

第83回札幌市都市計画審議会 説明資料

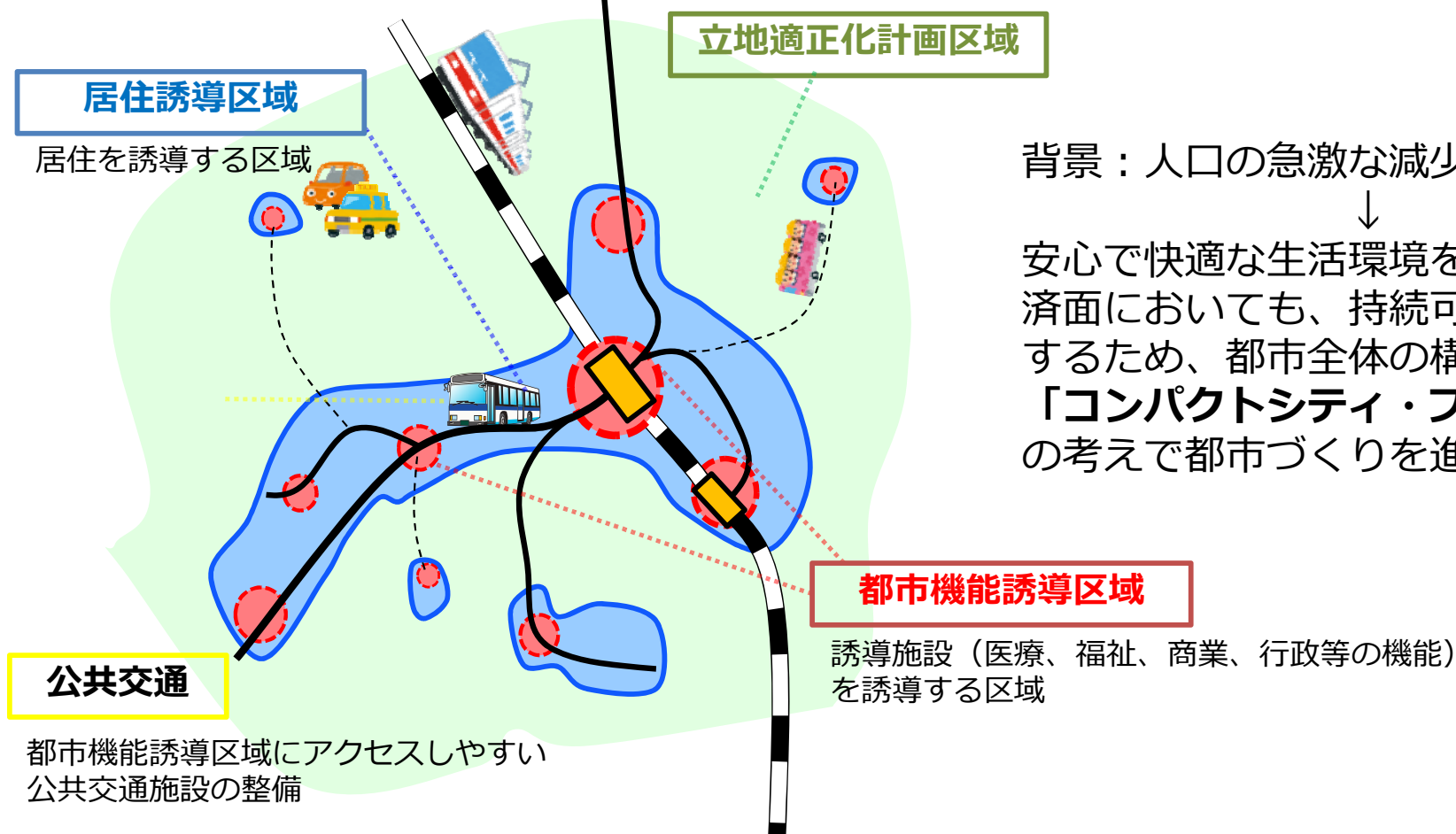
札幌市都市計画マスタープラン等見直し検討部会の 検討状況について（骨子案報告）

＜立地適正化計画の策定について＞

立地適正化計画とは

- ・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。

◆立地適正化計画のイメージ

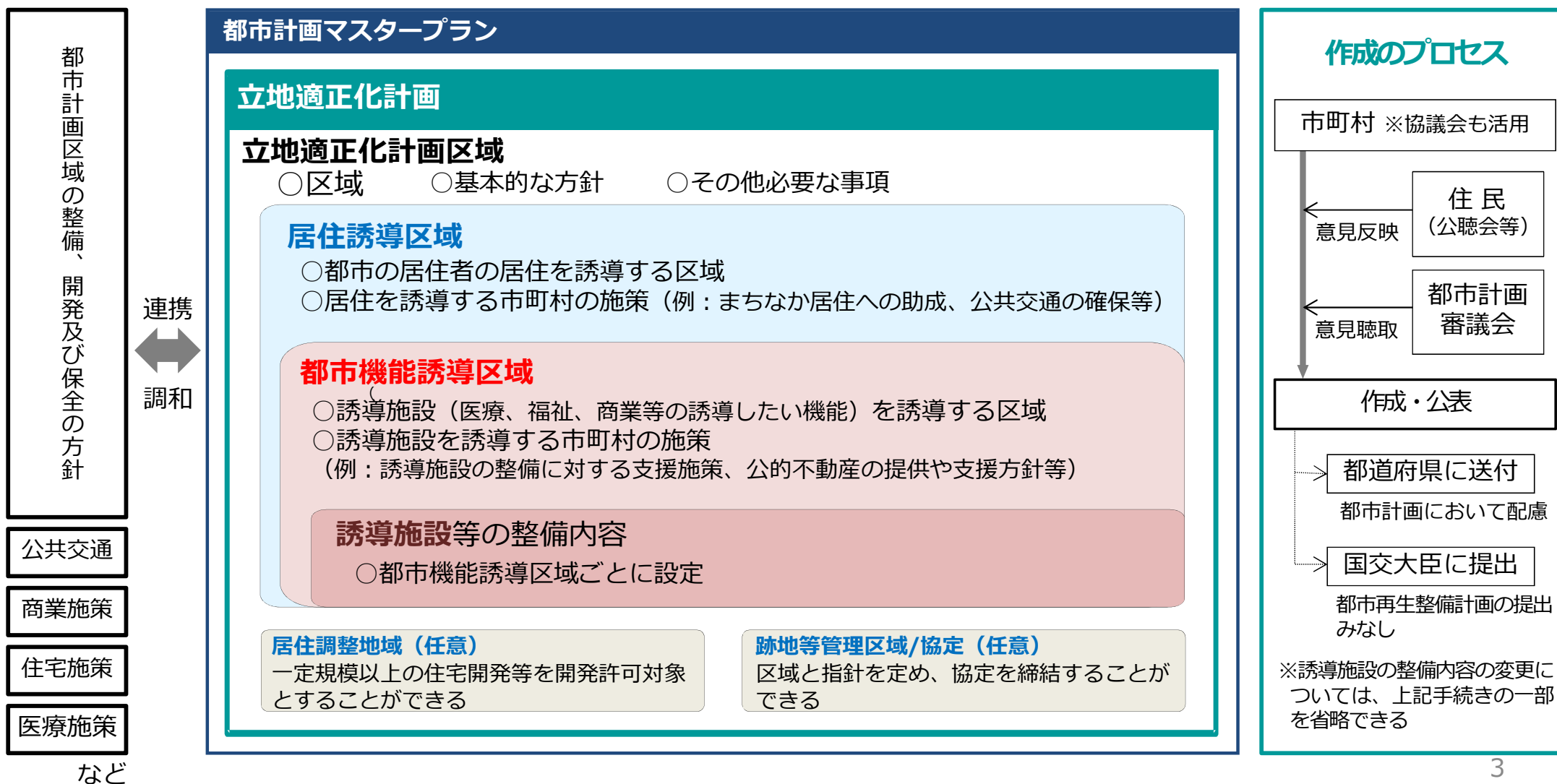


背景：人口の急激な減少と高齢化

↓
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も、持続可能な都市経営を可能とするため、都市全体の構造を見直し、
「コンパクトシティ・プラス・ネットワーク」
の考えで都市づくりを進めていくことが重要

立地適正化計画の位置づけなど

- ・都市計画マスタープランの一部となる。
- ・概ね20年後の都市の姿を展望するもので、時間軸をもったアクションプランとして運用することにより、効果的なまちづくりが可能となる。



居住誘導区域、都市機能誘導区域、誘導施設

都市機能誘導区域

医療・福祉・商業等の都市機能を都市の中心拠点や生活拠点に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

○区域内に誘導すべき施設（誘導施設）について都市計画で「**特定用途誘導地区**」を定めた場合、用途・容積率規制を緩和

○誘導施設を整備する事業者への民間都市開発推進機構による出資等による支援

○区域外における誘導施設の建築等を事前届出・勧告の対象とする など

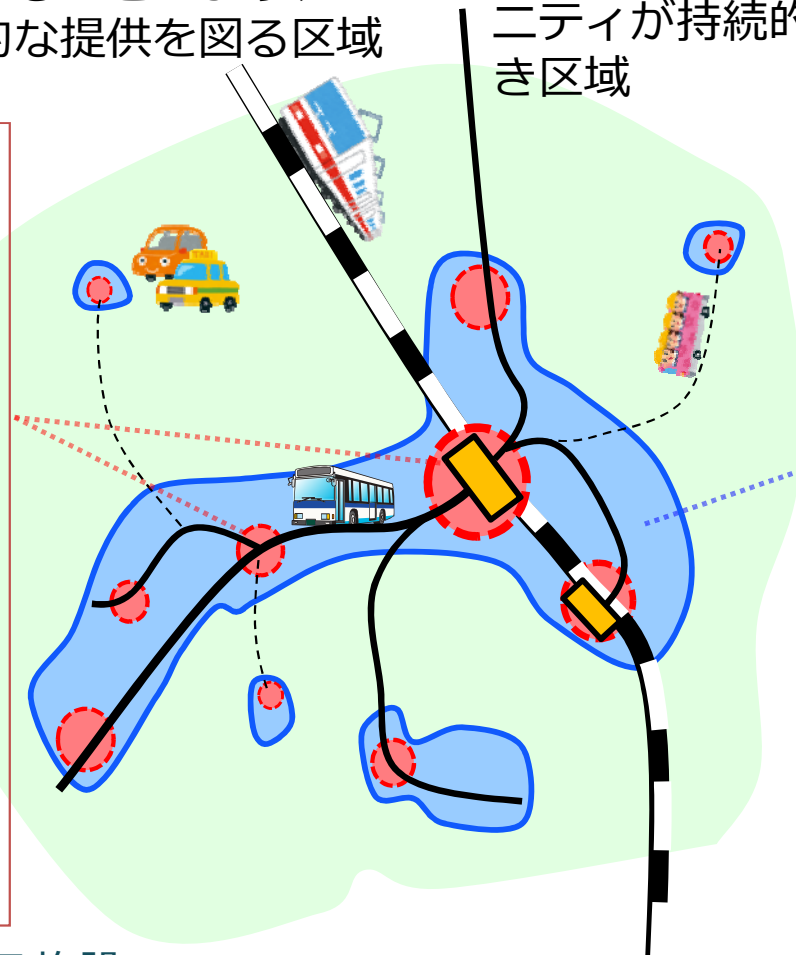
居住誘導区域

人口減少の中にあっても、一定エリアにおいて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

○住宅整備を行う民間事業者による都市計画・景観計画の提案制度を導入

○区域外における一定規模以上の住宅等の建築等を事前届出・勧告の対象とする

○区域外の一定の区域を「**居住調整地域**」として都市計画で定めた場合、一定規模以上の住宅等の建築等を開発許可の対象とする など



誘導施設として想定される施設

・・・医療施設、行政施設、文化施設、商業施設、子育て支援施設、教育施設、社会福祉施設等

人口の推移

- ・市制施行以来、一貫して増加傾向にあった札幌市の人口は、平成27年（2015年）をピークに減少に転じる見込み

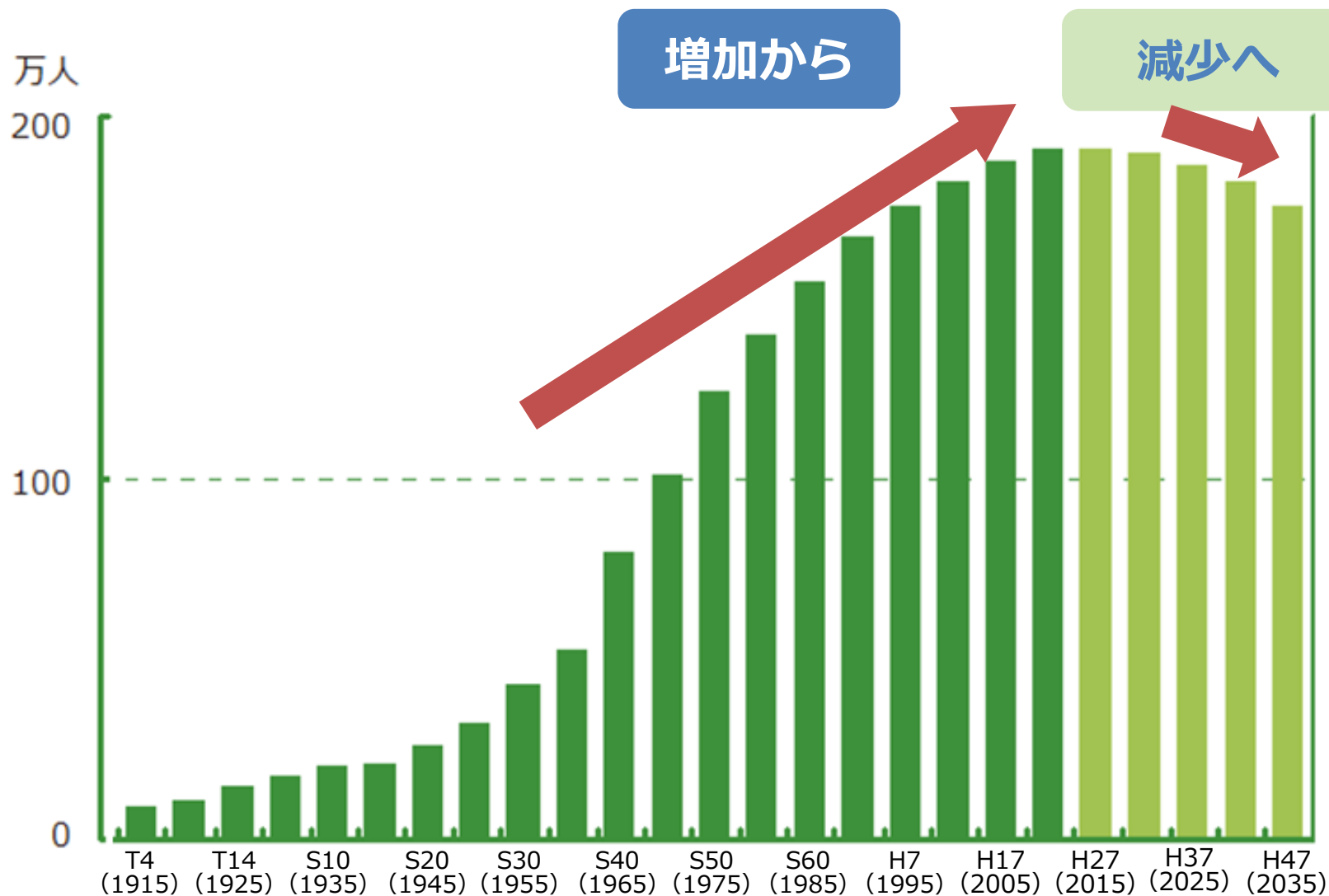


図 人口の推移

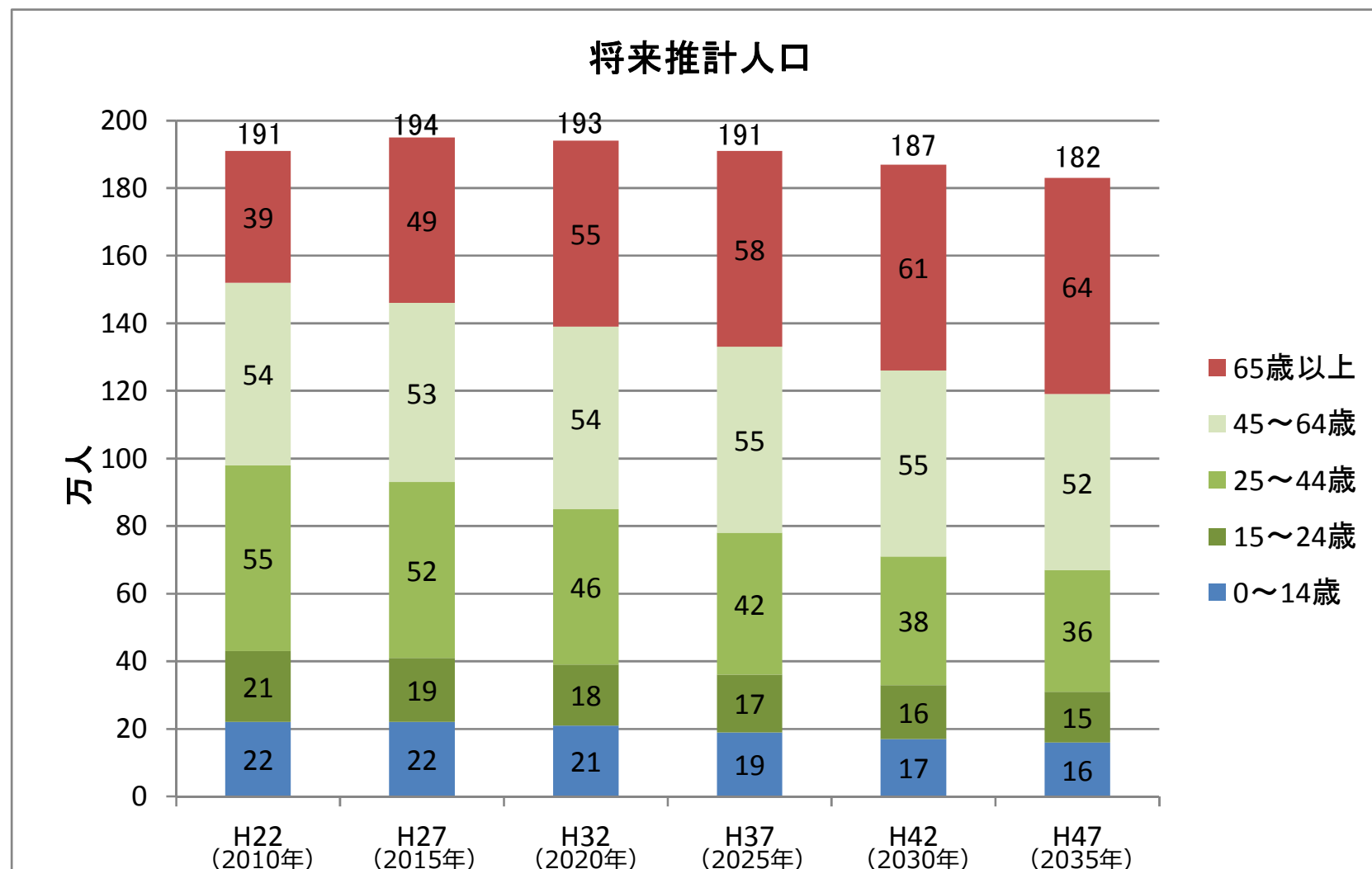
人口の将来見通し

◆人口減少社会の到来

- ・平成27年ごろをピークに人口減少へ（平成47年（2035年）：ピーク時より約6%減少）

◆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（平成47年（2035年）：3人に1人が高齢者）



＜資料＞札幌市、総務省 | 国勢調査

世帯数の推移

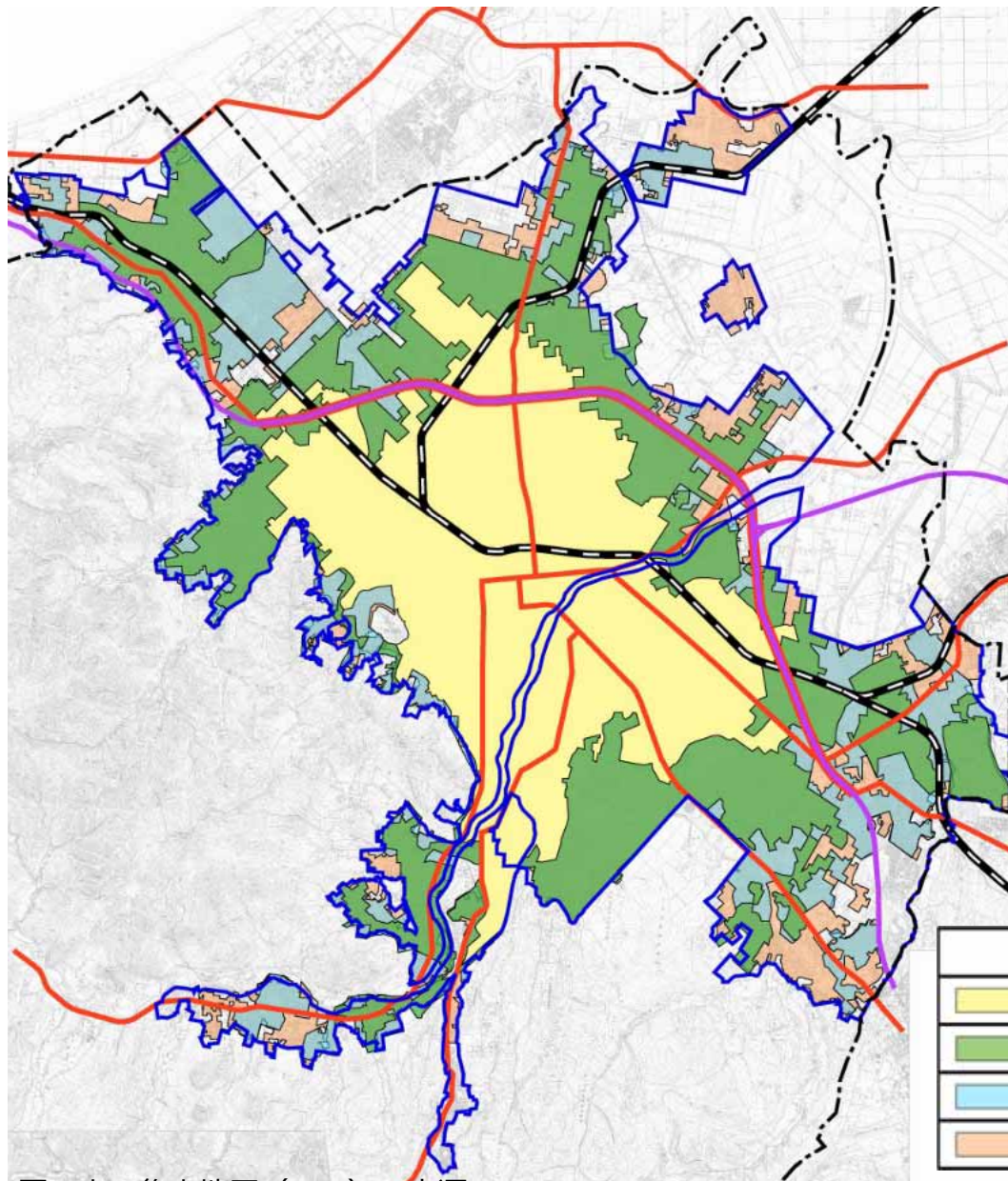
- ・一般世帯数は平成32年（2020年）をピークに減少に転じる見込み。
- ・1世帯あたり人員は、平成37年（2025年）以降2.00人を下回る見込み。

項目	17年 (2005) 1)	22年 (2010) 1)	27年 (2015) 2)	32年 (2020) 2)	37年 (2025) 2)	42年 (2030) 2)	47年 (2035) 2)
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：1) 国勢調査による。 2) 推計値である。

＜資料＞ 札幌市、総務省 | 国勢調査 |

人口集中地区（DID）の変遷



◆市街地の拡大に合わせて人口集中地区（D I D）が拡大

- 住宅団地の郊外部への開発に合わせ、人口集中地区（D I D）は拡大しており、昭和45年から平成12年の30年間で約2.6倍となっている。

【昭和45年（1970年）】

DID：8,830ha 総人口：1,010,123人

【平成12年（2000年）】

DID：22,626ha 総人口：1,822,368人

※人口集中地区（D I D）

国勢調査に基づき設定され、人口密度が40人／ha以上の調査区（約50世帯を含む地域）が市町村内で連たんして人口5,000人以上となる地域。

図 人口集中地区（DID）の変遷

市街化区域拡大の変遷

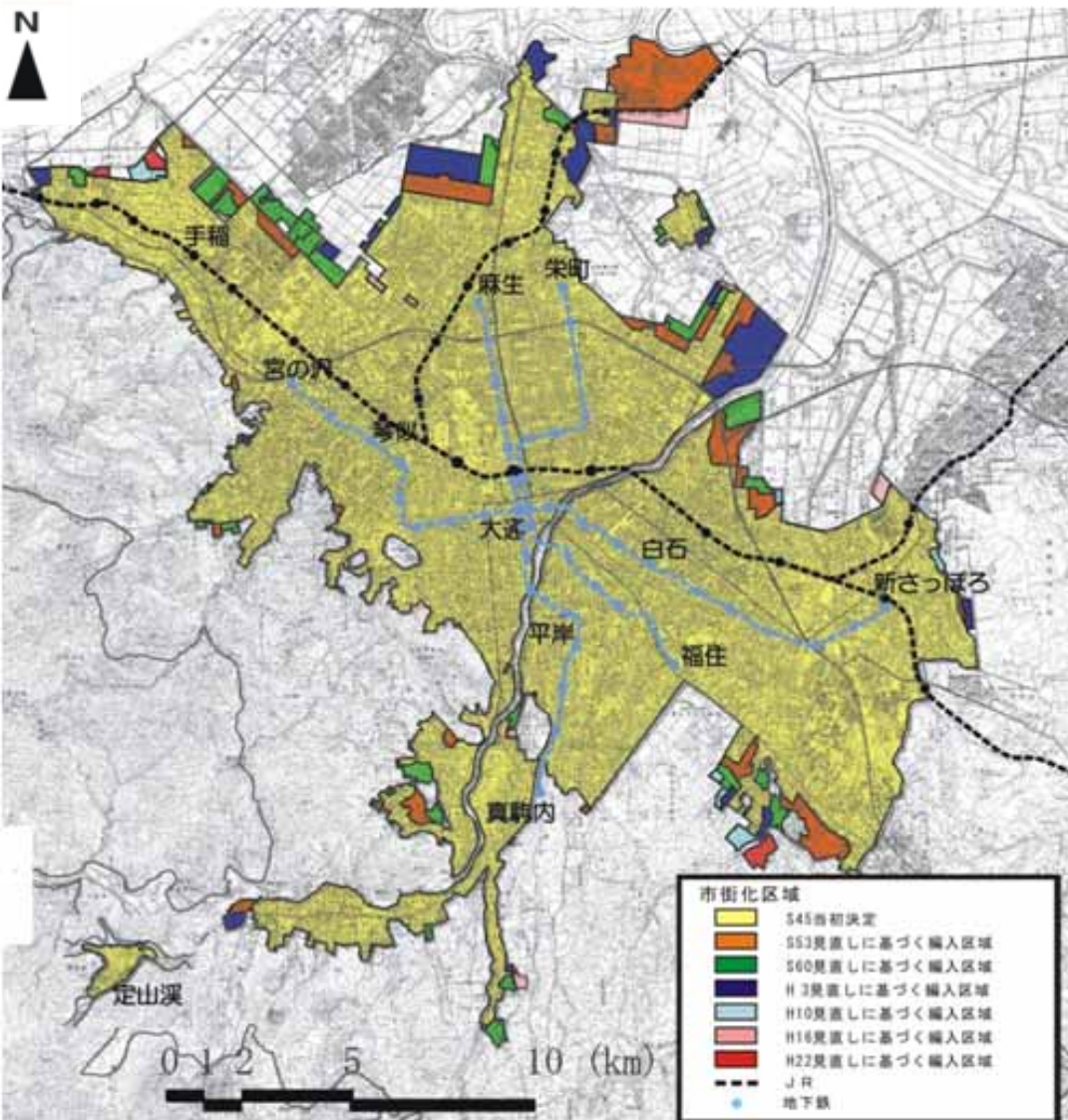


図 市街化区域拡大の変遷図

◆昭和45年（1970年）の当初線引き以降、市街化区域を順次拡大してきたが、近年は拡大を抑制

- 平成16年（2004年）の都市計画マスタープラン策定以降、市街化区域の外延的な拡大は原則行っていない。（※平成16年～22年の拡大区域は、平成16年以前に市街化することがすでに予定されていた区域）

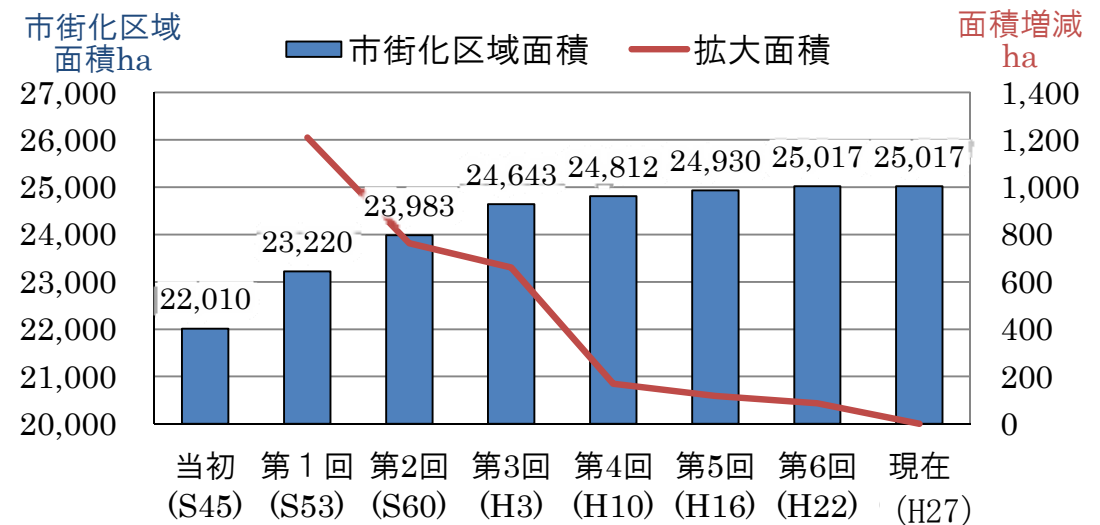


図 市街化区域拡大の推移

インフラの維持・更新

◆インフラ等建設・維持予算の減少

市税などの収入が伸び悩む一方、生活保護費などの保健福祉費が増加しており、道路、下水道等のインフラ維持管理関係費は、今後も減少が見込まれる。

◆公共施設、インフラ更新費用の増大

一方、これまで整備されてきた公共施設、インフラについては、今後一斉に更新時期を迎え、更新、補修等の費用増大が予測される。

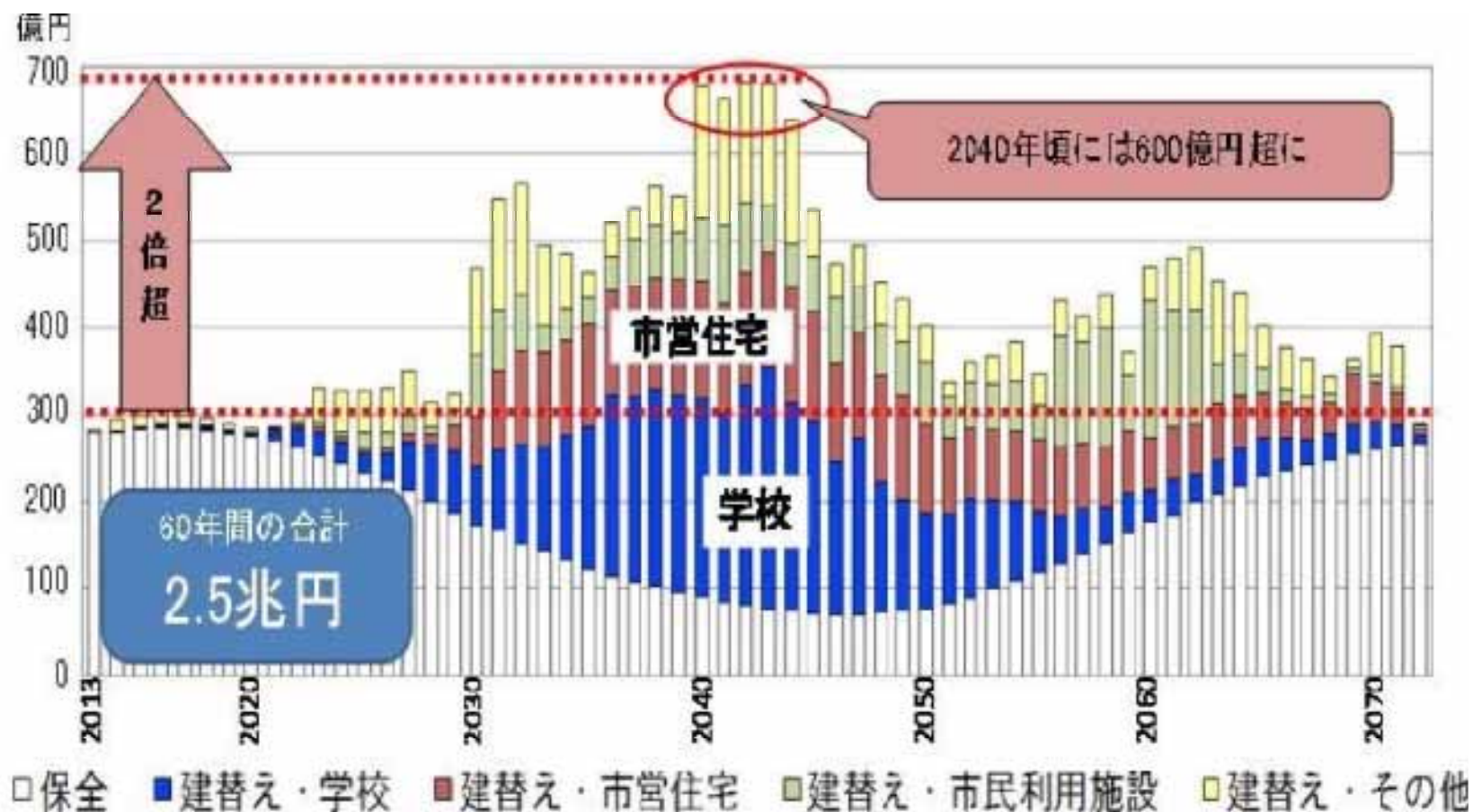
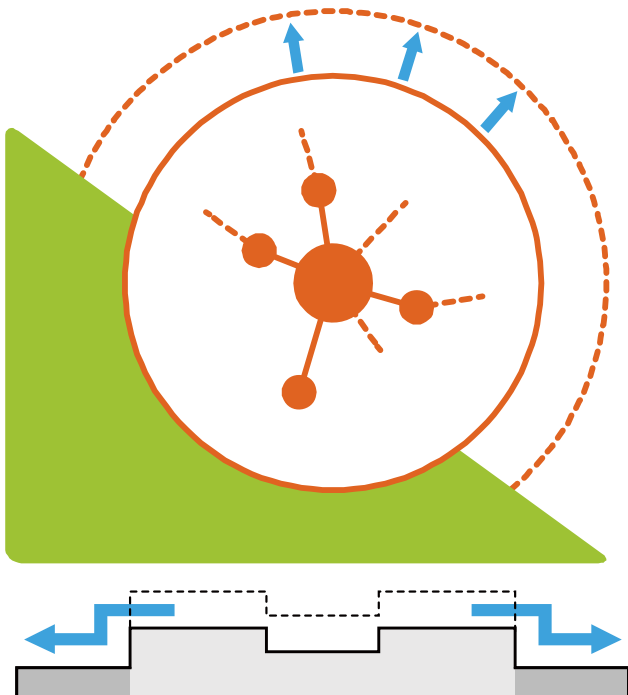


図 市有建築物の建替え・保全費用の試算結果 【資料】札幌市市有建築物のあり方検討委員会資料 10

現行都市計画マスタープランにおける都市づくりの理念

◆都市計画マスタープラン策定以前（～H16）

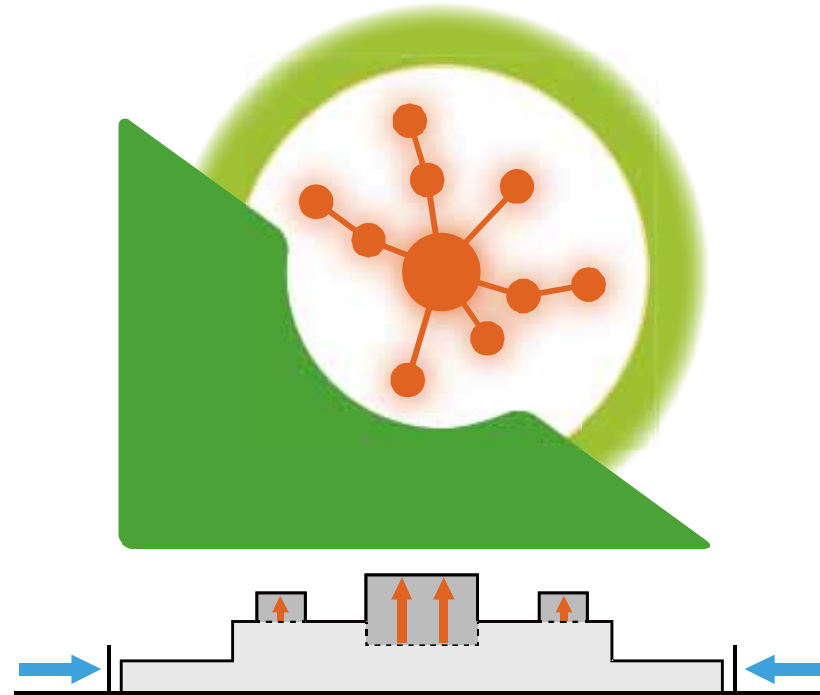
市街地の拡大を中心とした都市づくり



基本方向
の転換

◆都市計画マスタープラン策定以降（H16～）

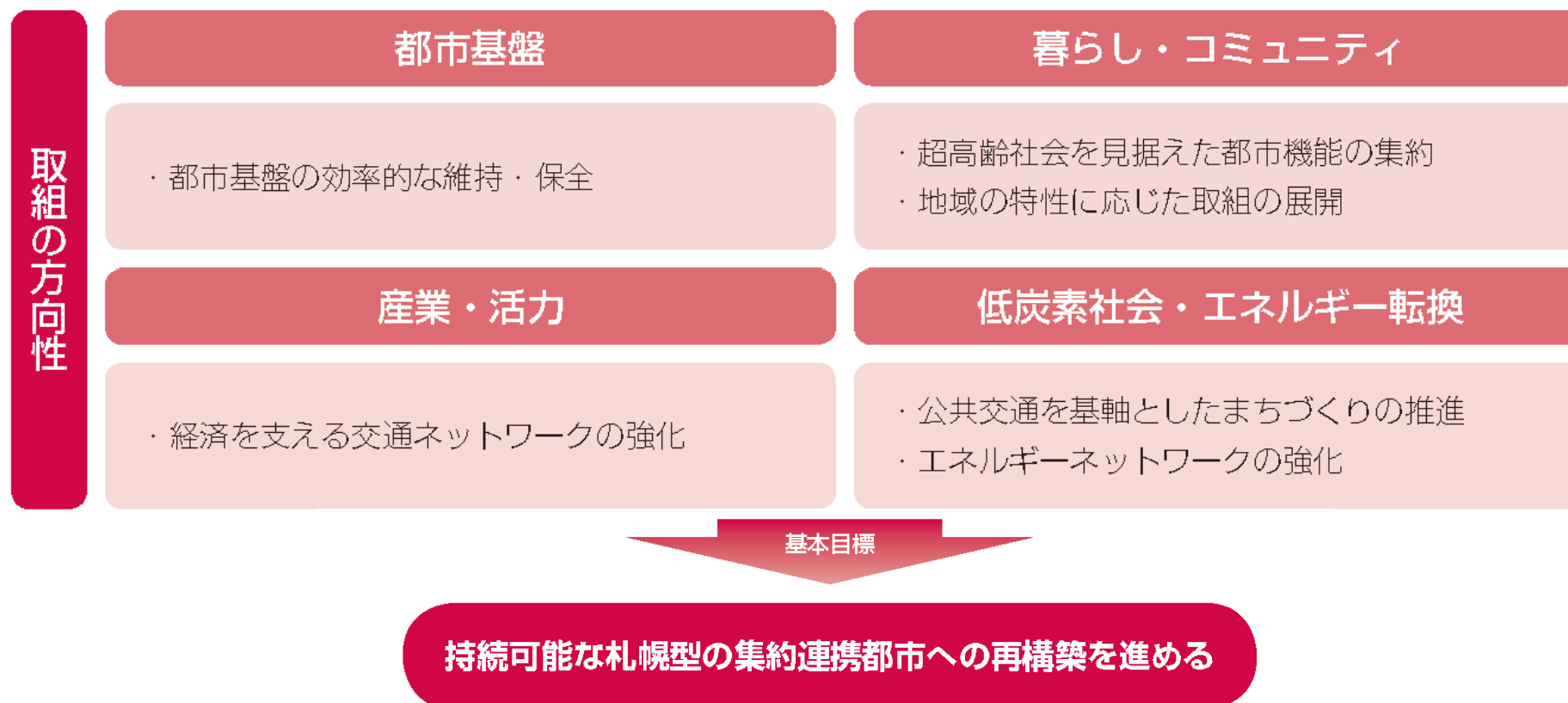
持続可能なコンパクト・シティへの再構築



まちづくり戦略ビジョンにおける都市空間創造の基本的な考え方

■ 都市空間創造の基本目標

・本市の最上位計画であるまちづくり戦略ビジョンにおいて、都市空間創造の基本目標として「持続可能な札幌型の集約連携都市への再構築を進める」と掲げている。



立地適正化計画の策定により、
集約型都市構造の推進につながり、
まちづくり戦略ビジョンで掲げる都市空間創造の基本目標の実現に資する。

市街地区分・主要な拠点



◆まちの成り立ちや都市空間の種別（市街地、都心、拠点）などに応じて、市域を分類

凡 例	
	地下鉄と地下鉄駅
	JRとJR駅
	路面電車
	高速道路
	骨格道路網
	都心
	地域交流拠点
	高次機能交流拠点

図 札幌市まちづくり戦略ビジョン 市街地区分・主要な拠点の位置図

3. 札幌市における立地適正化計画策定の考え方

都市計画マスタープラン見直しにおける施策の方向性の実現に向けて

1 魅力・活力があふれ世界を
ひきつける都心の再生・再構築

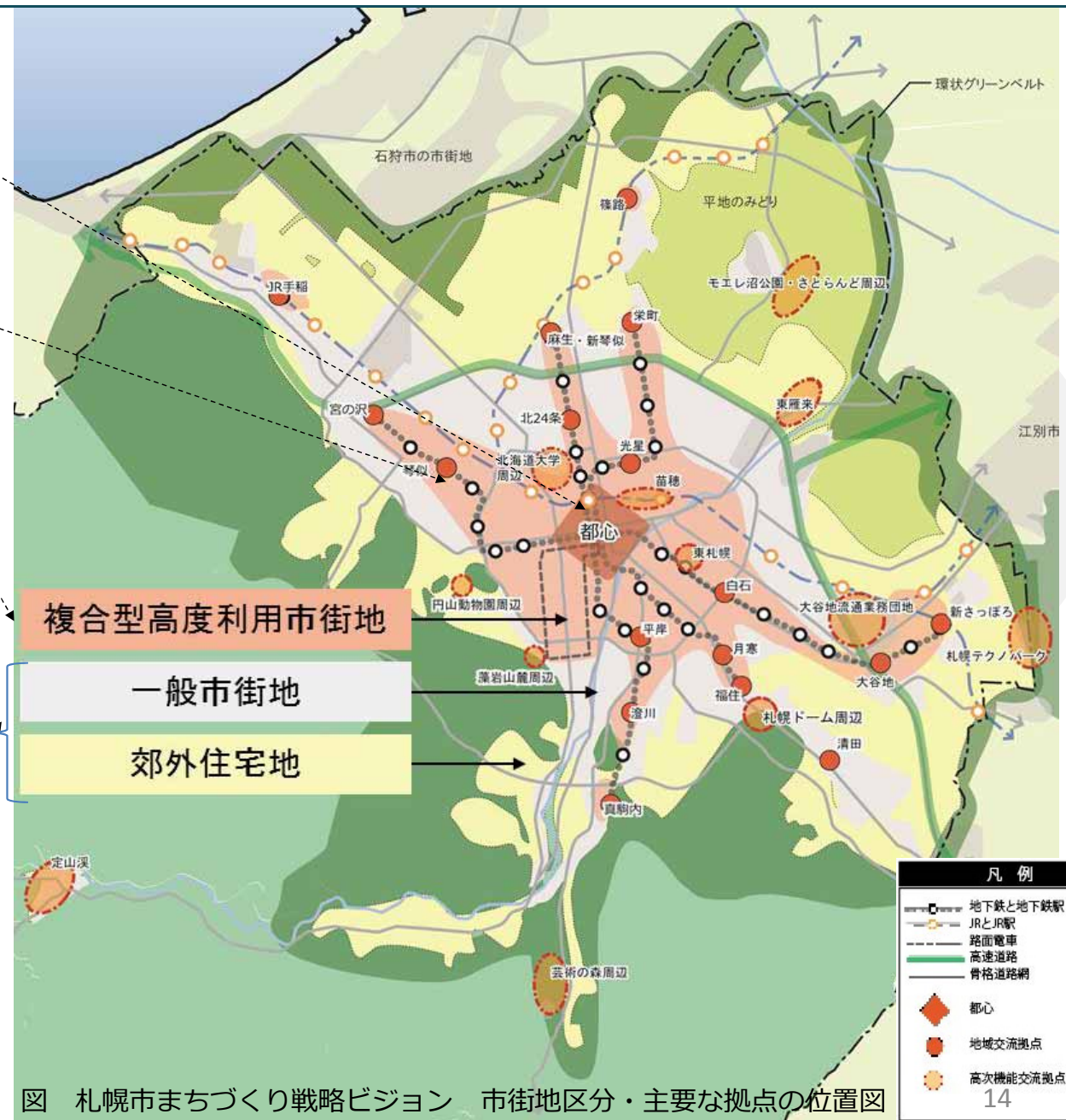
2 多様な交流を支える
交流拠点の充実・強化

3 多様な住まい方を支える
魅力ある市街地の実現

4 地域特性に応じた住宅地の
質の維持・向上



立地適正化計画は
居住・都市機能を
特定エリアに集積する等、
具体的な実行計画となる。



立地適正化計画の検討の流れ

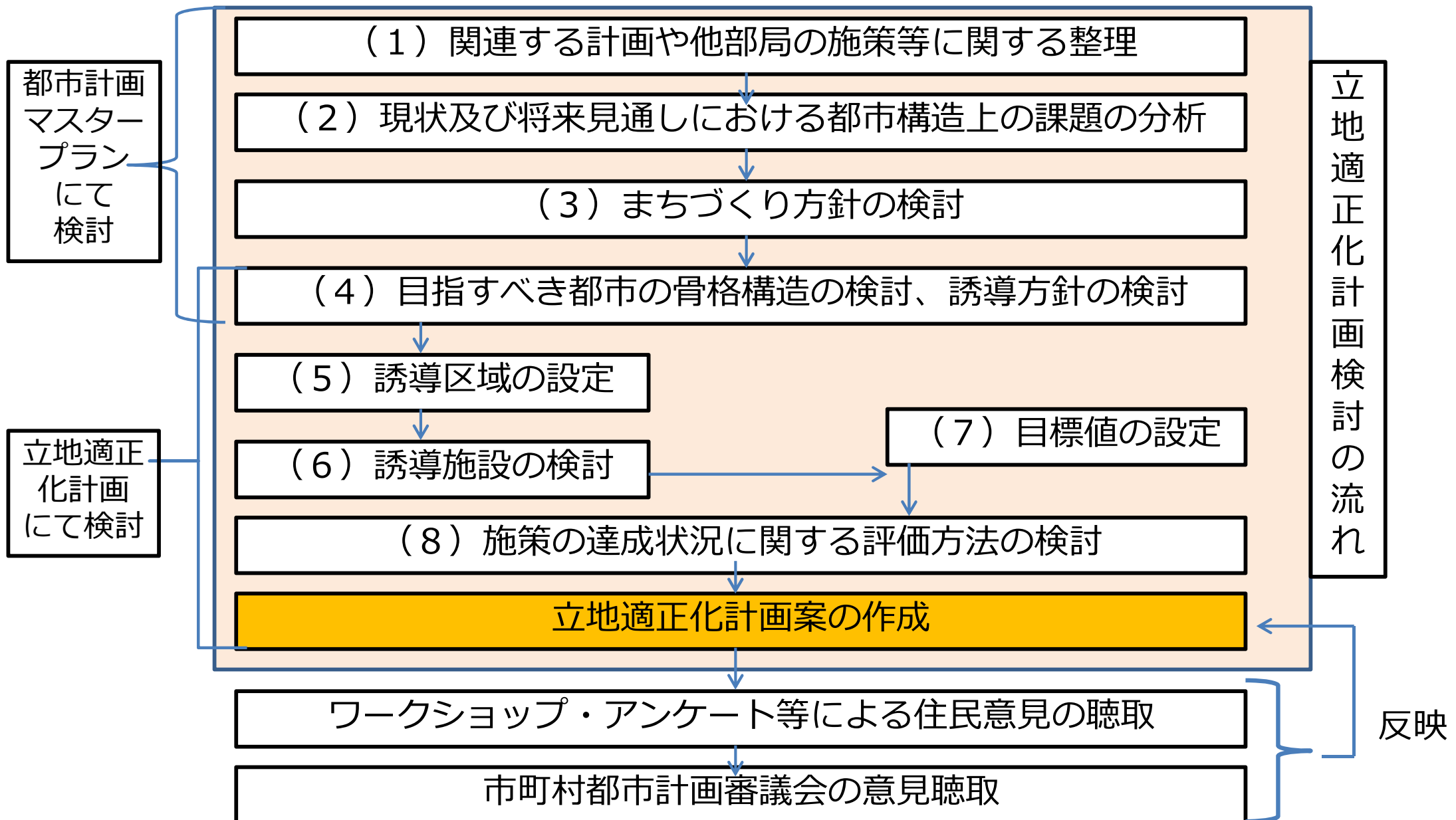


図 立地適正化計画の流れ (立地適正化計画作成の手引き (案) 国土交通省資料)

居住誘導区域の検討に当たっての着目点

【着目点】

人口の動向

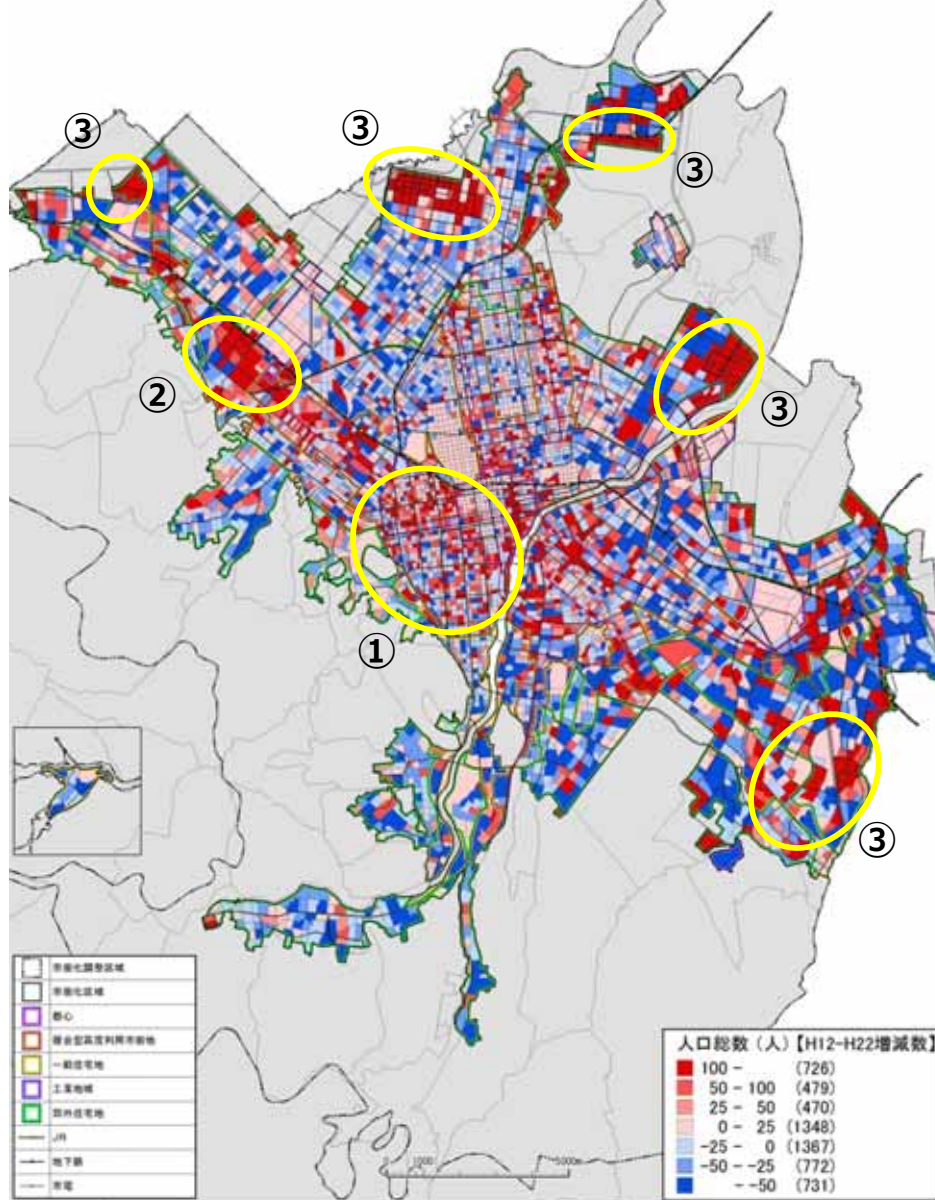
市民の意向

土地利用の状況

防災

人口の動向（過去の傾向）

【人口総数増減数（H12～22）】

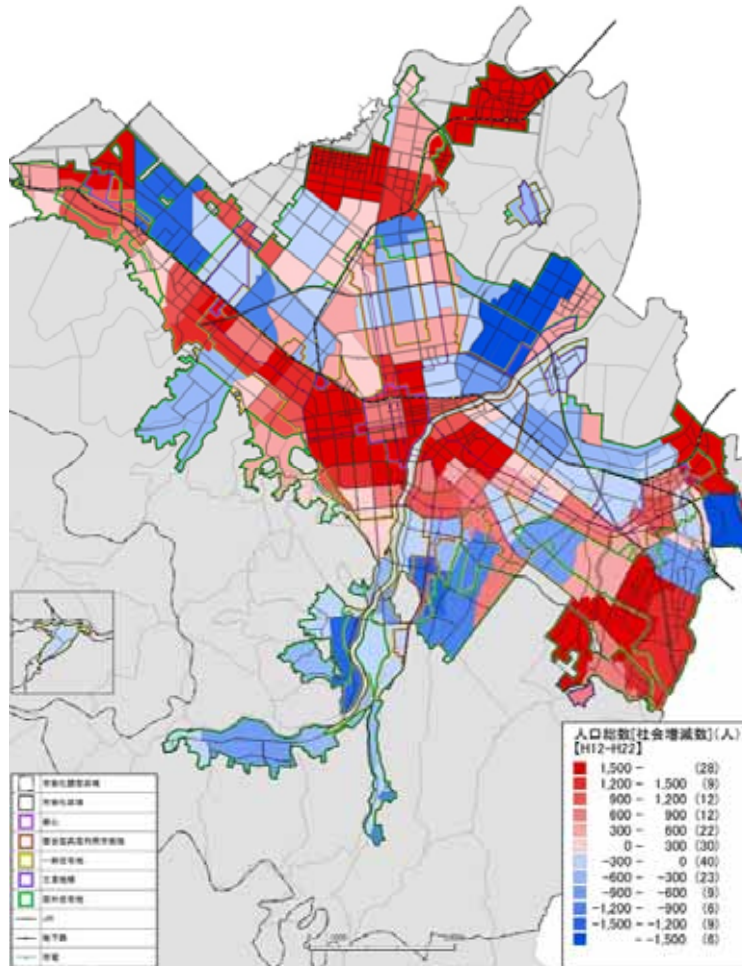


- ・ 市内全域において、まばらに人口増減がみられた。
- ・ 特に人口総数の増加数が多かった地域は、以下のとおり。
 - ①中央区
 - ②地下鉄新駅周辺（宮の沢（平成11年））
 - ③郊外新規開発地（屯田、南あいの里、手稲明日風など）

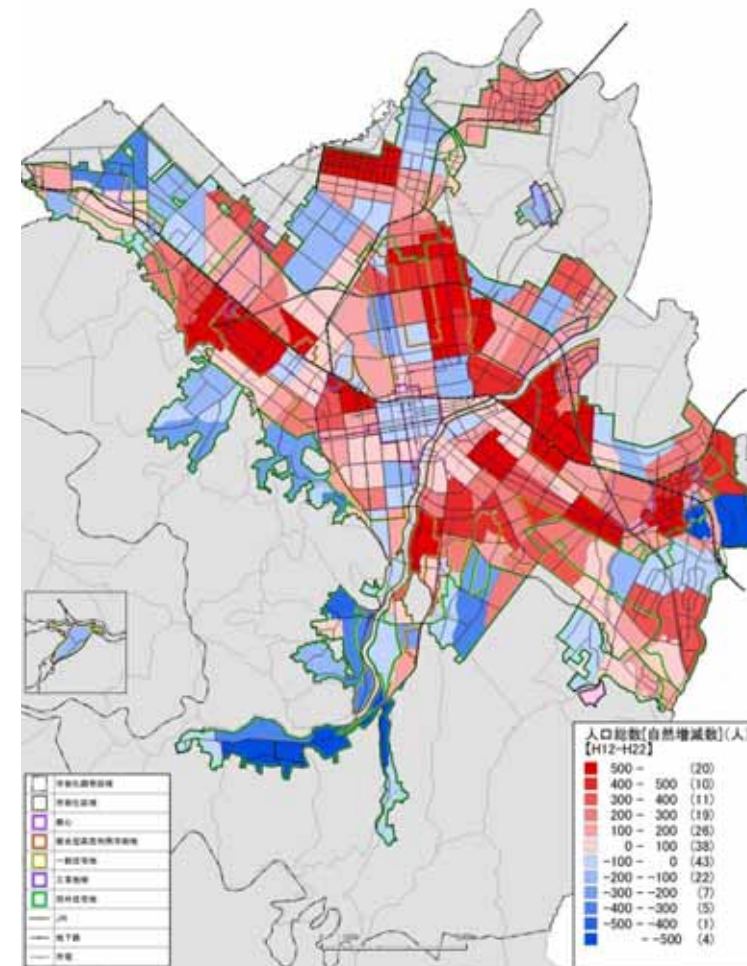
（条丁目別）

人口の動向（過去の傾向）

【社会増減数（H12～22）】



【自然増減数（H12～22）】



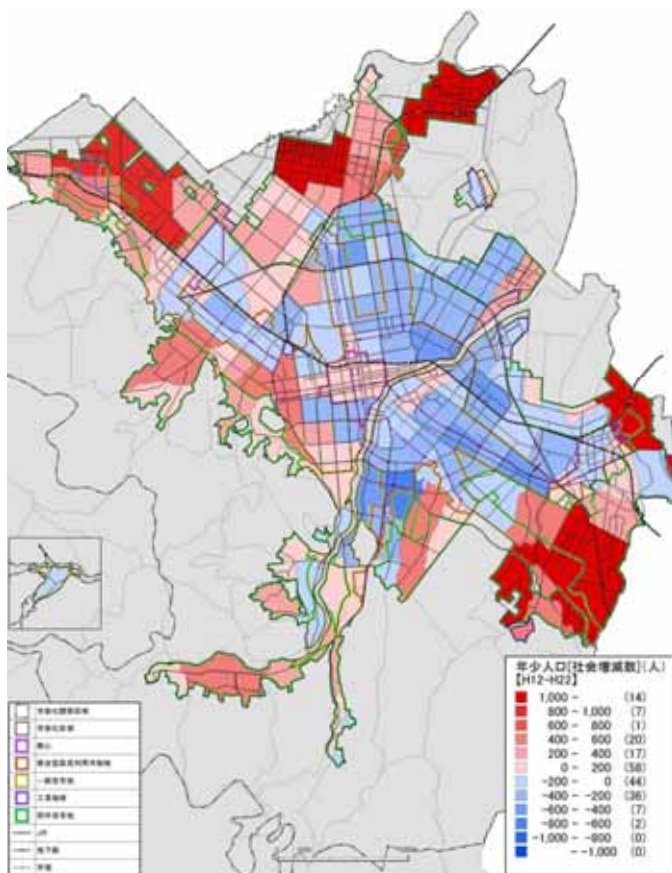
(統計区※別)

- ・人口総数の増加数が多かったエリアについては、社会増減数も増加している。

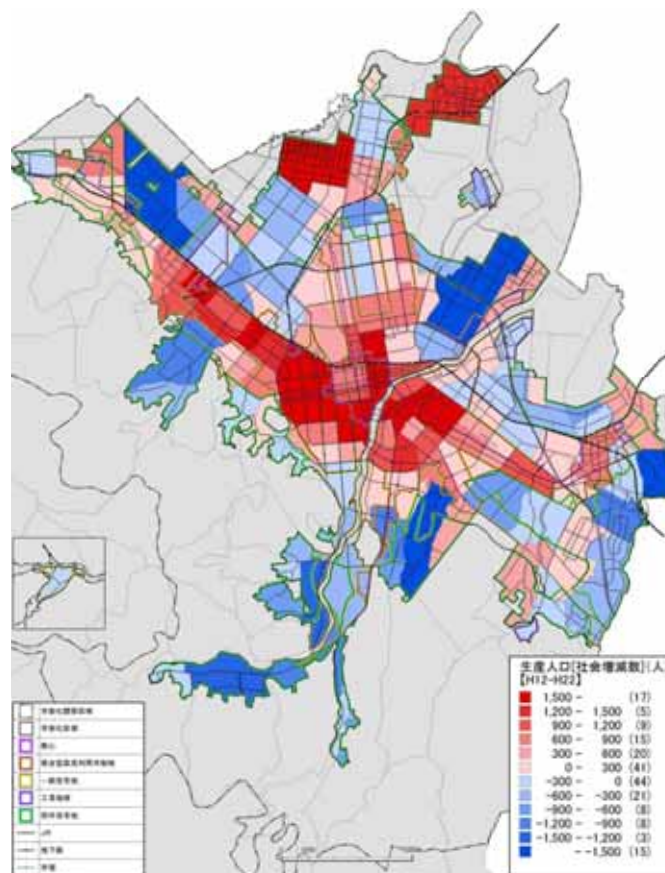
人口の動向（過去の傾向）

【社会増減数（H12～22）】＜世代別＞

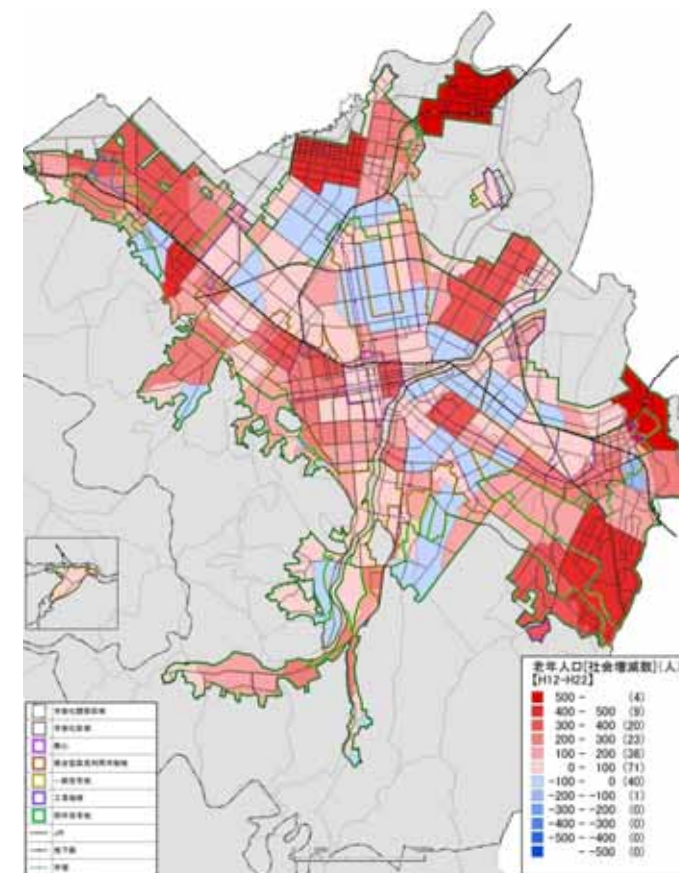
◆年少



◆生産年齢



◆老年



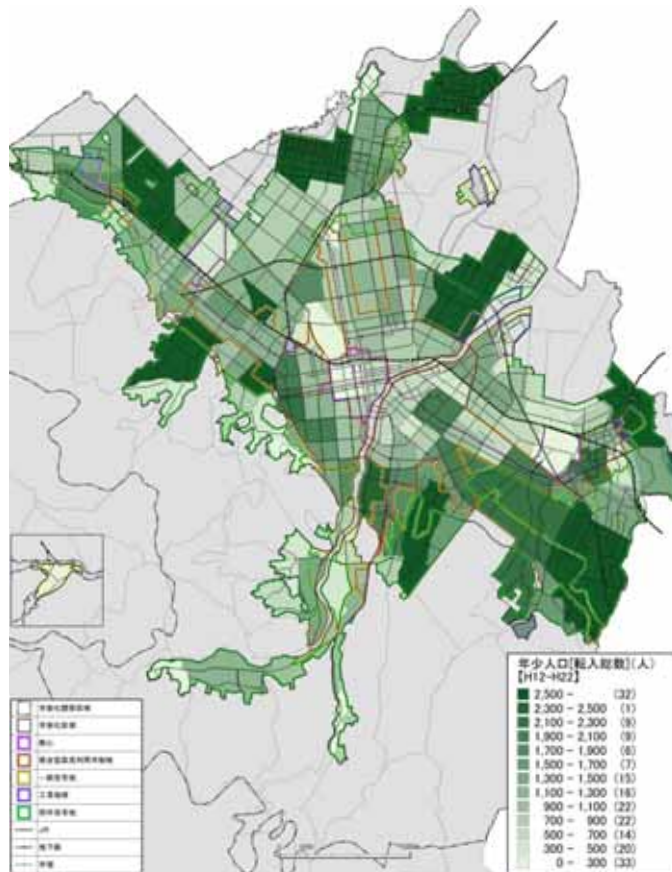
(統計区別)

- ・社会増減数については、世代別に傾向が異なる。
- ・年少は主に郊外部において増加しており、生産年齢は主に中央区や地下鉄沿線などの利便性の高い地域において増加している傾向がある。
- ・老年については、全市的に増加している。

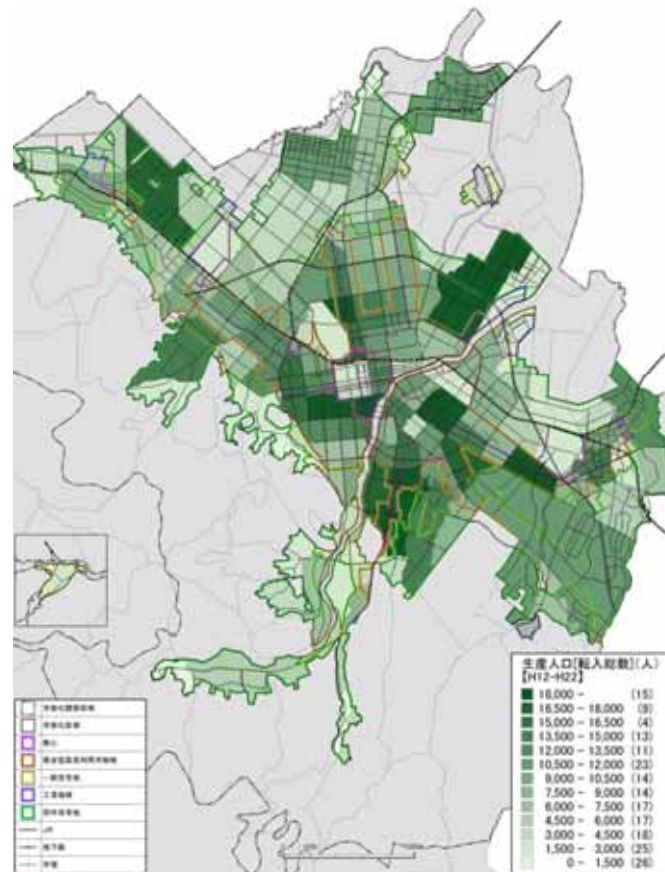
人口の動向（過去の傾向）

【転入人口（H12～22）】＜世代別＞

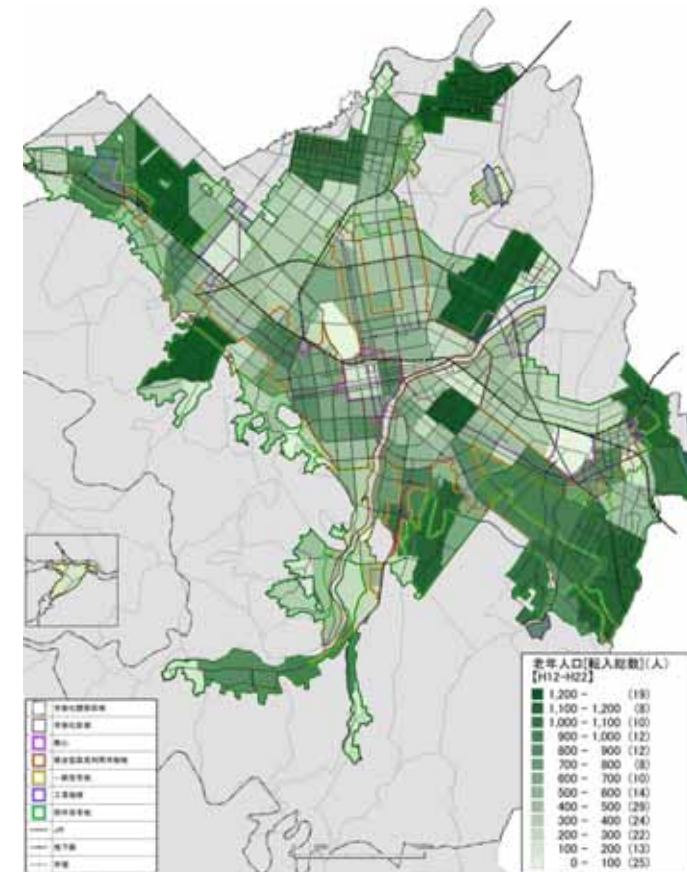
◆年少



◆生産年齢



◆老年



(統計区別)

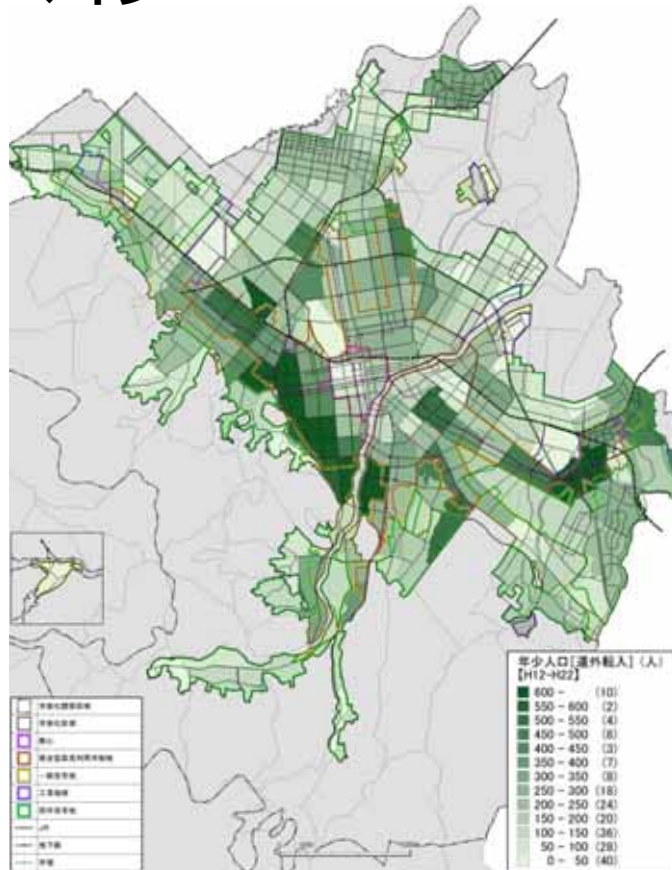
- ・ 転入人口を世代別に比較すると、生産年齢は他世代と比べて、中央区や地下鉄沿線などの利便性の高い地域に多く集まっている傾向があり、年少や老年については郊外部の新規開発地などに多く集まっている傾向がある。

人口の動向（過去の傾向）

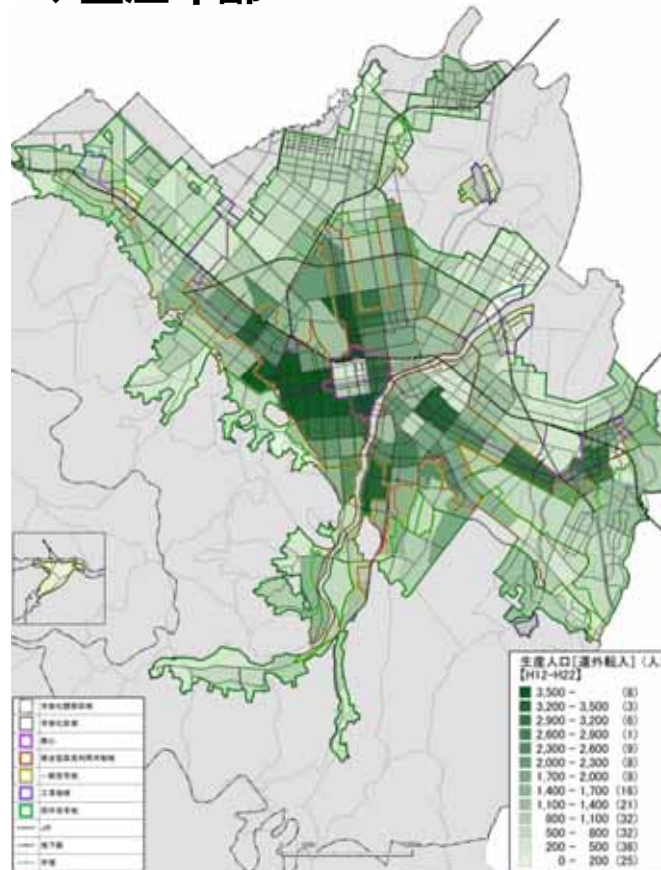
【転入人口（H12～22）】＜世代・転入元別＞

◇道外から

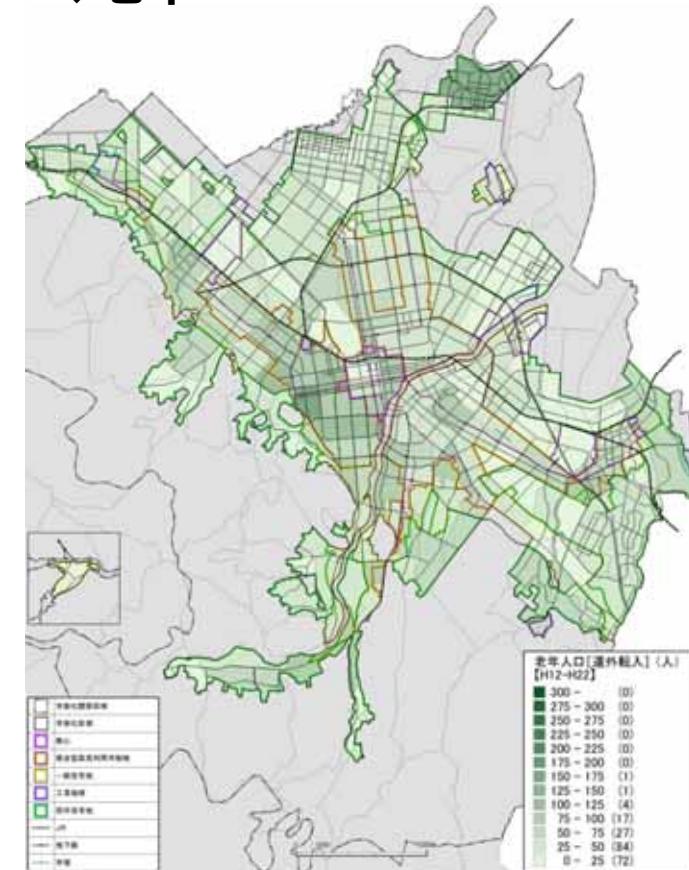
◆年少



◆生産年齢



◆老年



(統計区別)

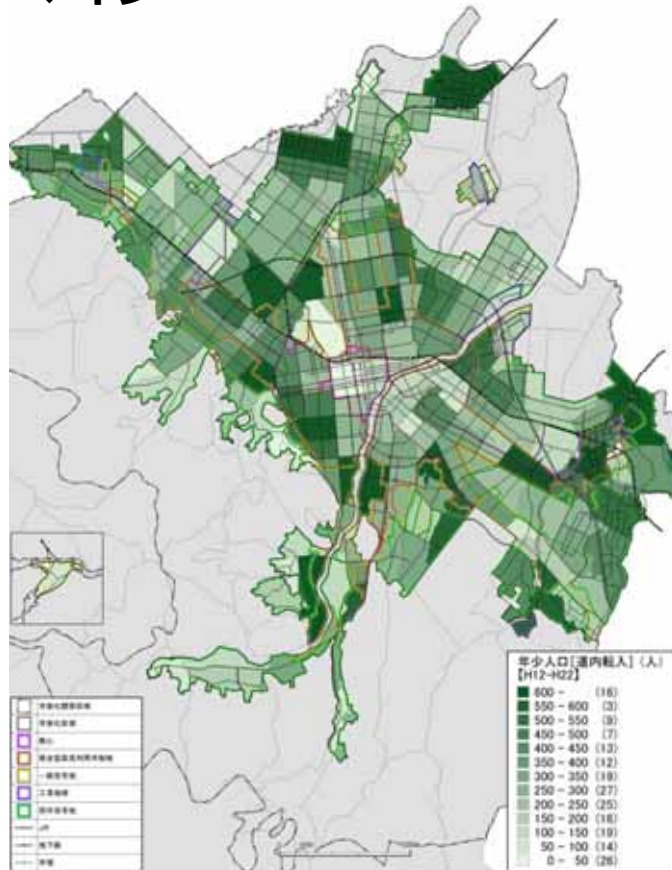
- ・道外からの転入人口を世代別に比較すると、年少と生産年齢は同様の傾向がみられる。
- ・老年については、転入数自体が少ない。

人口の動向（過去の傾向）

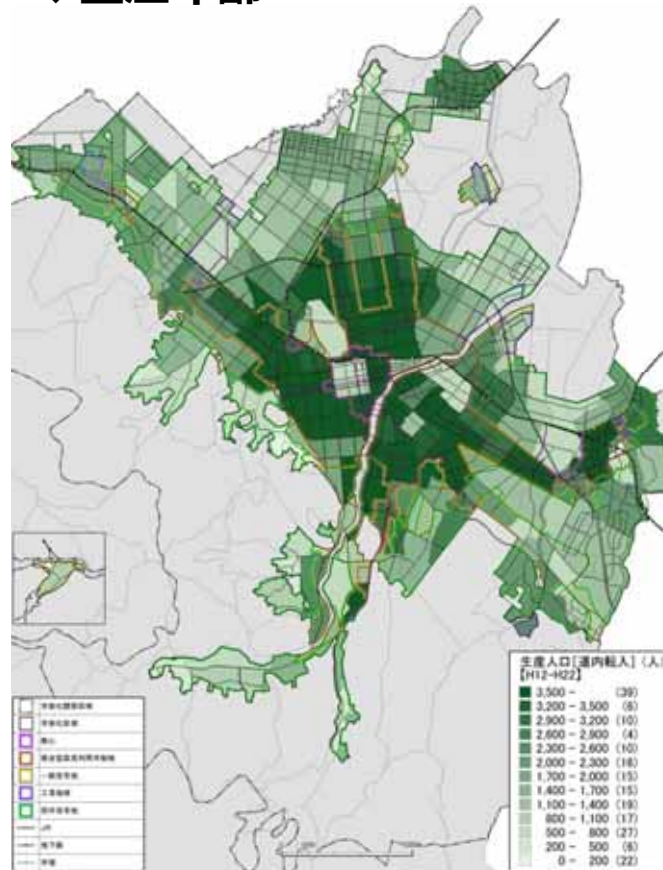
【転入人口（H12～22）】＜世代・転入元別＞

◇道内から

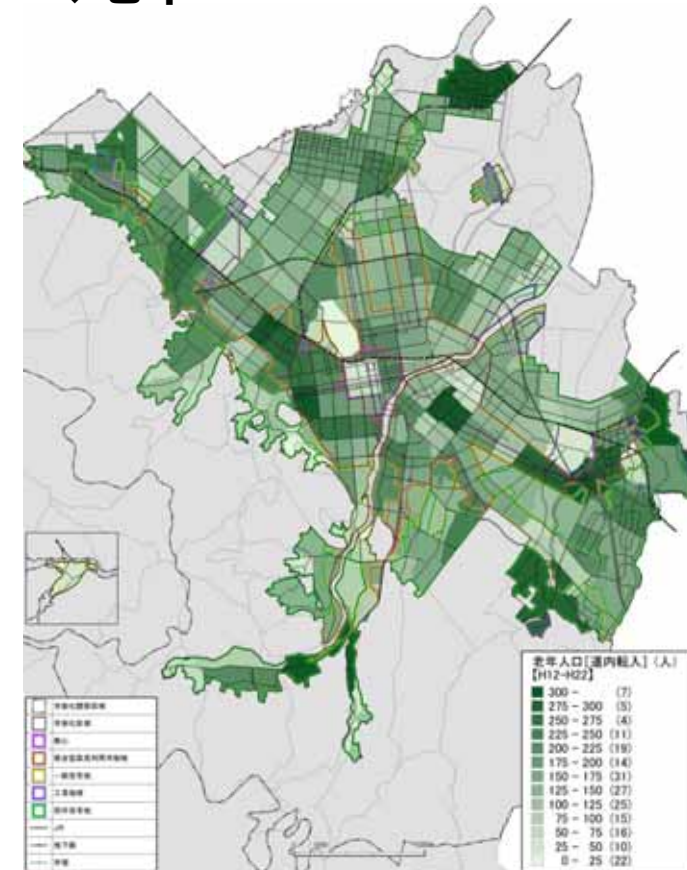
◆年少



◆生産年齢



◆老年



（統計区別）

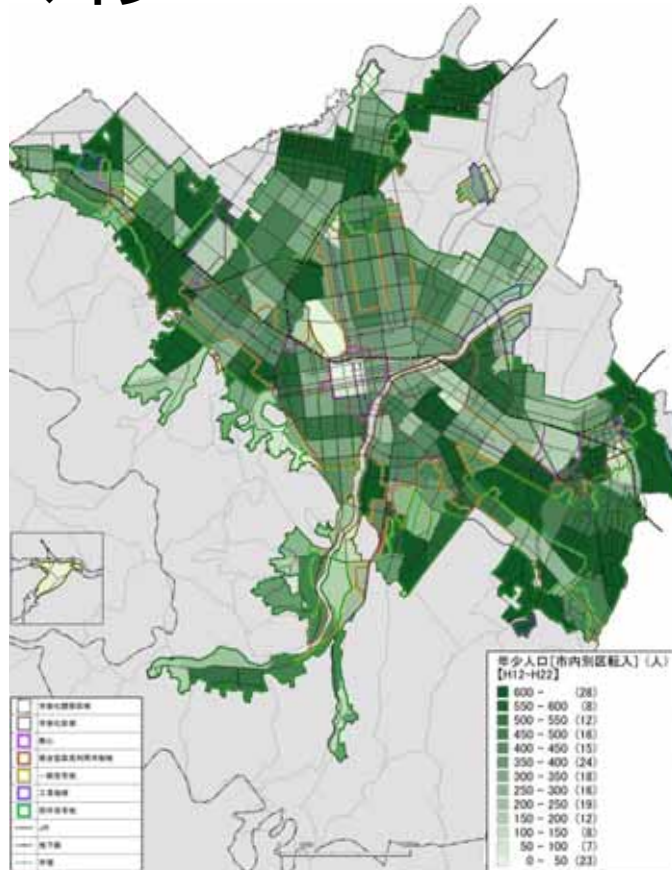
- ・道内からの転入人口については、世代別に傾向が異なる。
- ・生産年齢は他世代と比べて、中央区や地下鉄沿線などの利便性の高い地域に多く集まっている傾向があるが、年少や老年は、比較的郊外部に分散している。

人口の動向（過去の傾向）

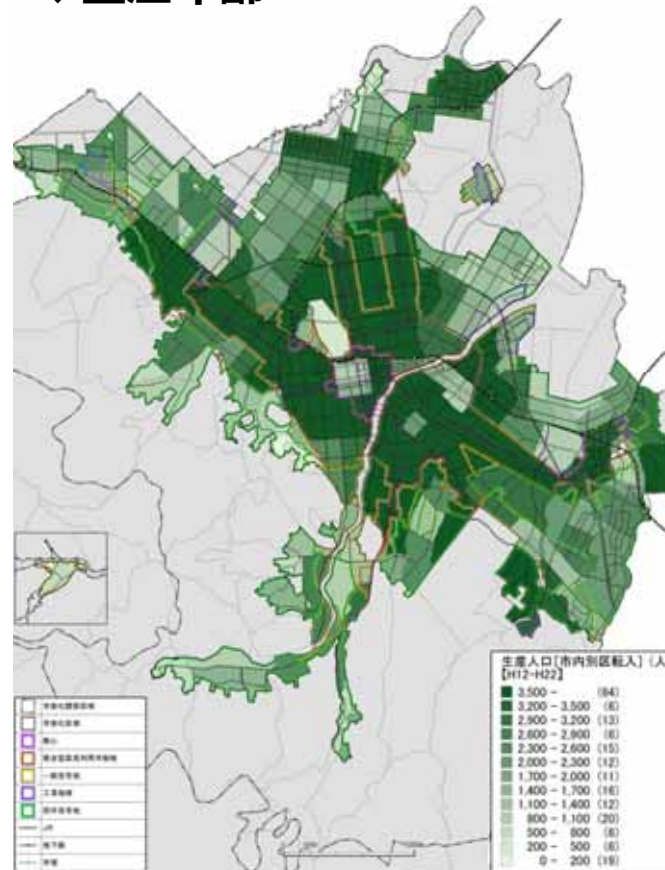
【転入人口（H12～22）】＜世代・転入元別＞

◇市内別区から

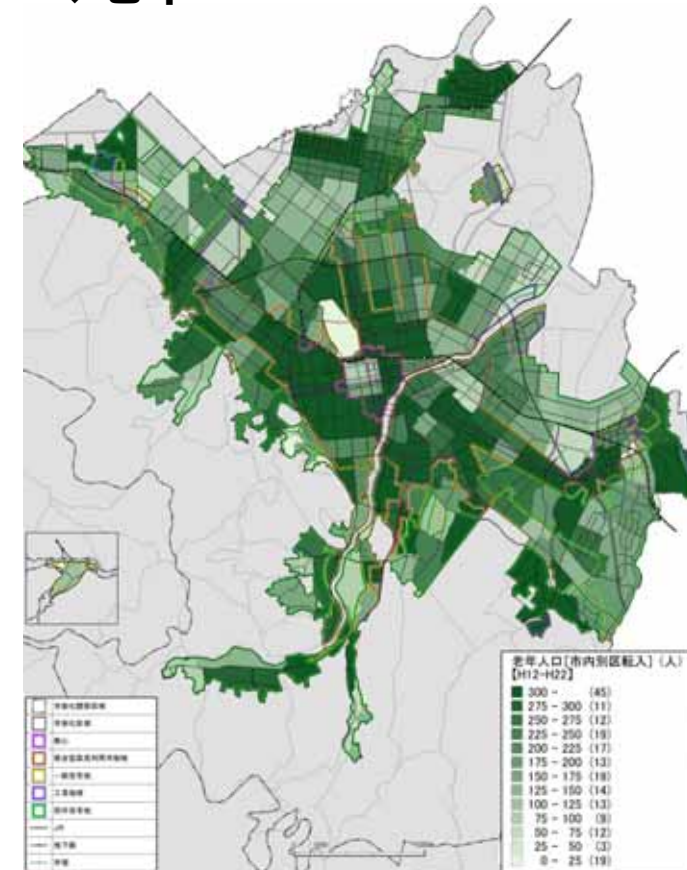
◆年少



◆生産年齢



◆老年



（統計区別）

- ・市内別区からの転入人口についても、世代別に傾向が異なる。
- ・生産年齢は他世代と比べて、中央区や地下鉄沿線などの利便性の高い地域に比較的多く集まっている傾向があり、年少は郊外部に多く、老年は利便性の高い地域にも郊外部にも多い。

人口の動向（過去の傾向）

【まとめ】

- ・ H12～22の人口の動向については、特に中央区・地下鉄新駅（宮の沢）・郊外新規開発地の人口増加数が多かった。

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

- ・ 人口増加数の内訳を世代別に見てみると、生産年齢、つまり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などに多く集まる傾向があり、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った。

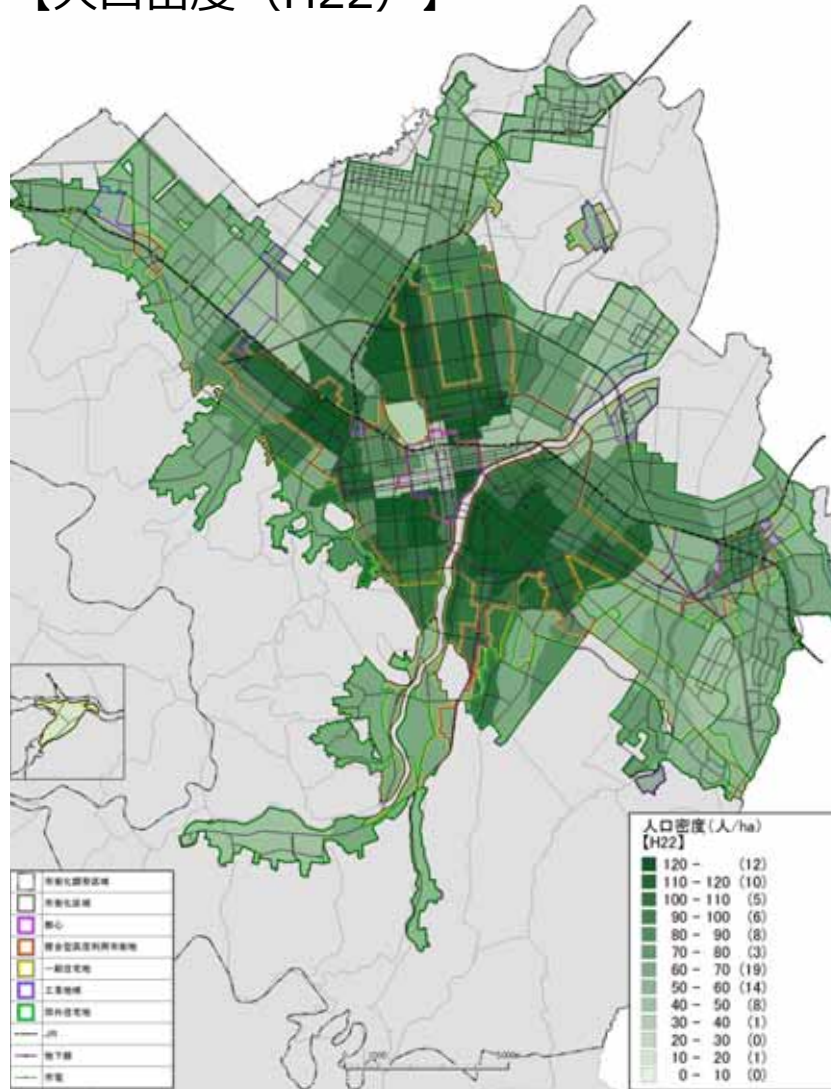
【転入人口（H12～22）】世代別・転入元別にみた場合の転入先の傾向

	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

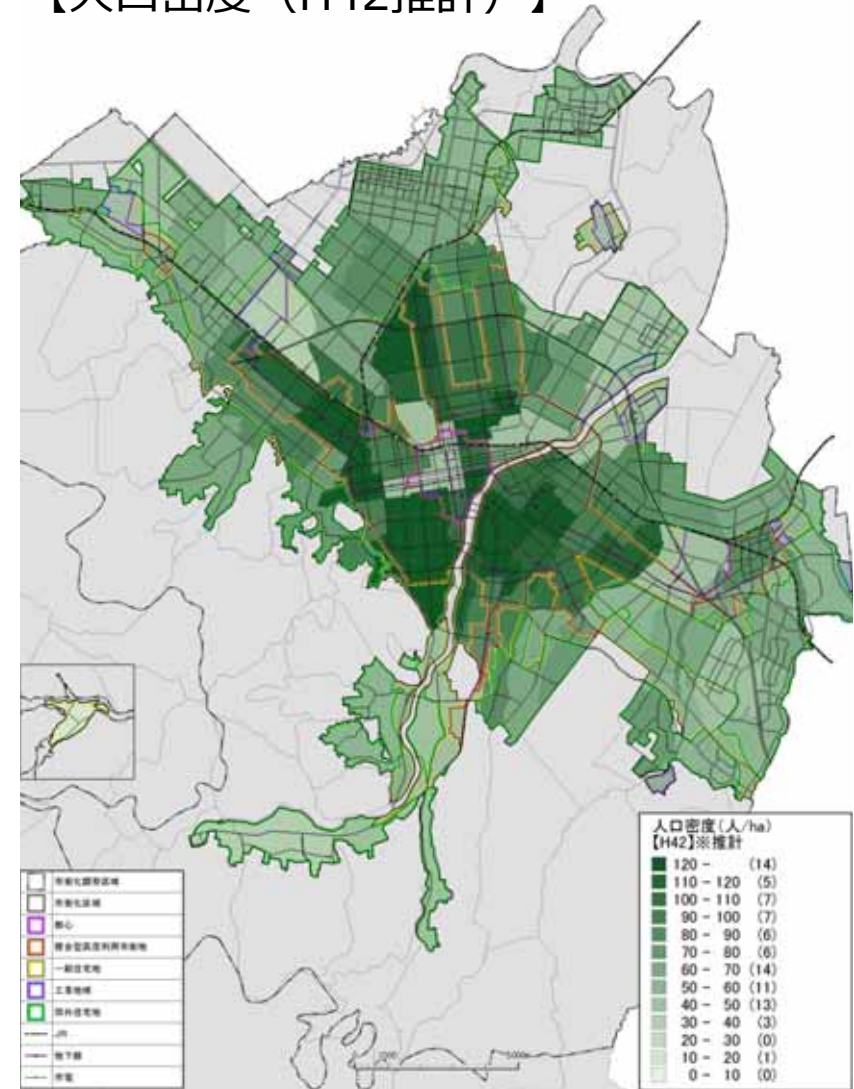
世代や家族構成により、居住地選択の特徴に違いがみられる

人口の動向（将来推計）

【人口密度（H22）】



【人口密度（H42推計）】



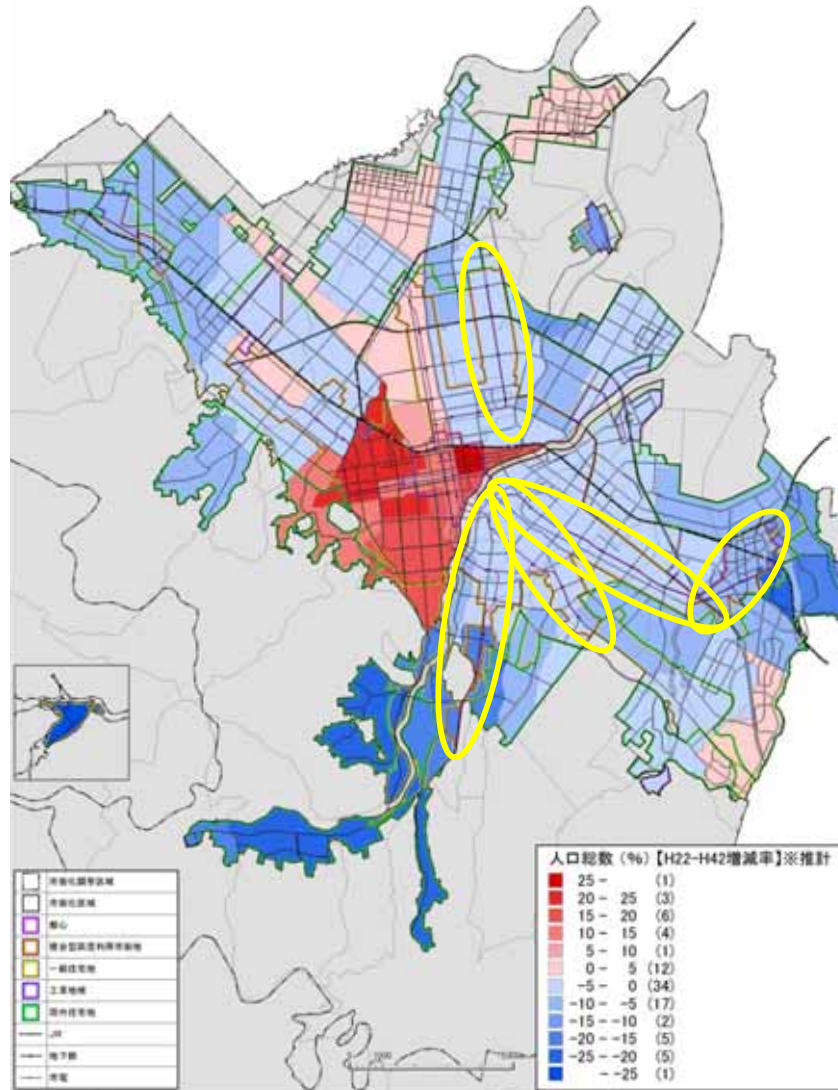
（まちづくりセンター※エリア別）

- ・ 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。²⁵

※まちづくりセンター：様々なまちづくり活動を支援する地域の拠点（H25年4月1日現在：87か所）

人口の動向（将来推計）

【人口総数増減率（H22～42）】



（まちづくりセンターエリア別）

・ 今後の人口については、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が推計される。

・ 郊外部の人口減少は顕著となり、**地下鉄駅周辺などの利便性の高いエリアであっても、人口減少が進む地域がある。**

市民の意向（市民アンケート）

- （１）調査の対象** 札幌市に住んでいる１８歳以上の市民３,０００人を無作為に抽出
- （２）調査の方法** 郵送による配布、回収
- （３）調査の期間** 平成２６年９月１２日（金）～平成２６年９月３０日（火）
- （４）回収結果** ９０３人の方から回答（回収率３０．１％）

市民の意向（市民アンケート）

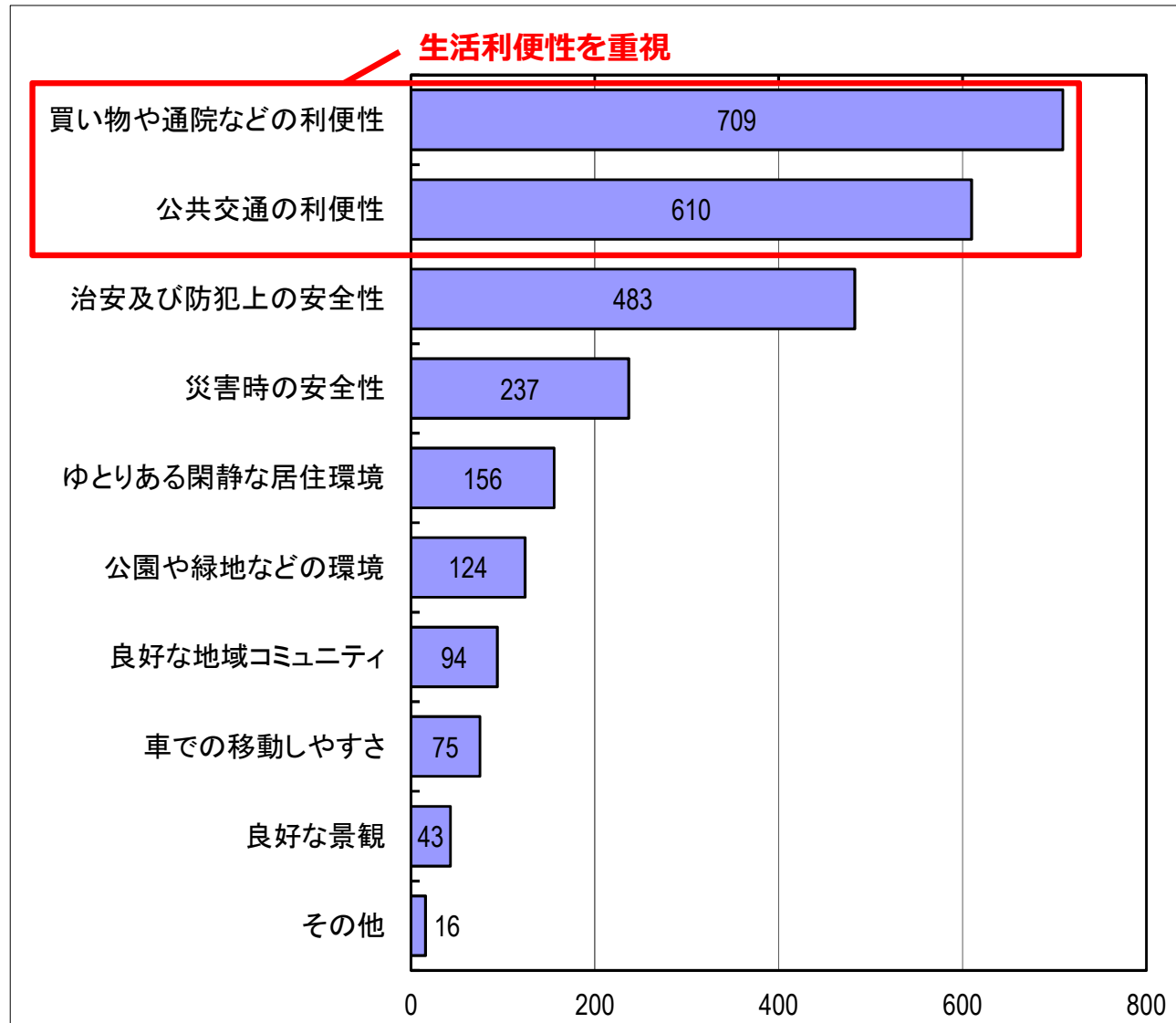
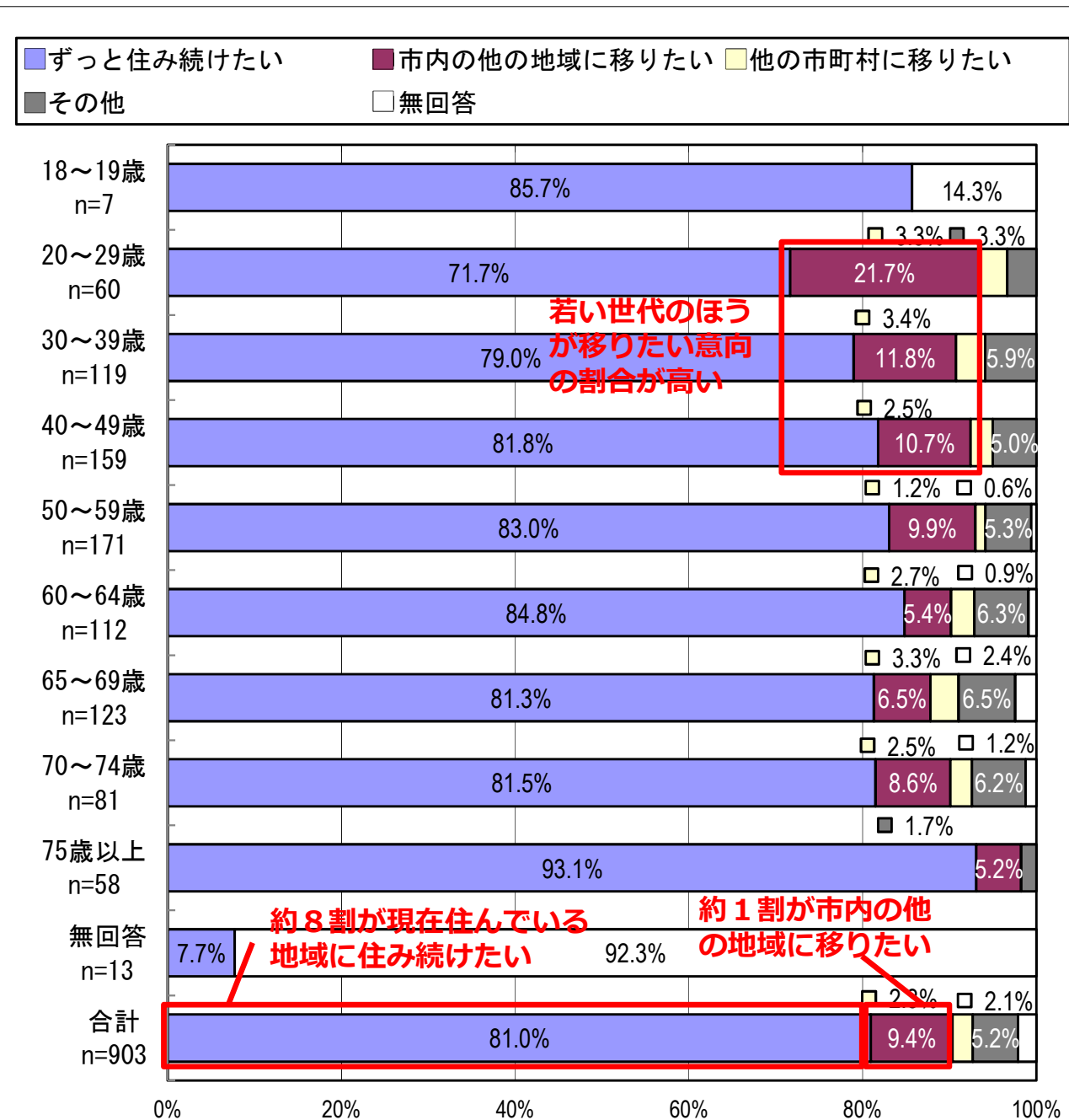


図 居住環境として重要と考えること

Q 居住環境として重要と考える項目はなんですか。

・ 居住環境として、買い物・通院・公共交通などの「生活利便性」を最も重視しており、続いて、災害や防犯などの「安全性」、ゆとりある居住環境や公園・緑地等の順となっている。

市民の意向（市民アンケート）



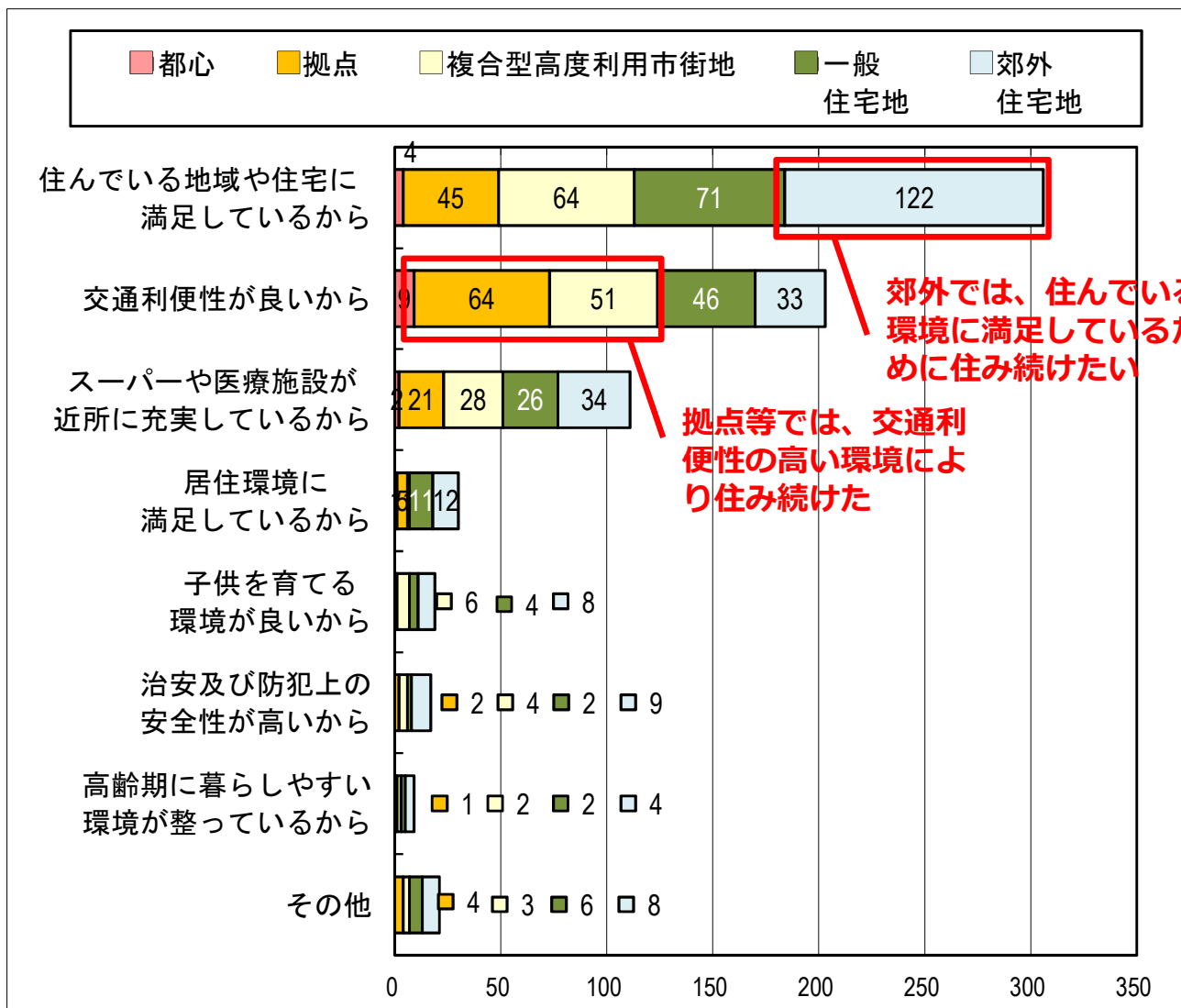
Q 今後も現在お住まいの地域に住み続けたいと思いますか。

・ 回答者の約8割が現在住んでいる地域に住み続けたい意向であり、約1割が市内の他の地域に移る意向をもっている。そのため、札幌市内に住み続けたい意向はあわせて約9割となっている。

・ 住み続けたい意向を年齢別にみると、若い世代のほうが生市内の他の地域に移りたい意向の割合が高くなっている。

図 今後も現在の住まいに住み続けたいか（年齢別）

市民の意向（市民アンケート）

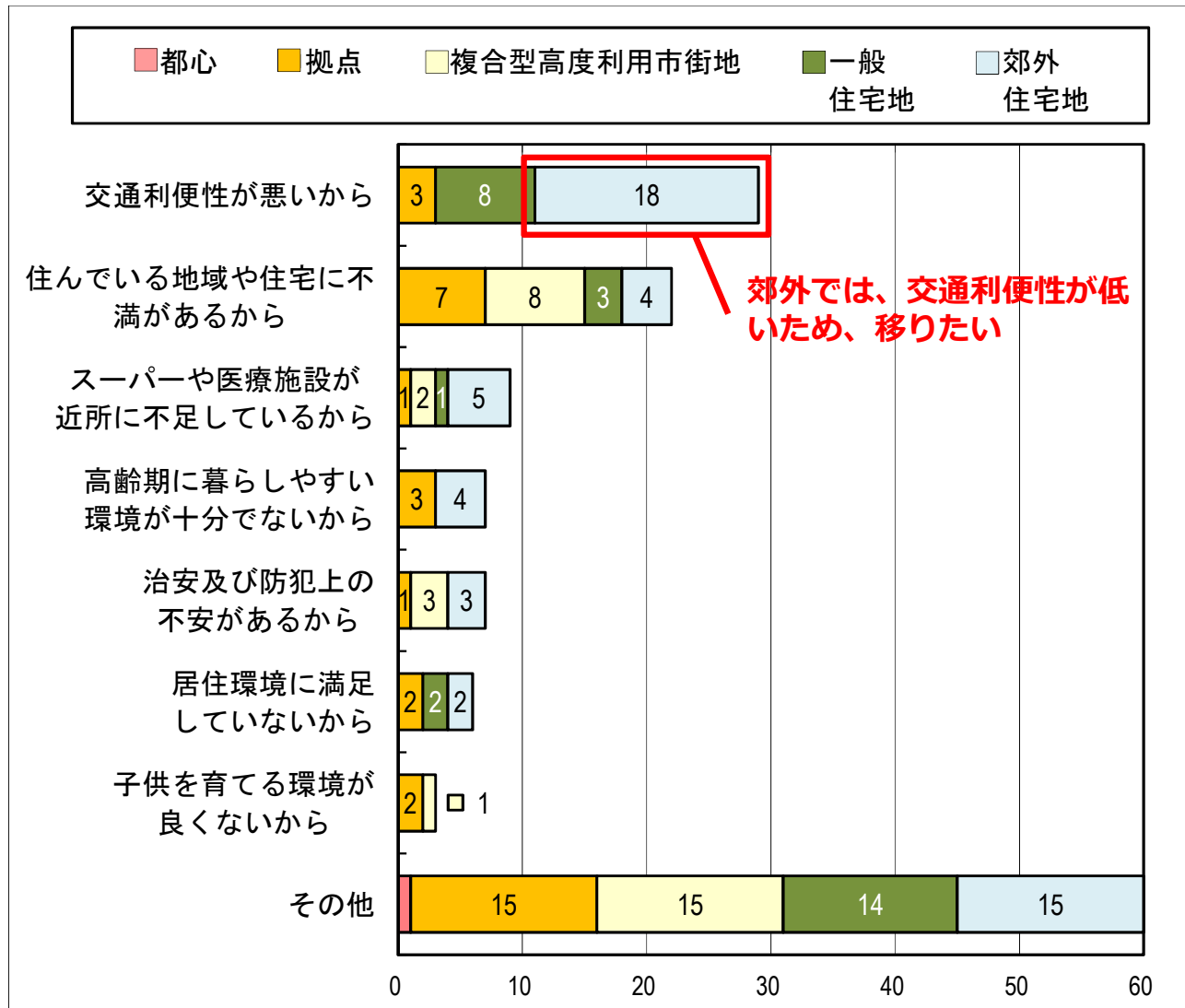


Q 住み続けたいと思う理由は何ですか。

・ 拠点や複合型高度利用市街地では、交通利便性の高い環境により住み続けたい意向となっており、郊外では、住んでいる環境に満足しているために住み続けたいという意向がみられる。

図 住み続けたいと思う理由（市街地区別別）

市民の意向（市民アンケート）

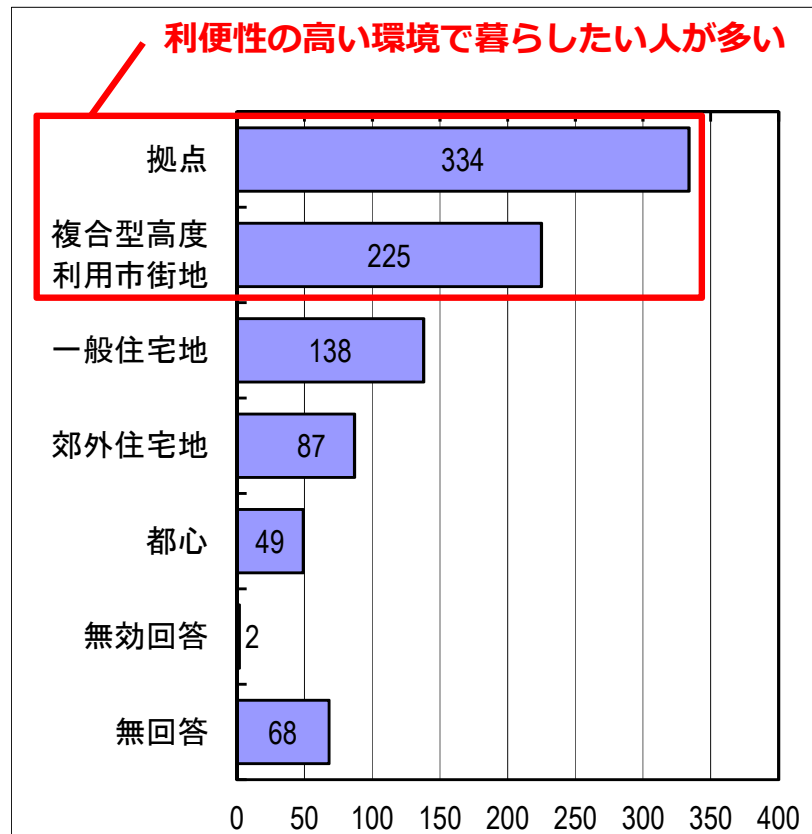


Q 他の地域や市町村に移りたいと思う最大の理由は何ですか。

・ 郊外では、交通利便性が低いため、移りたい意向がみられる。

図 移りたいと思う理由（市街地区別）

市民の意向（市民アンケート）



Q あなたが住みたいと思う場所は、どのような地域ですか。

- ・ 住みたいと思う場所は、拠点、複合型高度利用市街地、一般住宅地の順となっており、利便性の高い環境で暮らしたい意向がみられる。

図 住みたい場所

市民の意向（市民アンケート）

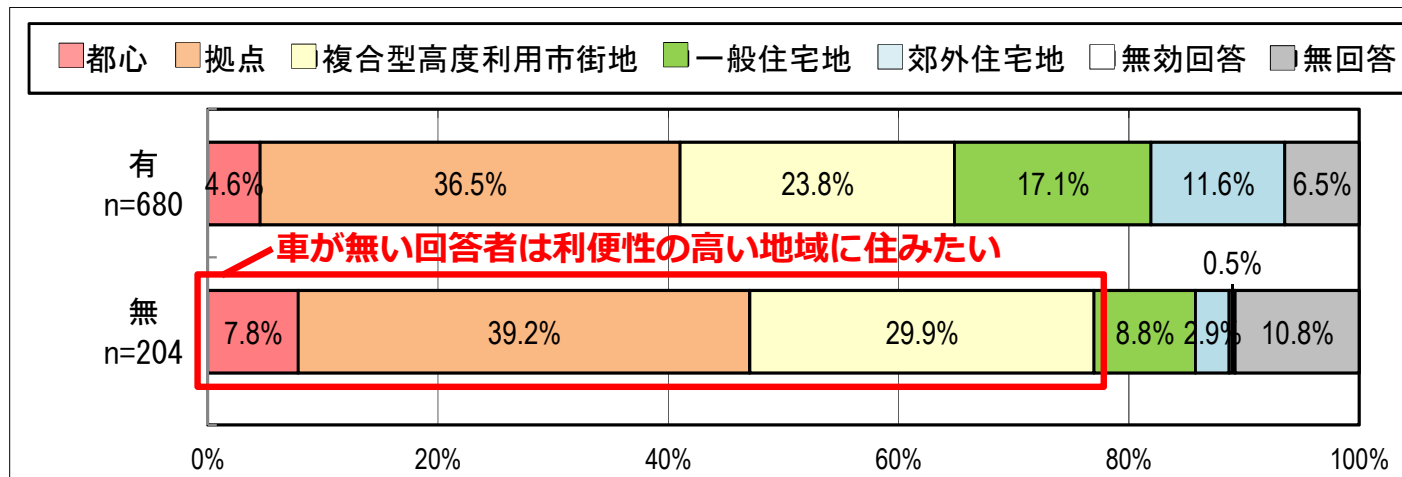


図 住みたい場所（車の有無別）

Q あなたが住みたいと思う場所は、どのような地域ですか。

・車を所有する回答者と比較し、車を所有しない回答者は利便性の高い地域に住みたい意向が高くなっている。

土地利用の状況

【低未利用地】

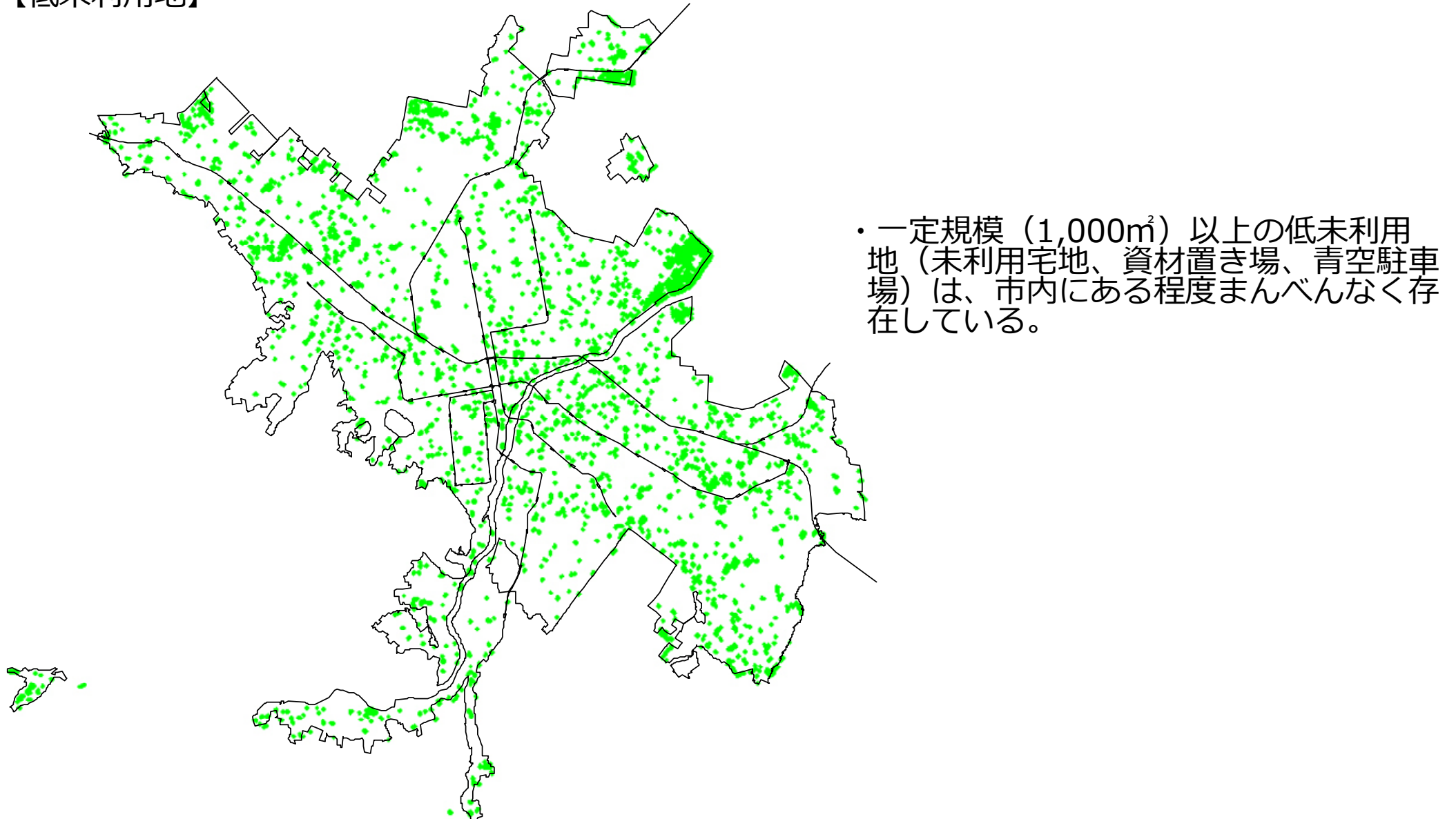


図 1,000m²以上の低未利用地（H24.3月時点）【資料】都市計画基礎調査

土地利用の状況

【老朽共同住宅（RC造等）】

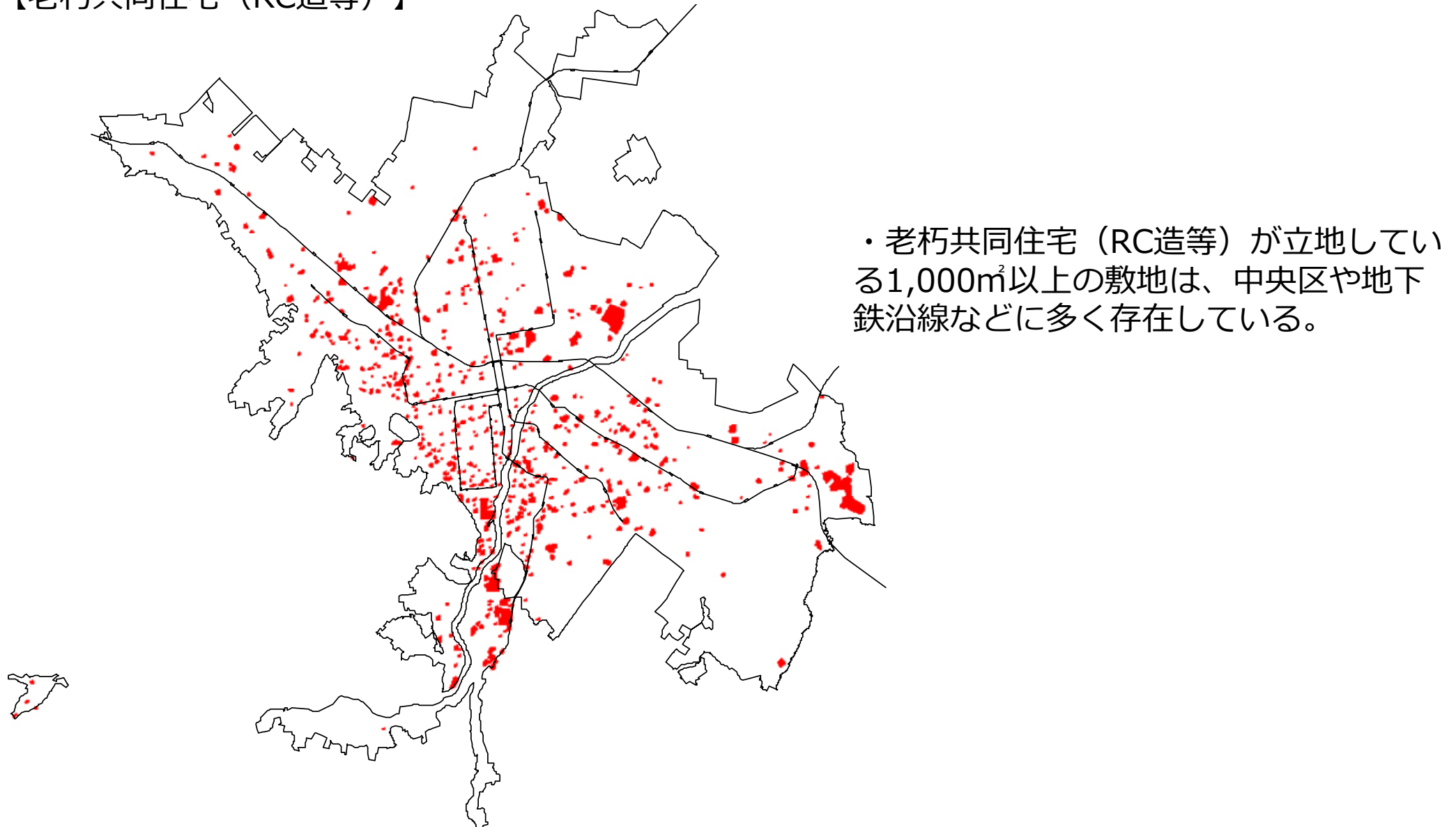


図 新耐震基準（S56）以前に建築の共同住宅（RC造等）が立地している1,000㎡以上の敷地（H24.3月時点）³⁵

※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）】

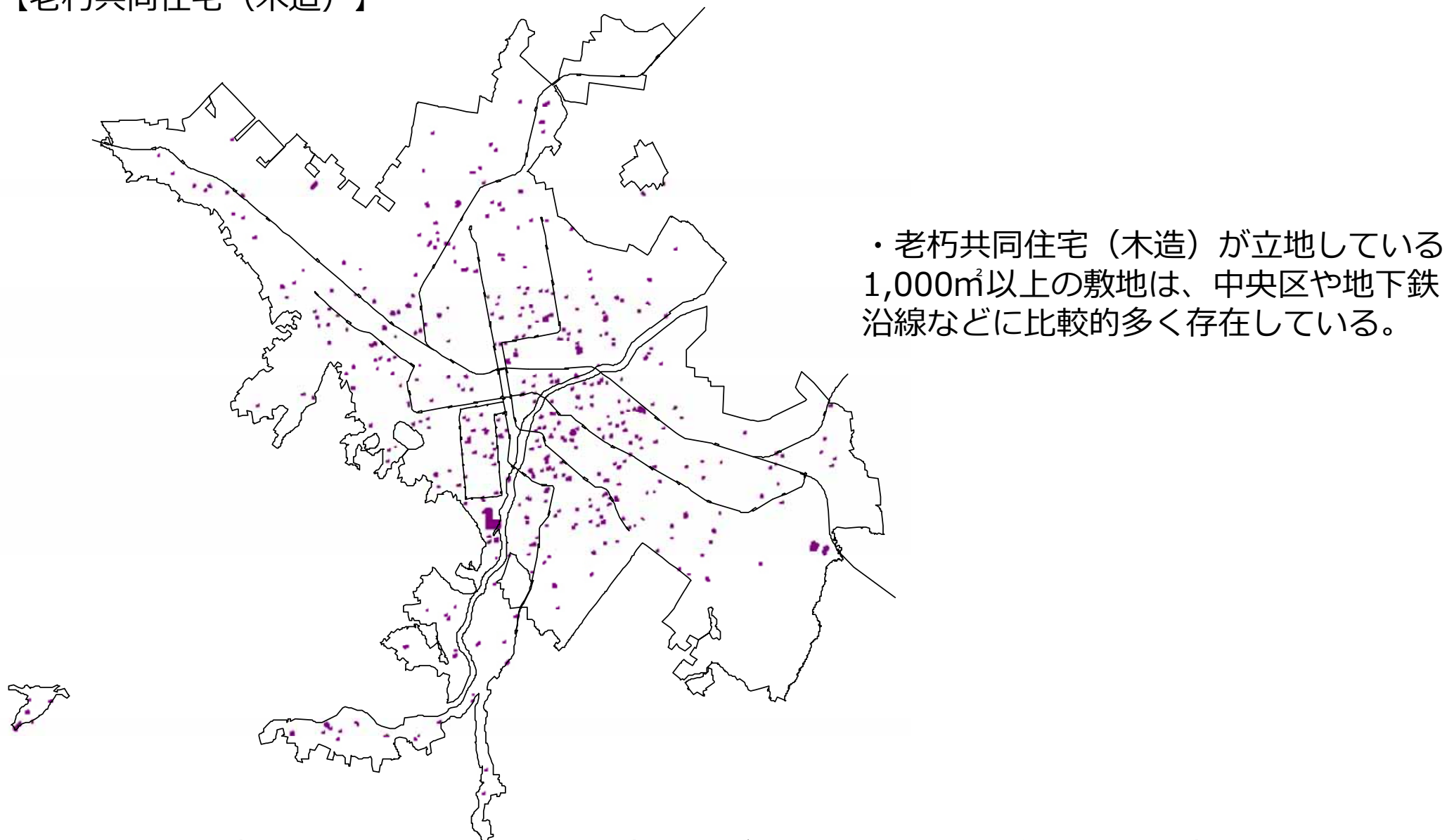
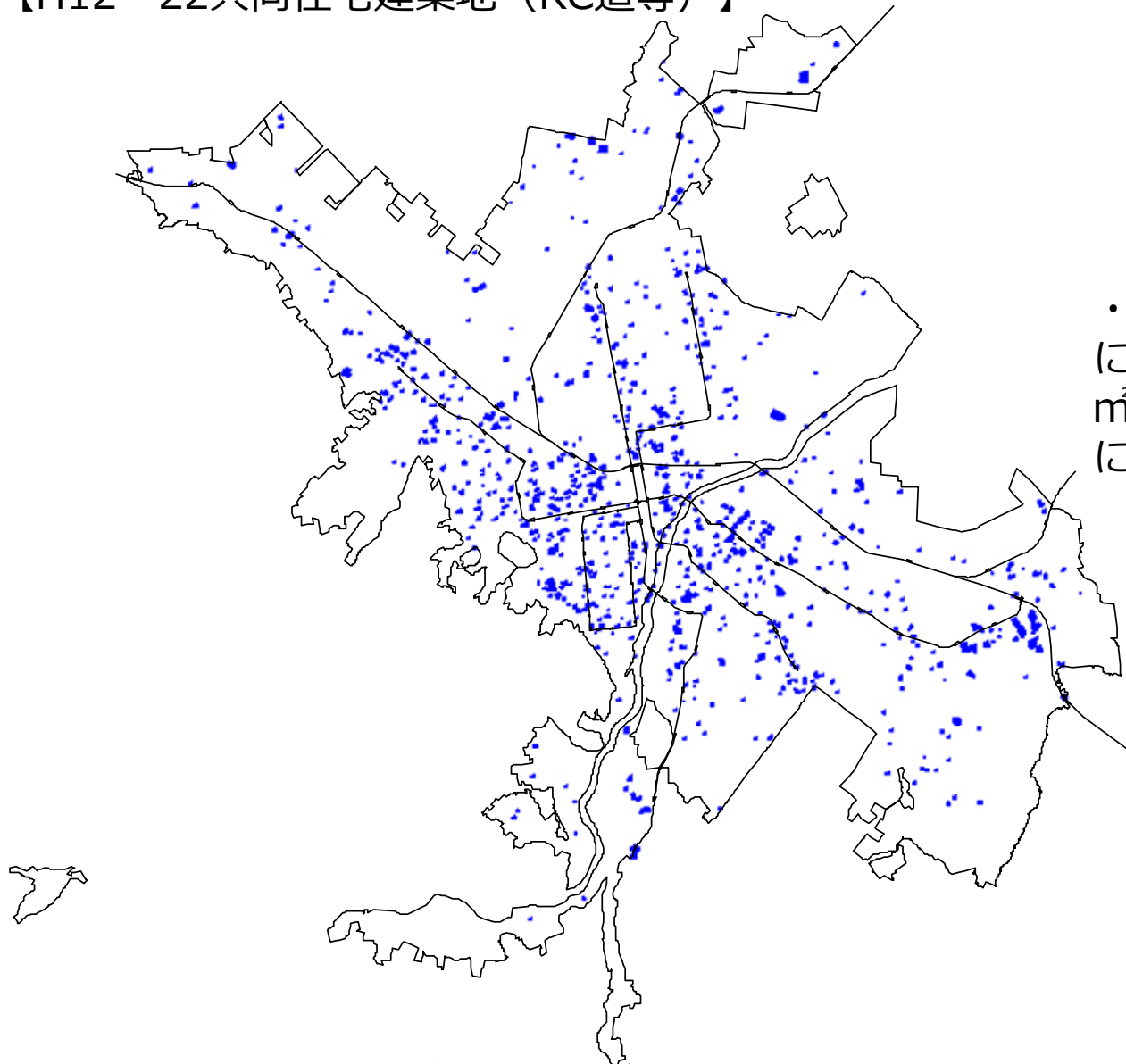


図 新耐震基準（S56）以前に建築の共同住宅（木造）が立地している1,000㎡以上の敷地（H24.3月時点） 36

※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）】

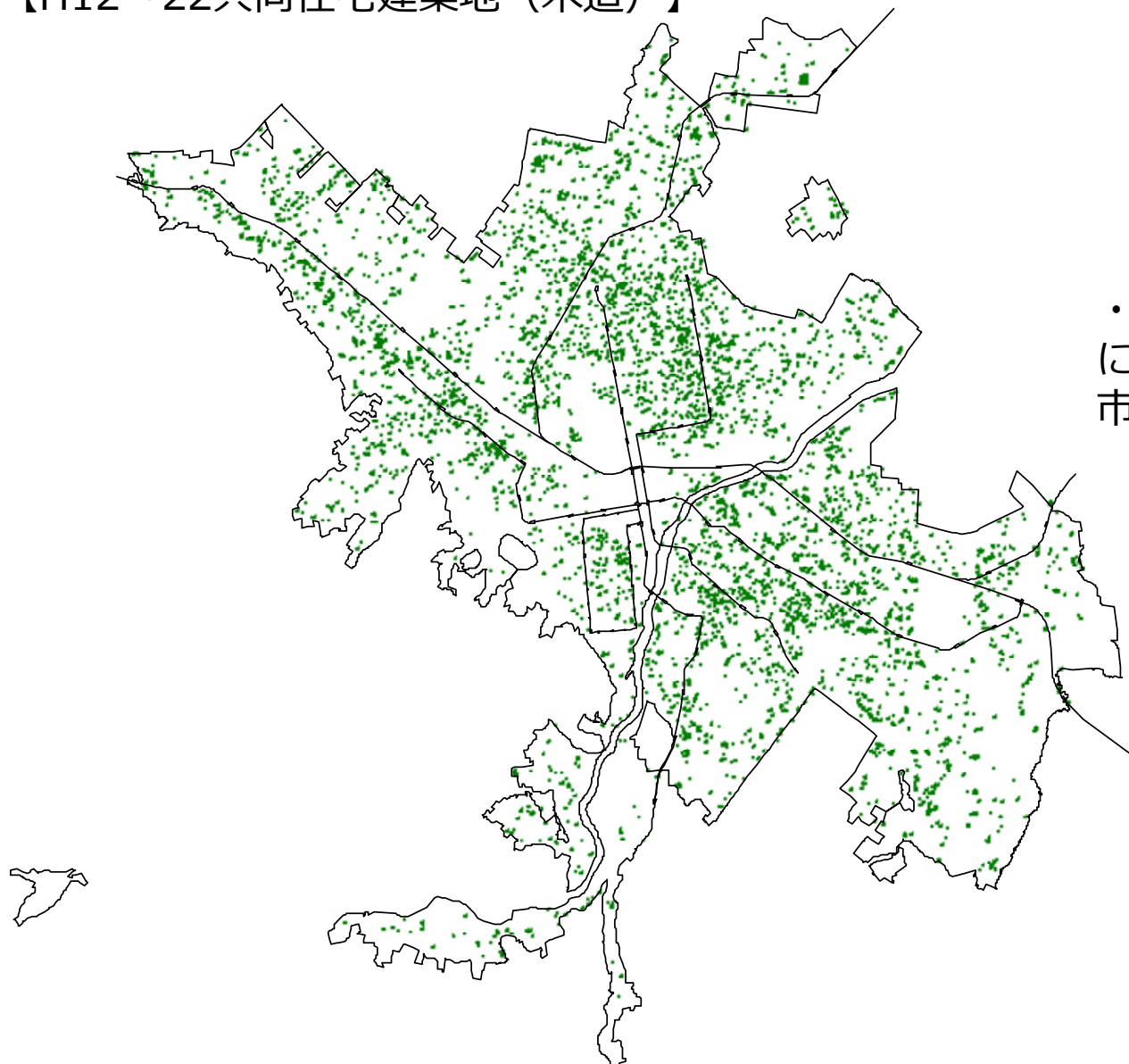


- ・平成12年(2000年)～平成22年(2010年)に共同住宅（RC造等）が建築された1,000㎡以上の敷地は、中央区や地下鉄沿線などに多く存在している。

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）】

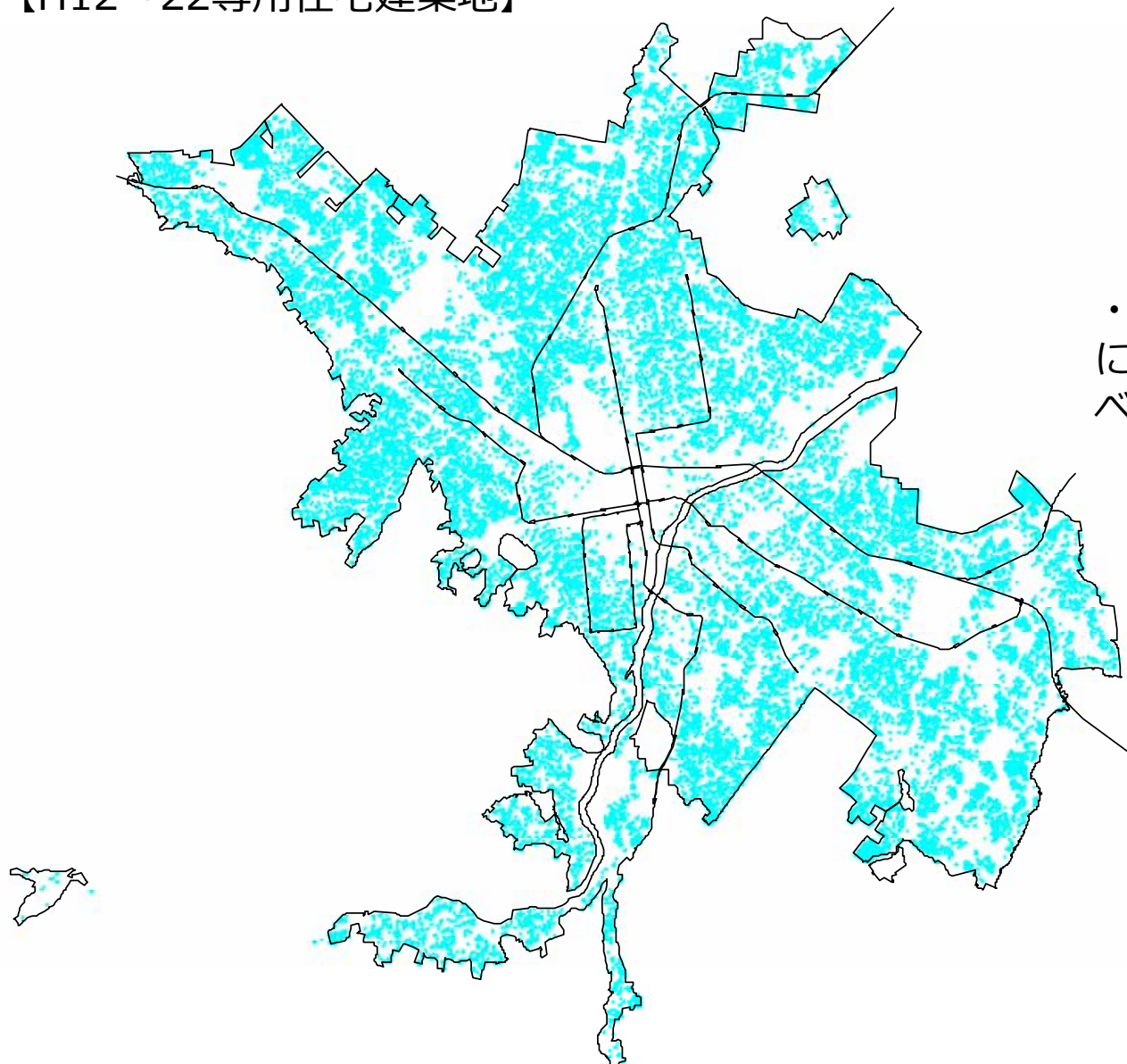


・平成12年(2000年)～平成22年(2010年)に共同住宅（木造）が建築された敷地は、市内まんべんなく存在している。

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】

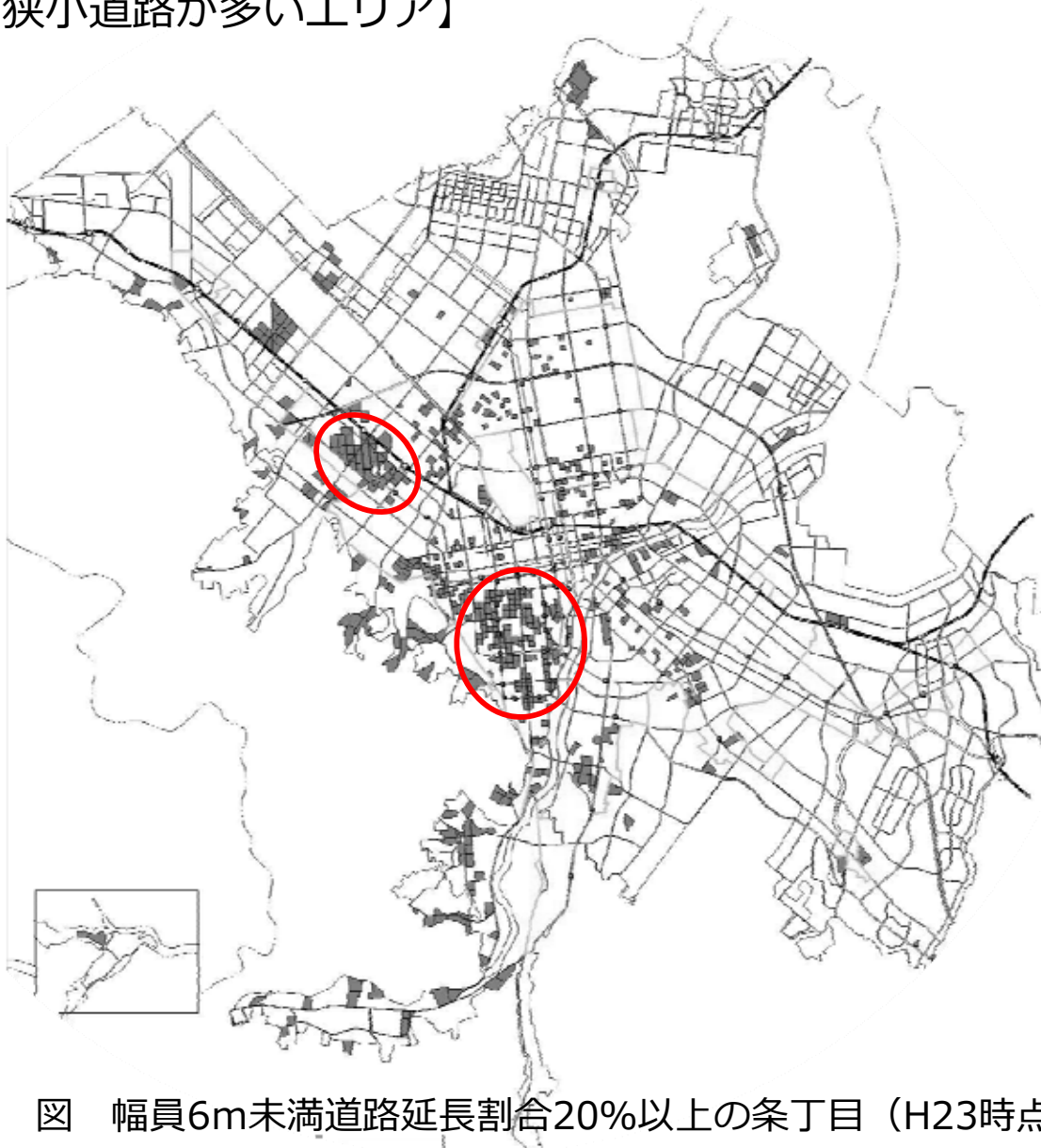


- ・平成12年(2000年)～平成22年(2010年)に専用住宅が建築された敷地は、市内まんべんなく存在している。

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）