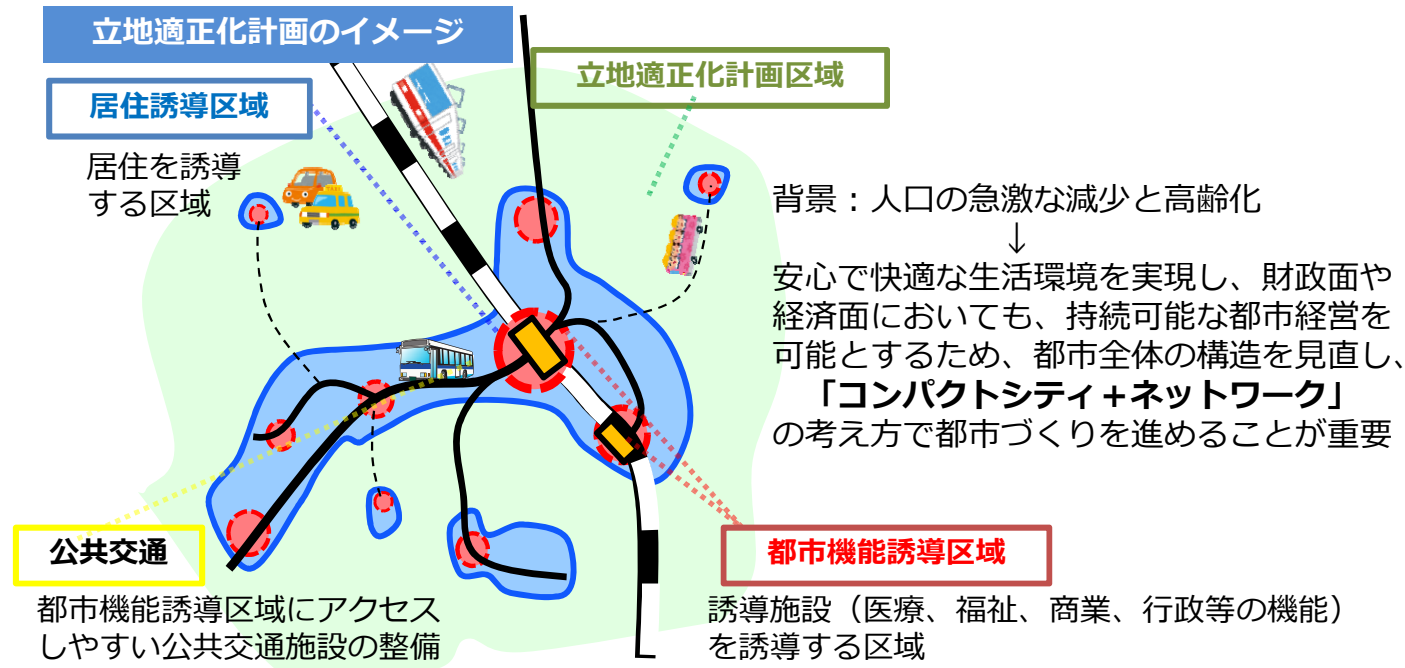


1 制度の概要

(1) 位置づけ等

- 都市再生特別措置法の一部改正（平成26年法律第39号）により、市町村が定めることが可能となった。
- 都市計画マスタープランの一部とみなされ、概ね、20年後の都市の姿を展望するもの。
- 都市全体の観点から、居住機能や医療・福祉・商業等の都市機能を誘導するための施策、公共交通の充実に関する施策等について記載した計画である。



(2) 建築等の届出等

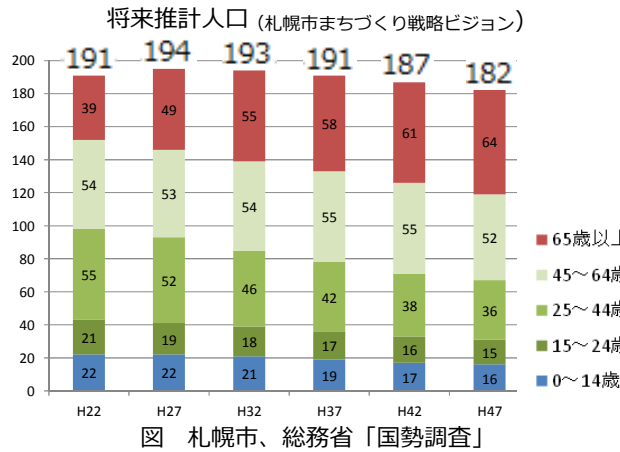
- 居住誘導区域外における一定規模以上の開発行為であって居住用に供する建築物の建築の用に供する目的で行うもの（注1）や建築等行為（注2）を行おうとする場合は、事前届出が必要になる。
 - （注1）3戸以上の住宅の建築目的の開発行為、1戸又は2戸の住宅の建築目的の開発行為で規模が1,000㎡以上のもの等
 - （注2）3戸以上の住宅を新築しようとする場合等
- 都市機能誘導区域外における誘導施設を有する建築物の建築目的の開発行為や誘導施設を有する建築物を新築しようとする行為等を行おうとする場合は、事前届出が必要になる。

(3) 支援措置

- 都市機能立地支援事業（民間事業者向け直接補助）
 - 都市機能誘導区域内において誘導施設の整備を実施する民間事業者に対し国から直接支援（補助率1/2）
 - 地方公共団体からの支援額については、民間事業者に対する公有地等賃料の減免額や固定資産税等の減免等を計上することが可能
 - 低・未利用地の活用等を行う事業については、交付対象事業費をかさ上げ
- 都市再構築戦略事業（社会資本整備総合交付金）
 - 地方都市リノベーション事業の拡充（対象施設の拡充等）
 - 社会資本整備総合交付金率：通常40%→50%へ拡充

2 札幌市の現況

- 人口減少社会の到来：平成27年（2015年）頃をピークに人口減少へ
- 少子高齢化の進展：年少人口の減少が続く一方で、老年人口が増加
- 高齢単身世帯数の増加：今後も増加傾向が続く

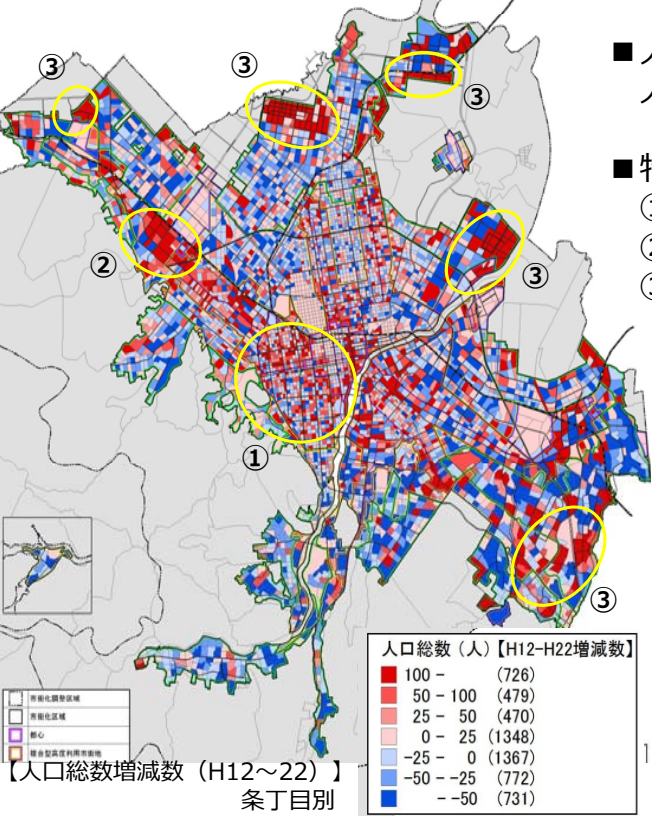


札幌市の世帯数の推移（各年10月1日現在）

項目	17年 (2005)	22年 (2010)	27年 (2015)	32年 (2020)	37年 (2025)	42年 (2030)	47年 (2035)
一般世帯数 (千世帯)	834	885	911	922	921	909	883
1世帯当たり 人員（人）	2.21	2.11	2.07	2.03	2.00	1.97	1.96
高齢単身世帯 数（千世帯）	62	82	94	112	123	136	139
一般世帯に占 める割合（%）	7.4	9.3	10.4	12.1	13.4	14.9	15.8

注）H17～22は国勢調査による。H27～47は推計値である。

3 人口の動向（過去の傾向）



- 人口総数増減数を条丁目別にみると、人口減少しているのは全体の約48%
- 特に人口総数の増加数が多かった地域は、
 - ①中央区
 - ②地下鉄新駅周辺（宮の沢（平成11年））
 - ③郊外新規開発地（屯田、南あいの里、手稲明日風など）

全市的に人口増減がみられるが、一部増加が目立つ地域も存在

- 人口増減数の内訳を世代別にみると、生産年齢（学生や働き手世代）は、他世代と比べて、中央区や地下鉄沿線等に多く集まる傾向があり、年少（ファミリー層）や高齢者は、比較的郊外部に多く集まる傾向がある。

- 転入人口を世代別・転入元別にみると下表の傾向がある。

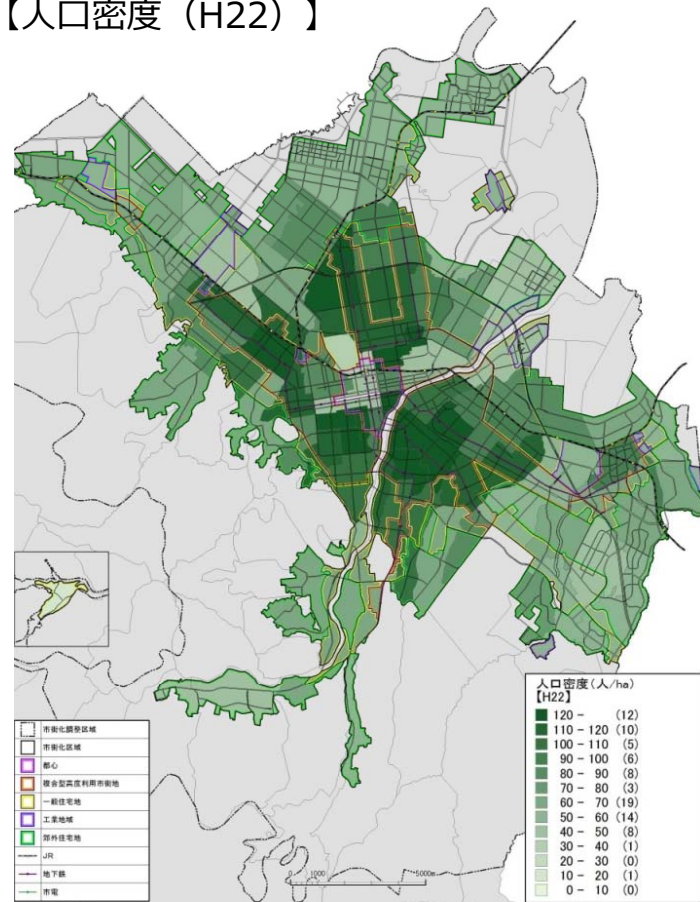
表【転入人口（H12～22）】世代別・転入元別にみた場合の転入先の傾向

転入元	年少	生産年齢	老年
道外から	中心部	中心部	—（転入数自体が少ない）
道内から	郊外部	中心部	郊外部
市内別区から	郊外部	中心部	郊外部&中心部

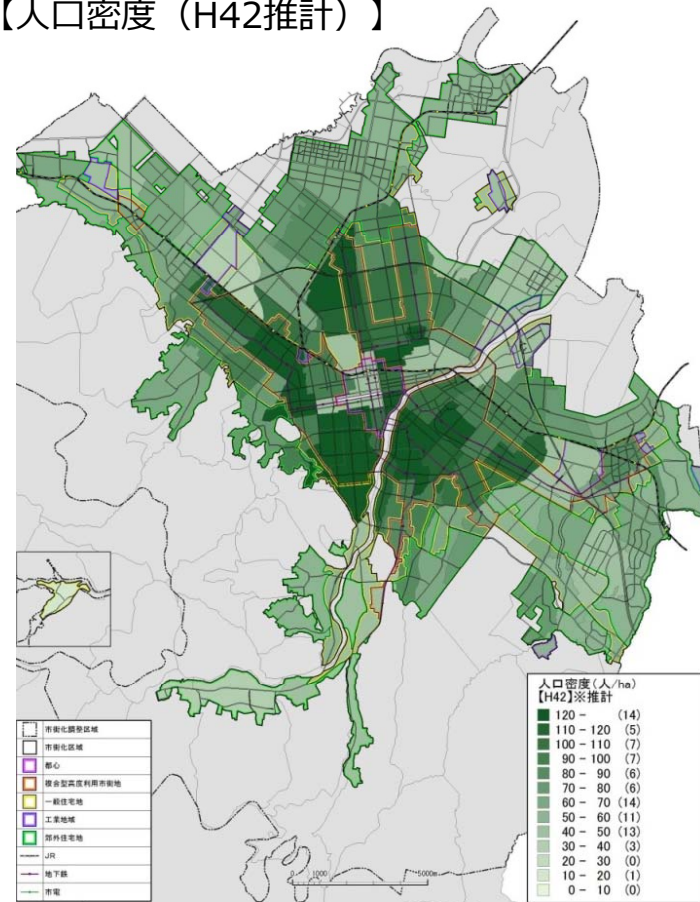
世代や家族構成により、居住地選択の特徴に違いがみられる

4 人口の動向（将来推計）

【人口密度（H22）】



【人口密度（H42推計）】



■ H22とH42時点の市内の人口密度については、全体的にはそれほど大きな変化はみられない。

【人口総数増減率（H22～42）】

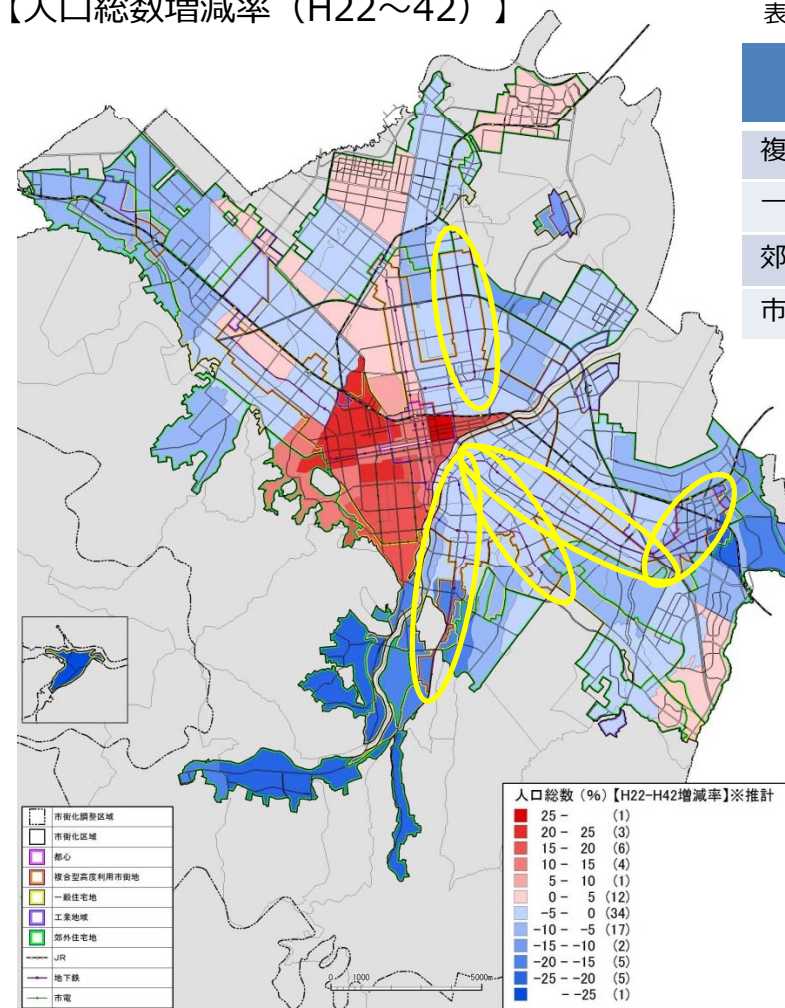


表 市街地区別人口密度（人/ha）

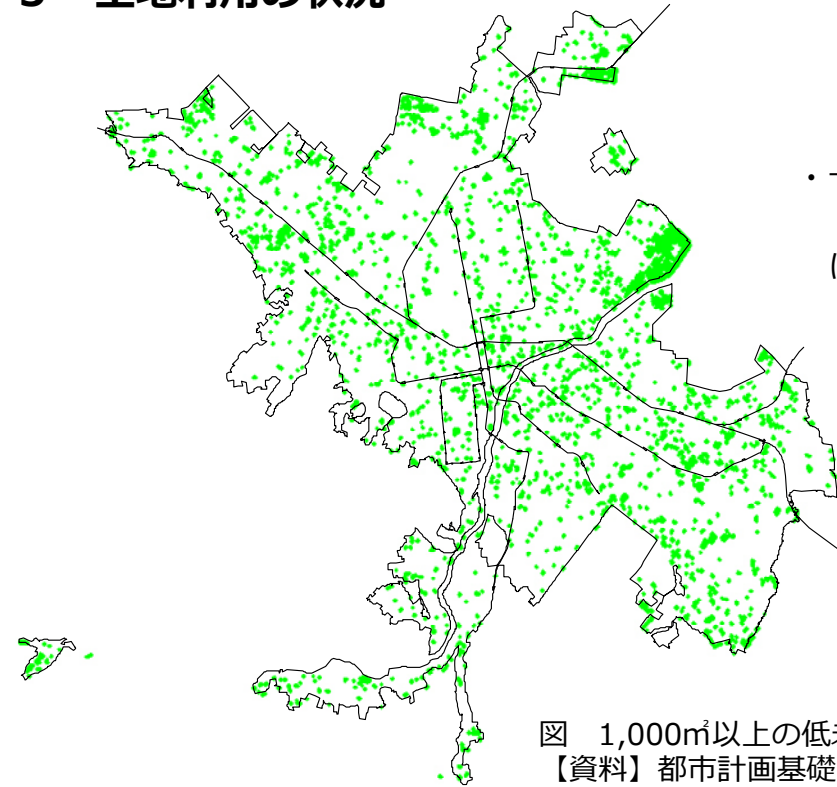
市街地区分	H22 (実績値)	H42 (推計値)
複合型高度利用市街地	120.5	123.6
一般住宅地	75.9	72.8
郊外住宅地	60.6	57.1
市街化区域合計	76.0	74.5

■ 人口総数の増減率[H22- H42]をみると、新規開発地である一部の郊外部を除き、中央区への一極集中の傾向がみられる。

■ 新規開発地を除く郊外部の人口減少は顕著にみられる。

■ **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）

5 土地利用の状況



・一定規模（1,000㎡）以上の低未利用地（未利用宅地、資材置き場、青空駐車場）は、市内にある程度一様に存在している。

図 1,000㎡以上の低未利用地（H24.3月時点）
【資料】都市計画基礎調査

6 居住誘導の基本的な考え方

【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の人口の動向から、世代や家族構成により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みられる。

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、人口増加が著しい地域がある一方で、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る地域がある。
（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、それらが低下すると、後背圏の利便性も低下することが懸念される）

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

・ 土地利用状況をみると、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

【郊外部】

・ H12～22の人口の動向から、世代や家族構成による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る。

居住地としてのニーズは一定程度存在

・ 人口の将来推計から、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

居住誘導区域への設定は行わないが、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。
→（仮称）居住ストック活用区域*の設定を検討 *法定区域ではないが、本市独自に設定

7 都市機能誘導区域・誘導施設の設定に当たっての着目点

[着目点]

◆居住誘導区域内の市民の生活を支える上で必要な機能

必要最低限の生活利便機能

◆居住誘導区域内で人口減少が見込まれる地域へ居住を誘導するために必要な機能

地域の魅力を高める都市機能

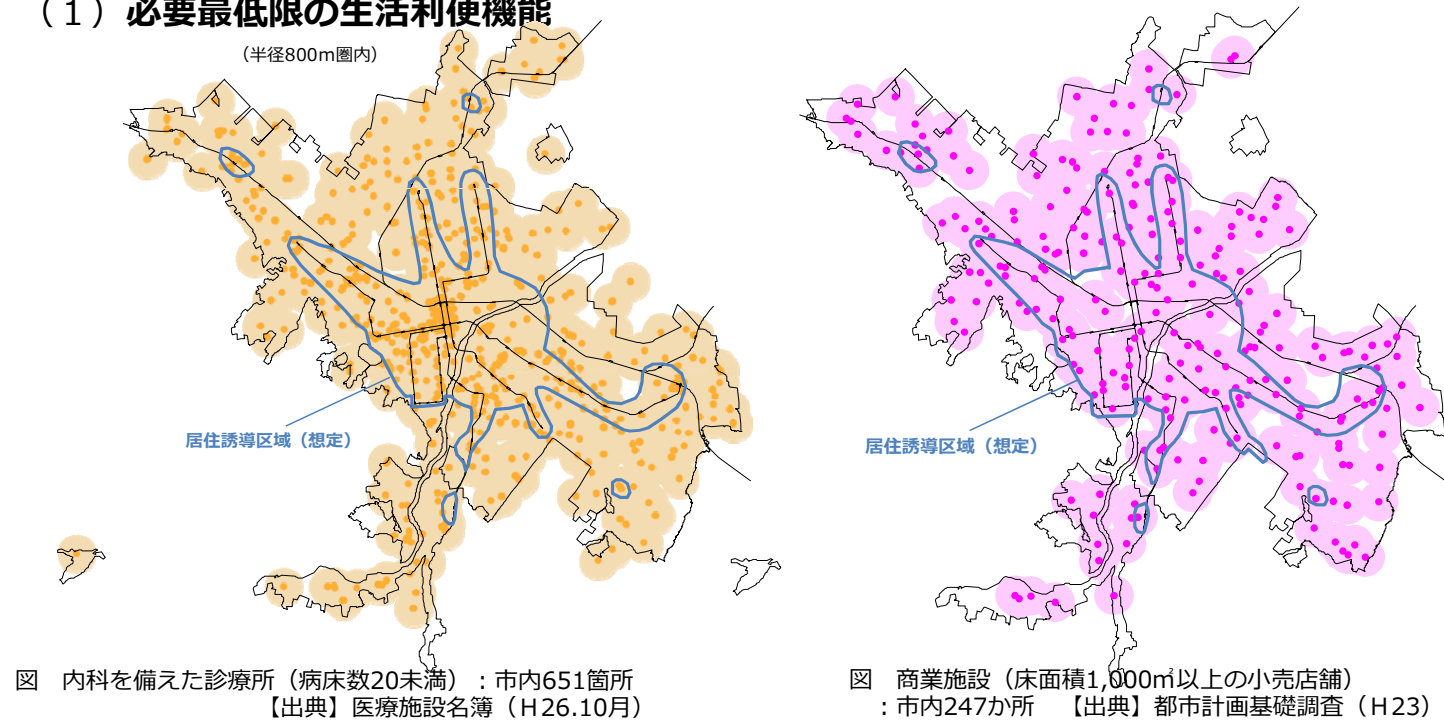
公共サービス機能

◆本市の国際競争力を高めるために必要な機能

都心の魅力を高める都市機能

8 居住誘導区域内の市民の生活を支える上で必要な機能

(1) 必要最低限の生活利便機能



必要最低限の生活利便機能	立地状況	
	居住誘導区域内	居住誘導区域外
医療施設 （内科を備えた診療所・病院）	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 （通所介護）	ほぼ全域で徒歩圏内に立地 ※今後、全市的に高齢化が進む中では、全体的な施設増加が見込まれる	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 ※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	徒歩圏内に立地していない地域も存在

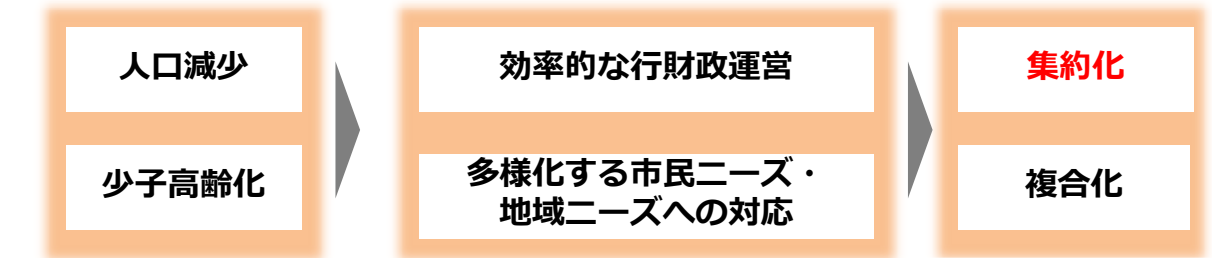
居住誘導区域内においては、必要最低限な生活利便機能はすでに立地している
→全市的に不足している機能はあるが、居住誘導区域のみに誘導すべきものではないため、誘導施設候補はなし

※居住誘導区域外（（仮称）居住ストック活用区域）においては、必要最低限な生活利便機能が徒歩圏内に立地していない地域が存在しており、生活利便機能や生活交通を確保しつつ、接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。

(2) 公共サービス機能

■適切な公共サービス提供のあり方の検討

【本市を取り巻く状況】 【求められる視点】 【今後の公共施設のあり方】



・適切な公共サービス提供の実現を立地適正化計画において担保

多くの市民が利用する公共施設について、地域交流拠点等における誘導施設への設定を検討

9 区域設定の基本的な考え方及び誘導施設の設定(現時点での想定)

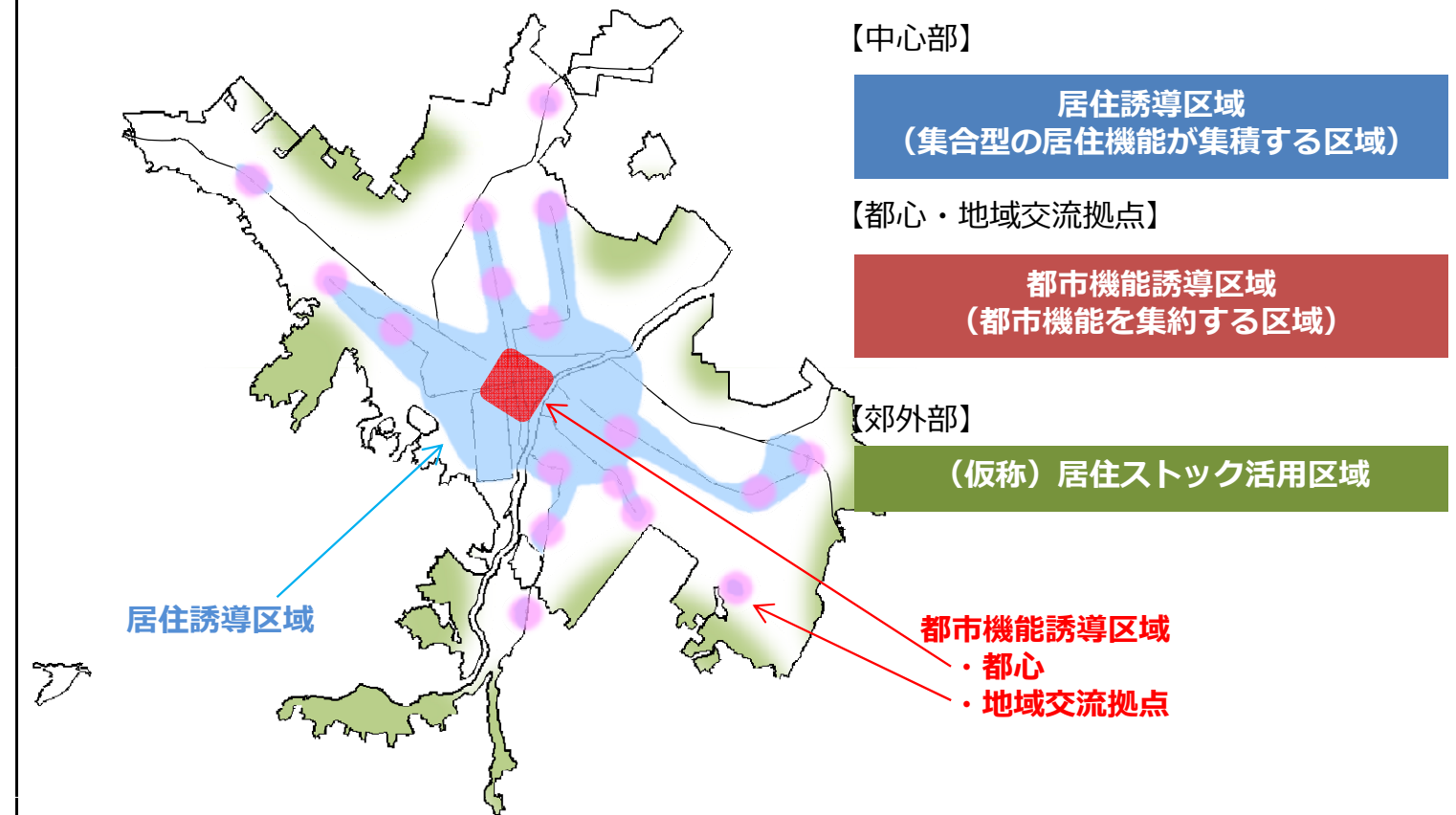


表 誘導施設の想定

都市機能誘導区域	誘導施設の想定
都心	・国際競争力の向上に資する高次都市機能施設（コンベンションセンター、高機能オフィス等）、省エネルギー関連施設（地域熱供給システム等）、教育文化施設、多くの市民が利用する公共施設（図書館、体育館等）
地域交流拠点	・多くの市民が利用する公共施設（図書館、体育館等）