

報告第1号

土地利用計画制度の運用方針等の
見直しについて

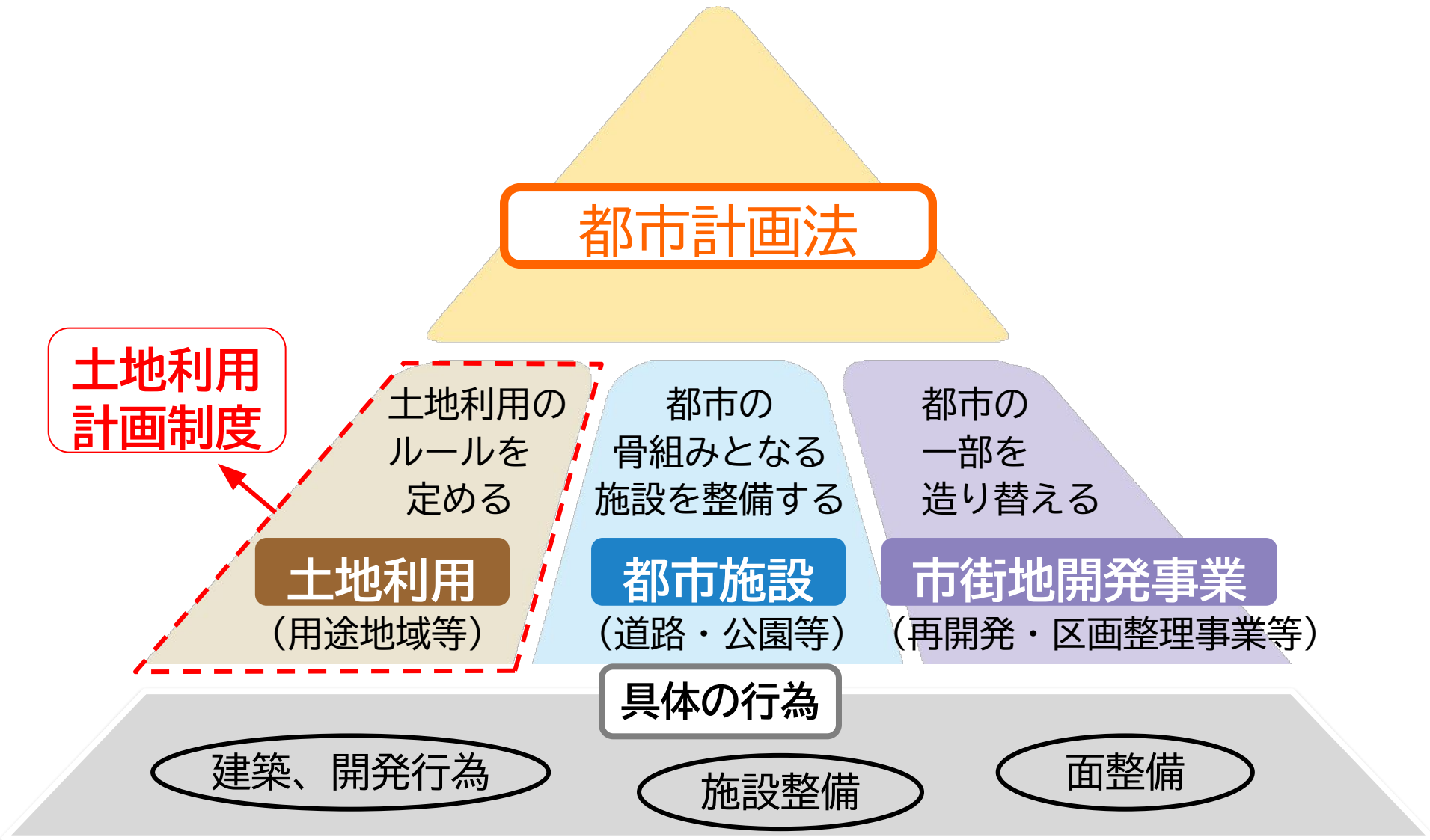
札幌市 まちづくり政策局 都市計画部

本日の説明内容

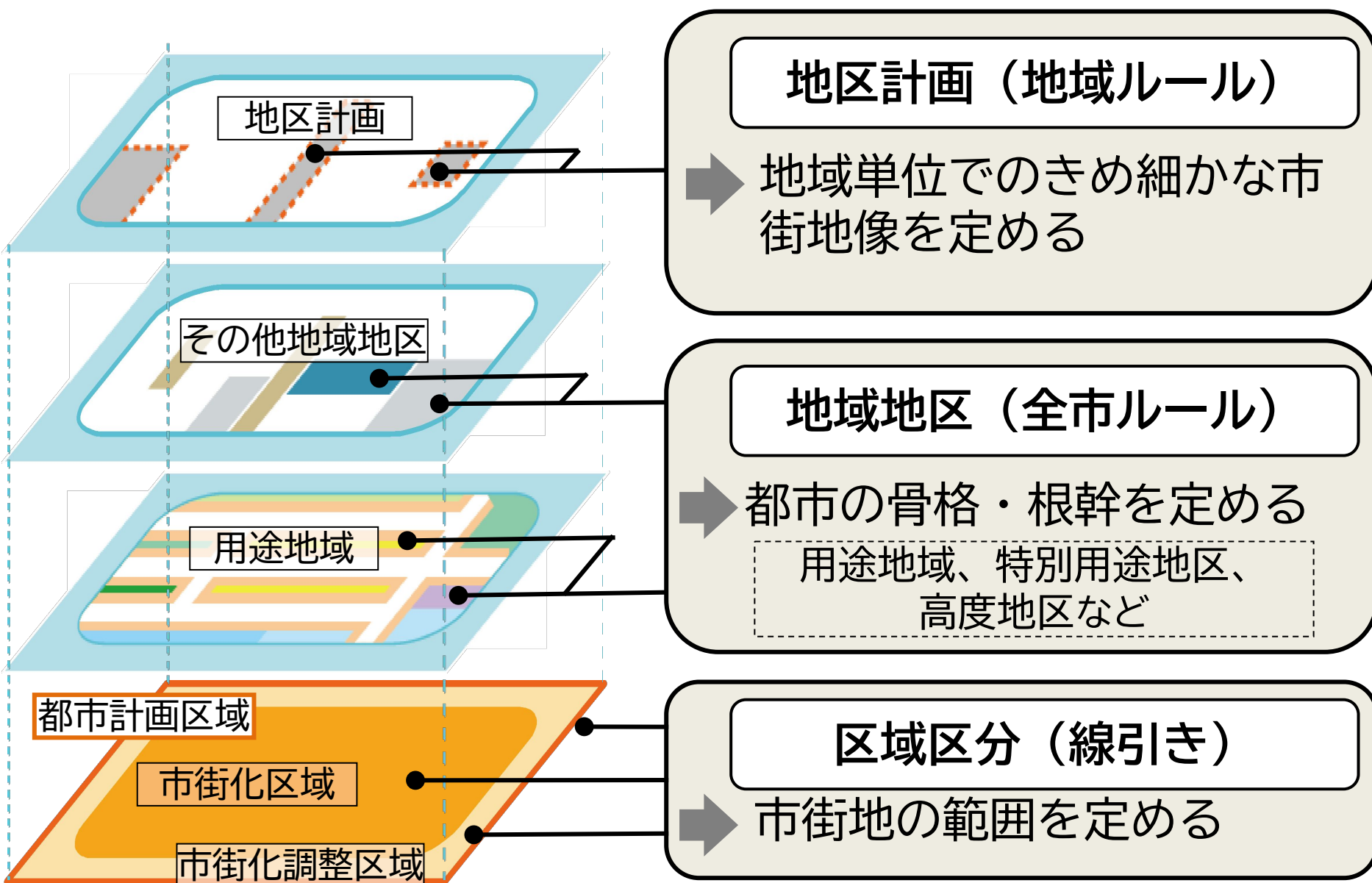
1. 「土地利用計画制度」について
2. 「土地利用計画制度の運用方針」及び
「市街化調整区域の保全と活用の方針」について
3. 見直しの理由
4. 検討体制と今後のスケジュール（予定）

1. 「土地利用計画制度」について

1. 「土地利用計画制度」について

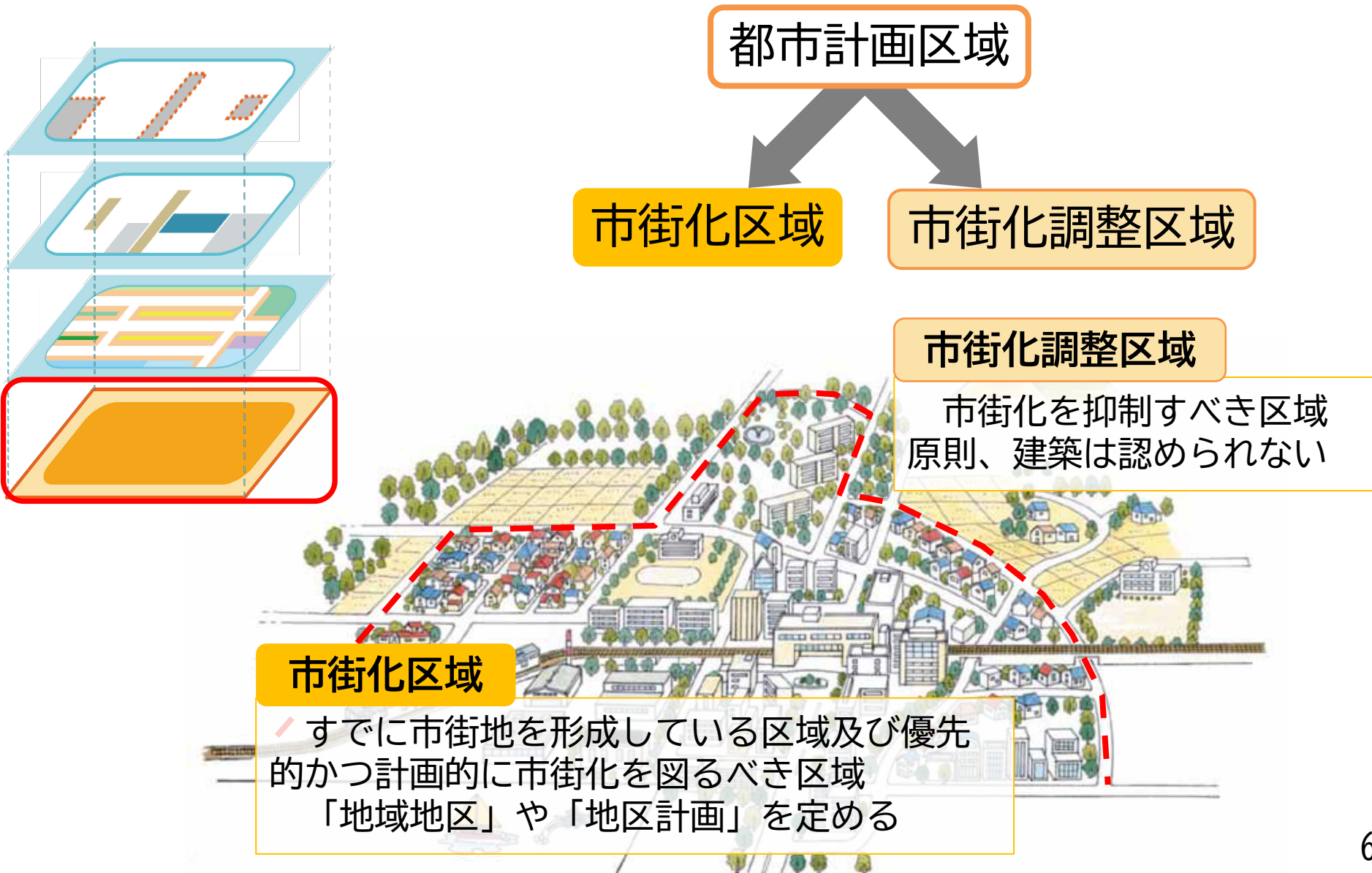


1. 「土地利用計画制度」について



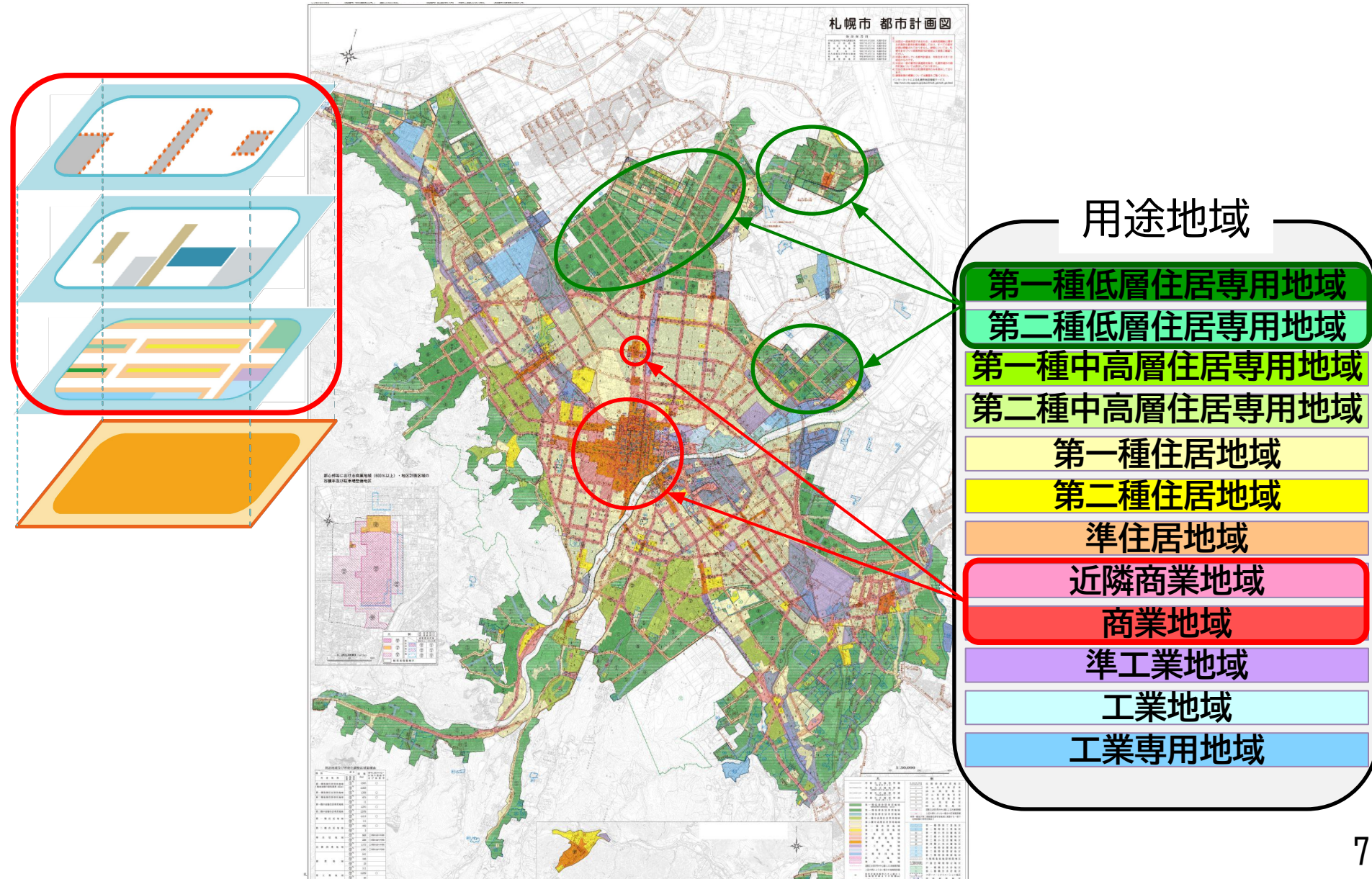
1. 「土地利用計画制度」について

○区域区分（線引き）



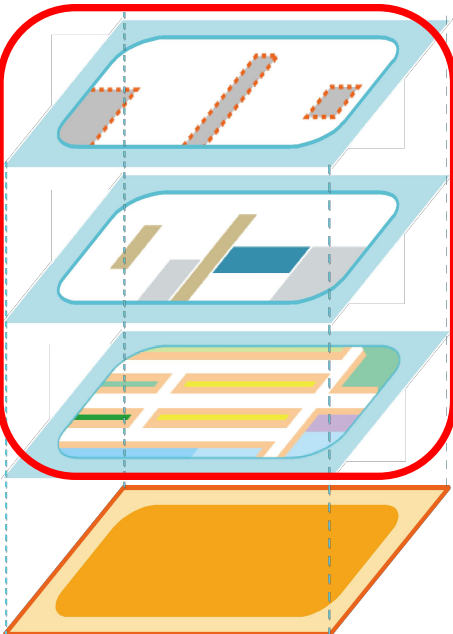
1. 「土地利用計画制度」について

○地域地区・地区計画（札幌市で指定しているもの）



1. 「土地利用計画制度」について

○地域地区・地区計画（札幌市で指定しているもの）



地域地区

用途地域

特別用途地区

高度地区

高度利用地区

特定街区

都市再生特別地区

防火地域及び準防火地域

風致地区

駐車場整備地区

特別緑地保全地区

流通業務地区

地区計画

地区計画（一般型）

再開発等促進区を定める
地区計画

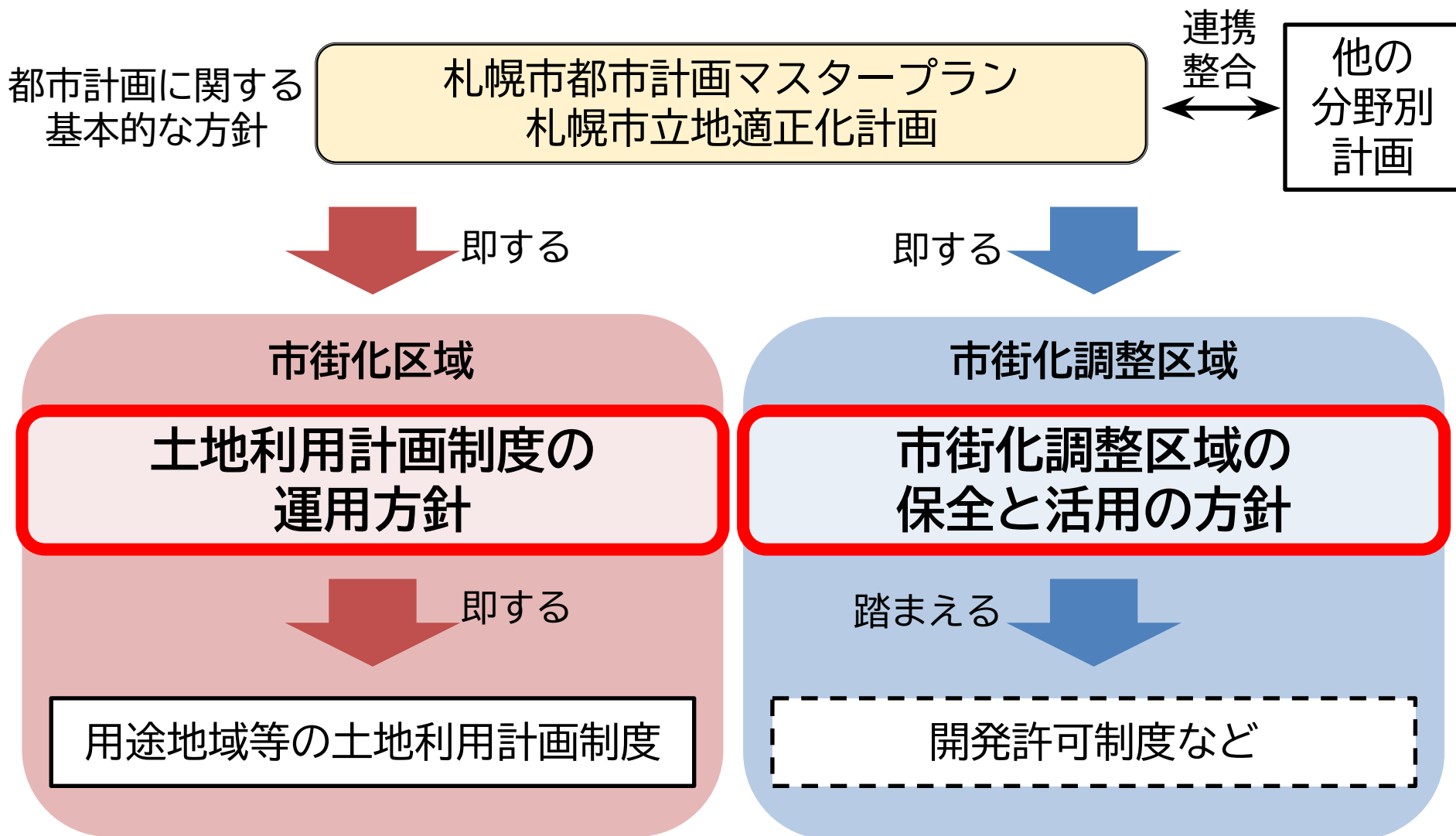
開発整備促進区を定める
地区計画

防災街区整備地区計画

2. 「土地利用計画制度の運用方針」 及び 「市街化調整区域の保全と活用の方針」について

2. 「土地利用計画制度の運用方針」及び「市街化調整区域の保全と活用の方針」について

○ 「土地利用計画制度の運用方針」等の位置付け



2. 「土地利用計画制度の運用方針」及び「市街化調整区域の保全と活用の方針」について

○「土地利用計画制度の運用方針」について

土地利用計画制度の運用方針

用途地域等を定める基本的考え方を示したもの

- 都市づくりの上位計画を踏まえて、
土地利用計画制度運用の基本的考え方を明確化

→ 制度の適切な運用

- 土地利用計画制度の運用の考え方を、市民、事業者、行政など都市づくりに関わる各主体で共有

→ 地区計画の決定などのきめ細かな取組を推進

2. 「土地利用計画制度の運用方針」及び「市街化調整区域の保全と活用の方針」について

○現行の「土地利用計画制度の運用方針」(H30.6改定)

例：複合型高度利用市街地

関係資料1 P15, 16



おおむね環状通の内側、地下鉄の沿線と地域交流拠点の周辺のエリア

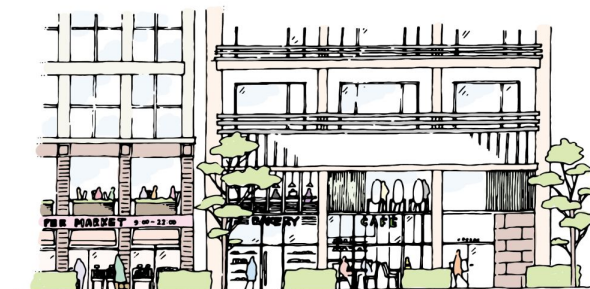
オフィス・住宅・店舗など、まちの機能が多様であることにより、地域ににぎわいが生まれ、まちの魅力が高まります。

○基本事項：機能と密度の配置

- ・用途地域：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
- ・容積率・建蔽率：中密度の指定を基本など

○形態などの制限

- ・秩序ある街並みの形成を下支えする観点から、都市構造などに応じて指定した建築物の高さに関する制限を維持など



建物用途の多様性が高い街並みのイメージ

2. 「土地利用計画制度の運用方針」及び「市街化調整区域の保全と活用の方針」について

○ 「市街化調整区域の保全と活用の方針」について

市街化調整区域の保全と活用の方針

市街化調整区域内の土地利用に係る
各種制度の運用の考え方を示したもの

自然環境や農地
の保全

市街化調整区域の特質を生かした
土地の適切かつ有効的な活用

■ 市街化調整区域の“保全”と“活用”の方向性を明確化

土地利用に係る各種制度の運用の整合を図る



都市づくりに関わる各主体（市民・企業・行政等）で共有

2. 「土地利用計画制度の運用方針」及び「市街化調整区域の保全と活用の方針」について

○現行の「市街化調整区域の保全と活用の方針」（H30.12改定）

例：魅力創造誘導型

関係資料2 P28～31



市街化調整区域の高次機能交流拠点

高次機能交流拠点ごとの特徴に応じた限定的な土地利用により、各拠点の機能や魅力の向上を目指します。

○基本事項

- ・機能や魅力の向上に向けて、良好な自然環境や優良な農地の保全を前提とした上で、各拠点の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

○モエレ沼公園・サッポロさとらんど周辺

- ・来訪者の利便性向上に資する施設の限定的な立地の許容と併せて、良好な景観形成に向けた取組を検討



3. 見直しの理由

3. 見直しの理由

○これまでの土地利用計画等の見直し経緯（抜粋）

上位計画

土地利用計画等

H16 都市計画
マスタープラン

H28 第2次都市計画
マスタープラン
立地適正化計画

R8 第3次都市計画
マスタープラン
第2次立地適正化計画

H18 土地利用計画制度
の運用方針

H18 市街化調整区域の
保全と活用の方針

H18 用途地域等全市見直し

H30 土地利用計画制度
の運用方針 改定

H30 市街化調整区域の
保全と活用の方針 改定

R1 用途地域等全市見直し

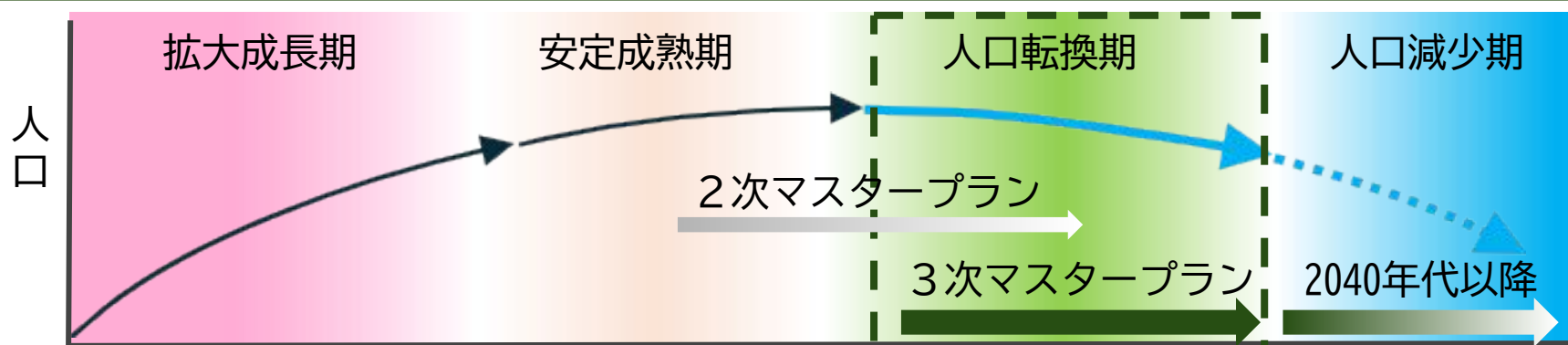
2方針の見直し
用途地域等全市見直しが必要

3. 見直しの理由

○第3次都市計画マスタープラン

都市計画マスタープランの目的

札幌の目指すべき都市像の実現に向けた取組の方向性を全市的視点から整理し、都市づくりの総合性・一体性を確保するとともに、今後の協働の都市づくりを推進するために市民・企業・行政等が共有する指針



- ・ 2次マスタープラン以降の社会情勢の変化
- ・ 今後も進む札幌を取り巻く状況の変化と様々な機会

今後顕在化するであろう課題に備える視点
札幌の強みを生かし機会を的確に捉える視点

人口減少の進行等により様々な課題の顕在化が懸念

見直しのポイント

- ① 人口減少等に適応した持続可能な都市づくりの推進
- ② リニューアル時期を捉えた都市づくりの推進
- ③ ひと中心の都市づくりの推進
- ④ 脱炭素化・強靱化に向けた都市づくりの推進
- ⑤ 多様な手法を活用した都市づくりの推進

3. 見直しの理由

○第3次都市計画マスタープラン

<都市づくりの理念>

人口減少に適応した都市づくりへの移行
多様な地域のつながりが 都市全体の調和を保つ
札幌型コンパクトシティの実現

<都市づくりの重点>

札幌・北海道の魅力と活力を
先導・発信する都心

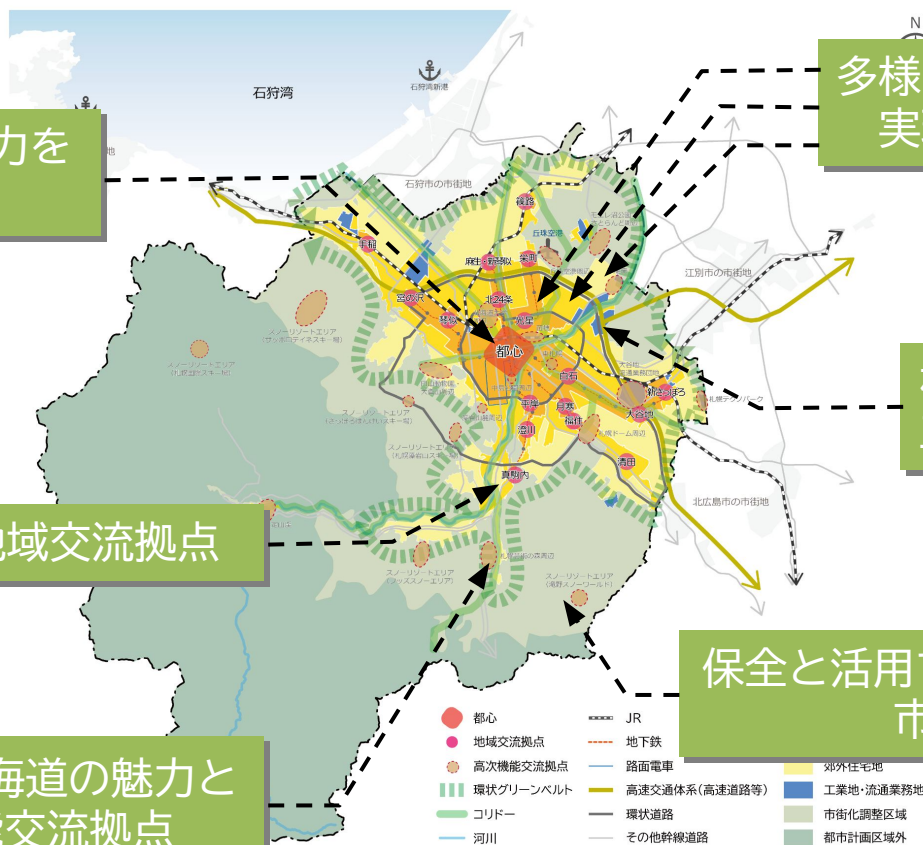
多様なライフスタイルを
実現する住宅市街地

札幌の産業を支える
工業地・流通業務地

豊かな生活環境を支える地域交流拠点

産業や観光など札幌・北海道の魅力と
活力を高める高次機能交流拠点

保全と活用で多様な魅力を生む
市街地の外

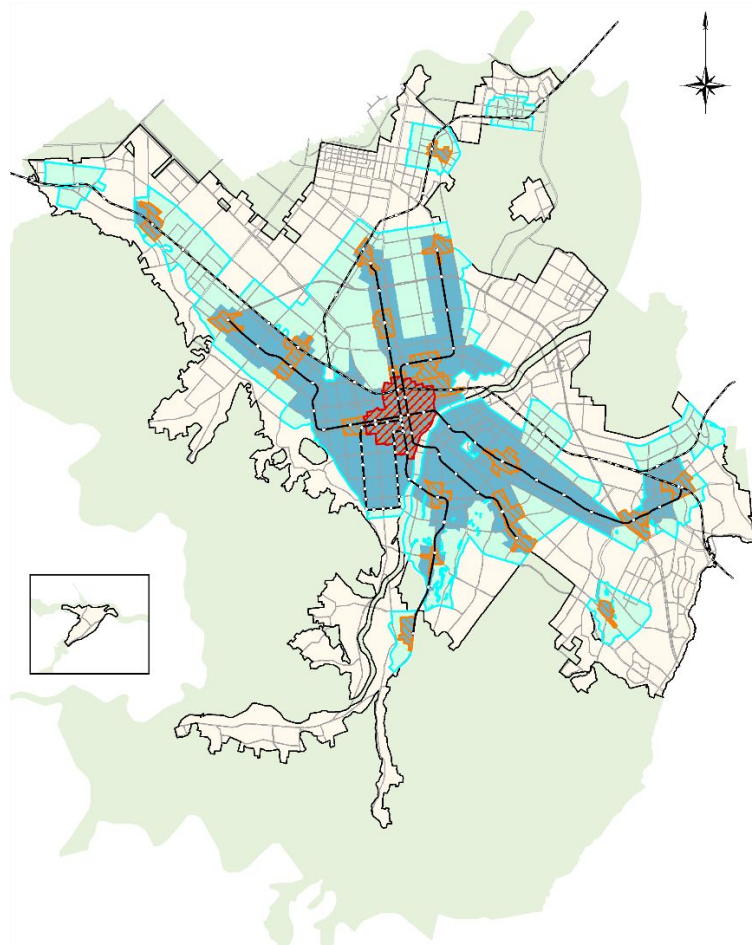


3. 見直しの理由

○第2次立地適正化計画

立地適正化計画制度の概要

医療・福祉・子育て支援・商業等の都市機能を都市の拠点となるエリアに誘導しつつ、その周辺や公共交通の沿線に居住を誘導するとともに、公共交通ネットワークの形成と連携した取組を進める「コンパクト・プラス・ネットワーク」のまちづくりを実現するための計画



居住誘導区域 追加

▶都市機能へのアクセス性が高く、一定の人口規模と生活利便性を有するエリア

集合型居住誘導区域 継続

▶集合型の居住機能の集積を図るエリア

一定エリアで人口密度を維持し、
都市機能等を持続的に確保

都市機能誘導区域（都心） 見直し

都市機能誘導区域（地域） 見直し

▶都心・地域交流拠点

都市機能の集積による利便性と
福祉、魅力の向上⇒誘導施設の拡大

地域特性に応じて課題に取り組むエリア

▶居住誘導区域の外側のエリア 見直し

人口減少に伴う課題の顕在化が懸念される地域について地域ごとのまちづくりに取り組む

4. 検討体制と今後のスケジュール（予定）

4. 検討体制と今後のスケジュール（予定）

○検討体制

土地利用計画制度の運用方針
市街化調整区域の保全と活用の方針



都市計画決定事項ではないものの、土地利用にかかる都市計画や
各種制度の基本的な考え方を示したものであるため、
都市計画審議会において段階的にご説明し、ご意見をいただく予定



効率的に都市計画審議会の運営を行うため、
有識者による検討部会を設置し、
事前に専門的な見地から論点整理することとしたい

<検討部会委員>

都市計画審議会委員のうち土地利用等を専門とする学識経験者
及び外部の有識者により構成

4. 検討体制と今後のスケジュール（予定）

○今後のスケジュール（予定）

