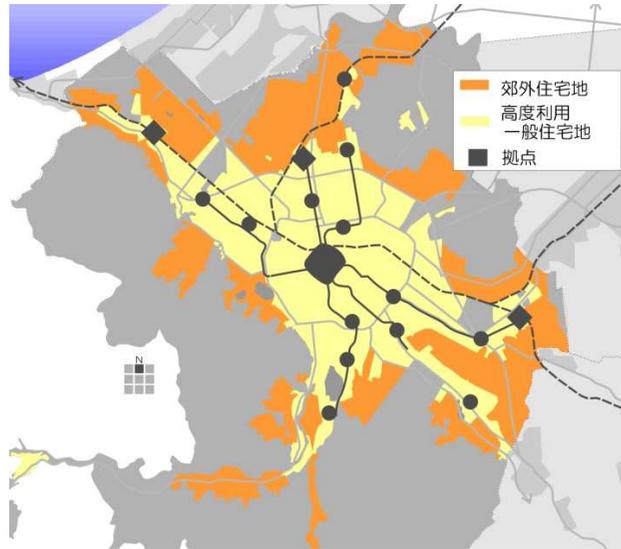


① 都市計画マスタープランの考え方

◆《郊外住宅地》

低層住宅の住環境の保護を図ることを基本に、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て立地する住宅市街地の形成を目指す。



■ 前回見直し（H18）での施策 ■

■ 容積率の緩和、敷地面積の最低限度の指定、戸建住環境保全地区の指定

近年の居住ニーズの多様化に対応し、住み続けられる住宅地として維持していくために戸建住宅等に限り容積率 60%から 80%に緩和した。同時に、戸建住宅を主体とした現在の住環境を守るため、敷地面積の最低限度を定めた。

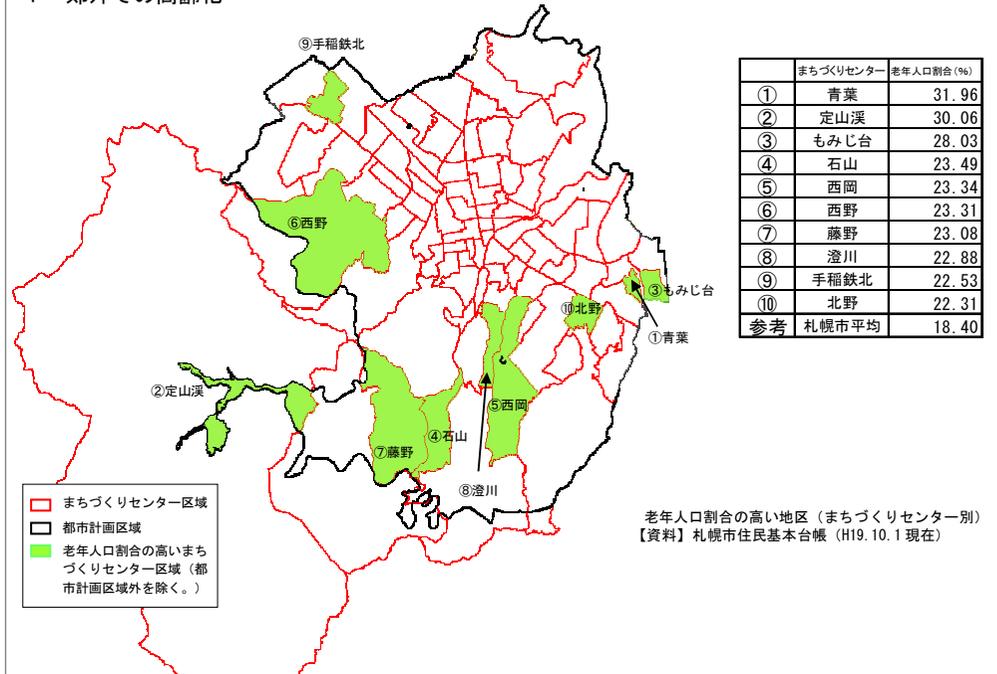


但し専用住宅（長屋、二戸の共同住宅を含む）以外の用途に供する部分の容積率の限度は60%（戸建住環境保全地区）。

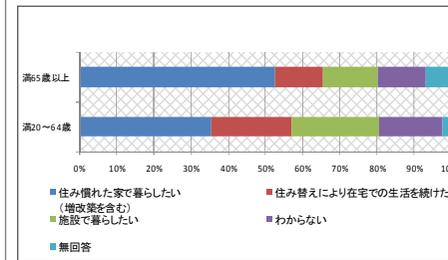
敷地面積が 165 ㎡未満の土地の容積率は 60%（敷地面積の最低限度の指定）。

② 現況・動向

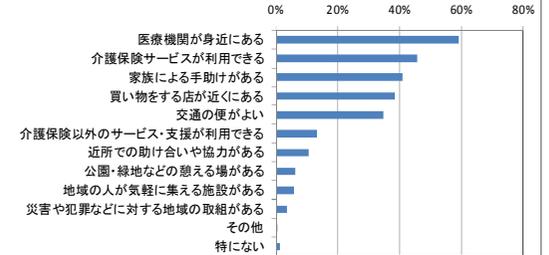
1 郊外での高齢化



都心やその周辺への人口回帰が進む一方、交通利便性の低い郊外住宅地では人口減少傾向が増大し、特に開発時期の古い地域を中心に、高齢化が急速に進んでいる。



高齢期の生活場所
【資料】札幌市高齢社会に関する意識調査 報告書 (H20. 3)



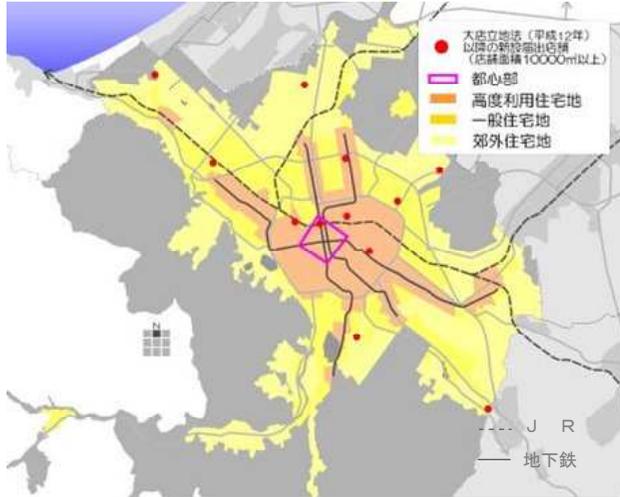
高齢者が希望する場所で暮らすために必要なこと
【資料】札幌市高齢社会に関する意識調査 報告書 (H20. 3)

居住している高齢者は住み慣れた場所での生活を望んでいる。
医療機関や買い物をする店舗の存在など、物理的な都市機能の必要性が重要視される一方で、家族による手助けも重要視されている。

② 現況・動向

2 郊外での暮らしを支える都市サービス機能の状況

(1) 生活利便機能へのアクセス



大規模店舗の立地状況【出典】H20札幌市都市計画基礎調査、各年大規模小売店舗立地法届出

都心からの距離別の生活利便機能への平均移動距離(km)

		3km以内	9km以上
最寄品	食料品	0.78	1.50
	日用雑貨	0.95	1.62
買回品	高級衣料	2.35	7.83
	電化製品	2.15	3.93
	書籍	1.86	3.52
	贈答品	2.23	6.47
その他	病院等	1.37	3.31
	理美容院	1.87	3.81
	飲食店	1.72	3.18
	公園	2.23	2.98
	図書館等	1.96	2.94
	体育館等	3.54	3.46
	地区センター等	1.02	1.65

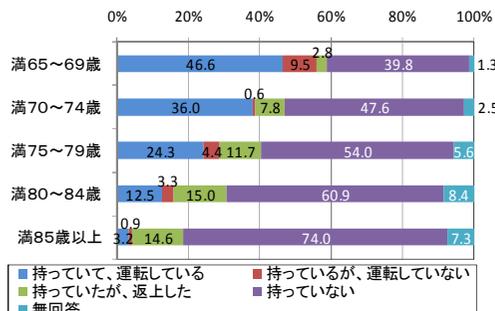
【資料】札幌市 長期総合計画の策定に関する市民意識調査(H8)

手段別エリア別「家事・買い物」集中量の推移(H6、H18)



家事・買ひ物の交通手段別トリップ数の比較
【資料】道央都市圏総合都市交通体系調査協議会「道央都市圏の都市交通マスタープラン」

自動車の普及と共に郊外型大規模店舗が一般化し、大量輸送機関から離れた地域での立地が進む。郊外での移動手段は自動車に依存。都心と郊外では生活利便施設への移動距離に大きな差がある。



運転免許の所有状況(年齢階層別)【資料】札幌市高齢社会に関する意識調査 報告書(H20.3)

高齢化が進んだ郊外部では「買い物弱者」の課題は特に顕著である。

■町内会による買い物支援活動事例

手稲本町見晴台南町内会において、町内の希望する高齢者に対して自動車による買い物送迎活動を行っている。この地域は手稲山山ろくの傾斜地にあることもあり、アンケート調査の結果、冬季間の買い物が大変であるとの切実な声があったことから、支援事業を開始した。町内会では「お年寄りの買い物だけを考えると、大型スーパーの宅配サービスなどでも対応できますが、この活動では一人暮らしのお年寄りの見守りも兼ねて行うことが目的のひとつです。試行も含めてこういった取組をしてきたことにより、ご近所関係が良くなり、町内会行事に若い方も参加するようになりました。」と成果を振り返っている。

(2) 住民意識の変化

もみじ台団地は開発時期の古い郊外大規模住宅団地であり、時代の変化に対応した地域の再構築を図るため、地域住民と協働でまちづくりに取り組んでいる。



周辺用途地域図

まちづくりの課題を意見交換(H18~)

まちづくりの課題と方向性のまとめ(H21.2)

【まちづくりの方向性】

- 子育て世帯が住みたい
- 見守りや支え合い
- 地域資源を生かす
- 魅力的
- 交流の場
- 住みやすい環境を維持
- 住まいの改修や建替が円滑

実施した取組

- 交流の場として「地域の茶の間」の開設
- 大学との連携
- 中学生からのまちづくり提案
⇒多世代交流の場として「もみじ台の地域の大広間」を開催
- 福祉施設の立地を可能にするため「地区計画」の見直し

■もみじ台団地地区計画の変更(H21.10.14告示)

【地区整備計画(抜粋)】建築することができるもの

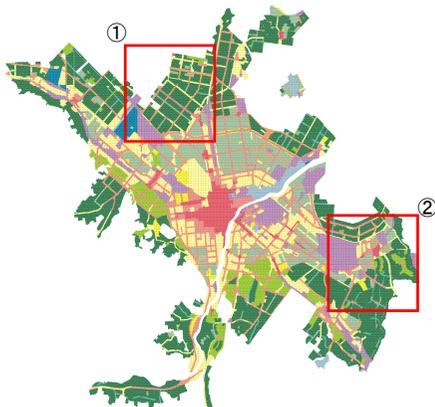
変更前	変更後
・住宅(専用住宅のみ)	・住宅(専用住宅のみ)
・兼用住宅で学習塾、華道教室、囲碁教室、その他これらに類する用途を兼ねるもの(50㎡以下かつ延べ面積の1/2未満)	・兼用住宅で学習塾、華道教室、囲碁教室、その他これらに類する用途を兼ねるもの(50㎡以下かつ延べ面積の1/2未満)
・上記建築物に附属するもの	・老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの 追加

危機感をもった住民がまちづくりに取り組み、土地利用のルールの見直しにいたった事例がある。



② 現況・動向

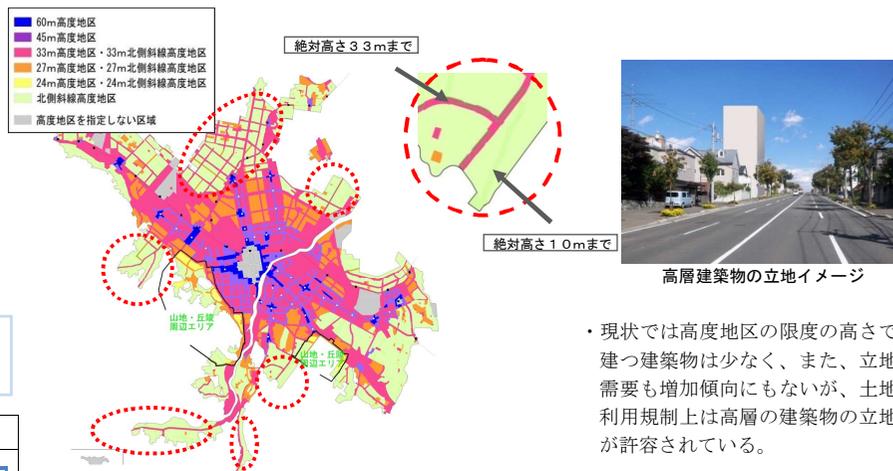
3 市街地の形成過程と都市基盤・建物用途の状況



- ・同じ郊外住宅地に位置づけている地区でも、市街化された時代に応じ、開発の種類が異なっている。（下図A欄）
- ・開発の種類が異なっていることで、道路・公園等の都市基盤の整備状況に違いがある。（下図B欄）
- ・都市基盤の整備状況に応じ、立地している建物の密度や配置等に違いがある。（下図C欄）

郊外住宅地の中でも、市街地の形成過程や都市基盤の整備状況等により、地区の特性が異なる。

4 土地利用規制と需要の状況（高さ制限）



- ・現状では高度地区の限度の高さで建つ建築物は少なく、また、立地需要も増加傾向にもないが、土地利用規制上は高層の建築物の立地が許容されている。

	A 開発の種類	B 道路・公園等	C 建物用途現況
①			
②			

凡例

A 開発の種類
 旧住宅地造成事業
 土地区画整理事業
 開発許可（H9まで）
 公的住宅系開発事業

B 道路・公園等
 道路：20m以上
 公園：街区公園
 近隣公園
 地区公園
 その他緑地

C 建物用途現況
 官公署施設 (3)
 専用商業施設 (138)
 店舗施設 (119)
 住居施設 (14371)
 文教施設 (43)
 厚生施設 (81)
 工業施設 (24)
 都市運営施設 (83)
 農業施設 (15)

幹線道路の沿道等で、現況の市街地と土地利用規制との間に乖離のある地区が存在する。

③ 土地利用の指針【案】

- 市街地の形成過程等の特性を踏まえながら、良好な住環境の維持、形成を図るとともに、ニーズに合わなくなってきた土地利用については見直し、日常生活を支える生活利便機能へのアクセス性が確保された市街地形成を進める。
- 歩いて行ける身近な範囲において、日用品販売店舗等の生活利便施設を確保することや交通弱者のための公共交通を確保することで、快適な居住環境とコミュニティの維持を図っていく。
- 地域コミュニティの維持や活性化に資する土地利用の実現を図る場合には、土地利用のルールを柔軟に運用し、地域のまちづくりを支える。
- 周辺環境に大きな影響及ぼし、自動車への過度な依存に偏っているような、広域から集客する施設については、その立地の抑制を図る。
- 札幌の魅力である山地や丘陵などの豊かな自然景観や、低層住宅地における広がりある景観を活かした市街地形成を重視していく。