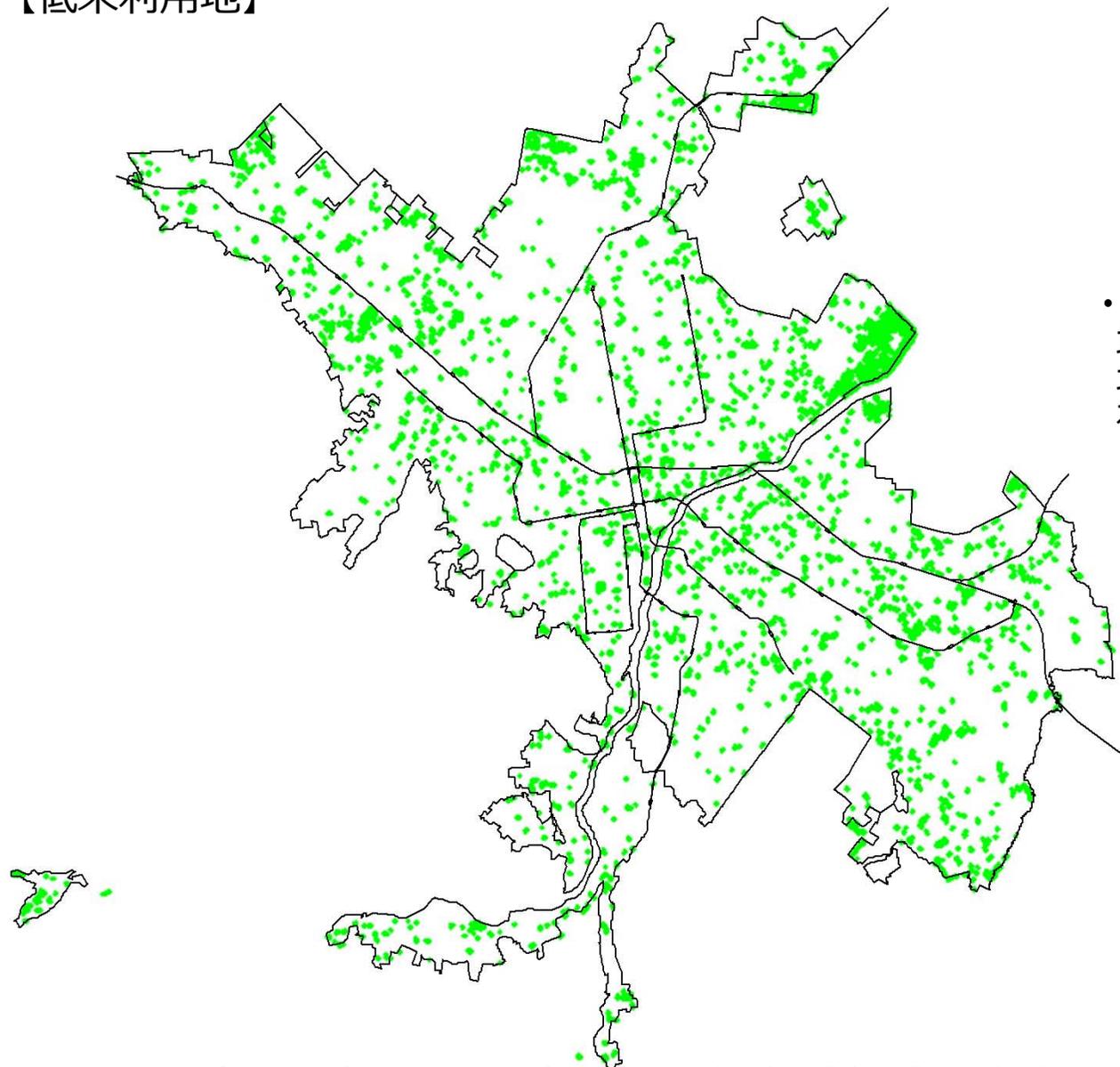


土地利用の状況

【低未利用地】

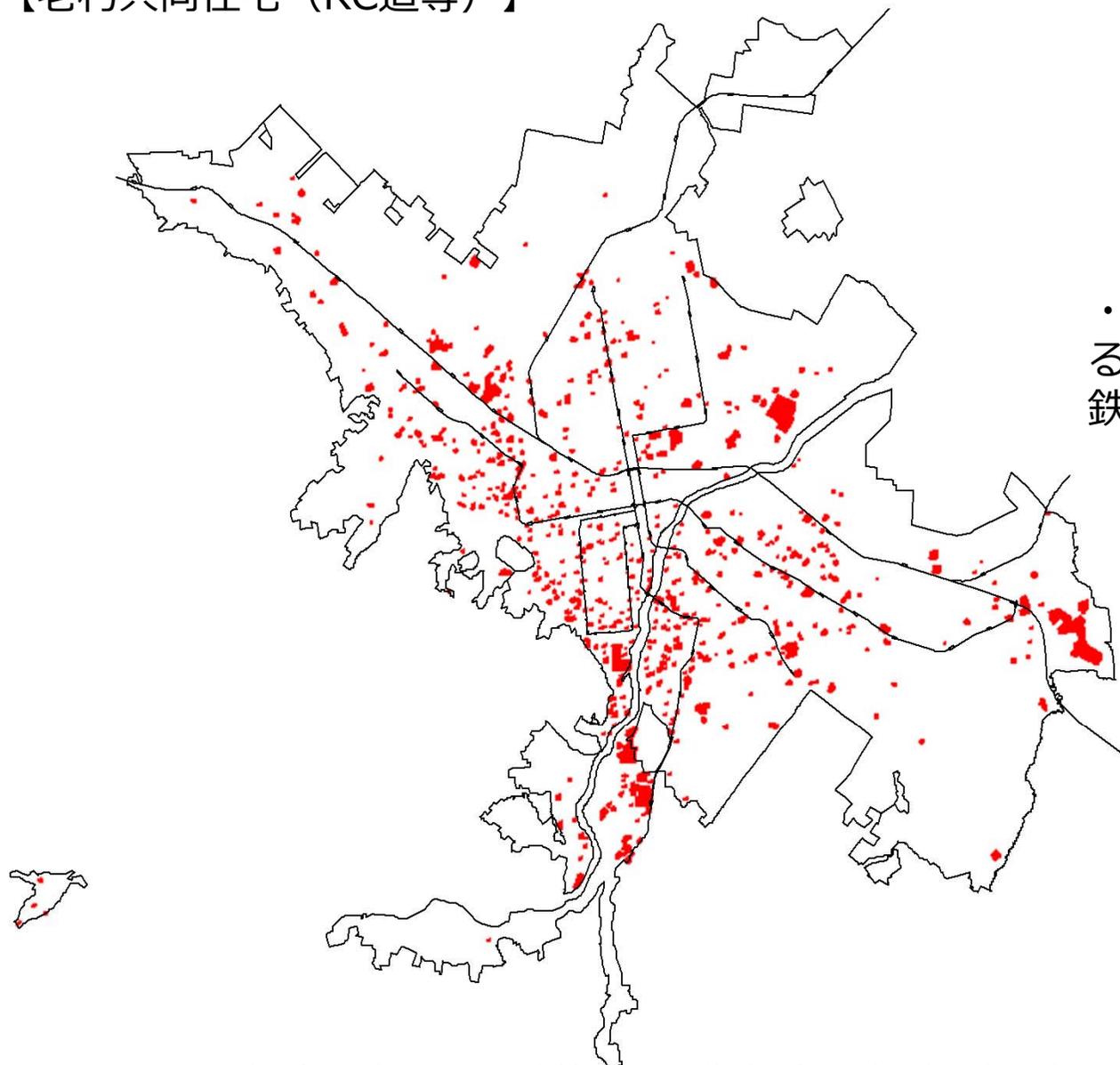


- 一定規模（1,000m²）以上の低未利用地（未利用宅地、資材置き場、青空駐車場）は、市内にある程度まんべんなく存在している。

図 1,000m²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）】



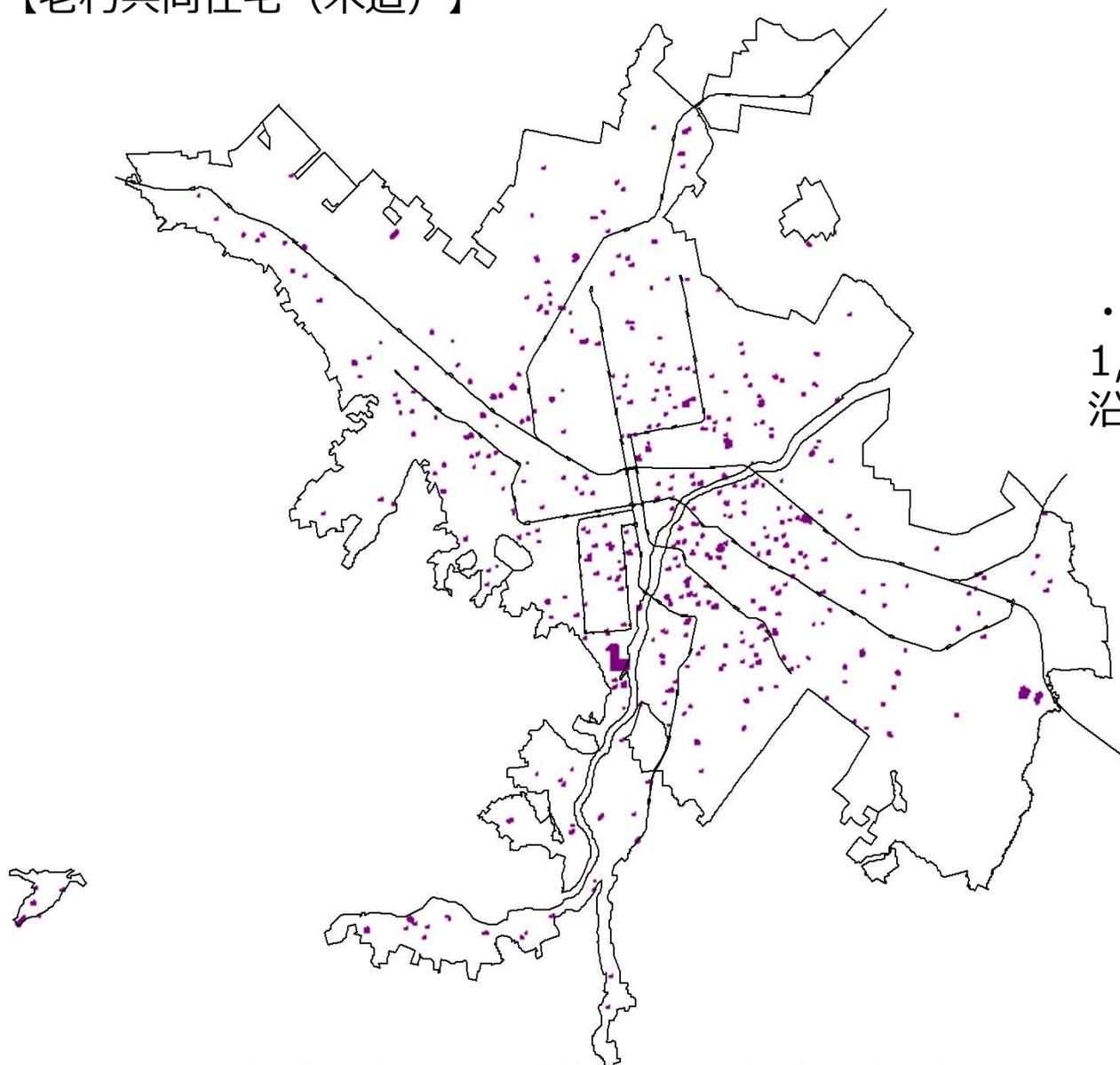
・老朽共同住宅（RC造等）が立地している1,000㎡以上の敷地は、中央区や地下鉄沿線などに多く存在している。

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）³³

※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）】



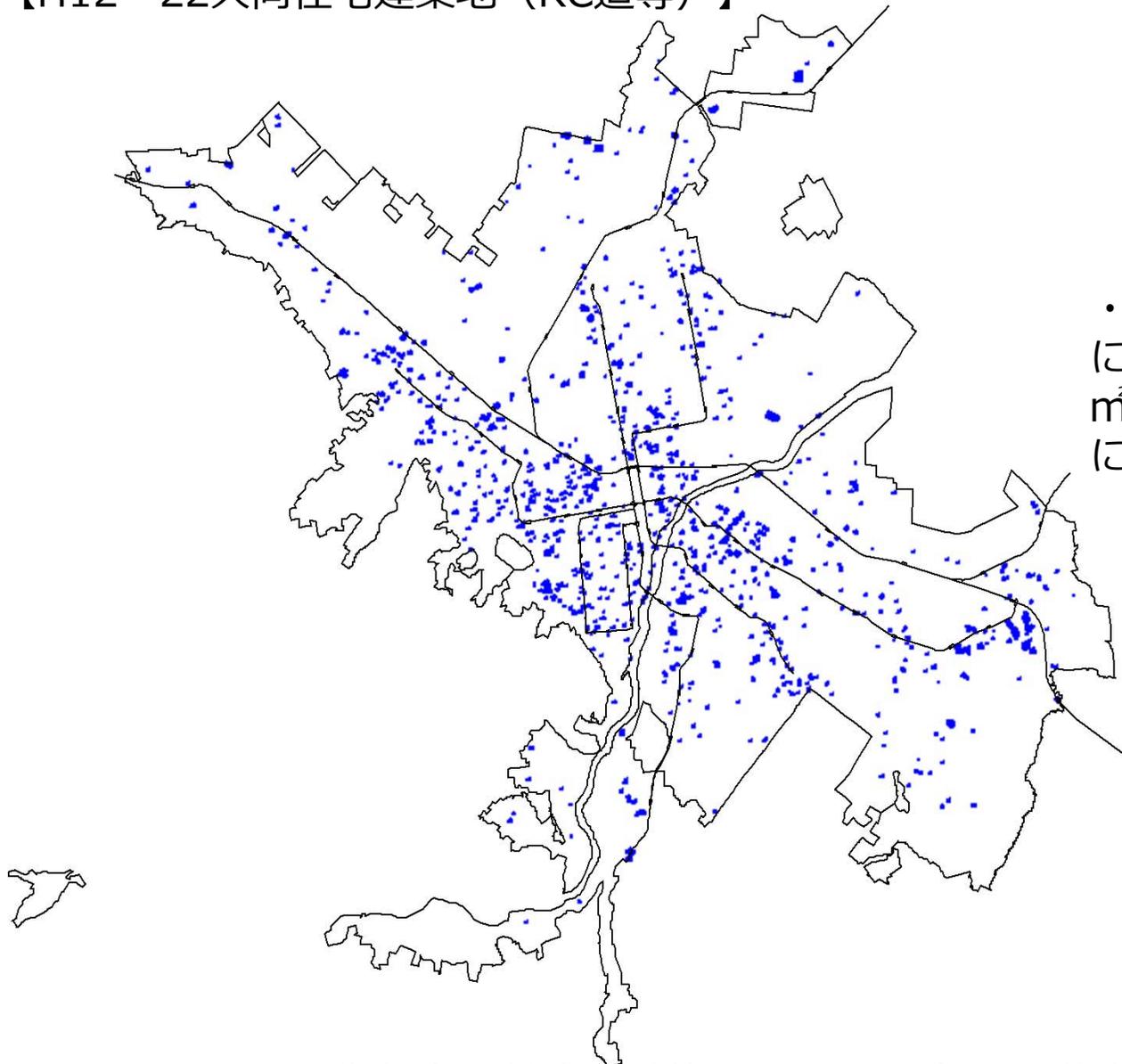
・老朽共同住宅（木造）が立地している1,000㎡以上の敷地は、中央区や地下鉄沿線などに比較的多く存在している。

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） 34

※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）】

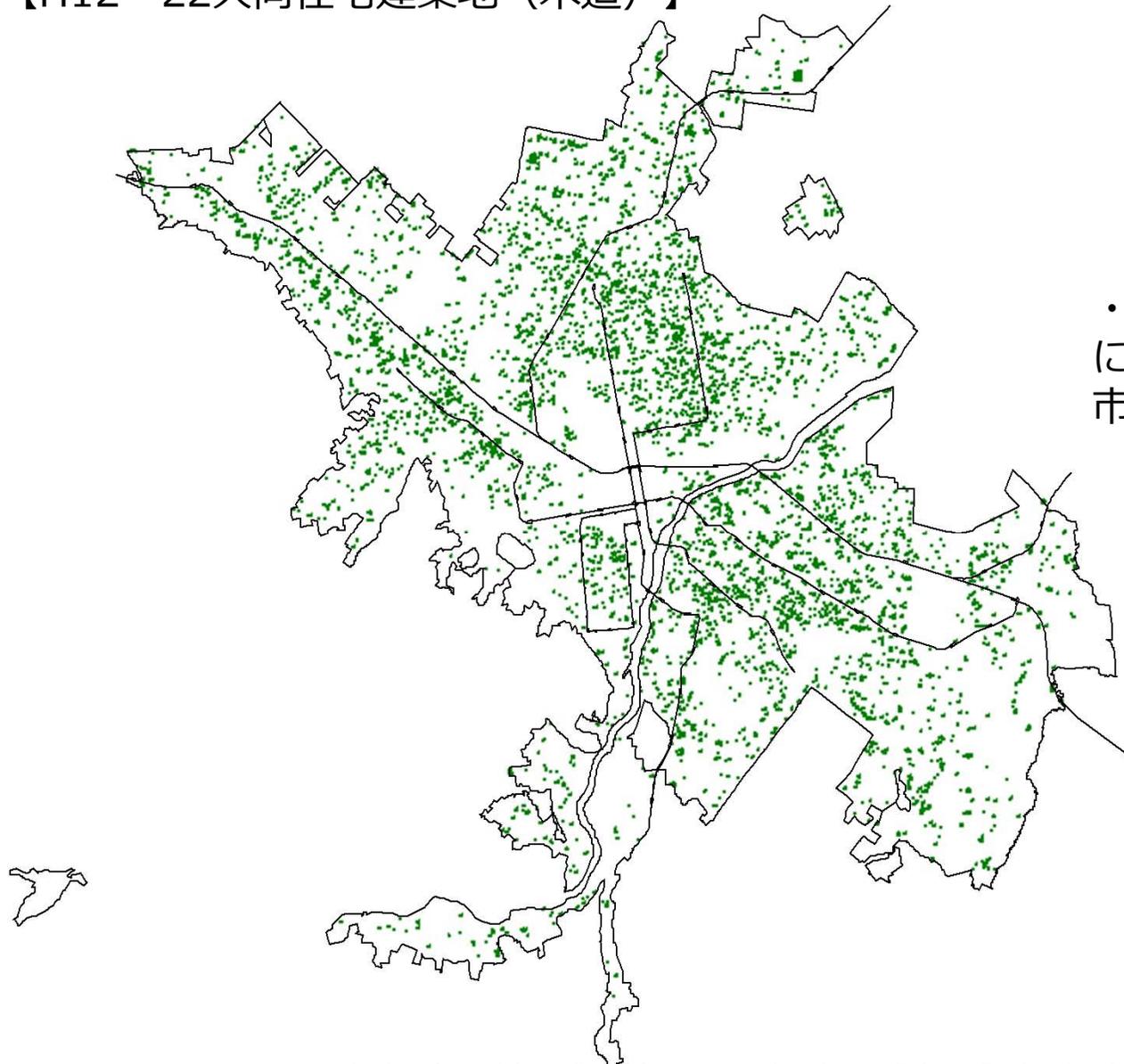


・平成12年(2000年)～平成22年(2010年)に共同住宅（RC造等）が建築された1,000㎡以上の敷地は、中央区や地下鉄沿線などに多く存在している。

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）】

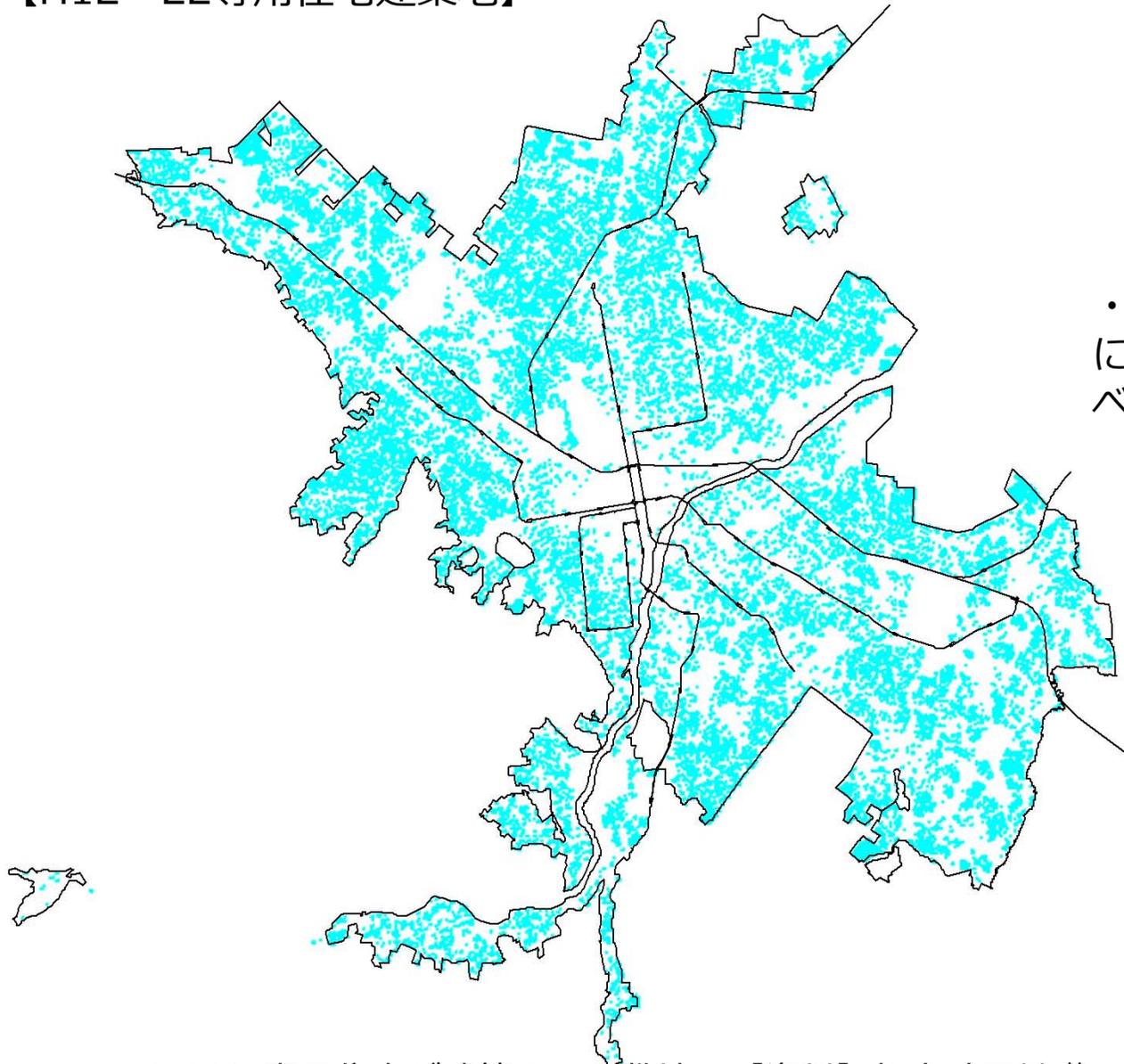


・平成12年(2000年)～平成22年(2010年)に共同住宅（木造）が建築された敷地は、市内まんべんなく存在している。

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】

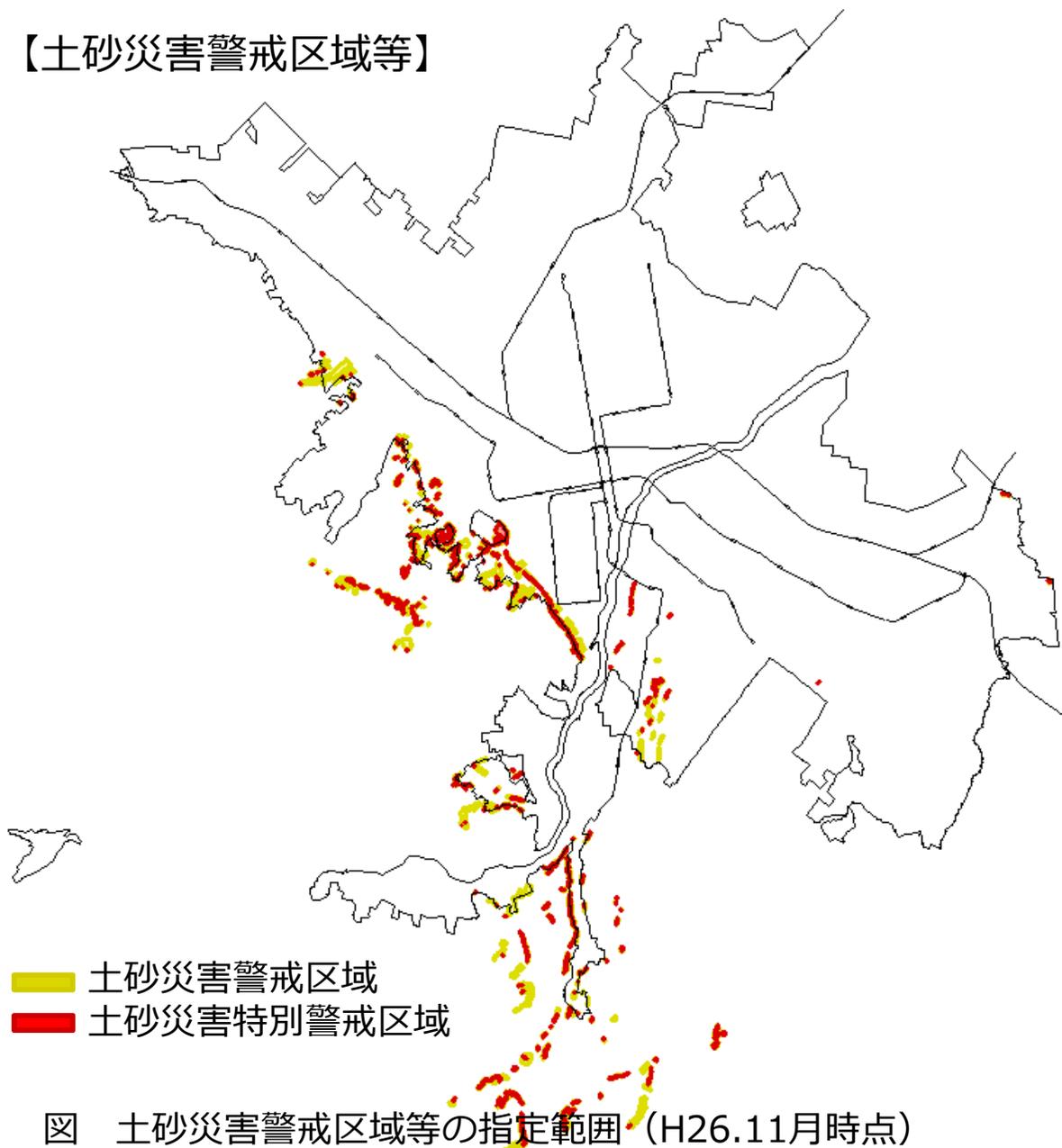


- 古くから市街地が形成されていた地域（昭和45年（1970年）DID区域）を中心に、狭小道路が多くなっている。
- 特に、中央区の南側や琴似周辺に多い。

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。

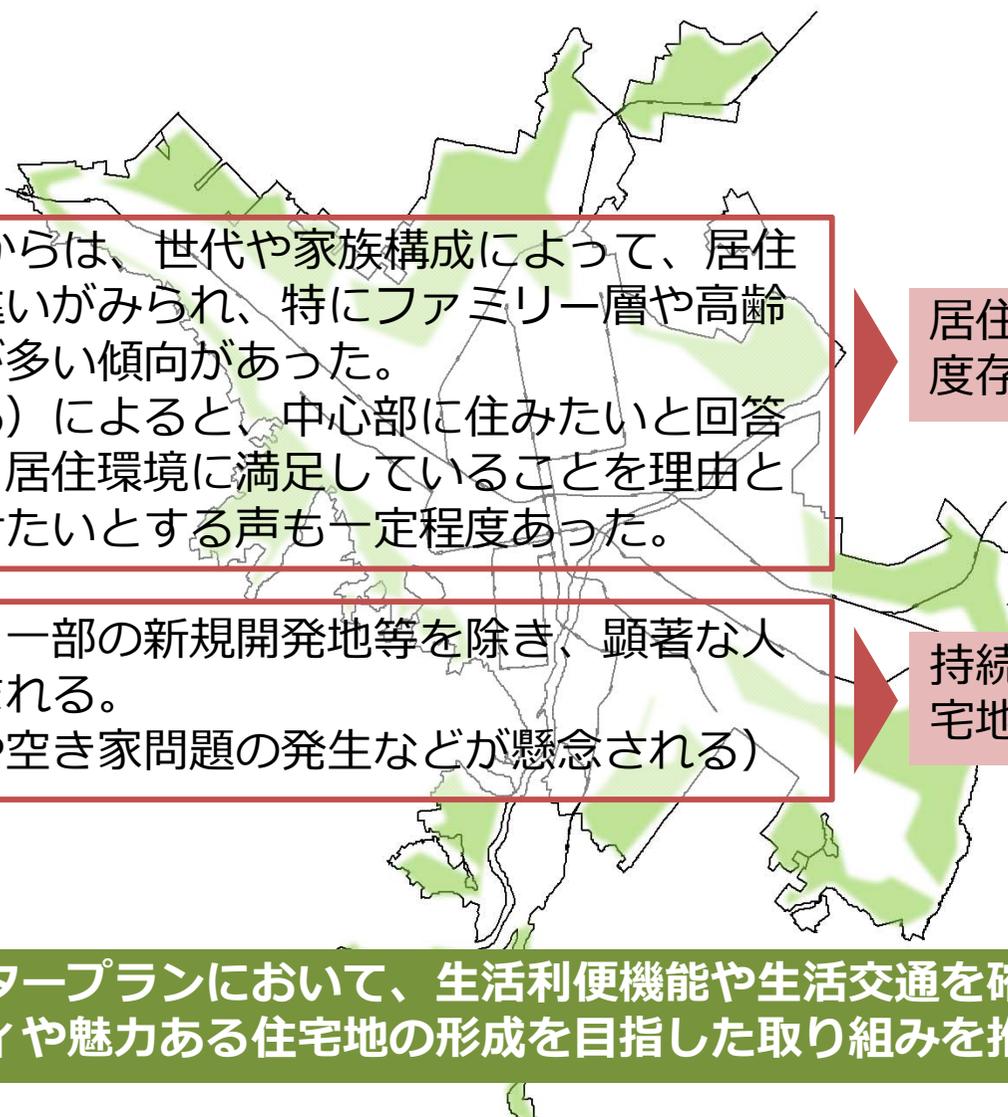
集合住宅を新たに建築するための敷地確保は可能

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



都市計画マスタープランにおいて、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。