

札幌市都市計画審議会
第7回土地利用計画等検討部会 説明資料

第2次札幌市都市計画マスタープランを踏まえた
土地利用計画等の見直し

－市街化調整区域の土地利用〈類型別の対応策の検討②〉－

【目次】

- 1 方針の構成案と検討の視点・・・・・・・・1
- 2 類型別の対応策の検討②・・・・・・・・2

◆ 方針の構成案（10月3日第3回検討部会にて提示）

理念：札幌の都市個性を伸ばし、新たな魅力を創造する、メリハリある土地利用誘導

- | | |
|--|--|
| <p>- 基本姿勢 -</p> <ul style="list-style-type: none"> 魅力ある空間を柔軟に活用 許可施設の立地を計画的に誘導 許可等を通じて積極的に景観を向上 | <p>- 留意事項 -</p> <ul style="list-style-type: none"> 守るべき緑地や農地の開発は認めない 自然災害リスクの高い土地利用は認めない 新たな公共投資を前提としない |
|--|--|

◎ 方針見直しのポイント

… 土地利用に関する考え方の類型化と各類型に応じた誘導策の整理

<p>A 保全優先型</p>	<p>① 自然環境</p> <ul style="list-style-type: none"> 市街化調整区域の大半を占める森林のうち約7割が私有地であり、その保全維持管理を市が担うことは難しいことから、土地所有者等が適切に維持・保全を行えるよう自然環境を保全・創出しつつ、その自然環境を活用する限定的な土地利用の在り方 <p>② 災害の発生のおそれのある区域</p> <ul style="list-style-type: none"> 自然災害から生命、財産を守るため、土砂災害警戒区域をはじめとする土地利用に一定の規制を加えている土地の適切な保全の在り方 <p>③ 農地</p> <ul style="list-style-type: none"> 優良な農地を保全するため、農地の利用をただ規制するのではなく、都市型農業ならではの利点を生かした農地の活用や新たな担い手の参加につながる土地利用の在り方 <p style="text-align: right;">など</p>
<p>B 活用調整型</p>	<p>① 産業活用</p> <ul style="list-style-type: none"> 都市活動の維持に不可欠であるが市街化区域内への立地がなじまないとして、従来より市街化調整区域に立地されてきた廃棄物処理施設の取扱い 昭和61年の建設省建設経済局長通達に基づき、特定の業の用に供される施設についてのみ限定的に立地を認めてきた流通業務施設の取扱い <p>② 既存住宅地型⇒既存施設活用</p> <ul style="list-style-type: none"> 昭和45年の区域区分以前から存在する施設や平成18年の法改正以前に建築された施設について、既存権利を保護する目的で限定的に立地を認めているものの取扱い <p style="text-align: right;">など</p>
<p>C 魅力創造誘導型</p>	<p>① 高次機能交流拠点</p> <ul style="list-style-type: none"> 「モエリ沼公園・サッポロさとらんど周辺」「札幌ドーム周辺」「芸術の森周辺」における魅力的な拠点としての適切な土地利用の在り方 <p>② 高次機能交流拠点以外</p> <ul style="list-style-type: none"> 拠点以外で札幌の魅力を向上させる地域資源を有する地域における土地利用の在り方 <p style="text-align: right;">など</p>

◆ 土地利用に関する現況と動向

<p>A 保全優先型</p>	<p>① 自然環境</p> <ul style="list-style-type: none"> 市街化調整区域全体の約6割、南西部に限っては約8割を地域制緑地に指定しているが、開発行為や森林伐採への制限度は区域によって差がある。 <p>② 災害の発生のおそれのある区域</p> <ul style="list-style-type: none"> 各地域に土砂災害警戒区域などを指定しているが、現方針にはこれら災害のおそれのある区域の範囲を明確に図示していない。 <p>③ 農地</p> <ul style="list-style-type: none"> 農用地区域などの優良な農地は、農地法により農転が制限されるなど保全が図られているものの、農地自体の面積は減少を続けている。
<p>B 活用調整型</p>	<p>① 産業活用</p> <ul style="list-style-type: none"> 廃棄物処理施設は、ガイドライン等により立地や建て方等を適切に誘導している。 特定の幹線道路の沿道において、一定の要件を満たす流通業務施設の立地を許可している。 <p>② 既存施設活用</p> <ul style="list-style-type: none"> 区域区分以前からある既存施設等が、市街化調整区域に点在している。
<p>C 魅力創造誘導型</p>	<p>① 高次機能交流拠点</p> <ul style="list-style-type: none"> 拠点ごとに位置づけや土地利用状況が様々である。 <p>② 高次機能交流拠点以外</p> <ul style="list-style-type: none"> 札幌には多様な地域資源が存在し、観光・レジャー・スポーツに幅広く活用されている。
<p>その他</p>	<ul style="list-style-type: none"> 開発許可制度が及ばない土地利用 資材置場や太陽光発電設備の設置など、開発許可制度が及ばない土地利用がある。

◆ 検討の視点

<p>○ メリハリある土地利用誘導に向けて、保全の方向性を類型化することができないか</p>
<p>○ 農地の保全と機能回復に向けて、土地利用の誘導方を検討するべきではないか</p>
<p>○ 現行制度の運用を継続する（近年、市街化調整区域における施設の新築は減少傾向）</p>
<p>○ 流通業務施設立地指定路線の運用について指定路線や許可対象施設の見直しが必要ではないか</p>
<p>○ 人口減少社会の到来を見据えて、既存住宅団地についてもその将来像の検討が必要ではないか →p.2</p>
<p>○ 地域ごとの現状や課題等を踏まえて、再利用の必要性を検討すべき施設があるのではないかと →p.2</p>
<p>○ 高次機能交流拠点の魅力の向上に向けて、各拠点の状況に応じた土地利用を柔軟に誘導すべきではないかと →p.3</p>
<p>○ 地域資源を活用して札幌の魅力向上に資する土地利用の誘導方が考えられないかと →p.7</p>
<p>○ 市街化調整区域の保全と活用に向けて、これまでの類型に該当しない土地利用への対応の必要性を検討すべきではないかと →p.8</p>

②既存施設活用

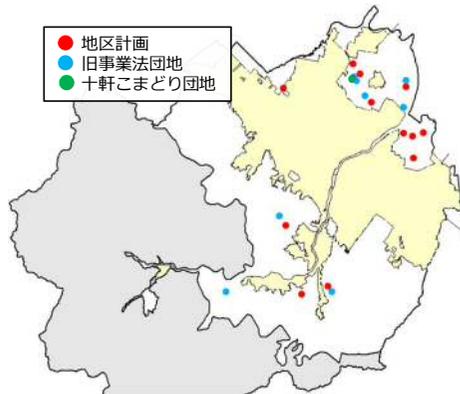
<既存住宅団地>

■検討の視点

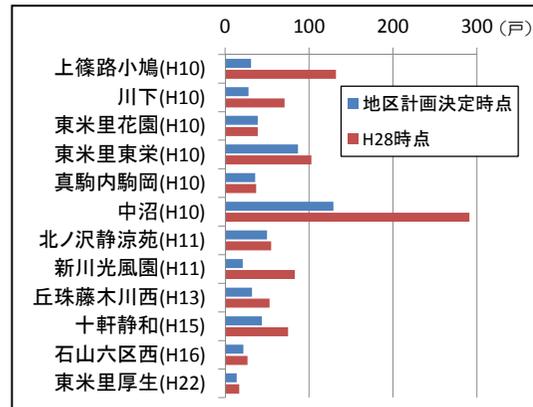
○人口減少社会の到来を見据えて、既存住宅団地についてもその将来像の検討が必要ではないか

■現状

- 市街化調整区域には、昭和45年の区域区分前からある住宅地（既存住宅団地）が点在している。そのうち、既存住宅団地の規模やインフラ整備状況などが一定の要件を満たすものについて、地域コミュニティを維持する目的で、地区計画制度等を運用して住宅の新築を許容している地区が21か所・計123haある。
- 地区計画を決定した既存住宅団地では、住宅数が増加しており、当初の目的である地域コミュニティの維持につながっている。



住宅の建築を許容している
既存住宅団地の分布図



地区計画決定時及び平成28年の住宅数
(地区計画を決定している区域内)

■将来の懸念事項

- 本市では、近い将来に人口減少を迎えようとしていることから、第2次マスタープランにおいて、市街地の拡大は原則行わず、既存の都市基盤を有効活用した都市づくりを推進していくこととしている。
- 市街化区域の郊外部のうち開発時期の古い地域の一部では、増加傾向にあった老年人口も横ばい又は減少に転じ、人口減少スピードが速まることが想定されることから、地域コミュニティの衰退が懸念されている。
- 今後、既存住宅団地においても同様の懸念があるが、既存住宅団地の将来人口推計等は行っていない。

✓ 将来の人口減少期を見据えた既存住宅団地の将来像の検討に向けて、まずは住宅立地状況や人口などの動向を継続的に注視していくこととする。

<既存施設>

■検討の視点

○地域ごとの現状や課題等を踏まえて、再利用の必要性を検討すべき施設があるのではないか

■現状と課題

- 市街化調整区域には、現在の都市計画法では立地が認められていないが、区域区分以前及び平成18年の法改正以前に建築された施設（学校、病院、社会福祉施設等）が点在している。
- これらの施設は、既存権利を保護する目的で増改築が認められているものの、建物の再利用については極めて限定的である。
- 一方で、地域コミュニティの中核的施設である小中学校などについても、同様の制約を受けるため、閉校後の後活用による施設の維持が困難な場合があり、結果として地域コミュニティの衰退が懸念されている。

■小中学校の後活用事例（旧東米里小中学校）

- 東米里小中学校は、児童・生徒数の減少により小規模化していたことから、「札幌市立小中学校の学校規模の適正化に関する基本方針（平成19年12月策定）」に基づく「～同～地域選定プラン〔第1次〕（同年12月策定）」において検討対象校として選定され、地域、保護者等との協議を経て、平成23年3月をもって近隣の米里小学校及び米里中学校へ統合、閉校した。
- その後、地域唯一の学校が閉校となることに伴う地域コミュニティの衰退を回避し、地域活動等の維持・向上を図るために必要な対策の検討が行われた。
- 当初、地元からは体育館の再利用による防災機能及び学校開放機能の確保を要望されていたが、実現が困難であるとして、施設を解体し、多目的広場が整備された。

対象物件	旧東米里小中学校（白石区東米里）	
活用方法	<ul style="list-style-type: none"> ・野球場の整備 ・遊具の設置 	
地域連携・貢献	地域交流の場、避難場所としての機能の確保など	
整備完了	平成25年度	

✓ 既存施設のうち、閉校した小中学校の後活用については、必要に応じて地域コミュニティを維持するための方策を検討することとする。

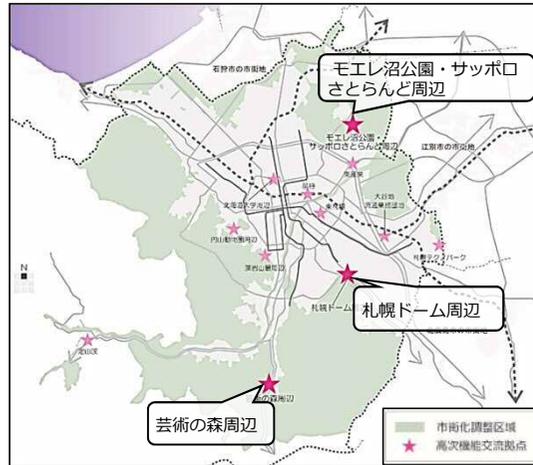
C 魅力創造誘導型

…市街地に近接して広がる自然や北国ならではの特徴的な気候、高次な機能を有する施設などの地域資源を活用し、札幌の魅力の創造を誘導するもの

① 高次機能交流拠点

高次機能交流拠点とは…

産業や観光、文化芸術、スポーツなど、国際的・広域的な広がりを持って利用され、札幌の魅力と活力の向上を先導する高次な都市機能が集積する拠点



高次機能交流拠点の配置図

- 市内に12か所ある拠点のうち、3か所が市街化調整区域に位置している。
- 第2次マスタープランでは、この3拠点について、高次機能交流拠点としての機能や魅力の向上に資する土地利用を限定的に許容する必要性を位置付けた。

- 高次機能交流拠点は、拠点ごとに位置づけや土地利用状況が様々であることから、各地域の特性に応じた土地利用の在り方について個別に検討する。

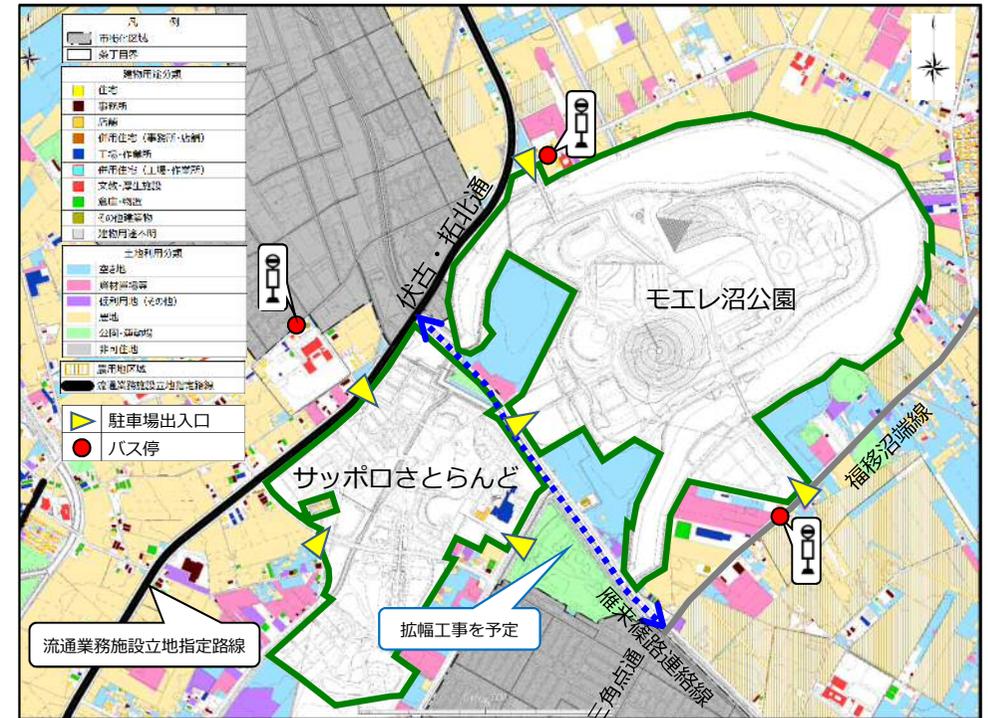
①-1 モエレ沼公園・サッポロさとらんど周辺

■ 検討の視点

- 高次機能交流拠点の魅力の向上に向けて、各拠点の状況に応じた土地利用を柔軟に誘導すべきではないか

第2次マスタープランにおける取組の方向性

- 文化芸術、スポーツ、レクリエーション活動など、市民や来訪者の創造性を刺激する多様な活動の拠点として、水辺や農地、埋蔵文化財などを生かした良好な空間のさらなる活用を図るほか、拠点としての機能や魅力の向上に資するような土地利用を検討します。



モエレ沼公園・サッポロさとらんど周辺の土地利用現況

(出典) 平成26年度 市街化調整区域等における土地利用調査検討業務報告書/札幌市を基に一部データを時点修正して作成

■ 現状と課題 ①

<利用者の動向>

- モエレ沼公園及びサッポロさとらんどの合計利用数は年間150万人前後である。
- 彫刻家イサム・ノグチが設計したモエレ沼公園は、公園全体が一つの彫刻作品であり、自然とアートが融合した美しく雄大な公園として、国内外からの評価も高い。
- 札幌を訪れた観光客の訪問先調査では、大通公園が65.8%（1位）であるのに対し、モエレ沼公園は2.1%（35位）、サッポロさとらんどは0.9%（42位）であった。

<交通手段>

- 両施設の徒歩圏に地下鉄及びJRの駅がないことから、路線バスを利用することとなる。
- 通常時に利用できるバス停は、いずれも屋外にあるため、利用者は風雨や降雪をしのげない。



路線バス停留所 (出典) ©2018Google

- ✓ 公共交通機関を利用する来訪者の利便性の向上に寄与する施設については、立地の許容を検討できないか。

■現状と課題②

- モエレ沼公園とサッポロさとらんの敷地内には、来訪者が利用できる飲食店や物販店などの便利施設、屋内の滞留スペースが少ない。
- また、モエレ沼公園とサッポロさとらんの間は市街化調整区域であるため、飲食店や物販店などの立地は制限されている。
- モエレ沼公園とサッポロさとらんどは、つながりのある土地利用がなされていない。

✓ 来訪者の満足度を高めるとともに施設間の相互訪問を促すため、両施設の動線上に便利施設の立地の許容を検討できないか。

■現状と課題③

- 市街地から拠点までの沿道には、農地や空き地・資材置場等の低未利用地が点在しており、市街化調整区域としての一般的な土地利用がなされている。
- 伏古・拓北通は流通業務施設立地指定路線に指定しており、倉庫などが立地している。
- 多くの人を訪れる拠点にも関わらず、良好な景観形成に向けた取組がなされていない。



農地



資材置場



周辺道路

モエレ沼公園・サッポロさとらんど周辺の様子

(出典：札幌市)

✓ 周辺における土地利用にあたっては、拠点にふさわしい景観の向上に寄与する取組を推進する必要があるのではないか。

■具体の検討事項（仮説）

- ✓ 来訪者の利便性向上に資する施設に対する柔軟な対応
 - 拠点の利用者の利便性向上に資する施設（例：バス待合機能を有する施設、飲食店、物販店）に対しては、立地の許容を検討する。
- ✓ 拠点にふさわしい良好な景観形成に向けた取組
 - 施設の立地にあたり、事業者を求める緑化基準の強化、緑化や景観等に関する制度の活用などを検討する。

■来訪者の利便性向上に資する施設に対する柔軟な対応（案）

【案1】公共交通機関に関連する施設の立地規制の緩和

✓ 来訪者のバスを待つ環境を向上するため、屋内に待合機能を有する施設の立地を許容する。



バス待合機能イメージ

(出典) ©2018Google

【案2】来訪者の滞在時の利便性に資する限定的な土地利用の緩和

✓ モエレ沼公園とサッポロさとらんどをつなぐ動線に来訪者が利用できる便利施設（飲食店や物販店など）の立地を許容する。

【案3】拠点周辺の施設の建築に関する基準の強化

✓ 新たに施設立地を認める場合は、建築物の高さ・建蔽率・道路や隣地からの後退距離・敷地内の緑化率などの基準を位置付ける。

■拠点にふさわしい良好な景観形成に向けた取組（案）

【案1】路線特性に応じた景観誘導

- 公共施設緑化
 - 幹線道路の歩道上にある植樹帯を利用して街路樹等による緑化の充実を図る。
- 流通業務施設立地指定路線の見直し
 - 伏古・拓北通については、良好な景観形成に向けて、路線の一部縮小・廃止等を検討する。
- 地域と連携した取組の推進
 - 地元町内会やNPO法人等との協働により、沿道緑化等の取組を進めていく。

✓ 市街地からモエレ沼公園・サッポロさとらんど周辺までの景観を向上させるために、地域と連携を図りながら各種制度を活用した沿道緑化等によって、拠点にふさわしい景観形成を進める。

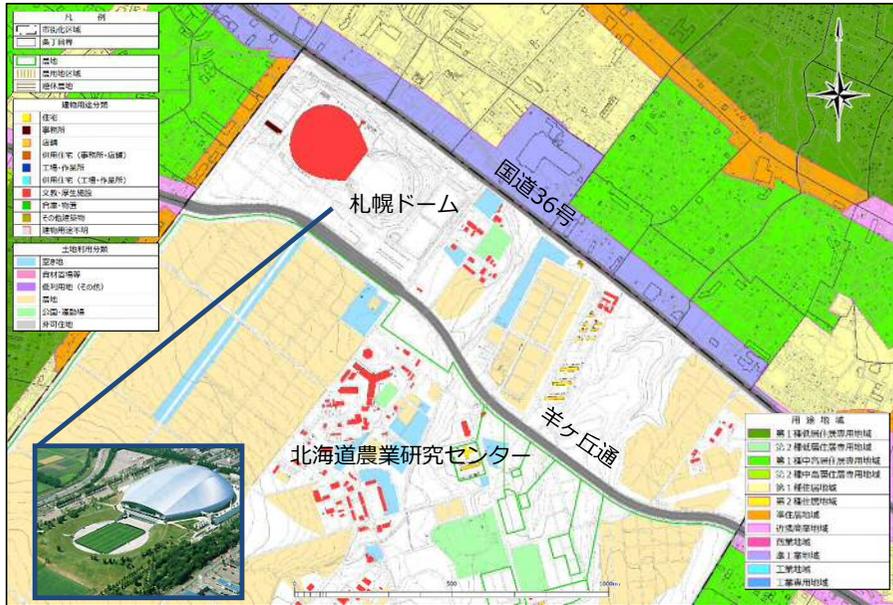
①-2 札幌ドーム周辺

■検討の視点

○高次機能交流拠点の魅力の向上に向けて、各拠点の状況に応じた土地利用を柔軟に誘導すべきではないか

第2次マスタープランにおける取組の方向性

○スポーツや集客交流産業の振興などに関わる拠点性を高めるため、多様なイベントの開催や、札幌ドームと相乗効果が期待できる多様な施設の立地など、周辺を含めた更なる活用を図ります。



札幌ドーム周辺の土地利用現況

(出典) 平成26年度 市街化調整区域等における土地利用調査検討業務報告書 / 札幌市を基に一部データを時点修正して作成

札幌ドーム周辺の様子



北海道農業研究センター



羊ヶ丘展望台からの眺望



国道36号からの眺望

(出典) 北海道農業研究センターHP/さっぽろ観光写真ライブラリー/ ©2018Google

■拠点の土地利用状況等

- 札幌ドームのほか、北海道農業研究センターなどが研究目的で土地利用をしており、開発されていない区域には森林が残っている。
- 風致地区（羊ヶ丘風致地区）が指定されており、なだらかな丘陵地形に広がる北海道農業研究センターの牧歌的風景及び後背に連なる樹林地空間を保全することを目標としている。
- 拠点までは地下鉄福住駅から徒歩で10分程度の距離である。

■主要施設の概要

- 札幌ドーム施設概要
竣工：平成13年 敷地面積：305,230m² 建築面積：55,168m²
敷地内施設：スポーツ及びイベント等の多目的のホール、屋外サッカー練習場等 入場者数：年間約300万人

■本市の動向

- 本市は現在、オリンピック・パラリンピック冬季競技大会を招致活動中であり、開閉会式会場として札幌ドームの使用を予定している。また、大会時に使用予定の施設の後利用を検討中である。

✓ 拠点としての魅力創出に資する土地利用を誘導するにあたって整理すべき事項が考えられないか。

■具体の検討事項（仮説）

- ✓ 限定的な土地利用をするにあたって配慮すべき視点を明確化
 - 自然環境の保全や景観上の重要要素等、配慮すべき要素をあらかじめ検討する。

■土地利用を具体化するにあたって配慮すべき視点（案）

【視点1】インフラ整備状況への配慮

- ✓ 交通量や排水処理量の増加等に対応するため、駐車場の配置・形態や排水処理方法の要件を位置づけることを検討する。

【視点2】良好な景観形成

- ✓ 羊ヶ丘展望台からの俯瞰景観など、拠点としてふさわしい良好な景観形成を誘導するため、建築物・工作物の配置・形態・色彩等の基準を位置づけることを検討する。

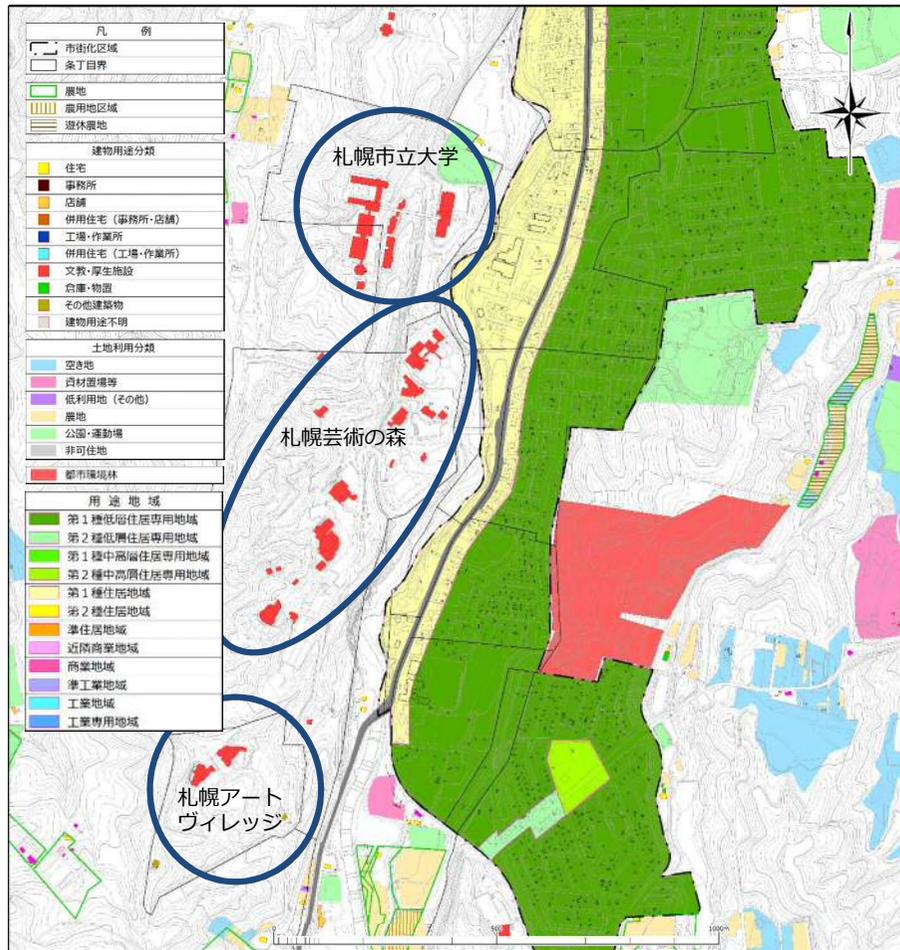
①-3 芸術の森周辺

■検討の視点

○高次機能交流拠点の魅力を向上に向けて、各拠点の状況に応じた土地利用を柔軟に誘導すべきではないか

第2次マスタープランにおける取組の方向性

○文化芸術の拠点として更なる活用を図るとともに、札幌市立大学との連携の強化や札幌アートヴィレッジへの企業集積を図るなど、文化芸術や産業の振興、産・学・官連携による研究開発を促進します。



芸術の森周辺の土地利用現況

(出典) 平成26年度市街化調整区域等における土地利用調査検討業務報告書 / 札幌市を基に一部データを時点修正して作成

芸術の森周辺の様子



札幌の森美術館



札幌市立大学



札幌アートヴィレッジ



国道453号

(出典) 公益財団法人 札幌市芸術文化財団HP/札幌市立大学HP/©2018Google/ /©2018Google

■拠点の土地利用状況等

- 札幌市立大学や産業団地である札幌アートヴィレッジなどが立地しており、その周辺には森林が広がっている。
- 国道453号が近接しており、地下鉄真駒内駅からはバスで15分程度の距離である。
- 都市環境林などの地域制緑地に指定されており、開発行為が森林伐採に一定の制限を課していることで、自然環境の保全が図られている。
- 国道453号沿道は、第1種住居地域を指定しており、住宅のほか、医療施設・福祉施設・商業施設等が立地している。

■主要施設の概要

- 札幌芸術の森には、約40haの敷地に野外美術館や工房、アトリエなどが立地している。また、芸森アートマーケットやパシフィック・ミュージック・フェスティバル（PMF）野外コンサートなど様々なイベントが開催されており、年間入場者数は約50万人である。
- 札幌市立大学デザイン学部には、約17haの敷地に講義室やアトリウム、デザイン実習室などが立地している。また、400人超（平成29年5月現在）の学生が在籍している。
- 札幌アートヴィレッジは、総面積9haの敷地に音楽スタジオなどが立地している。

■主要施設の土地利用動向

- 札幌芸術の森は、昭和59年から3期に分けて事業化しており、平成11年に整備を完了している。
- 札幌市立大学は、「キャンパスの活用等に関するプラン」に基づき、敷地内の施設や設備を計画的に整備・改修することとしている。
- 札幌アートヴィレッジの未利用地については、「札幌アートヴィレッジ分譲・賃貸方針」に基づき、民間芸術文化関連事業及び芸術文化振興を支援する事業を誘致することとしている。

✓ 芸術の森周辺は、第2次マスタープランにおける取組の方向性を踏まえた土地利用がなされている。

②高次機能交流拠点以外

■検討の視点

○高次機能交流拠点以外の地域で魅力の創造を誘導する土地利用が考えられないか

- ・札幌ならではの地域資源を生かした土地利用に対し限定的な許容を検討する。

■札幌の地域資源の活用に関する現状

- 本市には雪や山林、河川など多様な地域資源が存在し、それらは観光・レジャー・スポーツなどに幅広く活用されている。
- スキー場やゴルフ場などのスポーツ・レジャー施設が、都市部から近距離に複数点在しており、市民および国内外の観光客に利用されている。

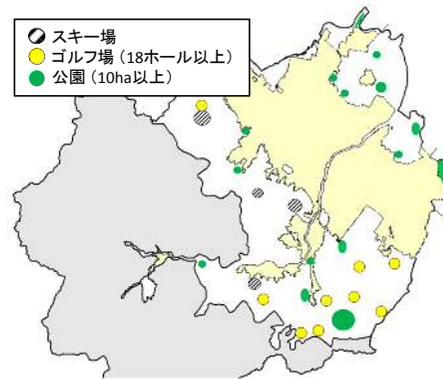
■代表的な地域資源とその活用事例

地域資源	活用事例
雪	スキー、スノーモービル、雪合戦、かんじき体験 など
山	登山、ジャンプ競技 など
森林	自然観察、果物狩り、きのこ採り、キャンプ など



地域資源の活用事例

（出典）さっぽろ観光写真ライブラリー/札幌市



市街化調整区域の主なレジャー施設の分布状況

（出典）各所管部局資料を基に都市計画課が作成

■地域資源の活用に関する課題

- 市街化調整区域には、高次機能交流拠点以外にも多くの地域資源が存在する。
- 本市の魅力と活力を向上を図るためには、これらの地域資源の更なる活用により、近年多様化する余暇活動等の態様やニーズに応えることが有効である。
- ただし、無秩序な活用は、乱開発によるスプロール化や自然環境の破壊等を引き起こし、本市の魅力が損なわれるおそれがある。

- ✓本市が有する地域資源の更なる活用が魅力創造に有効であるが、その活用にあたっては市街化調整区域の趣旨を踏まえた慎重な対応が必要ではないか。
- ✓土地利用を認めた場合に生じる可能性のある問題を未然に防止するために、留意すべき事項を整理する必要があるのではないか。

■具体の検討事項（仮説）

- ✓更なる活用を図る地域資源の明確化とその活用の具体化
 - 本市の魅力創造に資する地域資源の活用にあたっての抽出基準を検討する。
- ✓認められる土地利用が遵守すべき事項の明確化
 - インフラや周辺環境に与える影響を想定し、遵守すべき事項を整理する。

■更なる活用を図る地域資源の明確化とその活用の具体化（案）

地域資源の活用にあたっては、市街地の外という前提のもと、その地域資源を活用することによる魅力創造の効果や都市構造に与える影響などを考慮し、限定的に許容し得る土地利用を抽出するため、下記の基準を設ける。

○抽出する際の基準

- 1 各分野別施策に位置付けられていること
- 2 都市構造のバランスを崩さないこと
- 3 新たな公共投資を生まないこと

- ✓限定的な土地利用の許容にあたっては、対象施設の種類や規模、対象地等について検討する。

■認められる土地利用が遵守すべき事項の明確化（案）

開発や建築行為に伴う周辺環境への影響を想定し、適切な土地利用を誘導する。

○遵守すべき事項

- 1 周辺環境への配慮
- 2 インフラ整備状況との対応
- 3 良好な景観形成

- ✓周辺環境と調和した施設立地が図られるよう、各種制度を活用して認められる土地利用が遵守すべき事項の明確化を検討する。

■検討の視点

○市街化調整区域の保全と活用に向けて、これまでの類型に該当しない土地利用への対応の必要性を検討すべきではないか

- ・資材置場など、開発許可制度が及ばない土地利用について、対応の必要性を検討する。

■現状と課題

- 開発許可制度が及ばない土地利用については、スプロールの弊害を惹起するおそれがないことから、都市計画法上、市街化調整区域において制限されていない。
- 一方、これまで検討してきた類型別の土地利用の誘導方を推進するに当たっては、これらの土地利用が阻害要因となる場合がある。

■開発許可制度が及ばない土地利用の例

(1) 資材置場

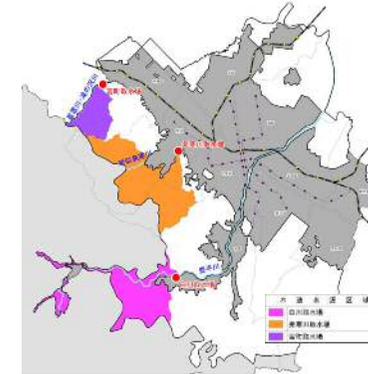
- ・建設業等における資材等の一時的な保管場所として必要なものであり、市街化調整区域の幹線道路沿道等に広く点在している。
- ・資材置場として土地利用する際は、土地の区画形質の変更を行っても開発行為に該当せず、都市計画法による制限が及ばない。
- ・資材、重機、土砂等の保管場所であることから、その使い方によっては、周囲に雑然とした印象を与え、例えば良好な沿道景観を阻害する可能性がある。また、重機からの油漏れや土砂等の飛散などにより、周辺環境に悪影響を与える可能性もある。

(2) 太陽光発電設備

- ・自然エネルギーの有効な活用策として、全国で設置が進められており、本市においても、設置事例が複数ある。
- ・工作物として扱われるため、その設置の際には都市計画法の開発許可制度が及ばない。
- ・太陽光発電設備の設置は、良好な景観を損なう可能性がある。また、森林伐採を伴う場合は、涵養力の低下により、雨水が敷地外へ流出する可能性もある。

■開発許可制度が及ばない土地利用が阻害要因となり得る誘導方策の例

(1) A 保全優先型 ① 自然環境（水道水源区域）
（3月9日第6回検討部会にて提示）



水道水源区域

現在の森林保護と安全な水道水の確保の観点から、水道水源区域を“特に保全を優先すべき区域”として位置付け、開発許可制度の運用強化等を検討する。

(2) C 魅力創造誘導型 ① 高次機能交流拠点
（①-1 モエレ沼公園・サッポロさくらんど周辺）（p3,4より）



モエレ沼公園・サッポロさくらんど周辺の土地利用現況

市街地からモエレ沼公園・サッポロさくらんど周辺までの景観を向上させるために、地域と連携を図りながら各種制度を活用した沿道緑化等によって、拠点にふさわしい景観形成を進める。

✓ 開発許可制度が及ばない土地利用については、それぞれの特性や類型別の土地利用の誘導方策を踏まえたうえで、利用形態や場所等を制限する新たな手法を確立する必要があるのではないか。