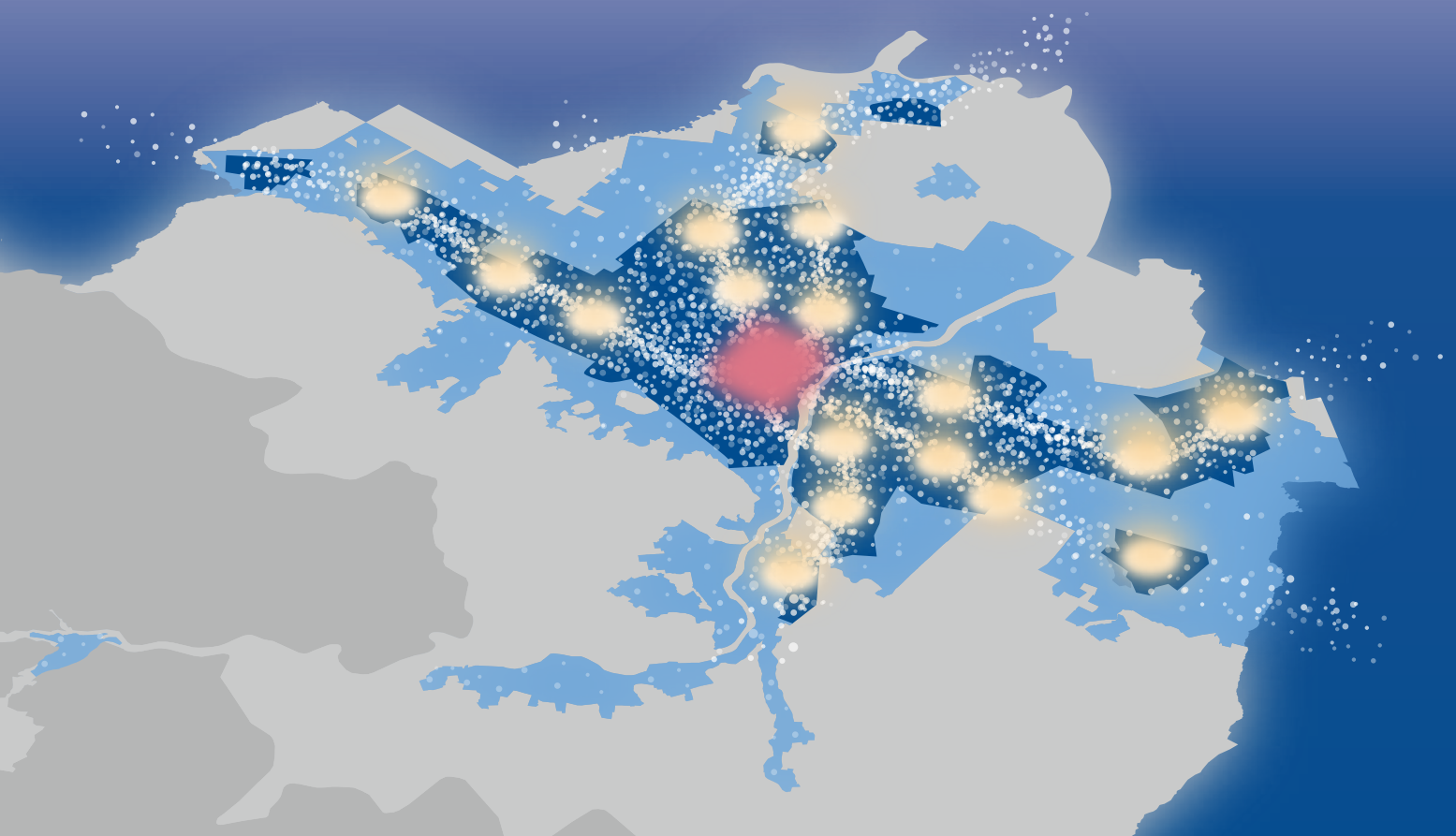




第2次札幌市立地適正化計画

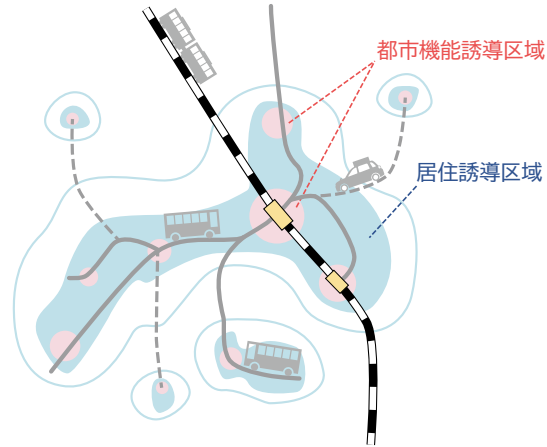
概要版



令和8年（2026年）3月
SAPP_00

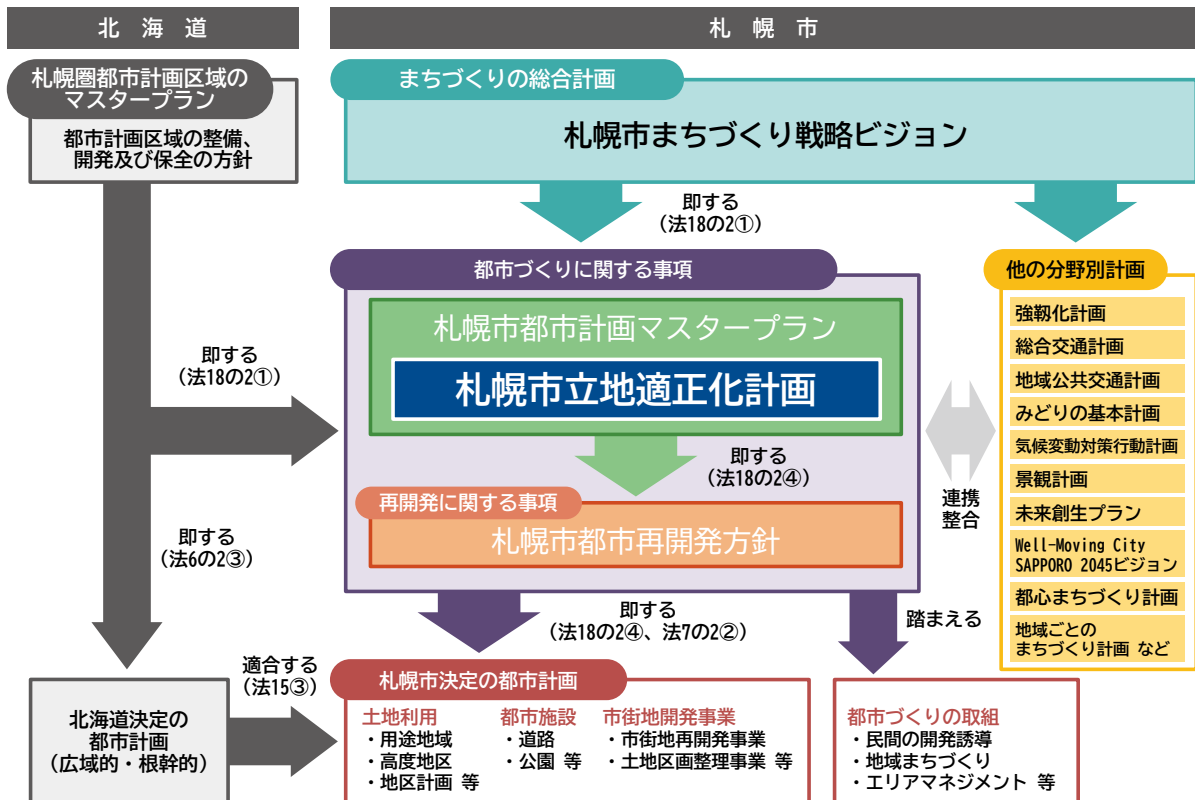
立地適正化計画とは

- 人口減少・少子高齢化の中でも、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」によるまちづくりを実現するための計画です。



▲ 立地適正化計画のイメージ

計画の位置づけ



※ 上図における「法」は都市計画法を指します。
 ※ 立地適正化計画は、都市計画マスタープランの一部とみなします。(都市再生特別措置法第82条)

▲ 本計画の位置づけ

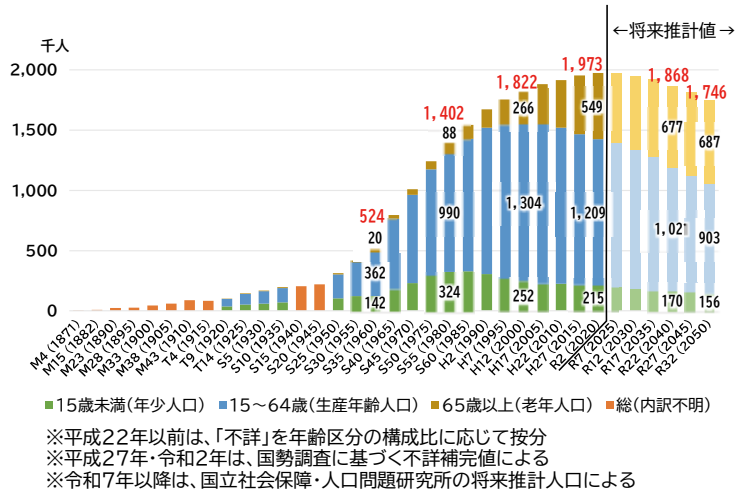
目標年次

- 本計画は、「第3次札幌市都市計画マスタープラン」と同じく、おおむね20年後の令和27年(2045年)を見据えた計画とします。

札幌の特徴及び都市を取り巻く状況の変化

【人口】

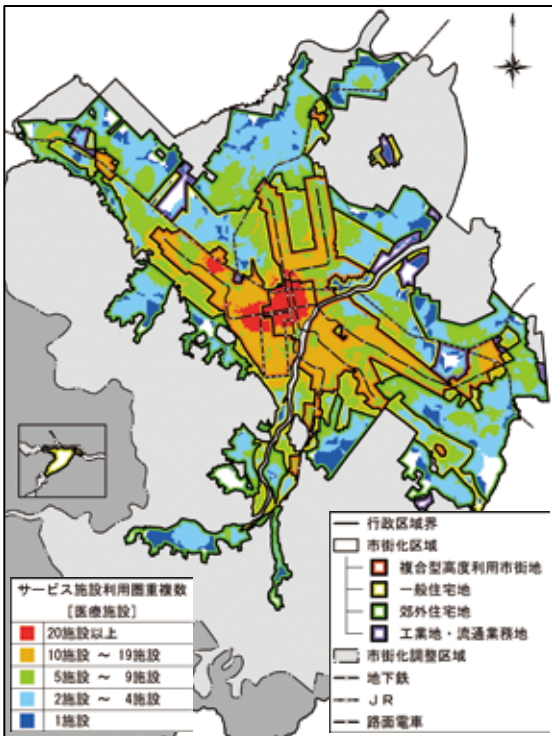
- 札幌の人口は、これまで地下鉄の沿線などの複合型高度利用市街地を中心に増加を続け、市街地全体で一定の人口密度が確保されています。
- 令和3年(2021年)に人口減少局面を迎え、今後は人口減少が進むことが見込まれていますが、人口密度はおおむね今後20年間は一定の水準が維持される見込みです。
- 一方で、2040年代以降は、人口減少や人口構造の変化が更に進行することが見込まれることから、より一層の人口減少等を見据えた検討を進めることが重要です。



▲人口の推移と将来人口推計
資料:国立社会保障・人口問題研究所「将来推計人口」を基に札幌市で作成

【生活利便】

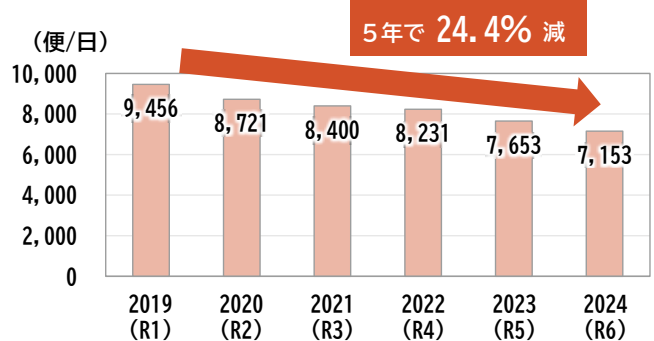
- 札幌は、生活利便施設の徒歩圏面積カバー率が高く、おおむね市全体で高水準に立地しています。生活利便施設は人口密度に応じて立地する傾向があることから、今後、人口密度が低下すると、生活利便施設の維持・存続が困難になる地域が発生することが懸念されます。



▲各100mメッシュにおける徒歩圏内の施設立地状況の一例(令和6年)(医療施設)
(医療施設徒歩圏面積カバー率:92.6%)

【公共交通】

- これまで「骨格公共交通ネットワーク(地下鉄・JR・路面電車)」、「バスネットワーク」、「タクシー」、「交通結節点」による公共交通ネットワークを形成してきましたが、近年、路線バスの減便や廃止により、公共交通の利便性の維持が課題となっています。



▲札幌市内のバス便数(札幌市内完結路線)

【自然災害】

- 近年頻発・激甚化する災害に備え、災害リスクを踏まえた防災・減災の取組を進めるとともに、災害発生後においても生活や経済活動が継続・早期復旧でき



▲一時滞在施設

るよう、レジリエンス(自己回復力・強靱性)の向上に向けた取組を進め、これらのリスクに対して適切に備えていくことが求められています。

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

札幌市が目指す「札幌型コンパクトシティの実現」とは、今後更に進行する人口減少等を見据えた「持続可能な都市の形成」と、これまで築いてきた特徴や強みを生かした「魅力と活力の創出」に向けた都市づくりを指します。

都市づくりの基本目標

- 「都市づくりの基本目標」を、「都市づくり全体」と「身近な地域」の2つの視点から、以下のとおり定めます。

<都市づくり全体>

高次な都市機能や活発な経済活動、文化芸術・スポーツが育む創造により、北海道をリードし世界を引き付ける

魅力と活力あふれる世界都市

人口減少等に適応した都市構造を形成し、地域コミュニティを支え札幌の価値を守り育てる

持続可能な都市

札幌らしい地域の特色を生かした居住環境の形成により子育て・暮らし・仕事など誰もが快適で多様なライフスタイルを実現できる

「ひと」中心の都市

先進的な取組により脱炭素化を推進し、「みどり」や「ゆき」の自然の恵みと調和した

環境都市

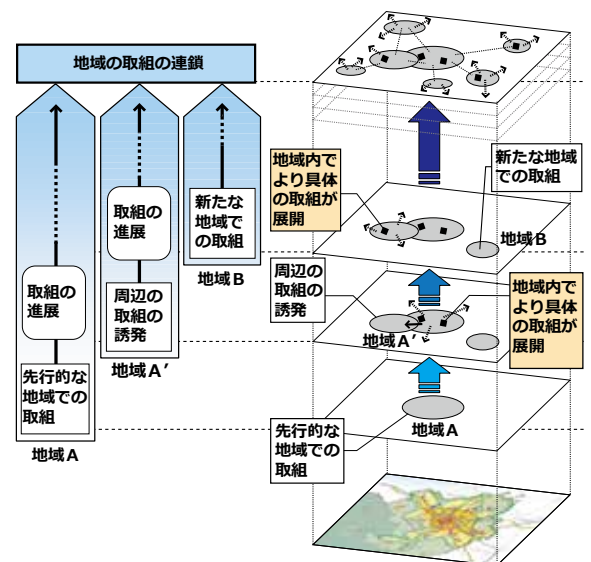
都市基盤の効率的な維持・保全や災害リスクを踏まえた防災・減災の取組により、都市活動が災害時にも継続できる

安全・安心・強靱な都市

<身近な地域>

多様な協働

により地域の価値を創造する取組が連鎖する都市



▲ 身近な地域の基本目標の展開イメージ

立地の適正化に関する基本的な方針

基本方針1

居住機能と都市機能の適切な誘導による

人口減少に適応した持続可能な都市づくり

- 多くの人が集まる都心や地域交流拠点と基軸となる公共交通を中心に居住機能と都市機能の集積を図り、人口減少が進む中でも利便性の高い地域での暮らしやゆとりある郊外での暮らしなど、多様なライフスタイルに対応した持続可能な都市を目指します。

基本方針2

公共交通ネットワークで結ばれた

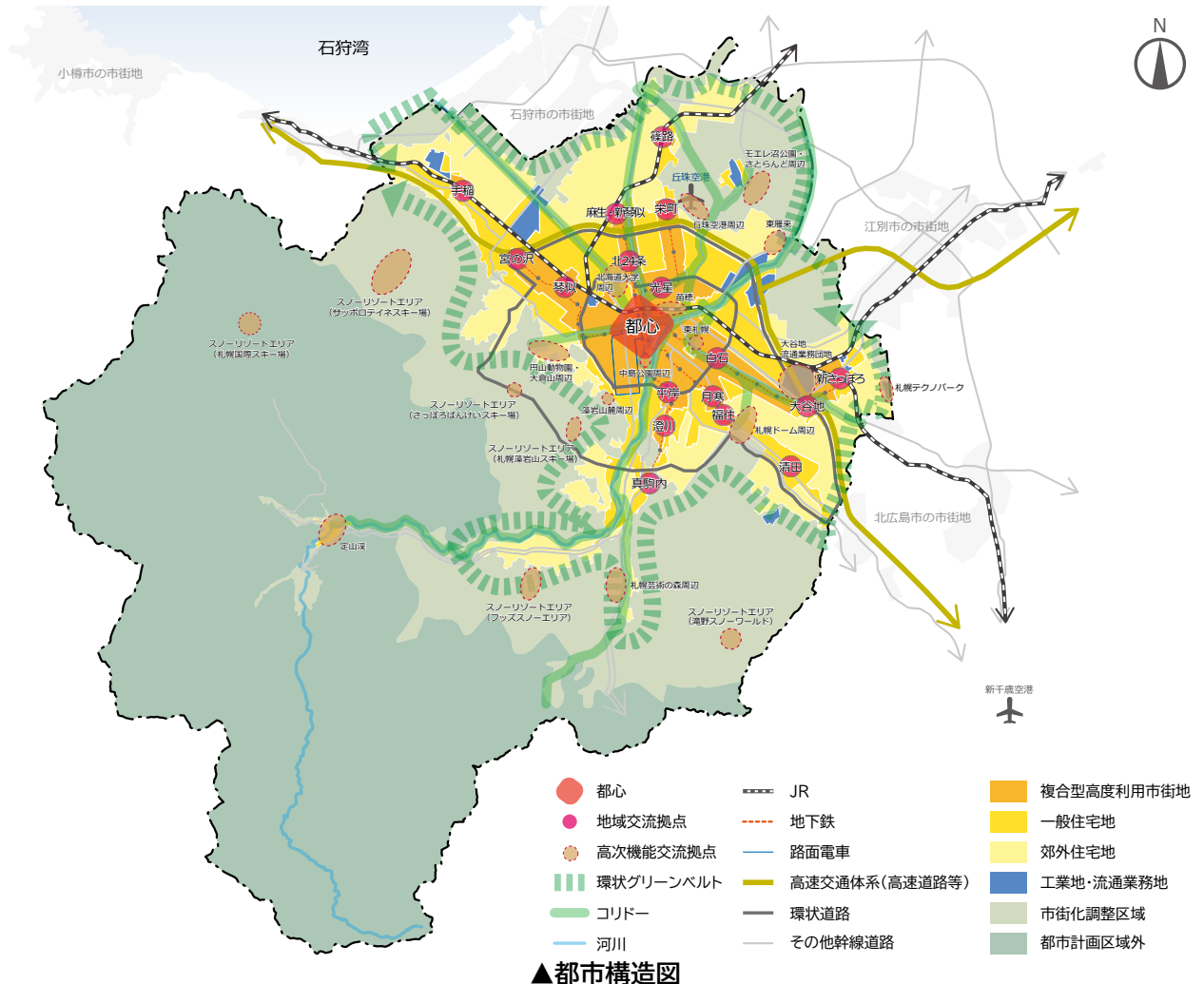
誰もが暮らしやすい都市づくり

- 居住機能と都市機能の誘導に合わせて札幌の都市構造を支える公共交通ネットワークを持続可能なものとし、都市機能へのアクセス性が確保された誰もが暮らしやすい都市を目指します。

基本方針3

自然災害のリスクを踏まえた安全で安心な都市づくり

- 自然災害のリスクを踏まえて居住機能と都市機能の誘導を図りつつ、市民・企業・行政などの多様な関係者が連携して都市の防災力を高める取組を進め、安全で安心な都市を目指します。



居住誘導区域等

<居住誘導区域>

人口減少の中にあっても一定のエリアにおいて人口密度を維持することにより、都市機能や地域コミュニティが持続的に確保されるよう、居住を誘導すべき区域

(1) 居住誘導の基本的な考え方

- 札幌の人口は減少局面を迎えており、今後も人口減少は避けられないという認識のもと2040年代より先を見据えると、複合型高度利用市街地、一般住宅地、郊外住宅地、それぞれの住宅市街地の区分に応じて利便性が確保された居住環境が必要です。
- 本計画では、人口、土地利用、交通および災害リスクの現状と将来の見通しを勘案して、居住誘導区域を設定します。
- 居住誘導区域内に都市機能が維持されることで、区域内の居住環境の向上だけでなく、後背の住宅地の生活利便性の確保にもつながります。

(2) 居住誘導区域の設定

- 生活を支える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に居住誘導区域を設定し、戸建住宅や集合住宅など地域の特性に応じた居住機能の集積を図ることにより、人口密度の維持を目指します。
- 骨格公共交通である地下鉄・JR・路面電車及び地域交流拠点の周辺を対象とし、住宅市街地の区分や徒歩圏、居住誘導区域の位置関係、土地利用の状況、災害リスクを考慮して設定します。

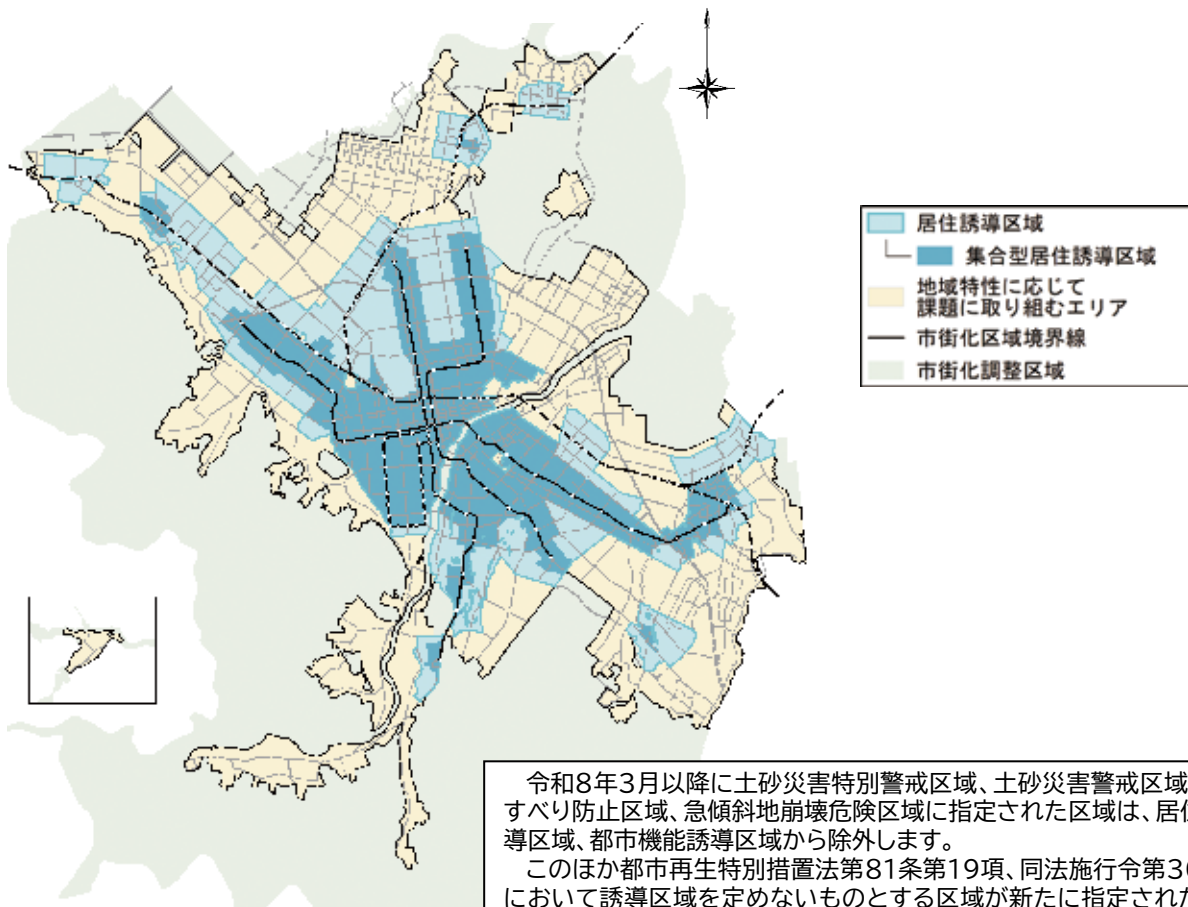
【集合型居住誘導区域】

- 居住機能や都市機能が一定程度集積している「複合型高度利用市街地」は、利便性が高い市街地であるだけでなく、後背の住宅地の生活利便性を確保する役割も担っています。そのため、その地域の人口が減少すると都市機能の低下を招き、後背の住宅地にも影響を及ぼすことが懸念されます。
- 複合型高度利用市街地の区域を基本に、土地の高度利用を主とした集合型の居住機能の集積を図ることにより、人口密度の維持・増加を目指します。
- 都心の中心部(おおむね札幌駅～大通公園の地域)については、地域の特性を踏まえ、都心としての都市機能の集積を優先させるべきであるため、積極的に居住誘導を図るものではありません。

(3)地域特性に応じて課題に取り組むエリア

- 居住誘導区域の外では、人口減少に伴う課題が顕在化し、都市機能の低下や空き家・空き地の増加、地域コミュニティの希薄化など、地域の居住環境や魅力を維持することが難しくなることが懸念されます。
- 札幌は既に人口減少の局面に入っており、今後もこの傾向が続くと見込まれる中で、人口減少を前提としつつも、地域の実情や特性、課題を把握し地域ごとにまちづくりに取り組むなど、市民の暮らしを支えるため、必要に応じた取組を検討します。

(4)居住誘導区域等の区域図



■居住誘導区域境界の設定について

- 地下鉄沿線、路面電車沿線、JR駅周辺、地域交流拠点周辺の徒歩圏を目安として、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境界を設定
- 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、急傾斜地崩壊危険区域などは、その区域を除外

<補足>

- 公共交通の徒歩圏については、地下鉄は沿線からおおむね800m、JRは駅を中心に半径おおむね800m、路面電車は沿線からおおむね300mの範囲
- このうち、JR駅については、駅周辺の状況(人口、住宅、生活利便施設)、駅の利用状況(乗車数)、交通結節機能(バスとの連絡状況)を踏まえ区域を設定

都市機能誘導区域と誘導施設

<都市機能誘導区域>

都市の拠点となるエリアにおいて、医療・福祉・子育て支援・商業等の都市機能を集積させることで、効率的なサービスの提供を実現し、市民の利便性と福祉の向上を図ることを目的として、都市機能の立地を誘導する区域

<誘導施設>

都市機能誘導区域ごとに立地を誘導すべき施設

(1)都市機能誘導の基本的な考え方

- 必要な都市機能を都市の拠点となるエリアに集積させることで、効率的なサービスの提供を実現し、市民の利便性と福祉の向上を図るとともに、都市の魅力を高めることを目的として、都市機能誘導区域と誘導施設を設定します。
- 少子高齢社会への対応や子育てしやすい環境の確保など、これからの都市づくりに重要な視点を踏まえて誘導施設を設定し、誘導を図るべき区域を都市機能誘導区域に位置づけます。

(2)誘導施設の設定

都市機能	誘導施設	考え方
日常生活を支える利便機能	<ul style="list-style-type: none"> ・200床以上の病院 ・子どもの屋内遊び場 ・大規模な商業施設 	<ul style="list-style-type: none"> ● 多世代に向けて広域的なサービスの提供が求められる施設であることから、誰もが公共交通を利用してアクセスしやすいエリアへ集積を図ります。 ● 日常的に地域住民が利用する身近な機能である診療所や福祉施設、保育施設、スーパーマーケットなどの施設は、今後も人口密度に応じて、市街化区域内での適正な立地を推進し、特定の区域への誘導は行わないこととします。
公共サービス機能	<ul style="list-style-type: none"> ・区役所 ・保健センター ・区民センター・コミュニティセンター ・図書館・体育館 ・区保育・子育て支援センター（ちあふる） 	<ul style="list-style-type: none"> ● 施設の相互連携や空間の有効活用を図りながら、公共交通の利便性が高く多くの市民が集まるエリアに機能を集約することにより、効率的かつ質の高い公共サービスの提供が可能となり、市民の利便性及び福祉の向上に寄与します。
地域の魅力を高める都市機能	<ul style="list-style-type: none"> ・200床以上の病院(再掲) ・子どもの屋内遊び場(再掲) ・大規模な商業施設(再掲) 	<ul style="list-style-type: none"> ● 広域から多様な世代の人を引き付けることから、地域の魅力を高める都市機能としても位置づけます。
都市の魅力を高める都市機能	<ul style="list-style-type: none"> ・MICE関連施設 ・高機能オフィス ・大規模ホール 	<ul style="list-style-type: none"> ● 集客・交流機能を有する「MICE関連施設」や、雇用の創出やビジネスの拠点となる「高機能オフィス」は、市民生活の質の向上とともに、都市の国際競争力の強化にも資する重要な施設です。 ● 文化活動の発表の場や多様な文化芸術に触れる機会を提供する「大規模ホール」は、文化的な豊かさを育みながら、都心のにぎわいを生み出す集客交流拠点として、都市の魅力や活力の向上に寄与します。
防災力を高める都市機能	<ul style="list-style-type: none"> ・一時滞在施設 	<ul style="list-style-type: none"> ● 居住者だけでなく、観光客や就労者、後背圏からの利用者など多くの来訪者がいるエリアにおいて帰宅困難者対策を進めるため、誘導施設に位置づけて都市の防災力の向上を図ります。

(3) 都市機能誘導区域の設定

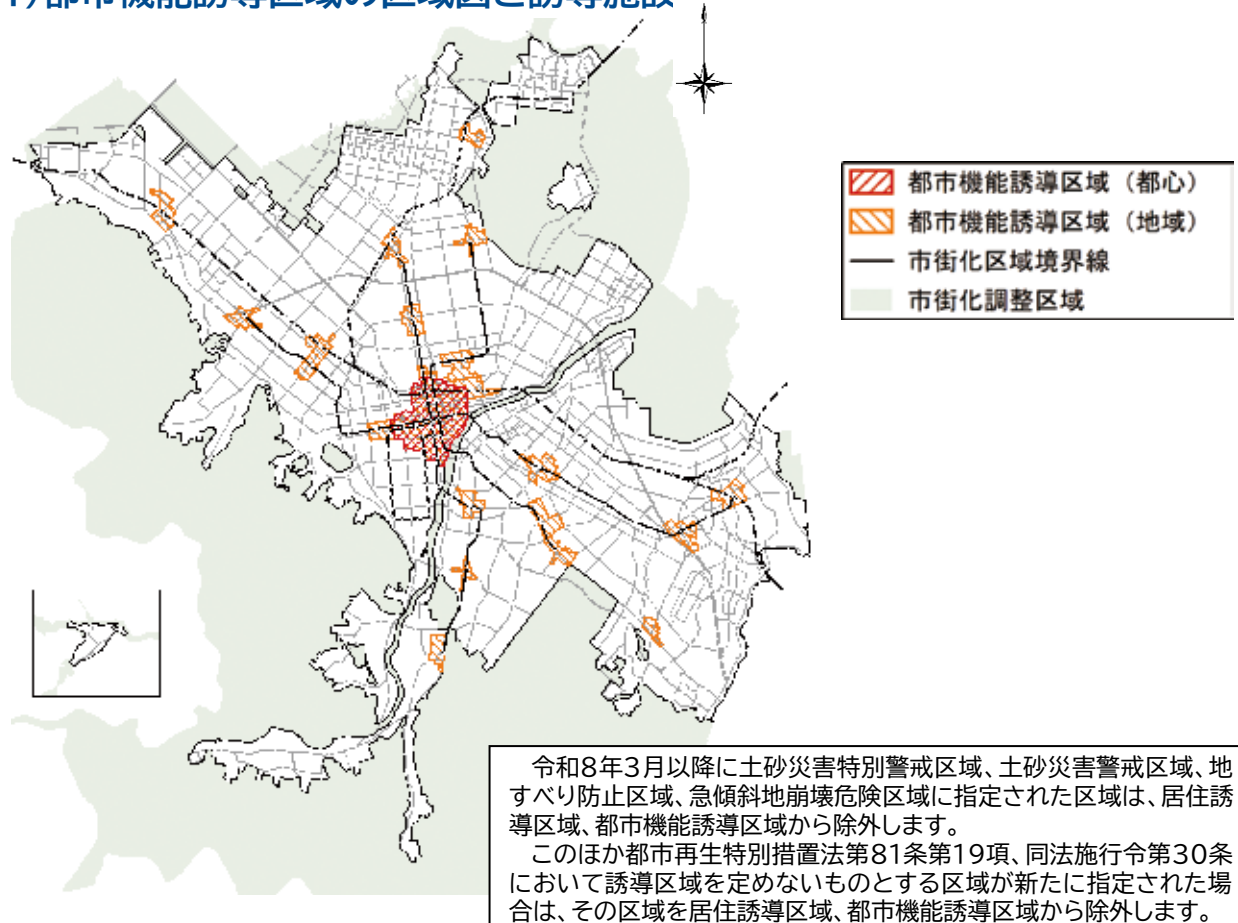
地域の暮らしを守り・育む都市機能誘導区域

- 「日常生活を支える利便機能」や「公共サービス機能」、「地域の魅力を高める都市機能」、「防災力を高める都市機能」に位置づけられる誘導施設については、公共交通の利便性が高いエリアや周辺地域の生活を支える拠点としての役割を担うエリアにおいて集積することを目指し、**都心、地域交流拠点**を**都市機能誘導区域**に設定します。また、**都心周辺**は、土地の高度利用が図られており、公共交通の利便性も高く、都心との近接性を生かして機能や魅力の向上が期待できることから、**都市機能誘導区域**に設定します。

都心にふさわしい高次な都市機能誘導区域

- 「都市の魅力を高める都市機能」に位置づけられる誘導施設については、高次な都市機能として特に都心において集積が必要となることから、**都心には都市機能誘導区域を重層的に設定**します。

(4) 都市機能誘導区域の区域図と誘導施設



■ 都心の区域境界の設定について

- 「第2次札幌市まちづくり戦略ビジョン」に定める都心の範囲を踏まえ、道路・河川などの地形地物や、用途地域・高度地区などの土地利用制限の境界などに合わせて区域境界を設定

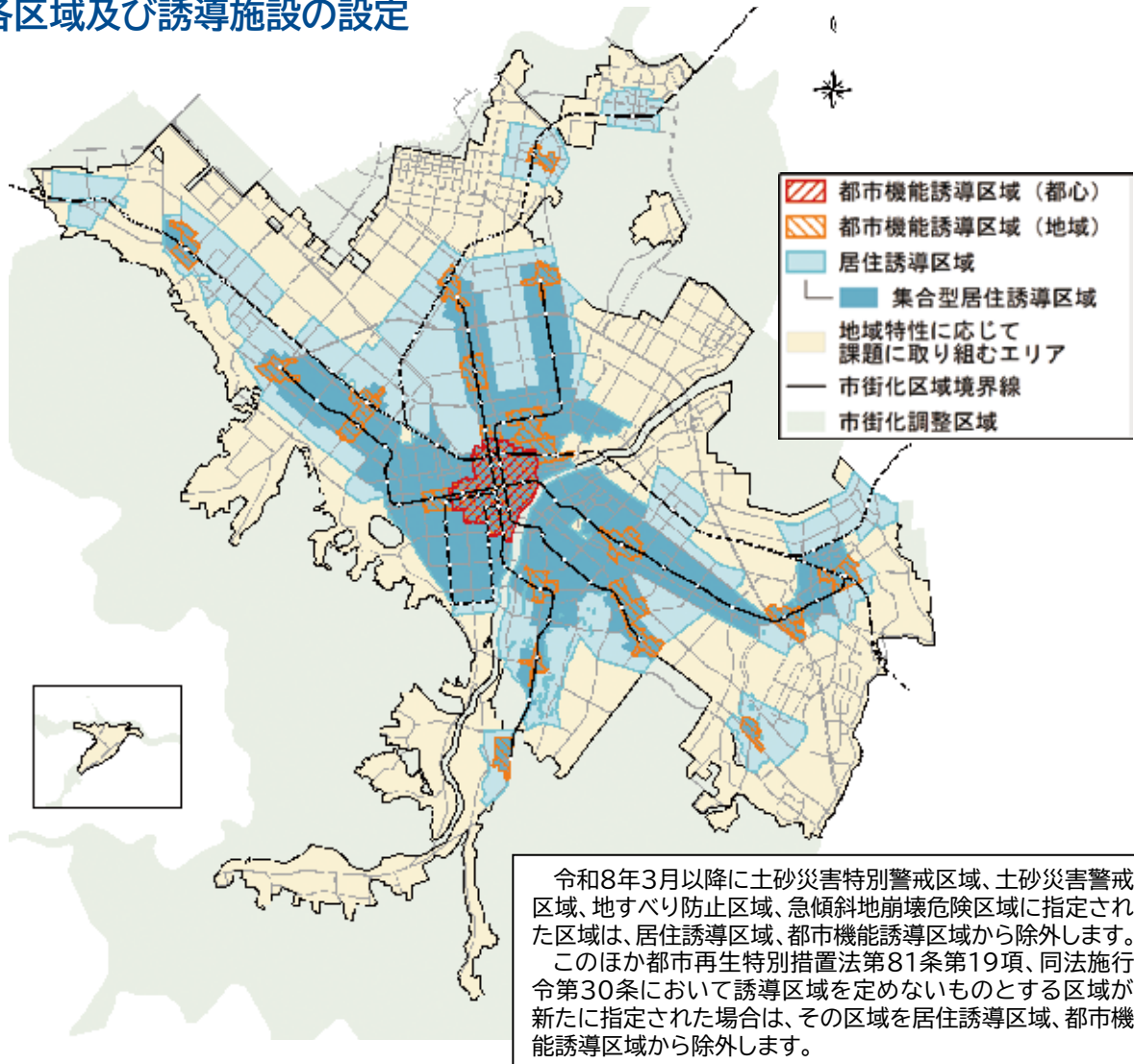
■ 都心周辺の区域境界の設定について

- 都心に隣接した区域で、用途地域の指定状況や都市機能の立地状況を踏まえ、道路・河川などの地形地物や、用途地域・高度地区などの土地利用制限の境界などに合わせて区域境界を設定

■ 地域交流拠点の区域境界の設定について

- 地下鉄駅などからの徒歩圏や地域としての一体性を踏まえ、道路・河川などの地形地物や、用途地域・高度地区などの土地利用制限の境界、土地利用構想等の計画策定エリアなどに合わせて区域境界を設定

(5)各区域及び誘導施設の設定



都市機能誘導区域	対象エリア	誘導施設
都心 にふさわしい 高次な都市機能 誘導区域	都心	<ul style="list-style-type: none"> ● 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)
地域 の暮らしを 守り・育む都市機能 誘導区域	都心 都心周辺 地域交流拠点	<ul style="list-style-type: none"> ● 200床以上の病院 ● 子どもの屋内遊び場 ● 大規模な商業施設 ● 多くの市民が利用する公共施設 (区役所、保健センター、区民センター・コミュニティセンター、図書館、体育館、区保育・子育て支援センター) ● 一時滞在施設

【各誘導区域の面積】

区域	面積	市街化区域に占める割合	備考
市街化区域	25,034 ha	—	—
居住誘導区域	11,167 ha	約 44.6 %	—
集合型居住誘導区域	5,888 ha	約 23.5 %	—
都市機能誘導区域(都心)	455 ha	約 1.8 %	※
都市機能誘導区域(地域)	1,452 ha	約 5.8 %	※

※都市機能誘導区域(地域)の内側に都市機能誘導区域(都心)を重層的に設定

※概要版では、各種施策の中から一部を抜粋しています。

居住機能の誘導に係る施策

主な誘導施策	施策の内容
居住機能の立地促進	<ul style="list-style-type: none"> 用途地域など地域地区の効果的な運用や立地支援に係る方策を検討します。
居住者の生活利便性の確保	<ul style="list-style-type: none"> 土地利用計画制度の効果的な運用のほか、都市計画提案制度や都市再生特別措置法に基づく各種制度の活用を検討します。

都市機能の誘導に係る施策

主な誘導施策	施策の内容
地区の特性に応じた都市機能の集積	<ul style="list-style-type: none"> 市街地再開発事業等により、民間活力を活用しながら、土地の高度利用及び誘導施設をはじめとした都市機能の集積を図ります。
都市機能の誘導効果を相乗的に高める空間の形成	<ul style="list-style-type: none"> 都心では、民間都市開発との連携による積雪寒冷地にかさわしい多様な屋内空間等のオープンスペースの創出・連続化等により、にぎわいと交流を生む場の創出を推進します。
多様な主体によるエリアの魅力高める機会の創出	<ul style="list-style-type: none"> 地域交流拠点の機能強化に向けて個々の取組を相互に連携・調整するため、地域の特徴・課題や住民活動の熟度などに応じ、市民・企業・行政などの各主体の協働による指針づくりを進めます。

公共交通や円滑な移動に関する施策

主な誘導施策	施策の内容
持続可能な公共交通ネットワークの構築	<ul style="list-style-type: none"> 公共交通機関の持つ個々の特性や役割を生かしながら、面的な公共交通ネットワークを維持することに加え、交通結節機能の維持・向上の取組等により、持続可能な公共交通ネットワークの構築を図ります。
公共交通の質的充実	<ul style="list-style-type: none"> AIを活用したデマンド交通や新たな決済手段など、新技術を活用した公共交通の利用に関する質的向上に向けた検討を進めます。

誘導区域の外における地域特性に応じた施策

主な誘導施策	施策の内容
地域コミュニティの確保	<ul style="list-style-type: none"> 大規模な住宅団地や地域コミュニティの中核を担ってきた学校跡地等の土地利用が転換される場合は、都市構造の秩序の維持、地域コミュニティの増進、周辺の市街地環境との調和を前提としながら、地域に求められる機能や札幌の魅力や活力の向上に寄与する機能の導入等について検討します。
空き地や空き家への対策	<ul style="list-style-type: none"> 空き家等の適切な管理により、地域の安全確保と生活環境の保全を図るため、総合的な空き家等対策を推進します。

低未利用地に関する考え方

- 低未利用地の発生抑制や有効活用、適正な管理が進められるよう、市民、企業、行政などの多様な主体が共有する指針を掲げ、居住機能や都市機能の誘導を促進することや、良好な居住環境の確保を図ります。

- (1) 居住誘導区域における低未利用地の利用と管理の指針
- (2) 都市機能誘導区域における低未利用地の利用と管理の指針
- (3) 誘導区域外における低未利用地の利用と管理の指針

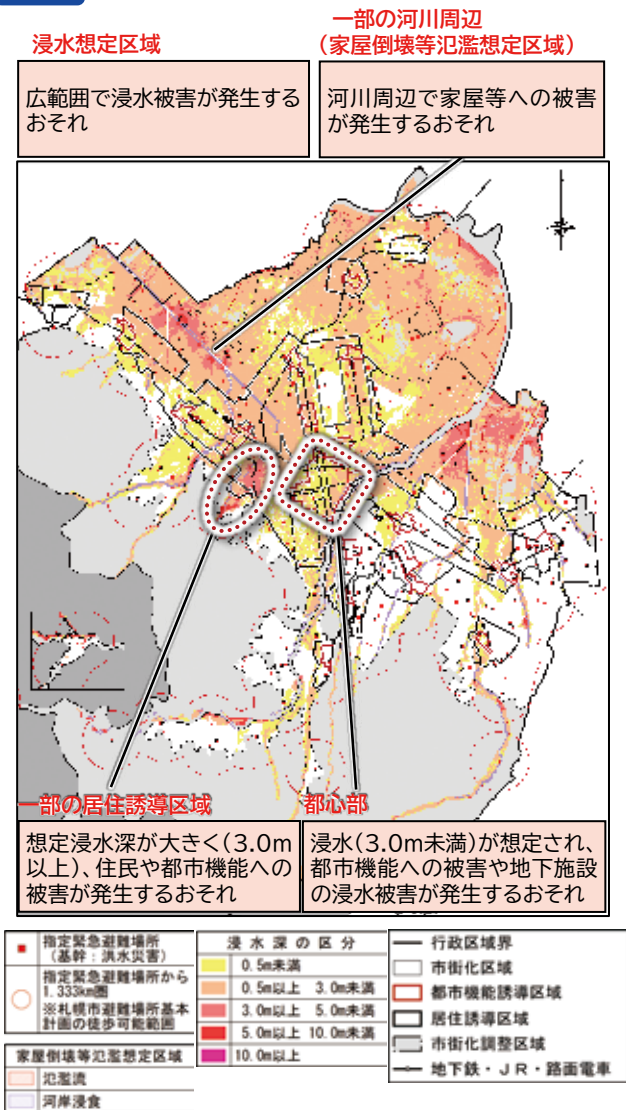
防災指針とは

- 立地適正化計画における防災指針とは、居住機能や都市機能の誘導を図る上で必要となる都市の防災に関する機能を確保するための指針であり、居住誘導区域における災害リスクをできる限り回避あるいは低減させるために必要な防災・減災の取組を示すものです。
- 本計画では、災害リスクを踏まえて誘導区域を設定しつつ、区域内に災害ハザードエリアが残る場合には、適切な防災・減災の取組を防災指針として位置づけます。なお、札幌市では各種災害に対して、既に関連する計画や指針等を定めて、防災・減災に係る取組を進めていることから、防災指針については、これらの計画等と整合を図って定めます。

災害リスク分析

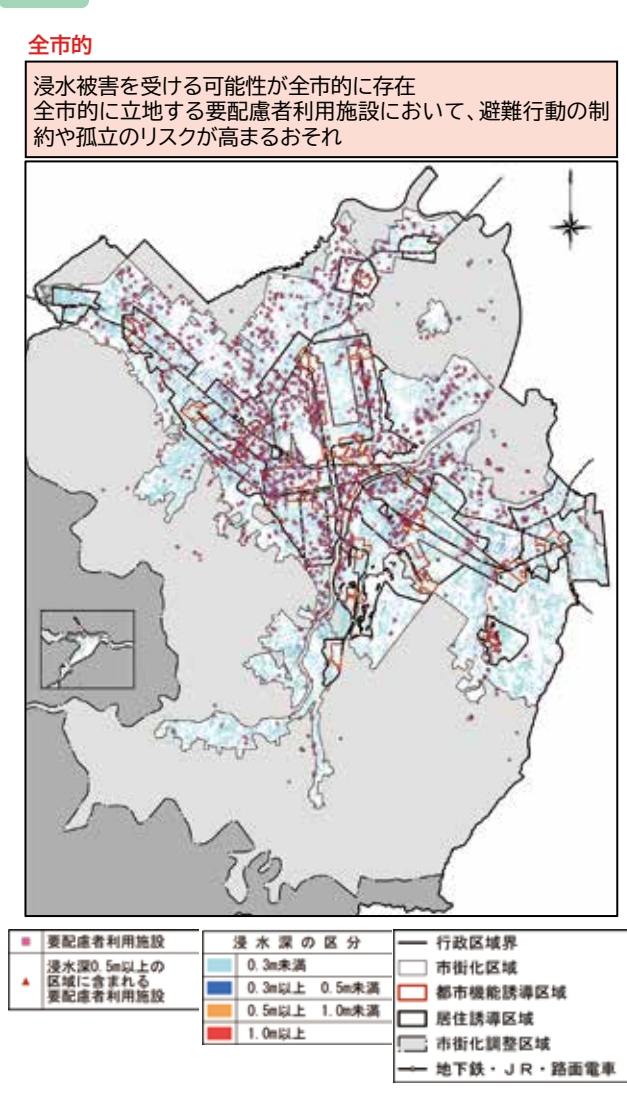
- 本計画では、札幌で発生しうる地震災害や大雨による洪水・内水氾濫、土砂災害のほか、積雪寒冷地である札幌の特徴を踏まえ大雪による雪害といった自然災害を対象とします。

洪水



▲洪水浸水想定区域(想定最大)×指定緊急避難場所兼指定避難所(基幹避難所) (令和6年)

内水



▲内水氾濫想定区域×要配慮者利用施設(令和6年)

土砂

土砂災害(特別)警戒区域

土砂災害により住民や建築物、道路等への被害のおそれ避難行動や緊急搬送に支障を及ぼすおそれ

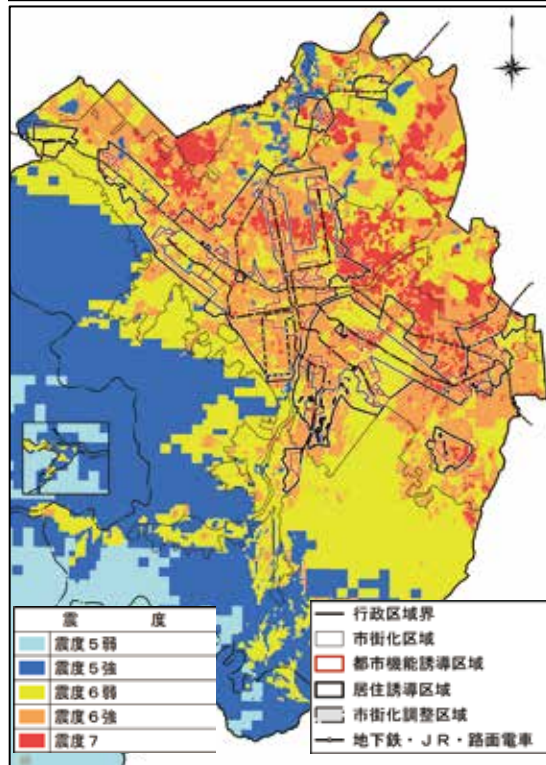


▲土砂災害(特別)警戒区域×緊急輸送道路

地震

全市的

強い揺れによる被害を受けるおそれ



▲震度分布

取組方針

- 災害リスク分析の結果を踏まえ誘導の考えを整理するとともに、災害リスクの低減に向けたハード・ソフトによる対策の考えを整理して取組方針を定めます。

災害	災害リスクに対する誘導の考え	取組方針
洪水 内水	居住誘導区域から除外しない	災害リスクの低減(ハード) <ul style="list-style-type: none"> ● 河川や流域貯留浸透施設の整備などのハード対策を継続することにより災害リスクの低減を図る
		災害リスクの低減(ソフト) <ul style="list-style-type: none"> ● 災害リスクの周知・啓発、避難に関する情報発信など、安全な避難を確保するためのソフト対策により災害リスクの低減を図る
土砂	土砂災害の危険性のある区域を居住誘導区域から除外する	災害リスクの回避 <ul style="list-style-type: none"> ● 法令に基づく開発規制や誘導区域からの除外により災害リスクの回避を図る
		災害リスクの低減(ハード) <ul style="list-style-type: none"> ● 市街地に広く被害を及ぼすおそれのある土砂災害については、国や北海道などと連携し砂防事業等のハード対策による災害リスクの低減が円滑に図られるように努める
		災害リスクの低減(ソフト) <ul style="list-style-type: none"> ● 災害リスクの周知・啓発、安全な避難体制の構築など、安全な避難を確保するためのソフト対策により災害リスクの低減を図る
地震	居住誘導区域から除外しない	災害リスクの低減(ハード) <ul style="list-style-type: none"> ● 居住機能や都市機能、交通機能、ライフラインを確保できるよう、ハード対策により災害リスクの低減を図る
		災害リスクの低減(ソフト) <ul style="list-style-type: none"> ● 災害リスクの周知・啓発、安全な避難体制の構築など、安全な避難を確保するためのソフト対策により災害リスクの低減を図る ● 一時滞在施設を誘導施設に位置づけ、民間と連携して防災力の向上を図る
雪害	居住誘導区域から除外しない	災害リスクの低減(ハード) <ul style="list-style-type: none"> ● 雪対策施設の増強などの大雪に備えたハード対策により災害リスクの低減を図る
		災害リスクの低減(ソフト) <ul style="list-style-type: none"> ● 「大雪時の対応指針」に基づく迅速な除排雪の実施、ならびに市民や企業との協働などのソフト対策により災害リスクの低減を図る

具体的な取組

- これまでに整理した災害リスクの分析と取組方針を踏まえ、今後の具体的な取組を明示します。

※概要版では、具体的な取組の中から一部を抜粋しています。

取組の種類	具体的な取組	災害	主体	短期5年	中期10年	長期20年
災害リスクの回避	居住機能の誘導	法令に基づく開発規制(災害レッドゾーン)	市		(継続)	
		立地適正化計画における誘導区域からの除外	市		(継続)	
災害リスクの低減(ハード)	河川の整備	厚別西川、北郷川、三里川ほか	洪水 内水	国・道・市		(継続)
	下水道の整備	新道東、山の手地区における雨水拡充管の整備	洪水 内水	市	→	
	貯留・浸透施設の整備	学校・公園における流域貯留浸透施設の整備	洪水 内水	市		(継続)
	砂防施設等の整備	南の沢川、オカパルシ川、舞簾川ほか	土砂	国・道		(継続)
	土砂災害防止機能の発揮	森林整備	土砂	市		(継続)
	耐震化・老朽化対策による居住機能の確保	市営住宅の建て替え・改修等	地震	市		(継続)
	都市機能の防災力の向上	災害時における医療体制の整備	全般	市・民間		(継続)
	民間活力による防災力を備えた都市機能の整備	北5西1・西2地区第一種市街地再開発事業	地震	市・民間	→	
	安全な避難経路の整備	道路・橋りょう等の補修・整備等	全般	市		(継続)
	避難場所の整備・機能向上	避難場所となる学校や公園などの改修、バリアフリー化	全般	市		(継続)
	一時滞在施設の整備	札幌駅・大通駅周辺地区における整備	地震 雪害	市・民間		(継続)
	緊急輸送道路や避難経路など交通機能の強化	道路・地下鉄等交通施設の保全、改修等	全般	市		(継続)
	上下水道の機能確保	水道施設、下水道施設の耐震化等	地震	市		(継続)
	雪対策施設の増強	ロードヒーティングや雪処理施設等の雪対策施設の改修	雪害	市		(継続)
災害リスクの低減(ソフト)	災害リスクの調査等	大規模盛土造成地変動予測および滑动崩落防止事業	地震	市	→	
	災害リスクの周知・啓発	ハザードマップの周知・避難行動の理解促進、防災情報の普及啓発	全般	市・民間		(継続)
	安全な避難体制の構築	要配慮者利用施設・地下施設における「避難確保計画」の作成等浸水への備え	洪水 内水 土砂	市・民間		(継続)
	大雪等への対策	重要路線の優先除排雪、フェーズ(局面)に応じた対策の実施	雪害	市		(継続)
	市民や企業との協働による大雪等への対策	大雪時の車による不要不急の外出自粛	雪害	市・民間		(継続)

第7章

立地適正化計画の実効性向上に向けた指標・目標値

評価指標・目標値の設定

- 本計画では、居住機能の誘導、都市機能の誘導、防災力の向上、関連分野への波及などの観点に着目して、評価指標と目標値を以下のとおり設定しています。

項目	評価指標	現況値	目標値
居住機能の誘導	居住誘導区域内の人口密度(人/ha)	108人/ha(R2)	108人/ha(R27)
	集合型居住誘導区域内の人口密度(人/ha)	133人/ha(R2)	135人/ha(R27)
	居住誘導区域内の生活利便施設徒歩圏カバー率(%)	おおむね100%(R6)	おおむね100%(R27)
都市機能の誘導	都心における実容積率(%)	416%(R6.3)	現状以上(R27)
	地域交流拠点における実容積率(%)	145%(R6.3)	現状以上(R27)
	札幌駅前通地下歩行空間(チ・カ・ホ)の人流状況(人/日)	約89千人/日(R6)	現状以上(R27)
	都市機能誘導区域における来街者数(人/日)	約592千人/日(R6)	現状以上(R27)
防災	災害ハザードエリアに居住する人口割合(%)	4.2%(R2)	現状以下(R27)
	一時滞在施設の整備数(箇所)	19箇所(R6.3)	現状以上(R27)
その他(関連分野への波及)	地下鉄・JRの乗車数(人/日)	791千人/日(R5)	現状以上(R27)

届出制度について

- 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、「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。

【届出対象】

居住誘導区域 外

1. 開発行為の場合

- 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㎡以上のもの

2. 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

都市機能誘導区域 外

1. 開発行為の場合

- ① 誘導施設を有する建築物の建築を目的とする開発行為

2. 建築行為の場合

- ① 誘導施設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を有する建築物とする場合

都市機能誘導区域 内

1. 誘導施設の休廃止

- ① 誘導施設を休止し、又は廃止しようとする場合

令和8年3月以降に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、急傾斜地崩壊危険区域に指定された区域は、居住誘導区域外・都市機能誘導区域外となるため、届出対象となる行為を行う場合は届出が必要となります。

このほか都市再生特別措置法第81条第19項、同法施行令第30条において誘導区域を定めないものとする区域が新たに指定された場合、その区域を居住誘導区域、都市機能誘導区域から除外するため、上記と同様に届出が必要となります。

各区域の地図情報につきましては、下記より閲覧・検索することができます。

札幌市地図情報サービス

http://www.city.sapporo.jp/johoo/it/web_gis/web_gis.html



札幌市都市計画情報等閲覧システム

都市計画課(市役所5階北側)、管理課(市役所2階南側)

また、土砂災害特別警戒区域・土砂災害警戒区域の指定状況は、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)をご確認ください。

SAPPORO

第2次札幌市立地適正化計画 概要版

■令和8年（2026年）3月発行

■企画・編集：札幌市まちづくり政策局都市計画部都市計画課

〒060-8611 札幌市中央区北1条西2丁目

電話：011-211-2506 FAX：011-218-5113

ホームページ：<https://www.city.sapporo.jp/keikaku/rich/index.html>



さっぽろ市
01-B03-25-2741
R7-1-167
