

札幌市 都市計画審議会
都市計画マスタープラン等見直し検討部会

第4回資料

(都市計画マスタープラン見直し)

【目次】

1. これまでの検討部会の意見	1
2. 第3回、4回検討部会の議論の進め方	2
3. 一般住宅地・郊外住宅地・市街化調整区域の位置づけ・課題等（概要）	4
4. 一般住宅地、郊外住宅地の特性	6
5. 市街化調整区域の特性	12
6. 住宅市街地（一般・郊外）、市街化調整区域の施策の方向性について（共通）	13
7. 特徴ある住宅市街地（一般・郊外）の施策の方向性について	14
8. 歩いて暮らせるまちづくりの検討について	15
9. スケジュール（予定）	17

1. これまでの検討部会の意見

- ・第1回、第2回検討部会の議論を通じて、都市計画マスタープランでは、20年先を見据え「札幌らしさ」を生かしながら「都市全体」「地域ごと」両方の視点からの都市づくりの検討が重要なこと、それらを実現するための「体制・進め方」の検討が重要なことが示唆された。
- ・第3回検討部会では、これを踏まえ、都心、地域交流拠点、複合型高度利用市街地における今後の方向性についての意見のほか、一般住宅地・郊外住宅地の検討についての意見もいただいた。

【第1、2回検討部会】

札幌らしさを生かした、都市づくりの方向性について	<ul style="list-style-type: none"> ・全道の位置づけ、周辺との関わりは重要(フラッグシティ) ・20年後の都市型産業を想定した都市づくりを検討すべき ・市民の生活行動の変化を読み解くべき(ネット社会、買物難民、自動車離れなど) ・札幌の立地、気候、環境、ライフスタイル、低炭素都市づくりに対応した施策が重要 ・将来展望の変化に合わせ、成長し続ける計画にしたい ・地方再生の意味で札幌の都市づくりは重要 ・将来は全道の人口減少で札幌への依存度は益々高まり、MM(モビリティ・マネジメント)が必要になるのでは ・将来、外国人の受入を前提とした都市づくりが必要では ・冬季の暖房エネルギーの縮減(省エネ住宅の普及)、冬季に安心して移動できる空間(凍結路面対策)なども考慮すべき
都市全体の視点	<ul style="list-style-type: none"> ・今後はエネルギー政策の観点からの議論も重要 ・現状認識「コンパクトシティ=拡大しない(内部を充実)」 ・コンバージョンして質の高いまちをつくる考え方が重要 ・MMは、情報技術、商業と融合した形で考えるべき ・ソフトな活動も含め、質をコントロールする考え方が必要 ・ポートランドなどを参考に、歩いて暮らせるまちの方針をどこまで打ち出すか
市街地特性に応じた地域ごとの視点	<ul style="list-style-type: none"> ・周囲の自然豊かな公園など札幌の資産を活用すべき ・郊外の衰退と交通施策は密接な関係がある ・郊外部は、道外・海外に向けた別荘地の可能性もある ・具体の都市づくりを実現するアクションエリアを検討すべき ・拠点の特徴や地域性を踏まえ、拠点間の役割分担が重要であると考えられる ・高速道路における都心アクセスの強化は重要である ・地下歩行空間のネットワーク化を検討しては ・民間の投資が重なる、区役所等が立地する場所は、再開発だけでなく医療・福祉など他の手法も取り入れて成長させていくべき ・再開発エリアでは、企業のCSRに有利に働くよう建物の緑化・グリーン化などの誘導が必要では
都市づくりの体制・進め方について	<ul style="list-style-type: none"> ・市民・企業と連携して地域特性を生かす取組を反映すべき ・内容を精査してアンケートを実施しては ・都市の質を高くあり続けるための評価(PDCA)が重要 ・CO₂排出量の目標設定などのエネルギーマネジメントも重要

【第3回検討部会】

【都心】	<ul style="list-style-type: none"> ・地権者に対する優遇策など、都心まちづくり計画の方向性を誘導する経済的な援助などを具体的に考えたほうがよい
【地域交流拠点】	<ul style="list-style-type: none"> ・地域交流拠点を強化することが、「歩いて暮らせるまち」に繋がるロジックが見えない ・老朽化した施設と新しい施設があるため、耐用年数や使用可能年数などの情報を入れるべき ・JR駅なども含め、総合的にどのように便利な地域を多く作るか ・商業床と売り上げを合わせて商業の評価をすべき ・低炭素都市づくりを先導する際に、BCPの観点から災害時のエネルギー供給を公的不動産と連動してやっていく ・各拠点で何をするか、役割は何かなどを丁寧に見るべき ・ステージごとに、17の拠点のメニューを具体的に議論すべき
【複合型高度利用市街地】	<ul style="list-style-type: none"> ・マンションの値ごろ感を出し、地域の高齢化をある程度阻止できるのであれば、それは開発業者に参考になる ・エリア分けをする場合は、少し考えた方がよい ・これから可能性・必要性があるエリアのまちづくりと路面電車をどのように関連してメニューを作るかなどの戦略が必要 ・広いエリアで、ステップごとにまちが変わっていくのが実感できるメニューをソフトも含めて考えるべき
【一般住宅地、郊外住宅地】	<ul style="list-style-type: none"> ・郊外住宅地でゼロカーボンを目指すなどの施策を積極的に、環境に優しく、それを望む人達が集まるなど戦略的に考えるべき ・太陽光パネルの扱い方について市民ワークショップを行い、推進すべき所と景観に配慮する所を区別しながら進める例もある
【歩いて暮らせるまち】	<ul style="list-style-type: none"> ・小さい生活利便の有無について、ゾーンの的に大体網羅されているかなどの吟味はしないのか ・日常的な買い物以外に、誰でもスムーズに移動できる札幌的な建物改造のガイドラインを作る方向なども必要ではないか
【その他】	<ul style="list-style-type: none"> ・車いすの観光客や車いすの人も動きやすい場所などを都市の再整備にどう適用するかが大事(ハートビル法の関連など) ・図書館が地域を支える非常に重要な役割になっている ・まちの居間のようなものがこれからの高齢社会に必要 ・丘珠空港は札幌市の戦略としては大事な部分ではないか ・PDCAについて都市マスにどこで書くかも大事ではないか

【第4回に向け追加・補強する視点】

「歩いて暮らせるまちづくり」の実現に向けた住宅地形成（生活利便、地域交通など）

郊外住宅地において、低炭素化や景観形成、市街化調整区域との隣接を活かすなど、地域の価値を高める戦略的な地域づくり

※都心・拠点・複合型高度利用市街地についていただいた指摘は、第5回以降に対応

都市全体と地域ごとの両方の視点から計画を見直し

市民アンケート

- ・居住環境に関する意向
- ・都市づくりの方向性に関する意向
- ・都市づくりの体制・進め方に関する意向

(第2回) 見直しの方向性 の検討

前回議論から得られた
見直しにあたっての視点
+
第1回検討部会資料で
提示した見直しの論点

見直しの方向性
・都市全体
・地域ごと

都市マス見直しの 方向性 (キーワード)

持続可能

成熟都市

創造

地域マネジメント

(何を、どこで、誰が、
どのように)

都市全体・地域ごと
とと視点を行き来
しながら、議論を
成長させていく

(第3回)

都心、拠点、複合型高度利用市街地への都 市機能の集積を進め、多様な交流をいかに 創出するか

- ※都心は都心まちづくり計画の検討動向との整合
- ・国際競争力を高める魅力と活力ある都心のあり方
- ・都心回帰の傾向を踏まえた住まいや、景観まちづくりのあり方
- ・周辺との連携を踏まえた拠点機能のあり方
- ・拠点における多様な都市機能の集積・誘導のあり方
- ・新たなテーマ(低炭素、安全・安心)に基づく都市づくりの展開方向
- ・上記を実現できる場所や担い手の想定

(第4回)

人口減少・高齢化が進行する郊外住宅地、 一般住宅地はどうあるべきか

- ・地域の価値を高める住民、民間事業者と連携したまちづくり活動・地域マネジメントのあり方
- ・交流機能・生活利便機能と地域交通のあり方
- ・豊かな自然環境など地域資源活用のあり方
- ・新たなテーマ(低炭素、安全・安心)に基づく都市づくりの展開方向
- ・上記を実現できる場所や担い手の想定
- ・市街化調整区域のあり方

第4回検討部会で主に議論する範囲

<都心>※都心まちづくり計画と整合を図る

- ・国際競争力を高める魅力と活力ある都心のあり方
- ・居住の受け皿としての都心づくりのあり方
- ・既存ストックの更新時期を捉えた新たな機能導入のあり方
(安全安心、エネルギー転換、低炭素都市づくりなど)

<複合型高度利用市街地> (環状通内側・地下鉄沿線)

- ・都心回帰の傾向を踏まえた多様な機能立地のあり方
- ・利便性の高い、人が集まる地域としての景観まちづくりのあり方 (景観基本計画との整合)
- ・既存の公共施設・インフラの維持・更新のあり方



<拠点>

- ・郊外や隣接都市との連携を踏まえた拠点のあり方
- ・拠点における多様な都市機能の集積・誘導のあり方
- ・既存エネルギーネットワークの活用あり方

<追加・補強する視点> (第3回時点)

- ・冬期を含めた移動・居住環境の向上が必要 (高齢化対応、低炭素・福祉 - 交通施策との連動)
- ・北海道、周辺都市を含め、地方再生に資する札幌の都市づくりが必要
- ・民間の投資を含め都市の質を高めるために、何をどうやって誘導していくか

<追加・補強する視点> (第4回に向けて)

- ・「歩いて暮らせるまちづくり」の実現に向けた住宅地形成 (生活利便、地域交通など)
- ・郊外住宅地において、低炭素化や景観形成、市街化調整区域との隣接を活かすなど、地域の価値を高める戦略的な地域づくり

<市街化調整区域>

- ・みどりや農地の環境保全、公園、オープンスペース活用のあり方
- ・再生可能エネルギー導入など新たな土地利用ニーズへの対応のあり方

<一般住宅地・郊外住宅地>

- ・地域の価値を高める住民、民間事業者と連携したまちづくり活動・地域マネジメントのあり方
- ・豊かな自然環境など地域資源活用のあり方
- ・交流機能、生活利便機能と地域交通のあり方

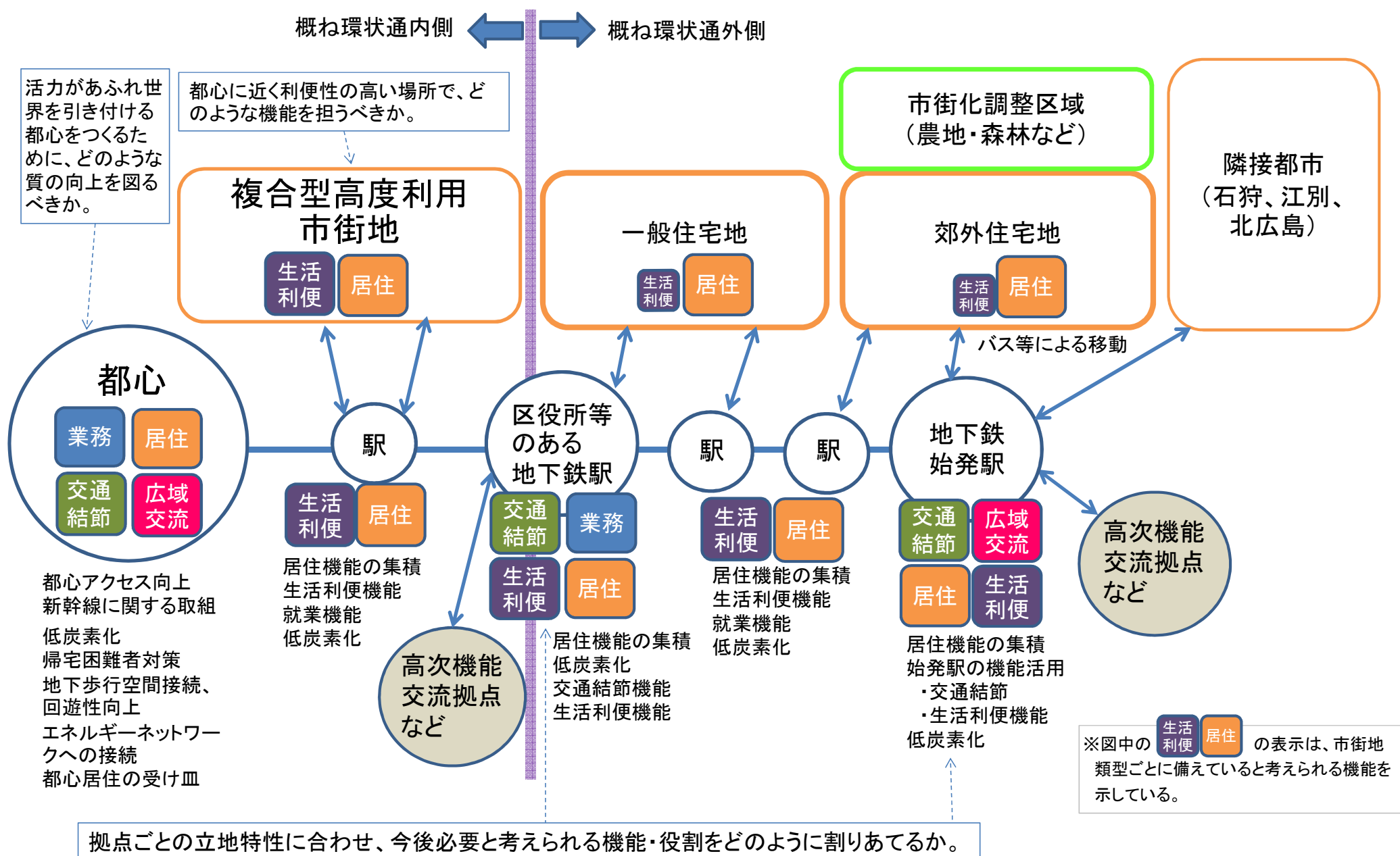


3. 一般住宅地・郊外住宅地・市街化調整区域の位置づけ、課題等（概要）

	概要	特性	現行都市マスの位置づけ	戦略ビジョンの位置づけ	検討課題	今後の方向性 (主な部会意見)
一般住宅地	<ul style="list-style-type: none"> 都心からほぼ6km以内の区域のうち、高度利用住宅地を除く区域 	<ul style="list-style-type: none"> 概ね環状通の外側、都心から6キロ圏内の地域で昭和35年以降に市街地形成された 民間の開発に委ねた部分が多く、若い世代が住む民営借家が多いエリアである 一方で都心や地下鉄駅などから離れた場所では、戸建住宅地のようにになっているエリアもある 	<ul style="list-style-type: none"> 戸建住宅から集合住宅までの多様な居住機能と居住者の利便を支える機能が、地区特性に応じて相互の調和を保って立地する住宅市街地の形成を目指す 	<p>魅力ある市街地</p> <p>一般市街地の生活の維持・保全</p> <ul style="list-style-type: none"> 土地利用計画制度の適切な運用 地域の足を確保する取組の推進（地域が主体となったボランティア運行、バス事業者との適切な役割分担による地域交通ネットワークの維持など） 	<ul style="list-style-type: none"> 歩いて暮らせるまちづくりに向けた住宅地内での生活利便性確保 既存の空きストックを活用した地域コミュニティの形成 地域交流拠点や複合型高度利用市街地に近いエリアにおける多様な機能立地 郊外住宅地に近いエリアにおける良好な住宅地の形成 	<ul style="list-style-type: none"> 小さい生活利便がゾーンごとに大体あるか まちの居間のようなものがこれからの高齢社会に必要な
郊外住宅地	<ul style="list-style-type: none"> 札幌市住区基本計画に基づき、低層住宅を主として計画的に整備してきた地域 都心からほぼ6km以遠の区域のうち、高度利用住宅地を除く区域 	<ul style="list-style-type: none"> かつての農村地帯が昭和40年代ころから都市化し人口が急増 現在は人口増が鈍化子供が独立し、建物更新の少ない地域では人口減少が始まる 低層戸建住宅が多く、店舗等利便施設の立地が少ないエリアでは自家用車に頼らざるを得ない 	<ul style="list-style-type: none"> 低層住宅の住環境の保護を図ることを基本に、戸建住宅を主体としながら地域の住環境と調和する集合住宅や生活利便施設が必要に応じ立地する住宅市街地の形成を目指す 	<p>魅力ある市街地</p> <p>安心して暮らせる郊外住宅地</p> <ul style="list-style-type: none"> 利便機能の立地への対応や地域特性に応じた取組の推進 地域の足を確保する取組の推進（地域が主体となったボランティア運行、バス事業者との適切な役割分担による地域交通ネットワークの維持など） 空き家などの活用（民間の資金や取組の活用、公共的利用に対する所有者へのインセンティブ、コミュニティガーデン・菜園、エネルギー創出の場としての活用） 	<ul style="list-style-type: none"> 歩いて暮らせるまちづくりに向けた住宅地内での生活利便性確保 既存の空きストックを活用した地域コミュニティの形成 市街化調整区域の緑や農地と隣接する環境を活かした魅力ある郊外住宅地形成 	<ul style="list-style-type: none"> 小さい生活利便がゾーンごとに大体あるか まちの居間のようなものがこれからの高齢社会に必要な 周囲の自然豊かな公園などの札幌の資産を活用すべき 郊外の衰退と交通施策は密接な関係がある ゼロカーボン住宅地など、環境配慮の視点などから戦略的に考えるべき 住宅等における太陽光パネルの扱いについて、景観にも配慮が必要
市街化調整区域	<ul style="list-style-type: none"> 都市計画区域内の市街化区域以外の地域で、市街化を抑制すべき地域 	<ul style="list-style-type: none"> 広大な山岳丘陵地や農地等の平地が広がっている 各種の地域制緑地の指定によりみどりの保全が図られている 市街化区域内になじまない都市に不可欠な施設が立地している 線引き以前から存在する住宅団地や調整区域ならではの土地利用がなされている 	<p>(市街地の外の土地利用)</p> <ul style="list-style-type: none"> 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、更なる創出を誘導する 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する 	<p>持続可能な都市を支えるネットワーク</p> <p>骨格的なみどりのネットワーク化を推進</p> <ul style="list-style-type: none"> 地域特性に応じた多様な担い手による農地保全の取組推進（農産物生産のほか、良好な景観形成、健康づくり、レクリエーションの場など、多面的役割を持つ農地を保全、多様な担い手による取組推進） <p>創エネルギーの推進</p> <ul style="list-style-type: none"> 再生可能エネルギーの利用促進（太陽光発電などの再生可能エネルギーシステムの導入支援） 	<ul style="list-style-type: none"> 緑や農地を保全しつつ、地域資源を活用した土地利用 再生可能エネルギーの創出などの新たなニーズへの対応 	<ul style="list-style-type: none"> 周囲の自然豊かな公園などの札幌の資産を活用すべき 丘珠空港は札幌市の戦略としては大事な部分

3. 一般住宅地・郊外住宅地・市街化調整区域の位置づけ、課題等（概要）

- 都市機能の集積のあり方は、郊外から都心（もしくは拠点）に向かって高密度、高次で多様な機能が集積する。
- 市街地区分ごとの都市づくりの方向性を検討する際は、各々を単独で見るのではなく、隣接する市街地・拠点との相互関係や市街地・拠点ごとの役割分担を考慮していく必要がある。



4. 一般住宅地、郊外住宅地の特性

【まちづくり戦略ビジョンの施策】

【一般住宅地】

- ①土地利用計画制度の適切な運用
- ②地域の足を確保する取組の推進

【郊外住宅地】

- ①利便機能の立地への対応や地域特性に応じた取組の推進
- ②地域の足を確保する取組の推進
- ③空き家などの活用

都市マスでは

「地域特性に応じて、どのような住宅地形成を目指すか、どのように実現するか」

をある程度明らかにしながら方針を立てていく必要がある。

現状把握としては、以下の点に着目する

近年の社会動向や建物の立地特性などをみると、どのような特性のある住宅地が形成されているか。

戦略的に進めるには、

- PPP※1の考えのもと公・民協働で進めることが必要
- 各地域の抱える課題や周辺との関わり、その他様々な要因を考慮して優先順位を考えることが必要

※1:PPP(パブリックプライベートパートナーシップ)とは、官と民がパートナーを組んで事業を行うという、新しい官民協力の形態

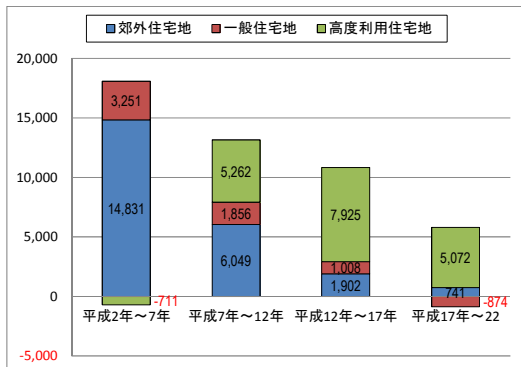


図1 市街地区分ごとの人口動向 資料:国勢調査

表1 市内10区及び札幌近隣市の人口推計

市街地区	若年女性人口変化率(2010→2040)
札幌市中央区	-22.5%
北区	-38.2%
東区	-39.8%
白石区	-40.0%
豊平区	-39.7%
南区	-63.3%
西区	-40.6%
厚別区	-52.7%
手稲区	-42.9%
清田区	-37.4%

資料:日本創成会議資料

◆一般住宅地の人口

- ・最近20年間でそれほど増加がみられず、近年では減少に転じている。
- ・北区、東区の一部では、人口が減少している地域がみられる。

◆郊外住宅地の人口

- ・過去には大幅な増加がみられたが、近年では増加が鈍化している。
- ・人口が増加している地域がみられる一方で、南区、厚別区の一部では、人口が減少している。

<参考>

日本創成会議では、将来の20代~30代の若年女性の人口減少動向(2010~2040)に着目し、50%以上減少する(人口維持が困難)都市として、札幌市内では南区、厚別区を挙げている。

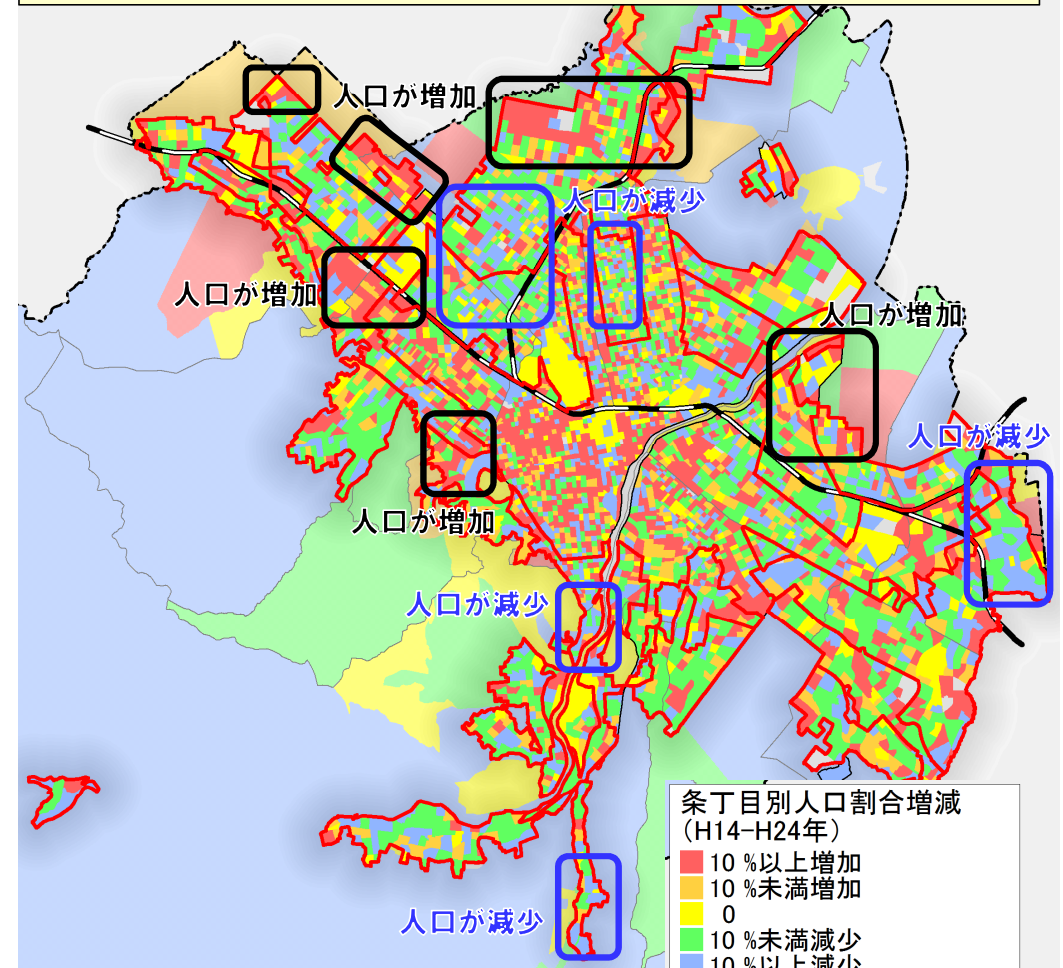


図2 条丁目別_人口増減割合(H14-H24)

4. 一般住宅地、郊外住宅地の特性

- 一般住宅地、郊外住宅地では、全般的に高齢化が進んでいるが、特に郊外住宅地の市街地縁辺部では高齢化の進行が顕著となっている。
- 建物の老朽率は、郊外住宅地、一部の一般住宅地で比較的高くなっている。

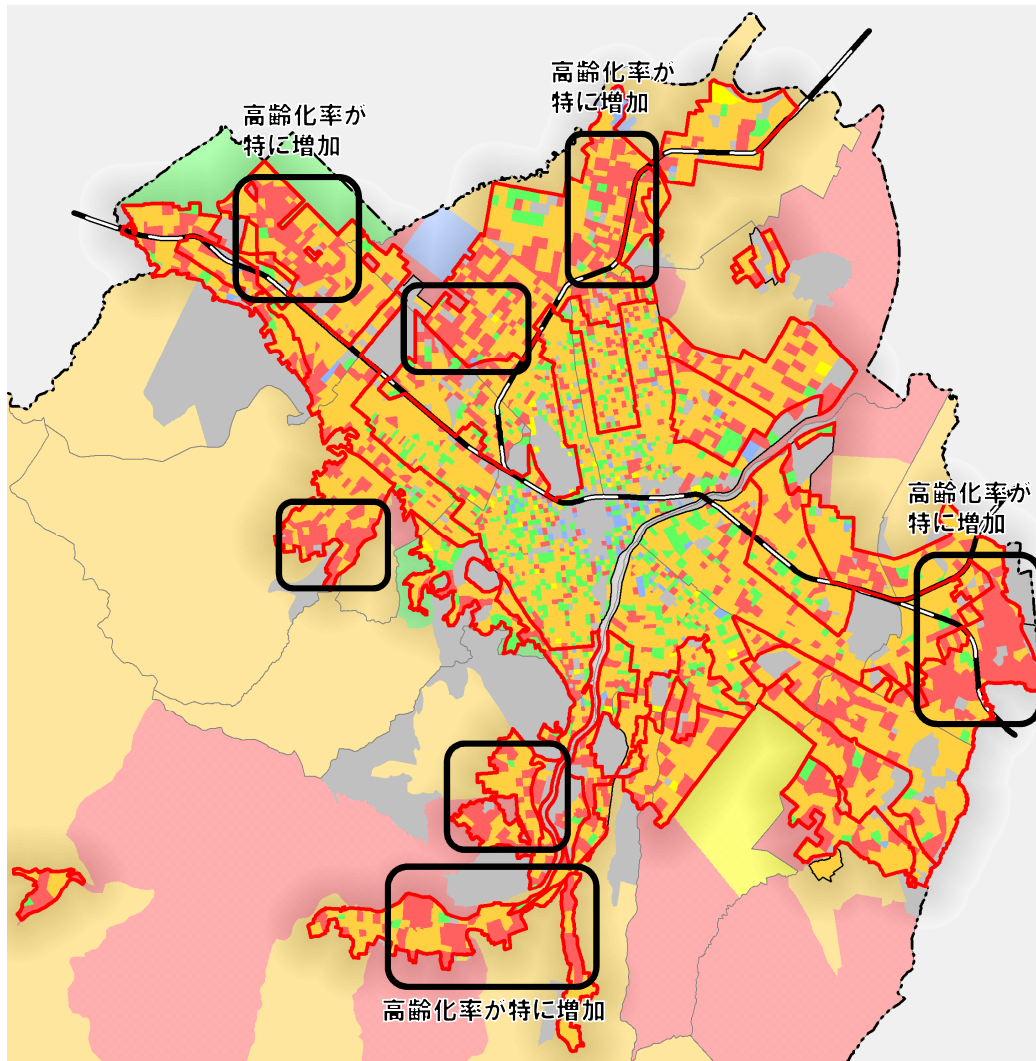


図3 条丁目別_65以上人口割合増減 (H14-H24)

条丁目別_65歳以上人口割合増減 (H14-H24年)

- 10%以上増加
- 10%未満増加
- 0
- 10%未満減少
- 10%以上減少
- 人口なし・秘匿

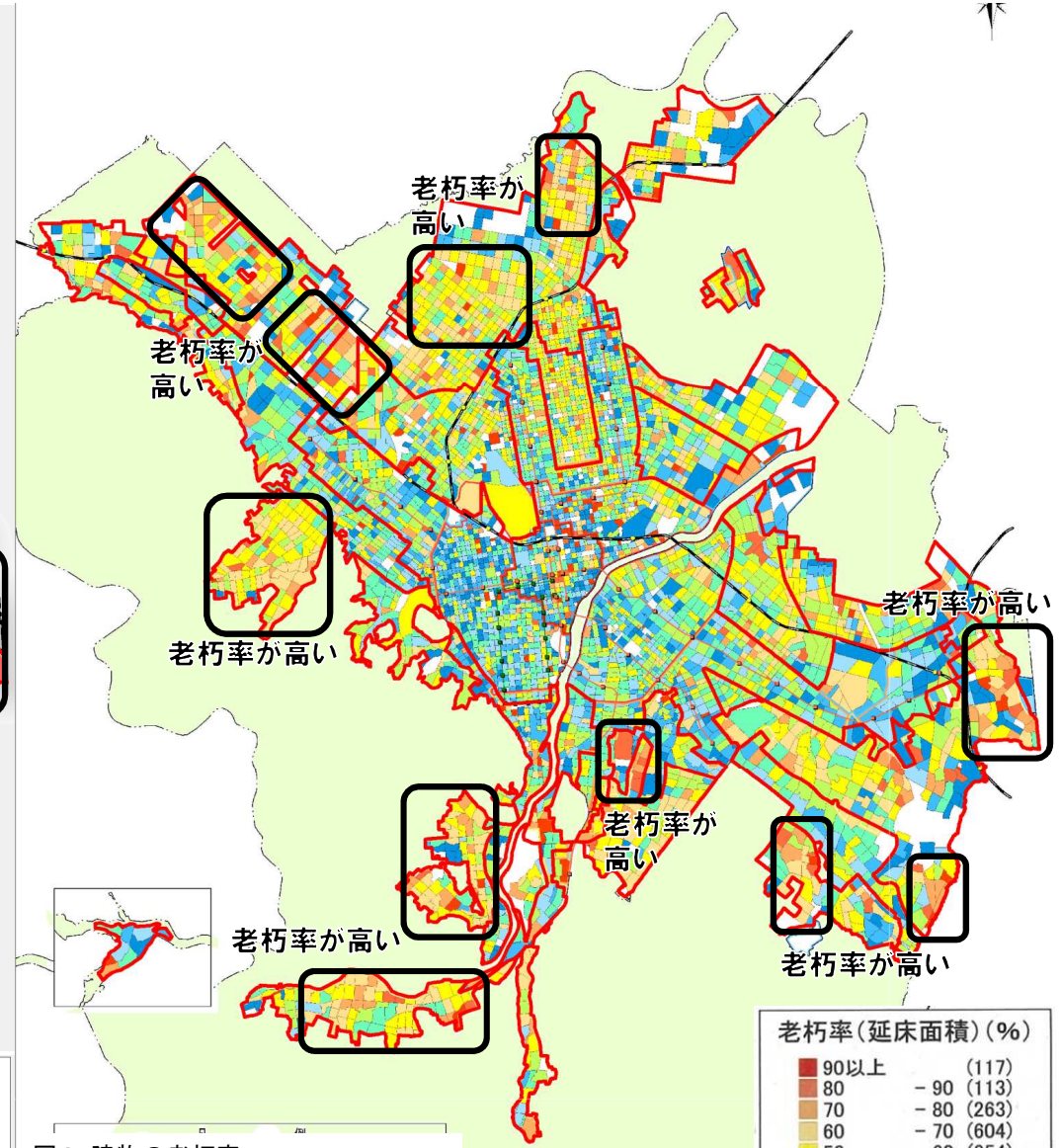


図4 建物の老朽率

老朽率: 木造・簡易耐火構造は築20年、耐火構造は35年の建物の延床面積割合

老朽率(延床面積)(%)	
90以上	(117)
80	- 90 (113)
70	- 80 (263)
60	- 70 (604)
50	- 60 (854)
40	- 50 (880)
30	- 40 (844)
20	- 30 (648)
10	- 20 (582)
10%未満	(415)
0	(383)

4. 一般住宅地、郊外住宅地の特性

- 戸建や集合型の居住、居住者利便や就労を支える各機能が調和しながら立地する一般住宅地のうち、郊外住宅地に近い地域は戸建て住宅の割合が高く、複合型高度利用市街地に近い地域は戸建て住宅の割合が低くなっている。
- 郊外に近い一般住宅地では高齢化率も高くなっており、将来の生活利便を支える手立てが必要である。

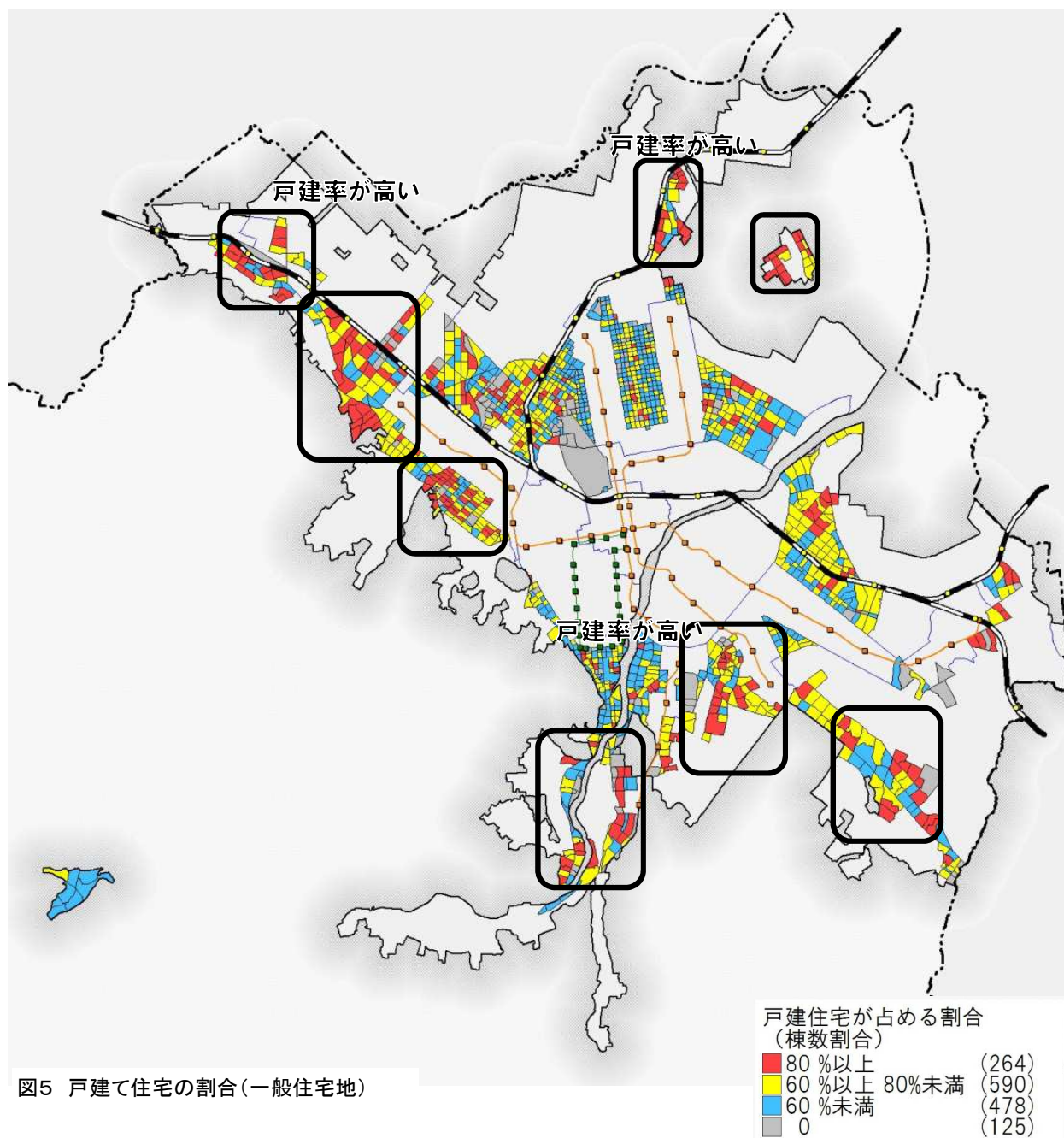


図5 戸建て住宅の割合(一般住宅地)

4. 一般住宅地、郊外住宅地の特性

- 一般住宅地、郊外住宅地内においては一定規模の商業施設（小売店舗）分布が徒歩圏内をカバーしているところとそうでないところ、地域に根差した商店街組織が周辺の生活利便を支えている地域とそうでない地域、などの違いが見受けられる。
- 将来のさらなる高齢化などに備え生活利便機能を支えていくには、規模に限らず日常生活を支えていける業態・サービスを地元の商業者・事業者と連携しながら構築していく必要がある。

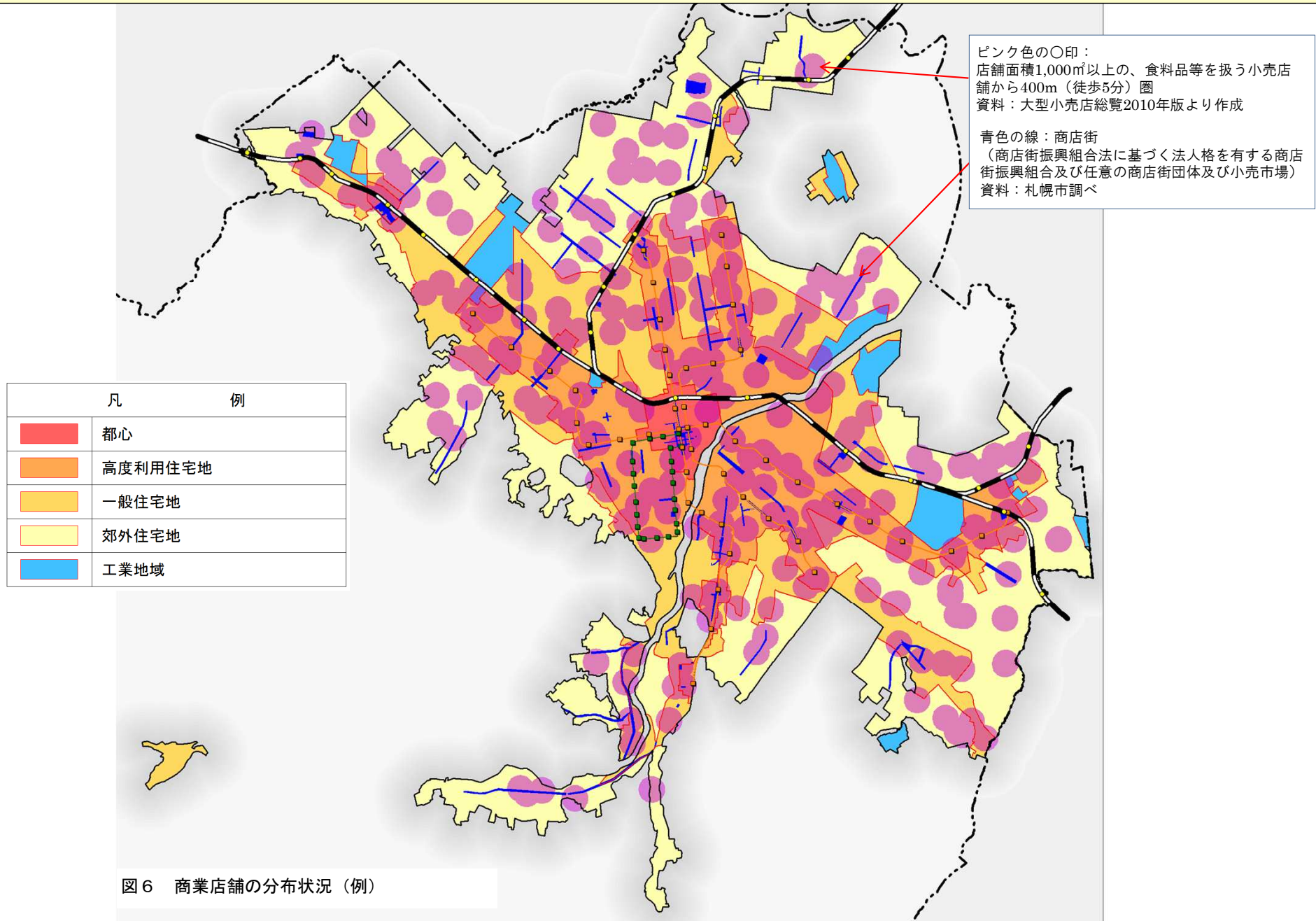


図6 商業店舗の分布状況（例）

4. 一般住宅地、郊外住宅地の特性

・ 郊外・一般住宅地で公営住宅等が立地しているエリアでは、老朽化で更新時期が迫っている団地もみられる。周辺を含めた機能更新ニーズやまちづくりへの影響も考慮し、建替えの時期に合わせてコミュニティの再編、地域交流施設や生活利便施設の導入を戦略的に進めることが期待される。

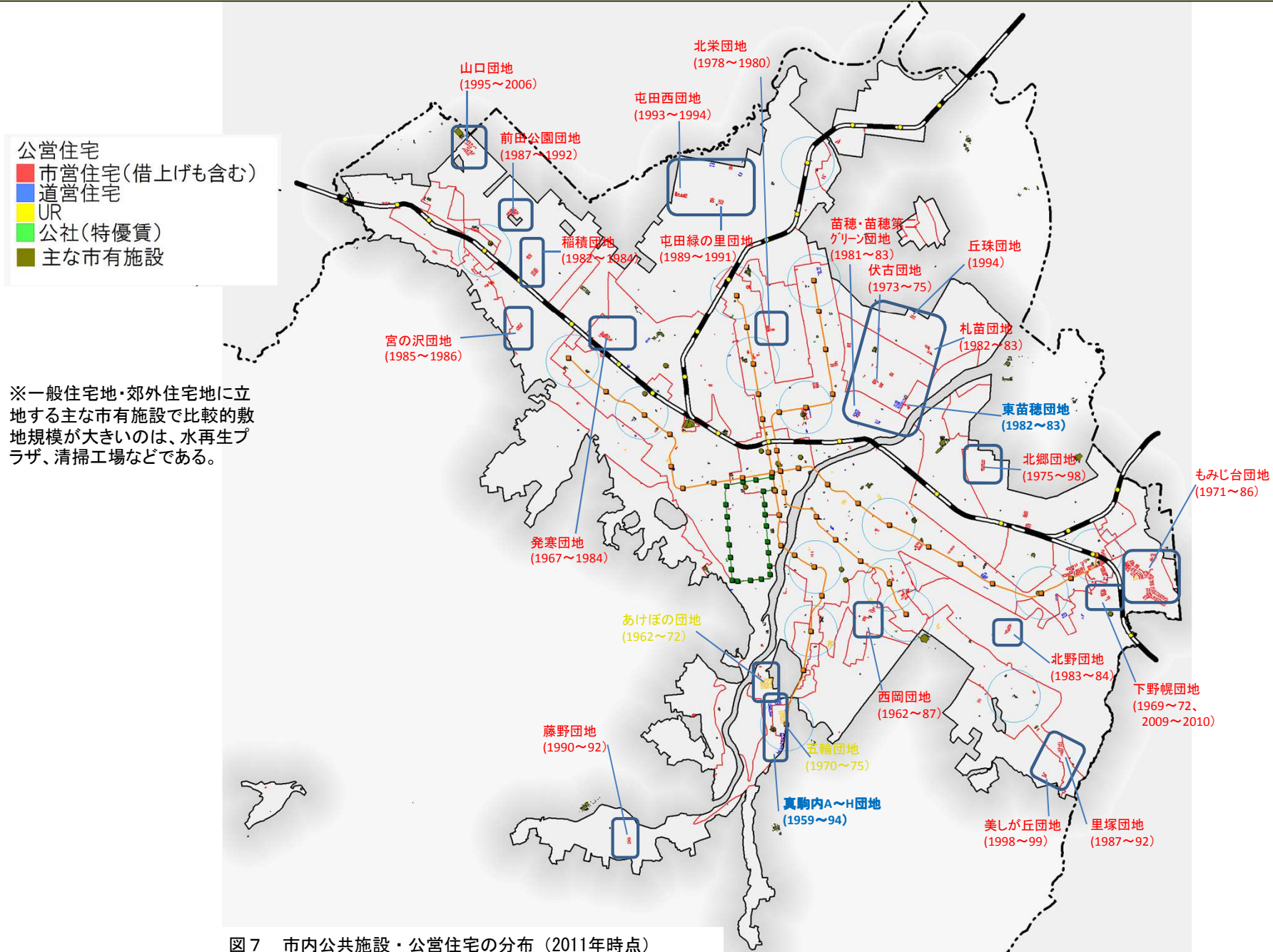


図7 市内公共施設・公営住宅の分布 (2011年時点)

出典：都市計画基礎調査

4. 一般住宅地、郊外住宅地の特性

- 昭和48年に策定した住区整備基本計画では、住んでいる人が徒歩で行動できる範囲を一つの「住区」として捉え、各住区内に基幹施設として学校、公園、道路を適正に配置することを目指している。1住区は、幹線道路などによって形成される面積約100ha、人口約1万人を標準としており、計画策定区域は市街化区域のうち、昭和45年の人口集中地区などを除いた約15,000ha（132住区）を対象としている。
- 後述の歩いて暮らせるまちづくりを具体的に検討する際、住区計画の区割りを考慮していくことが重要である。

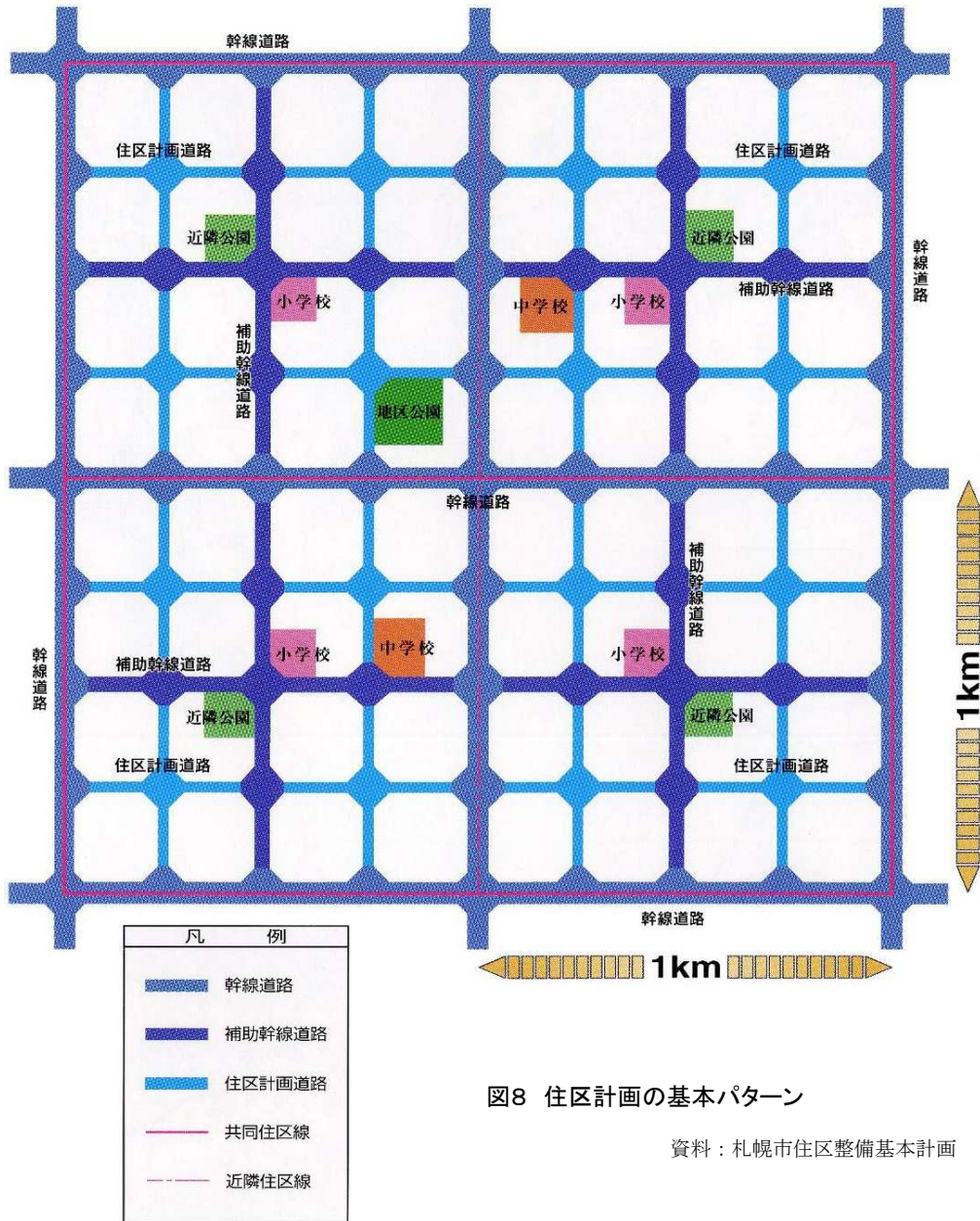


図8 住区計画の基本パターン

資料：札幌市住区整備基本計画

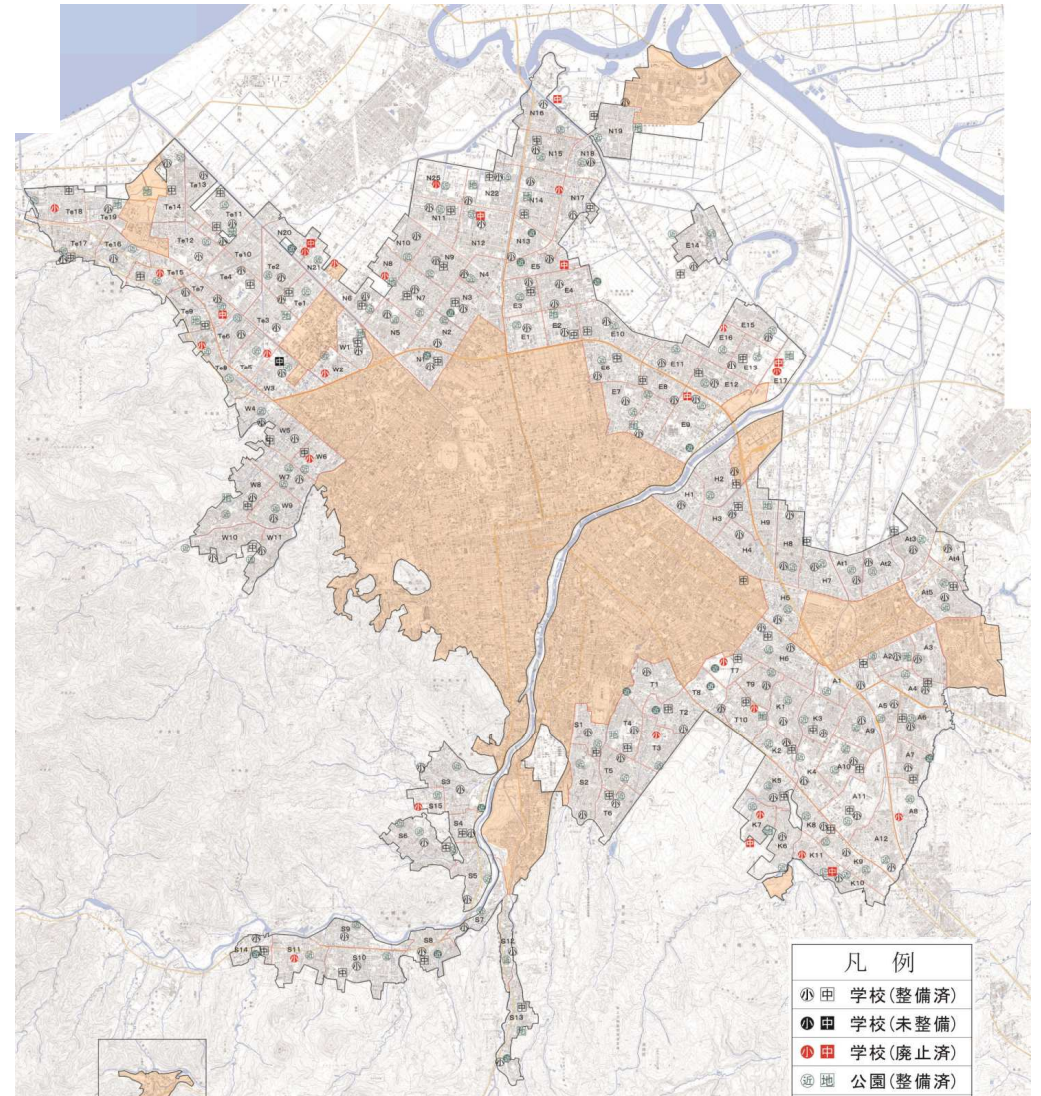


図9 住区計画

資料：札幌市住区整備基本計画

5. 市街化調整区域の特性

【まちづくり戦略ビジョンの施策】

- ①自然環境の保全を前提としつつ、その特質を生かした土地利用の在り方の検討
- ②森林管理や農地保全の推進
- ③遊休地などへの太陽光発電を設置する事業者と土地所有者へのマッチングを推進

都市マスでは
「都市の魅力向上や低炭素化に向けて、農地や自然環境の保全を前提とし、どのような土地利用を許容すべきか」
 をある程度明らかにしながら方針を立てていく必要がある。

現状把握としては、以下の点に着目する
 活用すべき資源としてどのようなものがあるか。

効果的に進めるには、
 ○地域の抱える課題や隣接する住宅地等との関わり、その他様々な要因を考慮して必要な機能導入を検討

- 南西部は広大な山岳丘陵地、北東部は農地等の平地となっている。
- 市街化区域内にはなじまないが、都市には不可欠な施設が立地しているほか、線引き以前から存在している住宅団地や調整区域ならではの土地利用がなされている。
- 大規模太陽光発電施設など、土地利用のニーズが多様化している。

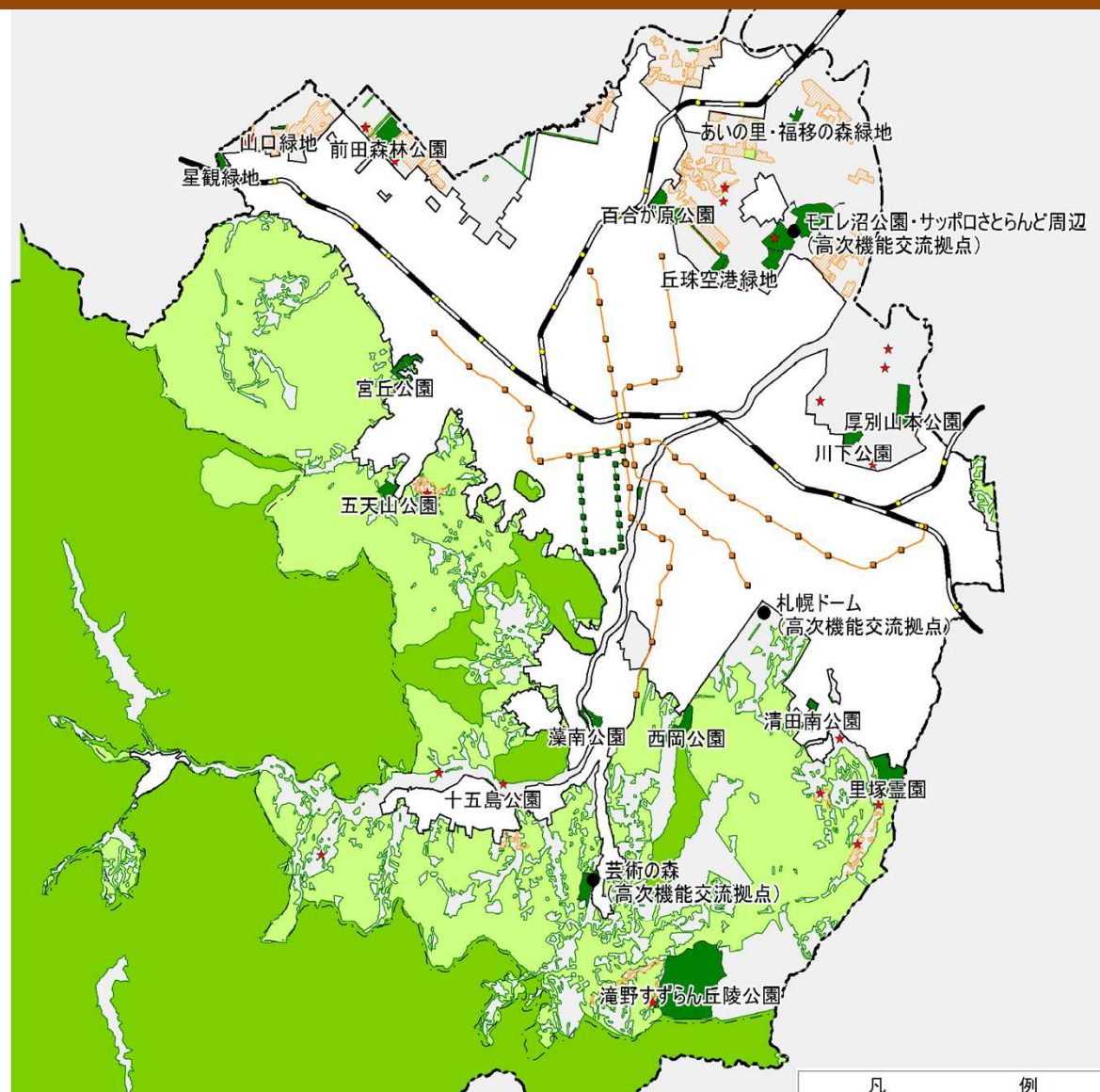


図10 市街化調整区域の土地利用、主要な資源等

※1:農用地区域とは、農業振興地域の整備に関する法律(農振法)に基づき、今後長期にわたり農業上の利用を確保すべき土地として市町村が農業振興地域整備計画で定める区域
 ※2:民有林やその他の市街化調整区域では、各種の地域制緑地(法や条例、要綱などによって、公有地、私有地を問わず良好な緑地を保全している場所)が指定されている。

【地域制緑地の例】保安林(森林法)、特別緑地保全地区(都市緑地法)、天然記念物(文化財保護法)、風致地区(都市計画法)、環境緑地保護地区(北海道自然環境保全条例)、市民の森(民有地を借りて市民に開放)、都市環境林(民有林を公有化)など。
 ※農用地区域も地域制緑地だが、今回は表示を分けている。

凡	例
	農用地区域 ※1
	国有林位置
	大規模な公園・緑地
	民有林 ※2
	市民農園位置
	地下鉄
	JR
	市電
	都市計画区域
	行政区域

6. 住宅市街地（一般・郊外）、市街化調整区域の施策の方向性について（共通）

一般住宅地

**地域の実情に応じた複合的な土地利用
良好な居住環境を維持する住宅地づくり**

【方向性】

- 多様な居住機能と居住者の利便や就労などを支える機能の調和
- 良好な住宅地環境の維持・保全
- 幹線道路沿道等における日常生活を支える機能の立地などへの対応
- 小学校などを核とした交流・防災機能等の充実
- 地域の足となる生活交通の適切な確保

【期待される効果】

- 生活利便機能の確保による「歩いて暮らせるまち」の実現（高齢化対応、スマートウェルネスシティの実現、コミュニティの維持、交流促進）
- 公共交通利用促進、車移動の減少等による低炭素化
- 災害時の安全性の確保（拠点となる避難所の確保）

郊外住宅地

生活利便機能、生活交通を確保しながら、持続的なコミュニティや魅力ある住宅地を形成する地域づくり

【方向性】

- 低層住宅を主体とした良好な住宅地環境の維持・保全
- 幹線道路沿道等における日常生活を支える機能の立地などへの対応
- 小学校などを核とした交流・防災機能等の充実
- 地域の足となる生活交通の適切な確保、バリアフリーなど移動の円滑化
- 広い敷地、自然などゆとりある環境を活かした住宅地の魅力向上
- 住宅の適切な更新と空き家・空き地などの活用促進 など

【期待される効果】

- 生活利便機能の確保による「歩いて暮らせるまち」の実現（高齢化対応、スマートウェルネスシティの実現、コミュニティの維持、交流促進）
- 公共交通利用促進、車移動の減少等による低炭素化
- 災害時の安全性の確保（拠点となる避難所の確保）
- 豊かな自然環境を享受できるライフスタイルの実現

【実現に向けて（一般住宅地、郊外住宅地）】

市民・事業者・市の協働、PPPの考え方を前提に、各地域の課題や周辺との関わり、その他様々な要因を踏まえて優先順位を検討していくとともに、以下の点を考慮しながら進めていく。

- ①必要に応じまちづくり計画などを策定、エリアマネジメントの考えに基づき推進
- ②公営住宅など公共施設の建替・更新に合わせてコンバージョン・複合化推進
- ③地域主体の地区計画・まちづくりルールなどの策定・変更の支援
- ④バスなど公共交通の利便性確保に向けたモビリティ・マネジメントの推進

凡	例
	一般住宅地
	郊外住宅地
	市街化調整区域
	地域交流拠点 (800m圏)
	高次機能交流拠点
	都市計画区域
	市街化区域
	地下鉄
	JR
	市電

市街化調整区域

**自然資源の活用と新たなニーズ
に対応した土地利用**

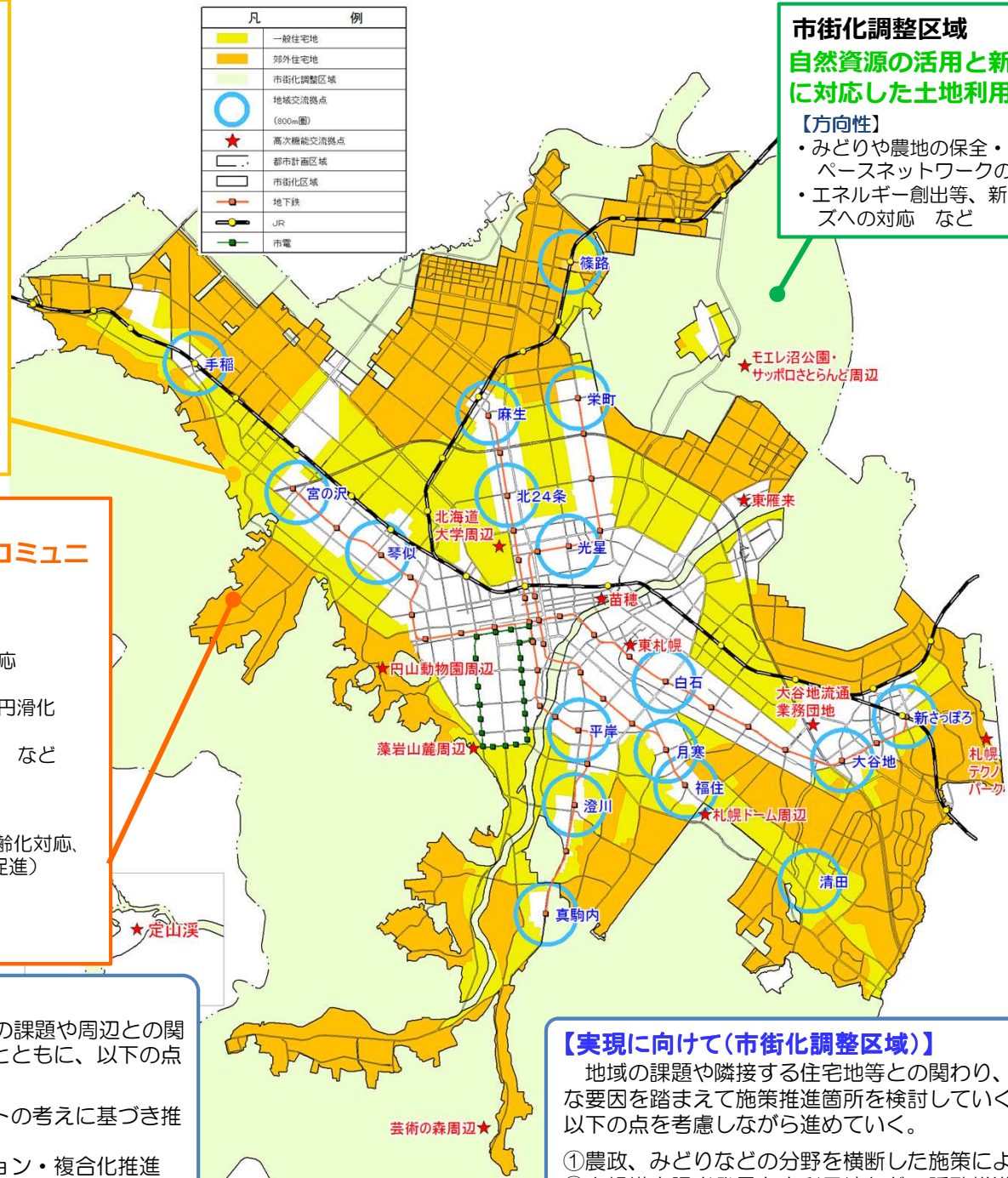
【方向性】

- みどりや農地の保全・創出、オープンスペースネットワークの形成
- エネルギー創出等、新たな土地利用ニーズへの対応 など

【実現に向けて（市街化調整区域）】

地域の課題や隣接する住宅地等との関わり、その他様々な要因を踏まえて施策推進箇所を検討していくとともに、以下の点を考慮しながら進めていく。

- ①農政、みどりなどの分野を横断した施策により推進
- ②大規模太陽光発電を未利用地などへ誘致推進



7. 特徴ある住宅市街地（一般・郊外）の施策の方向性について

- 札幌市の住宅市街地（一般・郊外）は、人口・高齢化の動向、建物更新などの状況を重ね合わせた結果、いくつかの特徴ある住宅地タイプが抽出できる。
- さらに、歴史や地形、周辺（市街化調整区域や隣接都市）の環境、行政サービスの単位、交通の環境などから方面別に住宅地ごとの特性が異なっており、これらから成る地域固有の資源・魅力も考慮しながら多様な住宅地の形成を検討していく必要がある。
- 推進にあたっては、都市計画的な手法以外のソフトな手法（住み替え、商店街活性化、モビリティ・マネジメントなど）を含め推進方策を検討する。
- また、人口減、高齢化が進み、コミュニティ・生活利便維持のための対策が急がれる場所を優先的に考え、公共施設等（公営住宅や学校、商店街など）の建替え・再生や学校の空き教室の有効活用などにより交流等の機能が導入可能なところから順次取り組むことが考えられる。

【北区・東区方面】

- 成り立ち：旧篠路村、旧琴似町、旧札幌村。当別町が隣接
- 道路交通：国道231号、275号、地下鉄南北線、東豊線、JR学園都市線
- 地形地物：平地、創成川、豊平川、新川
北部、東部は農地
- 地域資源：丘珠空港、モエレ沼公園など

【西区・手稲区方面】

- 成り立ち：旧手稲町、琴似町。小樽市が隣接
- 道路交通：国道5号、地下鉄東西線、JR函館本線
- 地形地物：南西部は山林、北東部は農地、新川
- 地域資源：手稲山 など

凡	例
■	一般住宅地
■	郊外住宅地
■	市街化調整区域
○	地域交流拠点 (800m圏)
★	高次機能交流拠点
□	都市計画区域
□	市街化区域
—	地下鉄
—	JR
—	市電

【中央区・南区方面】

- 成り立ち：旧円山町・旧豊平町。定山溪と連絡
- 道路交通：国道230号、453号、地下鉄南北線
- 地形地物：斜面地、西部、南部は山林、豊平川
- 地域資源：藻岩山、円山、芸術の森、など

【白石区・厚別区・清田区・豊平区方面】

- 成り立ち：旧豊平町、白石村。江別市、北広島市が隣接
- 道路交通：国道36号、12号、地下鉄東西線、東豊線、JR函館本線、千歳線
- 地形地物：緩やかな丘陵地、東部は野幌森林公園、南部は山林、厚別川など
- 地域資源：札幌ドーム、羊ヶ丘展望台 など

人口減、高齢化、建物老朽化が進む 既存郊外住宅地

- 空き家・空き地の増加、商業店舗の撤退が懸念される
- 独居老人の増加、コミュニティの衰退が懸念される

【方向性】

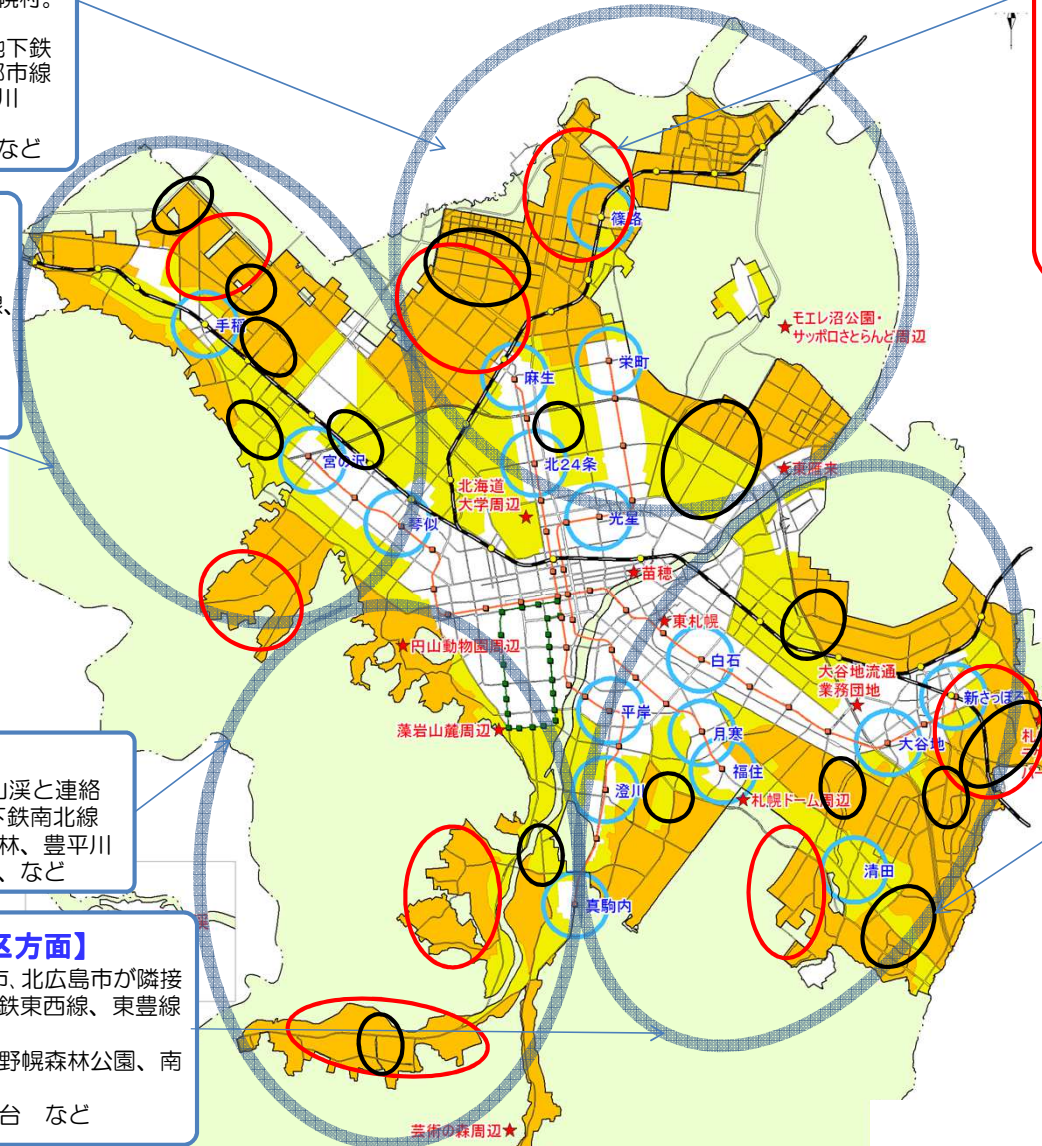
- 空き家活用による住み替え支援や交流拠点形成
- 学校、空き家、公営住宅余剰地活用による交流拠点形成
- 商店街の再生、用途制限の緩和、交通手段の確保による、生活利便性の維持
- コミュニティや住環境の維持に資する、空き地の活用

公営住宅地等が立地する一般・郊外住宅地

- 比較的規模の大きい、公営住宅等が立地

【方向性】

- 建替え、更新に合わせて周辺を含めた機能の再編を検討
- 敷地・建物の活用による、交流・生活利便機能の確保



8. 歩いて暮らせるまちづくりの検討について

【考え方】

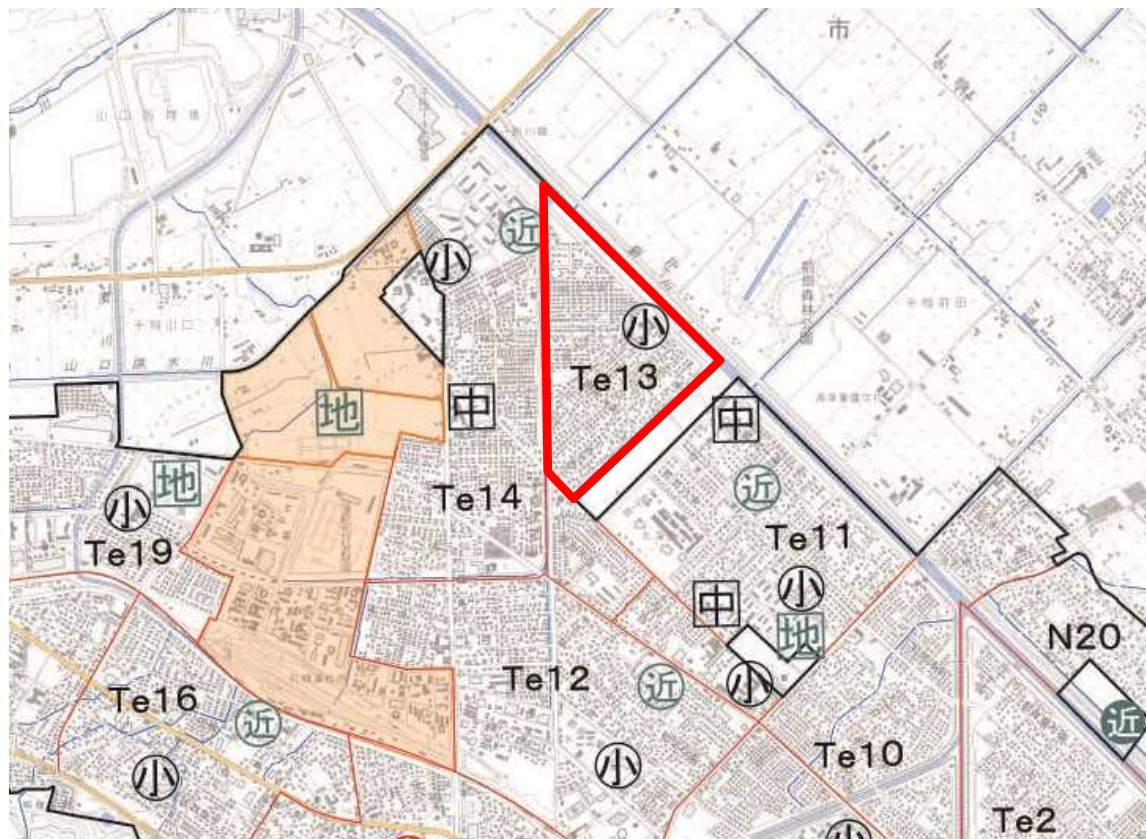
- ・「歩いて暮らせるまち」は、都心、地域交流拠点・複合型高度利用市街地、郊外住宅地・一般住宅地、それぞれの居住地で成立する必要がある。
- ・どの市街地においても一年を通じて車に頼らずに日常的な食料、日用品の買い物、身近な医療機関を利用することが可能である。
- ・郊外住宅地・一般住宅地で受けられないサービスは、バス・地下鉄の移動を通じてより高次の地域交流拠点や都心に移動して利用できる。
- ・逆に都心居住者などは、都心等にはないゆとりある空間、地域ごとに違う固有の資源・魅力（公園や店舗、飲食店など）を求めて郊外を利用することも考えられる。それぞれのライフスタイルに合わせて居住場所を選択でき、バス・地下鉄等の公共交通で円滑に行き来できる環境づくりも重要である。



8. 歩いて暮らせるまちづくりの検討について（地域モデル：検討中）

前ページの「歩いて暮らせるまちづくり」の詳細検討にあたっては、P14でピックアップした特徴ある住宅地の具体的なエリア（住区単位）についていくつかの地域モデルの検討を行う。

【人口減、高齢化、建物老朽化が進む既存郊外住宅地 の例】



（住区計画図より）

【地域モデル検討の内容】

- エリア内を通るバス交通の状況
- 地域の核となる小学校の徒歩でのアクセス性、将来的な複合化の見込み（建築年から）
- 建替え・更新の可能性のある公営住宅の有無
- 身近な商業施設の立地、地域に根差した商店街組織の有無及びその活動
- 医療施設、銀行・郵便局など業務施設の立地
- その他交流施設に活用可能な公共施設等の有無
- 周辺環境（大規模公園等）の状況
- 空き地等利活用の可能性（雪の堆積、菜園など）

など

9. スケジュール (予定)

(平成26年度)

		平成26年												平成27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								
		上	中	下	上	中	下	上	中	下	上	中	下	上	中	下	上	中	下	上	中	下	上	中	下	上	中	下	上	中	下	上	中	下	上	中	下						
検討部会										6/30			7/30						10/6			11/4			12/10																		
		第1回: ・都市マス見直しの必要性 ・都市マスの位置づけ等 ・都市マスの概要 ・現行都市マスに基づく取組状況 ・戦略ビジョンにおける、都市空間の創造にあたっての基本的な考え方 ・札幌市を取り巻く現状、動向、課題 ・都市マス見直しの論点(案) ・スケジュール(予定) ・市民アンケート						第2回: ・第1回検討部会意見の概要及び見直しにあたっての視点 ・見直しの検討項目 ・第2～4回検討部会の議論の進め方 ・スケジュール(予定) ・市民アンケート ・再開発方針の概要						第3回: ・都心・拠点・複合型高度利用市街地への都市機能の集積を進め、多様な交流をいかに創出するか ・再開発の目標と1号市街地の考え方						第4回: ・人口減少・高齢化が進行する郊外住宅地、一般住宅地はどうあるべきか ・立地適正化計画(策定検討)の頭出し、制度概要説明						第5回: ・第3回の議論の続き						第6回: ・第4回の議論の続き ・再開発方針、整備促進地区、2号地区の考え方						第7回: ・計画骨子案(1) ・再開発方針骨子案(1)					
	都市計画審議会				第1回	5/15		第2回	6/11		第3回	7/17		第4回	9/9					第5回	11/20								第6回	2/4													
	市民意向把握等													9/12	9/30		※現在解析中																										
	子どもアンケート															10/15			11/10																								
	子ども議会																											1/8															
	市民ワークショップ																								12/6																		

(平成27年度) ※検討部会、都市計画審議会の開催時期は現時点での想定であり、変更の可能性がある。

		平成27年												平成28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		
		上	中	下	上	中	下	上	中	下	上	中	下	上	中	下	上	中	下	上	中	下	上	中	下	上	中	下	上	中	下	上	中	下	上	中	下
検討部会																																					
		第8回: ・計画骨子案(2) ・再開発方針骨子案(2)						第9回: ・計画素案(1) ・再開発方針素案(1)						第10回: ・計画素案(2) ・再開発方針素案(2)						第11回: ・計画案 ・再開発方針案						第12回: ・計画案 ※パブコム後部分修正 ・再開発方針案 ※パブコム後部分修正											
	都市計画審議会				第1回			第2回			第3回			第4回						第5回						第6回(臨時)											
	市民意向把握等																																				
	パブリックコメント																																				
	策定																																				