



4 土地利用計画制度の運用方針

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。

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。

- (1) 都心の再生・再構築の促進を支えるための運用方針
- (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) 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
- (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
- (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
- (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

（１）都心の再生・再構築の促進を支えるための運用方針

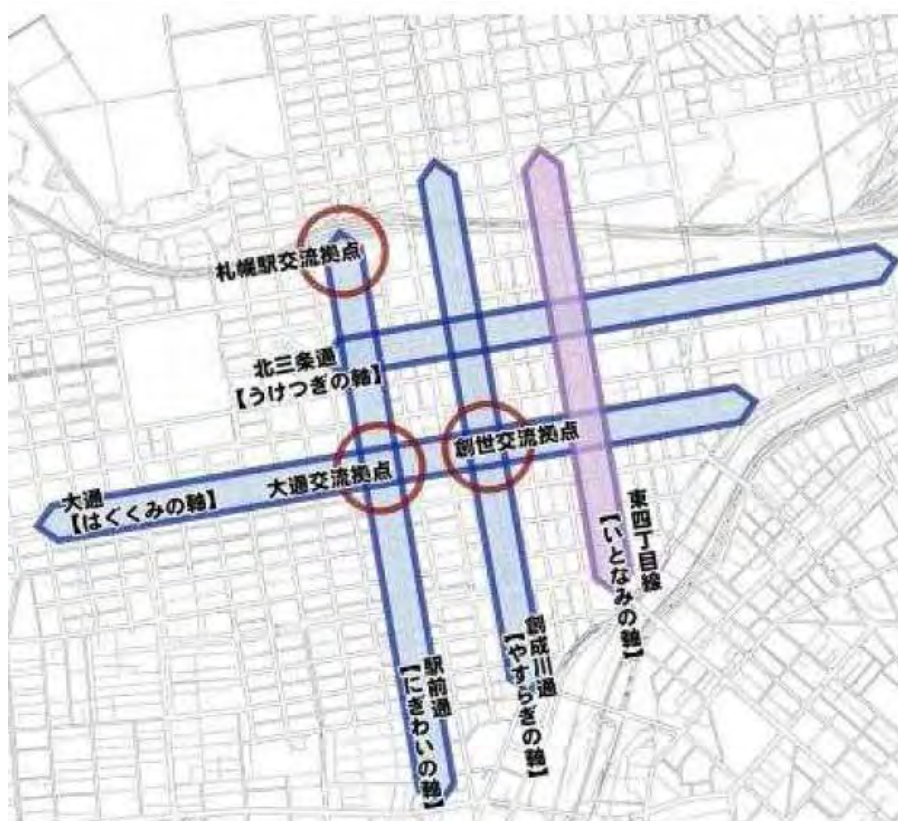
マスタープランでの考え方

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、その再生・再構築に取り組むことを都市づくりの力点のひとつ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。

《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。

《都心居住の場の形成》地区特性を踏まえつつ、都心の魅力を身近に享受できる、質の高い居住の場の形成を図る。



都心の骨格構造

さっぽろ都心まちづくり戦略に基づく



現況・動向・課題

多様な機能の立地

札幌創建の当初から中心的拠点としての機能を果たしてきた都心には、すでに多様な機能の立地がみられます。

この機能の立地状況には、都心の各地区で特徴があり、創成川の西側には行政、商業、業務などの機能が集積し、一方の東側では、居住機能を含めて多様な機能が立地しているとともに、比較的低利用の現況にある地区もあります。

また、都心の中核部などには、容積率制度の導入（昭和48年）以前に建築された建築物が数多く立地しており、今後、これらの建て替えなどの動きが予想されます。

骨格軸などにおけるまちづくりの動き

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た地区があります。

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。

居住機能の立地動向

近年の地価の下落傾向を背景に、都心部でのマンションの立地動向が高まりを見せており、特に創成川の東側ではその傾向が強くなっています。

土地利用計画制度の運用方針

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ため、用途地域等の骨格は維持します。

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。

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。

ア 基本事項：機能と密度の配置

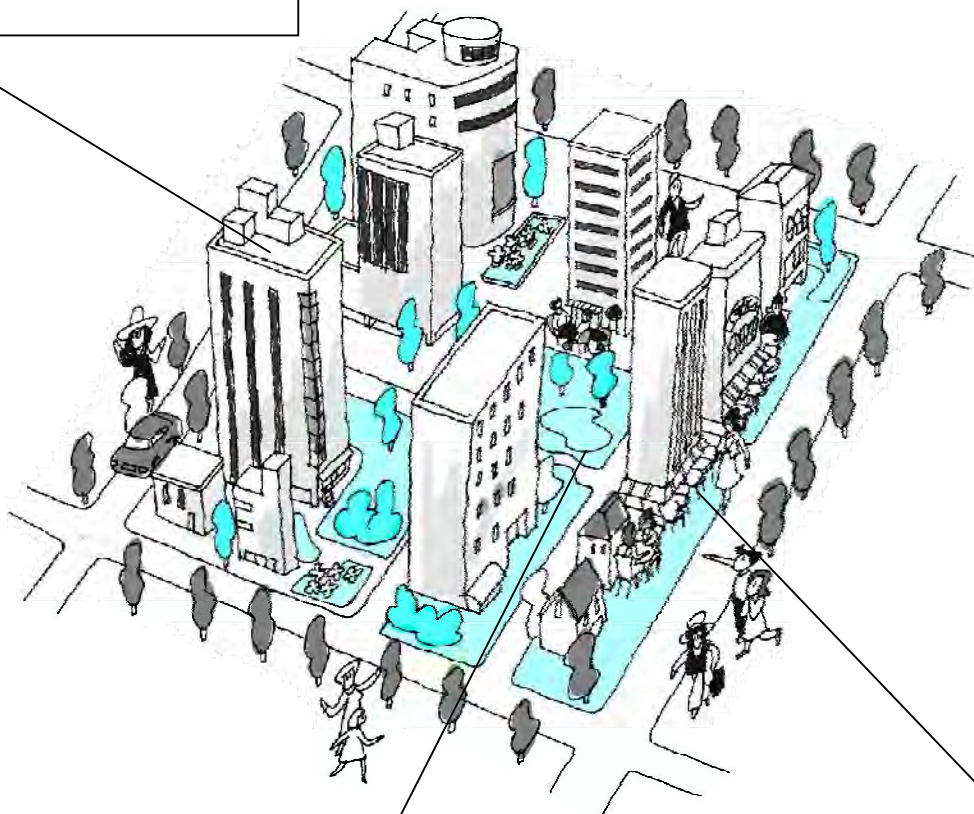
用途地域については、商業地域又は近隣商業地域を土地利用状況等に即して定めている現在の指定を、今後も維持することを基本とします。

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。

なお、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。

- 創成川の東側での取り組みイメージ -

建物の高さのルールを定めると、街並みの統一感が高まります



みんながくつろげる小さな広場が確保されると、街区に表情が出せます。

低層部に店舗等が入った建物も、道路から後退していれば、歩行者空間が豊かで楽しくなります。



イ 骨格軸などにおける建て替え更新の適切な誘導

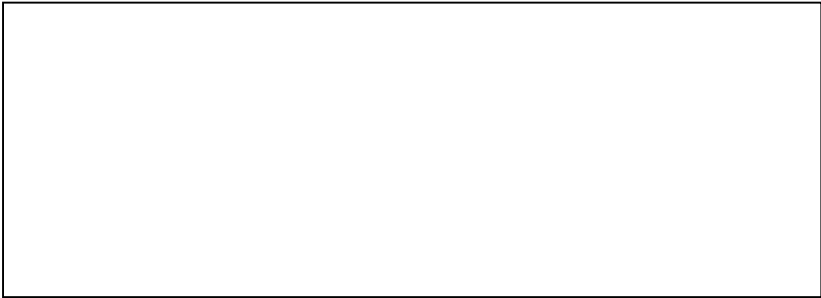
骨格軸などの建築物の建て替えなどを誘導・調整し、都心をより魅力ある空間として整備・育成していくため、地域と行政の協働により建築物の用途、形態、規模などに関する目標を明確化し、容積率などの制限の緩和を含めて土地利用計画制度を効果的に活用して目標の実現を担保します。

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

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。

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、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。

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、容積率など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。



都心の活性化、まちなみ形成の図

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

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。



現況・動向・課題

拠点における機能の立地

これまでの基盤整備や土地利用計画制度の運用の結果、各拠点では、それぞれの特性に応じて多様な機能の立地が見られます。

地域のまちづくりの動き

土地利用転換の動向がみられる拠点などでは、地域住民の主体的な参加のもとで今後のまちづくりについて検討する動きもあります。

土地利用計画制度の運用方針

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は維持します。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、拠点を特徴づける機能の効果的な導入や多くの人を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。

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。

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。

ア 基本事項：機能と密度の配置

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。

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。

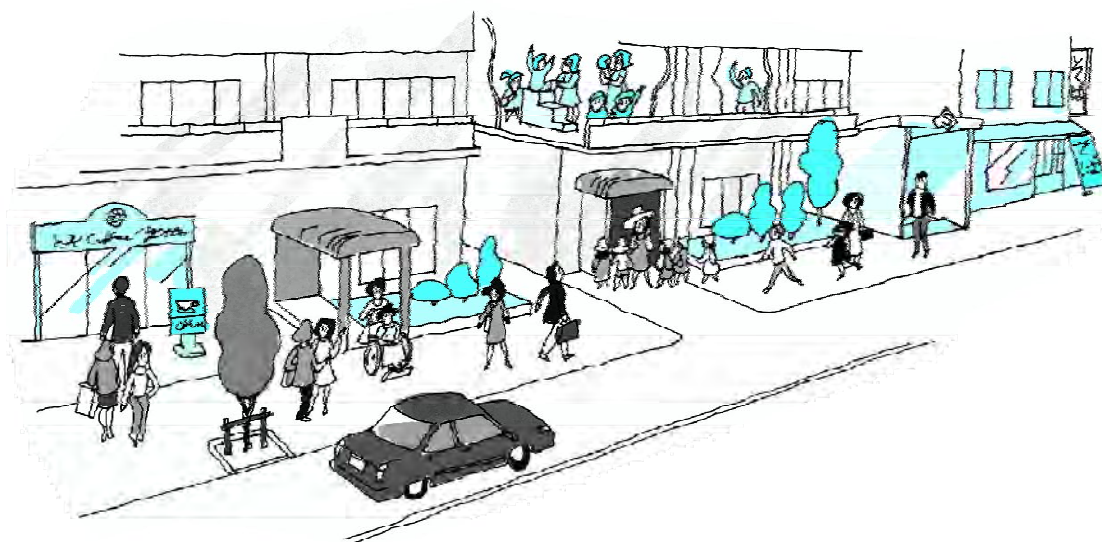
なお、拠点機能の向上を支える大規模な施設等の立地が進展しつつある高次都市機能拠点については、周辺の土地利用状況との調和に配慮しながら、機能立地の動向にあわせて適切な用途地域（その種類と容積率）の指定を検討します。

イ 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

拠点の特性に応じた魅力ある空間を形成していくため、地域のまちづくり指針を定め、これに即した都市開発の誘導や基盤整備を実施することが求められます。

そのため、土地利用計画制度については、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活用を図ります。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とらえ、適切に誘導します。

- 拠点での取り組みイメージ -



誘導すべき機能などをあらかじめ明確にした指針を定め、個別の都市開発を誘導することで、地域に根ざした個性ある拠点が育成されます。

ウ 個別の開発機会を捉えた拠点機能の向上

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。

拠点での取り組みの図



（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

マスタープランでの考え方

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。

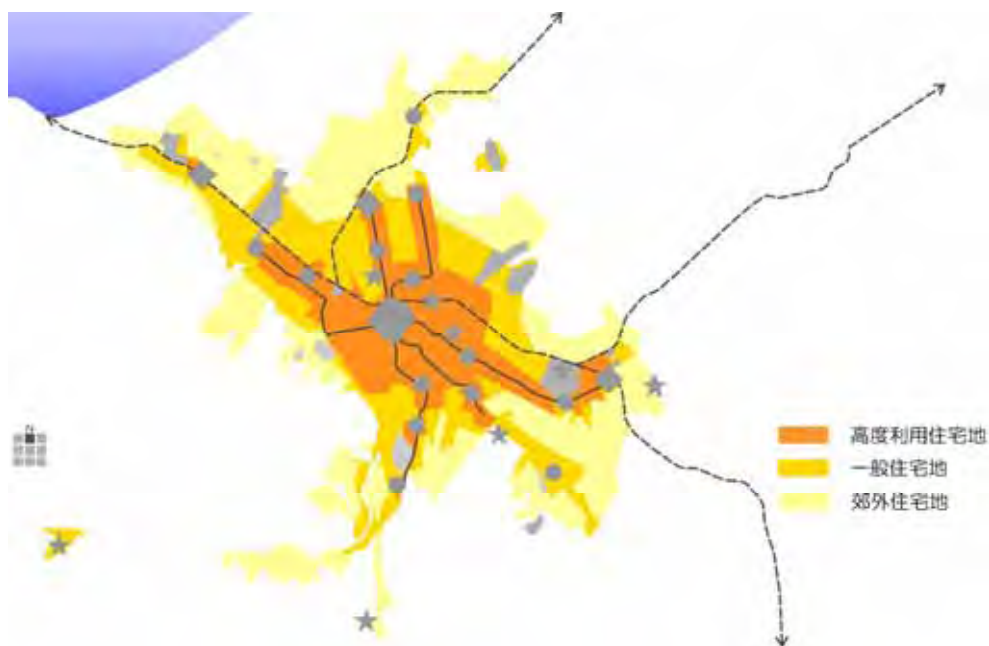
また、市民生活の質を高める上で、居住環境の向上はもっとも基本的な課題の一つであり、市民がそれぞれのライフスタイルに応じて住まい方の選択が可能となることが望まれるとの考え方から、多様で質の高い居住環境の実現を都市づくりの力点の一つに設定しています。

このうち、住宅地の各区分に関する土地利用の方針としては、以下を掲げています。

《高度利用住宅地》 高度利用住宅地においては、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。

《一般住宅地》 一般住宅地においては、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。

《郊外住宅地》 郊外住宅地においては、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。



住宅市街地（区分の詳細は47ページ参照）

居住密度の分布

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。

高度利用住宅地の土地利用の状況

高度利用住宅地のうち、特に都心周辺部や地下鉄駅周辺などにおいては、マンションの建築が多く見られ、居住密度は増加傾向を示しています。

また、これらの地域では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。

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。

一般住宅地の土地利用の状況

一般住宅地では、居住密度に大きな変化は見られず、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、相当程度現況の土地利用密度が小さく、建物高さが低い地区も見られます。

郊外住宅地の動向変化

郊外住宅地では、良好な住環境が維持・形成されてきましたが、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、空地・空き家の増加が見られ、今後は、日常生活を支える生活利便機能の低下も予想されます。

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、個別の課題を抱える地区も見られます。



土地利用計画制度の運用方針

住宅をはじめとした建築物の立地がマスタープランに示す住宅地の区分に対応した動向であることから、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、各地域の建築動向をきめ細かく見定めた上で、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。

ア 基本事項：機能と密度の配置

< 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。

< 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。

< 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、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。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。

イ 形態などの制限


< 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指定した建築物の高さに関する制限を原則維持しますが、地域特性や地域の意向を踏まえて、高さ制限の強化や緩和など、きめ細かく制度を運用していきます。

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。

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、周辺的环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します。



高さ制限強化の図



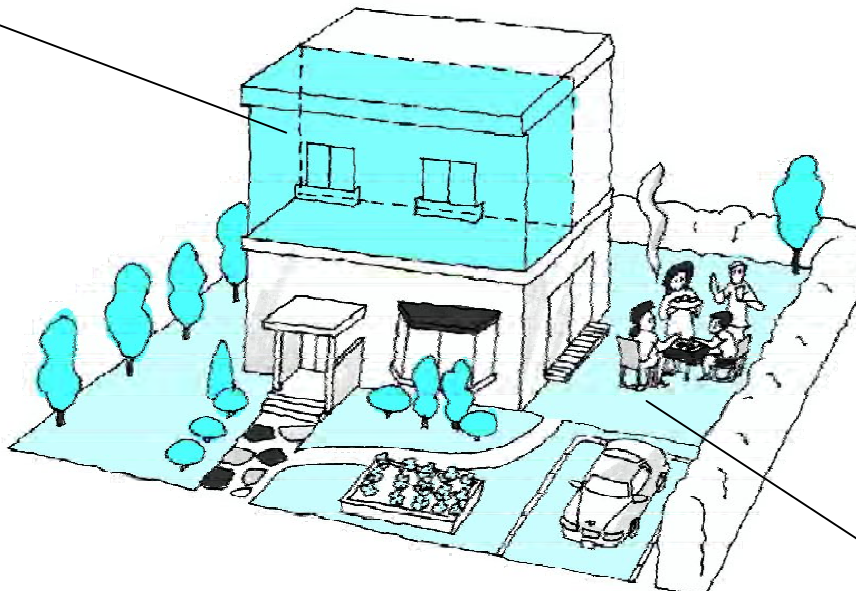
< 郊外住宅地 >

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。

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。

- 郊外住宅地での取り組みイメージ -

容積率の制限を緩和することで、建物の規模を今より大きくできます。



建ぺい率の限度を維持するとともに、敷地面積の最低限度を定めることで、緑化や堆雪のための空地を確保します。

ウ 地域の課題に応じたきめ細かなルールづくり

小規模で不整形な敷地が多いために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、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。

ただし、この場合、マスタープランなどを踏まえ、都市構造の秩序の維持と周辺市街地環境との調和を図ることを前提とします。

（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

マスタープランでの考え方

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。



工業地・流通業務地



現況・動向・課題

工業等の見通し

安定成熟期へと移行し、産業構造も変化している今後は、集約的な工業地等を新たに大規模に展開する必要性は高くないものと考えられます。

個別的な土地利用転換の進展

古くからの工場などの撤退などにより、個別的に土地利用転換が進む動向が見られますが、これらの地区では工業系の土地利用を図ることを前提に比較的制限の緩やかな用途地域などが指定されており、今後、さまざまな機能の混在が進むことも予想されます。

土地利用計画制度の運用方針

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、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などについては、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。

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。

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。

ア 基本事項：機能と密度の配置

工業地等として集約的な土地利用を図る区域は、その土地利用の目標や現況などを踏まえ、用途地域については、工業専用地域、工業地域又は準工業地域を定めるとともに、必要に応じて特別用途地区を定める現在の指定を基本的に維持します。

また、流通業務施設の集約的な立地を図る区域として、現状の流通業務地区の指定を今後も維持します。

容積率・建ぺい率に関しては、中密度の土地利用を図ることを原則とする現状の指定を基本的に維持します。

イ 土地利用転換の動向への適切な対応

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、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。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。

4 土地利用計画制度の運用方針（幹線道路沿道）

（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

マスタープランでの考え方

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。

現況・動向・課題

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。

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。

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。

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す。

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必要があります。

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



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、土地利用の状況や景観特性を踏まえ、後背の住宅地などと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。


ア 基本事項：機能と密度の配置

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。

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、立地できる地域を制限します。

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。



大規模集客施設立地規制の図

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。

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生活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。

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。



郊外生活利便施設誘導の図

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上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。

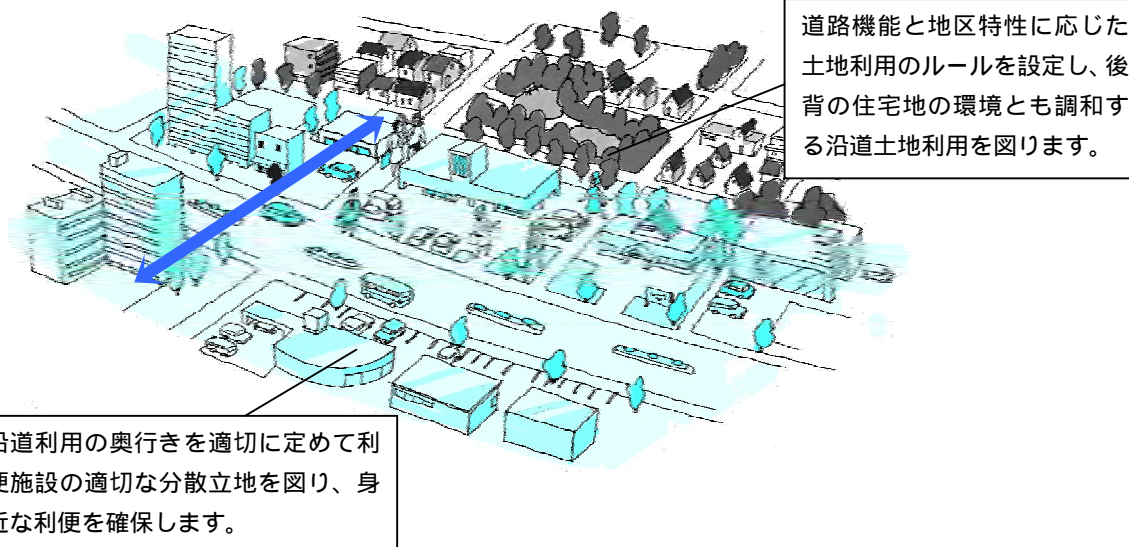
特に郊外住宅地の幹線道路沿道では、後背の住宅地との調和に配慮し、高さ制限の強化を検討します。また、周辺的环境に支障がないものについては、高さ制限を超えて建築することができるしくみを併せて検討します。

郊外幹線沿道 高さ制限強化の図

ウ 沿道土地利用の範囲の適正化

沿道土地利用に対する奥行きは、一般的な街区規模に相当する距離までとすることを原則とし、その近傍に区画道路が位置する場合には、建築基準法が敷地への過半用途地域適用の一般規定を設けていることとの均衡も踏まえ、その取り扱いの範囲内で当該区画道路までとして定めることを基本とします。宅地開発などに伴う新たな区画道路の設定により沿道街区が造成される場合も、同様の対応とします。なお、河川・道路などの地形上の分断要素がさらに後背に位置する場合などにおける一体的土地利用の適否については、道路接続との整合も踏まえた周辺を含む土地利用全体の状況及び見通しといった地区特性も勘案し、基本的な奥行き設定がなじまないと認められる場合に適切かつ合理的な範囲となるよう調整します。

- 幹線道路沿道での取り組みイメージ -





（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

【 景観 】

マスタープランでの考え方

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

現況・動向・課題

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。

都市空間の質の向上

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。

土地利用計画制度の運用方針

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。

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

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、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。

イ 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

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、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景観の創出を図ります。





（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

【みどり】

マスタープランでの考え方

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などの整備に重点を置くのではなく、今後は、市民など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 札幌市みどりの基本計画（2011）

みどりの地域間格差

みどりの総量は一定程度の充実をみているものの、都市化の進展に伴って、市街地周辺及び市街地内のみどりは減少を続けており、また、郊外に比べ既成市街地のみどりが少ないなど地域的格差も見られます。

土地利用計画制度の運用方針

民有地も含めて総合的かつ効果的にみどりの充実を進めていくことが重要であることを踏まえ、みどりの充実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。

ア 制度の活用によるみどりの保全・創出

市街地の主要な景観軸となる河川や郷土的・牧歌的な景観や風致を有する市街地、周辺が宅地化されている中であって住民に親しまれている平地林などについて、風致地区や特別緑地保全地区などを定め、みどりの保全・創出を図ります。

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に関する方針を定め、これと連携して地区計画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。





5 土地利用計画制度のより効果的な運用に向けて

今後、土地利用計画制度は前章までで整理した基本的な視点や方針に基づいて運用していくこととしますが、マスタープランの基本目標の一つとして掲げているとおり、今後の都市づくりにおいては、地域のきめ細かな取り組みの積み重ねによって都市全体の魅力と活力を高めていくことが重要です。

そのためには、土地利用計画制度についても個々の取り組みの進展に応じた効果的な運用を図る必要があります。さらに、その運用方策に関しては、今後の都市づくりの課題等に応じて、一層の改善を図る視点も重要です。

そこで、この章では、土地利用計画制度をより効果的に運用していくための方策と、今後の検討課題について整理します。

(1) 用途地域等の機動的な見直し

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。

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

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

(2) 住民主体の地区計画等の積極的推進

今後の都市づくりにおいては、地域住民の主体的な関わりのもとで地域の特性に応じたきめ細かなルールである地区計画等を定める取り組みが一層重要です。

そのため、住民主体の地区計画等の推進に向けて以下についての取り組みを一層充実します。

なお、これらの地区計画も、マスタープラン等に示す基本的方向に即し、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るものとして定めることが基本となります。

- ・本市の都市づくりに関する基本的考え方の周知
- ・地区計画や都市計画提案制度の普及・啓発
- ・住民主体で地区計画を定めた先行事例の紹介
- ・地区計画の策定に向けた地域の取り組みの支援

(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

今後の都市づくりにおいては、個別に展開される建築物の建て替え更新等を適切に誘導することで、市街地の質を漸進的に高めていくことが重要であり、そのためには、市民や事業者、行政など、都市づくりの担い手が共通の目標のもとで持続的に地域のまちづくりに参画できるしくみが求められます。

具体的には、以下の対応が必要であると考えられます。

- ・地域まちづくりの方向を市民・事業者・行政の協働で検討し共有化
- ・事前共有された方向性に即し、個別の都市開発等の内容を計画の初期段階で協議・調整
- ・個別の法制度等にもとづく協議調整の総合化を図るための行政内部の横断連携
- ・市民、事業者、行政が担うべき役割と取り組みの流れ(手続き)の明確化

イ 本市の特質を踏まえた制度運用を支えるしくみの充実

これまでも都市計画法の改正等によって都市計画の決定権限の委譲や土地利用計画制度の多様化が図られ、市町村がその特性に応じて制度運用を図ることが可能とされてきました。

また、景観法が新たに制定され、各自治体がその特質を踏まえ、良好な景観形成



の取り組みを一層推進していくことが可能となりました。

今後もこのような制度改正等の動向に適切に対応しながら、本市の特質を踏まえた制度運用を図っていくため、その基本的考え方や手続きのあり方等、制度運用を支えるしくみを継続的に検証・充実していきます。

ウ 他部局施策との効果的な連携

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、施策の効果が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、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。

札幌市都市計画マスタープランを踏まえた土地利用計画制度の運用方針

平成 18 年（2006 年）3 月

（平成 19 年（2007 年）11 月 一部改正）

（平成 24 年（2012 年）3 月 改正予定）

〒060-8611

札幌市中央区北 1 条西 2 丁目

札幌市市民まちづくり局 都市計画部 都市計画課

電話 011-211-2506

ファクシミリ 011-218-5113

ホームページ <http://www.city.sapporo.jp/keikaku/>