

---

# 資料編

## ～ 目 次 ～

審議会における検討の経緯 .....	36
パブリックコメント .....	38
平成30年改定の要点 .....	40

## <審議会における検討の経緯>

年 月	都市計画審議会	土地利用計画等検討部会
平成29年（2017年） 5月	■検討部会設置の決定	
6月		
7月	■検討部会委員の承認	土地利用計画制度の運用方針の見直し
8月		□第1回 ・見直しにあたっての論点設定
9月		□第2回 ・各論点に対する方向性の検討① ＜市街化区域の土地利用＞
	市街化調整区域の保全と活用の方針の見直し	
10月		□第3回 ・各論点に対する方向性の検討② ＜市街化調整区域の土地利用（1）＞
11月	■中間報告	□第4回 ・各論点に対する方向性の検討③ ＜工業系の土地利用＞ ・中間報告に向けた取りまとめ
12月		□第5回 ・素案の検討
平成30年（2018年） 1月		
2月		
3月		□第6回 ・市街化調整区域の土地利用（2） ＜類型別の対応策の検討①＞
4月		□第7回 ・市街化調整区域の土地利用（3） ＜類型別の対応策の検討②＞ ・最終案
5月	■中間報告	
6月		□第8回 ・素案の検討 ・都心における開発誘導方針 素案の検討
7月	■素案	
8月		
9月		
10月		□第9回 ・最終案 ・都心における開発誘導方針 最終案
11月	■最終案	
12月		

## 札幌市都市計画審議会 土地利用計画等検討部会 委員名簿

敬称略、五十音順 任期：平成29年7月～平成30年10月

専攻・分野	氏名	現職
札幌市都市計画審議会委員	都市計画 ◎岡本 浩一 <small>おかもと こういち</small>	北海学園大学工学部 教授
	法律 岸本 太樹 <small>きしもと たいき</small>	北海道大学大学院法学研究科 教授
	造園 椎野 亜紀夫 <small>しいの あきお</small>	札幌市立大学デザイン学部 准教授
	商工業 中村 達也 <small>なかむら たつや</small>	札幌商工会議所 住宅・不動産部会 部会長
	経済 濱田 康行 <small>はまだ やすゆき</small>	公益財団法人はまなす財団 理事長
専門委員	建築計画 片山 めぐみ <small>かたやま</small>	札幌市立大学デザイン学部 講師
	交通計画 岸 邦宏 <small>きし くにひろ</small>	北海道大学大学院工学研究院 准教授
	農業経済 宮入 隆 <small>みやいり たかし</small>	北海学園大学経済学部 教授
	不動産 宮達 隆行 <small>みやたち たかゆき</small>	不動産鑑定士

※ ◎部会長

## <パブリックコメント>

### (1) 意見募集期間

平成30年(2018年)8月16日(木)から9月14日(金)までの30日間

### (2) 意見提出方法

郵送、FAX、Eメール、ホームページ上の意見募集フォーム、持参

### (3) 資料の配布・閲覧場所

- ・ 札幌市役所本庁舎(1階ロビー、2階市政刊行物コーナー、2階都市局市街地整備部宅地課、建築指導部管理課、5階まちづくり政策局都市計画部都市計画課、15階経済観光局産業振興部立地促進・ものづくり産業課、観光・MICE推進部観光・MICE推進課)
- ・ バスセンタービル(建設局みどりの推進部みどりの推進課)
- ・ 各区役所(市民部総務企画課広聴係)
- ・ 各区民センター
- ・ 各まちづくりセンター
- ・ 札幌市ホームページ

### (4) 意見の内訳

#### ①意見提出者数

4人(団体を含む)

#### ➤ 年代別内訳

年代	19歳以下	20歳代	30歳代	40歳代	50歳代	60歳代	70歳以上	不明	合計
人数	0	0	0	0	2	1	1	0	4

#### ➤ 提出方法別内訳

提出方法	郵送	FAX	Eメール	HP	持参	合計
人数	1	0	1	2	0	4

※類似した意見については、まとめた上で本市の考え方を示しています。

※計画案と直接の関係が無いご意見(他事業へのご意見等)については、集計の対象としていません。

## (5) 意見の概要とそれに対する札幌市の考え方

No.	該当ページ	意見の概要	市の考え方
<b>4 市街化調整区域の保全と活用の方針</b>			
<b>(1) 保全優先型</b>			
1	18	<p>水道水源区域はどのような基準で設定しているのか。</p> <p>水道水源区域は各河川の上流域のみでなく地下水脈についても考慮し、各河川の上流域に隣接した区域を水道水源区域に準じた扱いにすべきではないか。</p>	<p>札幌の生活用水は、白川取水場（豊平川）、発寒川取水場（琴似発寒川）、宮町取水場（星置川・滝の沢川）から取水しており、これらの取水場における各河川の上流域を、本市の「水道水源区域」として設定しています。なお、水道水源区域の区域界は、主に各河川の流域にある山の分水嶺となります。</p> <p>今回の見直しでは、この水道水源区域が上水道の水質に直接影響を及ぼすことから、この区域を対象に開発（建築）行為を規制することで、森林伐採による涵養力の低下や土砂の流出、または事業場からの排水による水質汚染等を未然に防ぐことを検討しています。</p>
<b>(3) 魅力創造誘導型</b>			
2	28	<p>「札幌ドームと相乗効果が期待できる多様な施設の立地など、周辺を含めた更なる活用を図ります」という取り組みの方向性に賛成する。</p> <p>例えば、国道36号と羊ヶ丘通との間の土地を利用し、「さっぽろ道の駅」を立地させ、各区で収穫された農産物や市内で造られた工業製品等を販売し、札幌の魅力発信拠点とすることで、札幌のブランド価値アップと発展につなげることができるのではないかと。</p>	<p>札幌ドーム周辺は、第2次札幌市都市計画マスタープランにおいて、高次機能交流拠点として位置づけられており、拠点としての機能や魅力の向上に資する土地利用の限定的な許容を検討することとしています。</p> <p>いただいたご意見については、今後の参考とさせていただきます。</p>
3	30	<p>モエリ沼公園・サッポロさとらんど周辺は、交通の便が悪く採算の望めない立地であるため、飲食店や物販店を認める必要はないのではないかと。</p>	<p>モエリ沼公園・サッポロさとらんど周辺は、第2次札幌市都市計画マスタープランにおいて高次機能交流拠点に位置づけられており、拠点としての機能や魅力の向上に資する土地利用の限定的な許容を検討することとしています。</p> <p>今回の見直しでは、拠点周辺における利便性及び魅力の向上に資する民間開発を促すために、土地利用の規制緩和を検討しています。</p> <p>交通に関しては、札幌市が今年度、バスで都心部のホテルからモエリ沼公園・サッポロさとらんど・サッポロビール博物館（サッポロビール園）をめぐる周遊バス運行実証事業を展開するなど、交通アクセス改善に向けた取り組みを行っています。</p>
<b>5 効果的な運用に向けて</b>			
4	33	<p>市街化調整区域に存在する遊休地について、経済優先ではなくSDGsの理念に沿う形で有効に活用できるような制度等の整備をしてほしい。</p> <p>※SDGs（持続可能な開発目標）：2015年9月の国連サミットで採択された「持続可能な開発のための2030アジェンダ」にて記載された、2016年から2030年までの国際目標</p>	<p>市街化調整区域においては、農地や自然環境を保全することを前提として、市街地の外ならでの土地利用が図られるよう対応してきましたが、今後は市街化調整区域の特質を生かし、土地を適切に活用する視点も必要であると考えております。</p> <p>いただいたご意見については、今後の参考とさせていただきます。</p>
<b>その他</b>			
5		<p>市街化調整区域には細かく宅地割りされた現状有姿分譲地が数多く存在しているが、そのほとんどが有効に活用することが困難である。</p> <p>国においては、このような遊休地に対する施策を講じ始めていることから、札幌市においても、土地利用の観点から土地を活用できる諸制度等の整備を進めてほしい。</p>	<p>ご指摘のとおり、市街化調整区域には現状有姿分譲地が点在している状況であり、札幌市においても国の動向を注視していきたいと考えています。</p> <p>いただいたご意見については、今後の参考とさせていただきます。</p>

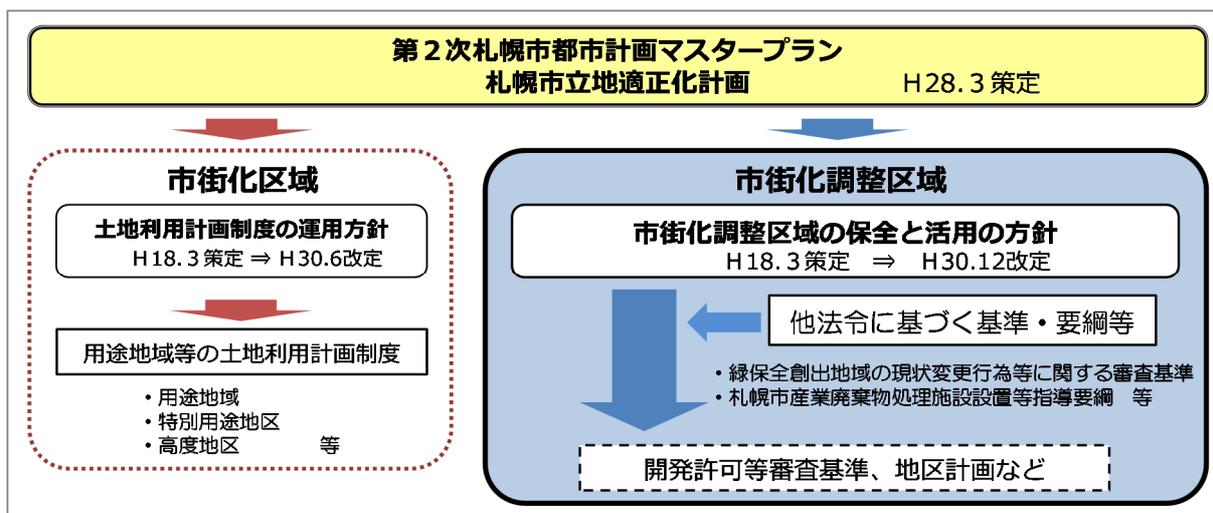
## <平成 30 年改定の要点>

### 1. 「市街化調整区域の保全と活用の方針」の目的と位置付け（本編：P1～3）

#### (1) 目的

- 札幌市の都市づくりの全市的な指針である「札幌市都市計画マスタープラン」を踏まえて、市街化調整区域の土地利用について“保全”と“活用”の観点から誘導の方向性を明確化し、市街化調整区域の土地利用に係る各種制度等の運用にあたり、保全と活用の考え方を市民、事業者及び行政の間で共有することを目的とする。

#### (2) 位置付け



土地利用計画等の体系図

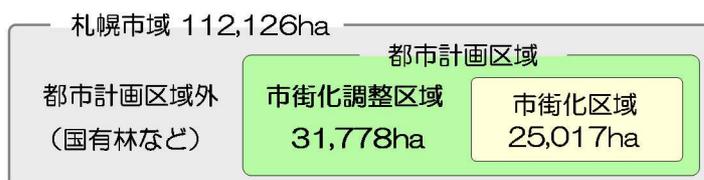
#### (3) 見直しの必要性

- 「札幌市都市計画マスタープラン（平成16年策定）」を見直し、平成28年に「第2次札幌市都市計画マスタープラン」（以下、第2次マスタープランという）を策定したことから、「市街化調整区域の保全と活用の方針」について、第2次マスタープランに即して見直す必要がある。

### 2. 市街化調整区域の概要（本編：P4～8）

#### (1) 区域区分の変遷

- 昭和43年に（新）都市計画法が公布され、本市では昭和45年に初めて区域区分\*を決定し、市街化区域・市街化調整区域を定めた。
- その後、急速な人口増加や産業の拡大に対応するため、定期的に区域区分を見直し、市街化区域を拡大してきた。
- 前回の区域区分見直し(平成22年)では、人口や産業の規模に対応した市街化区域の拡大は行わないこととした。



札幌市の市街化調整区域

\* 区域区分・・・市街地として積極的に整備する区域「市街化区域」と、市街化を抑制すべき区域「市街化調整区域」に区分する都市計画法の制度

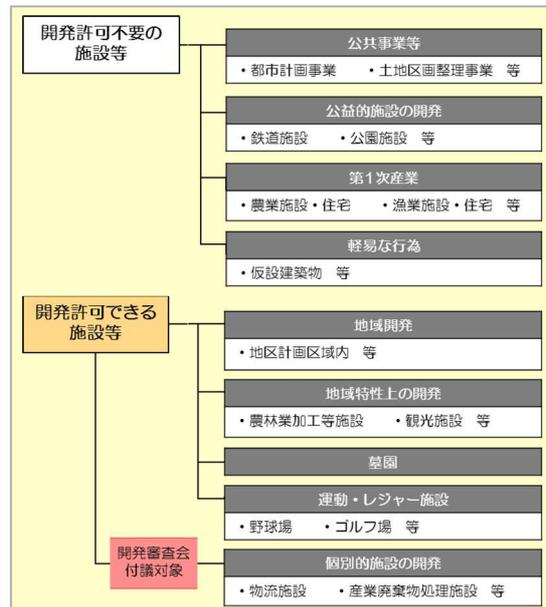
## (2) 市街化調整区域の土地利用に関する都市計画制度

### ■開発許可制度

- 市街化調整区域においては、都市計画法において開発（建築）許可が不要とされている行為（農業用施設や農家住宅の新築等）以外は、許可を受けなければ開発（建築）が認められない。
- 許可を受けられる行為は、市街化を促進するおそれがなく、市街化区域内で行なうことが困難又は著しく不相当と認められる開発行為（ゴルフ場の開発、産業廃棄物処理施設の新築等）等に限定されている。
- なお、法に限定列挙されていない開発行為を許可する場合は、開発審査会の議を経る必要がある。

### ■地区計画

- 地区計画は、それぞれの地区の特性に応じた良好な都市環境の形成を図るため、住民などの意見を反映した上で、建築物の建て方などを地区独自のルールとしてきめ細かく定める都市計画である。  
(平成30年12月現在 18地区, 122ha)



市街化調整区域内で認められる主な施設等

## (3) 現状と課題

- 札幌の市街化調整区域には、市街地を取り囲むように豊かな自然環境や農地、みどり溢れる美しい景観が広がっている。今後は、人口減少社会の到来や土地利用に係る社会情勢の変化を踏まえつつ、自然環境の喪失や優良な農地の減少、産業構造の変化への対応などの課題に対し、保全と活用の方向性を定めることで、適切な土地利用を誘導する必要がある。

## 3. 市街化調整区域の保全と活用にあたっての理念（本編：P9～14）

### (1) 第2次マスタープランの策定

- 第2次マスタープランでは、前マスタープランの理念「持続可能なコンパクト・シティへの再構築」を踏襲し、市街地の範囲は現状の市街化区域内を基本とした。
- また、市街地の外の土地利用の基本方針として、以下を掲げている。
  - ①自然環境や農地の保全を基本とし、新たな市街地形成は行わない
  - ②市街地内になじまない施設の立地への対応等を検討する
  - ③地域特性を踏まえ景観にも配慮した限定的な土地利用の許容を検討する



第2次マスタープラン

### (2) 市街化調整区域の保全と活用にあたっての理念と基本姿勢

- 市街化調整区域の主旨を踏まえ、自然環境や農地の「保全」が最も重要であることに変わりないが、一方で、人口減少社会の到来や少子高齢化の進展が予測される中、都市全体の魅力・活力を高めていくために、市街化調整区域の特質を生かし、土地を適切かつ有効に「活用」していく視点も重要である。
- 第2次マスタープランの目的等を踏まえ、開発許可制度をはじめとする各種制度の適切な運用を図るため、市街化調整区域の保全と活用にあたっての理念と基本姿勢を定め、制度運用の原則とする。

理念：札幌の都市個性を伸ばし、新たな魅力を創造する、メリハリある土地利用誘導

#### - 基本姿勢 -

- 魅力ある空間を柔軟に活用
- 許可施設の立地を計画的に誘導
- 許可等を通じて積極的に景観を向上

#### - 留意事項 -

- 守るべき緑地や農地の開発は認めない
- 自然災害リスクの高い土地利用は認めない
- 新たな公共投資を前提としない

#### 4. 市街化調整区域の保全と活用の方針（本編：P15～32）

方針の見直しあたっては、自然環境や農地の保全を前提としつつ、市街地の外ならではの特質を生かし、土地を適切かつ有効に活用していくため、土地利用に関する考え方を以下のとおり類型化し各類型に応じた誘導策を整理する。

類 型		土地利用の現況と動向	土地利用の方向性
A 保全優先型	ア 自然環境	森林法等で良好な自然環境が保全されているが、その制限度合は制度ごとに異なる。	保全を強化
	イ 災害の発生のおそれのある区域	主に南西部に土砂災害警戒区域、北東部に浸水被害を想定した区域が指定されている。	現行制度を維持（区域を明示）
	ウ 農地	本市は農家の多様な取組を支援しているが、農家数および農地面積は減少を続けている。	農業振興に資する取組について緩和を検討
B 活用調整型	ア 産業活用	大規模流通業務施設等については、路線を限定して立地が認められおり、立地が進んでいる。	流通業務施設の立地について緩和を検討
	イ 既存施設活用	区域区分指定以前からある住宅団地や公共公益施設（学校、病院等）等が点在している。	現行制度を維持（今後の動向を注視）
C 魅力創造誘導型	ア 高次機能交流拠点	各拠点には多くの利用者が訪れ、札幌の魅力と活力の向上に資する活用がされている。	各拠点の取組の方向性に応じて緩和を検討
	イ 高次機能交流拠点以外の地域	豊かな自然環境がもたらす多様な地域資源は、観光・レジャー・スポーツ等に活用されている。	地域資源の活用促進について緩和を検討
開発許可制度が及ばない土地利用		資材置場や太陽光発電設備等の立地については、都市計画法上の制限はないが周辺環境への影響等に留意する必要がある。	他施策との連携により規制を強化

#### ■各類型の土地利用の方針

##### A 保全優先型（ア 自然環境、イ 災害の発生のおそれのある区域、ウ 農地）（本編：P16～23）

…森林や農地などの良好な自然環境が整っている地域、災害の発生のおそれのある区域など、都市的土地利用になじまない地域について、現在の環境を保全するための取組が優先されるもの

##### ◆土地利用の方針

土地利用にあたっては、自然環境や農地の保全および災害リスクの回避・低減を前提とする。ただし、農地の保全に寄与する土地利用については限定的な許容を検討する。

##### 【保全強化メニュー】水道水源区域の明確化と規制強化

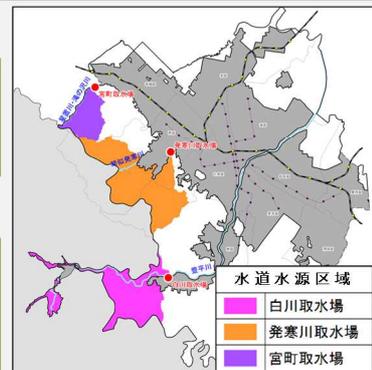
森林の保全と安全な水道水の確保の観点から、水道水源区域を“特に保全を優先すべき区域”として位置付け、そのエリアを明確にするとともに土地利用規制の強化を検討する。

##### 【活用検討メニュー】農業施策に即した土地利用の緩和



農産物直売所

農業振興や農地保全に向けて、「第2次 さっぽろ都市農業ビジョン」や各地域の農業の方向性に合致した取組に対しては、土地利用を許容することを検討する。



## B 活用調整型（ア 産業活用、イ 既存施設活用）（本編：P24～27）

…市街化区域での立地がなじまない施設や、区域区分以前から存在する住宅団地など、市街化調整区域での立地が許容されるものについて、その立地を適切に誘導するため、意義・目的に応じた活用方を調整するもの

### ◆土地利用の方針

産業廃棄物処理施設等は、現行の開発許可制度により周辺環境への配慮等を評価した上で、立地を許容する現在の運用を継続する。大規模流通業務施設等は、立地を認める路線や対象施設を限定して立地誘導を図る。既存住宅団地等は、限定的な新築・改築を認める現在の運用を維持する。

#### 【活用検討メニュー】

流通業務施設立地指定路線の見直し等



流通業務施設

現在、指定4路線において、倉庫業倉庫など流通業務施設の立地を限定的に許容しているが、今後のニーズに対応するため、以下の見直し等を検討する。

- ・ 指定路線の新規指定や一部縮小
- ・ 許可対象施設の拡大（工場等の立地を許容）



流通業務施設立地指定路線の状況

## C 魅力創造誘導型（ア 高次機能交流拠点、イ 高次機能交流拠点以外の地域）（本編：P28～32）

…市街地に近接して広がる自然や、北国ならではの特徴的な気候、高次な機能を有する施設など、多様な地域資源を活用し、札幌の魅力の創造を誘導するもの

### ◆土地利用の方針

高次機能交流拠点の機能や魅力の向上に向けて、自然環境等の保全を前提に、各拠点における取組の方向性や周辺の土地利用の動向などに応じた限定的な土地利用の許容を検討する。また、拠点以外の地域についても、本市の魅力創造に資する地域資源の更なる活用を検討する。

#### 【活用検討メニュー】 来訪者の利便性向上に資する施設の立地規制の緩和



モエレ沼公園

モエレ沼公園・サッポロさとらんど周辺において、来訪者のための施設（例：バス待合機能を有する施設、飲食店、物販店など）の立地の許容を検討する。



高次機能交流拠点の配置図

#### 【活用検討メニュー】 地域資源の明確化とその活用の具体化

各分野別施策の位置付けのもと、限定的に許容し得る土地利用の抽出基準を設け、高次機能交流拠点以外の地域における地域資源の活用を検討する。

## 5. 効果的な運用に向けて（本編：P33）

### 開発許可制度が及ばない土地利用

#### ◆対応の方向性

類型別の土地利用の誘導方を推進するにあたっては、資材置場や太陽光発電設備等の開発許可制度が及ばない土地利用が阻害要因となる場合がある。そのため、これらの土地利用に関しては、それぞれの特性を踏まえたうえで、開発許可制度以外の制度等を活用して、設置形態や場所等を制限する新たな手法を検討し、適切な土地利用誘導を図る。

## 市街化調整区域の保全と活用の方針

平成 18 年（2006 年）3 月

（平成 19 年（2007 年）8 月 改定）

（平成 22 年（2010 年）4 月 改定）

（平成 22 年（2010 年）11 月 改定）

（平成 25 年（2013 年）2 月 改定）

（平成 30 年（2018 年）12 月 改定）

---

〒060-8611

札幌市中央区北 1 条西 2 丁目

札幌市まちづくり政策局 都市計画部 都市計画課

TEL 011-211-2506 / FAX 011-218-5113

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