

【第3回】都市計画マスタープラン等見直し検討部会

立地適正化計画編

【目次】

1. これまでの議論と立地適正化計画の振り返り	……1
2. 見直しに係る調査・分析・評価など	……6
3. 居住機能の誘導に関する見直し	……13
4. 都市機能の誘導に関する見直し	……17
5. 持続可能な居住環境形成エリアの方向性	……31
6. 誘導に向けた取組	……37

- 1 **これまでの議論と立地適正化計画の振り返り**
- 2 見直しに係る調査・分析・評価など
- 3 居住機能の誘導に関する見直し
- 4 都市機能の誘導に関する見直し
- 5 持続可能な居住環境形成エリアの方向性
- 6 誘導に向けた取組

改定のポイントと検討の方向性(まとめ)

第1回検討部会資料の再掲

I 誘導区域と誘導施設の見直し

第3回(本日)議論

検討課題

- ✓ 人口減少・少子高齢化による都市づくりへの影響
- ✓ コンパクトシティの進展と区域外における人口減少の加速
- ✓ 路線バスの減便やバス停の廃止
- ✓ 活発化する都市のリニューアルに伴う都市構造の再編

検討の方向性

- 将来的な人口分布や生活サービス水準など、今後の都市構造の変化を踏まえた居住・都市機能誘導のあり方を検証
- 居住・都市機能の誘導における公共交通ネットワークとの連携強化
- 都市づくりの基本目標の実現に向けた都市機能の誘導

II 防災指針の検討

第5回(予定)

検討課題

- ✓ 法改正を踏まえた計画の見直し
- ✓ 災害リスクは札幌市内に広く存在
- ✓ 激甚化・頻発化する災害への対応

検討の方向性

- 災害リスクを踏まえたハード・ソフトによる防災の取組
- 想定する災害リスクと頻度の検証

III 成果指標・目標値の設定

第5回(予定)

検討課題

- ✓ 立地適正化計画制度の実効性を支える成果指標の設定
- ✓ 社会情勢等に左右される土地利用動向を踏まえた成果指標の設定

検討の方向性

- 都市づくりの基本目標に基づいた成果指標の検討
- PDCAサイクルに即したモニタリング手法の検討

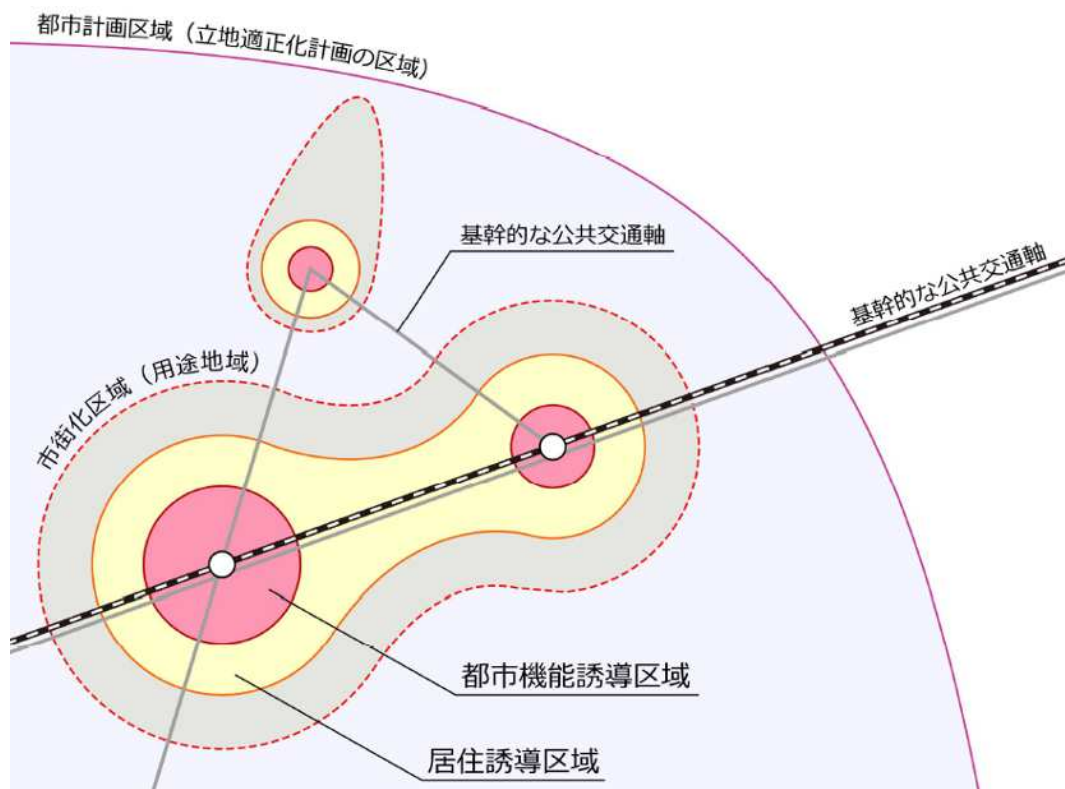
1 これまでの議論と立地適正化計画の振り返り

委員からのご意見		対応の方向性
誘導区域	<ul style="list-style-type: none"> 市街地の範囲を20年間は変更しないとしても、人口減少は進んでいくため、市街化区域全体での人口密度だけでなく、居住誘導区域や都市機能誘導区域でメリハリをつけていることを踏まえて検討する必要がある。 	<ul style="list-style-type: none"> 今後20年間は市街地の範囲を現状のままということを基本としつつ、更にその先の人口減少も見据えた居住誘導区域について第3回(本日)議論
誘導施設	<ul style="list-style-type: none"> 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と 	<ul style="list-style-type: none"> 「都市の防災力を高める都市機能」として着目し、検討した誘導施設について、第3回(本日)で議論 そのほか、居住・都市機能の誘導に当たって必要な防災の考えについて、第5回で議論を予定
都市機能誘導区域	<ul style="list-style-type: none"> 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と 	<ul style="list-style-type: none"> 第3回(本日)、都市機能誘導区域の拡大について議論
持続可能な居住環境形成エリア	<ul style="list-style-type: none"> 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」の在り方を改めて慎重に議論を行った方がよいのではないかと 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 「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 市街化調整区域の開発や市街化の進行度、空家率など土地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 人口が減少していく中、「持続可能な居住環境形成エリア」の考え方を将来も残し続けていくことは困難であり、当該エリアの色分けはなくてよいと考える。 人口減少が進むことが懸念される場合に、一律に持続可能な居住環境形成エリアにするのではなく、交通結節性などを踏まえながら、状況によってそこは居住を優先しない用途地域に指定変更することなどの可能性を示唆する必要があるのではないかと。 	<ul style="list-style-type: none"> 第2回で、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議論を実施 第3回(本日)、「持続可能な居住環境形成エリア」の方向性について議論

立地適正化計画の概要 <立地適正化計画の手引き【基本編】(R6.4)より>

- 立地適正化計画は、居住や都市機能の誘導により「コンパクト・プラス・ネットワーク」を推進しようとするもの。
- 人口が減少する中でも、医療・福祉・子育て支援・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つつ、その周辺や公共交通の沿線に居住を誘導することで、生活サービスやコミュニティの持続性が高まる。

● 立地適正化計画制度のイメージ

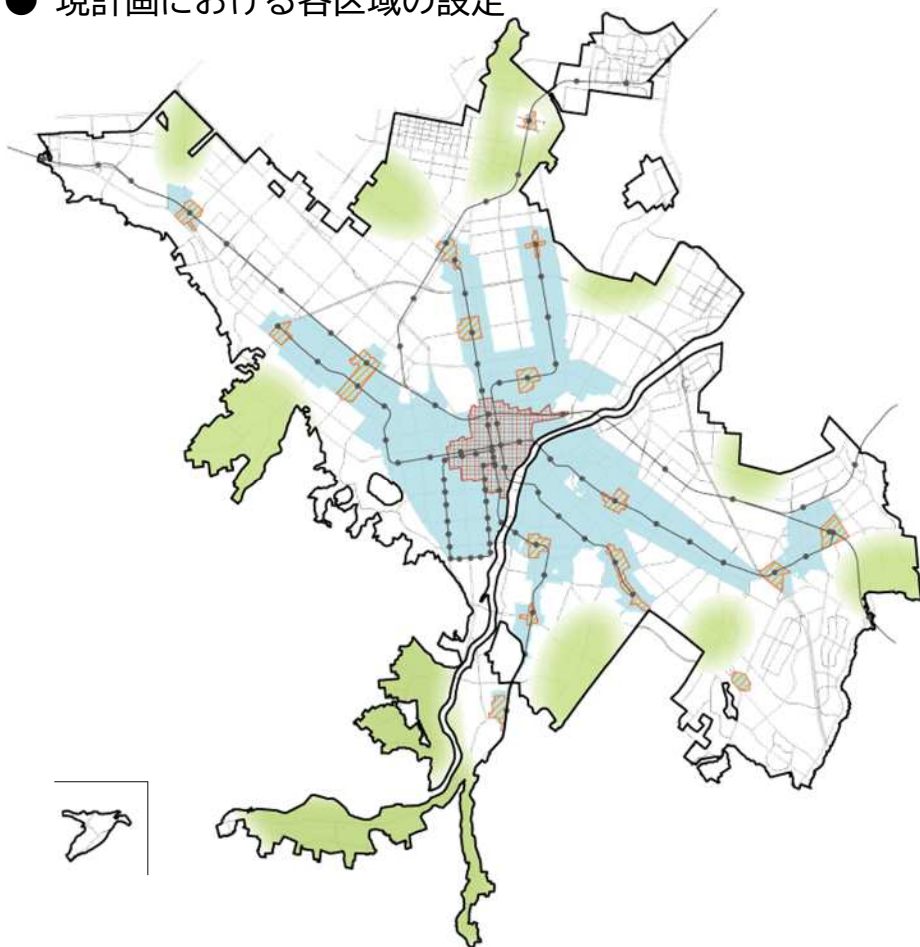


● コンパクト・プラス・ネットワークの考え方

多極型の都市構造	<ul style="list-style-type: none"> 都市郊外部や農村部を切り捨て、中心拠点の一か所に全てを集約するのではなく、生活拠点も含めた多極ネットワーク型のコンパクト化を目指す
地域特性に応じた居住環境の確保	<ul style="list-style-type: none"> 誘導により一定エリアで人口密度の維持を目指す 都市郊外部や農村部についても、それぞれの地域特性に応じた居住環境を確保する
誘導による政策	<ul style="list-style-type: none"> 居住を規制し、居住者(住宅)を移転させるような強制的な集約ではなく、インセンティブを講じ、時間をかけながら居住や都市機能を誘導・集約を進める
密度の経済の発揮	<ul style="list-style-type: none"> 人口が減少する地方部の縮退均衡を目指す政策ではなく、生活利便性の維持・向上を図りつつ、生産性向上による地域経済の活性化を目指す

誘導区域と誘導施設

● 現計画における各区域の設定



- 市街化区域 [25,034 ha]
- 集合型居住誘導区域 [5,831 ha]
- 都市機能誘導区域(都心) [480 ha]
- 都市機能誘導区域(地域交流拠点) [530 ha]
- 持続可能な居住環境形成エリア(市独自)

集合型居住誘導区域

複合型高度利用市街地を基本に、「集合型居住誘導区域」を設定

区域の範囲

おおむ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

都市機能誘導区域

利便性と魅力を重点的に向上させる区域として、都心及び地域交流拠点に、「都市機能誘導区域」を設定

持続可能な居住環境形成エリア

開発時期の古い郊外住宅地の一部において、「持続可能な居住環境形成エリア」を設定

● 各区域の面積と市街化区域に占める割合

	面積	市街化区域に占める割合
市街化区域	25,034 ha	—
集合型居住誘導区域	5,831 ha	約 23.3 %
都市機能誘導区域(合計)	1,010 ha	約 4.0 %
(都心)	480 ha	約 1.9 %
(地域交流拠点)	530 ha	約 2.1 %

● 誘導施設一覧

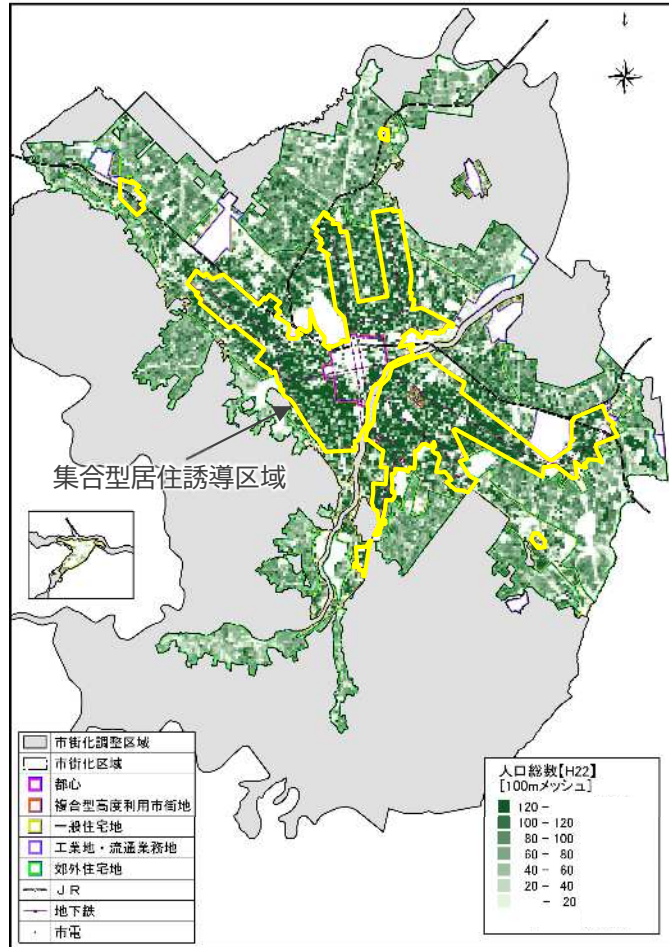
都市機能誘導区域	誘導施設
都心	<ul style="list-style-type: none"> • 国際競争力の向上に資する高次都市機能を有する施設 (MICE関連施設、高機能オフィスビル) • 教育文化施設 (大規模ホール) • 多くの市民が利用する公共施設 (区役所、区民センター、図書館、体育館、区保育・子育て支援センター)
地域交流拠点	<ul style="list-style-type: none"> • 多くの市民が利用する公共施設 (区役所、区民センター、図書館、体育館、区保育・子育て支援センター)

- 1 これまでの議論と立地適正化計画の振り返り
- 2 見直しに係る調査・分析・評価など**
- 3 居住機能の誘導に関する見直し
- 4 都市機能の誘導に関する見直し
- 5 持続可能な居住環境形成エリアの方向性
- 6 誘導に向けた取組

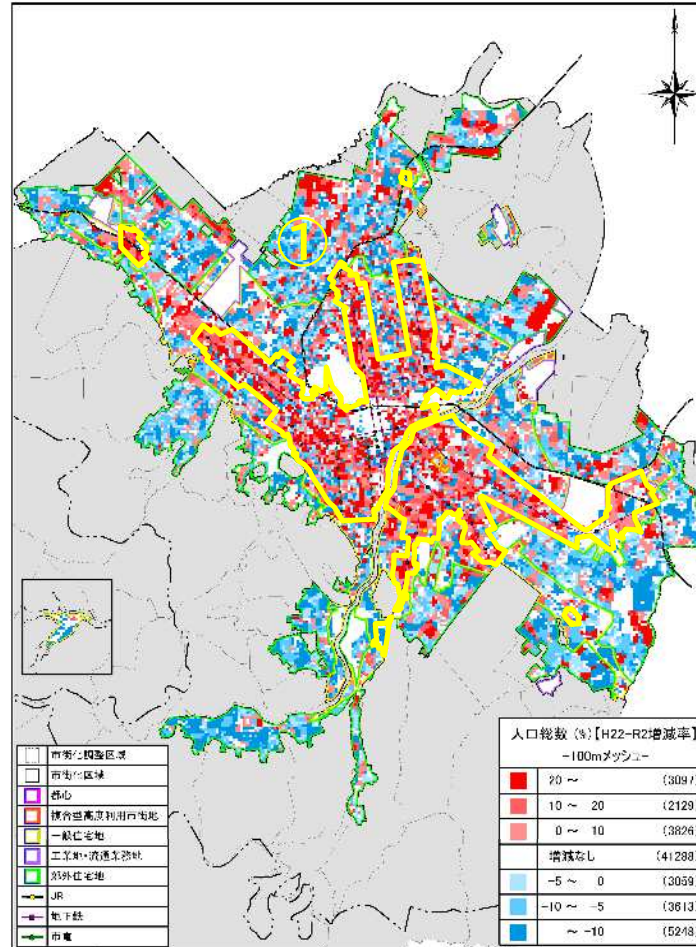
人口動向(これまで)

- ① H22～R2にかけて集合型居住誘導区域内は全体的に人口密度が高まっており、立地適正化計画で目指すコンパクトな都市づくりが進展している。
- ② 集合型居住誘導区域外(郊外住宅地・一般住宅地)は、一部の新規開発地等を除き全体的に人口が減少しているものの、一部で人口密度が一定程度高い地域がある。

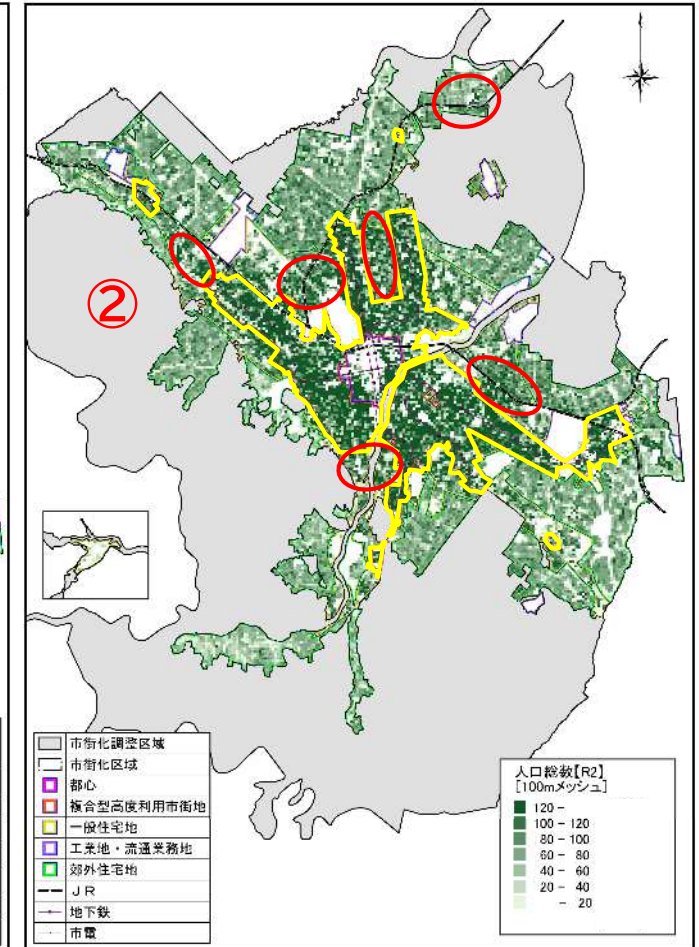
● H22時点の人口分布



● H22-R2の人口増減率



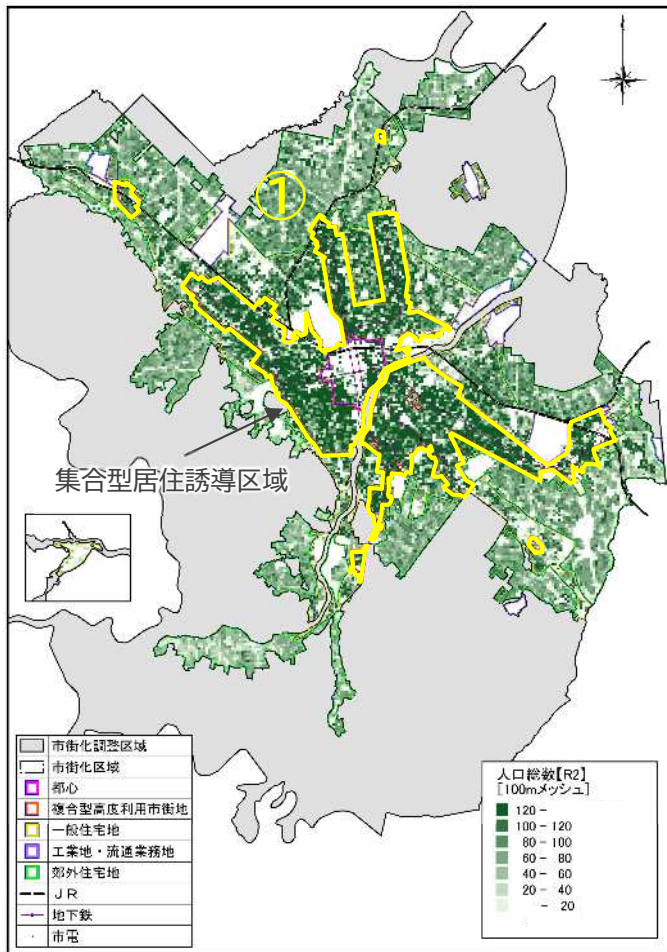
● R2時点の人口分布



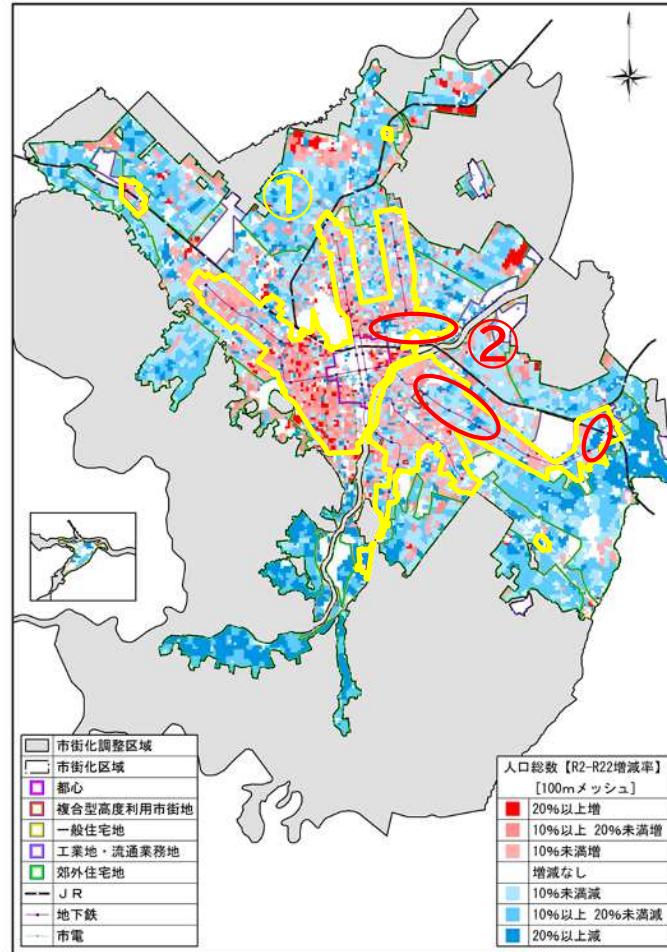
人口動向(これから)

- ①R22推計では、集合型居住誘導区域の人口密度は高い水準を維持する推計。
- ②集合型居住誘導区域内でも一部で人口減少が推計される地域もある。
- ③殆どの地域で人口減少が推計される郊外住宅地・一般住宅地であるが、R22時点においても一定程度人口密度の高い地域がある。

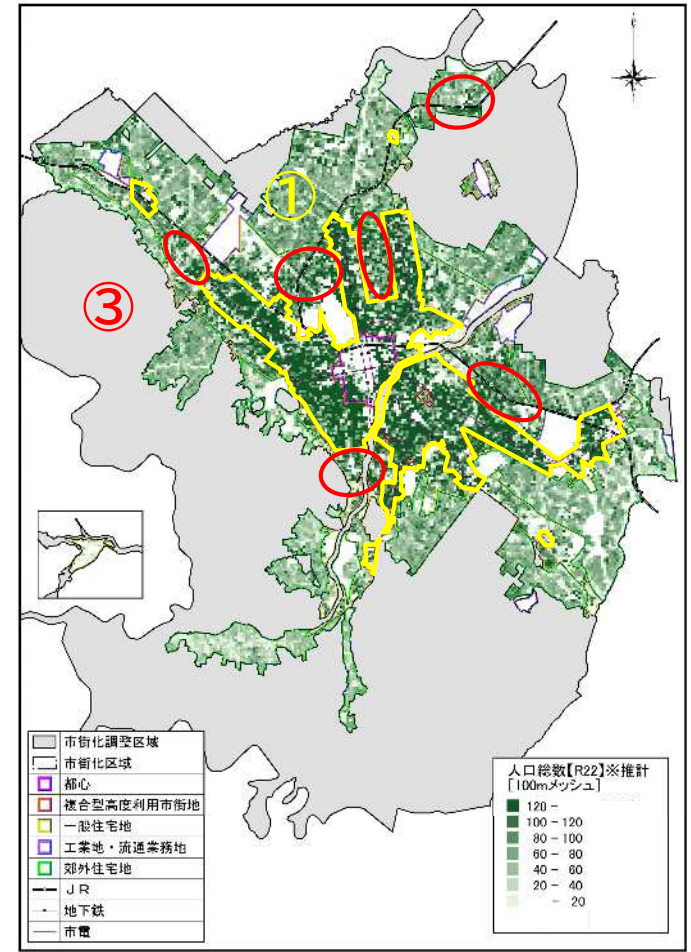
● R2時点の人口分布



● R2-R22の人口増減率



● R22時点の人口分布

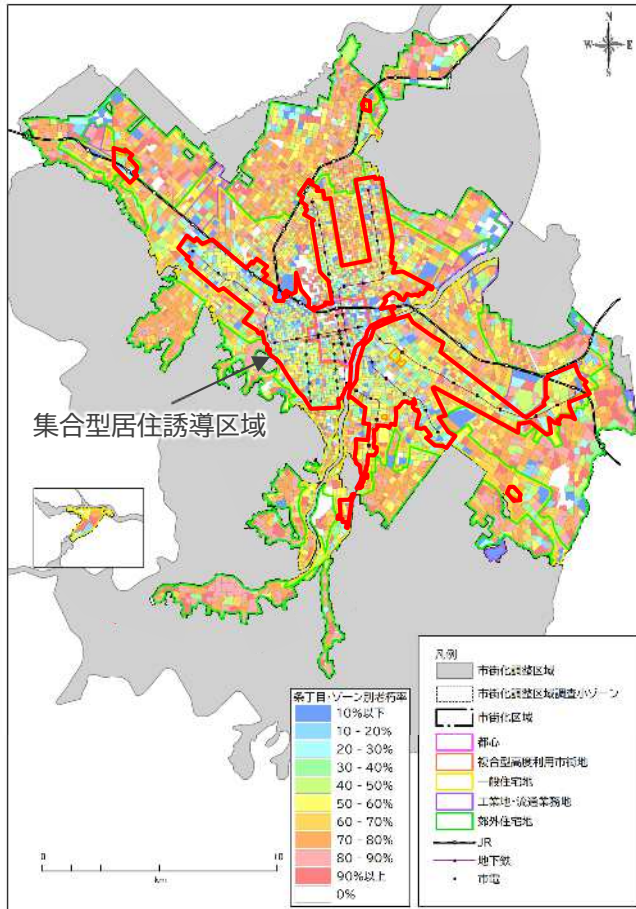


<資料：R2は国勢調査、R22は国立社会保障・人口問題研究所の将来推計値を基に本市が区域ごとに推計値を算出>

土地利用状況

- 老朽化建築物は、集合型居住誘導区域内に比較的少ない。
- 集合型居住誘導区域内は比較的未利用地率が低い。
- 比較的大きな低未利用地(2,000㎡以上)は、概ね市内に分散しているものの、地域交流拠点内には少ない。

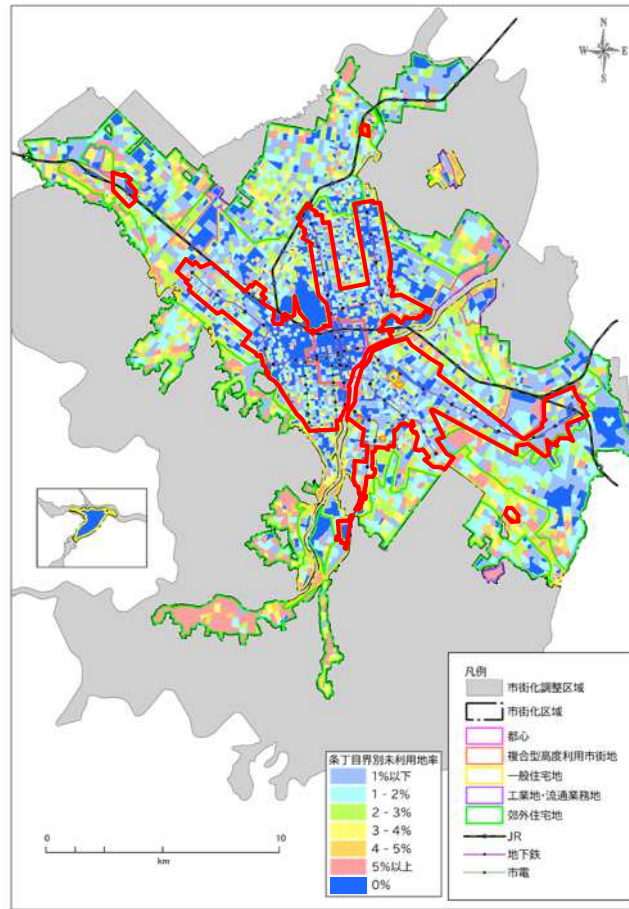
● 条丁目別の建物老朽化率 (R5.3時点)



※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

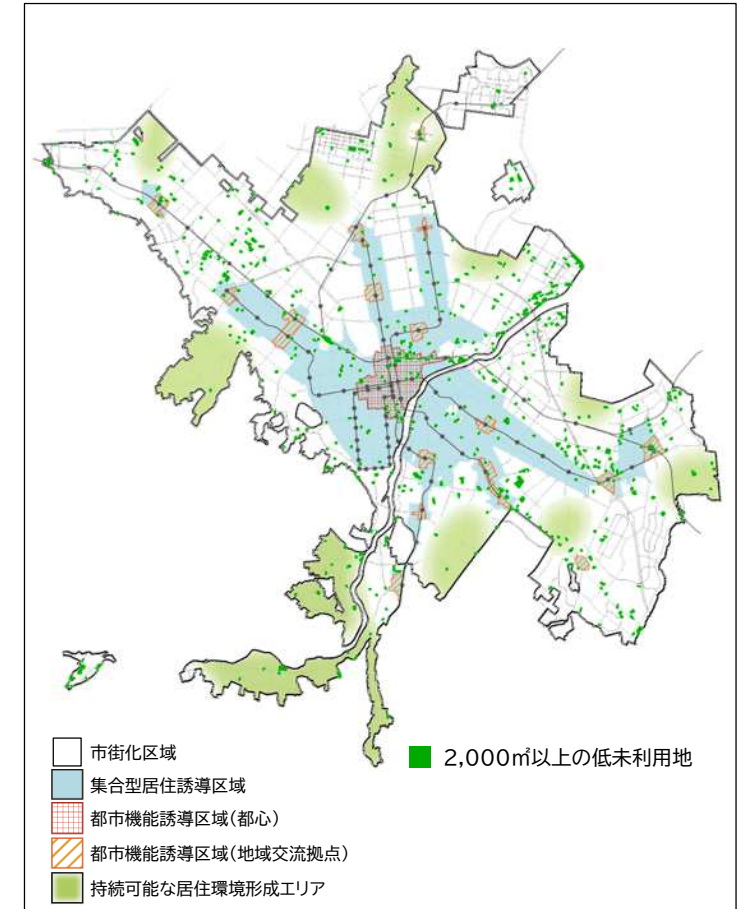
● 条丁目別の未利用宅地率 (R5.3時点)



※未利用宅地率

区域面積に対する、未利用宅地面積の割合 (未利用宅地には資材置き場、青空駐車場などを含んでいない)

● 2,000㎡以上の低未利用地 (R4.3時点)



※低未利用地

未利用宅地、青空駐車場、資材置き場

土地動向(都市機能誘導区域)

○建物棟数・老朽建物棟数は減少傾向にあり、建物の建て替えが進んでいるが、老朽建物は一定程度存在する。

○建て替えに伴う高度利用(施設の大規模化等)を背景に、低未利用地の面積も減少傾向にある。

地域交流拠点	区域面積 (約 ha)	建物棟数 (棟)		建物延床面積 (千㎡)		老朽建物棟数 (棟)		老朽建物延床面積 (千㎡)		低未利用地 (千㎡)	
		H23	R2	H23	R2	H23	R2	H23	R2	H23	R2
新さっぽろ	45.6	100	95	522	590	34	13	182	139	12	37
真駒内	31.6	54	53	167	168	48	46	134	133	—	—
清田	19.9	149	153	111	110	46	41	17	15	13	12
篠路	14.5	156	150	68	66	91	83	23	21	18	20
麻生・新琴似	29.7	317	327	315	335	107	81	89	83	19	13
宮の沢	24.0	183	178	159	166	74	54	16	13	11	18
栄町	14.5	239	246	153	163	109	81	13	10	9	7
福住	22.4	25	29	82	84	4	5	2	2	8	6
手稲	33.6	322	301	263	293	169	120	34	25	28	29
北24条	37.9	735	713	497	545	311	225	161	137	26	23
平岸	32.2	383	391	342	376	139	108	107	95	27	19
澄川	14.9	131	127	40	45	52	39	8	6	3	4
琴似	75.6	821	800	1,069	1,167	396	295	266	250	54	43
白石	31.0	268	273	285	339	95	75	51	47	22	11
光星	33.5	305	308	290	312	147	99	144	141	11	11
月寒	33.0	473	507	403	440	197	161	73	56	23	18
大谷地	35.2	118	117	363	374	22	17	10	10	15	13

凡例 : 減少傾向の項目

生活サービス施設の立地状況(医療・福祉・子育て・商業) 「都市構造の評価に関するハンドブック(国交省)」

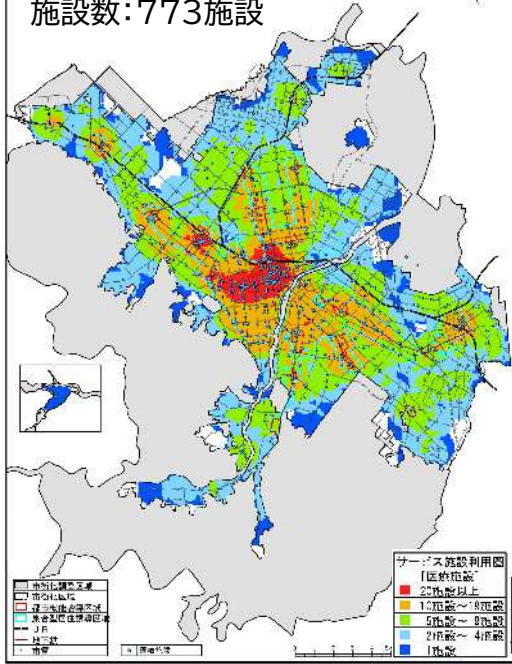
○生活サービス施設の徒歩圏(800m)面積カバー率は、概ね市街地全体をカバーしている。

○生活サービス施設の立地は人口密度と相関があり、今後の人口減少に伴い、生活サービス施設の減少が懸念される。

●医療施設(R3時点)

(内科、外科、小児科を有する病院・診療所)

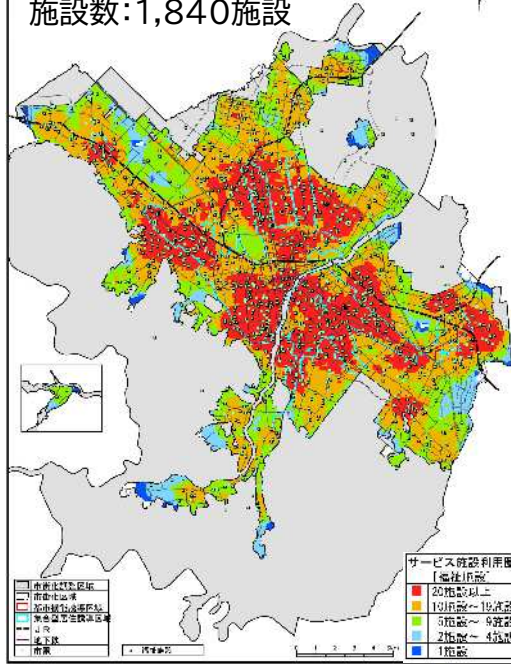
徒歩圏面積カバー率:93.1%
施設数:773施設



●福祉施設(R3時点)

(通所系・訪問系介護施設、小規模多機能)

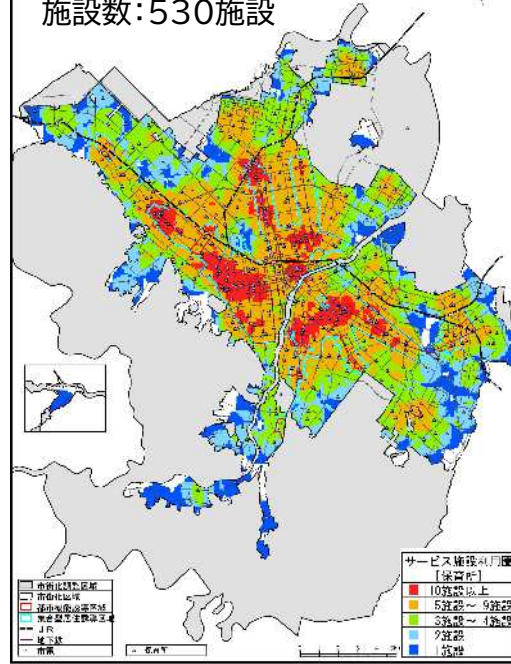
徒歩圏面積カバー率:98.9%
施設数:1,840施設



●保育施設(R3時点)

(保育園、小規模保育事業、事業所内保育事業、家庭的保育事業)

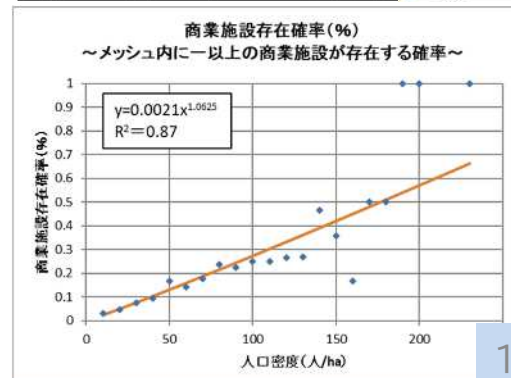
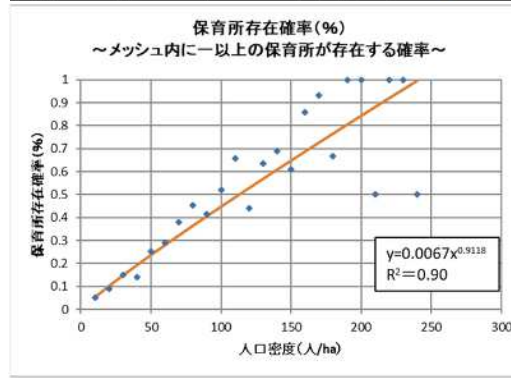
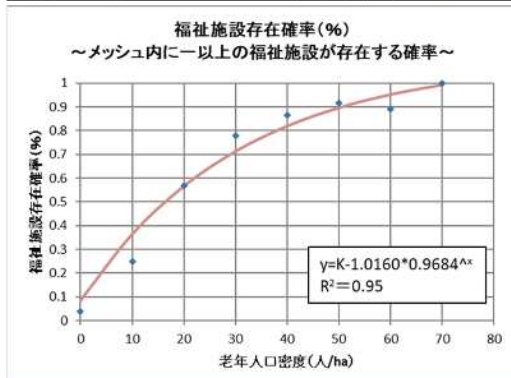
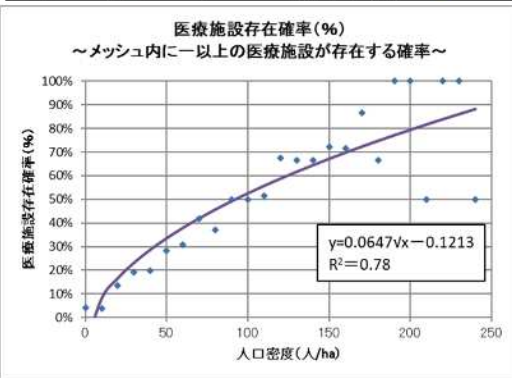
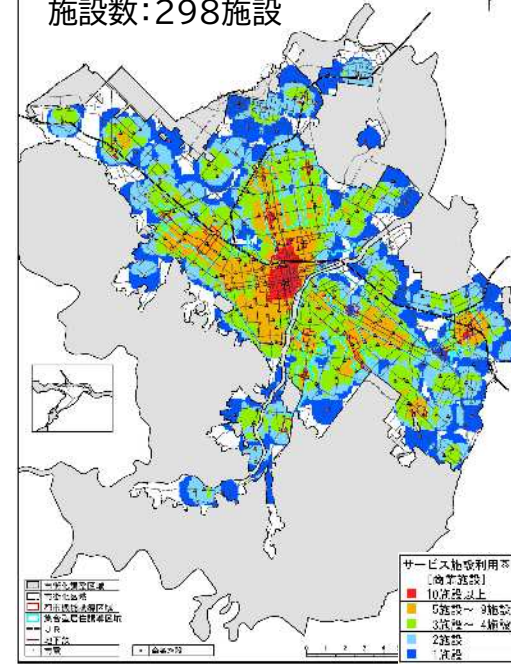
徒歩圏面積カバー率:88.0%
施設数:530施設



●商業施設(R3時点)

(デパート、食料品を取り扱っている専門・総合スーパー)

徒歩圏面積カバー率:81.4%
施設数:298施設

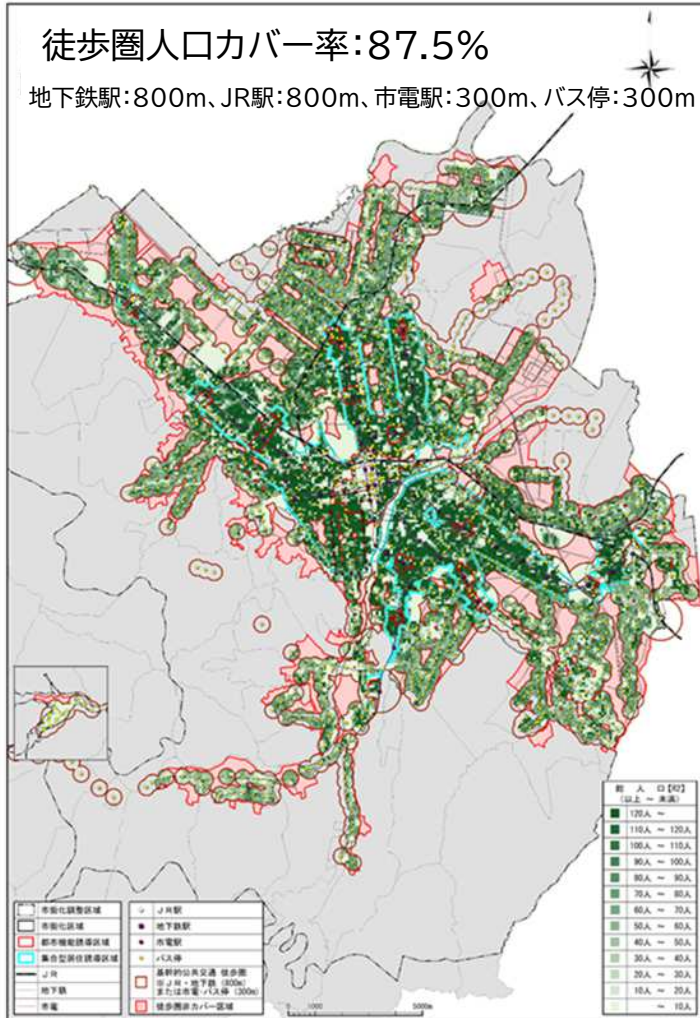


生活サービス施設の状況(公共交通) 「都市構造の評価に関するハンドブック(国交省)」

- 基幹的公共交通の徒歩圏人口カバー率は高い水準である。
- 昨今、路線バスの減便やバス停の廃止などにより、公共交通の利便性の低下が懸念される。

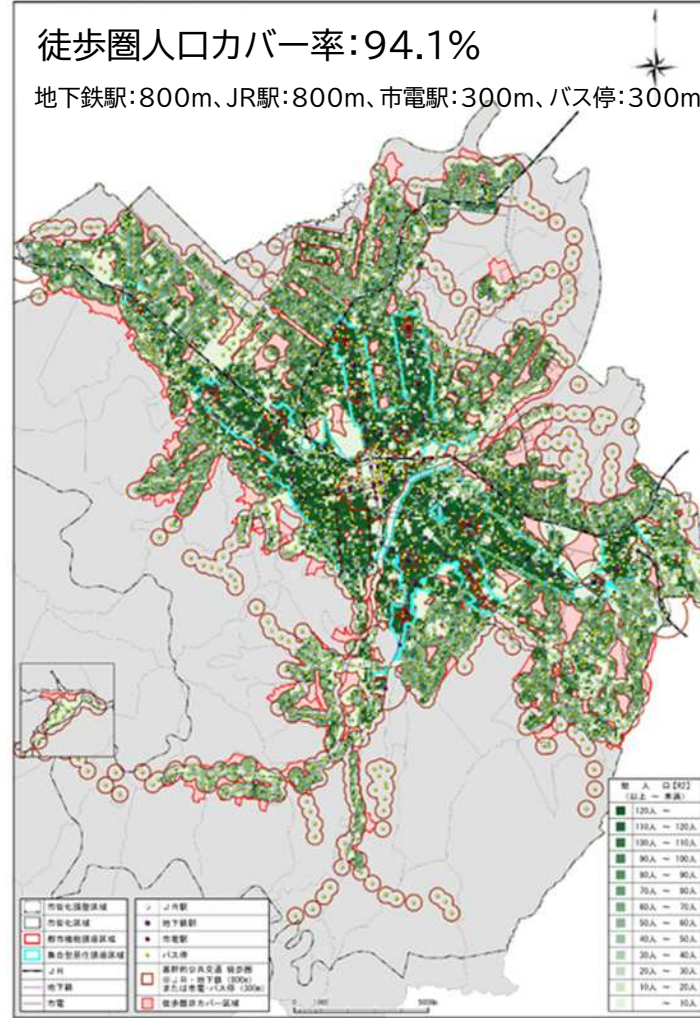
●基幹的公共交通(R4時点)

(日30本以上の運行頻度の地下鉄駅・JR駅・市電駅・バス停)



●公共交通沿線(R4時点)

(すべての地下鉄駅・JR駅・市電駅・バス停)



●路線バスの減便



➤ R6春ダイヤ(4月改定)以降も減便が続いている状況

- 1 これまでの議論と立地適正化計画の振り返り
- 2 見直しに係る調査・分析・評価など
- 3 居住機能の誘導に関する見直し**
- 4 都市機能の誘導に関する見直し
- 5 持続可能な居住環境形成エリアの方向性
- 6 誘導に向けた取組

居住誘導区域

分析結果

- ・複合型高度利用市街地全体において居住密度が高まっており、コンパクトな都市づくりが進んでいる。
- ・複合型高度利用市街地は、20年後(R22)も高い人口密度をキープするものの、一部で人口減少の推計があり都市機能の低下が懸念。
- ・複合型高度利用市街地外(一般住宅地・郊外住宅地)では、一定程度の人口密度が存在し続ける地域がありつつも、人口減少が進む推計。
- ・全市的に生活利便施設が立地しているものの、今後は人口減少に伴い生活利便施設の減少も予測される。

第2回検討部会における意見

- ・2040年以降は人口が急激に減ることが予想されていることに関して、そこでどうしようとするのではいけない。次期計画では人口が10万人減少する期間を対象にしていることから、現段階で2040年以降の人口推移も視野に入れた上で次期計画を考えるべき。
- ・今後20年間は市街地の範囲を拡大・縮小はしないとしても、実際に人口減少は進んでいるからこそ、全市的に一律・平均にやるのではなく、立適の居住誘導と都市機能誘導を踏まえて、メリハリをつけながら整理することが必要。

現計画を継続

考え方①

- ・後背圏の生活利便性を確保する役割を担っている複合型高度利用市街地において、人口減少による都市機能の低下を防ぐため、人口密度の維持・増加を図ることが必要

見直し方針①

引き続き複合型高度利用市街地の区域を基本に、
人口密度の維持・増加を図るため、
土地の高度利用を主とした集合型の居住機能が集積することを目指す

次期計画期間より先を見据え

考え方②

- ・人口減少は避けられない認識のもと、次期計画期間の更に先を見据えると、複合型高度利用市街地外においても利便性が確保された持続的な居住環境が必要
- ・持続的な居住環境としては、誰もが都心や地域交流拠点等に集積する都市機能にアクセスできることを重要視するとともに、市街地の形成状況を踏まえる

見直し方針②

複合型高度利用市街地以外でも
都市機能へのアクセス性が高く、人口密度や生活利便性などを有した地域に
人口密度を維持するため地域特性に応じた居住機能の集積を目指す

区域の考え方

- 新たに設定する居住誘導区域は、都心や地域交流拠点への持続的なアクセス性を踏まえ、骨格公共交通ネットワークの周辺に設定する。
- 骨格公共交通ネットワークのうちJRについては、駅周辺の土地利用状況や駅の利用状況、交通結節機能などを考慮して、対象とする駅の選定を行う。
- 骨格公共交通ネットワークの周辺以外にも、地域交流拠点の徒歩圏や居住誘導区域間の位置関係、人口密度、生活利便性を総合的に勘案して区域を設定する。

- 骨格公共交通ネットワーク <札幌市総合交通計画改定版>
札幌市の公共交通ネットワークの基軸として、市内及び周辺都市の拠点間を結ぶとともに、都心へ向かう交通を処理

種別	役割
地下鉄	積雪寒冷の気象条件に左右されず、速達性やエネルギー効率にも優れる大量輸送機関として、市内拠点間及び都心への輸送を担う
J R	長距離移動の速達性に優れる大量輸送機関として、市内拠点間のほか道内各都市間との輸送を担う
路面電車	人や環境にやさしく、魅力ある都心の創造に寄与する輸送機関として、都心や都心周辺部での利便性の高い生活を支える役割を担う

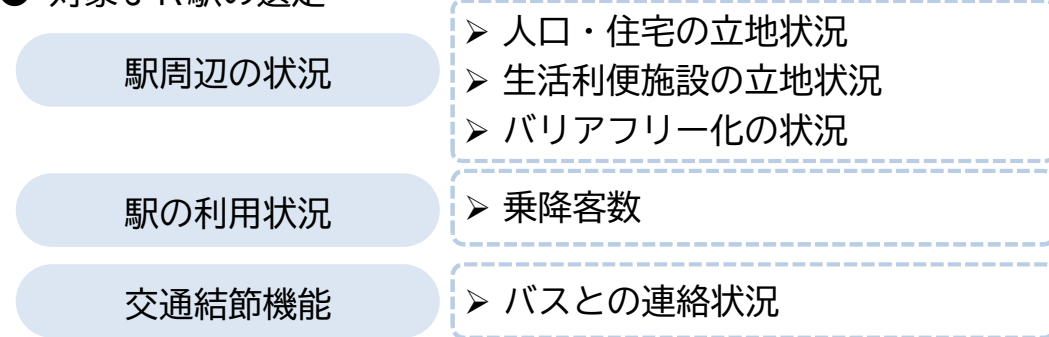
地下鉄や路面電車周辺については、既に「集合型居住誘導区域」が設定されていることから、その外側に新たな居住誘導区域を設定することを想定

- 対象範囲の設定

種別	対象範囲
地下鉄	沿線から概ね800mの範囲
J R	駅を中心に半径概ね800mの範囲
路面電車	沿線から概ね300mの範囲

※ 距離については徒歩圏や利用圏を考慮して検討

- 対象J R駅の選定



- 選定(案)

星置、手稲、稲積公園、発寒、発寒中央、琴似、桑園、札幌、苗穂、白石、厚別、森林公園、新札幌、八軒、新川、新琴似、篠路、あいの里教育大

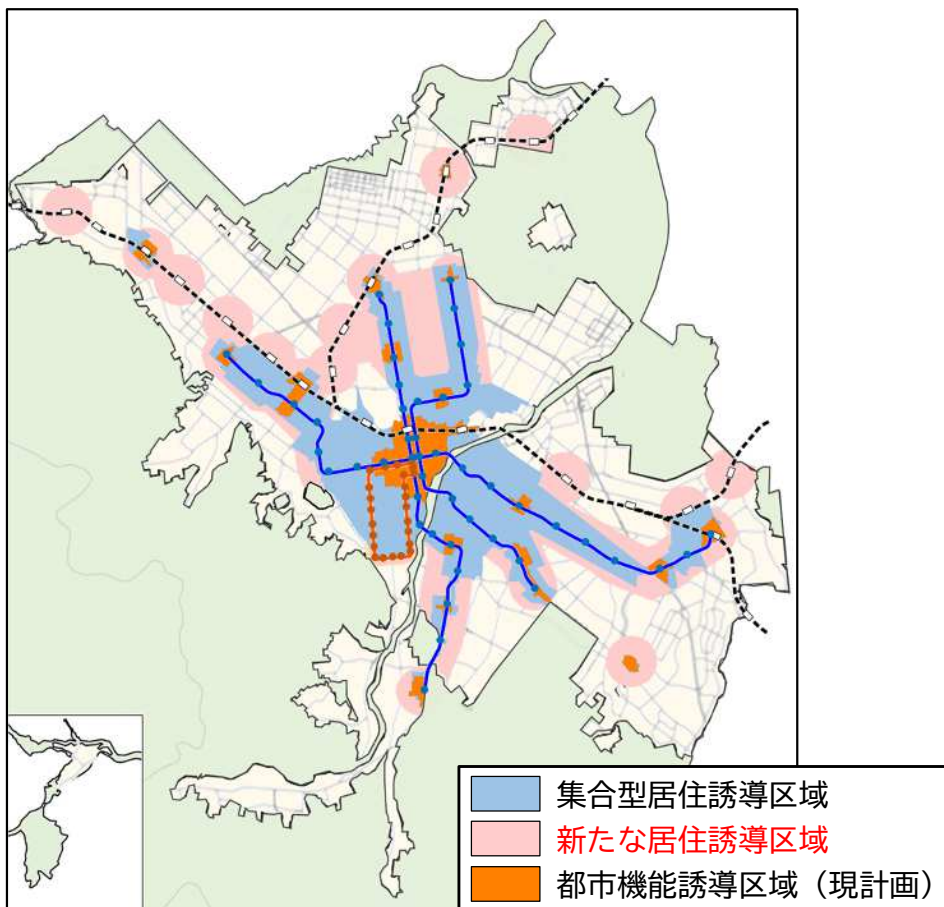
※桑園、札幌、苗穂駅周辺は、既に集合型居住誘導区域を設定している

設定範囲のイメージ

- 新たな居住誘導区域の設定範囲のイメージは左図のとおり。
- 設定する地域は、一般住宅地や郊外住宅地であり、地域に応じた居住施設や生活利便施設が立地している。
- 新たな居住誘導区域については、その地域特性に応じた居住機能が集積することにより、人口密度が維持されることを目指す。

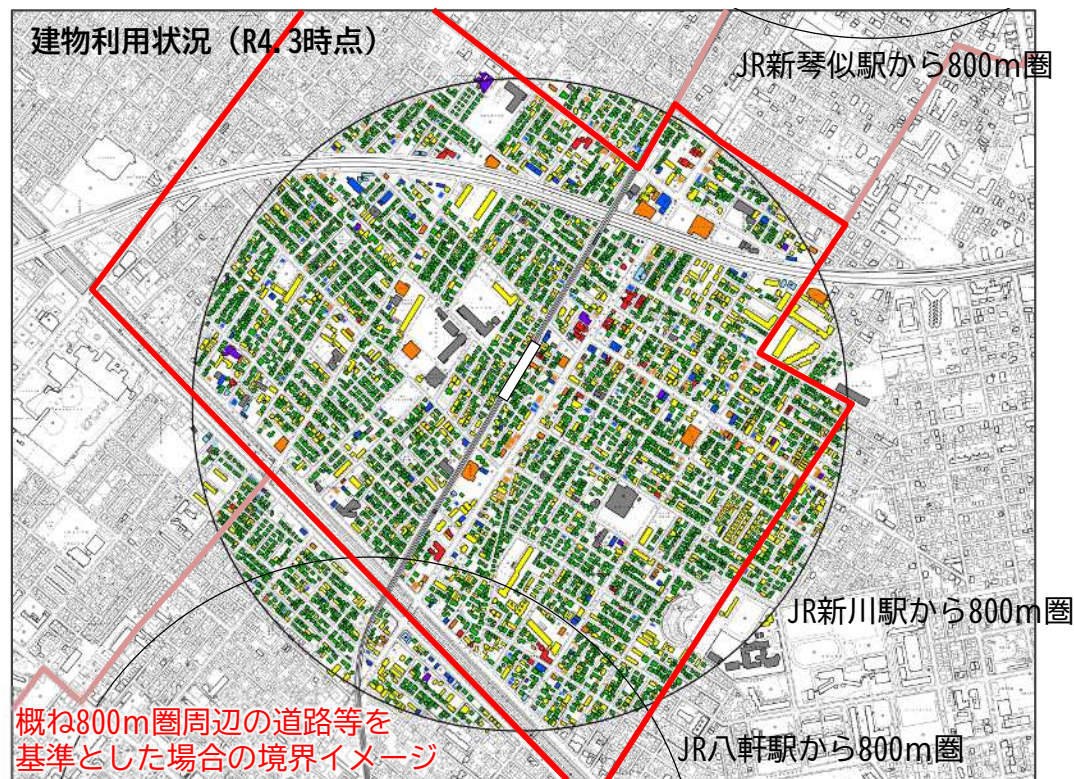
● 設定区域のイメージ図

継続して検討



具体の区域境界については継続して検討

● 対象範囲の例 (JR新川駅周辺)



- | | | | |
|------|------|------|-------------------------|
| 専用住宅 | 商業施設 | 医療施設 | 工業施設 |
| 共同住宅 | 業務施設 | 福祉施設 | その他の施設
(教育施設、公共施設など) |

- 1 これまでの議論と立地適正化計画の振り返り
- 2 見直しに係る調査・分析・評価など
- 3 居住機能の誘導に関する見直し
- 4 都市機能の誘導に関する見直し**
- 5 持続可能な居住環境形成エリアの方向性
- 6 誘導に向けた取組

都市機能誘導区域及び誘導施設

分析結果

- 都心及び地域交流拠点内において老朽建物が減りつつも一定程度存在することから今後の建替え・更新が予想される。
- 都心及び地域交流拠点内における低未利用地が減少している。
- 医療・福祉・子育て・商業などの日常生活を支える利便施設は全市的に立地。

2次ビジョンや次期都市マスでの整理

- 2次ビジョンでは、「地域交流拠点」への多様な都市機能の集積や「都心」における高次の都市機能の集積を目指している。
- 第2回検討部会(前回)の議論では、地域交流拠点において「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」や「交通結節機能強化」など、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などを議論。
- 第1回検討部会の意見「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」

●第2次札幌市まちづくり戦略ビジョン(R4~R13)

【都市空間】におけるまちづくりの基本目標と目指す姿

基本目標18 コンパクトで人にやさしい快適なまち

目指す姿

2 「地域交流拠点」では、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。

基本目標19 世界を引き付ける魅力と活力あふれるまち

目指す姿

1 「都心」では、民間投資が活発化し、新しい時代にふさわしい高次の都市機能の集積が進んでいます。また、快適な交流・滞留空間やみどりの創出、移動環境の充実により、魅力的でうらおいのある歩きたくなる都心が形成されるとともに、データや先端技術の活用などによりイノベーションが創出され、新しい価値が生まれ続けています。

●第2回都市計画マスタープラン等見直し検討部会(R6.7.9)

4 地域交流拠点の将来像、取組の方向性イメージ

今後の取組

都市計画マスタープラン SAPP_{RO}
第2回 都市計画マスタープラン等見直し検討部会

「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

論点④

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	将来像イメージ
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	・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
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	

都市機能誘導区域及び誘導施設

分析結果

- 都心及び地域交流拠点内において老朽建物が減りつつも一定程度存在することから今後の建替え・更新が予想される。
- 都心及び地域交流拠点内における低未利用地が減少している。
- 医療・福祉・子育て・商業などの日常生活を支える利便施設は全市的に立地。

2次ビジョンや次期都市マスでの整理

- 2次ビジョンでは、「地域交流拠点」への多様な都市機能の集積や「都心」における高次の都市機能の集積を目指している。
- 第2回検討部会(前回)の議論では、地域交流拠点において「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」や「交通結節機能強化」など、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などを議論。
- 第1回検討部会の意見「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」

考え方

- 都心において高次の都市機能の集積により、世界を引き付ける魅力と活力あふれるまちを目指す
- 後背圏の生活利便性を高めるとともに、人が集まる場所としての魅力を高めるため、地域交流拠点において多様な都市機能の集積を目指す
- 日常生活を支える利便施設は、引き続き徒歩圏内の身近な範囲に立地することが望ましいと考えるが、施設の規模や種類によっては都心や地域交流拠点での立地が相応しい施設も考えられる
- 都市機能が立地するための用地が不足していることから立地できる余地を増やす

見直し方針
(誘導施設)

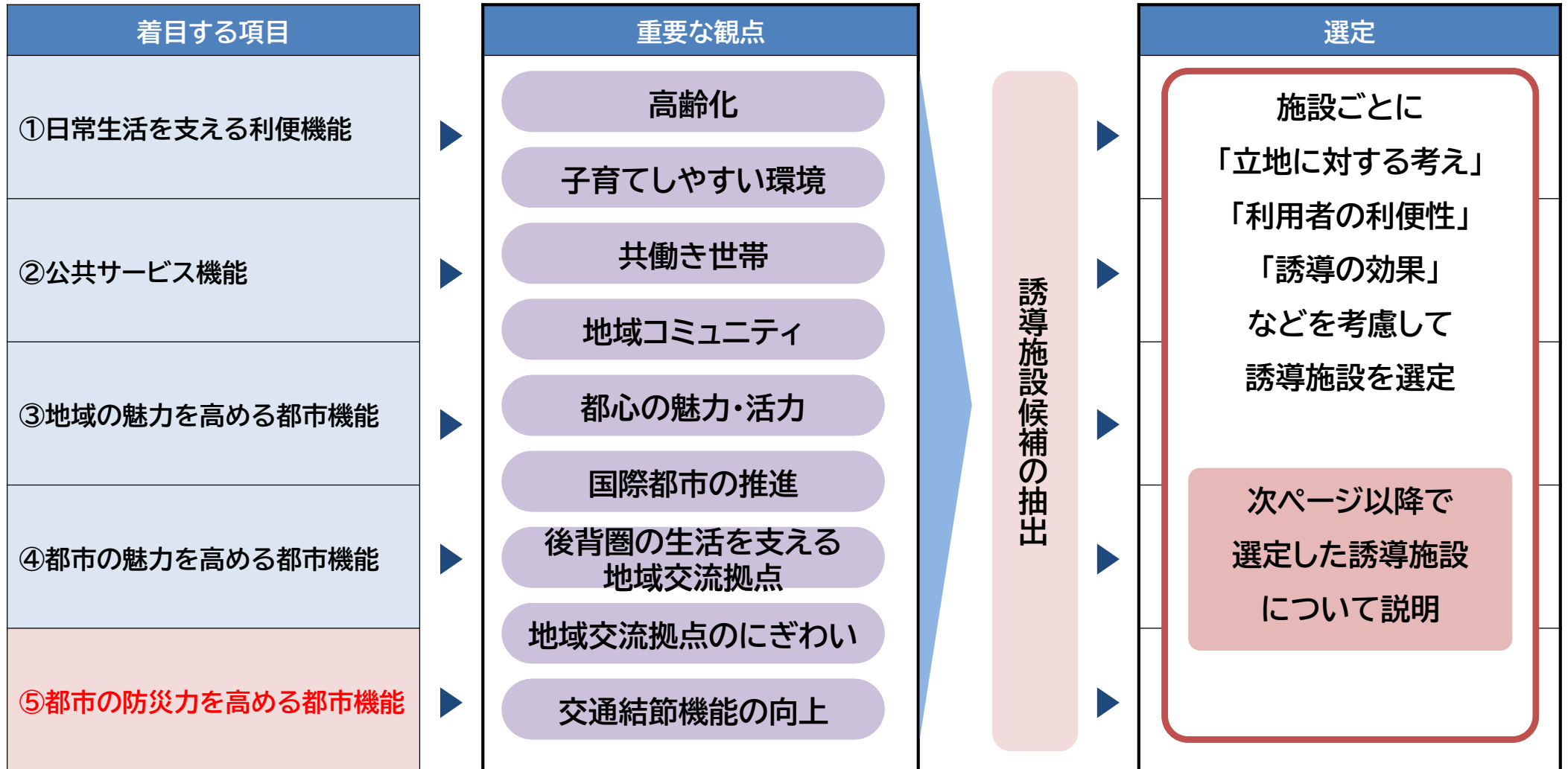
2次ビジョンや次期都市マスの基本目標の実現に向けて
多様な都市機能を誘導する

見直し方針
(都市機能
誘導区域)

都市機能誘導区域の範囲を拡大し、多様な都市機能の立地を促進する

誘導施設の見直しの観点

- 現計画で基本的な考え方を整理する上で着目した4つの項目に、新たに「都市の防災力を高める都市機能」を追加して、誘導施設の見直しを実施。
- 今日的な社会情勢やトピックなど『重要な観点』を捉えた施設をピックアップし、それぞれの施設ごとの「立地に対する考え」や「利用者の利便性」、「誘導の効果」などを考慮して誘導施設を選定。



①日常生活を支える利便機能 ※③地域の魅力を高める都市機能にも該当

医療施設

ウェルネス

高齢化

医療機関の機能分化

●医療需要の増加予測

- 必要病床数※1と令和3年(2021年)現在の病床の状況と比較すると、札幌圏域※2では、令和7年(2025年)以降も**医療需要が増加**する見通し※3。

※1 将来の病床の必要量を推計したもの
※2 札幌市、江別市、千歳市、恵庭市、石狩市、釧別町、新篠津村
※3 ただし、病院の新規開設や増床による病床設置には制限あり

	高度急性期	急性期	回復期	慢性期	休棟等	全体
2021年の許可病床数	2,455	16,229	3,186	11,161	992	34,023
2025年必要病床数の推計値	3,913	10,951	8,923	11,999	—	35,786
差*	1,458	▲ 5,278	5,737	838	—	1,763

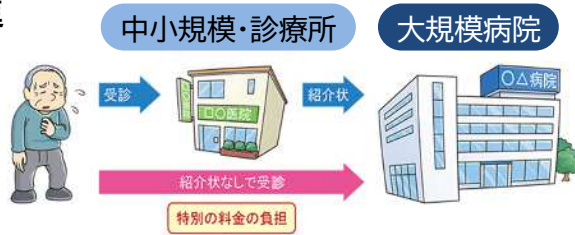
* (2025年必要病床数の推計値) - (2021年(令和3年)許可病床数)

<資料:さっぽろ医療計画2024>

必要な
病床数

●医療機関の機能分化の推進

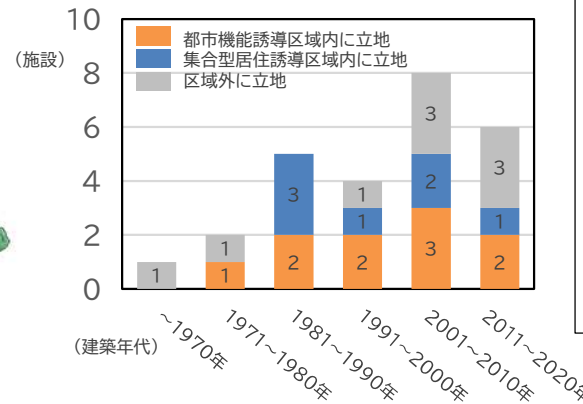
- 200床以上の病院は、紹介状なしで受診すると特別料金が加算。
- 大規模病院への**外来患者の集中**等に対応。



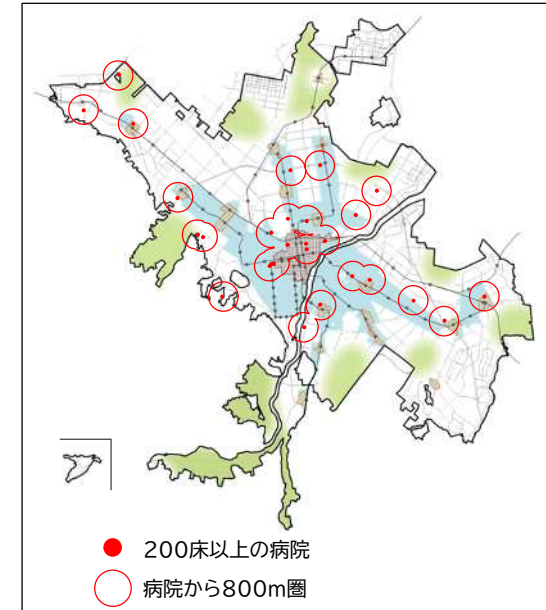
<画像:政府広報オンライン>

●200床以上の病院の立地状況

- 200床以上の医療施設は、**都心、地域交流拠点周辺に立地**しているものが多い。
- 地域交流拠点周辺の医療施設は、近年減少傾向かつ大型化。
- 施設によっては、**建築年代が古いものも存在**。



200床以上の病院(R3時点)



- 大規模な病院は、地域の高度医療を担う観点から、多くの市民が利用しやすい**都心・地域交流拠点**に立地することが望ましい
- 建て替えに伴い、「**区域外への転出抑制**」や「**区域外から区域内への移転促進**」の観点で、誘導施設に位置付けることが効果的

新規追加

一般病床200床以上の病院

都心・地域交流拠点

定義のイメージ

特定機能病院、地域医療支援病院、一般病床200床以上の病院

具体的な定義については継続して検討

①日常生活を支える利便機能 ※③地域の魅力を高める都市機能にも該当

子育て施設

子育てしやすい環境の整備

誰もがアクセスできる

地域交流拠点のにぎわい

●こどもまんなかまちづくりの推進(国)

- 国で『こどもまんなか実行計画2024の策定に向けて(令和6年5月16日)』を検討。
- こども施策に関する重要事項の一つに、「多様な遊びや体験、活躍できる機会づくり」が掲げられている。



札幌市も人口減少緩和プロジェクトを推進

●屋内型の遊び場整備等へのニーズの高まり(札幌市)

- 札幌市子育てに関する市民アンケート調査結果において、近年、屋内型の遊び場に関するニーズが増加

●屋外、屋内の遊び場の状況

- 積雪による冬季の運動不足や、**猛暑や悪天候**など夏季においても屋外で遊ぶ機会の減少
- 商業施設と併設した屋内遊び場は、利用に合わせて買い物をするなど親世代のニーズも揃っていて**人気が高い**
- 大型の施設は郊外の立地が多く**、誰もが利用できる環境が整っていない

【屋内遊び場のイメージ】



<画像:さっぽろ子育て情報サイト(札幌市)>



<画像:札幌市公園緑化協会サイト>

意見・要望例



- 夏の暑さ、冬の寒さに影響を受けない屋内遊び場が必要
- 屋内の遊び場は郊外が多く、移動が大変
- 平日・休日、風雨を問わない遊び場があると便利
- 飲食店と併設されている屋内遊び場が理想的 など

- 子育てしやすい環境の整備に向けて、積雪寒冷な冬の気候や夏の猛暑など悪天候時でも利用できる屋内の遊び場の整備を推進
- 子どもの遊び場は、利用者の利便性の観点から、子連れでも公共交通により利用できる**都心・地域交流拠点**にも立地することが望ましい

新規追加

子どもの屋内遊び場

都心・地域交流拠点

定義のイメージ **主に子どもが体を動かして遊ぶことを目的とした施設で床面積1,000㎡以上のもの**

具体的な定義については継続して検討

①日常生活を支える利便機能 ※③地域の魅力を高める都市機能にも該当

商業施設

後背圏の生活を支える

共働き世帯
(世帯構成の変化)

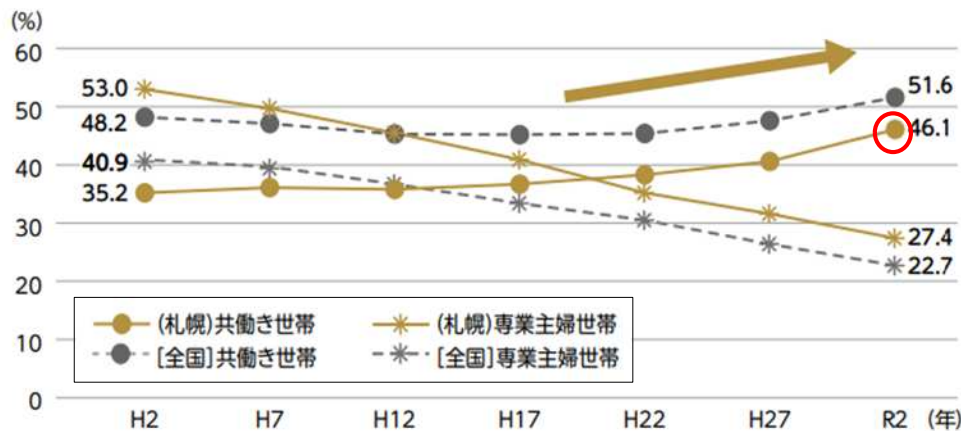
地域交流拠点の滞在性向上

●後背住宅地の生活を支える施設

- 地域交流拠点に近接する大規模商業施設は、様々なモノ・サービスを提供し、後背圏居住者の生活利便性を支える役割をもつ
- 近年、拠点直結の大規模商業施設の撤退が起きており、拠点の賑わいや後背圏の利便性確保などに大きな影響を及ぼすことが懸念

●世帯構成の変化

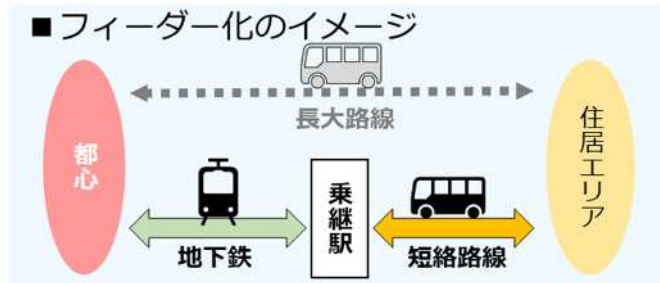
- 共働き世帯の増加に伴い、通勤等におけるバス待ち時間など、地域交流拠点に訪れた時に、食料品や生活必需品等の買い物をする需要が高まっていると推察



<資料:第5次男女共同参画さっぽろプラン>

●地下鉄駅周辺の機能充実の必要性

- バス運転手不足に伴い、都心へ向かう便を地下鉄駅止まりにするフィーダー化などが進んでいる。
- その結果、地域交流拠点における滞在性や利便性が求められるようになっており、大規模な商業施設の立地が、地域交流拠点の滞在性・利便性の向上に寄与すると考えられる



- 大規模商業施設が立地することで、地域交流拠点の機能充実や後背住宅地の利便性を確保・維持につながる
- 大規模な商業施設は、誰もが公共交通で利用しやすい都心や地域交流拠点に立地することが望ましい

新規追加

大規模な商業施設

都心・地域交流拠点

定義のイメージ 床面積10,000㎡以上の商業施設

具体的な定義については継続して検討

②公共サービス機能

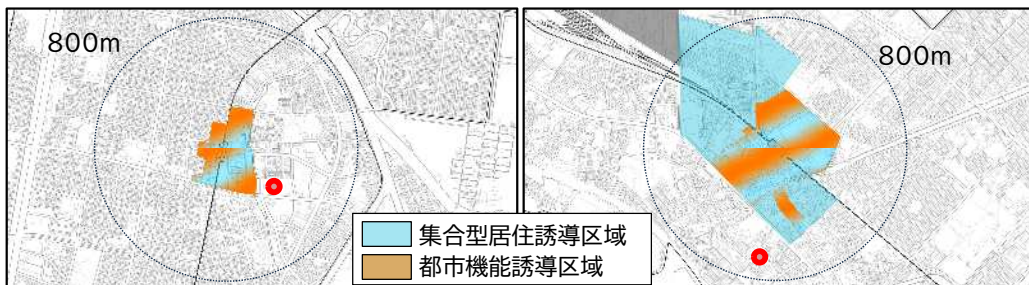
公共サービス

少子・高齢化

地域コミュニティ

ウェルネス

- コミュニティセンターを中心とした地域の交流・活動の場の創出
 - ・区民センターの機能を補完し、地域における住民の自主的な活動を促進するため、篠路・手稲の2ヶ所にコミュニティセンターを設置している。
 - ・人口減少・少子高齢化が進んでいく中では、**コミュニティの活性化や地域の自主的な活動の活性化**が良好な住環境の形成において重要と考えられる。
 - ・地域の活動や交流の場として積極的な活用が図られるよう、交通利便性の高い地域への立地が必要



篠路コミュニティセンターの位置図

手稲コミュニティセンターの位置図

- 区保健センターが担う市民生活を支える多様な役割
 - ・生活衛生支援、子育て相談などの様々な業務を行っている各区の保健センターは、多くの市民が利用する施設
 - ・コロナ禍においても市民の健康を守るため重要な役割を果たした



中央保健センター(仮庁舎内)



こそだてインフォメーション
<画像:札幌市中央区役所ホームページ>

○コミュニティセンター及び区保健センターは、誰もが利用しやすいよう、アクセス性の高い都心や地域交流拠点での立地が望ましい

都心・地域交流拠点

定義見直し 区民センターに、コミュニティセンターを追加

札幌市区民センター条例第2条1項に規定する各区民センター及び同条2項に規定する各コミュニティセンター

●現計画における定義 札幌市区民センター条例第2条に規定する各区民センター

都心・地域交流拠点

新規追加

区保健センター

定義のイメージ

札幌市保健所及び保健センター設置条例第2条に規定する各保健センター

継続して検討

④都市の魅力高める都市機能

MICE関連施設
大規模ホール

都心の魅力・活力

国際都市の推進
(MICE推進)

●現計画における定義 MICE関連施設 コンベンションセンター、ホテル等のうち、都心のMICE機能及び市民の利便性の向上に資するもので市長が指定するもの
大規模ホール 客席数1,000席以上を有する多目的ホール

●現状の主なMICE施設・エリア

- 市内でさまざまな分野のMICEを受け入れており、種類や規模などに応じて施設の棲み分けが行われている。
- 特に大通周辺エリアは、複数の施設を複合的に活用することによって大規模な国際会議を開催するなど、重要なMICE開催の拠点

主な会場	規模
大通周辺エリア	札幌市民交流プラザ(劇場:2,302人、スタジオ・控室等) 札幌市民ホール(ホール:512㎡、1,500人、会議室6室) グランドメルキール札幌大通(ホール:1,607㎡、1,134人) 教育文化会館(ホール:1,100席) 札幌プリンスホテル(大宴会場:1,000㎡×2)
北海道大学	学術交流会館(ホール:310席・196席、会議室6室) クラーク会館(ホール:510席、会議室165㎡)
札幌コンベンションセンター	大ホール:2,607㎡(最大2,500人) 特別会議場、中ホール、小ホール

●新MICE施設整備事業

- H30.5に策定した「(仮称)新MICE施設整備基本計画」は、新型コロナウイルス感染症の長期化により事業環境の変化が生じたことから延期していた
- MICE市場動向や社会情勢の変化を踏まえて、令和6年4月事業実施に向けた検討を再開



<資料> H30 (仮称) 新MICE施設整備基本計画

●札幌市文化芸術基本計画(第4期)

3館体制の維持と
大規模多目的ホールの在り方検討

大規模多目的ホールの3館体制

- ①札幌文化芸術劇場hitaru
- ②教育文化会館
- ③札幌市民ホール

- R22(2040年)頃までは調査時点と同程度のホール需要が維持されることが予測
- アフターコロナにおける鑑賞形態の変化の有無や人口減少による需要の変動も考慮にいれたうえで、今後のホールのあり方について検討が必要

- 都心(大通周辺エリア)において、一定規模以上のMICE施設を誘導することで、MICE環境の充実や都心の魅力向上につながる
- 都心(大通周辺エリア)の主なMICE関連施設を位置付けることで、都市機能誘導区域(都心)からの転出への対応やMICE環境の確保を図る
- 誘導すべき施設を明確化するため、MICE関連施設の定義を見直すとともに、他の施設との区別化のため大規模ホールの定義も見直す

定義見直し

MICE関連施設

都心

定義見直し

大規模ホール

都心

定義のイメージ

都心のMICE機能及び市民の利便性の向上に資する次のいずれかの施設

- 1)床面積1,000㎡以上のホール・会議室・展示場を有する施設
- 2)「都心における緩和型土地利用計画制度等の運用基準」に掲げる要件を満たすハイグレードホテル(要件の例:会議・イベント等で使用できるバンケットルームを設置すること等)

固定客席数1,000席以上を有する多目的ホール

具体的な定義については継続して検討

④都市の魅力高める都市機能

高機能オフィス

都心の魅力・活力

国際都市の推進

雇用の創出・拡大

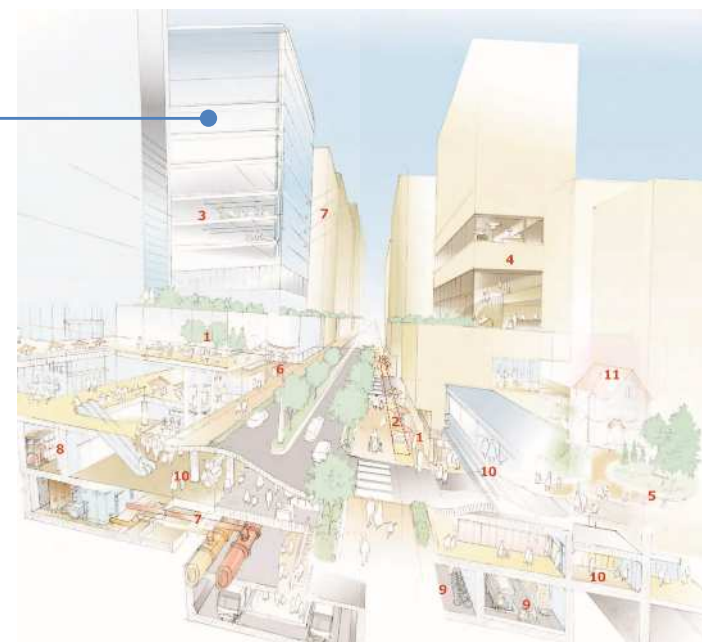
- 現計画における定義 強固なセキュリティシステムや環境に配慮した高効率の照明・空調システム、高度な耐震性、災害時にも電力・熱の供給が可能な自立型エネルギー供給システムなどを備えた事業所ビルのうち、都心の国際競争力の向上に資するもの
- 都心における開発誘導方針(平成30年(2018年)12月) ※令和6年7月改定

高機能オフィス整備ボーナス

都心の活力向上に資する高機能オフィスの整備を評価

【評価する取組の具体例】

- ・1フロアのオフィス占有床面積が概ね1,000㎡以上(オフィス床の合計面積の最低限度を設定)
- ・天井高さ2.7m以上、OAフロア100mm以上
- ・各階のオフィス用に非常用電源設備スペースを整備
- ・オフィスを小分けにできる構造(スケルトンインフィル等)の採用



- 高機能オフィスビルが都心に集積されることにより、都心の魅力・活力が高まるとともに、市民の利便性の向上や市内における雇用の創出・拡大も期待される
- 高機能オフィスビルの定義をより具体化し、都心における開発誘導の取組との整合を図る

定義見直し

高機能オフィスビル

都心

「都心における緩和型土地利用計画制度等の運用基準」に掲げる要件を満たす高機能オフィス

⑤都市の防災力を高める都市機能

一時滞在施設

都心の魅力・活力

防災まちづくり

国際都市の推進
(国際化・観光)

●札幌駅・大通駅周辺地区都市再生安全確保計画(H26.3策定)

- 大型商業施設や業務機能などが集中している都心部において、大規模地震の発生時などに多数の帰宅困難者発生が予測
- 都心部での冬期の大型イベント開催を考慮した場合、帰宅困難者は最大96,000人、屋外滞留者は最大46,000人になる見通し
- 屋外滞留者46,000人を受け入れできる一時滞在施設の確保を目指す

冬期における帰宅困難者数等推定結果 (人)

		滞行者等	帰宅困難者	屋外滞留者
平日	日常生活行動者	371,000	86,000	31,000
	観光行動者	10,000	10,000	7,000
	合計	381,000	96,000	38,000
休日	日常生活行動者	189,000	44,000	34,000
	観光行動者	17,000	15,000	12,000
	合計	206,000	60,000	46,000

<資料:札幌駅・大通駅周辺地区都市再生安全確保計画>

●北海道胆振東部地震発生時(H30.9.6)

- 多数の観光客(外国人を含む)が市内中心部で帰宅困難となり、地下歩行空間にて一夜を過ごした
- 急きょ開業前の市民交流プラザを、観光客等の一時滞在施設として開放



札幌駅前通地下歩行空間(チ・カ・ホ)



市民交流プラザ

<画像:札幌市役所ホームページ>

「防災指針」における検討

- 第5回に議論を予定している「防災指針」の検討の中では、居住機能や都市機能を誘導するに当たっての防災に関する考えを議論する予定

○「世界都市」の実現に向け、国内外から多数の観光客が訪れる都心の防災性を向上させる機能として望まれる

新規追加

一時滞在施設

都心

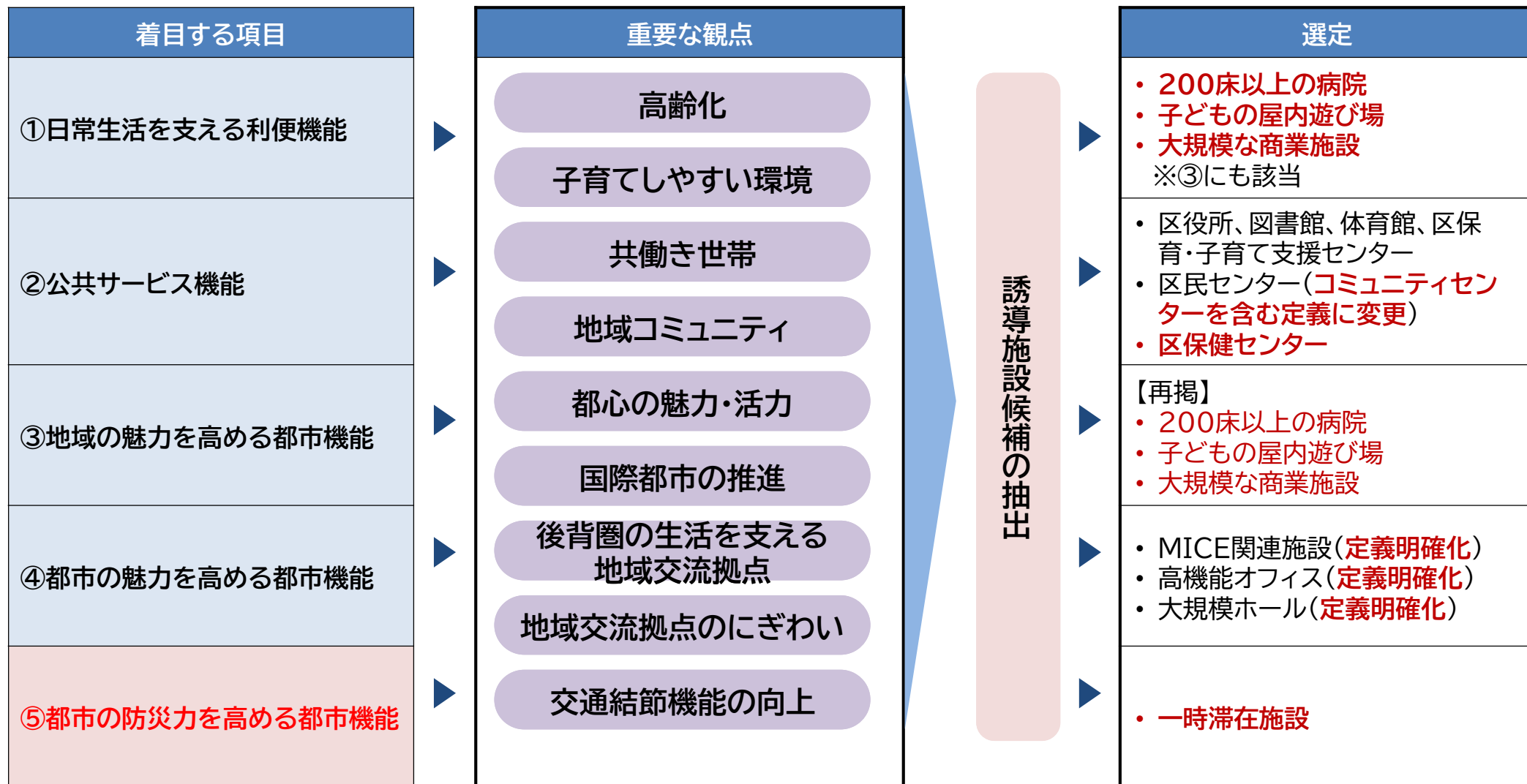
定義のイメージ

床面積200㎡以上の一時滞在スペースを有する施設

具体的な定義については継続して検討

誘導施設の見直し

- 新たな誘導施設の設定や定義の見直しを実施
- 必ずしも都心や地域交流拠点に全ての施設を集約するのではなく、都心や地域交流拠点に立地することで利用者の利便性が向上する施設を誘導施設に設定



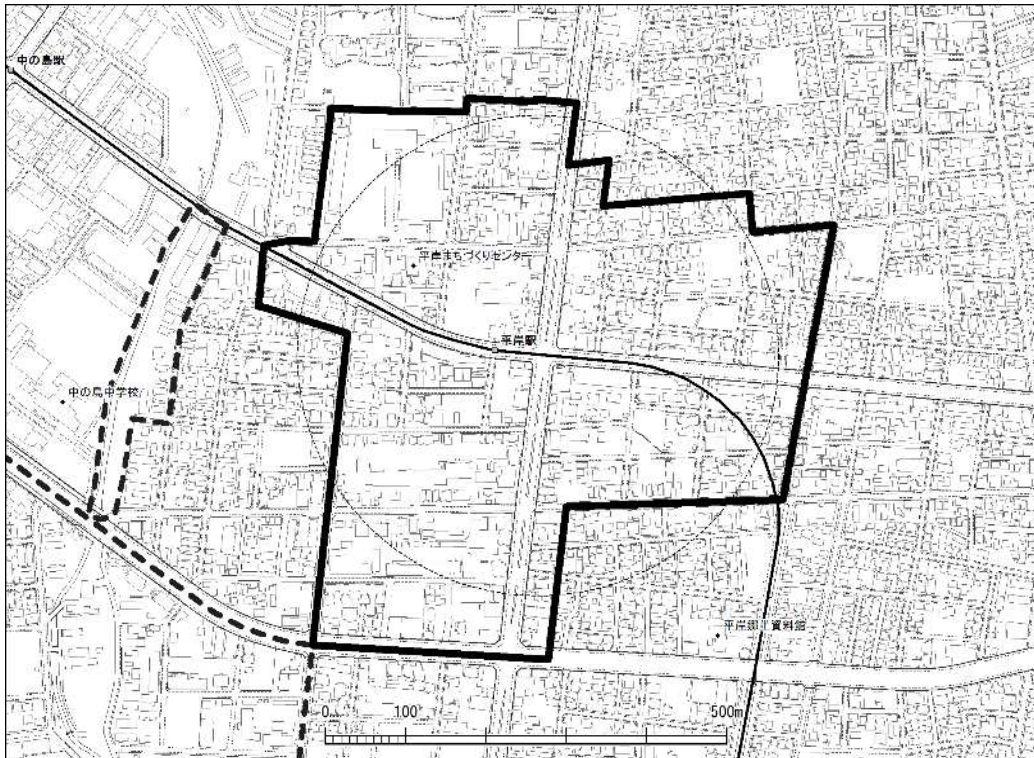
現計画における都市機能誘導区域の範囲の考え方

○現在の都市機能誘導区域は、都心及び地域交流拠点を対象に設定。

- ・都心：都心まちづくり計画に定める都心の範囲や、都市再生緊急整備地域、用途地域等の境界などにあわせて区域を画定
- ・地域交流拠点：地下鉄駅等からの近接性や、土地利用の連続性を踏まえつつ、用途地域・高度地区等の土地利用制限の境界や、土地利用構想等の計画策定エリアなどに合わせて区域を画定

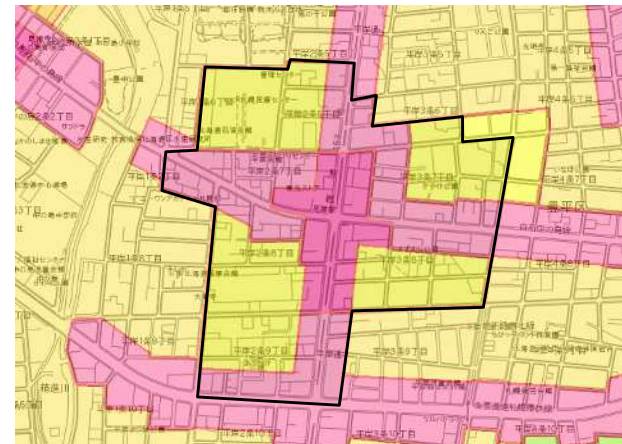
○上記の設定により結果として概ね300mの範囲となっているが、前述の「見直し方針(p.19)」のとおり拡大を検討。

● 平岸駅周辺の都市機能誘導区域の範囲



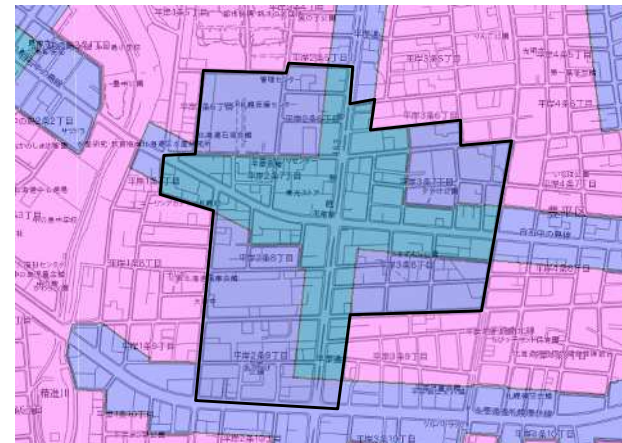
	都市機能誘導区域		300m圏
	集合型居住誘導区域		

● 平岸駅周辺の用途地域



- 第二種低層住居専用地域
- 第一種中高層住居専用地域
- 第二種中高層住居専用地域
- 第一種住居地域
- 第二種住居地域
- 近隣商業地域
- 商業地域

● 平岸駅周辺の高度地区

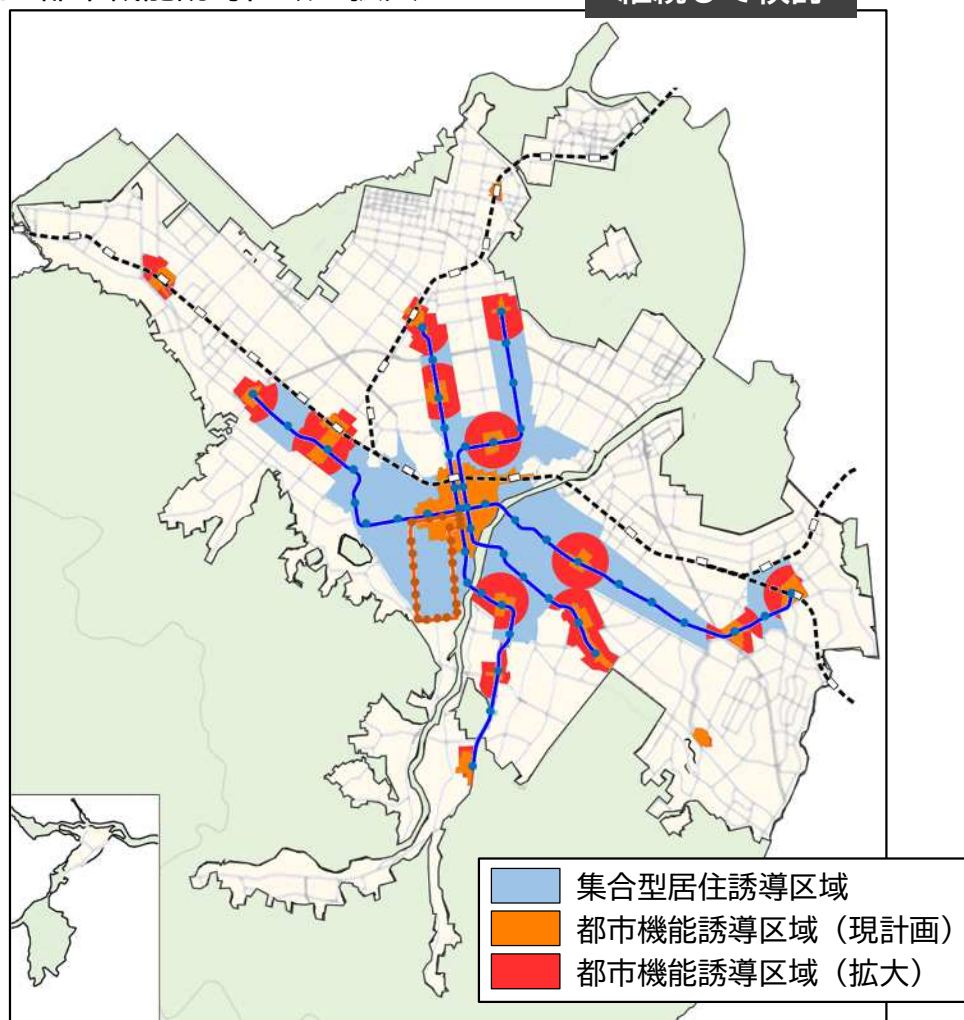


- 33m高度地区
- 45m高度地区
- 60m高度地区

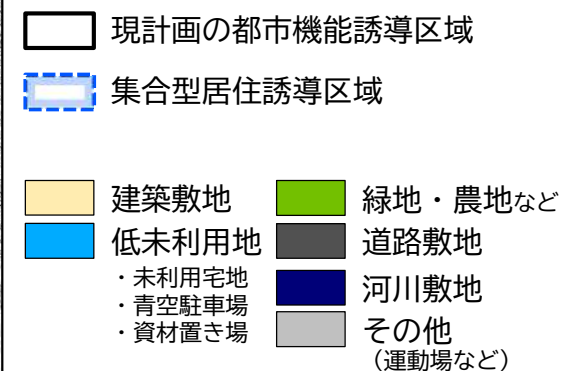
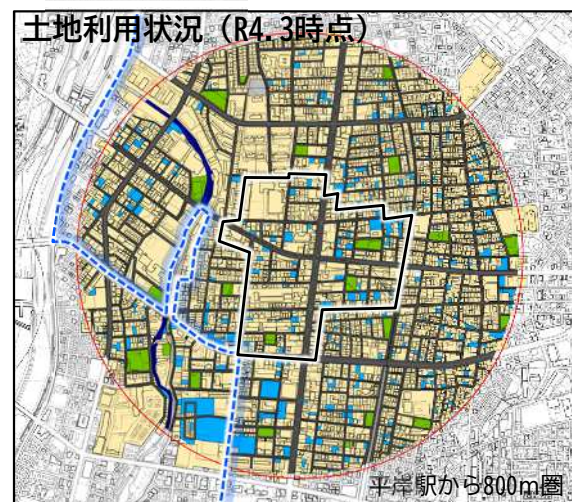
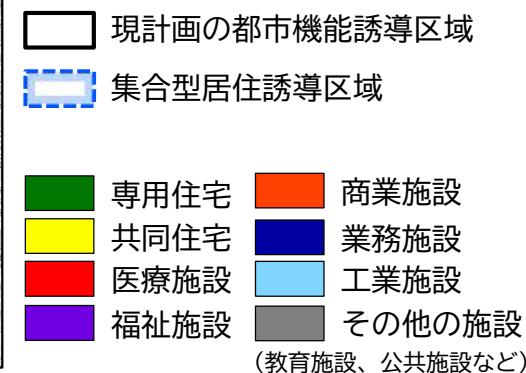
拡大区域の考え方

- 徒歩圏を考慮し、半径500～800mの範囲を目安。
- 都市機能の集積に当たっては、土地の高度利用も伴うことから、複合型高度利用市街地の範囲内とすることとする。
- 具体的な区域境界の設定に当たっては、土地利用状況や都市基盤の整備状況、地形地物などを考慮して検討する。

● 都市機能誘導区域の拡大イメージ 継続して検討



● 対象範囲の例 (平岸駅)



- 1 これまでの議論と立地適正化計画の振り返り
- 2 見直しに係る調査・分析・評価など
- 3 居住機能の誘導に関する見直し
- 4 都市機能の誘導に関する見直し
- 5 持続可能な居住環境形成エリアの方向性**
- 6 誘導に向けた取組

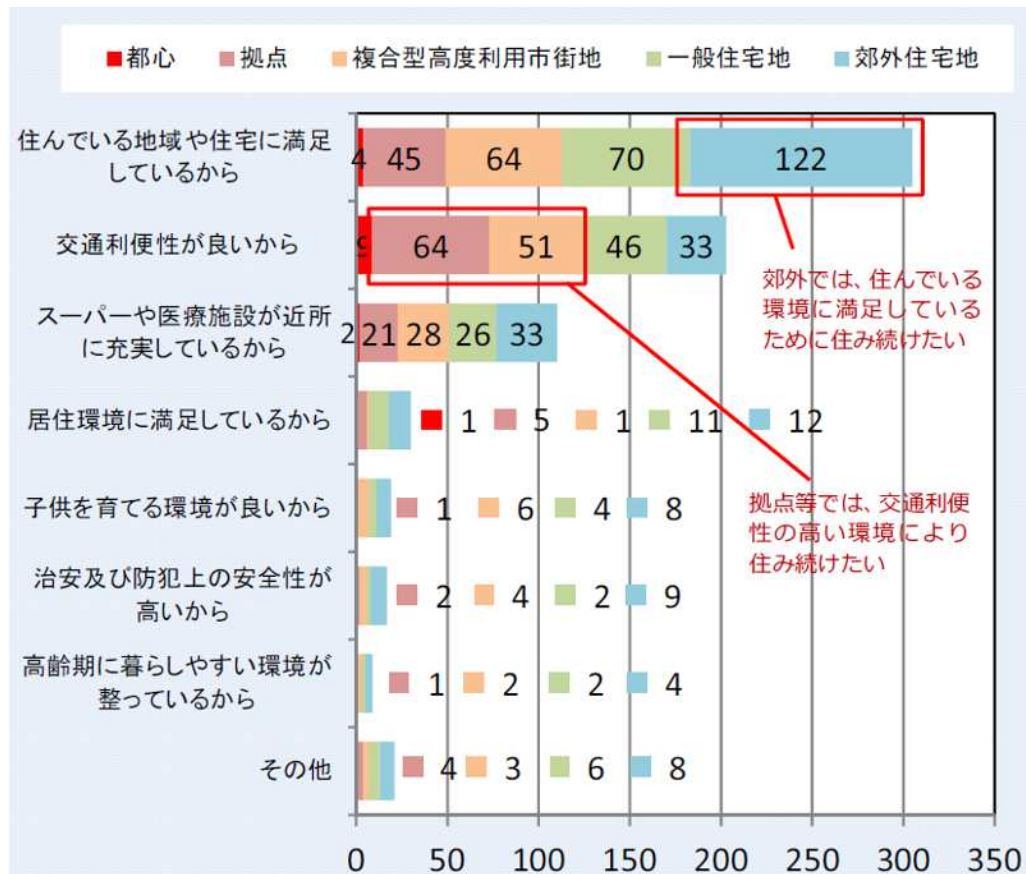
現計画(H28策定時)の考え方

- 郊外住宅地全体として人口減少が推計される中、特に開発時期の古い一部の郊外住宅地においては減少スピードが速まることが推計された(左)。一方で、居住地としての需要は一定程度存在しているものと認識(右)。
- 「持続可能な居住環境形成エリア」を設定し、良好な居住環境を備える郊外での暮らしを支えるため、多様な世代の流入を促すとともに、地域の課題解決を図る総合的な取組を進めることとした。

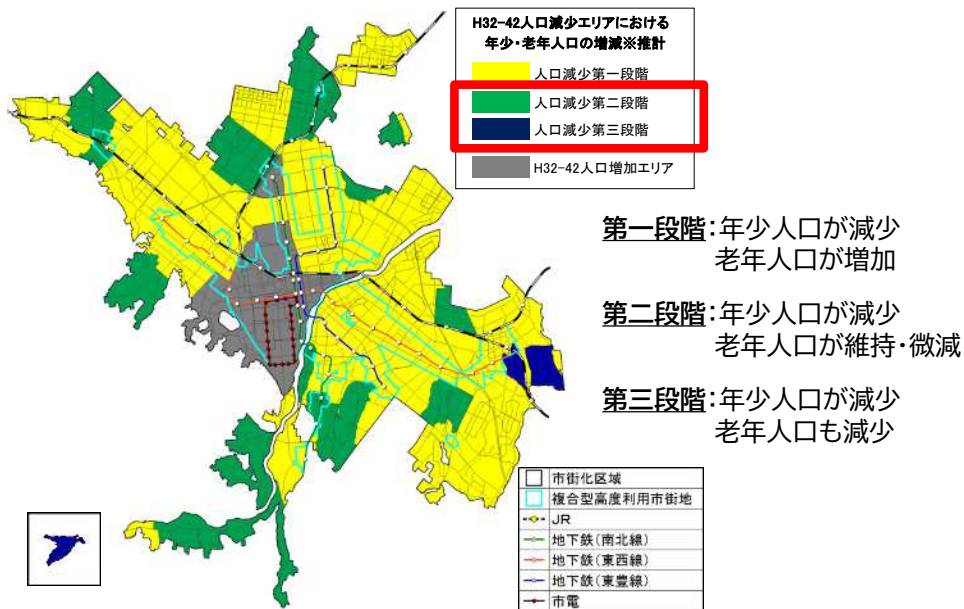
● 市街地区別人口密度(立地適正化計画p.27)

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(人/ha)	123.6(人/ha)
一般住宅地	75.9(人/ha)	72.8(人/ha)
郊外住宅地	60.6(人/ha)	57.1(人/ha)
市街化区域合計	76.0(人/ha)	74.5(人/ha)

● 現在の居住地に住み続けたいという理由(立地適正化計画p.29)



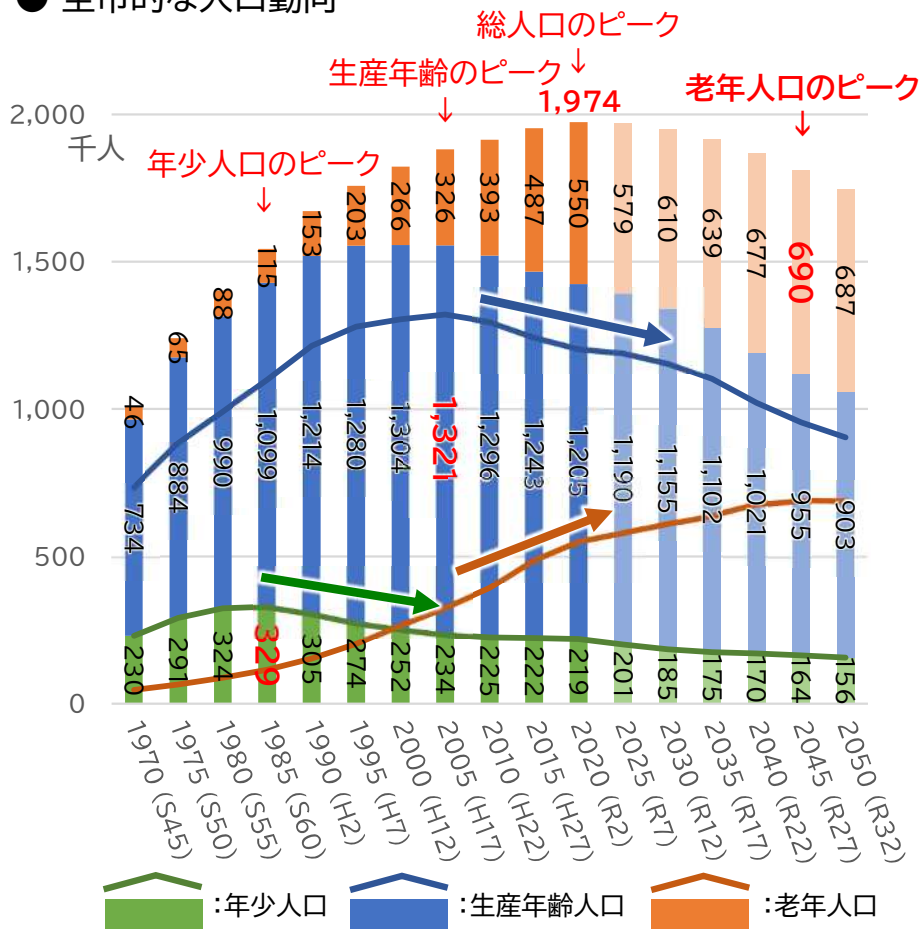
● 年少・老年人口の将来推計(H32~42) (立地適正化計画p.28)



将来人口推計に基づく今後の動向

- 本市の総人口は、R2国勢調査時点でピークに達し、R3以降は減少局面を迎えた。
- 高齢者人口については、次期計画期間では増加する推計(人口減少の第一段階)となっているが、更にその先を見据えると、減少に転じる(人口減少の第二・第三段階)ことも推計されている。
- 地域ごとの人口減少の段階は、開発時期の古い郊外住宅地の一部から人口減少の段階が進んでおり、R32には郊外住宅地・一般住宅地の大半が人口減少の第二・第三段階となることが推計される。

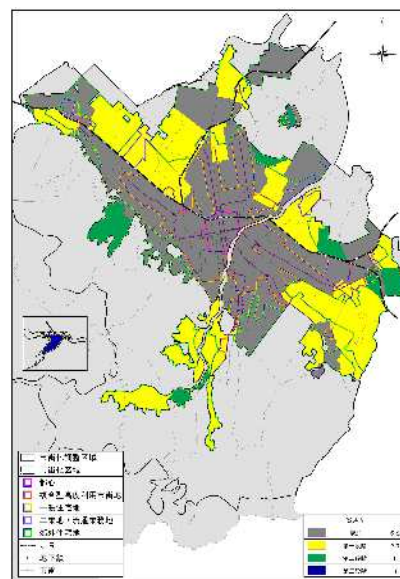
● 全市的な人口動向



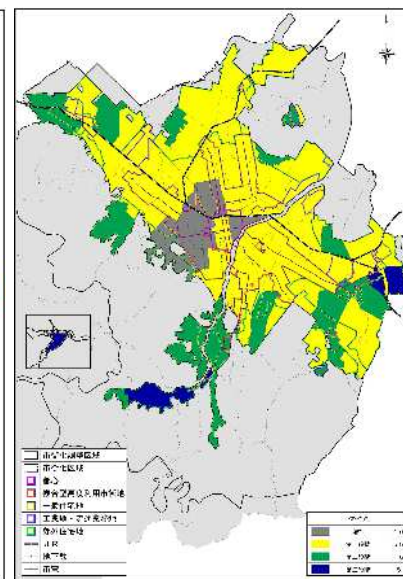
● 地域ごとの人口減少の段階

- 第一段階: 年少人口が減少、老年人口が増加
- 第二段階: 年少人口が減少、老年人口が維持・微減
- 第三段階: 年少人口が減少、老年人口も減少

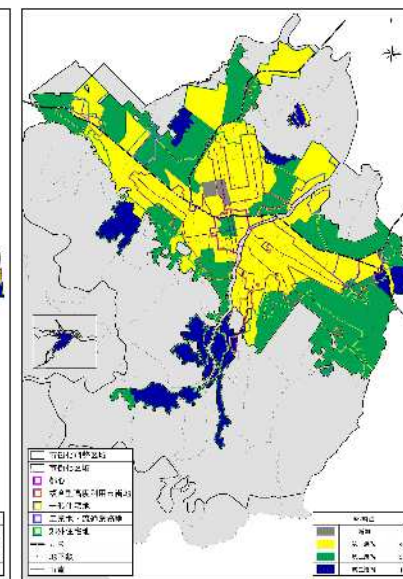
【R2】



【R22(推計)】



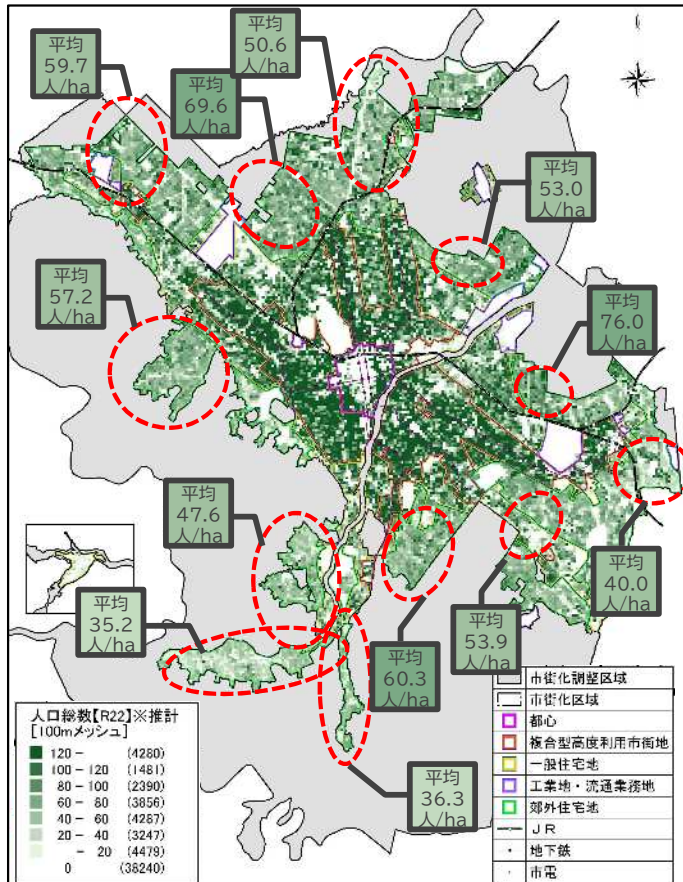
【R32(推計)】



持続可能な居住環境形成エリアの状況

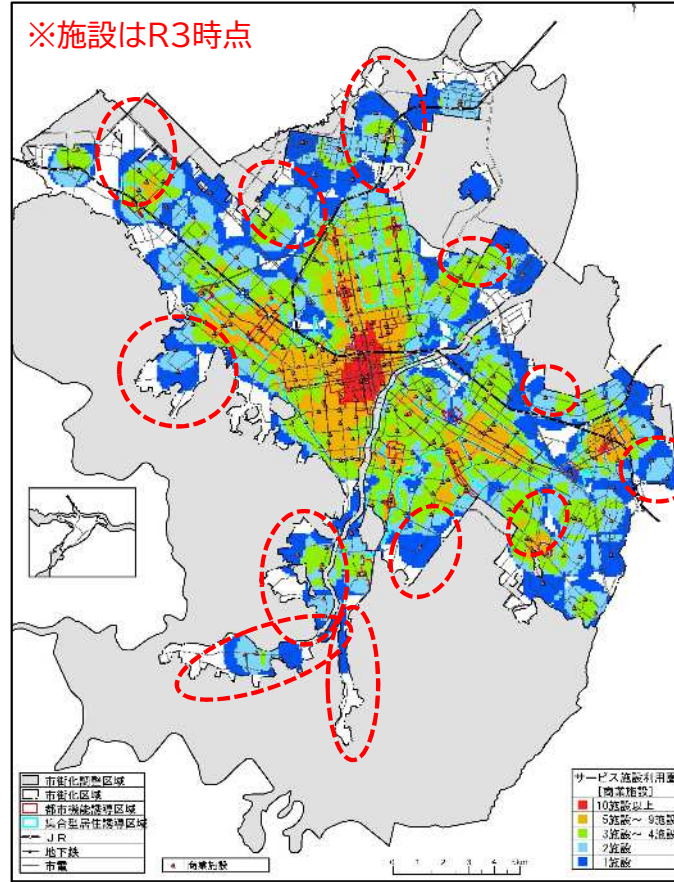
- 「持続可能な居住環境形成エリア」の中には、R22(2040年)時点においても一定程度の人口密度を有する地域や、現時点で一定程度の生活利便性(店舗や基幹的公共交通など)を有する地域が存在する。
- 「持続可能な居住環境形成エリア」以外の地域でも、人口減少に伴う生活利便施設の減少や交通利便性の低下が懸念される地域も存在する。

● 100mメッシュ人口密度(R22推計)



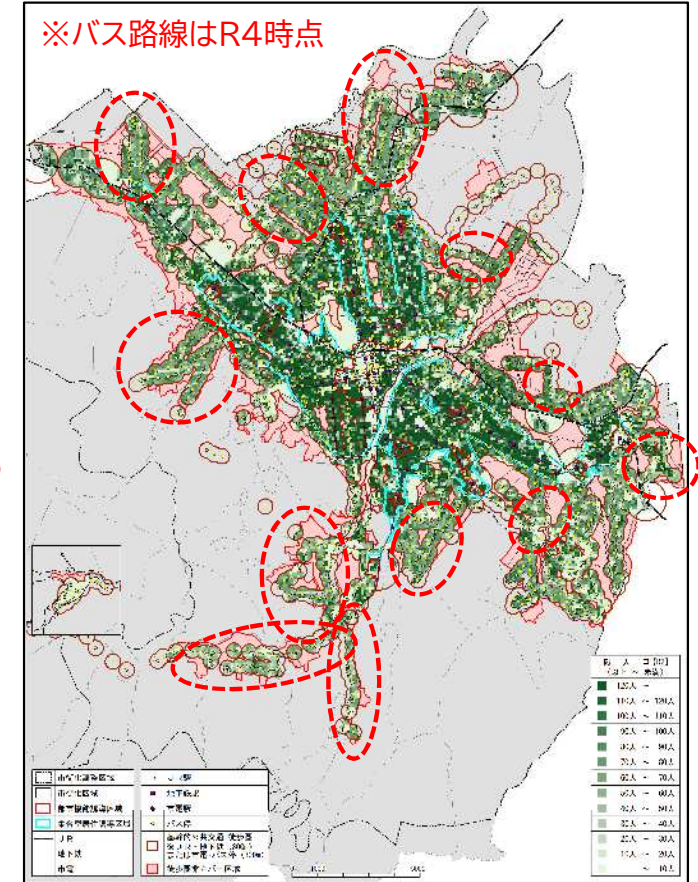
○ 持続可能な居住環境形成エリア(目安)

● 商業施設の徒歩圏(800m)存在数



○ 持続可能な居住環境形成エリア(目安)

● 基幹的公共交通の徒歩圏カバー率



○ 持続可能な居住環境形成エリア(目安)

分析結果

- 人口減少局面を迎え、人口減少は避けられないという認識のもと、計画期間(20年間)のさらに先を見据えると、急速な人口減少は全市的な課題となることが想定される。
- 「持続可能な居住環境形成エリア」は、人口減少のスピードに着目したエリアであり、地域によっては一定程度の人口密度や生活利便性を有する。
- 人口密度の低下に伴う生活利便施設の減少や交通利便性の低下などは、「持続可能な居住環境形成エリア」以外でも起こり得る。

第2回検討部会における意見

- 全市的に人口減少が進行していく予測がある中、「持続可能な居住環境形成エリア」を一律で残すのではなく、居住誘導区域との距離、交通結節性、人口密度、空き家率などの基準を見て、状況によっては居住を優先しない用途地域へ変更するなど、土地利用の考え方を示していく必要があるのではないか。
- 人口が減少していく中、「持続可能な居住環境形成エリア」の考え方を将来も残し続けていくことは困難であり、当該エリアの色分けはなくてよいと考える。

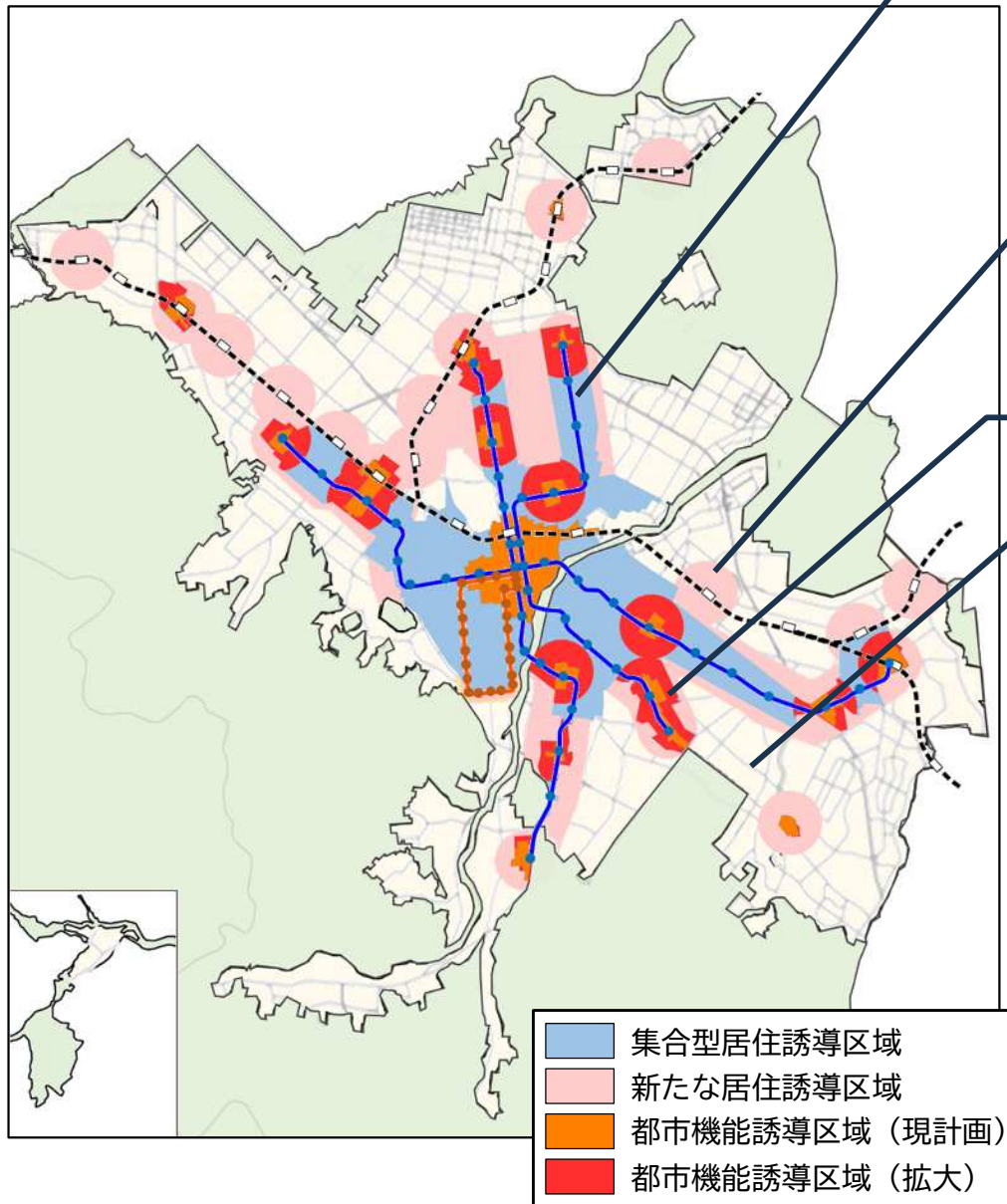
考え方

- 「持続可能な居住環境形成エリア」の中でも、都市機能へのアクセス性の高い地域などについては、計画期間の更に先の人口減少を見据えて居住誘導を進めることとする(篠路駅周辺エリアの居住誘導区域を拡大)
- 市街地における暮らしを支える必要があることから、急速な人口減少に起因する居住環境の変化に対しては、今後取り組む必要がある
- 将来的には全市的に人口減少が進み、「持続可能な居住環境形成エリア」以外でも生活利便性の低下が引き起こされることを想定すると、今後は全市的に対策を実施する必要がある

「持続可能な居住環境形成エリア」を位置づけるのではなく、
市街地全域を対象に地域に応じた課題解決に取り組む区域として検討

見直しイメージ

● 誘導区域イメージ



集合型居住誘導区域 都市マスにおける「複合型高度利用市街地」に設定
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た集合型の居住機能が集積することを目指す

**新たに設定
居住誘導区域** 都市機能へのアクセス性の高い地域などに設定
人口密度を維持するため、地域特性に応じた居住機能の集積を目指す

都市機能誘導区域 範囲の拡大

地域に応じた課題解決に取り組むエリア

● 誘導施設一覧

都市機能誘導区域	誘導施設(案)
都心	<ul style="list-style-type: none"> 国際競争力の向上に資する高次都市機能を有する施設 (MICE関連施設、高機能オフィスビル) 教育文化施設 (大規模ホール) 一時滞在施設
地域交流拠点	<ul style="list-style-type: none"> 200床以上の病院 子どもの屋内遊び場 大規模な商業施設 多くの市民が利用する公共施設 (区役所、区保健センター、区民センター(コミュニティセンターを含む)、図書館、体育館、区保育・子育て支援センター)

赤字:新規追加 青字:定義の変更

- 1 これまでの議論と立地適正化計画の振り返り
- 2 見直しに係る調査・分析・評価など
- 3 居住機能の誘導に関する見直し
- 4 都市機能の誘導に関する見直し
- 5 持続可能な居住環境形成エリアの方向性
- 6 誘導に向けた取組**

誘導施策の考え方

- 居住機能や都市機能の誘導を図るため、土地利用計画制度の運用や財政上の支援制度の活用など、効果的・具体的な誘導施策について検討し、市民や民間企業とも共有し連携できるよう、次期計画へ記載する。
- 誘導施策については、効果を発現するまでに相当な期間を要するものもあり、急速な人口減少や都市構造の変化に対応するためには、時間軸を意識して適切なタイミングで施策を実施することや見直しを行うことが必要。

土地利用計画制度の運用

- 用途地域など地域地区の見直し
- 都市計画提案制度(0.5ha以上)
- 地区計画や総合設計制度を活用したインセンティブの付与(容積緩和など)による都市機能の誘導
- 特定用途誘導地区
都市機能誘導区域において、用途地域による用途や容積率等の制限に関わらず、誘導施設を有する建築物について要件を緩和する地域地区
- 居住環境向上用途誘導地区
居住誘導区域について、病院、店舗等の日常生活に必要な施設(生活利便施設)について容積率、用途制限の緩和を可能とする地域地区
など

市街地開発事業との連携

- 市街地再開発事業により民間活力を活用して誘導施設を含めた都市機能の集積
北5西1・西2地区第一種市街地再開発事業
北4西3地区第一種市街地再開発事業
大通西4南地区第一種市街地再開発事業
など

立地適正化計画に係る国の支援制度

- 都市構造再編集集中支援事業
「立地適正化計画」に基づき、都市機能や居住環境の向上に資する公共公益施設の誘導・整備、防災力強化、災害からの復興、居住の誘導の取組等に対し集中的な支援を行い、各都市が持続可能で強靱な都市構造へ再編を図ることを目的とする事業
- 優良建築物等整備事業
まちの活力の維持・増進、持続可能な都市構造への再構築の実現に資するため、まちの拠点となるエリアにおける医療・福祉等の都市機能を導入する優良建築物等を整備する
など

低未利用地・空地・空き家に関する施策

- 低未利用地の利用と管理のための指針
- 低未利用土地権利設定等促進計画
- 立地誘導促進施設協定(コモンズ協定)
- 跡地等管理等区域・跡地等管理等指針(居住誘導区域外)

本日も議論いただきたいこと

論点① 居住機能の誘導について *P13~*

論点② 誘導施設の定義の変更及び追加 *P17~*

論点③ 都市機能誘導区域の拡大 *P29~*

論点④ 持続可能な居住環境形成エリア *P31~*
