

■ 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、都心を多中心核都市構造のもっとも中心的な拠点と位置づけ、その取り組みの方向として、とくに、土地利用に関して以下の方向を示しています。

◆《高次な都市機能の集積》

中枢管理機能、商業機能、娯楽機能などのこれまで高度に集積してきた機能に加え、芸術文化機能、高度情報機能、集客交流機能などの、より高次な都市機能の集積を図る。

◆《都心居住の場の形成》

都心の魅力を身近に享受する生活を支える居住機能のあり方について検討する。

また、都市づくりの力点では、都心の再生・再構築に取り組むこととし、以下の取り組みの方向を示しています。

◆《骨格軸等の魅力向上》

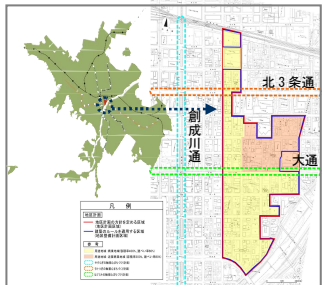
駅前通や大通など主要な通りや結節点を、より魅力ある空間として育成するために、個別に展開される都市開発を効果的に誘導する。



■ 前回見直し (H18) での施策 ■

■ 都心創成川東部地区地区計画

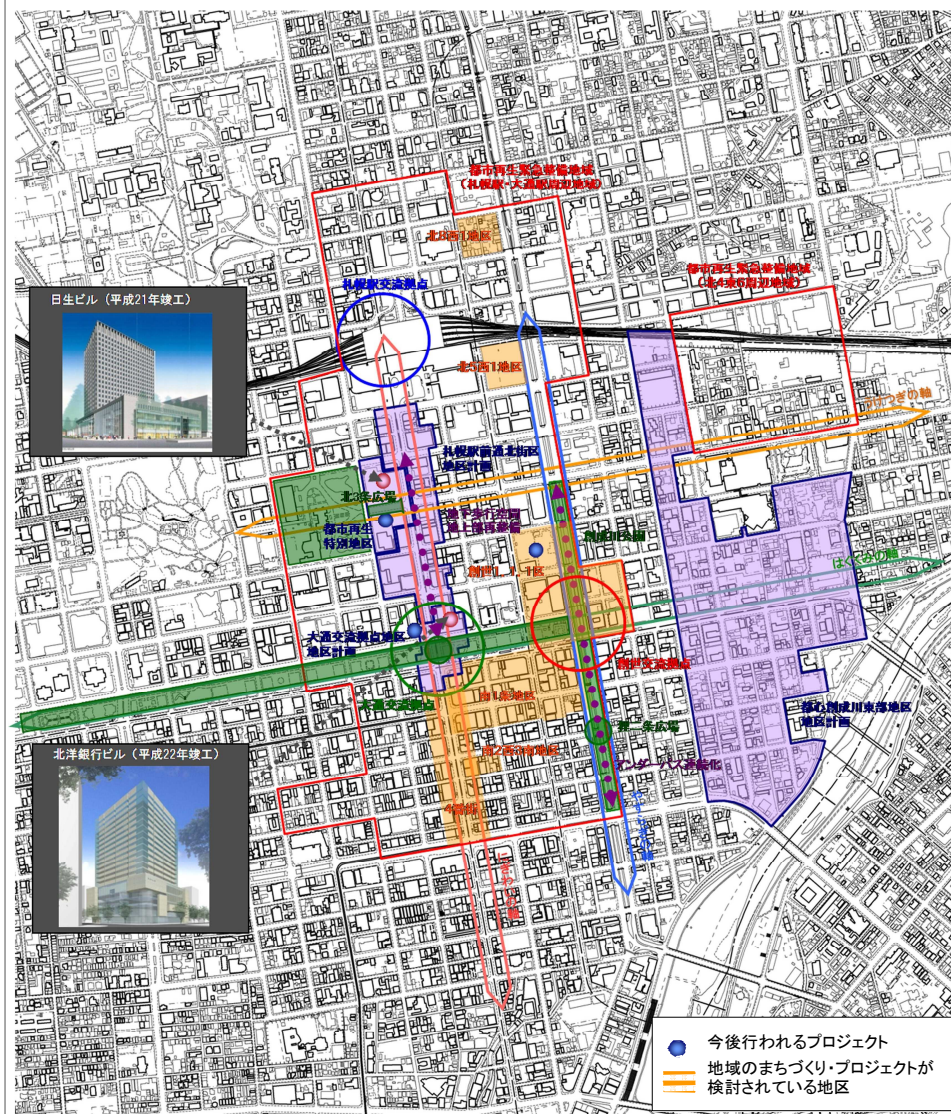
都心の東側は、空地等なども多い一方、共同住宅等の活発な建築動向を受け、ゆとりの空間や緑の確保、生活関連施設が確保された質の高い市街地へと誘導するため地区計画を定めた。



容積率の最高限度 近隣商業地域内 300%	下記の項目を満たし、かつ、十分な緑化を図ることにより市街地環境の向上に寄与すると市長が認めた建築物については計画内容に応じて容積率の最高限度を下記のとおり緩和
商業地域内 400%	
容積率の最低限度 100%	※誘導用途…下記に掲げるもの または市長が必要と認めたもの ・社会福祉施設…老人福祉施設、児童福祉施設等 ・医療施設…病院、診療所 ・商業施設…物品販売業を営む店舗、理髪店等サービス店舗、飲食店
建築面積の最低限度 50㎡	
建築物の高さの最高限度 45m	
壁面の位置の制限 道路境界線から 0.5m	
壁面後退区域内の 工作物の設置の制限 設置の禁止	① 歩行空間を整備する場合 基準容積率+20% ② ①に加え、地域に開かれた広場を整備する場合 基準容積率+50% ③ ①に加え1階に誘導用途を設ける場合 基準容積率+50% ④ ①に加え、広場と1階に誘導用途を設ける場合 基準容積率+100%

■ 地区計画の制限の内容

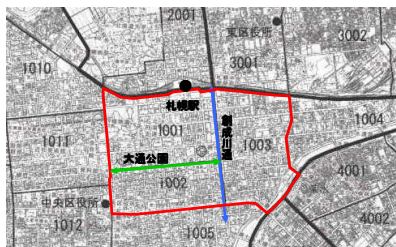
■ ② 現況・動向 ■



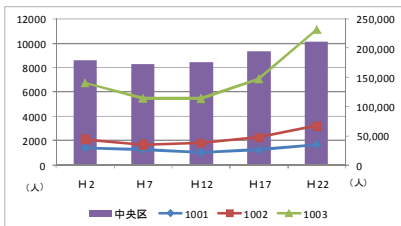
都心の開発動向



② 現況・動向

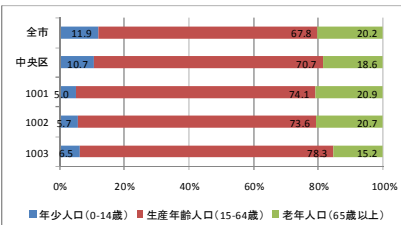


統計区域図

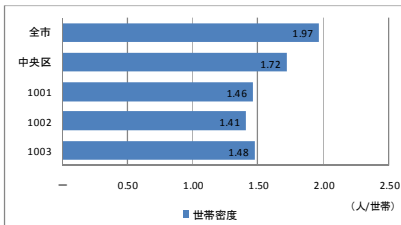


人口推移

【資料】～平成7年「国勢調査」、H12～「札幌市住民基本台帳」

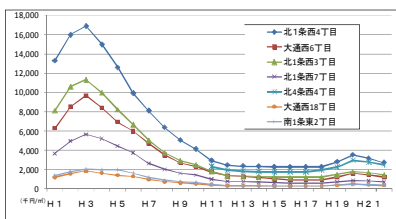


年齢3区分 【資料】平成22年「札幌市住民基本台帳」

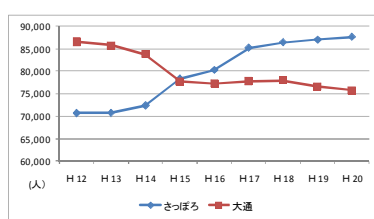


世帯密度 【資料】H22「札幌市住民基本台帳」

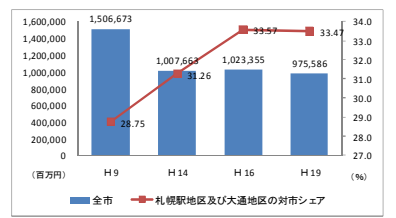
特に創成川の以東で人口が増加している。都心部全体では、生産年齢人口の割合が高く、また世帯構成人員は全市平均よりも少ない傾向にある。



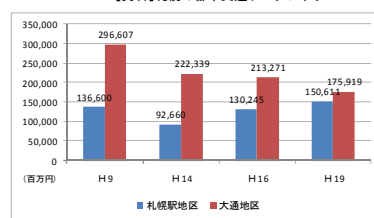
都心周辺地価動向 【資料】地価公示



地下鉄駅別乗車人員経年変化 (1日平均) 【資料】札幌の都市交通データブック

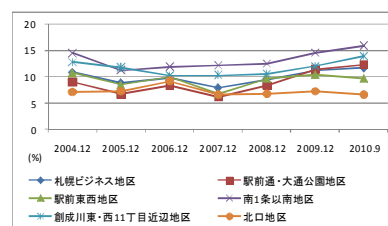


全市商品販売額と札幌駅前地区・大通地区の対全市シェア 【資料】商業統計調査



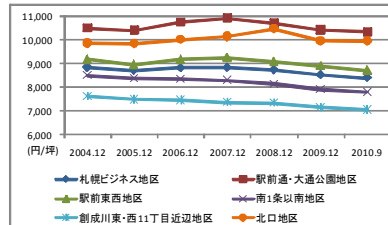
札幌駅前地区・大通地区の年間商品販売額 【資料】商業統計調査

都心部では、地価の下落傾向が続いている。地下鉄の乗車人員は平成15年度を境にさっぽろ駅と大通駅で逆転傾向にある。商品販売額は、都心部では全市に対しては売上を維持しているが、近年札幌駅前地区が増加しているのに対し、大通地区は減少傾向にある。



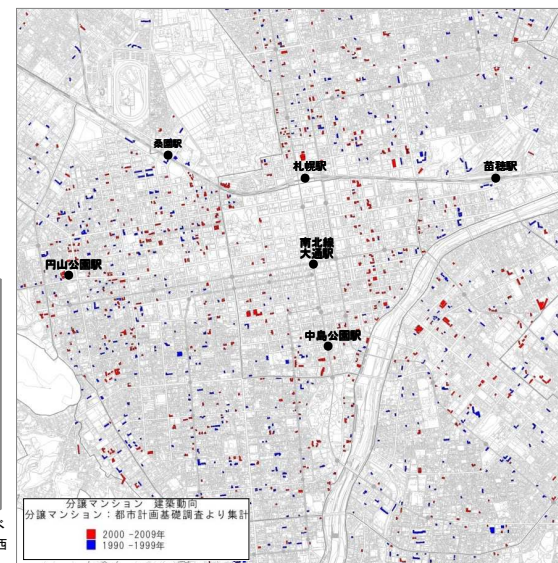
オフィス空室率

【資料】「MIKI OFFICE REPORT」 三鬼商事様調べ



オフィス賃料 【資料】「MIKI OFFICE REPORT」 三鬼商事様調べ (札幌ビジネス地区：主要5地区(駅前通・大通公園地区、駅前東西地区、南1条以南地区、創成川東・西11丁目近辺地区、北口地区))

オフィス空室率は、南1条以南が高く、オフィス賃料も同地区が低い状況



1990年以降の分譲マンション建築動向 【資料】札幌市「都市計画基礎調査」

1990年代と比較し、2000年以降は都心の近くに分譲マンションが多く立地している。

③ 土地利用の指針【案】

- 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、地域とともに建築物等の用途、形態、規模等に関する目標を明確化し、緩和も含めて土地利用のルールを効果的に活用していく。
- 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、景観形成、交流の場の確保といった観点を踏まえて、土地利用を誘導していく。
- 《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を集積し、賑わいの創出を最大限重視するべきである。したがって、**居住機能については都心の賑わいが損なわれないよう立地を誘導していく。**
- 《創成川東部地区》は、居住機能の活発な立地動向を誘導・調整することにより、街並みの統一やみどりの創出、環境負荷の低減、生活利便機能の確保が図られた、質の高い複合市街地の形成を進めていく。