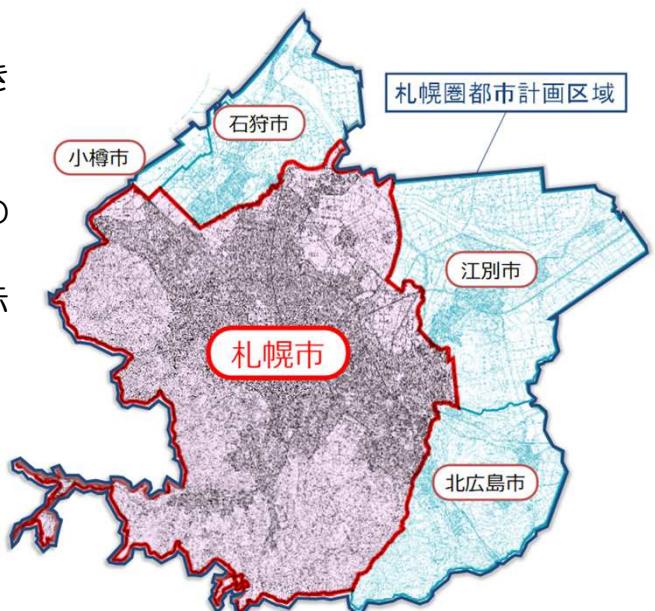


第106回 札幌市都市計画審議会 説明資料

区域マスタープラン及び区域区分の見直しについて

1 位置づけ

- 「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（区域マスタープラン）」
- ・都市計画法（以下「法」という。）第6条の2に基づき北海道が札幌圏（札幌市、石狩市、江別市、北広島市、小樽市の一部）の都市計画の方針として決定。
- ・おおむね20年後の都市の姿を展望した上で都市計画の基本的方向を定めるもので、都市施設などについておおむね10年以内に整備するものを目標として示している。
- ・都市計画区域ごとに①都市計画の目標、②区域区分の決定の有無とその方針、③土地利用、都市施設の整備及び市街地開発事業に関する主要な都市計画の決定の方針を定める。
- ・市町村は、区域マスタープランに即して、都市計画に関する基本的な方針（本市の場合は「札幌市都市計画マスタープラン（市マスタープラン）」）を定める。
- ・区域マスタープランは北海道が定め、市マスタープランは札幌市が定める。



北海道が定めるもの

区域マスタープラン

人口、人や物の動き、土地の利用のしかた、公共施設の整備などについて将来の見通しや目標を明らかにし、将来のまちをどのようにしていくかを具体的に定めるもの

（都市計画区域の整備、開発及び保全の方針）

札幌市が定めるもの

市マスタープラン

住民に最も近い立場にある市町村が、その創意工夫のもとに住民の意見を反映し、まちづくりの具体性ある将来ビジョンを確立し、地区別のあるべき「まち」の姿を定めるもの

（第2次札幌市都市計画マスタープラン）

○区域マスタープランで定めるもの

- 都市計画の目標
目標年次、範囲、都市づくりの理念
- 『区域区分』の決定の有無及び方針
区域区分の有無、おおむねの人口、産業の規模、市街化区域のおおむねの規模及び現在市街化している区域との関係
- 主要な都市計画の決定の方針
土地利用、都市施設（交通施設、下水道及び河川、その他）
市街地開発事業（市街地再開発事業、土地区画整理事業）、自然的環境（公園など）

○ 区域区分（線引き）

- ・法第7条に基づき、札幌市が都市計画区域について市街化区域（市街地として積極的に整備する区域）と市街化調整区域（市街化を抑制する区域）との区分を定める。（平成24年に政令市に権限移譲）
- ・「目標年の人口と産業の規模」を勘案し、区域マスタープラン（北海道決定）における「区域区分の方針」に基づき定める。



札幌市における区域区分の状況

都市計画区域

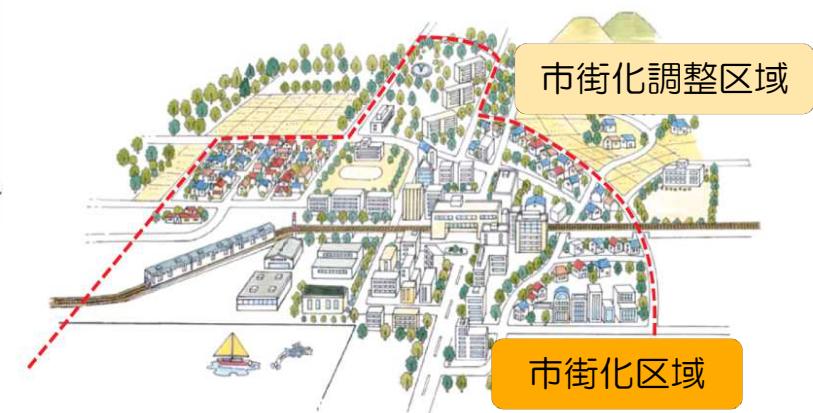
区分

市街化区域

建築可能

市街化調整区域

原則、建築不可



区域区分イメージ

2 目標年

- ・現状の目標年は、令和2年（2020年）と定められていることから、新たに令和12年（2030年）を目標とした見直しを行うこととなる。

3 見直しの考え方（区域マスタープラン）

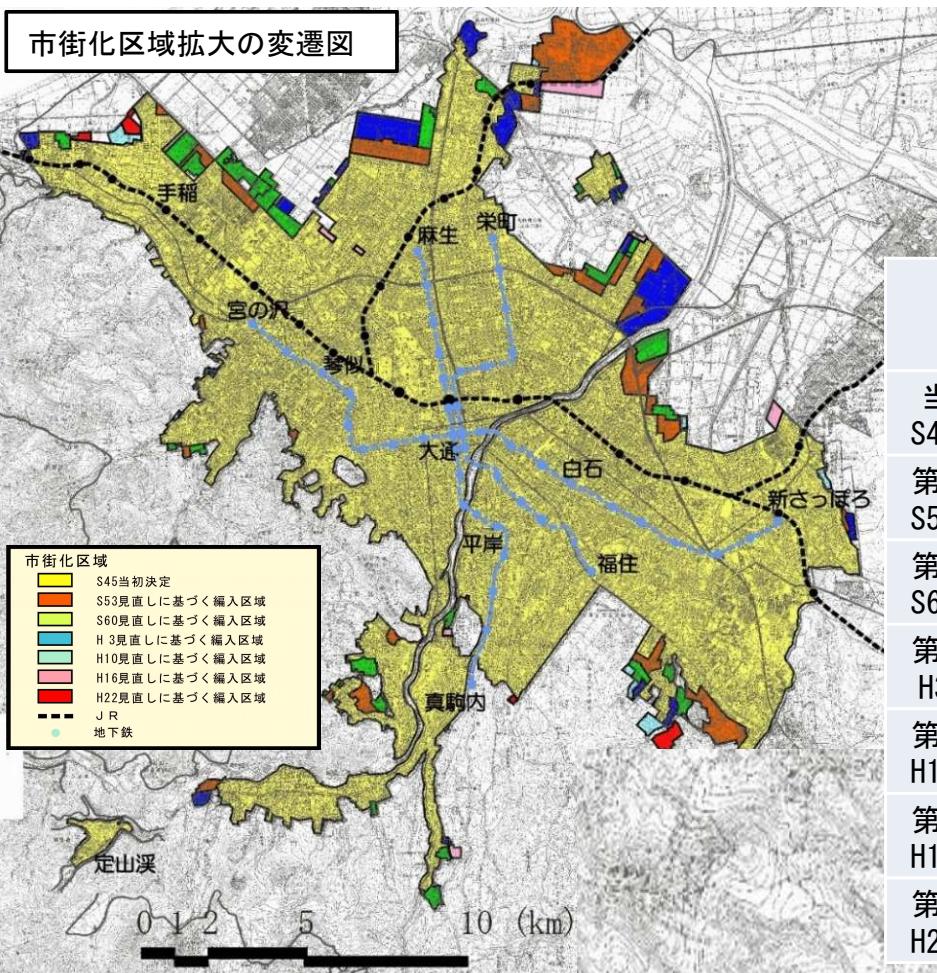
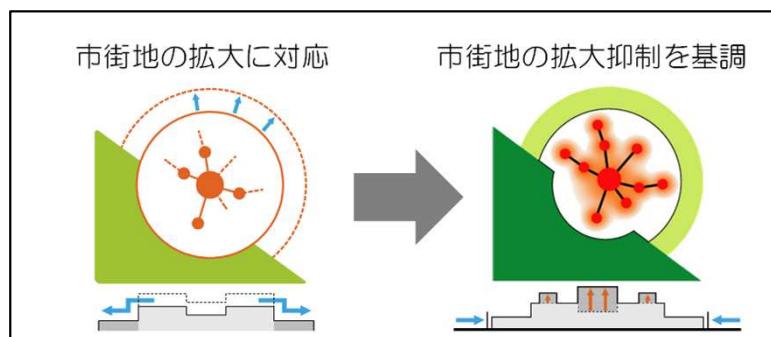
◆3-1 見直しの基本的な進め方

- ✓ 現区域マスタープラン（平成22年（2010年）策定）は平成16年（2004年）に策定した「札幌市都市計画マスタープラン（前市マスタープラン）」に整合したものとなっていることから、平成25年（2013年）に策定した「札幌市まちづくり戦略ビジョン」や平成28年（2016年）に策定した「第2次札幌市都市計画マスタープラン」及び「札幌市立地適正化計画」との整合を図る。
- ✓ 改定予定の「みどりの基本計画」及び「総合交通計画」等の関連する分野別計画について反映する。

4 見直しの考え方（線引き）

◆4-1 前回までの線引き見直し

- 本市では、昭和45年（1970年）に初めて区域区分を定めて以降、増加する人口や産業を受け止めるために、市街化調整区域を市街化区域に編入し、市街地の範囲を拡大してきた。
- その後、平成に入ると本市の人口増加傾向は次第に緩やかとなり、市街地の外延的な拡大の必要性が低下していったことから、市街化調整区域を市街化区域に編入する面積は段階的に小さくなっていた。
- 平成16年（2004年）3月に策定した前市マスタープランにおいて、それまでの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から、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る内部充実型の都市づくりへと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」を理念として掲げ、市街地の外延的拡大の抑制を明確化したことから、新たな住宅市街地開発を目的とした市街地の拡大は行っていない。



◆4-2 第2次札幌市都市計画マスタープランにおける市街地の範囲の考え方

【基本方針】

- 市街地の範囲は現状の市街化区域内とすることを基本とする。

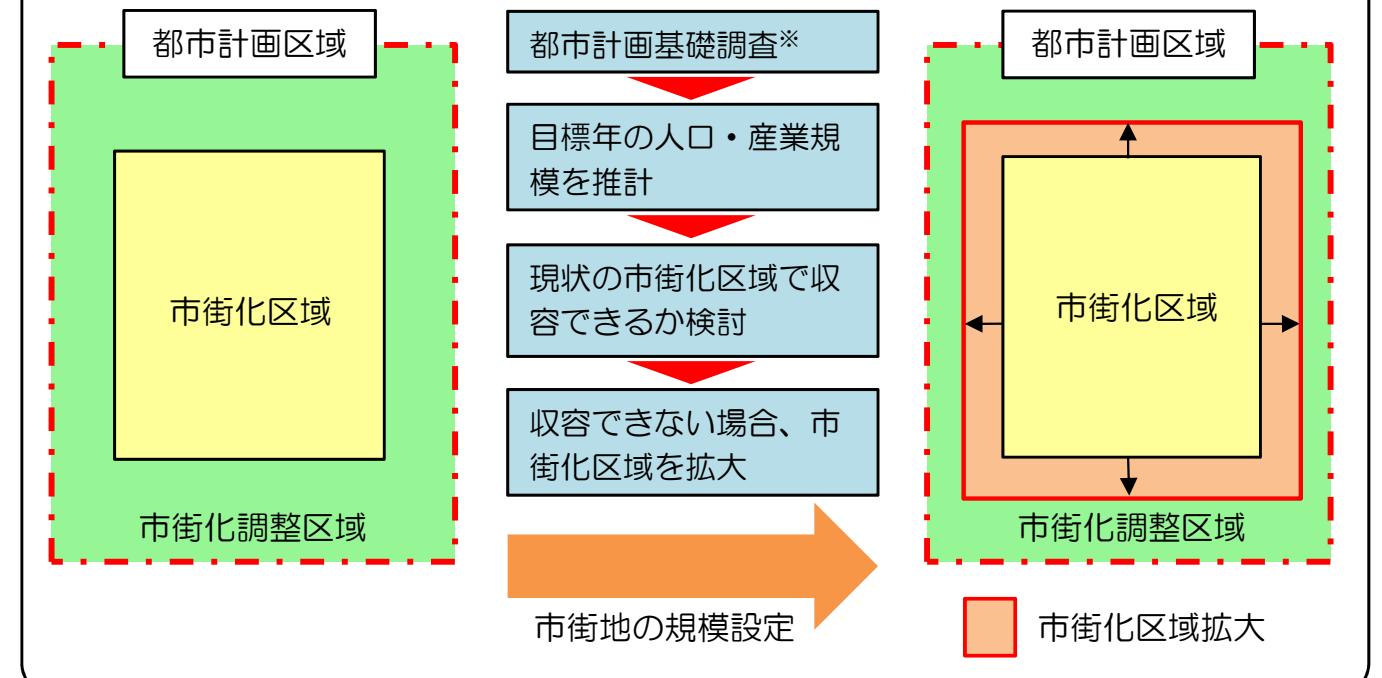
【取組の方向性】

- 線引の見直しによる市街化区域の拡大は、原則行わないこととします。
- ただし、周辺を市街化区域に囲われた市街化調整区域において、市街地の一体性の確保などの観点から、適切な土地利用へと誘導するために地区計画を適用している場合は、周辺と同等の市街化が進んだ段階で、市街化区域への編入を検討します。

◆4-3 見直しの基本的な進め方

- ✓ 市街化区域への編入箇所の選定に当たっては、「第2次札幌市都市計画マスタープラン」との整合を図る。
- ✓ 令和12年（2030年）における人口及び産業の規模を過去の実績値を基に推計し、適切に収容し得る市街化区域の規模（フレーム）を検討する。
- ✓ 周囲を市街化区域に囲われた市街化調整区域において地区計画を適用している地区で市街化区域と同等な都市基盤が整備された地区について、市街化区域への編入を検討する。
- ✓ 大規模開発制度に基づく開発許可で市街化区域と同等な都市基盤が整備された地区について、市街化区域への編入を検討する。
- ✓ 道路整備及び河川改修等により、市街化区域と市街化調整区域の境界としていた地形地物等が変更された区域については、境界の見直しを行う。

フレームの検討イメージ



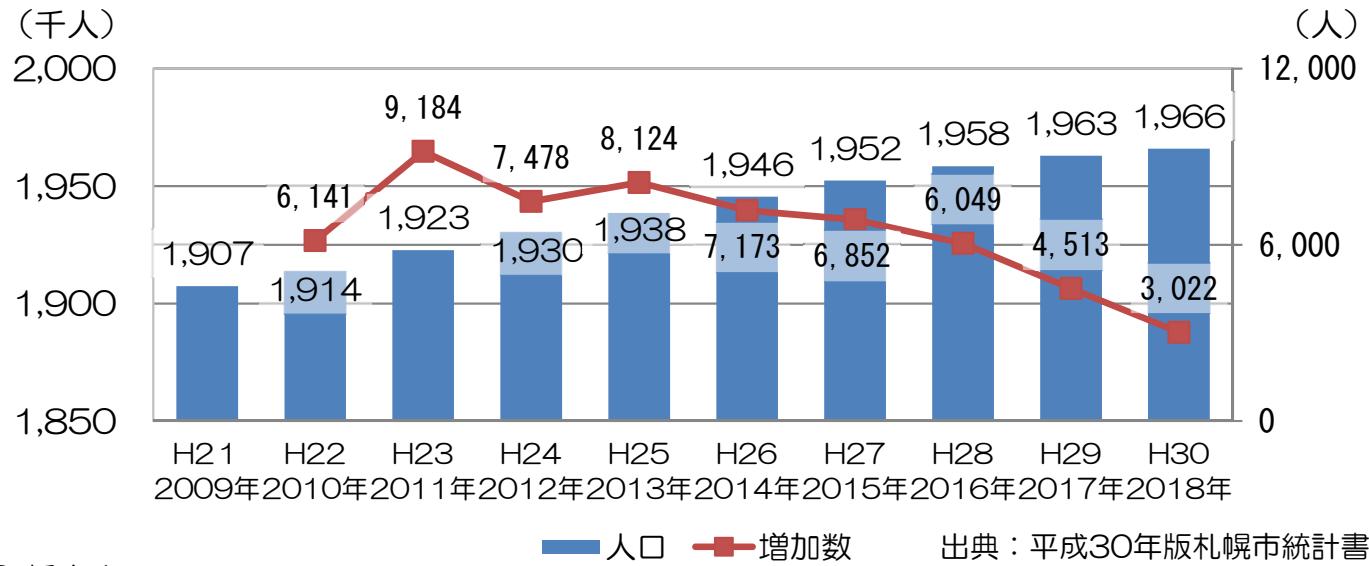
※ 法第6条に基づき北海道が実施するもので、人口・土地利用の現況などの調査

5 人口及び産業の規模について

◆5-1 札幌市における近年の人口動向

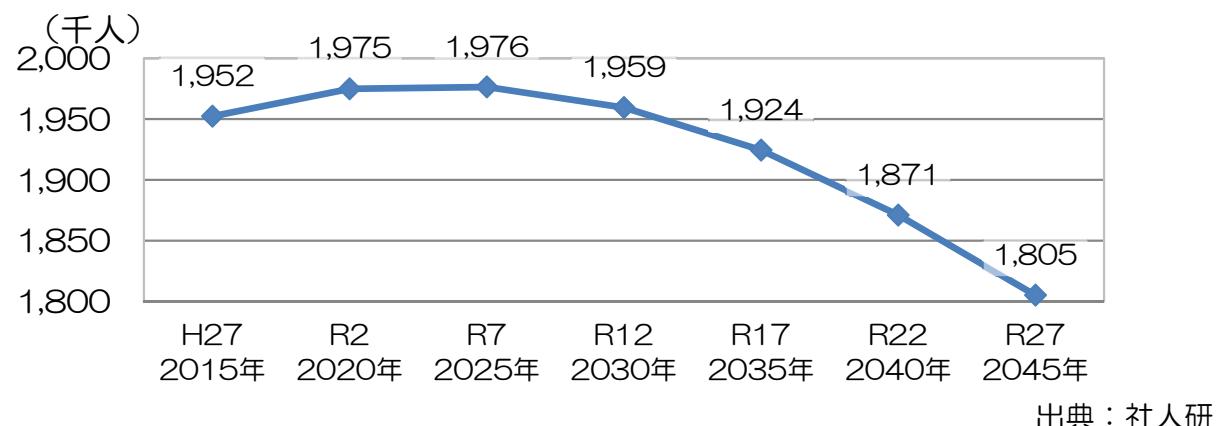
○ 過去10年間の人口動向

- 最近10年間では、人口は上昇傾向にあるものの、平成25年以降増加数は減少している。



○ 将来人口

- 本市は、国立社会保障・人口問題研究所（以下「社人研」という。）によれば令和7年をピークに人口が減少すると推測されている。
- なお、平成27～令和7年までに約24千人が増加すると予測されている。



○ 市街化区域内における収容可能人口

- 現市街化区域内において、令和7年のピーク時の人口を収容可能である。

H27 人口 (人)	R7 人口 (人)	R7-H27 人口増減 (人)	H27 人口密度 (人/ha)	H27 住居可能地※ (ha)	収容可能人口 (人)
1,930,793	1,958,079	27,286	156.6	1,390.4	217,736

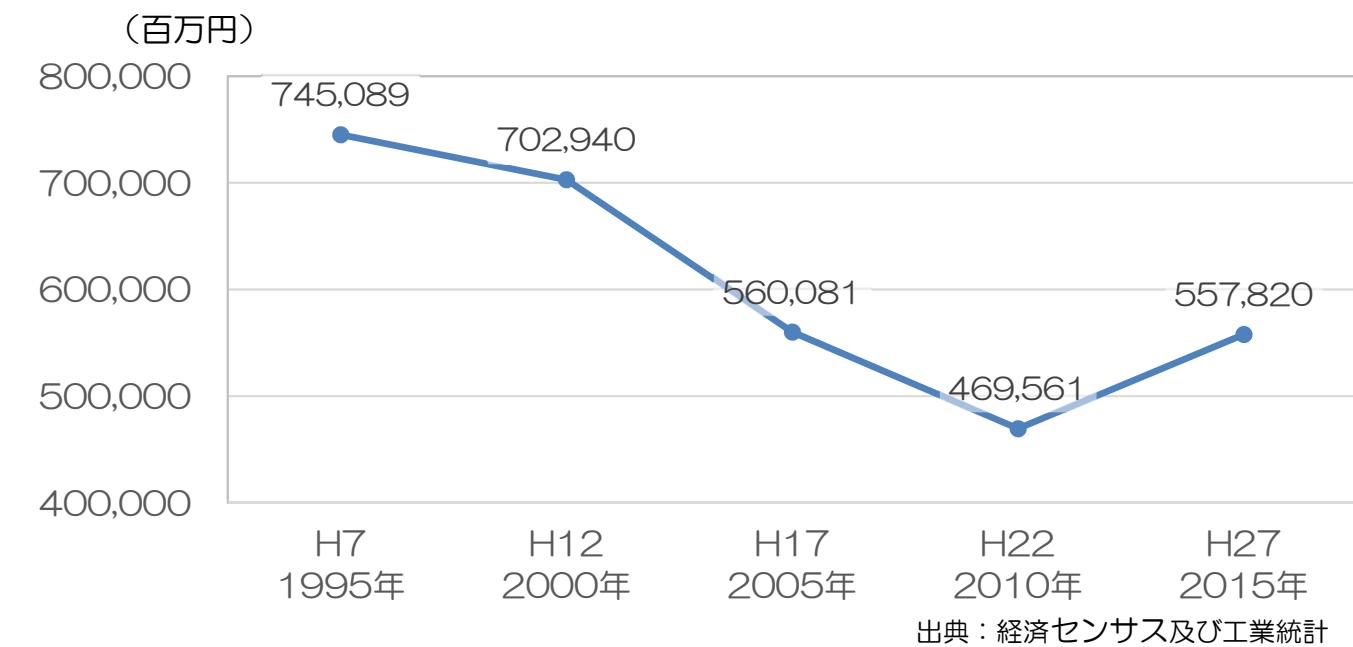
※ 未利用地のうち、住居系用途の転換が想定される土地

✓ 今後の人団増加を踏まえても、現状の市街化区域内において人口を受け入れることが可能なである。

◆5-2 札幌市における近年の産業動向

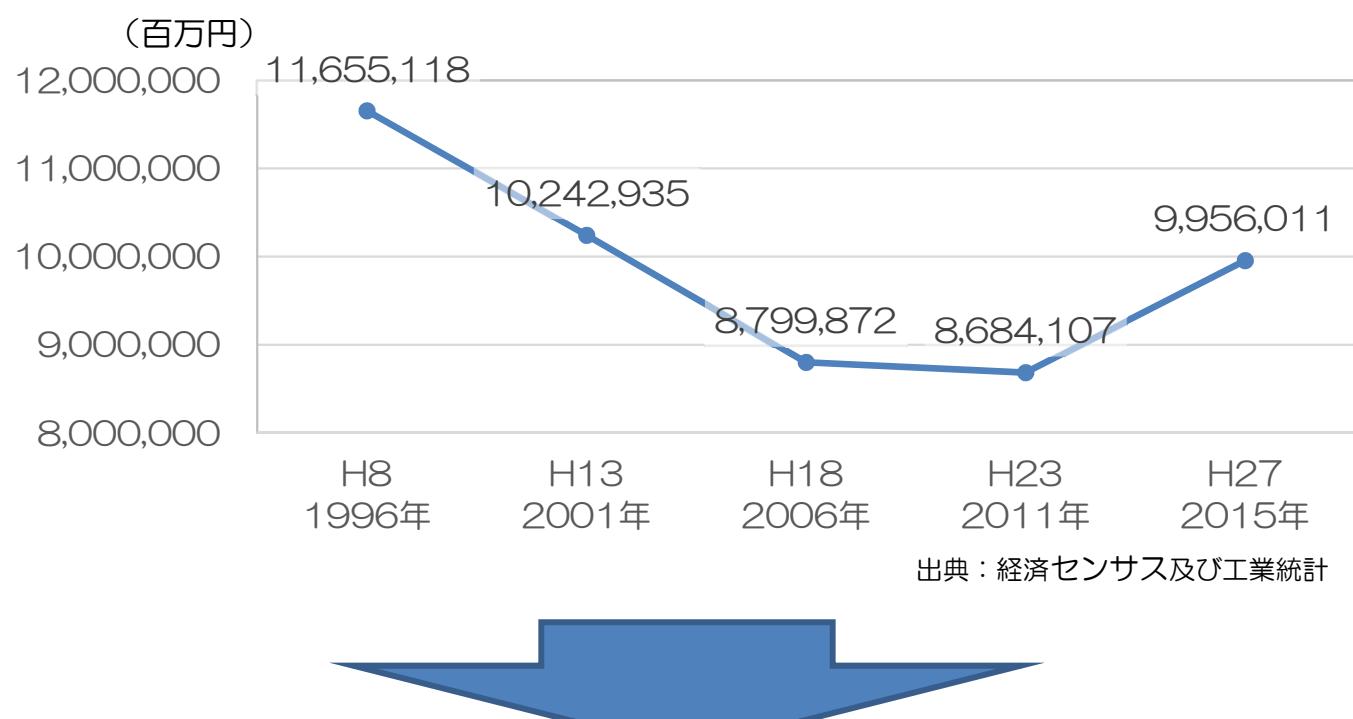
○ 工業出荷額の推移

- 平成27年は若干上昇しているものの、バブル期以降、長期的視点では減少傾向にある。



○ 卸小売販売額の推移

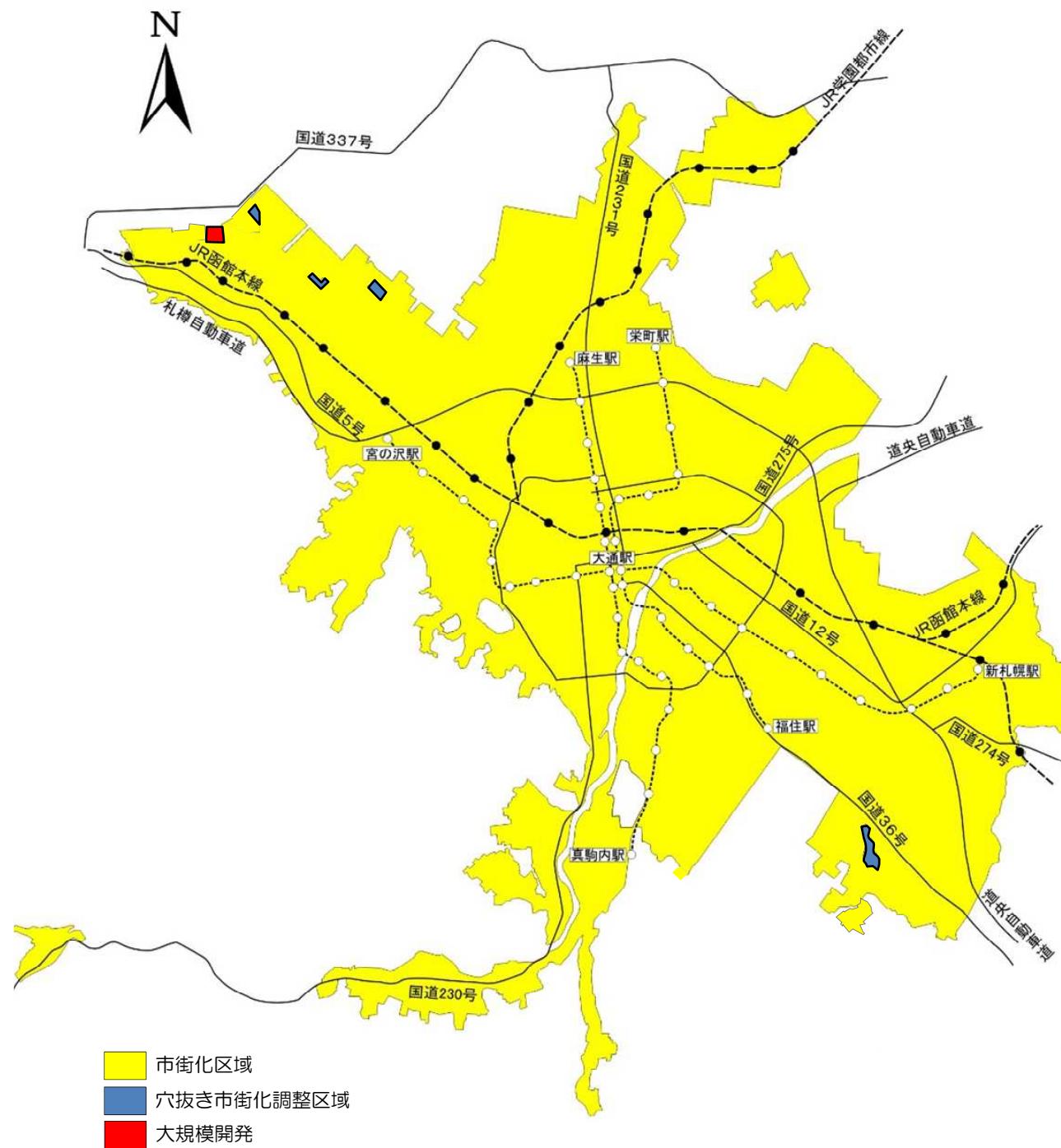
- 平成27年は若干上昇しているものの、バブル期以降、長期的視点では減少傾向にある。



✓ 札幌市の工業出荷額及び卸小売販売額は、今後急激な上昇に転じる可能性は低いと思われる。

6 人口、産業の規模によらない編入検討地区について

- ✓ 周辺を市街化区域に囲われた市街化調整区域（穴抜き市街化調整区域）で地区計画を適用している地区は札幌市に4箇所存在する。
 - ✓ 都市計画法に基づく大規模開発制度（現在は廃止）によって開発された地区で市街化区域に編入されていない地区は札幌市に1箇所存在する。
 - ✓ これらの地区は、各々の土地利用状況や都市基盤の整備状況等に応じて、編入について検討する。



7 今後のスケジュール

