえた土地利用のあり方(都心)

【1】今後も取り組みを継続し、推進していくこと

①都心を訪れるあらゆる人にとってより魅力ある空間となるよう、地域と行政の協働により建築物等の用途、形態、規模などに関する目標を明確化し、容積率などの緩和も含めて土地利用のルールを効果的に活用する。

②民間活力を都心の再生・再構築に最大限活かせるよう、みどりの創出、環境負荷の低減、良好な景観形成、交流の場の確保といったまちづくりに貢献する観点を考慮しながら、土地利用の更新を誘導する。

③創成川東部地区は、居住機能の活発な立地動向を踏まえ、生活利便機能等を誘導し、質の高い複合市街地の形成を進める。

【2】土地利用計画により新たに取り組んでいくこと

④駅前通、大通、すすきの地区は、商業、業務、娯楽、芸術文化等の高次な都市機能の集積を図り、市民はもとより来訪者もが都市生活の魅力を享受できる環境の維持、創出を最大限重視すべきであり、この中でも特に商業機能等が連続することが望まれる地区における居住機能は、にぎわいやまちなみとの調和を図る。

【3】他施策と連携して取り組んでいくこと

⑤世界に向け魅力を発信し、市民生活を豊かにする都心を目指すため、経済振興、観光・コンベンション、芸術文化等に係る施策との連携を図る。

⑥選択性の高い交通体系の形成等、過度に自動車に依存しない人を中心とした魅力ある都心空間の実現を目指すため、交通等に係る施策との連携を図る。

土地利用計画制度の運用方針の修正のポイント

【凡例】追記 修正(後)

4 (1) 都心の再生・再構築を支えるための運用方針③：土地利用計画制度の運用方針

イ『骨格軸などにおける建替え更新の適切な誘導』の項に「地域と行政の協働」「容積率などの制限緩和」を追記するなど下記の通り修正します。

骨格軸などの建築物の建て替え等を誘導・調整し、都心をより魅力ある空間として整備・育成していくため、地域と行政の協働により建築物の用途、形態、規模などに関する目標を明確化し、容積率などの制限の緩和を含めて土地利用計画制度を効果的に活用して目標の実現を担保します。

4 (1) 都心の再生・再構築を支えるための運用方針③：土地利用計画制度の運用方針

エ『きめ細かなまちづくりへの対応と質の高い空間づくり』の項に「民間活力を都心の再生・再構築に最大限活かすこと」と各種緩和制度の運用にあたっての視点に「環境負荷の低減、良好な景観形成」を追記するなど下記の通り修正します。

民間活力を都心の再生・再構築に最大限活かせるよう、地区別のまちづくりの動きに対応しながら、制限の緩和を含めて土地利用計画制度を機動的かつ効果的に運用し、質の高い空間づくりを誘導・担保します。
各種緩和制度の運用にあたっては、敷地の統合やオープンスペースの確保はもとより、効果的な緑の創出、環境負荷の低減、良好な景観形成、市民や来街者の活動・交流を支える場の確保、子育て支援施設など来街者のニーズを支える機能の導入など、まちづくりの目標に即した機能を幅広く導入することを重視します。

4 (1) 都心の再生・再構築を支えるための運用方針③：土地利用計画制度の運用方針

ア『機能と密度の配置』の項に創成川東部地区において、「今後も骨格的な基盤の整備やまちづくりの動きを捉えつつ、質の高い複合市街地の形成を図ること」など下記の通り修正します。

創成川の東側においては、容積率の緩和などにより、居住機能の活発な立地動向を誘導・調整して都心にふさわしい土地の高度利用化や都市機能の更新、良好な市街地環境の創出などを段階的に進める取り組みを行っていますが、今後も骨格的な基盤の整備やまちづくりの動きを捉えつつ、質の高い複合市街地の形成を図ります。

4 (1) 都心の再生・再構築を支えるための運用方針③：土地利用計画制度の運用方針

ウ『都心の活性化やにぎわいの創出に寄与する機能の維持・導入』の項に「居住機能とにぎわい、まちなみとの調和を図ること」など下記の通り追記します。

都心における居住機能については、多様な都市サービス機能を身近に享受できる暮らしの場が提供される点でその導入が望まれますが、一方で、ひろく市民全体、ひいては来街者も魅力を感じる場として都心の再生・再構築を図る上では、高次な都市機能の集積やにぎわいの創出を重視していく必要もあります。
そのため、骨格軸などについては、空間像のあり方について明確にしながら、都心の活性化やにぎわいの創出に寄与する機能の誘導をすすめます。このうち、特に商業機能などが連続することが望まれる地区においては、居住機能と都心のにぎわいやまちなみとの調和を図ります。

5 (3) 制度の効果的運用を支える方策の充実

ウ『他部局施策との効果的な連携』の項を追加し、「施策の総動員により都市づくりを推進する必要があること」など下記の通り追記します。

都市が安定成熟期に入り、都市を取り巻く課題の幅が広がる中では、都市づくりの取り組みにおいても都市計画、土地利用計画の運用のみでは、施策効果の期待できない課題が更に増加することが予測されます。
このようなことから、市他部局の施策との連携を更に強化し、施策の総動員により都市づくりを推進することが必要であると考えられます。



今日的な社会・経済情勢を踏まえた土地利用のあり方（高度利用住宅地）

【1】今後も取り組みを継続し、推進していくこと

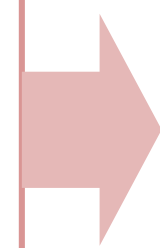
- ①市街地の特性を踏まえながら、秩序ある街並みの形成を図る。
- ②小規模で不整形な敷地が多いために建替え更新が進みづらい等、個別的な課題を抱える地区では、地域と行政の協働により地域の目標像を定めながら、土地利用のルールを設ける等により、良好な住環境の形成を進める。

【2】土地利用計画により新たに取り組んでいくこと

- ③主要な拠点や公共交通利便性の高い地区では、後背圏の規模や都市機能の集積状況等の地域特性を踏まえながら、個別の開発機会を積極的に捉え、土地利用のルールの柔軟な運用により、身近な商業・医療・福祉等の生活利便機能の集積、みどりの創出、環境負荷の低減、まちなみ形成などの視点に配慮された、質の高い空間と利便性が確保された市街地環境を形成する。
- ④安定した低層住宅地では、地域住民の合意に基づく場合は、都市全体の構造や秩序の範囲内において、現状の良好な住環境の保護や景観特性を活かした市街地形成を図る。

【3】他施策と連携して取り組んでいくこと

- ⑤超高齢社会の到来を踏まえ、医療・福祉機能が利用しやすい都市の形成を目指すため、医療・福祉や住宅等に係る施策との連携を図る。



土地利用計画制度の運用方針の修正のポイント

【凡例】追記 修正（後）

- 4（2）多中心核都市構造の充実・強化を支えるための運用方針－③土地利用計画制度の運用方針
ウ『個別の開発機会を捉えた拠点機能の向上』の項を追加し、拠点における土地利用計画制度の柔軟な運用などについて下記の通り追記します。

拠点の更なる機能向上を図るため、後背圏の規模や都市機能の集積状況などの地域特性を踏まえた上で、個別の開発や更新の機会を積極的に捉え、生活利便機能の集積や、みどりの創出、環境負荷の低減、地区特性を活かした景観形成、都市基盤の改善などを考慮し、柔軟な土地利用計画の運用を図ります。

- 4（3）住宅地市街地の区分に対応し、多様で質の高い居住環境を支えるための運用方針－③土地利用計画制度の運用方針
イ『形態等の制限』＜高度利用住宅地、一般住宅地＞の項に、高度利用住宅地における住環境の保護について、下記の通り修正します。

高度利用住宅地内の安定した低層住宅地では、地域住民の合意に基づく場合は、都市全体の構造や秩序の範囲内において、地区計画により高さ制限を強化するなど、現状の良好な住環境の保護や景観特性を活かした市街地の形成を目指します。

- 5（3）制度の効果的運用を支える方策の充実
ウ『他部局施策との効果的な連携』の項を追加し、施策の総動員により都市づくりを推進する必要があることなど下記の通り追記します。

都市が安定成熟期に入り、都市を取り巻く課題の幅が広がる中では、都市づくりの取り組みにおいても都市計画、土地利用計画の運用のみでは、施策効果の期待できない課題が更に増加することが予測されます。このようなことから、市他部局の施策との連携を更に強化し、施策の総動員により都市づくりを推進することが必要であると考えられます。



今日的な社会・経済情勢を踏まえた土地利用のあり方（一般住宅地）

【1】今後も取り組みを継続し、推進していくこと

- ①小規模で不整形な敷地が多いために建替え更新が進みづらい等、個別的な課題を抱える地区では、地域と行政の協働により、地域の目標像を定めながら、土地利用のルールを設ける等により、良好な住環境の形成を進める。
- ②産業団地など集約的な工業地や流通業務地においては、本市の産業全体の競争力の維持・向上を図るため、業務の利便増進を図るとともに周辺環境との調和を図る。
- ③個別的な土地利用の転換により用途の混在が進みつつある住工混在市街地は、地区の特性と土地利用の進展に応じて、建築物の用途、規模、形態の整序を図る。

【2】土地利用計画により新たに取り組んでいくこと

- ④市街地の形成過程等の特性を踏まえながら、秩序ある街並みの形成を図るとともに、安定的な住環境の積極的な保護や景観特性を活かした市街地形成を図る。
- ⑤自動車でのアクセスが前提でありながら広域集客性が高い施設等、都市の構造や周辺環境に大きな影響及ぼす施設については、その立地の適正配置を図る。

【3】他施策と連携して取り組んでいくこと

- ⑥超高齢社会の到来を踏まえ、医療・福祉機能が利用しやすい都市の形成を目指すため、医療・福祉や住宅等に係る施策との連携を図る。

土地利用計画制度の運用方針の修正のポイント

【凡例】追記 修正（後）

- 4（3）住宅地市街地の区分に対応し、多様で質の高い居住環境を支えるための運用方針－③土地利用計画制度の運用方針
イ『形態等の制限』＜高度利用住宅地、一般住宅地＞の項に、一般住宅地の安定的な住環境の積極的な保護について下記と通り追記します。

一般住宅地の指定の高さ制限と現況に乖離がある地区では、市街地の形成過程等の特性を踏まえながら、安定的な住環境の保護を図るため、建築物の高さ制限の強化を検討します。また、周辺の環境に支障がないものについては、高さ制限を超えて建築することができるしくみを併せて検討します。
なお、高度利用住宅地や一般住宅地のうち地下鉄駅周辺などでは、地域に開かれた広場の創出や十分な緑化などにより、周辺との調和を保ちつつ質の高い市街地形成が図られる場合は、指定の高さ制限を超えた緩和を行うものとしてします。

- 4（5）幹線道路沿道の秩序ある土地利用を支えるための運用方針－③土地利用計画制度の運用方針
ア『機能と密度の配置』＜4車線以上の幹線道路沿道＞の項に、大規模集客施設の立地に関して、下記と通り追記します。

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、近隣商業地域、準住居地域、第一種住居地域又は準工業地域を定めることを基本とする現状の指定を維持します。
大規模集客施設については、公共交通利便性などの地区特性に応じて規模に関するルールを設定し、立地できる地域を限定します。

- 5（3）制度の効果的運用を支える方策の充実
ウ『他部局施策との効果的な連携』の項を追加し、施策の総動員により都市づくりを推進する必要があることなど下記の通り追記します。

都市が安定成熟期に入り、都市を取り巻く課題の幅が広がる中では、都市づくりの取り組みにおいても都市計画、土地利用計画の運用のみでは、施策効果の期待できない課題が更に増加することが予測されます。
このようなことから、市他部局の施策との連携を更に強化し、施策の総動員により都市づくりを推進することが必要であると考えられます。



今日的な社会・経済情勢を踏まえた土地利用のあり方（郊外住宅地）

【1】今後も取り組みを継続し、推進していくこと

①市街地の形成過程等の特性を踏まえながら、低層住宅を主体とした良好な住環境の維持を図る。

【2】土地利用計画により新たに取り組んでいくこと

②自動車でのアクセスが前提でありながら広域集客性が高い施設等、都市の構造や周辺環境に大きな影響及ぼす施設については、その立地の適正配置を図る。

③住環境の保全をしながら、ニーズに合わなくなっている土地利用のルールは見直し、身近な商業・医療・福祉等の日常生活を支える生活利便機能へアクセスしやすい市街地形成を進める。

④札幌の魅力である山地等の豊かな自然景観や、低層住宅地における広がりある景観などの特性を活かした市街地形成を図る。

【3】他施策と連携して取り組んでいくこと

⑤地域コミュニティの維持等を支えるため、地域のまちづくりを支えるための施策との連携を図る。

⑥日用品販売店舗等の生活利便機能や公共交通を適切に確保すること等により、快適な居住環境とコミュニティの維持を図るため、経済、交通、住宅分野の施策と連携を図る。

⑦超高齢社会の到来を踏まえ、医療・福祉機能が利用しやすい都市の形成を目指すため、医療・福祉や住宅等に係る施策との連携を図る。

土地利用計画制度の運用方針の修正のポイント

【凡例】追記 修正（後）

4（5）幹線道路沿道の秩序ある土地利用を支えるための運用方針－③土地利用計画制度の運用方針ア『機能と密度の配置』＜4車線以上の幹線道路沿道＞の項に、大規模集客施設の立地に関して、下記と通り追記します。

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、近隣商業地域、準住居地域、第一種住居地域又は準工業地域を定めることを基本とする現状の指定を維持します。

大規模集客施設については、公共交通利便性などの地区特性に応じて規模に関するルールを設定し、立地できる地域を限定します。

4（5）幹線道路沿道の秩序ある土地利用を支えるための運用方針－③土地利用計画制度の運用方針ア『機能と密度の配置』＜2車線の道路の沿道＞の項に、低層住宅地内の身近な生活利便施設の立地に関して、下記と通り追記します。

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するため、第一種住居地域又は第二種低層住居専用地域を定めることを基本とする現状の指定を維持します。

住宅地内の主要な道路沿道では、より身近なところに地域の日常生活を支える利便施設の立地機会を確保するため、住環境に配慮しながら、用途制限の緩和を検討します。

4（5）幹線道路沿道の秩序ある土地利用を支えるための運用方針－③土地利用計画制度の運用方針イ『沿道の特性へのきめ細かな対応と後背住宅地の環境保護』の項に、郊外住宅地の住環境の保護やまちなみの保全に関して、以下の通り追記します。

道路機能や地区特性に応じた土地利用の維持・増進と後背住宅地の環境との調和をきめ細かく図るため、用途地域に加え、必要に応じて特別用途地区や高度地区などを活用し、建築物の用途、規模、形態に関するルールを設定します。

特に郊外住宅地の幹線道路沿道では、後背の住宅地との調和に配慮し、高さ制限の強化を検討します。また、周辺の環境に支障がないものについては、高さ制限を超えて建築することができるしくみを併せて検討します。

5（3）制度の効果的運用を支える方策の充実

ウ『他部局施策との効果的な連携』の項を追加し、施策の総動員により都市づくりを推進する必要があることなど下記の通り追記します。

都市が安定成熟期に入り、都市を取り巻く課題の幅が広がる中では、都市づくりの取り組みにおいても都市計画、土地利用計画の運用のみでは、施策効果の期待できない課題が更に増加することが予測されます。

このようなことから、市他部局の施策との連携を更に強化し、施策の総動員により都市づくりを推進することが必要であると考えられます。



旧（修正前）	新（修正後）	備考
<p>1 目的と位置づけ（省略）</p> <p>2 これまでの土地利用計画制度の運用（省略）</p> <p>3 土地利用計画制度運用にあたっての基本的視点</p> <p>(1) 札幌市都市計画マスタープランの策定（省略）</p> <p>(2) 土地利用計画制度の運用にあたっての基本的視点</p> <p>これからの土地利用計画制度の運用は、マスタープランの実現を支えるため、マスタープランに即して行うことが基本となりますが、用途地域の決定・変更など具体の制度運用に際しては、個々の制度の目的等を踏まえて適切な土地利用のルールとなるよう定めることが求められます。そこで、マスタープラン及び制度の目的等を踏まえ、土地利用計画制度の運用にあたっての基本的視点を以下のとおり定め、今後の制度運用の基本原則とします。</p> <p>なお、第2章及び本章の(1)で見てきたとおり、今後の都市づくりにおいては、市街地の量的拡大ではなく、既存の市街地の再生・活用による質の向上が重要となっていることから、とくに重視すべき視点として④から⑧を設定しました。</p> <p>—基本的事項—（省略）</p> <p>—今日的に特に配慮が求められる事項—</p> <p>④良好な街並みを誘導する視点</p> <p>質の高い都市形成に向けた重点的なテーマとして、良好な街並みの誘導を重視します。</p> <p>⑤市民生活の質的向上を幅広く支える視点</p> <p>市民生活の質を高める機能や空間を、環境、住宅、教育など多様な観点を踏まえて誘導し、市街地の魅力を高めます。</p> <p>⑥民間の活力や創意工夫を引き出す視点</p> <p>市民・企業の活力や創意工夫が十分に生かされるよう、土地利用の目標やルールをわかりやすく示し、良質な都市空間の形成を誘導します。</p> <p>⑦街区・地区単位でのまちづくりを誘導する視点</p> <p>個別の事業や建築物が街区や地区全体の質の向上に寄与するものとなるよう、広がりをもった視点で機能や空間を誘導します。</p> <p>⑧きめ細かなルールづくりを支える視点</p> <p>より良好な市街地環境の形成に向け、用途地域などの基本的土地利用ルールに加え、地区計画をはじめとするきめ細かな誘導手法を適切に活用します。</p>	<p>1 目的と位置づけ（現行どおり）</p> <p>2 これまでの土地利用計画制度の運用（現行どおり）</p> <p>※ これまでの土地利用計画制度運用の年表に「2010年（平成22年）」を追加</p> <p>3 土地利用計画制度運用にあたっての基本的視点</p> <p>(1) 札幌市都市計画マスタープランの策定（現行どおり）</p> <p>(2) 土地利用計画制度運用にあたっての基本的視点</p> <p>これからの土地利用計画制度の運用は、マスタープランの実現を支えるため、マスタープランに即して行うことが基本となりますが、用途地域の決定・変更など具体の制度運用に際しては、個々の制度の目的等を踏まえて適切な土地利用のルールとなるよう定めることが求められます。そこで、マスタープラン及び制度の目的等を踏まえ、土地利用計画制度の運用にあたっての基本的視点を以下のとおり定め、今後の制度運用の基本原則とします。</p> <p>なお、第2章及び本章の(1)で見てきたとおり、今後の都市づくりにおいては、市街地の量的拡大ではなく、既存の市街地の再生・活用による質の向上が重要となっていることから、とくに重視すべき視点として④から⑩を設定しました。</p> <p>—基本的事項—（現行どおり）</p> <p>—今日的に特に配慮が求められる事項—</p> <p>④良好な街並みを誘導する視点</p> <p>質の高い都市形成に向けた重点的なテーマとして、良好な街並みの誘導を重視します。</p> <p>⑤市民生活の質的向上を幅広く支える視点</p> <p>市民生活の質を高める機能や空間を、環境、住宅、教育など多様な観点を踏まえて誘導し、市街地の魅力を高めます。</p> <p>⑥超高齢社会を支える視点</p> <p><u>超高齢社会（高齢化率21%以上）の到来を踏まえ、商業、医療、福祉などの生活利便機能を身近に利用することが可能な都市空間の形成を誘導します。</u></p> <p>⑦低炭素都市づくりを支える視点</p> <p><u>環境負荷の低減を図るため、地下鉄などの公共交通沿線の土地利用の高度化や身近な範囲での生活利便機能の複合化を図るなど、都市の構造をエネルギー効率の高いものに誘導します。</u></p> <p>⑧地域コミュニティの持続性を支える視点</p> <p><u>安心して住み続けられる地域を維持するため、地域コミュニティの活力の維持、向上に資する取り組みを支える視点を重視します。</u></p> <p>⑨民間の活力や創意工夫を引き出す視点</p> <p>市民・企業の活力や創意工夫が十分に生かされるよう、土地利用の目標やルールをわかりやすく示し、良質な都市空間の形成を誘導します。</p> <p>⑩街区・地区単位でのまちづくりを誘導する視点</p> <p>個別の事業や建築物が街区や地区全体の質の向上に寄与するものとなるよう、広がりをもった視点で機能や空間を誘導します。</p> <p>⑪きめ細かなルールづくりを支える視点</p> <p>より良好な市街地環境の形成に向け、用途地域などの基本的土地利用ルールに加え、地区計画をはじめとするきめ細かな誘導手法を適切に活用します。</p>	<p>▽今日的に特に配慮が求められる事項の追加による修正</p> <p>▽土地利用計画検討部会での議論をふまえ、今日の社会経済情勢の変化等を受け、土地利用計画制度の運用にあたって特に配慮すべき事項として</p> <p>「超高齢社会を支える視点」</p> <p>「低炭素都市づくりを支える視点」</p> <p>「地域コミュニティの持続性を支える視点」を追加</p>



旧（修正前）	新（修正後）	備考
<p>4 土地利用計画制度の運用方針</p> <p>前章までで整理してきたとおり、安定成熟期におけるこれからの都市づくりでは、拡大する需要への量的対応の観点から土地利用計画の骨格を大きく組み替えることが求められる状況にはなく、今後は、都市づくりの個々のテーマに応じて土地利用計画制度を適切に運用することが一層重要になっています。</p> <p>そこで、マスタープラン（「都市づくりの力点」や「土地利用に関する方針」など）と前章の基本的視点を踏まえ、土地利用計画制度の運用方針を以下のテーマごとに整理します。</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>(1) 都心の再生・再構築の促進を支えるための運用方針</p> <p>(2) 多中心核都市構造の充実・強化を支えるための運用方針</p> <p>(3) 住宅市街地の区分に対応し、多様で質の高い居住環境を支えるための運用方針</p> <p>(4) 工業地等の維持又は段階的用途転換を支えるための運用方針</p> <p>(5) 幹線道路沿道の秩序ある土地利用を支えるための運用方針</p> <p>(6) 良好な景観形成とみどりの充実を支えるための運用方針</p> </div> <p>(1) 都心の再生・再構築の促進を支えるための運用方針</p> <p>① マスタープランでの考え方（省略）</p> <p>② 現況・動向・課題</p> <p>◇多様な機能の立地（省略）</p> <p>◇骨格軸等におけるまちづくりの動き</p> <p><u>現在、都心の骨格軸のひとつである駅前通と創成川通において、地下歩行空間の整備やアンダーパスの連続化に向けた取り組みがそれぞれ進められており、沿道等においてこれらの事業との連携を視野に入れながらまちづくりを検討する動きがあります。</u></p> <p>◇居住機能の立地動向（省略）</p> <p>③ 土地利用計画制度の運用方針</p> <p>これまでの用途地域等の運用の結果、都心にはすでに相当程度の機能の集積が図られており、今後も土地利用需要の大幅な拡大が見込まれない<u>なかでは</u>、用途地域等の骨格の<u>大幅な変更（制限の緩和）は不要と考えられます。</u></p> <p>しかしながら、本市のもっとも中心的な拠点である都心の魅力を一層高めていくためには、個別の建築物の建て替え等を適切に誘導し、より質の高い空間づくりを誘導・担保することが求められ、そのためには、骨格的な基盤の整備や地区別のまちづくりの動きに対応しながら、土地利用計画制度を適切に運用していくことが重要です。</p> <p>以上より、都心に関する土地利用計画制度の運用方針として以下を定めます。</p> <p>ア 基本事項：機能と密度の配置</p> <p>用途地域については、商業地域又は近隣商業地域を土地利用状況等に即して定めている現在の指定を、今後も維持することを基本とします。</p> <p>また、容積率・建ぺい率に関しても、現状の指定を基本的に維持します。</p> <p>なお、創成川の東側については、<u>指定している容積率に対して低利用の状況にある地区も見られる一方で、居住機能の立地動向は活発であることから、この動向を適切に誘導・調整して質の高い複合市街地の形成を段階的に進めていくことが重要となります。そのため、街区内での連続した空地の確保や街並みの統一を図るためのルールをあらかじめ設定し、これに即した建築物について容積率などの制限を緩和することを検討します。</u></p> <p>イ 骨格軸等における建替え更新の適切な誘導</p> <p><u>新たな都市基盤の整備等とあわせて沿道</u>の建築物の建て替え等を誘導・調整し、<u>骨格軸</u>をより魅力ある空間として整備・育成していくため、建築物の用途、形態、規模などに関する目標を明確化し、制限の緩和を含めて土地利用計画制度を効果的に活用して目標の実現を担保します。</p>	<p>4 土地利用計画制度の運用方針</p> <p>前章までで整理してきたとおり、安定成熟期におけるこれからの都市づくりでは、拡大する需要への量的対応の観点から土地利用計画の骨格を大きく組み替えることが求められる状況にはなく、今後は、都市づくりの個々のテーマに応じて土地利用計画制度を適切に運用することが一層重要になっています。</p> <p>そこで、マスタープラン（「都市づくりの力点」や「土地利用に関する方針」など）と前章の基本的視点を踏まえ、土地利用計画制度の運用方針を以下のテーマごとに整理します。</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>(1) 都心の再生・再構築の促進を支えるための運用方針</p> <p>(2) 多中心核都市構造の充実・強化を支えるための運用方針</p> <p>(3) 住宅市街地の区分に対応し、多様で質の高い居住環境を支えるための運用方針</p> <p>(4) 工業地等の維持又は段階的用途転換を支えるための運用方針</p> <p>(5) 幹線道路沿道の秩序ある土地利用を支えるための運用方針</p> <p>(6) 良好な景観形成とみどりの充実を支えるための運用方針</p> </div> <p>(1) 都心の再生・再構築の促進を支えるための運用方針</p> <p>① マスタープランでの考え方（現行どおり）</p> <p>② 現況・動向・課題</p> <p>◇多様な機能の立地（現行どおり）</p> <p>◇骨格軸<u>など</u>におけるまちづくりの動き</p> <p><u>駅前通沿道や大通交流拠点において、地域が主体となり、まちづくりガイドラインを策定するなど、地域の目標像を定めて地区があります。</u></p> <p><u>また、大通以南をはじめとした、都心各地域においても、地域が主体となったまちづくりの動きがあります。</u></p> <p>◇居住機能の立地動向（現行どおり）</p> <p>③ 土地利用計画制度の運用方針</p> <p>これまでの用途地域等の運用の結果、都心にはすでに相当程度の機能の集積が図られており、今後も土地利用需要の大幅な拡大が見込まれない<u>ため</u>、用途地域等の骨格は<u>維持します。</u></p> <p>しかしながら、本市のもっとも中心的な拠点である都心の魅力を一層高めていくためには、個別の建築物の建て替え等を適切に誘導し、より質の高い空間づくりを誘導・担保することが求められ、そのためには、骨格的な基盤の整備や地区別のまちづくりの動きに対応しながら、土地利用計画制度を適切に運用していくことが重要です。</p> <p>以上より、都心に関する土地利用計画制度の運用方針として以下を定めます。</p> <p>ア 基本事項：機能と密度の配置</p> <p>用途地域については、商業地域又は近隣商業地域を土地利用状況等に即して定めている現在の指定を、今後も維持することを基本とします。</p> <p>また、容積率・建ぺい率に関しても、現状の指定を基本的に維持します。</p> <p>なお、創成川の東側においては、<u>容積率の緩和などにより、居住機能の活発な立地動向を誘導・調整して都心にふさわしい土地の高度利用化や都市機能の更新、良好な市街地環境の創出などを段階的に進める取り組みを行っていますが、今後も骨格的な基盤の整備やまちづくりの動きを捉えつつ、質の高い複合市街地の形成を図ります。</u></p> <p>イ 骨格軸<u>など</u>における建替え更新の適切な誘導</p> <p><u>骨格軸</u>などの建築物の建て替え等を誘導・調整し、<u>都心</u>をより魅力ある空間として整備・育成していくため、<u>地域と行政の協働により</u>建築物の用途、形態、規模などに関する目標を明確化し、<u>容積率</u>などの制限の緩和を含めて土地利用計画制度を効果的に活用して目標の実現を担保します。</p>	<p>▽文言整理</p> <p>▽今日的な動向を踏まえた上での時点修正</p> <p>▽文言整理</p> <p>▽都心創成川東部地区地区計画（平成18年指定）を検討する旨から、同地区の今後のまちづくり動向を踏まえた表現へ時点修正</p> <p>▽文言整理</p> <p>▽『土地利用のあり方 都心【1】①』を踏まえ、表現を部分修正。</p>



旧（修正前）	新（修正後）	備考
<p>ウ 都心の活性化やにぎわいの創出に寄与する機能の維持・導入</p> <p>都心における居住機能については、多様な都市サービス機能を身近に享受できる暮らしの場が提供される点でその導入が望まれますが、一方で、ひろく市民全体、ひいては来街者もが魅力を感じる場として都心の再生・再構築を図る上では、高次な都市機能の集積やにぎわいの創出を重視していく必要もあります。</p> <p>そのため、主要な骨格軸などについては、空間像のあり方について明確にしながら、これに即して居住機能の立地を整序するルールを適用し、都心の活性化やにぎわいの創出に寄与する機能の誘導をすすめます。</p> <p>なお、居住機能については、市街地における居住密度の分布の現況が、目指すべき住宅市街地の基本区分とおおむね均衡が図られていることから、今後も局所的な集中を積極的に誘導する必要はないものと言えます。そのため、現状においてすでに一定程度の居住機能の立地動向が見られる都心部においては、容積率等の緩和は居住機能の導入を目的としては行わないことを基本とします。</p> <p>エ きめ細かなまちづくりへの対応と質の高い空間づくり</p> <p>地区別のまちづくりの動きに対応しながら、制限の緩和を含めて土地利用計画制度を機動的かつ効果的に運用し、質の高い空間づくりを誘導・担保します。</p> <p>各種緩和制度の運用にあたっては、敷地の統合やオープンスペースの確保はもとより、効果的な緑の創出、市民や来街者の活動・交流を支える場の確保、子育て支援施設など来街者のニーズを支える機能の導入など、まちづくりの目標に即した機能を幅広く導入することを重視します。</p> <p>(2) 多中心核都市構造の充実・強化を支えるための運用方針</p> <p>① マスタープランでの考え方（省略）</p> <p>② 現況・動向・課題（省略）</p> <p>③ 土地利用計画制度の運用方針</p> <p>すでにそれぞれの拠点で一定程度の機能の立地が見られることから、機能の集積をこれまで以上の密度で誘導する目的で用途地域などの骨格を大幅に変更（緩和）する必要はないものと考えられます。</p> <p>一方で、大規模な跡地開発など今後の土地利用転換の動向や地域のまちづくりの進展に対応し、拠点を特徴付ける機能の効果的な導入や多くの人が訪れる場所にふさわしい質の高い空間づくりを積極的に図っていく必要があります。</p> <p>以上より、拠点に関する土地利用計画制度の運用方針として以下を定めます</p> <p>ア 基本事項：機能と密度の配置（省略）</p> <p>イ 拠点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（省略）</p> <p>(3) 住宅市街地の区分に対応し、多様で質の高い居住環境を支えるための運用方針</p> <p>①マスタープランでの考え方（現行どおり）</p> <p>②現況・動向・課題</p> <p>◇ 居住密度の分布</p> <p>市街地の各区域について居住密度を見ると、おおむね住宅市街地の区分と対応した分布となっています。</p>	<p>ウ 都心の活性化やにぎわいの創出に寄与する機能の維持・導入</p> <p>都心における居住機能については、多様な都市サービス機能を身近に享受できる暮らしの場が提供される点でその導入が望まれますが、一方で、ひろく市民全体、ひいては来街者も魅力を感じる場として都心の再生・再構築を図る上では、高次な都市機能の集積やにぎわいの創出を重視していく必要もあります。</p> <p>そのため、骨格軸などについては、空間像のあり方について明確にしながら、都心の活性化やにぎわいの創出に寄与する機能の誘導をすすめます。このうち、特に商業機能などが連続することが望まれる地区においては、居住機能と都心のにぎわいやまちなみとの調和を図ります。</p> <p>なお、居住機能については、市街地における居住密度の分布の現況が、目指すべき住宅市街地の基本区分とおおむね均衡が図られていることから、今後も局所的な集中を積極的に誘導する必要はないものと言えます。そのため、現状においてすでに一定程度の居住機能の立地動向が見られる都心部においては、容積率等の緩和は居住機能の導入を目的としては行わないことを基本とします。</p> <p>エ きめ細かなまちづくりへの対応と質の高い空間づくり</p> <p>民間活力を都心の再生・再構築に最大限活かせるよう、地区別のまちづくりの動きに対応しながら、制限の緩和を含めて土地利用計画制度を機動的かつ効果的に運用し、質の高い空間づくりを誘導・担保します。</p> <p>各種緩和制度の運用にあたっては、敷地の統合やオープンスペースの確保はもとより、効果的な緑の創出、環境負荷の低減、良好な景観形成、市民や来街者の活動・交流を支える場の確保、子育て支援施設など来街者のニーズを支える機能の導入など、まちづくりの目標に即した機能を幅広く導入することを重視します。</p> <p>(2) 多中心核都市構造の充実・強化を支えるための運用方針</p> <p>① マスタープランでの考え方（現行どおり）</p> <p>② 現況・動向・課題（現行どおり）</p> <p>③ 土地利用計画制度の運用方針</p> <p>すでにそれぞれの拠点で一定程度の機能の立地が可能となるよう用途地域等を指定しており、今後もこの用途地域等の骨格を維持します。</p> <p>一方で、大規模跡地開発などの土地利用の転換動向や地域のまちづくりの進展に応じて、拠点を特徴付ける機能の効果的な導入や多くの人が訪れる場所にふさわしい質の高い空間づくりが図られるよう積極的に対応していく必要があります。</p> <p>また、個別の開発機会における質の高い市街地形成に向けた取り組みを積極的に活用する必要があります。</p> <p>以上より、拠点に関する土地利用計画制度の運用方針として以下を定めます。</p> <p>ア 基本事項：機能と密度の配置（現行どおり）</p> <p>イ 拠点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（現行どおり）</p> <p>ウ 個別の開発機会を捉えた拠点機能の向上</p> <p>拠点の更なる機能向上を図るため、後背圏の規模や都市機能の集積状況などの地域特性を踏まえた上で、個別の開発や更新の機会を積極的に捉え、生活利便機能の集積や、みどりの創出、環境負荷の低減、地区特性を活かした景観形成、都市基盤の改善などを考慮し、柔軟な土地利用計画制度の運用を図ります。</p> <p>(3) 住宅市街地の区分に対応し、多様で質の高い居住環境を支えるための運用方針</p> <p>①マスタープランでの考え方（現行どおり）</p> <p>②現況・動向・課題</p> <p>◇ 居住密度の分布</p> <p>市街地の各区域について居住密度を見ると、おおむね住宅市街地の区分と対応した分布となっています。</p>	<p>▽文言整理</p> <p>▽『土地利用のあり方 都心【1】④』を踏まえ追記。</p> <p>▽『土地利用のあり方 都心【1】②』を踏まえ追記。</p> <p>▽文言整理</p> <p>▽ウ「個別の開発機会を捉えた拠点機能の向上」の項目追加を踏まえ追記</p> <p>▽『土地利用のあり方 拠点【2】③』を踏まえ追記</p> <p>▽文言整理</p>



旧（修正前）	新（修正後）	備考
<p>◇ <u>高度利用住宅地で活発なマンションの建築</u> 高度利用住宅地では、マンションの建築が<u>活発に続き</u>、居住密度は増加傾向を示しています。 また、マンションの建築に伴う近隣紛争が生じる事例も見られます。</p> <p>◇ <u>一般住宅地の土地利用の状況</u> 一般住宅地では、<u>高度利用住宅地に比べて居住密度の増加傾向は小さく</u>、安定した動向となっています。 また、指定されている容積率に対して現況の土地利用密度が<u>相当程度小さい地区（容積率の充足率の低い地区）</u>も見られます。</p> <p>◇ <u>郊外住宅地の動向変化</u> 郊外住宅地では、<u>安定した住環境が維持・形成されてきましたが</u>、古くから開けた住宅地などでは、居住者の高齢化や人口の減少傾向も見られ、今後は、<u>住み替えなどによる所有権の移転や、これに伴う建て替えなどの動向が高まることも</u>予想されます。 また、おおむね良好な住環境が保たれている一方で、狭小な宅地が連たんするなど、個別の課題を<u>擁している</u>地区も見られます。 さらに、ライフスタイルの多様化などを背景に、個々の住宅の規模が拡大傾向にあります。</p> <p>③土地利用計画制度の運用方針 マスタープランに示す住宅地の区分に対応した<u>居住密度の分布が図られている</u>ことから、今後、この均衡を保ちつつ、各区分の土地利用の目標や動向・課題に応じて質の高い住宅市街地の形成を図ることが重要です。 そのため、用途地域等の根幹的な土地利用ルールの枠組を基本的に維持しながら、質の高い空間づくりをきめ細かく進めるためのルールを適切に運用していく必要があります。 以上より、住宅市街地の土地利用計画制度について、以下の方針を定めます。</p> <p>ア 基本事項：機能と密度の配置</p> <p><高度利用住宅地> 用途地域については、地区の特性に応じて中高層住居専用地域又は住居地域を定める現在の指定を維持することを基本とします。 また、容積率・建ぺい率に関しても、中密度の指定を基本に幹線道路の沿道や拠点周辺等については高密度の指定とする現状を基本的に維持します。 <u>なお、都市基盤の整備の進展等により、適切な高度利用の誘導が必要となる区域については、用途地域の指定を適切に見直すことを検討します。</u></p> <p><一般住宅地> 用途地域については、地区の特性に応じて中高層住居専用地域又は住居地域を定める現在の指定を維持することを基本とします。 また、容積率・建ぺい率に関しても、中密度の指定を基本とする現状を基本的に維持します。 <u>なお、指定されている容積率の最高限度に対して現況の土地利用密度が相当程度小さく、今後もその現況を安定的に維持すべき地区については、地区計画を活用するなどによって容積率をきめ細かく指定することも検討します。</u></p> <p><郊外住宅地> 用途地域については、第一種低層住居専用地域を基本とする現在の指定を基本的に維持します。<u>また、容積率については、近年の住宅規模の拡大傾向を踏まえ、容積率を小さい数値で指定している区域についてこれを緩和することを検討します。ただし、戸建住宅を主体とする低層住宅地の住環境を保護する観点から、戸建住宅と長屋以外の建築物については、この緩和は適用せず現状の容積率を維持することを基本とします。</u> なお、建ぺい率に関しては、住宅規模の実態や、敷地内に適切なオープンスペース（緑化、堆雪等のための空地）を確保する必要性を踏まえ、現状を維持することを基本とします。</p>	<p>◇ <u>高度利用住宅地の土地利用の状況</u> 高度利用住宅地のうち、<u>特に都心周辺部や地下鉄駅周辺などにおいては</u>、マンションの建築が<u>多く見られ</u>、居住密度は増加傾向を示しています。 また、<u>これらの地域では</u>マンションの建築に伴う近隣紛争が生じる事例も見られます。 <u>一方で、高度利用住宅地の一部では安定した低層住宅地となっている地域も見られます。</u></p> <p>◇ <u>一般住宅地の土地利用の状況</u> 一般住宅地では、<u>居住密度に大きな変化は見られず</u>、安定した動向となっています。 また、指定されている容積率や高さ制限に対して、<u>相当程度</u>現況の土地利用密度が小さく、<u>建物高さが低い地区</u>も見られます。</p> <p>◇ <u>郊外住宅地の動向変化</u> 郊外住宅地では、<u>良好な住環境が維持・形成されてきましたが</u>、古くから開けた住宅地などでは、居住者の高齢化や人口の減少傾向、<u>空地・空き家の増加</u>が見られ、今後は、<u>日常生活を支える生活利便機能の低下も</u>予想されます。 また、おおむね良好な住環境が保たれている一方で、狭小な宅地が連たんするなど、個別の課題を<u>抱える</u>地区も見られます。</p> <p>③土地利用計画制度の運用方針 <u>住宅をはじめとした建築物の立地が</u>マスタープランに示す住宅地の区分に対応した<u>動向である</u>ことから、今後、この均衡を保ちつつ、各区分の土地利用の目標や動向・課題に応じて質の高い住宅市街地の形成を図ることが重要です。 そのため、用途地域等の根幹的な土地利用ルールの枠組を基本的に維持しながら、<u>各地域の建築動向をきめ細かく見定めた上で</u>、質の高い空間づくりを進めるためのルールを適切に運用していく必要があります。 以上より、住宅市街地の土地利用計画制度について、以下の方針を定めます。</p> <p>ア 基本事項：機能と密度の配置</p> <p><高度利用住宅地> 用途地域については、地区の特性に応じて中高層住居専用地域又は住居地域を定める現在の指定を維持することを基本とします。 また、容積率・建ぺい率に関しても、中密度の指定を基本に幹線道路の沿道や拠点周辺等については高密度の指定とする現状を基本的に維持します。</p> <p><一般住宅地> 用途地域については、地区の特性に応じて中高層住居専用地域又は住居地域を定める現在の指定を維持することを基本とします。 また、容積率・建ぺい率に関しても、中密度の指定を基本とする現状を基本的に維持します。</p> <p><郊外住宅地> 用途地域については、第一種低層住居専用地域を基本とする現在の指定を基本的に維持するとともに、<u>戸建住宅を主体とする低層住宅地の住環境を保護するため定めている特別用途地区についても現在の指定を維持します。</u> <u>また、容積率・建ぺい率に関しても、低密度の指定を基本とする現状を基本的に維持します。</u></p>	<p>▽近年のマンションの建築動向を踏まえた上での修正。</p> <p>▽「南円山6条地区地区計画」等の高度利用住宅地内における住環境保護を目的とした地区計画の都市計画提案事例を踏まえた上で追記。</p> <p>▽一般住宅地における人口、建築動向を踏まえた上での修正。</p> <p>▽今日の郊外住宅地の動向を踏まえた上での修正。</p> <p>▽文言整理</p> <p>▽文言整理</p> <p>▽土地利用需要が減退する中で、土地利用計画制度のよりきめ細かな運用が必要なことを踏まえ追記。</p> <p>▽記述を「拠点の運用方針」に統合</p> <p>▽容積率のダウンゾーニングに関する取り組みについて記載を削除</p> <p>▽戸建住環境保全地区（平成18年指定）を検討する旨から、運用する旨へ時点修正。</p>



旧（修正前）	新（修正後）	備考
<p>イ 形態等の制限</p> <p>＜高度利用住宅地、一般住宅地＞ 秩序ある街並みの形成を下支えする観点から、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建築物の高さに関する<u>基本的なルールを適用することを検討します。</u></p> <p>なお、この基本ルールは、地域に開かれた広場の創出や十分な緑化などにより、周辺との調和を保ちつつ質の高い市街地形成が図られる場合<u>などに限ってその緩和を可能にするもの</u>とします。</p> <p>＜郊外住宅地＞ 低層住宅地における日照の確保の観点から、建築物の高さに関するルール（北側斜線制限）の適用を今後も維持します。</p> <p>また、<u>容積率を緩和する区域については、これに伴う敷地の細分化を防止し、敷地規模にゆとりのある良好な住環境を維持保全するため、土地利用の現況を踏まえて敷地面積の最低限度を設定することを検討します。</u></p> <p>ウ 地域の課題に応じたきめ細かなルールづくり</p> <p>小規模で不整形な敷地が多いため建て替え更新が進みづらいなど、個別的な課題を抱える地区については、<u>地区計画の適用によって地区特性に応じた土地利用ルールを設定することを原則として、用途地域等の基本的なルールを柔軟に運用することを可能にするもの</u>とします。</p> <p>（４）工業地・流通業務地等の維持又は段階的な土地利用転換を支えるための運用方針</p> <p>① マスタープランの考え方（省略）</p> <p>② 現況・動向・課題（省略）</p> <p>③ 土地利用計画制度の運用方針</p> <p>工業地等の土地利用需要の増大に対応する必要は高くない状況ですが、産業団地など集約的な工業地等については、今後も適切に土地利用計画制度を運用し、業務の利便の増進と周辺環境との調和を図る必要があります。</p> <p>また、工場の撤退などで個別的に土地利用転換が進行する状況に対しては、きめ細かな土地利用ルールの設定によって、その転換を適切に誘導・担保することが必要です。</p> <p>以上より、工業地等に関する土地利用計画制度の運用方針として以下を定めます。</p> <p>ア 基本事項：機能と密度の配置（省略）</p> <p>イ 土地利用転換の動向への適切な対応</p> <p>個別的な土地利用の転換により用途の混在が進みつつある地区については、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つつ、既存の工場等と他の用途の適切な共存をきめ細かく段階的に誘導していくため、<u>地区特性と土地利用転換の進展に応じて建築物の用途、規模、形態に関するルールの設定を検討します。</u></p> <p>また、大規模跡地については、地区計画制度などを活用し、必要に応じた基盤の整備も含めて適切な土地利用転換が図られるよう誘導します。</p>	<p>イ 形態等の制限</p> <p>＜高度利用住宅地、一般住宅地＞ 秩序ある街並みの形成を下支えする観点から、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の市街地の特性に応じて<u>指定した建築物の高さに関する制限を維持しますが、地域特性を捉えて高さ制限を強化する地域も検討します。</u></p> <p><u>高度利用住宅地内の安定した低層住宅地では、地域住民の合意に基づく場合は、都市全体の構造や秩序の範囲内において、地区計画により高さ制限を強化するなど、現状の良好な住環境の保護や景観特性を活かした市街地の形成を目指します。</u></p> <p><u>一般住宅地の指定の高さ制限と現況に乖離がある地区では、市街地の形成過程等の特性を踏まえながら、安定的な住環境の保護を図るため、建築物の高さ制限の強化を検討します。また、周辺の環境に支障がないものについては、高さ制限を超えて建築することができるしくみを併せて検討します。</u></p> <p><u>なお、高度利用住宅地や一般住宅地のうち地下鉄駅周辺などでは、地域に開かれた広場の創出や十分な緑化などにより、周辺との調和を保ちつつ質の高い市街地形成が図られる場合は、指定の高さ制限を超えた緩和を行うもの</u>とします。</p> <p>＜郊外住宅地＞ 低層住宅地における日照の確保の観点から、建築物の高さに関するルール（北側斜線制限）の適用を今後も維持します。</p> <p>また、敷地の細分化を防止し、敷地規模にゆとりのある良好な住環境を維持保全するため、土地利用の現況を踏まえ<u>指定している敷地面積の最低限度の制限は今後も維持します。</u></p> <p>ウ 地域の課題に応じたきめ細かなルールづくり</p> <p>小規模で不整形な敷地が多いため建て替え更新が進みづらいなど、個別的な課題を抱える地区については、<u>地域住民と行政が一体となって地区の目標像を定めながら、土地利用のルールを柔軟に運用します。</u></p> <p>（４）工業地・流通業務地等の維持又は段階的な土地利用転換を支えるための運用方針</p> <p>① マスタープランの考え方（現行どおり）</p> <p>② 現況・動向・課題（現行どおり）</p> <p>③ 土地利用計画制度の運用方針</p> <p>工業地等の土地利用需要の増大に対応する必要性は高くない状況ですが、<u>本市の産業全体の競争力の維持・向上を図る上では、産業団地など集約的な工業地等については、適切に土地利用計画制度を運用し、業務の利便の増進と周辺環境との調和を図る必要があります。</u></p> <p>また、工場の撤退などで個別的に土地利用転換が進行する状況に対しては、その転換を適切に誘導・担保することが必要です。</p> <p>以上より、工業地等に関する土地利用計画制度の運用方針として以下を定めます。</p> <p>ア 基本事項：機能と密度の配置（現行どおり）</p> <p>イ 土地利用転換の動向への適切な対応</p> <p>個別的な土地利用の転換により用途の混在が進みつつある地区については、<u>特別用途地区を活用し、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つつ、既存の工場など</u>と他の用途の適切な共存をきめ細かく段階的に誘導します。</p> <p>また、大規模跡地については、地区計画制度などを活用し、必要に応じた基盤の整備も含めて適切な土地利用転換が図られるよう誘導します。</p>	<p>▽『土地利用のあり方 高度利用住宅地【2】④』を踏まえて追記</p> <p>▽『土地利用のあり方 一般住宅地【2】④』を踏まえて追記</p> <p>▽郊外住宅地の第一種低層住居専用地域における容積率の緩和及び敷地面積の最低限度の指定（平成18年指定）を検討する旨から、運用する旨へ時点修正。</p> <p>▽『土地利用のあり方 高度利用住宅地【1】①』、『土地利用のあり方 一般住宅地【1】①』を踏まえ修正</p> <p>▽『土地利用のあり方 一般住宅地【1】②』を踏まえ修正</p> <p>▽職住共存地区（平成18年指定）を検討する旨から、運用する旨へ時点修正。</p>



旧（修正前）	新（修正後）	備考
<p>(5) 幹線道路沿道の秩序ある土地利用を支えるための運用方針</p> <p>①マスタープランでの考え方（省略）</p> <p>②現況・動向・課題</p> <p>◇沿道施設の立地動向の多様化 幹線道路の整備状況や地区の特性に応じた土地利用が図られていますが、沿道施設の立地動向は多様化しています。 <u>特に商業施設に関しては、一層の大規模化や郊外化の動向が強まっています。</u></p> <p>③ 土地利用計画制度の運用方針 道路機能に対応した施設等の立地に今後も適切に対応していくとともに、立地動向の多様化に対しては、後背の住宅地等の環境上の調和を図る必要があります。 そのため、幹線道路等の沿道に関する土地利用計画制度の運用方針として以下を定めます。</p> <p>ア 基本事項：機能と密度の配置</p> <p>〈4車線以上の幹線道路の沿道〉 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、近隣商業地域、準住居地域、第一種住居地域又は準工業地域を定めることを基本とする現状の指定を維持します。 <u>また、容積率・建ぺい率についても、中密度の土地利用を図るよう定めることを基本に、高度利用住宅地内では高密度の利用を図ることとして定める現在の指定を維持します。</u></p> <p>〈2車線道路の沿道〉 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するため、第一種住居地域又は第二種低層住居専用地域を定めることを基本とする現状の指定を維持します。 また、容積率・建ぺい率についても、第二種低層住居専用地域を定める区域は低密度の利用を、それ以外の区域については中密度の利用を図ることとして定める現状の指定を維持します。</p> <p>イ 沿道の特性へのきめ細かな対応と後背住宅地の環境保護 道路機能や地区特性に応じた土地利用の維持・増進と後背住宅地の環境との調和をきめ細かく図るため、用途地域に加え、必要に応じて特別用途地区や高度地区などを活用し、建築物の用途、規模、形態に関するルールを設定します。</p> <p>ウ 沿道土地利用の範囲の適正化（省略）</p>	<p>(5) 幹線道路沿道の秩序ある土地利用を支えるための運用方針</p> <p>①マスタープランでの考え方（現行どおり）</p> <p>②現況・動向・課題</p> <p>◇沿道施設の立地動向の多様化 幹線道路の整備状況や地区の特性に応じた土地利用が図られていますが、沿道施設の立地動向は多様化しています。 <u>特に商業施設に関しては、依然として大規模な施設が郊外に立地しており、公共交通等の整備状況と十分に対応していない状況にあります。</u> <u>また、郊外住宅地では、主要な道路沿道で生活利便施設の立地機会の確保を図っていますが、主要な道路から離れた地域では、高齢化が進むにつれ、身近な場所で生活利便施設が利用しづらい状況も見られます。</u></p> <p>◇沿道に立地する建築物の形態の動向 郊外住宅地の幹線道路沿道では、高層の建築物の立地がほとんど見られず、指定の高さ制限に比べて現況の建物高さが低い状況にあります。 さらに、高層のマンションの立地は、都心周辺部や地下鉄沿線などの利便性の高い地域に集中する傾向にあり、郊外住宅地の幹線道路沿道での立地需要は今後も低いと予想されま</p> <p>③ 土地利用計画制度の運用方針 道路機能に対応した施設などの立地に今後も適切に対応していく <u>必要があります。</u> <u>広域から多くの人々が利用する多様な商業・業務機能については、自動車だけに頼らずとも利用できるよう、公共交通の利便性の高い地域での集積を図る必要があります。また、日常生活を支える利便施設については、各地域でその立地機会を確保する必要があります。</u> <u>また、郊外住宅地の幹線道路沿道に立地する建築物については、後背の住宅地などの環境上の調和を図る必要があります。</u> そのため、幹線道路等の沿道に関する土地利用計画制度の運用方針として以下を定めます。</p> <p>ア 基本事項：機能と密度の配置</p> <p>〈4車線以上の幹線道路の沿道〉 地形など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、近隣商業地域、準住居地域、第一種住居地域又は準工業地域を定めることを基本とする現状の指定を維持します。 <u>大規模集客施設については、公共交通利便性などの地区特性に応じて規模に関するルールを設定し、立地できる地域を限定します。</u> 容積率・建ぺい率については、中密度の土地利用を図るよう定めることを基本に、高度利用住宅地内では高密度の利用を図ることとして定める現在の指定を維持します。</p> <p>〈2車線道路の沿道〉 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するため、第一種住居地域又は第二種低層住居専用地域を定めることを基本とする現状の指定を維持します。 <u>住宅地内の主要な道路沿道では、より身近なところに地域の日常生活を支える利便施設の立地機会を確保するため、住環境に配慮しながら、用途制限の緩和を検討します。</u> また、容積率・建ぺい率についても、第二種低層住居専用地域を定める区域は低密度の利用を、それ以外の区域については中密度の利用を図ることとして定める現状の指定を維持します。</p> <p>イ 沿道の特性へのきめ細かな対応と後背住宅地の環境保護 道路機能や地区特性に応じた土地利用の維持・増進と後背住宅地の環境との調和をきめ細かく図るため、用途地域に加え、必要に応じて特別用途地区や高度地区などを活用し、建築物の用途、規模、形態に関するルールを設定します。 <u>特に郊外住宅地の幹線道路沿道では、後背の住宅地との調和に配慮し、高さ制限の強化を検討します。また、周辺の環境に支障がないものについては、高さ制限を超えて建築することができるしくみを併せて検討します。</u></p> <p>ウ 沿道土地利用の範囲の適正化（現行どおり）</p>	<p>▽近年の大規模集客施設の立地動向を踏まえ表現を修正 ▽『土地利用のあり方 郊外住宅地【2】③』を踏まえて追記</p> <p>▽『土地利用のあり方 郊外住宅地【2】④』を踏まえて修正</p> <p>▽『土地利用のあり方 一般住宅地【2】⑤』『土地利用のあり方 郊外住宅地【2】②』を踏まえて修正</p> <p>▽『土地利用のあり方 郊外住宅地【2】④』を踏まえて修正</p> <p>▽文言整理</p> <p>▽『土地利用のあり方 一般住宅地【2】⑤』『土地利用のあり方 郊外住宅地【2】②』を踏まえて追記</p> <p>▽文言整理</p> <p>▽『土地利用のあり方 郊外住宅地【2】③』を踏まえて追記</p> <p>▽『土地利用のあり方 郊外住宅地【2】④』を踏まえて追記</p>



旧（修正前）	新（修正後）	備考
<p>(6) 良好な景観形成とみどりの充実を支えるための運用方針</p> <p>【 景観 】</p> <p>①マスタープランでの考え方（省略）</p> <p>②現況・動向・課題</p> <p>◇ 市民意識の向上 都市景観の形成に対する市民の意識は高まりつつあります。</p> <p>◇ 景観法の制定 <u>景観法の制定により、建築物などに対し景観形成を目的として一定の制限を課す制度が創設されました。</u></p> <p>◇ 景観まちづくりの総合的な推進 <u>地域まちづくりの動きと関わりながら、その進展に応じて地域にふさわしい機能誘導を図るため、都市計画制度の活用などもあわせて検討することにより、都市空間の質を向上するまちづくりに取り組めます。</u></p> <p>③土地利用計画制度の運用方針</p> <p>マスタープランにおいて都市づくりの原則にも掲げているように、土地利用計画制度の運用にあたっては良好な景観形成の視点も重要であること、さらに、景観法の制定を背景として、景観に関する取り組みの一層の充実に向けた検討が求められていることを踏まえ、良好な景観形成を支えるための土地利用計画制度の運用方針として以下を定めます。</p> <p>ア 良好な景観を維持・形成するための土地利用ルールの設定 <u>歴史的遺構などの景観資源の周辺や、魅力ある沿道景観の創出が望まれる特徴ある通り沿いなどにおいては、景観形成の目標の具体化・共有化を図りつつ、これに即して建築物の形態などに関する土地利用ルールを設定することを検討します。</u> なお、この場合、前節までで整理した基本的な土地利用ルールの内容（形態、密度など）については、都市構造の秩序の維持と周辺市街地環境との調和に支障を生じさせない範囲において、景観形成の目標に応じた緩和あるいは強化も可能とします。</p> <p>イ 景観地区の活用に向けた検討 <u>良好な景観形成に向けた取り組みを一層推進していくため、景観法の制定により新たに土地利用計画制度のひとつに位置づけられた景観地区の活用方策について検討を進めます。</u></p> <p>【 みどり 】</p> <p>① マスタープランでの考え方（省略）</p> <p>② 現況・動向・課題（省略）</p> <p>③ 土地利用計画制度の運用方針</p> <p>前文（省略）</p> <p>ア 基本事項：制度の活用によるみどりの保全・創出（省略）</p> <p>イ きめ細かく効果的なみどりの創出に向けた土地利用ルールの設定 地域の街づくり指針などの検討にあたっては、地区の特性に応じた緑化<u>計画</u>の方針を定め、これと連携して建築物の形態などに関する土地利用ルールを定めることにより、きめ細かく効果的なみどりの創出を図ります。</p>	<p>(6) 良好な景観形成とみどりの充実を支えるための運用方針</p> <p>【 景観 】</p> <p>①マスタープランでの考え方（現行どおり）</p> <p>②現況・動向・課題</p> <p>◇ 市民意識の向上 都市景観の形成に対する市民の意識は高まりつつあります。</p> <p>◇ <u>都市空間の質の向上</u> <u>拡大成長期における大規模建築物などへの形態、色彩の規制誘導にとどまらず、都市空間の質を高める観点から機能誘導なども含めた総合的な景観まちづくりが求められています。</u></p> <p>③土地利用計画制度の運用方針</p> <p>マスタープランにおいて都市づくりの原則にも掲げているように、土地利用計画制度の運用にあたっては良好な景観形成の視点も重要であること、さらに、景観法の制定を背景として、景観に関する取り組みの一層の充実に向けた検討が求められていることを踏まえ、良好な景観形成を支えるための土地利用計画制度の運用方針として以下を定めます。</p> <p>ア 良好な景観を維持・形成するための土地利用ルールの設定 <u>特に良好な景観の維持、形成を積極的に図るべき地区においては、</u>土地利用ルールを設定することを検討します。 なお、この場合、前節までで整理した基本的な土地利用ルールの内容（形態、密度など）については、都市構造の秩序の維持と周辺市街地環境との調和に支障を生じさせない範囲において、景観形成の目標に応じた緩和あるいは強化も可能とします。</p> <p>イ <u>きめ細かく効果的な景観形成に向けた土地利用ルールの設定</u> <u>歴史的遺構などの景観資源や周辺や、魅力ある沿道景観の創出が望まれる特徴ある通り沿いなどにおいては、景観形成の目標の具体化・共有化を図りつつ、地区特性に応じた景観形成の方針を定め、これと連携して建築物の形態等に関する土地利用ルールを定めることにより、きめ細かく効果的な景観の創出を図ります。</u></p> <p>【 みどり 】</p> <p>① マスタープランでの考え方（現行どおり）</p> <p>② 現況・動向・課題（現行どおり）</p> <p>③ 土地利用計画制度の運用方針</p> <p>前文（現行どおり）</p> <p>ア 基本事項：制度の活用によるみどりの保全・創出（現行どおり）</p> <p>イ きめ細かく効果的なみどりの創出に向けた土地利用ルールの設定 地域の街づくり指針などの検討にあたっては、地区の特性に応じた緑化<u>に関する</u>方針を定め、これと連携して<u>地区計画</u>などの建築物の形態などに関する土地利用ルールを定めることにより、きめ細かく効果的なみどりの創出を図ります。</p>	<p>▽景観行政の今日的な動向を踏まえ時点修正</p> <p>▽施策の対象となるエリアをより幅広く捉えられるよう表現を修正</p> <p>▽「今後の札幌市の都市景観行政のあり方についての提言」を受け、地域ごとの特徴ある「景観まちづくり」の推進を、都市計画と連携して進める旨を追記</p> <p>▽文言整理</p>



旧（修正前）	新（修正後）	備考
<p>5 土地利用計画制度のより効果的な運用に向けて</p> <p>前文（省略）</p> <p>（1）用途地域等の機動的見直し これまでは拡大する人口や産業を適切に収容し、新たな市街地の整備を順序だてて計画的に進めることが都市づくりの主要課題であったことから、用途地域等の根幹的な土地利用ルールの見直しは、一定の期間を経て定期的に行うことを原則としてきました。 しかしながら、安定成熟期の都市づくりにおいては、きめ細かな取り組みに機動的に対応することがより重要になっており、今後は、以下のアに示す場合を契機としてイの基本要件に即して見直すことを基本とします。</p> <p>ア 用途地域等の見直しの契機 ・都市基盤施設の整備、市街地開発事業の進展など土地利用条件が整備された場合 ・地域まちづくりの進展等により土地利用誘導の目標の明確化が図られた場合 ・その他、上位計画の変更等により見直しの必要が生じた場合</p> <p>イ 用途地域等の見直しの基本要件 ・マスタープランやこの方針の考え方に即した内容であること ・都市構造の秩序の維持と周辺市街地環境との調和の両面が図られていること ・局所的・個別的な対応にとどまるものではなく、一定範囲の地域的なまとまりがあること ・地区計画などきめ細かな土地利用ルールをあわせて定めること</p> <p>（2）住民主体の地区計画等の積極的推進（省略）</p> <p>（3）制度の効果的運用を支える方策の充実（今後の検討課題） ア 個別の都市開発や建築行為を、地域にとってよりふさわしいものとするためのしくみの充実（省略） イ 本市の特質を踏まえた制度運用を支える仕組みの充実（省略）</p>	<p>5 土地利用計画制度のより効果的な運用に向けて</p> <p>前文（現行どおり）</p> <p>（1）用途地域等の機動的見直し これまでは拡大する人口や産業を適切に収容し、新たな市街地の整備を順序だてて計画的に進めることが都市づくりの主要課題であったことから、用途地域等の根幹的な土地利用ルールの見直しは、一定の期間を経て定期的に行うことを原則としてきました。 しかしながら、安定成熟期の都市づくりにおいては、きめ細かな取り組みに機動的に対応することがより重要になっており、今後は、以下のアに示す場合を契機としてイの基本要件に即して見直すことを基本とします。</p> <p>ア 用途地域等の見直しの契機 ・都市基盤施設の整備、市街地開発事業の進展など土地利用条件が整備された場合 ・地域まちづくりの進展等により土地利用誘導の目標の明確化が図られた場合 ・地域特性に応じ必要とされる市街地環境の向上に資する計画が実施される場合 ・その他、上位計画の変更等により見直しの必要が生じた場合</p> <p>イ 用途地域等の見直しの基本要件 ・マスタープランやこの方針の考え方に即した内容であること ・都市構造の秩序の維持と周辺市街地環境との調和の両面が図られていること ・地域のまちづくりの動向や特性を踏まえた積極的な土地利用の誘導又は保全が必要となる場合は、地区計画などきめ細かな土地利用ルールを定めること</p> <p>（2）住民主体の地区計画等の積極的推進（現行どおり）</p> <p>（3）制度の効果的運用を支える方策の充実（今後の検討課題） ア 個別の都市開発や建築行為を、地域にとってよりふさわしいものとするためのしくみの充実（現行どおり） イ 本市の特質を踏まえた制度運用を支える仕組みの充実（現行どおり） ウ 他部局施策との効果的な連携 <u>都市が安定成熟期に入り、都市を取り巻く課題の幅が広がる中では、都市づくりの取り組みにおいても都市計画、土地利用計画の運用のみでは、施策効果の期待できない課題が更に増加することが予測されます。</u> <u>このようなことから、他部局の施策との連携を更に強化し、施策の総動員により都市づくりを推進することが必要であると考えられます。</u></p>	<p>▽ 『土地利用のあり方 高度利用住宅地【2】③』を踏まえ追記</p> <p>▽ 『土地利用のあり方 高度利用住宅地【2】③』を踏まえ、より柔軟な土地利用計画制度の運用を図るため、見直しの基本要件を修正</p> <p>▽ 『土地利用のあり方 高度利用住宅地【3】』『土地利用のあり方 一般住宅地【3】』『土地利用のあり方 郊外住宅地【3】』を踏まえ、土地利用計画制度の運用と他部局施策との連携によって、都市づくりを進める旨を追記</p>