



都市をとりまく現状・課題
(将来への懸念)

【人口】
・生産年齢人口減少による働き手の減少、市場の縮小
・高齢人口増加による福祉・医療需要や交通弱者の増加等

【交通】
・高齢者が増加する中で、自動車の運転ができなくなったときでも、快適に暮らすための移動手段の確保

【環境】
・市民生活起因、自動車利用によるCO2排出量の削減

【財政】
・インフラの維持・補修に利用できる予算が限られる中での、効率的な都市基盤維持のあり方

【住宅】
・空き家、空き地の管理のあり方
・まちなか共同住宅立地と周辺との環境調和

【ライフスタイル】
・地域の身近な利便の確保のあり方
・子育てしやすい都市環境の整備

土地利用計画の目指す方向性

都市計画マスタープラン(都市づくりの原則)

- 1.【一人ひとりの暮らしの質の向上】
一人ひとりがそれぞれの価値観やライフスタイルに応じてゆたかな都市生活を送ることができる都市空間をつくる。
- 2.【自然と共生し北の風土特性の尊重】
持続的な発展を支えるとともに、北の大都市としての特性を尊重し、内外にその魅力を発信していくことのできる都市空間をつくる。
- 3.【多くの人が集まり交流する場を重視】
さまざまな人が住み、多様な活動が展開される場としての都市の魅力と活力を一層高めていくため、多くの人があつまり交流する場を大切にする。
- 4.【既存資源の再生・活用】
計画的な都市づくりの積み重ねの中で蓄積された各種都市基盤や公共施設、良好に保たれている自然環境やまちなみ等の資源を効果的に活用する。
- 5.【施策の総合化・重点化と協働を重視】
都市づくりの課題に的確に対応した効果の高い施策展開のため、総合的・重点的な取り組みを市民等との協働によって展開することを重視する。

今日特に重視すべき事項

【低炭素都市づくり】
地球環境への負荷が高い自動車交通に頼らずとも、利便性の高い都市生活が実現できるよう、徒歩圏内の都市サービス水準の向上や公共交通指向型の都市構造を実現する。

【高齢者が安心して暮らせる環境づくり】
これからの超高齢社会を見据え、買い物や医療福祉など、日常生活に必要な機能が身近な場所に提供される、高齢者にとっても暮らしやすい市街地を実現する。

【都市の成長力の維持・向上】
国際的な都市競争力の維持・向上を図るため、市民はもとより民間企業、来訪者にとっても魅力的な都市の形成を目指す。

【都市景観づくりの推進】
自然環境や風土特性への配慮や、地域住民が愛着と誇りを持てる、個性的で魅力あるまちなみの形成など、市街地内の都市景観づくりを積極的に推進する。

見直しの基本的視点

視点<1>
市街地内のあらゆる地域における『歩いて暮らせるまちづくり』の実現

これからの超高齢社会を見据え、買い物や医療、福祉などの日常生活に必要な機能を徒歩圏内に確保し、誰もが安心して暮らせるまちづくりを行う必要がある。
更に、大都市の魅力の一つである多様な都市サービスを誰でも受けられるよう、都心や拠点などの公共交通の利便性の高い地域に、多様な機能の複合・集積を図る必要がある。
また、地球環境に優しい低炭素都市づくりを推進する必要があることから、自動車交通に依存した都市構造からの転換を図る必要がある。

視点<2>
次代に引き継ぐべき『質の高い都市空間』の実現

これから人口減少期を迎え、成長社会から成熟社会へと移行していく中で、都市を持続的に成長させるためには、都市の魅力を高める必要がある。
そのためには、風景や景観などの地域の個性に配慮し、地域住民が愛着と誇りを持てるまちづくりを進める必要がある。
更には、市民だけでなく、民間企業、来訪者などにとっても魅力的な都市の形成を目指す必要がある。札幌の顔である都心における魅力の向上や札幌を特徴づける自然環境を活かした都市空間の形成を図る必要がある。

基本的視点から導かれる論点

歩いて行ける身近なところに、日常生活を支える機能を充実させるべきではないか。

都心において、商業の連続性を分断するような共同住宅の立地については、一定のルールを設けるべきではないか。

中高層の建物が建築可能であっても、戸建住宅が多い地域については、その住環境の維持に、より配慮すべきではないか。

札幌の魅力である美しい山並みや、低層住宅地における広がりのある景観を活かすため、建築物の高さをよりきめ細かく制限すべきではないか。

.....

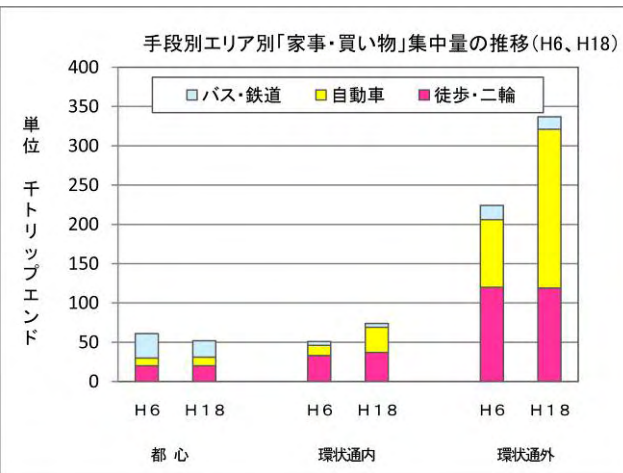


歩いて行ける身近なところに、日常生活を支える機能を充実させるべきではないか。

- ◆複数の店舗が入居する巨大なショッピングセンター等が自動車利用を前提とした郊外の幹線道路沿道などに立地している。
- ◆郊外における買い物のための交通手段として、自動車の占める割合が高い。

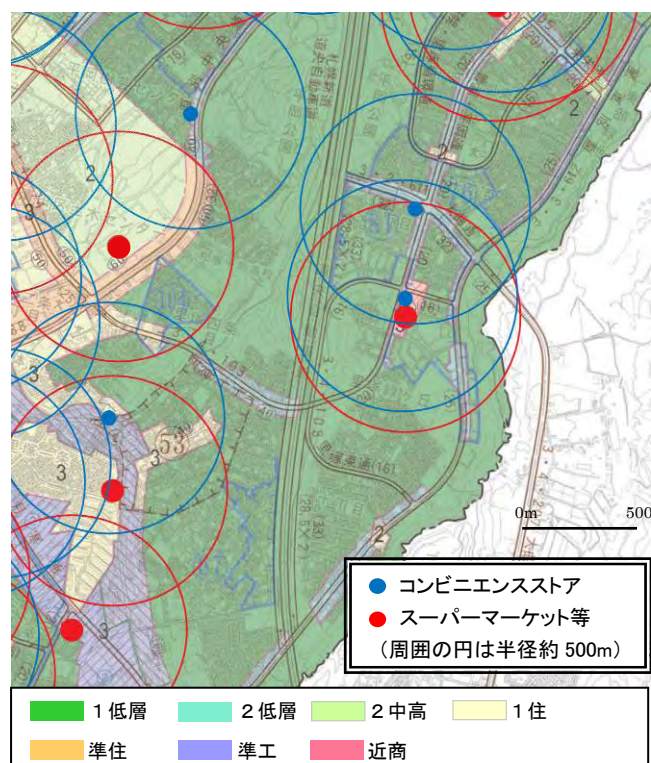


大規模店舗の立地動向【出典】平成20年札幌市都市計画基礎調査、各年大規模小売店舗立地法届出



家事・買い物の交通手段別トリップ数の比較【出典】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

- ◆郊外住宅地では、幹線道路沿道などには店舗が多数立地しているものの、少し離れると徒歩圏内に店舗がない地域がある。
- ◆社会情勢の変化に対応し、小売業界は様々な業態の開発を行っている。小規模な食品スーパー、様々な用途と複合したコンビニなど、超高齢社会の新たなニーズを取り込もうとする動きがある。

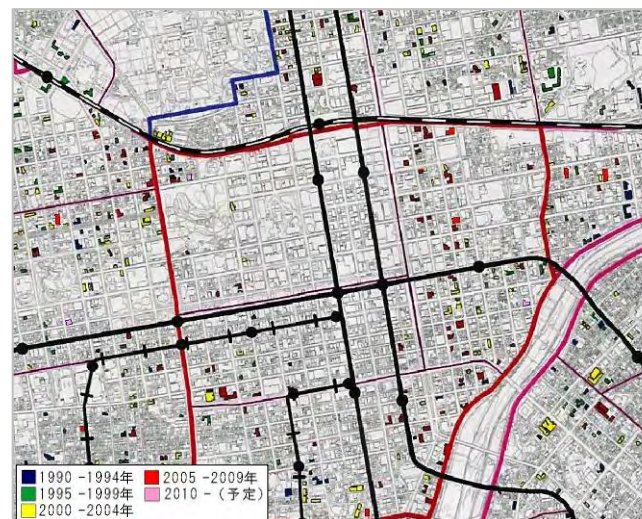


小売店舗の分布状況

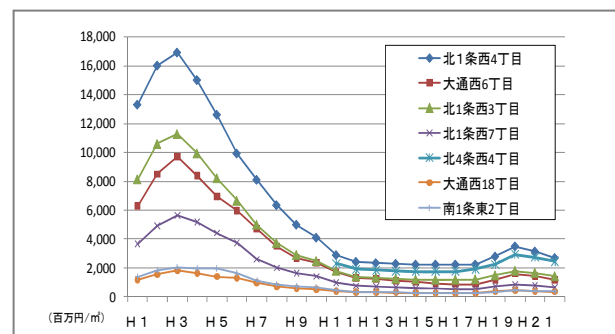
- ①自動車利用が前提である郊外の大規模な商業施設については、立地を抑制すべきではないか。
- ②用途制限が厳しい郊外住宅地において、生活利便機能が立地しやすくなるよう、制限を緩和すべきではないか。
- ③都心周辺や地下鉄沿線等の利便性の高い地域における、目標とする都市構造や、質の高い市街地形成に貢献する計画に対しては、より柔軟に対応していくべきではないか。

都心において、商業の連続性を分断するような共同住宅の立地については、一定のルールを設けるべきではないか。

- ◆近年都心周辺に共同住宅の立地が多くみられる。経済情勢や、ライフスタイルの多様化などから、今後もさらに都心部への共同住宅の立地が進むと予想される。
- ◆商業地に共同住宅が立地することで、賑わいの分断が懸念される。
- ◆横浜市に関内地区、横浜駅周辺地区では、すべて住宅として利用される共同住宅の進出により、良好な業務環境が脅かされ都心機能の低下を招いたことから、住宅等の容積率の制限などを定める「特別用途地区」を定めている。



都心周辺分譲マンション立地動向【出典】都市計画基礎調査

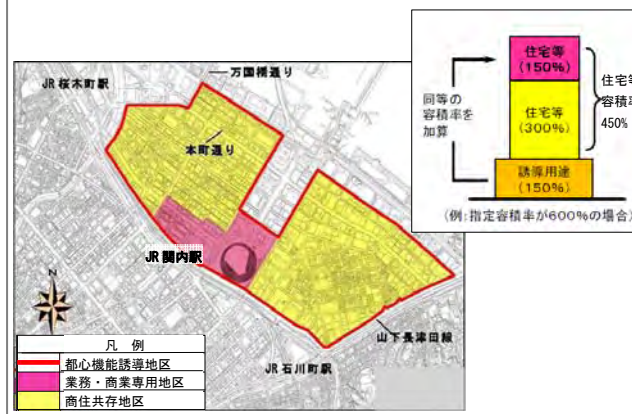


都心周辺の地価動向【出典】地価公示、都道府県地価調査より作成

《事例》「横浜都心機能誘導地区」（特別用途地区）

- ◆策定の背景
横浜の都心部において、高層マンション建設が増加し、業務・商業等の都心機能の低下、まちなみ景観の混乱、地域との摩擦や小学校の教室不足などの課題が生じた。
- ◆目的
都心機能と居住機能の配置の適正化を図るとともに、都心機能を集積し、賑わいを創出する。

	関内駅周辺・横浜駅周辺	制度
制限	最高限第7種高度地区により、建築物の高さは原則31m以下に制限	高度地区（都市計画）
	業務・商業専用地区 事務所・店舗などの立地を積極的に促進する地区	特別用途地区（都市計画）
緩和	住宅等（※1）の立地を禁止 ※1：住宅、兼用住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿及び有料老人ホーム	横浜都心機能誘導地区建築条例（建築基準法に基づく条例）
	誘導用途（※2）主体の場合に、容積率や高さの緩和が可能。 ※2 店舗、事務所、文化施設、ホテルなど	横浜市市街地環境設計制度（市長の許可制度）

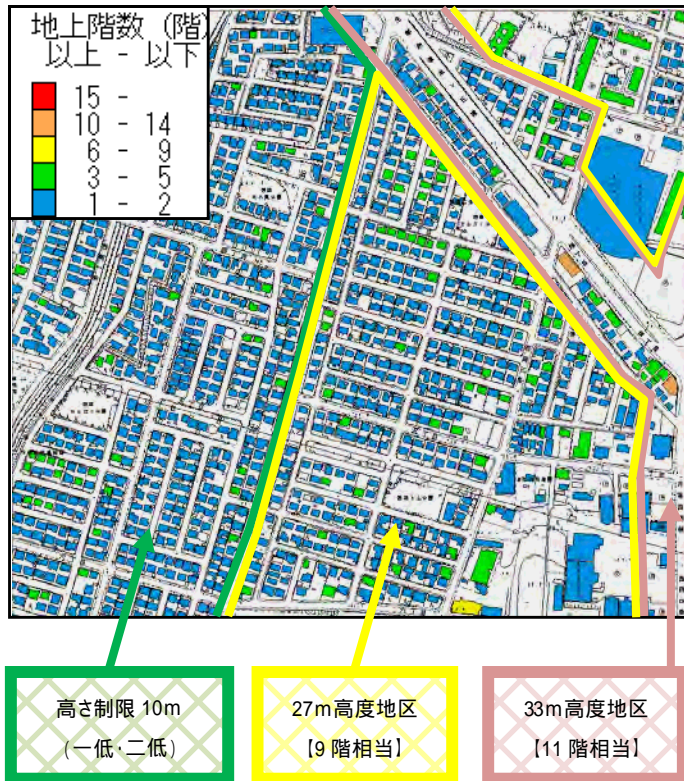


事例「横浜都心機能誘導地区」（特別用途地区）【出典】横浜市建築局ホームページ

- ①都心に共同住宅が立地する場合においても、低層部は賑わいを生み出す用途とする等により、賑わいの連続性を確保すべきではないか。



中高層の建物が建築可能であっても、戸建住宅が多い地域については、その住環境の維持に、より配慮すべきではないか。



住宅市街地の建築物高さの現状 [出典：札幌都市計画基礎調査]

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)

共同住宅の立地は利便性が高い地域に集中しているが、それ以外では指定容積率、高さ制限等と実状が著しく乖離している地域がある。
利便性が高くても低層住宅がまとまっている地域があり、中高層の共同住宅が建つことによって、住環境に影響を与える場合がある。
低層の住宅地で安定している地域については、地域住民が住環境に対する関心が高く、住民からの都市計画提案による地区計画が市内3地区で都市計画決定されている。



共同住宅の立地動向 [出典：平成20年札幌市都市計画基礎調査]

指定容積率、高さ制限等と土地利用の実状に著しい乖離がある一般住宅地については、住環境の保護をより積極的に推進するべきではないか。
高度利用住宅地においても、地域住民の合意がある場合は、積極的に高度利用をすべき区域を除き、住環境を維持すべき地域もあるのではないか。

札幌の魅力である美しい山並みや、低層住宅地における広がりのある景観を活かすため、建築物の高さをよりきめ細かく制限すべきではないか。



郊外住宅地の幹線道路沿道における高層建築物の立地イメージ

低層住宅が広がる郊外住宅地において、幹線道路沿道には、高層建築物が建つ可能性がある。
山地や丘陵などの豊かな自然を背景とした市街地に、高層建築物が建ちうる状況であり、札幌の特徴的な景観に影響を与える可能性がある。



山並みを背景とした高層建築物の立地イメージ

用途地域や指定容積率に応じて定めている建築物の高さ制限を、風致資源や地域の実情に配慮した制限とすべきではないか。

まちなみ形成に寄与する等、良好な建築計画に対しては、緩和措置により柔軟に対応しても良いのではないか。