

第2次札幌市立地適正化計画 【案】

令和7年（2025年）11月

目 次

第1章 計画の基本事項	1
1-1 背景と目的	2
1-2 位置づけ	4
1-3 対象区域	5
1-4 目標年次	5
1-5 計画の構成	6
1-6 北海道や道内市町村等との連携	7
1-7 SDGs と本計画との関連	7
第2章 都市づくりのこれまでとこれから	9
2-1 これまでの都市づくり	10
2-2 第2次札幌市まちづくり戦略ビジョン	15
2-3 札幌の特徴及び都市を取り巻く状況の変化	17
2-4 これからの都市づくり	35
第3章 都市づくりの理念、目標、立地の適正化に関する基本的な方針.....	37
3-1 見直しのポイント	38
3-2 都市づくりの理念、基本目標	40
3-3 目指すべき都市構造	42
3-4 立地の適正化に関する基本的な方針	46
第4章 誘導区域と誘導施設	47
4-1 居住誘導区域等	48
4-2 都市機能誘導区域と誘導施設	53
4-3 各区域及び誘導施設の設定	62
4-4 事前届出	64
第5章 誘導に関する施策	67
5-1 居住機能の誘導に係る施策	68
5-2 都市機能の誘導に係る施策	69
5-3 公共交通や円滑な移動に関する施策	71
5-4 誘導区域の外における地域特性に応じた施策	73
5-5 低未利用地に関する考え方	74
第6章 立地適正化計画における防災指針	75
6-1 災害リスク分析	77
6-2 取組方針	95
6-3 具体的な取組	98
第7章 立地適正化計画の実効性向上に向けた指標・目標値.....	101
7-1 立地適正化計画の評価及び見直しについて	102
7-2 評価指標・目標値の設定	103
資料編	105

第1章 計画の基本事項

第1章 計画の基本事項

1-1 背景と目的

札幌市では、平成16年（2004年）に「札幌市都市計画マスタープラン」（以下「1次マスタープラン」という。）を策定し、それまでの市街地拡大を中心とした都市づくり¹から、既存の市街地や都市基盤を有効に活用する内部充実型の都市づくりへと方向転換を図ってきました。

さらに、平成28年（2016年）には、「第2次札幌市都市計画マスタープラン」（以下「2次マスタープラン」という。）及び「札幌市立地適正化計画」を策定し、地下鉄駅の周辺などに居住機能と生活を支える都市機能を集積することで、円滑な移動や都市サービスを楽しむことができる「コンパクトな都市」を目指して取り組んできました。

昨今、札幌を取り巻く社会情勢は大きく変化しており、特に人口については令和3年（2021年）以降、自然減が社会増を上回り人口減少局面を迎え、今後もこの傾向が続くと見込まれています。市街地において人口減少が進むと、一定の人口密度に支えられてきた都市機能の維持が難しくなる可能性があります。そのため、公共交通による移動の利便性を確保しつつ、都市機能の適切な配置を進めることにより、都市の活力を維持し、地域経済の発展を促すことが求められています。

また、近年では自然災害のリスクが高まり、気候変動の影響を見据えた、安全で強靱な都市づくりの重要性も一層高まっています。

そこで、これらの課題に対応し、持続可能なまちづくりを将来にわたって進めていくため、「第2次札幌市まちづくり戦略ビジョン²」（以下「2次ビジョン」という。）及び「第3次札幌市都市計画マスタープラン」に掲げる基本目標・将来像を踏まえ、「第2次札幌市立地適正化計画」を策定しました。

本計画では、居住機能と都市機能の適切な配置や公共交通を基軸とした都市づくりの推進、防災対策の強化などに取り組むことにより、将来にわたって誰もが住みやすく、活力にあふれた都市として発展していくことを目指します。

¹ 都市づくり：都市の物的な側面に着目した概念であり、都市空間の整備に関わる取組全般を表す。取組の対象としては、道路、建築物、公園などの人工的な環境の整備と、みどりや水などの自然環境の整備を含む。なお、「都市づくり」に加え、社会制度・行政制度などの仕組みづくりや多様なコミュニティ活動など幅広い内容を含む包括的な概念を「まちづくり」としている。

² 第2次札幌市まちづくり戦略ビジョン：札幌市のまちづくりの指針であり、計画体系では最上位に位置づけられる「総合計画」。目指すべきまちの姿を描いた＜ビジョン編＞と、主に行政が優先的・集中的に実施することを記載した＜戦略編＞で構成

<参考> 立地適正化計画制度の概要

◆立地適正化計画とは

人口減少・少子高齢化の中でも、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です。

◆立地適正化計画で定める事項

<立地適正化計画区域>

<立地の適正化に関する基本的な方針>

まちづくりの理念や目標、目指すべき都市像を設定

<居住誘導区域>

人口減少の中にあっても一定のエリアにおいて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³が持続的に確保されるよう、居住を誘導すべき区域

<都市機能誘導区域>

都市の拠点となるエリアにおいて、医療・福祉・子育て支援・商業等の都市機能を集積させることで、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ことを目的として、都市機能の立地を誘導する区域

<誘導施設>

都市機能誘導区域ごとに立地を誘導すべき施設

<誘導施設の立地を図るための事業等>

誘導区域へ居住や都市機能の誘導を図るために必要な事業（市街地再開発事業など）等

<防災指針>

居住や都市機能の誘導を図る上で必要となる都市の防災に関する機能を確保するための指針

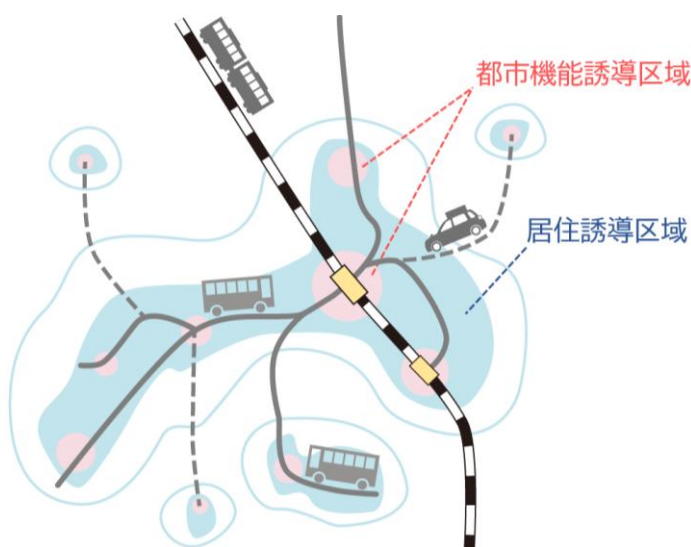
◆活用可能な支援措置等

立地適正化計画に位置づけることにより、国等による様々な支援措置や、都市計画上の特例を活用することが可能となります。

◆事前届出

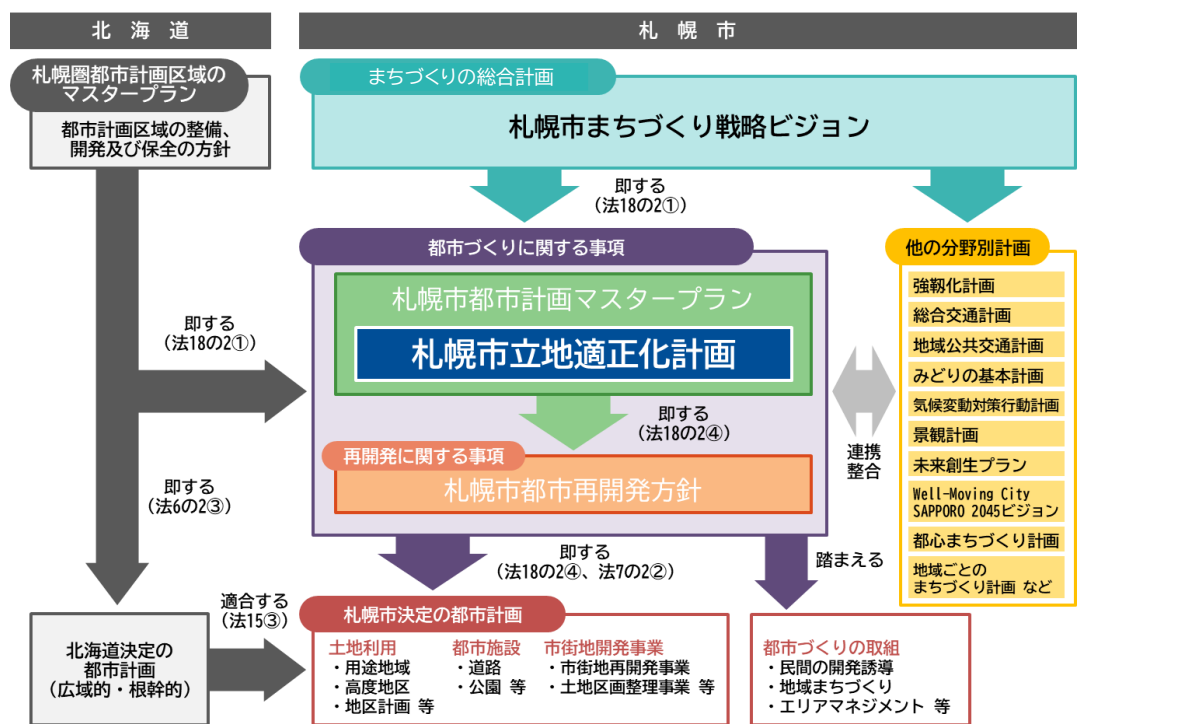
居住誘導区域や都市機能誘導区域の区域外では、一定規模以上の住宅開発や誘導施設の建築などを行う場合、事前届出を提出する必要があります。

【立地適正化計画のイメージ】



³ 地域コミュニティ：コミュニティは、地縁、血縁、文化的背景、価値観などに基づく共同体であり、そのうち、地縁的な要素の大きいものを地域コミュニティとする。

1-2 位置づけ



※上図における「法」は都市計画法を指します。

※立地適正化計画は、都市計画マスタープランの一部とみなされます。(都市再生特別措置法第82条)

図 1-1 本計画の位置づけ

【根拠法】

都市再生特別措置法第81条の規定による「住宅及び都市機能増進施設の立地の適正化を図るための計画」として定めます。

【上位計画等との関係】

本計画は、都市再生特別措置法第82条に基づき、都市計画法第18条の2の規定により定める「第3次札幌市都市計画マスタープラン」の一部とみなします。

このため、「第3次札幌市都市計画マスタープラン」と同様に、「第2次札幌市まちづくり戦略ビジョン」を上位計画とし、そのうち都市づくりに関わる事項について、他の分野別計画とも整合を図りながら定めます。

また、札幌圏都市計画区域（札幌市、小樽市、江別市、北広島市、石狩市）を対象として北海道が定める広域のマスタープランである「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針⁴」に即して定めます。

くわえて、本計画では、「札幌市総合交通計画」や「札幌市地域公共交通計画⁵」など交通ネットワークに関連する計画と連携しながら、居住機能や都市機能が公共交通で結ばれたコンパクト・プラス・ネットワークの都市づくりを推進いたします。

⁴ 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針：都市計画区域について、都道府県が広域の見地から定めるマスタープラン。札幌圏都市計画区域は、札幌市、小樽市、江別市、北広島市、石狩市で構成されている。

⁵ 札幌市地域公共交通計画：持続可能で地域に適した公共交通ネットワーク構築の指針として、地域公共交通を取り巻く環境を踏まえ、目指すべき方向性やその実現に向けた取組等を整理した計画

1-3 対象区域

対象区域（立地適正化計画区域）は、札幌市の「都市計画区域⁶」とします。

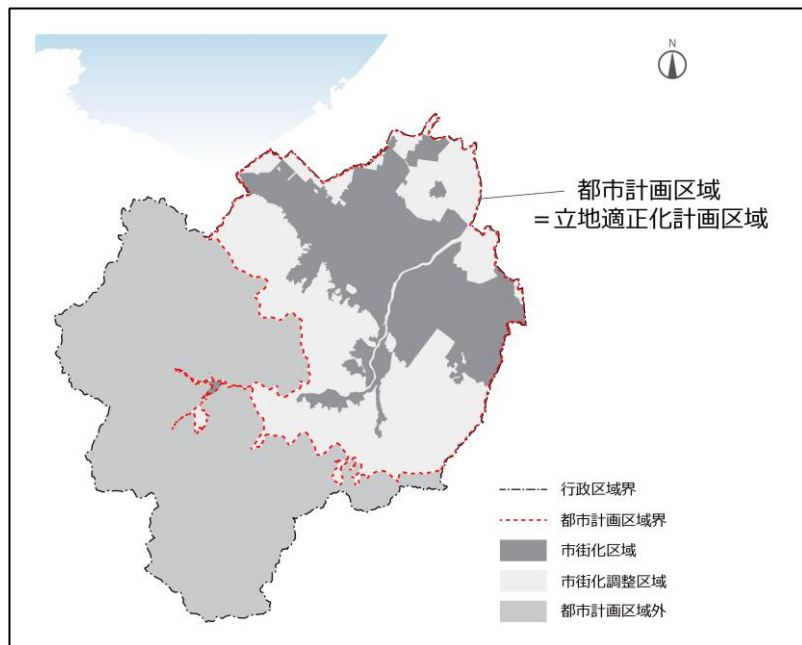


図 1-2 本計画の対象区域

1-4 目標年次

本計画は、「第3次札幌市都市計画マスタープラン」と同じく、おおむね20年後の令和27年（2045年）を見据えた計画とすることを基本とし、将来展望に変化が生じるような社会情勢の変化や関連計画の変更などを踏まえて、基本方針や取組の方向性、各区域等の設定などを随時見直していくものとします。

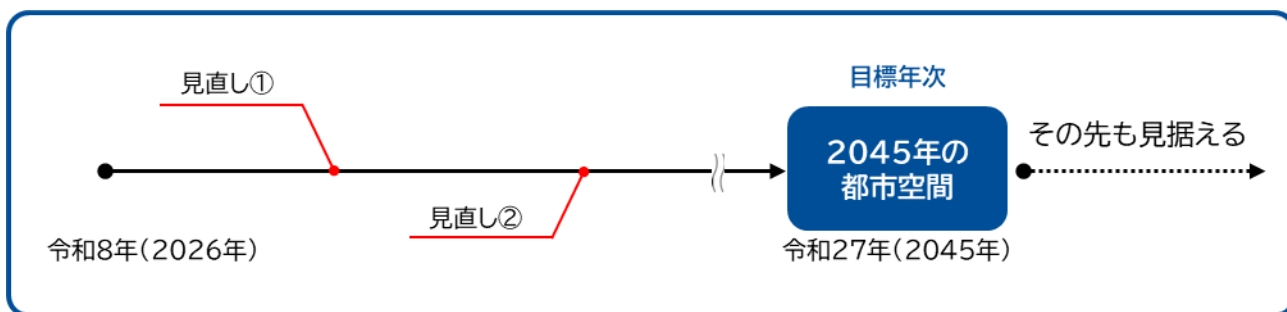


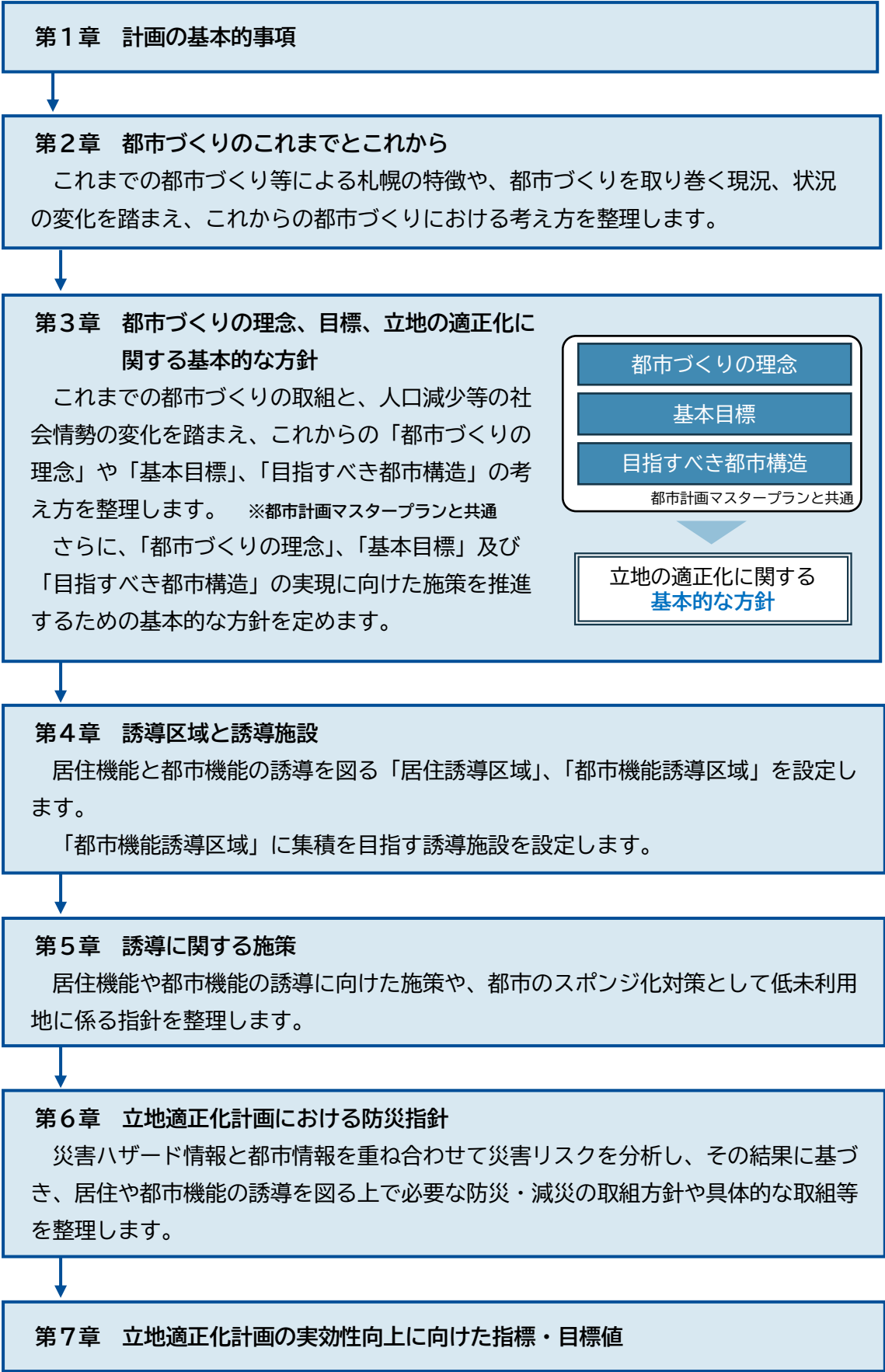
図 1-3 本計画の目標年次と見直しの考え方について（イメージ）

◆将来人口推計について

計画策定時（令和7年）において、令和2年（2020年）の国勢調査データが実測人口の最新値であるため、本計画では当該時点を起算点として20年後の令和22年（2040年）の将来値を推計しています。

⁶ 都市計画区域：「一体の都市として総合的に整備、開発及び保全する必要がある区域」として、都道府県が指定する区域。札幌市では、112,126haの行政区域のうち、南西部の国有林等の区域を除く57,584haが都市計画区域として指定されている（令和8年（2026年）3月時点）。

1-5 計画の構成



1-6 北海道や道内市町村等との連携

平成31年（2019年）3月に、札幌市を連携中枢都市として周辺11市町村と「さっぽろ連携中枢都市圏ビジョン」を策定し、圏域全体の生活関連機能サービスの向上などに取り組むこととしており、令和6年（2024年）3月からは「第2期さっぽろ連携中枢都市圏ビジョン」に基づき取組を進めています。

本計画に基づく取組により、札幌市単独ではなく、北海道や道内市町村、さらには道内民間企業との連携により、高い成果や実効性が期待されます。

これらを踏まえ、様々な分野において、道内連携を深めながら取り組んでいくことを基本とします。



図 1-4 さっぽろ連携中枢都市圏

1-7 SDGs と本計画との関連

持続可能な開発目標（Sustainable Development Goals、以下「SDGs」という。）は、平成27年（2015年）9月の国連サミットで採択された「持続可能な開発のための2030アジェンダ」において記載された平成28年（2016年）から令和12年（2030年）までの国際目標です。

持続可能な世界を実現するための17のゴール（目標）と169のターゲット（取組・手段）から構成され、地球上の誰一人として取り残さない（no one will be left behind）ことを誓っています。

札幌市は、国連で採択された持続可能な開発目標（SDGs）の達成に向けた優れた提案が認められ、平成30年（2018年）に内閣府より「SDGs未来都市」として選定されており、市全体としてSDGsの推進につながる取組を行うこととしています。

本計画に基づく取組を推進することで、本計画との関連の深いSDGsの目標の達成に貢献していきます。



図 1-5 SDGs の17のゴール 資料：国際連合広報センター

第 1 章
計画の
基本事項

第 2 章
都市づくりの
これまでと
これから

第 3 章
都市づくりの理念、
目標、立地の適正化に
関する基本的な方針

第 4 章
誘導区域と
誘導施設

第 5 章
誘導に関する
施策

第 6 章
立地適正化計画
における
防災指針

第 7 章
立地適正化計画の
実効性向上に向けた
指標・目標値

資料編