

**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5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. 都心の方向性について	4
4. 地域交流拠点の方向性について	5
5. 複合型高度利用市街地の方向性について	17
6. スケジュール（予定）	18

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、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を中心にいただいた。
- 第4回検討部会では、郊外住宅地、一般住宅地などについて議論したが、地域交流拠点等に関する意見も一部いただいた。

【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	- 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	<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をつくる</u> <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	- 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 - 高速道路による<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・グリーン化などの誘導</u>
都市づくりの体制・進め方について	<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 <u>都市の質を高くあり続けるための評価(PDCA)</u>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3回・4回検討部会】

※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

【都心】 地権者に対する優遇策など、<u>都心まちづくり計画の方向性を誘導する経済的な援助</u>などを具体的に考えたほうがよい
【地域交流拠点】 - 地域交流拠点の強化が、「歩いて暮らせるまち」に繋がるロジックが見えない <u>老朽施設と新施設</u>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<u>どのように便利な地域を多く作るか</u> - 商業床と売り上げを合わせて<u>商業の評価</u>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<u>災害時のエネルギー供給を公的不動産と連動</u>してやっていく - 各拠点で<u>何を</u>するか、<u>役割は何か</u>などを丁寧に見るべき - ステージごとに、<u>17の拠点のメニューを具体的に議論</u>すべき <u>地域交流拠点の都市づくりについて、20年後を考えると、優先順位などは考えるべき。</u>
【複合型高度利用市街地】 - 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 <u>エリア分け</u>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<u>まちづくりと路面電車</u>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、<u>ステップごとにまちが変わっていくのが実感</u>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、市街化調整区域】 → 第6回で対応
【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) <u>図書館</u>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 <u>丘珠空港</u>は札幌市の戦略としては大事な部分ではないか <u>PDCAについて都市マスにどこでどう書くか</u>も大事ではないか <u>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</u> <u>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</u>

【第5回に向け追加・補強する視点】

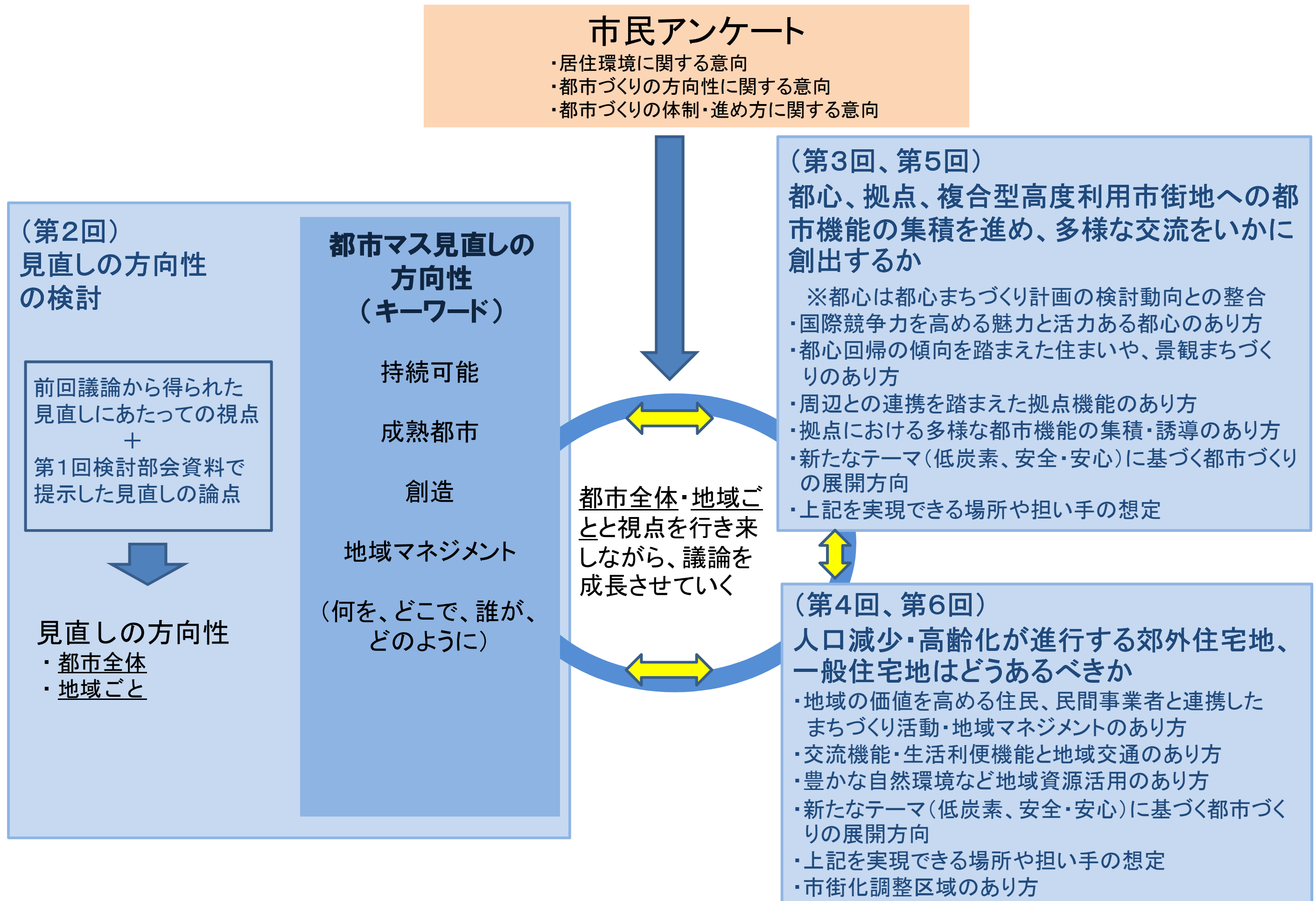
低炭素化、エネルギー政策を考慮した取組の検討

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

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

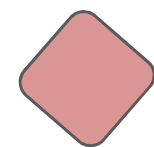
第3回、5回検討部会で主に議論する範囲

<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



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る方

<追加・補強する視点>

※赤字は第5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・I初ぎ・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

<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

複合型高度利用市街地

一般市街地

郊外住宅地

<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. 都心の方向性について ～ 都心まちづくり計画策定協議会会議資料より

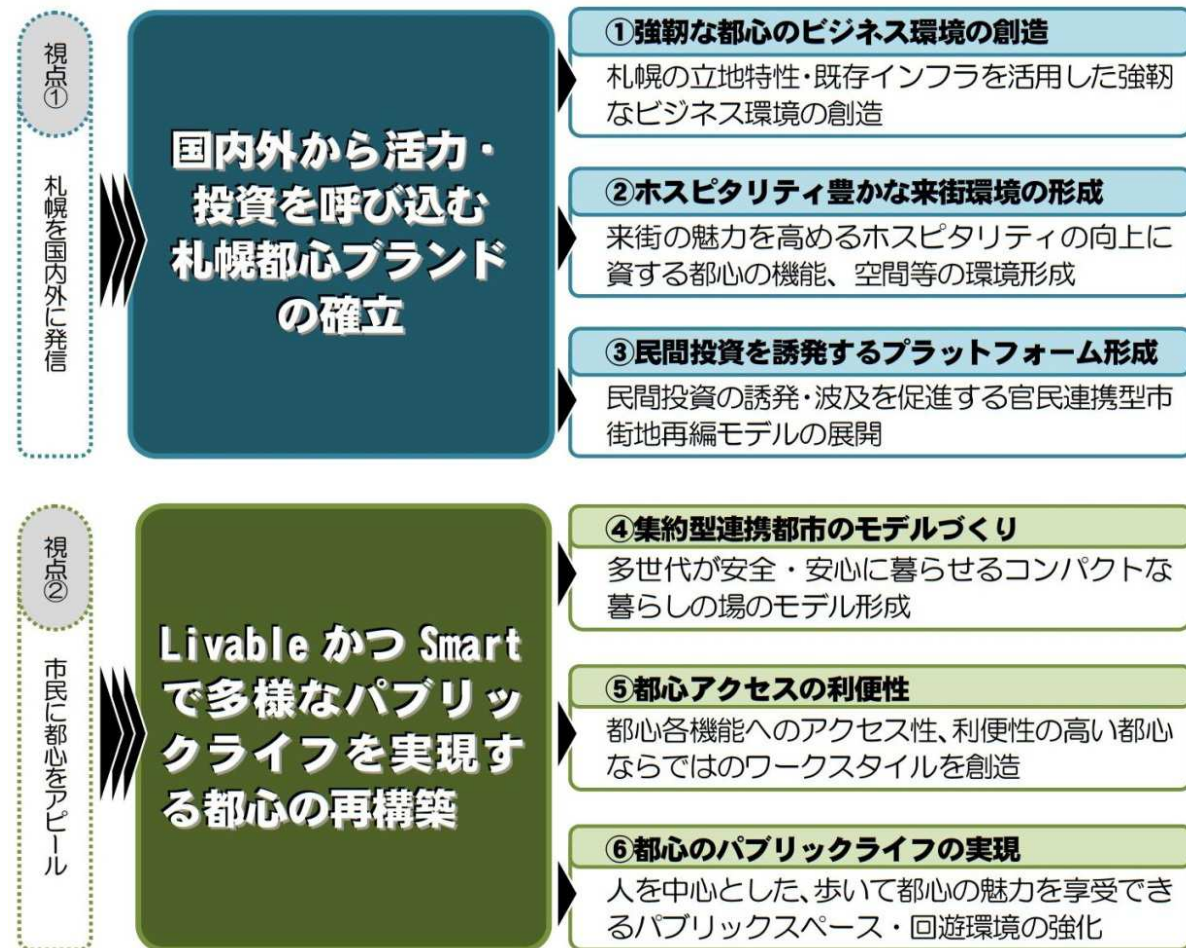


図1 目標像と成長戦略

【近年の動向】

- ・都心回帰の傾向を受け、マンション立地などによる居住人口の増加、特に創成川以東の人口増が著しい。
- ・建物の更新が進んでいる一方で、老朽建物が更新されずに残されている場合も多い。
- ・中央部は商業・業務、南部は商業・住居、東部は住居・業務・工業、西部は業務・住居が中心。
- ・交通・歩行者空間・オープンスペースの変化（地下歩行空間、創成川アンダーパス・緑地、北3条広場）
- ・都心エネルギーネットワーク推進事業（エネルギービジョン）

◆立地適正化計画との連携

- ・都市機能誘導区域の位置づけ（都心エリア全体）

◆都心まちづくり計画との連携

- ・国際競争力、投資価値を高める都心機能の強化（低炭素化、エネルギー転換、防災機能等）[都心ビジネス地区]
- ・既存ストックの更新、リノベーション等による新たな機能の導入（低炭素化、エネルギー転換、防災機能等）、都心の魅力・ホスピタリティ向上[大通地区]
- ・創造的な活動・交流等を促進する場の創出、パブリックスペース・回遊環境の創出[大通・創世交流拠点、西11丁目周辺]
- ・都心アクセス強化など、交通ネットワークの充実・強化[札幌駅交流拠点など]
- ・多様な機能を活かした都心居住[創成東地区]

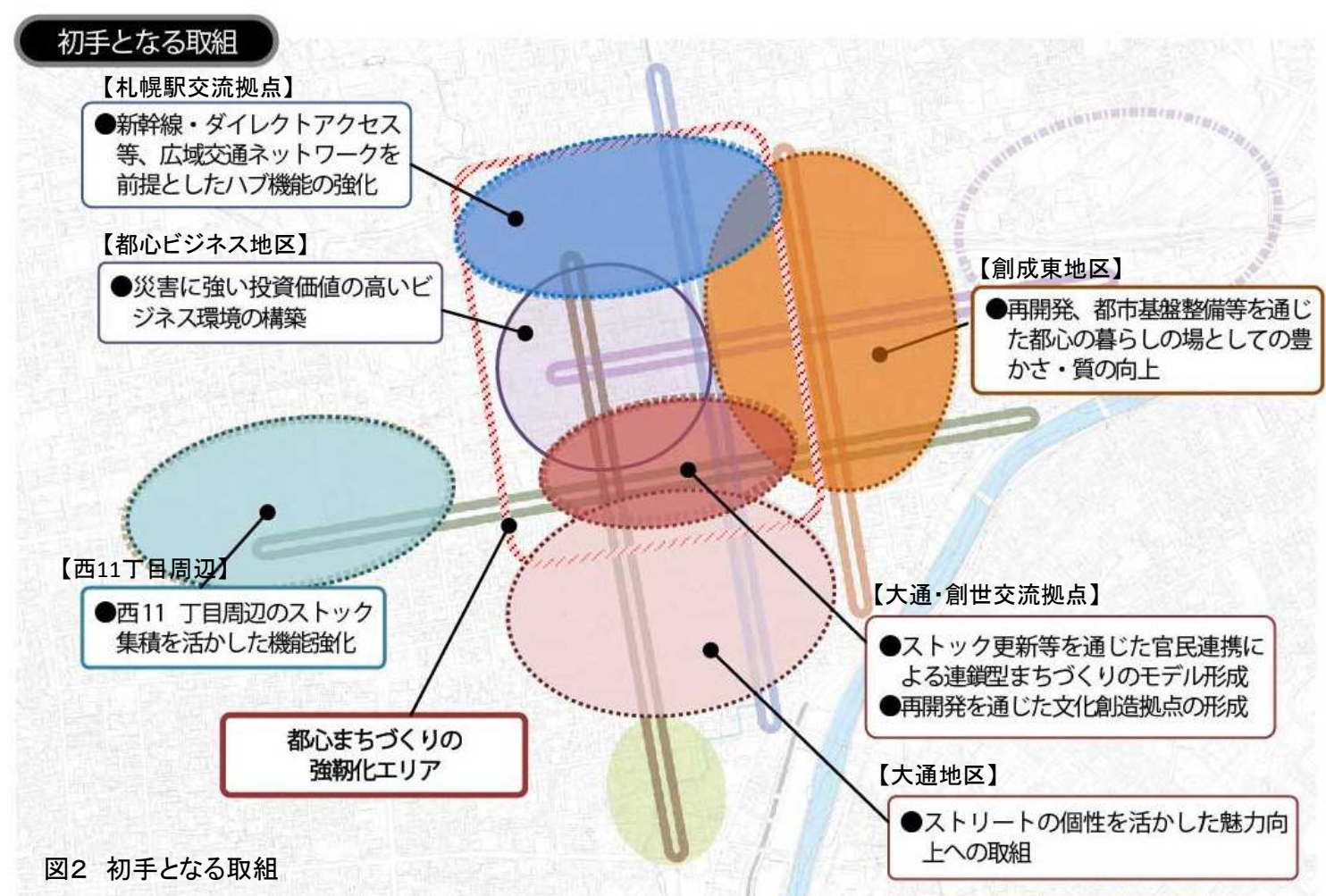


図2 初手となる取組

図3 都心まちづくりの力点

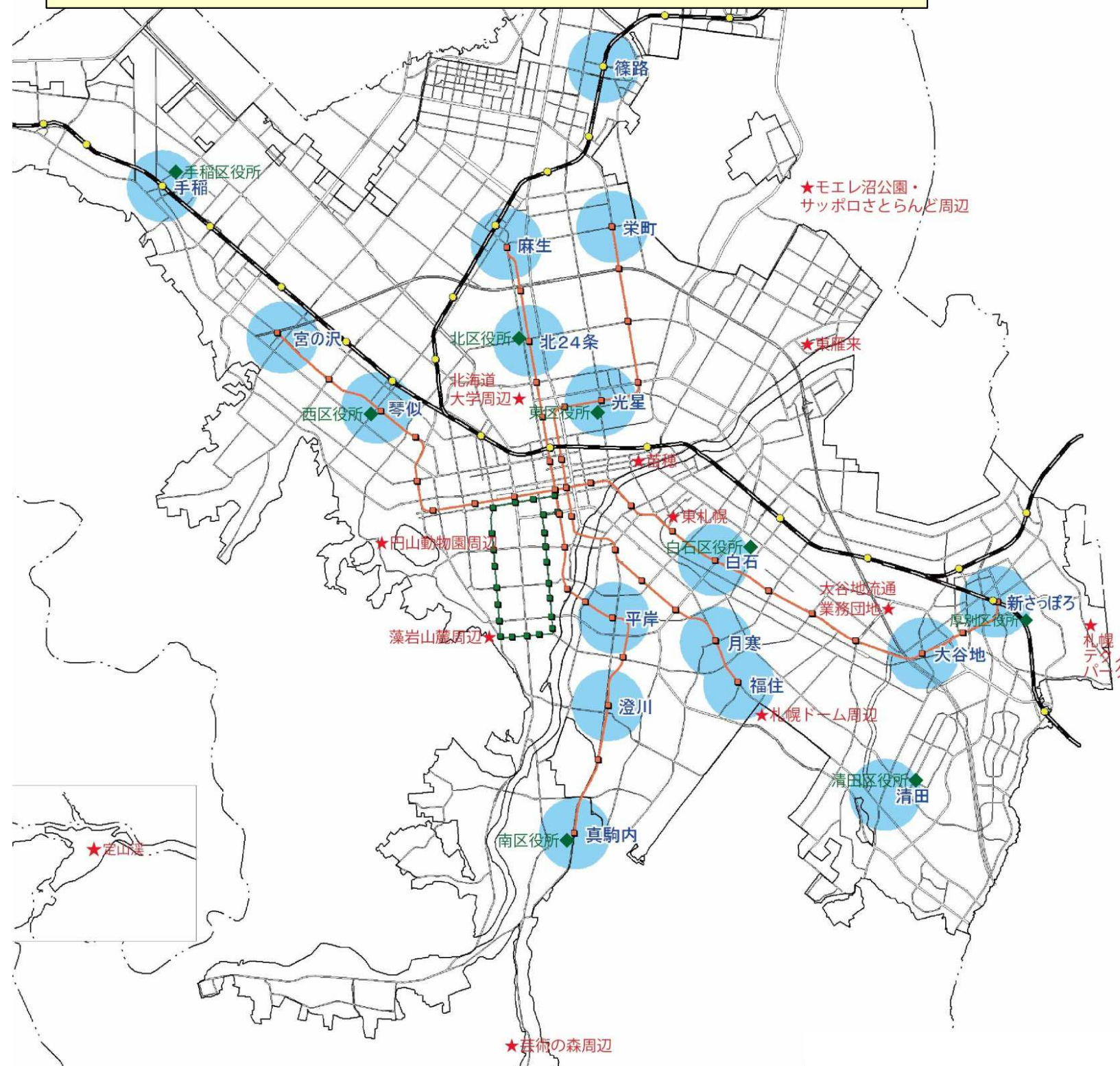


4. 地域交流拠点の方向性について

まちづくり戦略ビジョンに位置付けられている地域交流拠点の方針を踏まえ、拠点の現状・データを比較・考察していく。(右フロー図参照)

【近年の動向】

- ・白石区複合庁舎移転整備（H26～）
- ・篠路駅周辺地区土地区画整理事業・鉄道高架事業（H30都決予定）
- ・新さっぽろ駅周辺地区まちづくり計画策定（H25・26予定）
- ・琴似4・2地区（第一種市街地再開発事業）（H22～26予定）
- ・真駒内駅前地区まちづくり指針（H25）



【まちづくり戦略ビジョンの施策】

【地域交流拠点全体】

- ①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約
- ②区役所などの公共機能や、商業・業務・医療などの中核的な都市機能の集約、居住機能との複合化
- ③地下鉄・JR駅などの交通結節点の利便性を高める整備の推進（交通広場・交通結節点の整備）

【地下鉄始発駅】

- ④後背圏の住民生活の支援、近隣の魅力資源や隣接都市、空港・港湾などとの連携を意識

都市マスでは、

「何を・どこで・どうやって」

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

- ・居住機能の集積が進んでいるか
- ・生活利便機能（商業、業務、医療）の集積が進んでいるか
- ・行政サービス・公共機能が立地しているか
- ・交通結節機能は確保されているか
- ・周辺に広域交流に資する魅力資源はあるか
- ・隣接都市など広い後背圏を有しているか
- ・将来的に更新が想定される既存建物・土地はあるか

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

○各拠点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4 地域交流拠点の位置

4. 地域交流拠点の方向性について

(1)地域交流拠点全体の現状把握

- ・地域交流拠点では、居住や商業、業務、医療などの機能集積が方向づけられているが、現状の集積度合い（延べ床面積ベース）、交通結節機能、その他特性をみると一律ではない。
- ・下表のように機能集積が一定程度進んでいるところ（赤色）では既存の施設の更新、公共施設（区役所等）の集約から考えたり、進んでいないところ（青色）では、後背圏や周辺の拠点等とのバランス、拠点が持っている特性を考慮しながら新たな機能誘導を検討するなど場所によって異なる施策を進める必要がある。

表1 地域交流拠点の現状把握(その1)

	区	拠点名	土地利用											交通結節機能				その他			今後の見通し				
			住居系 (専用住宅・共同住宅のほか、店舗や事務所等との併用も含む)		商業系 (店舗施設、娯楽施設のほか、業務施設、官公署施設も含む)			厚生施設 (医療施設のほか、運動施設、社会福祉施設も含む)		公共関連				地下鉄	JR	バス		昼間・常住人口の差	快適な歩行空間	低炭素都市づくり					
			住居系床面積800m圏内(㎡)	共同住宅床面積800m圏内(㎡)	商業系床面積計800m圏内(㎡)	主な商業集積	(参考)拠点を 含む統計区の小売商業販売額 (百万円)	業務施設床面積800m圏内(㎡)	医療施設床面積800m圏内(㎡)	主な医療機関 (総合病院等)	官公署施設面積800m圏内(㎡)	運動施設床面積800m圏内(㎡)	社会福祉施設床面積800m圏内(㎡)	左記3つの計	区役所等公共施設の立地 ()内は主な施設の建設年	乗車人員※ (1日平均) (H24)	乗車人員※ (1日平均) (H24)	ターミナル	便数※ (1日平均) (H24)	500m圏 間人口・常住人口 (H21)	空中歩廊等の有無	地域熱供給インフラ有	戦略ビジョンに基づく取組	将来想定される取組	
地下鉄始発駅	北	麻生・新琴似	1189836	935445	204419	麻生駅・五叉路周辺 (ダイエー等)	13367	54137	30541	—	2320	38255	7641	48216	体育館(1982)、図書館、まちセン	21,348	新琴似駅 3524	●	1,527	-634	—	—	—	—	
	厚別	新さっぽろ	876144	699931	404544	サンピアザ、カテプリ、ダイエー	22536	75294	41671	札幌社会保険総合病院	20488	8543	4050	33081	区役所(1989)、区民センター(1986) 図書館、プール、体育館(1981、耐震化済)、まちセン	19,080	新札幌駅 13879	●	1,974	9764	市民交流広場、空中歩廊	有り	まちづくり計画策定 市住余剰地活用	—	
	西	宮の沢	969342	647023	231062	西友	35562	40816	27056	勤医協西区病院	99	9580	25140	34819	ちえりあ(2000)、プール、体育館	12,071	—	●	1,023	67	公開空地	—	—	—	
	豊平	福住	858787	602804	157438	国道36号沿 (イトーヨーカドー等)	24078	49783	33795	—	0	0	9757	9757		16,103	—	●	1,097	-81	公開空地、歩行者通路(屋内)	—	—	—	
	東	栄町	896938	542065	114801	東15丁目屯田通沿 (ダイエー等)	28337	30839	10436	—	451	0	12659	13110	まちセン	7,618	—			217	-558	—	—	交通広場	—
	南	真駒内	518191	432994	31389	ミュージクリスタル	6012	759	12634	—	8792	0	16265	25057	区役所・区民センター(1973、耐震化済)、まちセン	14,505	—			1,195	-1569	—	有り	小学校跡地活用 土地利用再編	区役所建替
その他の拠点	西	琴似	1456783	1165678	413725	琴似栄町通沿 (ダイエー、イトーヨーカドー等)	38999	82828	47827	—	7922	0	31612	39534	区役所(1972、耐震化済)、区民センター(1982)、図書館、ちあふる、まちセン	12,570	琴似駅 11313	●	567	1753	空中歩廊、公開空地	—	再開発	区役所建替	
	豊平	平岸	1325971	1117793	137015	白石中の島通沿 平岸通沿	10765	75135	45374	KKR札幌医療センター	3667	10766	17690	32123	まちセン	7,974	—			275	-1809	—	—	—	—
	白石	白石	1322823	1052411	167334	国道12号沿 南郷通沿 環状通沿	31213	88742	38801	北楡病院	0	0	10406	10406	区役所、区民センター(1972)、ちあふる	11,833	白石駅 7507	●	420	4309	—	—	区役所建替	区役所跡利用	
	北	北24条	1293889	1020930	202690	宮の森北24条通沿 西5丁目樽川通沿	15446	68722	45544	—	24992	0	11798	36790	区役所(1973、耐震化済)、区民センター(1974、耐震化済)、ちあふる	13,833	—	●	709	2606	—	—	—	区役所建替 市住余剰地活用	
	厚別	大谷地	787575	671659	204111	CAPO大谷地	9302	49944	71195	徳洲会病院	16379	0	2637	19016	交通局庁舎(1982)	12,906	—	●	736	2677	—	—	—	—	
	豊平	月寒	1071452	769139	154179	国道36号沿	15515	70502	14942	—	13698	9678	22653	46029	ちあふる、公民館、まちセン、月寒体育館(1971)、カリッパ場	8,519	—	●	602	-529	—	—	—	市営住宅建替 市住余剰地活用	
	東	光星	1148941	859966	130518	東8丁目篠路通沿 アリオ札幌	32013	63687	24631	天使病院	2341	409	23144	25894	区役所・区民センター(1977)、ちあふる、まちセン	8,247	—			271	2016	—	有り	区役所建替 市営住宅建替	
	南	澄川	1051266	746946	76568	平岸通沿	9143	18586	31449	—	5797	1975	8356	16128	図書館(1983)、まちセン	10,121	—			552	-2376	—	—	—	—
	手稲	手稲	678998	341360	163715	西友 国道5号沿	24056	20253	65005	手稲溪仁会病院	10194	9530	6079	25803	区役所・区民センター(1989)、ちあふる、プール、体育館、まちセン	—	手稲駅 14429			942	1981	自由通路、空中歩廊、公開空地	—	再開発	—
	清田	清田	532609	144345	152249	西友 国道36号沿	22316	38861	7044	あしりべつ病院 平岡病院	11375	0	12517	23892	区役所(1997)、区民センター(1982) 図書館、ちあふる、まちセン	—	—			231	3945	—	—	—	—
北	篠路	587683	277296	63115	横新道沿	10841	10681	37045	—	907	1338	11075	13320	まちセン(出張所)、コミュニティセンター(1985)	—	篠路駅 2692			133	-269	—	—	鉄道高架事業 土地区画整理事業	—	

床面積の多い拠点(上位5位)もしくは区役所が有る、地下鉄乗車人員が多い(上位5位)、バスターミナルがある、JR駅がある、バスの便数が多い(上位5位)
商業系・住居系床面積の少ない拠点(上位3位)

※上表中の用途は、以下のものを指す
「業務施設」: 事務所、会社、銀行等
「医療施設」: 病院、診療所、保健所など

※資料
地下鉄、JRの乗車人員: 札幌市統計書
バス便数: 札幌市資料

4. 地域交流拠点の方向性について ～ 現状把握の追加

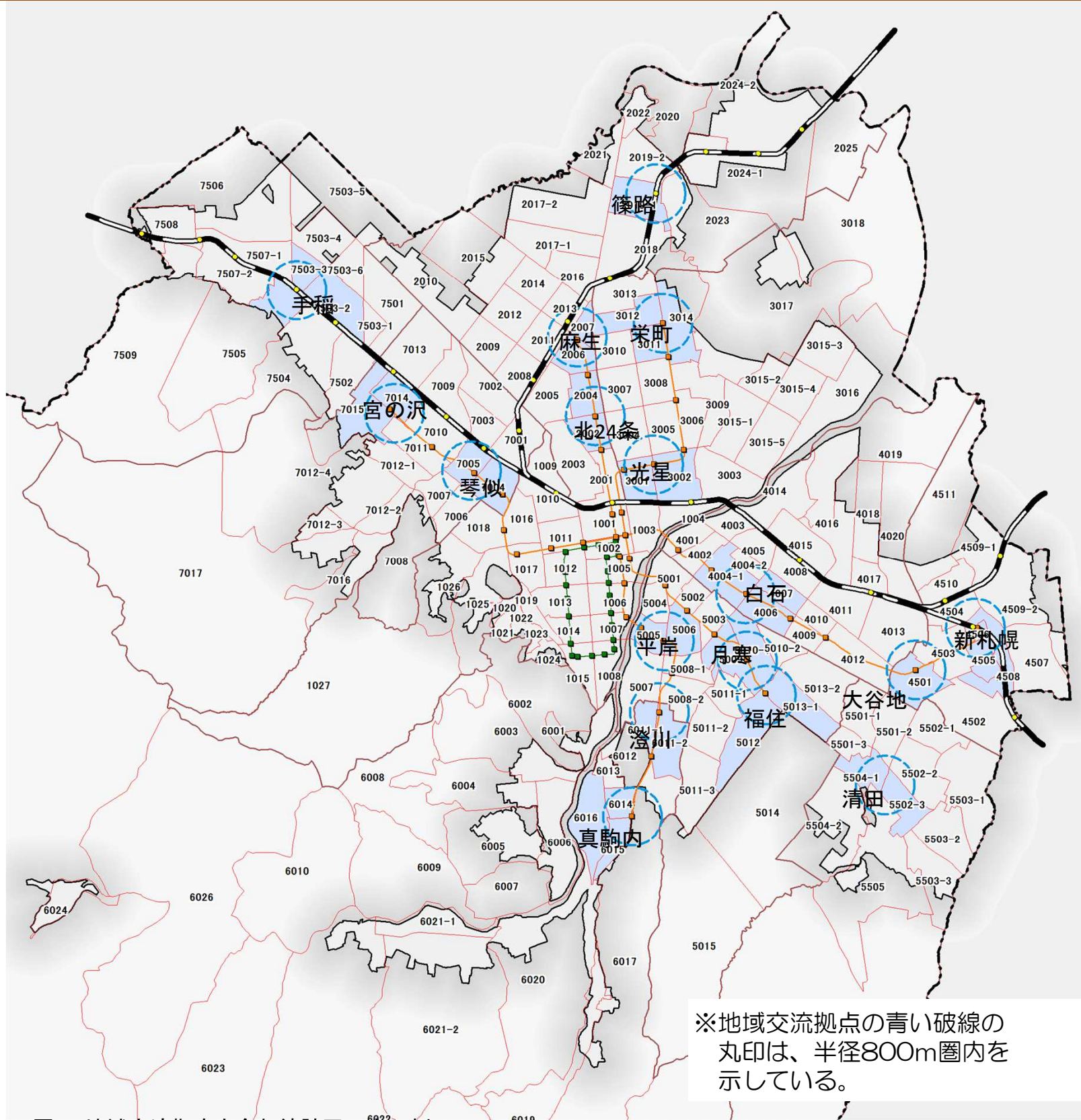


図5 地域交流拠点を含む統計区の表示例

※上記商品販売額のデータは、左図で示す地域交流拠点の立地する統計区のデータで算出しており、800m圏内の値を示すものではない。
そのため、800m圏外の大型店舗の売り上げが加わり実情より販売額が多く計上されている拠点や、800m圏内でも統計区から外れている商業集積があるため実情より販売額が計上されている拠点もあり、単純な比較評価は難しい。

表2 小売年間商品販売額の試算 単位:百万円

	H23販売額 (統計区ベースで試算)
麻生	13,367
新札幌	22,536
宮の沢	35,562
福住	24,078
栄町	28,337
真駒内	6,012
琴似	38,999
平岸	10,765
白石	31,213
北24条	15,446
大谷地	9,302
月寒	15,515
光星	32,013
澄川	9,143
手稲	24,056
清田	22,316
篠路	10,841

資料:平成24年経済センサスより集計

※小売商業で扱うのは、個人用または家庭用消費のために販売する商品であり、飲食料品のほか、自動車・自転車、機械器具、家具・じゅう器、織物・衣服・身の回り品などを指します。

表3 拠点(800m圏内)の事業所数・従業者数

名称	調査年	事業所数	従業者数
麻生	平成24年	1,038	8,643
新札幌	平成24年	858	11,746
宮の沢	平成24年	777	8,850
福住	平成24年	483	5,412
栄町	平成24年	463	4,628
真駒内	平成24年	223	2,449
琴似	平成24年	1,738	14,477
平岸	平成24年	1,219	8,772
白石	平成24年	1,109	10,511
北24条	平成24年	1,465	14,017
大谷地	平成24年	536	10,725
月寒	平成24年	794	6,792
光星	平成24年	1,059	8,857
澄川	平成24年	850	5,524
手稲	平成24年	723	6,427
清田	平成24年	590	7,693
篠路	平成24年	390	3,432

資料:平成24年経済センサス 条丁目別データより集計

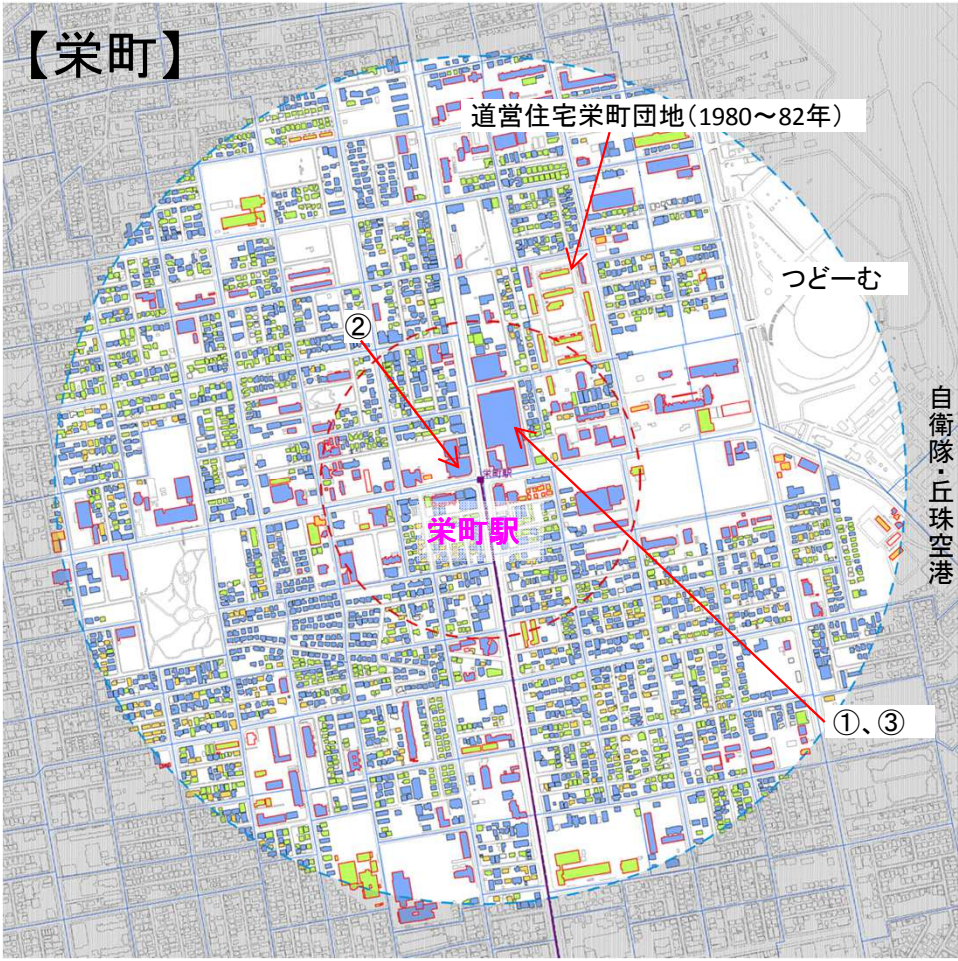
(2)地域交流拠点ごとの現状～各拠点800m圏内の老朽建物の状況と主な施設の分布

・地域交流拠点の機能集積は、地域によってそれぞれ様相が異なっているが、地下鉄駅を中心に区役所などの公共施設、公営住宅、地域商業の核となる店舗（小売や娯楽）、医療施設や学校などが立地している。

※各拠点の施設リストは、概ね1万㎡の施設をピックアップしているが、1万㎡に満たない施設でも、区単位で重要な公共施設、医療施設、大規模施設の見られない拠点などが必要に応じて拾い上げている。

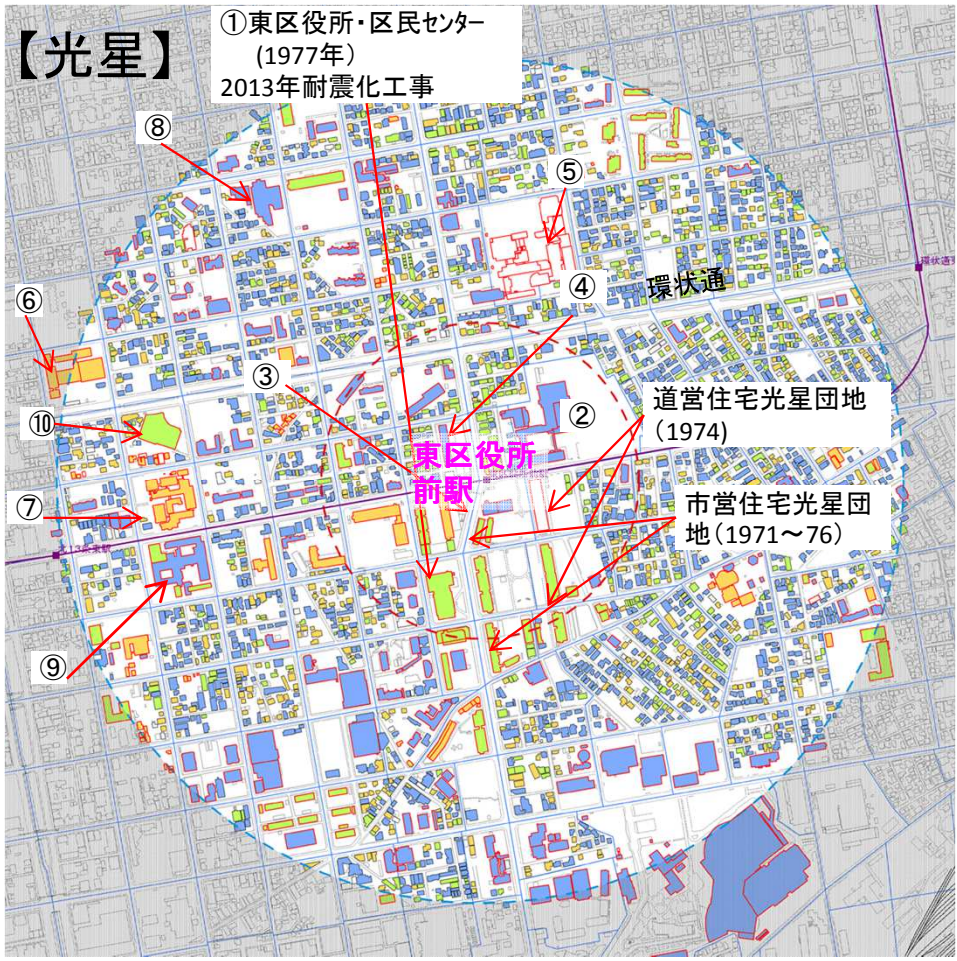
東区

【栄町】



番号	分類	建築年	構造	敷地面積[㎡]	延床面積[㎡]
①	大型店舗	1991	耐火	10718	38437
②	遊技施設	1993	簡易耐火	2855	10672
③	遊技施設	1991	耐火	10718	38437

【光星】



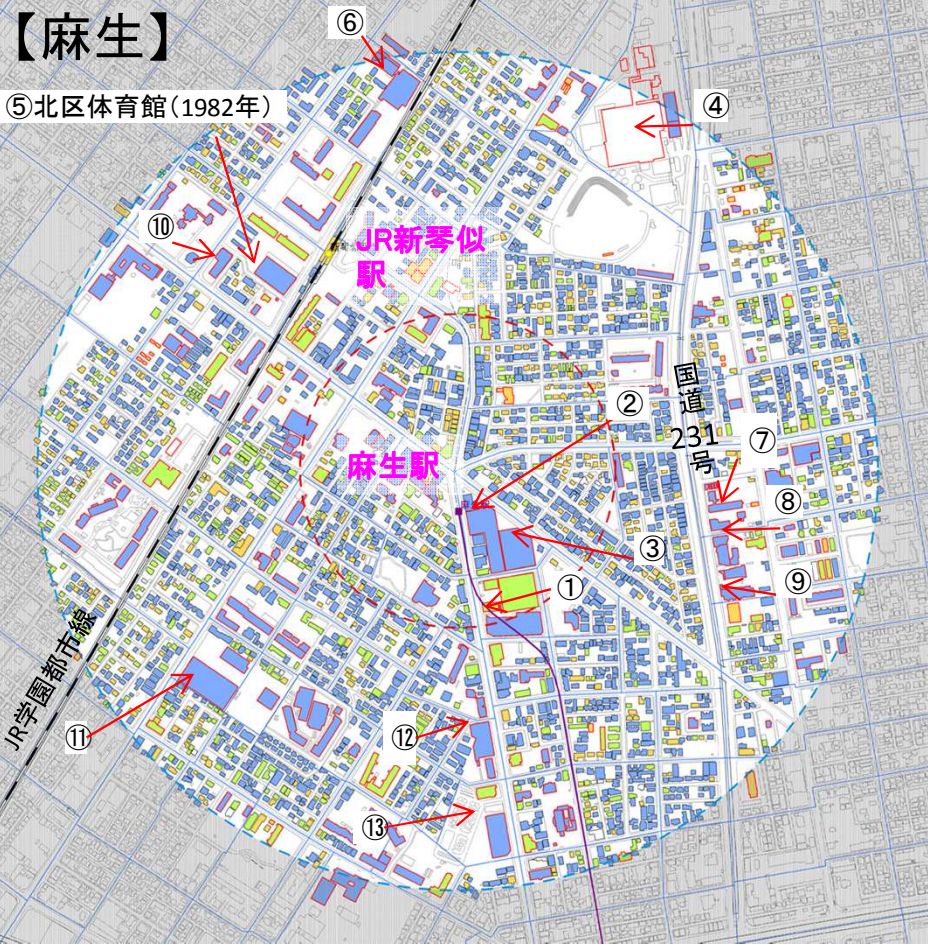
番号	分類	建築年	構造	敷地面積[㎡]	延床面積[㎡]
①	区役所・区民センター	1977	耐火	7378	6509
②	中学校・高校	2008	耐火	41205	22747
③	大型店舗	-	-	4751	-
④	大型店舗	-	-	5196	-
⑤	中学校・高校・大学	-	耐火	31746	34898
⑥	高等学校	1961	耐火	10474	14318
⑦	大学	1946	耐火	10408	14160
⑧	包括支援センター	1982	耐火	5725	13323
⑨	病院	1985	耐火	12807	18487
⑩	大型店舗	1978	耐火	5625	3740

凡 例			
	敷地面積1000㎡以上の建物		
	築30年未満		300m圏
	築30年以上 ～ 40年未満		800m圏
	築40年以上		条丁目
	建築年度不明		JR
			地下鉄

4. 地域交流拠点の方向性について ～ 現状把握の追加

北区

【麻生】



番号	分類	建築年	構造	敷地面積[m ²]	延床面積[m ²]
①	大型店舗	1975	耐火	12589	22981
②	大型店舗	1995	簡易耐火	4959	18304
③	遊技施設	1997	簡易耐火	5068	16039
④	その他	-	簡易耐火	56023	38340
⑤	体育館	1982	耐火	7354	4658
⑥	病院	1985	簡易耐火	2792	4454
⑦	病院	1984	耐火	2890	5779
⑧	病院	1986	耐火	2853	4293
⑨	病院	1963	耐火	1856	4157
⑩	病院	2003	耐火	1878	4173
⑪	大型店舗	2008	簡易耐火	7946	10811
⑫	遊技施設	2006	簡易耐火	4197	13788
⑬	遊技施設	2009	簡易耐火	5577	13693

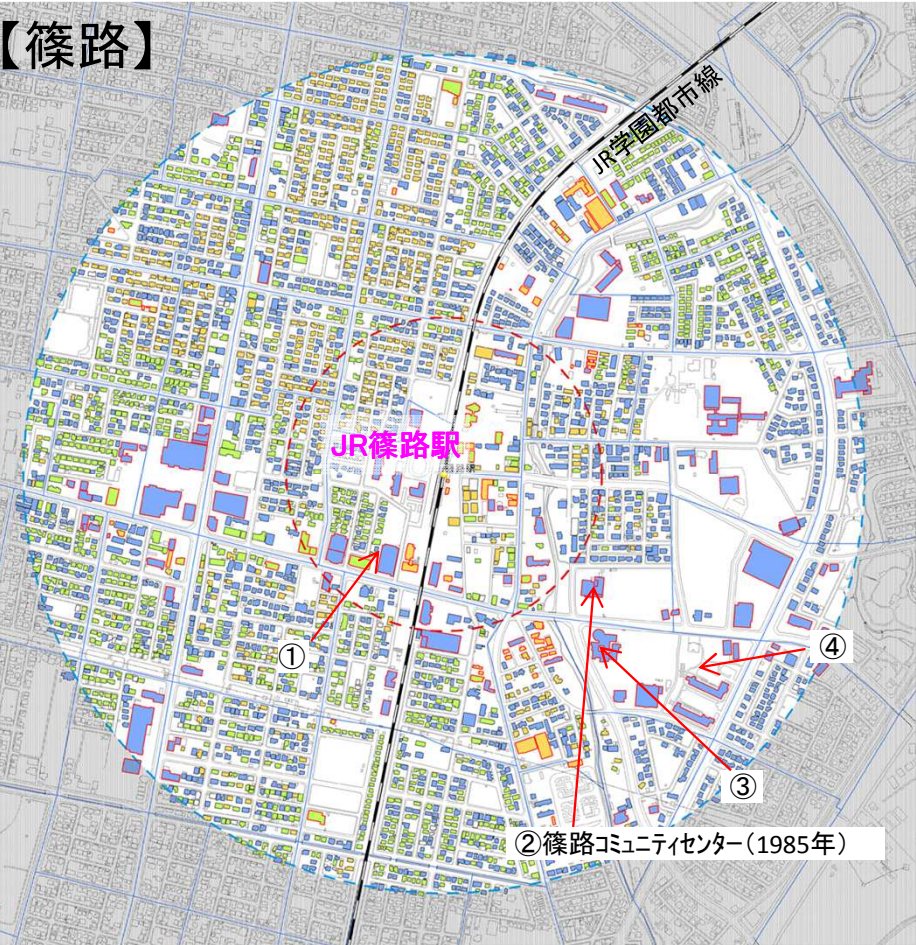
凡 例	
	敷地面積1000㎡以上の建物
	築30年未満
	築30年以上～40年未満
	築40年以上
	建築年度不明
	300m圏
	800m圏
	条丁目
	JR
	地下鉄

【北24条】



番号	分類	建築年	構造	敷地面積[m ²]	延床面積[m ²]
①	区役所	1973	耐火	5430	14475
②	区保育・子育て支援センター	2009	耐火	2455	5828
③	高等学校	1989	耐火	19365	12188
④	病院	2001	耐火	6069	11756
⑤	スポーツ施設	2007	簡易耐火	8286	20703
⑥	その他	1986	耐火	12112	3074
⑦	区民センター	1974	耐火	3002	4234

【篠路】



番号	分類	建築年	構造	敷地面積[m ²]	延床面積[m ²]
①	遊技施設	1996	簡易耐火	4963	6424
②	集会施設	1985	耐火	5431	1960
③	包括支援センター	1999	耐火	3800	6438
④	市営住宅	1999	耐火	15903	9317