

札幌市立地適正化計画の変更(案)
(札幌市からの意見聴取案件)

令和3年7月
札幌市まちづくり政策局都市計画部

札幌市立地適正化計画の変更

1 計画の概要

- ・ 本市では、市街地区分に応じた人口密度の適正化や、公共交通を基軸とした各種都市機能の適切な配置を図ることを目的に、都市再生特別措置法に基づく「札幌市立地適正化計画」を平成 28 年 3 月に策定している。
- ・ 本計画では、以下の区域を設定するとともに、都市機能誘導区域ごとに立地を誘導すべき施設（誘導施設）を定め、それぞれの区域に合わせた取組みを進めている。

◆各区域の概要

区 域 名	概 要
集合型居住誘導区域	集合型の居住機能の集積により人口密度の維持・増加を図る ※本市の集合型居住誘導区域は、都市再生特別措置法に規定する「居住誘導区域」に該当
都市機能誘導区域	多くの人が利用する都市機能の集約等により利便性と魅力の向上を図る
持続可能な居住環境形成エリア	利便性を確保しつつ持続的な地域コミュニティの形成を図る

◆誘導施設

都市機能誘導区域	誘導施設
都心	・国際競争力の向上に資する高次都市機能を有する施設（MICE 関連施設、高機能オフィスビル） ・教育文化施設（大規模ホール） ・多くの市民が利用する公共施設（区役所、区民センター、図書館、体育館、区保育・子育て支援センター）
地域交流拠点	・多くの市民が利用する公共施設（区役所、区民センター、図書館、体育館、区保育・子育て支援センター）

2 計画の変更について

(1) 集合型居住誘導区域の変更

ア 理由

- ・ 近年の災害の頻発・激甚化を踏まえ、居住誘導区域内の一層の安全性の確保を図るため、立地適正化計画の根拠法令である都市再生特別措置法施行令が令和3年10月に改正されることに伴い、土砂災害特別警戒区域などの災害レッドゾーン※が「居住誘導区域に含めない区域」に追加されることとなった。
- ・ 平成28年の立地適正化計画策定時においては、集合型居住誘導区域に土砂災害特別警戒区域及び土砂災害警戒区域を含めないこととしていたが、策定後、新たに土砂災害特別警戒区域等に指定された箇所の一部が、集合型居住誘導区域と重複している状況にある。
- ・ よって、このたびの法令改正を踏まえ、土砂災害特別警戒区域及び土砂災害警戒区域との重複箇所を集合型居住誘導区域から除外するとともに、所要の変更を行う。

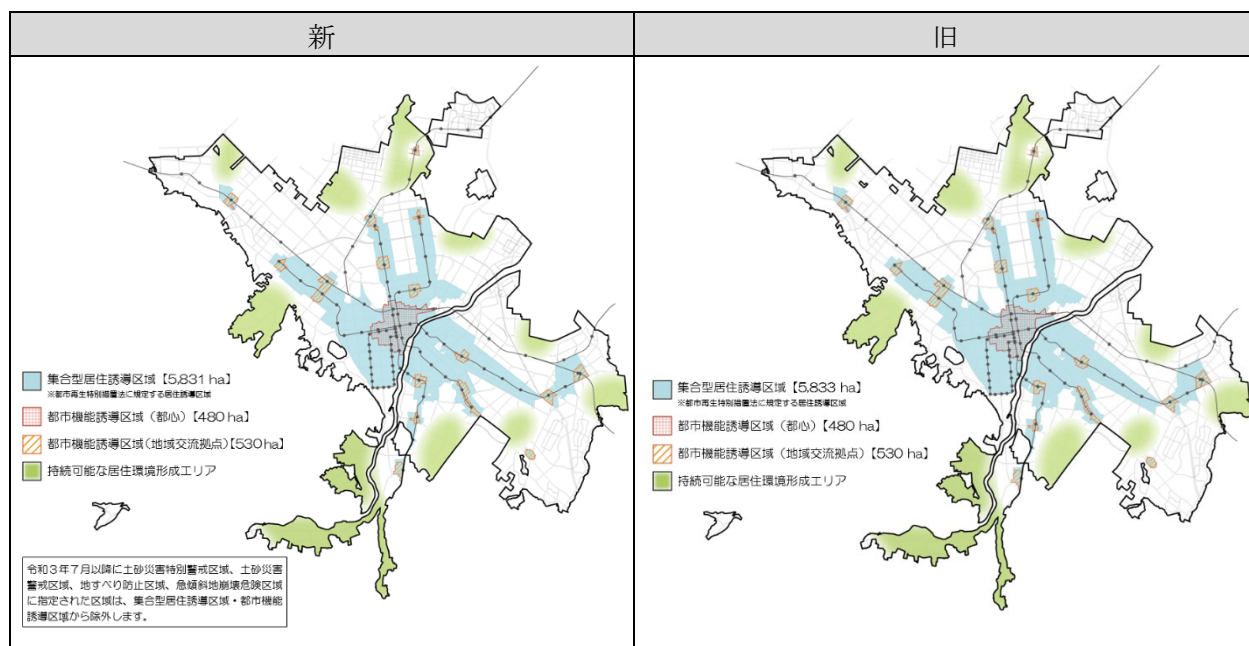
(参考：災害レッドゾーン)

- ・ 建築基準法第39条第1項に規定する災害危険区域（条例により住居の用に供する建築物の建築が禁止されているものに限る）
- ・ ※当区域については、従前より「居住誘導区域に含めない区域」として位置付け
- ・ 地すべり等防止法第3条第1項に規定する地すべり防止区域
- ・ 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第3条第1項に規定する急傾斜地崩壊危険区域
- ・ 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律第9条第1項に規定する土砂災害特別警戒区域
(地すべり防止区域、急傾斜地崩壊危険区域については、災害防止のための措置が講じられている区域を除く)

イ 変更内容

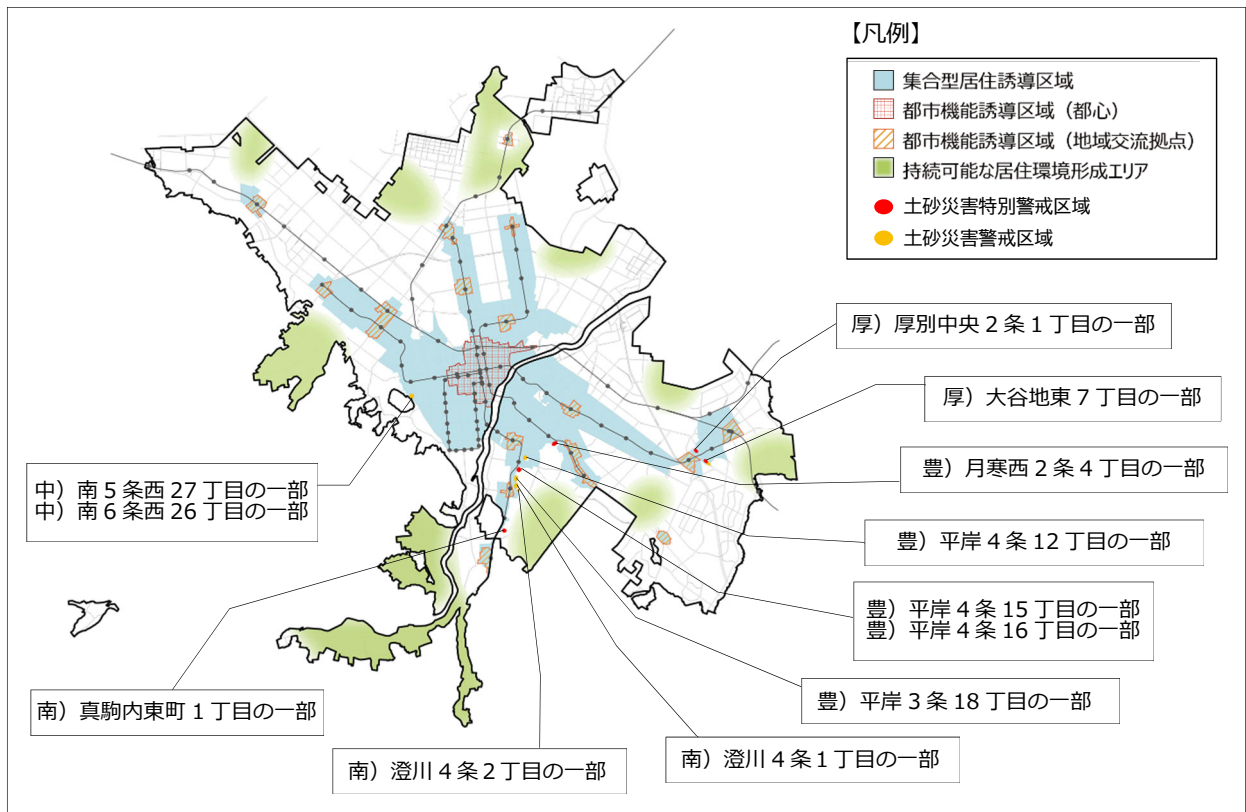
①集合型居住誘導区域の変更 (p6)

- ・ 土砂災害特別警戒区域及び土砂災害警戒区域との重複箇所を集合型居住誘導区域から除外
- ・ 併せて、今後、災害レッドゾーン及び土砂災害警戒区域が新たに集合型居住誘導区域に指定された場合においても、法令や区域設定の考え方に適合するよう計画書に追記



【参考】集合型居住誘導区域から除外する箇所

※土砂災害特別警戒区域以外の災害レッドゾーンは、現時点において重複箇所なし



②各誘導区域の設定方法の記載内容の変更 (p7)

- ・法令改正に伴い除外する必要がある区域を明確に示すため、集合型居住誘導区域から災害レッドゾーンを除外する旨を追記

新	旧
・工業地域（都市再生緊急整備地域以外）や<u>土砂災害特別警戒区域</u>、<u>土砂災害警戒区域</u>、<u>地すべり防止区域</u>、<u>急傾斜地崩壊危険区域</u>などは、集合型居住誘導区域には含めていない。<u>ただし、地すべり防止区域又は急傾斜地崩壊危険区域のうち、災害防止のための措置が講じられている区域は集合型居住誘導区域に含める。</u>	・工業地域（都市再生緊急整備地域以外）や<u>土砂災害警戒区域</u>などは、集合型居住誘導区域には含めていない。

③集合型居住誘導区域の面積の変更 (p7)

- ・①の変更に伴い、集合型居住誘導区域の面積を変更

新	旧
約 5,831ha	約 5,833ha

※このほか、市街化区域の面積を今回の変更に併せて修正

④土砂災害特別警戒区域・土砂災害警戒区域の指定範囲等の時点修正 (p5)

- ・指定範囲や指定状況等を現在の状況に更新

(2) 都市機能誘導区域に関する事前届出の追加（誘導施設の休廃止の届出）(p9)

- ・ 平成 30 年 7 月の都市再生特別措置法の改正により、都市機能誘導区域内で誘導施設を休止し、又は廃止しようとする場合においても届出が必要となった。
- ・ このため、今回の変更に併せ、都市機能誘導区域内の届出に関する事項を追加する。

4-5 防災

土砂災害のおそれがある「土砂災害警戒区域※34」と「土砂災害特別警戒区域※35」は本市南部及び西部の急傾斜地に多く指定されており、これらの区域は、複合型高度利用市街地内においても一部存在しています。

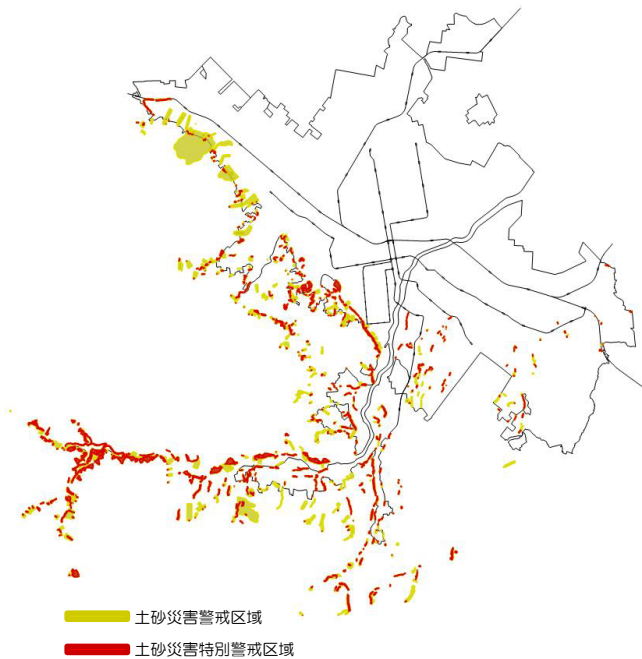


表 4-2 土砂災害警戒区域等の指定状況（R3.3 月時点）

指定区	指定箇所数
中央区	146 か所
厚別区	13 か所
豊平区	34 か所
清田区	23 か所
南区	558 か所
西区	93 か所
手稲区	47 か所
合計	914 か所

図 4-22 土砂災害警戒区域等の指定範囲（R3.3 月時点）

※区域の最新情報は、札幌市ホームページ（札幌市地図情報サービス）や北海道ホームページ（北海道土砂災害警戒情報システム）を御確認ください。

※34【土砂災害警戒区域】急傾斜地の崩壊等が発生した場合に、住民等の生命又は身体に危害が生じるおそれがある区域で、土砂災害防止法（土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律）に基づき定められる。当区域では、危険の周知、警戒避難体制の整備が行われる。

※35【土砂災害特別警戒区域】急傾斜地の崩壊等が発生した場合に、建築物に損壊が生じ住民等の生命又は身体に著しい危害が生ずるおそれがある区域で、土砂災害防止法（土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律）に基づき定められる。当区域では、特定の開発行為に対する許可制、建築物の構造規制等が行われる。

6 各区域及び誘導施設の設定

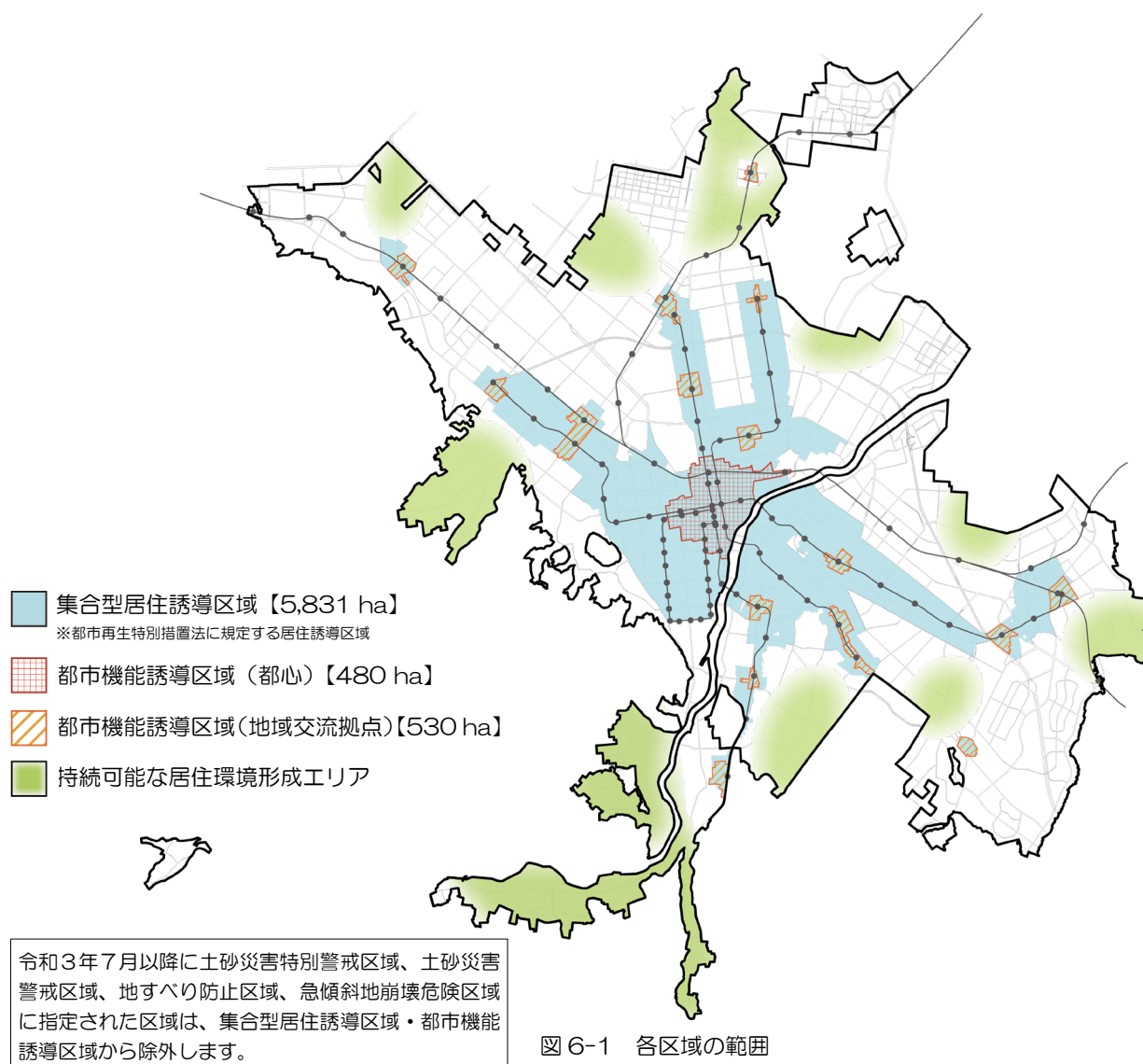


図 6-1 各区域の範囲

表 6-1 各誘導施設

都市機能誘導区域	誘導施設
都心	- 国際競争力の向上に資する高次都市機能を有する施設（MICE 関連施設、高機能オフィスビル） - 教育文化施設（大規模ホール） - 多くの市民が利用する公共施設（区役所、区民センター、図書館、体育館、区保育・子育て支援センター）
地域交流拠点	多くの市民が利用する公共施設（区役所、区民センター、図書館、体育館、区保育・子育て支援センター）

（注1）住宅や日常生活との関連の強い基礎的都市機能施設は、今後も市街化区域全体において立地を図っていくことを前提としています。

（注2）都心の中心部（概ね札幌駅～大通公園の地域）については、集合型居住誘導区域に指定していますが、地域の特性上、都心としての都市機能の集積を優先させるべきであることから、積極的に居住誘導を図るものではありません。

（注3）誘導施設への設定は、全ての施設を都市機能誘導区域内へ立地するよう制約するものではありません。

（注4）「高機能オフィスビル」は、法定の誘導施設ではなく、本市が任意で定めるものです。

（注5）持続可能な居住環境形成エリアについては、本市が独自に設定するものであり、他の区域と異なり、明確な範囲を指定するものではありません。

（注6）今後の検討状況に応じて、各区域及び誘導施設については追加・変更を行う可能性があります。

◆各誘導区域の設定方法について

各誘導区域の設定に当たっては、現在の土地利用状況や地下鉄駅等からの近接性のほか、用途地域や高度地区の指定状況なども勘案した上で設定した。

<集合型居住誘導区域>

- ・複合型高度利用市街地の範囲を基本として、道路・河川等の地形地物や、用途地域・高度地区等の土地利用制限の境界などに合わせて区域を画定した。
- ・工業地域（都市再生緊急整備地域※40 以外）や土砂災害特別警戒区域、土砂災害警戒区域、地すべり防止区域※41、急傾斜地崩壊危険区域※42 などは、集合型居住誘導区域には含めていない。ただし、地すべり防止区域又は急傾斜地崩壊危険区域のうち、災害防止のための措置が講じられている区域は集合型居住誘導区域に含める。

<都市機能誘導区域（都心）>

- ・都心まちづくり計画※43 に定める都心の範囲や、都市再生緊急整備地域、用途地域等の境界などに合わせて区域を画定した。

<都市機能誘導区域（地域交流拠点）>

- ・地下鉄駅等からの近接性や、土地利用の連続性を踏まえつつ、用途地域・高度地区等の土地利用制限の境界や、土地利用構想等の計画策定エリアなどに合わせて区域を画定した。

◆各誘導区域の面積について

市街化区域・集合型居住誘導区域・都市機能誘導区域の面積の関係は以下のとおり。

	面積	市街化区域 に占める割合	集合型居住誘導区域 に占める割合
市街化区域	25,034 ha	—	—
集合型居住誘導区域	5,831 ha	約 23.3 %	—
都市機能誘導区域（合計）	1,010 ha	約 4.0 %	約 17.3 %
（都心）	480 ha	約 1.9 %	約 8.2 %
（地域交流拠点）	530 ha	約 2.1 %	約 9.1 %

（R3.7 時点）

※40【都市再生緊急整備地域】都市の再生の拠点として、都市開発事業等を通じて緊急かつ重点的に市街地の整備を推進すべき地域で、都市再生特別措置法に基づき定められる。

※41【地すべり防止区域】地すべりしている区域や地すべりするおそれの大きい区域、又はこれらに隣接し地すべりを助長・誘発するおそれが極めて大きい区域等で、地すべり等防止法に基づき定められる。当区域では、のり切り、切土等の特定の行為を行う場合に許可を要するなどの制限がかかる。

※42【急傾斜地崩壊危険区域】急傾斜地で、その崩壊により相当数の居住者その他の者に危害が生ずるおそれのある区域、又はこれに隣接し急傾斜地の崩壊が助長・誘発されるおそれがある区域で、急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律に基づき定められる。当区域では、のり切り、切土等の特定の行為を行う場合に許可を要するなどの制限がかかる。

※43【都心まちづくり計画】都心のまちづくりの長期的な目標、方針、まちづくりの各主体が協働して取り組むための仕組み等を示した計画。

8 事前届出

都市再生特別措置法第 88 条、第 108 条又は第 108 条の 2 の規定に基づき、集合型居住誘導区域外、都市機能誘導区域外又は都市機能誘導区域内で以下の行為を行う場合、これらの行為に着手する日の 30 日前までに、行為の種類や場所などについて、市長への届出が必要となります。

8 - 1 集合型居住誘導区域外

【届出対象】

(※下記の開発・建築行為を行おうとする区域・敷地の全部又は一部が集合型居住誘導区域外にある場合は、届出対象)

◆開発行為^{※56}の場合

- ① 3 戸以上の住宅の建築を目的とする開発行為
- ② 1 戸又は 2 戸の住宅の建築を目的とする開発行為で、その規模が 1,000 m²以上のもの

◆建築行為の場合

- ① 3 戸以上の住宅を新築しようとする場合
- ② 建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して 3 戸以上の住宅とする場合

【届出様式】

- ◆開発行為の場合・・・様式-1
- ◆建築行為の場合・・・様式-2
- ◆上記 2 つの届出内容を変更する場合・・・様式-3

【添付書類】

◆開発行為の場合

- ・当該行為を行う土地の区域並びに当該区域内及び当該区域の周辺の公共施設を表示する図面（縮尺 1,000 分の 1 以上）
- ・設計図（縮尺 100 分の 1 以上）
- ・その他参考となるべき事項を記載した図書

◆建築行為の場合

- ・敷地内における住宅等の位置を表示する図面（縮尺 100 分の 1 以上）
- ・住宅等の 2 面以上の立面図及び各階平面図（縮尺 50 分の 1 以上）
- ・その他参考となるべき事項を記載した図書

◆上記 2 つの届出内容を変更する場合

- ・上記と同じ

※58【開発行為】ここでは、主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更で、札幌市開発許可等審査基準第 3 条に該当するものをいう。

8-2 都市機能誘導区域外

【届出対象】

(※下記の開発・建築行為を行おうとする区域・敷地の全部又は一部が都市機能誘導区域外にある場合は、届出対象)

◆開発行為

- ①誘導施設（高機能オフィスビルを除く）を有する建築物の建築を目的とする開発行為

◆建築行為

- ①誘導施設（高機能オフィスビルを除く）を有する建築物を新築しようとする場合
- ②建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して誘導施設（高機能オフィスビルを除く）を有する建築物とする場合

【届出様式】

- ◆開発行為の場合・・・様式-4
- ◆建築行為の場合・・・様式-5
- ◆上記2つの届出内容を変更する場合・・・様式-6

【添付書類】

◆開発行為の場合

- ・当該行為を行う土地の区域並びに当該区域内及び当該区域の周辺の公共施設を表示する図面（縮尺 1,000 分の 1 以上）
- ・設計図（縮尺 100 分の 1 以上）
- ・その他参考となるべき事項を記載した図書

◆建築行為の場合

- ・敷地内における建築物の位置を表示する図面（縮尺 100 分の 1 以上）
- ・建築物の 2 面以上の立面図及び各階平面図（縮尺 50 分の 1 以上）
- ・その他参考となるべき事項を記載した図書

◆上記2つの届出内容を変更する場合

- ・上記と同じ

8-3 都市機能誘導区域内

【届出対象】

(※下記の行為を行おうとする区域・敷地の全部又は一部が都市機能誘導区域内にある場合は、届出対象)

◆誘導施設の休廃止

- ①誘導施設（高機能オフィスビルを除く）を休止し、又は廃止しようとする場合

【届出様式】

- ◆誘導施設の休廃止を行う場合・・・様式-7

第 1 章

第 2 章

第 3 章

第 4 章

第 5 章

第 6 章

第 7 章

第 8 章

資料編

4 - 5 防災

土砂災害防止法（土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律）に基づく「土砂災害警戒区域^{※34}」と「土砂災害特別警戒区域^{※35}」は、本市南西部の急傾斜地に多く指定されており、複合型高度利用市街地内においても、一部存在しています。

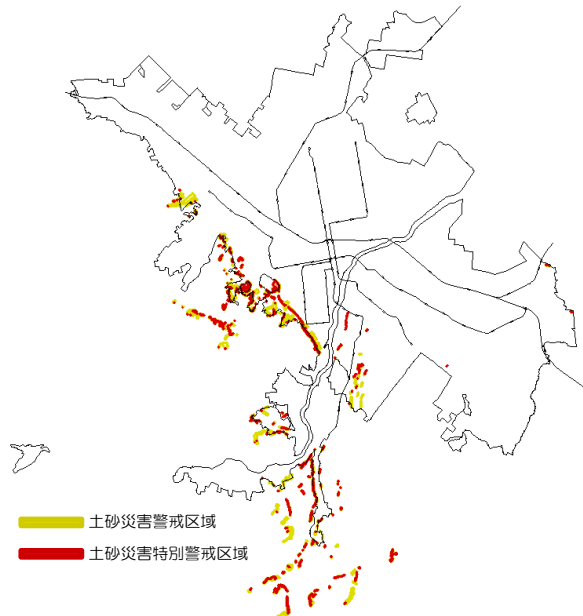


表 4-2 土砂災害警戒区域等の指定状況（H26.9 月時点）

指定区	指定箇所数
中央区	146 箇所
厚別区	2 箇所
豊平区	7 箇所
南区	166 箇所
西区	35 箇所
合計	356 箇所

図 4-22 土砂災害警戒区域等の指定範囲（H26.9 月時点）

※34【土砂災害警戒区域】急傾斜地の崩壊等が発生した場合に、住民等の生命又は身体に危害が生じるおそれがあると認められる区域。危険の周知、警戒避難体制の整備が行われる。

※35【土砂災害特別警戒区域】急傾斜地の崩壊等が発生した場合に、建築物に損壊が生じ住民等の生命又は身体に著しい危害が生ずるおそれがあると認められる区域。特定の開発行為に対する許可制、建築物の構造規制等が行われる。

6 各区域及び誘導施設の設定

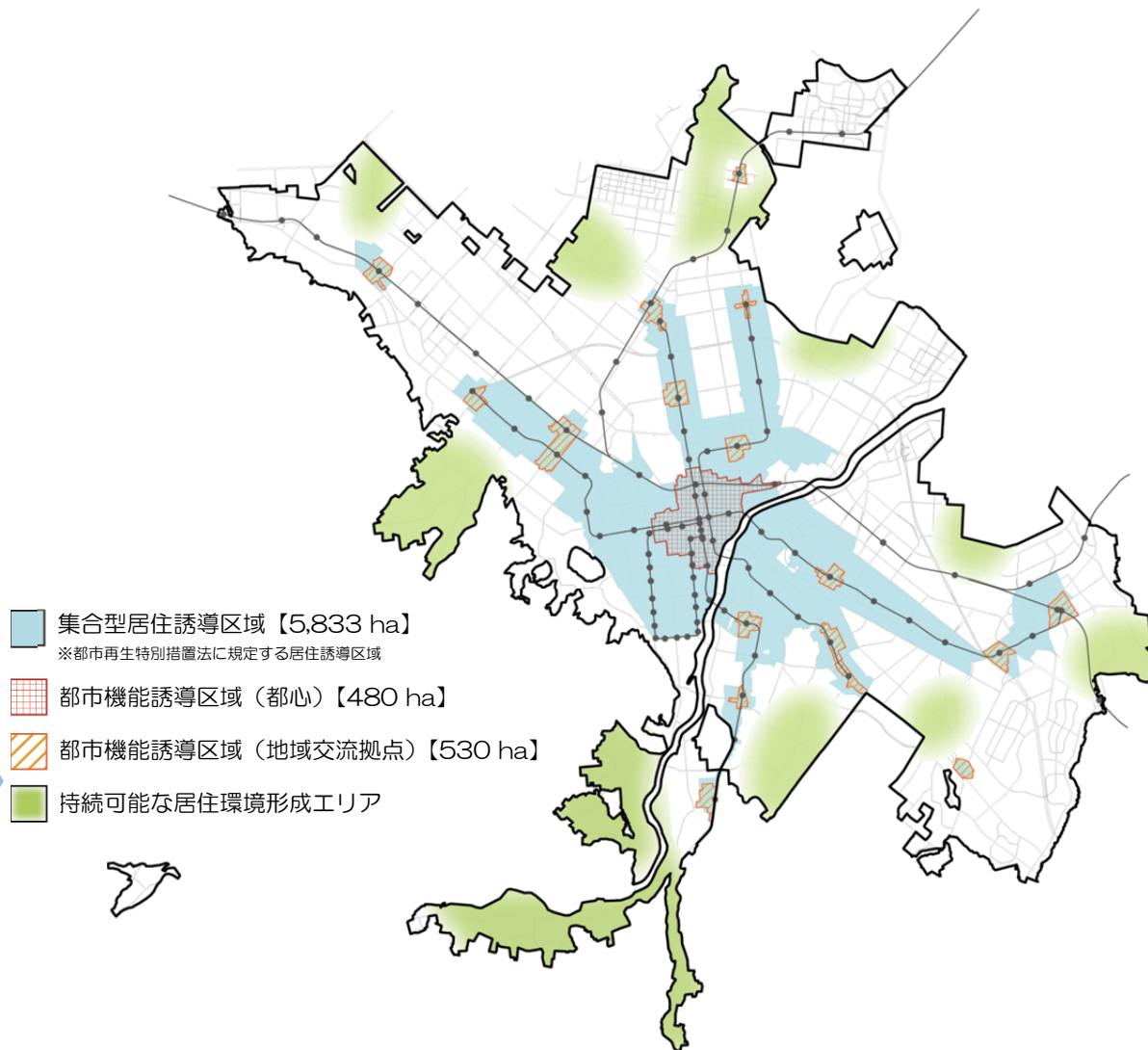


図 6-1 各区域の範囲

表 6-1 各誘導施設

都市機能誘導区域	誘導施設
都心	・国際競争力の向上に資する高次都市機能を有する施設（MICE 関連施設、高機能オフィスビル） ・教育文化施設（大規模ホール） ・多くの市民が利用する公共施設（区役所、区民センター、図書館、体育館、区保育・子育て支援センター）
地域交流拠点	・多くの市民が利用する公共施設（区役所、区民センター、図書館、体育館、区保育・子育て支援センター）

（注1）住宅や日常生活との関連の強い基礎的都市機能施設は、今後も市街化区域全体において立地を図っていくことを前提としています。

（注2）都心の中心部（概ね札幌駅～大通公園の地域）については、集合型居住誘導区域に指定していますが、地域の特性上、都心としての都市機能の集積を優先させるべきであることから、積極的に居住誘導を図るものではありません。

（注3）誘導施設への設定は、全ての施設を都市機能誘導区域内へ立地するよう制約するものではありません。

（注4）「高機能オフィスビル」は、法定の誘導施設ではなく、本市が任意で定めるものです。

（注5）持続可能な居住環境形成エリアについては、本市が独自に設定するものであり、他の区域と異なり、明確な範囲を指定するものではありません。

（注6）今後の検討状況に応じて、各区域及び誘導施設については追加・変更を行う可能性があります。

◆各誘導区域の設定方法について

各誘導区域の設定に当たっては、現在の土地利用状況や地下鉄駅等からの近接性のほか、用途地域や高度地区の指定状況なども勘案した上で設定した。

＜集合型居住誘導区域＞

- ・複合型高度利用市街地の範囲を基本として、道路・河川等の地形地物や、用途地域・高度地区等の土地利用制限の境界などに合わせて区域を画定した。
- ・工業地域（都市再生緊急整備地域※⁴⁰以外）や土砂災害警戒区域などは、集合型居住誘導区域には含まれていない。

＜都市機能誘導区域（都心）＞

- ・都心まちづくり計画※⁴¹に定める都心の範囲や、都市再生緊急整備地域、用途地域等の境界などに合わせて区域を画定した。

＜都市機能誘導区域（地域交流拠点）＞

- ・地下鉄駅等からの近接性や、土地利用の連続性を踏まえつつ、用途地域・高度地区等の土地利用制限の境界や、土地利用構想等の計画策定エリアなどに合わせて区域を画定した。

◆各誘導区域の面積について

市街化区域・集合型居住誘導区域・都市機能誘導区域の面積の関係は以下のとおり。

	面積	市街化区域 に占める割合	集合型居住誘導区域 に占める割合
市街化区域	25,017 ha	—	—
集合型居住誘導区域	5,833 ha	約 23.3 %	—
都市機能誘導区域（合計）	1,010 ha	約 4.0 %	約 17.3 %
（都心）	480 ha	約 1.9 %	約 8.2 %
（地域交流拠点）	530 ha	約 2.1 %	約 9.1 %

（H28.3 時点）

※40【都市再生緊急整備地域】都市の再生の拠点として、都市開発事業等を通じて緊急かつ重点的に市街地の整備を推進すべき地域で、都市再生特別措置法に基づき定められる。

※41【都心まちづくり計画】都心のまちづくりの長期的な目標、方針、まちづくりの各主体が協働して取り組むための仕組み等を示した計画。

8 事前届出

都市再生特別措置法第 88 条又は第 108 条の規定に基づき、集合型居住誘導区域外又は都市機能誘導区域外で以下の行為を行う場合、これらの行為に着手する日の 30 日前までに、行為の種類や場所などについて、市長への届出が必要となります。

8-1 集合型居住誘導区域外

【届出対象】

(※下記の開発・建築行為を行おうとする区域・敷地の全部又は一部が集合型居住誘導区域外にある場合は、届出対象)

◆開発行為^{※56}の場合

- ① 3 戸以上の住宅の建築を目的とする開発行為
- ② 1 戸又は 2 戸の住宅の建築を目的とする開発行為で、その規模が 1,000 m²以上のもの

◆建築行為の場合

- ① 3 戸以上の住宅を新築しようとする場合
- ② 建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して 3 戸以上の住宅とする場合

【届出様式】

- ◆開発行為の場合・・・・・・・・・・様式-1
- ◆建築行為の場合・・・・・・・・・・様式-2
- ◆上記 2 つの届出内容を変更する場合・・・様式-3

【添付書類】

◆開発行為の場合

- ・当該行為を行う土地の区域並びに当該区域内及び当該区域の周辺の公共施設を表示する図面（縮尺 1,000 分の 1 以上）
- ・設計図（縮尺 100 分の 1 以上）
- ・その他参考となるべき事項を記載した図書

◆建築行為の場合

- ・敷地内における住宅等の位置を表示する図面（縮尺 100 分の 1 以上）
- ・住宅等の 2 面以上の立面図及び各階平面図（縮尺 50 分の 1 以上）
- ・その他参考となるべき事項を記載した図書

◆上記 2 つの届出内容を変更する場合

- ・上記と同じ

※56【開発行為】ここでは、主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更で、札幌市開発許可等審査基準第 3 条に該当するものをいう。

8-2 都市機能誘導区域外

【届出対象】

(※下記の開発・建築行為を行おうとする区域・敷地の全部又は一部が都市機能誘導区域外にある場合は、届出対象)

◆開発行為

- ①誘導施設（高機能オフィスビルを除く）を有する建築物の建築を目的とする開発行為

◆建築行為

- ①誘導施設（高機能オフィスビルを除く）を有する建築物を新築しようとする場合
- ②建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して誘導施設（高機能オフィスビルを除く）を有する建築物とする場合

【届出様式】

- ◆開発行為の場合・・・様式-4
- ◆建築行為の場合・・・様式-5
- ◆上記2つの届出内容を変更する場合・・・様式-6

【添付書類】

◆開発行為の場合

- ・当該行為を行う土地の区域並びに当該区域内及び当該区域の周辺の公共施設を表示する図面（縮尺 1,000 分の 1 以上）
- ・設計図（縮尺 100 分の 1 以上）
- ・その他参考となるべき事項を記載した図書

◆建築行為の場合

- ・敷地内における建築物の位置を表示する図面（縮尺 100 分の 1 以上）
- ・建築物の2面以上の立面図及び各階平面図（縮尺 50 分の 1 以上）
- ・その他参考となるべき事項を記載した図書

◆上記2つの届出内容を変更する場合

- ・上記と同じ