

## 第4章

# 誘導区域と誘導施設

- 4-1 居住誘導区域等
- 4-2 都市機能誘導区域と誘導施設
- 4-3 各区域及び誘導施設の設定
- 4-4 事前届出

# 第4章 誘導区域と誘導施設

## 4-1 居住誘導区域等

### (1) 居住誘導の基本的な考え方

札幌の人口は減少局面を迎えており、今後も人口減少は避けられないという認識のもと2040年代より先を見据えると、複合型高度利用市街地、一般住宅地、郊外住宅地、それぞれの住宅市街地の区分に応じて利便性が確保された居住環境が必要です。

本計画では、人口減少下においても一定のエリアで人口密度を維持することにより、都市機能や地域コミュニティが持続的に確保されるよう、人口、土地利用、交通および災害リスクの現状と将来の見通しを勘案して、居住誘導区域を設定します。居住誘導区域内に都市機能が維持されることで、区域内の居住環境の向上だけでなく、後背の住宅地の生活利便性の確保にもつながります。

また、人口減少に伴い、空き家・空き地の発生や地域コミュニティの希薄化といった課題が各地で顕在化するおそれがあります。こうした課題に対しては、居住誘導区域の内外を問わず、市民生活の基盤を支える視点から、必要な対策を講じていきます。

### (2) 居住誘導区域の設定

本計画では、生活を支える都市機能へのアクセス性が高く、一定の人口規模と生活利便性を有するエリアに居住誘導区域を設定し、戸建住宅や集合住宅など地域の特性に応じた居住機能の集積を図ることにより、人口密度の維持を目指します。この区域は、骨格公共交通である地下鉄・JR・路面電車及び地域交流拠点の周辺を対象とし、住宅市街地の区分や徒歩圏、居住誘導区域の位置関係、土地利用の状況、災害リスクを考慮して設定します。

なお、災害リスクを踏まえた居住誘導区域の設定の考え方については、『第6章 立地適正化計画における防災指針』において整理しています。

#### <集合型居住誘導区域>

居住機能や都市機能が一定程度集積している「複合型高度利用市街地」は、利便性が高い市街地であるだけでなく、後背の住宅地の生活利便性を確保する役割も担っています。そのため、その地域の人口が減少すると都市機能の低下を招き、後背の住宅地にも影響を及ぼすことが懸念されます。したがって、複合型高度利用市街地の区域を基本に、土地の高度利用を主とした集合型の居住機能<sup>57</sup>の集積を図ることにより、人口密度の維持・増加を目指します。

なお、都心の中心部（おおむね札幌駅～大通公園の地域）については、地域の特性を踏まえ、都心としての都市機能の集積を優先させるべきであるため、積極的に居住誘導を図るものではありません。

<sup>57</sup> 集合型の居住機能：ここでは、共同住宅、長屋及び寄宿舎をいう。

### (3) 地域特性に応じて課題に取り組むエリア

居住誘導区域の外では、人口減少に伴う課題が顕在化し、都市機能の低下や空き家・空き地の増加、地域コミュニティの希薄化など、地域の居住環境や魅力を維持することが難しくなることが懸念されます。

札幌は既に人口減少の局面に入っており、今後もこの傾向が続くと見込まれる中で、人口減少を前提としつつも、地域の実情や特性、課題を把握し地域ごとにまちづくりに取り組むなど、市民の暮らしを支えるため、必要に応じた取組を検討します。

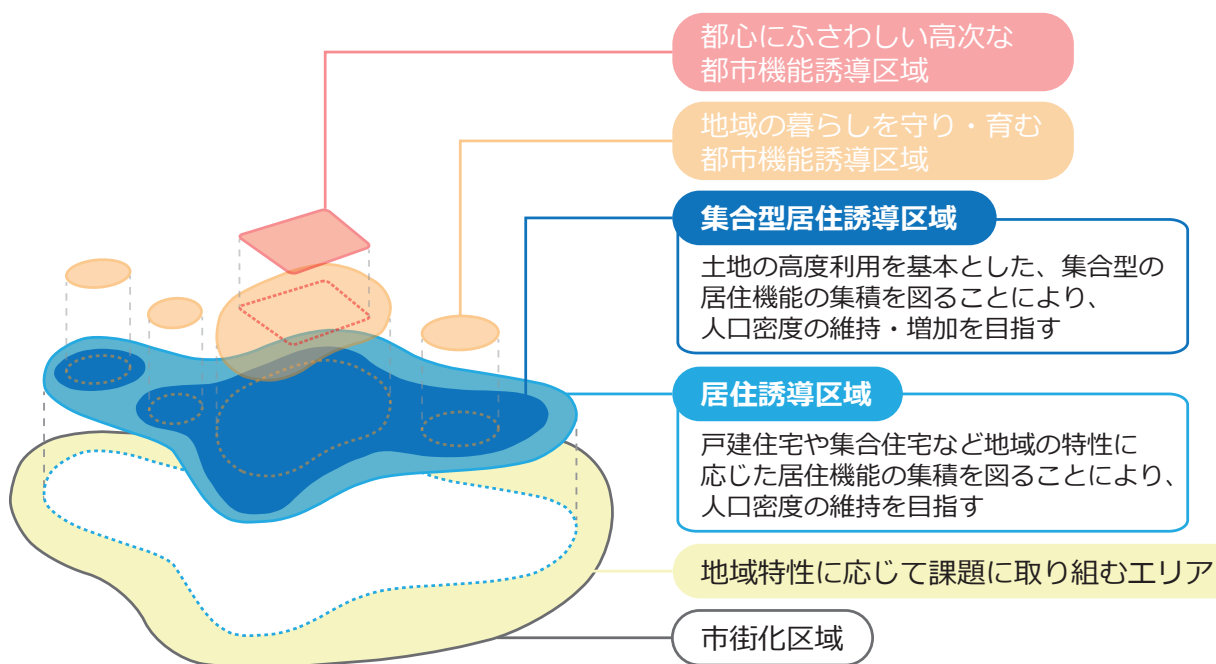


図 4-1 居住誘導区域の概念図

第1章  
計画の  
基本事項

第2章  
都市づくりの  
これまでと  
これから

第3章  
都市づくりの理念、  
目標、立地の適正化に  
関する基本的な方針

第4章  
誘導区域と  
誘導施設

第5章  
誘導に関する  
施策

第6章  
立地適正化計画  
における  
防災指針

第7章  
立地適正化計画の  
実効性向上に向けた  
指標・目標値

資料編

### (4) 居住誘導区域等の区域図

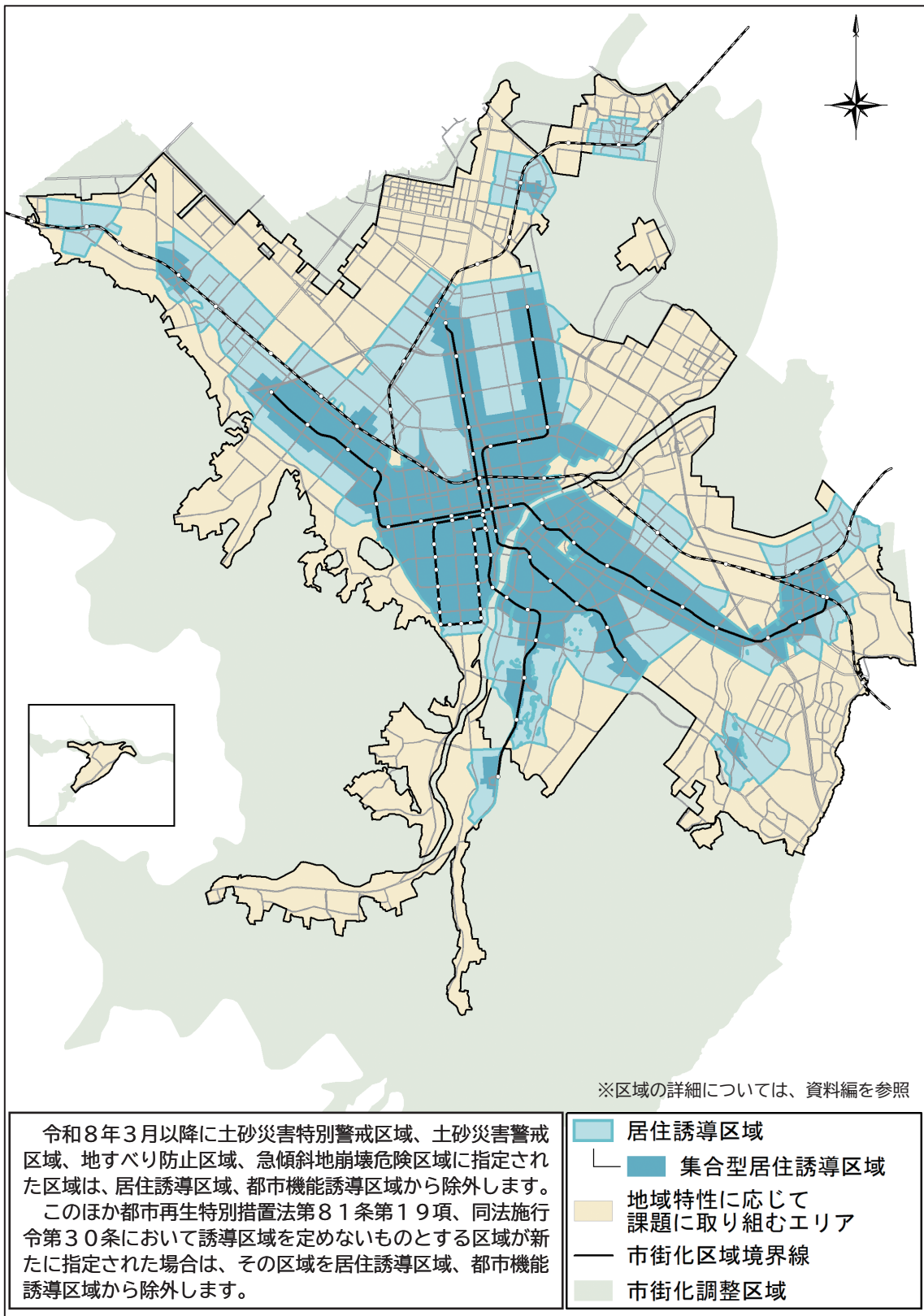


図 4-2 居住誘導区域図

### ■居住誘導区域境界の設定について

- 地下鉄沿線、路面電車沿線、JR駅周辺、地域交流拠点周辺の徒歩圏を目安として、道路・河川等の地形地物や、用途地域・高度地区等の土地利用制限の境界などに合わせて区域境界を設定
- 土砂災害特別警戒区域<sup>58</sup>、土砂災害警戒区域<sup>59</sup>、地すべり防止区域<sup>60</sup>、急傾斜地崩壊危険区域<sup>61</sup>などは、その区域を除外

### <補足>

- 公共交通の徒歩圏については、地下鉄は沿線からおおむね800m、JRは駅を中心に半径おおむね800m、路面電車は沿線からおおむね300mの範囲としている。
- このうち、JR駅については、駅周辺の状況（人口、住宅、生活利便施設）、駅の利用状況（乗車数）、交通結節機能（バスとの連絡状況）を踏まえて区域を設定

<sup>58</sup> 土砂災害特別警戒区域：急傾斜地の崩壊等が発生した場合に、建築物に損壊が生じ住民等の生命又は身体に著しい危害が生ずるおそれがある区域で、土砂災害防止法（土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律）に基づき定められる。当区域では、特定の開発行為に対する許可制、建築物の構造規制等が行われる。

<sup>59</sup> 土砂災害警戒区域：急傾斜地の崩壊等が発生した場合に、住民等の生命又は身体に危害が生じるおそれがある区域で、土砂災害防止法に基づき定められる。当区域では、危険の周知、警戒避難体制の整備が行われる。

<sup>60</sup> 地すべり防止区域：地すべりしている区域や地すべりするおそれの大きい区域、又はこれらに隣接し地すべりを助長・誘発するおそれが極めて大きい区域等で、地すべり防止法に基づき定められる。当区域では、のり切り、切土等の特定の行為を行う場合に許可を要するなどの制限がかかる。

<sup>61</sup> 急傾斜地崩壊危険区域：急傾斜地で、その崩壊により相当の居住者その他の者に危害が生ずるおそれのある区域、又はこれに隣接し急傾斜地の崩壊が助長・誘発されるおそれがある区域で、急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律に基づき定められる。当区域では、のり切り、切土等の特定の行為を行う場合に許可を要するなどの制限がかかる。

<参考> 居住誘導区域に含まない区域

●法令により、居住誘導区域に含まない区域（都市再生特別措置法第81条第19項、同法施行令第30条）

市街化調整区域	都市計画法第7条第1項
災害危険区域（住居の用に供する建築物の建築が禁止されている区域に限る）	建築基準法第39条第1項（同法第39条第2項）
農用地区域	農業振興地域の整備に関する法律第8条第2項第1号
農地や採草放牧地の区域	農地法第5条第2項第1号ロ
特別地域	自然公園法第20条第1項
保安林の区域	森林法第25条又は第25条の2
原生自然環境保全地域、特別地区	自然環境保全法第14条第1項、同法第25条第1項
保安林予定森林の区域、保安施設地区、保安施設地区に予定された地区	森林法第30条又は第30条の2、同法第41条、同法第44条において準用する同法第30条
地すべり防止区域（災害防止のための措置が講じられている区域を除く）	地すべり等防止法第3条第1項（同法第2条第4項ほか）
急傾斜地崩壊危険区域（災害防止のための措置が講じられている区域を除く）	急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第3条第1項（同法第2条第3項ほか）
土砂災害特別警戒区域	土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律第9条第1項
浸水被害防止区域	特定都市河川浸水被害対策法第56条第1項

●原則として、居住誘導区域に含まないこととすべき区域（都市計画運用指針<sup>62</sup>）

津波災害特別警戒区域	津波防災地域づくりに関する法律第72条第1項
災害危険区域（住居の用に供する建築物の建築が禁止されている区域を除く）	建築基準法第39条第1項（同法第39条第2項）

●災害リスク分析や防災・減災の取組実施状況等を総合的に勘案し、適当ではないと判断される場合は、原則として含まないこととすべき区域（都市計画運用指針）

土砂災害警戒区域	土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律第7条第1項
津波災害警戒区域	津波防災地域づくりに関する法律第53条第1項
浸水想定区域	水防法第15条第1項4号
土砂災害防止法に規定される基礎調査、津波浸水想定区域、都市浸水想定区域及びその他の調査結果等により判明した災害の発生のおそれのある区域	土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律第4条第1項、津波防災地域づくりに関する法律第8条第1項、特定都市河川浸水被害対策法第4条第2項第4号等

※札幌市では、これらの区域のうち土砂災害警戒区域を居住誘導区域に含まないこととする。

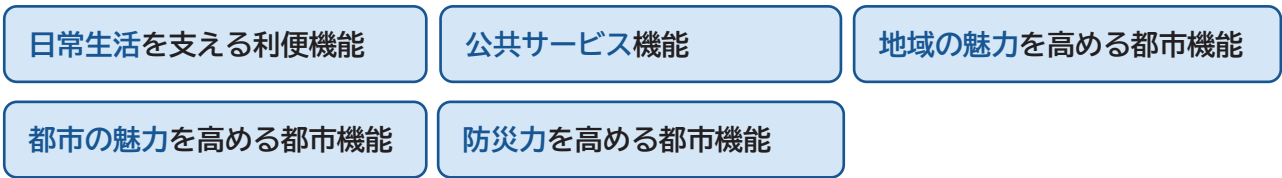
<sup>62</sup> 都市計画運用指針：国土交通省が策定する、都市計画制度をどのように運用していくことが望ましいと考えているか、また、その具体的な運用が、各制度の趣旨からして、どのような考え方の下でなされることを想定しているか等についての原則的な考え方を示す指針

# 4-2 都市機能誘導区域と誘導施設

## (1) 都市機能誘導の基本的な考え方

本計画では、必要な都市機能を都市の拠点となるエリアに集積させることで、効率的なサービスの提供を実現し、市民の利便性と福祉の向上を図るとともに、都市の魅力を高めることを目的として、都市機能誘導区域と誘導施設を設定します。

都市に必要な都市機能については、以下の5つの都市機能に着目し、少子高齢社会への対応や子育てしやすい環境の確保など、これからの都市づくりに重要な視点を踏まえて誘導施設を設定し、誘導を図るべき区域を都市機能誘導区域に位置づけます。



これらの都市機能の一部は、既に市内で一定程度充足しているものの、今後の人口減少に伴い機能が低下することも考えられます。そのため、将来にわたり都市の利便性や魅力を確保するため、少なくとも都市の拠点となるエリアにおいては、必要な機能が適切に集積されるよう誘導を図ります。

誘導施設については、必ずしも全ての施設を都市機能誘導区域内に集約するのではなく、施設の立地状況や利用者の利便性などを考慮して、誘導施設に応じた適切な集積を図ります。

誘導に当たっては、都市機能誘導区域内における誘導施設の立地について、特定の場所を個別に定めるのではなく、各区域におけるまちづくりの方針等を踏まえつつ、用途地域等の地域地区の指定や緩和型土地利用計画制度<sup>63</sup>などの誘導施策を通じて、段階的かつ柔軟に誘導を進めます。(第5章 誘導に関する施策を参照)

<p><b>集約</b></p>		<p>市内に分散して立地する施設を、移転・統廃合・合築などにより一定の範囲内に集めること。</p>
<p><b>集積</b></p>		<p>一定の範囲内に複数の施設がまとまって立地している状態。</p>

図 4-3 本計画における集約と集積の使い分け

<sup>63</sup> 緩和型土地利用計画制度：建築制限の緩和を伴う土地利用計画制度

- 第1章 計画の基本事項
- 第2章 都市づくりのこれから
- 第3章 都市づくりの理念、目標、立地の適正化に関する基本的な方針
- 第4章 誘導区域と誘導施設
- 第5章 誘導に関する施策
- 第6章 立地適正化計画における防災指針
- 第7章 立地適正化計画の実効性向上に向けた指標・目標値
- 資料編

## (2) 誘導施設の設定

### 1) 日常生活を支える利便機能

医療施設、福祉施設、子育て関連施設、商業施設など、日常生活を支える利便機能については、施設の種類や規模、サービスの提供範囲、現状の立地等を踏まえて整理します。

このうち、比較的規模の大きな「200床以上の病院」、「子どもの屋内遊び場」、「大規模な商業施設」は、多世代に向けて広域的なサービスの提供が求められる施設であることから、誰もが公共交通を利用してアクセスしやすいエリアへ集積を図ることで、利用者の利便性が向上すると考えられます。

くわえて、札幌ではこれらの施設の一部が既に利便性の高いエリアに立地していることから、区域外への転出を防ぐことで利便性を確保する観点も踏まえ誘導施設に位置づけます。

一方、診療所や福祉施設、保育施設、スーパーマーケットなどの施設は、日常的に地域住民が利用する身近な機能であり、既に市街化区域の広い範囲において徒歩圏内に立地している状況にあります。また、施設によっては、その性質上、必ずしも特定のエリアへの立地誘導が適さないものもあるため、今後も人口密度に応じて、市街化区域内での適正な立地を推進していくこととし、特定の区域への誘導は行わないこととします。

誘導施設	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 200床以上の病院</li> <li>● 子どもの屋内遊び場</li> <li>● 大規模な商業施設</li> </ul>
------	--

※各誘導施設の具体的な定義（P59）や立地に関する考え方（P60）については後述

### 2) 公共サービス機能

多くの市民が利用する公共施設のうち、区役所や区民センターなどの行政区単位の市有施設については、施設の相互連携や空間の有効活用を図りながら、公共交通の利便性が高く多くの市民が集まるエリアに機能を集約することにより、効率的かつ質の高い公共サービスの提供が可能となり、市民の利便性及び福祉の向上に資するものと考えられます。

また、札幌市が令和6年（2024年）3月に策定した「札幌市市有建築物及びインフラ施設等の管理に関する基本的な方針」<sup>64</sup>においても、公共施設の種別ごとに、その施設が持つ機能をどこに配置していくべきか、今後の方向性を示しており、主要な地下鉄やJR駅周辺などの拠点に集約する考えが示されています。

こうしたことから、本計画では多くの市民が利用する公共施設を誘導施設に位置づけます。

誘導施設	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 区役所</li> <li>● 保健センター</li> <li>● 区民センター・コミュニティセンター</li> <li>● 図書館</li> <li>● 体育館</li> <li>● 区保育・子育て支援センター（ちあふる）</li> </ul>
------	---

※各誘導施設の具体的な定義（P59）や立地に関する考え方（P60）については後述

<sup>64</sup> 札幌市市有建築物及びインフラ施設等の管理に関する基本的な方針：公共施設等の総合的かつ計画的な管理を推進するため、今後の取組方針や将来の施設総量に関する目標と試算、事業費の見込みや長期的な財政見通し等を取りまとめた計画

### 3) 地域の魅力を高める都市機能

周辺地域の生活を支える拠点としての役割を担うエリアにおいて、日常生活を支える都市機能のほか、広域から多くの人を引き付ける機能や地域のにぎわい・交流を促す機能、公共交通の乗継・待合空間などの交通結節機能などが充実することは、後背圏を含めた地域全体の魅力を高めると考えられます。

本計画では、これらの機能を有する施設のうち、前述の「200床以上の病院」、「子どもの屋内遊び場」、「大規模な商業施設」については、広域から多様な世代の人を引き付けることから、地域の魅力を高める都市機能としても位置づけます。

誘導施設	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 200床以上の病院（再掲）</li> <li>● 子どもの屋内遊び場（再掲）</li> <li>● 大規模な商業施設（再掲）</li> </ul>
------	--

※各誘導施設の具体的な定義（P59）や立地に係る考え方（P60）については後述

### 4) 都市の魅力を高める都市機能

札幌が、居住地としてだけでなく、観光地や働く場所として国内外から多くのひと・もの・ことを引き付け、選ばれる都市となるためには、先進的なビジネス環境の形成、北海道観光の玄関口にふさわしい機能の集積、多様な消費活動や体験が広がる場と機会の充実など、都市全体の魅力を高める高次な都市機能の集積が必要です。また、都市の魅力を高めることは、市民が札幌に誇りを持ち、将来にわたって住み続けたいと思える都市づくりにもつながります。

集客・交流機能を有するMICE<sup>65</sup>関連施設や、雇用の創出やビジネスの拠点となる高機能オフィスは、市民生活の質の向上とともに、都市の国際競争力の強化にも資する重要な施設です。

くわえて、文化活動の発表の場や多様な文化芸術に触れる機会を提供する大規模ホールは、文化的な豊かさを育みながら、都心のにぎわいを生み出す集客交流拠点として、都市の魅力や活力の向上に寄与します。

本計画では、札幌・北海道の魅力と活力を先導・発信する「都心」において、こうした高次な都市機能の集積と機能の高度化を図るため「MICE関連施設」、「高機能オフィス」、「大規模ホール」を誘導施設に位置づけます。

誘導施設	<ul style="list-style-type: none"> <li style="margin-right: 20px;">● MICE 関連施設</li> <li>● 高機能オフィス</li> <li>● 大規模ホール</li> </ul>
------	--

※各誘導施設の具体的な定義（P59）や立地に係る考え方（P61）については後述

### 5) 防災力を高める都市機能

都心や都心周辺、地域交流拠点は、日常生活・経済活動・社会活動の中心であり、多くの人や建築物、企業が集まっています。しかし、大規模災害が発生すると多くの帰宅困難者の発生や、建築物の倒壊による人的被害、経済的損失などが懸念されることから、都市機能の集積に合わせて防災力を高めることが重要です。

本計画では、居住者だけでなく、観光客や就労者、後背圏からの利用者など多くの来訪者がいるエリアにおいて帰宅困難者対策を進めるため、「一時滞在施設」を誘導施設に位置づけて都市の防災力の向上を図ります。

誘導施設	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 一時滞在施設</li> </ul>
------	--

※各誘導施設の具体的な定義（P59）や立地に係る考え方（P61）については後述

<sup>65</sup> MICE：多くの集客交流が見込まれるビジネスイベントなどの総称。Meeting（会議・セミナー）、Incentive Travel/Tour（企業報奨・研修旅行）、Convention（大会・学会・国際会議）、Exhibition（イベント・展示会・見本市）の頭文字を取ったもの

### (3) 都市機能誘導区域の設定

本計画では、前述の都市に必要な都市機能の考えを踏まえ、効果的に都市機能が誘導されるよう都市機能誘導区域を設定します。この区域の範囲については、土地利用の状況や利用者の回遊性などを踏まえて設定します。

#### 1) 地域の暮らしを守り・育む都市機能誘導区域

「日常生活を支える利便機能」や「公共サービス機能」、「地域の魅力を高める都市機能」、「防災力を高める都市機能」に位置づけられる誘導施設については、公共交通の利便性が高いエリアや周辺地域の生活を支える拠点としての役割を担うエリアにおいて集積することを目指し、都心、地域交流拠点を都市機能誘導区域に設定します。

以上の拠点のほか、都心周辺は、土地の高度利用が図られており、公共交通の利便性も高く、都心との近接性を生かして機能や魅力の向上が期待できることから、都市機能誘導区域に設定します。

#### 2) 都心にふさわしい高次な都市機能誘導区域

「都市の魅力を高める都市機能」に位置づけられる誘導施設については、高次な都市機能として特に都心において集積が必要となることから、都心には都市機能誘導区域を重層的に設定します。

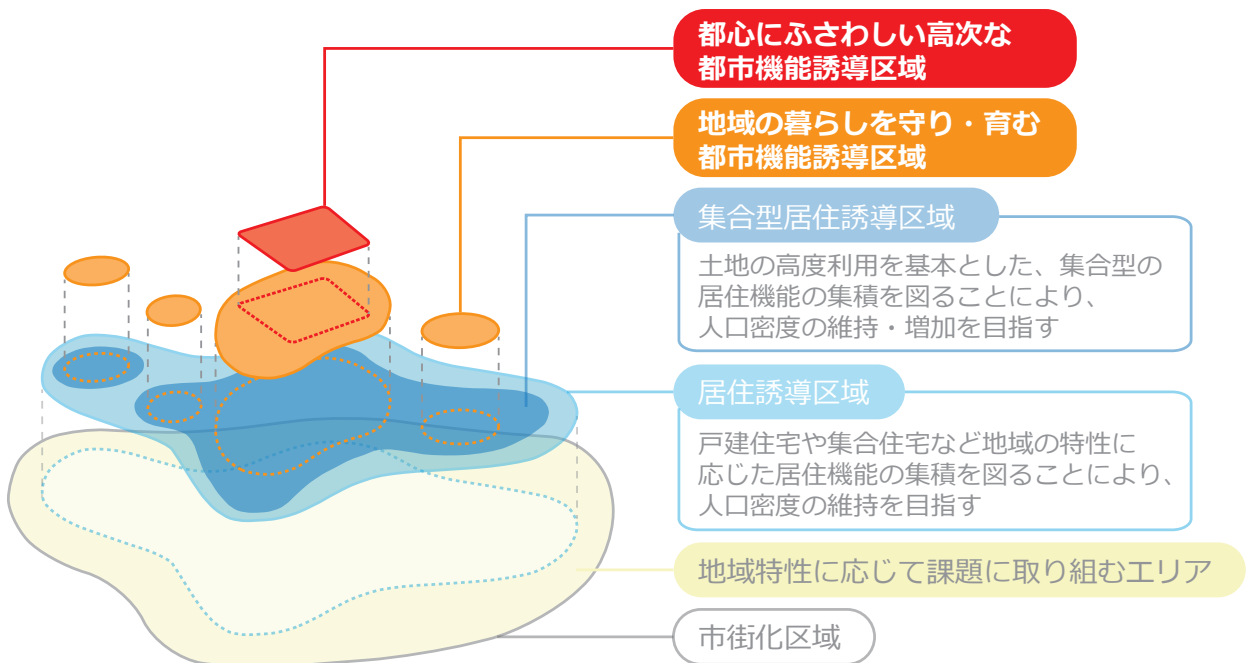


図 4-4 重層的な都市機能誘導区域の概念図

第1章	計画の基本事項
第2章	都市づくりのこれまでとこれから
第3章	都市づくりの理念、目標、立地の適正化に関する基本的な方針
第4章	誘導区域と誘導施設
第5章	誘導に関する施策
第6章	立地適正化計画における防災指針
第7章	立地適正化計画の実効性向上に向けた指標・目標値
資料編	

#### (4) 都市機能誘導区域の区域図と誘導施設

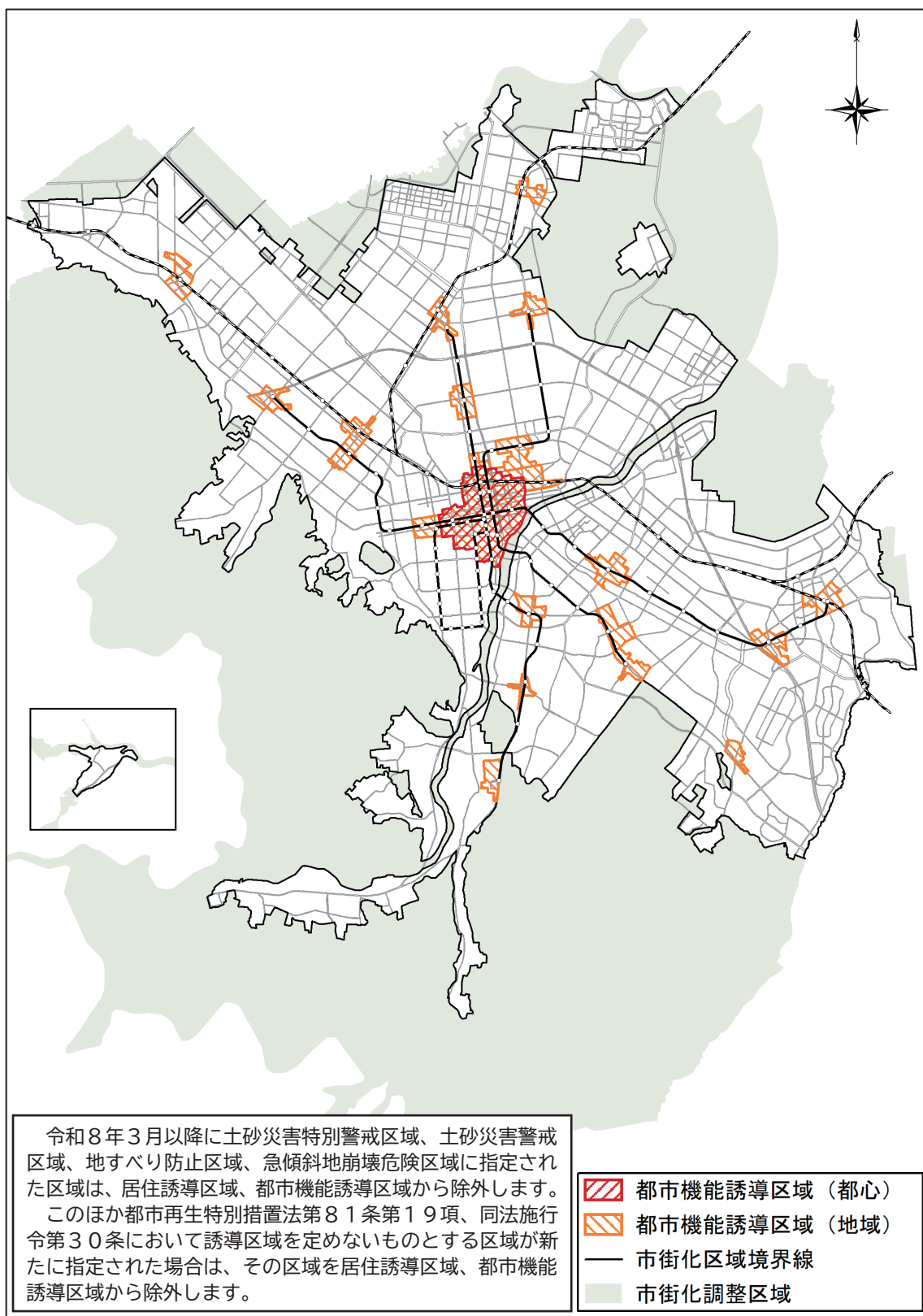


図 4-5 都市機能誘導区域図

表 4-1 誘導施設の一覧

都市機能誘導区域	対象エリア	誘導施設
都心にふさわしい 高次な都市機能 誘導区域	都心	<ul style="list-style-type: none"> <li>●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)</li> <li>●教育文化施設 (大規模ホール)</li> </ul>
地域の暮らしを 守り・育む都市機能 誘導区域	都心 都心周辺 地域交流拠点	<ul style="list-style-type: none"> <li>●200床以上の病院</li> <li>●子どもの屋内遊び場</li> <li>●大規模な商業施設</li> <li>●多くの市民が利用する公共施設 (区役所、保健センター、区民センター・コミュニティセンター、図書館、体育館、区保育・子育て支援センター)</li> <li>●一時滞在施設</li> </ul>

■都心の区域境界の設定について

「第2次札幌市まちづくり戦略ビジョン」に定める都心の範囲を踏まえ、道路・河川などの地形地物や、用途地域・高度地区などの土地利用制限の境界などに合わせて区域境界を設定

■都心周辺の区域境界の設定について

都心に隣接した区域で、用途地域の指定状況や都市機能の立地状況を踏まえ、道路・河川などの地形地物や、用途地域・高度地区などの土地利用制限の境界などに合わせて区域境界を設定

■地域交流拠点の区域境界の設定について

地下鉄駅などからの徒歩圏や地域としての一体性を踏まえ、道路・河川などの地形地物や、用途地域・高度地区などの土地利用制限の境界、土地利用構想等の計画策定エリアなどに合わせて区域境界を設定

第1章  
計画の  
基本事項

第2章  
都市づくりの  
これまでと  
これから

第3章  
都市づくりの理念、  
目標、立地の適正化に  
関する基本的な方針

第4章  
誘導区域と  
誘導施設

第5章  
誘導に関する  
施策

第6章  
立地適正化計画  
における  
防災指針

第7章  
立地適正化計画の  
実効性向上に向けた  
指標・目標値

資料編

## ■各誘導施設について

各都市機能誘導区域における誘導施設については、以下のとおり定義する。

### <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

…都心のMICE機能及び市民の利便性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

#### ●高機能オフィス

…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

### <教育文化施設>

#### ●大規模ホール

…固定客席数1,000席以上を有する多目的ホール

### <医療施設>

#### ●200床以上の病院

…医療法第7条第2項に掲げる病床の種別のうち一般病床を200床以上有する病院

### <子育て関連施設>

#### ●子どもの屋内遊び場

…0歳～12歳程度の子どもを対象に体を動かして遊ぶことを目的とした遊戯施設で床面積1,000㎡以上のもの（風営法第2条第1項に規定する風俗営業許可を要する施設を除く）

### <商業施設>

#### ●大規模な商業施設

…建築基準法別表第2（か）項に掲げる用途（以下の用途を除く）に供する建築物でその用途に供する部分（劇場、映画館、演芸場又は観覧場の用途に供する部分にあつては、客席の部分に限る。）の床面積の合計が10,000㎡を超えるもののうち、店舗及び飲食店を含むもの。

- 1) マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの
- 2) キャバレー、料理店その他これらに類するもの
- 3) ナイトクラブ又は建築基準法施行令第130条の9の2に定めるもの
- 4) 個室付浴場業に係る公衆浴場又は建築基準法施行令第130条の9の5に定めるもの

### <多くの市民が利用する公共施設>

#### ●区役所

…札幌市区の設置等に関する条例第3条に規定する各区役所

#### ●保健センター

…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

#### ●区民センター・コミュニティセンター

…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及びコミュニティセンター

#### ●図書館

…札幌市図書館条例第1条に規定する各図書館

#### ●体育館

…札幌市体育施設条例第1条に規定する体育施設のうち、札幌市中央体育館及び各区体育館

#### ●区保育・子育て支援センター

…札幌市区保育・子育て支援センター条例第3条に規定する各区保育・子育て支援センター

### <防災>

#### ●一時滞在施設

…帰宅困難者対策に資する一時滞在施設（札幌市と協定を締結するもの）

## <参考>各誘導施設の立地に係る考え方（1/2）

### ■日常生活を支える利便機能

#### <200床以上の病院>

200床以上の病院は、現状で地下鉄駅・JR駅の周辺などの公共交通の利便性の高い地域に立地しているものが多く、中でも高度医療を提供する特定病院については、都心周辺において立地がみられます。

また、200床以上の病院は、札幌第二次医療圏（札幌市、江別市、千歳市、恵庭市、石狩市、当別町、新篠津村）の高度医療を担っていることから、今後も公共交通の利便性の高いエリアに立地することが利用者の利便性を確保する観点から望ましいと考えられます。

本計画では、200床以上の病院を誘導施設に位置づけることで、都市機能誘導区域外への転出の抑制を図り、少子高齢化が進む札幌において誰もが健康で暮らしやすい都市づくりを目指します。

#### <子どもの屋内遊び場>

札幌の特徴でもある冬の積雪寒冷に加え、近年の夏は厳しい暑熱に見舞われる日もあることから、屋内において子どもが安心して遊べる環境が求められています。

現状は、都市機能誘導区域外に立地する施設も存在しますが、子育て環境の充実の観点から、子連れでも公共交通により利用しやすい都心や都心周辺、地域交流拠点にも立地していることが望ましいと考えられます。

#### <大規模な商業施設>

大規模な商業施設は、現状で地下鉄の沿線などの公共交通の利便性の高い地域に立地しているものが多く、特に地下鉄駅に近接して立地する施設は公共交通の利用者の日常生活を支えていることから、今後も公共交通の利便性の高いエリアに立地することが利用者の利便性を確保する観点から望ましいと考えられます。

大規模な商業施設を誘導施設に位置づけることで、都市機能誘導区域外への転出の抑制を図り、地域の生活を支えます。

### ■公共サービス機能

#### <区役所、保健センター、区民センター・コミュニティセンター、図書館、体育館、区保育・子育て支援センター>

札幌市では、令和6年（2024年）3月に策定した「札幌市市有建築物及びインフラ施設等の管理に関する基本的な方針」において、公共施設の種別ごとに、その施設が持つ機能をどこに配置していくべきか、今後の方向性を示しています。

これらの行政区単位の市有施設については、主要な地下鉄駅やJR駅の周辺などの拠点に集約する考えが示されています。

なお、行政区単位の市有施設が持つ地域の核となる交流機能や中核的な図書館機能については、区役所の建て替えなどに合わせて、施設の複合化などにより地域交流拠点等に集約する方針です。また、体育館などのスポーツ競技機能については、市民が均しく高い利便性を享受できることが望まれることから、原則として地域交流拠点等に配置する方針です。

### ■地域の魅力を高める都市機能

#### <200床以上の医療施設（再掲）>

#### <子どもの屋内遊び場（再掲）>

#### <大規模な商業施設（再掲）>

## <参考>各誘導施設の立地に係る考え方(2/2)

### ■都市の魅力を高める都市機能

#### <MICE関連施設>

MICEは、分野や種類、規模等によって施設に求められる機能が異なります。現在は、市内ホテル、大学施設、公共施設、札幌コンベンションセンター、郊外の展示場など、施設に応じて様々な分野のMICEを受け入れており、市民はもとより国内外から多くの人が集まり交流を生んでいます。

その中でも、都心においては国内外から多くの人を呼び込むMICE環境の充実が求められていることから、引き続き規模の大きなホールなどを有するMICE施設の集積が必要です。

また、国内外から多様な人を受け入れる滞在環境の充実を図るためには、世界水準のハイグレードホテルなど利用者のニーズに応じた宿泊施設が必要となります。

#### <高機能オフィス>

札幌経済が今後も持続的に発展していくためには、既存の市内企業の活躍に加え、雇用機会の創出や産業の高度化等に資する新たな企業の創出が重要であり、そのためには魅力あるオフィス環境が必要です。

札幌はオフィス空室率が国内の主要都市と比較して低い状況が続いておりますが、都市のリニューアルに合わせ、都心において高機能オフィスの集積を図ることで、充実したビジネス環境を形成し、国内外から企業の立地や設備投資の促進を目指します。

また、高機能オフィスにコワーキングスペース<sup>66</sup>や貸会議室などが整備されることにより、札幌市内における多様な働き手の利便性を高めることが期待されます。

#### <大規模ホール>

大規模ホールは、文化活動の発表の場や多様な文化芸術に触れる機会を提供するものであり、教育・国際交流・まちづくり・観光など幅広い分野において都市の魅力を高める重要な都市機能と考えられます。

札幌市が有する大規模ホールは、都心部における3館体制（札幌文化芸術劇場hitaru、札幌教育文化会館、札幌市民ホール）を維持しており、多様な文化芸術施設の中でも、特に重要な役割を担っています。

また、令和6年度（2024年度）に策定された「第4期札幌市文化芸術基本計画」では、都心部における大規模ホールの3館体制について、引き続き今後の在り方を検討することとしています。

### ■防災力を高める都市機能

#### <一時滞在施設>

「札幌駅・大通駅周辺地区都市再生安全確保計画」では、大型イベントにおける観光客の影響を考慮すると、都心部における帰宅困難者が最大（平日）で9万6千人、屋外滞留者が最大（休日）で4万6千人発生すると推計されています。

また、地域交流拠点にも多くの来訪者が集まるため、災害時にはこれらの地域でも多数の帰宅困難者が発生するおそれがあります。

そのため、札幌市では帰宅困難者対策として、民間事業者と連携・協力の下、再開発などの建築物整備の機会を捉えて一時滞在施設の整備を進めています。

今後、国内外から多くの人を引き付け、誰もが安全で安心できる都市づくりを進めるためにも、引き続き一時滞在施設をはじめとした防災力向上に資する施設の整備が必要です。

第1章

計画の  
基本事項

第2章

都市づくりの  
これまでと  
これから

第3章

都市づくりの理念、  
目標、立地の適正化に  
関する基本的な方針

第4章

誘導区域と  
誘導施設

第5章

誘導に関する  
施策

第6章

立地適正化計画  
における  
防災指針

第7章

立地適正化計画の  
実効性向上に向けた  
指標・目標値

資料編

<sup>66</sup> コワーキングスペース：様々な年齢、職種、所属の人たちが空間を共有しながら仕事を行うスペース

# 4-3 各区域及び誘導施設の設定

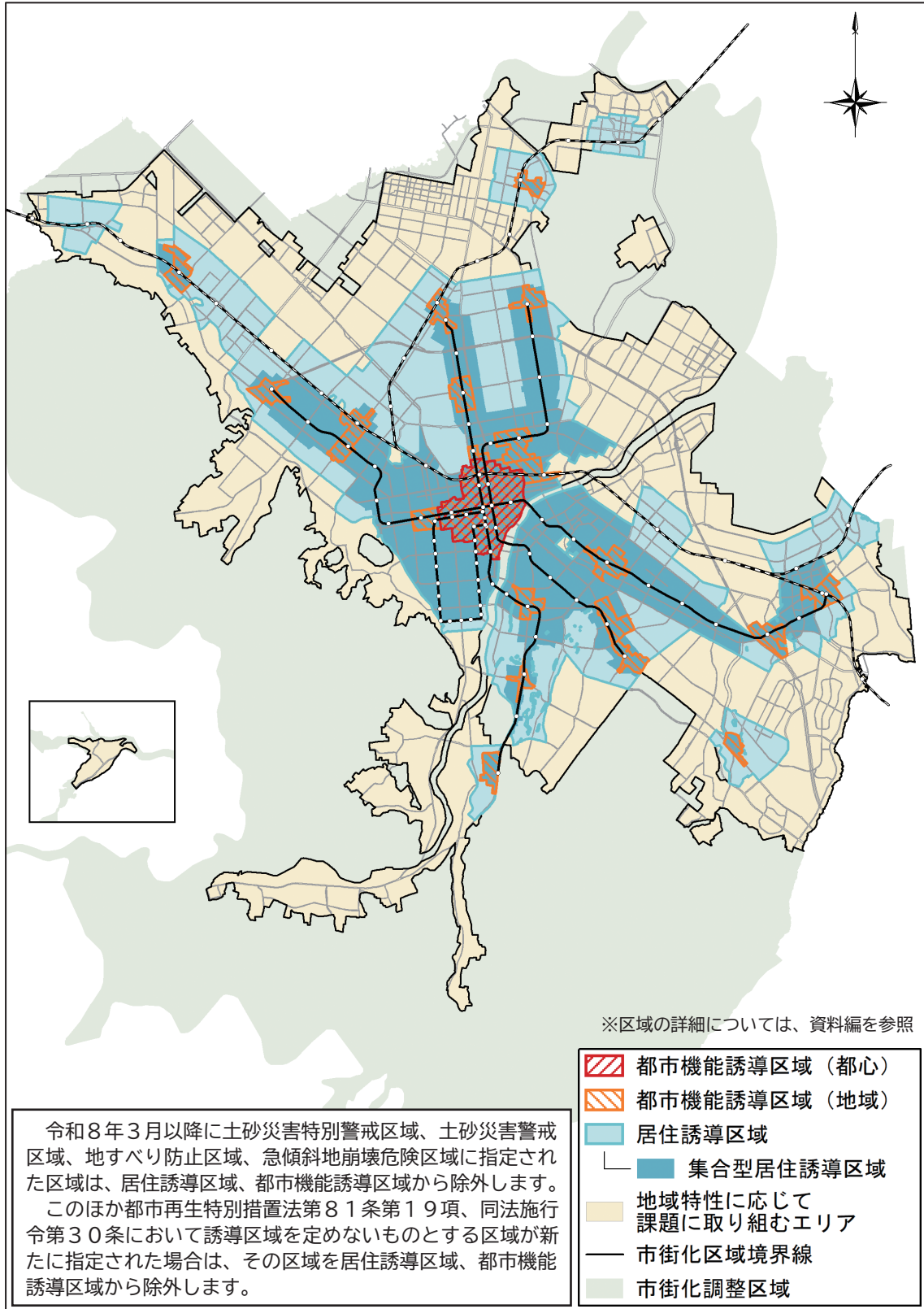


図 4-6 各誘導区域等の区域図

第1章 計画の基本事項

第2章 都市づくりのこれまでとこれから

第3章 都市づくりの理念、目標、立地の適正化に関する基本的な方針

第4章 誘導区域と誘導施設

第5章 誘導に関する施策

第6章 立地適正化計画における防災指針

第7章 立地適正化計画の実効性向上に向けた指標・目標値

資料編

表 4-2 誘導施設の一覧

都市機能誘導区域	対象エリア	誘導施設
都心にふさわしい高次な都市機能誘導区域	都心	<ul style="list-style-type: none"> <li>●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）</li> <li>●教育文化施設（大規模ホール）</li> </ul>
地域の暮らしを守り・育む都市機能誘導区域	都心 都心周辺 地域交流拠点	<ul style="list-style-type: none"> <li>●200床以上の病院</li> <li>●子どもの屋内遊び場</li> <li>●大規模な商業施設</li> <li>●多くの市民が利用する公共施設（区役所、保健センター、区民センター・コミュニティセンター、図書館、体育館、区保育・子育て支援センター）</li> <li>●一時滞在施設</li> </ul>

■各誘導区域の面積について

市街化区域・居住誘導区域・都市機能誘導区域の面積の関係は以下のとおり。

	面積	市街化区域に占める割合	備考
市街化区域	25,034 ha	—	—
居住誘導区域	11,167 ha	約44.6%	—
集合型居住誘導区域	5,888 ha	約23.5%	—
都市機能誘導区域（都心）	455 ha	約1.8%	※
都市機能誘導区域（地域）	1,452 ha	約5.8%	※

※都市機能誘導区域（地域）の内側に都市機能誘導区域（都心）を重層的に設定

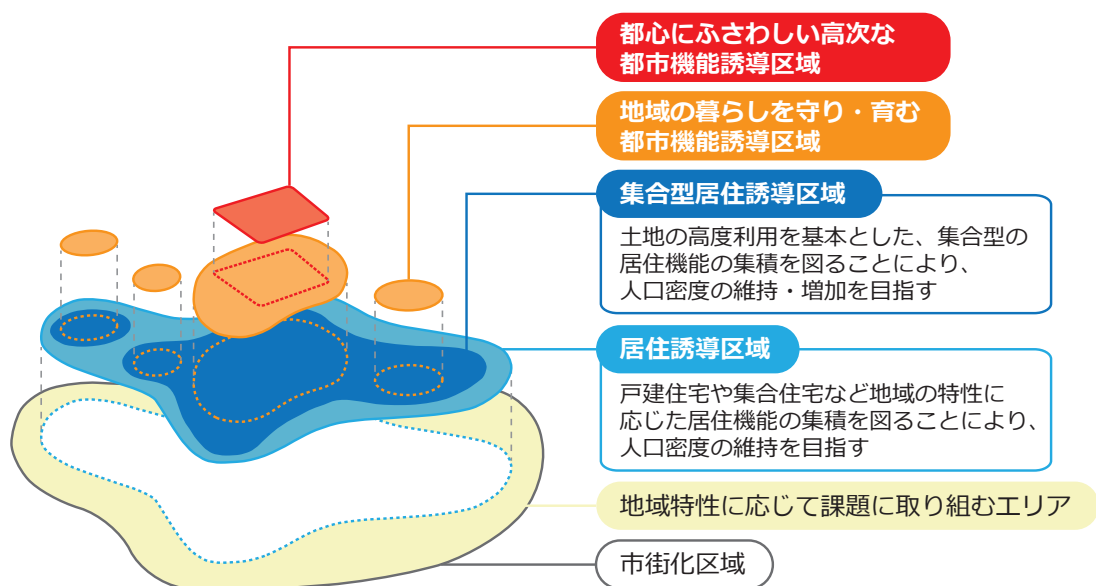


図 4-7 各区域の概念図

# 4-4 事前届出

都市再生特別措置法第88条、第108条又は第108条の2の規定に基づき、居住誘導区域外、都市機能誘導区域外又は都市機能誘導区域内で以下の行為を行う場合、これらの行為に着手する日の30日前までに、行為の種類や場所などについて、市長への届出が必要となります。

## (1) 居住誘導区域外

### 1) 届出対象

(※下記の開発・建築行為を行おうとする区域・敷地の全部又は一部が居住誘導区域外にある場合は、届出対象)

#### <開発行為の場合>

- ① 3戸以上の住宅の建築を目的とする開発行為<sup>67</sup>
- ② 1戸又は2戸の住宅の建築を目的とする開発行為で、その規模が1,000㎡以上のもの

#### <建築行為の場合>

- ① 3戸以上の住宅を新築しようとする場合
- ② 建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して3戸以上の住宅とする場合

### 2) 届出様式

- <開発行為の場合> . . . . . 様式-1
- <建築行為の場合> . . . . . 様式-2
- <上記2つの届出内容を変更する場合> . . . 様式-3

※様式は、資料編に掲載

### 3) 添付書類

#### <開発行為の場合>

- 当該行為を行う土地の区域並びに当該区域内及び当該区域の周辺の公共施設を表示する図面（縮尺1,000分の1以上）
- 設計図（縮尺100分の1以上）
- その他参考となるべき事項を記載した図書

#### <建築行為の場合>

- 敷地内における住宅等の位置を表示する図面（縮尺100分の1以上）
- 住宅等の2面以上の立面図及び各階平面図（縮尺50分の1以上）
- その他参考となるべき事項を記載した図書

#### <上記2つの届出内容を変更する場合>

- 上記と同じ

<sup>67</sup> 開発行為：ここでは、主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更で、札幌市開発許可等審査基準第3条に該当するものをいう。

第1章 計画の基本事項  
第2章 都市づくりのこれから  
第3章 都市づくりの理念、目標、立地の適正化に関する基本的な方針  
第4章 誘導区域と誘導施設  
第5章 誘導に関する施策  
第6章 立地適正化計画における防災指針  
第7章 立地適正化計画の実効性向上に向けた指標・目標値  
資料編

## (2) 都市機能誘導区域外

### 1) 届出対象

(※下記の開発・建築行為を行おうとする区域・敷地の全部又は一部が都市機能誘導区域外にある場合は、届出対象)

#### <開発行為>

- ①誘導施設を有する建築物の建築を目的とする開発行為

#### <建築行為>

- ①誘導施設を有する建築物を新築しようとする場合
- ②建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して誘導施設を有する建築物とする場合

### 2) 届出様式

- <開発行為の場合>・・・様式－4
- <建築行為の場合>・・・様式－5
- <上記2つの届出内容を変更する場合>・・・様式－6

※様式は、資料編に掲載

### 3) 添付書類

#### <開発行為の場合>

- 当該行為を行う土地の区域並びに当該区域内及び当該区域の周辺の公共施設を表示する図面（縮尺1，000分の1以上）
- 設計図（縮尺100分の1以上）
- その他参考となるべき事項を記載した図書

#### <建築行為の場合>

- 敷地内における建築物の位置を表示する図面（縮尺100分の1以上）
- 建築物の2面以上の立面図及び各階平面図（縮尺50分の1以上）
- その他参考となるべき事項を記載した図書

#### <上記2つの届出内容を変更する場合>

- 上記と同じ

## (3) 都市機能誘導区域内

### 1) 届出対象

(※下記の行為を行おうとする区域・敷地の全部又は一部が都市機能誘導区域内にある場合は、届出対象)

#### <誘導施設の休廃止>

- ①誘導施設を休止し、又は廃止しようとする場合

### 2) 届出様式

- <誘導施設の休廃止を行う場合>・・・様式－7

※様式は、資料編に掲載



## 第5章

# 誘導に関する施策

- 5-1 居住機能の誘導に係る施策
- 5-2 都市機能の誘導に係る施策
- 5-3 公共交通や円滑な移動に関する施策
- 5-4 誘導区域の外における地域特性に応じた施策
- 5-5 低未利用地に関する考え方

# 第5章 誘導に関する施策

本章では、居住機能や都市機能の適切な誘導に向けた施策や公共交通ネットワークに係る施策を整理します。

また、誘導区域の外においては、人口減少に伴う居住環境の悪化や地域の魅力・活力の低下が発生しないよう地域特性に応じた施策を整理します。

くわえて、都市のスポンジ化<sup>68</sup>対策として低未利用地に関する考え方を整理し、空き地・空き家等の低未利用地の利用と管理の指針を定めます。

なお、居住機能・都市機能の誘導を図る上で重要な防災に係る施策については、『第6章 立地適正化計画における防災指針』において整理します。

## 5-1 居住機能の誘導に係る施策

### < 1 > 居住機能の立地促進

- 戸建住宅や集合住宅など地域の特性に応じた居住機能の集積が図られるよう、用途地域など地域地区の効果的な運用や立地支援に係る方策を検討します。

### < 2 > 居住者の生活利便性の確保

- 日常生活に必要な生活利便施設など居住誘導区域内における居住環境の向上に資する用途が適切に立地するよう、土地利用計画制度の効果的な運用のほか、都市計画提案制度<sup>69</sup>や都市再生特別措置法に基づく各種制度の活用を検討します。

### < 3 > 良好な居住環境を支える基盤整備

- 安心して快適に移動することができるよう施設の種別（旅客施設、車両等、道路、信号機等、路外駐車場、都市公園、建築物）に応じたバリアフリー化の推進を図ります。
- 低未利用地など土地の入替えや集約を行い、生活利便施設の用地や地域活動のためのにぎわい・交流空間の創出などの土地の有効活用に加え、公共施設の整備改善を図るため、民間活力による居住環境の向上に資する土地区画整理事業を支援します。
- マンションの管理不全化を抑制し管理水準の向上を図るため、マンション管理の適正化を推進します。

<sup>68</sup> スポンジ化：空き地・空き家等の低未利用の空間が、時間的・空間的にランダムに、相当程度の分量で発生する現象

<sup>69</sup> 都市計画提案制度：土地所有者などが、一定の面積以上の一体的な区域について、土地所有者などの3分の2以上の同意を得ることなどの条件を満たすことにより、都市計画の決定又は変更を提案できる制度

## <4> 居住地としての魅力の向上

- 地域特性に応じた魅力的な景観形成を推進するため、多様な分野との連携や関連する都市計画制度等の適切な活用、「景観まちづくり指針<sup>70</sup>」の運用などを行います。
- 集合型居住誘導区域内においては市民・事業者・行政が連携して緑化を重点的に推進し、住民の憩いの場を創出するとともに、みどり豊かな街並みを形成します。
- 老朽建築物の建て替えや改修などに合わせて建築物の脱炭素化を進めるとともに、建築物の耐震化、災害対応に関する設備等の充実等を図ることで、環境にやさしく強靱な住宅市街地の形成を推進します。
- 空き地や空き家等の低未利用地の活用により、持続可能な地域づくりを進めます。

# 5-2 都市機能の誘導に係る施策

## <1> 地区の特性に応じた都市機能の集積

- 多くの市民が利用する行政区単位の市有施設については、主要な地下鉄駅やJR駅の周辺などの拠点に集約していきます。
- 都市機能の誘導を積極的に進めるため、地域地区などの土地利用計画制度の効果的な運用のほか、都市計画提案制度や都市再生特別措置法に基づく各種制度の活用を検討します。
- 容積率規制の緩和をはじめとした都市開発に係る諸制度や各種支援制度などを活用することで、民間都市開発の誘導・調整を積極的に進め、拠点の高度化に資する都市機能の集積を図ります。
- 市街地再開発事業等により、民間活力を活用しながら、土地の高度利用及び誘導施設をはじめとした都市機能の集積を図ります。

<市街地再開発事業一覧>

- 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

- 土地区画整理事業により、道路・公園などの公共施設の整備改善や街区の再編、低未利用地の集約により、土地の有効活用の促進や都市機能の誘導を進めます。

<土地区画整理事業一覧>

- 篠路駅東口土地区画整理事業

- 都心の再開発に伴うオフィスの大量供給などのビジネス環境充実の機会を捉え、札幌が持つ強みを最大限に生かしながら、企業の立地や設備投資を促進します。

<sup>70</sup> 景観まちづくり指針：一定の地域ごとに地域特性に応じた魅力的な景観を形成するための指針

## < 2 > 都市機能の誘導効果を相乗的に高める空間の形成

- 都心では、民間都市開発との連携による積雪寒冷地にふさわしい多様な屋内空間等のオープンスペース<sup>71</sup>の創出・連続化等により、にぎわいと交流を生む場の創出を推進します。
- 都心では、街並みとの連続感がある良好な景観の形成や地上・地下の重層的な歩行ネットワーク、ユニバーサルデザイン<sup>72</sup>による空間整備など、誰もが居心地が良く歩きたくなる都市空間の形成を図ります。
- 地域交流拠点では、民間都市開発の誘導・調整を積極的に進め、地域特性に応じて、建築物低層部への商業機能の導入などのにぎわいや多様な交流空間（広場・公園など）の創出・活用を図ります。
- 地域交流拠点では、地域の特性に応じて、再開発などの機会を捉え、地下接続や空中歩廊での接続など、地下鉄駅やJR駅と建築物との接続を促進することで、季節や天候に左右されない安全・快適に移動できる空間を形成し、にぎわい・交流が生まれる場の創出を図ります。
- 居心地が良く歩きたくなるまちなかづくりの推進、良好な景観の形成、様々な交流機会やにぎわいの創出に向けて、公園・緑地や道路空間などにおけるみどりの整備・改善に取り組むとともに、民間開発の機会を捉え、官民連携による魅力的なみどりのオープンスペースを創出します。

## < 3 > 多様な主体によるエリアの魅力を高める機会の創出

- 都心では、エリアごとの将来像、地区まちづくりルール、ガイドライン等の検討・共有を図るとともに、公共的空間の活用など、地域主体のマネジメント活動を推進することで、エリアの魅力や個性のある都市空間の形成を図ります。
- 地域交流拠点の機能強化に向けて個々の取組を相互に連携・調整するため、地域の特徴・課題や住民活動の熟度などに応じ、市民・企業・行政などの各主体の協働による指針づくりを進めます。
- 広場・公園・緑地・河川など近接するオープンスペースなどを活用しながら、にぎわい・交流の創出を図ります。

<sup>71</sup> オープンスペース：ここでは、公園、広場、河川、農地、建築物が建っている敷地内の空地などの空間をいう。

<sup>72</sup> ユニバーサルデザイン：文化・言語・国籍の違い、老若男女といった差異や障がい・能力を問わずに利用できるよう配慮された設計（デザイン）

# 5-3 公共交通や円滑な移動に関する施策

## < 1 > 持続可能な公共交通ネットワークの構築

- 公共交通機関の持つ個々の特性や役割を生かしながら、面的な公共交通ネットワークを維持することに加え、交通結節機能の維持・向上の取組等により、持続可能な公共交通ネットワークの構築を図ります。

### <公共交通ネットワーク>

- 地下鉄については、将来の交通需要への対応、冬期間における安定した交通機能の確保、駅周辺の特徴に応じた機能強化、他の交通機関との連絡性の向上などの観点から、その機能の維持・向上や活用について検討を進めます。
- JRについては、駅関連施設の整備・改善や、駅周辺地域における生活利便性向上を促進するとともに、高架化により市街地の分断解消や自動車交通の円滑化を図るなど、周辺の市街地との一体的な再整備を進めます。
- 路面電車については、魅力ある都心の創造に寄与する都市の装置として、都心部周辺での利便性の高い生活を支えており、ループ化により得られた効果を生かし、各電停周辺における更なる利便性向上に向けた検討を進めます。
- 燃料電池車両（FCV）<sup>73</sup>等を用いた新たな公共交通システムの導入検討を進めるとともに、本格運行に向けた社会実験や新技術の活用検討を進めます。
- バスについては、面的な公共交通ネットワークの維持のため、必要に応じた経費補助を行うほか、バス運転手不足への対応として、路線集約などバス路線再編による運行効率化を図ります。
- やむを得ないバス路線の廃止により、面的なネットワークが維持できなくなる場合には、生活交通の確保を目指し、地域特性に応じた代替交通手段の導入を検討します。また、公共交通の円滑化を図るため、気象予報や道路状況などを的確に捉え、バス路線などの除排雪を計画的に行います。
- 需要に応じたサービス水準の確保に努めます。

### <交通結節点の乗継施設等>

- 地下鉄駅及びJR駅では、駅周辺における建築物更新や民間開発とも連携しながら、駅前広場の整備やバスターミナルの計画的な維持保全・改修等を進め、交通結節機能の向上を図ります。

<sup>73</sup> 燃料電池車両（FCV）：水素と空気中の酸素を化学反応させて電気を作る「燃料電池」を搭載し、そこで作られた電気を動力源としてモーターで走行する車両のこと。走行中に排出されるのは、水のみで二酸化炭素の排出はゼロ

## < 2 > 公共交通の質的充実

- 主要な駅とその周辺の道路を含めた公共空間や車両のバリアフリー化を一体的に推進します。
- 待合環境・走行環境等の向上や、バスロケーションシステム<sup>74</sup>などを活用した交通情報の提供などによる利便性の向上により公共交通の利用促進を図ります。
- AIを活用したデマンド交通<sup>75</sup>や新たな決済手段など、新技術を活用した公共交通の利用に関する質的向上に向けた検討を進めます。
- 多様なモビリティ<sup>76</sup>の連携による移動の利便性や回遊性向上を図るため、モビリティハブ<sup>77</sup>機能を備えたオープンスペースの整備・活用などの検討を進めます。

## < 3 > 歩行者の回遊性向上

- 居心地が良く歩きたくなる空間の面的な形成に向けて、公共交通の利用促進を図りながら、道路空間の再配分や交流・滞留空間の整備、良好な景観形成の誘導などによる、歩行者や自転車などの道路利用者にとって安全でにぎわいのある魅力的なストリートの形成を進めます。
- 雨天時や積雪期など天候や季節に左右されない快適な歩行環境の形成のため、都心においては、沿道の建築物の建て替え更新等を契機とした地下通路の整備やビルの地下接続などによる地上・地下の重層的な歩行ネットワークの拡充を推進します。
- 札幌駅の交通結節点における公共空間や歩行空間の整備等を推進し、市民や来訪者の利便性や快適性を向上させます。

## < 4 > 安全・安心な交通環境の形成

- 都心や地域交流拠点及び各地域の特性に応じ、歩行者・自転車等にとって安全・安心に資する交通施策を推進します。
- 通学路等における安全・安心な交通環境の形成に向けた取組を進めます。
- 都心を目的地としない通過交通の適切な誘導を進めます。

## < 5 > 荷さばき環境の向上

- 歩行者と自転車の安全性と快適性を維持しながら、官民連携による荷さばき空間の確保や運用の効率化に向けた取組を推進します。

<sup>74</sup> バスロケーションシステム：GPS（全地球測位システム）などを用いて車両の位置情報を収集し、携帯端末やパソコン等にバスの運行情報を提供するシステム

<sup>75</sup> デマンド交通：予約に応じて運行する方式の交通システムで、従来のバスとは異なり、運行ダイヤや運行ルートを固定せずに、予約があったときのみ、事前に設定した乗降ポイント間を運行する等の地域状況やニーズに応じた柔軟な運行が可能

<sup>76</sup> モビリティ：乗り物など人の移動に関すること

<sup>77</sup> モビリティハブ：公共交通やシェアモビリティ等複数のモビリティの結節となる拠点

## < 6 > 安全で快適な自転車利用環境の向上

- 地下鉄駅及びJR駅の周辺において、民間開発などと連携した駐輪場の整備や放置禁止区域の拡大など、総合的な駐輪対策を進めます。
- 自転車通行空間の確保や自転車ネットワークの拡充などを進めます。
- 既存の公共交通と連携して交通ネットワーク形成に貢献するシェアサイクル<sup>78</sup>の利便性向上に向けた様々な取組を推進します。

# 5-4 誘導区域の外における地域特性に応じた施策

## < 1 > 地域コミュニティの確保

- 地域固有の資源を活用するとともに、小学校へのまちづくりセンター<sup>79</sup>や児童会館などの機能の複合化による地域コミュニティ拠点の形成を図るなど、地域コミュニティの維持に向けた取組を検討します。
- 大規模な住宅団地や地域コミュニティの中核を担ってきた学校跡地等の土地利用が転換される場合は、都市構造の秩序の維持、地域コミュニティの増進、周辺の市街地環境との調和を前提としながら、地域に求められる機能や札幌の魅力や活力の向上に寄与する機能の導入等に向けた土地利用計画制度の運用について検討します。

## < 2 > 空き地や空き家への対策

- 空き地については、除草等の実施による病害虫の発生防止などの適正な管理や雪捨て場や防災備蓄倉庫の設置など地域での活用を促進し、居住環境の確保を図ります。
- 空き家等の適切な管理により、地域の安全確保と生活環境の保全を図るため、総合的な空き家等対策を推進します。

<sup>78</sup> シェアサイクル：自転車を共同利用する交通システム。多数の自転車を都市内の各所に配置し、利用者はどこの拠点（ポート）からでも借り出して、好きなポートで返却ができる都市交通手段

<sup>79</sup> まちづくりセンター：住民組織の振興、地域の要望などの収集、市政の周知などに加え、様々なまちづくり活動を支援する地域の拠点

## 5-5 低未利用地に関する考え方

空き地や空き家等の低未利用地が小さな敷地単位で散発的に発生する「都市のスポンジ化」は、土地や建築物が未利用のまま点在することにより、居住機能や都市機能の誘導の妨げとなるとともに、都市の密度を低下させ、生活サービスや公共サービスの非効率化を招きます。こうしたスポンジ化の進行や、低未利用地が適切に管理されない状態が続くことにより、治安や居住環境、景観の悪化等を引き起こし、地域の魅力やコミュニティの低下を招くおそれがあります。

本計画では、低未利用地の発生抑制や有効活用、適正な管理が進められるよう、以下のとおり市民、企業、行政などの多様な主体が共有する指針を掲げ、居住機能や都市機能の誘導を促進することや、良好な居住環境の確保を図ります。

また、交流広場やコミュニティ施設など、地域コミュニティやまちづくり団体が共同で整備・管理する空間・施設（コモンズ）について、必要に応じて地権者合意による協定の締結を検討するとともに、管理が困難となった低未利用地の適正な管理がなされるよう跡地等管理区域の設定や跡地等管理協定の締結についても検討します。

### < 1 > 居住誘導区域における低未利用地の利用と管理の指針

#### 【利用指針】

- 宅地・生活利便施設用地や良好な住宅ストックとしての流通を図る
- 地域の活動や雪置き場など地域における活用に取り組む

#### 【管理指針】

- 良好な住宅ストックとしての状態を保つため改修工事や保全を行う
- 病害虫の発生や器物破損、不法投棄等を予防するため除草や柵の設置などを行う

### < 2 > 都市機能誘導区域における低未利用地の利用と管理の指針

#### 【利用指針】

- 小さな低未利用地については集約を図り、まとまった低未利用地において都市機能の立地を推進する
- 地域資源としてにぎわいの創出やゆとりある空間形成に取り組む

#### 【管理指針】

- 必要に応じて有効活用できるよう、行政やエリアマネジメント団体と連携する
- 病害虫の発生や器物破損、不法投棄等を予防するため除草や柵の設置などを行う

### < 3 > 誘導区域外における低未利用地の利用と管理の指針

#### 【利用指針】

- 地域の活動や雪置き場など地域における活用に取り組む

#### 【管理指針】

- 管理不全に陥らないよう適切な維持管理を徹底する
- 管理不全に陥った空き家については解体する
- 病害虫の発生や器物破損、不法投棄等を予防するため除草や柵の設置などを行う