

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6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3～6回検討部会の議論の進め方	2
3. 一般住宅地、郊外住宅地の特性	4
4. 市街化調整区域の特性	7
5. 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）	8
6. 住宅地における歩いて暮らせるまちづくりの検討について	10
7. 市民アンケートの結果	17
8. 子どもアンケートの結果	18
9. 市民ワークショップの概要	19
10. スケジュール（予定）	21

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4回検討部会では、一般住宅地、郊外住宅地、市街化調整区域の現状や方向性についての意見をいただいた。

【第1、2回検討部会(キーワード)】

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"> 地方再生における<u>周辺との関わり、フラッグシティ</u>の役割 20年後の<u>都市型産業</u>を想定 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) <u>立地、気候、環境、ライフスタイル、低炭素都市づくり</u>に対応 <u>成長し続ける計画</u>にしたい 将来全道の札幌への依存度は益々高まり、<u>MM(モビリティ・マネジメント)</u>が必要になるのでは <u>外国人の受入</u>を前提とした都市づくり <u>冬季の暖房エネルギーの削減、冬季の移動空間の確保</u>
都市全体の視点	<ul style="list-style-type: none"> <u>エネルギー政策</u>の観点からの議論 「<u>コンパクトシティ=拡大しない(内部を充実)</u>」 <u>コンバージョンして質の高いまち</u>をつくる <u>情報技術、商業と融合</u>したMM ソフト活動も含めた都市の<u>質のコントロール</u> 歩いて暮らせるまちの方針の打ち出し方
市街地特性に応じた地域ごとの視点	<ul style="list-style-type: none"> 周囲の自然や公園など資産の活用 郊外の衰退と交通施策への配慮 郊外部の道外・海外向け別荘地の可能性 都市づくりの<u>アクションエリア</u>検討 <u>拠点間の役割分担</u>の重要性 高速道路との<u>都心アクセスの強化</u> <u>地下歩行空間のネットワーク化</u> 民間の投資が重なる、区役所等が立地する場所は、<u>医療・福祉など再開発以外の手法も取り入れた検討</u> 再開発エリアでの<u>建物の緑化・グリーン化</u>などの誘導
都市づくりの体制・進め方について	<ul style="list-style-type: none"> <u>市民・企業と連携</u>して<u>地域特性</u>を生かす取組を反映すべき 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<u>エネルギーマネジメント</u>

【第4回検討部会など】

※赤字は、第4回検討部会の意見で、今回の議論に直接関連する内容

【一般住宅地、郊外住宅地、市街化調整区域】

- 周辺の豊かな自然環境を享受しながら健康に住み続けたい人もいるのでは。
- これまで投資してきたみどりの価値を、周辺の住宅地再編とライフスタイルの多様性と関連づけて評価すべきでは。
- 農地・みどりは、南西は山岳系など土地の制約、北東は平地系で農地との関係が強いなど、地域ごとに条件・考え方が異なる。
- 人口減少・高齢化への対応など守りの計画とは別に、これまで投資してきた環境を活かして価値を高める、攻めの計画があってもいいのでは。
- 「歩いて暮らせる」は、郊外住宅地と一般住宅地で区別する必要はないのでは。
- 「攻めの郊外」をどこでつくるか。すべてに手をかけることはできないので、どこを重点的に取り組むかを明確にすべき。
- 郊外で、本当に必要な都市機能を誘導できるのか。ビジネスが成立しないと民間は出て来ない。
- 郊外住民の生活交通は市電・地下鉄以外が求められる中、ミクロな視点で郊外の交通を考えるべき。
- 冬の温熱需要への対応を考えては。病院、学校、買物施設など、郊外で熱需要がある場所について、災害時でも自立可能なモデルを考える必要がある。
- 郊外の空地では、市民農園やエネルギー等の要素と併せて配置・マネジメントすべき。
- 歩いて暮らせるまちづくりのために、郊外に誘導しにくい店舗(1,000㎡以上)など、実際にどのように誘導するか、あるいは施設の必要性も含め考えるべき。
- 郊外の地域ブランド化などで地域別計画を書けるところ、そうでないところがある。
- 地域別の計画が明確でないところでは、地域交流拠点との連携を密にするべき。

【歩いて暮らせるまち】

- 小さい生活利便の有無について、ゾーンの網羅されているかなど吟味が必要では。
- 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・共通】

- 車いすの観光客や車いすの人も働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を担っている
- 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どう書くかも大事ではないか
- 低炭素型都市は重要なキーワード。郊外や都心のグリーンビルディングをどのように市が誘導していくかを検討しては
- 立地適正化計画の指定地域をどう選ぶか、指定地域以外ではどうまちづくりを担保していくかを同時に考えるべき

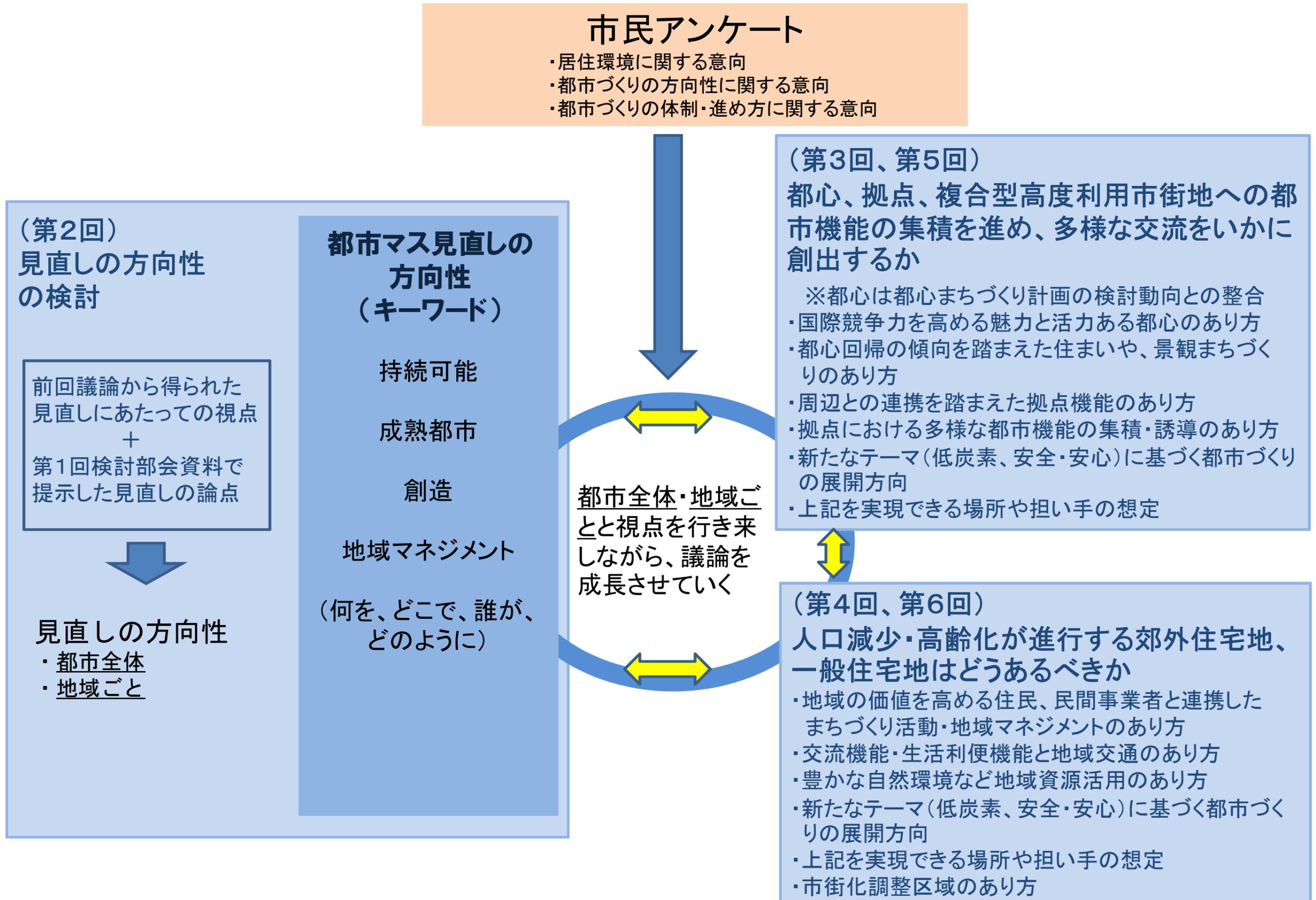
【第6回に向け追加・補強する視点】

周辺のみどり等地域資源の活用・連携による、住宅地のさらなる価値の向上

郊外住宅地等における、生活に必要な身近な機能・サービスの確保

2. 第3～6回検討部会の議論の進め方

都市全体と地域ごとの両方の視点から計画を見直し



2. 第3～6回検討部会の議論の進め方

市街地特性に応じた地域ごとの視点

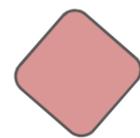
<都心>※都心まちづくり計画と整合を図る

- ・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



都心



高次機能交流拠点



地域交流拠点

<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のあり方

<追加・補強する視点>※赤字は第6回に向け追加

- ・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・IT・交通施策との連動)
- ・北海道、周辺都市含め、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
- ・低炭素化、エネルギー政策を考慮した取組の検討
- ・地域交流拠点ごとに異なる、地域構造の検証・確認(商業・施設の老朽度など)
- ・都市づくりを計画的に進めるためのステップ(段階)の考え方の整理
- ・**周辺のみどり等地域資源の活用・連携による、住宅地のさらなる価値の向上**
- ・**郊外住宅地等における、生活に必要な身近な機能・サービスの確保**

複合型高度利用市街地

一般市街地

郊外住宅地

第4回、6回検討部会で主に議論する範囲

<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(例:モデル的な展開から周辺に波及)

※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

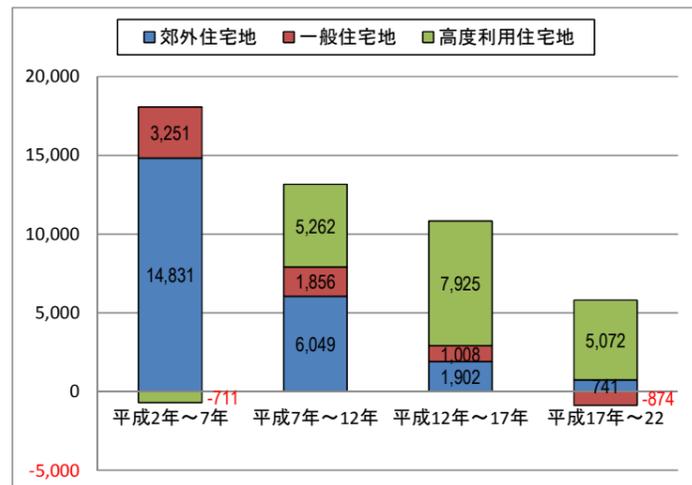


図1 市街地区区分ごとの人口動向 資料:国勢調査

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

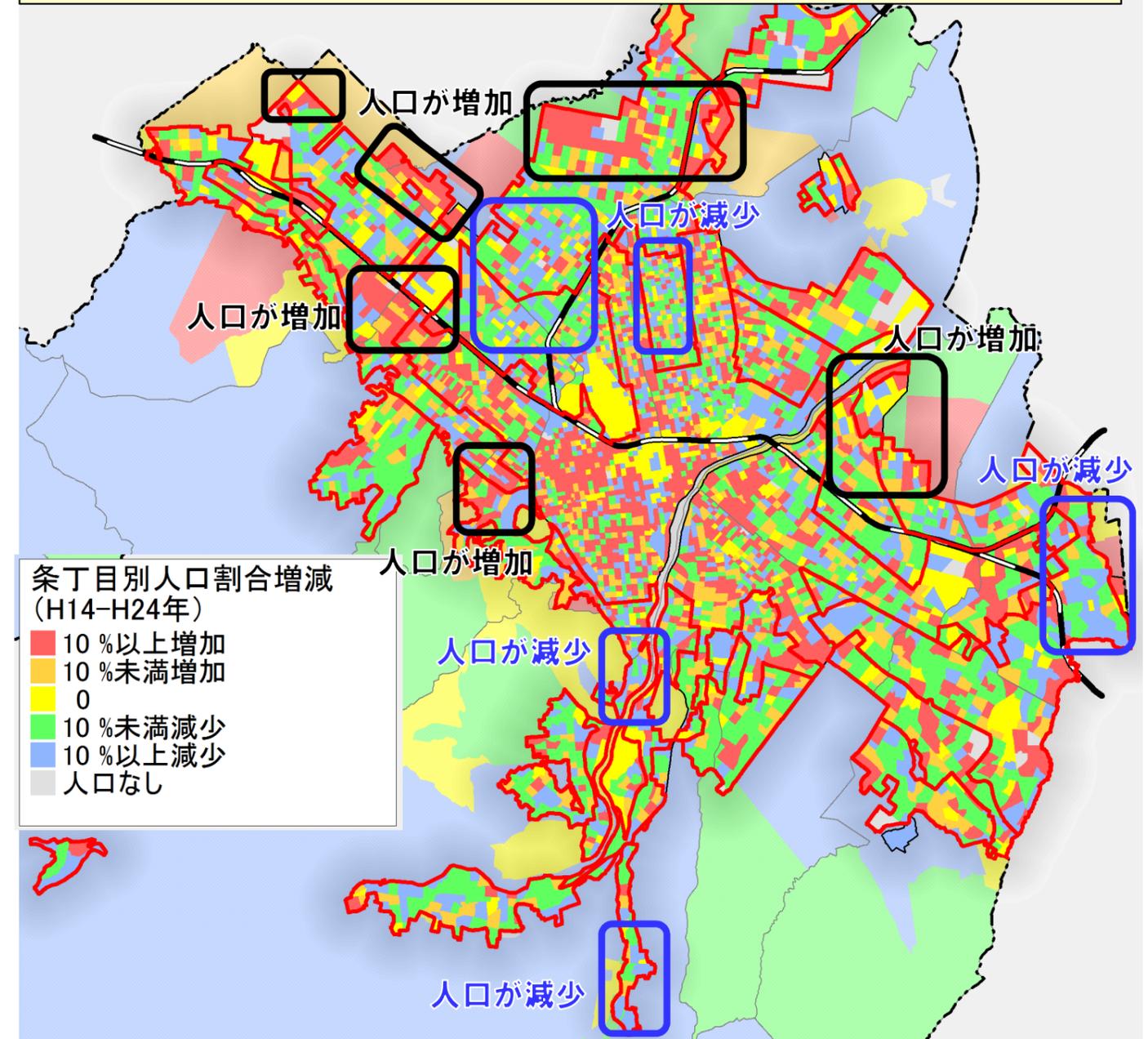
- ・最近20年間でそれほど増加がみられず、近年では減少に転じている。
- ・北区、東区の一部では、人口が減少している地域がみられる。

◆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。



条丁目別人口割合増減(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

図2 条丁目別_人口増減割合(H14-H24)

3. 一般住宅地、郊外住宅地の特性

・札幌市の一般住宅地、郊外住宅地は昭和40年代から市街地の拡大とともに順次外延部に向かって形成されてきた。その過程に伴い、右の各データの分布図に示すとおり場所によって人口推移や高齢化、建物の老朽など様相が違っている。

・直近もしくは過去10年のデータから20年先の動向を予測するのは難しい。各地域の将来を見通すには、社会経済動向だけでなく、各地域が持つポテンシャル（地域資源や人材）をも考慮する必要がある。

【人口増減・高齢化】

・全市の人口増が鈍化してきた現在、既存住宅地では子どもが成人するなど世帯分離で人口が流出することから人口減と高齢化が進む地域が見られる。

・人口増の郊外住宅地は子育て世帯も多く入居するため高齢化率は増加していないが、将来既存住宅地のように高齢化が一斉に進む恐れがある。

【建物老朽】

・郊外で老朽率の高さを示す多くは木造の戸建住宅と考えられる。老朽空き家による住環境の悪化が懸念され、適切なリフォーム・住み替えにより住み続けられる環境が求められる。

【戸建住宅棟数率（一般住宅地）】

・共同住宅・店舗・業務施設などに一定の自由度が許容されている一般住宅地において、戸建住宅が多いエリアは郊外住宅地に近い良好な住環境を有しながら郊外に比べ交通利便性も高い。

【人口増減率】

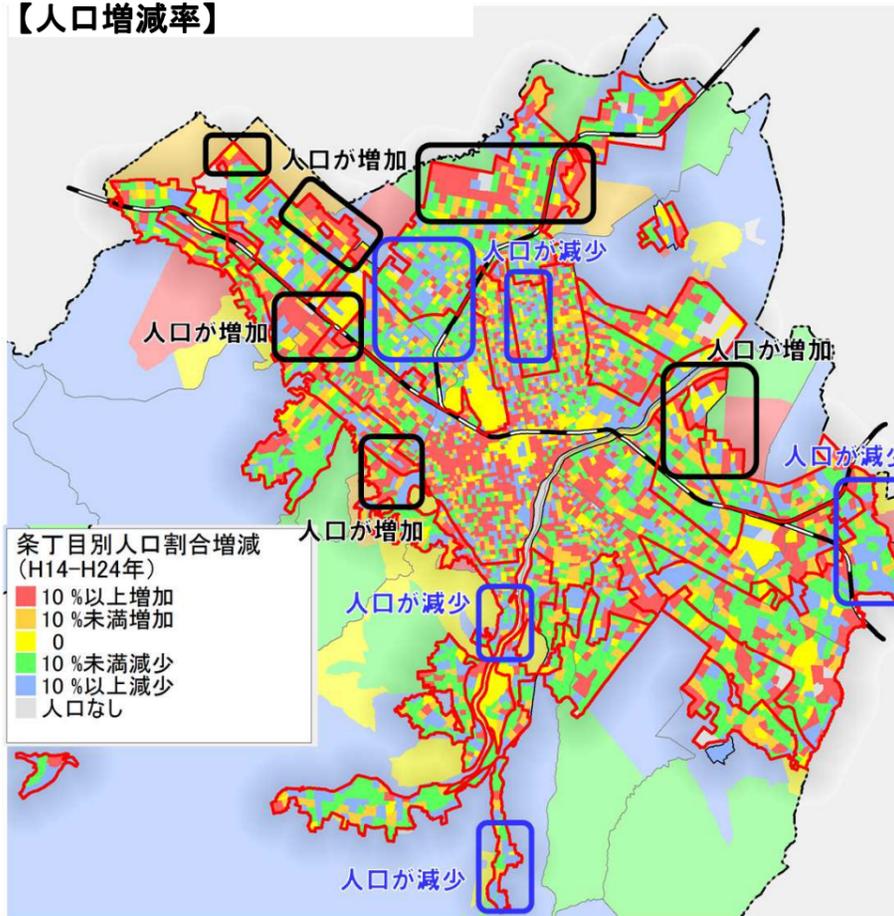


図2 条丁目別_人口増減割合 (H14-H24)

【65歳以上人口割合の増減】

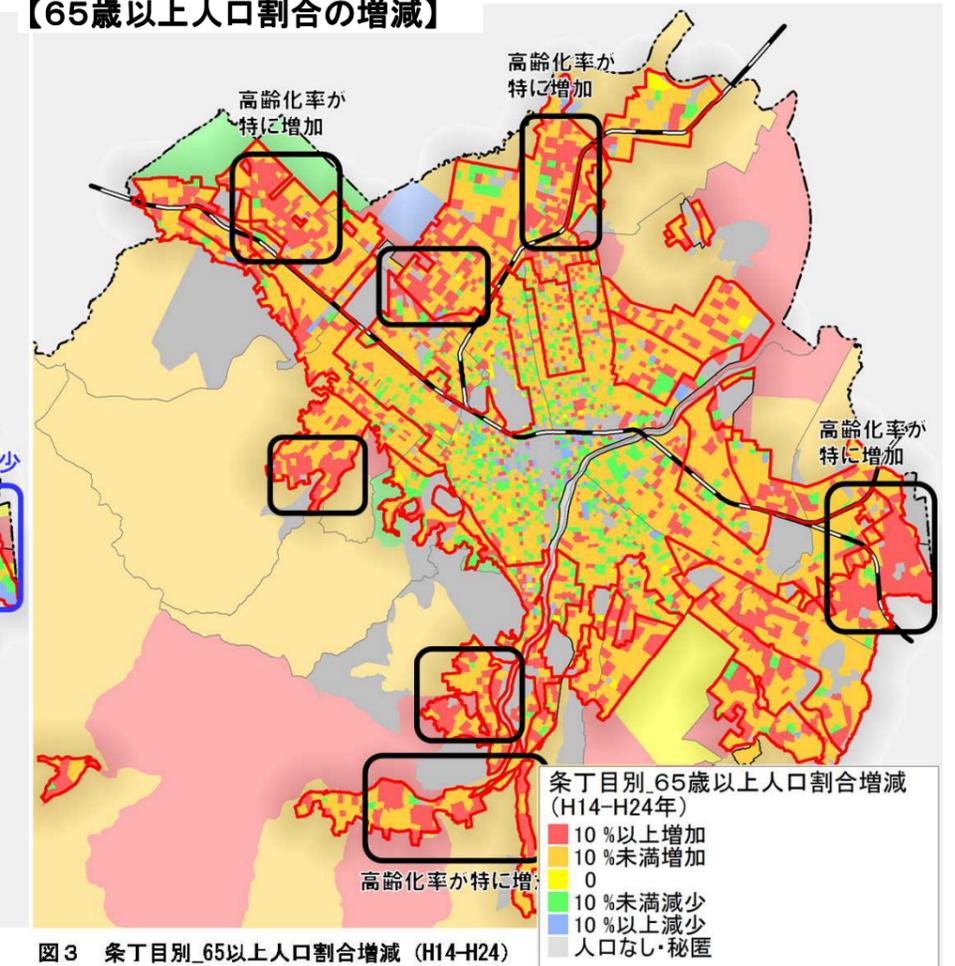
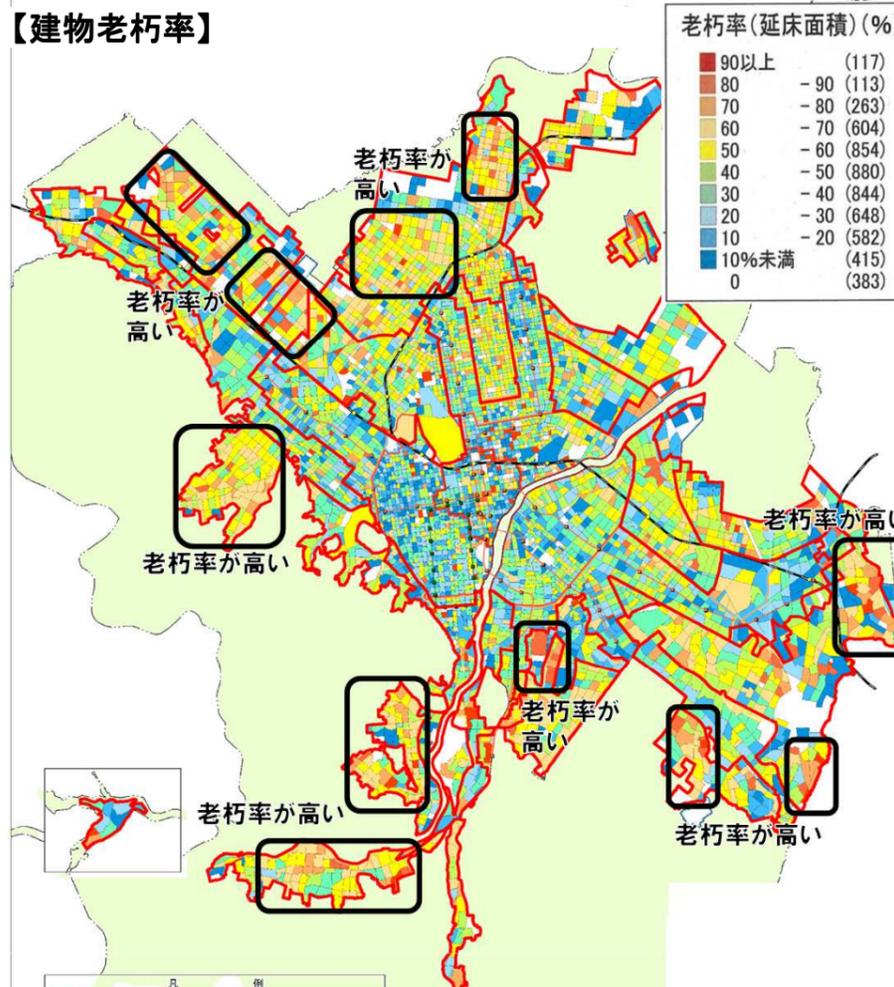


図3 条丁目別_65以上人口割合増減 (H14-H24)

【建物老朽率】



【戸建住宅棟数率】

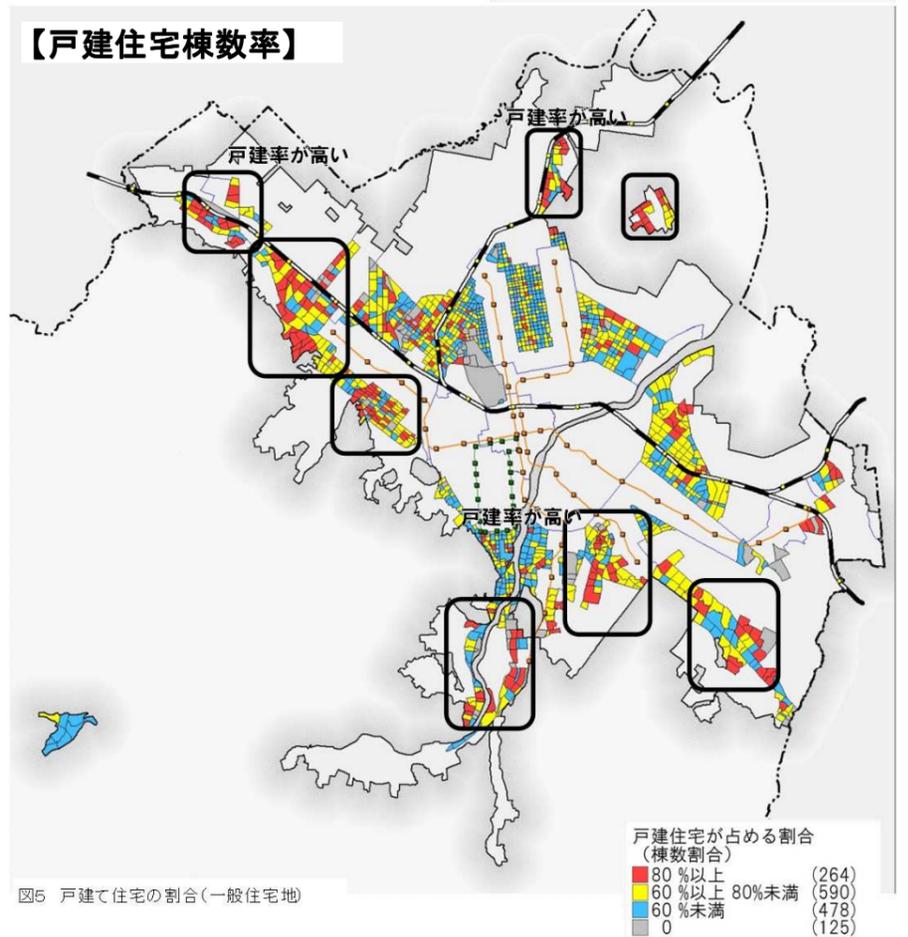


図5 戸建て住宅の割合(一般住宅地)

3. 一般住宅地、郊外住宅地の特性

【公共施設・公営住宅の分布するエリア】

・左図では公営住宅と主な市有施設をプロットしている。公営住宅の立地するエリアは、建物が建替時期を迎えた際に、建替に併せて医療・福祉など、将来の住宅地に必要な機能を導入することが考えられる。しかし、比較的新しく、更新時期がまだ先の団地では建替等の時期に合わせ機能導入を計画する必要がある。

【商業施設の分布するエリア】

・右図では店舗面積1,000㎡以上の、食料品等を扱う小売店舗から400m（徒歩5分）圏を示している。近年は、ネットショッピングやコンビニの立地など物販のスタイルが多様化しておりこれをカバーしていないエリアが買い物の不便なエリアであるかはただちに言えない。
 ・また、商業店舗の立地も恒久的であるとは言えない。地域の商店街は高齢化が進む住宅地にとって生活利便サービスの提供だけでなく地域のコミュニティの維持にも一定の役割を果たすことから、商店街の再生も今後の都市づくりで考慮していく必要がある。

【市内公共施設・公営住宅の分布(2011年時点)】

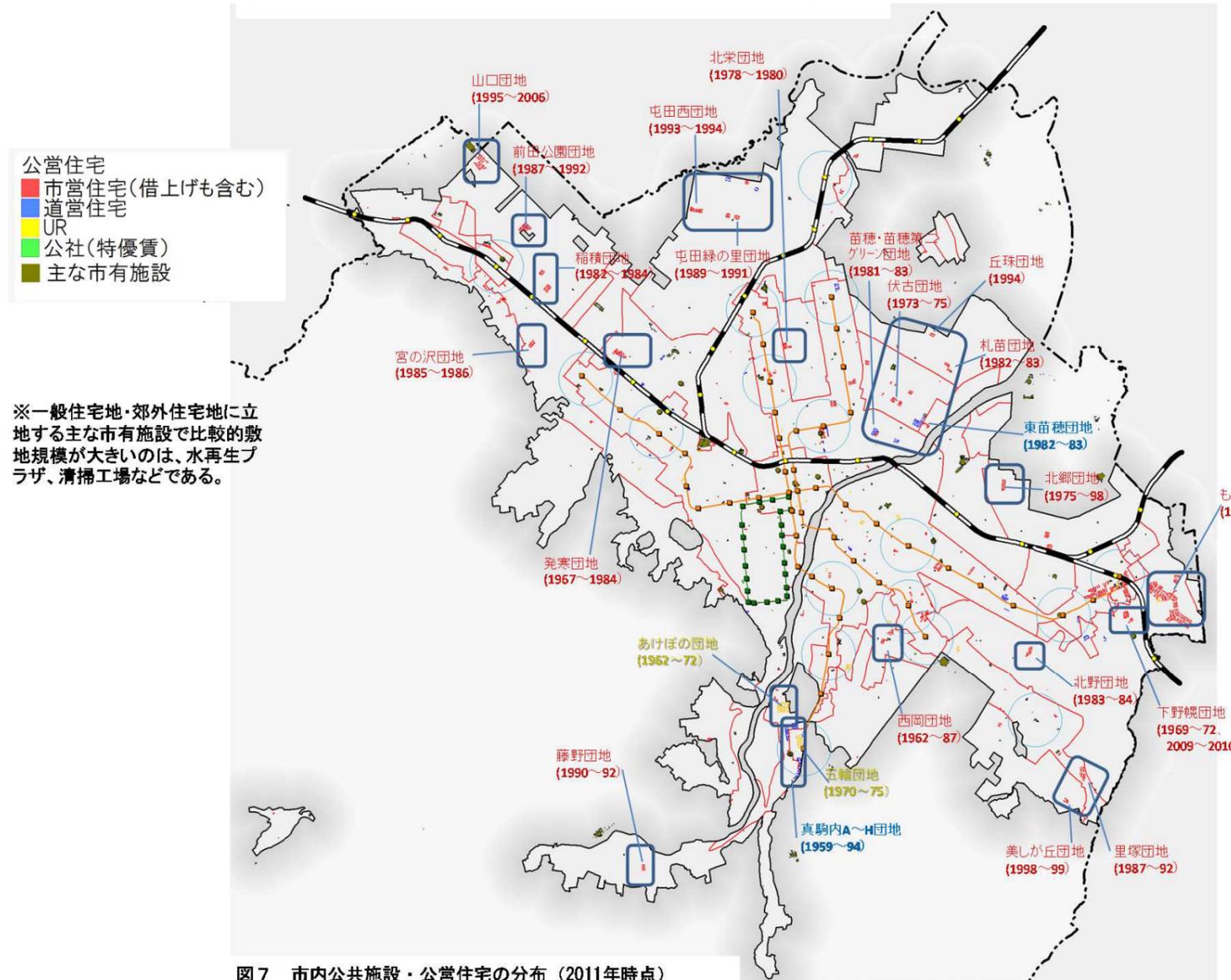


図7 市内公共施設・公営住宅の分布(2011年時点)

出典：都市計画基礎調査

【商業施設等の分布】

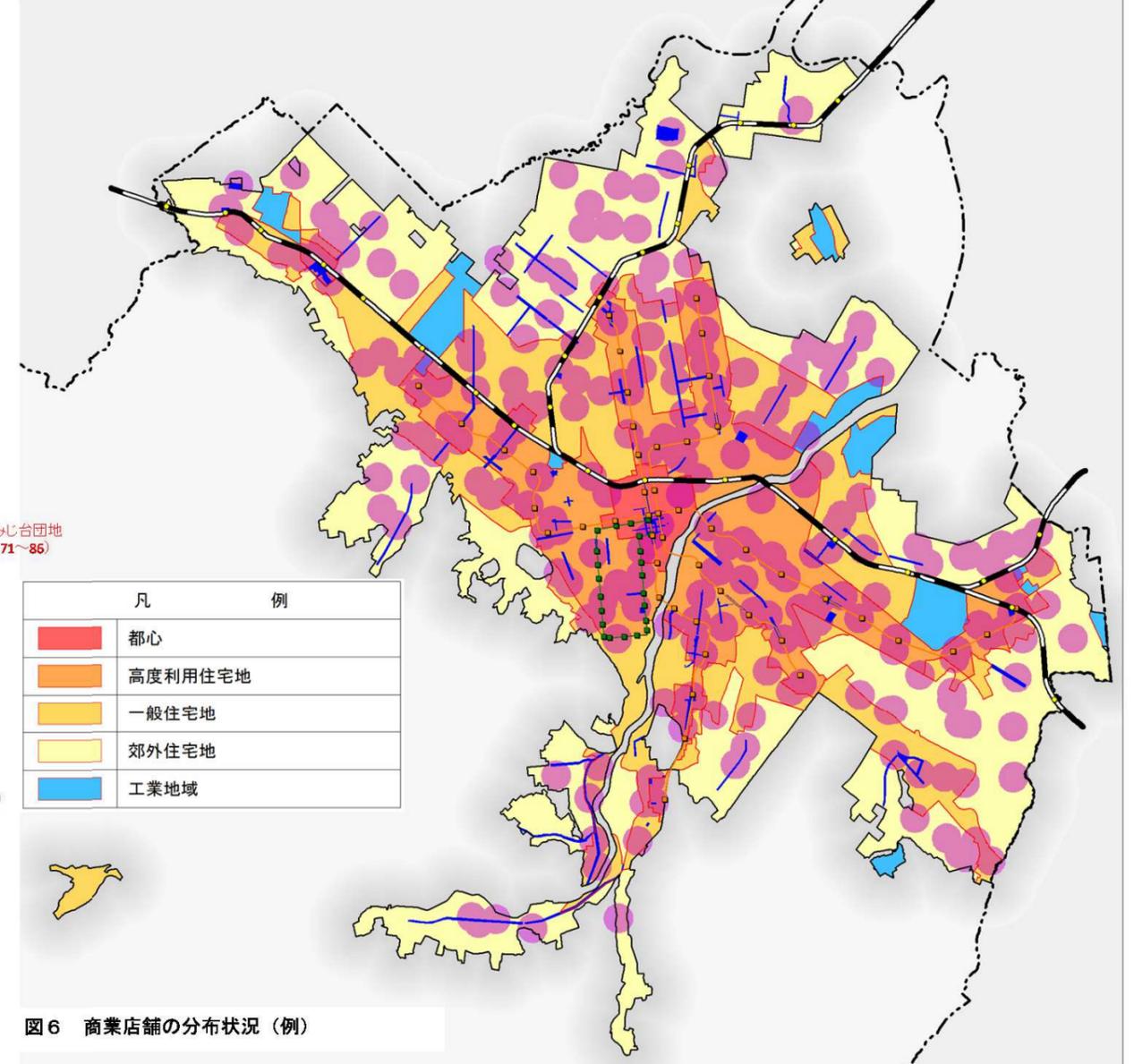


図6 商業店舗の分布状況(例)

4. 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
- 市街化調整区域内にある高次機能交流拠点等の利活用を促すため、地域交流拠点との連携を検討

- 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。
- **大規模公園や高次機能交流拠点など、内外から多くの人々が利用する施設が多数分布している。**
- **高次機能交流拠点へのアクセス道路沿道では、資材置き場や倉庫などの土地利用が散見される。**

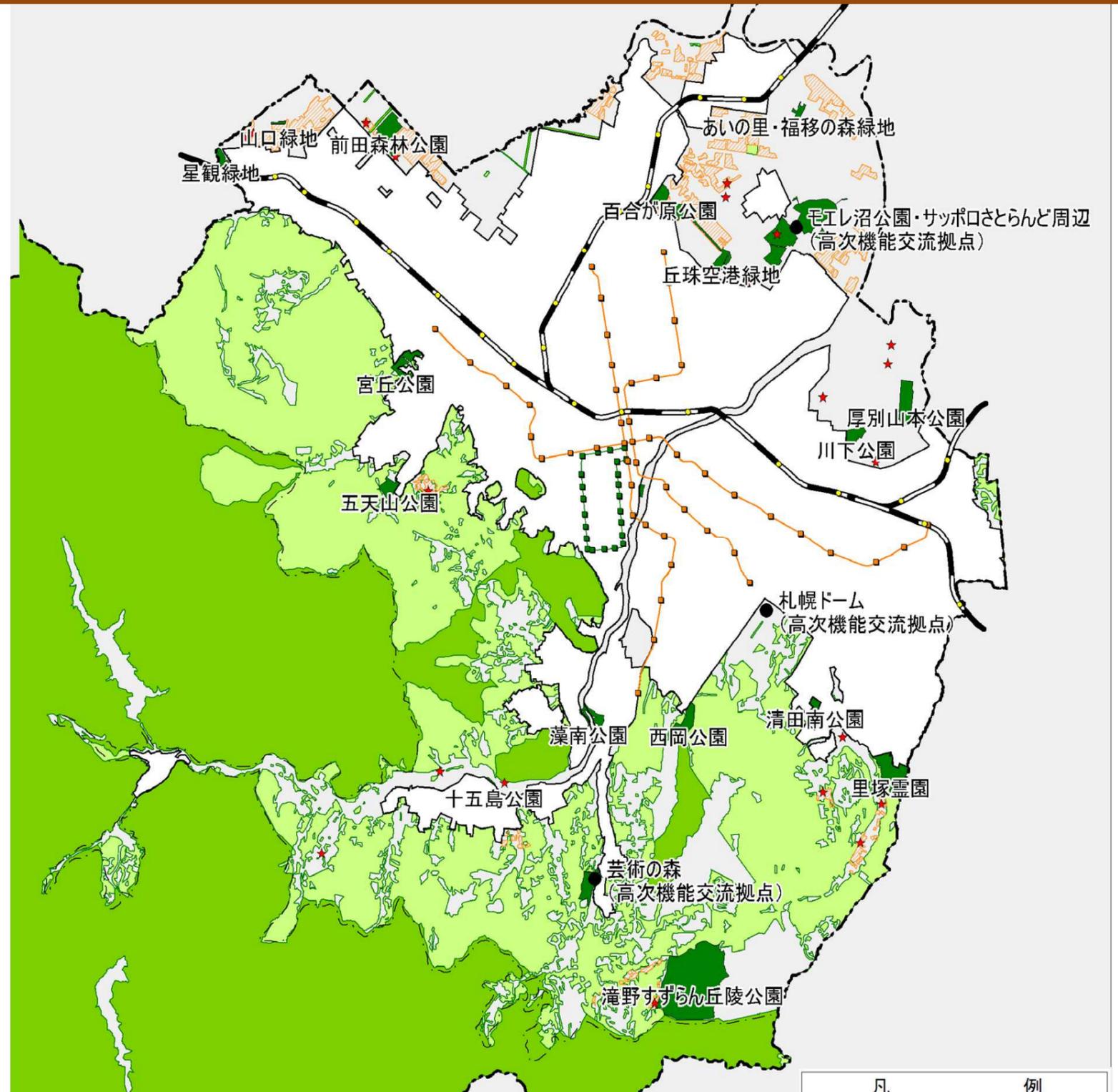


図8 市街化調整区域の土地利用、主要な資源等

※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

5. 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
- 低炭素社会の実現に向けた、北国基準の省エネルギー住宅の普及など**

【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）

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
- 低炭素社会の実現に向けた、北国基準の省エネルギー住宅の普及など**

【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

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**

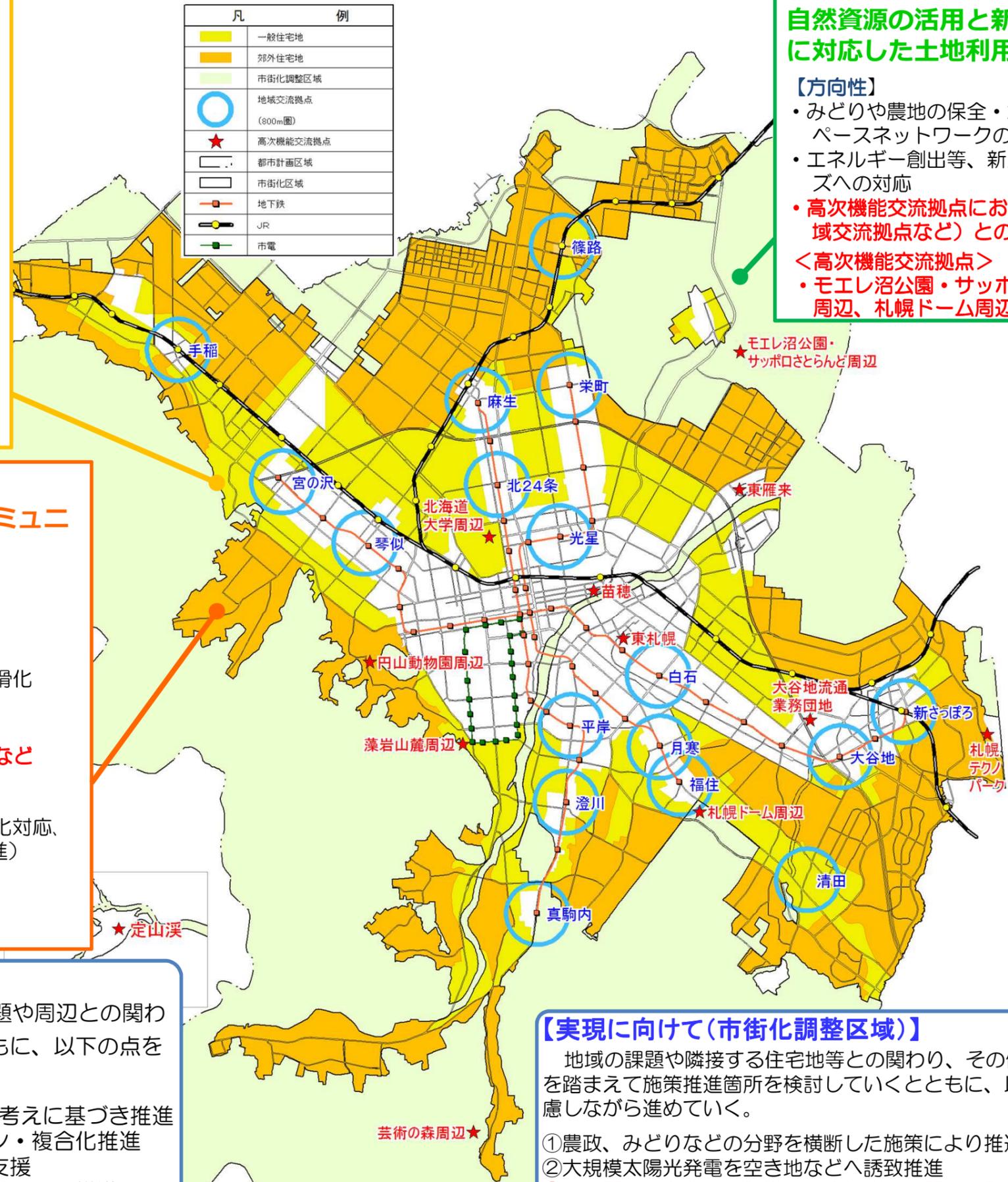
【方向性】

- 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

- 高次機能交流拠点における、市街地（地域交流拠点など）との連携強化**

＜高次機能交流拠点＞

- モエシ沼公園・サッポロさとらんど周辺、札幌ドーム周辺、芸術の森周辺



【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空き地などへ誘致推進
- ③拠点間のアクセス道路沿道の土地利用の限定的許容・景観への配慮 など

5. 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（特徴ある住宅地の抽出）

- 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、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

【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、市住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、生活利便性の保持
- コミュニティや住環境の維持に資する、空き地の活用

若い世代など人口流入が進む、新たな郊外住宅地

- 子育て環境の充実、将来を見据えた多世代コミュニティ形成が期待される。

【方向性】

- 誰もが気軽に交流できる、多世代交流型の拠点づくり
- 低炭素化などに資する先導的な住まい・基盤づくり
- 周辺環境との調和を図った住まい方への支援

戸建住宅が多い一般住宅地

- 人口増、若年層の多いエリア、最近更新され老朽率の低いエリアもみられる
- 郊外住宅地に比べ幹線沿道など利便性の高いエリアが多い。

【方向性】

- 低層住宅地の良好な住環境の保全
- 誰もが気軽に交流できる、多世代交流型の拠点づくり

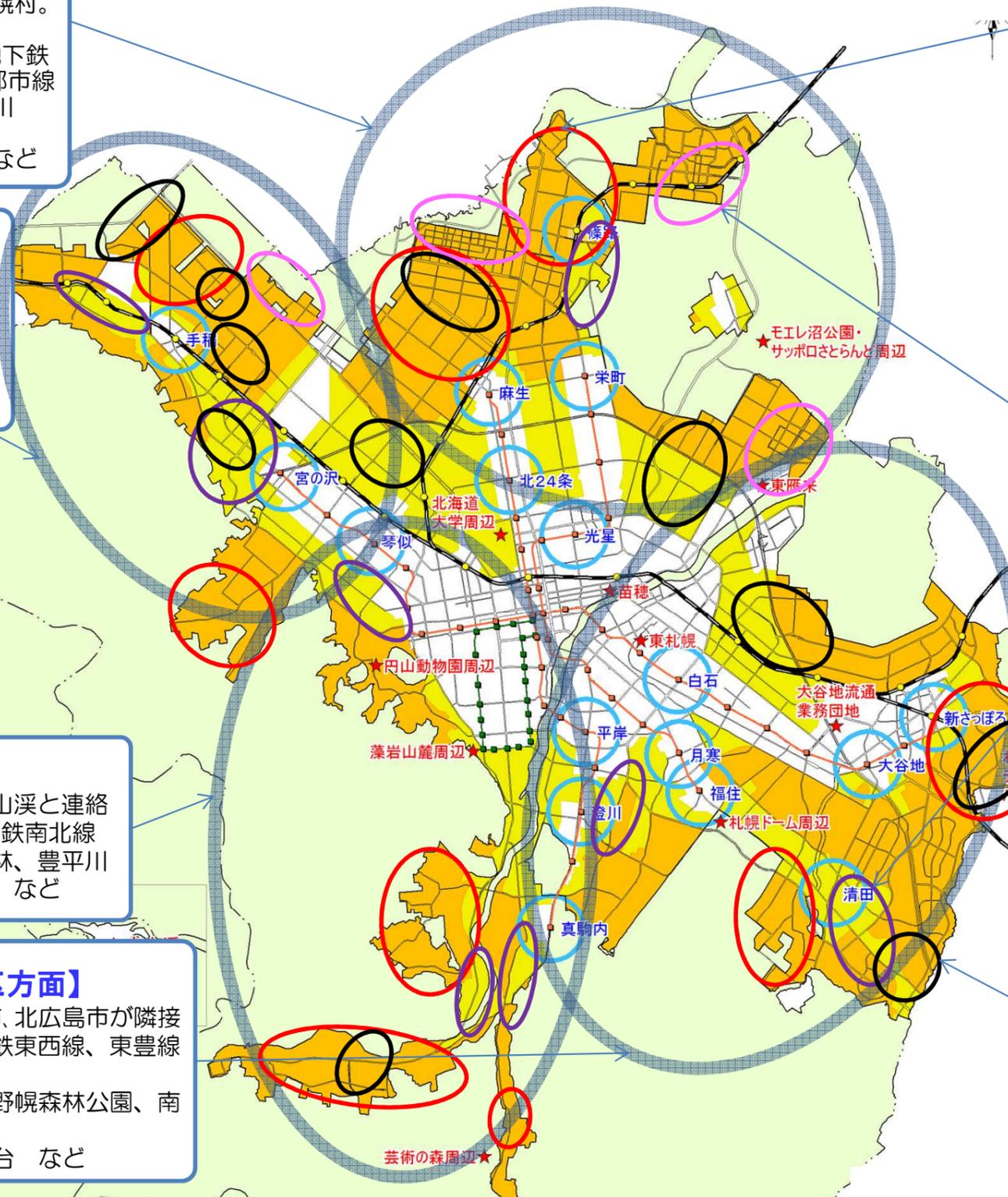
公営住宅等が立地する一般・郊外住宅地

- 比較的規模の大きい、公営住宅等が立地。

【方向性】

- 土地・建物の活用による、交流・生活利便機能の確保

凡	例
	一般住宅地
	郊外住宅地
	拠点 (800m圏)
	都市計画的区域
	市街化区域
	地下鉄
	JR
	市電



6. 住宅地における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身近な場所で日常的な食料、日用品の買い物、医療サービスを利用できることが望ましい。
- ・郊外住宅地・一般住宅地で受けられないサービスは、より高次の地域交流拠点や都心に移動して利用できることが望ましい。
- ・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。



P11以降
 郊外住宅地・一般住宅地について検討

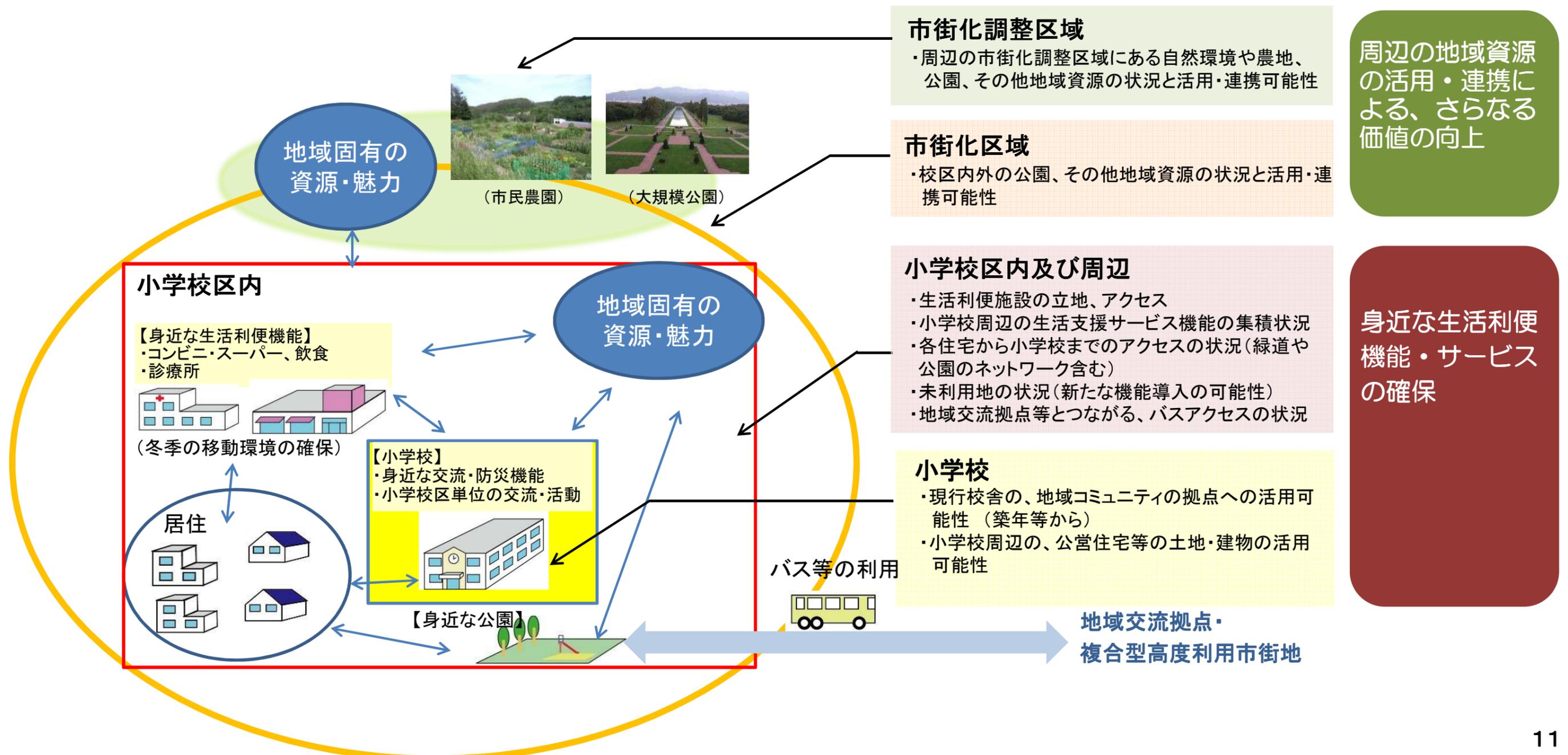
6. 住宅地における歩いて暮らせるまちづくりの検討について（ケーススタディの内容）

【ケーススタディの目的】

郊外・一般住宅地において、地域ごとの視点を考慮して「歩いて暮らせるまちづくり」を検討するにあたり、いくつかの特徴ある住宅地の現状を見ながら議論をするために、ケーススタディを行う。
 ※P13～16で示す内容は、ケーススタディの結果であり、選定した地区の将来の方向性を計画として示すものではない。

【ケーススタディで調べること】

- 歩いて暮らせるまちづくりのケーススタディを進めるにあたっては、小学校区の単位に着目し、以下のことを調査する。
- ①生活に必要な身近な機能、サービスの確保について
 小学校区内及び周辺において、身近な交流機能の確保の可能性、生活利便機能・サービスを楽しむ可能性について調べる。
 - ②周辺の地域資源の活用・連携による、さらなる価値の向上について
 小学校区内外の市街化区域もしくは市街化調整区域において、自然資源や人的資源（大学・企業など）の立地状況、これらと連携しながら地域の価値を高められる施策の可能性について調べる。



6. 住宅地における歩いて暮らせるまちづくりの検討について

【ケーススタディの 地区抽出の考え方】

- 1) 現状の人口・高齢化、建物の状況など基本的なデータから特徴づけられる住宅地のタイプ（下図の赤枠、ピンク枠、紫枠）から、各々1～2つの地区を選定する。
- 2) 選定に当たっては、地区内外に地域の価値を高めていくような地域資源を有する地区とし、なおかつ各方面別にあまり偏らないよう選定に配慮する。
- 3) あわせて各地区においては、公営住宅等の立地状況を考慮し、土地・建物活用の可能性も加味して調査する。

郊外 住宅地

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

【南区藤野地区(P13)】 ※想定学校区:藤野南小学校

- ・山林系の地域資源:周辺にはBBQなど楽しめる十五島公園、スキー場、リュージュ競技場、果樹農園などアウトドア・レジャー・スポーツを楽しめる施設が多い。
- ・国道沿道に生活利便機能が集積:藤野中央商工振興会
- ・シーニックバイウェイ北海道 藻岩山麓・定山溪ルートの一部を担う。

【手稲区前田地区(P14)】 ※想定学校区:前田中央小学校

- ・平地系の地域資源:新川が流れ、農地が広がる地区で、夏冬通じてレクリエーションが楽しめる前田森林公園が隣接。
- ・下手稲通沿いに生活利便機能が集積。
- ・地区内に北海道科学大学が立地、周辺に札幌手稲高校が近接

【北区屯田地区(P15)】 ※想定学校区:屯田小学校

- ・平地系の地域資源:周辺には防風林等、運動の出来る公園や河川沿いの歩行空間・緑地などが多い。
- ・大型店舗が近接するほか、地区計画により東15丁目屯田通に近隣センター機能を誘導
- ・地区内に高校(北陵高校、有朋高校)、近隣に大学(藤女子大学)が立地

【西区宮の沢地区(P16)】 ※想定学校区:手稲宮丘小学校

- ・山林系の地域資源:西側は山林に囲まれ、地区内に宮丘公園(風致公園)が立地する。
- ・旧5号線(北5条手稲通)に生活利便機能や業務施設が集積。
- ・地域交流拠点(宮の沢駅)が比較的近い。
- ・地区内に観光施設(白い恋人パーク)やサッカー場が立地する。

公営住宅等が立地する一般・郊外住宅地

- ・土地・建物の活用による、交流・生活利便機能の確保

若い世代など人口流入が進む、新たな郊外住宅地

- ・子育て環境の充実、将来を見据えた多世代コミュニティ形成が期待される

戸建住宅が多い一般住宅地

- ・人口増、若年層の多いエリア、最近更新され老朽率の低いエリアもみられる
- ・郊外住宅地に比べ幹線沿道など利便性の高いエリアが多い。

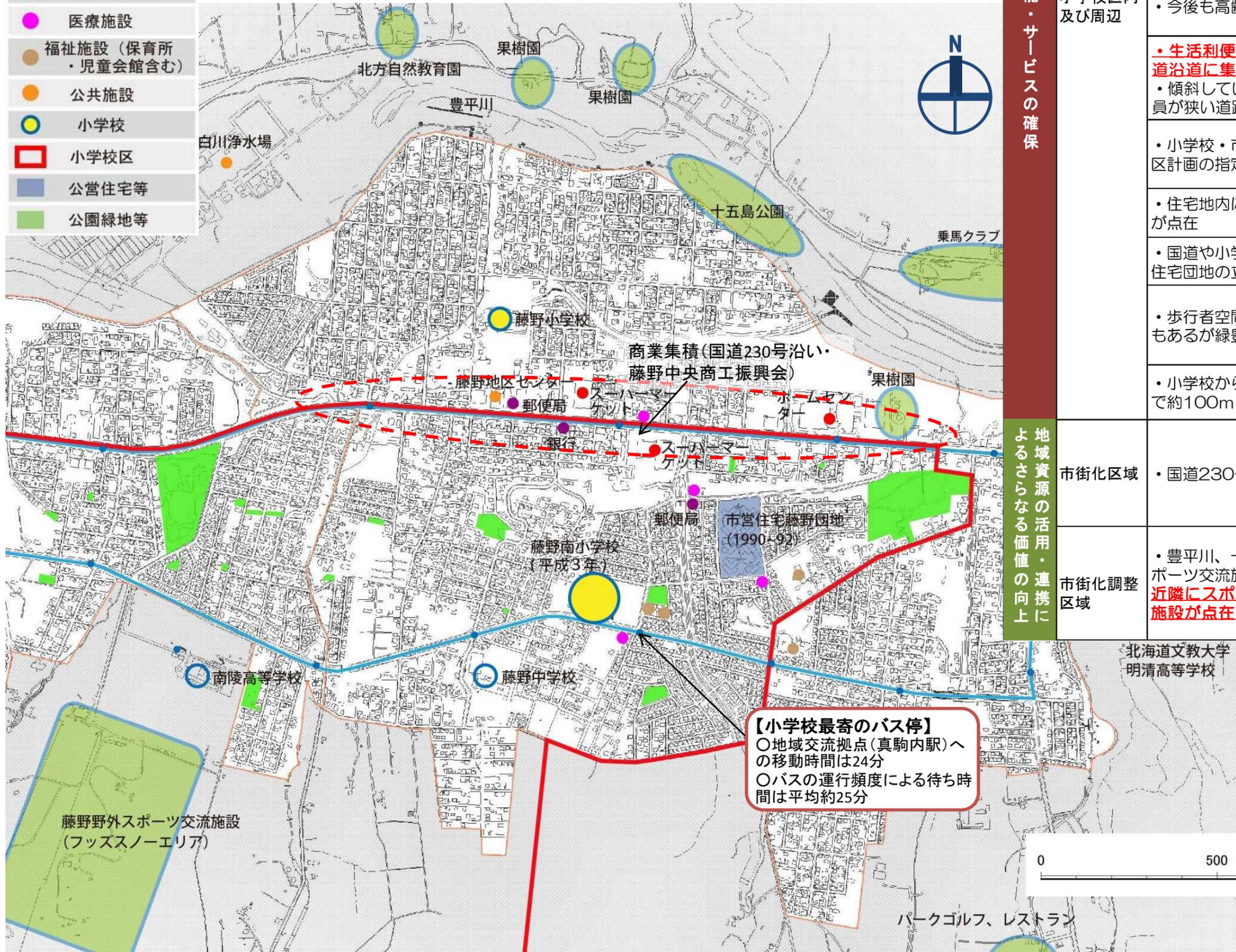
一般 住宅地



6. 住宅地における歩いて暮らせるまちづくりの検討について（モデル地区：南区藤野地区）

【南区藤野地区における現状・課題と施策の可能性】

凡例	
	バス停・バス路線
	商業施設
	銀行・郵便局
	医療施設
	福祉施設（保育所・児童会館含む）
	公共施設
	小学校
	小学校区
	公営住宅等
	公園緑地等



	現状・課題	施策の可能性	
身近な生活利便機能・サービスの確保	小学校	<ul style="list-style-type: none"> 藤野南小学校：H3年築 	<ul style="list-style-type: none"> 建替え時には地域に必要な機能を確保し、施設を複合化 建替え時以外でも空き教室の有効活用等により一層地域との連携を図るなど地域コミュニティ拠点としての機能強化 ※札幌市市有建築物の配置基本方針より
	小学校区内及び周辺	<ul style="list-style-type: none"> 今後も高齢化が進む見込み 	<ul style="list-style-type: none"> 多世代交流の拠点や若年層が住みやすい環境づくり（小学校周辺）
		<ul style="list-style-type: none"> 生活利便・公共施設が国道沿道に集中 傾斜していたり、歩道が幅員が狭い道路がある 	<ul style="list-style-type: none"> 国道に至る生活道路の歩きやすさの向上 高齢者等に対する、生活利便性の維持
		<ul style="list-style-type: none"> 小学校・市営住宅周辺に地区計画の指定 	<ul style="list-style-type: none"> 土地利用計画制度の適切な運用により引き続き良好な環境を保全
		<ul style="list-style-type: none"> 住宅地内に未利用地や公園が点在 	<ul style="list-style-type: none"> 未利用地・公園を含めた交流の場の再編
		<ul style="list-style-type: none"> 国道や小学校の近くに市営住宅団地の立地 	<ul style="list-style-type: none"> 建替え時に合わせ、周辺地域の実情やニーズを考慮
		<ul style="list-style-type: none"> 歩行者空間：斜面で狭い道もあるが緑豊かな環境 	<ul style="list-style-type: none"> 歩行空間の改善 主な通学路沿道ではニーズに合わせた土地利用計画制度の適切な運用
<ul style="list-style-type: none"> 小学校から最寄のバス停まで約100m 	<ul style="list-style-type: none"> 地域の特性に応じた交通の確保（バス等の利便性向上） 		
地域資源の活用・連携によるさらなる価値の向上	市街化区域	<ul style="list-style-type: none"> 国道230号沿いは商店街 	<ul style="list-style-type: none"> 地元商業者と連携したまちづくりの展開（イベント交流、買物支援など）
	市街化調整区域	<ul style="list-style-type: none"> 豊平川、十五島公園、スポーツ交流施設、果樹園など近隣にスポーツ・レク関連施設が点在 	<ul style="list-style-type: none"> 歩きによる健康増進への活用 周辺施設の運営主体とネットワークをつくり、生涯学習や観光交流を支える地域づくり