関連説明第１号　説明資料①

第１０７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

令和２年（2020年）１月31日

札幌市　まちづくり政策局　都市計画部

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。
- 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きたいかを具体的に定めるもの

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。

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　区域マスタープランの見直しについて（札幌市分のみ）

＜基本的な方針＞

- ✓ 現区域マスタープラン（平成22年策定）は平成16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。今回の見直しでは、平成25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。
- ✓ 分野別の関連計画として今後改定予定の**「札幌市みどりの基本計画」**及び**「札幌市総合交通計画」**等の関連する計画の記載を反映する。

＜主な見直し内容＞

Ⅰ　都市計画の目標

札幌市まちづくり戦略ビジョン・第2次札幌市都市計画マスタープラン等で示した札幌の都市づくりの基本理念や都市計画の決定方針を記述

＜素案Ｐ１＞
一方、今後は人口減少社会の到来が見込まれ、これに伴う経済規模の縮小も懸念されるところであり、平成25 年に策定した市の最上位計画である**「札幌市まちづくり戦略ビジョン」で掲げた２つの都市像である「北海道の未来を創造し、世界が憧れるまち」「互いに手を携え、心豊かにつながる共生のまち」の実現に向け**、ビジョンで掲げた施策を展開し、SDGs の理念や目標に沿った持続可能なまちづくりを推進する。

Ⅱ　区域区分の決定の有無及び区域区分を定める際の方針

目標年である令和12年の人口や産業の規模を推計し記述

＜素案Ｐ２＞　※札幌市分のみ（今後各市の値を合算予定）

	平成27年（2015年）（基準年）	令和12年（2030年）
都市計画区域内人口	1,952千人	おおむね1,960千人
市街化区域内人口	1,930千人	おおむね1,943千人

Ⅲ　主要な都市計画の決定の方針

１土地利用

- 「住宅地」「商業業務地」「工業・流通業務地」「その他（高次機能交流拠点等）」の土地利用の方針に第２次札幌市都市計画マスタープラン等の考え方を反映＜素案Ｐ２～６＞
- 市街化調整区域の高次機能交流拠点への地区計画等の活用検討を記述＜素案Ｐ８＞

２都市施設・３市街地開発事業・４自然的環境

- 2　都市施設（交通施設）
- 2　都市施設（下水道及び河川）
- 2　その他の都市施設
- 3　市街地開発事業
- 4　自然的環境

・おおむね10年以内に実施する主要な事業を記述
✓ **原局からの聞き取りによる修正**
（記載事業の例）
・北海道新幹線開業　・都心アクセス道路整備
・厚別山本公園整備

4　区域区分の見直しについて

＜基本的な方針＞

○フレームによる市街化区域編入

✓ **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）を検討した結果、人口及び産業規模の拡大に対応した市街化区域の拡大は行わない。

○フレームによらない市街化区域編入

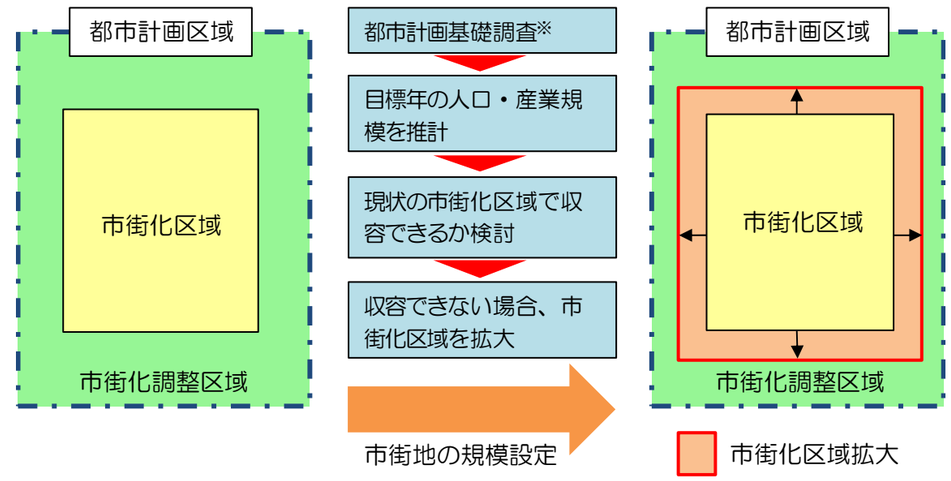
✓ 市街化区域への編入箇所の選定に当たっては、**「第2次札幌市都市計画マスタープラン」**との整合を図る。

- 周囲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）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、市街化区域に編入する。
- 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、市街化区域に編入する。

✓ 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。

▶ 次ページで説明

フレームの検討イメージ



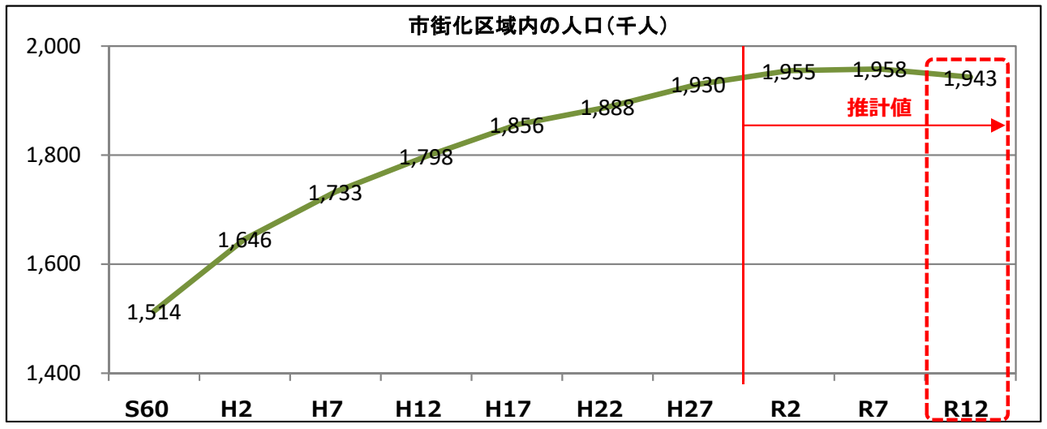
※　法第6条に基づき北海道が実施する人口・土地利用の現況などの調査

＜フレームによる編入検討＞

①　人口の将来推計

※　国立社会保障・人口問題研究所の推計結果を基に算出

- 人口は令和7の値をピークに減少に転じる。
- 目標年（令和12年）における推計値は基準年（平成27年）から微増。



○ 市街化区域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 人口密度 （人／ha）	H27 居住可能地※ （ha）	収容可能人口 （人）	H27 人口（人）	R７ 人口（人）	R7－H27 人口増減 （人）
156.6	1,372.9	215,037	1,930,793	1,958,079	27,286

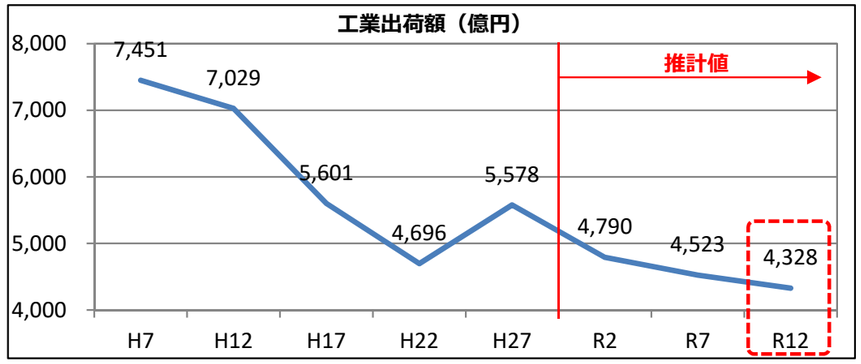
※　未利用地のうち、住居系用途の転換が想定される土地

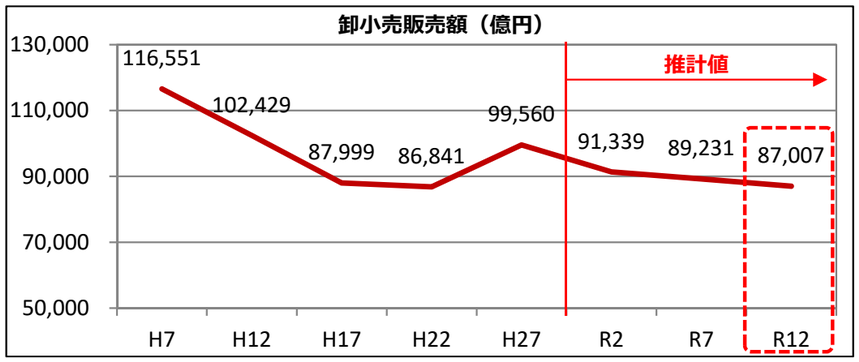
✓ 将来の人口の規模に対応した市街化区域の拡大は行わない。

②　産業の将来推計

※　北海道から示された手法を基に推計

- 工業出荷額及び卸小売販売額は、バブル崩壊時から減少傾向にある。
- 目標年（令和12年）における推計値は基準年（平成27年）より減少している。





経済センサス及び工業統計を基に推計

✓ 将来の産業の規模に対応した市街化区域の拡大は行わない。

区域マスタープラン及び区域区分の見直しについて

<フレームによらない編入検討>

①基本的な方針

- ✓ 周囲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）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、市街化区域に編入する。
- ✓ 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、市街化区域に編入する。

②市内の編入検討地区（見直し時点）

- ✓ 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。

③編入基準

- ✓ 都市計画法施行令第8条第１項第2号に掲げる土地の区域（災害の発生のおそれのある土地の区域等）を含まないこと。
- ✓ 平成27年の国勢調査において人口集中地区となっている区域。または、人口集中地区に接続し、50ha以下のおおむね整形の土地の区域ごとに算定した場合における建築物等の敷地の面積の合計が当該区域の面積の三分の一以上であること。
- ✓ 現市街化区域に連たんしていること。
- ✓ 市街化区域と同等な都市基盤が整備された地区であること。

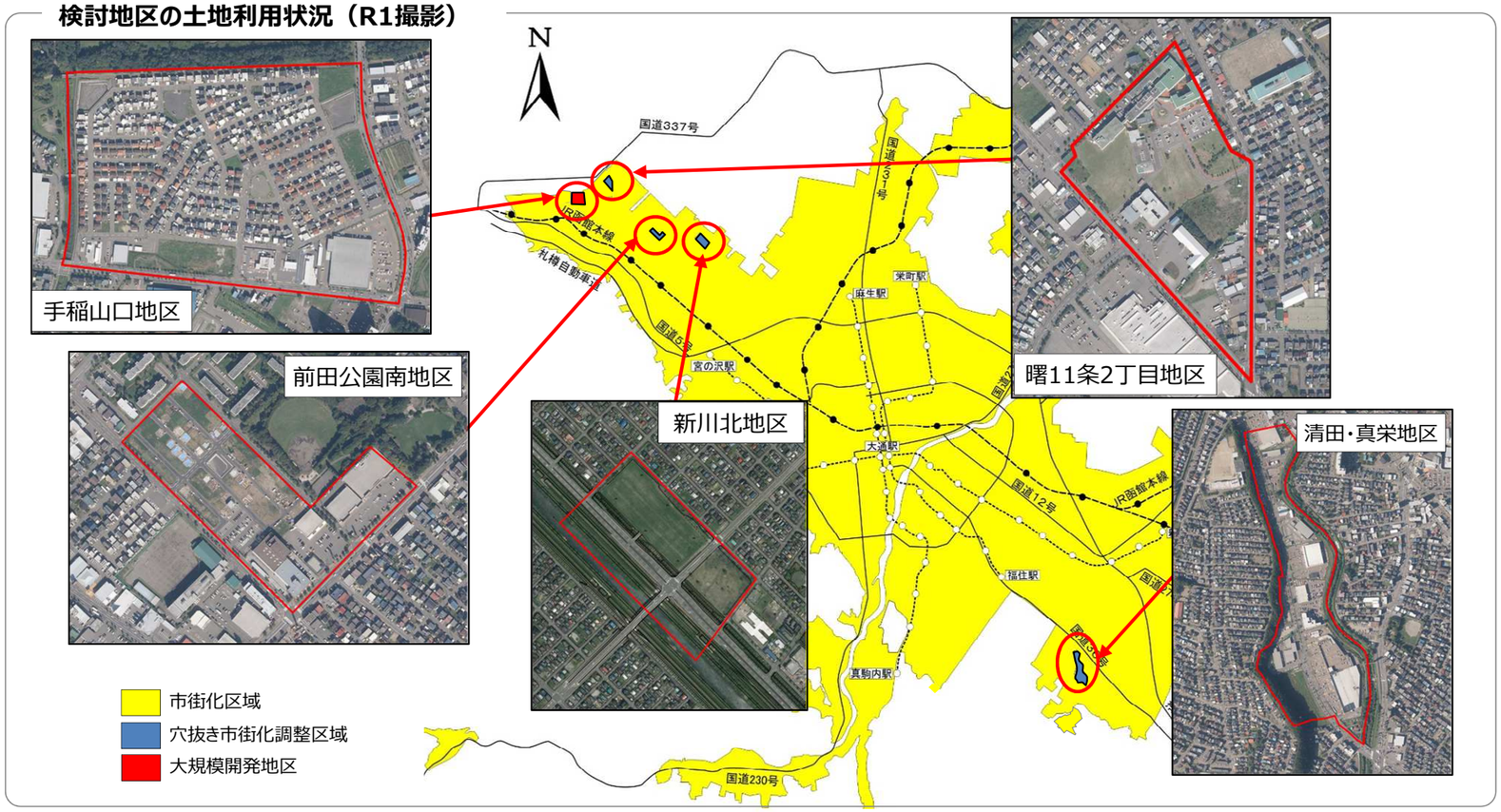
<フレームによらない市街化区域編入の検討結果>

今回の区域区分見直しで市街化区域に編入する候補地区は、上記の編入基準に基づき、**「手稲山口地区」**および**「前田公園南地区」**とする。

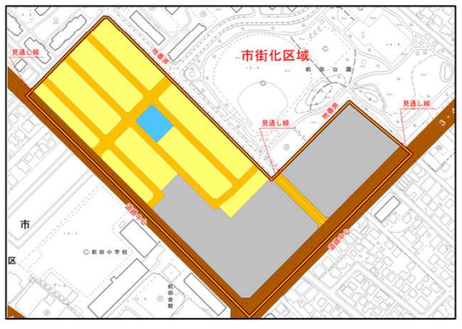
○基本的な方針

- ✓ 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。
  →現時点では西区平和３条７丁目付近の1か所を想定

検討地区の土地利用状況（R1撮影）



候補地区の諸元

地　区　名	手稲山口地区（星置3条1丁目ほか）	前田公園南地区（前田7条11丁目）	
面　積	18.1ha	5.4ha	計23.5ha
開発手法	大規模開発 地区計画	地区計画	
備　考	開発行為（H27完了）	開発行為（R1完了） 建築行為	
土地利用状況			

5　前回説明時の質問・意見に対する回答

人口ピーク時の収容人口を算定する際に想定している居住可能地の考え方を詳しく示してほしい。また、居住可能地の算出において立地適正化計画の考えを反映しているか。

○ 市街化区域内おける収容可能人口（再掲）

H27 人口密度 （人／ha）	H27 居住可能地※ （ha）	収容可能人口 （人）	H27 人口（人）	R７ 人口（人）	R7－H27 人口増減 （人）
156.6	1,372.9	215,037	1,930,793	1,958,079	27,286

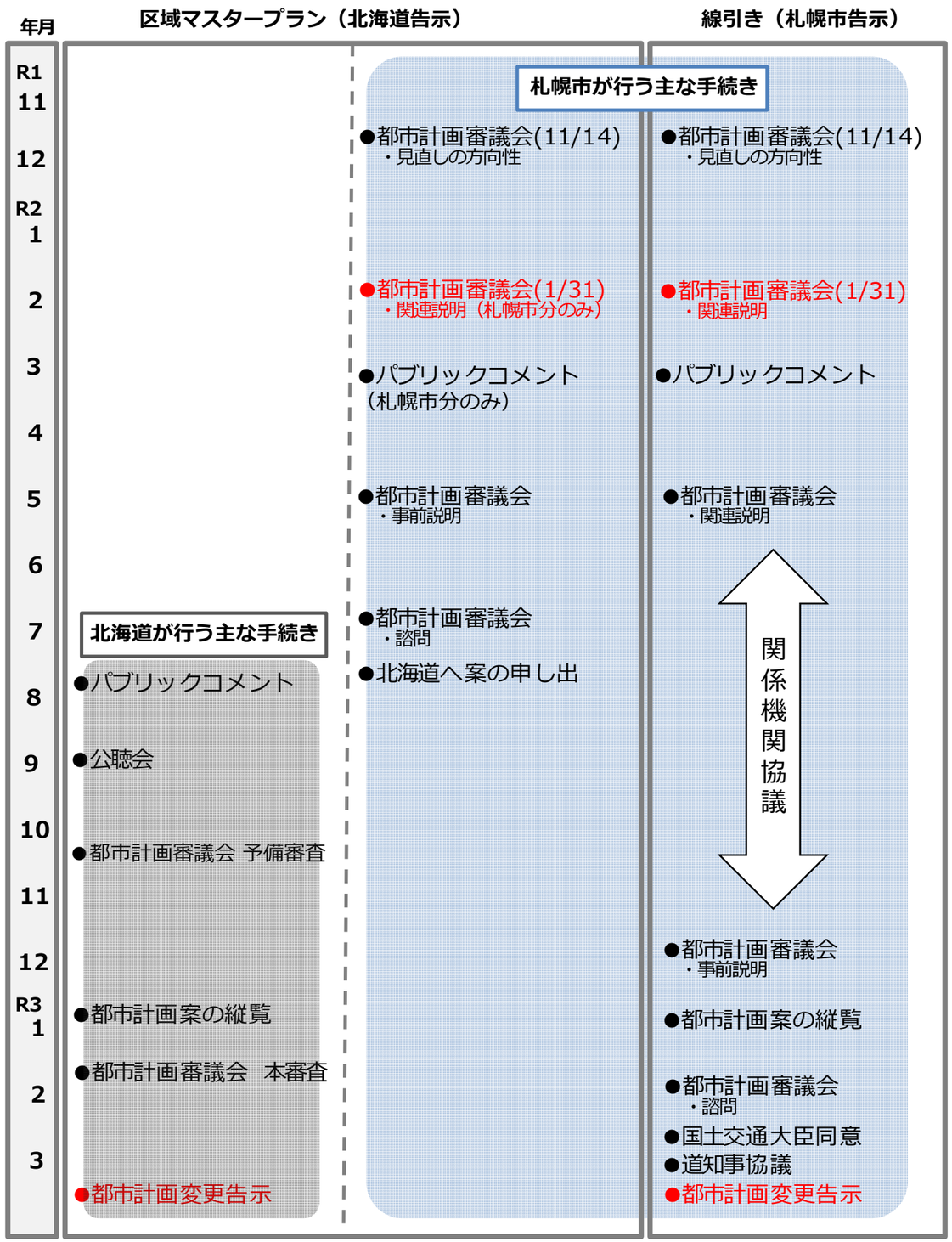
※　低未利用地のうち、住居系用途の転換が想定される土地

○居住可能地の考え方

◆居住可能地は以下により求めた（都市計画基礎調査の結果を基に試算）

①低未利用地（H27）	2,194.0ha	農地、原野、資材置き場、青空駐車場等
②工業専用地域	20.8ha	工業専用地域：住宅を建てられない用途地域
③公共用地への土地利用転換量 （市街化区域における公共用地の面積から、開発時の転換量を算出）	226.0ha	公共用地：道路、公園等
④非住居建築用地への土地利用転換量 （市街化区域における非住居建築用地の面積から、開発時の転換量を算出）	574.3ha	非住居建築：官公署、商業、文教、医療、工業施設等
居住可能地（①-②-③-④）	1,372.9ha	住宅建築用地として利用可能な土地

○立地適正化計画の誘導区域

人口フレームの算定に当たっては、今後、増加する人口が市街化区域内に収容可能であるかの検証をしていることから、居住可能地の算出について、立地適正化計画における集合型居住誘導区域の考えを反映するものではない。

6　今後のスケジュール