

## 【第2回】都市計画マスタープラン等見直し検討部会

### 都市計画マスタープラン編

#### 【目次】

|                         |      |
|-------------------------|------|
| 1 第1回検討部会の振り返り及び本日の議題   | ……2  |
| 2 市街地の範囲                | ……6  |
| 3 住宅市街地の将来像、取組の方向性イメージ  | ……14 |
| 4 地域交流拠点の将来像、取組の方向性イメージ | ……23 |
| 5 本日の論点                 | ……33 |



- 1 第1回検討部会の振り返り及び本日の議題**
- 2 市街地の範囲
- 3 住宅市街地の将来像、取組の方向性イメージ
- 4 地域交流拠点の将来像、取組の方向性イメージ

## 第1回検討部会の振り返り

| 委員からのご意見       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 対応の方向性                                                                                                                                                       |
|----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ユニバーサル安心・安全    | ・高齢者が求める視点についても、盛り込んでいくことが重要<br>・バリアフリー基本構想との連携を踏まえた記載も必要                                                                                                                                                                                                                                                                                          | ・高齢者も含め誰もが暮らしやすい人中心の社会の実現を目指し計画に反映を予定                                                                                                                        |
| 高次機能交流拠点       | ・高次機能交流拠点を含め、拠点同士をどのように関係づけるかが重要                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | ・地域交流拠点と高次機能交流拠点の連携の可能性について検討を予定                                                                                                                             |
| 新たな観点・制度の活用    | ・GX、ネイチャーポジティブ等、新しい概念や言葉を取り入れるには、大元となる背景や目的を押さえた上でどう受け止めるのかを検討し進めることが重要                                                                                                                                                                                                                                                                            | ・それぞれの制度の背景等を踏まえながら、分野横断的な視点を踏まえ、関連情報を整理しながら検討を予定                                                                                                            |
| デジタル技術         | ・デジタル技術やDXなどを反映していく中で、自然に近接しているという札幌の特徴を踏まえると、自然や生態系など分野横断的なデータを集めていくなど、他都市よりも多様な要素を享受できる都市であることを見直しの観点として考えていくこともあるのではないか                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                              |
| 広域交通           | ・丘珠空港の展望を踏まえながら都市マスの記載を検討するべき<br>・丘珠空港や北海道新幹線開業後の札幌駅を中心とした交通計画について、都市マスと札幌市総合交通計画との連携が重要                                                                                                                                                                                                                                                           | ・道内空港ネットワークの拠点や、道外とも路線を結ぶ都市型空港等の丘珠空港が担う役割を強化する動きや、第2次札幌市まちづくり戦略ビジョンで丘珠空港周辺が高次機能交流拠点に位置づけられたことなどを踏まえ、次期都市マスでも丘珠空港周辺の方向性について記載を予定<br>・交通分野の他計画と連携しながら方向性の検討を予定 |
| 工業地・流通業務地      | ・工業地・流通業務地に関して、昨今はものづくりよりネット・仮想が中心となり、工場は機械化している。技術革新等を踏まえた視点が必要ではないか                                                                                                                                                                                                                                                                              | ・昨今の工場の大規模化、複合化等の建築動向の変化に加え、業態等の変化も踏まえ、方向性の検討を予定                                                                                                             |
| 持続可能な居住環境形成エリア | ・人口減少を迎えた中でコンパクト・プラス・ネットワークを推進するうえでは、市民に発するメッセージに矛盾がないように、「持続可能な居住環境形成エリア」の在り方を慎重に議論を行った方がよいのではないか<br>・札幌市はバリエーション豊かなライフスタイルが1つの市域にあることが特徴であり魅力。仮に市街地の集約の考えを示すにしても、その後の「持続可能な居住環境形成エリア」の土地活用の考え方も合わせた検討が必要<br>・「持続可能な居住環境形成エリア」や「集合型居住誘導区域」については、地域ごとの特徴を踏まえて色塗りを考える必要がある<br>・市街化調整区域の開発や市街化の進行度、空家率などの状況について多角的な視点で見ながら、どのように持続可能とする施策を取るべきか検討が必要 | ・これまでの施策や市街地内の居住に関する市の考え方について、第2回(本日)で議論<br>・「持続可能な居住環境形成エリア」を立地適正化計画でどう表現するかについて、本日の議論を踏まえて第3回で提示させていただきたい。                                                 |
| 都市機能誘導区域の範囲    | ・ウォーカブルシティの推進や、公共施設などの誘導施設の更新を図るうえでは、都市機能誘導区域を広げる議論があってもいいのではないか                                                                                                                                                                                                                                                                                   | ・都市機能誘導区域を広げる検討を進める予定であり、ウォーカブル等の観点も踏まえて第3回で議論を予定                                                                                                            |
| 誘導施設           | ・都市機能誘導で着目する項目として「防災」もあるのではないか                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | ・防災等の観点も踏まえて第3回で議論を予定                                                                                                                                        |

## 都市計画マスタープラン見直しの論点・検討課題(案)

## 第1回検討部会のご意見を踏まえ更新

### 次期都市マスの基本目標(案)

都市の成長

魅力と活力あふれる世界都市

都市の構造

持続可能な都市

都市の暮らし

「ひと」中心の都市

環境

環境都市

安全・安心

安全・安心・強靱な都市

### 『都心』

都市のリニューアルを捉えた国際都市の推進

- ・次代の開発誘導施策の方向性
- ・都市のリニューアルを踏まえた都市機能集積の方向性
- ・イノベーションの創出・ICT活用による付加価値の向上

### 『地域交流拠点』等

拠点の地域特性を踏まえた戦略的なまちづくり

- ・高次機能交流拠点等のまちづくり推進の方向性
- ・地域特性を踏まえた地域交流拠点のまちづくりの進め方
- ・住宅地の生活を支えているその他の拠点の土地利用の方向性

### 『住宅市街地』

居住機能の維持・向上と持続可能な住宅地の形成

- ・子育てしやすい環境整備など、社会情勢を踏まえた住環境の見直し
- ・郊外の住宅団地等の再編のあり方
- ・持続可能な居住環境形成エリアのあり方

### 『工業地』

『市街化調整区域』等

- ・昨今の情勢を踏まえた工業用地の適正な誘導のあり方

- ・広域交通ネットワーク整備を捉えた都市づくり
- ・交通結節機能強化の進め方

- ・地域公共交通と連携した都市づくり

- ・居心地が良く歩きやすく・滞留したくなる空間の形成

- ・都心の魅力を高めるみどりの創出と活用

- ・脱炭素化やGX推進の方向性

- ・災害リスクを踏まえた防災まちづくりの推進

「持続可能な居住環境形成エリア」の在り方については、第3回(立地適正化計画編)で議論を予定

- ・良好な自然環境の保全

- ・持続的な地域コミュニティの形成

本日の議題

- 本日の議題
- 市街地の範囲
  - 住宅市街地の将来像、取組の方向性イメージ
  - 地域交流拠点の将来像、取組の方向性イメージ

| 市街地の区分      |                   |
|-------------|-------------------|
| 拠点          | 都心 ●              |
|             | <b>地域交流拠点</b>     |
|             | 高次機能交流拠点 ●        |
| 住宅市街地       | <b>複合型高度利用市街地</b> |
|             | <b>郊外住宅地</b>      |
|             | <b>一般住宅地</b>      |
| 工業地・流通業務地 ● |                   |
| 市街化調整区域 ●   |                   |

第4回で議論を予定

1 第1回検討部会の振り返り及び本日の議題

## 2 市街地の範囲

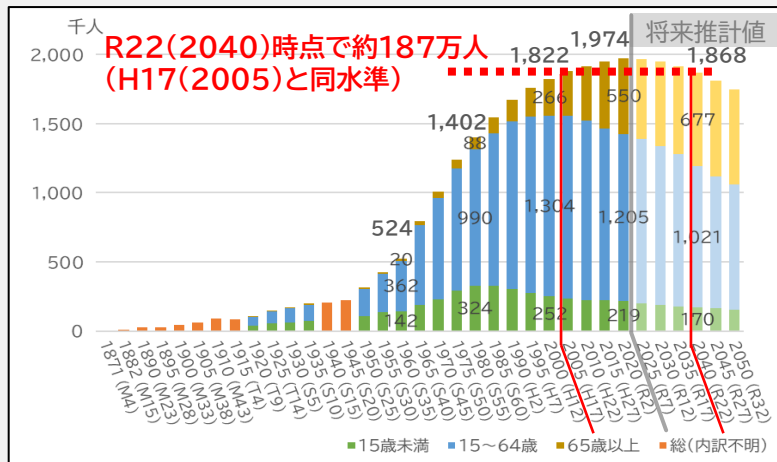
3 住宅市街地の将来像、取組の方向性イメージ

4 地域交流拠点の将来像、取組の方向性イメージ

## 人口の推移(令和22年(2040年)時点の推計)

- ・令和22年の推計人口は約187万人であり令和2年と比べて約10万人の人口減少が予測(平成17年の人口と同規模)
- ・市街化区域内の人口密度は74.2人/haであり、人口集中地区(DID)の基準となる40人/haを大きく上回る。一番変動率の大きい郊外住宅地でも1割の減少となっている。
- ・市街化区域内の居住割合は、**複合型高度利用市街地が約42%、郊外住宅地でも約33%が居住する推計**
- ・「第3期さっぽろ未来創生プラン 人口ビジョン編(素案)」(現在作成中)では、基本目標を「**人口減少の緩和**」、「**人口減少への適応**」をしている

### ● 人口推移



※ R7以降は国立社会保障・人口問題研究所による将来推計人口より

### 第3期さっぽろ未来創生プラン 人口ビジョン編(素案) ※現在作成中

以下の基本目標を示している。

#### 基本目標①人口減少の緩和

自然増加と社会増加の両面から人口減少をより緩やかにすべく、質の高い雇用創出、魅力的な都市づくり、結婚・出産・子育てを支える環境づくり、そして、若い世代へのアプローチの強化を中心に、**引き続き人口減少の緩和に向けた取組を推進**

#### 基本目標②人口減少への適応

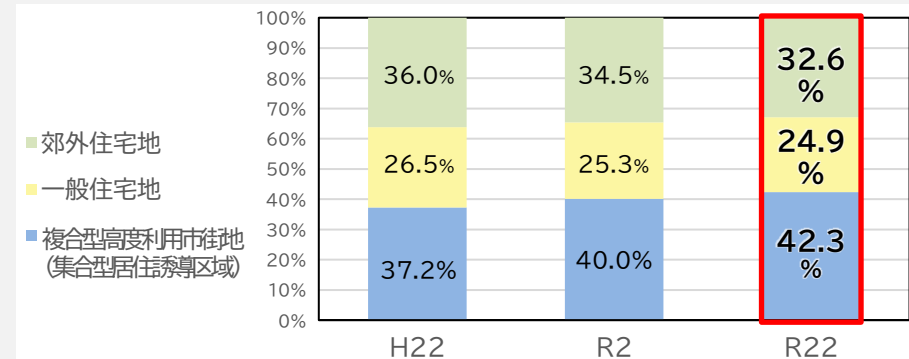
一定程度の人口減少は避けられない前提のもと、最先端技術の活用や、外国人などの多様な人材の活躍促進を図り、行政サービスを持続的に提供し、**市民が満足する、札幌市での暮らしに幸せを感じるための取組を推進**

### ● 住宅市街地の区分別の人口

| 住宅市街地の区分                  | H22(国調)                | R2(国調)                 | R22(推計)                       |
|---------------------------|------------------------|------------------------|-------------------------------|
| 市街化区域                     | 1,890 千人<br>(75.7人/ha) | 1,951 千人<br>(78.1人/ha) | 1,853 千人<br>(74.2人/ha)<br>5%減 |
| 郊外住宅地                     | 681 千人<br>(60.1人/ha)   | 672 千人<br>(59.3人/ha)   | 604 千人<br>(53.3人/ha)<br>10%減  |
| 一般住宅地                     | 502 千人<br>(74.1人/ha)   | 494 千人<br>(73.0人/ha)   | 461 千人<br>(68.1人/ha)<br>7%減   |
| 複合型高度利用市街地<br>(集合型居住誘導区域) | 703 千人<br>(120.6人/ha)  | 781 千人<br>(133.9人/ha)  | 785 千人<br>(134.5人/ha)         |

※ 市街化区域の人口には、工業地等の人口も含むため合計値は一致しない

※ R22は国立社会保障・人口問題研究所の将来推計値を基に本市が区域ごとに推計値を算出





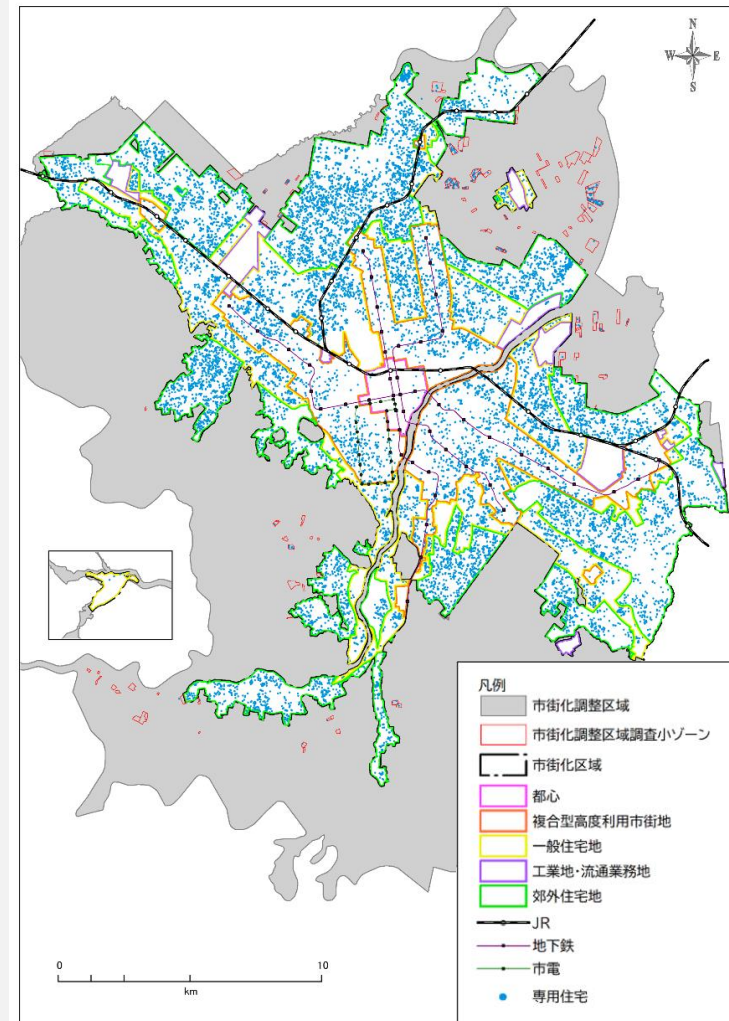
### 住宅の立地状況

- ・戸建住宅は過去から増加し続けており、近年も全市的に住宅の新規立地が見られている
- ・将来推計の結果、世帯数は令和12年を目安に増加し、令和22年は令和2年と同水準

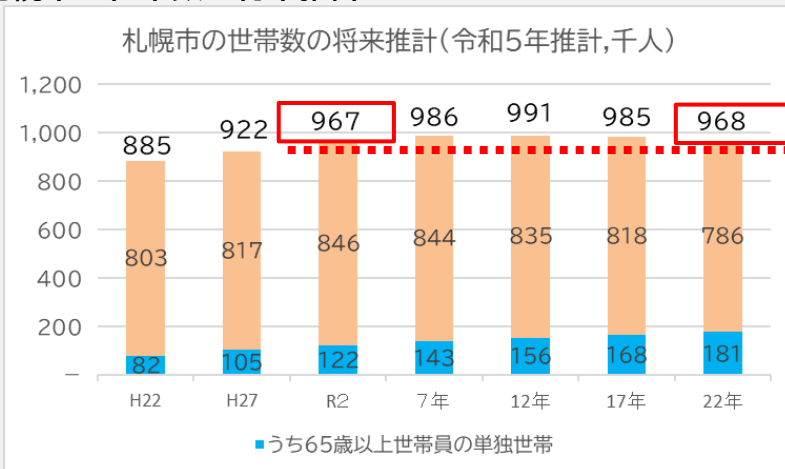
#### ● 住宅市街地の区分別の住宅立地動向

| 区域                        | (棟数)     | H22       | H27       | R2        |
|---------------------------|----------|-----------|-----------|-----------|
| 市街化区域                     | 戸建住宅     | 280,867 棟 | 296,831 棟 | 308,254 棟 |
|                           | 共同住宅     | 58,200 棟  | 59,981 棟  | 59,483 棟  |
|                           | その他(併用等) | 12,908 棟  | 12,188 棟  | 11,226 棟  |
| 郊外住宅地                     | 戸建住宅     | 174,979 棟 | 185,780 棟 | 193,060 棟 |
|                           | 共同住宅     | 11,114 棟  | 11,266 棟  | 11,220 棟  |
|                           | その他(併用等) | 4,517 棟   | 4,413 棟   | 3,994 棟   |
| 一般住宅地                     | 戸建住宅     | 64,148 棟  | 68,019 棟  | 71,716 棟  |
|                           | 共同住宅     | 17,230 棟  | 17,036 棟  | 16,729 棟  |
|                           | その他(併用等) | 3,499 棟   | 3,301 棟   | 3,107 棟   |
| 集合型居住誘導区域<br>(複合型高度利用市街地) | 戸建住宅     | 41,180 棟  | 42,465 棟  | 42,890 棟  |
|                           | 共同住宅     | 29,741 棟  | 30,559 棟  | 31,413 棟  |
|                           | その他(併用等) | 4,841 棟   | 4,420 棟   | 4,071 棟   |

#### ● 戸建住宅の立地箇所(R1~R5)



#### ● 札幌市の世帯数の将来推計

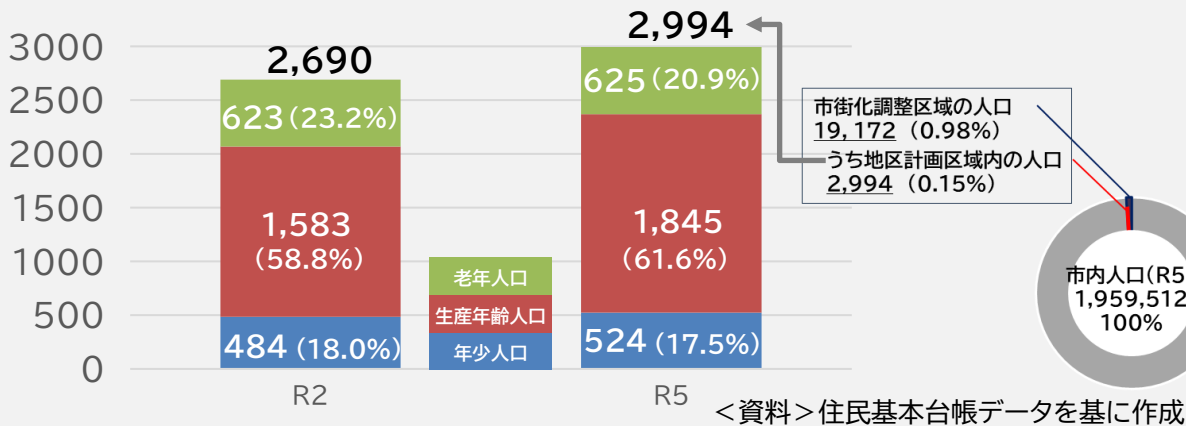


推計の起点となる世帯率は、総務省統計局「令和2年国勢調査」を使用して算出している。

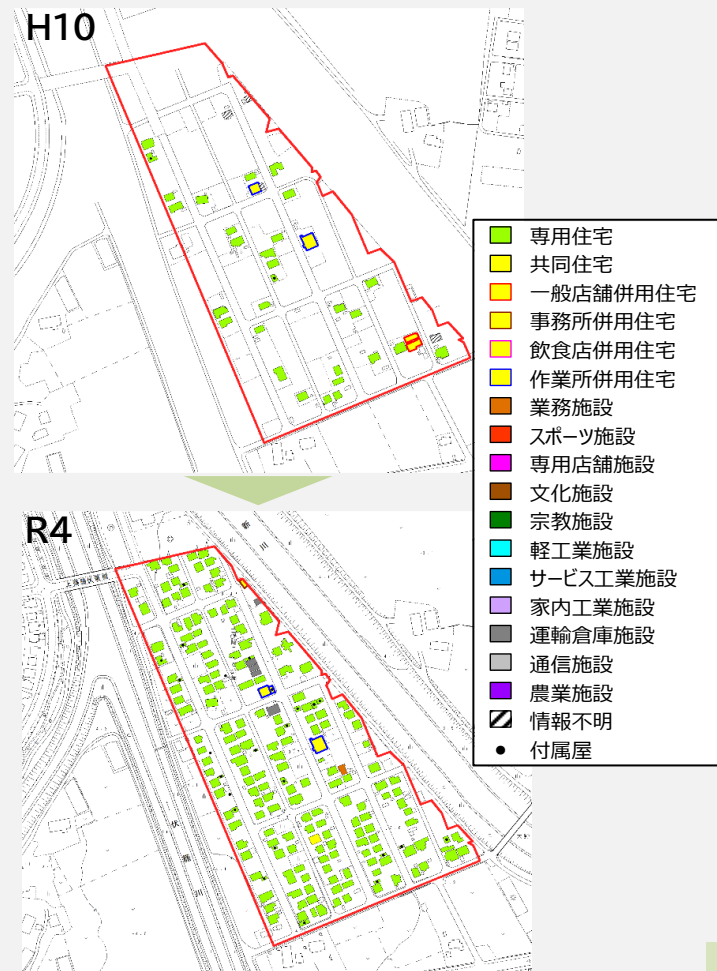
### 市街化調整区域(地区計画区域内)の住宅立地状況

- ・市街化調整区域(地区計画区域内)の人口は近年増加傾向であるが、市内人口との割合で見ると**0.15%**
- ・平成10年に初めて市街化調整区域で地区計画を決定した直後は、平均40棟/年ほど建築され、その後は平均20~30棟/年ほどで推移し、**建物総数は増加傾向にあるが、地区計画区域内の住宅は充足してきている**

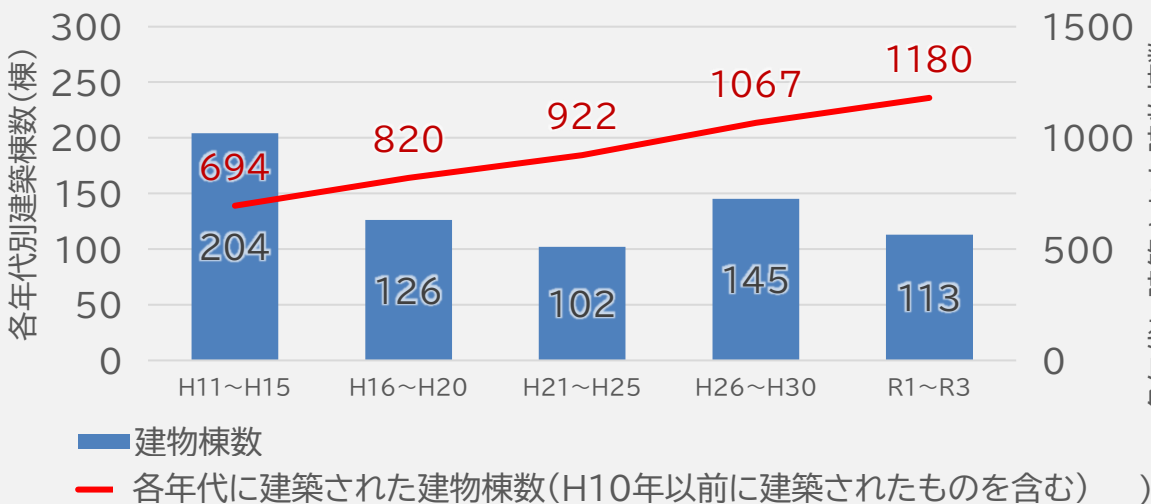
#### ● 市街化調整区域のうち地区計画区域内の人口



#### ● 市街化調整区域の地区計画区域内の建物用途現況 (上篠路小嶋地区)



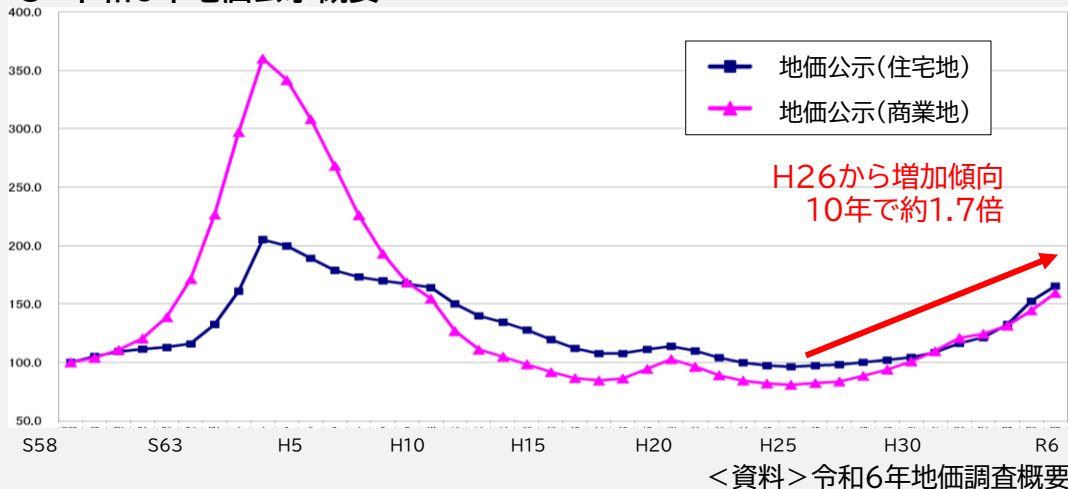
#### ● 市街化調整区域のうち地区計画区域内の建物棟数



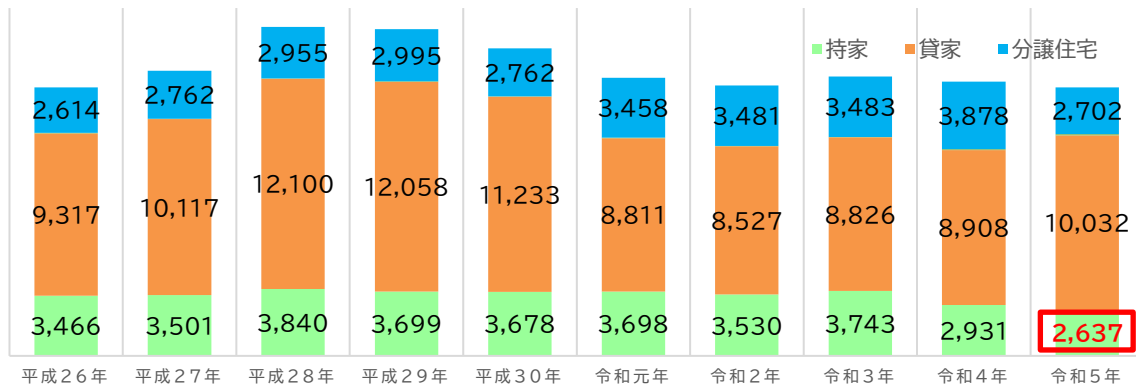
## 地価の推移・新設住宅着工戸数

- 住宅地の地価公示価格は10年で約1.7倍に増加、木造住宅の建築費指数は平成27年比で約1.4倍に増加
- 令和5年の持家の新規着工数は過去10年で最も低く、1棟当たりの延床面積も減少傾向
- 物価高騰が建築動向に大きな影響を与えていることが予想できる

### 令和6年地価公示概要

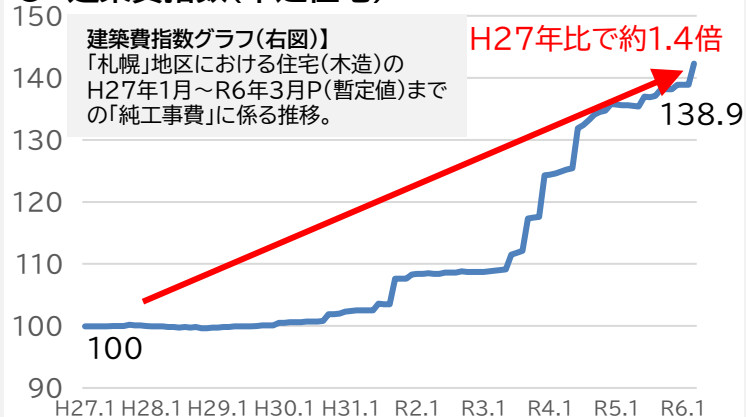


### 札幌市の新設住宅着工戸数



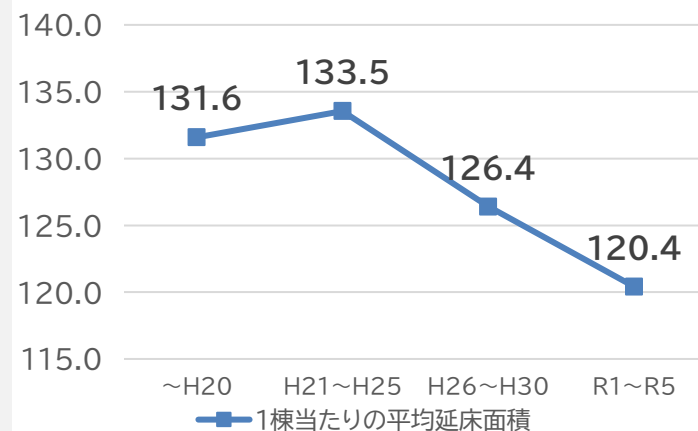
<資料:建築着工統計調査>

### 建築費指数(木造住宅)



<資料> 一般財団法人建設物価調査会 建設物価建築費指数

### 戸建住宅の平均延床面積(m<sup>2</sup>)



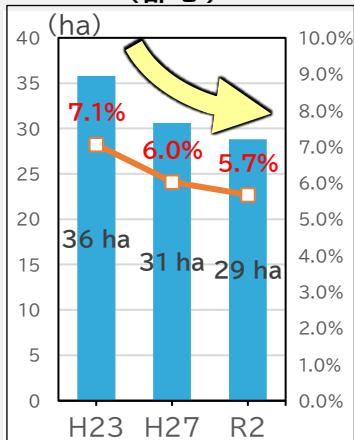
### 低未利用地の状況

・低未利用地は**全市的に減少傾向**であり、特に**郊外住宅地における減少量、減少率が大きく、土地の活用が進んでいる状況**。

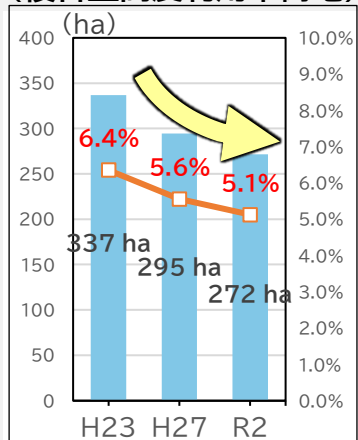
#### ● 市街地区分ごとの低未利用地の推移

集合型居住誘導区域

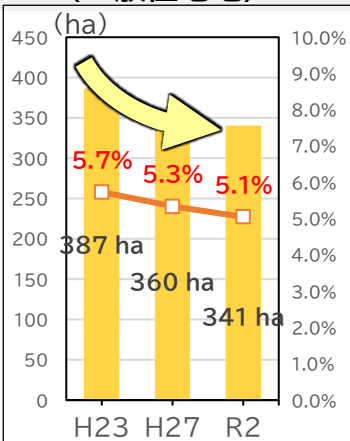
(都心)



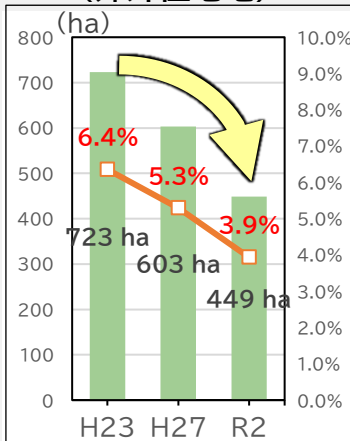
(複合型高度利用市街地)



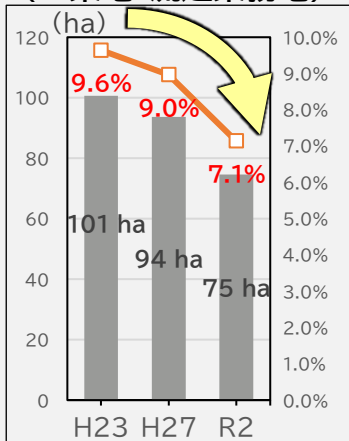
(一般住宅地)



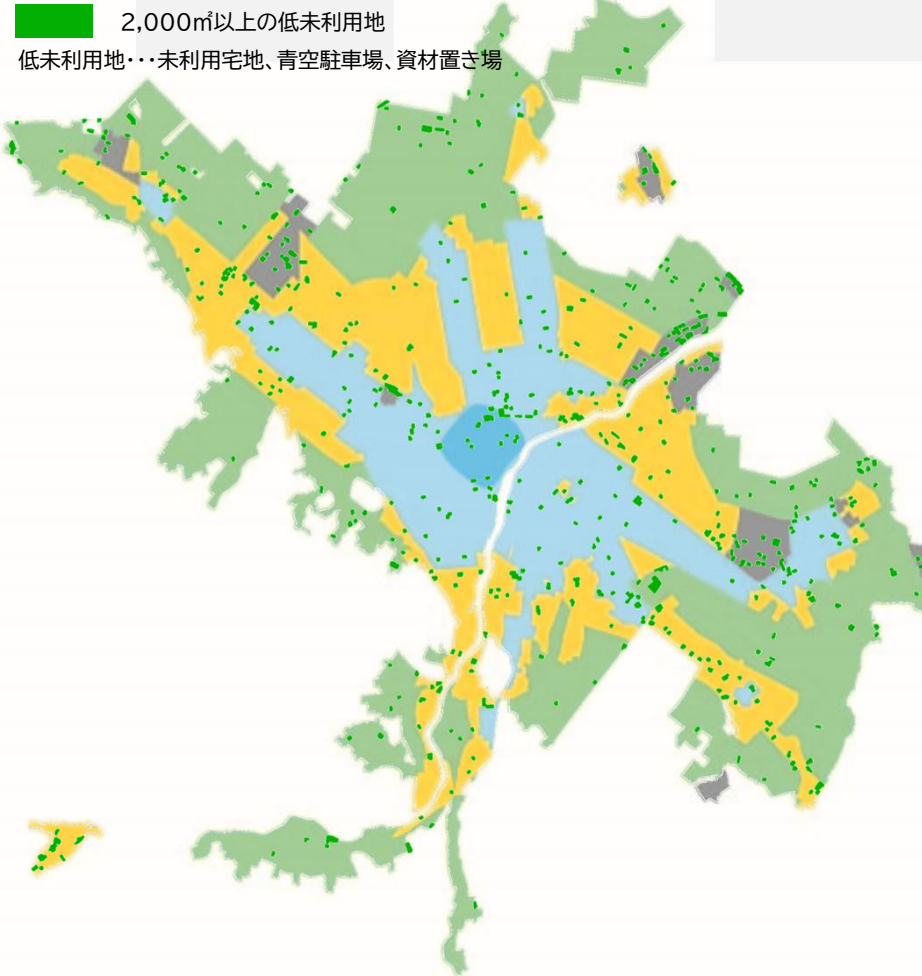
(郊外住宅地)



(工業地・流通業務地)



#### ● 2,000㎡以上の低未利用地の分布





## 工業地・流通業務地の土地利用状況

- ・市街化区域内の工業系土地利用の面積は増加傾向にあるが、棟数は減少傾向にあり、施設の大型化など建築動向に変化
- ・工業地・流通業務地は、工業施設などの新築や建替の増加に伴い、低未利用地が大きく減少
- ・工業系施設の老朽化の進行などにより、今後建替えに伴い多くの敷地が必要となる可能性もあり、移転や建替に伴う工業系用地の不足が懸念

### ● 工業系土地利用の床面積の推移(市街化区域内)

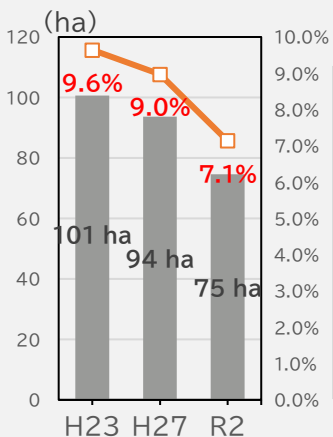
<工業系土地利用の延床面積の推移>  
(千㎡)

| 大分類 | 中分類    | 平成24年 | 令和4年  | H24-R4比 |
|-----|--------|-------|-------|---------|
| 工業系 | 工業施設   | 2,447 | 2,416 | 98.7%   |
|     | 都市運営施設 | 4,759 | 4,953 | 104.1%  |
|     | 小計     | 7,205 | 7,369 | 102.3%  |

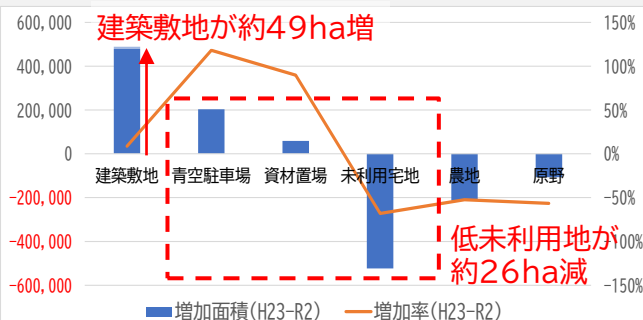
<工業系土地利用の棟数の推移>  
(棟)

| 大分類 | 中分類    | 平成24年 | 令和4年  | H24-R4比 |
|-----|--------|-------|-------|---------|
| 工業系 | 工業施設   | 2,530 | 2,280 | 90.1%   |
|     | 都市運営施設 | 5,020 | 4,680 | 93.1%   |
|     | 小計     | 7,550 | 6,960 | 92.1%   |

### ● 土地利用動向(H23-R2)

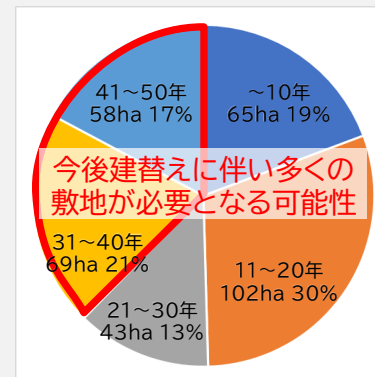
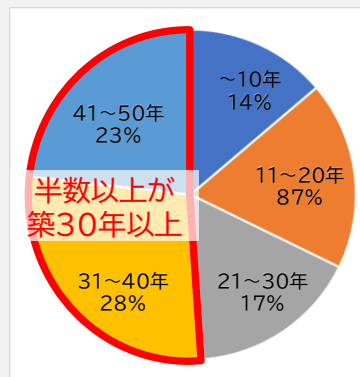


<低未利用地の推移>  
(工業地・流通業務地)

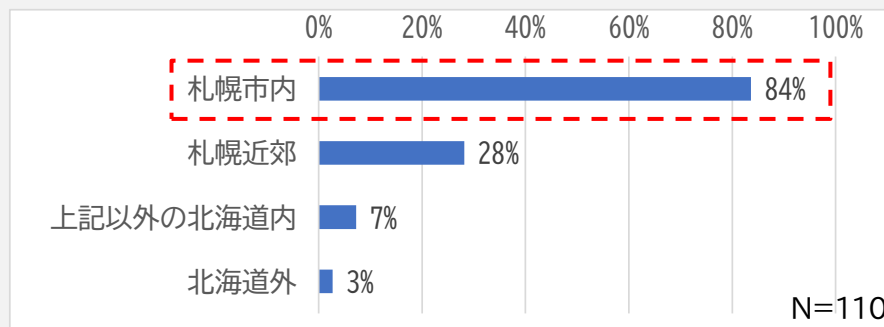


<土地利用動向(工業地・流通業務地)>

### ● 工業系施設の建築経過年数(R2、工業地・流通業務地)



### ● 市内事業者が工場等の新設・増設・移転計画を検討するエリア



製造業、道路貨物運送業、倉庫業、卸売業のうち、市内に本社又は工場等を有する約2000社に対してアンケートを実施し、工場等の新設・増設・移転計画がある、又は中長期的に検討する可能性があるとして回答した110社を対象

<資料:札幌市企業立地・移転動向調査(R3)>

### 昨今の状況のまとめと対応

### 論点①

#### 人口の推移・住宅立地動向

- ・令和22年時点の**将来推計人口は約187万人と、令和2年からは約10万人減少する見込みであり、郊外住宅地においても1割程度の減少にとどまっている**
- ・戸建住宅は増加し続けており、近年も市内全域に建築されている。また、世帯数は令和12年頃を目安に増加を続け、令和22年は令和2年と同水準であり、**今後数年は住宅総数は増加することが想定される**

#### 建築・土地利用動向

- ・地価の上昇、建築費の高騰により、**居住地選択の余地が少なくなっている**
- ・低未利用の土地の活用が進んでおり、**全市的に低未利用地は減少**
- ・**工業系施設は**昨今大型化するなどの傾向があり、今後、建替え更新を行う場合に**移転や建替に伴う工業系用地の不足が懸念される**

#### 2次マス

- ・市街地の範囲は現状の市街化区域内とすることを基本
- ・住まいの多様性が確保された札幌らしいライフスタイルの実現
- ・人口減少が進む中でも生活利便性や交通利便性を確保

#### 2次ビジョン まちづくりの基本目標

- ・強みを生かした産業が北海道の経済をけん引しているまち
- ・コンパクトで人にやさしい快適なまち
- ・世界を引き付ける魅力と活力あふれるまち

- ・概ね20年後の各市街地の状況を踏まえ、これまで築いてきたコンパクトな都市空間を維持・活用し、人口減少や社会情勢の変化等に対応しながら**持続可能な都市の形成が必要**
- ・多様な住まい方を実現できることは、本市の大きな特徴の一つであり、引き続き誰もが**多様なライフスタイルを実現できる都市の形成が必要**
- ・人口減少社会における都市の成長に向けて、産業や観光、文化芸術、スポーツ等の機能の集積等により**魅力や活力あふれる都市の形成が必要**

### 人口規模に応じた市街地の範囲の変更はしないことを基本(今後20年間)

#### ■ 将来の市街地の範囲についての考え方

- ・2040年代の郊外住宅地においては、人口密度の減少に伴う課題等が顕在化する地域も想定される
- ・今後、全市的な人口減少対策はもとより、地域特性を踏まえた生活・コミュニティに関する施策等を図っても課題解決が困難な場合は、適正な市街地のあり方について検討することが必要

- 1 第1回検討部会の振り返り及び本日の議題
- 2 市街地の範囲
- 3 住宅市街地の将来像、取組の方向性イメージ**
- 4 地域交流拠点の将来像、取組の方向性イメージ

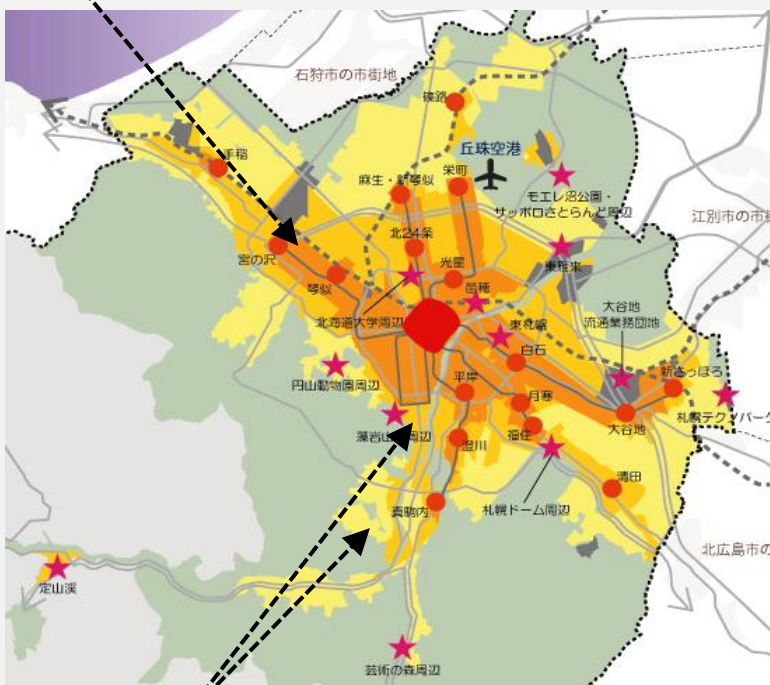
### 「第2次札幌市都市計画マスタープラン」における住宅市街地の基本方針と区分

・本市では、住宅市街地を「複合型高度利用市街地」、「一般住宅地」、「郊外住宅地」の3つに区分し、各区分に応じて基本方針等を定め、都市づくりの取組を進めてきた。

#### 住宅市街地の基本方針

多様なライフスタイルを支えるとともに、交通基盤の体系と対応した秩序ある土地利用を誘導する観点から、住宅市街地の区分を定め、各区分に応じた居住環境の魅力向上や生活利便性の確保を図ります。(本書 p.57)

利便性が高く魅力ある  
複合型高度利用市街地の実現



地域特性に応じた一般住宅地・  
郊外住宅地の居住環境の維持・向上

#### 【住宅市街地の区分毎の基本方針】

##### 複合型高度利用市街地

概ね環状通の内側と地下鉄の沿線、  
地域交流拠点に位置付けられている  
JR駅などの周辺

集合型の居住機能と多様な生活  
利便機能が集積し、良好な都市景  
観やオープンスペースを有する住  
宅市街地の形成を目指します。

##### 一般住宅地

複合型高度利用市街地、郊外住宅地、  
工業地・流通業務地以外の地域

戸建住宅や集合住宅などの多様  
な居住機能や生活利便機能が、相  
互の調和を保ちながら維持され  
る住宅地の形成を目指します。

##### 郊外住宅地

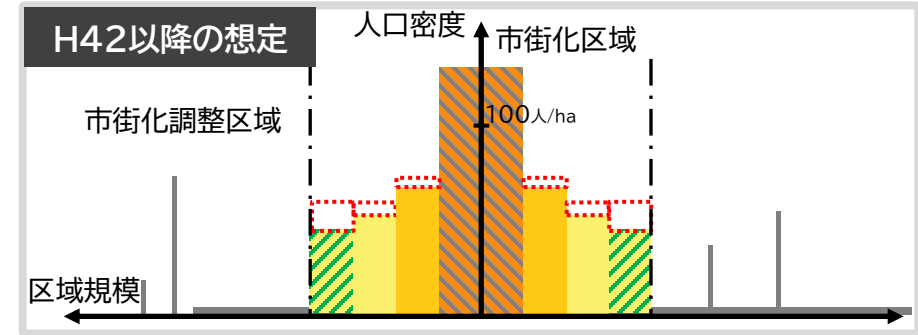
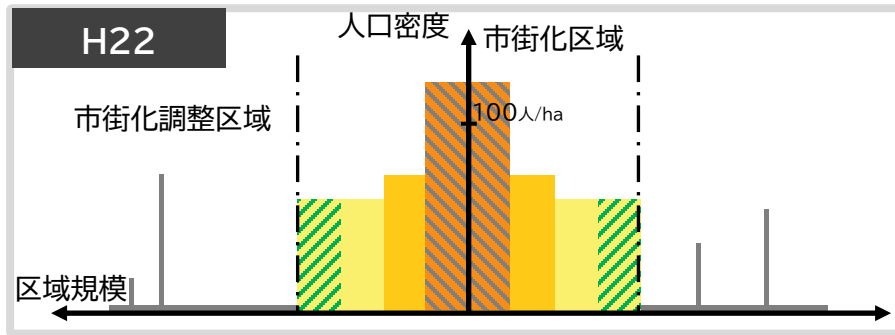
札幌市住区整備基本計画などに基  
づき、低層住宅地を主として計画的  
に整備してきた地域

戸建住宅を主体としながらも一  
定の生活利便施設を有し、地域コ  
ミュニティが持続できる住宅地の  
形成を目指します。



### 「立地適正化計画(現行)」における「持続可能な居住環境形成エリア」の考え方

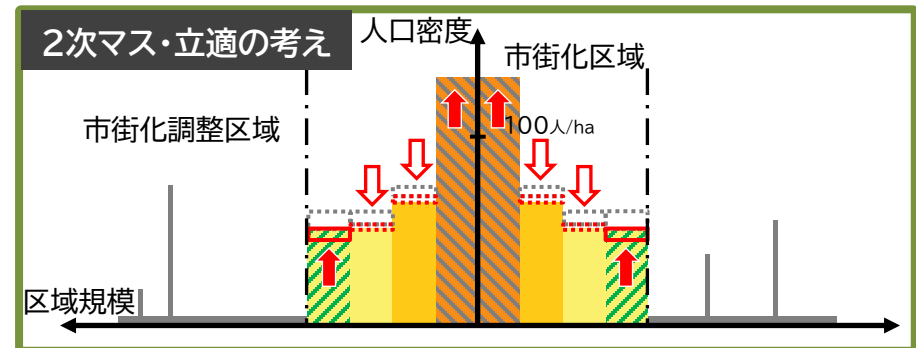
- 立地適正化計画では、開発時期の古い郊外住宅地において、より速い速度で人口減少が進むことが懸念されることから、「持続可能な居住環境形成エリア」を設定



### 2次マス・立適のねらい

- 地下鉄駅周辺ですでに都市機能がある程度集積している複合型高度利用市街地は、後背圏の生活利便性の確保という役割も担っているため、人口が減少すれば、都市機能が低下し、後背圏の利便性をも低下させることが懸念されることから、その地域の人口分布の偏在を是正しつつ、人口密度の維持・増加を図る
- 多様なライフスタイルを支える郊外住宅地において、「持続可能な居住環境形成エリア」では、多様な世代の流入を促し、持続的なコミュニティの形成や生活利便性・交通利便性の確保により良好な居住環境の形成を図る

- 凡例
- 複合型高度利用市街地
  - 集合型居住誘導区域
  - 一般住宅地
  - 郊外住宅地
  - 持続可能な居住環境形成エリア
  - ↑ 人口密度の維持に向けた本市の取組
  - ↓ 人口密度の低下
  - 人口密度の維持を図る部分
  - 人口密度の低下が予想される部分



## 将来像の設定に向けた重要なポイントの抽出

・住宅市街地の将来像を設定するにあたり、住宅市街地の区分毎に進めてきた都市づくりや現状を踏まえて、今後の住宅市街地の都市づくりにおける重要なポイントを抽出

| 区分         | 2次ビジョンにおける目指す姿                     | これまでの取組と現状                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 今後の住宅市街地の都市づくりにおける重要なポイント                                                                                                             |
|------------|------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 複合型高度利用市街地 | 集合型の居住機能と多様な生活利便機能が集積              | <p>【これまでの取組】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>用途地域見直しによる居住地としての魅力向上</li> <li>集合型の居住の誘導 など</li> </ul> <p>【現状】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 人口の集積、人口密度の偏在が改善傾向</li> <li>✓ 生活利便性と交通利便性が高い住宅市街地</li> <li>✓ 魅力的な景観やオープンスペースの創出などにより居住環境の質の向上が求められている など</li> </ul>                | <p><b>集合型の居住機能を集積</b></p> <p>都市空間の質を高める魅力的な景観やオープンスペース、みどり等の取組の推進</p> <p>建築物の脱炭素化の推進</p> <p>人や都市機能を守る防災都市づくりの推進</p>                   |
| 一般住宅地      | 多様な居住機能と生活利便機能が調和を保って立地            | <p>【これまでの取組】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>まちの価値を高めるルールづくりの推進 など</li> </ul> <p>【現状】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 集合住宅や戸建住宅の立地</li> <li>✓ 人口減少に伴う生活利便施設の減少が予想</li> <li>✓ JRや主要なバス路線周辺などで交通利便性を有する など</li> </ul>                                                            | <p><b>多様な居住が調和した市街地の形成</b></p> <p>人口密度に応じた生活利便性の確保</p> <p>生活に必要な移動手段の確保</p> <p>良質な住宅ストックの形成</p> <p>身近なみどりの活用</p> <p>地域に応じた防災の取組</p>   |
| 郊外住宅地      | 地域特性に応じた生活利便機能が確保されたゆとりある良好な住環境が維持 | <p>【これまでの取組】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>用途地域見直しによる地域コミュニティ形成</li> <li>面的な公共交通ネットワークの維持に向けた取組</li> </ul> <p>【現状】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ ゆとりのある住宅地の形成</li> <li>✓ 人口減少に伴う生活利便施設の減少が予想</li> <li>✓ 計画的に公園が配置され、まとまった自然と近接</li> <li>✓ 路線バスの減便に伴う交通利便性の低下 など</li> </ul> | <p><b>若年層を受け入れるゆとりある居住環境</b></p> <p>人口密度に応じた生活利便性の確保</p> <p>生活に必要な移動手段の確保</p> <p>良質な住宅ストックの形成</p> <p>身近なみどりの活用</p> <p>地域に応じた防災の取組</p> |

## 論点②

### 「次期都市計画マスタープラン」における住宅市街地の将来像イメージ

今後の住宅市街地の都市づくりにおける重要なポイントを踏まえ、住宅市街地の区分ごとに将来像をイメージ

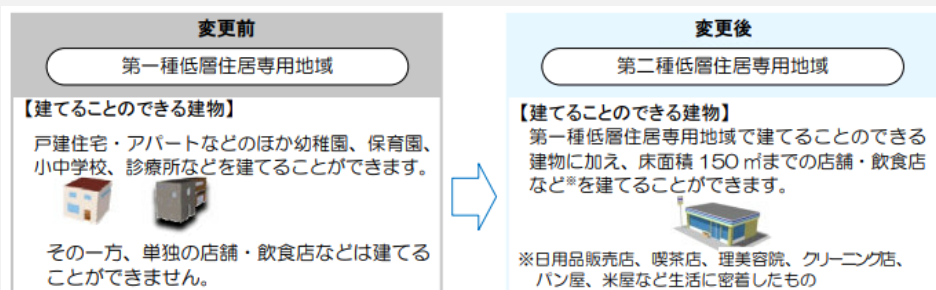
| 区分         | 今後の住宅市街地の都市づくりにおける重要なポイント                                                                                                                                                           | 将来像イメージ                                                                                                                          |
|------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 複合型高度利用市街地 | <ul style="list-style-type: none"> <li>集合型の居住機能を集積</li> <li>都市空間の質を高める魅力的な景観やオープンスペース、みどり等の取組の推進</li> <li>建築物の脱炭素化の推進</li> <li>人や都市機能を守る防災都市づくりの推進</li> </ul>                       | <p><b>質の高い空間が広がる快適なまち</b></p> <p>人口減少下においても高い居住密度に支えられた生活利便機能が集積し、良好な景観やオープンスペースの創出、歩きたくなる空間の整備、みどりの確保などによる質の高い都市空間が形成されています</p> |
| 一般住宅地      | <ul style="list-style-type: none"> <li>多様な居住が調和した市街地の形成</li> <li>人口密度に応じた生活利便性の確保</li> <li>生活に必要な移動手段の確保</li> <li>良質な住宅ストックの形成</li> <li>身近なみどりの活用</li> <li>地域に応じた防災の取組</li> </ul>   | <p><b>地域の動向に対応した住みやすいまち</b></p> <p>戸建住宅や集合住宅などの多様な居住機能や生活利便機能など、地域のニーズに応じた柔軟な土地利用が進み、調和の保たれた居住環境が形成されています</p>                    |
| 郊外住宅地      | <ul style="list-style-type: none"> <li>若年層を受け入れるゆとりある居住環境</li> <li>人口密度に応じた生活利便性の確保</li> <li>生活に必要な移動手段の確保</li> <li>良質な住宅ストックの形成</li> <li>身近なみどりの活用</li> <li>地域に応じた防災の取組</li> </ul> | <p><b>充実した暮らしを実現するまち</b></p> <p>ゆとりある空間を活かした、充実した子育てやコミュニティ活動などが実現できる良好な居住環境が形成されています</p>                                        |

## 住宅市街地に関する昨今の情勢

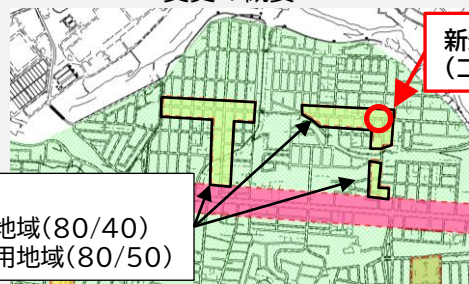
- 生活利便施設の維持に向けた用途地域の全市見直し等を実施し、一部で施設が立地
- 一方で、既成市街地における用途規制の緩和は、土地利用転換までに一定程度期間を要することから、住宅市街地の課題解決に向けては、用途地域等の全市的な見直しに加え、大規模な土地利用転換などの機会を活かした適切な誘導が必要

### 用途地域等の全市見直し

- 平成24年には、生活利便性の確保を目的とした用途地域の見直しを行い、一部の地域でコンビニが立地し、徒歩圏カバー率が拡大する事例がみられた
- 一方で、土地利用転換には一定程度期間を要するため、引き続き状況を注視する必要



<変更の概要>



新規立地店舗  
(コンビニエンスストア)

変更区域:  
第一種低層住居専用地域(80/40)  
⇒第二種低層住居専用地域(80/50)

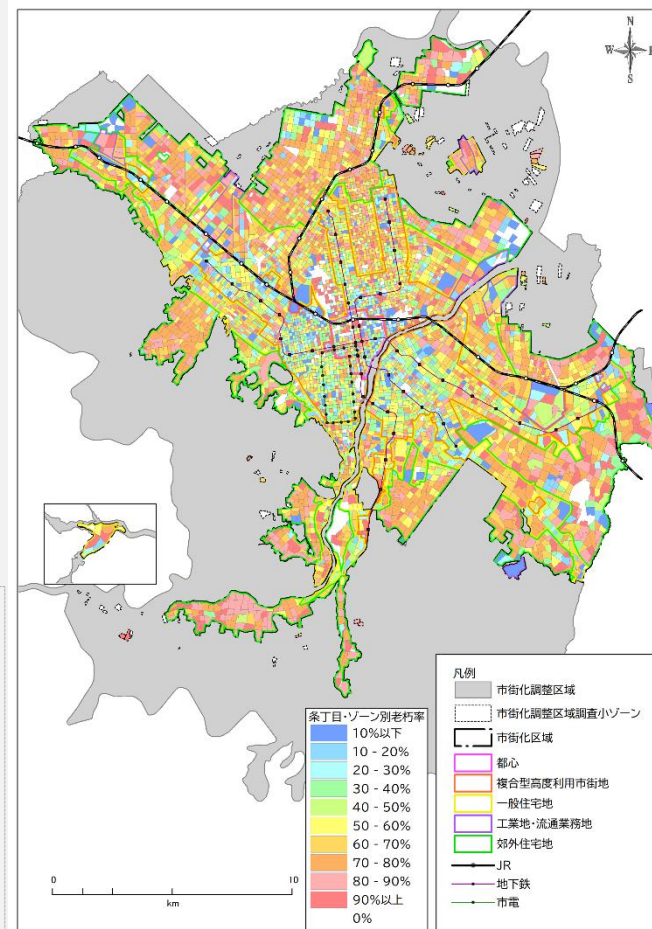
<施設の立地事例>

### 老朽化率

- 特に郊外部において、老朽化率が高く、今後多くの建物が建替え更新の時期を迎えることが予想される。

※老朽化率

区域内にある建築物のうち、木造・準耐火構造は築20年、耐火構造は築35年以上経過した建築物の割合



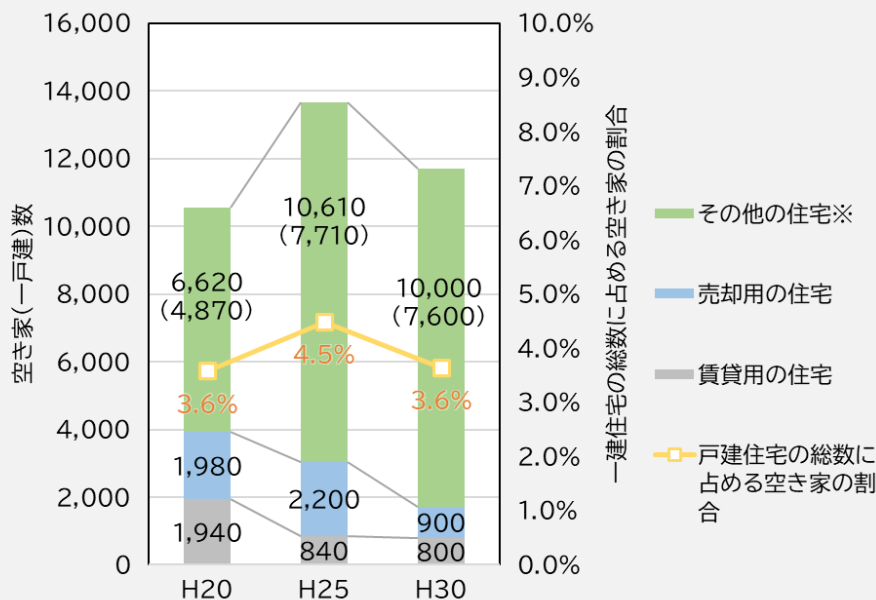


## 住宅市街地に関する昨今の情勢

- ・本市の総住宅数(共同住宅の住戸含む)に占める空き家・空室の割合は平成30年で11.9%。戸建住宅では3.6%。
- ・戸建住宅の1棟当たりの延床面積は、近年減少傾向
- ・今後は、空き家数も増加することが予想され、子育てなどにも配慮した規模で建築されている**良好な既存ストックの活用**なども考えられる

### 空き家の状況

- ・長期不在等の空き家はこの10年で増加傾向
- ・賃貸・売却物件はこの10年で減少傾向

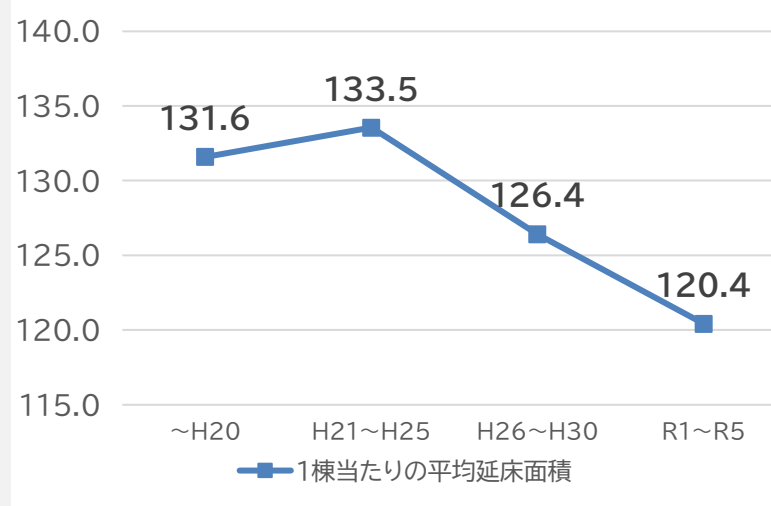


※売却、賃貸用等以外の方が住んでいない住宅  
カッコ内は、その他の住宅のうち腐朽・破損なしの住宅数

<資料> H20,25,30年住宅・土地統計調査結果(総務省統計局)

### 戸建住宅の延床面積の動向

建築年数ごとの戸建住宅の延床面積の平均(㎡)



参考 子育てに配慮した住宅の広さ

| 世帯人数  | 2人  | 3人   | 4人   |
|-------|-----|------|------|
| 住宅の広さ | 75㎡ | 100㎡ | 125㎡ |

<資料> 子育てに配慮した住宅と居住環境に関するガイドライン(案)  
H30年 国土交通省 国土技術政策総合研究所

## 住宅市街地に関する昨今の情勢

- ・路線バスは、全国的に運転手不足が進行する中、札幌市においても、減便や路線廃止などが既に実施されており、**持続可能な公共交通ネットワークをどう構築していくかが課題**
- ・**持続可能な公共交通ネットワーク構築の取組と連携した住宅市街地の都市づくり**の検討が必要

## 持続可能な公共交通ネットワーク構築に向けた体系の在り方

### 面的なネットワークの維持

- ・各交通機関の役割分担を再確認した上で、札幌市における面的な公共交通ネットワークを維持します。
- ・特にバス路線に対し、基準に則り、必要に応じた経費補助を行いながら、路線の維持に努めます。

#### ■面的な公共交通ネットワーク



### バス路線再編による運行の効率化

#### バス運転手不足に対応するため

- ・運行経路や需要の大きさに配慮しながら、都心へ向かう便を地下鉄駅止まりにするフィーダー化や、一定の基準による路線集約等を図ります。
- ・利便性や需要と供給を考慮したダイヤや便数の検討や、わかりやすいダイヤの設定に努めます。

#### ■フィーダー化のイメージ



#### ■集約のイメージ

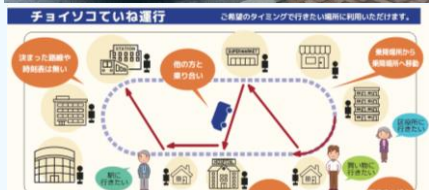


### 地域特性に応じた代替交通の導入

やむを得ない路線廃止により基準に沿った面的ネットワークが維持できなくなる場合

札幌市が主体となり、生活の足を確保できるよう地域特性に応じた代替交通の導入を検討します。

#### ■導入事例:チョイソコていね実証実験



### 地域と取り組む移動手段の確保

既存の公共交通では対応が困難な地域内の移動ニーズがある場合

地域住民が中心となり、新たに交通手段を導入する取組(地域交通)に対し、行政や運行事業者がサポートする三者協働の仕組みを構築します

※ 小型車両を使用して、不特定の方が乗り合っており有償で運行するものを基本とする

#### ■三者協働による導入イメージ



#### 今後の住宅市街地における取組において重視すべき視点と取組の方向性

##### 重視すべき視点

複合型

一般

郊外

・人口密度に応じた生活利便施設の確保(地域に応じた生活利便性の確保)

複合型

一般

郊外

・安全・安心な住宅地の形成

複合型

一般

・人口減少下における居住機能の適切な誘導

一般

郊外

・生活に必要な移動手段の確保

一般

郊外

・空き家、空地の発生

##### 強化する取組の方向性

#### ①立地適正化計画の推進

(例)・適切な居住機能及び都市機能の誘導  
・土地利用計画制度と連携した誘導 など

#### ②良好な居住環境の形成

(例)・土地利用転換を捉えた誘導、再編  
・社会情勢の変化を踏まえた土地利用計画制度の柔軟な運用  
・建替に合わせた脱炭素化の推進など

#### ③土地及び既存ストックの有効活用

(例)・ゆとりある住環境の住宅ストックの活用・流通の促進  
・低未利用地の活用による土地の有効利用 など

#### ④面的な公共交通ネットワークの維持

(例)・バス路線再編による運行効率化  
・地域特性に応じた代替交通の導入 など

#### ⑤歩きたくなる空間の形成

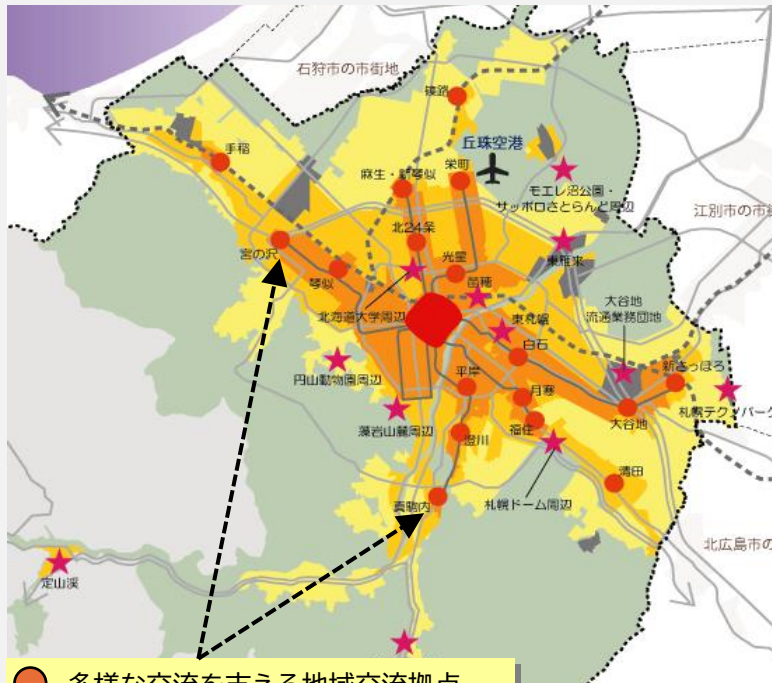
(例)・公園の再整備などによる居心地のよい滞留空間の形成  
・高齢者や子どもにとっても安全・安心で歩きたくなる空間の形成 など

- 1 第1回検討部会の振り返り及び本日の議題
- 2 市街地の範囲
- 3 住宅市街地の将来像、取組の方向性イメージ
- 4 地域交流拠点の将来像、取組の方向性イメージ**



### 「第2次札幌市都市計画マスタープラン」における地域交流拠点の基本方針

・地域交流拠点では、多様な都市機能の集積や居住機能の集積、にぎわいや交流が生まれる場の創出を目指し取組を進めており、地域交流拠点を分類して方向性を示している。



#### 【地域交流拠点の基本方針】

##### 地域交流拠点

交通結節点である主要な地下鉄・JR駅の周辺で、都市基盤の整備状況や機能集積の現況・動向などから、地域の生活を支える拠点としての役割を担う地域のほか、区役所を中心に生活利便機能が集積するなどして区の拠点としての役割を担う地域

区役所などの公共機能や、商業・業務・医療・福祉などの多様な都市機能の集積を図るとともに、これらの都市機能を身近に利用することができるよう、居住機能の集積を促進します。また、にぎわいや交流が生まれる場を創出します。

#### 【地域交流拠点の分類】

先行的に取り組む地域交流拠点

新さっぽろ、真駒内、篠路、清田

地域の動向の変化に応じてまちづくりを進める拠点

琴似、白石、北24条、光星、月寒

後背圏を支えるための取組を進める拠点

麻生・新琴似、栄町、福住

まちづくりの機運を高めていく拠点

宮の沢、手稲、大谷地、平岸、澄川

### 「第2次札幌市都市計画マスタープラン」における取組(先行的に取り組む拠点)

・先行的に取り組む地域交流拠点については、**公共用地の活用や公共事業の実施等を通して、都市機能の集積や魅力の向上に向けた取組を推進**

#### 新さっぽろ

- ・「新さっぽろ駅周辺地区まちづくり計画」の策定(平成27年)
- ・新さっぽろ駅周辺地区G・I街区公募提案型売却(平成29年)
- ・G街区完成(令和3年)
- ・I街区完成(令和5年)



#### 篠路

- ・鉄道高架事業、土地区画整理事業、周辺道路整備に係る都市施設及び市街地開発事業の都市計画を決定(平成30年決定、令和2年変更)
  - ・「篠路駅周辺地区まちづくり計画」(令和5年)
- ⇒将来を見据えた篠路駅東口駅前街区と市有地の利活用及び地域主体のまちづくり活動の方向性を提示



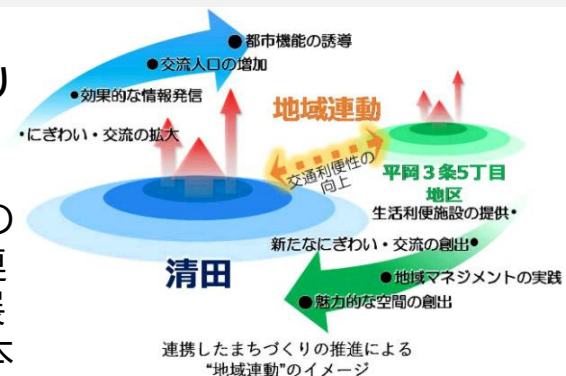
#### 真駒内

- ・「真駒内駅前地区まちづくり計画」(令和5年)
- ⇒南区全体の拠点として真駒内駅前地区を再生するため、土地利用の再編の方向性を具体化



#### 清田

- ・「地域交流拠点清田の拠点機能向上に向けた官民連携によるまちづくりの基本的な考え方」(令和3年)
- ⇒地域交流拠点としての機能向上に向け、官民連携によるまちづくりを展開するにあたっての基本的な考え方を提示





### 「第2次札幌市都市計画マスタープラン」における取組

- ・地域交流拠点では、原則商業系用途地域を指定し、多様な都市機能の集積を誘導しており、令和元年には用途地域等の見直しを行い、徒歩圏における建物用途の多様性を高めるなどの取組を行ってきた
- ・さらに地域性や地域特有の課題等を踏まえ緩和型の地区計画を決定し、土地利用を誘導

### 地域交流拠点における土地利用計画制度の運用

①地域交流拠点では、原則商業系の用途地域を指定し、多様な土地利用を誘導

②更に多様な用途の促進を図るため用途地域等の全市見直し等を実施

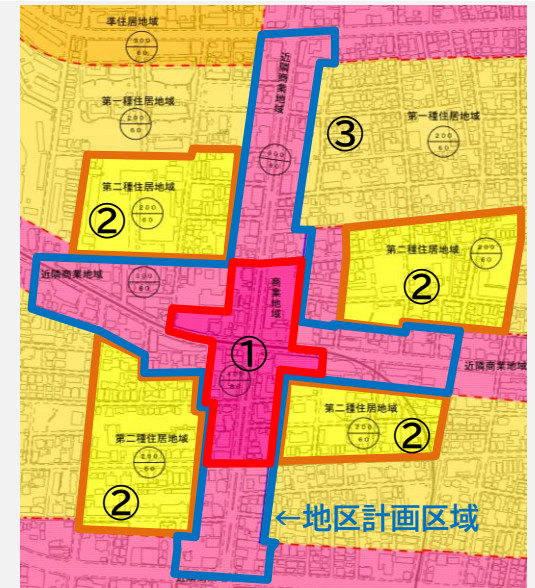
≪事例：令和元年用途地域等全市見直し≫

- ・徒歩圏における建物用途の多様性を高め、拠点としての機能の向上を図るため、用途地域を「第二種住居地域」に緩和

③地域性や地域特有の課題等を踏まえ、様々な手法を活用し、地域に適した誘導を実施

≪事例：平岸駅周辺地区地区計画≫

- ・地域の建物の老朽化の現状や日中や夜間のにぎわい、店舗や利便施設の不足等の課題に対応するため、地区計画を決定



<平岸駅周辺地区>

### 移動の円滑化(琴似)

- ・バリアフリールート of 更なる充実に向け、地下鉄のエレベーターの増設



### 空間活用によるにぎわい創出



- ・地域の資源、特徴を活かしながら、宮の沢駅周辺の魅力向上に向けたまちづくりを推進

## 地域交流拠点毎の特徴

- ①始発駅などの外側に位置する拠点は、後背圏の人口比率が高いところが多く、後背圏を支えるうえでも特に機能集積が重要となるなど、**拠点毎に人口や利用者の構成等に特徴がある**
- ②拠点では**土地利用計画制度の運用等により、それぞれの特徴に応じた規模や用途の建物の建築が進んでいる**
- ③**住居系や医療系の床面積が増加する一方、地域によっては商業系や業務系が減少**

### (1)人口・人流・用途別床面積(800m圏内)

| 区       | 拠点名      | ① 人口       |             |            |             |                | 居住地分類別来訪者数(人流) |             |              | ② ③ 容積率    |             |           | 住居系床面積   |             | 商業系床面積   |             | 業務系床面積   |             | 医療福祉系床面積 |             | 公共系床面積   |             |
|---------|----------|------------|-------------|------------|-------------|----------------|----------------|-------------|--------------|------------|-------------|-----------|----------|-------------|----------|-------------|----------|-------------|----------|-------------|----------|-------------|
|         |          | 拠点         |             | 後背圏(拠点含む)  |             | 後背圏人口<br>/拠点人口 | 居住者<br>(千人)    | 来街者<br>(千人) | 市外から<br>(千人) | 平均 %<br>R4 | H24-R4<br>比 | 充足率<br>R4 | 千㎡<br>R4 | H24-R4<br>比 | 千㎡<br>R4 | H24-R4<br>比 | 千㎡<br>R4 | H24-R4<br>比 | 千㎡<br>R4 | H24-R4<br>比 | 千㎡<br>R4 | H24-R4<br>比 |
|         |          | R2<br>(千人) | H22-R2<br>比 | R2<br>(千人) | H22-R2<br>比 |                |                |             |              |            |             |           |          |             |          |             |          |             |          |             |          |             |
| 始発駅・外縁部 | 厚 新さっぽろ  | 16.7       | 100%        | 137.5      | 99%         | 8.24           | 14.2           | 32.3        | 7.4          | 133.9%     | 112%        | 53.6%     | 860      | 109%        | 321      | 104%        | 51       | 71%         | 111      | 236%        | 78       | 132%        |
|         | 南 真駒内    | 9.4        | 86%         | 112.9      | 95%         | 12.03          | 6.8            | 7.3         | 0.5          | 91.7%      | 104%        | 53.9%     | 512      | 101%        | 13       | 93%         | 2        | 200%        | 32       | 100%        | 58       | 126%        |
|         | 清 清田     | 10.6       | 95%         | 112.4      | 97%         | 10.65          | 8.6            | 13.1        | 1.8          | 75.0%      | 101%        | 37.5%     | 468      | 105%        | 83       | 102%        | 36       | 106%        | 57       | 119%        | 24       | 92%         |
|         | 北 篠路     | 14.5       | 96%         | 82.7       | 101%        | 5.72           | 11.2           | 9.9         | 1.1          | 64.2%      | 104%        | 46.6%     | 612      | 107%        | 54       | 86%         | 21       | 96%         | 48       | 240%        | 17       | 106%        |
|         | 北 麻生・新琴似 | 32.7       | 102%        | 137.1      | 100%        | 4.19           | 29.4           | 26.6        | 3.2          | 110.0%     | 105%        | 57.7%     | 1,541    | 108%        | 172      | 88%         | 85       | 115%        | 59       | 111%        | 42       | 105%        |
|         | 西 宮の沢    | 24.4       | 112%        | 111.3      | 102%        | 4.57           | 17.7           | 28.9        | 3.8          | 115.3%     | 111%        | 54.5%     | 1,111    | 116%        | 199      | 99%         | 49       | 94%         | 98       | 182%        | 45       | 113%        |
|         | 東 栄町     | 21.5       | 105%        | 48.2       | 100%        | 2.24           | 14.6           | 12.1        | 1.0          | 98.1%      | 106%        | 49.9%     | 956      | 110%        | 94       | 99%         | 40       | 98%         | 43       | 187%        | 42       | 100%        |
|         | 豊 福住     | 18.8       | 108%        | 37.1       | 100%        | 1.97           | 13.6           | 13.9        | 1.5          | 111.3%     | 107%        | 50.7%     | 886      | 111%        | 105      | 95%         | 49       | 114%        | 64       | 142%        | 44       | 126%        |
|         | 手 手稲     | 18         | 107%        | 111.3      | 101%        | 6.17           | 12.6           | 19.4        | 2.9          | 85.9%      | 109%        | 46.7%     | 876      | 117%        | 140      | 92%         | 24       | 83%         | 108      | 139%        | 42       | 100%        |
| 中間駅     | 北 北24条   | 27.6       | 110%        | 181.3      | 101%        | 6.57           | 19.8           | 21.9        | 2.1          | 140.8%     | 107%        | 61.1%     | 1,379    | 110%        | 121      | 95%         | 91       | 98%         | 66       | 108%        | 79       | 101%        |
|         | 豊 平岸     | 32.8       | 109%        | 99.0       | 105%        | 3.02           | 25.6           | 21.5        | 1.8          | 143.7%     | 111%        | 61.5%     | 1,562    | 112%        | 98       | 105%        | 89       | 97%         | 88       | 109%        | 98       | 107%        |
|         | 南 澄川     | 24.8       | 104%        | 58.5       | 101%        | 2.36           | 20.0           | 13.8        | 1.2          | 97.3%      | 108%        | 51.3%     | 1,173    | 110%        | 69       | 92%         | 33       | 100%        | 54       | 132%        | 54       | 102%        |
|         | 西 琴似     | 47.1       | 104%        | 129.3      | 101%        | 2.75           | 38.3           | 36.6        | 3.3          | 140.7%     | 109%        | 59.5%     | 2,280    | 116%        | 312      | 82%         | 117      | 103%        | 109      | 119%        | 74       | 103%        |
|         | 白 白石     | 32         | 115%        | 190.0      | 102%        | 5.94           | 25.3           | 18.3        | 1.8          | 141.1%     | 109%        | 61.4%     | 1,469    | 111%        | 86       | 91%         | 100      | 95%         | 92       | 135%        | 51       | 128%        |
|         | 東 光星     | 26.5       | 100%        | 105.5      | 105%        | 3.98           | 20.8           | 18.8        | 2.0          | 125.9%     | 109%        | 52.4%     | 1,221    | 111%        | 114      | 110%        | 70       | 90%         | 66       | 125%        | 134      | 101%        |
|         | 豊 月寒     | 25.1       | 107%        | 38.1       | 103%        | 1.52           | 19.5           | 14.9        | 1.3          | 109.0%     | 108%        | 48.0%     | 1,171    | 112%        | 82       | 91%         | 85       | 101%        | 64       | 168%        | 93       | 105%        |
|         | 厚 大谷地    | 15.8       | 97%         | 34.9       | 97%         | 2.22           | 12.5           | 19.8        | 3.5          | 112.0%     | 95%         | 54.5%     | 810      | 104%        | 149      | 100%        | 42       | 102%        | 79       | 107%        | 94       | 67%         |

## 地域交流拠点毎の特徴

- ④拠点毎に、建物の更新状況や低未利用地等には差があり、**多様な都市づくりの手法が求められる**
- ⑤鉄道乗車人員も多くバス等への乗継拠点となっているため、引き続き**交通結節点としての機能が必要**
- ⑥**高次機能交流拠点**と近接する拠点もあり、**地域交流拠点との連携の在り方について検討が必要**

### (2)土地・建物状況(800m圏内)・交通・高次機能交流拠点

| 区       | 拠点名      | ④ 建物床面積(千㎡) |            | ④ 老朽建物面積(千㎡) |     |                  |     | ④ 低未利用地(箇所) |           |          |       |     | ⑤ 鉄道乗車人員(R4) |        |        |       | バス便数(R5.12) |       | ⑥ 高次機能交流拠点         |
|---------|----------|-------------|------------|--------------|-----|------------------|-----|-------------|-----------|----------|-------|-----|--------------|--------|--------|-------|-------------|-------|--------------------|
|         |          | R4          | 変遷(H24-R4) | R4(S56以前)    |     | 変遷(S56以前,H24-R4) |     | R4          |           |          |       |     | 地下鉄          |        | JR     |       | ターミナル等      | 合計    |                    |
|         |          |             |            | 木造以外         | 木造  | 木造以外             | 木造  | 2000以上      | 1000-2000 | 500-1000 | 500未満 | 計   | R4           | 対前年増減率 | R4     | 増減率   |             |       |                    |
| 始発駅・外縁部 | 厚 新さっぽろ  | 1,538       | 156        | 204          | 33  | -43              | -13 | 26          | 19        | 20       | 24    | 88  | 19,110       | 17.2%  | 12,663 | 14.9% | ●           | 1,354 |                    |
|         | 南 真駒内    | 645         | 15         | 208          | 15  | -12              | -16 | 19          | 5         | 2        | 11    | 37  | 10,641       | 17.1%  |        |       | ●           | 784   | 芸術の森周辺、定山渓、スノーリゾート |
|         | 清 清田     | 737         | 19         | 49           | 84  | -5               | -13 | 88          | 28        | 28       | 39    | 183 |              |        |        |       |             | 365   |                    |
|         | 北 篠路     | 804         | 53         | 30           | 146 | -4               | -35 | 44          | 43        | 29       | 42    | 159 |              |        | 2,546  | 8.9%  |             | -     |                    |
|         | 北 麻生・新琴似 | 1,990       | 91         | 190          | 166 | -28              | -74 | 28          | 37        | 24       | 74    | 162 | 17,897       | 12.9%  | 3,306  | 7.1%  | ●           | 984   |                    |
|         | 西 宮の沢    | 1,621       | 165        | 85           | 113 | -49              | -49 | 61          | 37        | 33       | 45    | 176 | 13,419       | 17.4%  |        |       | ●           | 664   |                    |
|         | 東 栄町     | 1,211       | 101        | 55           | 109 | -7               | -33 | 86          | 15        | 18       | 42    | 161 | 7,432        | 11.0%  |        |       | ●           | 132   | 丘珠空港周辺             |
|         | 豊 福住     | 1,199       | 102        | 117          | 69  | -35              | -25 | 78          | 22        | 27       | 30    | 157 | 13,418       | 20.7%  |        |       | ●           | 606   | 札幌ドーム周辺            |
|         | 手 手稲     | 1,233       | 133        | 57           | 129 | -53              | -42 | 74          | 21        | 16       | 46    | 157 |              |        | 12,593 | 8.9%  | ●           | 436   | スノーリゾート            |
| 中間駅     | 北 北24条   | 1,784       | 124        | 230          | 135 | -15              | -69 | 3           | 10        | 25       | 57    | 95  | 12,847       | 11.3%  |        |       | ●           | 536   | 北海道大学周辺            |
|         | 豊 平岸     | 1,952       | 172        | 245          | 136 | -62              | -58 | 28          | 23        | 25       | 51    | 127 | 7,580        | 10.0%  |        |       |             | 127   |                    |
|         | 南 澄川     | 1,397       | 118        | 203          | 187 | -12              | -53 | 4           | 14        | 22       | 44    | 85  | 8,850        | 13.1%  |        |       |             | 313   |                    |
|         | 西 琴似     | 3,037       | 243        | 413          | 219 | -58              | -95 | 27          | 19        | 47       | 63    | 156 | 13,365       | 10.8%  | 9,501  | 6.3%  | ●           | 257   |                    |
|         | 白 白石     | 1,862       | 167        | 185          | 152 | -31              | -50 | 30          | 23        | 28       | 47    | 128 | 12,828       | 8.6%   |        |       | ●           | 224   |                    |
|         | 東 光星     | 1,635       | 132        | 259          | 138 | -47              | -54 | 25          | 22        | 23       | 50    | 120 | 7,798        | 11.0%  |        |       |             | 195   |                    |
|         | 豊 月寒     | 1,532       | 132        | 153          | 118 | -32              | -50 | 20          | 13        | 20       | 52    | 106 | 8,551        | 10.3%  |        |       | ●           | 144   |                    |
|         | 厚 大谷地    | 1,358       | 9          | 89           | 20  | -9               | -7  | 46          | 18        | 17       | 17    | 98  | 11,690       | 14.0%  |        |       | ●           | 391   |                    |

## 将来像の設定に向けた重要なポイントの抽出

・地域交流拠点の将来像を設定するにあたり、これまで進めてきた都市づくりや現状を踏まえて、今後の地域交流拠点の都市づくりにおける重要なポイントを抽出

| 2次ビジョンにおける目指す姿                                                              | 都市づくりの現状や今後の動向                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 今後の地域交流拠点の都市づくりにおける重要なポイント                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-----------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>商業・サービス機能や行政機能など多様な都市機能の集積が進み、快適な交流・滞留空間や歩きたくなる空間が形成され、様々な活動が行われています</p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>・拠点内や後背圏の居住者、その他の来街者など多数の人が利用</li> <li>・高容積の建物も多く高密度な市街地が形成されるため、多様な都市機能の誘導を図りながら良好な景観やオープンスペースの形成、脱炭素化などの環境配慮の取組を行うことが重要</li> <li>・全17拠点で住宅系施設が増加している一方、地区により商業業務施設の減少傾向もみられることから、にぎわいの連続性等にも配慮が必要</li> <li>・建物の老朽化や低未利用地の状況は各拠点で様々であり、また、居住系施設は更新に時間が要するなど抱える課題も様々であることから、それぞれの状況を捉えた都市づくりの進行が必要</li> <li>・バス等の乗継拠点として重要な機能を有しており、引き続き交通結節点としての機能や利便性向上等の取組が求められる</li> <li>・地域交流拠点の来街者の増加やそれに伴う都市機能の集積などに向け、高次機能交流拠点との連携の観点が必要</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>土地利用計画制度の適正な運用による<br/><b>都市機能誘導</b></li> <li>居心地がよく歩きたくなる空間を形成し、<br/><b>拠点の魅力や回遊性の向上</b></li> <li>土地の高度利用による<br/><b>豊かなオープンスペースの形成</b></li> <li><b>建築物の脱炭素化や地域熱供給の拡充など環境へ配慮した取組の推進</b></li> <li>にぎわいの連続に寄与する<br/><b>建物のリノベーションや空地の活用等</b></li> <li>施設更新時期などの<b>拠点毎の特徴や状況</b>を踏まえたまちづくりの進展</li> <li><b>交通結節機能強化やバリアフリー化</b>などによる利便性の向上</li> <li><b>高次機能交流拠点と地域交流拠点の連携</b></li> </ul> |



### 論点④

#### 「次期都市計画マスタープラン」における地域交流拠点の将来像イメージ

今後の地域交流拠点の都市づくりにおける重要なポイントを踏まえ、地域交流拠点の区分ごとに将来像をイメージ

今後の地域交流拠点の都市づくりにおける重要なポイント

土地利用計画制度の適正な運用による都市機能誘導

居心地がよく歩きたくなる空間を形成し、  
拠点の魅力や回遊性の向上

土地の高度利用による豊かなオープンスペースの形成

建築物の脱炭素化や地域熱供給の拡充など  
環境へ配慮した取組の推進

にぎわいの連続に寄与する  
建物のリノベーションや空地の活用等

施設更新時期などの拠点毎の特徴や状況を踏まえた  
まちづくりの進展

交通結節機能強化やバリアフリー化などによる  
利便性の向上

高次機能交流拠点と地域交流拠点の連携

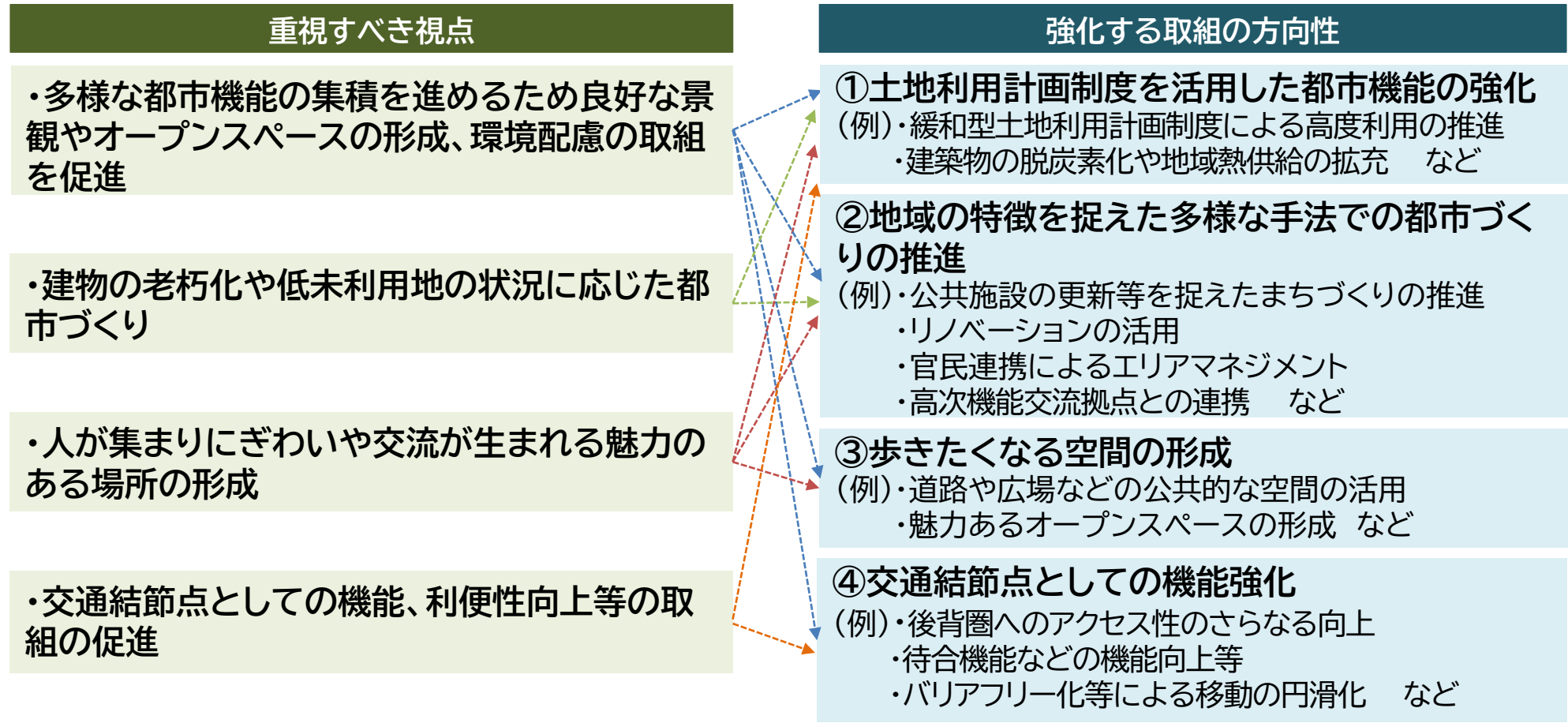


将来像イメージ

- ・区役所などの公共機能や、商業・業務・医療・福祉などの多様な都市機能を集積
- ・多様な都市機能を多くの人々が活用できるよう、居心地がよく歩きたくなる空間を形成し、拠点内の回遊性を向上することに加え、居住者だけではなく多くの人々が集まり、にぎわいや交流が生まれる場を創出
- ・多様な都市機能の集積を進めるため、良好な景観やオープンスペースの形成、環境配慮の取組を促進
- ・都市機能を身近に利用することができるよう、居住機能の集積を促進

## 論点⑤

今後の地域交流拠点における取組において重視すべき視点と取組の方向性



### 地域交流拠点の戦略的な都市づくりの進め方

地域交流拠点の分類の見直しと進め方の検討

- 拠点の取組を戦略的に進めるうえで、取組を進める尺度を検討し、効果的な取組へと発展



## 地域交流拠点の分類の見直しと進め方の検討

- ・【先行拠点】引き続き先行的に事業を行う拠点は、まちづくり計画等に基づき戦略的に事業を推進
- ・拠点で共通する課題については、全拠点又は共通する拠点で取組を実施
- ・各拠点の抱える個別の課題については、建替更新時期やまちづくりの機運等を捉え、必要に応じてロードマップを定めながら、必要な対応を検討

地域交流拠点それぞれの特性を踏まえつつ、以下の取組を推進  
 ・後背の住宅地の生活を支える都市機能の集積  
 ・人が集まる場所としての魅力を高めるための取組

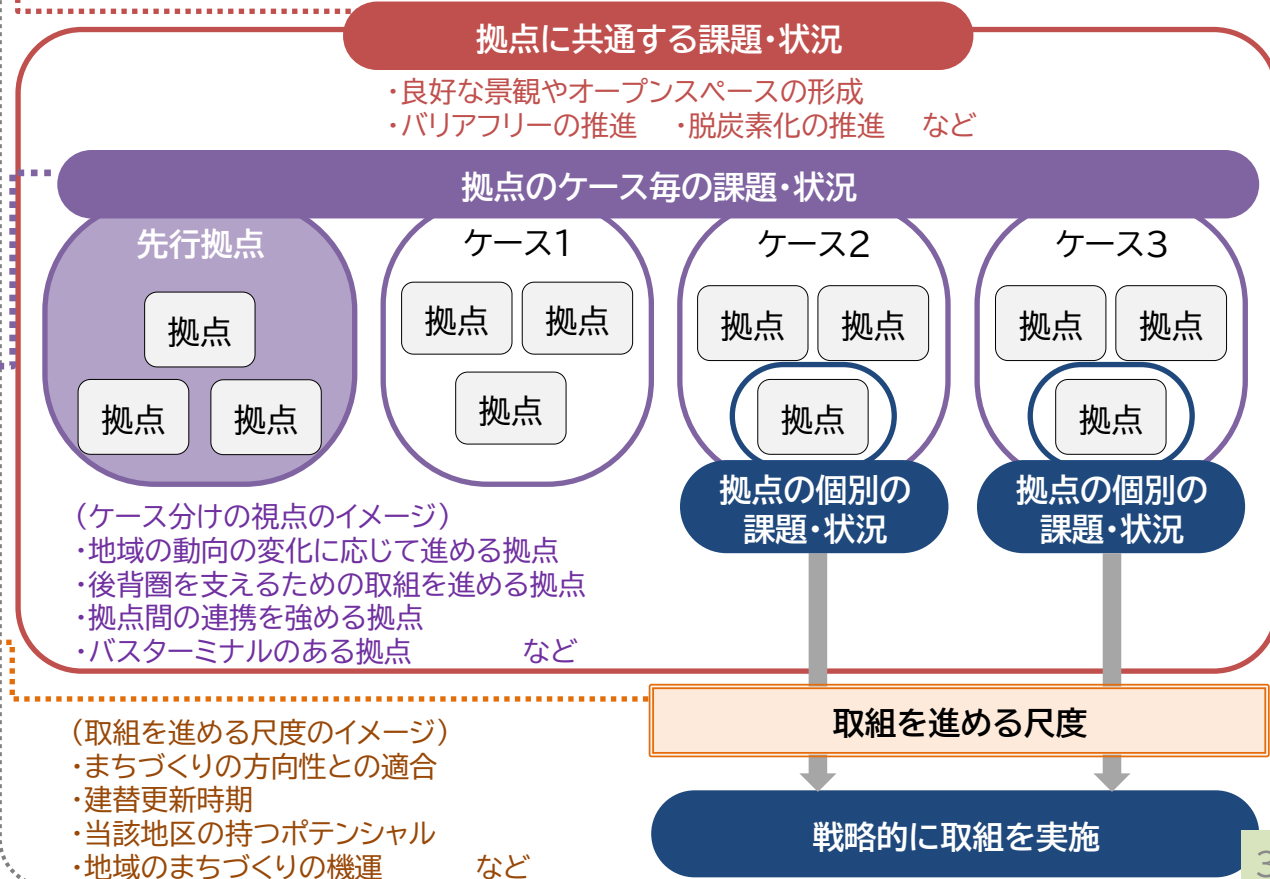
**「①全拠点で共通して推進」**  
 全拠点で共通する課題について、全体で進める制度・取組を検討  
 (全拠点での取組の例)  
 ・用途地域等の全市見直し  
 ・拠点の開発誘導など

**「②ケースによる分類等により推進」**  
 拠点毎の特徴を分析し、いくつかのケースに分類し、ケース毎に共通する今後の方向性を整理

⇒今回の見直しで、ケース分けを見直します

**「③個別に以下の尺度で取組を検討」**  
 建替更新時期やまちづくりの機運等を捉え、必要に応じてロードマップを定めながら、必要な対応を検討

⇒今回の見直しで、新たに個別の取組を進めるための「尺度」の追加を検討します



## 本日も議論いただきたいこと

論点① 市街地の範囲

P13関連

論点② 住宅市街地の将来像イメージ

P18関連

論点③ 住宅市街地の取組の方向性イメージ

P22関連

論点④ 地域交流拠点の将来像イメージ

P30関連

論点⑤ 地域交流拠点の取組の方向性イメージ

P31関連