

### 市民の意向（市民アンケート）

---

- （1）調査の対象** 札幌市に住んでいる18歳以上の市民3,000人を無作為に抽出
- （2）調査の方法** 郵送による配布、回収
- （3）調査の期間** 平成26年9月12日（金）～平成26年9月30日（火）
- （4）回収結果** 903人の方から回答（回収率30.1%）

## 市民の意向（市民アンケート）

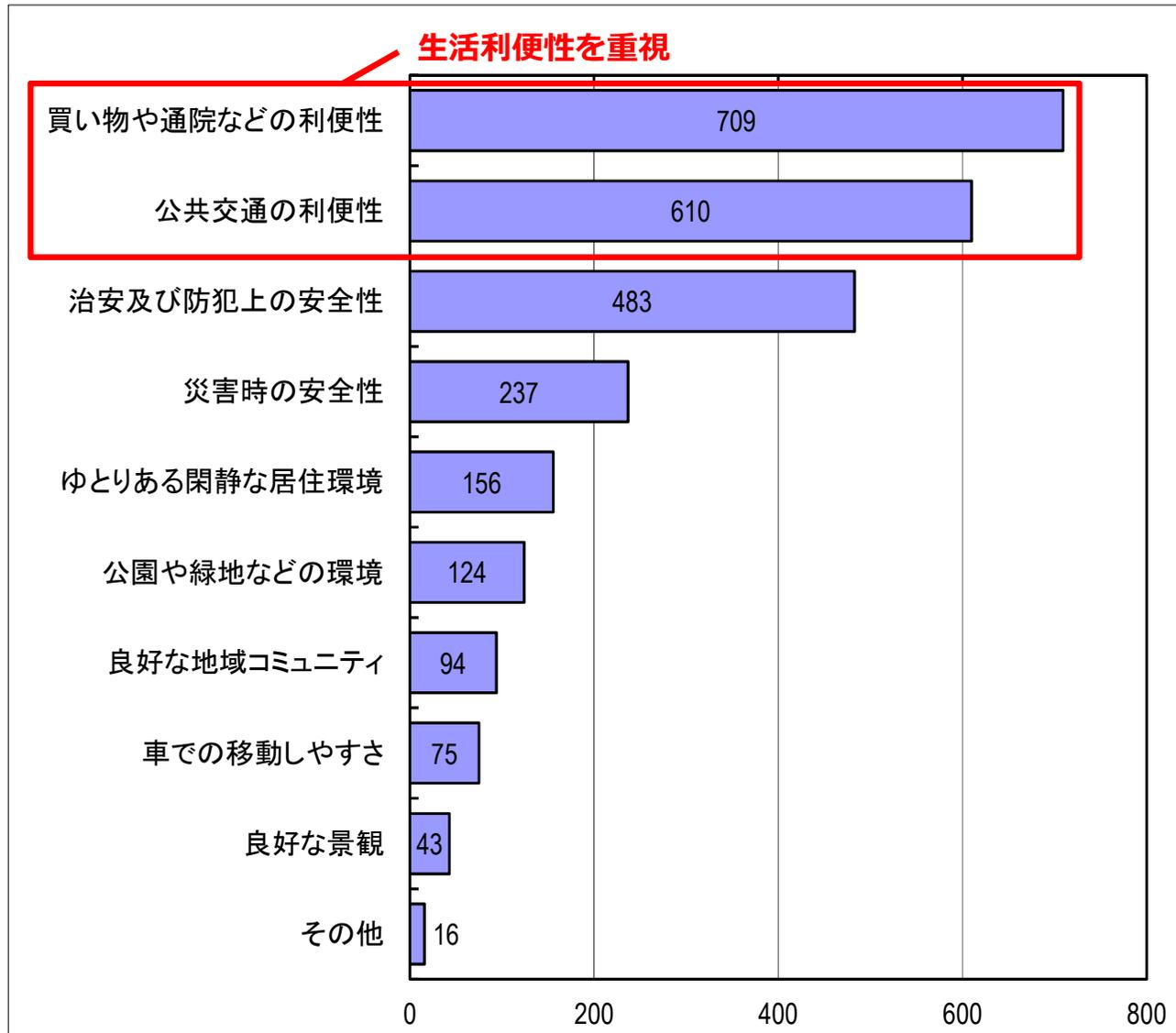
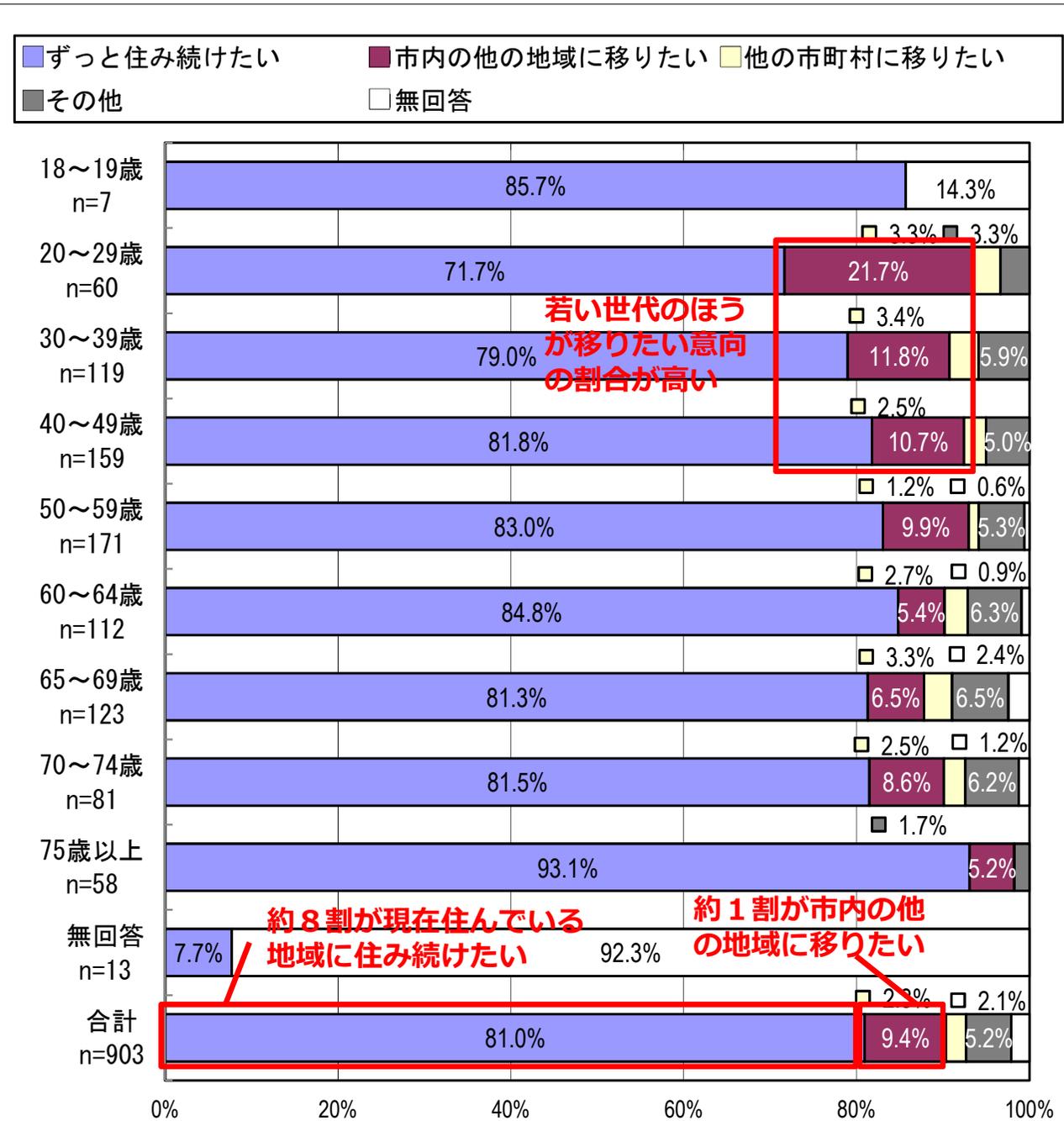


図 居住環境として重要と考えること

Q 居住環境として重要と考える項目はなんですか。

- ・ 居住環境として、**買い物・通院・公共交通などの「生活利便性」**を最も重視しており、続いて、災害や防犯などの「安全性」、ゆとりある居住環境や公園・緑地等の順となっている。

## 市民の意向（市民アンケート）



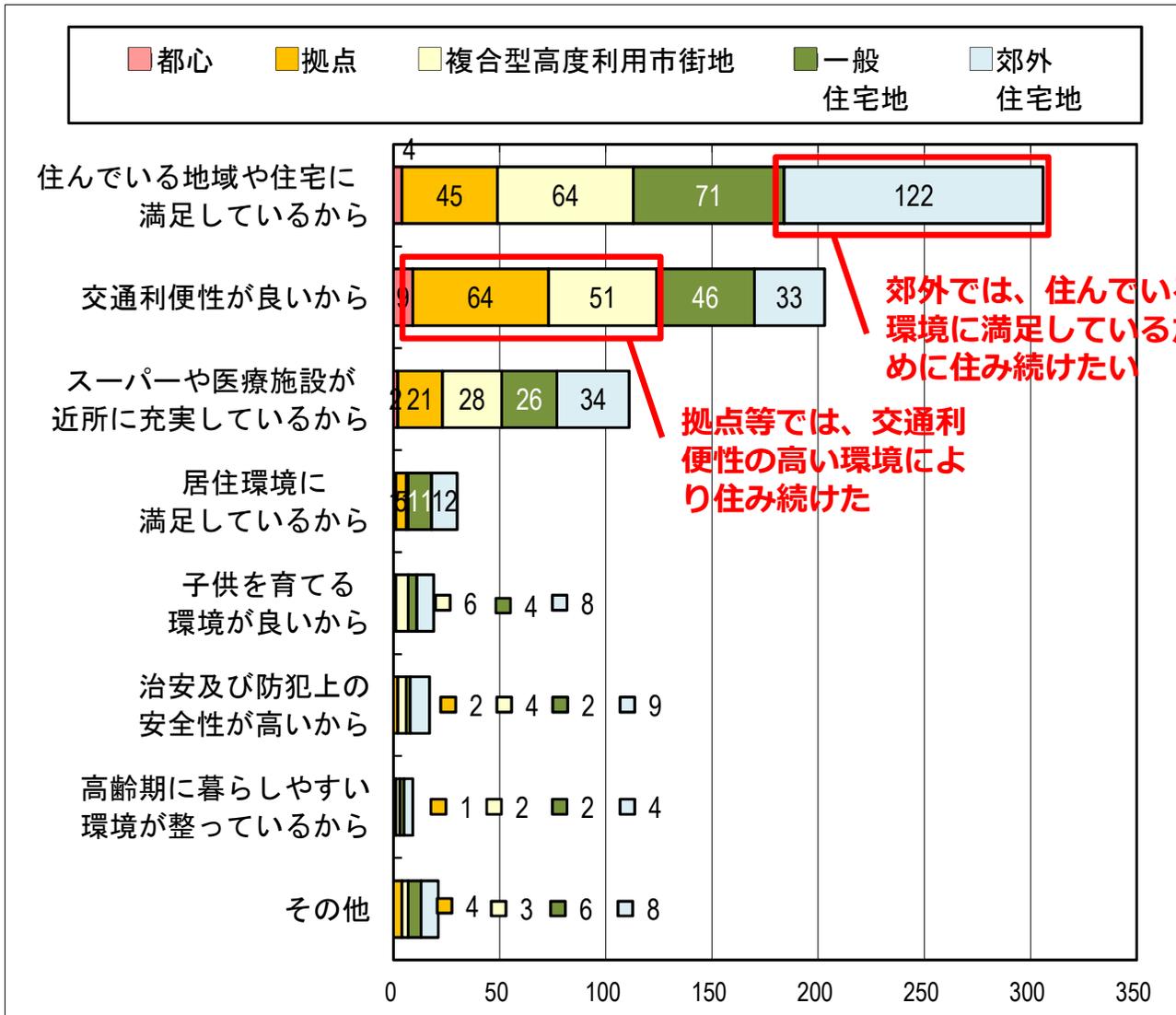
Q 今後も現在お住まいの地域に住み続けたいと思いますか。

- 回答者の約8割が現在住んでいる地域に住み続けたい意向であり、約1割が市内の他の地域に移る意向をもっている。そのため、札幌市内に住み続けたい意向はあわせて約9割となっている。

- 住み続けたい意向を年齢別にみると、若い世代のほうが市内の他の地域に移りたい意向の割合が高くなっている。

図 今後も現在の住まいに住み続けたいか（年齢別）

## 市民の意向（市民アンケート）

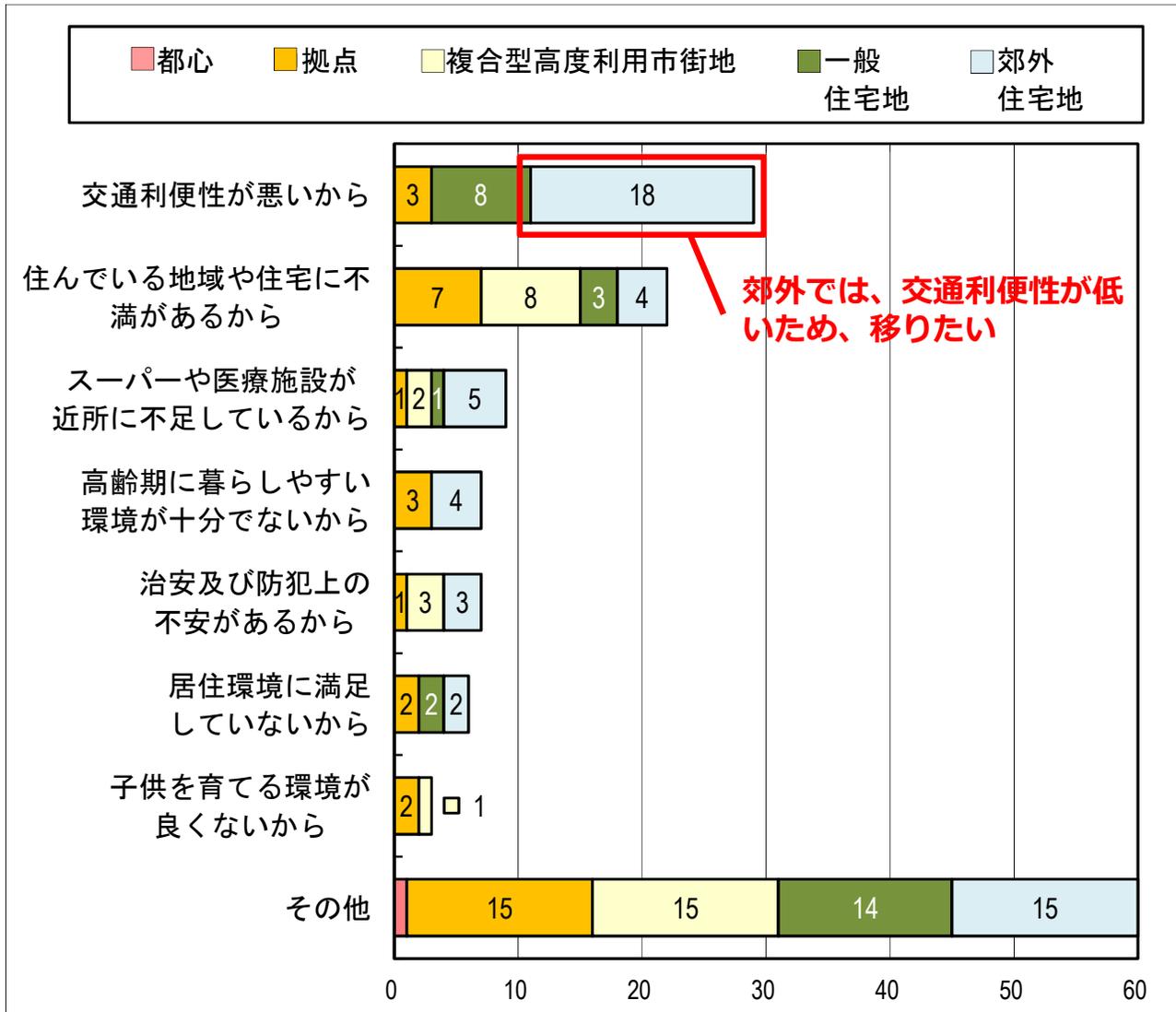


### Q 住み続けたいと思う理由は何ですか。

・ 拠点や複合型高度利用市街地では、交通利便性の高い環境により住み続けたい意向となっており、郊外では、住んでいる環境に満足しているために住み続けたいという意向がみられる。

図 住み続けたいと思う理由（市街地区別）

## 市民の意向（市民アンケート）

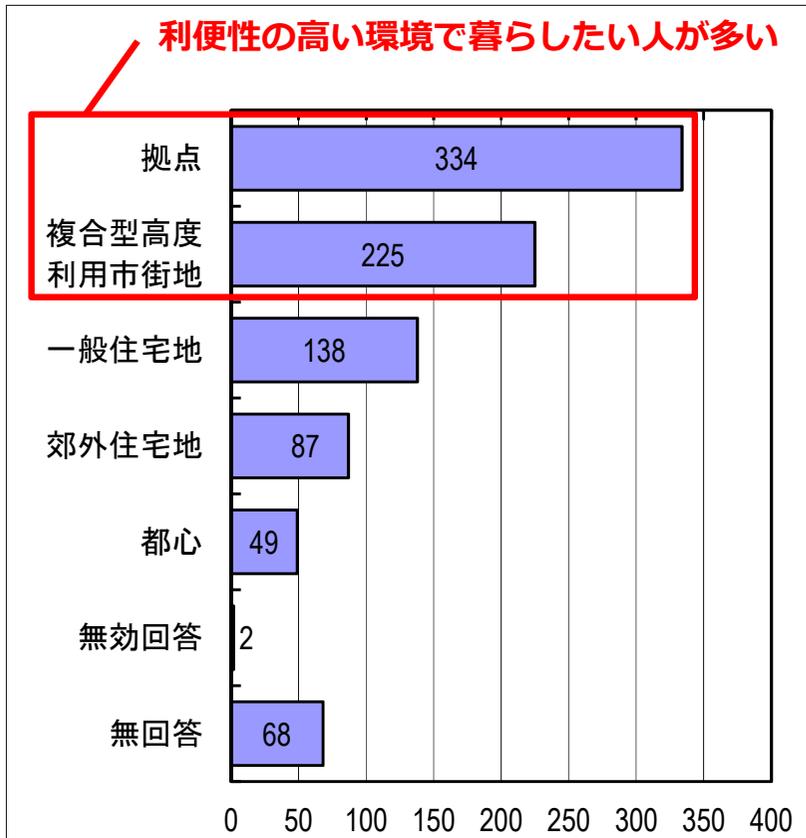


Q 他の地域や市町村に移りたいと思う最大の理由は何ですか。

- ・ 郊外では、交通利便性が低いため、移りたい意向がみられる。

図 移りたいと思う理由（市街地区別別）

## 市民の意向（市民アンケート）



Q あなたが住みたいと思う場所は、どのような地域ですか。

- ・ **住みたいと思う場所は、拠点、複合型高度利用市街地、一般住宅地の順となっており、利便性の高い環境で暮らしたい意向がみられる。**

図 住みたい場所

## 市民の意向（市民アンケート）

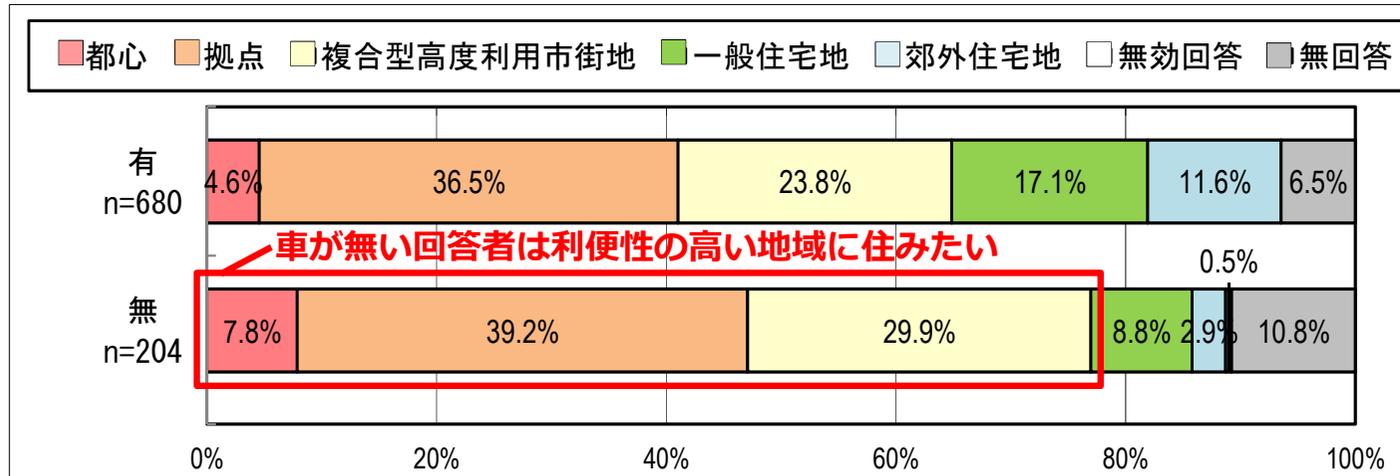


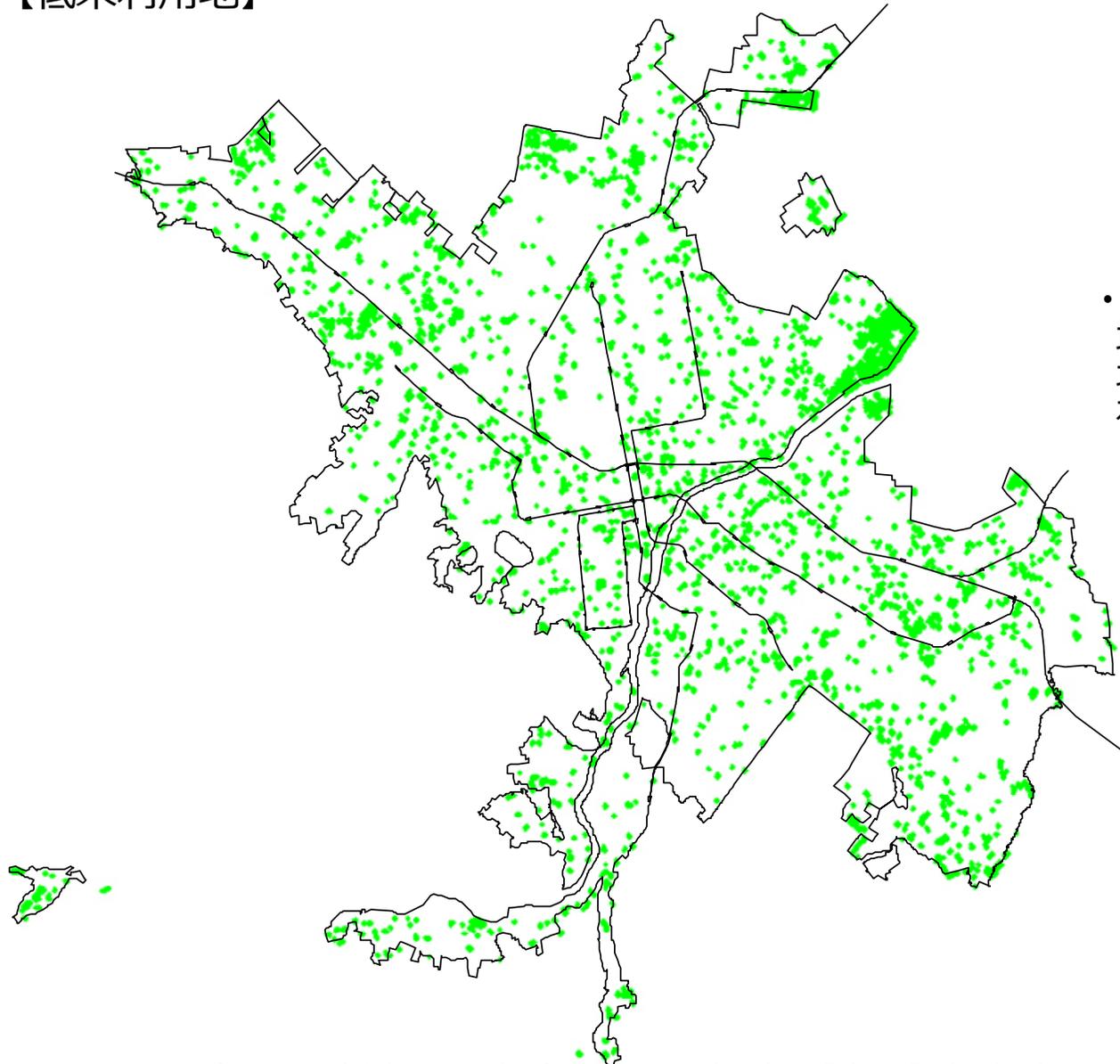
図 住みたい場所（車の有無別）

### Q あなたが住みたいと思う場所は、どのような地域ですか。

- ・車を所有する回答者と比較し、車を所有しない回答者は利便性の高い地域に住みたい意向が高くなっている。

## 土地利用の状況

### 【低未利用地】

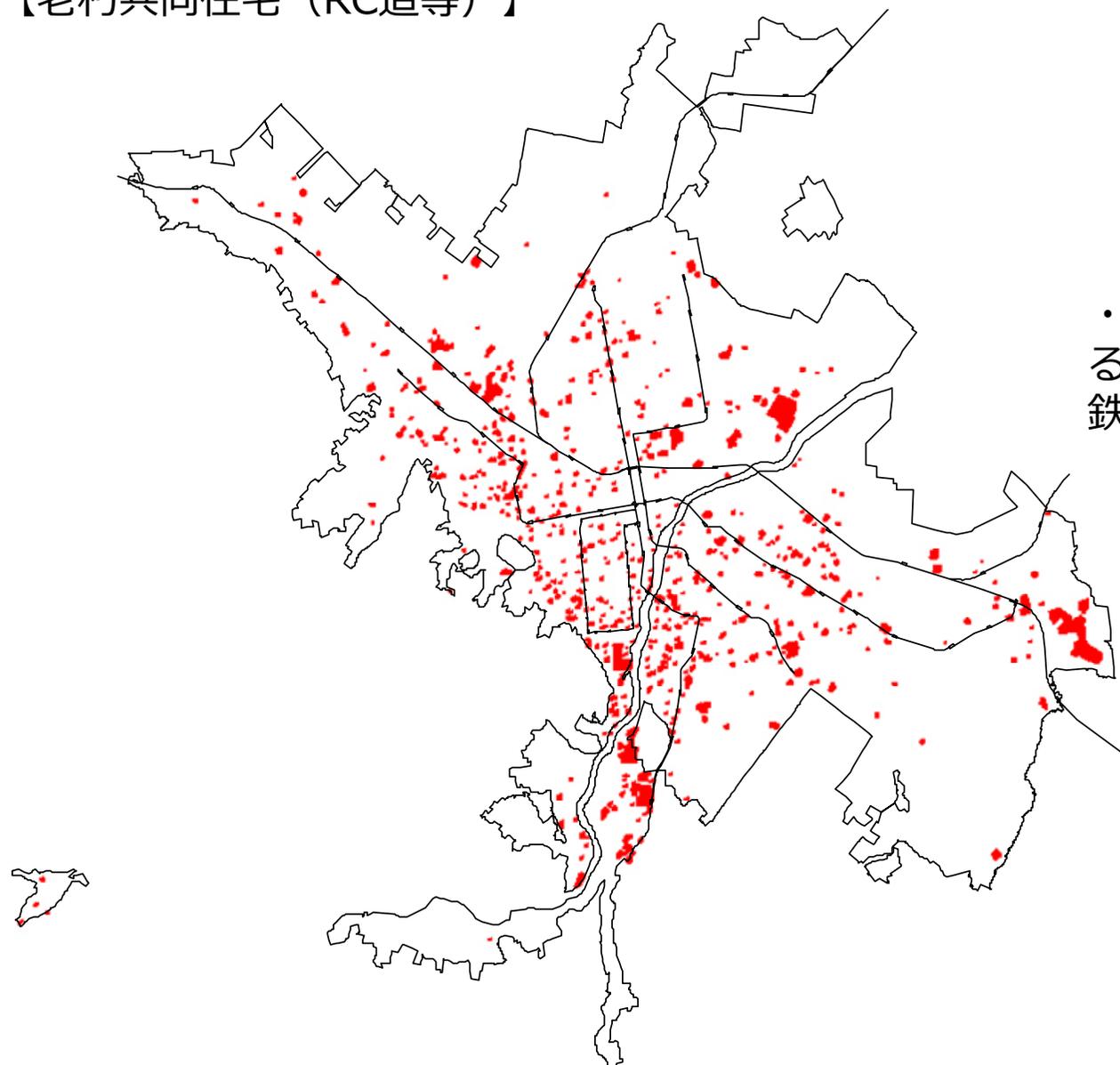


- 一定規模（1,000m<sup>2</sup>）以上の低未利用地（未利用宅地、資材置き場、青空駐車場）は、市内にある程度まんべんなく存在している。

図 1,000m<sup>2</sup>以上の低未利用地（H24.3月時点）【資料】都市計画基礎調査

### 土地利用の状況

#### 【老朽共同住宅（RC造等）】



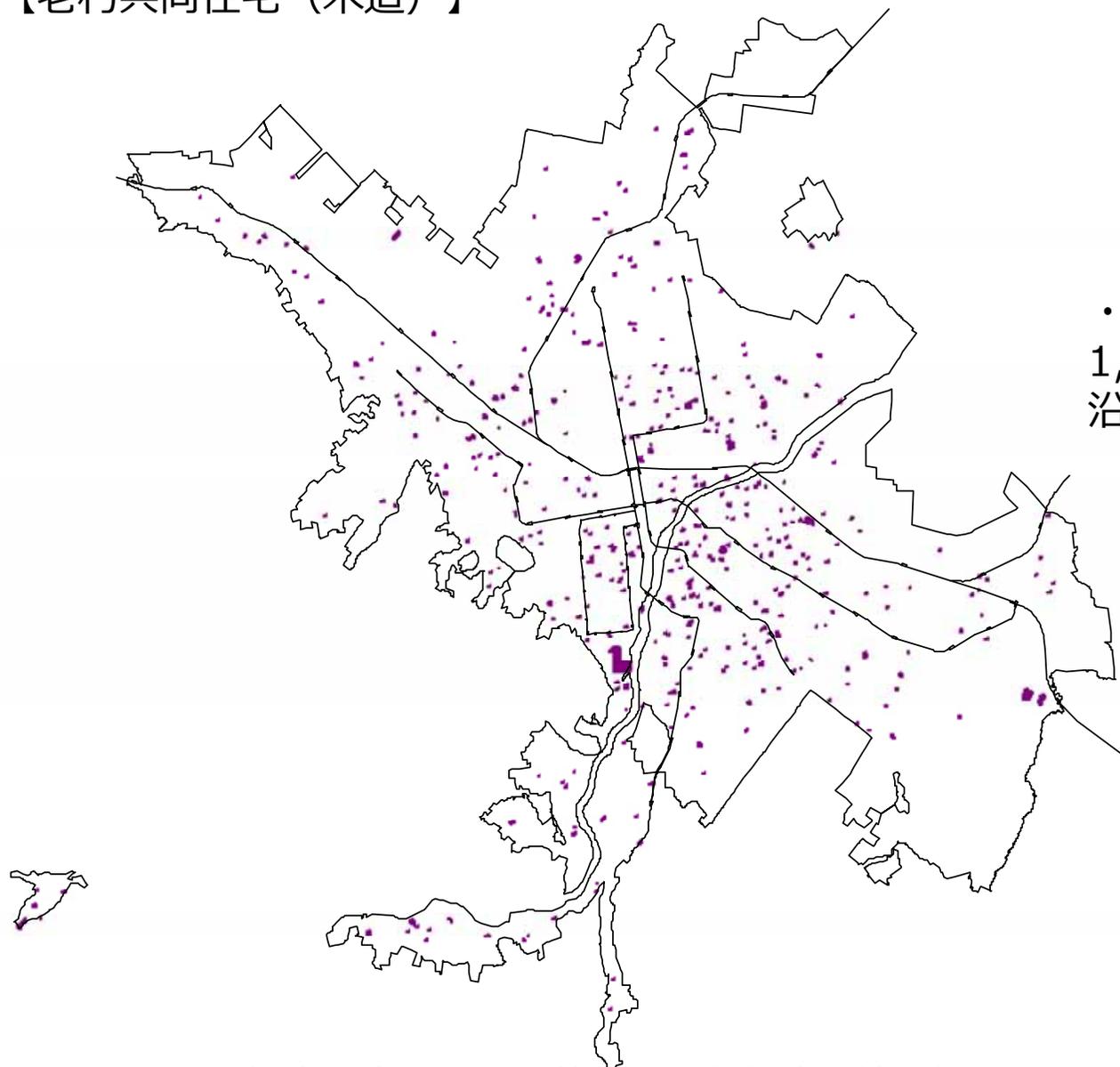
・老朽共同住宅（RC造等）が立地している1,000㎡以上の敷地は、中央区や地下鉄沿線などに多く存在している。

図 新耐震基準（S56）以前に建築の共同住宅（RC造等）が立地している1,000㎡以上の敷地（H24.3月時点）<sup>35</sup>

※築年数：31年以上 【資料】都市計画基礎調査

## 土地利用の状況

### 【老朽共同住宅（木造）】



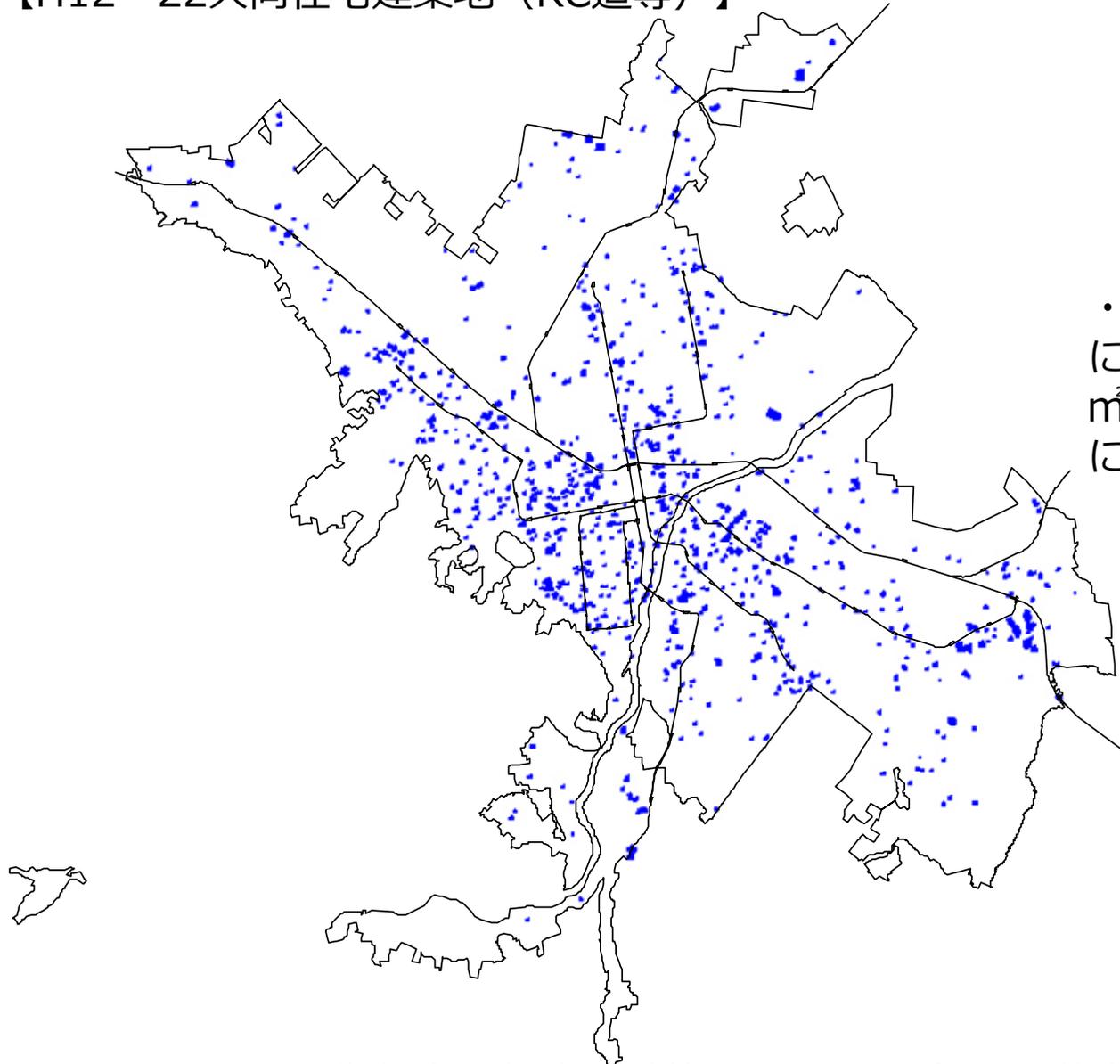
・老朽共同住宅（木造）が立地している1,000㎡以上の敷地は、中央区や地下鉄沿線などに比較的多く存在している。

図 新耐震基準（S56）以前に建築の共同住宅（木造）が立地している1,000㎡以上の敷地（H24.3月時点） 36

※築年数：31年以上 【資料】都市計画基礎調査

## 土地利用の状況

### 【H12～22共同住宅建築地（RC造等）】

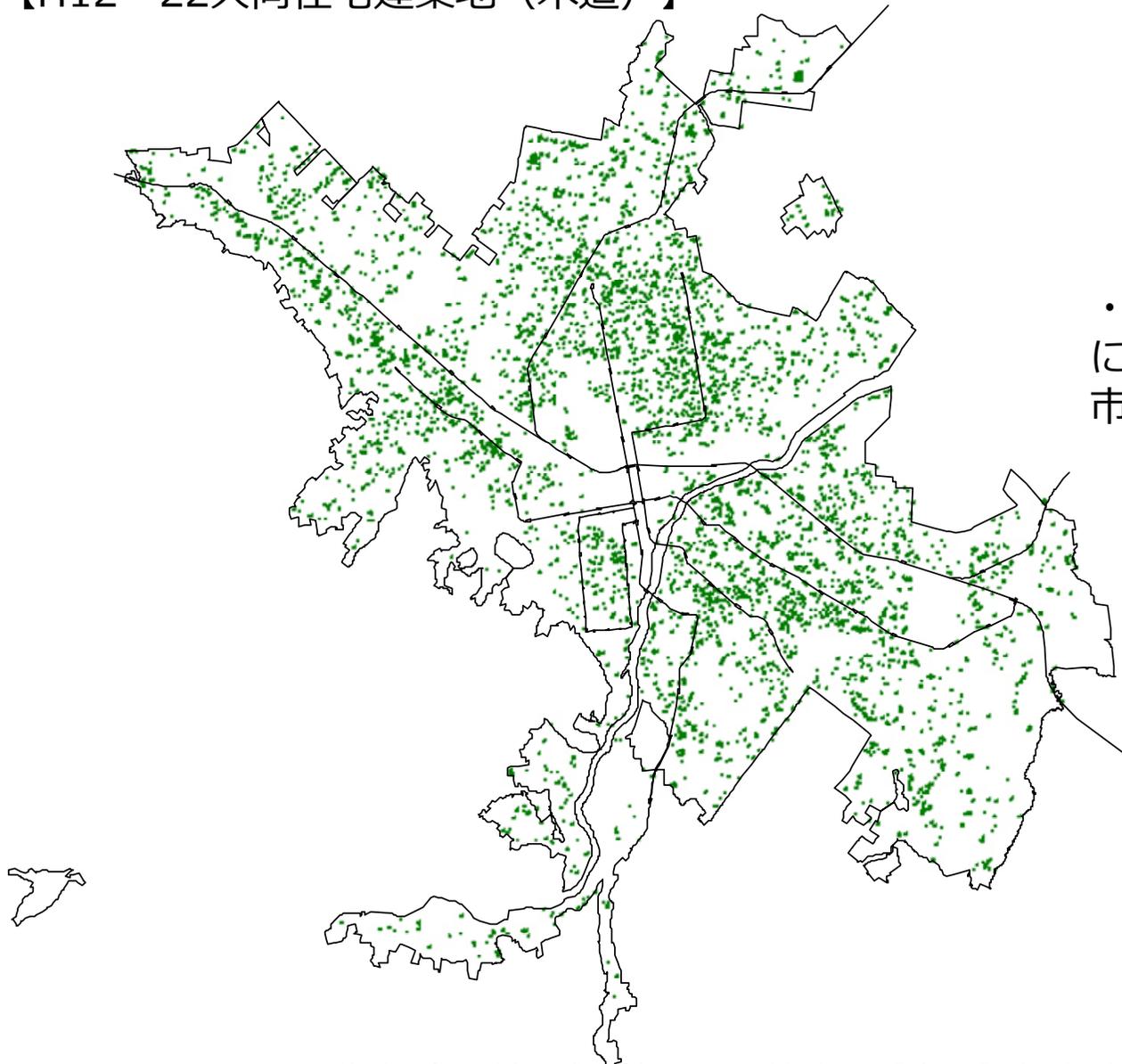


・平成12年(2000年)～平成22年(2010年)に共同住宅（RC造等）が建築された1,000㎡以上の敷地は、中央区や地下鉄沿線などに多く存在している。

図 H12-22に共同住宅（RC造等）が建築された1,000㎡以上の敷地 【資料】都市計画基礎調査

### 土地利用の状況

#### 【H12～22共同住宅建築地（木造）】

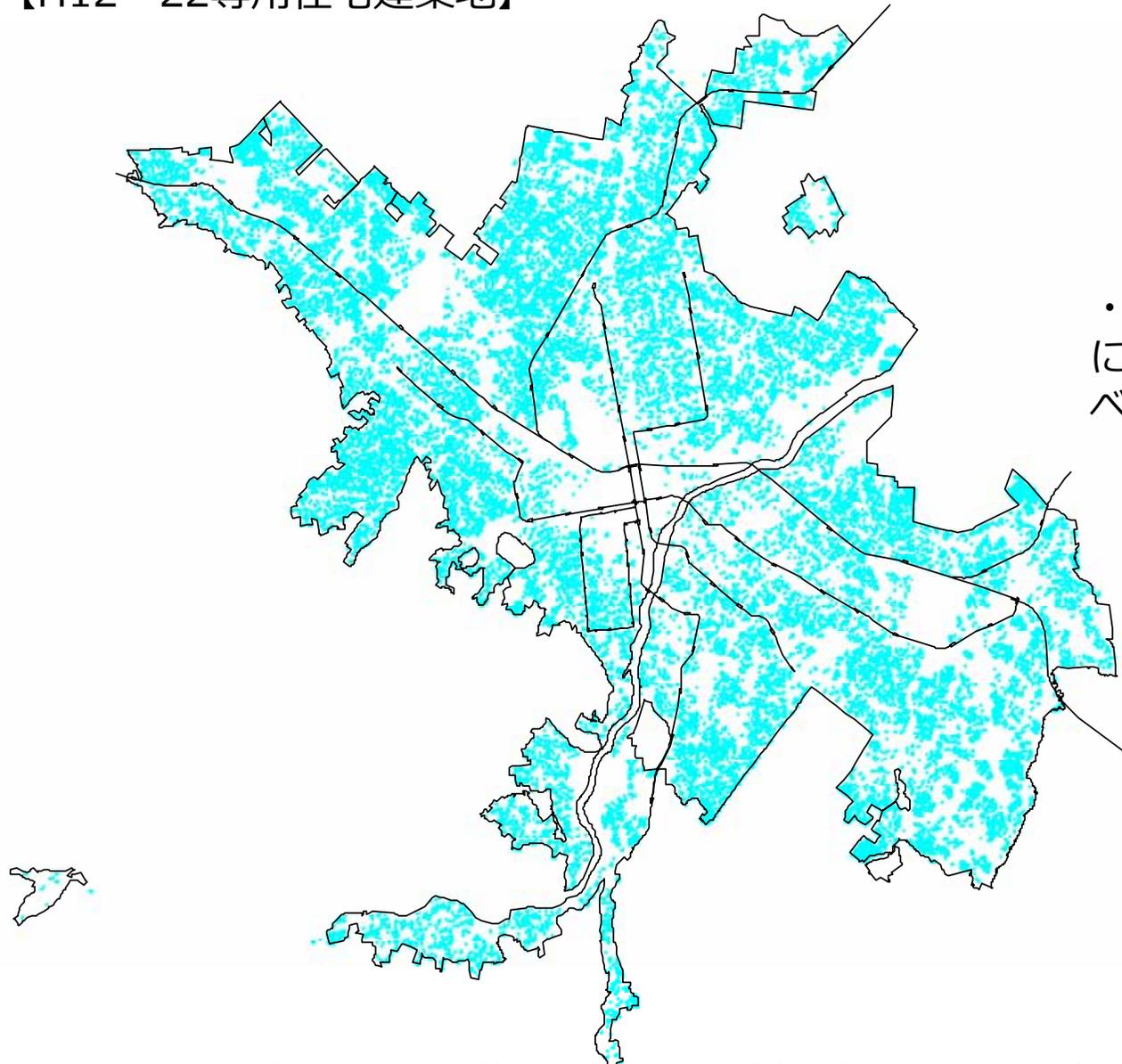


・平成12年(2000年)～平成22年(2010年)に共同住宅（木造）が建築された敷地は、市内まんべんなく存在している。

図 H12-22に共同住宅（木造）が建築された敷地 【資料】都市計画基礎調査

### 土地利用の状況

#### 【H12～22専用住宅建築地】



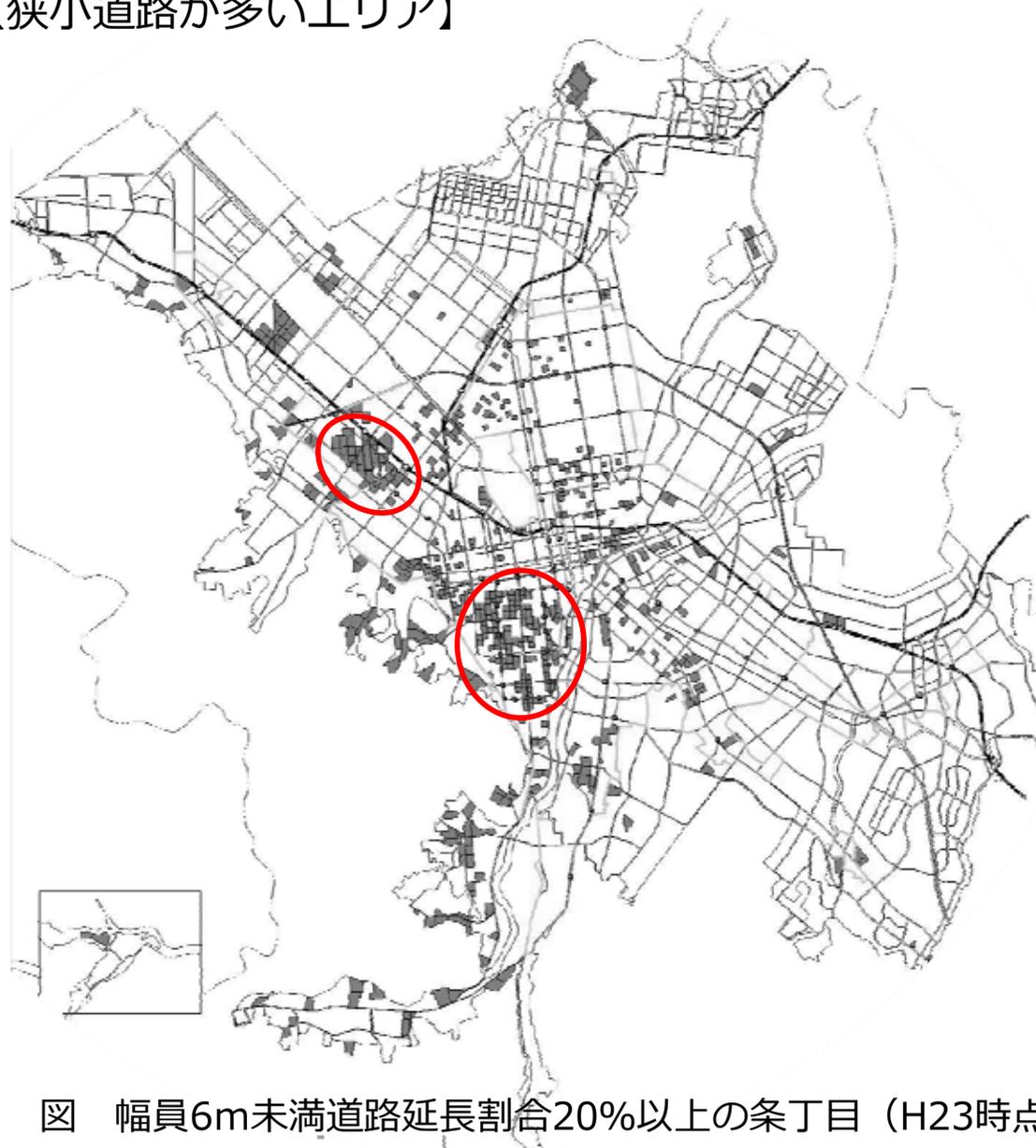
- ・平成12年(2000年)～平成22年(2010年)に専用住宅が建築された敷地は、市内まんべんなく存在している。

図 H12-22に専用住宅が建築された敷地

【資料】都市計画基礎調査

### 土地利用の状況

#### 【狭小道路が多いエリア】

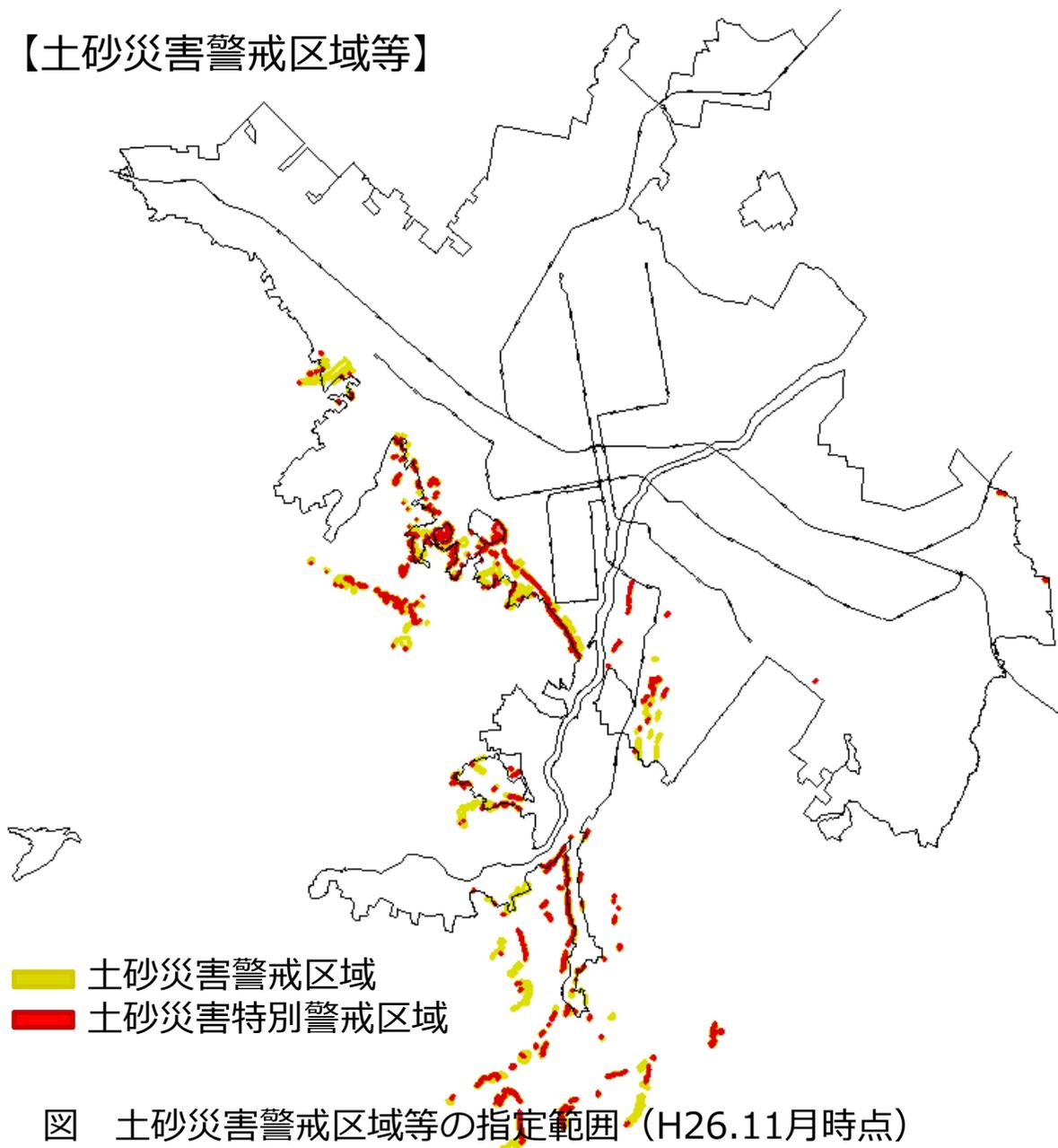


- 古くから市街地が形成されていた地域（昭和45年（1970年）DID区域）を中心に、狭小道路が多くなっている。
- 特に、中央区の南側や琴似周辺に多い。

図 幅員6m未満道路延長割合20%以上の条丁目（H23時点）

## 防災

### 【土砂災害警戒区域等】



・土砂災害警戒区域及び土砂災害特別警戒区域については、市内南西側の傾斜地などに指定されている。

※土砂災害警戒区域

急傾斜地の崩壊等が発生した場合に、住民等の生命又は身体に危害が生じるおそれがあると認められる区域。危険の周知、警戒避難体制の整備が行われる。

※土砂災害特別警戒区域

急傾斜地の崩壊等が発生した場合に、建築物に損壊が生じ住民等の生命又は身体に著しい危害が生ずるおそれがあると認められる区域。特定の開発行為に対する許可制、建築物の構造規制等が行われる。

図 土砂災害警戒区域等の指定範囲 (H26.11月時点)

### 居住誘導区域の基本的な考え方

【中心部（地下鉄駅周辺などの交通利便性の高いエリア）】

・ H12～22の人口動態からは、世代や家族構成によって、居住地選択における特徴に違いがみられ、特に生産年齢は、中心部への転入が多い傾向があった。  
・ 市民アンケート（H26）によると、居住環境として、買い物・通院・公共交通などの「生活利便性」を最も重視する傾向があり、中心部に住みたいと回答する市民が多かった。

全体的に居住地としてのニーズが高い

・ 今後の人口推計では、人口増加が著しい地域がある一方、交通利便性が高くても人口減少が見込まれる地域もある。  
（地下鉄駅周辺などの交通利便性が高いエリアには、都市機能が集積しており、人口減少により、それらの都市機能が低下すると、後背圏の利便性も低下してしまうことが懸念される）

将来的には、人口密度の維持・増加に向けた取り組みが必要な地域も存在

・ 土地利用状況からは、中心部においても、一定規模以上の低未利用地は多く存在している。また、更新時期を今後迎える大規模な共同住宅等についても多数存在している。

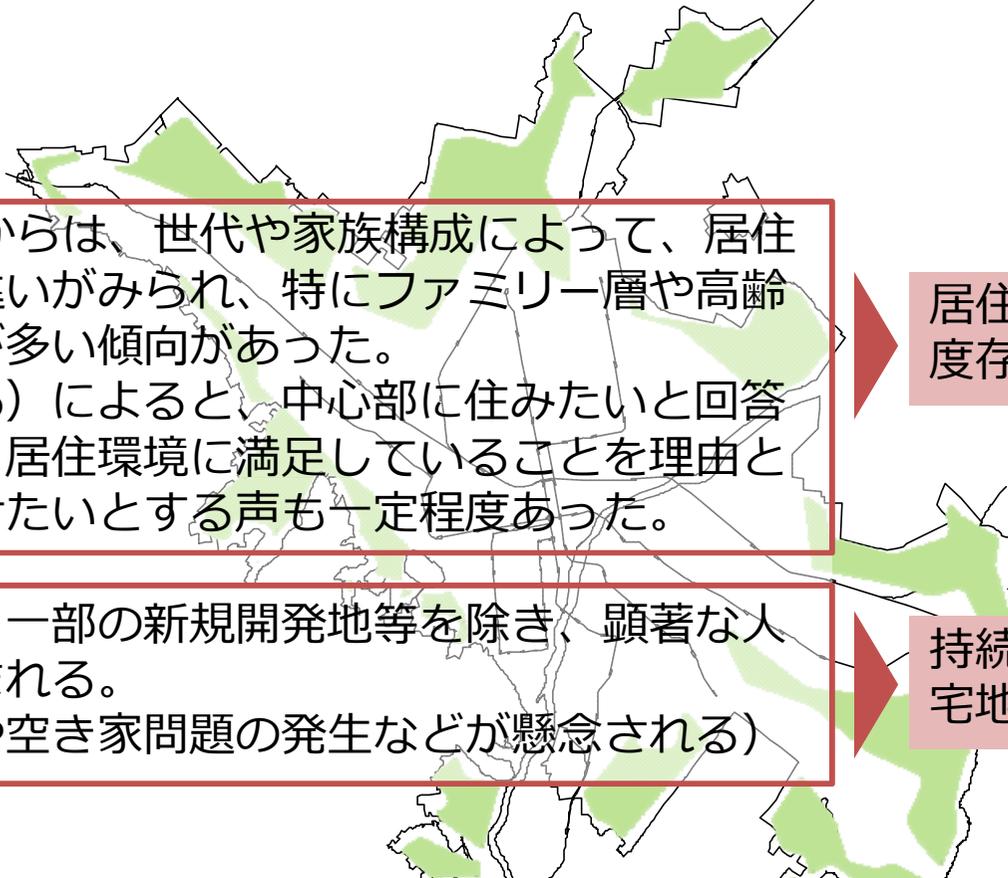
集合住宅を新たに建築するための敷地確保は可能

人口密度の維持・増加を図るため、土地の高度利用を基本とし、集合型の居住機能が集積することを目指す。

◆居住誘導区域の設定を検討

### 居住誘導区域の基本的な考え方

【郊外部】



・H12～22の人口動態からは、世代や家族構成によって、居住地選択における特徴に違いがみられ、特にファミリー層や高齢者は、郊外部への転入が多い傾向があった。

・市民アンケート（H26）によると、中心部に住みたいと回答する市民も多い一方で、居住環境に満足していることを理由として、郊外部に住み続けたいとする声も一定程度あった。

居住地としてのニーズは一定程度存在

・今後の人口推計では、一部の新規開発地等を除き、顕著な人口減少・高齢化が見込まれる。  
（コミュニティの衰退や空き家問題の発生などが懸念される）

持続的なコミュニティ形成や住宅地の質の向上が必要



居住誘導区域への設定は行わないが、生活利便機能や生活交通を確保しつつ、持続的なコミュニティや魅力ある住宅地の形成を目指した取り組みを推進する。

◆（仮称）居住ストック活用区域※の設定を検討

※都市再生特別措置法で定められた区域ではないが、札幌市独自に設定する。

### 居住誘導区域の設定（現時点における想定）

#### 【居住誘導区域】

人口密度の維持・増加を図るため、土地の高度利用を基本とし、集合型の居住機能が集積することを目指す区域

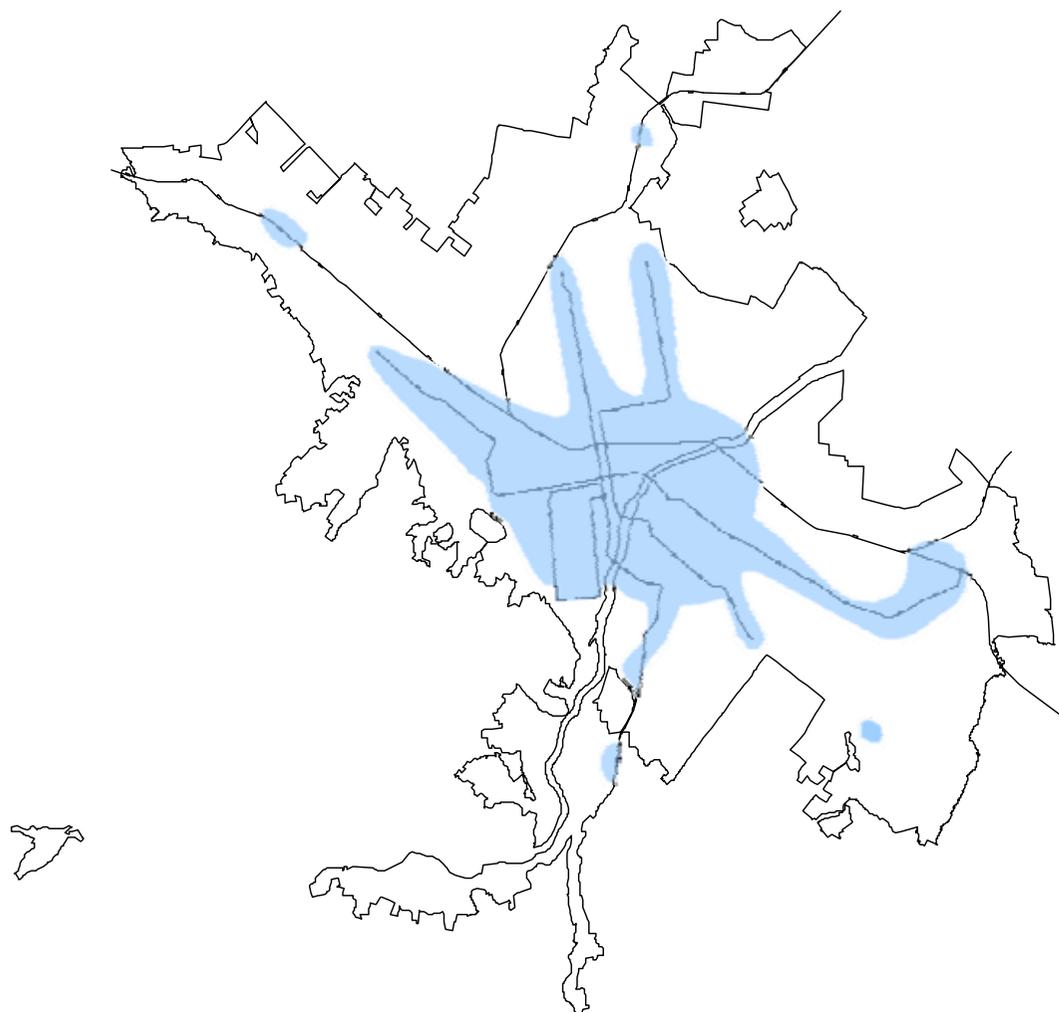


図 居住誘導区域のイメージ

#### ◆ 区域設定の手順（想定）

- ①札幌市まちづくり戦略ビジョンで指定している「複合型高度利用市街地」と「地域交流拠点」をベースとする。
- ②その他、複合型高度利用市街地内でも地域交流拠点でもないJR駅については、乗降者数や圏域人口等を整理した上で、区域への追加を検討。
- ③上記のうち、工業地や流通業務地、災害の危険度が高い地域などの居住に向かないエリアを除外する。
- ④地下鉄駅やJR駅への近接性を考慮して、徒歩圏外エリアを除外する。
- ⑤用途地域等の土地利用規制の状況などを鑑みて、区域の精査を行う。

### 都市機能誘導区域・誘導施設の設定に当たっての着目点と検討の流れ

#### 【着目点】

◆居住誘導区域内の市民の生活を支える上で必要な機能

必要最低限の生活利便機能

公共サービス機能

◆居住誘導区域内で人口減少が見込まれる地域へ居住を誘導するために必要な機能

地域の魅力を高める都市機能

◆本市の国際競争力を高めるために必要な都市機能

都心の魅力を高める都市機能

### 都市機能誘導区域・誘導施設の設定に当たっての着目点と検討の流れ

◆居住誘導区域内の市民の生活を支える上で必要な機能

#### 必要最低限の生活利便機能

【検討の流れ】

##### ①誘導施設候補の抽出

現在の立地状況等から、居住誘導区域内において、生活利便機能に不足がないかを確認

##### ②誘導施設の設定

①で抽出した誘導施設候補のうち、立地適正化計画で誘導施設として位置付け、限定的なエリアに誘導すべき機能は何かを検討

##### ③都市機能誘導区域の設定

誘導施設を誘導すべきエリアはどこかを検討

#### 公共サービス機能

【検討の流れ】

##### ①適切な公共サービス提供のあり方の検討

効率的な行財政運営の視点などから、今後の公共施設のあり方を検討（札幌市まちづくり戦略ビジョン、市有建築物の配置基本方針）

##### ②都市機能誘導区域・誘導施設の設定

適切な公共サービス提供の実現を担保する観点から、立地適正化計画における公共施設の位置づけを検討

### 都市機能誘導区域・誘導施設の設定に当たっての着目点と検討の流れ

◆居住誘導区域内で人口減少が見込まれる地域へ居住を誘導するために必要な機能

#### 地域の魅力をもつ都市機能

【検討の流れ】

##### ① 都市機能誘導区域の設定

居住誘導区域内へ居住を誘導するに当たり、どの場所の魅力をもつことが効果的かつ効率的かを検討

##### ② 誘導施設候補の抽出

①で設定した区域の魅力向上のため、どのような都市機能を誘導すべきかを考察

##### ③ 誘導施設の設定

②で抽出した誘導施設候補のうち、立地適正化計画で誘導施設として位置付け、限定的なエリアに誘導すべき機能は何かを検討

◆本市の国際競争力を高めるために必要な機能

#### 都心の魅力をもつ都市機能

【検討の流れ】

##### ① 誘導施設候補の抽出

本市の国際競争力向上を図るために必要な都心の魅力をもつため、どのような都市機能を誘導すべきかを考察（都心まちづくり計画）

##### ② 誘導施設の設定

①で抽出した誘導施設候補のうち、立地適正化計画で誘導施設として位置付け、都心に限定して誘導すべき機能は何かを検討

## 必要最低限の生活利便機能【医療施設】

### ◆現在の徒歩圏カバー状況

#### 【診療所】

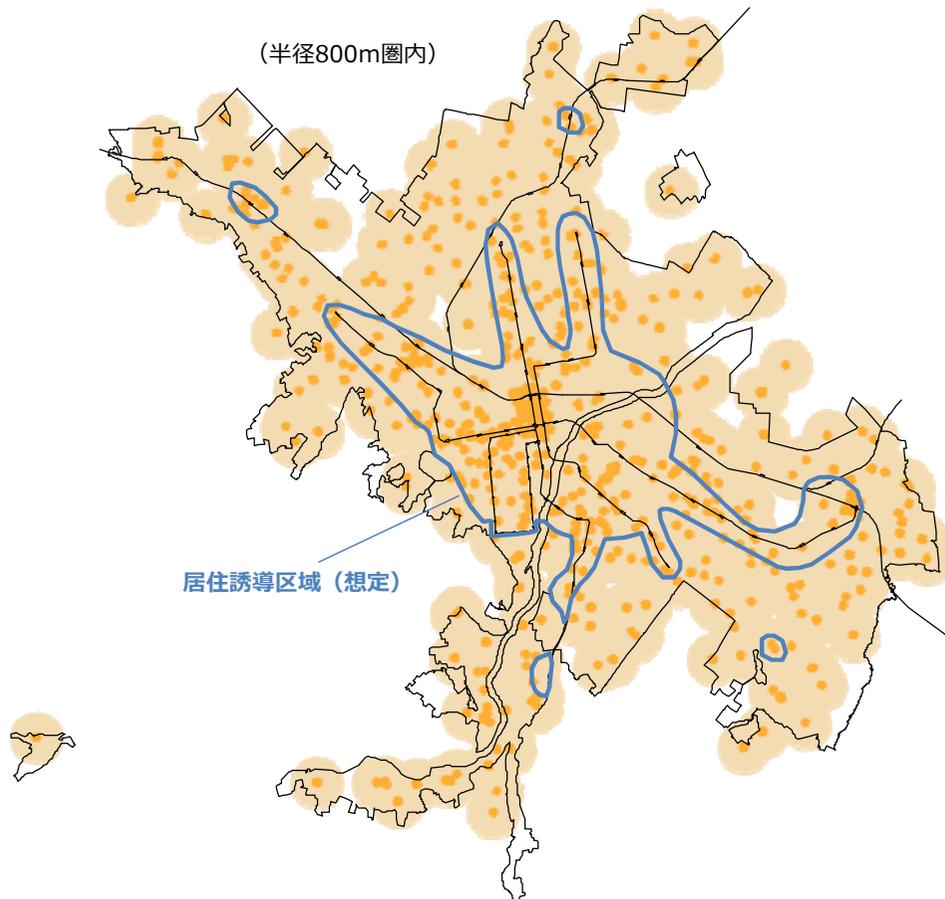


図 内科を備えた診療所（病床数20未満）：市内651か所  
【出典】医療施設名簿（H26.10月）

#### 【病院】

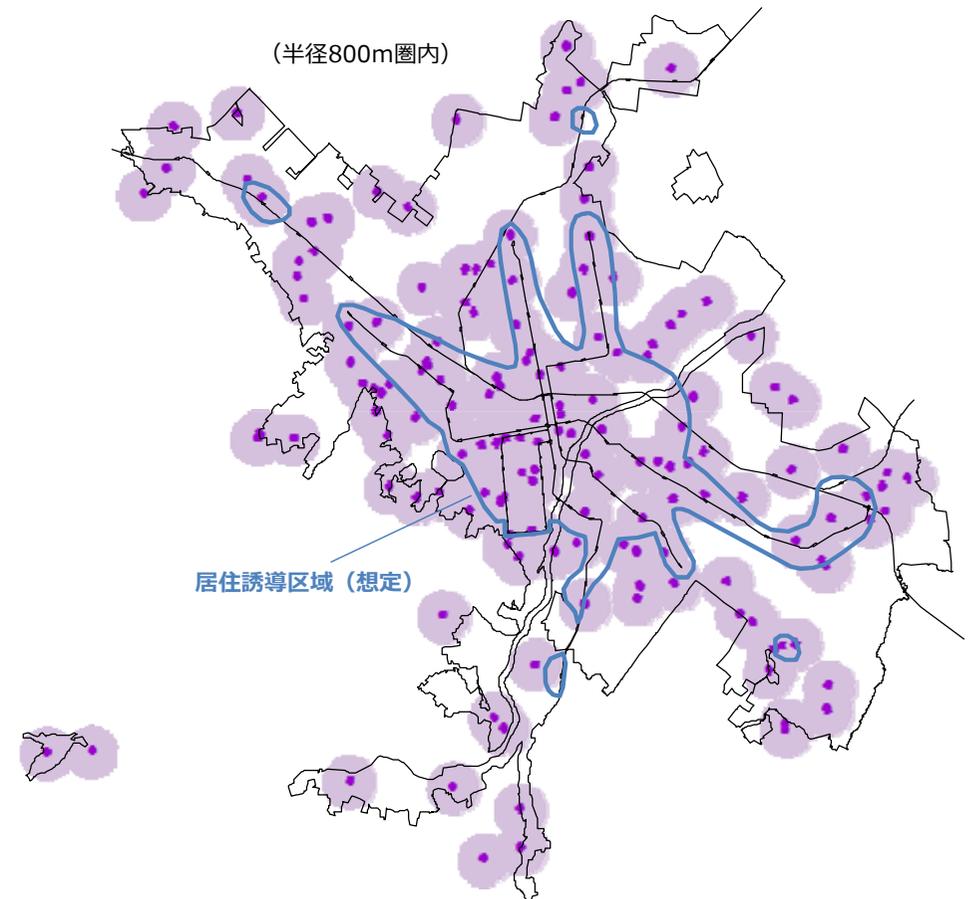


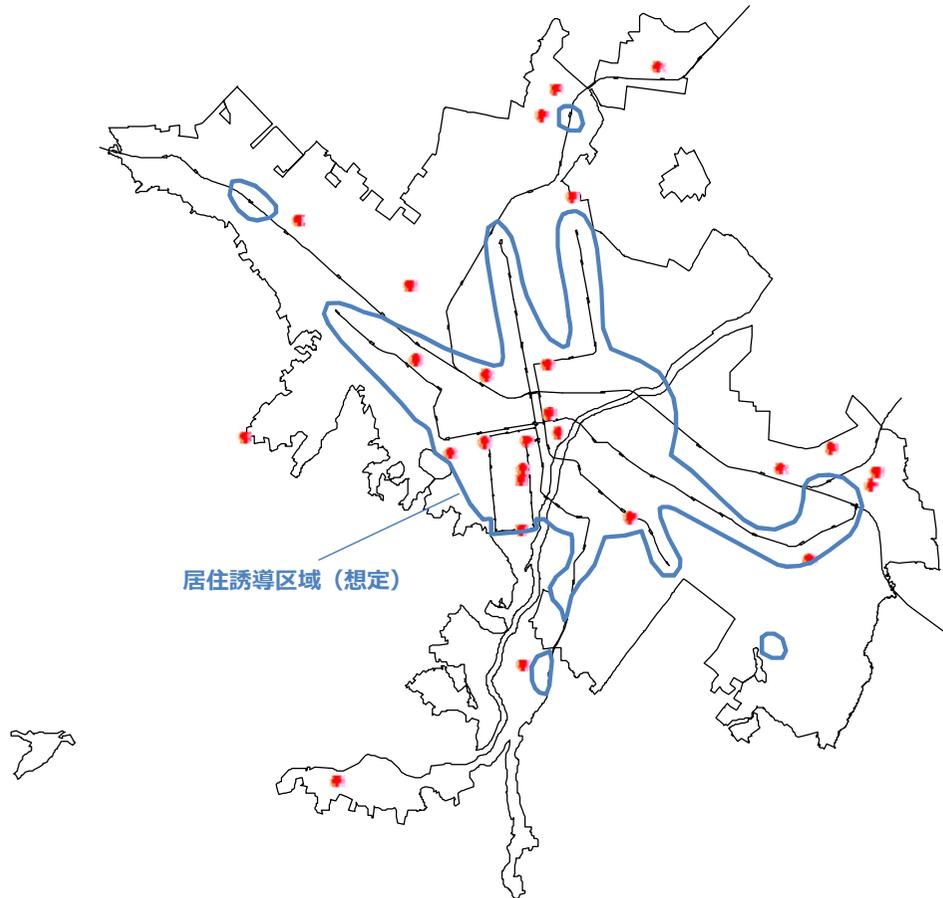
図 内科を備えた病院（病床数20以上）：市内156か所  
【出典】医療施設名簿（H26.10月）

・居住誘導区域（想定）内においては、診療所・内科を備えた病院については、ほぼ全域で徒歩圏に立地している。

## 必要最低限の生活利便機能【医療施設】

### ◆近年の立地状況

【病院】 <H12~22の立地状況>



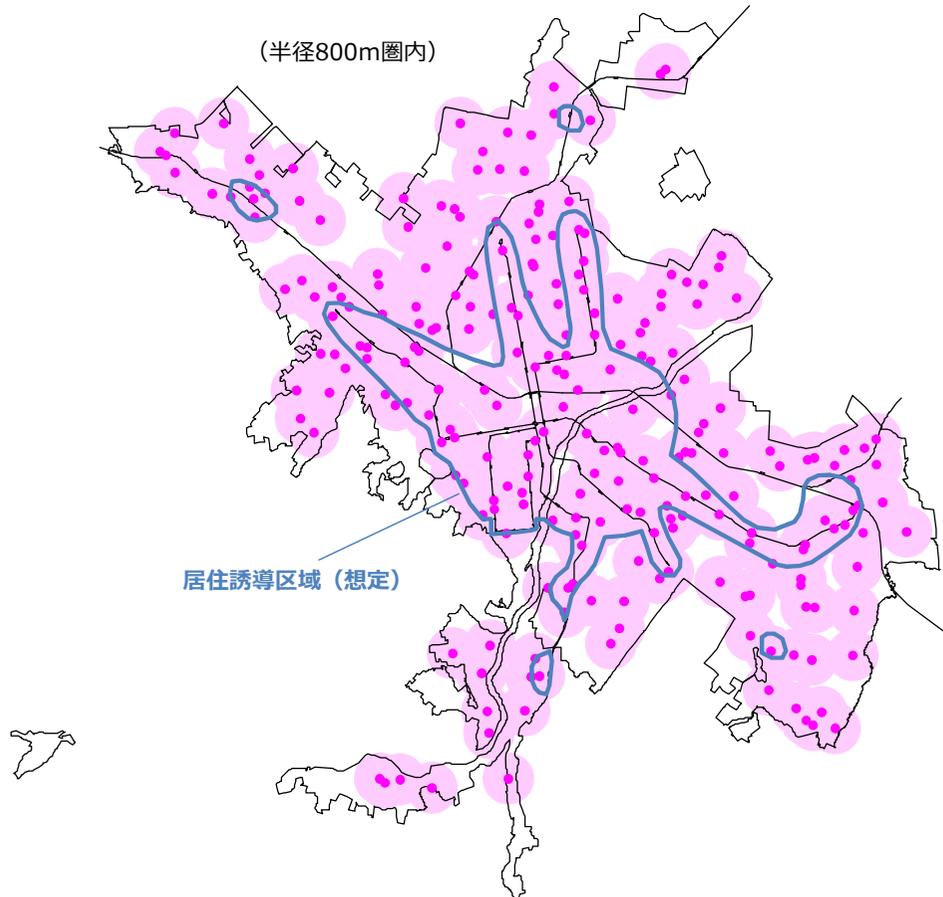
・平成12年(2000年)~平成22年(2010年)に立地された病院は、居住誘導区域(想定)内に比較的多く存在している。

図 H12-22に立地された内科を備えた病院(病床数20以上)  
: 市内26か所※居抜きを含む 【出典】医療施設名簿(H26.10月)

## 必要最低限の生活利便機能【商業施設】

### ◆現在の徒歩圏カバー状況

#### 【商業施設（食料品取扱店舗）】



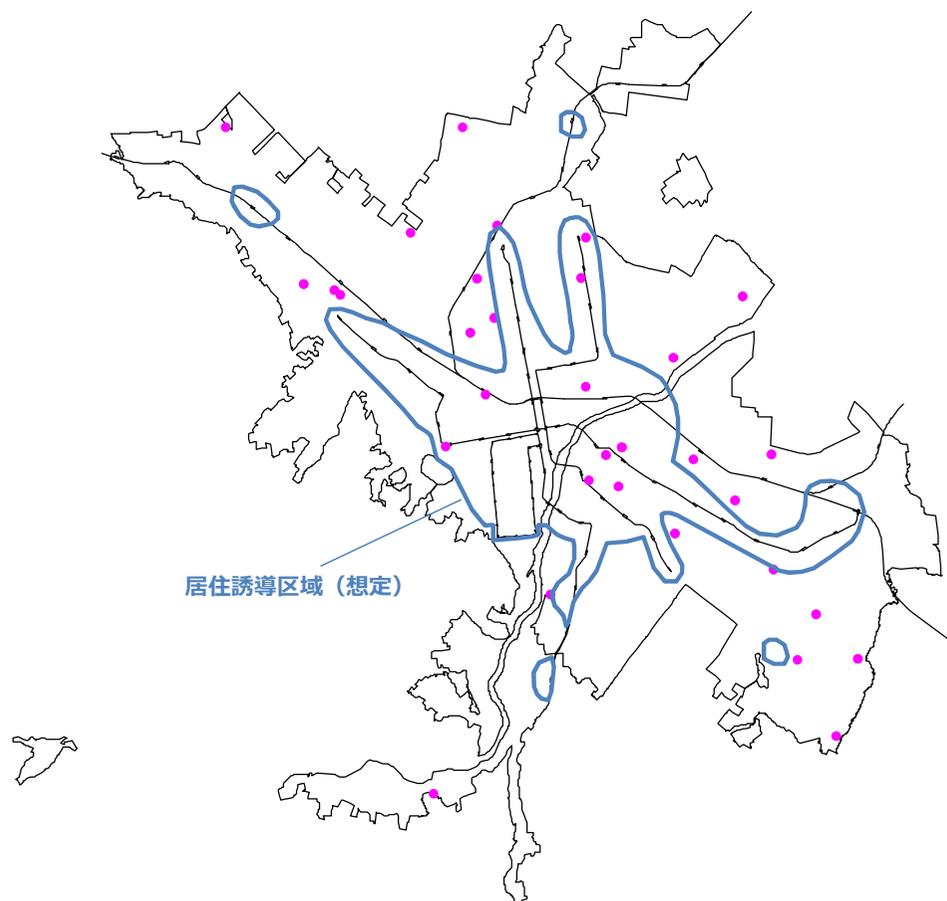
- ・居住誘導区域（想定）内においては、食料品取扱店舗については、ほぼ全域で徒歩圏に立地している。

図 商業施設（床面積1,000㎡以上の小売店舗）  
：市内247か所 【出典】都市計画基礎調査（H23）

## 必要最低限の生活利便機能【商業施設】

### ◆近年の立地状況

【商業施設（食料品取扱店舗）】 <H12~22の立地状況>



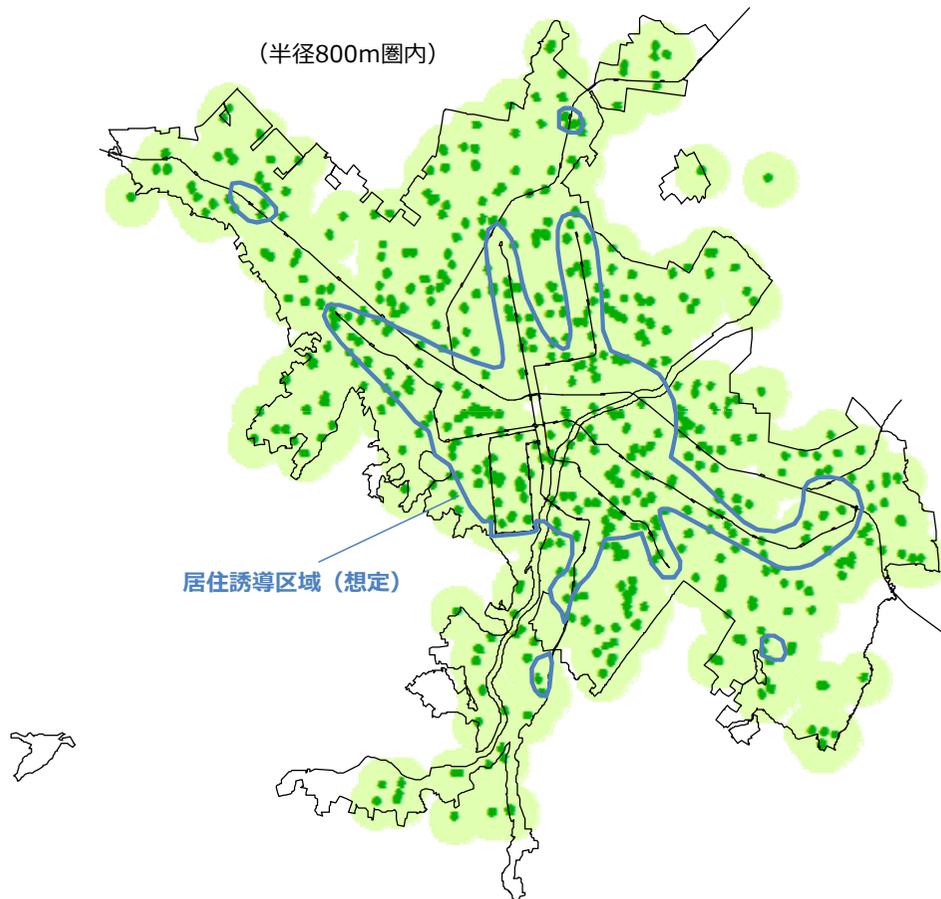
- ・平成12年(2000年)~平成22年(2010年)に大店立地法に基づく届出があった商業施設（食料品取扱店舗）は、居住誘導区域（想定）内に比較的多く立地している。

図 H12-22に大店立地法5条第1項に基づく届出があった商業施設（生鮮食料品を取り扱う店舗のみ）：市内32か所

## 必要最低限の生活利便機能【福祉施設】

### ◆現在の徒歩圏カバー状況

#### 【通所介護（デイサービス）】



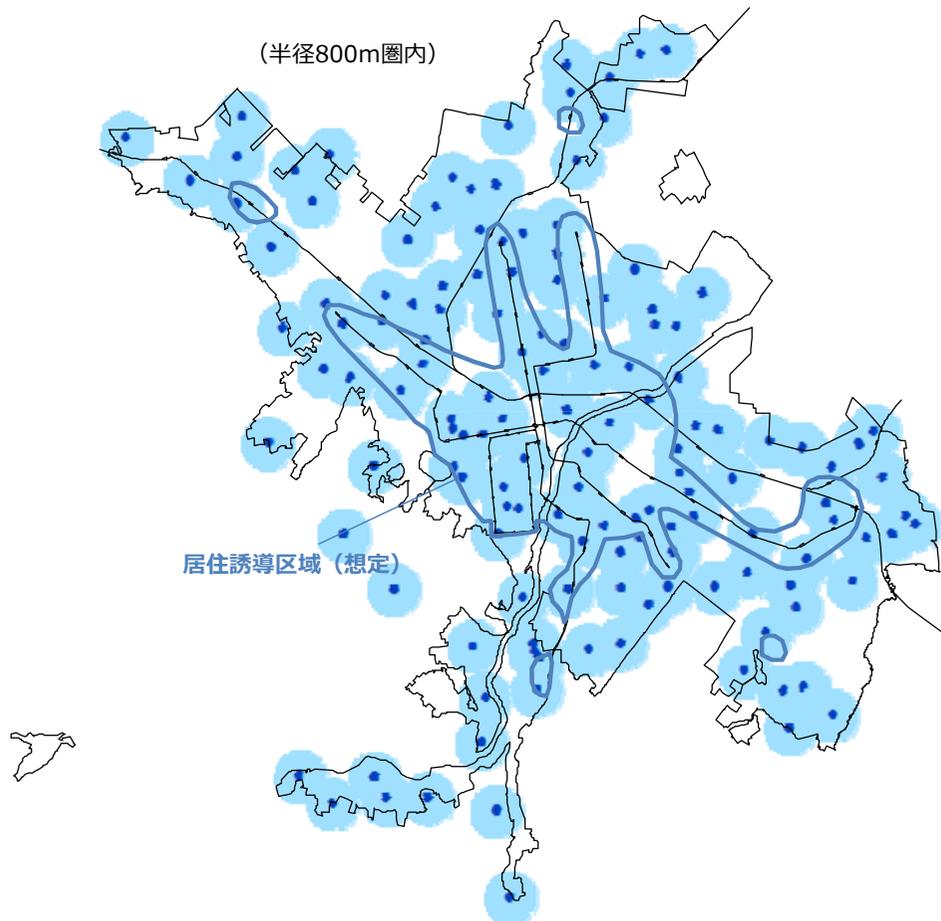
- ・居住誘導区域（想定）内においては、通所介護（デイサービス）施設については、ほぼ全域で徒歩圏に立地している。

図 本市が指定している通所介護事業所（デイサービス）  
：市内560か所 【出典】札幌市介護保険課

## 必要最低限の生活利便機能【子育て関連施設】

### ◆現在の徒歩圏カバー状況

#### 【幼稚園】



#### 【保育所】

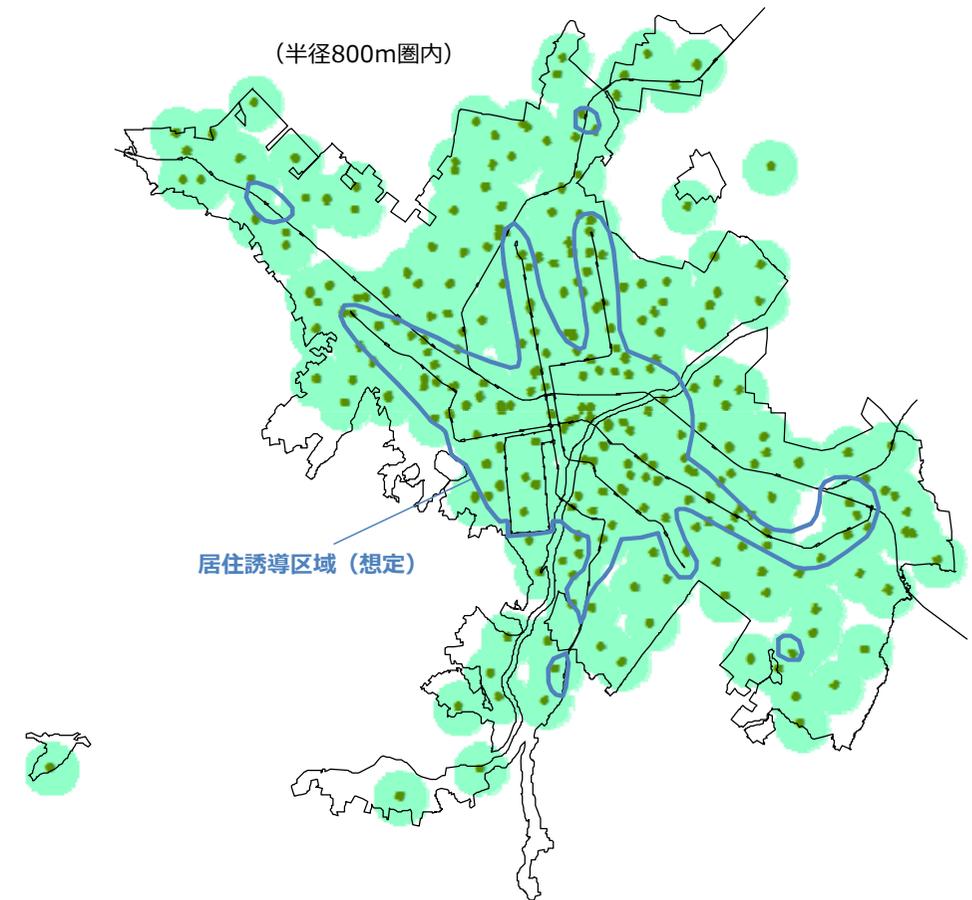


図 幼稚園：市内141か所

【出典】(一社)札幌市私立幼稚園連合会HP  
市ホームページ (施設案内)

図 認可保育所：市内272か所

【出典】札幌市認可保育所等一覧表 (札幌市こども未来局施設運営課)

・居住誘導区域 (想定) 内においては、幼稚園、保育所については、ほぼ全域で徒歩圏に立地している。

## 必要最低限の生活利便機能

必要最低限の生活利便機能	立地状況	
	居住誘導区域内	居住誘導区域外
医療施設 (内科を備えた診療所・病院)	ほぼ全域で徒歩圏内に立地 (近年増加傾向)	ほぼ全域で徒歩圏内に立地
商業施設 (食料品取扱店舗)	ほぼ全域で徒歩圏内に立地 (近年増加傾向)	徒歩圏内に立地していない 地域も存在
福祉施設 (通所介護)	ほぼ全域で徒歩圏内に立地	ほぼ全域で徒歩圏内に立地
	※今後、全市的に高齢化が進む中では、全体的な施設増加が見込まれる	
子育て関連施設 (幼稚園・保育所)	ほぼ全域で 徒歩圏内に立地	徒歩圏内に立地していない 地域も存在
	※全市的に待機児童が多い現状では、全体的な量的拡大が求められている	

**居住誘導区域内においては、必要最低限な生活利便機能はすでに立地している**

→全市的に不足している機能はあるが、居住誘導区域のみに誘導すべきものではないため、誘導施設候補はなし

※居住誘導区域外（（仮称）居住ストック活用区域）においては、必要最低限な生活利便機能が徒歩圏内に立地していない地域が存在している。これらの地域に対しては、生活利便機能や生活交通を確保しつつ、持続的なコミュニティや魅力ある住宅地の形成を目指した取組の方向性について、別途整理することとする。

## 公共サービス機能

### ◆現在の立地状況

#### 【図書館】

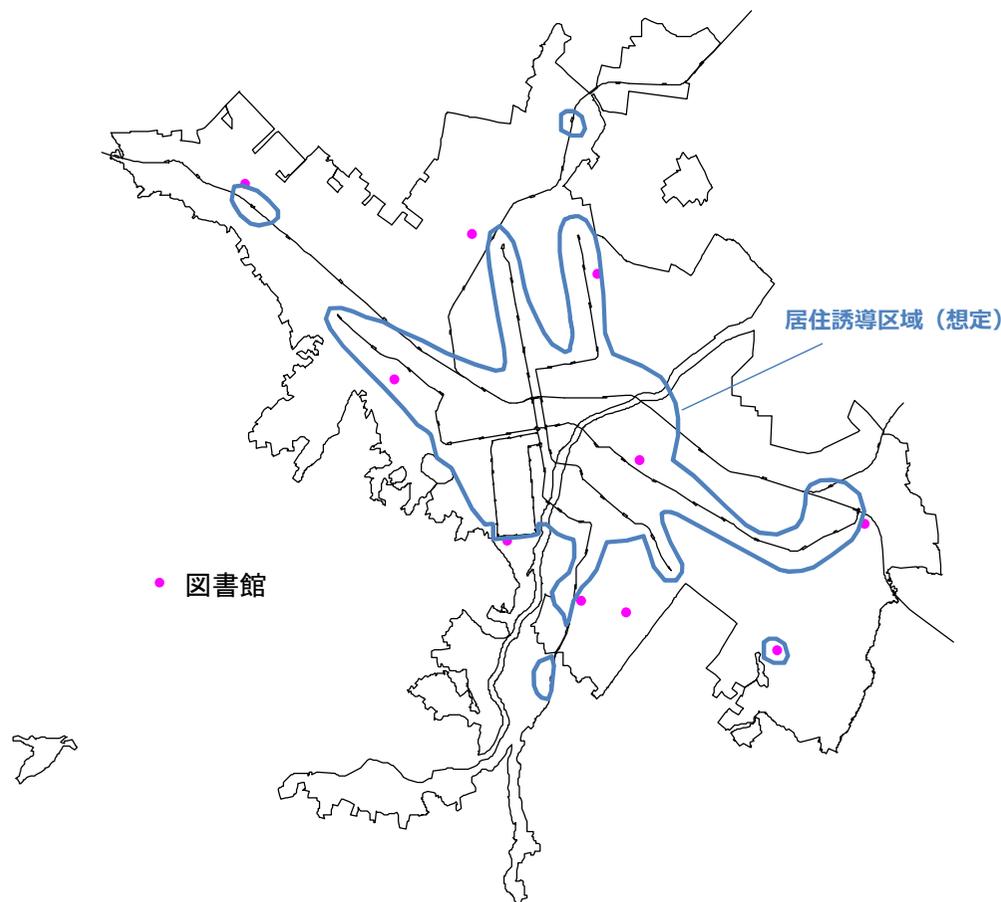


図 図書館：市内10か所 【出典】市ホームページ（施設案内）

#### 【体育館・プール】

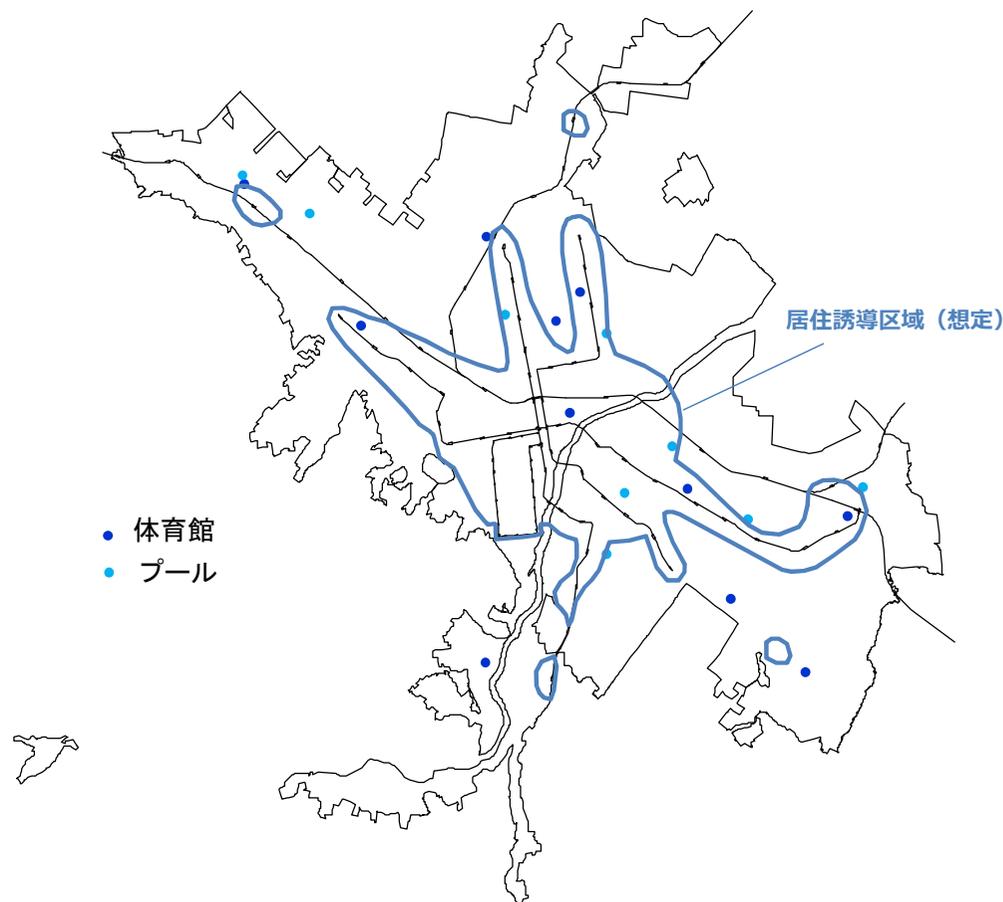


図 体育館：市内10か所、プール：市内9か所  
【出典】市ホームページ（施設案内）

### ◆札幌市まちづくり戦略ビジョン（戦略編）

#### 第3章 戦略の展開に当たって踏まえるべき行財政運営の視点

## 5 市有財産の保全と活用

### (1) 市有建築物の更新

少子高齢化に伴う市民ニーズの変化に応じた新たなまちづくりと、今後発生する市有建築物の大量更新の潜在的な需要を踏まえ、複合的利用や機能転換などを進めることで、総量を抑制しつつ、市民の利便性を高める工夫をしていきます。

また、既存の行政区域などにとらわれない効率的で利便性の高い施設配置の在り方についても検討を進めます。

## 公共サービス機能

### ◆市有建築物の配置基本方針

#### 2 「主要な駅周辺などの地域交流拠点」における取組方針

##### 【地域交流拠点への公共施設の集約化】

主要な地下鉄駅・JR駅周辺などの地域交流拠点は、地域住民にとってアクセスが容易であることから、商業・業務・医療などの都市機能や行政・交流機能などを集積するとともに、駅周辺のバリアフリー化や空中歩廊や地下歩行ネットワークによる施設間の接続促進などの取組を進めます。



##### 【行政区単位施設等が持つ機能のあり方】

区民センター、図書館など行政区単位施設等が持つ地域の核となる交流機能や中核的な図書館機能については、区役所の建替えなどに合わせて、複合化などにより地域交流拠点等に集約していきます。

また、スポーツ競技機能などの高次な機能については、現行の配置基準の見直しも考慮し、原則として、利便性の高い地域交流拠点等に効果的に配置していきます。

## 公共サービス機能

【本市を取り巻く状況】

人口減少

少子高齢化

【求められる視点】

効率的な行財政運営

多様化する市民ニーズ・  
地域ニーズへの対応

【今後の公共施設のあり方】

集約化

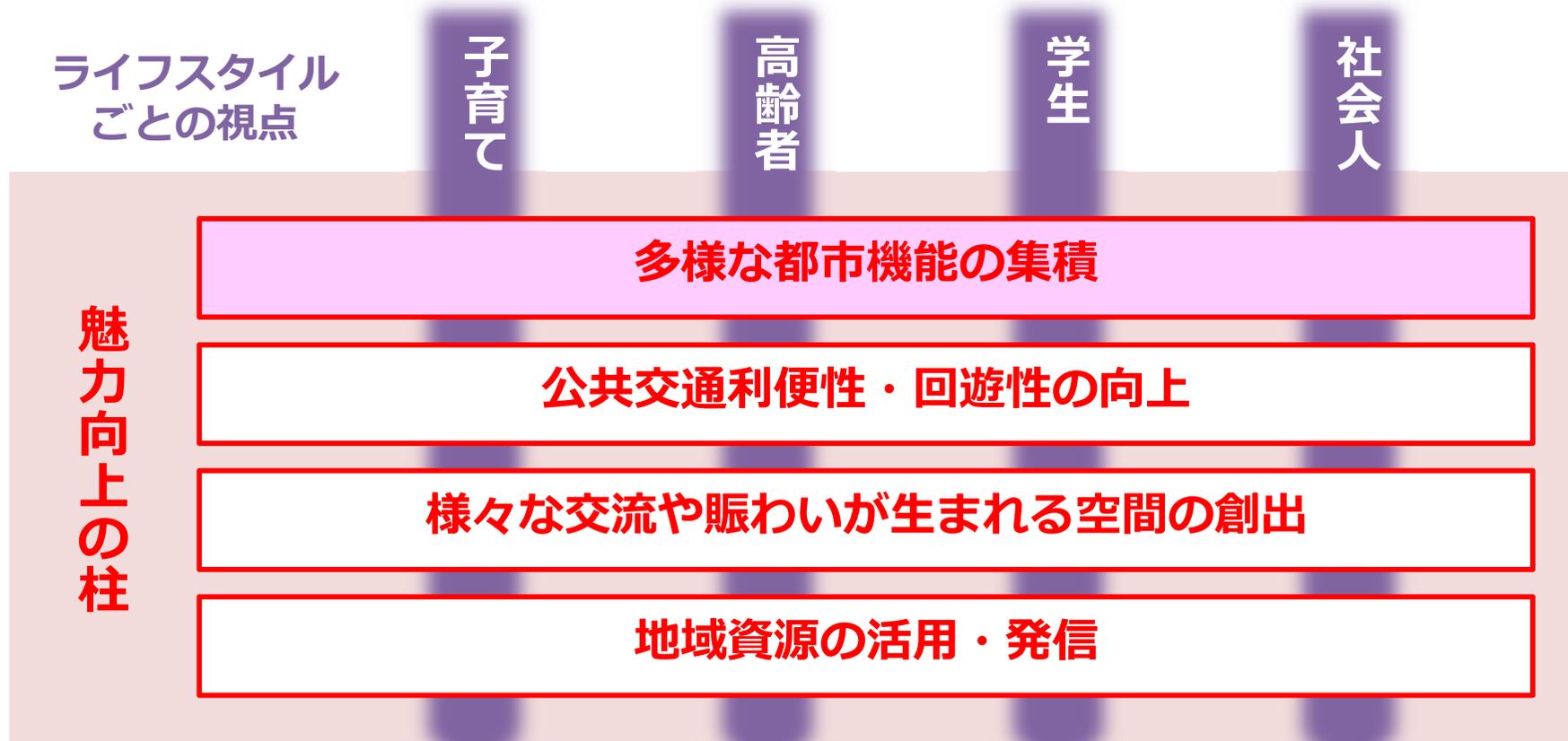
複合化

・適切な公共サービス提供の実現を立地適正化計画において担保

**多くの市民が利用する公共施設について、地域交流拠点等における誘導施設への設定を検討**

## 地域の魅力を高める都市機能

【地域の魅力を向上させる要素】



- ・地域の魅力向上に当たっては、上記の「魅力向上の柱」を複合的に推進させていくことが必要。
- ・居住誘導区域内で人口減少が見込まれる地域へ居住を誘導するためには、“地域交流拠点”の魅力を高めることが重要と考えられるが、魅力向上のためにどのような都市機能を誘導施設に設定するべきかについては、現時点では明確な結論が出ていない。

**地域交流拠点の魅力を高める都市機能について、今後も引き続き検討**

## 都心の魅力を高める都市機能

### ◆都心まちづくり計画の見直しの方向性

#### 初手となる取組

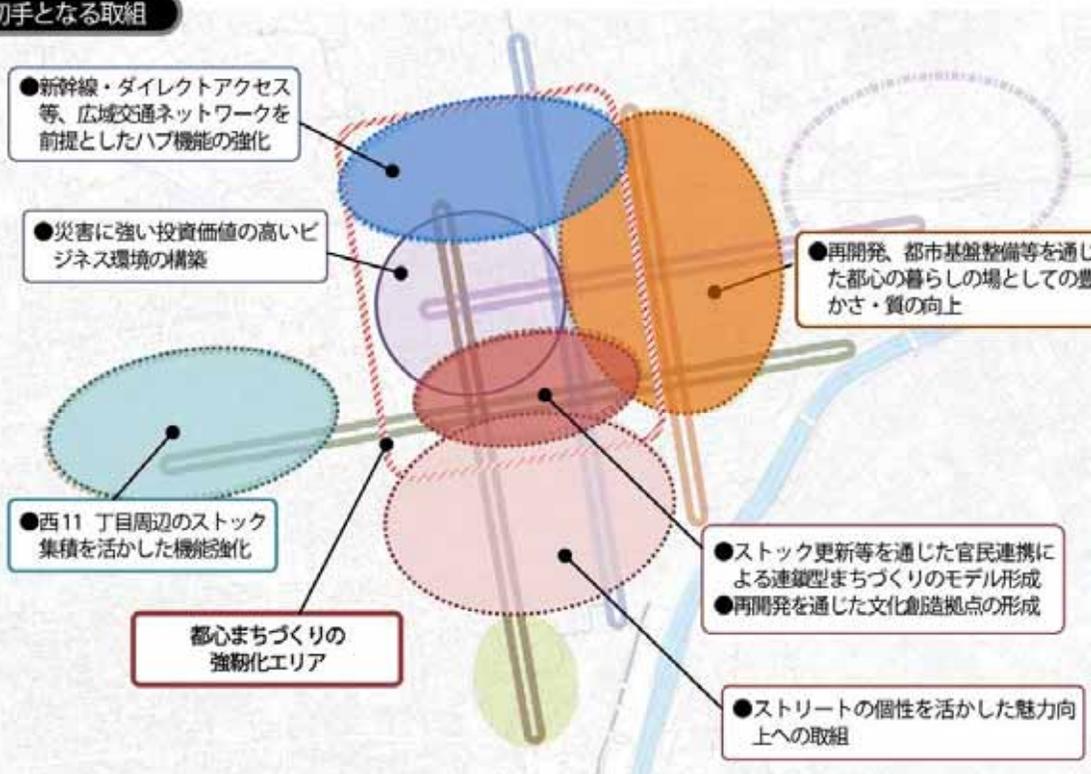


図 初手となる取組

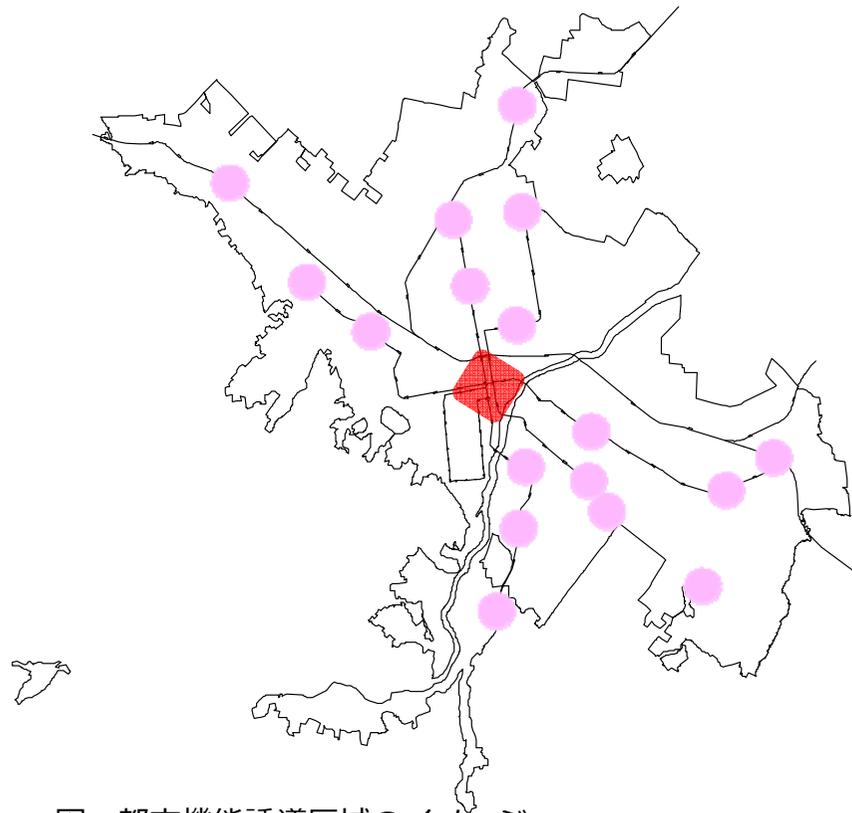
投資・人材を誘引する魅力のある都市空間形成	【都心ビジネス地区】 強靱な都心のビジネスエリア	●札幌の災害に強い地理特性と既存インフラの活用により、エネルギーセキュリティの高い都市基盤を形成するとともに、建築物の防災性能強化の促進による企業のBCPを実現し、安全なビジネス地区としての付加価値を向上し、国内外からの投資を誘引
	【札幌駅交流拠点】 ゲートウェイ	●国際的なビジネス・観光ハブとして、受入環境、交流促進環境を形成 ●北海道・札幌の魅力、情報を発信するアンテナ機能、にぎわい交流機能を誘導
	【西11丁目周辺】 MICE・コンベンションコアの形成	●MICE・コンベンション施設や文化施設、情報発信施設（放送局）等の集積を活かし、都心各エリアとの連携から新たな札幌ブランドを創造・展開
	【大通・創世交流拠点】 機能集積を活かした受入環境の強化	●二つの交流拠点の複合化による都心における市民の豊かなパブリックライフを支える文化創造拠点への再構築 ●既存ストックの更新の連鎖・連携による新たな街並み形成、大通公園を軸としたパブリックスペースの連鎖等のモデル的展開
人を中心とした都心の再構築	【大通地区】 商業個性化の推進	●札幌を代表する商業ゾーンとして、ストリートの個性が輝き、多くの市民や観光客を惹きつける豊かで快適な地区形成に向けた取組の展開
	【創成東地区】 都心居住エリアの質の向上	●創成東地区の暮らしの場としてのコンパクトな環境を支える歩行空間、パブリックスペースを介した生活支援機能等のネットワークの強化 ●地区で新たなワークスタイルを実現出来るストックの活用

図 都心まちづくりの力点

・国際競争力の向上に資する高次都市機能については、本市の顔である都心に集約することが妥当であると考えられる。

**特に高次な都市機能について、都心における誘導施設への設定を検討**

## 都市機能誘導区域と誘導施設の設定（現時点における想定）



- 【都市機能誘導区域】
- ・ 都心
  - ・ 地域交流拠点
- 2種類の区域を設定

図 都市機能誘導区域のイメージ

都市機能誘導区域	誘導施設の想定
都心	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 国際競争力の向上に資する高次都市機能施設（コンベンションセンター、高機能オフィス等）、省エネルギー関連施設（地域熱供給システム等）、教育文化施設、多くの市民が利用する公共施設（図書館、体育館、プール等）</li> </ul>
地域交流拠点	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 多くの市民が利用する公共施設（図書館、体育館、プール等）</li> </ul>

### 区域設定の基本的な考え方（まとめ）

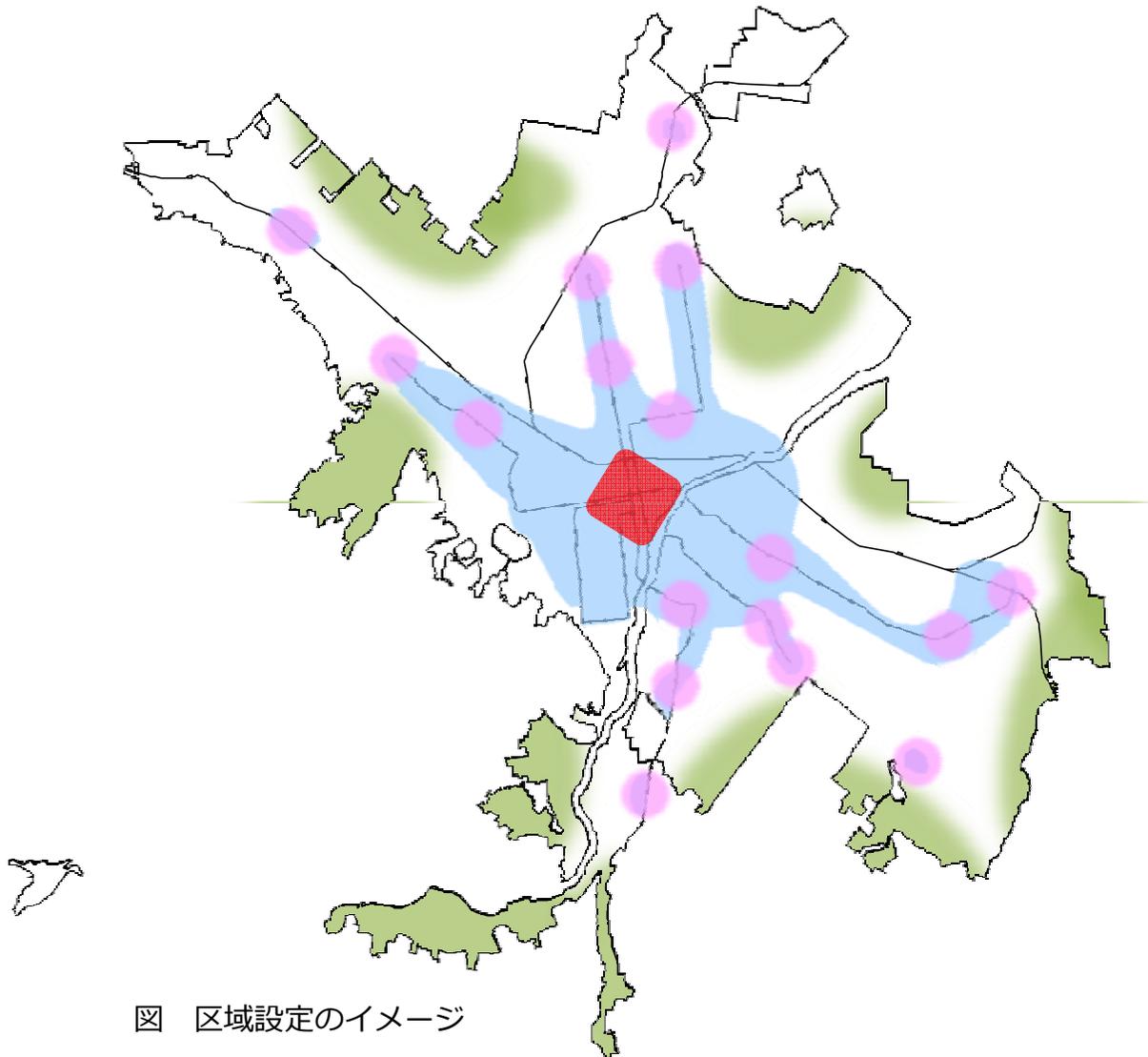


図 区域設定のイメージ

#### 【中心部】

**居住誘導区域**  
(集合型の居住機能が集積する区域)

#### 【都心・地域交流拠点】

**都市機能誘導区域**  
(都市機能を集約する区域)

#### 【郊外部】

**(仮称) 居住ストック活用区域**

※今後は、都市計画マスタープランとの整合を図り、以下の事項を整理していく。

- ・ 居住誘導及び都市機能誘導のための施策
- ・ PRE（公的不動産）の活用
- ・ 公共交通との連携
- ・ （仮称）居住ストック活用区域における取組の方向性