

第1回土地利用計画等検討部会 説明資料

第3次都市計画マスタープラン等を踏まえた 土地利用計画等の見直し ＜見直しにあたっての論点整理＞ 【参考資料】

【目次】

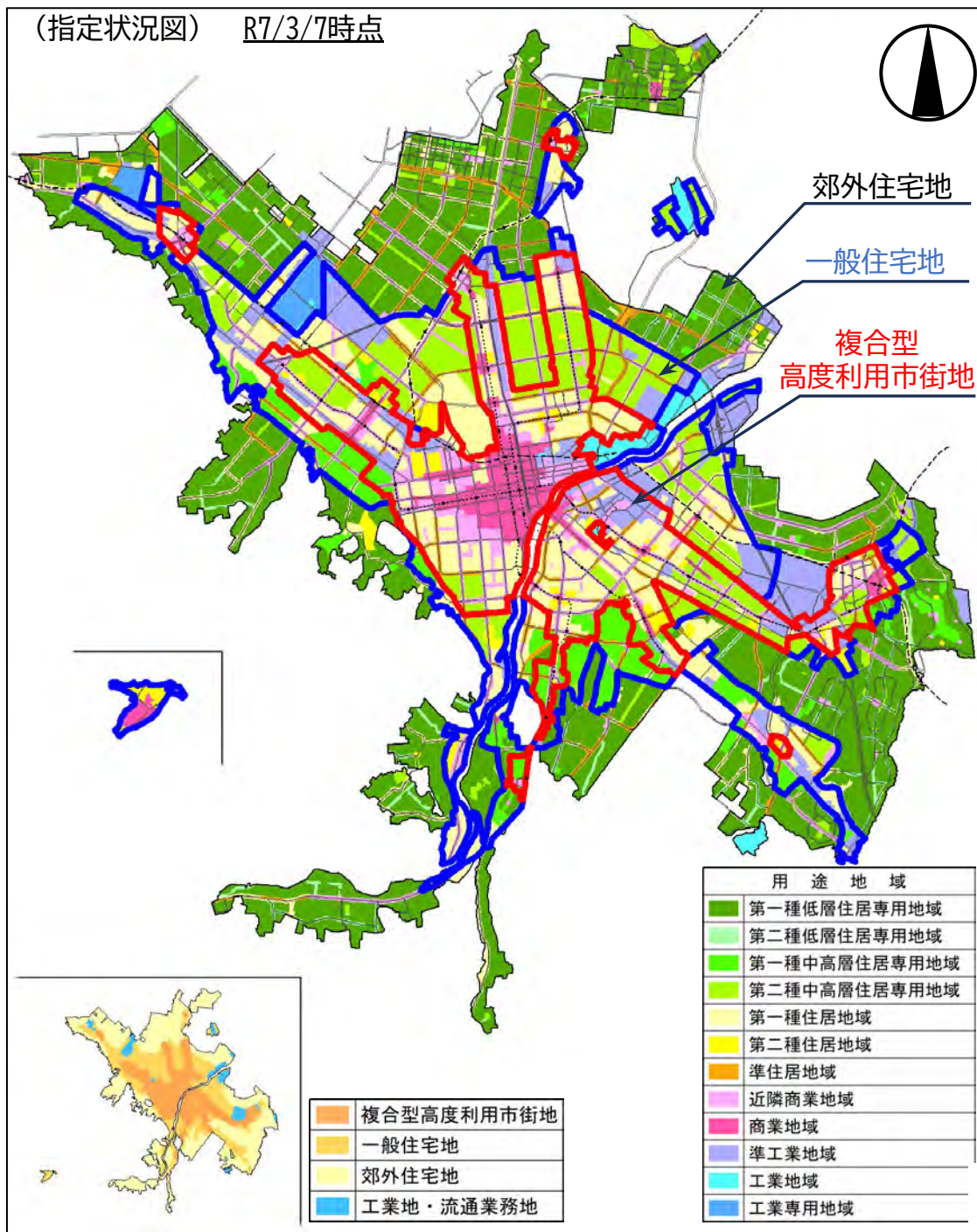
- 1 現在の用途地域等指定状況
- 2 これまでの土地利用計画制度の変遷
- 3 市街化調整区域における開発許可制度
- 4 関連計画の概要

1 現在の用途地域等指定状況

(1) 用途地域

区分	決定事項	主な用途地域	容積率	建蔽率
都心・拠点		商業地域 近隣商業地域	200% ~800%	80%
複合型高度利用市街地				
	幹線沿道	近隣商業地域 準住居地域	300%	80% 60%
	上記以外	第一種住居地域 第二種中高層住居専用地域 第一種中高層住居専用地域	200%	60%
一般住宅地				
	幹線沿道	近隣商業地域 準住居地域 第一種住居地域	200%	80% 60%
	上記以外	第二種中高層住居専用地域 第一種中高層住居専用地域	200%	60%
郊外住宅地				
	幹線沿道	近隣商業地域 準住居地域 第一種住居地域 第二種低層住居専用地域	200% 80%	80% 60%
	上記以外	第二種低層住居専用地域 第一種低層住居専用地域	80%	50% 40%
工業地・流通業務地				
		準工業地域 工業地域 工業専用地域	200%	60%

(指定状況図) R7/3/7時点



1 現在の用途地域等指定状況

(2) 特別用途地区 その1

特別工業地区（第一種、第二種）

指定目的：計画的な工業地で、工業の集約的な立地を図る。

建築制限：工場、事務所、500㎡以下の店舗、飲食店などが建築可能。

小売店舗地区（第一種、第二種、第三種、第四種）

指定目的：小売店舗の集約的立地や周辺住宅地等の環境保護を図る。

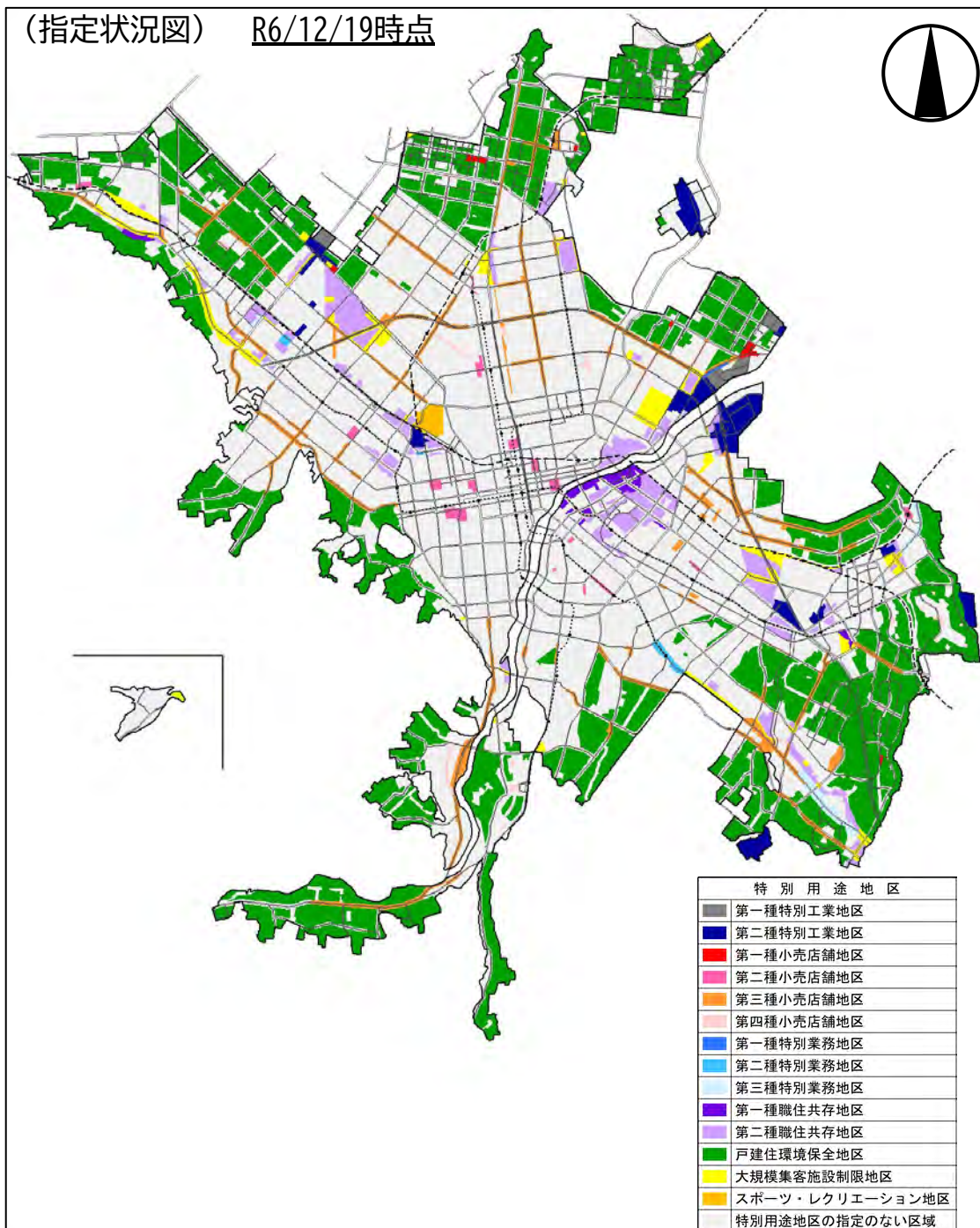
建築制限：一種、二種、三種では、風俗営業施設、危険性や環境を悪化させるおそれのある工場などが建築不可。さらに、一種、三種、四種では、店舗、飲食店、映画館などの用途に供する部分の床面積の合計が10,000㎡以上のもの（以下、「大規模集客施設」）が建築不可。一種では、加えて住宅、共同住宅も建築不可。

特別業務地区（第一種、第二種、第三種）

指定目的：幹線道路の沿道で、流通業務や沿道サービス施設等の利便の増進を図る。

建築制限：一種、二種ともに、風俗営業施設（パチンコ店は建築可能）、流通業務及び沿道サービスに関わる工場以外の工場などが建築不可。一種はこれらに加えて住宅、共同住宅や大規模集客施設も建築不可。三種では、二種に加え、大規模集客施設が建築不可。

(指定状況図) R6/12/19時点



1 現在の用途地域等指定状況

(2) 特別用途地区 その2

職住共存地区（第一種、第二種）

指定目的：住工混在している区域において、住宅市街地の保全、市街地環境の秩序の維持を図る。

建築制限：一種、二種ともに風俗営業施設や一定規模を超える工場・倉庫等、店舗などが建築不可。一種ではこれらに加えて倉庫、工場（作業場の床面積が50㎡未満は建築可能）が建築不可。

戸建住環境保全地区

指定目的：郊外住宅地において、戸建住宅地としての住環境の保全を図る。

建築制限：住宅や長屋など以外の用途に供する建築物で一定規模以上のものが建築不可。

大規模集客施設制限地区

指定目的：一般住宅地及び郊外住宅地内のうち準工業地域を指定する地域について、大規模集客施設の立地の抑制を図りつつ、工業等の利便増進、住宅市街地の環境の保護を図る。

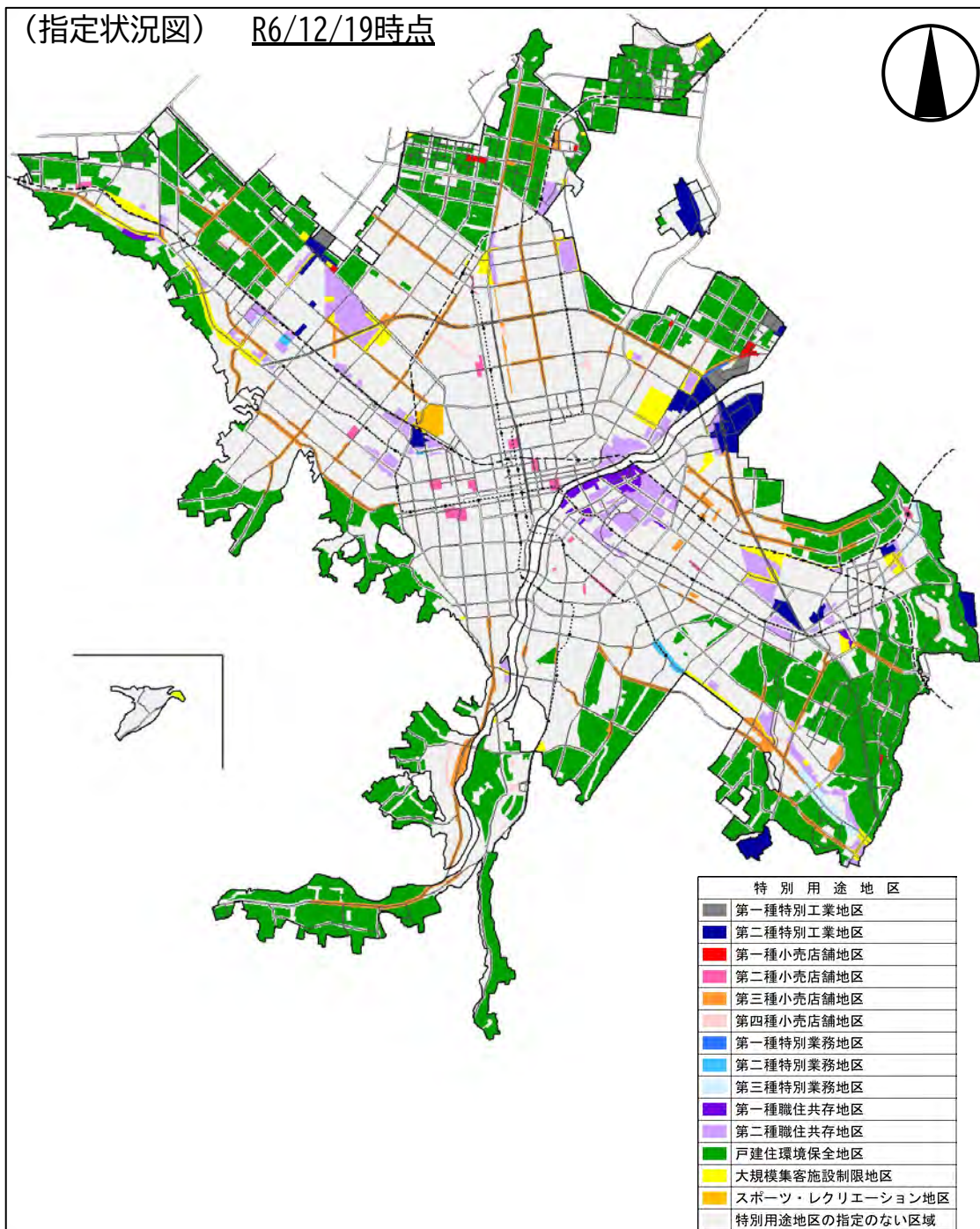
建築制限：大規模集客施設等が建築不可。

スポーツ・レクリエーション地区

指定目的：観覧場施設等の立地を許容しつつ、スポーツ・レクリエーション拠点としての機能の維持・向上を図る。

建築制限：用途地域の規定による制限にかかわらず、観覧場、勝ち馬投票券販売所などが建築可能。

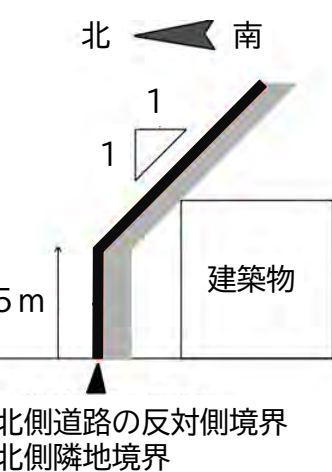
(指定状況図) R6/12/19時点



1 現在の用途地域等指定状況

(3) 高度地区

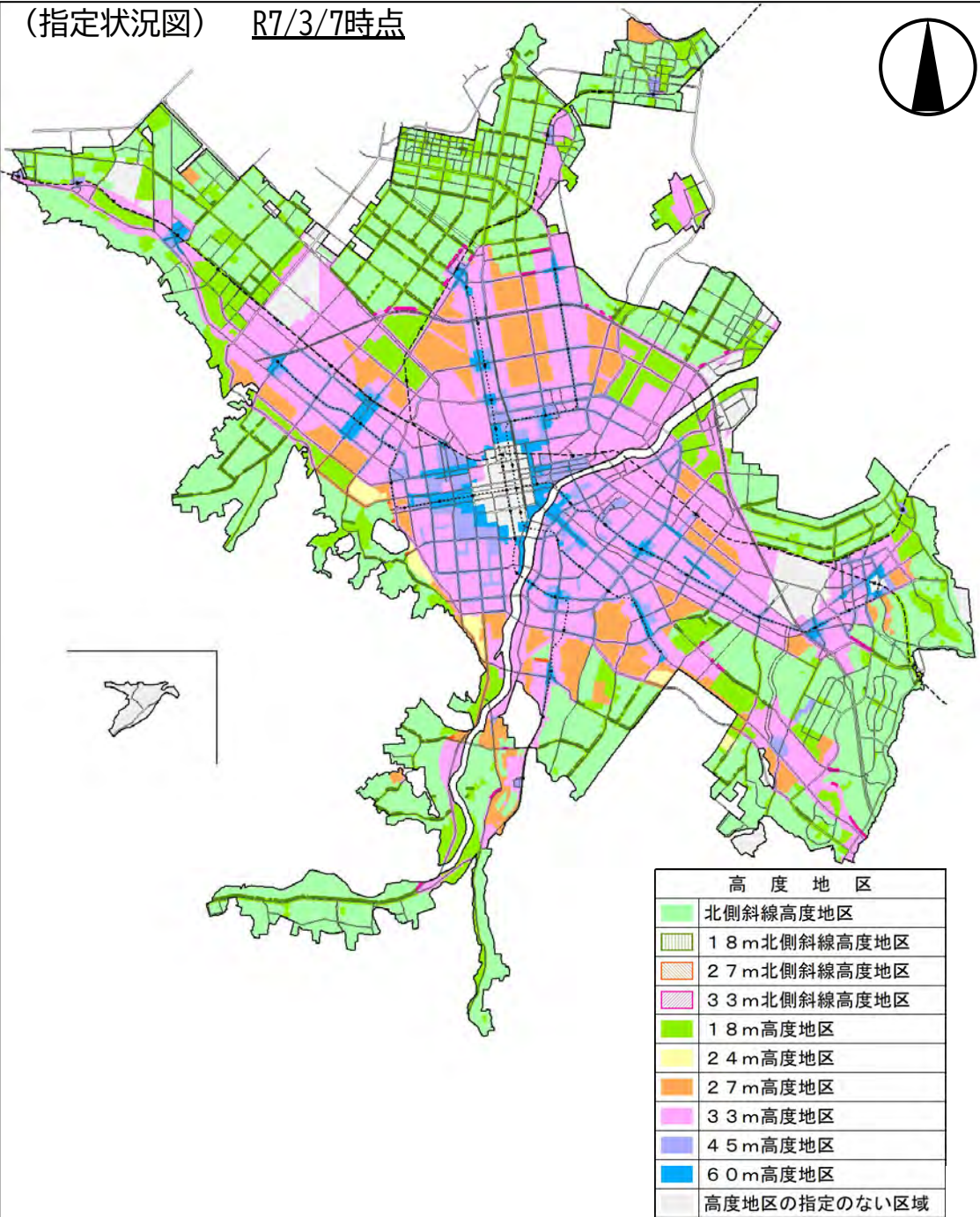
市街地の特性（市街地区分や平地系、山地・丘陵地系の別）に応じて建築物の高さを18mから60mまで段階的に制限。
 低層住宅地に南接している区域については、北側斜線と複合した高さの最高限度を定める。



- ・北側斜線高度地区
第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域に指定。
- ・18、27、33m北側斜線高度地区
第一種低層住居専用地域又は第二種低層住居専用地域に南接する他の用途地域内のうち、特に必要な区域に指定。

	都心	拠点	複合型 高度 利用 市街地	一般 住宅地	郊外 住宅地
北側斜線高度地区				○	○
18m北側斜線高度地区				○	○
27m北側斜線高度地区				○	○
33m北側斜線高度地区				○	○
18m高度地区				○	○
24m高度地区				○	○
27m高度地区		○	○	○	○
33m高度地区	○	○	○	○	○
45m高度地区	○	○	○	○	○
60m高度地区	○	○	○		
高度地区の指定のない区域	○	○			

(指定状況図) R7/3/7時点



1 現在の用途地域等指定状況

(4) 地区計画

地区計画（一般型）＜127地区＞

地区の特性に合わせたまちづくりのため、住民参加によって区画道路、小公園などの配置や建築物の用途、高さ、壁面の位置、敷地の規模などを地区のルールとして定めるもの。

市街地開発事業等により形成される新市街地に適用されるものや既成市街地で、地域住民の発意により良好な居住環境の保護、地域の課題の解消などを図るために指定。

地区計画（市街化調整区域）＜16地区＞

市街化調整区域において、区域区分以前から形成されている住宅市街地の良好な居住環境の維持・増進を図ること、周囲を市街化区域に囲まれており周辺市街地との一体的・効率的な維持・整備を図ること等を目的として指定。

再開発等促進区を定めた地区計画＜17地区＞

低・未利用地の土地利用転換などを適切に進める観点から、基盤整備も含めた一体的な整備を行うことにより、土地の高度利用と都市機能の増進を図ることを目的として指定。

公共空地の確保や基盤整備を行うことにより、容積率や高さなどの緩和をすることができる。

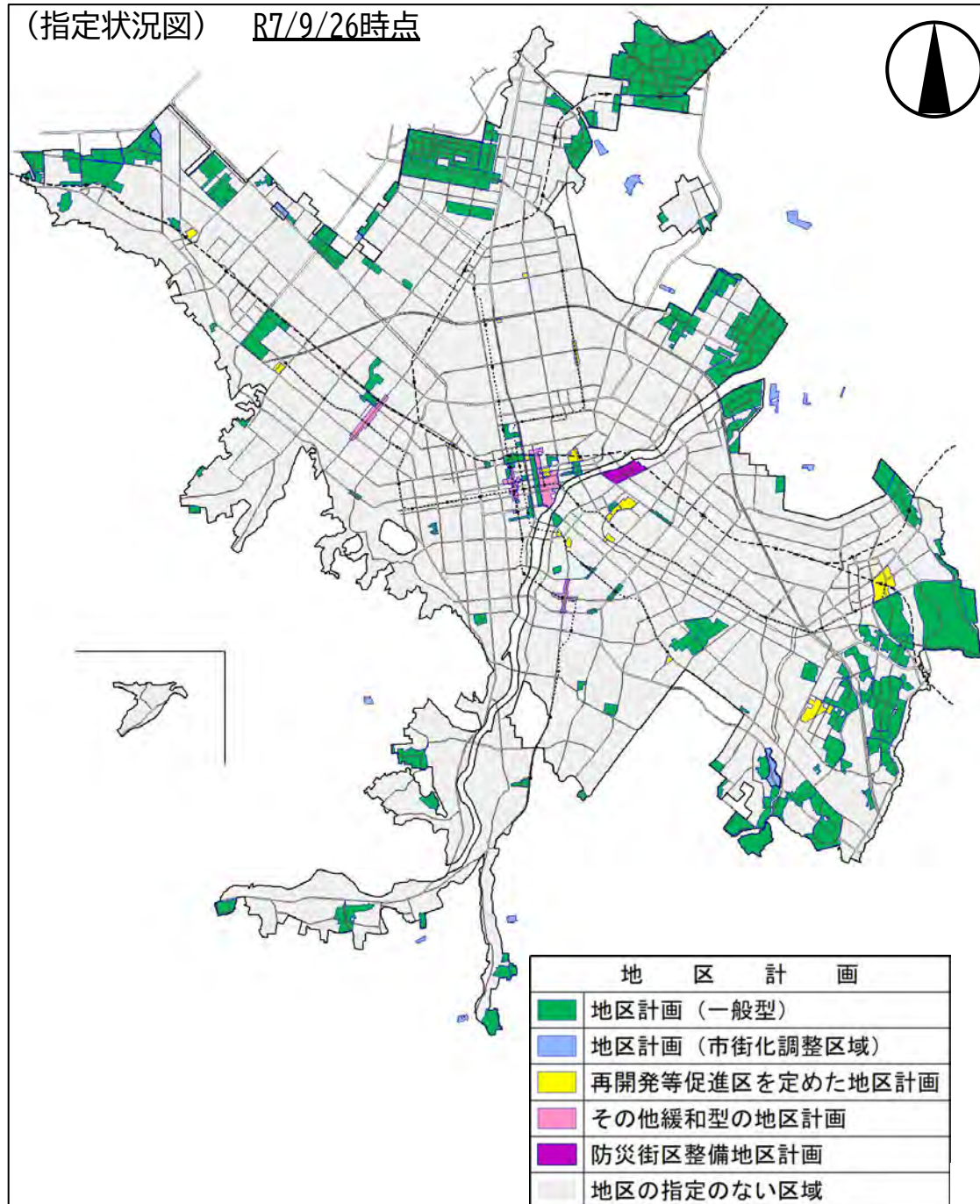
その他緩和型の地区計画＜10地区＞

一定の要件を満たす建築物について、容積率などの制限を緩和することができる地区計画で、札幌市では、都心において「街並み誘導型地区計画」「高度利用型地区計画」「地区計画における立体道路制度」を活用している。

防災街区整備地区計画＜1地区＞

密集市街地において、災害に強いまちづくりを進めるため、延焼防止および避難通路や空地の確保と土地の合理的かつ健全な利用を図ることを目的として指定。

(指定状況図) R7/9/26時点



2 これまでの土地利用計画制度の変遷

(2) 用途地域の変遷

用途地域

市街地における土地利用規制の根本。単なる局地的・相隣的な土地利用調整の観点にとどまらず、都市全体にわたる都市機能の配置及び密度構成の観点から検討すべきものである。必要に応じ地区計画等を併せて定め、これらの都市計画が一体として、各地域の特性にふさわしい土地利用計画になるよう配慮することが望ましい。

(指定状況図) R7/3/7時点

< H24見直し >

郊外住宅地における生活利便機能の立地に対応する「第二種低層住居専用地域」、「第一種住居地域」の沿道指定を拡充

< R1見直し >

都市機能誘導区域内において「第二種住居地域」へ変更

< R1見直し >

郊外住宅地のうち持続可能な居住環境形成エリアにおいて、建蔽率40%→50%に緩和

< H18見直し >

工業地から住宅地へ転換したところは「第一種住居地域」等へ変更

< H18見直し >

郊外住宅地における容積率60%の区域→80%に変更
＋
居住環境保護のため、最低敷地面積を設定

< R1見直し >

集合型居住誘導区域のうち人口減少が予測されるエリアにおいて、地域交流拠点の周辺で「第一種住居地域」へ変更

複合型高度利用市街地
一般住宅地
郊外住宅地
工業地・流通業務地



用途地域	
第一種低層住居専用地域	
第二種低層住居専用地域	
第一種中高層住居専用地域	
第二種中高層住居専用地域	
第一種住居地域	
第二種住居地域	
準住居地域	
近隣商業地域	
商業地域	
準工業地域	
工業地域	
工業専用地域	

複合型
高度利用市街地

一般住宅地

郊外住宅地

2 これまでの土地利用計画制度の変遷

(3) 特別用途地区の変遷

特別用途地区

特定の用途の利便増進又は環境保護を図るため、建築物の用途に係る規制を強化又は緩和を行うために定めるもの。単一の建築物の建築を禁止するなど、**望ましい市街地像の実現に向けて、積極的な目的を有しない指定は好ましくない。**

(指定状況図) R6/12/19時点

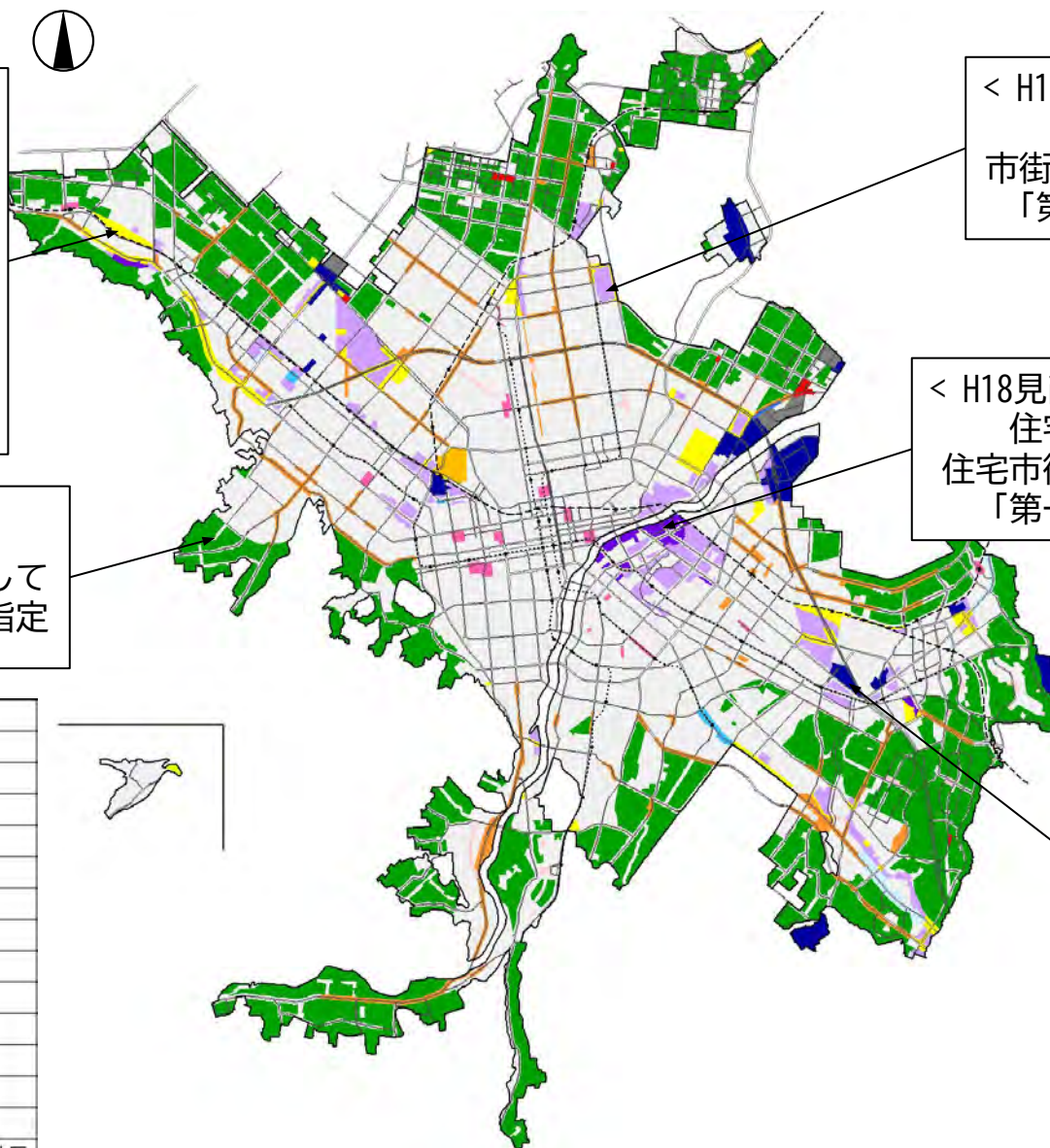
< H24見直し >

一般住宅地・郊外住宅地における
大規模集客施設の立地を
制限するため、
「大規模集客施設制限地区」等を
新たに指定
＋
「第一種小売店舗地区」等の
制限を強化

< H18見直し >

郊外住宅地の住環境保護を目的として
「戸建住環境保全地区」を新たに指定

特 別 用 途 地 区	
	第一種特別工業地区
	第二種特別工業地区
	第一種小売店舗地区
	第二種小売店舗地区
	第三種小売店舗地区
	第四種小売店舗地区
	第一種特別業務地区
	第二種特別業務地区
	第三種特別業務地区
	第一種職住共存地区
	第二種職住共存地区
	戸建住環境保全地区
	大規模集客施設制限地区
	スポーツ・レクリエーション地区
	特別用途地区の指定のない区域



< H18見直し >

工場等の立地を許容しつつ
市街地環境の秩序の維持を図る区域に、
「第二種職住共存地区」を新たに指定

< H18見直し >

住宅地に転換しつつある区域に、
住宅市街地としての環境保全を目的とする
「第一種職住共存地区」を新たに指定

< R1見直し >

都市計画マスタープランで
工業地・流通業務地に
位置づけられている区域のうち、
現に工業系用途が集積している
区域に、工場等の操業環境保全を
目的とする
「第二種特別工業地区」を
新たに指定

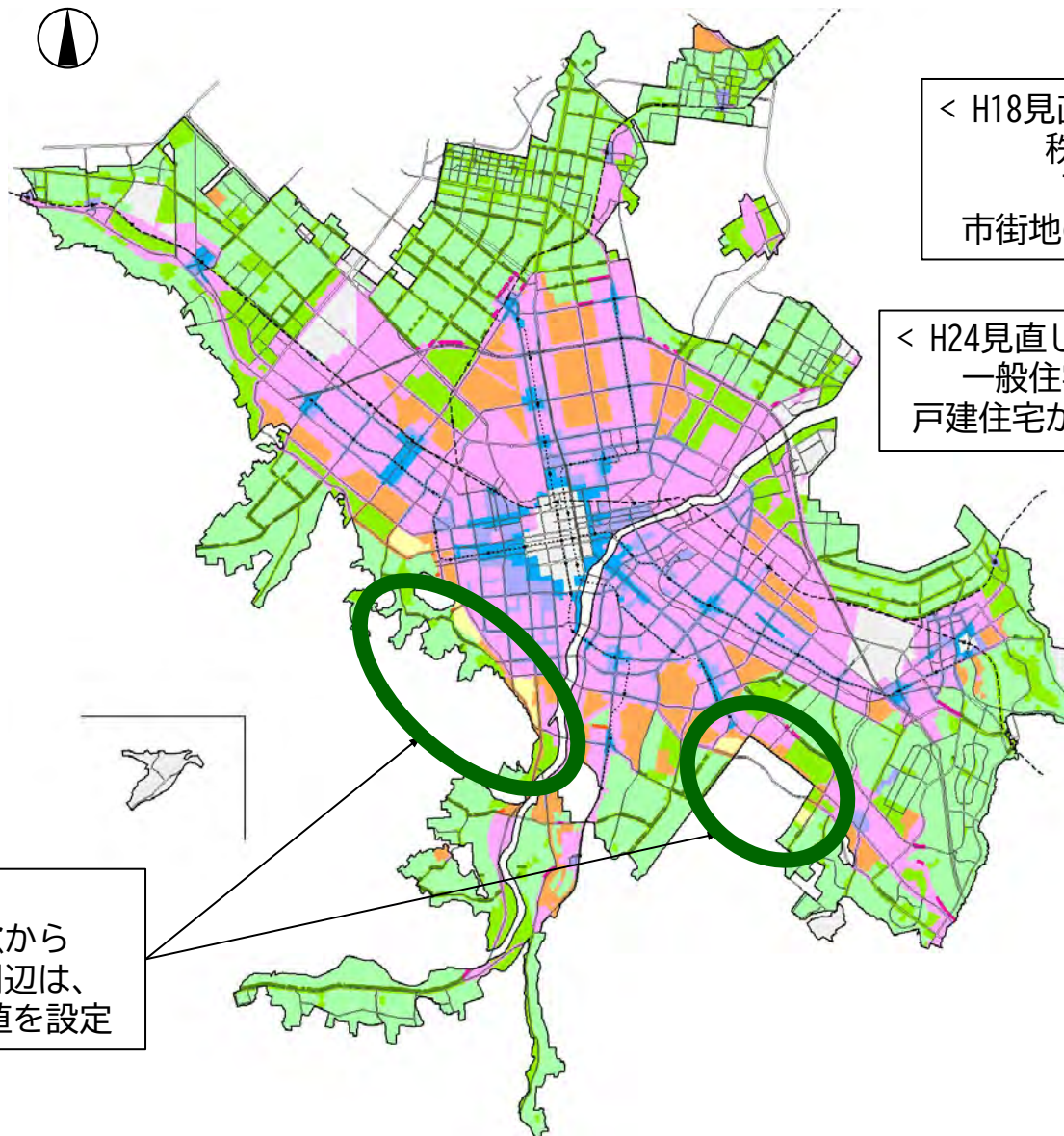
2 これまでの土地利用計画制度の変遷

(4) 高度地区の変遷

高度地区

人口密度、交通量その他都市機能に適応した土地の高度利用及び居住環境の整備を図ることを目的として定めるもの。

(指定状況図) R7/3/7時点



< H18見直し >
秩序ある街並みの形成を
下支えする観点から、
市街地のほぼ全域に高度地区を指定

< H24見直し >
一般住宅地・郊外住宅地において、
戸建住宅が支配的な地域の高さ制限を強化

< H18見直し >
山並みの景観への配慮から
円山・藻岩山・羊ヶ丘周辺は、
他よりも1ランク低い数値を設定

高 度 地 区	
	北側斜線高度地区
	1.8m北側斜線高度地区
	2.7m北側斜線高度地区
	3.3m北側斜線高度地区
	1.8m高度地区
	2.4m高度地区
	2.7m高度地区
	3.3m高度地区
	4.5m高度地区
	6.0m高度地区
	高度地区の指定のない区域

3 市街化調整区域における開発許可制度

市街化調整区域における開発許可制度

開発許可制度

都市計画法29条および第34条において、市街化調整区域で可能な開発を限定列挙しており、本市では「開発許可等審査基準」等により、建築可能となる施設や開発内容を定め運用している。

市街化調整区域内で可能となる施設・開発内容

開発許可できる
施設等

開発審査会※
付議対象

第34条14号

個別的施設の開発

・研究開発施設 ・地区集会施設 ・物流施設
・宗教施設 ・社会福祉施設 ・大学・各種学校
・病院等医療施設等 ・農家分家住宅
・有料老人ホーム ・災害危険区域等の移転
・運動・レジャー施設の管理、利便施設等

定型化

第34条12号

条例による区域、目的、用途指定

第34条10、11号

地域開発

・地区計画区域内 ・建築物連たん条例指定区域内

第34条1～9、13号

地域特性上の開発

・周辺居住者利用店舗、幼小中高等
・農林業加工等施設 ・危険物貯蔵施設 ・観光施設
・第1種特定工作物 ・中小企業事業共同化等

開発審査会※
付議対象外

第34条本文
カッコ書き
(第2種特定工作物)

墓園

運動・レジャー施設

・テニスコート ・ゴルフ場 ・野球場 ・遊園地

開発許可不要の
施設等

第29条各号

公共事業等

・都市計画事業 ・土地区画整理事業等

公益的施設の開発

・鉄道施設 ・図書館 ・河川施設 ・気象施設
・電気事業施設等 ・特別積合せ貨物運送事業用施設
・バス・トラックターミナル等

第1次産業

・農業施設・住宅 ・漁業施設・住宅
・林業施設・住宅

※開発審査会

- ・都市計画法に基づき設置する札幌市の附属機関
- ・委員は学識経験者等7名
- ・市街化調整区域で特例的に市長が行う開発（建築）許可処分に係る審議等を実施

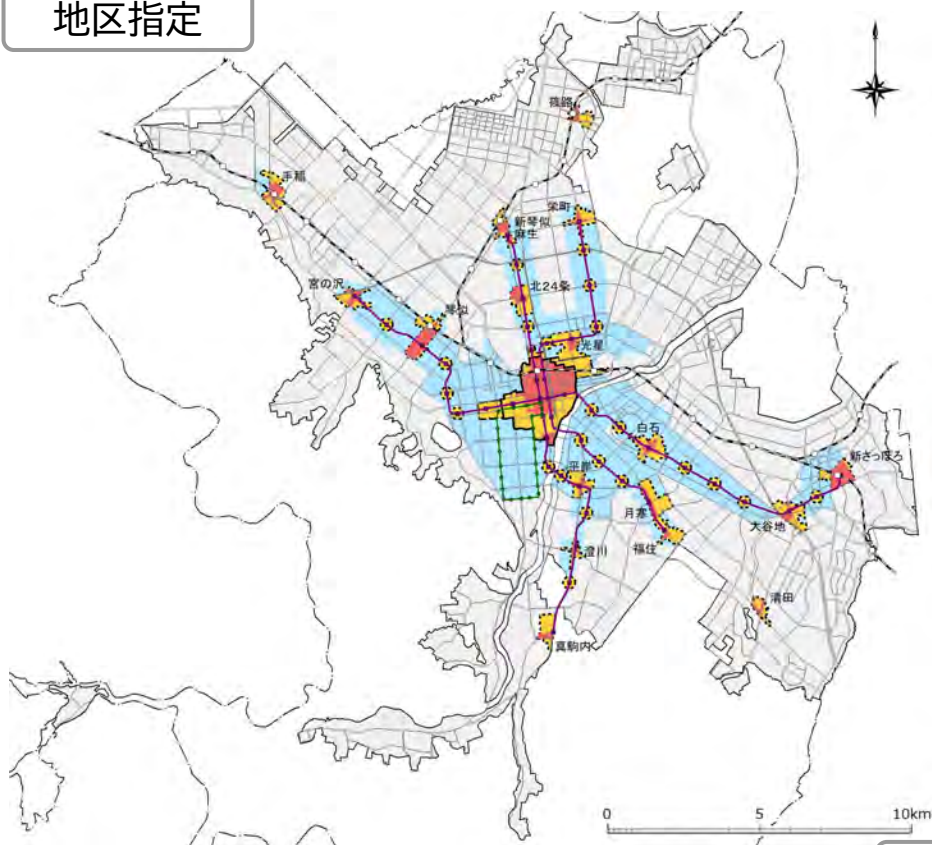
4 関連計画の概要

(1) 札幌市都市再開発方針（令和8年3月策定）

札幌市都市再開発方針の概要

計画的に再開発を進める必要のある市街地の範囲や、その市街地における再開発の目標と目標実現のための整備方針等を示す、再開発の長期的かつ総合的なマスタープラン

地区指定



- ・ 3層構造の地区指定をし、市街地における再開発の優先度を明確にするとともに地区ごとの支援の考え方を示すことにより、優先度に応じた再開発に関する取組を推進

地区	位置付け	概要
1号市街地	土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るため、計画的な再開発が必要な市街地	・ 集合型居住誘導区域（第2次立地適正化計画）
整備促進地区	1号市街地のうち、重点的に再開発の誘導を図るべき地区	・ 都市機能誘導区域（第2次立地適正化計画） ・ 地下鉄駅周辺
2号地区	1号の市街地のうち（札幌市では整備促進地区のうち）、特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき地区	・ 都心 ・ 地域交流拠点

これからの再開発に求められる公共貢献

多様な都市機能の集積

脱炭素化の推進

災害に強いまちづくり

交通環境の整備

来訪者の受入環境の整備

ビジネス環境の形成

多様性への配慮

子ども・子育て環境の充実

居心地が良く
歩きたくなる空間の形成

整備促進地区	
	都心
	都心周辺
	地域交流拠点 (都市機能誘導区域)
	地下鉄駅周辺地区

	1号市街地 (集合型居住誘導区域)
	2号地区 都心・地域交流拠点

4 関連計画の概要

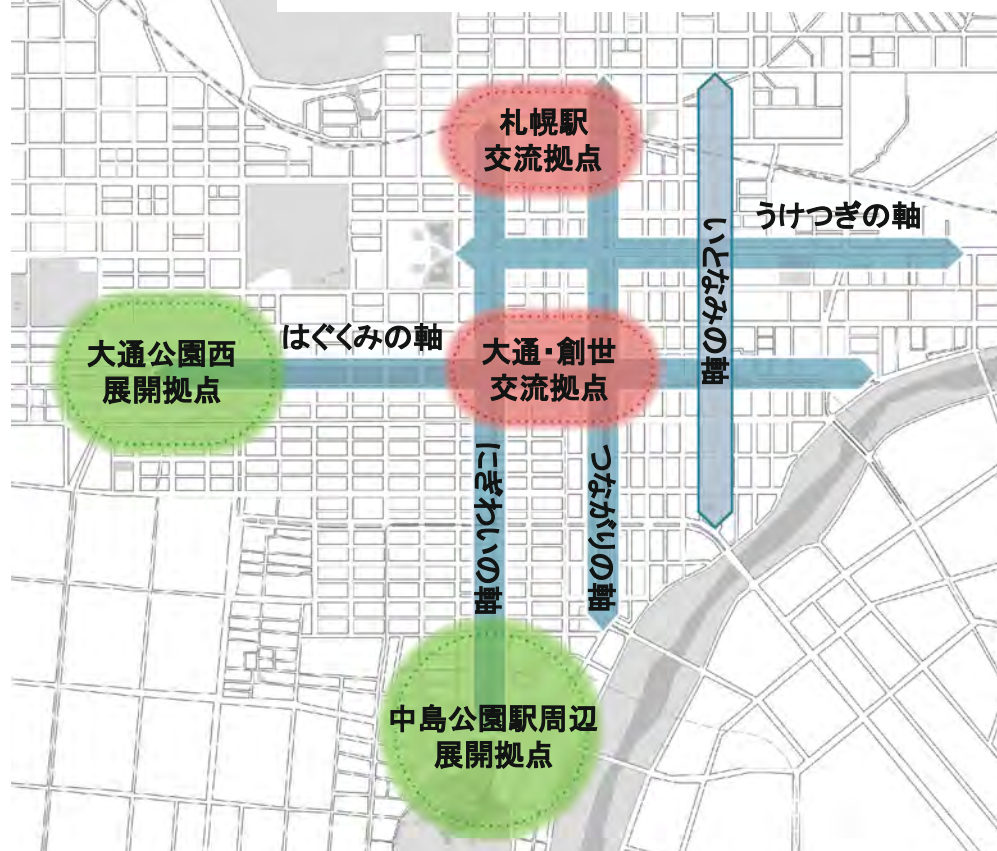
(2) 第3次都心まちづくり計画（令和8年3月策定）

第3次都心まちづくり計画の概要

第2次札幌市まちづくり戦略ビジョンにおいて示される都心の目指す姿の実現を図るため、理念・目標と都心の構造、取組の方向、重点的に進める取組、取組の進め方を定める計画

都心の構造

今後の都心まちづくりを進める上での最も重要な基本要素として都心の構造を設定



骨格軸

：先導的な取組によって周辺地区への面的な波及や地区間の連続性を高める都心まちづくりの基軸

交流拠点

：多様な機能や活動が集積・連鎖することで新たな価値と交流を創造する、札幌都心の象徴的な拠点

目標・基本方針

目標1

多様なひと・もの・ことが集まり
新たな産業・文化・交流が生まれる都心

基本方針1-1 多くの人を呼び込む「高次都市機能の集積」

基本方針1-2 札幌らしい「都市のブランド力の強化」

基本方針1-3 シティプロモーションの強化

目標2

冬でも、誰でも、まち巡りが楽しい都心

基本方針2-1 札幌都心ならではの「魅力的なストリートの形成」

基本方針2-2 都心のまちづくりを支える「機能的な交通環境の構築」

基本方針2-3 多様な活動や交通環境を充実させる「戦略的なマネジメント」

目標3

気候風土に即した先進的な取組により
脱炭素化・強靱化が進む都心

基本方針3-1 最適な手法の組合せによる脱炭素化の推進

基本方針3-2 雪や寒さにも負けない、安全・安心で強靱な都心の構築

基本方針3-3 先進的な取組の誘導と適切な進捗管理

展開軸

：骨格軸と連携しながら地区間の連続性を生み出す基軸

展開拠点

：骨格軸と連携しながら新たな活動・交流を育む拠点

4 関連計画の概要

(3) Well-Moving City SAPPORO 2045 ビジョン (令和8年3月策定)

Well-Moving City SAPPORO 2045 ビジョンの概要

都市空間を車中心から人中心へと転換させ、歩かざるまち※をつくり、人々の暮らしをより良くしていくことを目的に策定した計画
※「歩かざるまち」…歩いて楽しいといった歩行だけでなく、自転車や公共交通機関等の利用も含めた、自家用車に過度に依存しないまち

重点方針

「Well-Moving City SAPPORO」を明確に推進するため、重要な要素を5つに分類し、重点方針として設定

札幌らしく、
四季を通じて
歩かざる



歩くことが楽しく、
健康に暮らせる



誰もが安心して、
円滑に移動できる



居心地が良く、
自分らしくいられる
居場所がある



環境に優しく、
みどりとともに暮らせる



各エリアの目指す姿

都心部

自分らしく、気兼ねなく、出かけ愉しむ。
自然が彩る心地よい暮らし。



- #沿道施設と一体となったにぎわい空間
- #新たな公共交通による回遊性向上
- #観光客に優しい多言語案内サイン
- #安全で快適な自転車通行空間

地域交流拠点

行きも帰りも寄り道せずにはられない。
にぎわい、出会いのターミナル。



- #偶然の出会いが生まれる広場空間
- #エリマネ団体等によるイベント活用
- #滞留を生むベンチや植栽、アート
- #誰もが移動しやすいバリアフリー空間

住宅市街地

巡るたび、また巡りたくなる。
好奇心の積もる街並み。



- #自然に触れ心地よく歩ける散歩道
- #誰もが安全に自分らしくいられる公園
- #歴史的建造物や景観資源の活用
- #モビリティ・ハブによる交通アクセス

4 関連計画の概要

(4) (仮称) 第3次札幌市景観計画 (令和8年秋頃策定予定)

※令和8年6月10日時点

(仮称) 第3次札幌市景観計画の概要

札幌の景観形成の総合的な指針として、目指す姿、方針等を明らかにするとともに、その実現に向けた取組などを定めた計画

目指す姿

札幌ならではの美しい景観の形成されたまち

都市の魅力向上を目指す取組

「眺望」、「夜間景観」、「雪・冬季の景観」を都市の魅力として捉え、これらに着目した取組を実施

眺望

- ・ まちの骨格がわかる高所から見晴らした市街地、交差点から見た直線道路沿いに並ぶ建築物群など、眺望には街の歴史やまちづくりを視覚的に感じられる魅力がある
- ・ まちの全体像や特徴を表す眺望の魅力がより高まるよう「景観配慮・創出に向けた誘導」と「普及啓発」を実施

夜間景観

- ・ 夜の展望台から見える街の輝き、街路灯や建物から漏れ出る光が彩る夜の通り、イベントの夜景に親しめる場所など、夜間の景観には昼とは異なる魅力がある
- ・ 光が創る空間を楽しむ夜間景観の魅力がより高まるよう「景観配慮・創出に向けた誘導」と「普及啓発」を実施

雪・冬季の景観

- ・ イルミネーションに演出された街路樹、積雪後の未踏の雪景色など、冬季の札幌には他の季節とは異なる魅力がある
- ・ 雪に包まれ、雪に親しむ雪・冬季の景観の魅力がより高まるよう「景観配慮・創出に向けた誘導」と「普及啓発」を実施

きめ細やかな景観誘導

- ・ 景観配慮・創出をよりきめ細やかに誘導していくため、景観計画区域における景観形成基準（良好な景観形成のための行為の制限）等を見直し
- ・ 敷地周辺の大きな特徴を捉えた景観配慮・創出を誘導していくため、市街化区域内を4つに区分（以下この計画では「ゾーン」という。）し、この区分に応じた景観形成基準を追加



4 関連計画の概要

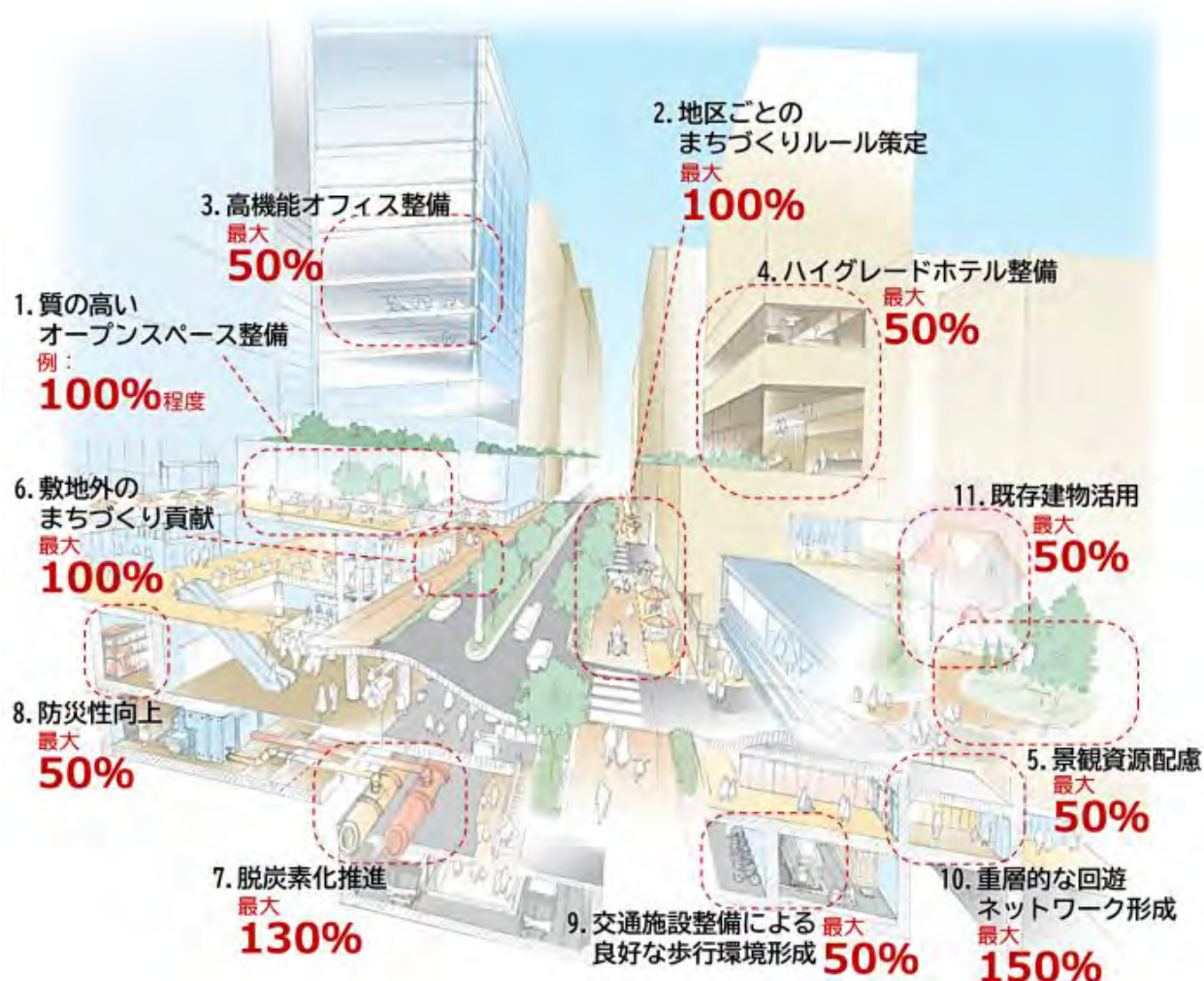
(5) 都心における開発誘導方針（令和6年7月改定）

※3次マス等策定を踏まえ、改定予定

都心における開発誘導方針の概要

都心における、容積率の緩和等に関する土地利用計画制度等の運用の考え方の明示、開発を後押しする補助制度等の紹介により、建物の建替え更新を促進し、都心に関連する各種計画の目標実現に資する民間都市開発を積極的に誘導することを目的とした方針

緩和容積率の目安

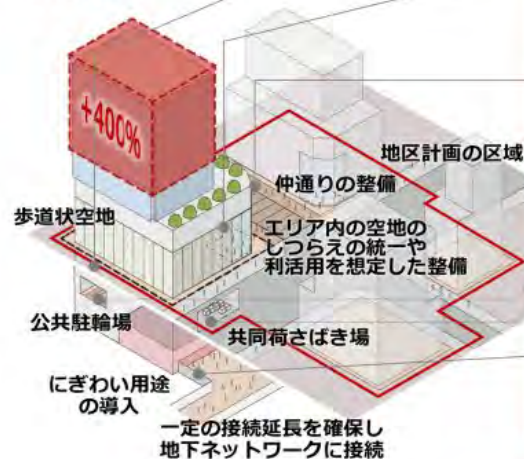


容積率緩和のケーススタディ

地区計画を活用するケース

指定容積率**800%**の敷地で
容積率を、**最大400%**
緩和します

<取組内容>



1. 質の高いオープンスペースの整備

50%

2. 地区ごとのまちづくりルール策定

100%

6. 敷地外のまちづくり貢献

100%

9. 交通施設整備による良好な歩行環境整備

50%

10. 重層的な回遊ネットワーク形成
①チ・カ・ホ等との接続

100%

合計400%

緩和後の容積率

指定容積率**800%**+緩和分**400%**=**最大1,200%**

4 関連計画の概要

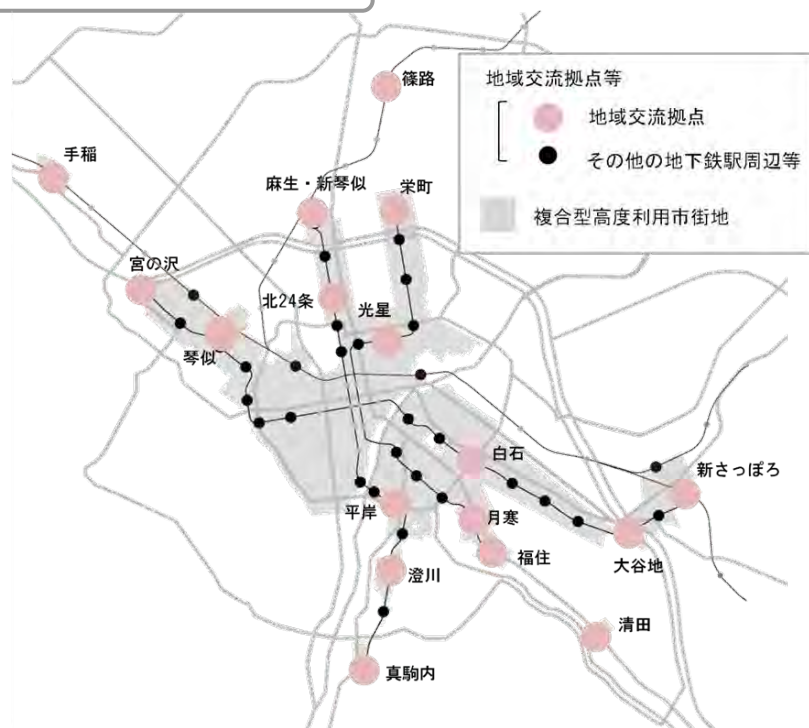
(6) 地域交流拠点における緩和型土地利用計画制度等の運用方針（令和4年3月改定）

※3次マスの策定を踏まえ、改定予定

地域交流拠点における緩和型土地利用計画制度等の運用方針の概要

地域交流拠点やその他の地下鉄駅、主要なJR駅の周辺において、個別の都市開発による建替更新を促進し、質の高い空間づくりを進めるため、容積率の最高限度の割増の考え方を整理し、各種緩和型土地利用計画制度等の運用の方向性を明示した方針

方針を適用する範囲



求められる主な取組

① 快適な歩行空間の創出

誰もが安全で快適にまち歩きを行うためには、にぎわいやみどりを感じながら安心して歩くことができるゆとりある歩行空間づくりが必要です。このため、個別の都市開発においてもゆとりある快適な歩行空間づくりが求められます。



② にぎわい・交流が生まれる滞留空間の創出

多くの人が集まる地域交流拠点等では、カフェに面する広場や通りを歩く人が気軽に立ち寄って憩える場など、にぎわい・交流が生まれる場を充実していくことで魅力と活力を高めていくことが重要です。このため、誰もが自由に座り、滞留できる質の高い多様な空間づくりが求められます。



③ 多くの人々の生活を支える都市機能の導入

地域交流拠点等は多くの人々の生活を支える拠点であり商業・医療などの都市機能の集積を図ることが重要です。そのため、地域交流拠点の主要な路線において、歩行空間や滞留空間と一体的に機能するように配置した生活を支える機能やにぎわいを生む機能が求められます。



④ 乗継・移動環境向上のための取組

交通結節点である地域交流拠点等では、乗継や上下方向の移動を負担に感じることなく行えることが重要です。このため、バス停留所などに近接して設ける待合空間、公共駐輪場、地下鉄から周辺施設への接続等の取組が求められます。

