

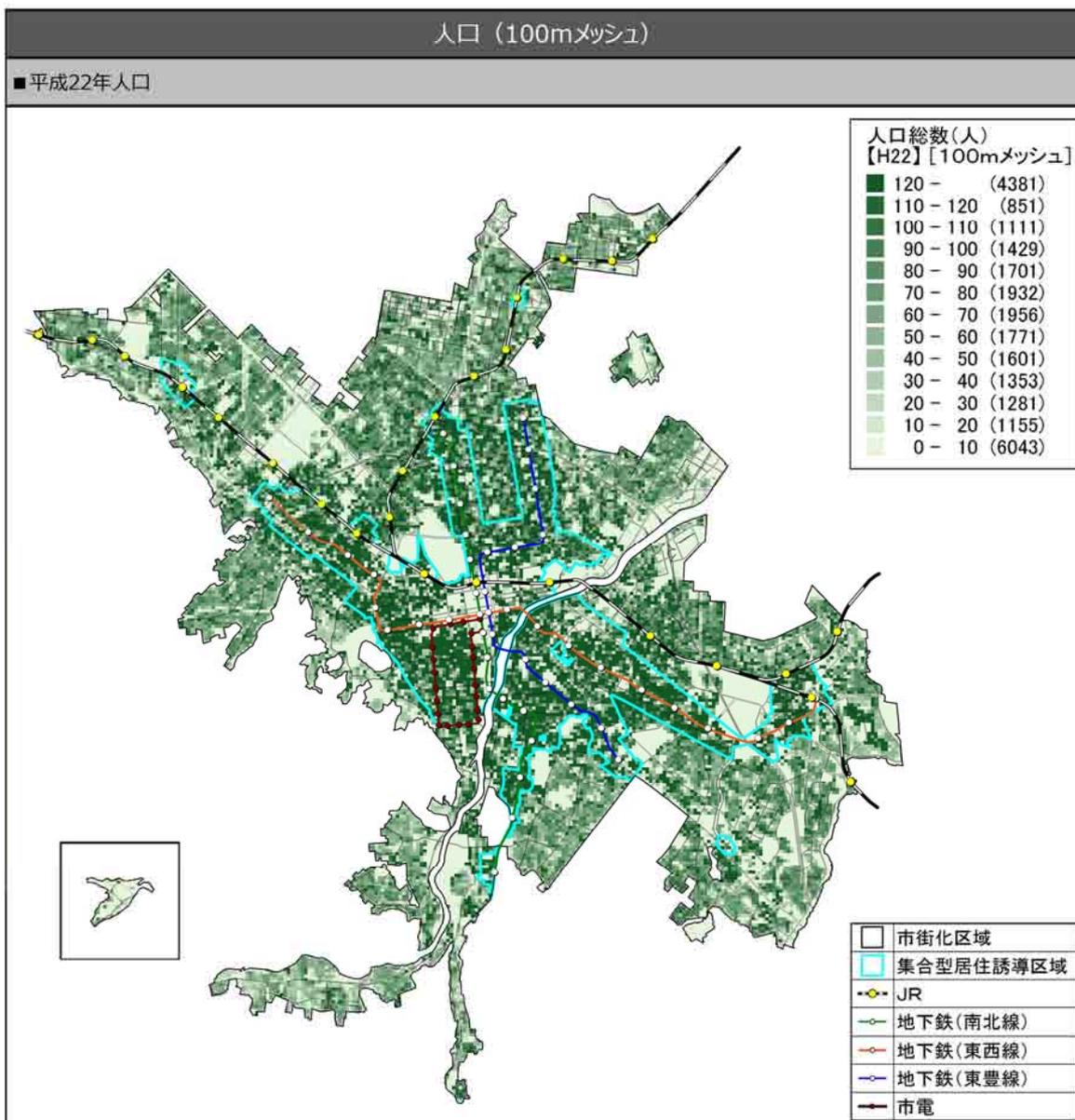
■都市構造評価

「都市構造の評価に関するハンドブック」(国土交通省都市局都市計画課 平成26年8月)に示されている都市構造の評価手法に基づき、都市構造解析を行いました。

表 都市構造評価 評価指標

評価分野	評価指標	単位	計算式・その他留意事項	使用資料・データ類	
人口	人口(100mメッシュ)	人	過年度成果(「平成26年度立地適正化計画策定に向けた人口等動向解析業務」で整理した条丁目別人口データ)をベースに、都市計画基礎調査GISデータにおける住居系建物の分布等を考慮した配分を実施し、100mメッシュ別の人口データを作成	過年度成果(「平成26年度立地適正化計画策定に向けた人口等動向解析業務」で整理した条丁目別人口データ)	
	医療施設(H12～22の立地状況)	-	平成12年～平成22年に立地された医療施設の状況を整理	医療施設:医療機関名簿(H26.10.1、北海道保健福祉部地域医療推進局医務業務課)	
施設動向	商業施設(H12～22の立地状況)	-	平成12年～平成22年に立地された商業施設の状況を整理	商業施設:全国大型小売店総覧2015、日本スーパー名鑑2013版	
1 生活利便性	①日常生活サービスの徒歩圏カバー率 医療施設:内科又は外科を有する病院・診療所 福祉施設:通所系、訪問系施設及び小規模多機能施設 商業施設:専門・総合スーパー、百貨店	%	各施設の徒歩圏の 全てが重複するエリア に居住する人口/総人口 各施設:1)②～③に係る施設等 徒歩圏:バス・市電300m、その他は800m	1)②～③に係る資料 医療施設:医療機関名簿(H26.10.1、北海道保健福祉部地域医療推進局医務業務課) 福祉施設:指定事業者及び介護施設一覧(札幌市介護保険課) 商業施設:全国大型小売店総覧2015、日本スーパー名鑑2013版 基幹的公共交通路線:えきバスナビデータ、JR、地下鉄、市電データ	
	②生活サービス施設の徒歩圏人口カバー率	医療	%	医療施設800m圏人口/総人口	医療機関名簿(H26.10.1、北海道保健福祉部地域医療推進局医務業務課)
		福祉	%	福祉施設800m圏人口/総人口	指定事業者及び介護施設一覧(札幌市介護保険課)
		商業	%	商業施設800m圏人口/総人口	全国大型小売店総覧2015、日本スーパー名鑑2013版
	③基幹的公共交通路線の徒歩圏人口カバー率	%	JR、地下鉄(800m圏)市電、バス(300m)人口/総人口	基幹的公共路線:日30本以上サービス水準を有するJR駅、地下鉄駅、市電駅、バス停留位置データ えきバスナビデータ、札幌市交通局、JR北海道	
	④生活サービス施設の利用圏平均人口密度	医療	人/ha	施設800m圏に該当する各メッシュの人口密度の平均	1)②と同じ
		福祉	人/ha	〃	〃
		商業	人/ha	〃	〃
	⑤公共交通の機関分担率	%	JR、地下鉄分担率とバス分担率	道央都市圏都市総合交通体系調査データ	
	⑥公共交通沿線地域の人口密度	人/ha	JR、地下鉄(800m圏)市電、バス(300m)に該当する各メッシュの人口密度の平均	えきバスナビデータ、札幌市交通局、JR北海道	
2 健康・福祉	①徒歩・自転車の機関分担率	%	徒歩分担率、自転車分担率	道央都市圏都市総合交通体系調査データ	
	②高齢者福祉施設の1km圏域高齢人口カバー率	%	施設半径1km圏の65歳以上人口/全市65歳以上人口	高齢者福祉施設:1)②の福祉施設と同じ	
	③保育所の徒歩圏0～5歳人口カバー率	%	施設半径800m圏の0～4歳人口/全市0～4歳人口 ※データ制約(5歳階級別)により、0～4歳データで代替	保育所:認可保育所等一覧表(札幌市保健福祉局、H27.4.1)	
	④買い物への移動手段における徒歩の割合	%	「私事目的」の代表交通手段分担率の「徒歩・その他」	道央都市圏都市総合交通体系調査データ	
3 安全・安心	①公共空間率(居住誘導区域内)	%	居住誘導区域内における公園緑地・道路の合計面積を区域面積で除して算出	都市計画基礎調査:様式Bより公共空間地(道路、公園)抽出	
	②空き家率	%	空き家数/住宅総数	・住宅・土地統計調査(全市)	
4 地域経済	①平均住宅地価(居住を誘導する区域)	千円/㎡	公示単価の再整理	・地価公示、公示価格データ	

分類	評価分野	評価指標
基礎データ	人口	人口 (100mメッシュ)



【出典】

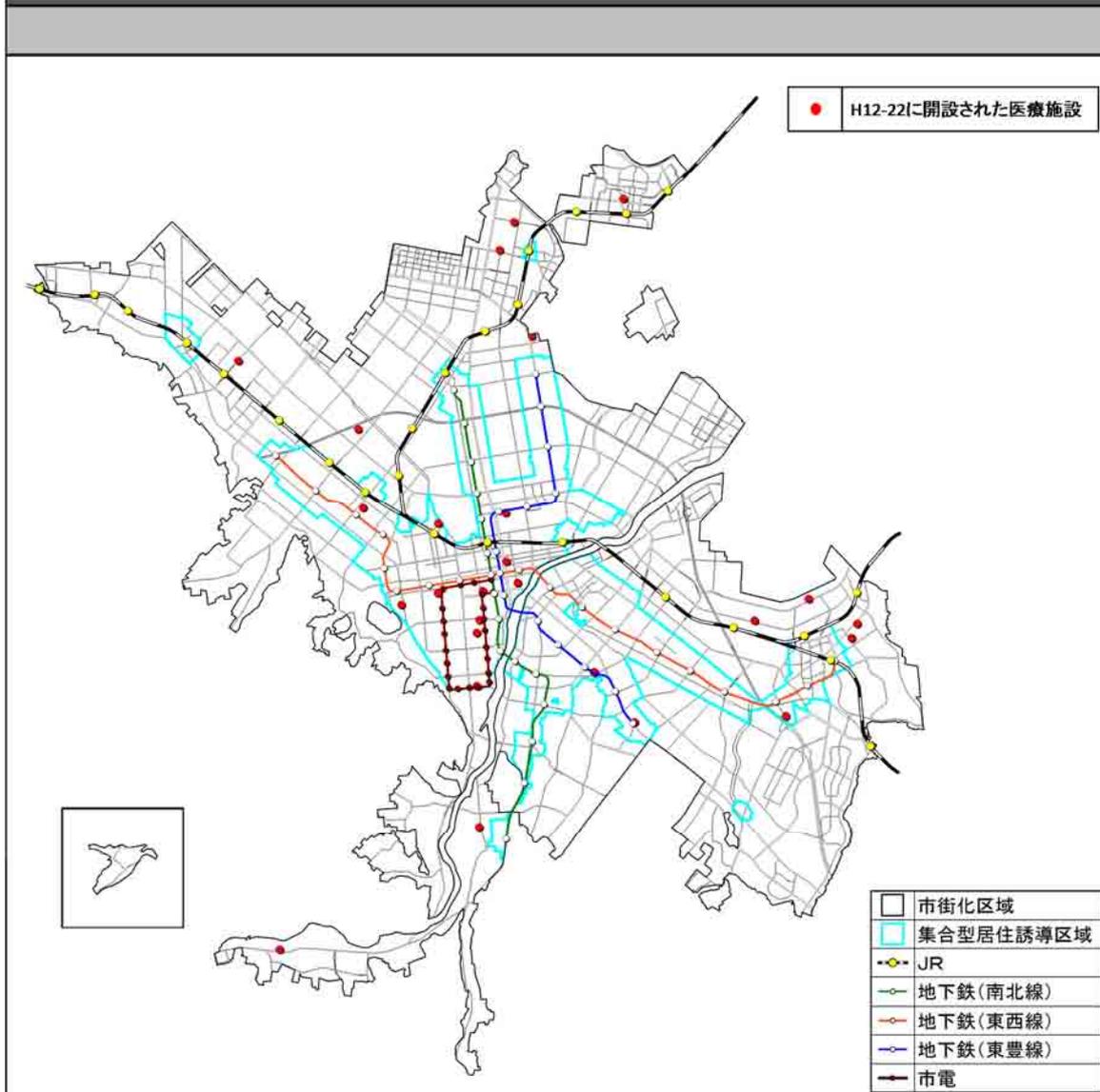
過年度成果「平成26年度 立地適正化計画策定に向けた人口等動向解析業務(札幌市市民まちづくり局都市計画部都市計画課)」

【備考】

過年度成果(「立地適正化計画策定に向けた人口等動向解析業務」で整理した条丁目別人口データ)をベースに、都市計画基礎調査GISデータにおける住居系建物の分布等を考慮した配分を実施し、100mメッシュ別の人口データを作成。

分類	評価分野	評価指標
基礎データ	施設動向	医療施設動向 (H12~22)

医療施設動向 (H12~22)



【出典】

医療施設:

医療機関名簿(H26.10.1、北海道保健福祉部地域医療推進局医務業務課)

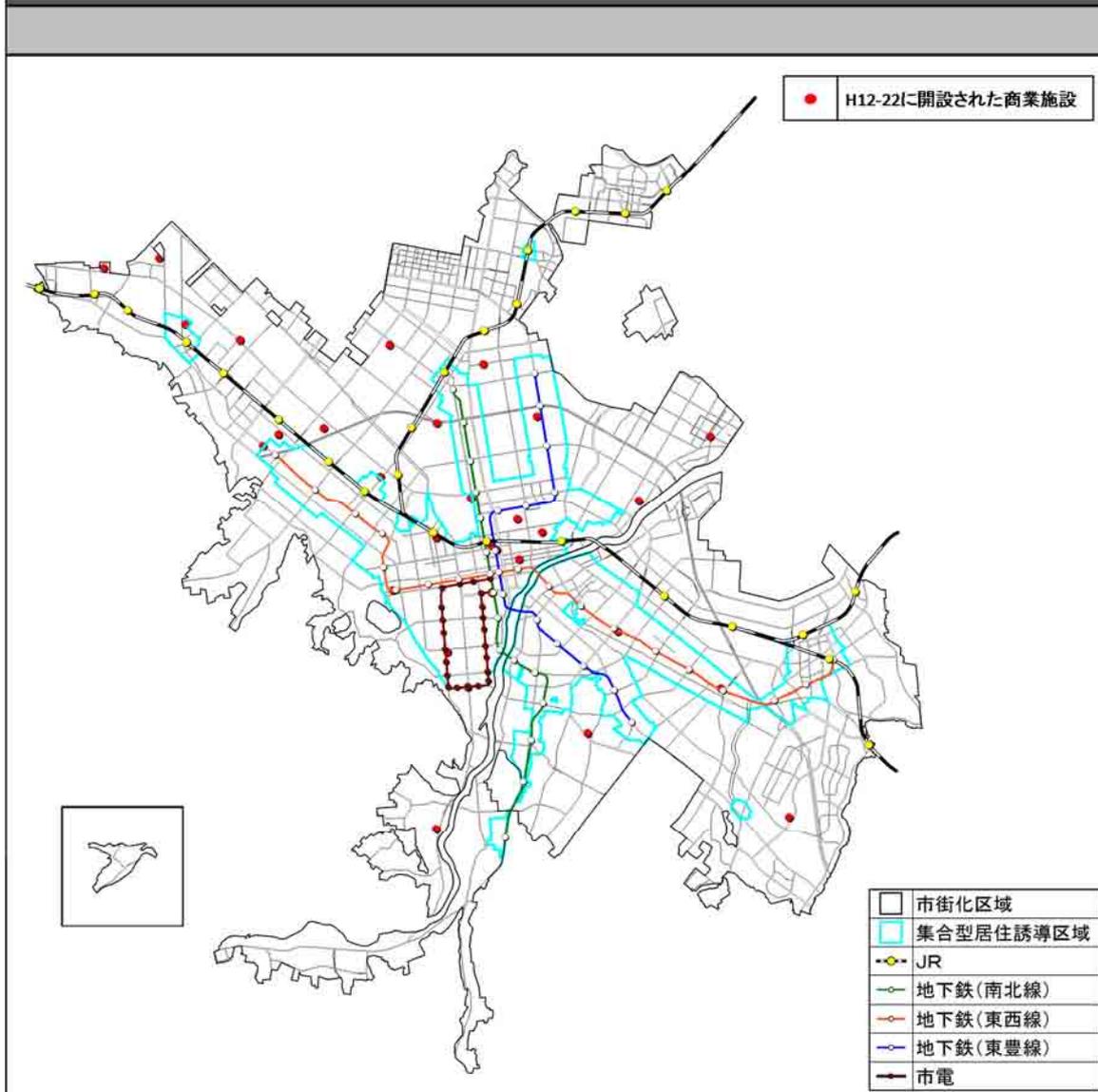
【備考】

医療施設:

内科又は外科を有する病院・診療所

分類	評価分野	評価指標
基礎データ	施設動向	商業施設動向 (H12~22)

商業施設動向 (H12~22)



【出典】

商業施設：
全国大型小売店総覧2015、日本スーパー名鑑2013版

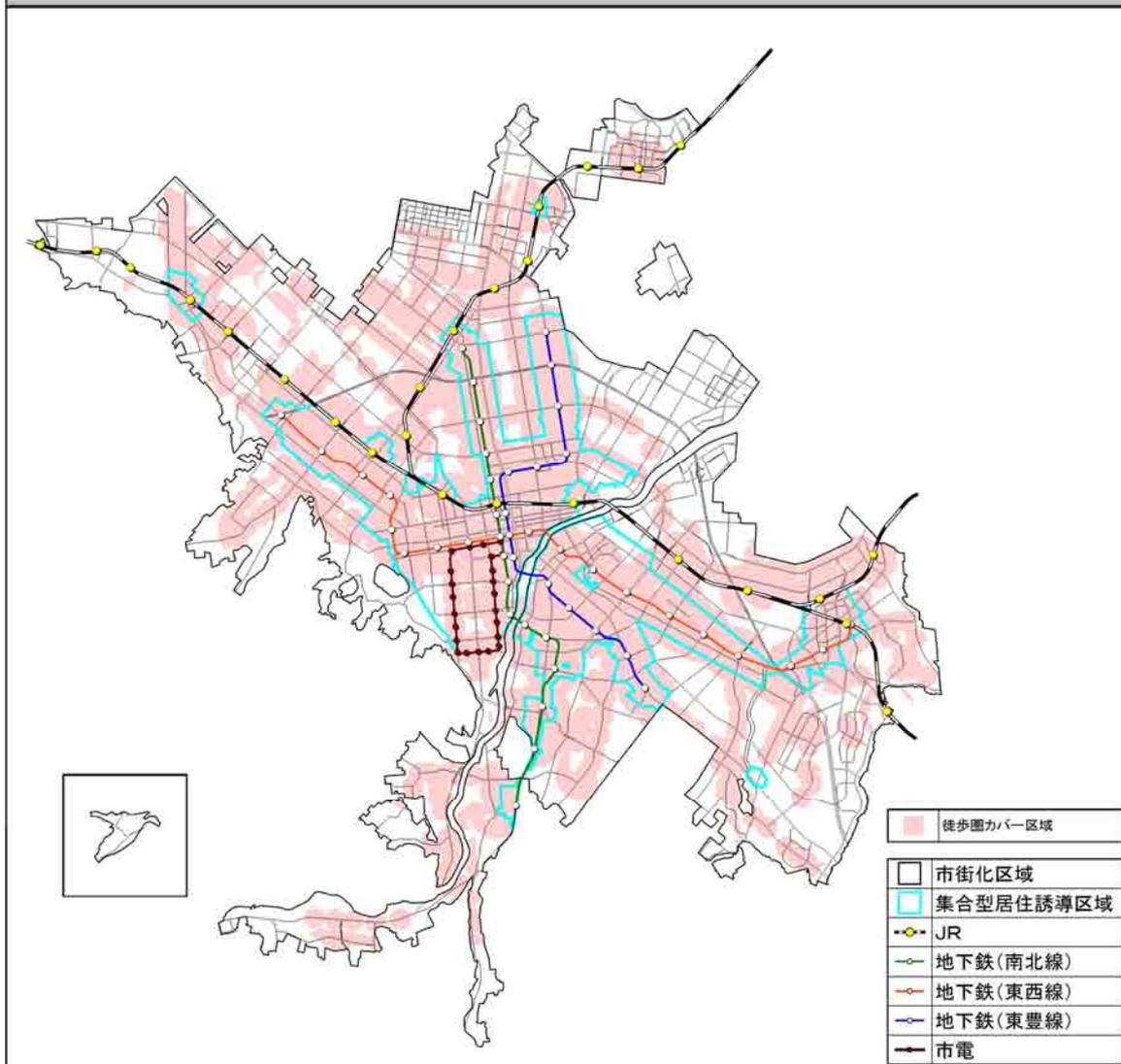
【備考】

商業施設：
食料品を取り扱っている専門・総合スーパー、百貨店

分類	評価分野	評価指標
都市構造評価	1 生活利便性	日常生活サービスの徒歩圏カバー率

日常生活サービスの徒歩圏人口カバー率マップ

■平成22年人口



日常生活サービスの徒歩圏人口カバー率グラフ



徒歩圏人口カバー率：68.8%

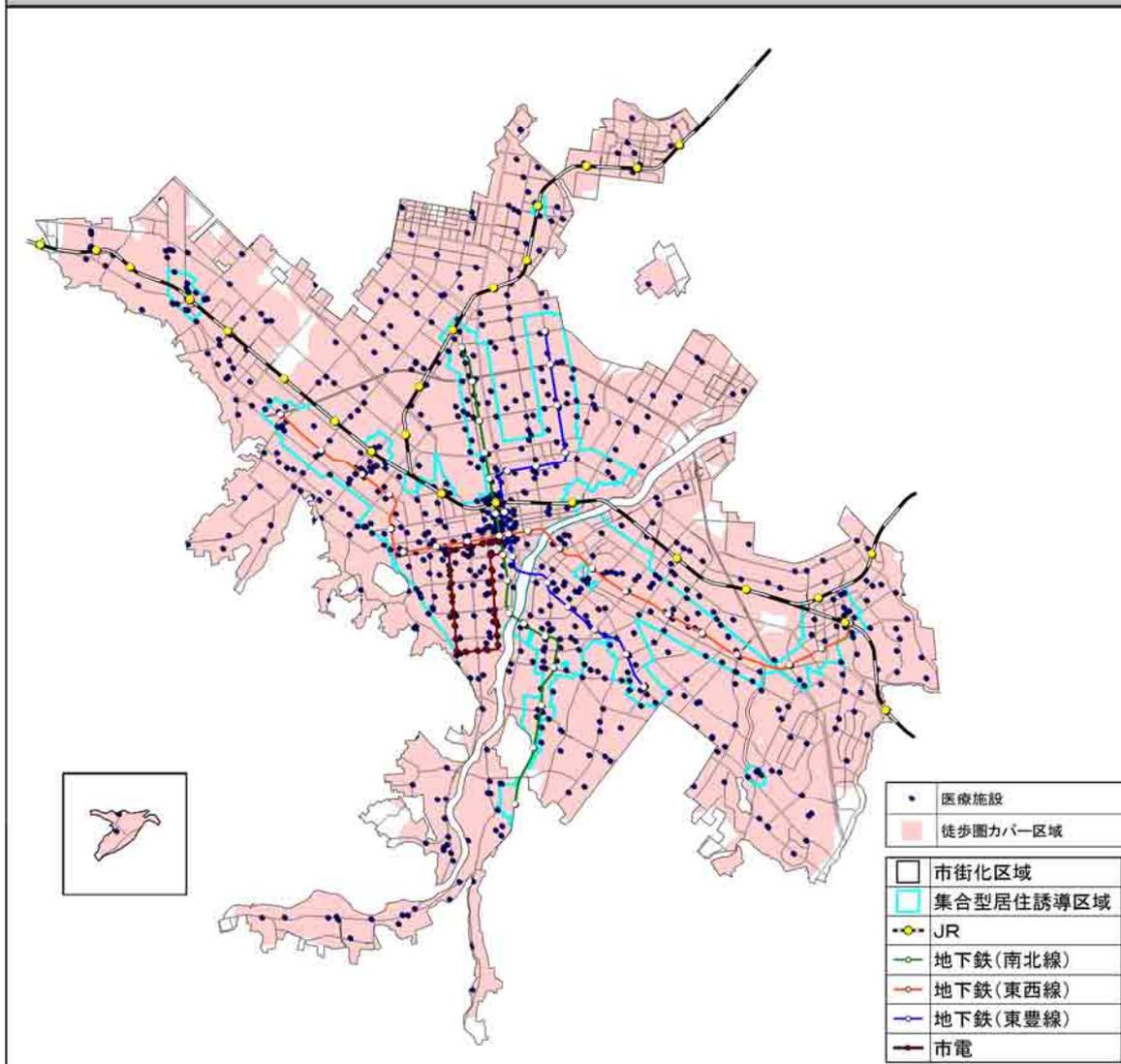
【出典】
医療施設:
 医療機関名簿(H26.10.1、北海道保健福祉部地域医療推進局医務業務課)
福祉施設:
 指定事業者及び介護施設一覧(札幌市介護保険課)
商業施設:
 全国大型小売店総覧2015、日本スーパー名鑑2013版
基幹的公共交通路線:
 えきバスナビデータ、JR、地下鉄、市電データ

【備考】
日常生活サービス徒歩圏カバー率:
 医療、福祉、商業施設及び基幹的公共交通路線の全てを徒歩圏で享受できる人口割合
徒歩圏の設定:バス・市電300m、その他は800m
基幹的公共交通路線:
 日30本以上(片道)のサービス水準を有するJR駅、地下鉄駅、市電駅、バス停位置データ

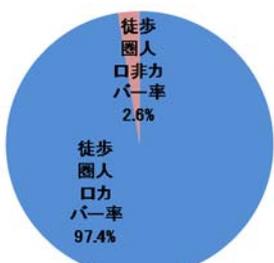
分類	評価分野	評価指標
都市構造評価	1 生活利便性	医療施設の徒歩圏カバー率

医療施設の徒歩圏人口カバー率マップ

■平成22年人口



医療施設徒歩圏人口カバー率グラフ



徒歩圏人口カバー率：97.4%

【出典】
医療施設：
 医療機関名簿(H26.10.1、北海道保健福祉部地域医療推進局医務業務課)

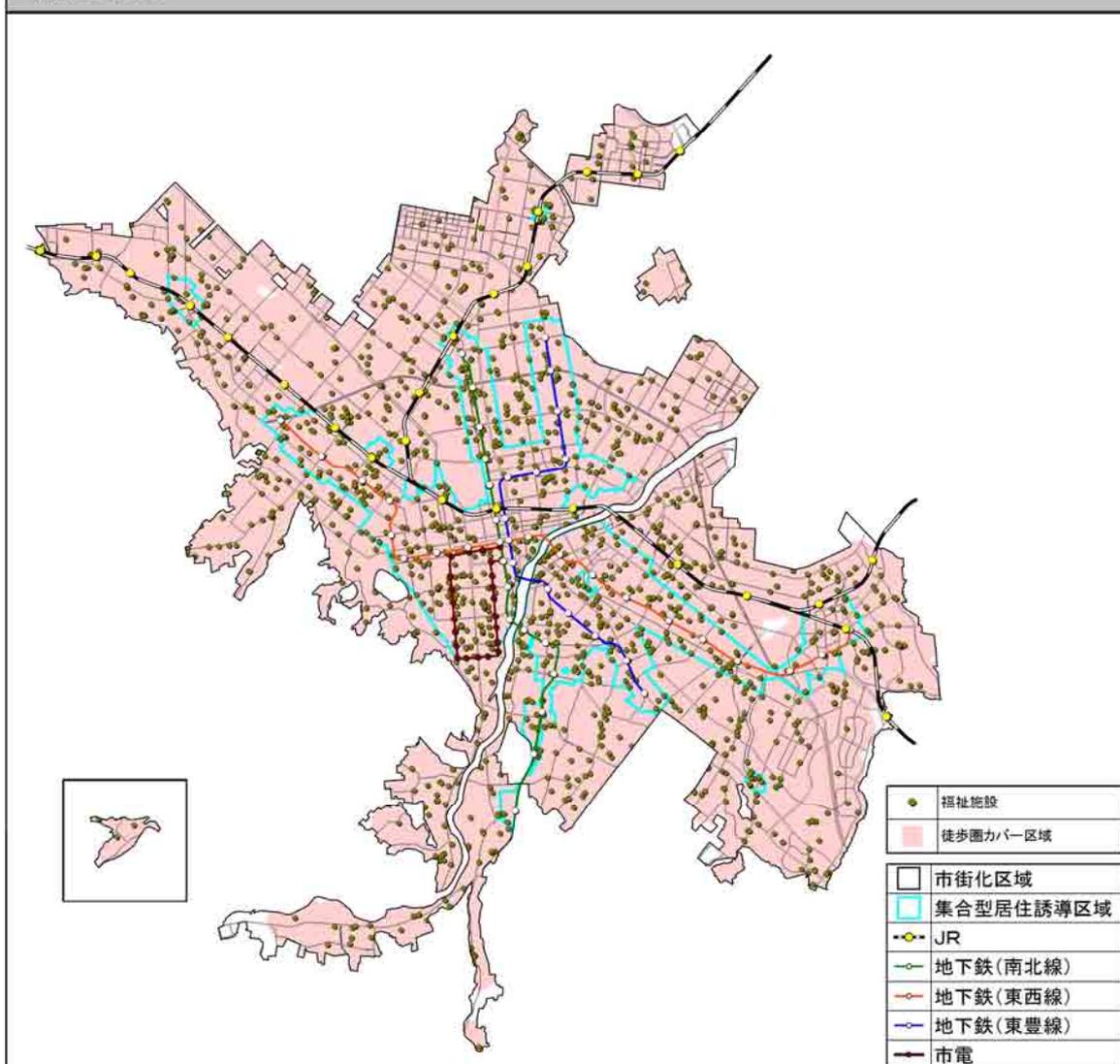
【備考】
医療施設の徒歩圏カバー率：
 医療施設を徒歩圏(800m)で享受できる人口割合

医療施設：
 内科又は外科を有する病院・診療所

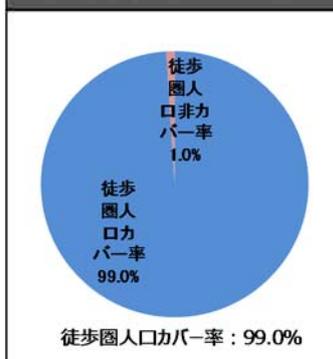
分類	評価分野	評価指標
都市構造評価	1 生活利便性	福祉施設の徒歩圏カバー率

福祉施設の徒歩圏人口カバー率マップ

■平成22年人口



福祉施設徒歩圏人口カバー率グラフ



【出典】
福祉施設：
 指定事業者及び介護施設一覧(札幌市介護保険課)

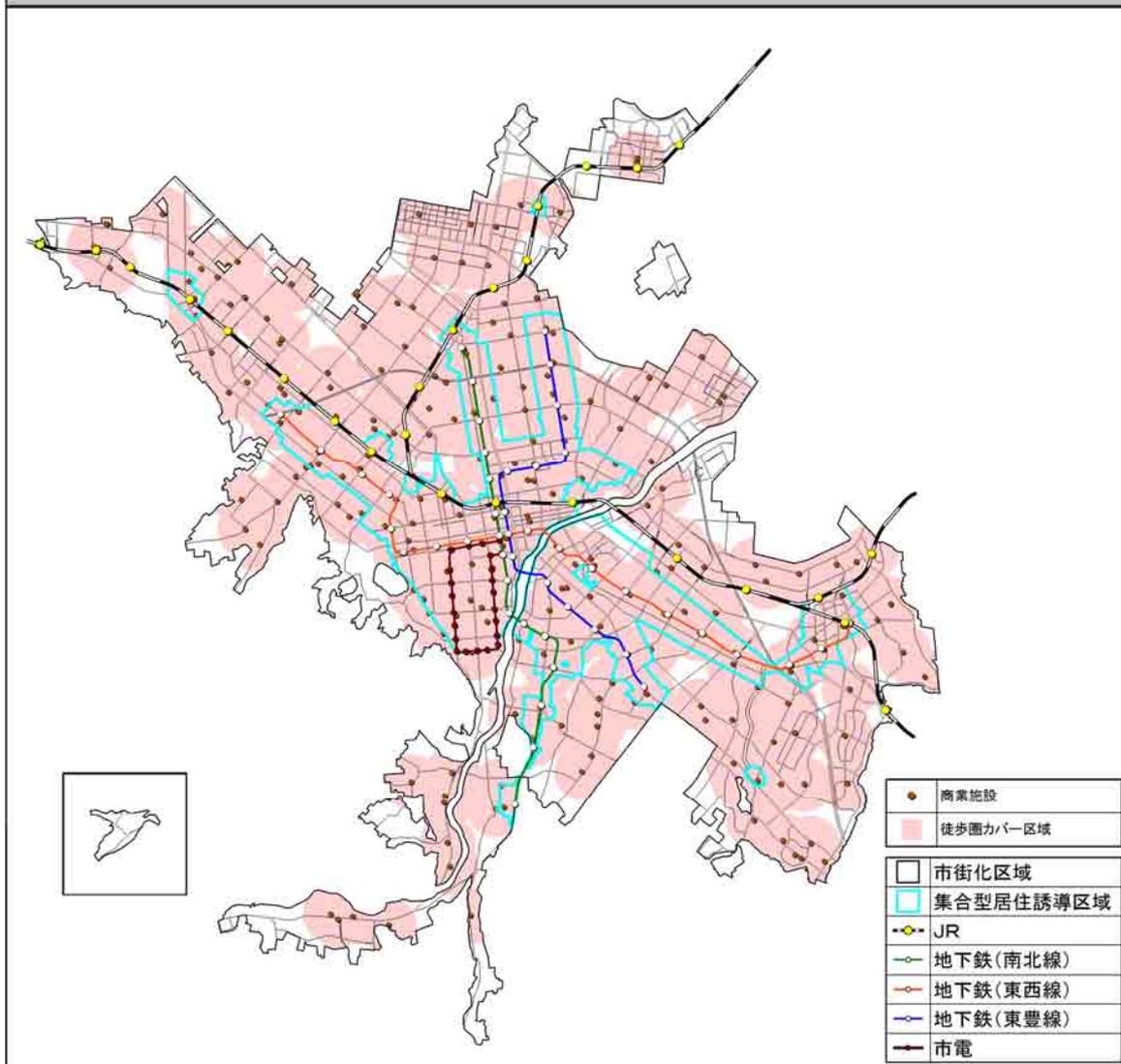
【備考】
福祉施設の徒歩圏カバー率：
 福祉施設を徒歩圏(800m)で享受できる人口割合

福祉施設：
 通所系、訪問系施設及び小規模多機能施設

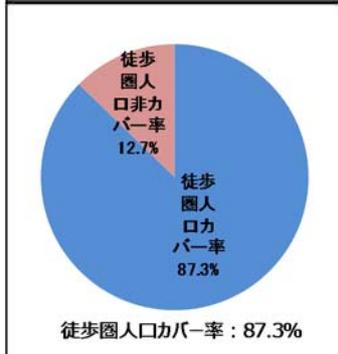
分類	評価分野	評価指標
都市構造評価	1 生活利便性	商業施設の徒歩圏カバー率

商業施設の徒歩圏人口カバー率マップ

■平成22年人口



商業施設徒歩圏人口カバー率グラフ



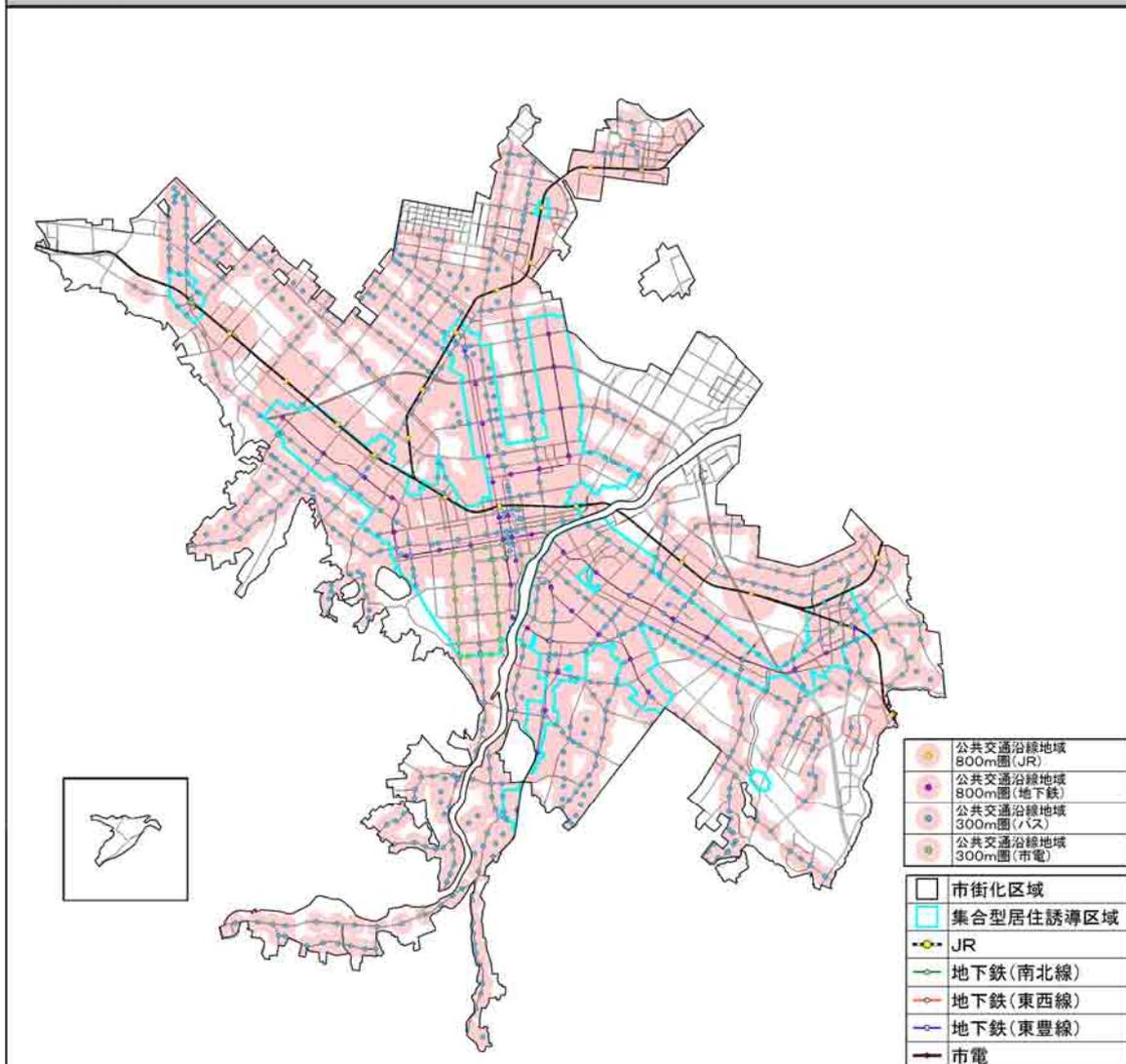
【出典】
商業施設:
 全国大型小売店総覧2015、日本スーパー名鑑2013版

【備考】
商業施設の徒歩圏カバー率:
 商業施設を徒歩圏(800m)で享受できる人口割合
商業施設:
 食料品を取り扱っている専門・総合スーパー、百貨店

分類	評価分野	評価指標
都市構造評価	1 生活利便性	基幹的公共交通路線の徒歩圏カバー率

基幹的公共交通路線の徒歩圏人口カバー率マップ

■平成22年人口



基幹的公共交通徒歩圏人口カバー率グラフ



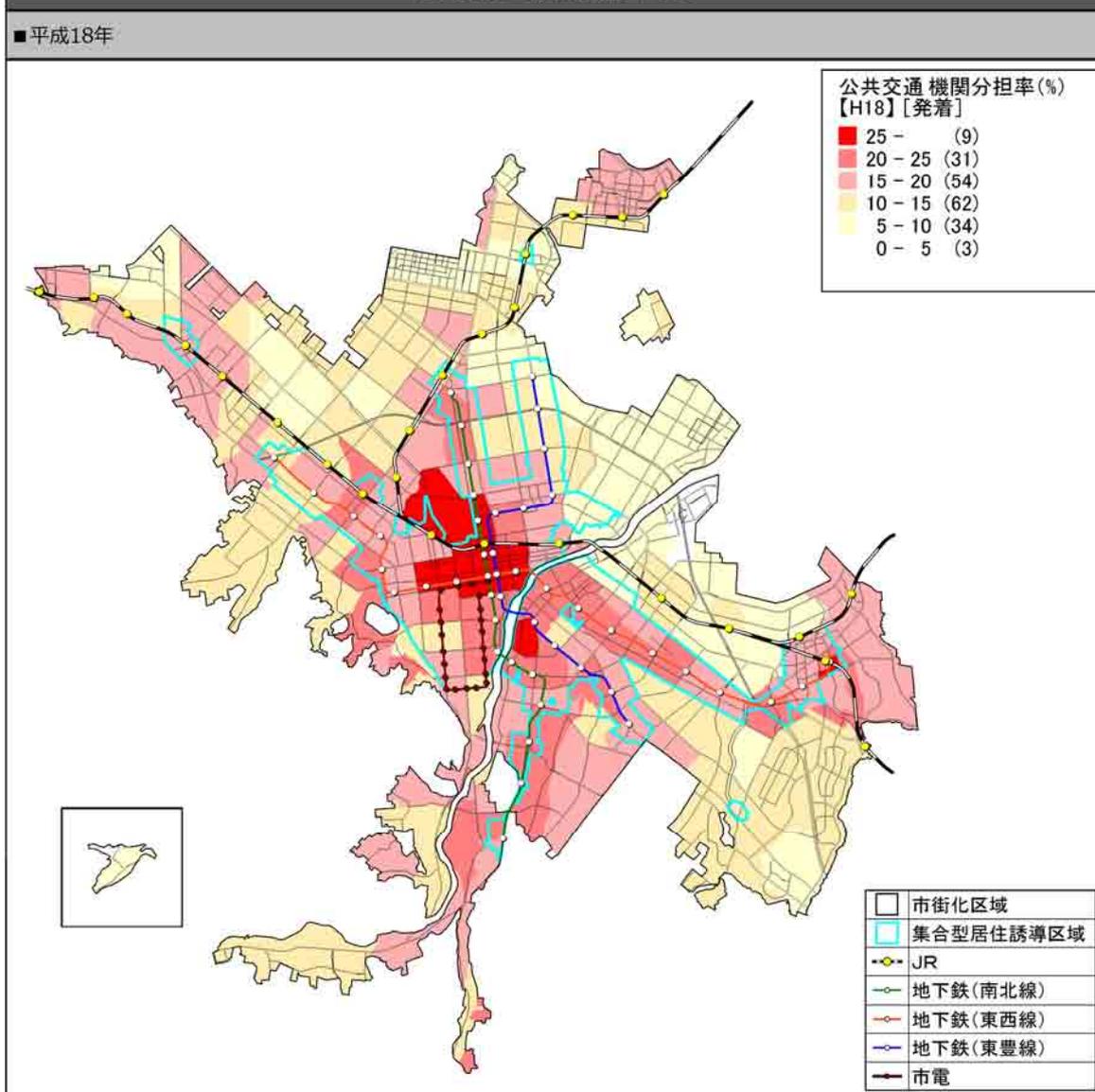
徒歩圏人口カバー率：76.4%

【出典】
基幹的公共交通路線：
えきバスナビデータ、JR、地下鉄、市電データ

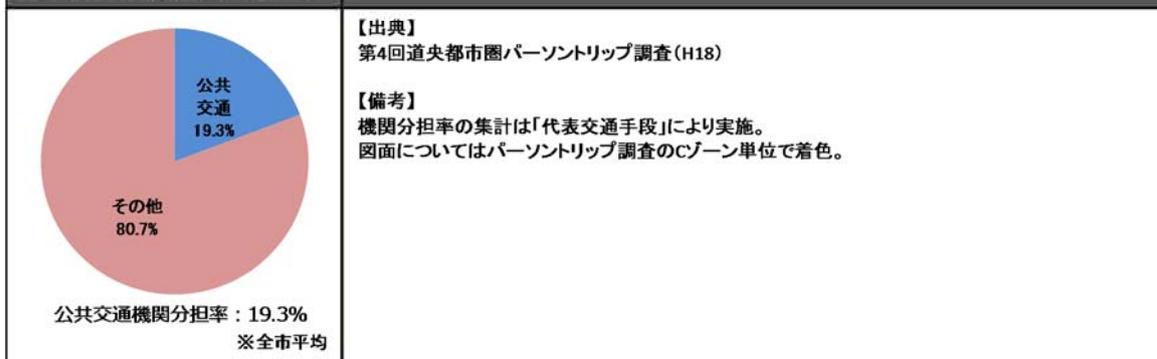
【備考】
徒歩圏の設定：
バス・市電300m、その他は800m
基幹的公共交通路線：
日30本以上(片道)のサービス水準を有するJR駅、地下鉄駅、
市電駅、バス停位置データ

分類	評価分野	評価指標
都市構造評価	1 生活利便性	公共交通の機関分担率

公共交通の機関分担率マップ

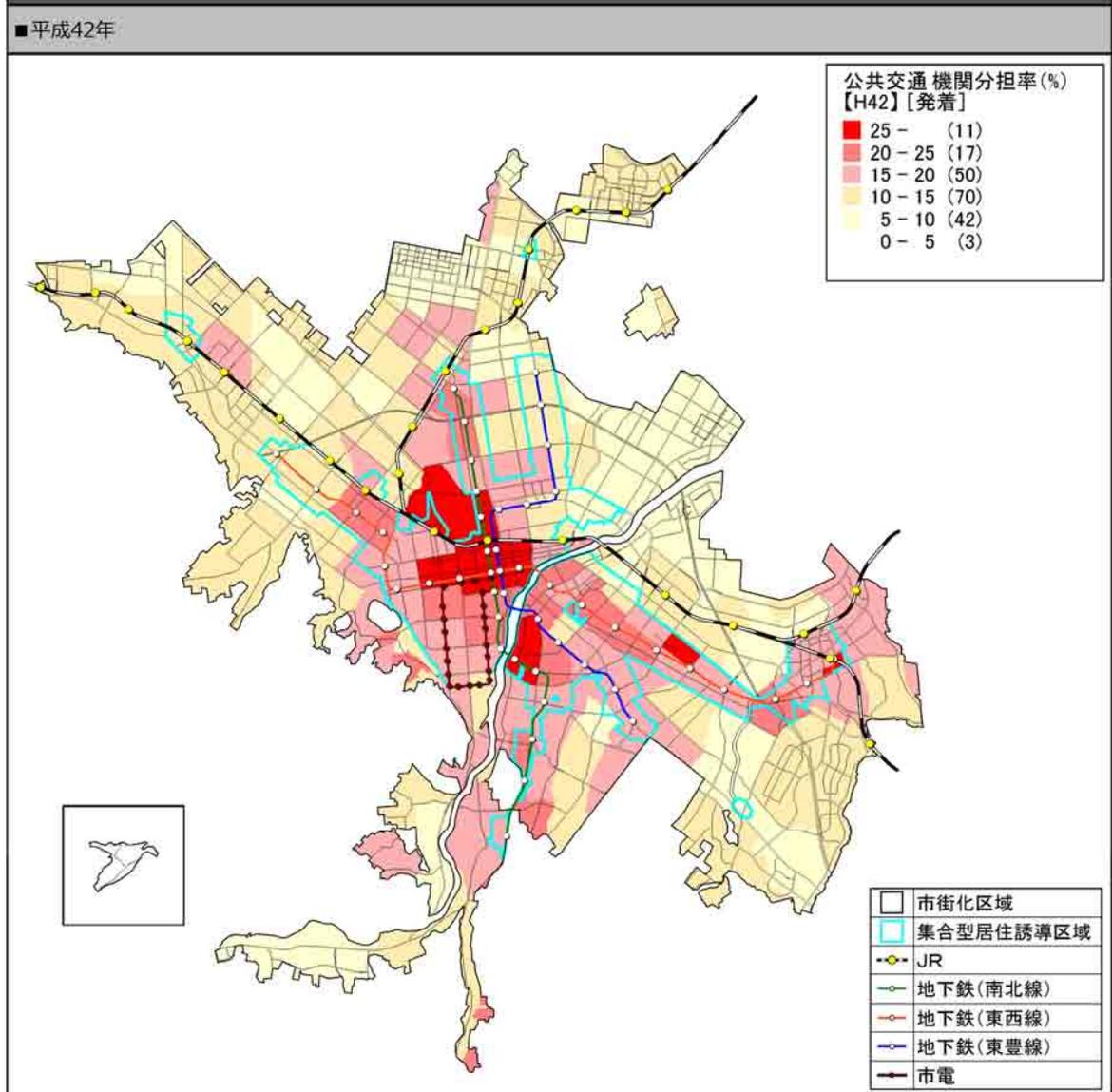


公共交通の機関分担率グラフ

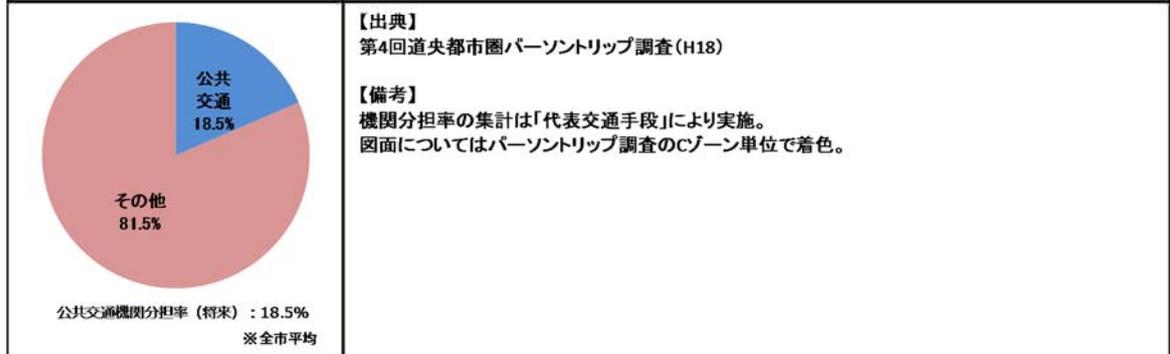


分類	評価分野	評価指標
都市構造評価	1 生活利便性	公共交通の機関分担率 (将来推計)

公共交通の機関分担率マップ (将来推計)



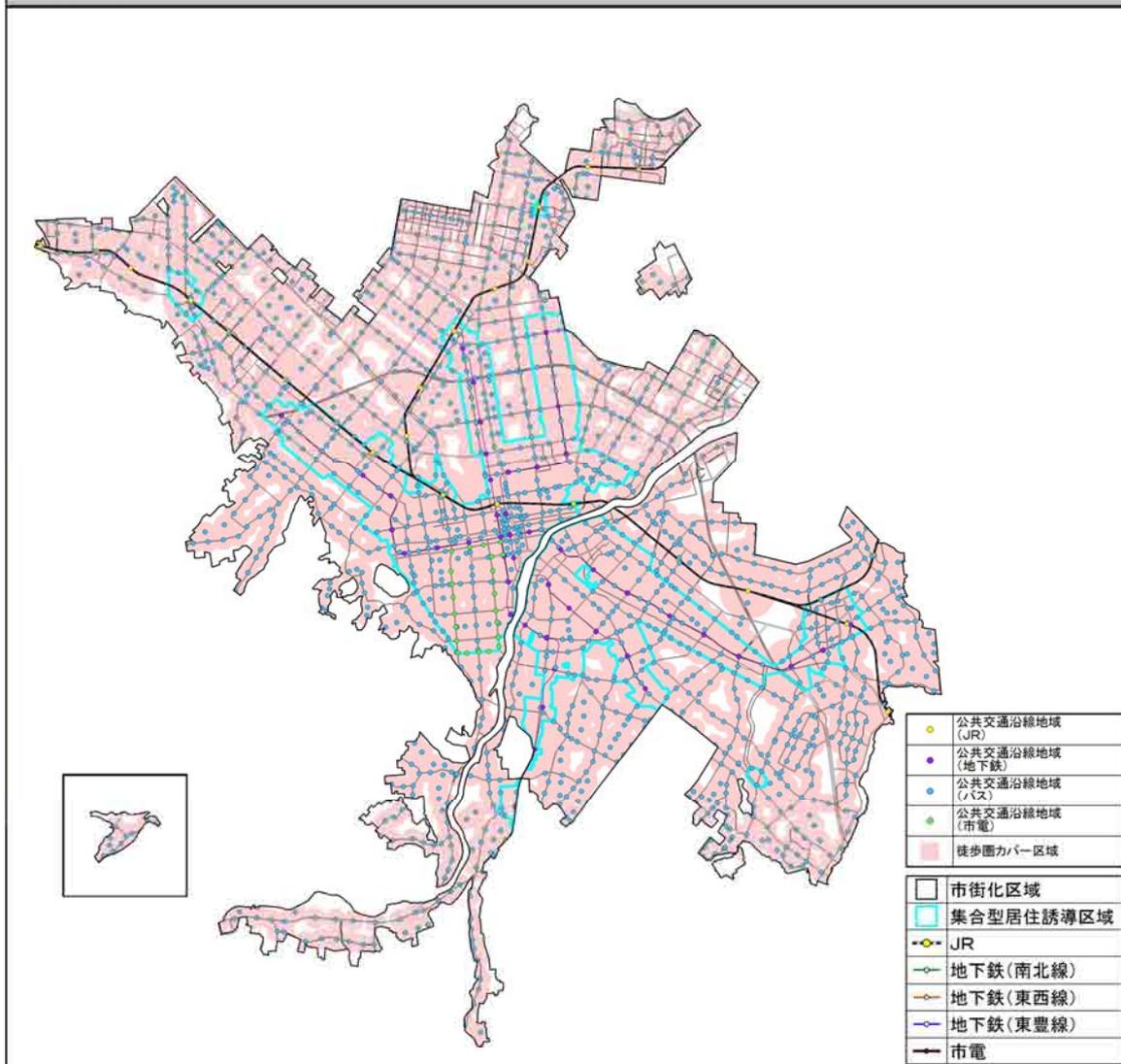
公共交通の機関分担率グラフ



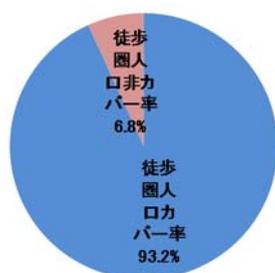
分類	評価分野	評価指標
都市構造評価	1 生活利便性	公共交通沿線地域の徒歩圏人口カバー率

公共交通沿線地域の徒歩圏人口カバー率マップ

■平成22年人口



公共交通沿線地域の徒歩圏人口カバー率グラフ



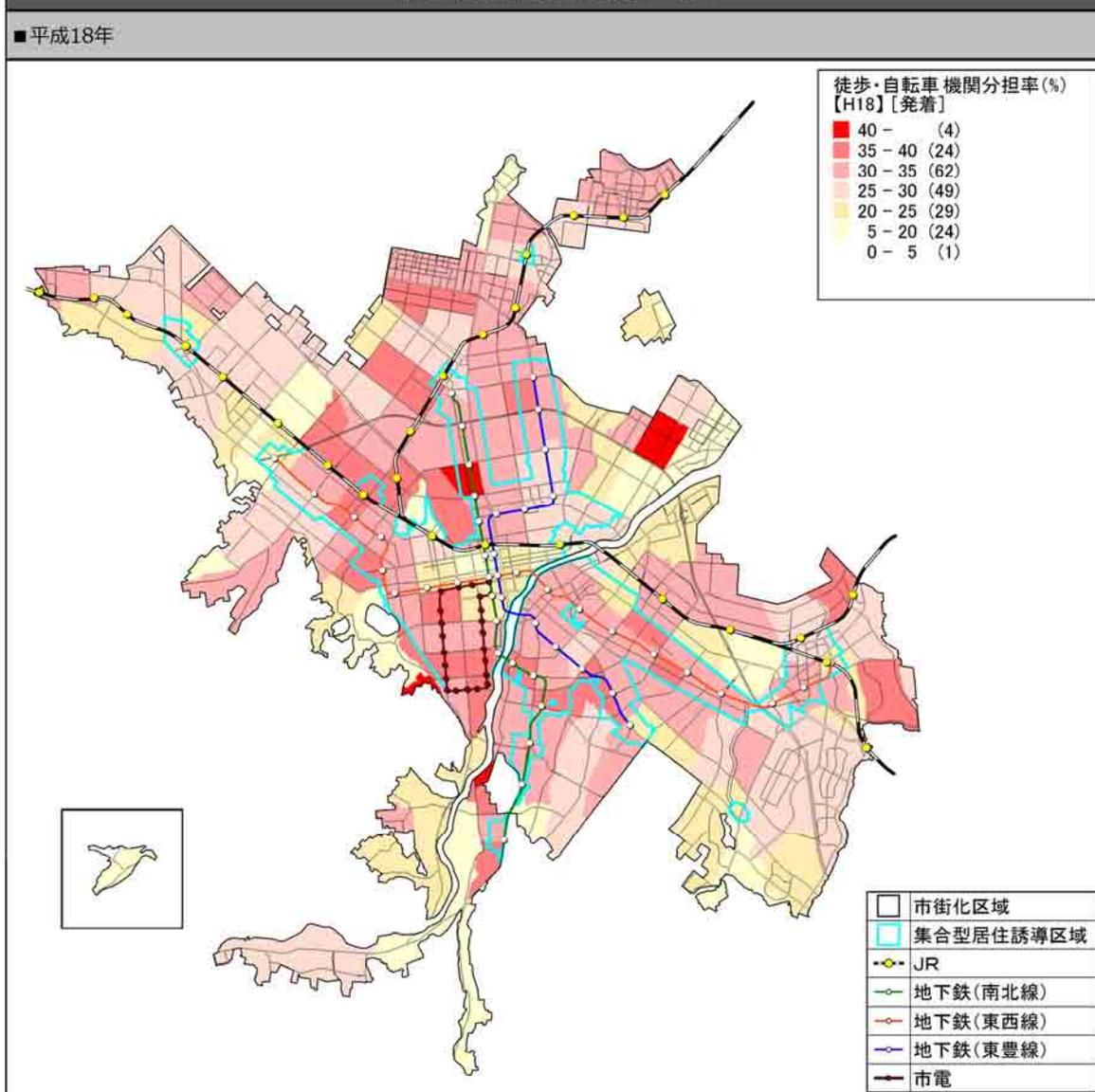
徒歩圏人口カバー率：93.2%

【出典】
えきバスナビデータ、JR、地下鉄、市電データ

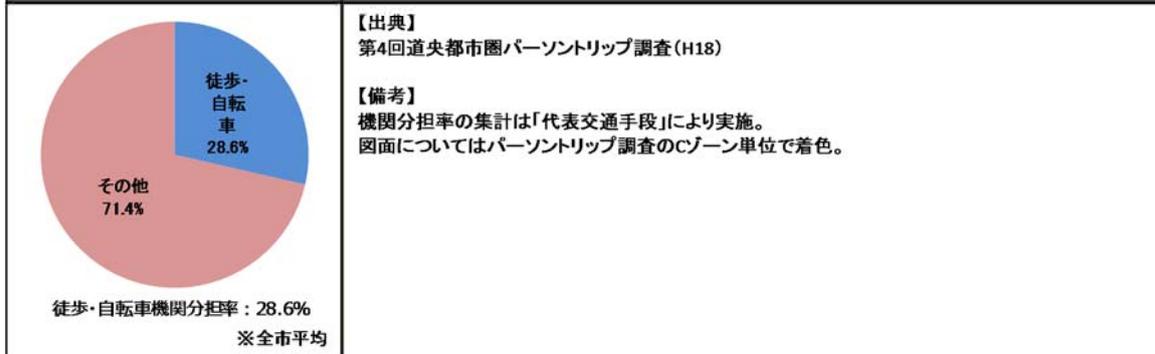
【備考】
徒歩圏の設定：
バス・市電300m、その他は800m

分類	評価分野	評価指標
都市構造評価	2 健康・福祉	徒歩・自転車の機関分担率

徒歩・自転車の機関分担率マップ

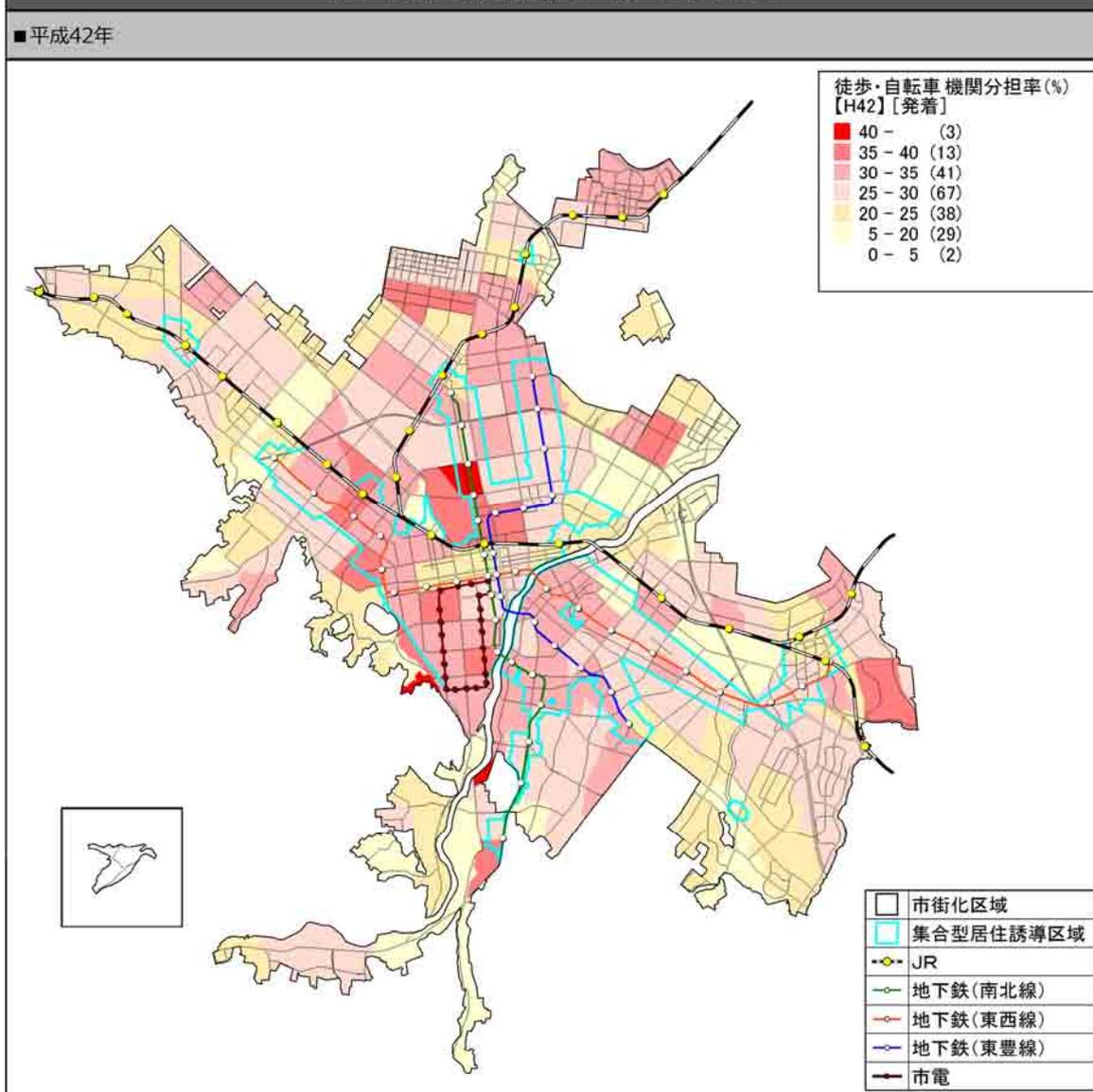


徒歩・自転車の機関分担率グラフ

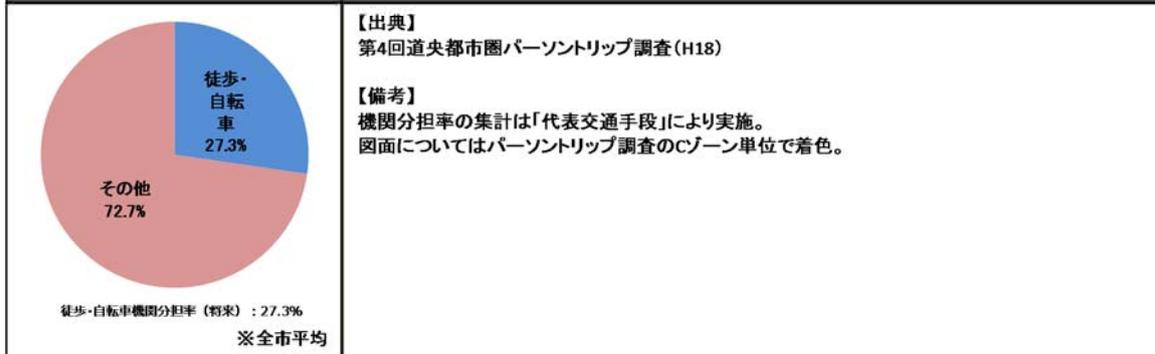


分類	評価分野	評価指標
都市構造評価	2 健康・福祉	徒歩・自転車の機関分担率 (将来推計)

徒歩・自転車の機関分担率マップ (将来推計)



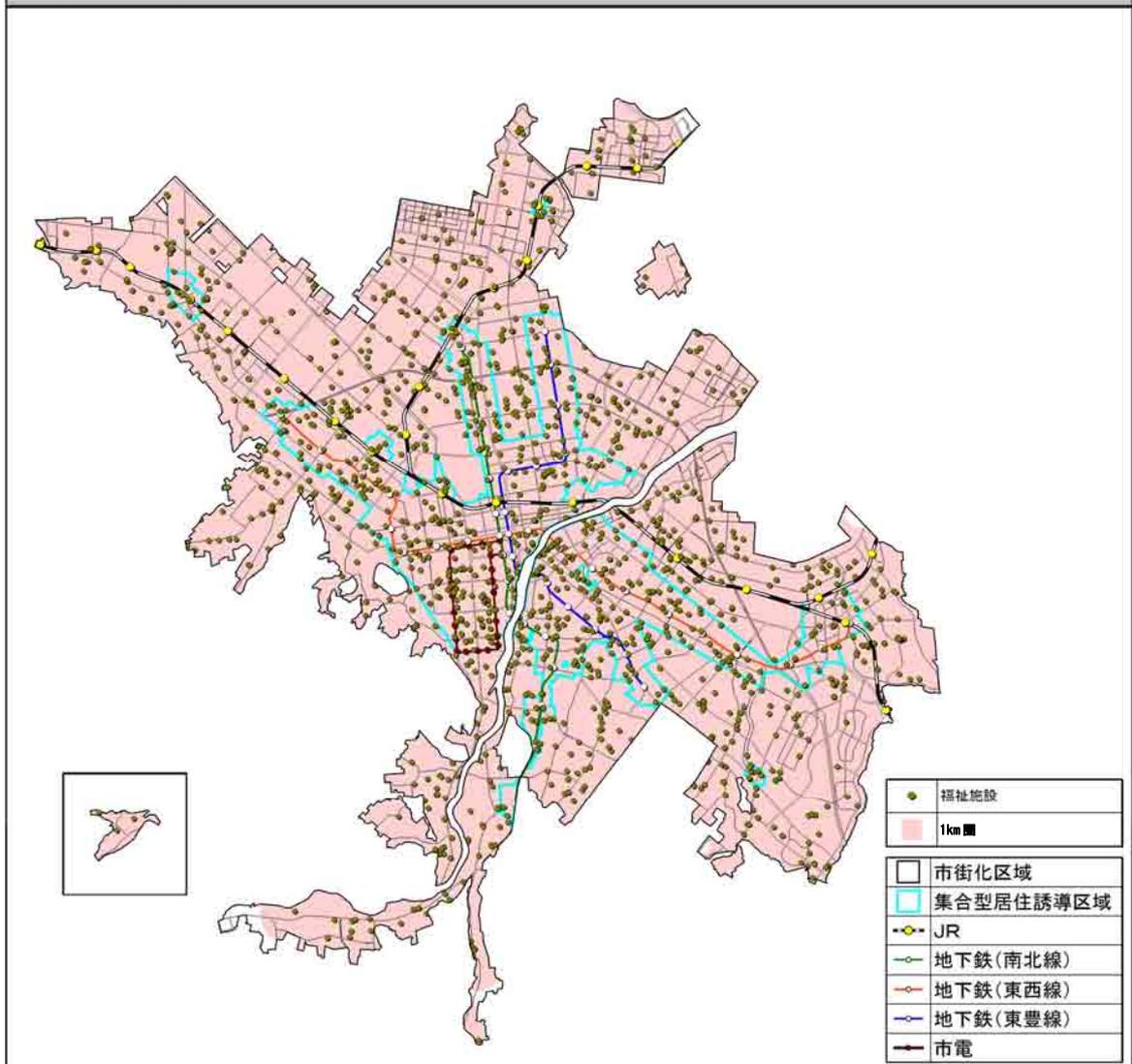
徒歩・自転車の機関分担率グラフ



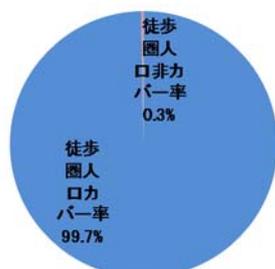
分類	評価分野	評価指標
都市構造評価	2 健康・福祉	高齢者福祉施設の1km圏域高齢人口カバー率

高齢者福祉施設の1km圏域高齢人口カバー率マップ

■平成22年老年人口



高齢者福祉施設老年人口カバー率グラフ



徒歩圏人口カバー率：99.7%

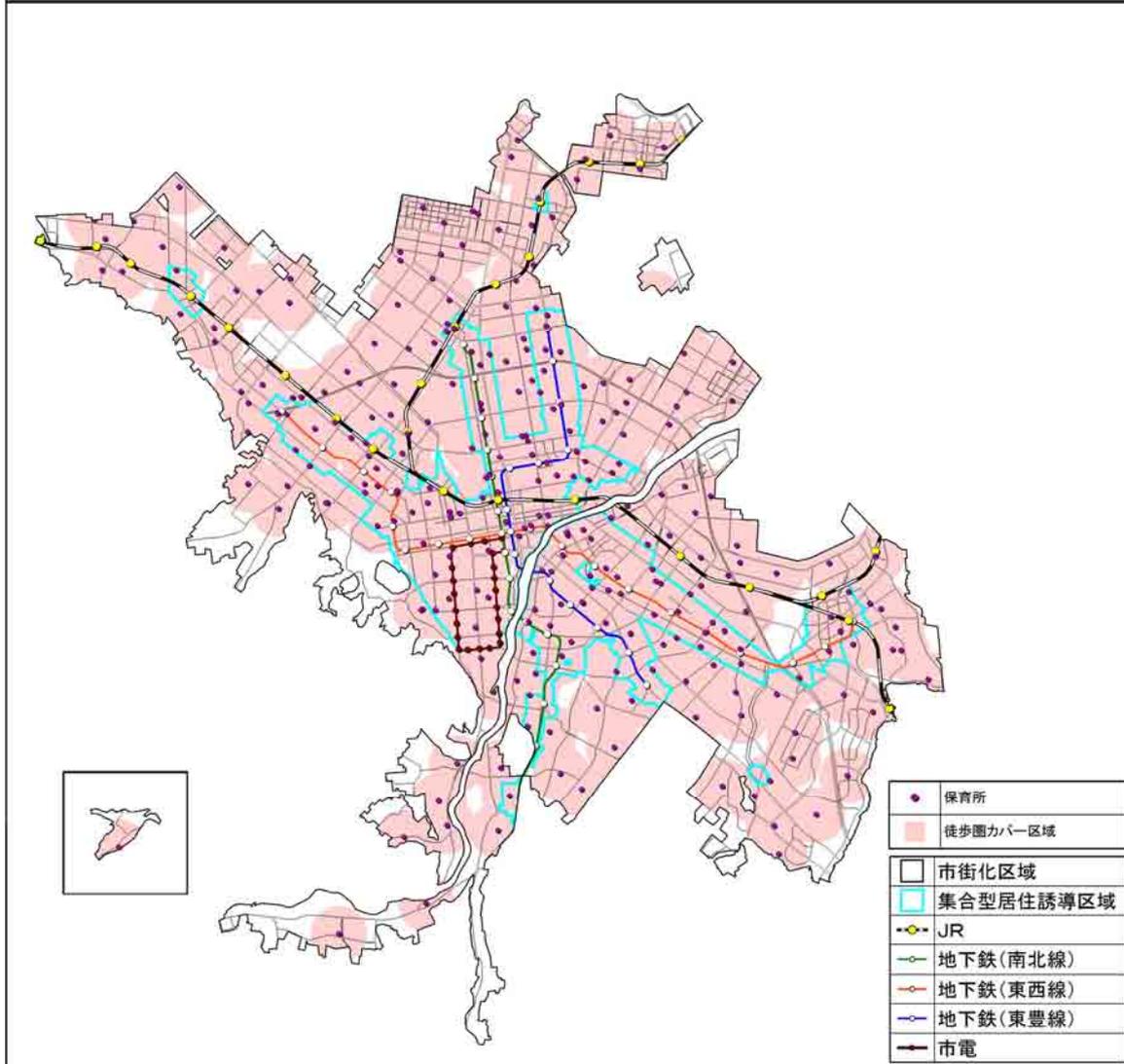
【出典】
 高齢者福祉施設：
 指定事業者及び介護施設一覧(札幌市介護保険課)

【備考】
 高齢者福祉施設：
 通所系、訪問系施設及び小規模多機能施設

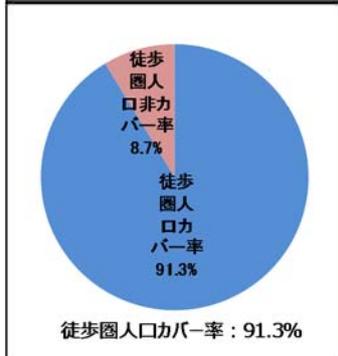
分類	評価分野	評価指標
都市構造評価	2 健康・福祉	保育所の徒歩圏0～4歳人口カバー率

保育所の徒歩圏0～4歳人口カバー率マップ

■平成22年0～4歳人口



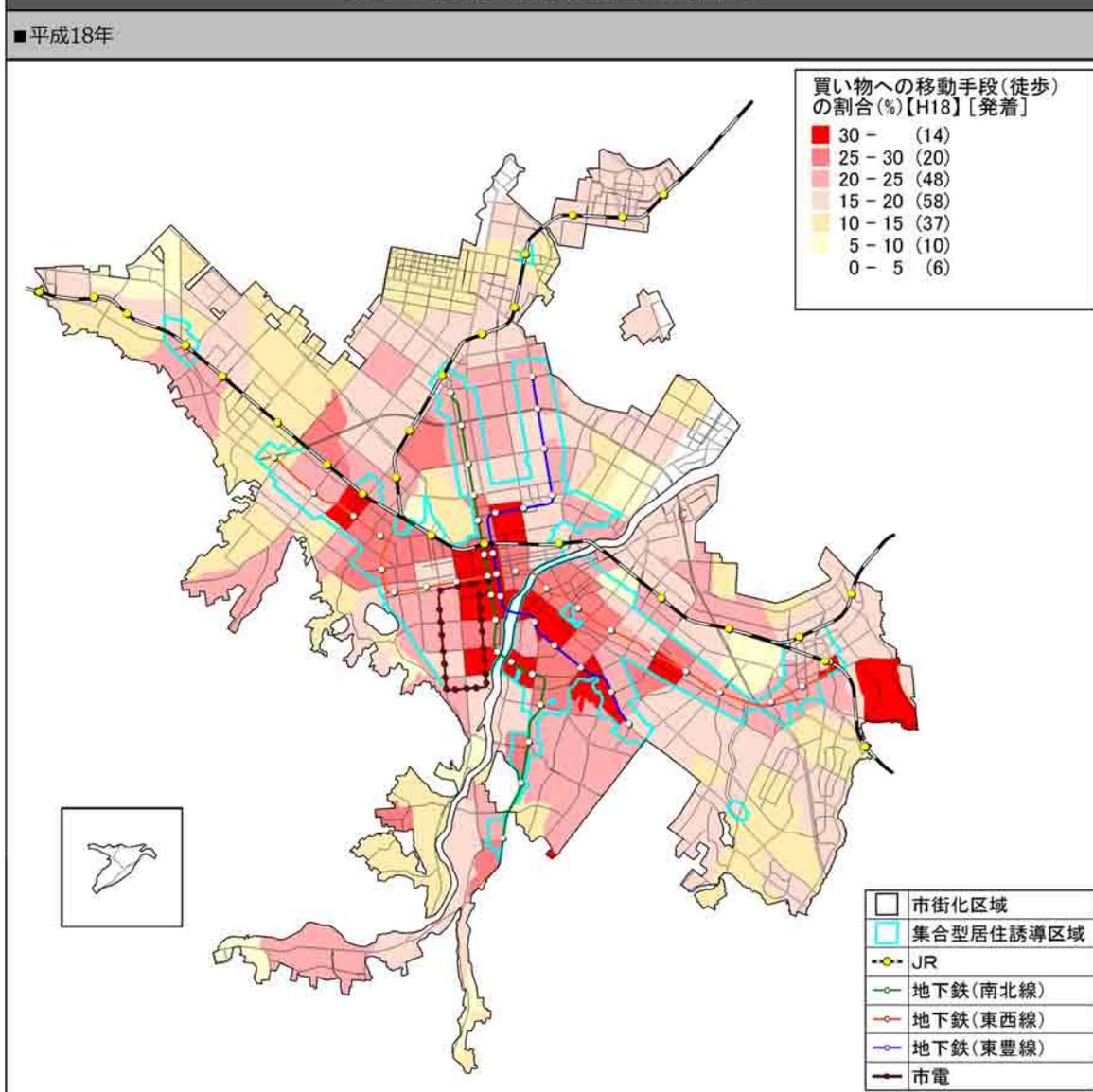
保育所徒歩圏人口カバー率グラフ



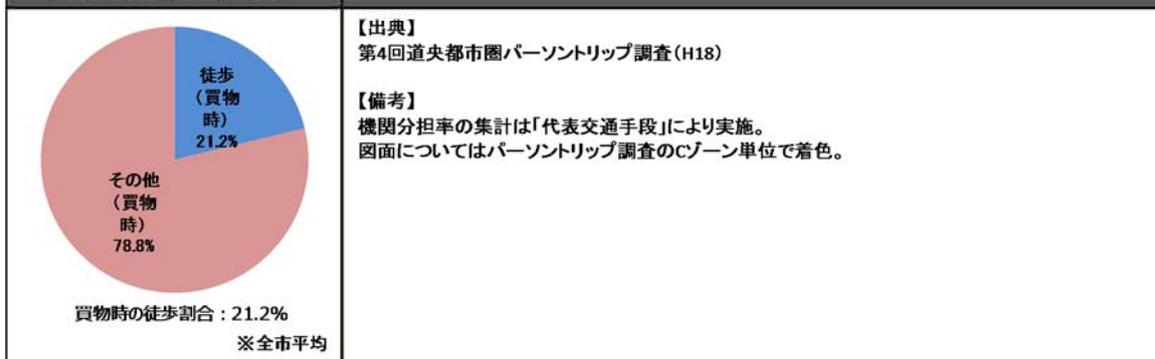
【出典】
 保育所：
 認可保育所等一覧表(札幌市保健福祉局、H27.4.1)

分類	評価分野	評価指標
都市構造評価	2 健康・福祉	買物への移動手段における徒歩の割合

買物への移動手段における徒歩の割合マップ



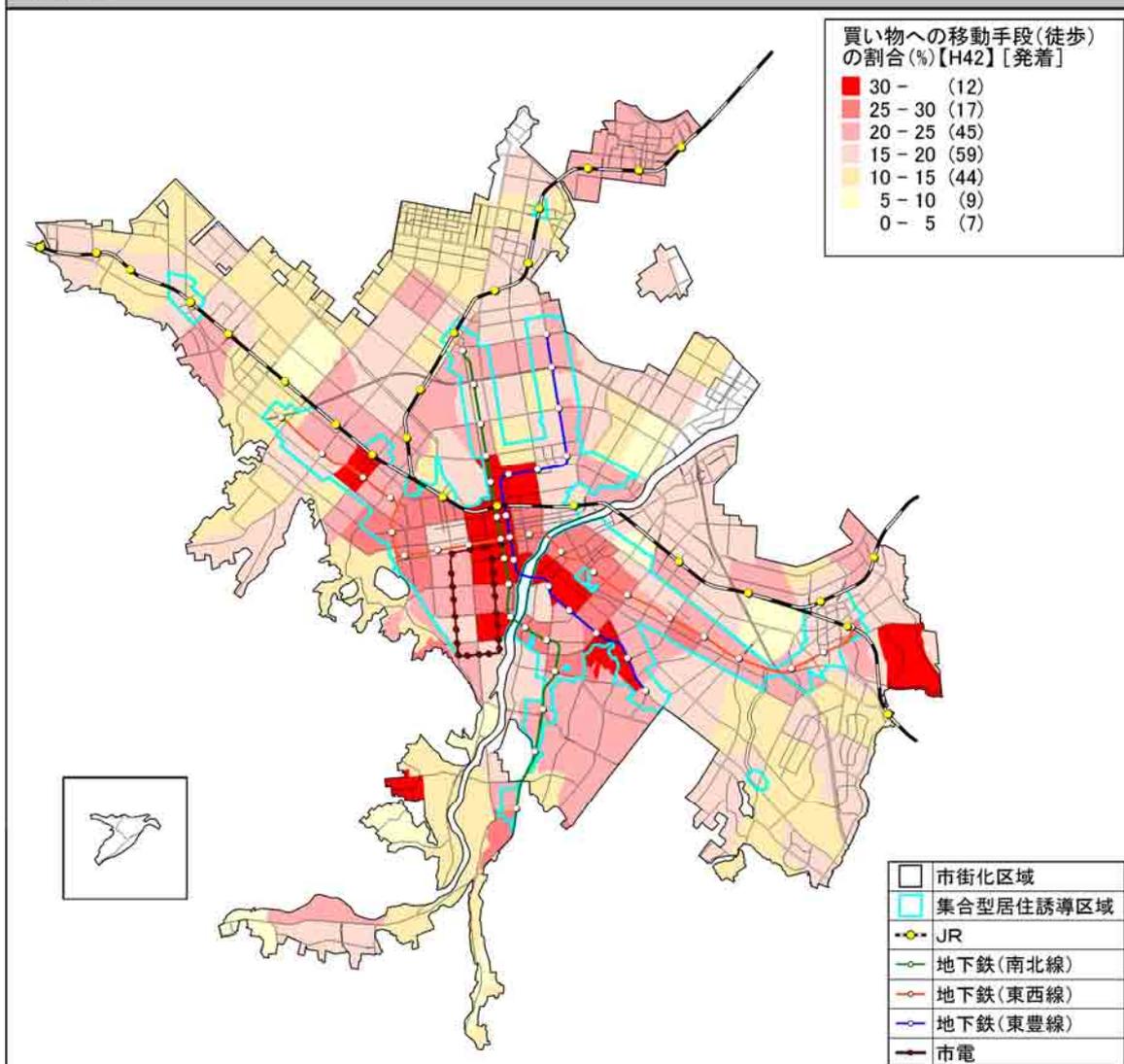
買物時の徒歩割合グラフ



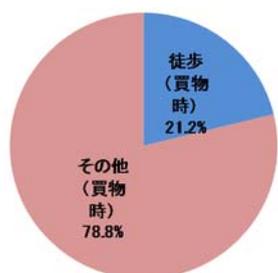
分類	評価分野	評価指標
都市構造評価	2 健康・福祉	買物への移動手段における徒歩の割合 (将来推計)

買物への移動手段における徒歩の割合マップ (将来推計)

■平成42年



買物時の徒歩割合グラフ



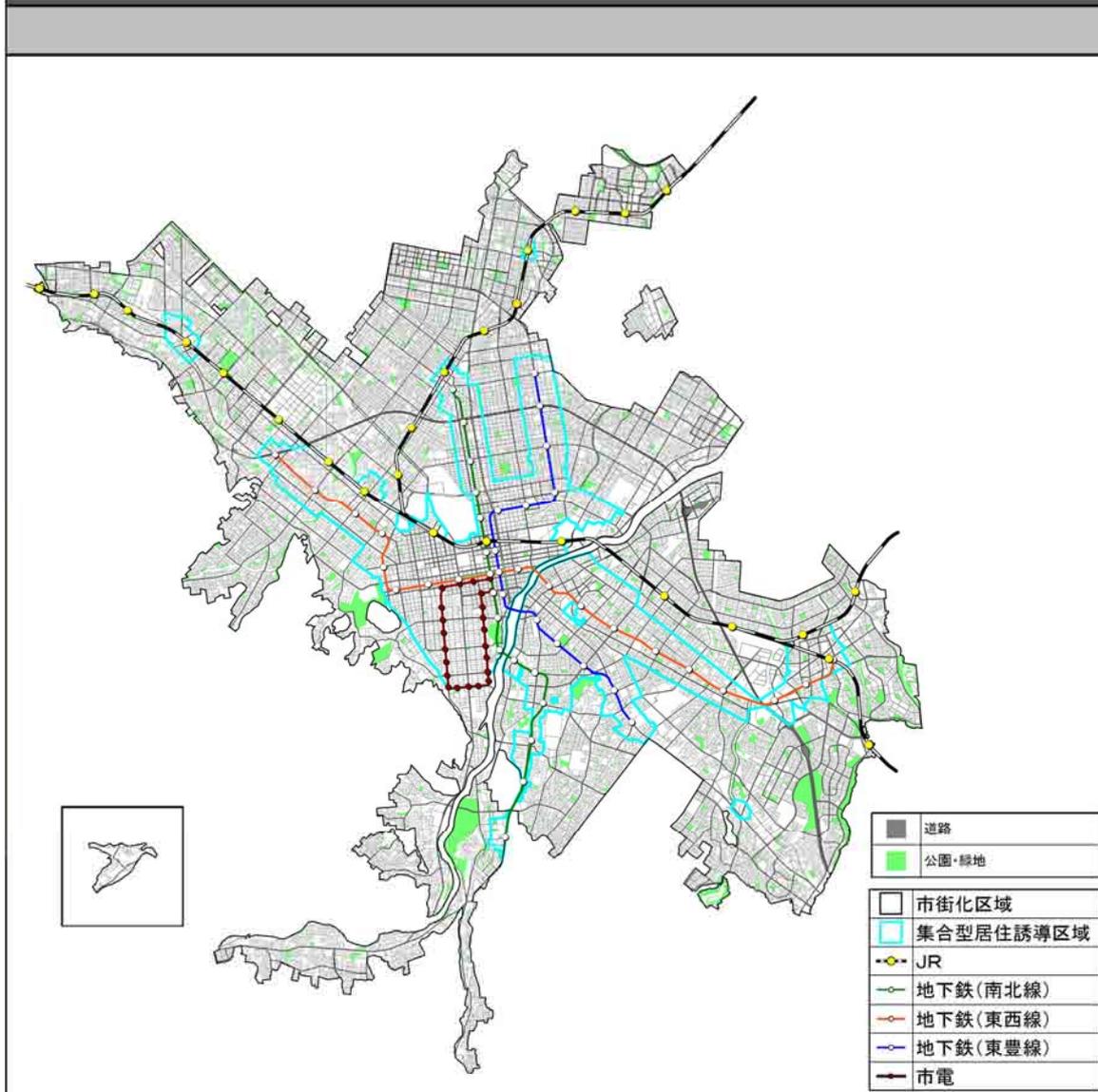
買物時の徒歩割合(将来推計) : 21.2%
※全市平均

【出典】
第4回道央都市圏パーソントリップ調査(H18)

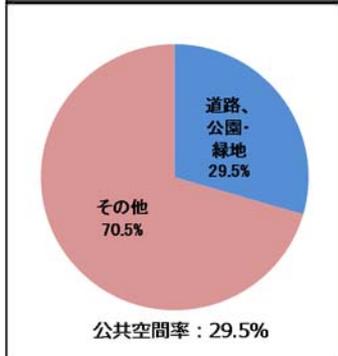
【備考】
機関分担率の集計は「代表交通手段」により実施。
図面についてはパーソントリップ調査のゾーン単位で着色。

分類	評価分野	評価指標
都市構造評価	3安全・安心	公共空間率（集合型居住誘導区域内）

公共空間率（集合型居住誘導区域内）マップ



公共空間率グラフ



【出典】
公共空間地(道路、公園):
都市計画基礎調査(H26.3.31)

【備考】
都市計画基礎調査様式Bより公共空間地(道路、公園)を抽出

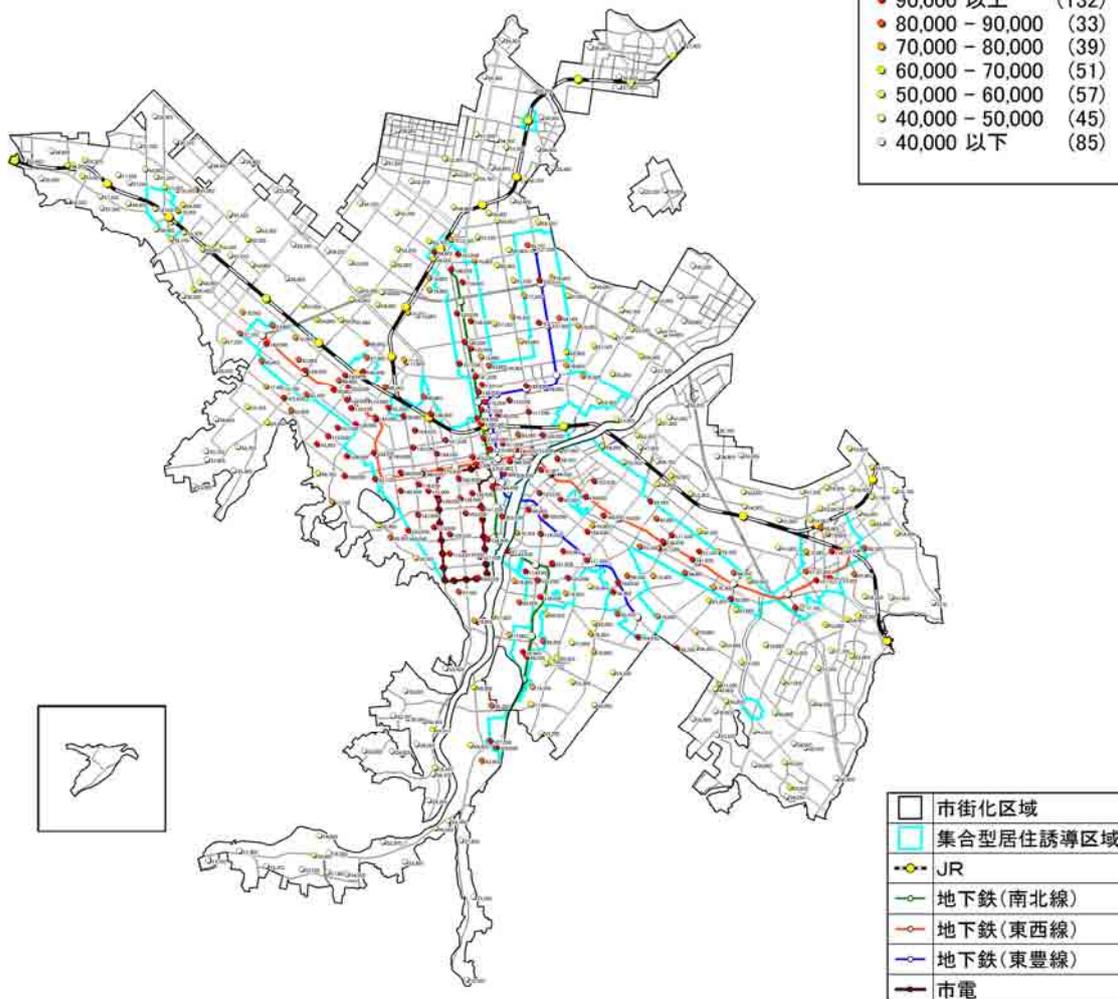
分類	評価分野	評価指標
都市構造評価	4 地域経済	平均住宅宅地価格 (集合型居住誘導区域内)

平均住宅宅地価格 (集合型居住誘導区域内) マップ

集合型居住誘導区域 平均価格 : 181,781円
 市街化区域全体 平均価格 : 100,475円

公示地価(円)
【H27】

● 90,000 以上	(132)
● 80,000 - 90,000	(33)
● 70,000 - 80,000	(39)
● 60,000 - 70,000	(51)
● 50,000 - 60,000	(57)
● 40,000 - 50,000	(45)
○ 40,000 以下	(85)



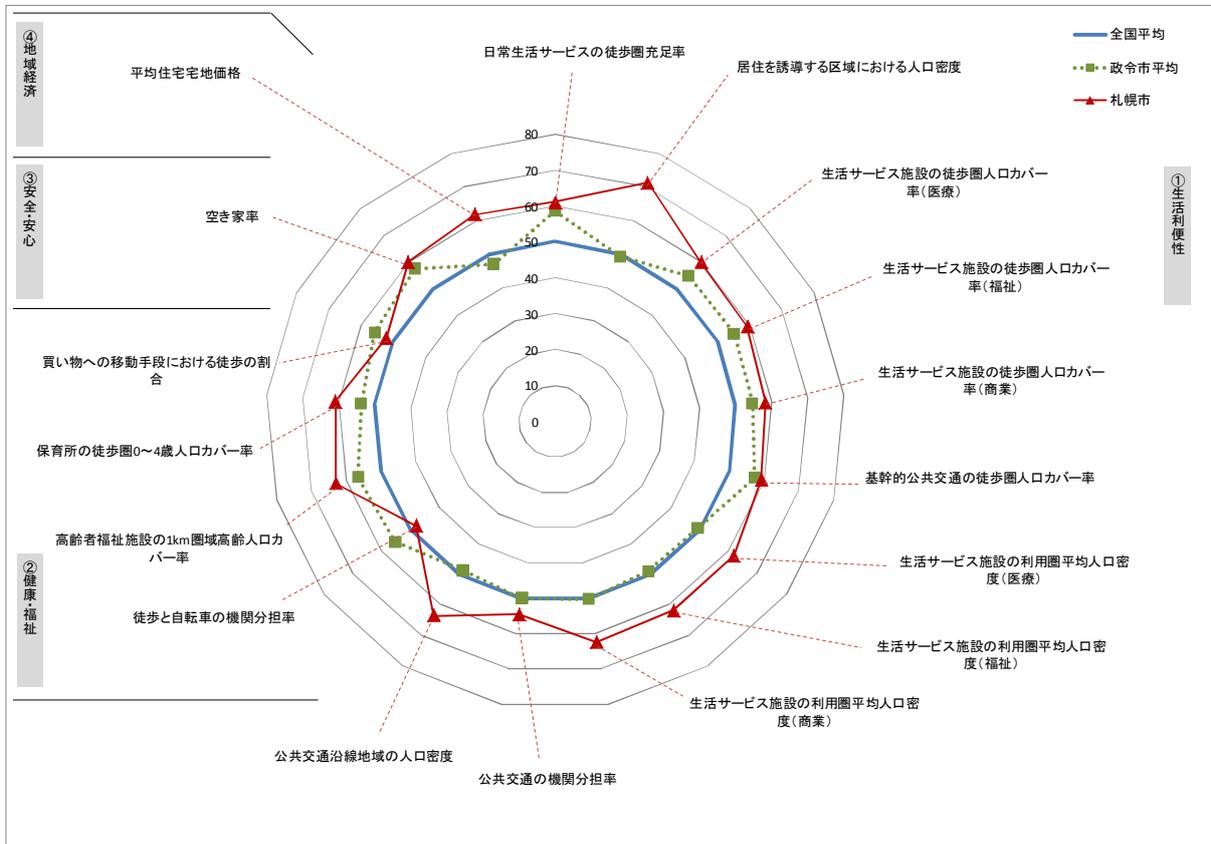
【出典】
 国土数値情報(国土交通省地価公示、都道府県地価調査)

表 札幌市の都市構造評価 偏差値レーダーチャート

評価項目	単位	都市規模別平均値			全国平均値との比較(偏差値)			備考		
		全国	政令市	札幌市	全国平均	政令市平均	札幌市			
① 生活利便性	日常生活サービスの徒歩圏カバー率	%	43.0	63.0	68.8	50.0	58.6	61.0		
	居住を誘導する区域における人口密度	人/ha	63.9	62.0	120.6	50.0	49.3	71.2	集合型居住誘導区域で算出	
	生活サービス施設の徒歩圏人口カバー率(医療)	%	85.0	91.0	97.4	50.0	54.8	59.9		
	生活サービス施設の徒歩圏人口カバー率(福祉)	%	79.0	90.0	99.0	50.0	55.1	59.3		
	生活サービス施設の徒歩圏人口カバー率(商業)	%	75.0	82.0	87.3	50.0	54.8	58.4		
	基幹的公共交通の徒歩圏人口カバー率	%	55.0	72.0	76.4	50.0	57.4	59.3		
	生活サービス施設の利用圏平均人口密度(医療)	人/ha	39.0	37.0	73.1	50.0	49.3	62.0		
	生活サービス施設の利用圏平均人口密度(福祉)	人/ha	38.0	35.0	72.3	50.0	49.0	62.0		
	生活サービス施設の利用圏平均人口密度(商業)	人/ha	42.0	43.0	77.4	50.0	50.4	62.5		
	公共交通の機関分担率	%	14.0	14.0	19.3	50.0	50.0	54.6		
	公共交通沿線地域の人口密度	人/ha	35.0	31.0	74.9	50.0	48.6	63.6		
	② 健康・福祉	徒歩と自転車の機関分担率	%	30.0	34.0	28.6	50.0	55.5	48.1	
		高齢者福祉施設の1km圏域高齢人口カバー率	%	72.0	86.0	99.7	50.0	56.6	63.0	
保育所の徒歩圏0~4歳人口カバー率		%	74.0	80.0	91.3	50.0	53.8	61.0		
買い物への移動手段における徒歩の割合		%	19.0	25.0	21.2	50.0	55.6	52.1		
③ 安全・安心	空き家率	%	6.0	3.7	2.9	50.0	57.5	60.1		
④ 地域経済	平均住宅地価	千円/㎡	99	78	182	50.0	47.0	61.7	集合型居住誘導区域で算出	

※値が小さい方が望ましい指標についても、偏差値が高い方が優れている設定としている。

▼レーダーチャート



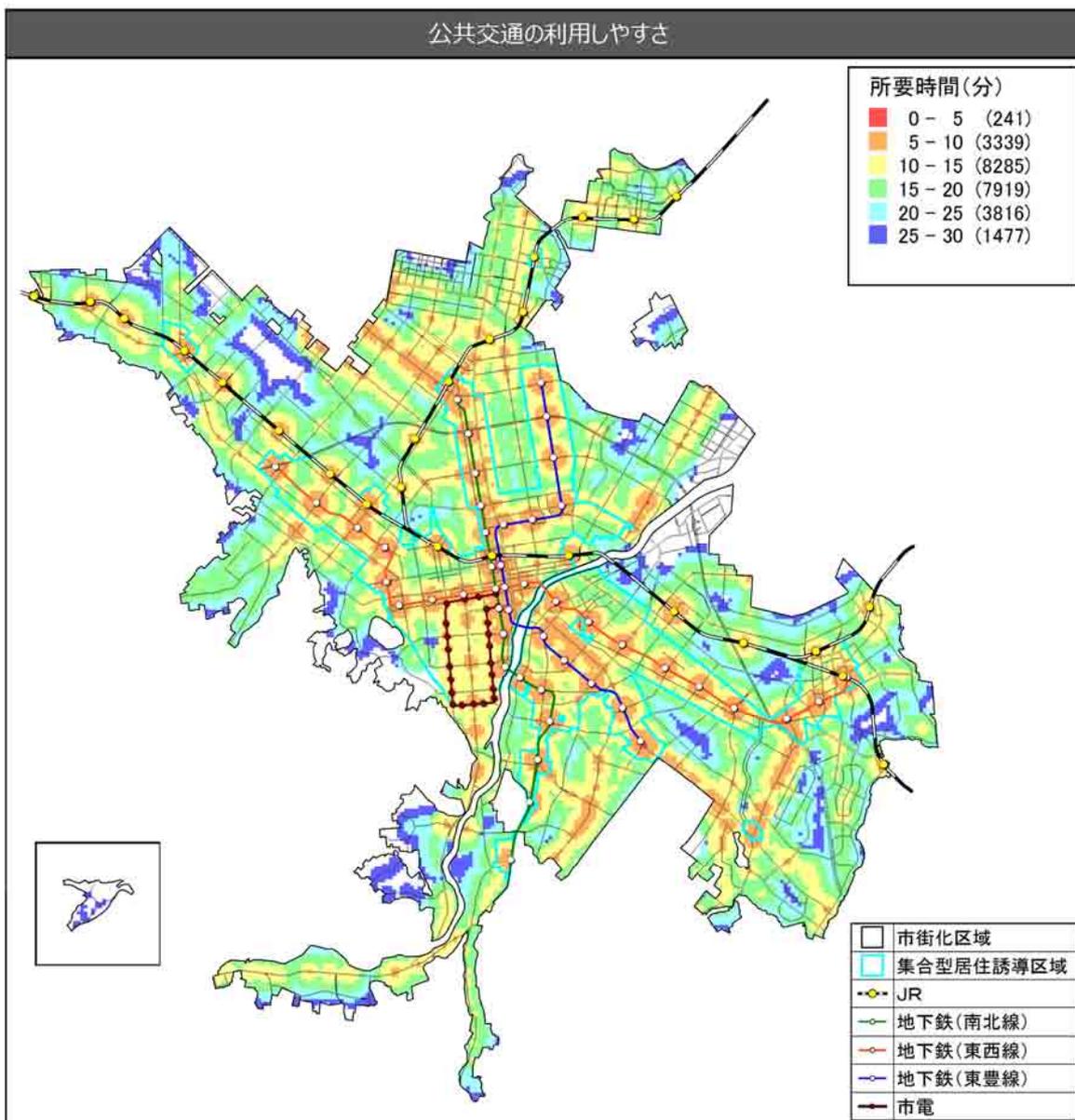
■アクセシビリティ指標による評価

「アクセシビリティ指標活用の手引き（案）」（国土技術政策総合研究所都市研究部 平成26年6月24日）を活用してアクセシビリティ指標による評価を行いました。

表 アクセシビリティ指標による評価項目

評価指標		単位	計算式・その他留意事項	使用資料・データ類
A指標		分	最寄りの公共交通までの徒歩移動時間+公共交通待ち時間	えきバスナビデータ、札幌市交通局、JR北海道
B指標		分	最寄りの公共交通までの徒歩移動時間+公共交通待ち時間+中心市街地までの所要時間	えきバスナビデータ、札幌市交通局、JR北海道
C指標	医療	分	最寄りの公共交通までの徒歩移動時間+公共交通待ち時間+医療施設までの所要時間	えきバスナビデータ、札幌市交通局、JR北海道 医療施設：医療機関名簿（H26.10.1、北海道保健福祉部地域医療推進局医務業務課）
	福祉	分	最寄りの公共交通までの徒歩移動時間+公共交通待ち時間+福祉施設までの所要時間	えきバスナビデータ、札幌市交通局、JR北海道 福祉施設：指定事業者及び介護施設一覧（札幌市介護保険課）
	商業	分	最寄りの公共交通までの徒歩移動時間+公共交通待ち時間+商業施設までの所要時間	えきバスナビデータ、札幌市交通局、JR北海道 商業施設：全国大型小売店総覧2015、日本スーパー名鑑2013版

分類	評価分野	評価指標
アクセシビリティ指標	—	公共交通の利用しやすさ



【アクセシビリティ指標(A指標)】

A指標＝徒歩移動時間＋公共交通待ち時間

都市内の各地点について、公共交通の利用しやすさを表す指標であり、任意の時刻に家を出て、公共交通に乗車するまでの期待時間を示す。

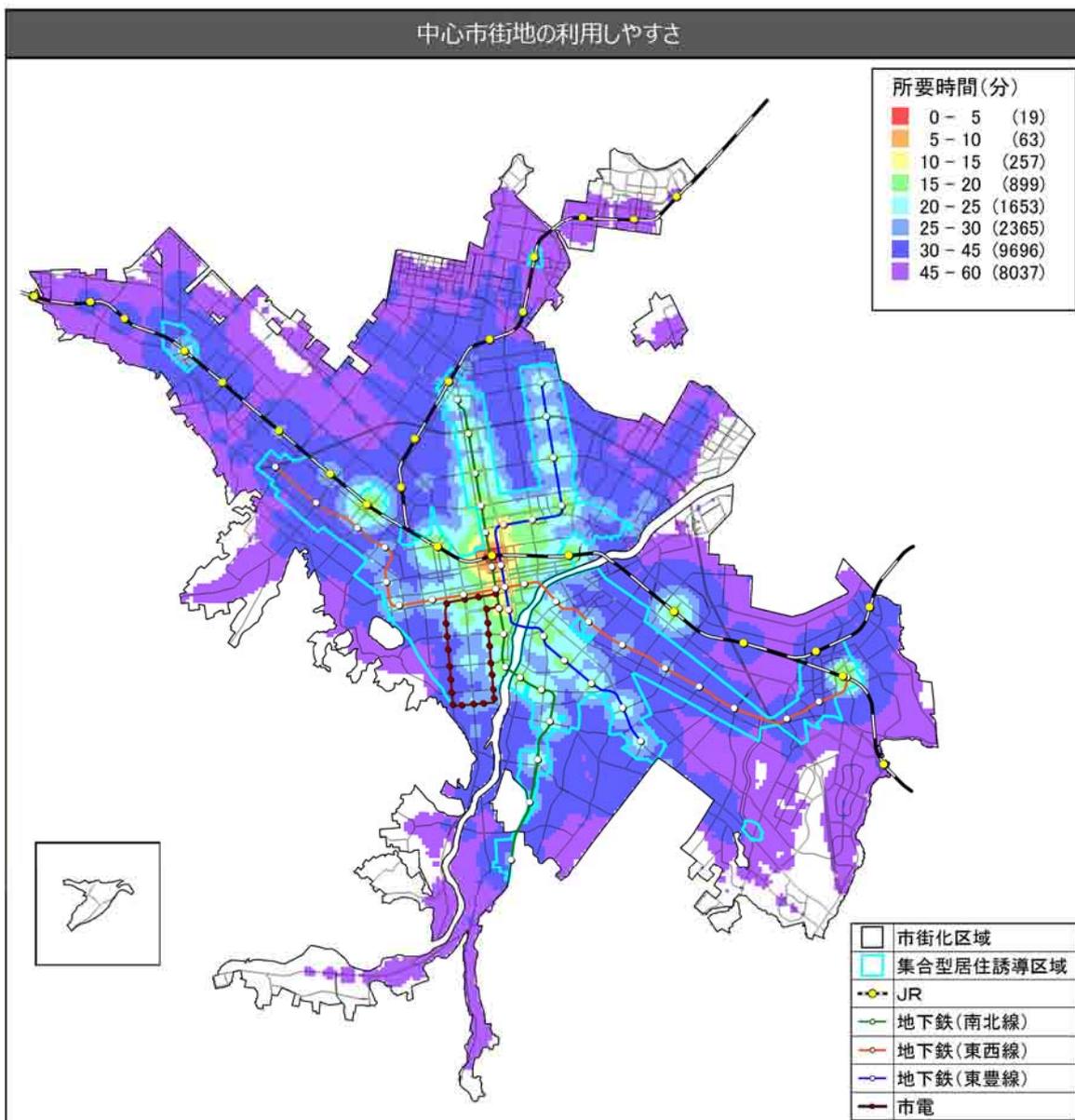
最寄りの公共交通機関が500m以内(バス、市電)か1,000m以内(地下鉄、JR)に存在しない場合、または公共交通機関に乗車するまで30分を超過する場合は評価対象外となる。

【出典】

公共交通機関:

えきバスナビデータ、JR、地下鉄、市電データ

分類	評価分野	評価指標
アクセシビリティ指標	—	中心市街地の利用しやすさ



【アクセシビリティ指標(B指標)】

B指標＝徒歩移動時間＋公共交通待ち時間＋中心市街地までの所要時間

都市内の各地点について、中心市街地(札幌駅を基準とする)の利用しやすさを表す指標であり、任意の時刻に家を出て、中心市街地に達するまでの期待時間(上限値60分)を示す。

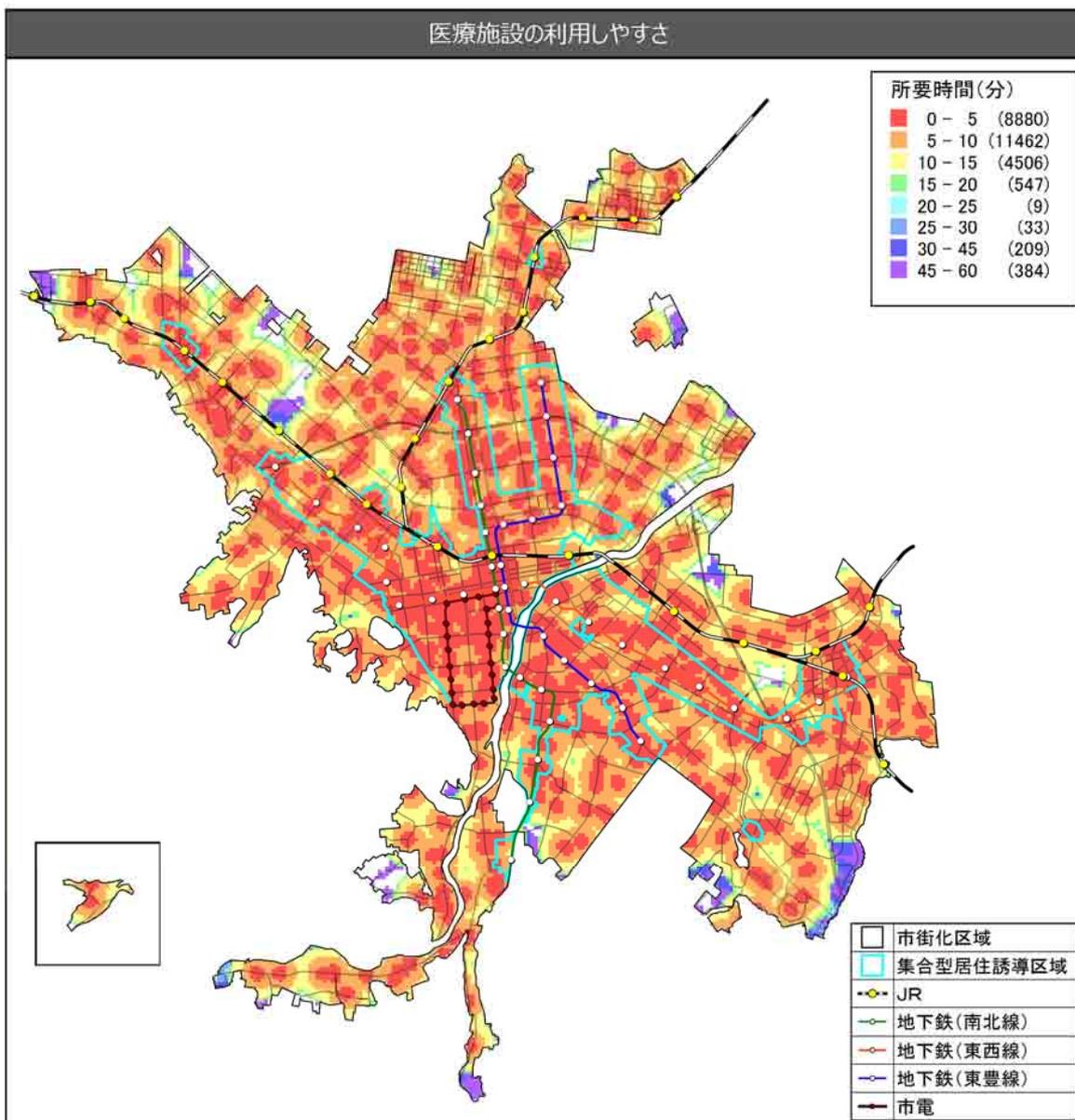
使用する公共交通は、最寄500m(バス、市電)か1,000m(地下鉄、JR)に存在する公共交通機関のうち、中心市街地に最も早く到達できる手段を用いるものとする。

【出典】

公共交通機関:

えきバスナビデータ、JR、地下鉄、市電データ

分類	評価分野	評価指標
アクセシビリティ指標	—	医療施設の利用しやすさ



【アクセシビリティ指標(C指標)】

C指標(医療施設)＝徒歩移動時間＋公共交通待ち時間＋医療施設までの所要時間
 都市内の各地点について、医療施設の利用しやすさを表す指標であり、任意の時刻に家を出て、医療施設に達するまでの期待時間(上限値60分)を示す。

医療施設が800m以内(徒歩圏)の場合は徒歩で移動するものとし、800m内に医療施設が無い場合は公共交通機関を利用するものとする。
 公共交通機関は、最寄500m(バス、市電)か1,000m(地下鉄、JR)に存在する手段を用いるものとする。

【出典】

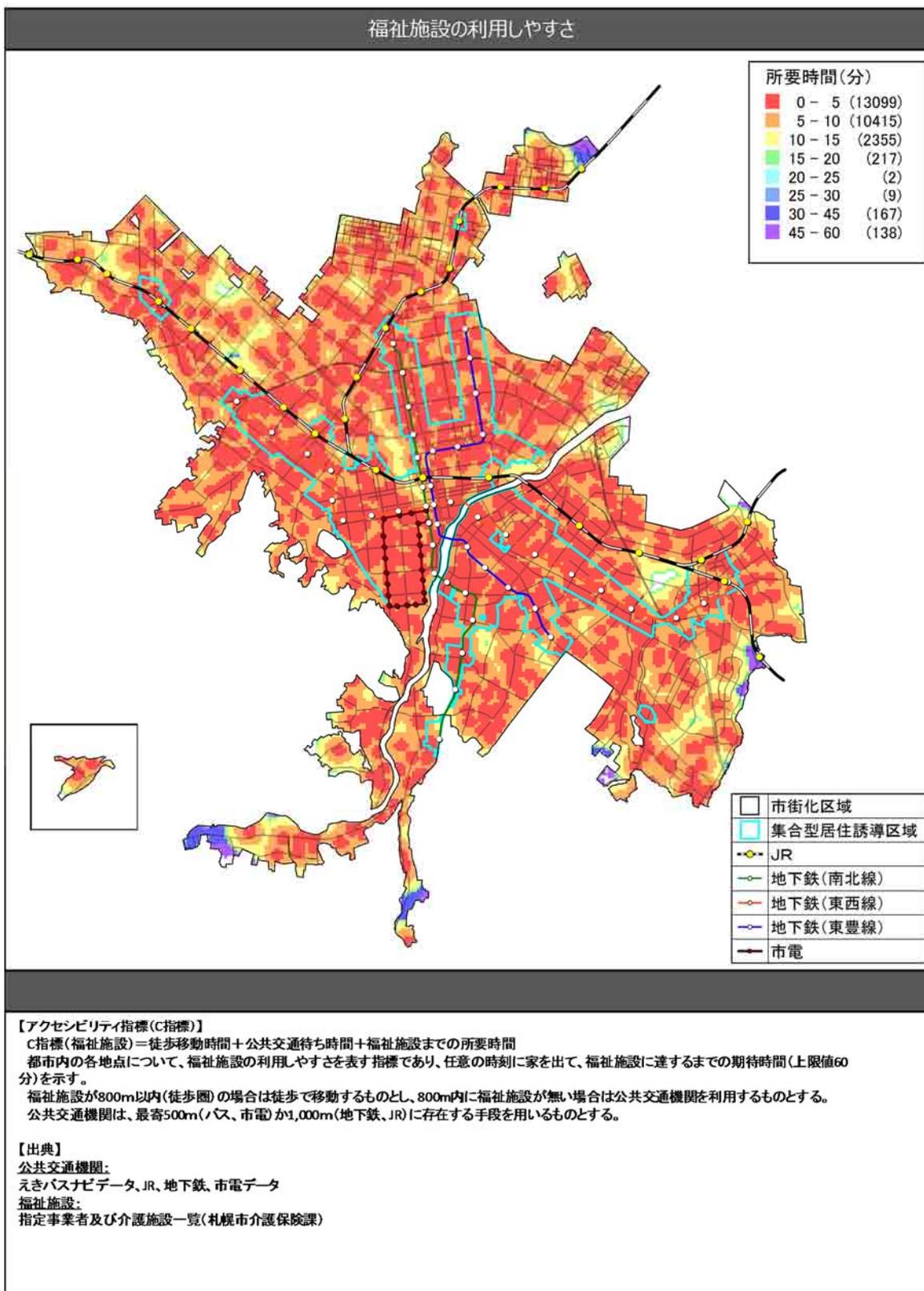
公共交通機関:

えきバスナビデータ、JR、地下鉄、市電データ

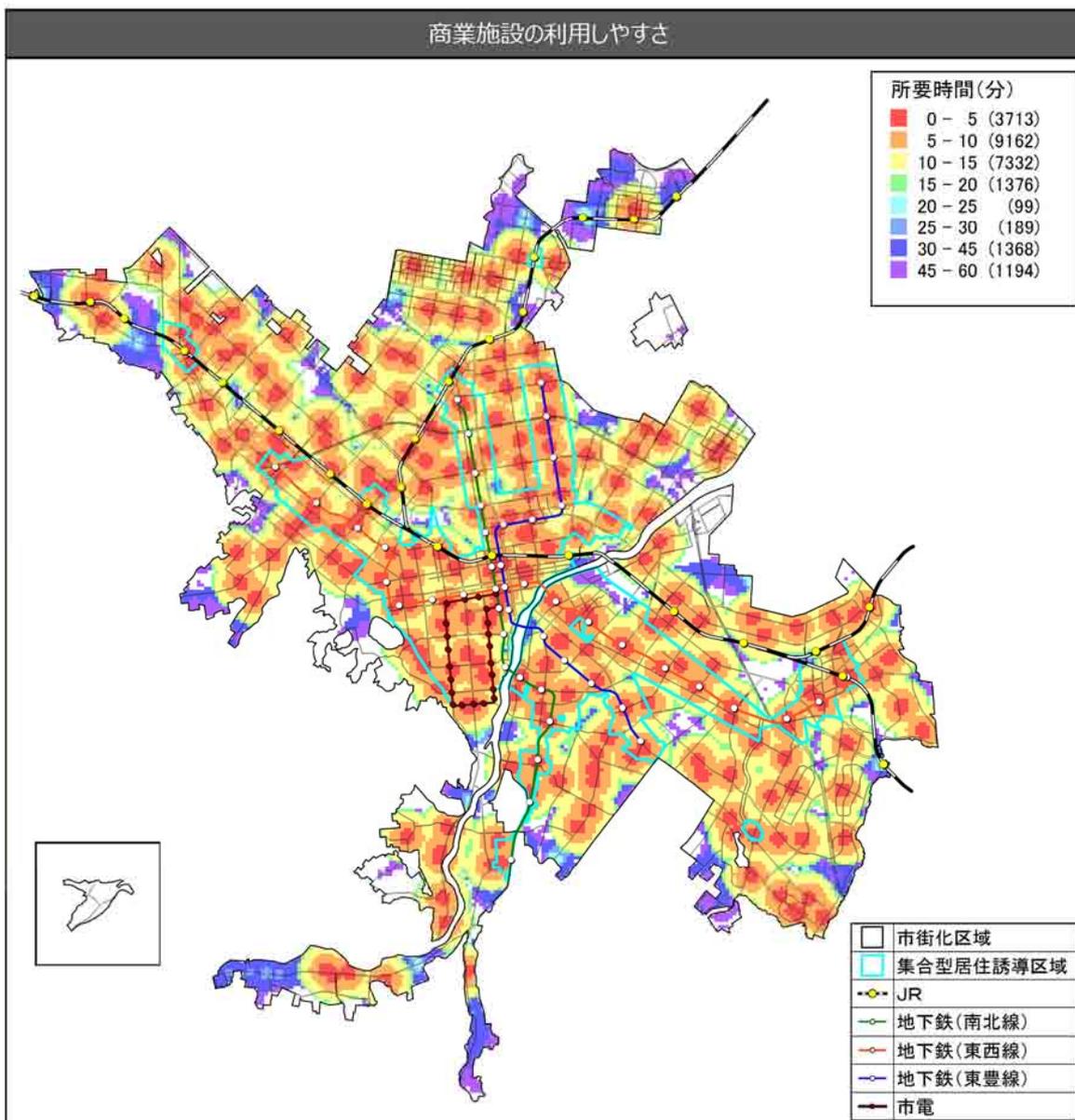
医療施設:

医療機関名簿(H26.10.1、北海道保健福祉部地域医療推進局医務業務課)

分類	評価分野	評価指標
アクセシビリティ指標	—	福祉施設の利用しやすさ



分類	評価分野	評価指標
アクセシビリティ指標	—	商業施設の利用しやすさ



【アクセシビリティ指標(C指標)】

C指標(商業施設)＝徒歩移動時間＋公共交通待ち時間＋商業施設までの所要時間

都市内の各地点について、商業施設の利用しやすさを表す指標であり、任意の時刻に家を出て、商業施設に達するまでの期待時間(上限値60分)を示す。

商業施設が800m以内(徒歩圏)の場合は徒歩で移動するものとし、800m内に商業施設が無い場合は公共交通機関を利用するものとする。公共交通機関は、最寄500m(バス、市電)か1,000m(地下鉄、JR)に存在する手段を用いるものとする。

【出典】

公共交通機関:

えきバスナビデータ、JR、地下鉄、市電データ

商業施設:

全国大型小売店総覧2015、日本スーパー名鑑2013版

開発行為届出書

都市再生特別措置法第 88 条第 1 項の規定に基づき、開発行為について、下記により届け出ます。

平成 年 月 日

(宛先) 札幌市長

届出者住所

氏名

印

開発行為の概要	1 開発区域に含まれる地域の名称	
	2 開発区域の面積	平方メートル
	3 住宅等の用途	
	4 工事の着手予定年月日	平成 年 月 日
	5 工事の完了予定年月日	平成 年 月 日
	6 その他必要な事項	

注 1 届出者が法人である場合においては、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。

2 届出者の氏名（法人にあってはその代表者の氏名）の記載を自署で行う場合においては、押印を省略することができる。

住宅等を新築し、又は建築物を改築し、若しくはその用途を変更して住宅等とする行為の届出書

都市再生特別措置法第 88 条第 1 項の規定に基づき、		
{ 住宅等の新築 建築物を改築して住宅等とする行為 建築物の用途を変更して住宅等とする行為 } について、下記により届け出ます。		
平成 年 月 日		
(宛先) 札幌市長		
届出者住所		
氏名		印
1 住宅等を新築しようとする土地 又は改築若しくは用途の変更を しようとする建築物の存する土地の 所在、地番、地目及び面積	所在・地番	
	地目	
	面積	平方メートル
2 新築しようとする住宅等又は改 築若しくは用途の変更後の住宅等 の用途		
3 改築又は用途の変更をしようと する場合は既存の建築物の用途		
4 その他必要な事項		

注1 届出者が法人である場合においては、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。

2 届出者の氏名（法人にあってはその代表者の氏名）の記載を自署で行う場合においては、押印を省略することができる。

行為の変更届出書

平成 年 月 日

(宛先) 札幌市長

届出者住所

氏名 印

都市再生特別措置法第 88 条第 2 項の規定に基づき、届出事項の変更について、下記により届け出ます。

記

- 1 当初の届出年月日 平成 年 月 日
- 2 変更の内容
- 3 変更部分に係る行為の着手予定日 平成 年 月 日
- 4 変更部分に係る行為の完了予定日 平成 年 月 日

注1 届出者が法人である場合においては、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。

2 届出者の氏名（法人にあってはその代表者の氏名）の記載を自署で行う場合においては、押印を省略することができる。

3 変更の内容は、変更前及び変更後の内容を対照させて記載すること。

行為の変更届出書

平成 年 月 日

(宛先) 札幌市長

届出者住所

氏名 印

都市再生特別措置法第 108 条第 2 項の規定に基づき、届出事項の変更について、下記により届け出ます。

記

- 1 当初の届出年月日 平成 年 月 日
- 2 変更の内容
- 3 変更部分に係る行為の着手予定日 平成 年 月 日
- 4 変更部分に係る行為の完了予定日 平成 年 月 日

注1 届出者が法人である場合においては、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。

2 届出者の氏名（法人にあってはその代表者の氏名）の記載を自署で行う場合においては、押印を省略することができる。

3 変更の内容は、変更前及び変更後の内容を対照させて記載すること。