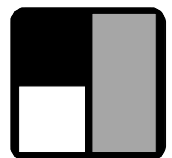


札幌市都市計画マスタープランを踏まえた
土地利用計画制度の運用方針

(修正案)



平成 18 年（2006 年）3 月
札幌市 市民まちづくり局 都市計画部
（平成 23 年（2011 年）9 月 改正予定）



1	目的と位置付け	2
	(1) 目的	
	(2) 位置付け	
2	これまでの土地利用計画制度の運用	4
3	土地利用計画制度の運用にあたっての基本的視点	6
	(1) 札幌市都市計画マスタープランの策定	
	(2) 土地利用計画制度の運用にあたっての基本的視点	
4	土地利用計画制度の運用方針	11
	(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・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	
	(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	
5	土地利用計画制度のより効果的な運用に向けて	34
	(1) 用途地域等の機動的な見直し	
	(2) 住民主体の地区計画等の積極的推進	
	(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）	

1 目的と位置付け

(1) 目的

本市では、都市づくりの全市的な指針として札幌市都市計画マスタープラン（以下「マスタープラン」という。）を策定し、このマスタープランに即して都市づくりの諸施策を展開しています。

土地利用計画制度は、都市づくりの諸施策のうち都市計画法に基づく制度のひとつであり、土地の利用に関するルールを定め、個別の建築行為などを規制・誘導することによって都市づくりの目標の実現を図るものです。

そして、この土地利用計画制度には、市街化区域における土地利用規制の根幹をなす用途地域や、地域のきめ細かな土地利用ルールとして定める地区計画など多様な種類があります。

計画的な都市づくりを進めていく上では、マスタープランを踏まえてこれらの土地利用計画制度をいかに運用していくのか、その基本的考え方を明確にして適切な制度運用を図ることが求められます。

また、行政はもとより市民や事業者等の協働による都市づくりが一層求められる今日、マスタープランの理念や目標等とあわせて、土地利用計画制度の運用に関する考え方についても、都市づくりに関わる各主体が共有していることが重要です。

以上の認識のもと、この方針は以下を目的として策定します。

- 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ります。
- 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します。



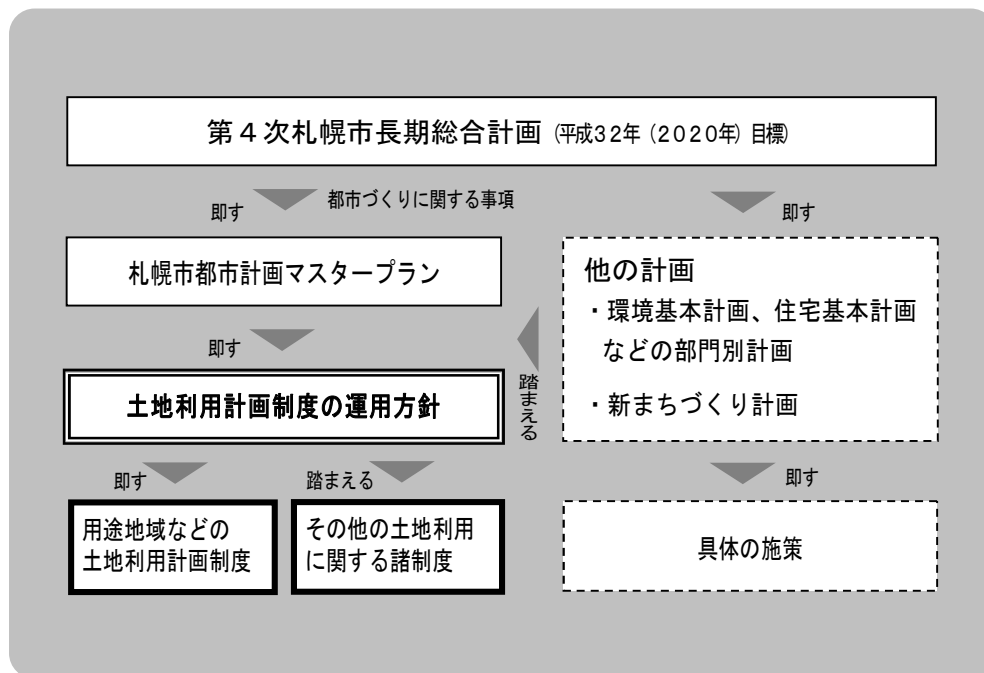
(2) 位置付け

この方針は、札幌市長期総合計画やマスタープランに即すとともに、各種計画との整合を図りつつ、具体の土地利用計画制度の運用の考え方を示すものであり、今後、用途地域をはじめとする土地利用計画制度については、マスタープランに加えてこの方針にも基づいて運用していきます。

なお、この方針は、市街化区域内の土地利用をその対象としており、具体的には用途地域などの地域地区や地区計画等の運用にあたって即すべき考え方を整理したものです。

また、都市計画法に規定される土地利用計画制度以外の土地利用に関する諸制度の運用や、その他都市づくりに関する様々な取り組みについても、この方針を踏まえるものとします。

－上位計画などとの関係－



2 これまでの土地利用計画制度の運用

2 これまでの土地利用計画制度の運用

土地利用計画制度の運用方針を定めるにあたり、まず、これまでの制度運用について整理しておきます。

ここでは、今日の都市計画制度の運用の変遷という観点から、本市が政令指定都市に移行して以降の上位計画と土地利用計画制度の運用について整理しました。

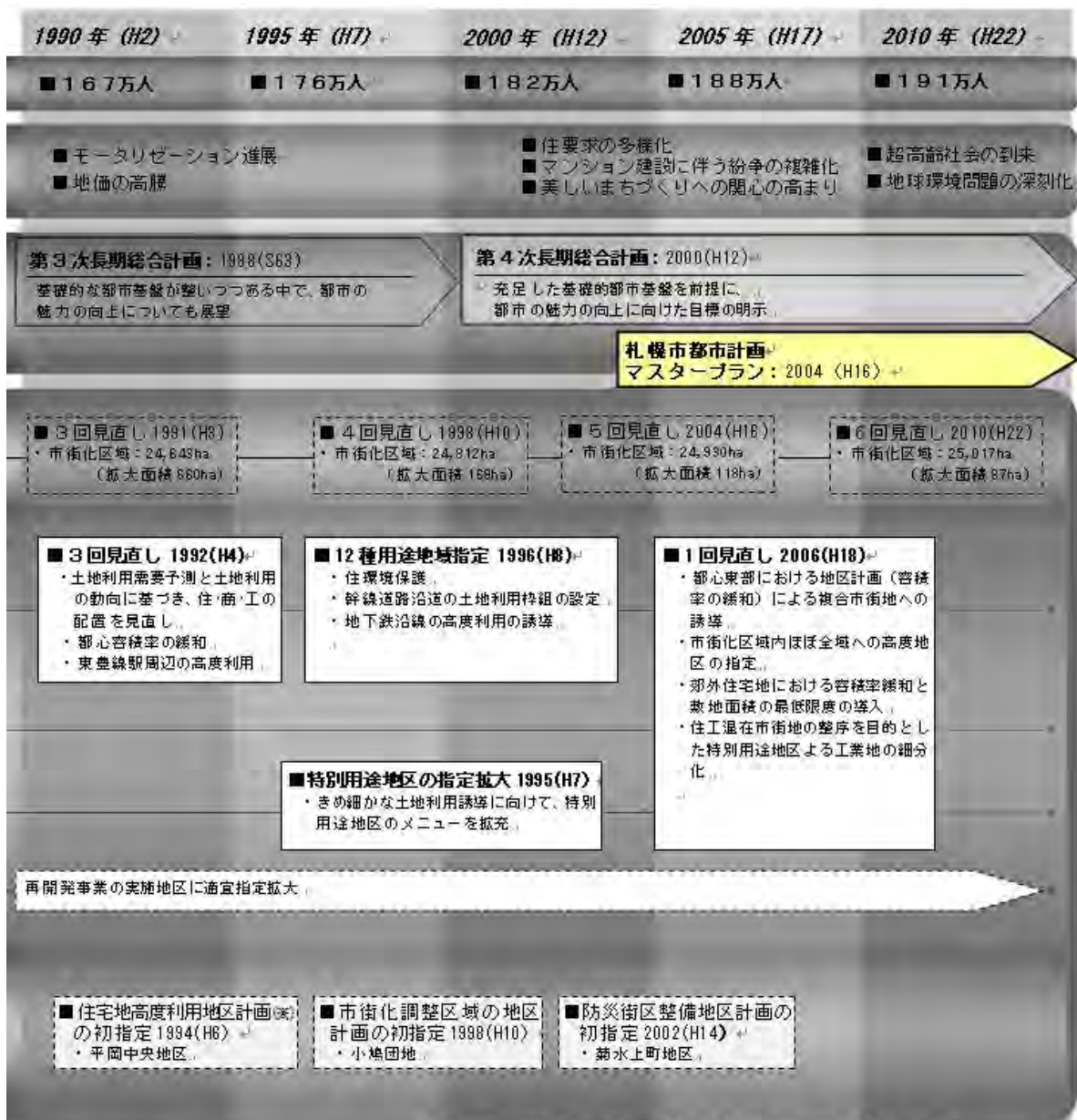
下表のように、本市では、昭和48年に初めて新たな都市計画制度のもとでの8種類の用途地域を指定して以降、昭和54年、昭和61年、平成4年に見直しを行い、さらに、平成8年には、法改正によって用途地域の種類が12種類に細分化されたことを受けて全市的な指定替えを実施しました。





これまでの都市づくりでは、人口や産業の集中に適切に対応することが強く求められ、用途地域についても、拡大する需要に対する適切な量的対応を図ることが中心課題となってきました。

また、昭和 58 年からは、きめ細かな土地利用のルールである地区計画制度の運用を積極的に進めてきましたが、この対応も、新たな市街地の整備・拡大に伴う適用が主体となってきたものです。



(※)「再開発地区計画」と「住宅地高度利用地区計画」は、平成 14 年の都市計画法の改正で「地区計画（再開発等促進区を定めるもの）」に統合。

3 土地利用計画制度の運用にあたっての基本的視点

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

これまでは、人口や産業の集中に対応して都市基盤や市街地の整備拡大を進めてきましたが、今日では、人口の増加が緩やかになるとともに、少子高齢化のさらなる進展や人々のライフスタイルの多様化など、都市を取り巻く状況が大きく変化しています。

そこで本市では、平成16年3月に都市づくりの新たな指針として札幌市都市計画マスタープランを策定しました。

このマスタープランでは、今後は、新たな市街地の整備に軸足を置いた拡大型の都市づくりではなく、既存の市街地を再生・活用しながら都市の魅力と活力を高め、市民生活の質の向上を支えることに都市づくりの基本方向を転換すべきとの認識のもと、「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」を理念として掲げ、都市づくりの方針を整理しています。

札幌市都市計画マスタープランの概要 [目標年次: 2020年(平成32年)、将来人口205~210万人]

■目的と位置付け

◇目的

- ・都市づくりの総合性・一体性の確保
- ・協働による都市づくりの推進

◇位置付け

- ・都市計画法第18条の2の規定により定める
- ・第4次札幌市長期総合計画を受け、都市づくりの全市的指針として定める

■都市づくりの理念

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

この「持続可能なコンパクト・シティ」とは、下記ア、イの2つの視点から説明されるものです。

今後重視すべき観点

成熟社会を支える都市づくり

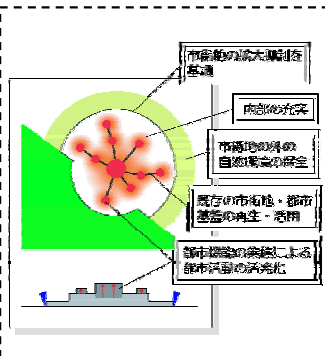
効率的な維持・管理が可能な都市づくり

環境と共生する都市づくり

地域コミュニティの活力を高める都市づくり

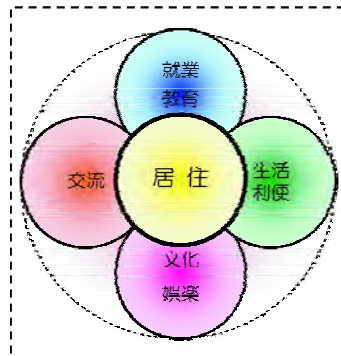
ア 都市全体の視点から

既存の市街地、都市基盤の再生・活用と市街地の外自然环境の保全



イ 身近な地域の視点から

居住機能を中心とした、身近な範囲での多様な機能のまとまり





■都市づくりの原則

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明確化するものとして「都市づくりの原則」を以下のとおり決めました。

目標系

原則1：一人ひとりの暮らしの質の向上を支えます

原則2：自然と共生し北の風土特性を尊重します

原則3：多くの人が集まる場を大切にします

進め方系

原則4：既存資源を上手に再生・活用します

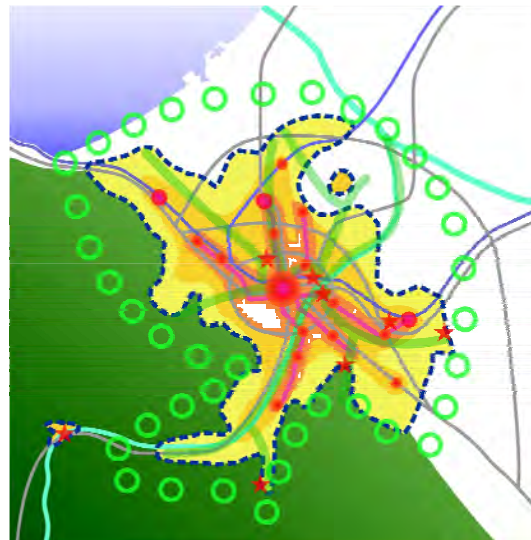
原則5：施策の重点化・総合化と協働を重視します

■都市づくりの基本目標

前述の「理念」「原則」を踏まえた今後の都市づくりは、地域の特性を踏まえたきめ細かな視点が求められる一方で、個々の取り組み相互の連携や、都市全体の魅力と活力の向上へつなげていく視点も求められることから、基本目標を以下2つの視点から定めております。

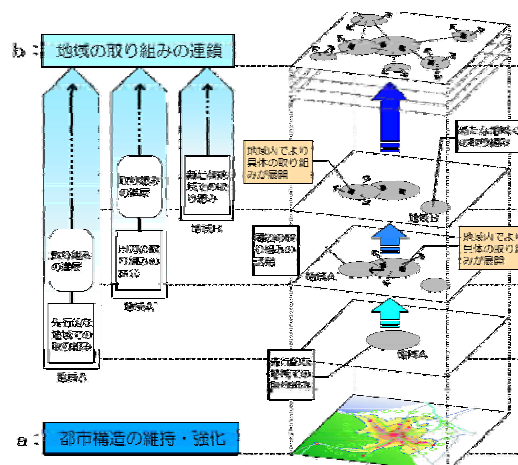
a：全市的な都市構造の維持・強化

- ① 外延的拡大の抑制を基調とした市街地内に、拠点を効果的に配置
- ② 市街地内外のオープンスペース・ネットワークの形成
- ③ 拠点の機能向上を支え、快適さなどにも配慮した交通体系を確立



b：地域の取り組みの連鎖

地域特性に応じたきめ細かな取り組みの連鎖で、都市全体の質を向上



■ 部門別の取り組みの方針

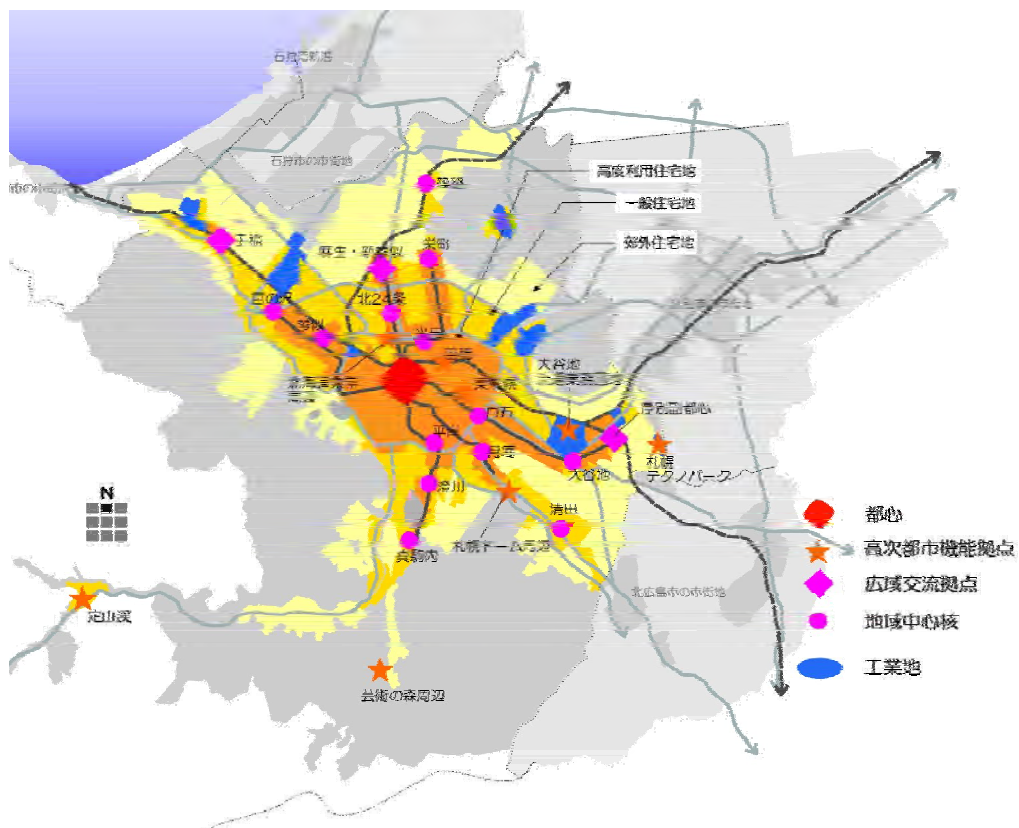
都市づくりの基本目標の実現に向け、都市づくりを進める上での基本的な分野である「土地利用」「交通」「みどり」「その他の都市施設」のそれぞれについて取り組みの方針を整理しております。

土 地 利 用	交 通	み ど り	その他の都市施設
(1)基本方向 (2)市街地の範囲 (3)市街地の土地利用 ①住宅市街地 ②拠点 ③工業地・流通業務地 ④幹線道路等の沿道 (4)市街地の外の土地利用	(1)基本方向 (2)総合的な交通ネットワークの確立 ①公共交通ネットワーク ②道路ネットワーク ③広域的な交通ネットワーク (3)地域特性に応じた交通体系の構築	(1)基本方向 (2)みどりの配置 (3)みどりの質的充実	(1)河川 (2)上水道 (3)下水道 (4)廃棄物処理施設

市街地の土地利用に関する基本方針

大量公共交通機関をはじめとする都市基盤の配置や整備状況、市街地形成の履歴、地形や自然的環境との関係などを踏まえ、市街地の土地利用について基本的な枠組みを定めます。

土地利用の基本枠組みを維持しながら、多様な機能が複合・集積することの魅力にも配慮してきめ細かな土地利用の更新などの取り組みを積み重ね、市街地環境の質を向上させていきます。





■ 都市づくりの力点

今後の都市づくりにおいて、とくに総合的な取り組みが求められる課題を「都市づくりの力点」として、以下のとおり定めました。

1 都心の再生・再構築

- 個別開発の統合・連鎖による都心の骨格軸と結節点の明確化
- 交通環境の適正化と公共空間の活用、再生
- 魅力的で快適な空間のネットワーク化

4 市街地の外の自然環境の保全と活用

- 良好な自然環境の維持・保全・創出
- 市街地の外ならではの特質を生かす土地利用の検討

2 多中心核都市構造の充実・強化

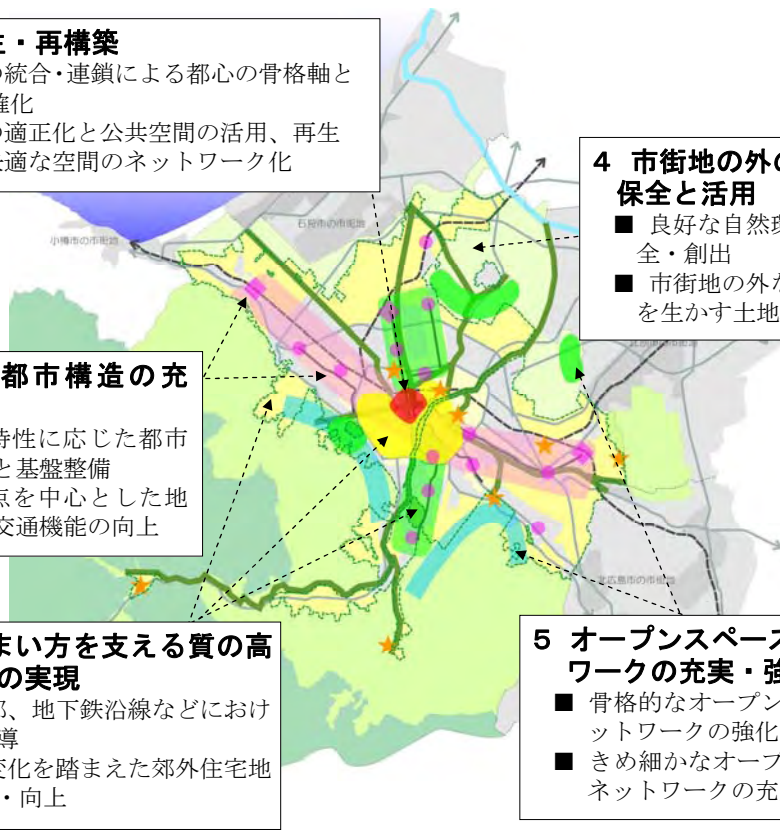
- 各拠点の特性に応じた都市開発の誘導と基盤整備
- 主要な拠点を中心とした地域単位での交通機能の向上

5 オープンスペース・ネットワークの充実・強化

- 骨格的なオープンスペース・ネットワークの強化
- きめ細かなオープンスペース・ネットワークの充実

3 多様な住まい方を支える質の高い居住環境の実現

- 都心周辺部、地下鉄沿線などにおける居住の誘導
- 住要求の変化を踏まえた郊外住宅地の質の維持・向上



■ 取り組みを支えるしくみ

今後の都市づくりにおける具体的な取り組みに際しては、そこで暮らす市民をはじめ、企業や行政など都市の構成員が相互に役割と責任を担い合うことが求められます。

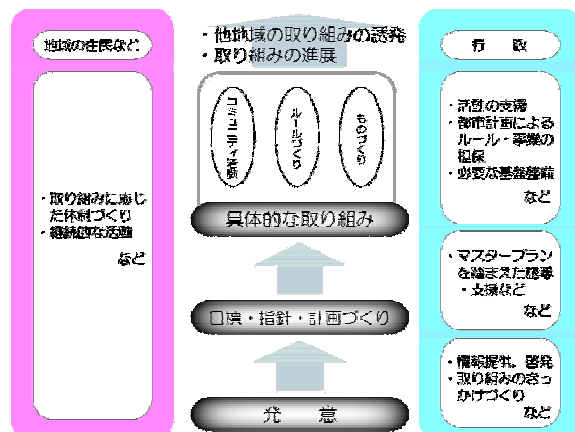
そこで、取り組みを支えるしくみに関する基本方向を「都市づくりの取り組みにおける『協働』のしくみの充実」として、以下3つの基本方針を定めました。

基本方針

取り組みの内容に応じた多様な「協働」

都市づくりにかかわる情報の共有

都市計画制度の運用における分かりやすさと透明性の確保



(2) 土地利用計画制度の運用にあたっての基本的視点

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。

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⑪を設定しました。

－基本的事項－

① 都市計画マスタープランの実現を支える視点

都市づくりの総合性・一体性を確保するために、都市計画マスタープランで示す基本方針を十分に踏まえて運用します。

② 地下鉄などの都市基盤の整備状況と対応を図る視点

地下鉄や道路などの都市基盤の整備状況を踏まえて運用することにより、合理的な土地利用を誘導します。

③ 土地利用の需要や実態とのバランスを確保する視点

土地利用の需要や実態とのバランスを見極め、適正かつ効果的な土地利用のルールとなるよう設定します。

－今日的に特に配慮が求められる事項－

④ 良好な街並みを誘導する視点

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。

⑤ 市民生活の質的向上を幅広く支える視点

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。

⑥ 超高齢社会を支える視点

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。

⑦ 低炭素都市づくりを支える視点

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利用効率の高いものに誘導します。

⑧ 地域コミュニティの持続性を支える視点

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。

⑨ 民間の活力や創意工夫を引き出す視点

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。

⑩ 街区・地区単位でのまちづくりを誘導する視点

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。

⑪ きめ細かなルールづくりを支える視点

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。