

（参考）立地適正化計画制度の概要

◆法改正の背景

- ・全国的に人口減少・高齢化が進む中、安心して快適な生活環境を実現し、財政面及び経済面において持続可能な都市経営を可能とすることがまちづくりの課題となっている。
- ・それに対応するため、**都市再生特別措置法が平成26年（2014年）に改正**され、市町村が立地適正化計画を策定することが可能となった。

◆立地適正化計画の趣旨

- ・医療・商業・福祉施設や住居等がまとまって立地し、公共交通により容易にアクセスできるなど、『コンパクトシティ・プラス・ネットワーク』のまちづくりを目指すための計画。
- ・実現に向けては、インセンティブ（動機づけ）の付与により、住居や生活利便施設等を一定の区域に緩やかに誘導することを目指す。
※住居や生活利便施設等を必ずしも区域内に集約しなければならないものではない。

◆立地適正化計画で定める事項

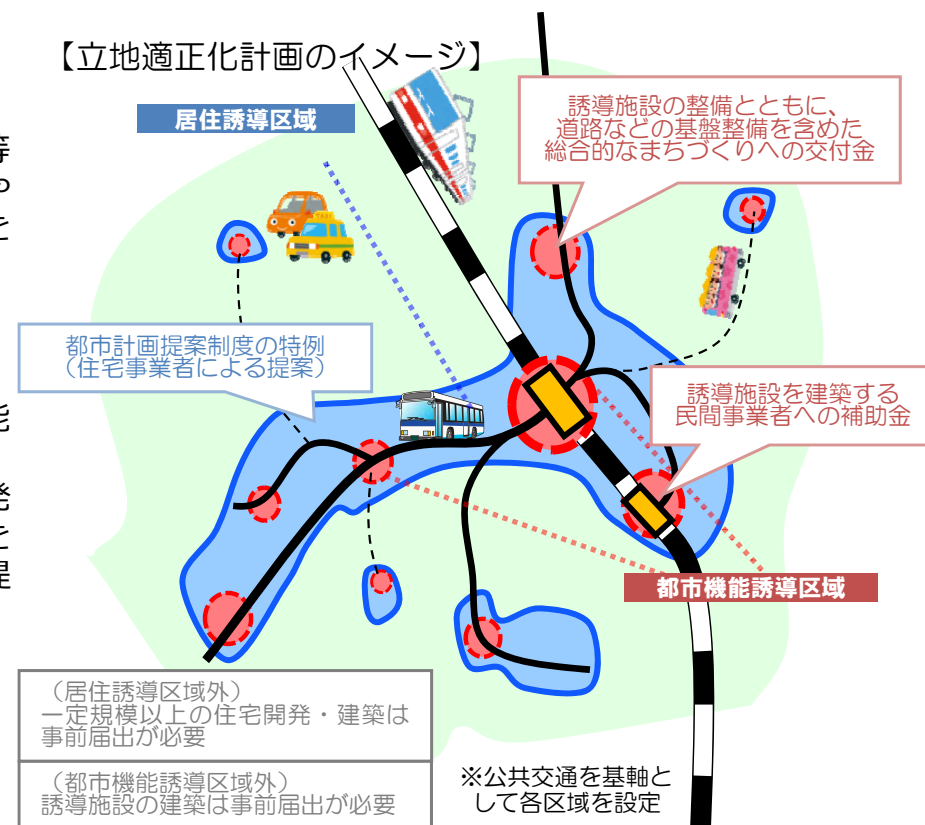
- <立地適正化計画区域>
- <立地の適正化に関する基本的な方針>
- <居住誘導区域>
人口密度を維持することにより、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるよう、居住を誘導すべき区域
- <都市機能誘導区域>
医療・福祉・商業等の都市機能を誘導し集約することにより、これらの各種サービスの効率的な提供を図る区域
- <誘導施設>
都市機能誘導区域ごとに、立地を誘導すべき施設

◆活用可能な支援措置等

- ・計画の策定により、国等による様々な支援措置や都市計画上の特例措置を活用することが可能。

◆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る。



1. 札幌市立地適正化計画策定の目的と位置づけ

【目的】	市街地区分に応じた人口密度の適正化や、公共交通を基軸とした各種都市機能の適切な配置を図ることで、「札幌市まちづくり戦略ビジョン」と「第2次札幌市都市計画マスタープラン」に掲げる都市づくりの目標の実現を目指すことを目的とする。
【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」として定める。
【上位計画との関係】	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2次札幌市都市計画マスタープラン」の一部とみなす。
【目標年次】	概ね20年後の平成47年（2035年）
【将来人口】	目標年次における人口は、182万人と想定
【対象区域】	対象区域（立地適正化計画区域）は、本市の都市計画区域

2. 都市づくりの理念、基本目標等（第2次札幌市都市計画マスタープランと一致）

（1）都市づくりの理念

(スマイルズ・シティ・サッポロ)
S・M・I・L・Es City Sapporo

～誰もが笑顔でいきいきとすごせるまちへ～

（2）都市づくりの基本目標

【都市づくり全体】

- 高次な都市機能や活発な経済活動により、都市の魅力と活力を創出し、道内をはじめ国内外とつながり北海道をリードする**世界都市**
- 超高齢社会を見据え、地下鉄駅の周辺などに、居住機能と生活を支える多様な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**
- 自然と調和したゆとりある郊外での暮らしや利便性の高い都心・拠点での暮らしが選択できるなど、住まいの多様性が確保された**札幌らしいライフスタイルが実現できる都市**
- 公共交通を基軸としたまちづくりの推進や、新たなエネルギーネットワークの構築などによる**低炭素都市**
- 都市基盤が効率的に維持・保全され、都市活動が災害時にも継続できる**安全・安心な都市**

【身近な地域】

- **多様な協働**による地域の取組が連鎖する都市

3. 居住誘導の基本的な考え方

[着目点]

- 人口の動向
- 市民の意向
- 土地利用状況
- 公共交通利便性
- 防災

(1) 人口の動向

- 平成27年（2015年）以降人口減少に転じることが見込まれている。
- 平成22年と平成42年の人口密度について、全市的にはそれほど大きな変化はみられない。

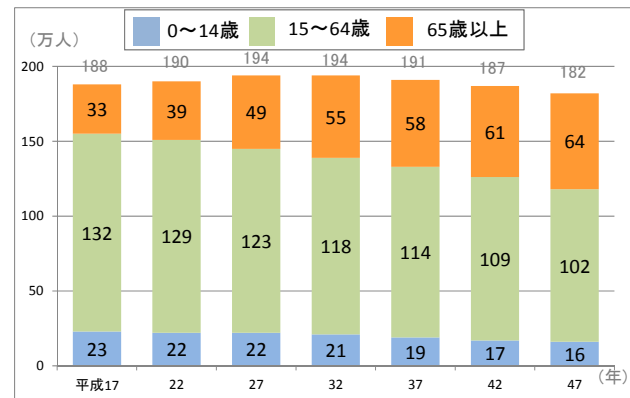
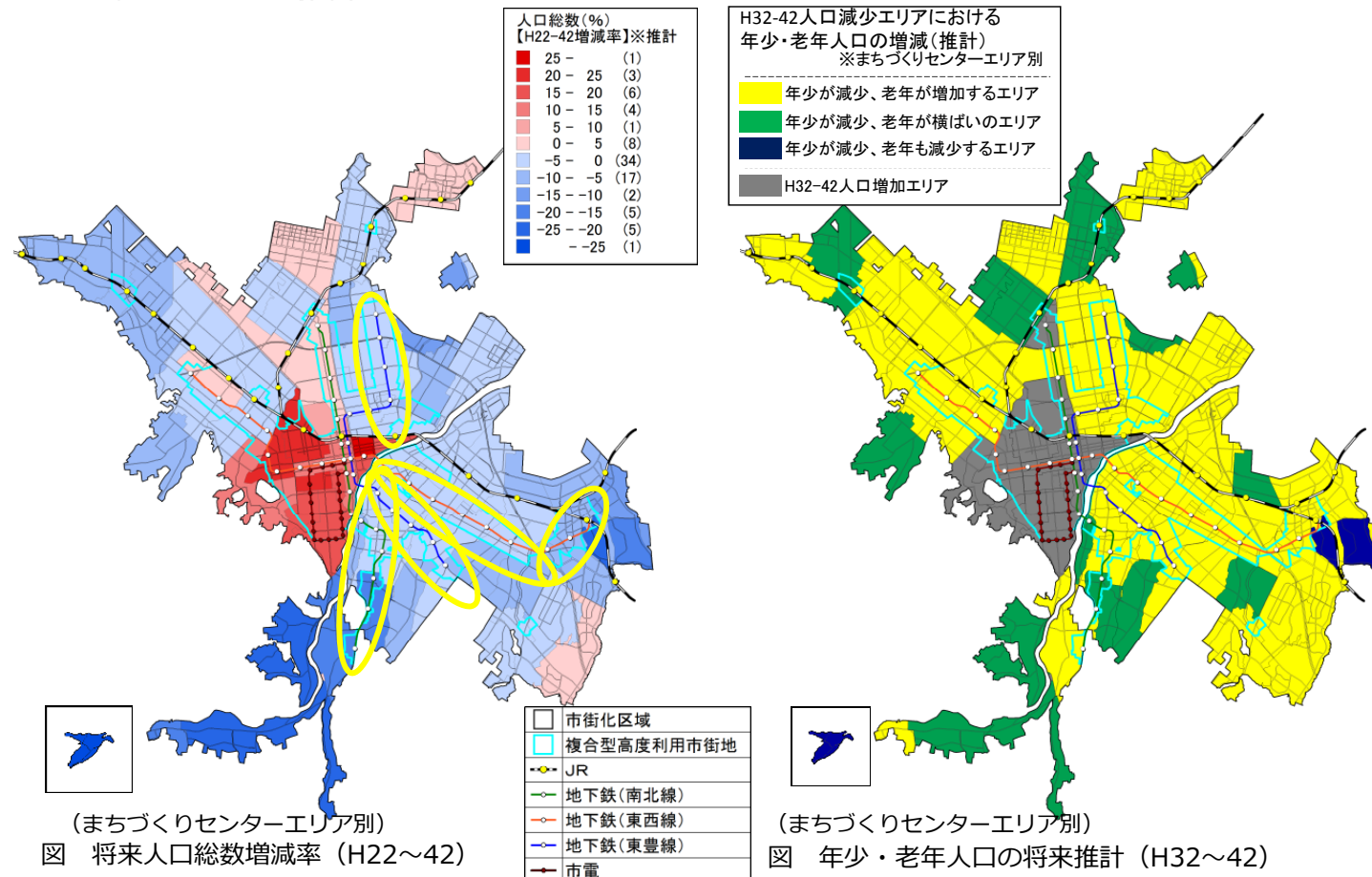


図 札幌の人口の将来見通し

表 市街地区別人口密度（人/ha）

市街地区分	H22 (実績値)	H42 (推計値)
複合型高度利用市街地	120.5	123.6
一般住宅地	75.9	72.8
郊外住宅地	60.6	57.1
市街化区域合計	76.0	74.5

- 将来人口総数の増減率（H22~42）をみると、新規開発地である一部の郊外部を除き、中央区周辺への一極集中の傾向が顕著にみられる。
- 地下鉄駅周辺などの利便性の高いエリアにおいても、人口減少が進む地域がある。(黄色楕円部分)
- 年少・老年人口の将来推計（H32~42）をみると、郊外部の開発時期が古い地域の一部においては、年少人口が減少するとともに、それまで増加傾向にあった老年人口が横ばいに転じることが推計される。



(2) 土地利用状況

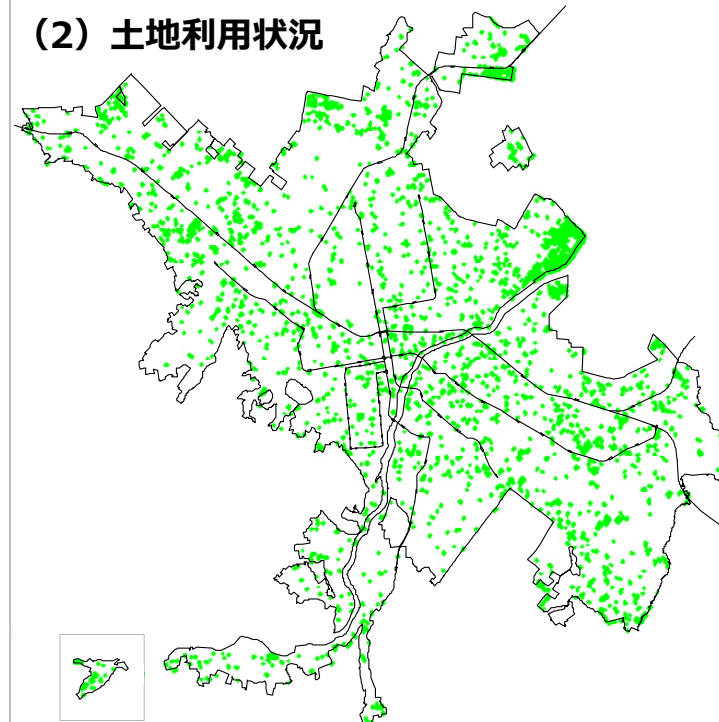


図 1,000㎡以上の低未利用地（H24.3月時点）

(3) 公共交通利便性

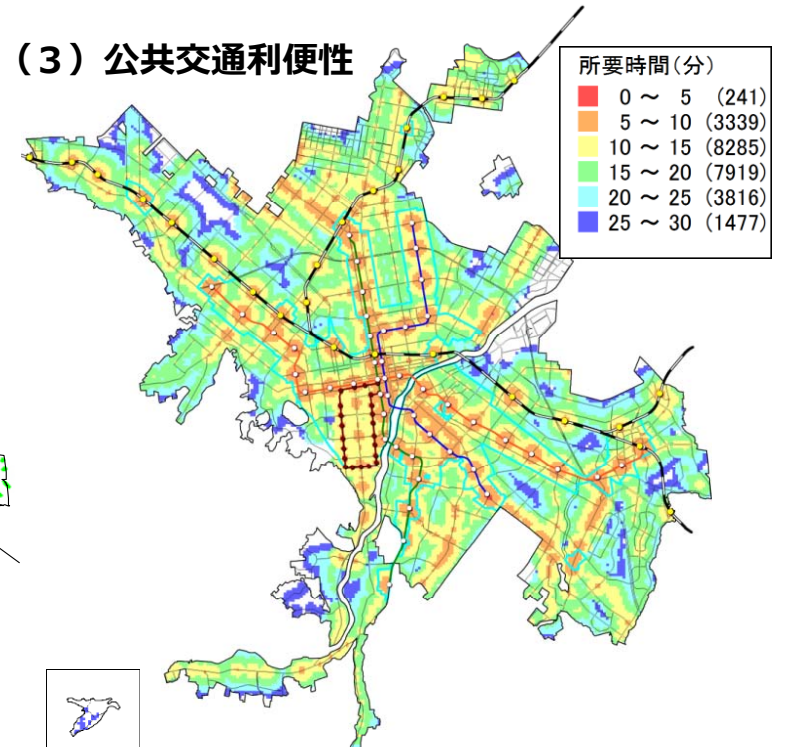


図 公共交通の利用のしやすさ
(公共交通に乗車するまでの期待時間)

(4) まとめ

【複合型高度利用市街地】

- 過去の人口の動向などから、全体的に居住地としてのニーズが高い。
- 人口の将来推計から、交通利便性が高いエリアにおいても人口減少が見込まれ、将来的な都市機能の低下やそれに伴う後背圏の利便性の低下が懸念されるため、人口密度の維持・増加に向けた取組が必要。
- 土地利用状況を見ると、集合型の居住機能を新たに建築するための敷地確保は可能。

複合型高度利用市街地の区域を基本として集合型居住誘導区域として設定。
この区域では、人口分布の偏在を是正しつつ、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た集合型の居住機能が集積することを目指す。

【郊外住宅地の一部】

- 過去の人口の動向などから、居住地としてのニーズは一定程度存在することが伺え、20年後も人口密度は概ね維持されている。
- 人口の将来推計から、開発時期の古い郊外住宅地の一部においては、人口減少スピードが速まることが想定され、コミュニティの衰退や利便性の低下などが懸念。

市独自の、持続可能な居住環境形成エリアとして設定。
人口減少が進む中でも、生活利便性・交通利便性を確保しつつ、持続的なコミュニティの形成を目指す。

4. 都市機能誘導の基本的な考え方

(1) 日常生活を支える利便機能

- 集合型居住誘導区域内では、医療、商業、福祉及び子育て関連施設などの日常生活を支える利便施設については、ほぼ徒歩圏内に立地している。

表 日常生活を支える利便施設の立地状況

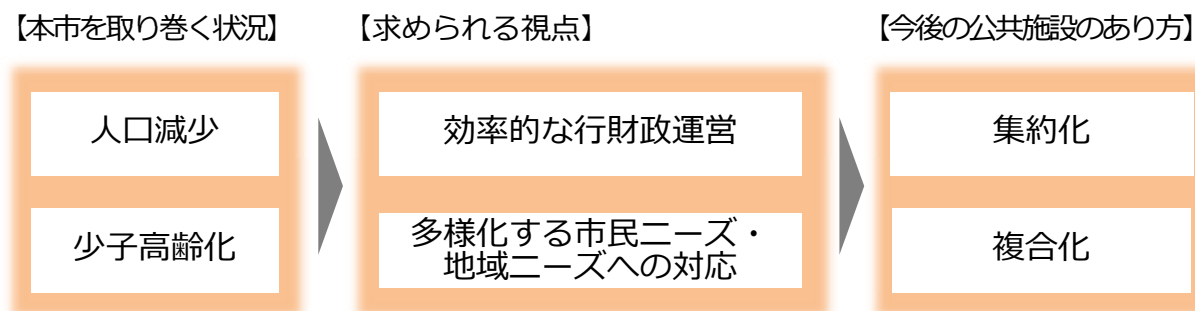
日常生活を支える利便施設	立地状況	
	集合型居住誘導区域内	集合型居住誘導区域外
医療施設 (内科又は外科を有する病院・診療所)	ほぼ全域で徒歩圏内に立地 (近年増加傾向)	ほぼ全域で徒歩圏内に立地
商業施設 (食料品取扱店舗)	ほぼ全域で徒歩圏内に立地 (近年増加傾向)	徒歩圏内に立地していない 地域も存在
福祉施設 (通所系、訪問系施設及び小規模多機能施設)	ほぼ全域で徒歩圏内に立地	ほぼ全域で徒歩圏内に立地
子育て関連施設※ (幼稚園・保育所)	ほぼ全域で徒歩圏内に立地	徒歩圏内に立地していない 地域も存在

※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が、集合型居住誘導区域のみに誘導すべきものではない。

誘導施設として区域内に集約していく必要性は低い。

(2) 公共サービス機能

- 「札幌市まちづくり戦略ビジョン」では、市有建築物の複合的利用や機能転換の推進などによる総量抑制と利便性向上を掲げている。
- 「札幌市市有建築物の配置基本方針」では、行政区単位に配置される施設については、多くの人々が訪れやすい都心や地域交流拠点等に集約していく方向性が示されている。
- 適切な公共サービス提供のあり方の検討。



都心及び地域交流拠点を都市機能誘導区域と設定。
誘導施設は、多くの市民が利用する公共施設（区役所、区民センター、図書館、体育館、区保育・子育て支援センター）と設定。

(3) 地域の魅力を高める都市機能

- 集合型居住誘導区域の人口分布の偏在を是正しつつ、後背圏の利便性の確保に向けた人口密度の維持・増加を図るためには、その地域の魅力を向上させることが重要。
- 地域の魅力向上にあたっては、4つの魅力向上の柱を複合的に推進させていくことが必要。

<魅力向上の柱>

- 多様な都市機能の集積（いろいろな機能がたくさんあること）
- 公共交通利便性・回遊性の向上（車がなくても行きやすく、歩き回りやすいこと）
- 様々な交流や賑わいが生まれる場の創出（集まれる空間があって、活用されていること）
- 地域資源の活用・発信（その地域にしかない魅力があって、その魅力をアピールすること）

- 地域の魅力を向上していくにあたり、立地適正化計画において誘導施設として位置づけるべき都市機能とは何かを検討。

【魅力向上させる効果的な場所】

地域交流拠点
(多くの人々が訪れやすい場所)

【対象となると想定される都市機能】

- ・ 多くの人を惹きつける施設
- ・ 高度な専門性を備えた施設
- ・ 地域の界限性を高める施設 など

▶ 地域特性を踏まえながら引き続き検討を行う。

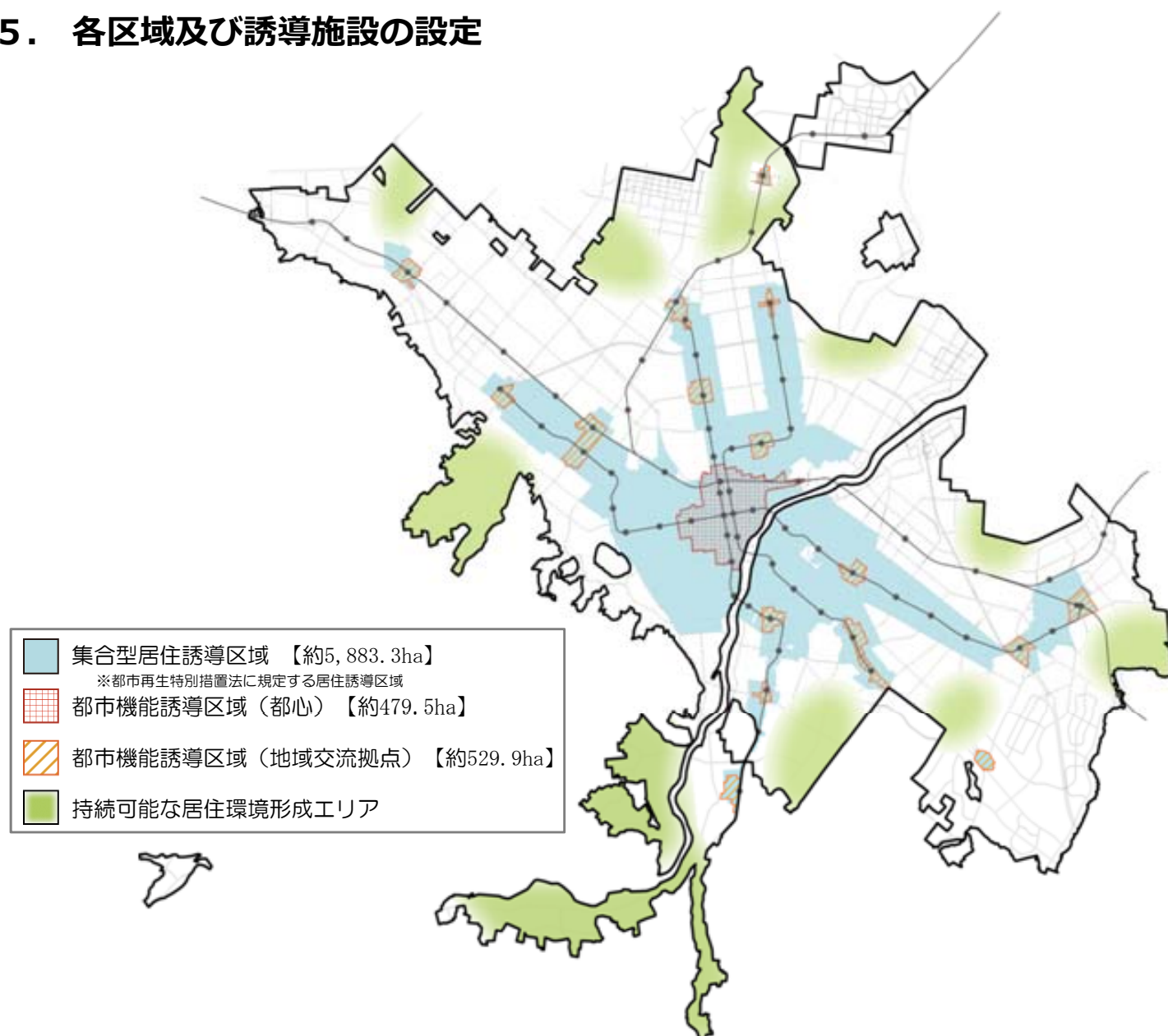
今後も地域交流拠点ごとの地域特性を踏まえながら継続的に考察を重ね、整理がついた段階で、誘導施設への設定を検討。

(4) 都市の魅力を高める都市機能

- 本市は、北海道の経済成長をリードするまちづくりが期待されているとともに、アジア圏からの観光流入の増加への対応を含め、厳しさを増す都市間競争での確固たる地位の確保を先導していくことが重要。
- 札幌を世界にアピールし、国内外からのヒト・モノ・投資を呼び込む必要があり、本市の顔である「都心」の魅力・活力を向上させることが求められる。
- 市民生活の質を向上させるという観点からも、国際競争力の向上に資する高次都市機能を有する施設や様々な文化芸術の鑑賞の場や市民の発表の場が重要。

都心を都市機能誘導区域と設定する。
誘導施設は、国際競争力の向上に資する高次都市機能を有する施設（MICE関連施設、高機能オフィス）、教育文化施設（大規模ホール）と設定。

5. 各区域及び誘導施設の設定



- 集合型居住誘導区域 【約5,883.3ha】
※都市再生特別措置法に規定する居住誘導区域
- 都市機能誘導区域（都心）【約479.5ha】
- 都市機能誘導区域（地域交流拠点）【約529.9ha】
- 持続可能な居住環境形成エリア

図 各区域の範囲

表 各誘導施設

都市機能誘導区域	誘導施設
都心	<ul style="list-style-type: none"> ・国際競争力の向上に資する高次都市機能を有する施設（MICE関連施設、高機能オフィス） ・教育文化施設（大規模ホール） ・多くの市民が利用する公共施設（区役所、区民センター、図書館、体育館、区保育・子育て支援センター）
地域交流拠点	<ul style="list-style-type: none"> ・多くの市民が利用する公共施設（区役所、区民センター、図書館、体育館、区保育・子育て支援センター）

(注1) 住宅や日常生活との関連の強い基礎的都市機能施設は、今後も市街化区域全体において立地を図っていくことを前提としています。
 (注2) 都心の中心部(概ね札幌駅～大通公園の地域)については、集合型居住誘導区域に指定していますが、地域の特性上、都心としての都市機能の集積を優先させるべきであることから、積極的に居住誘導を図るものではありません。
 (注3) 誘導施設への設定は、全ての施設を都市機能誘導区域内へ立地するよう制約するものではありません。
 (注4) 持続可能な居住環境形成エリアについては、本市が独自に設定するものであり、他の区域と異なり、明確な範囲を指定するものではありません。
 (注5) 今後の検討状況に応じて、各区域及び誘導施設については追加・変更を行う可能性があります。

6. 施策の方向性

(1) 集合型居住誘導区域における取組

- 再開発や緩和型土地利用制度の運用などにより、土地の高度利用を図ることで居住機能の誘導に寄与する取組を支援する。合わせて、都市機能の集積、広場・歩行空間創出の誘導など、間接的に居住環境の向上に資する施策についても、居住誘導のための施策として位置付けて推進する。

【取組の例】

- ・地域の特性や状況に合わせて、集合型の居住機能をはじめとした多様な都市機能の集積やオープンスペースの創出、歩きやすさを重視した歩行者環境整備等を進めるために、適切な土地利用計画制度などを運用。 など

(2) 都市機能誘導区域における取組

- 高次都市機能を有する施設や公共施設などを誘導施設として設定しているため、交流空間の創出や安心・安全の確保など、各誘導施設の整備効果を相乗的に高める取組を推進する。

【取組の例】

- ・企業誘致の受け皿となる高次なビジネス環境の整備を促進
- ・各拠点の置かれている状況を整理するとともに、交通結節性の高さや基盤整備状況などの地区特性を踏まえて、優先度を考慮した取組を推進・強化。 など

(3) 持続可能な居住環境形成エリアにおける取組

- 人口減少が進む中においても、生活利便性や交通利便性を確保しつつ、持続的なコミュニティの形成を目指すこととして、総合的な取組を推進する。

【取組の例】

- ・地域固有の資源を活用するとともに、まちづくりセンターや児童会館など小学校への機能の複合化による地域コミュニティ拠点の形成や、移動利便性の維持や地域のニーズに対応した交通の実現などにより、良好な居住環境の維持・向上に向けた総合的な取組を検討。 など

(4) 交通に関する取組

- 集合型居住誘導区域、都市機能誘導区域、持続可能な居住環境形成エリアにおいて、各区域間及び各区域内に有機的な交通体系を確立し、円滑な移動を確保するための取組を推進する。

【取組の例】

- ・公共交通機関の持つ個々の特性や役割を生かし、連携を強化することによりネットワークの充実を図る。
- ・都心や拠点の特性に応じて、地下通路や空中歩廊など、季節や天候に左右されない、安全で快適な歩行環境の充実を図る。 など