

① 都市計画マスタープランの考え方

マスタープランでは、住まい方の多様性を支えるとともに、交通基盤の体系と対応した秩序ある土地利用を誘導する観点から、住宅市街地を高度利用住宅地、一般住宅地、郊外住宅地に区分し、各区分に応じた住環境の保護と利便性の確保を図ることとしています。

また、市民生活の質を高める上で、居住環境の向上はもっとも基本的な課題の一つであり、市民がそれぞれのライフスタイルに応じて住まい方の選択が可能となることが望まれるとの考え方から、多様で質の高い居住環境の実現を都市づくりの力点の一つに設定しています。

◆《高度利用住宅地》

利便性が高く多様な都市サービス機能を楽しむことができる、集合型の居住機能と居住者の利便を支える機能が複合化した住宅市街地の形成を目指す。



■ 前回見直し（H18）での施策

■ 高度地区

利便性の高い地域などで共同住宅の建設が活発に続いている状況を受け、秩序ある街並み形成を図るため、市街地区分や用途地域・容積率を基に高さの最高限度を指定した。なお、円山・藻岩山・羊ヶ丘周辺では山並みの景観への配慮から、さらに1ランク低い数値を設定した。

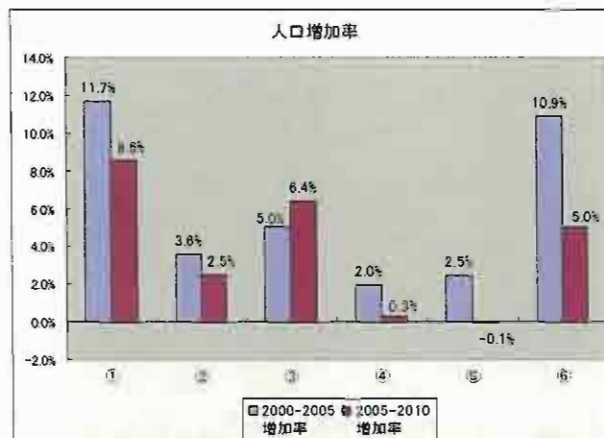
高さ制限の概要

用途地域	容積率	制限内容		
		拠点	高度利用	一般・郊外
商業	400%	60m	60m (45m)	45m
準住居 近商 準工	300%	60m 45m	45m (33m)	45m (33m)
一住 二住 準住 近商 準工 工業	200%	45m 33m	33m (27m)	33m (27m)
一中高 二中高	200%	45m 33m	33m (27m)	27m (24m)

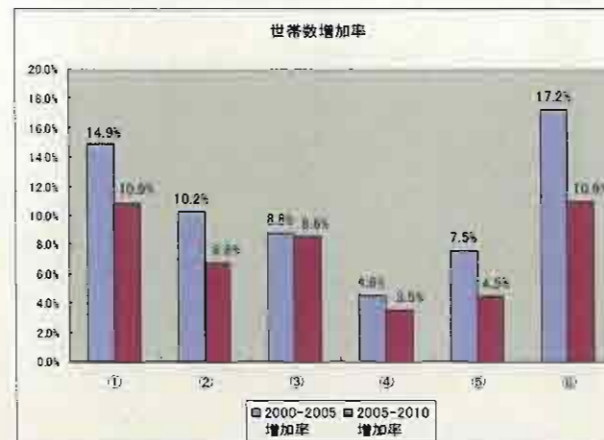


② 現況・動向

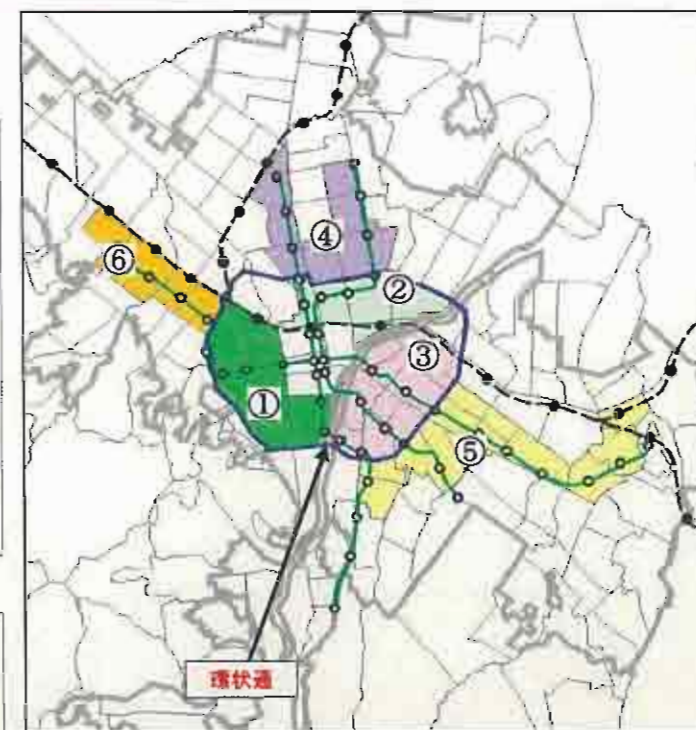
1 高度利用住宅地概要



高度利用住宅地 地区別人口増加率【資料】住民基本台帳



高度利用住宅地 地区別世帯数増加率【資料】住民基本台帳



エリア別高度利用住宅地[統計区による分類]

環状通内側	環状通外側	地区	全棟数		15m以下		33m以上	
			棟	割合	棟	割合		
環状通内側	①	①	13,338	85.0%	11,342	85.0%	331	2.5%
		②	7,650	89.9%	6,878	89.9%	157	2.1%
		③	15,860	93.3%	14,798	93.3%	147	0.9%
環状通外側	④	④	16,936	95.2%	16,129	95.2%	62	0.4%
		⑤	20,838	94.5%	19,695	94.5%	147	0.7%
		⑥	9,242	95.1%	8,790	95.1%	75	0.8%

地区別建物棟数【資料】札幌市都市計画基礎調査

地区	-H7. 12. 31			H8-1. 1-H12. 12. 31			H13-1. 1-H17. 12. 31			H18-1. 1-H20. 3. 31		
	全棟数	平均建ぺい率	平均容積率	全棟数	平均建ぺい率	平均容積率	全棟数	平均建ぺい率	平均容積率	全棟数	平均建ぺい率	平均容積率
	棟	%	%	棟	%	%	棟	%	%	棟	%	%
①	10,138	41.2	137.2	1,215	48.1	201.5	1,427	49.2	208.5	558	46.1	253.1
②	6,066	35.4	100.2	685	43.9	145.4	655	44.1	155.3	244	41.5	227.0
③	10,418	40.3	108.2	1,208	41.5	138.8	1,240	43.4	144.4	501	44.1	188.8
④	13,253	40.4	107.3	1,596	44.8	139.4	1,456	46.4	155.6	631	44.1	162.5
⑤	11,885	33.7	91.8	1,579	39.9	133.4	1,339	41.4	131.6	570	40.3	148.6
⑥	7,019	38.1	100.8	912	41.3	139.2	953	44.6	152.6	358	49.1	178.2

地区別平均容積使用率動向【資料】札幌市都市計画基礎調査

高度利用住宅地を環状通内側3地区と外側3地区に分けて、人口及び建築物の現状について見てみると、人口及び世帯数は環状通内側の3地区と東西線西側の増加率が高い。

建築物は、環状通内側では外側と比較して15m以下の建物が少なく、33m以上の建物が多。また新築建築物の平均使用容積率は、環状通内側が高いが、どの地区でも増加傾向にあり、高度地区指定後に建てられた建物でも使用容積率は増加している。



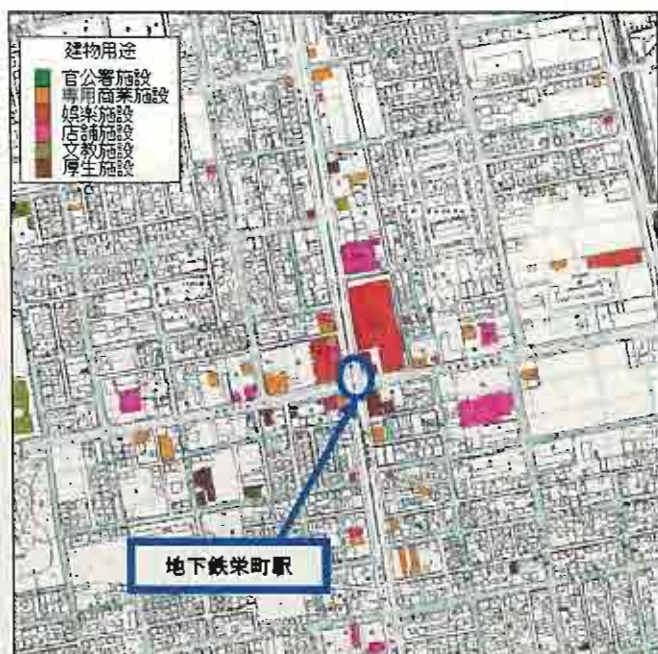
■ ② 現況・動向 ■

2 拠点・地下鉄駅等周辺

生活利便施設等立地状況



琴似



栄町



平岸

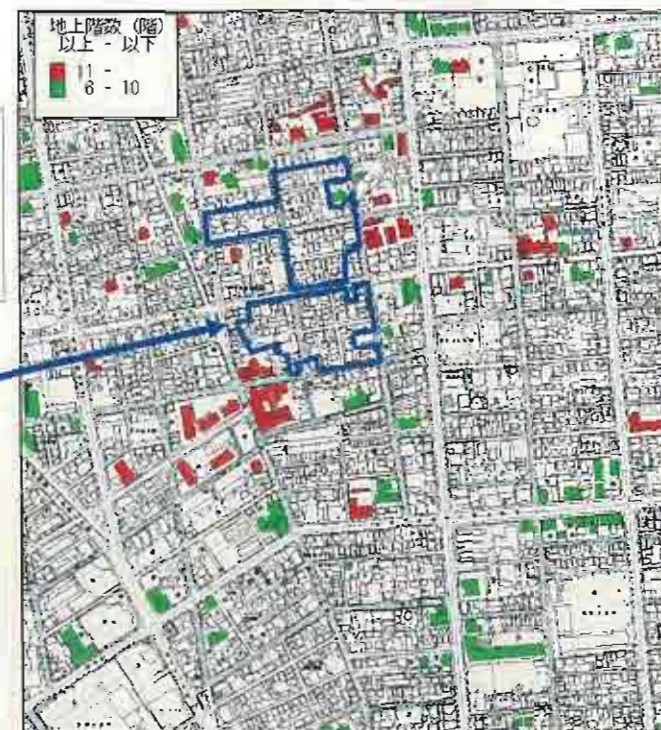
各拠点によって、生活利便施設の立地に大きく差がある。

例えば、琴似については、JR駅、地下鉄駅を中心に多く見られるが、栄町、平岸などの拠点は、琴似と比べ生活利便施設は少ない。

3 安定した低層住宅地

地域住民による都市計画提案の事例

- H17. 6 南円山6条地区（建築物の高さ制限）
- H18. 12 宮の森緑地北地区（建築物の高さ制限）
- H20. 6 南円山第二地区（建築物の高さ制限）



南円山6条地区周辺建物階数【資料】札幌市都市計画基礎調査

地区計画の決定地区である南円山6条地区周辺では高層建築物が点在しているものの、5階建て以下の住宅がまとまっている場所もある。

地区計画区域

■ ③ 土地利用の指針【案】 ■

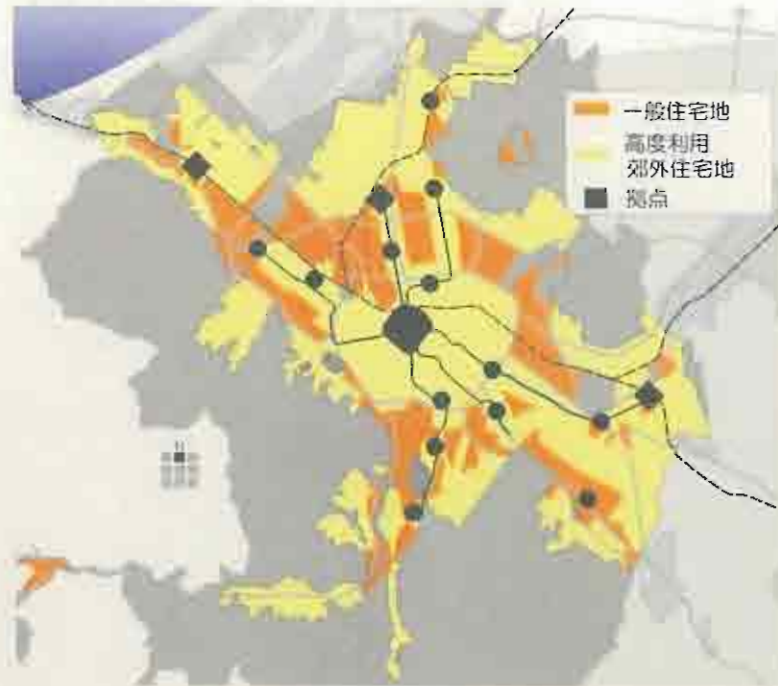
- 市街地の特性を踏まえながら、秩序ある街並みの形成を図る。
- 個別の都市開発の機会を積極的にとらえ、質の高い空間と利便性が確保された居住環境を形成するため、土地利用の柔軟な運用により、みどりの創出、環境負荷の低減、ゆたかなオープンスペースの創出、地区の特性を活かした景観形成や、買物・医療・福祉等の生活利便機能の複合・集積、都市基盤の改善を図る。
- 上記に加え、「拠点及び地下鉄駅周辺」では、まちづくりの動きに対応しながら、土地利用の柔軟な運用により、後背圏の規模や特性に応じ、多くの人々の日常生活を支える機能の集積を図る。
- 「安定した低層住宅地」では、地域住民の合意に基づく場合は、都市全体の構造や秩序の範囲内において、現状の良好な住環境を保護する。



① マスタープランでの考え方

◆《一般住宅地》

戸建住宅から集合住宅までの多様な居住機能と居住者の利便を支える機能が地区特性に応じて相互に調和を保って立地する市街地の形成を目指す。



■一般住宅地

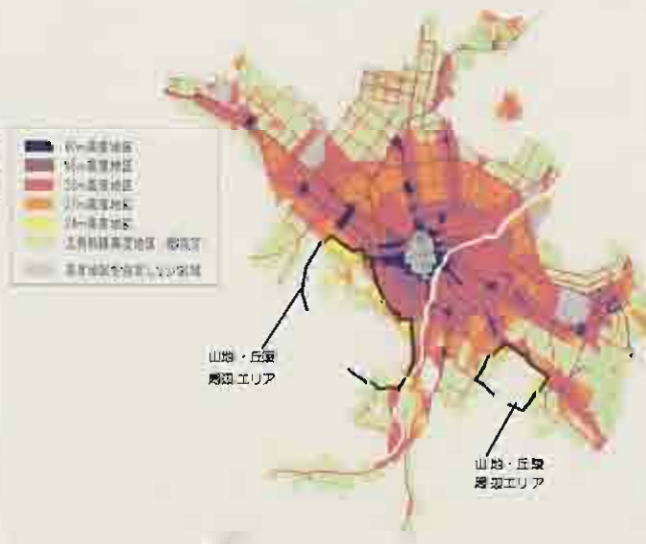
■ 前回見直し（H18）での施策

■ 高度地区

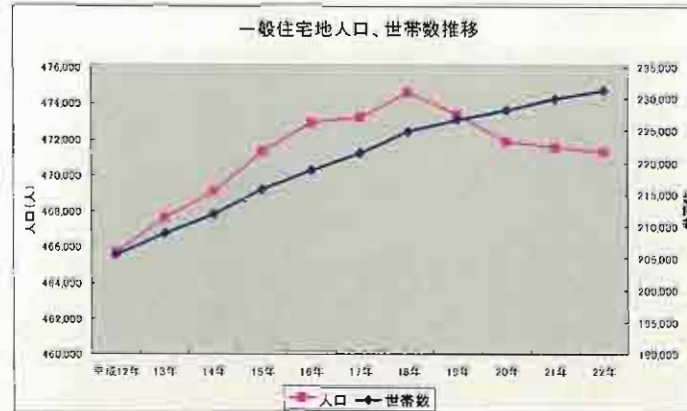
利便性の高い地域などで共同住宅の建設が活発に続いている状況を受け、秩序ある街並み形成を図るため、市街地区分や用途地域・容積率を基に高さの最高限度を指定した。なお、円山・藻岩山・羊ヶ丘周辺では山並みの景観への配慮から、さらに1ランク低い数値を設定した。

高さ制限の概要

用途地域	容積率	制限内容		
		拠点	高度利用	一般・郊外
商業	400%	60m	60m (45m)	45m
準住居 近高 準工	300%	60m 45m	45m (33m)	45m (33m)
一住 二住 準住 近高 準工 工業	200%	45m 33m	33m (27m)	33m (27m)
一中高 二中高	200%	45m 33m	33m (27m)	27m (24m)



② 現況・動向



一般住宅地人口、世帯数推移【資料】札幌市住民基本



高さ制限 10m (一低・二低) | 27m高度地区 [9階相当] | 33m高度地区 [11階相当]

住宅市街地の建築物高さの現状【資料】札幌都市計画基礎調査



山並みを背景とした高層建築物の立地イメージ

	全棟数		平均使用容積率
	棟	%	%
15m以下	88,698	97.24	64.8
15m-24m以下	1,665	1.83	81.4
24m-27m以下	168	0.18	176.2
27m-33m以下	372	0.41	161.1
33m-45m以下	210	0.23	226.3
45m-60m以下	97	0.11	85.2
60mを超える	7	0.01	320.6
計	91,217	100.00	73.7

建物高さ別の棟数割合及び平均使用容積率【資料】札幌市都市計画基礎調査

一般住宅地では、人口は減少に転じているが、世帯数は現在も増加している。地域によっては、指定容積率、高さ制限等と実状が著しく乖離している場所もみられる。そういった地域では、周辺環境や自然環境と調和しない建物が建築される可能性がある。

③ 土地利用の指針【案】

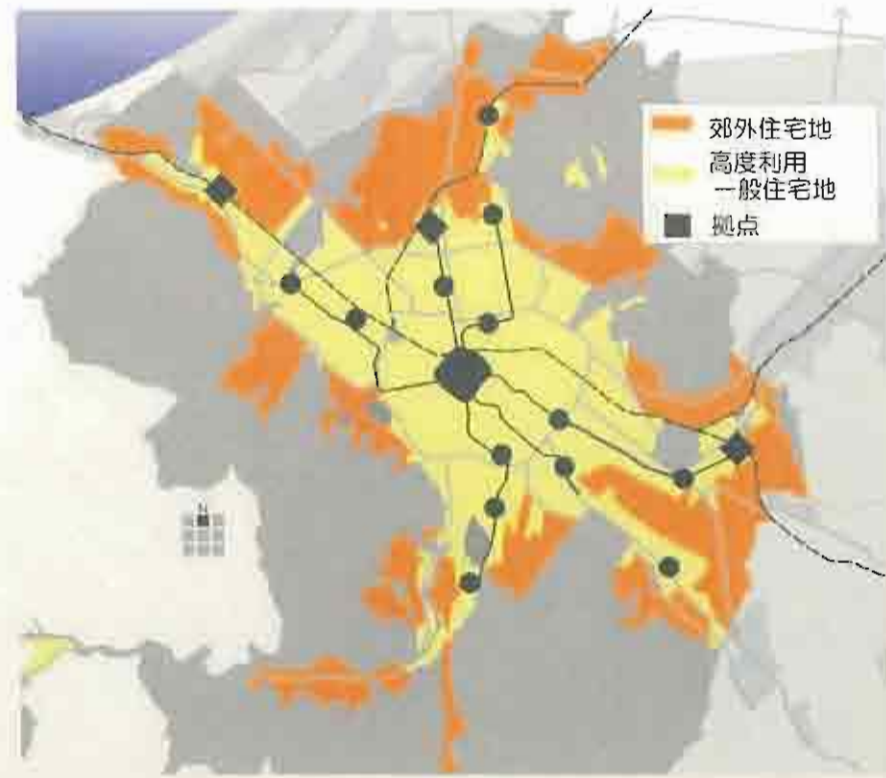
- 市街地の形成過程等の特性を踏まえながら、秩序ある街並みの形成を図るとともに、**安定的な住環境の積極的な保護**を図っていく。
- 周辺環境に大きな影響及ぼし、自動車への過度な依存に偏っているような、広域から集客する施設については、その立地の抑制を図る。
- 札幌の魅力である**山地や丘陵などの豊かな自然景観や、低層住宅地における広がりある景観を活かした市街地形成を重視**していく。
- 個別的土地利用の転換により用途の混在が進みつつある《住工混在市街地》は、地区の特性と土地利用の進展に応じて、建築物の用途、規模、形態の整除を図っていく。
- 産業団地など集約的な《工業地》においては、業務の利便増進と周辺環境との調和を図る。



① 都市計画マスタープランの考え方

◆《郊外住宅地》

低層住宅の住環境の保護を図ることを基本に、地域の住環境と調和する集合住宅や生活利便施設が必要に応じて立地する住宅市街地の形成を目指す。



■ 前回見直し（H18）での施策 ■

■ 容積率の緩和、敷地面積の最低限度の指定、戸建住環境保全地区の指定

近年の居住ニーズの多様化に対応し、住み続けられる住宅地として維持していくために戸建住宅等に限り容積率 60%から 80%に緩和した。同時に、戸建住宅を主体とした現在の住環境を守るため、敷地面積の最低限度を定めた。

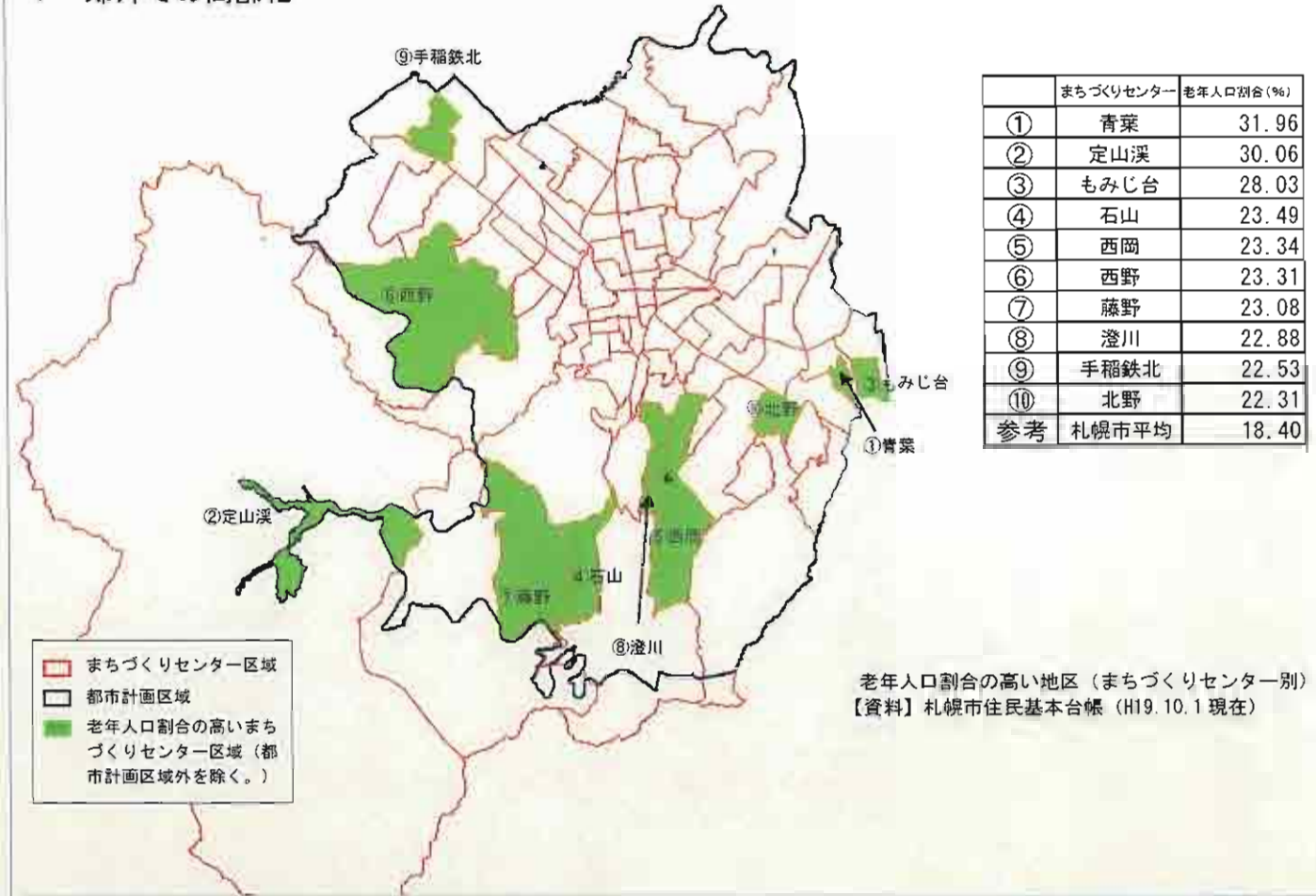


但し専用住宅（長屋、二戸の共同住宅を含む）以外の用途に供する部分の容積率の限度は60%（戸建住環境保全地区）。

敷地面積が165㎡未満の土地の容積率は60%（敷地面積の最低限度の指定）。

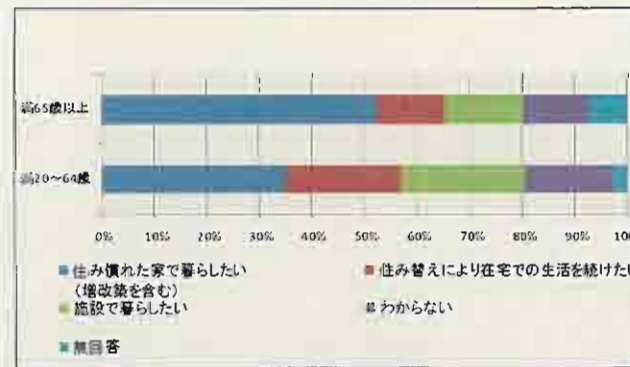
② 現況・動向

1 郊外での高齢化



老年人口割合の高い地区（まちづくりセンター別）
【資料】札幌市住民基本台帳（H19.10.1現在）

都心やその周辺への人口回帰が進む一方、交通利便性の低い郊外住宅地では人口減少傾向が増大し、特に開発時期の古い地域を中心に、高齢化が急速に進んでいる。



高齢期の生活場所
【資料】札幌市高齢社会に関する意識調査 報告書（H20.3）



高齢者が希望する場所で暮らすために必要なこと
【資料】札幌市高齢社会に関する意識調査 報告書（H20.3）

居住している高齢者は住み慣れた場所での生活を望んでいる。医療機関や買い物をする店舗の存在など、物理的な都市機能の必要性が重要視される一方で、家族による手助けも重要視されている。

② 現況・動向

2 郊外での暮らしを支える都市サービス機能の状況
 (1) 生活利便機能へのアクセス



大規模店舗の立地状況【出典】H20 札幌市都市計画基礎調査、各年大規模小売店舗立地法届出

都心からの距離別の生活利便機能への平均移動距離(km)

		3km以内	9km以上
嚴密品	食料品	0.78	1.50
	日用品	0.95	1.62
	高級衣料	2.35	7.83
買回品	電化製品	2.15	3.93
	書籍	1.86	3.52
	贈答品	2.23	6.47
その他	病院等	1.37	3.31
	理美容院	1.87	3.81
	飲食店	1.72	3.18
	公園	2.23	2.98
	図書館等	1.96	2.94
	体育館等	3.54	3.46
	地区センター等	1.02	1.65

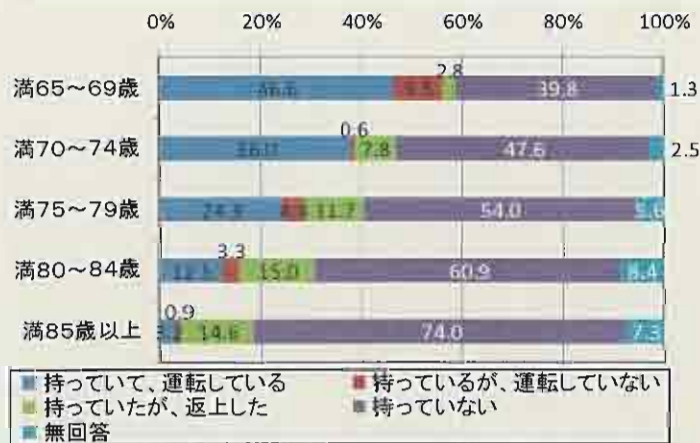
【資料】札幌市 長期総合計画の策定に関する市民意識調査(H8)

手段別エリア別「家事・買い物」集中量の推移(H6、H18)



家事・買い物の交通手段別トリップ数の比較
 【資料】道央都市圏総合都市交通体系調査協議会「道央都市圏の都市交通マスタープラン」

自動車の普及と共に郊外型大規模店舗が一般化し、大量輸送機関から離れた地域での立地が進む。
 郊外での移動手段は自動車に依存。都心と郊外では生活利便施設への移動距離に大きな差がある。



運転免許の所有状況（年齢階層別）【資料】札幌市高齢社会に関する意識調査 報告書 (H20.3)

■ 町内会による買い物支援活動事例

手稲本町見晴台南町内会において、町内の希望する高齢者に対して自動車による買い物送迎活動を行っている。
 この地域は手稲山山ろくの傾斜地にあることもあり、アンケート調査の結果、冬季間の買い物が大変であるとの切実な声があったことから、支援事業を開始した。
 町内会では「お年寄りの買い物だけを考えると、大型スーパーの宅配サービスなどでも対応できますが、この活動では一人暮らしのお年寄りの見守りも兼ねて行うことが目的のひとつです。試行も含めてこういった取組をしてきたことにより、ご近所関係が良くなり、町内会行事に若い方も参加するようになりました。」と成果を振り返っている。

高齢化が進んだ郊外部では「買い物弱者」の課題は特に顕著である。

(2) 住民意識の変化

もみじ台団地は開発時期の古い郊外大規模住宅団地であり、時代の変化に対応した地域の再構築を図るため、地域住民と協働でまちづくりに取り組んでいる。



周辺用途地域図

まちづくりの課題を意見交換(H18～)

まちづくりの課題と方向性のまとめ (H21.2)

【まちづくりの方向性】

- 子育て世帯が住みたい
- 見守りや支え合い
- 地域資源を生かす
- 魅力的
- 交流の場
- 住みやすい環境を維持
- 住まいの改修や建費が円滑

実施した取組

- 交流の場として「地域の茶の間」の開設
- 大学との連携
- 中学生からのまちづくり提案
 ⇒ 多世代交流の場として「もみじ台の地域の大広間」を開催
- 福祉施設の立地を可能にするため「地区計画」の見直し

■ もみじ台団地地区計画の変更 (H21.10.14 告示)

【地区整備計画(抜粋)】建築することができるもの

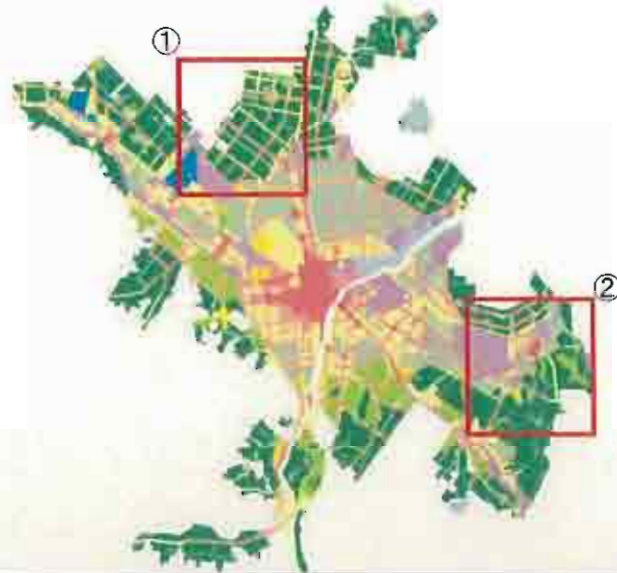
変更前	変更後
・住宅(専用住宅のみ)	・住宅(専用住宅のみ)
・兼用住宅で学習塾、華道教室、囲碁教室、その他これらに類する用途を兼ねるもの(50㎡以下かつ延べ面積の1/2未満)	・兼用住宅で学習塾、華道教室、囲碁教室、その他これらに類する用途を兼ねるもの(50㎡以下かつ延べ面積の1/2未満)
・上記建築物に附属するもの	・老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの

危機感をもった住民がまちづくりに取り組み、土地利用のルールの見直しにいたった事例がある。



■ ② 現況・動向 ■

3 市街地の形成過程と都市基盤・建物用途の状況



- ・同じ郊外住宅地に位置づけている地区でも、市街化された時代に応じ、開発の種類が異なっている。（下図A欄）
- ・開発の種類が異なっていることで、道路・公園等の都市基盤の整備状況に違いがある。（下図B欄）
- ・都市基盤の整備状況に応じ、立地している建物の密度や配置等に違いがある。（下図C欄）

郊外住宅地の中でも、市街地の形成過程や都市基盤の整備状況等により、地区の特性が異なる。

4 土地利用規制と需要の状況（高さ制限）



- ・現状では高度地区の限度の高さで建つ建築物は少なく、また、立地需要も増加傾向にもないが、土地利用規制上は高層の建築物の立地が許容されている。

	A 開発の種類	B 道路・公園等	C 建物用途現況
①			
②			
凡例	A 開発の種類 B 道路・公園等 C 建物用途現況	旧住宅地造成事業 道路：20m以上 公園：街区公園	土地区画整理事業 12~20m 近隣公園 開発許可（H9まで） 8~12m 地区公園 8m未満 公的住宅系開発事業 その他緑地

高度地区の指定状況

郊外住宅地における高さ別建物棟数

	H8. 1.1-H12. 12. 31	H13. 1.1-H17. 12. 31	H18. 1.1-H20. 3. 31
15m以下	18,844 99.31%	16,077 99.44%	7,555 99.45%
15m-24m以下	76 0.40%	39 0.24%	13 0.17%
24m-27m以下	9 0.05%	5 0.03%	5 0.07%
27m-33m以下	36 0.19%	33 0.20%	15 0.20%
33m-45m以下	8 0.04%	12 0.07%	9 0.12%

※「郊外住宅地」には主に1低が占める基礎調査ゾーン内の幹線道路沿道等を含む

幹線道路の沿道等で、現況の市街地と土地利用規制との間に乖離のある地区が存在する。

■ ③ 土地利用の指針【案】 ■

- 市街地の形成過程等の特性を踏まえながら、良好な住環境の維持、形成を図るとともに、ニーズに合わなくなってきている土地利用については見直し、日常生活を支える生活利便機能へのアクセス性が確保された市街地形成を進める。
- 歩いて行ける身近な範囲において、日用品販売店舗等の生活利便施設を確保することや交通弱者のための公共交通を確保することで、快適な居住環境とコミュニティの維持を図っていく。
- 地域コミュニティの維持や活発化に資する土地利用の実現を図る場合においては、土地利用のルールを柔軟に運用し、地域のまちづくりを支える。
- 周辺環境に大きな影響及ぼし、自動車への過度な依存に偏っているような、広域から集客する施設については、その立地の抑制を図る。
- 札幌の魅力である山地や丘陵など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を活かした市街地形成を重視していく。



■ 拠点 ■

マスタープランでは、もっとも中心的な拠点である都心のほか、後背圏の広がりに応じて地域のゆたかな生活圏の形成を支える中心である広域交流拠点と地域中心核や、国際的・広域的な影響をもって札幌の魅力と活力の向上を先導する機能が特徴的に立地する高次都市機能拠点を位置づけています。

そして、これらの拠点をそれぞれの特性に応じて育成・整備することによって、多中心核都市構造を充実・強化することを都市づくりの力点として設定しており、とくに土地利用に関しては以下の方針を定めています。

◆《各拠点の特性に応じた多様な機能集積の誘導》

都市基盤の整備状況や機能集積の動向など、各拠点の特性を踏まえて多様な機能の集積を図る。

◆《質の高い空間づくりの誘導》ユニバーサルデザインによる空間整備をはじめ、多雪・寒冷地にふさわしい多様な屋内空間やオープンスペースの創出・連続化、美しい都市景観の形成といった多様な観点から、魅力ある空間づくりを誘導する。



■ 工業地・流通業務地 ■

マスタープランでは、工業地・流通業務地として下図の地区を位置づけ、土地利用に関する方針として以下を定めています。

また、これら集約的な土地利用を図る工業地等以外の住工混在市街地については、地区の特性に応じた土地利用の転換や、多様な機能の複合化を誘導するとしています。

- ◆《集約的な土地利用》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市街地環境との調和を図る。
- ◆《土地利用転換への対応》産業の構造変化などを背景とした土地利用転換の動向に対しては、周辺市街地との調和と都市構造の秩序の確保を前提として対応する。



■ 前回見直し（H18）での施策 ■

産業構造の変化等を背景に、古くからの工場の跡地で新たな開発等が進む事例も増えつつあり、これらの地域では建物用途の制限が緩やかとなっていることから、土地利用転換の適切な誘導を図るため、建物用途の制限を詳細化した。

すでに住宅地へ転換したところ

用途地域を第一種住居地域（幹線道路の沿道は近隣商業地域・準住居地域）へ変更。

住宅地に変わりつつあるところ

用途地域の指定は変更せず、特別用途地区（第一種職住共存地区）を定め、大規模な店舗や工場を制限します。

住宅も工場も立地しているところ

用途地域は変更は変更せず、特別用途地区（第二種職住共存地区）を定め、大規模な店舗などを制限します。工場についての制限はなし。



■ 幹線道路沿道 ■

マスタープランでは、幹線道路の沿道について、道路機能と対応した土地利用を図ることが合理的かつ必要であるとの基本認識を位置づけ、土地利用に関して以下の方針を定めています。

◆《道路機能に対応した土地利用》

道路機能に対応した土地利用を図ることを基本に、土地利用条件や土地利用需要などの特性に応じながら、商業・業務機能や軽工業・流通業務機能、集合型の居住機能などの立地に対応します。

◆《沿道土地利用の範囲の適正化》

沿道土地利用の範囲は、一般的な街区規模と対応したものとすることを原則に、地形地物や土地利用状況などを踏まえて適切に定め、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ます。

◆《身近な利便の確保》

とくに商業・業務施設については、その集積を図る主要な拠点のほかは、自立的な生活を支える身近な利便の提供機会が各地域に確保されることが重要との認識に立ち、市街地内に網羅的に配置されている幹線道路沿道での分散的な立地が図られるよう対応します。

■ 景観 ■

マスタープランでは、都市づくりの理念をより鮮明化するとともに、具体的な取り組みを進める上でよって立つべき共通の価値観を総合的な視点から明確化するために「都市づくりの原則」を定めています。

景観形成に関しては、この都市づくりの原則の中で、以下を位置づけています。

◆《原則2》自然と共生し北の風土特性を尊重します

(2-6) 自然環境や風土特性に配慮した都市景観づくり

- ・市街地内のみどりや水辺、地形的な特徴などが都市景観の中で生かされること
- ・明瞭な四季の移り変わりによる背景の変化、市街地に残る歴史的遺構など、札幌の個性を表現する要素に配慮した景観づくりが進められること

◆《原則3》多くの人が集まる場を大切にします

(3-4) 人が集まる場にふさわしい都市景観づくり

- ・交通結節点や公共広場、集客交流施設など人の集まる場の特性に応じて、一定の統一感を持った街並みの形成や、シンボル性の高いデザイン要素の効果的な導入などがなされること

◆《原則4》既存資源を上手に再生・活用します

(4-1) 魅力ある資源の効果的な活用

- ・地域の個性を演出する街路や建物、樹木などが、街並みの中で効果的に生かされていること

■ みどり ■

マスタープランでは、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置くのではなく、今後は、市民等との協働によって多様なみどりを創出していくことが重要であるとの認識のもと、みどりに関する取り組みの基本方向として以下を位置づけています。

◆《協働によるみどりの充実》

行政による緑化に加えて、市民や企業による民有地緑化を推進するなど、市民・企業・行政等の協働によりみどりを充実していきます。

◆《いまあるみどりの保全・育成》

市街地周辺のみどりや市街地内の貴重なみどりなど、いまあるみどりを保全・育成し、次代に継承します。

◆《身近なみどりの充実》

身近なみどりを増やすことにより、均衡のとれたみどりの街並み形成やみどりのネットワーク化を進めます。



■ 主要なみどりの配置