

第1回土地利用計画等検討部会 説明資料

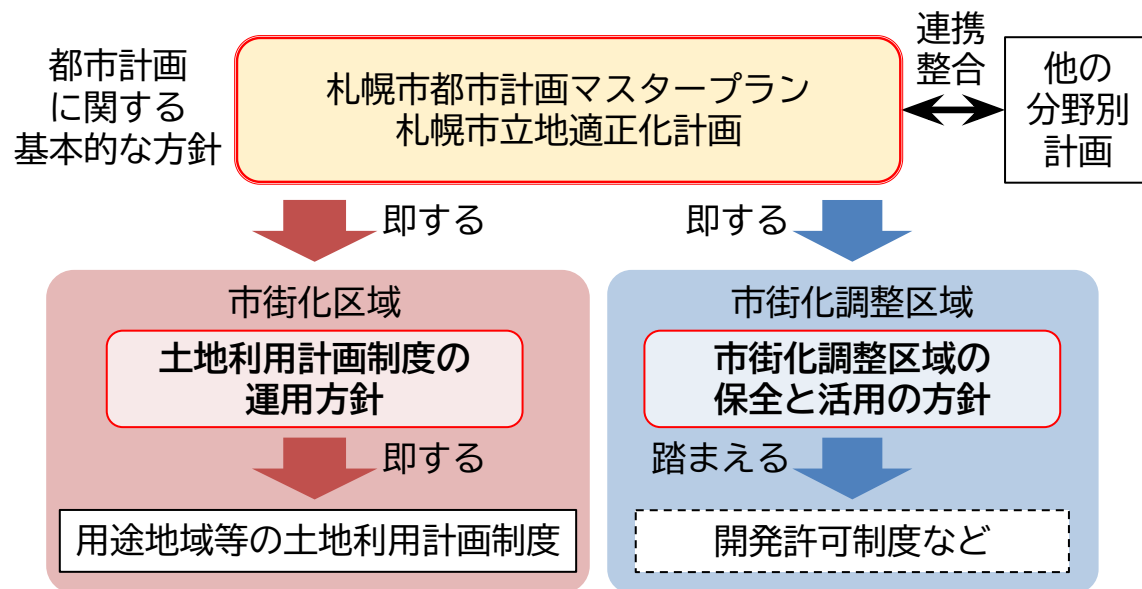
第3次都市計画マスタープラン等を踏まえた 土地利用計画等の見直し ＜見直しにあたっての論点整理＞

- 1 土地利用計画等の見直しの理由と見直しスケジュール
- 2 土地利用計画制度の運用方針（運用方針）について
 - 2－1 土地利用計画制度の運用方針の概要
 - 2－2 これまでの上位計画と運用方針等の変遷
- 3 市街化調整区域の保全と活用の方針（保活方針）について
 - 3－1 区域区分、開発許可制度、市街化調整区域の保全と活用の方針（保活方針）
 - 3－2 これまでの上位計画と保活方針等の変遷
- 4 第3次都市計画マスタープラン・第2次立地適正化計画の概要
- 5 見直しの論点案 **論点**

1 土地利用計画等の見直しの理由と見直しスケジュール

(1) 土地利用計画等の見直しの理由

- ・土地利用計画等は、「土地利用計画制度の運用方針」及び「市街化調整区域の保全と活用の方針」を定めた上で、決定・変更等を行っている
- ・現在の各方針は、平成28年3月策定の「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」に即して定めたものであり、令和8年3月に策定した「第3次札幌市都市計画マスタープラン」及び「第2次札幌市立地適正化計画」（以下「3次マス等」という）を踏まえ、これらに即するものとする必要がある



<土地利用計画等の体系図>

(2) 土地利用計画等の見直し手順

	見直しにあたっての 論点整理	各論点に対する 方向性の検討	各方針の見直し	用途地域等変更案の 策定	都市計画決定手続き
				市街化調整区域の保全と活用の方針の運用	
概要	これまでの各方針の変遷や3次マス等を踏まえて、見直しにあたっての論点を整理	各論点に対する現状・課題の把握、要因分析、土地利用計画等の見直しの方向性について検討	各論点に対する方向性を踏まえて、各方針を見直し	土地利用計画制度の運用方針を踏まえ、市街化区域全域を対象に用途地域等の変更案を検討	用途地域等の変更案について、都市計画審議会へ諮問し、都市計画決定の手続きを進める
検討部会	○第1回	○第2回 都心、地域交流拠点 住宅市街地 ○第3回 工業地・流通業務地 高次機能交流拠点 市街化調整区域	○第4回 各方針の中間報告 ○第5回 各方針の最終案報告		
検討部会での検討範囲					

1 土地利用計画等の見直しの理由と見直しスケジュール

(3) 見直しのスケジュール（案）

	令和8年										令和9年		
	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	
土地利用計画等検討部会	[第1回] 7/1 ・論点整理 [第2回] ・方向性の検討① [第3回] ・方向性の検討② [第4回] ・中間報告												
都市計画審議会	★ 5/18 部会設置承認 ☆ ☆ ★ 11/13 進捗状況報告 ★ 1/25 中間報告												
各方針の見直し	論点の整理 方向性の検討 素案の作成 素案の修正 パブコメ												
	令和9年										令和10年		
	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	
土地利用計画等検討部会	[第5回] ・最終案報告												
都市計画審議会	★ 各方針の最終案 ★ 全市見直し素案 ☆ ★ 全市見直し事前説明 ★ 全市見直し諮問												
各方針の見直し	最終案の作成 改定												
用途地域等見直し	見直し案の作成 パブコメ 法定手続き等 告示												

- 1 土地利用計画等の見直しの理由と見直しスケジュール
- 2 土地利用計画制度の運用方針（運用方針）について
 - 2－1 土地利用計画制度の運用方針の概要
 - 2－2 これまでの上位計画と運用方針等の変遷
- 3 市街化調整区域の保全と活用の方針（保活方針）について
 - 3－1 区域区分、開発許可制度、市街化調整区域の保全と活用の方針（保活方針）
 - 3－2 これまでの上位計画と保活方針等の変遷
- 4 第3次都市計画マスタープラン・第2次立地適正化計画の概要
- 5 見直しの論点案 **論点**

2-1 土地利用計画制度の運用方針の概要

(1) 土地利用計画制度の運用方針（平成30年6月改定）の概要

方針の構成

1 目的と位置付け

市街化区域内の土地利用を対象として、用途地域などの地域地区や地区計画等の具体の土地利用計画制度の運用の考え方を示す

都市づくりの上位計画を踏まえて、土地利用計画制度の運用に関する基本的考え方を明確化し、制度の適切な運用を図る

土地利用計画制度の運用の考え方を、市民、事業者、行政など各主体で共有し、きめ細かな取り組みを推進

2 これまでの土地利用計画制度の運用

3 土地利用計画制度の運用にあたっての基本的視点

※第4回検討部会で主に議論いただく項目

ー 基本的事項 ー

- ① マスタートプランの実現を支える視点
- ② 地下鉄などの都市基盤の整備状況と対応を図る視点
- ③ 土地利用の需要や実態とのバランスを確保する視点

ー 今日的に特に配慮が求められる事項 ー

- ④ 人口減少を見据えて都市構造のバランスを維持する視点
- ⑤ 都市の魅力・活力の向上を支える視点
- ⑥ 産業構造の変化に適切に対応する視点
- ⑦ まちのリニューアルを支える視点

4 土地利用計画制度の運用方針

※第2回・第3回検討部会で主に議論いただく項目

- (1) 住宅市街地の区分に対応し、多様で質の高い居住環境を支えるための運用方針
- (2) 魅力があふれ世界を引きつける都心の実現を支えるための運用方針
- (3) 拠点の特性に応じた機能の集積と魅力の向上を支えるための運用方針
- (4) 工業・流通業の需要変化への対応を支えるための運用方針
- (5) 幹線道路等の沿道の秩序ある土地利用を支えるための運用方針
- (6) 札幌ならではの美しい景観形成とみどりの充実を支えるための運用方針

5 土地利用計画制度のより効果的な運用に向けて

資料編

各項目において、用途地域、容積率・建蔽率、建物形態の制限などの基本的な考え方を示す

2-2 これまでの上位計画と運用方針等の変遷

(1) 都市計画マスタープラン策定以降の上位計画と土地利用計画制度の変遷

上位計画

土地利用計画等

H16.3 都市計画
マスタープラン

H28.3 第2次都市計画
マスタープラン
立地適正化計画

R8.3 第3次都市計画
マスタープラン
第2次立地適正化計画

H16~

H18.3 土地利用計画制度
の運用方針

H18.3

用途地域等
全市見直し

H22~

H23.9 土地利用計画制度
の運用方針 改定

H24.8

用途地域等
全市見直し

H29~

H30.6 土地利用計画制度
の運用方針 改定

R1.8

用途地域等
全市見直し

R8~

R9 土地利用計画制度
の運用方針 改定予定

R10

用途地域等
全市見直し予定

H16~

H18.3 市街化調整区域の
保全と活用の方針

H29~

H30.12 市街化調整区域の
保全と活用の方針 改定

R8~

R9 市街化調整区域の
保全と活用の方針
改定予定

2-2 これまでの上位計画と運用方針等の変遷

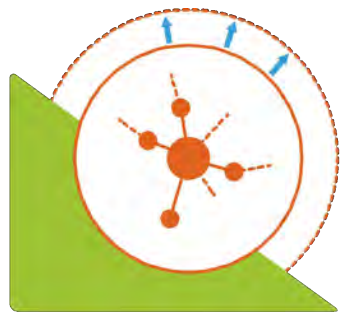
(2) 平成16年 札幌市都市計画マスタープラン策定

背景 人口増加の鈍化・少子高齢化の進展・高い整備水準の基礎的都市基盤

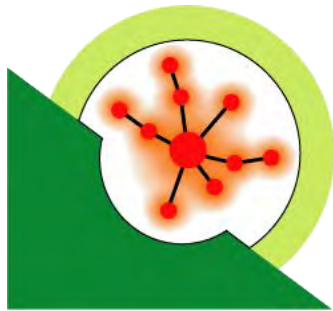
都市づくりの理念

持続可能なコンパクト・シティへの再構築

市街地の拡大を
中心とした都市づくり

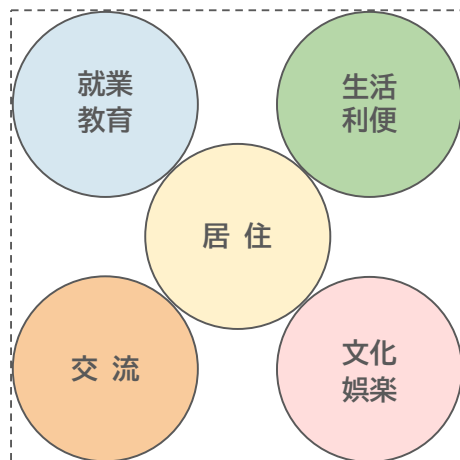


市街地の拡大抑制を基調とし
既存都市基盤を有効活用しながら
都市の魅力と活力(質)の向上

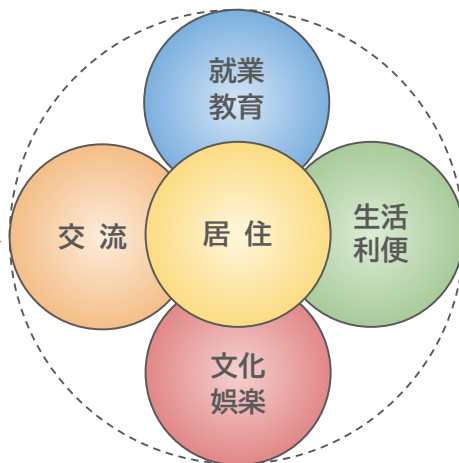


<土地利用計画等の体系図>

機能の純化



機能の複合



<都市機能配置のイメージ>

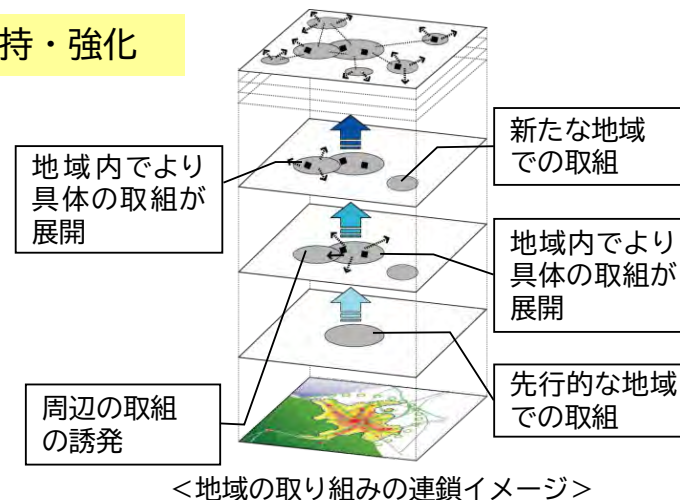
都市づくりの基本目標

全市的な都市構造の維持・強化

- ・拠点を効果的に配置
- ・オープンスペースネットワークの形成
- ・拠点の機能向上、歩行者空間の創出

地域の実組の連鎖

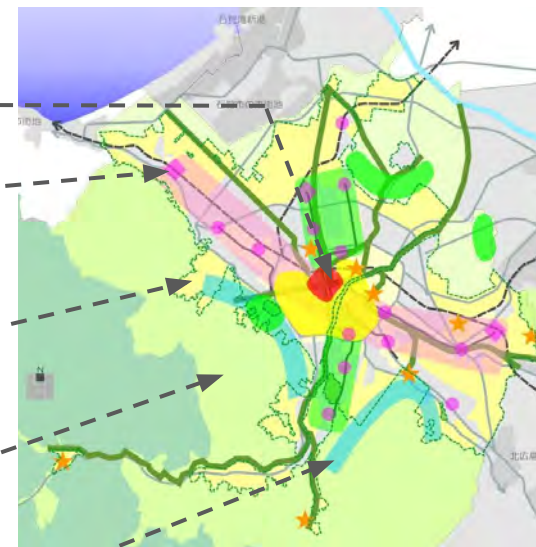
- ・都市全体の質を向上



<地域の取り組みの連鎖イメージ>

都市づくりの力点

1. 都心の再生・再構築
2. 多中心核都市構造の充実・強化
3. 多様な住まい方を支える質の高い居住環境の実現
4. 市街地の外の自然環境の保全と活用
5. オープンスペースネットワークの充実・強化



- 都心
- ★ 高次都市機能拠点
- ◆ 広域交流拠点
- 地域中心核

2-2 これまでの上位計画と運用方針等の変遷

(3) 平成18年 土地利用計画制度の運用方針策定・用途地域等全市見直し①

背景

都心の東部

- ・都心の東側は西側に比較し未利用地も多い一方、マンション建設が活発なため、その動きを誘導・調整して、ゆとりのある空間や緑が充実し、様々な生活関連施設が確保された質の高い市街地をつくる必要がある

市内のほぼ全域

- ・利便性の高い地域で居住機能の立地動向が活発なため秩序ある街並み形成を図る必要がある

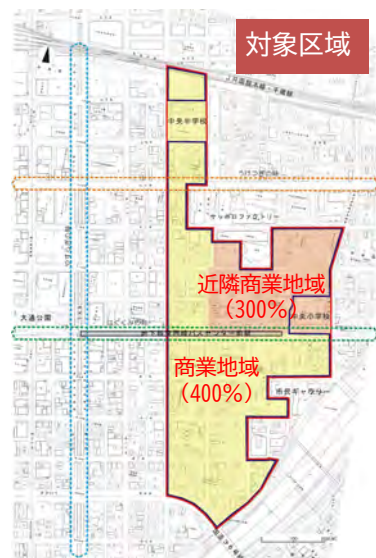
運用方針

- ・創成川の東側については、指定している容積率に対して低利用の状況にある地区も見られる一方で、居住機能の立地動向は活発であることから、この動向を適切に誘導・調整して質の高い複合市街地の形成を段階的に進めていくことが重要
- ・街区内的連続した空地の確保や街並みの統一を図るためのルールをあらかじめ設定し、これに即した建築物について容積率などの制限を緩和することを検討

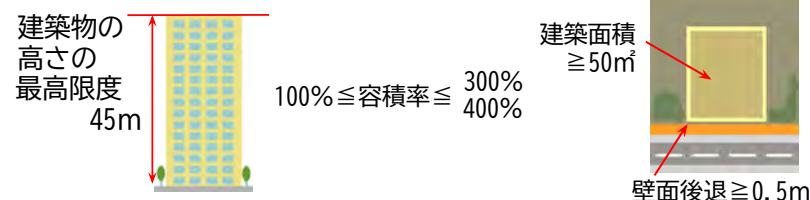
- ・秩序ある街並みの形成を下支えする観点から、マスタープランに掲げる都市構造や幹線道路の体系などを踏まえ、市街地の特性に応じて建築物の高さに関する基本的なルールを適用することを検討

用途地域等全市見直し

地区計画(都心創成川東部地区)を指定



◆ すべての建築物を対象としたルール

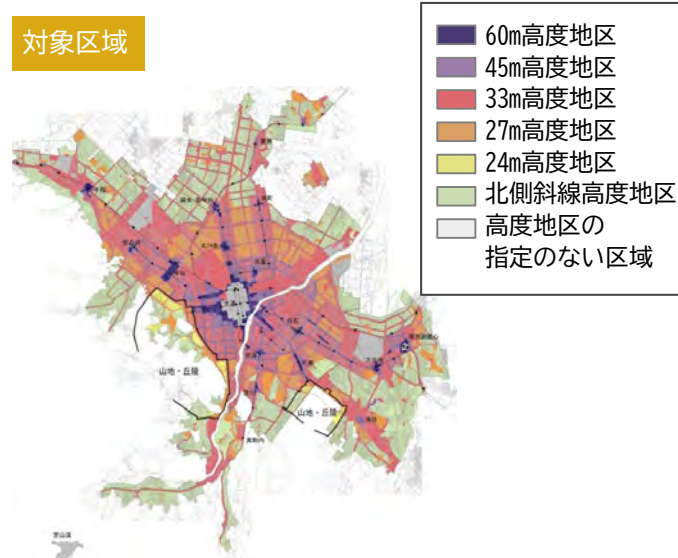


◆ 容積率の特例を受ける建築物を対象としたルール



⇒市長が認めた建築物は計画内容に応じて、基準容積率に20~100%を加算

高度地区(建築物の最高高さの限度)を指定



2-2 これまでの上位計画と運用方針等の変遷

(3) 平成18年 土地利用計画制度の運用方針策定・用途地域等全市見直し②

背景

郊外住宅地

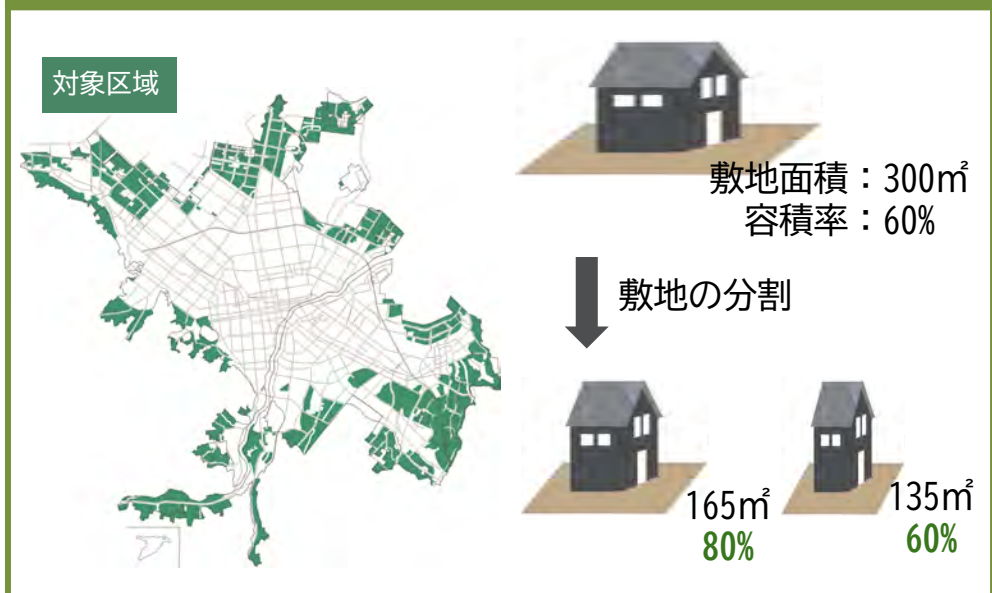
- ・居住ニーズの多様化に伴い、拡大傾向にある住宅規模に対応しつつ、戸建住宅を主体とした住環境を守る

運用方針

- ・容積率について、近年の住宅規模の拡大傾向を踏まえ、容積率を小さい数値で指定している区域について緩和することを検討
- ・戸建住宅を主体とする低層住宅地の住環境を保護する観点から、戸建住宅と長屋以外の建築物については、この緩和は適用せず現状の容積率を維持することを基本

用途地域等全市見直し

戸建住宅の容積率を60%から80%に緩和し、あわせて敷地面積の最低限度を指定



工業地など

- ・産業構造の変化等を背景に、建物用途の制限が緩やかな工場跡地で新たな開発等が進む事例が見られる

- ・個別的な土地利用の転換により用途の混在が進みつつある地区について、都市構造の秩序の維持と周辺市街地環境との調和を図りつつ、既存の工場等と他の用途の適切な共存をきめ細かく段階的に誘導していくため、建築物の用途、規模、形態に関するルールを設定を検討

工業地域・準工業地域について、工場や倉庫の立地状況に応じて用途地域を変更・特別用途地区を指定

すでに住宅地へ
転換したところ

第一種住居地域

住宅地に変わりつつ
あるところ

第一種職住共存地区
(大規模な店舗や工場を制限)

住宅も工場も立地
しているところ

第二種職住共存地区
(大規模な店舗などを制限)

※各特別用途地区の制限概要は参考資料を参照

2-2 これまでの上位計画と運用方針等の変遷

(4) 平成23年 土地利用計画制度の運用方針策定・平成24年 用途地域等全市見直し

背景

郊外住宅地

- ・ 主要な道路から離れた地域では、高齢化が進むにつれ、身近な場所で生活利便施設が利用しづらい状況が見られる

一般住宅地・郊外住宅地

- ・ 大規模な施設が郊外に立地し、公共交通等の整備状況と十分に対応していない

一般住宅地・郊外住宅地

- ・ 高さ制限と実態が乖離している
- ・ 周辺のまちなみと調和を図る

運用方針

< 2車線道路の沿道 >

- ・ 道路機能や地区特性に応じて、日用品販売店舗などの生活利便施設の立地に対応するため、第一種住居地域又は第二種低層住居専用地域を定めることを基本とする現状の指定を維持
- ・ 住宅地内の主要な道路沿道では、より身近なところに地域の日常生活を支える利便施設の立地機会を確保するため、住環境に配慮しながら、用途制限を緩和

< 4車線以上の幹線道路の沿道 >

- ・ 大規模集客施設については、公共交通利便性などの地区特性に応じて規模に関するルールを設定し、立地できる地域を制限

- ・ 一般住宅地の指定の高さ制限と現況に乖離がある地区では、市街地の形成過程等の特性を踏まえながら、安定的な住環境の保護を図るため、建築物の高さ制限を強化
- ・ 低層住居専用地域以外を指定している地域では、後背の住宅地との調和に配慮し、高さ制限を強化

用途地域等全市見直し

主要な道路などの沿道に、第一種住居地域・第二種低層住居専用地域を拡充

第一種住居地域

- ： 2車線の主要な幹線道路（都市計画道路）を対象

第二種低層住居専用地域

- ： 幹線道路を結ぶ主要な道路を対象

床面積10,000㎡を超える大規模集客施設の立地を制限する特別用途地区を指定

近隣商業地域

- ： 第一種、第三種、第四種小売店舗地区を指定

準工業地域

- ： 第一種、第三種特別業務地区、大規模集客施設制限地区を指定

※各特別用途地区の制限概要は参考資料を参照

地域の特徴に合わせて高さ制限を強化

対象区域



33m、27m、24m
高度地区から
18m高度地区へ
変更

2-2 これまでの上位計画と運用方針等の変遷

(5) 平成28年 第2次札幌市都市計画マスタープラン・札幌市立地適正化計画の策定①

背景 人口減少の見込み・人口密度の偏在化の懸念

都市づくりの理念

S・M・I・L・E・s City Sapporo ～誰もが笑顔でいきいきとすごせるまちへ～

都市づくりの基本目標

世界都市

札幌らしいライフスタイル
が実現できる都市

安全・安心な都市

実現に向けて
立地適正化計画を
策定

コンパクトな都市

低炭素都市

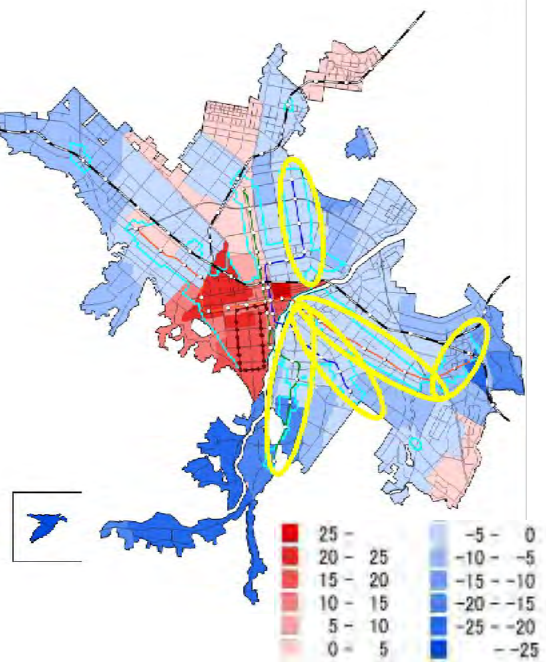
多様な協働

立地適正化計画

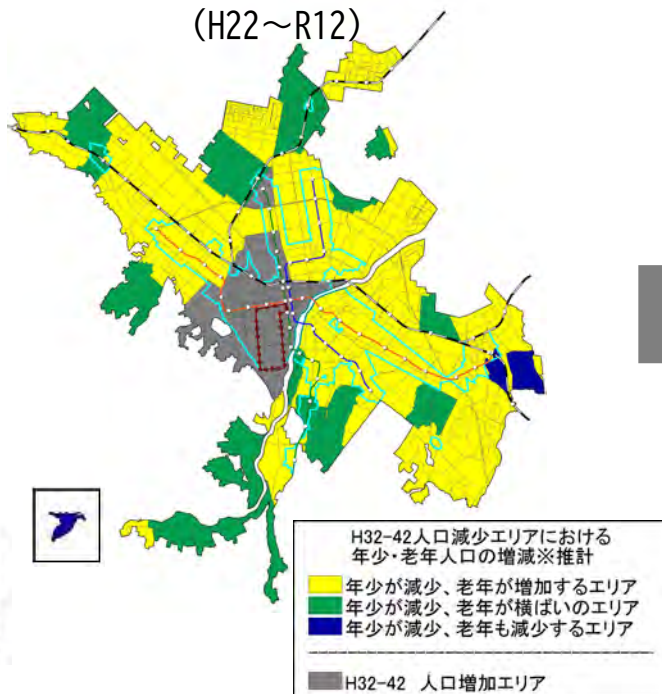
将来人口増減率 (H22～R12)

年少・老年人口の将来推計
(H22～R12)

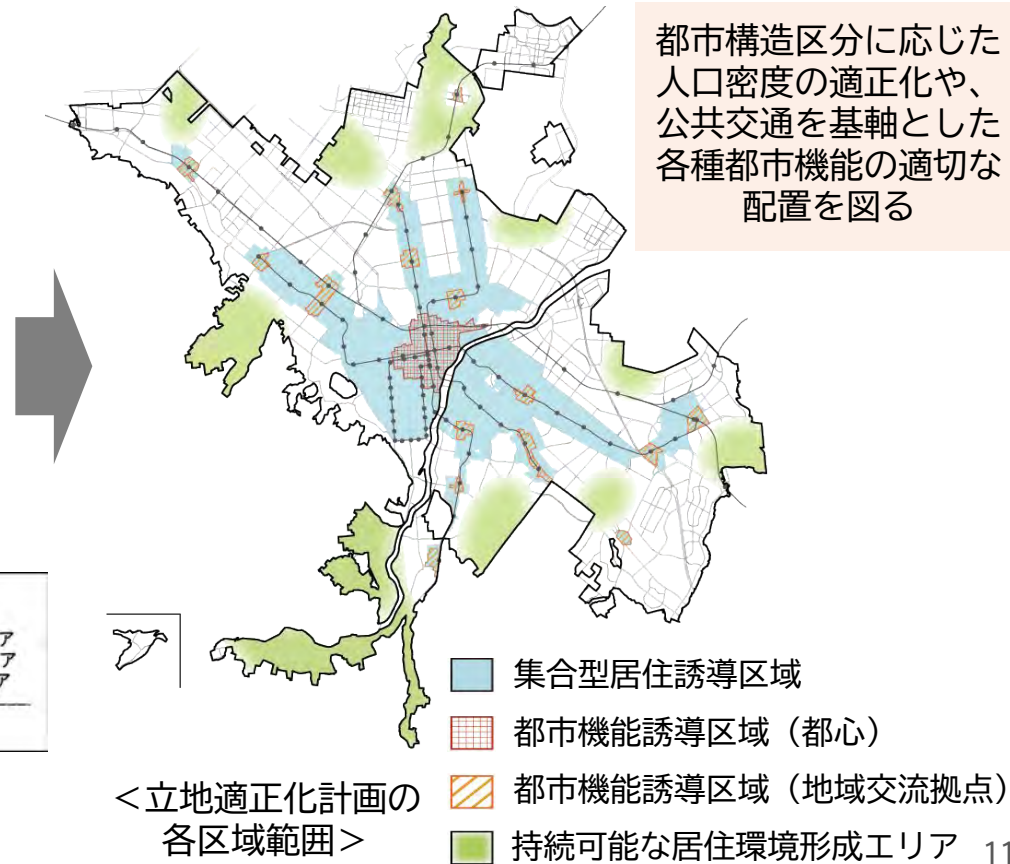
都市構造区分に応じた
人口密度の適正化や、
公共交通を基軸とした
各種都市機能の適切な
配置を図る



地下鉄沿線でも
人口が減少する可能性



郊外の一部で人口減少が
加速する懸念



<立地適正化計画の
各区域範囲>

2-2 これまでの上位計画と運用方針等の変遷

(5) 平成28年 第2次札幌市都市計画マスタープラン・札幌市立地適正化計画の策定②

2次マスにおける地域交流拠点の位置づけ

《先行的に取り組む地域交流拠点》

札幌市まちづくり戦略ビジョン（平成25年策定）でリーディングプロジェクトと位置づけられた「新さっぽろ」、「真駒内」のほか、今後10年間のうちに具体的に取り組む拠点と位置づけられている「篠路」、「清田」を先行的に取り組む地域交流拠点と整理

新さっぽろ

「新さっぽろ駅周辺地区まちづくり計画」に基づき、市営住宅余剰地の活用などを柱として、多様な機能の集積や既存機能との相乗効果により、にぎわい溢れる拠点の形成を目指すとともに、江別市や北広島市などの広大な後背圏の生活を支えるゲートウェイ拠点として魅力あるまちづくりを推進

真駒内

真駒内地域の将来の土地利用などを具体化したまちづくり計画を策定し、駅前地区を中心とした滞留・交流空間の充実とともに、定山渓や芸術の森といった高次機能交流拠点はもとより、南区全体の魅力向上に資する拠点の形成を図る

篠路

「篠路駅周辺地区まちづくり実施計画」に基づく土地区画整理事業や鉄道高架事業などの社会基盤整備を契機として、拠点としての機能・魅力の向上に向けて取り組む

清田

・短期的にはバス待ち環境の改善など、公共交通サービスの利便性向上に努め、将来的には拠点機能の向上のために効果的な取組を展開

《その他の地域交流拠点》

それぞれの地域交流拠点の現状や今後の方向性を明確にするため、拠点が置かれている現状や共通する今後の方向性の観点から、それぞれの拠点を3つのケースに分類

公共施設の建替え更新などの動きがみられるなど、地域の動向が変化しつつある拠点

琴似、白石、北24条、光星、月寒

地域住民や事業者などとまちづくりの方向性を共有し、交流機能や回遊性の向上を考慮した整備とまちづくり活動の一体的な取組が図られるよう働きかける

後背圏を支えるための取組を進める拠点

麻生・新琴似、栄町、福住

ゲートウェイ拠点としての機能強化など、それぞれが抱える地域課題を踏まえ、行政が誘導しながらまちづくりを展開

まちづくりの機運を高めていく拠点

宮の沢、手稲、大谷地、平岸、澄川

町内会や商工会、地域の任意団体などが行うまちづくりの継続的な取組を通じ、地域コミュニティや商店街などの活性化を図ることにより、まちづくりの機運を高める

2-2 これまでの上位計画と運用方針等の変遷

(6) 平成30年 土地利用計画制度の運用方針の改定・令和元年 用途地域等全市見直し①

背景

集合型居住誘導区域

- ・集合型居住誘導区域の一部地域では、人口減少が予測され、都市機能の低下が懸念される

地域交流拠点

- ・地域交流拠点は、後背圏の広がりに応じて地域の豊かな生活を支える中心的役割を担っている

持続可能な居住環境形成エリア

- ・更新時期を迎えている戸建住宅が多い
- ・近年の住宅規模は、建築敷地が小さくなっている一方、建築面積や延床面積は大きくなってきている

運用方針

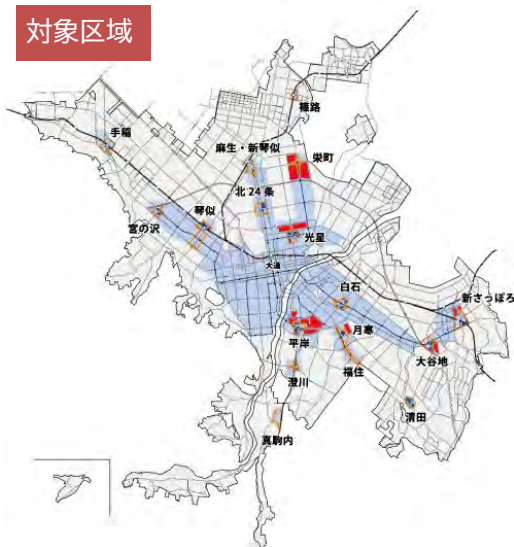
- ・複合型高度利用市街地のうち今後人口減少が予測される地域について、建物用途の多様性を高め、居住地としての魅力の向上を図るため、周辺の土地利用の現況や動向を踏まえつつ、用途地域を住居系の種類の中で変更することによる建物用途制限の緩和を検討

- ・地域交流拠点の機能向上に向けて徒歩圏における建物用途の多様性を高めるため、周辺の土地利用の現況や動向等を踏まえつつ、用途地域を住居系の種類の中で変更することによる建物用途制限の緩和を検討

- ・郊外住宅地としての環境を維持しつつ、近年の住宅規模の傾向に応じた個別の建替えも可能とするため、容積率や最低敷地面積、壁面後退距離などの制限は維持した上で、必要に応じて建蔽率の緩和を検討

拠点周辺の建物用途制限の緩和

対象区域



集合型居住誘導区域

- ・人口減少が予測されるエリアの地域交流拠点周辺で、第二種中高層住居専用地域を第一種住居地域に変更

地域交流拠点

- ・都市機能誘導区域内で、第二種中高層住居専用地域又は第一種住居地域を第二種住居地域へ変更

	第一種住居地域に変更した区域
	第二種住居地域に変更した区域

第一種低層住居専用地域の建蔽率を40%から50%へ緩和

対象区域



	建蔽率を50%に緩和した区域
--	----------------

用途地域等全市見直し

2-2 これまでの上位計画と運用方針等の変遷

(6) 平成30年 土地利用計画制度の運用方針の改定・令和元年 用途地域等全市見直し②

背景

工業地・流通業務地

- ・市内の工場や倉庫等は老朽化が進行している一方、建替えや機能増進のために必要な土地を見つけることができず、市外に移転する事例も発生

運用方針

- ・土地利用の転換が進んでいない地区については、工業適地としての環境を維持・保全するため、特別用途地区の指定により工業系用途以外の用途の制限を強化することなどを検討

大谷地流通業務地区・団地

- ・近年、物流施設の機能複合化や大型化が進む一方、流通業務地区・団地内では、建築できる施設の種類の限定されており、施設の立地に対応しにくい状況

- ・団地内での移転を伴う施設更新を下支えしつつ、物流施設の大型化・複合化にも適切に対応する必要があることから、流通業務団地の都市計画で区域ごとに定めている土地利用制限等を見直すことを検討するとともに、今後の個別の更新を支えるため、土地利用計画制度の機動的な運用を図る

非工業系用途に対する制限を強化し、敷地面積の最低限度を定める特別用途地区（第二種特別工業地区）を指定

非工業系用途の制限

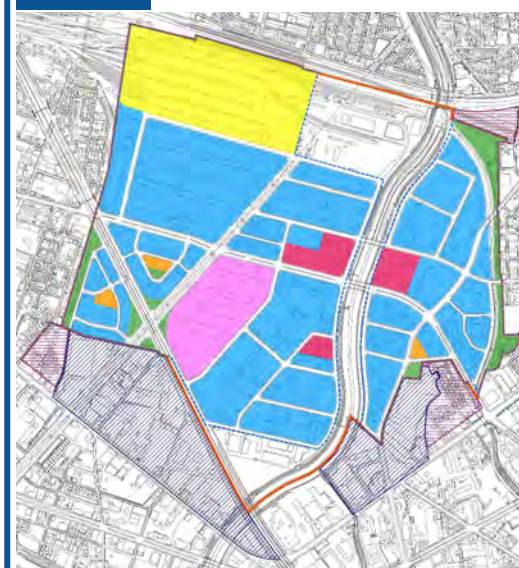
住宅・共同住宅	3階以上 共同住宅 不可	店舗・飲食店等	1,500㎡ 以上不可
パチンコ店等	×	事務所	×
工場	○	倉庫	○

敷地面積の最低限度

- ・工場や倉庫等の立地に対応できない小規模な土地が発生しないよう敷地面積の最低限度を300㎡と定めた

流通業務地区の区域を縮小し、特別用途地区を指定するとともに、流通業務団地内に立地できる施設の種類の位置を緩和

対象区域



流通業務地区の指定を維持する区域
流通業務団地
流通業務施設・公共施設等の種類
トラックターミナル
鉄道の貨物駅
流通業務の用に供する施設
公益的施設
公共施設（公園、緑地）
公共施設（駐車場）
第二種特別工業地区を指定する区域
第二種職住共存地区を指定する区域

用途地域等全市見直し

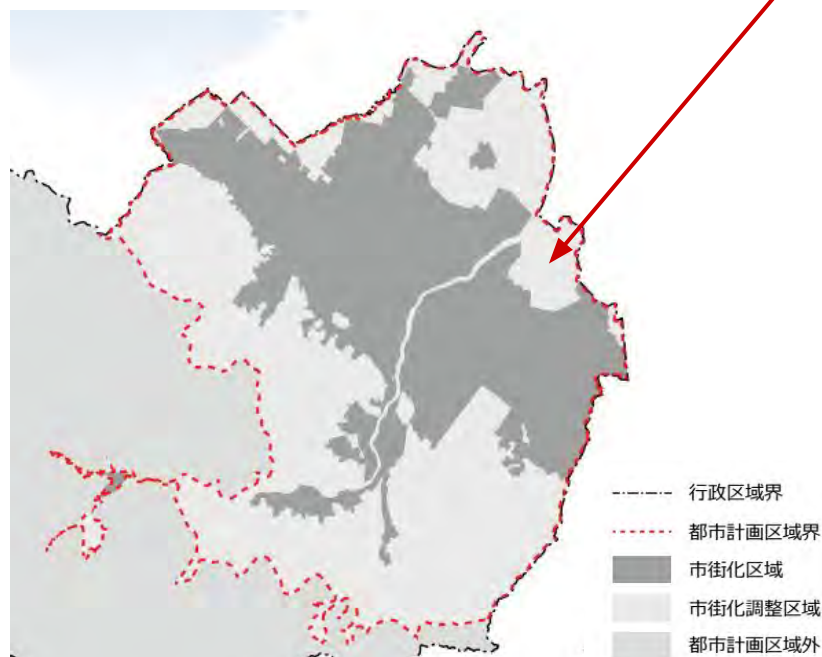
- 1 土地利用計画等の見直しの理由と見直しスケジュール
- 2 土地利用計画制度の運用方針（運用方針）について
 - 2－1 土地利用計画制度の運用方針の概要
 - 2－2 これまでの上位計画と運用方針等の変遷
- 3 市街化調整区域の保全と活用の方針（保活方針）について**
 - 3－1 区域区分、開発許可制度、市街化調整区域の保全と活用の方針（保活方針）**
 - 3－2 これまでの上位計画と保活方針等の変遷**
- 4 第3次都市計画マスタープラン・第2次立地適正化計画の概要
- 5 見直しの論点案 **論点**

3-1. 区域区分、開発許可制度、市街化調整区域の保全と活用の方針(保活方針)

(1) 区域区分(線引き)

- ・区域区分(線引き)は都市計画区域を市街化区域と市街化調整区域に区分することであり、本市では昭和45年に初めて区域区分を定め、それ以降、定期的に見直しを実施
- ・人口急増期にあたる戦後から昭和の終わりごろにかけては、集中する人口や産業の収容が中心課題であったため、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することで、拡大する住宅等の需要へ対応
- ・平成に入り、人口増加傾向が次第に緩やかとなったことから、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り、平成16年に都市計画マスタープランを策定して以降、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

市街化調整区域では、原則として建築物の建築や用途変更は認められない



(2) 開発許可制度

- ・区域区分の実効性を担保する手段として重要な役割を担う都市計画法に規定された制度
- ・市街化調整区域では、無秩序な市街地の拡大のおそれがないものと、市街化調整区域での立地を認容すべき特別の必要性が認められるもののみを許容

【開発許可不要で立地が許容される施設等】

公共事業、農業施設・農家用住宅等、仮設建築物など

【許可を受ければ立地が許容される施設等】

農林業生産物の処理・加工施設、危険物の貯蔵・処理施設などのほか、開発審査会の議を経て、周辺における市街化を促進するおそれがなく、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不適當と認められるもの

(3) 市街化調整区域の保全と活用の方針(保活方針)

○自然環境や農地を引き続き「保全」していくことが最も重要

○都市の魅力・活力を高めるためには、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

市街化調整区域の「保全」と「活用」の方向性を明確化し、市街化調整区域内の土地利用に係る各種制度の運用の整合を図る

各種制度の運用に関する考え方を都市づくりに関わる各主体で共有し、市民・企業・行政等の多様な協働による都市づくりを進める

市街化調整区域の保全と活用の方針

3-2 これまでの上位計画と保活方針等の変遷

(1) 平成16年 札幌市都市計画マスタープラン

背景

- ・人口や産業の集中が緩やかとなり市街地の拡大傾向は収まりを見せる
- ・都市づくりの理念として「持続可能なコンパクトシティへの再構築」を掲げ、市街地の拡大の抑制を基調
- ・散発的な土地利用により市街地の外の森林・農地が減少
- ・市街地を取り巻く自然的環境などの資源をこれまで同様に適切に保全・活用していくとともに、新たな態様で活用していく視点も求められる

基本方針（市街地の外の土地利用）

- 市街地外周を森林・農地等が取り囲むという札幌の特質を生かし、都市個性を伸ばす土地利用を目指します。
- 良好な自然的環境を今後とも適切に維持・保全するとともに、さらなる創出を誘導します。
- 都市活動を維持するうえで不可欠でありながら市街地内での立地がなじまない機能や、市街地の外ならではの特質を生かす機能の立地に適切に対応します。

取組の方向

- ・自然環境の保全と創出
- ・優良な農地との健全な調和
- ・災害防止の観点からの市街化の抑制
- ・既存住宅団地の居住環境の維持・増進
- ・秩序ある都市的土地利用の誘導

(2) 平成18年 市街化調整区域の保全と活用の方針

方針

- ・日常生活に必要な機能は市街化区域内に立地することを基本
- ・市街化調整区域においては、優良な農地、良好な自然環境を有する区域、災害の発生のおそれのある区域等の保全を原則
- ・下記のすべての項目に該当する土地利用は新たに許容を検討、必要な基準の策定や改正等に取り組む

- 1 市街化区域内では困難または著しく不適当な用途
- 2 本市土地利用計画等との整合
- 3 市街化の抑制
- 4 周辺環境との調和
- 5 事業の確実性

方針を踏まえた取組事例

農業交流関連施設認定制度（平成18年～）

- ・市街化調整区域内において、農業者が直売所や加工販売所等を整備することを可能にする制度

- ・農畜産物の付加価値向上
- ・経営の効率化や多角化による農業者の経営安定
- ・市民の農業への理解促進の場や機会の提供



自らが生産する農産物（野菜類、果樹等）の直売及びそれらを原材料とする加工品（パフェ、スープ等）の販売

3-2 これまでの上位計画と保活方針等の変遷

(3) 平成28年 第2次札幌市都市計画マスタープラン

背景

- ・人口減少が見込まれるほか、超高齢社会の到来、生産年齢人口の減少など、札幌を取り巻く状況が大きく変化

【特に重視すべき観点】

- ・新たな価値を創造し、成熟社会を支える都市づくり
- ・エネルギー施策と連携し、環境と共生する低炭素型都市づくり
- ・災害時に備えた安全・安心な都市づくり

基本方針（市街地の外の土地利用）

- 良好な自然環境や優良な農地を保全するとともに、新たな市街地の形成は原則行いません。
- 都市活動の維持に不可欠でありながら、市街地内への立地がなじまない施設や、市街地の外ならではの土地利用に対応した土地利用計画制度の運用を検討します。
- 市街地の外にある高次機能交流拠点においては、拠点の機能や魅力の向上に資するよう、周辺を含めた自然環境の保全を前提とし、地域特性を踏まえて景観にも配慮した限定的な土地利用の許容について検討します。

取組の方向性

- ・自然環境の保全と創出
- ・優良な農地との健全な調和
- ・市街地開発への対応（※新たな市街地開発は既存市街地内を基本）
- ・既存住宅団地の居住環境の維持
- ・秩序ある都市的土地利用や市街地の外ならではの土地利用への対応
- ・市街地の外における土地利用計画制度の適切な運用

(4) 平成30年 市街化調整区域の保全と活用の方針

一理念一

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

一基本姿勢一

- ・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

方針

前方針の課題

- ・いくつか具体的な土地利用に関する方針の記載はあるが、想定される土地利用に関する考え方を横断的視点から検討し、示すことができていない（Ex. 新たに示した高次機能交流拠点の考え方を盛り込めない）
- ・都市計画法以外の規制など、市街化調整区域の全体像が俯瞰できない
- ・自然環境等の保全を前提としつつ、土地を適切かつ有効に活用するため、土地利用に関する考え方を以下のとおり類型化

類型		土地利用の方向性
保全 優先型	自然環境	水道水源区域を特に保全を優先すべき区域として制限強化を検討
	災害の発生のおそれのある区域	土砂災害警戒区域や災害危険区域を指定している現行の運用を維持
	農地	農業振興に資する土地利用について限定的に緩和を検討
活用 調整型	産業活用	路線を限定し許容している流通業務施設の立地について緩和を検討
	既存施設活用	既存の住宅団地や公共公益施設の限定的な立地を認めている現行の運用を維持
魅力 創造 誘導型	高次機能交流拠点	各拠点の取組の方向性や動向に応じ限定的な土地利用の許容を検討
	高次機能交流拠点以外の地域	豊かな自然環境による地域資源を活用した土地利用の許容を検討

3-2 これまでの上位計画と保活方針等の変遷

(4) 平成30年 市街化調整区域の保全と活用の方針

方針を踏まえた取組事例

活用調整型

工場・物流施設立地指定路線

- ・大規模流通業務施設等の立地が許容される指定路線沿道において、令和3年から工場の立地についても許容
- ・市街化区域内に適地がない場合に限り、業種や施設規模、壁面の位置等を制限した上で、工場の立地を限定的に許容
- ・令和8年には、対象業種の拡大や市外企業の許容、指定路線からの距離要件の緩和を実施

立地が許容される施設：H6から可 → R3追加 → R8追加

物流施設	運送業、倉庫業、卸売業
工場	食品・飲料（これに係る製造機械・装置含む）、印刷、金属、医薬品・医療機器、バイオ、再エネ・新エネ、スマートグリッド、蓄電池、次世代自動車、ロボット、航空・宇宙、高温超電導、ナノテクノロジー、高機能素材、半導体・高度IT、その他産業の高度化、高付加価値化及び技術の集積に資するもの

- ・適地がないことによる市内企業の市外移転防止
- ・市外、道外からの企業誘致
- ・市街化区域内での取組も含めた工業系用地の創出

<工場・物流施設立地指定路線位置図>



方針を踏まえた取組事例

魅力創造誘導型

モエレ沼公園・サッポロさとらんど周辺地区における

利便施設の立地の許容と景観まちづくり指針の策定

- ・「モエレ沼公園・サッポロさとらんど周辺地区利便施設認定要綱」を令和4年に策定し、地区周辺の指定路線の沿道において、利便施設の立地を許容する運用を開始
- ・来訪者の利便性向上に資する飲食店や物販店、当地区の機能や魅力向上に資する土地利用を規模等を限定して許容
- ・札幌市景観条例に基づき「モエレ沼公園・サッポロさとらんど周辺地区景観まちづくり指針」を策定し、施設立地の要件として当指針への適合を求める

- ・来訪者の利便性向上
- ・高次機能交流拠点としての機能や魅力の向上
- ・当地区にふさわしい景観形成

<利便施設の立地を許容する要綱で定める指定路線位置図>



※赤字は利便施設の立地を許容する敷地設定の基準

- 1 土地利用計画等の見直しの理由と見直しスケジュール
- 2 土地利用計画制度の運用方針（運用方針）について
 - 2－1 土地利用計画制度の運用方針の概要
 - 2－2 これまでの上位計画と運用方針等の変遷
- 3 市街化調整区域の保全と活用の方針（保活方針）について
 - 3－1 区域区分、開発許可制度、市街化調整区域の保全と活用の方針（保活方針）
 - 3－2 これまでの上位計画と保活方針等の変遷
- 4 第3次都市計画マスタープラン・第2次立地適正化計画の概要
- 5 見直しの論点案 **論点**

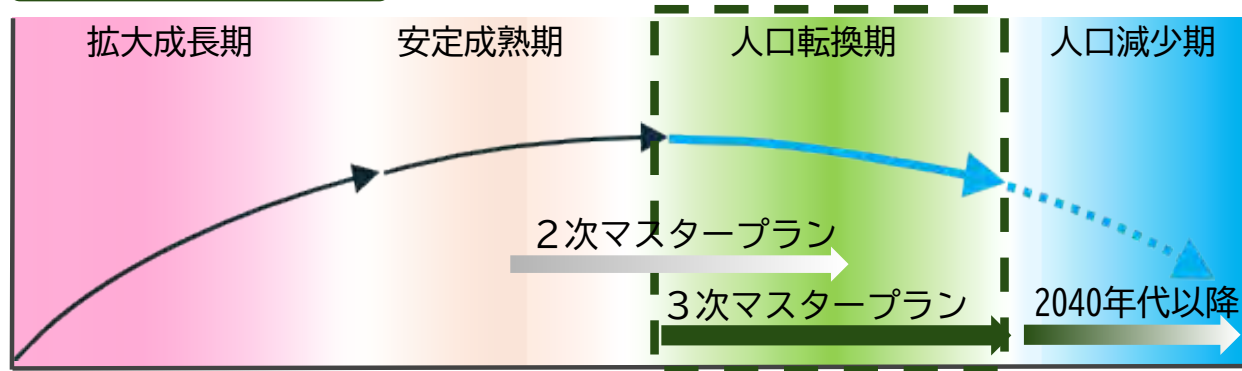
4 第3次都市計画マスタープラン・第2次立地適正化計画の概要

(1) 第3次札幌市都市計画マスタープラン（令和8年3月策定）

都市計画マスタープランの目的

札幌の目指すべき都市像の実現に向けた取組の方向性を全市的視点から整理し、都市づくりの総合性・一体性を確保するとともに、今後の協働の都市づくりを推進するために市民・企業・行政等が共有する指針

見直しのポイント



都市づくりの理念

人口減少に適応した都市づくりへの移行
多様な地域のつながりが 都市全体の調和を保つ 札幌型コンパクトシティの実現

都市づくりの基本目標

< 都市づくり全体 >

- ・高次な都市機能や活発な経済活動、文化芸術・スポーツが育む創造により、北海道をリードし世界を引き付ける **魅力と活力あふれる世界都市**
- ・人口減少等に適応した都市構造を形成し、地域コミュニティを支え札幌の価値を守り育てる **持続可能な都市**
- ・札幌らしい地域の特色を生かした居住環境の形成により子育て・暮らし・仕事など誰もが快適で多様なライフスタイルを実現できる **「ひと」中心の都市**

- ・先進的な取組により脱炭素化を推進し、「みどり」「ゆき」の自然の恵みと調和した **環境都市**
- ・都市基盤の効率的な維持・保全や災害リスクを踏まえた防災・減災の取組により、都市活動が災害時にも継続できる **安全・安心・強靱な都市**

< 身近な地域 >

- ・ **多様な協働** により地域の価値を創造する取組が連鎖する都市

4 第3次都市計画マスタープラン・第2次立地適正化計画の概要

(1) 第3次札幌市都市計画マスタープラン（令和8年3月策定）

目指すべき都市構造

市街地の範囲を変更しないことを基本としつつ、本計画の目標年次の更にその先の人口減少や人口構造の変化に伴い顕在化するであろう課題に備え、これまで築いてきた都市構造を維持していく

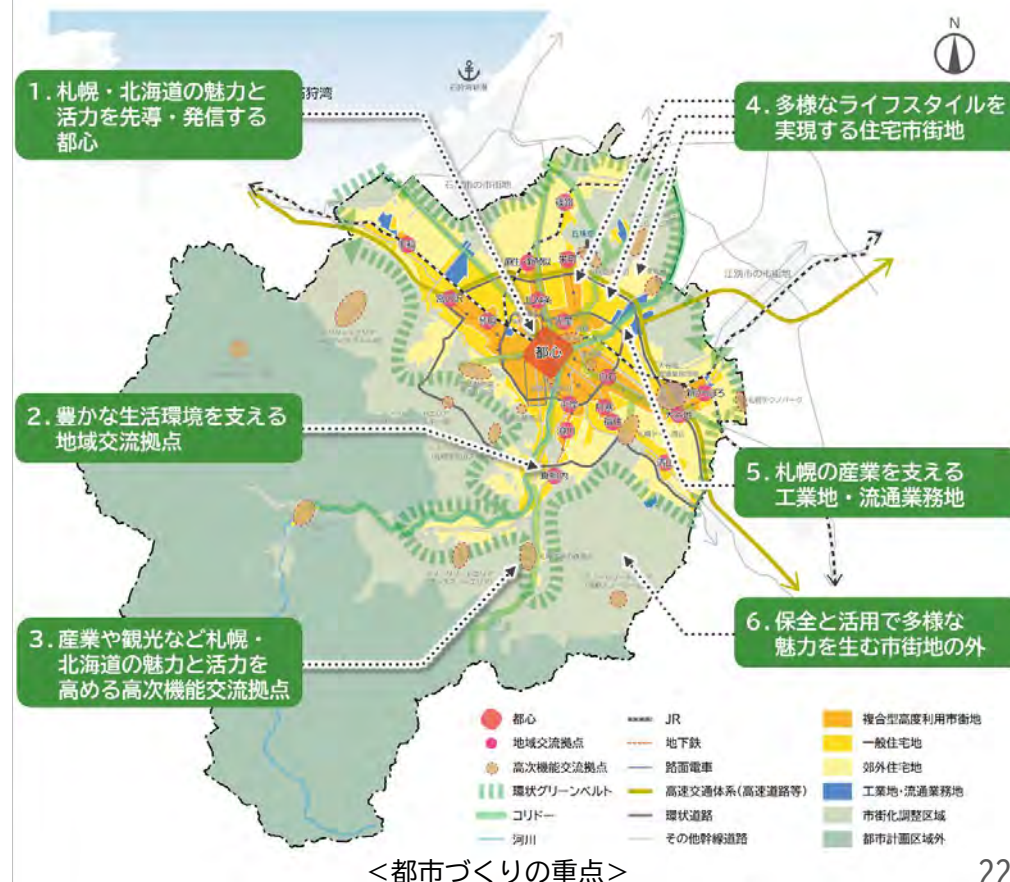
都市全体から見て求められる役割

拠点	都心	都心にふさわしい高次な都市機能の集積、札幌を象徴する都市空間の創出、脱炭素化の推進等を通じた札幌・北海道の魅力と活力の先導・発信
	地域交流拠点	後背圏を含めた地域の生活を支える生活利便機能や都市機能の集積、公共交通の利便性の確保、魅力ある交流空間の形成
	高次機能交流拠点	産業や観光、文化芸術、スポーツなど高次な都市機能の集積
住宅市街地	複合型高度利用市街地	高い居住密度の維持・向上、生活利便機能の集積による質の高い都市空間の実現
	一般住宅地	多様な居住機能と生活利便施設の調和が保たれた居住空間の実現
	郊外住宅地	自然と調和したゆとりある暮らしの実現
	工業地・流通業務地	周辺市街地との均衡を保ちつつ、市内工場の操業環境の保全や新たな産業振興など、札幌の産業の向上
市街地の外（市街化調整区域）		良好な自然環境や優良な農地の適切な保全

都市づくりの重点

土地利用、交通、みどり、エネルギーなど各分野で連携し総合的に取り組んでいくことが重要

都市づくりの重点を設定し、都市空間の区分ごとの特性や役割に応じて、基本目標の実現に向けた将来像と主要なテーマを整理



(1) 第3次札幌市都市計画マスタープラン（令和8年3月策定）

4 第3次都市計画マスタープラン・第2次立地適正化計画の概要

(1) 第3次札幌市都市計画マスタープラン（令和8年3月策定）

豊かな生活環境を支える 地域交流拠点

主要なテーマ

- 後背圏の生活を支える多様な都市機能の充実
- 多様な都市機能へのアクセス性や交通結節機能の向上
- 人が集まりにぎわい・交流が生まれる空間の創出
- 脱炭素化の推進と防災性の向上
- 各拠点の特性に応じた多様な手法でのまちづくりの推進

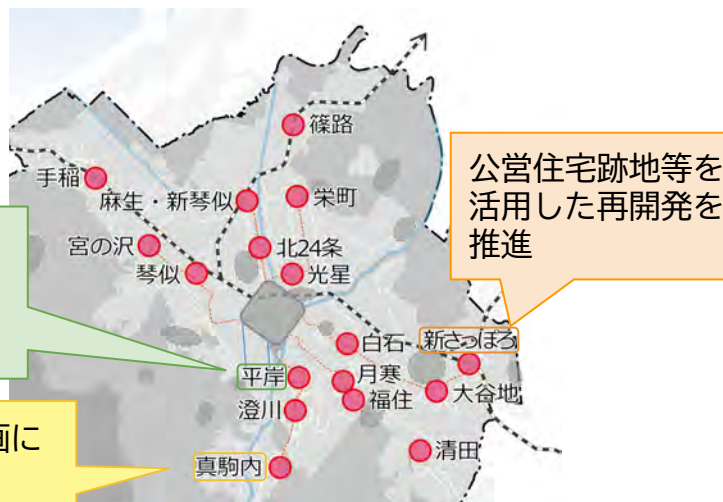


▲地域交流拠点における主要な取組イメージ

取組戦略イメージ

①地域交流拠点別の現状

地域交流拠点ごと(17か所)に成り立ちや地域特性等が異なることから、各拠点の現状を整理 ※一部抜粋



平岸通、白石・中の島通に地区計画を決定し、にぎわいを生む機能の誘導を図る

R5策定のまちづくり計画に基づき取組を推進

公営住宅跡地等を活用した再開発を推進

<地域交流拠点>

②取組を進める上で考慮する観点

拠点それぞれの課題解決等に加え、都市全体から求められる役割を踏まえた上で、各拠点における取組を進める

- ① 公共施設の機能更新を捉えたまちづくりを推進
- ② 後背圏を支える多様な都市機能の集積
- ③ 交通結節機能の向上
- ④ 居心地が良く歩きたくなる空間の形成や活用の推進
- ⑤ 脱炭素化・強靱化の推進
- ⑥ エリアの価値を高める取組の推進
- ⑦ 周辺との連携などによる魅力の向上

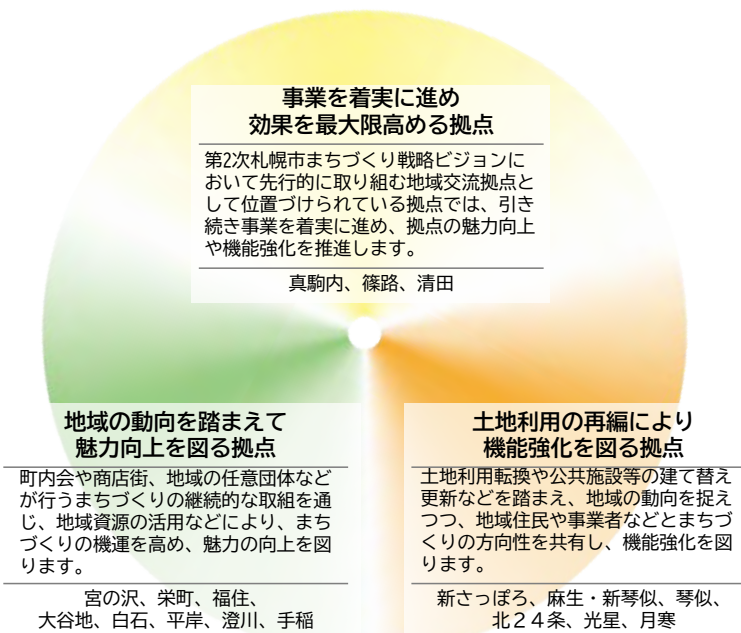
札幌市の計画等の推進

地域のまちづくりの機運

民間開発等の動向

③当面の取組の方向性

取組の方向性に限らず、地域交流拠点の魅力向上に資する新たな取組が見込まれる場合は、柔軟に対応を検討する



4 第3次都市計画マスタープラン・第2次立地適正化計画の概要

(1) 第3次札幌市都市計画マスタープラン（令和8年3月策定）



▲複合型高度利用市街地における主要な取組イメージ



▲一般住宅地における主要な取組イメージ



▲郊外住宅地における主要な取組イメージ

多様なライフスタイルを実現する 住宅市街地

主要なテーマ

- 人口動向や社会情勢を踏まえた多様なライフスタイルへの対応
- 居住地としての魅力の向上
- 居住環境の変化への適応

札幌の産業を支える 工業地・流通業務地

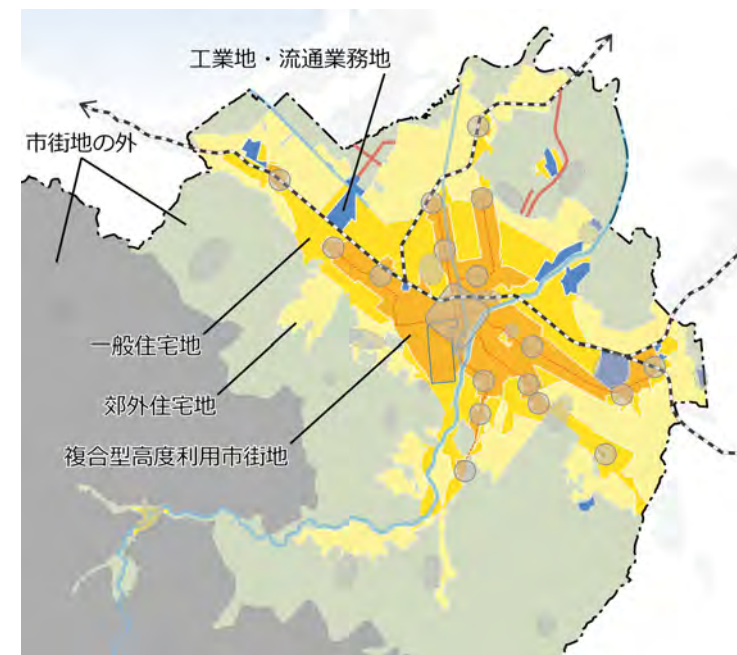
主要なテーマ

- 工業系の土地利用の維持・向上
- 工業系用地の確保や新たな産業立地への対応

保全と活用で多様な魅力を生む 市街地の外

主要なテーマ

- 良好な自然環境の維持・保全・創出
- 市街地の外ならではの特質を生かす土地利用の検討



▲住宅市街地、工業地・流通業務地、市街地の外

4 第3次都市計画マスタープラン・第2次立地適正化計画の概要

(2) 第2次札幌市立地適正化計画（令和8年3月策定）

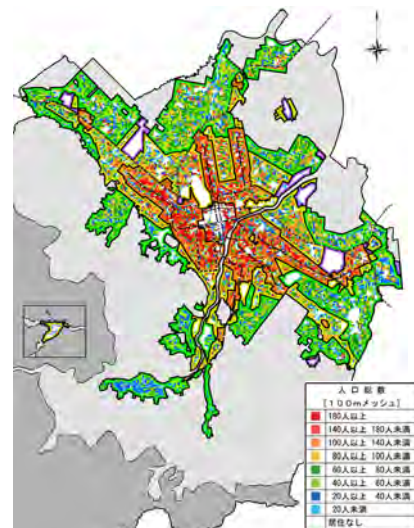
立地適正化計画制度の概要

医療・福祉・子育て支援・商業等の都市機能を都市の拠点となるエリアに誘導しつつ、その周辺や公共交通の沿線に居住を誘導するとともに、公共交通ネットワークの形成と連携した取組を進める「コンパクト・プラス・ネットワーク」のまちづくりを実現するための計画

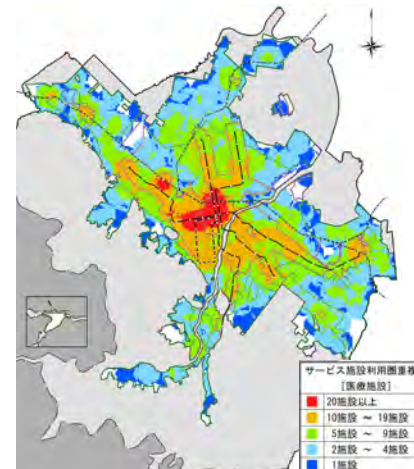
見直し背景

《人口》

- 札幌の人口密度は、おおむね今後20年間は一定の水準が維持される見込み
- 一方、2040年代以降は、人口減少や人口構造の変化が更に進行することが見込まれることから、より一層の人口減少等を見据えた検討が重要



人口分布図
(令和22年人口推計)



100mメッシュにおける徒歩圏内の
施設立地状況の一例(R6)(医療施設)

《生活利便》

- 札幌は生活利便施設の徒歩圏面積カバー率が高く、おおむね市全体で高水準に立地
- 今後、人口密度が低下すると、生活利便施設の維持・存続が困難になる地域が発生することが懸念される

《自然災害》

- 近年、頻発・激甚化する災害に備え、災害リスクを踏まえた防災・減災の取組や、レジリエンスの向上に向けた取組を進め、リスクに対して適切に備えていくことが求められている

立地の適正化に関する基本的な方針

基本方針1

居住機能と都市機能の適切な誘導による
人口減少に適応した持続可能な都市づくり

- 多くの人が集まる都心や地域交流拠点と基軸となる公共交通を中心に居住機能と都市機能の集積を図り、人口減少が進む中でも利便性の高い地域での暮らしやゆとりある郊外での暮らしなど、多様なライフスタイルに対応した持続可能な都市を目指す

基本方針2

公共交通ネットワークで結ばれた
誰もが暮らしやすい都市づくり

- 居住機能と都市機能の誘導に合わせて札幌の都市構造を支える公共交通ネットワークを持続可能なものとし、都市機能へのアクセス性が確保された誰もが暮らしやすい都市を目指す

基本方針3

自然災害のリスクを踏まえた
安全で安心な都市づくり

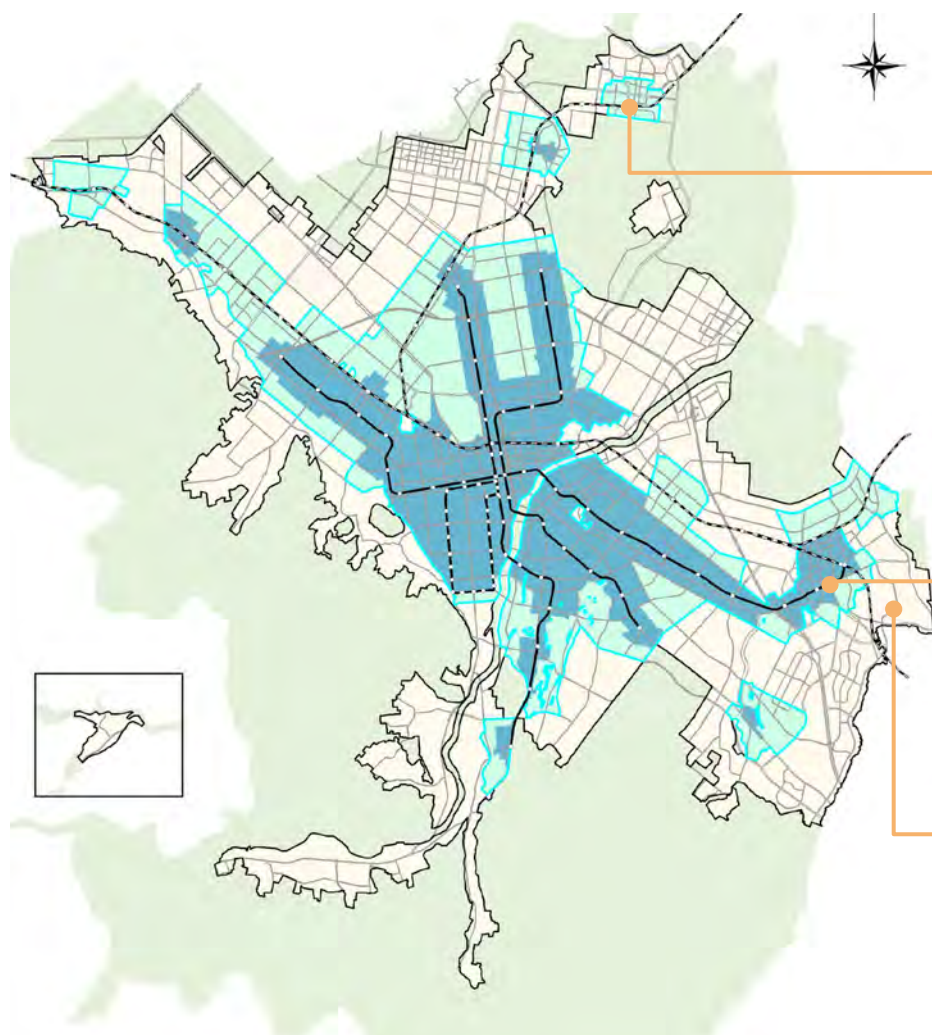
- 自然災害のリスクを踏まえて居住機能と都市機能の誘導を図りつつ、市民・企業・行政などの多様な関係者が連携して都市の防災力を高める取組を進め、安全で安心な都市を目指す

4 第3次都市計画マスタープラン・第2次立地適正化計画の概要

(2) 第2次札幌市立地適正化計画（令和8年3月策定）

居住誘導区域等

- 今後も人口減少は避けられないという認識のもと2040年代より先を見据えると、住宅市街地の区分に応じて利便性が確保された居住環境が必要
- 人口、土地利用、交通および災害リスクの現状と将来の見通しを勘案して、居住誘導区域を設定
- 居住誘導区域内に都市機能が維持されることで、区域内の居住環境の向上だけでなく、後背の住宅地の生活利便性の確保にもつながる



1次立適からの主な変更点

- 集合型居住誘導区域の外側に居住誘導区域を拡大
- 居住誘導区域の外側に地域特性に応じて課題に取り組むエリアを設定

居住誘導区域

- 生活を支える都市機能へのアクセス性が高く、一定の人口規模と生活利便性を有するエリアに居住誘導区域を設定し、戸建住宅や集合住宅など地域の特性に応じた居住機能の集積を図ることにより、人口密度の維持を目指す
- 骨格公共交通である地下鉄・JR・路面電車及び地域交流拠点の周辺を対象とし、住宅市街地の区分や徒歩圏、居住誘導区域の位置関係、土地利用の状況、災害リスクを考慮して設定

集合型居住誘導区域

- 複合型高度利用市街地の区域を基本に、土地の高度利用を主とした集合型の居住機能の集積を図ることにより、人口密度の維持・増加を目指す

地域特性に応じて課題に取り組むエリア

- 人口減少を前提としつつも、地域の実情や特性、課題を把握し地域ごとにまちづくりに取り組むなど、市民の暮らしを支えるため、必要に応じた取組を検討

4 第3次都市計画マスタープラン・第2次立地適正化計画の概要

(2) 第2次札幌市立地適正化計画（令和8年3月策定）

都市機能誘導区域と誘導施設

- 必要な都市機能を都市の拠点となるエリアに集積させることで、効率的なサービスの提供を実現し、市民の利便性と福祉の向上を図るとともに、都市の魅力を高めることを目的として、都市機能誘導区域と誘導施設を設定
- 少子高齢社会への対応や子育てしやすい環境の確保など、これからの都市づくりに重要な視点を踏まえて誘導施設を設定し、誘導を図るべき区域を都市機能誘導区域に位置づけ

1次立適からの主な変更点

- 都市機能誘導区域の範囲を拡大（都心以外）
- 誘導施設を追加（下表の下線施設）

地域の暮らしを守り・育む都市機能誘導区域

- 「日常生活を支える利便機能」や「公共サービス機能」、「地域の魅力を高める都市機能」、「防災力を高める都市機能」に位置づけられる誘導施設については、公共交通の利便性が高いエリアや周辺地域の生活を支える拠点としての役割を担うエリアにおいて集積することを目指し、都心、地域交流拠点を都市機能誘導区域に設定

誘導施設

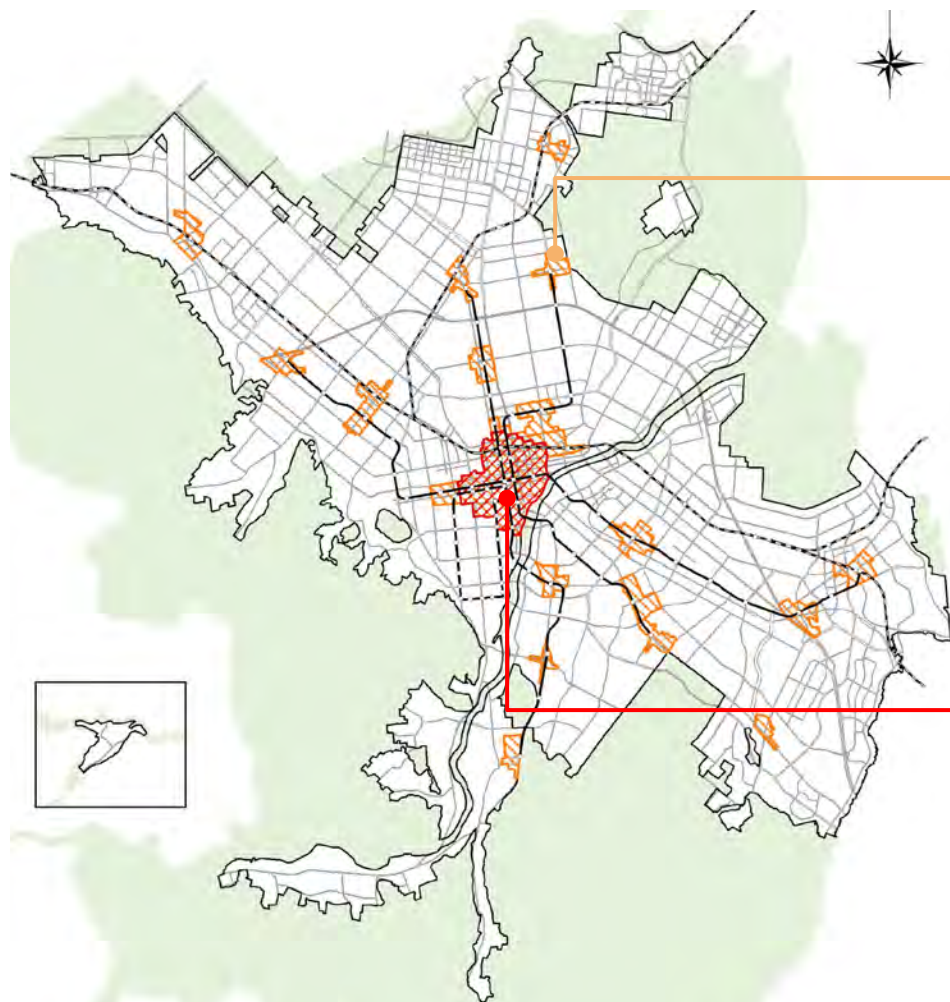
- 200床以上の病院
- 子どもの屋内遊び場
- 大規模な商業施設
- 多くの市民が利用する公共施設
- 一時滞在施設

都心にふさわしい高次な都市機能誘導区域

- 「都市の魅力を高める都市機能」に位置づけられる誘導施設については、高次な都市機能として特に都心において集積が必要となることから、都心には都市機能誘導区域を重層的に設定

誘導施設

- 国際競争力の向上に資する高次都市機能を有する施設（MICE関連施設、高機能オフィス）
- 教育文化施設（大規模ホール）

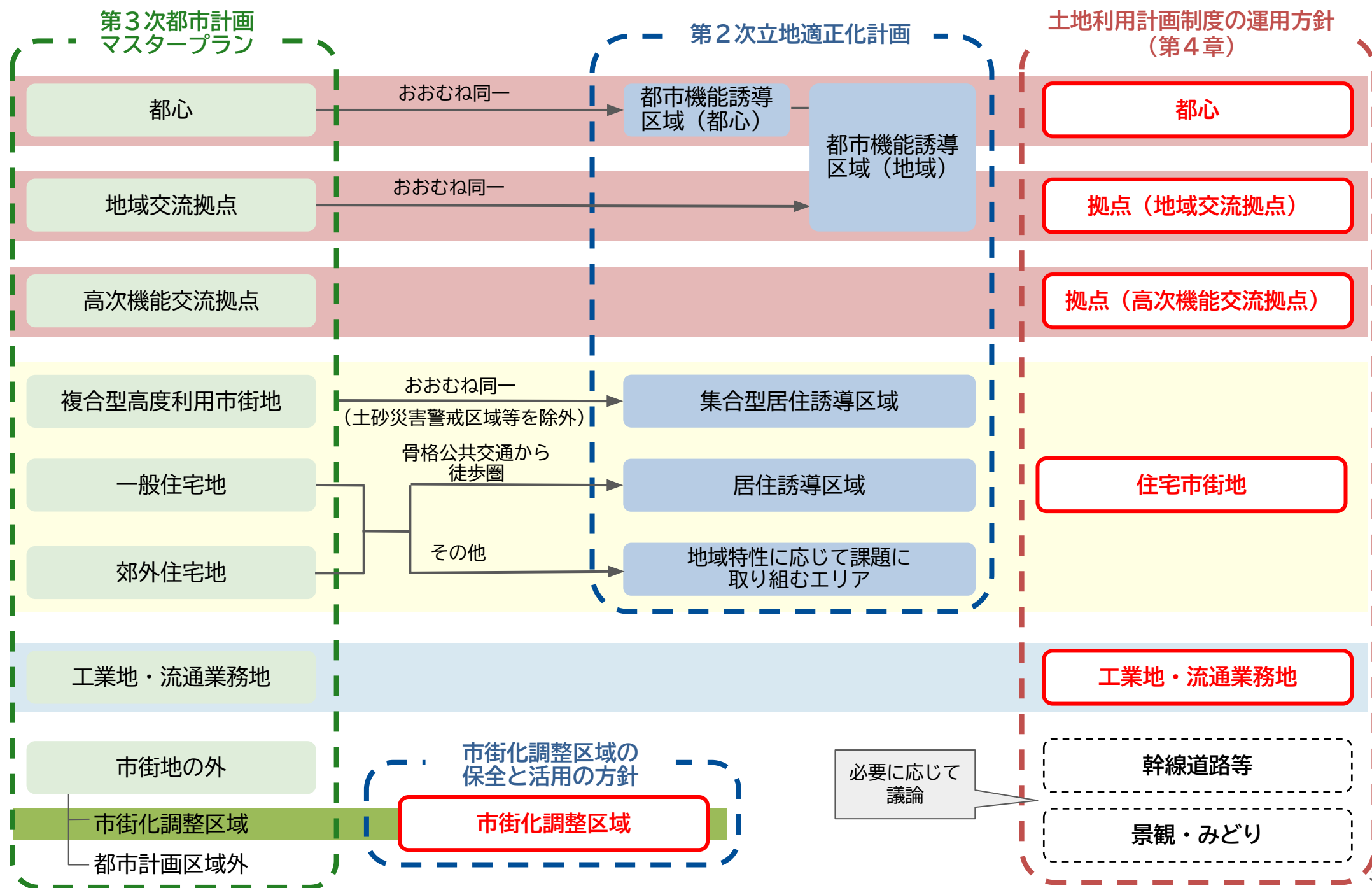


- 1 土地利用計画等の見直しの理由と見直しスケジュール
- 2 土地利用計画制度の運用方針（運用方針）について
 - 2－1 土地利用計画制度の運用方針の概要
 - 2－2 これまでの上位計画と運用方針等の変遷
- 3 市街化調整区域の保全と活用の方針（保活方針）について
 - 3－1 区域区分、開発許可制度、市街化調整区域の保全と活用の方針（保活方針）
 - 3－2 これまでの上位計画と保活方針等の変遷
- 4 第3次都市計画マスタープラン・第2次立地適正化計画の概要
- 5 見直しの論点案 **論点**

5. 見直しの論点案

本部会における論点の区分と各計画の関係性

論点の区分



5. 見直しの論点案

3次マス・2次立適における方向性

見直しの論点案

都心

【第3次都市計画マスタープラン(第5章 部門別の取組の方向性)】

- ・高次な都市機能の集積や札幌を象徴する都市空間の創出などの都心に求められる役割と、都心にふさわしい業務・商業・交流等の都市機能集積を目指す区域や職・住・遊の適切な複合市街地を形成する区域などの特性を踏まえ、高次な都市機能や居住機能等のバランスの取れた立地の実現を図る
- ・業務や商業等の都心にふさわしい高次な都市機能の集積や、M I C E環境の充実、G XやA Iの関連産業等の集積を見据えた金融機能の強化等、札幌市の計画の目標実現に資する開発の誘導を図るため、市街地再開発事業や容積率規制の緩和をはじめとした都市開発に係る諸制度や各種支援制度などを活用し、民間都市開発の誘導・調整を積極的に進める
- ・街並みとの連続感がある良好な景観の形成や地上・地下の重層的な歩行ネットワーク、ユニバーサルデザインによる空間整備など、誰もが居心地が良く歩きたくなる都市空間の形成を図る

○都心の役割や、都心内の特性を踏まえた各機能のバランスの取れた立地の方向性

○土地利用計画制度における各種緩和制度等の見直し

地域交流拠点

【第3次都市計画マスタープラン(第5章 部門別の取組の方向性)】

- ・都市基盤の整備状況や機能集積の動向、建築物の老朽化状況、後背圏の状況など、各地域交流拠点の異なる特性に応じて、容積率規制の緩和をはじめとした都市開発に係る諸制度や各種支援制度などを活用し、民間都市開発の誘導・調整を積極的に進め、都市機能の集積を図る

○見直しした都市機能誘導区域・誘導施設を踏まえた土地利用の方向性

【第2次立地適正化計画(第4章 誘導区域と誘導施設)】

- ・「日常生活を支える利便機能」や「公共サービス機能」、「地域の魅力を高める都市機能」、「防災力を高める都市機能」に位置づけられる誘導施設については、公共交通の利便性が高いエリアや周辺地域の生活を支える拠点としての役割を担うエリアにおいて集積することを目指し、都心、地域交流拠点を都市機能誘導区域として設定

○土地利用計画制度における各種緩和制度等の見直し

高次交流機能拠点

【第3次都市計画マスタープラン(第5章 部門別の取組の方向性)】

- ・国際的・広域的な観点を持った都市機能の高度化や集積に向けて、国内外の社会情勢や市民、観光客からの多様なニーズを踏まえ、その拠点の魅力の向上に資する民間都市開発の誘導等に向けた土地利用計画制度の運用や既存ストックの利活用等を推進

○高次機能交流拠点の魅力向上に資する取組を支える土地利用の方向性

5. 見直しの論点案

3次マス・2次立適における方向性

見直しの論点案

住宅市街地

【第3次都市計画マスタープラン(第5章 部門別の取組の方向性)】

- ・ 大規模な住宅団地や地域コミュニティの中核を担ってきた学校跡地等の土地利用が転換される場合は、都市構造の秩序の維持、地域コミュニティの増進、周辺の市街地環境との調和を前提としながら、地域に求められる機能や札幌の魅力や活力の向上に寄与する機能の導入等に向けた土地利用計画制度の運用について検討

【第2次立地適正化計画(第4章 誘導区域と誘導施設)】

- ・ 本計画では、人口減少下においても一定のエリアで人口密度を維持することにより、都市機能や地域コミュニティが持続的に確保されるよう、人口、土地利用、交通および災害リスクの現状と将来の見通しを勘案して、居住誘導区域を設定
- ・ 居住誘導区域内の都市機能が維持されることで、区域内の居住環境の向上だけでなく、後背の住宅地の生活利便性の確保につながる

○住宅市街地の区分及び居住誘導区域ごとの土地利用の方向性

○大規模な土地利用転換にあたっての土地利用の方向性

【第3次都市計画マスタープラン(第5章 部門別の取組の方向性)】

- ・ 住宅市街地において工業や流通業務に関する土地利用が図られている地区については、周辺の土地利用の状況や市街地環境を踏まえ、操業環境の保全がふさわしい場合は、その保全に向けた土地利用計画制度の運用などの対応を検討

○操業環境の保全及び工業系用地の確保に向けた土地利用の方向性

【第3次都市計画マスタープラン(第5章 部門別の取組の方向性)】

- ・ 良好な自然環境については、地域制緑地などの適切な指定・制度運用により開発を抑制し適切に保全。また、集团的農用地や各種農業投資が行われている区域などは、生産性の高い優良な農地を形成していることから、都市的土地利用を抑制し、その保全に努める
- ・ 幹線道路沿道やインターチェンジ周辺などの高い交通利便性を有している地区においては工場や流通業務施設等の立地を検討するとともに、市街化区域内の土地利用状況などを考慮した上で、GXやAI、半導体の関連産業などの地域経済活動をけん引する新たな産業の振興などを促すため、適正かつ合理的な範囲内での立地を許容するなど、土地利用計画制度を適切に運用
- ・ 高次機能交流拠点周辺では自然環境の保全や都市構造の秩序の維持を前提としつつ、市街地の外ならではの特質を生かし、地域特性を踏まえた地区計画等の活用について検討を行うなど、景観にも配慮しながら札幌・北海道の魅力と活力の向上に資する取組を検討

○自然環境等を保全すべき区域とその保全に向けた制度運用

○自然環境の保全や景観への配慮などを前提とした都市の活力・魅力の向上に資する土地利用の実現に向けた制度の在り方

市街地の外