

## 第99回 札幌市都市計画審議会 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について

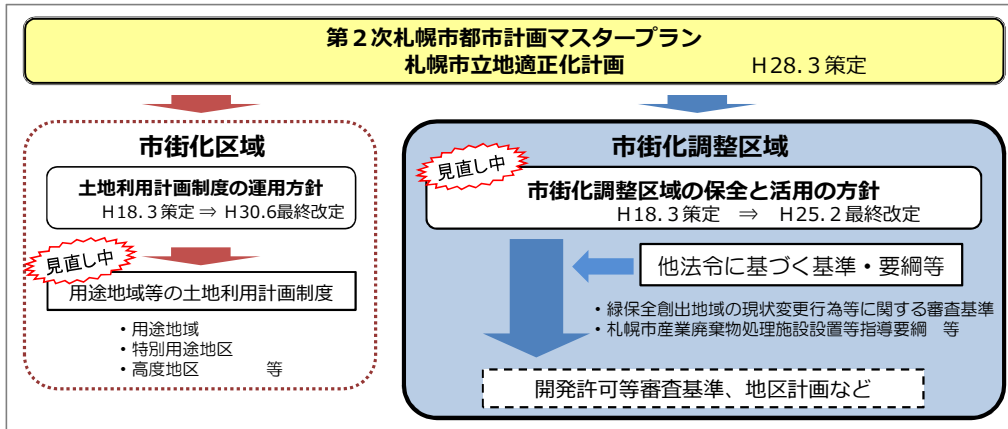
#### 『市街化調整区域の保全と活用の方針』の見直しの概要

1. 「市街化調整区域の保全と活用の方針」の目的と位置付け（本編：P1～3）

(1) 目的

- 札幌市の都市づくりの全市的な指針である「札幌市都市計画マスタープラン」を踏まえて、市街化調整区域の土地利用について“保全”と“活用”の観点から誘導の方向性を明確化し、市街化調整区域の土地利用に係る各種制度等の運用にあたり、保全と活用の考え方を市民、事業者及び行政の間で共有することを目的とする。

(2) 位置付け



土地利用計画等の体系図

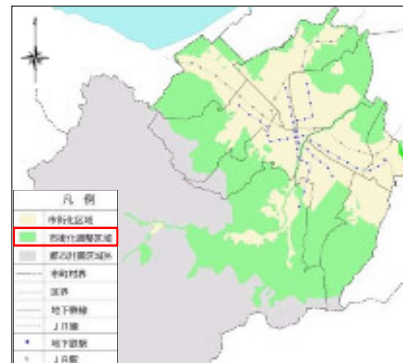
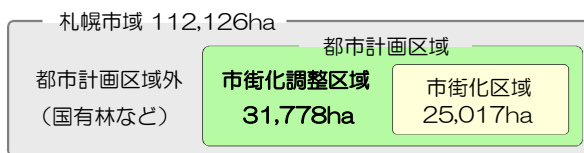
(3) 見直しの必要性

- 「札幌市都市計画マスタープラン（平成16年策定）」を見直し、平成28年に「第2次札幌市都市計画マスタープラン」（以下、第2次マスタープランという）を策定したことから、「市街化調整区域の保全と活用の方針」について、第2次マスタープランに即して見直す必要がある。

2. 市街化調整区域の概要（本編：P4～8）

(1) 区域区分の変遷

- 昭和43年に（新）都市計画法が公布され、本市では昭和45年に初めて区域区分\*を決定し、市街化区域・市街化調整区域を定めた。
- その後、急速な人口増加や産業の拡大に対応するため、定期的に区域区分を見直し、市街化区域を拡大してきた。
- 前回の区域区分見直し(平成22年)では、人口や産業の規模に対応した市街化区域の拡大は行わないこととした。



\* 区域区分・・・市街地として積極的に整備する区域「市街化区域」と、市街化を抑制すべき区域「市街化調整区域」に区分する都市計画法の制度

(2) 市街化調整区域の土地利用に関する都市計画制度

■開発許可制度

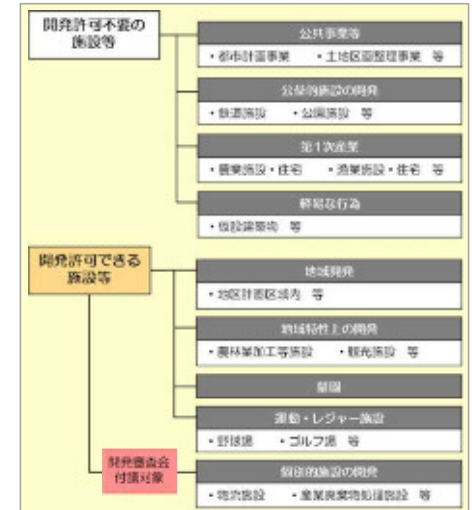
- 市街化調整区域においては、都市計画法において開発（建築）許可が不要とされている行為（農業用施設や農家住宅の新築等）以外は、許可を受けなければ開発（建築）が認められない。
- 許可を受けられる行為は、市街化を促進するおそれがなく、市街化区域内で行なうことが困難又は著しく不適当と認められる開発行為（ゴルフ場の開発、産業廃棄物処理施設の新築等）等に限定されている。
- なお、法に限定列挙されていない開発行為を許可する場合は、開発審査会の議を経る必要がある。

■地区計画

- 地区計画は、それぞれの地区の特性に応じた良好な都市環境の形成を図るため、住民などの意見を反映した上で、建築物の建て方などを地区独自のルールとしてきめ細かく定める都市計画である。（平成30年6月現在 18地区, 122ha）

(3) 現状と課題

- 札幌の市街化調整区域には、市街地を取り囲むように豊かな自然環境や農地、みどり溢れる美しい景観が広がっている。今後は、人口減少社会の到来や土地利用に係る社会情勢の変化を踏まえつつ、自然環境の喪失や優良な農地の減少、産業構造の変化への対応などの課題に対し、保全と活用の方向性を定めることで、適切な土地利用を誘導する必要がある。



市街化調整区域内で認められる主な施設等

3. 市街化調整区域の保全と活用にあたっての理念（本編：P9～14）

(1) 第2次マスタープランの策定

- 第2次マスタープランでは、前マスタープランの理念「持続可能なコンパクト・シティへの再構築」を踏襲し、市街地の範囲は現状の市街化区域内を基本とした。
- また、市街地の外の土地利用の基本方針として、以下を掲げている。
  - ①自然環境や農地の保全を基本とし、新たな市街地形成は行わない
  - ②市街地内になじまない施設の立地への対応等を検討する
  - ③地域特性を踏まえ景観にも配慮した限定的な土地利用の許容を検討する



第2次マスタープラン

(2) 市街化調整区域の保全と活用にあたっての理念と基本姿勢

- 市街化調整区域の主旨を踏まえ、自然環境や農地の「保全」が最も重要であることに変わりないが、一方で、人口減少社会の到来や少子高齢化の進展が予測される中、都市全体の魅力・活力を高めていくために、市街化調整区域の特質を生かし、土地を適切かつ有効に「活用」していく視点も重要である。
- 第2次マスタープランの目的等を踏まえ、開発許可制度をはじめとする各種制度の適切な運用を図るため、市街化調整区域の保全と活用にあたっての理念と基本姿勢を定め、制度運用の原則とする。

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

- 基本姿勢 -

- 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

- 留意事項 -

- 守るべき緑地や農地での開発は認めない
- 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

4. 市街化調整区域の保全と活用の方針（本編：P15～31）

方針の見直しあたっては、自然環境や農地の保全を前提としつつ、市街地の外ならではの特質を生かし、土地を適切かつ有効に活用していくため、土地利用に関する考え方を以下のとおり類型化し各類型に応じた誘導策を整理する。

類 型		土地利用の現況と動向	土地利用の方向性
A 保全優先型	ア 自然環境	森林法等で良好な自然環境が保全されているが、その制限度合は制度ごとに異なる。	保全を強化
	イ 災害の発生のおそれのある区域	主に南西部に土砂災害警戒区域、北東部に浸水被害を想定した区域が指定されている。	現行制度を維持（区域を明示）
	ウ 農地	本市は農家の多様な取組を支援しているが、農家数および農地面積は減少を続けている。	農業振興に資する取組について緩和を検討
B 活用調整型	ア 産業活用	大規模流通業務施設等については、路線を限定して立地が認められおり、立地が進んでいる。	流通業務施設の立地について緩和を検討
	イ 既存施設活用	区域区分指定以前からある住宅団地や公共施設（学校、病院等）等が点在している。	現行制度を維持（今後の動向を注視）
C 魅力創造誘導型	ア 高次機能交流拠点	各拠点には多くの利用者が訪れ、札幌の魅力と活力の向上に資する活用がされている。	各拠点の取組の方向性に応じて緩和を検討
	イ 高次機能交流拠点以外の地域	豊かな自然環境がもたらす多様な地域資源は、観光・レジャー・スポーツ等に活用されている。	地域資源の活用促進について緩和を検討
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等の立地については、都市計画法上の制限はないが周辺環境への影響等に留意する必要がある。	他施策との連携により規制を強化

■各類型の土地利用の方針

A 保全優先型（ア 自然環境、イ 災害の発生のおそれのある区域、ウ 農地）（本編：P16～23）

…森林や農地などの良好な自然環境が整っている地域、災害の発生のおそれのある区域など、都市的土地利用になじまない地域について、現在の環境を保全するための取組が優先されるもの

◆土地利用の方針

土地利用にあたっては、自然環境や農地の保全および災害リスクの回避・低減を前提とする。ただし、農地の保全に寄与する土地利用については限定的な許容を検討する。

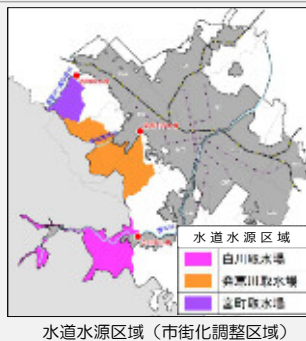
【保全強化メニュー】水道水源区域の明確化と規制強化

森林の保全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、そのエリアを明確にするとともに土地利用規制の強化を検討する。

【活用検討メニュー】農業施策に即した土地利用の緩和



農業振興や農地保全に向けて、「第2次 さっぽろ都市農業ビジョン」や各地域の農業の方向性に合致した取組に対しては、土地利用を許容することを検討する。



水道水源区域（市街化調整区域）

B 活用調整型（ア 産業活用、イ 既存施設活用）（本編：P24～27）

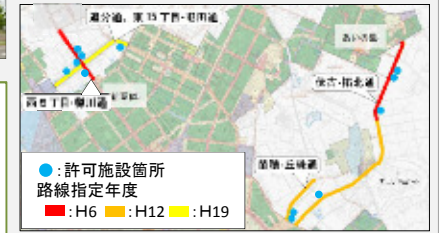
…市街化区域での立地がなじまない施設や、区域区分以前から存在する住宅団地など、市街化調整区域での立地が許容されるものについて、その立地を適切に誘導するため、意義・目的に応じた活用方策を調整するもの

◆土地利用の方針

産業廃棄物処理施設等は、現行の開発許可制度により周辺環境への配慮等を評価した上で、立地を許容する現在の運用を継続する。大規模流通業務施設等は、立地を認める路線や対象施設を限定して立地誘導を図る。既存住宅団地等は、限定的な新築・改築を認める現在の運用を維持する。

【活用検討メニュー】

流通業務施設立地指定路線の見直し等



現在、指定4路線において、倉庫業倉庫など流通業務施設の立地を限定的に許容しているが、今後のニーズに対応するため、以下の見直し等を検討する。

- 指定路線の新規指定や一部縮小
- 許可対象施設の拡大（工場等の立地を許容）

C 魅力創造誘導型（ア 高次機能交流拠点、イ 高次機能交流拠点以外の地域）（本編：P28～31）

…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、多様な地域資源を活用し、札幌の魅力の創造を誘導するもの

◆土地利用の方針

高次機能交流拠点の機能や魅力の向上に向けて、自然環境等の保全を前提に、各拠点における取組の方向性や周辺の土地利用の動向などに応じた限定的な土地利用の許容を検討する。また、拠点以外の地域についても、本市の魅力創造に資する地域資源の更なる活用を検討する。

【活用検討メニュー】来訪者の利便性向上に資する施設の立地規制の緩和



モエリ沼公園・サッポロさとらんど周辺において、来訪者のための施設（例：バス待合機能を有する施設、飲食店、物販店など）の立地の許容を検討する。



【活用検討メニュー】地域資源の明確化とその活用の具体化

各分野別施策の位置付けのもと、限定的に許容し得る土地利用の抽出基準を設け、高次機能交流拠点以外の地域における地域資源の活用を検討する。

5. 効果的な運用に向けて（本編：P32）

開発許可制度が及ばない土地利用

◆対応の方向性

類型別の土地利用の誘導方策を推進するにあたっては、資材置場や太陽光発電設備等の開発許可制度が及ばない土地利用が阻害要因となる場合がある。そのため、これらの土地利用に関しては、それぞれの特性等を踏まえたうえで、開発許可制度以外の制度等を活用して、設置形態や場所等を制限する新たな手法を検討し、適切な土地利用誘導を図る。