

2016

札幌市 立地適正化計画

【概要版】

平成28年（2016年）3月

札幌市

立地適正化計画とは

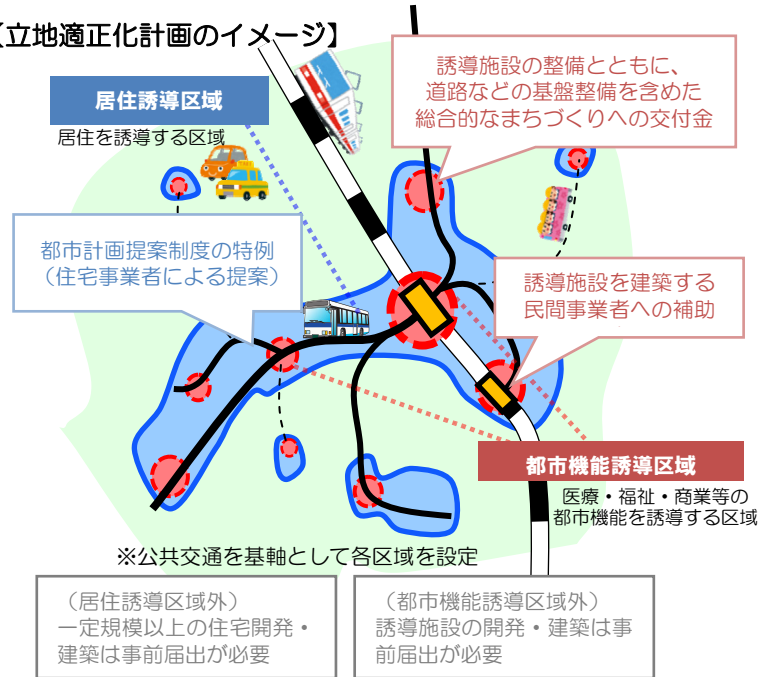
◆法改正の背景

全国的な人口減少・少子高齢化を背景として、都市再生特別措置法が平成26年(2014年)に改正され、市町村が立地適正化計画を策定することが可能となりました。

◆立地適正化計画の趣旨

立地適正化計画は、住宅や医療・福祉・商業施設等がまとまって立地し、高齢者をはじめとする住民が公共交通により、これらの生活利便施設等にアクセスできるなど、「コンパクトシティ・プラス・ネットワーク」のまちづくりを目指すための計画です。

【立地適正化計画のイメージ】



目的と位置付け

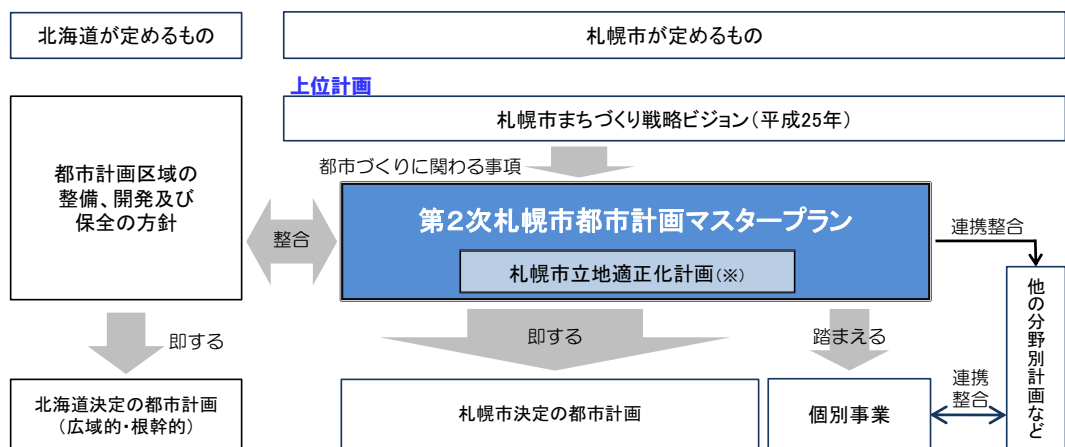
◆目的

市街地区分に応じた人口密度の適正化や、公共交通を基軸とした各種都市機能の適切な配置を図ることで、「札幌市まちづくり戦略ビジョン」と「第2次札幌市都市計画マスタープラン」に掲げる都市づくりの目標の実現を目指すこと

◆根拠法

都市再生特別措置法第81条の規定による「住宅及び都市機能増進施設の立地の適正化を図るための計画」として定めます。

◆上位計画等との関係



※立地適正化計画は、都市計画マスタープランの一部とみなされます。
(都市再生特別措置法第82条)

◆目標年次

概ね20年後の平成47年(2035年)

◆将来人口

目標年次における人口を182~188万人と想定

◆対象区域

本市の都市計画区域

都市づくりの理念、基本目標等

◆都市づくりの理念

札幌市都市計画マスタープラン（平成16年）の理念「持続可能なコンパクト・シティへの再構築」を踏襲しつつ、都市を取り巻く課題への対応や、札幌市まちづくり戦略ビジョンの都市空間創造に当たってのコンセプトである「S・L・I・M City Sapporo」をさらに進め、今後重視すべき観点（第2次札幌市都市計画マスタープラン参照）を踏まえたものを、これからの都市づくりの新たな理念として以下のとおり定めます。

都市づくりの理念

（スマイルズ・シティ・サッポロ）

S・M・I・L・Es City Sapporo

～誰もが笑顔でいきいきとすごせるまちへ～

この理念には、様々な側面から札幌の魅力や活力を向上させ、住む人、訪れる人誰もが笑顔で過ごせるまちにするという願いが込められています。

◆都市づくりの基本目標

今後の都市づくりの取組に関する基本目標を以下のとおり定めます。

<都市づくり全体の視点から>

- 高次な都市機能や活発な経済活動により、都市の魅力と活力を創出し、道内をはじめ国内外とつながり北海道をリードする**世界都市**
- 超高齢社会を見据え、地下鉄駅の周辺などに、居住機能と生活を支える多様な都市機能を集積することなどにより、円滑な移動や都市サービスを楽しむことができる**コンパクトな都市**
- 自然と調和したゆとりある郊外での暮らしや、利便性の高い都心・地下鉄駅周辺などでの暮らしが選択できるなど、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が実現できる都市**
- 公共交通を基軸としたまちづくりの推進や、新たなエネルギーネットワークの構築などによる**低炭素都市**
- 都市基盤が効率的に維持・保全され、都市活動が災害時にも継続できる**安全・安心な都市**

<身近な地域の視点から>

- 多様な協働による地域の取組が連鎖する都市

◆都市づくりの理念や基本目標等の実現に向けて

今後、市街地区分に応じた人口密度の適正化や公共交通を基軸とした各種都市機能の適切な配置を図っていくことが重要です。

そのため、本計画では、市街地の範囲は現状の市街化区域とすることとした上で、それぞれの住宅地において、日常的な生活利便施設が立地し、都心や地域交流拠点では、多くの人々が利用する施設の集積を図ることを前提とし、居住誘導区域・都市機能誘導区域を設定することにより、各施設の立地の適正化を目指します。

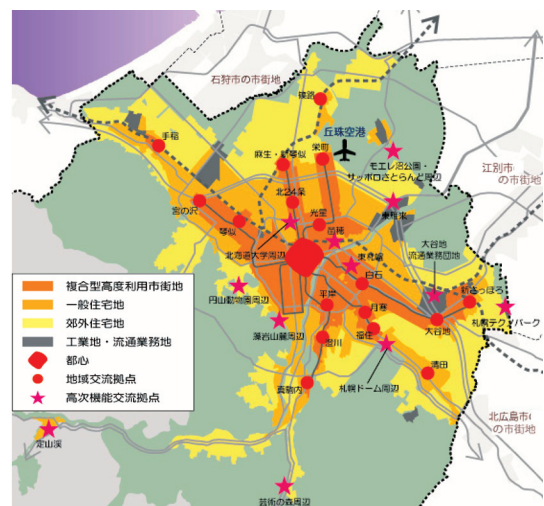


図1 住宅市街地・主要な拠点などの分布

居住誘導の基本的な考え方

居住誘導区域等の設定に当たっては、「人口の動向」、「市民の意向」、「土地利用の状況」、「公共交通利便性」、「防災」という5つの項目に着目し、各項目の分析・検討結果に基づいて、基本的な考え方を整理しました。

■人口の動向

- 平成 27 年（2015 年）頃をピークに、人口減少に転じることが見込まれています。
- 平成 22 年（2010 年）と平成 42 年（2030 年）の人口密度について、全市的にはそれほど大きな変化はみられません。

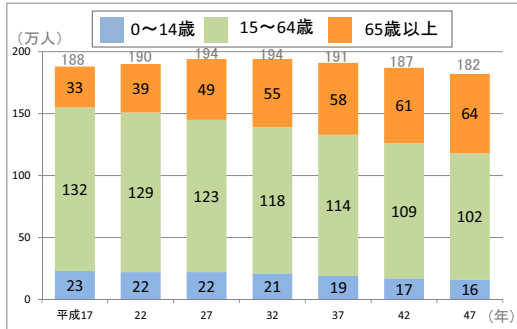


図2 札幌の人口の将来見通し (戦略ビジョン)

表1 市街地区別人口密度

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)

- 将来人口総数の増減率（H22～42）をみると、新規開発地である一部の郊外部を除き、中央区周辺への一極集中の傾向が顕著にみられます。
- 地下鉄駅周辺などの交通利便性が高い場所でも、人口減少が進む地域があります。（楕円部分）
- 年少・老年人口の将来推計（H32～42）をみると、郊外部の開発時期が古い地域の一部においては、年少人口が減少するとともに、それまで増加傾向にあった老年人口が横ばいに転じることが推計されています。（これらの地域では、今後、より速い速度で人口減少が進むことが懸念されます。）

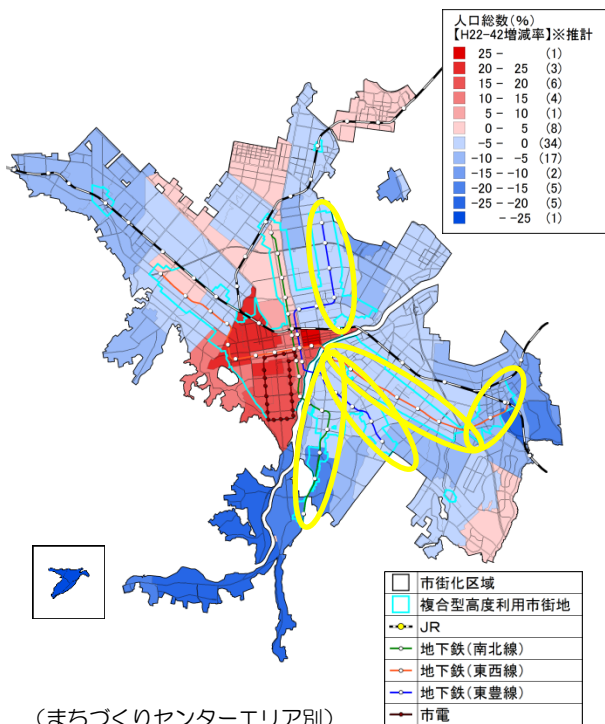


図3 将来人口総数増減率 (H22～42)

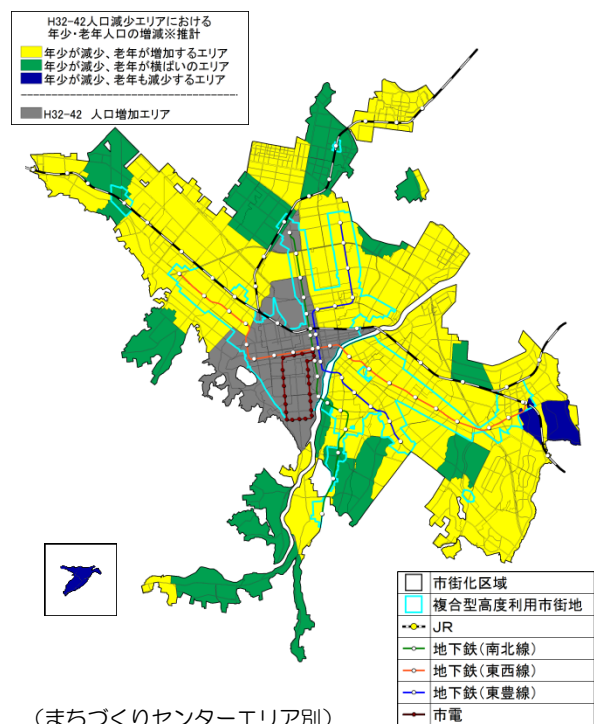


図4 年少・老年人口の将来推計 (H32～42)

■市民の意向

- 平成 26 年（2014 年）9 月に本市が実施した市民アンケートによると、居住環境として、買い物・通院・公共交通などの利便性を最も重視する傾向があり、多くの市民が地域交流拠点や複合型高度利用市街地に住みたいと回答しています。

■土地利用の状況

- 一定規模以上の低未利用地（未利用宅地、資材置き場、青空駐車場）は、市内にある程度一様に存在しています。
- 複合型高度利用市街地には、老朽化した共同住宅が比較的多く立地しており、これらの建築物の更新が今後見込まれます。

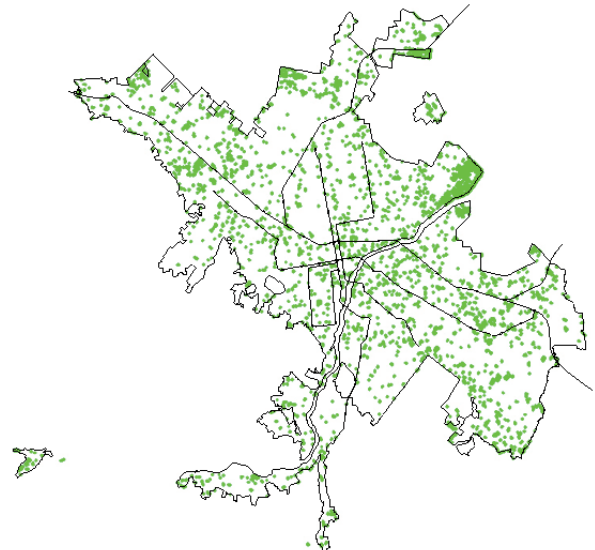


図 5 1,000 m²以上の低未利用地（H24.3 月時点）

■公共交通利便性

- 近年、公共交通の利用者数は緩やかに増加していますが、今後の人口減少による影響が懸念されます。
- 市街化区域のほとんどの区域で、徒歩で公共交通にアクセスすることができます。
- 市内各地の公共交通の利用のしやすさを評価すると、図のとおり、主に地下鉄・JR 駅周辺や幹線道路沿道が利用しやすい状況となっています。

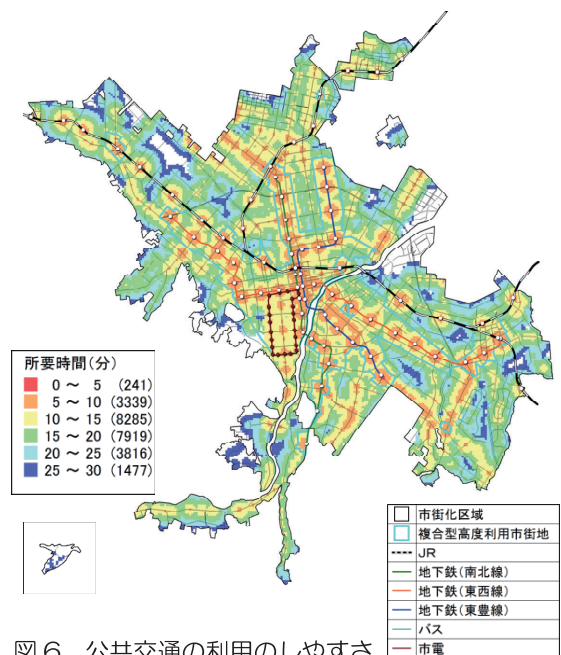


図 6 公共交通の利用のしやすさ
（公共交通に乗車するまでの期待時間）

■防災

- 土砂災害のおそれがある「土砂災害警戒区域」と「土砂災害特別警戒区域」は、本市南部及び西部の急傾斜地に多く指定されており、これらの区域は、複合型高度利用市街地内においても一部存在しています。

✓居住誘導の基本的な考え方のまとめ

【複合型高度利用市街地】

- 全体的に居住地としてのニーズが高い一方、将来人口推計では、地下鉄駅周辺でも人口減少が見込まれており、将来的な都市機能の低下やそれに伴う後背圏の利便性の低下が懸念されます。
- 土地利用状況から、複合型高度利用市街地内にも、共同住宅など集合型の居住機能を新たに誘導するための敷地確保は可能な状況であると考えられます。

複合型高度利用市街地の区域を基本として、**集合型居住誘導区域**を設定します。

この区域では、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します。

(※ただし、災害の危険性が高い地域など、集合型の居住機能の集積になじまない地域は区域に含めないこととします。)

(※区域内の居住機能の全てを集合型にすることを目指すものではありません。)

【郊外住宅地の一部】

- 20年後も人口密度は概ね維持されますが、一部の地域では、人口減少スピードが速まることが想定され、地域コミュニティの衰退や利便性の低下などが懸念されます。

開発時期の古い郊外住宅地の一部において、人口減少が進む中でも、生活利便性・交通利便性を確保しつつ、持続的な地域コミュニティの形成を目指すこととし、市独自の区域として持続可能な居住環境形成エリアとして設定します。

具体的な区域としては、平成32年(2020年)から平成42年(2030年)の間に人口減少が推計される地域のうち、それまで増加傾向にあった老年人口が横ばいに転じることが推計される地域(今後、より速い速度で人口減少が進むことが懸念される地域)に設定し、良好な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ます。

都市機能誘導の基本的な考え方

都市機能誘導区域及び誘導施設の設定に当たっては、市民生活を支える機能として、「日常生活を支える利便機能」、「公共サービス機能」、魅力を向上させる機能として、「地域の魅力を高める都市機能」、「都市の魅力を高める都市機能」という4つの項目に着目し、各項目の分析・検討結果に基づいて、基本的な考え方を整理しました。

■日常生活を支える利便機能

- 集合型居住誘導区域内では、医療、商業、福祉及び子育て関連施設などの日常生活を支える利便施設については、ほぼ徒歩圏内に立地しているのに対し、同区域外では、一部の施設が徒歩圏内に立地していない状況ではあるものの、概ね市街化区域全体に立地していることが確認されました。

表2 日常生活を支える利便施設の立地状況

日常生活を支える利便施設	立地状況	
	集合型居住誘導区域内	集合型居住誘導区域外
医療施設 (内科又は外科を有する病院・診療所)	ほぼ全域で徒歩圏内に立地 (近年増加傾向)	ほぼ全域で徒歩圏内に立地
商業施設 (食料品取扱店舗)	ほぼ全域で徒歩圏内に立地 (近年増加傾向)	徒歩圏内に立地していない 地域も存在
福祉施設 (通所系、訪問系施設及び小規模多機能施設)	ほぼ全域で徒歩圏内に立地	ほぼ全域で徒歩圏内に立地
子育て関連施設 (保育所)	ほぼ全域で徒歩圏内に立地	徒歩圏内に立地していない 地域も存在

※全市的に待機児童が多い現状では、全体的な量的拡大が求められているが、集合型居住誘導区域のみに誘導すべきものではない。

日常生活を支える利便施設については、今後20年間は人口密度が概ね維持されることが推計されている本市では、市街化区域全体において、これらの施設の立地を図っていくべきであり、誘導施設への設定は基本的に適さないと考えます。

■公共サービス機能

- 人口減少社会の到来、少子高齢化の進展という本市を取り巻く状況の下では、効率的な行財政運営と多様化する市民ニーズ・地域ニーズへの対応という観点から、適切な公共サービス提供の実現が求められます。
- そのような状況の中、「札幌市まちづくり戦略ビジョン」や「札幌市市有建築物の配置基本方針」では、今後の市有建築物のあり方として、集約化・複合化の方向性が示されています。

今後の適切な公共サービス提供を実現するため、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）を誘導施設として設定します。

都市機能誘導区域は、多くの人が訪れやすい都心及び地域交流拠点に設定します。

■地域の魅力を高める都市機能

- 集合型居住誘導区域の人口分布の偏在を是正しつつ、後背圏の利便性の確保に向けた人口密度の維持・増加を図るためには、その地域の魅力を向上させることが重要です。

【魅力向上の柱】

- 多様な都市機能の集積（いろいろな機能がたくさんあること）
- 公共交通利便性・回遊性の向上（車がなくても行きやすく、歩き回りやすいこと）
- 様々な交流やにぎわいが生まれる場の創出（集まれる空間があって、活用されていること）
- 地域資源の活用・発信（その地域にしかない魅力があって、その魅力をアピールすること）

【魅力向上が効果的な場所】

- 地域交流拠点
（多くの人を訪れやすい場所）

【魅力向上に寄与する施設】※現時点での想定

- 多くの人を引きつける施設
- 高度な専門性を備えた施設
- 地域の界隈性を高める施設 など

今後も地域交流拠点ごとの地域特性を踏まえながら継続的に考察を重ね、整理がついた段階で、誘導施設への設定を検討します。

■都市の魅力を高める都市機能

- 今後、人口減少が進んでいく中では、アジア圏からの観光流入の増加への対応を含め、厳しさを増す都市間競争での確固たる地位を確保していくことが重要です。
- そのため、札幌を世界にアピールし、国内外からのヒト・モノ・投資を呼び込む必要があり、本市の顔である「都心」の魅力・活力を向上させることが求められます。
- さらに、都心の魅力・活力の向上という観点では、様々な文化芸術の鑑賞の場や市民の発表の場を確保することも重要であると考えられます。
- 市民生活の質を向上させるという観点からも、国際競争力の向上に資する高次都市機能を有する施設や教育文化施設の確保が重要です。

本市の顔である都心の魅力・活力を高めるため、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）を都心の誘導施設として設定します。

各区域及び誘導施設の設定

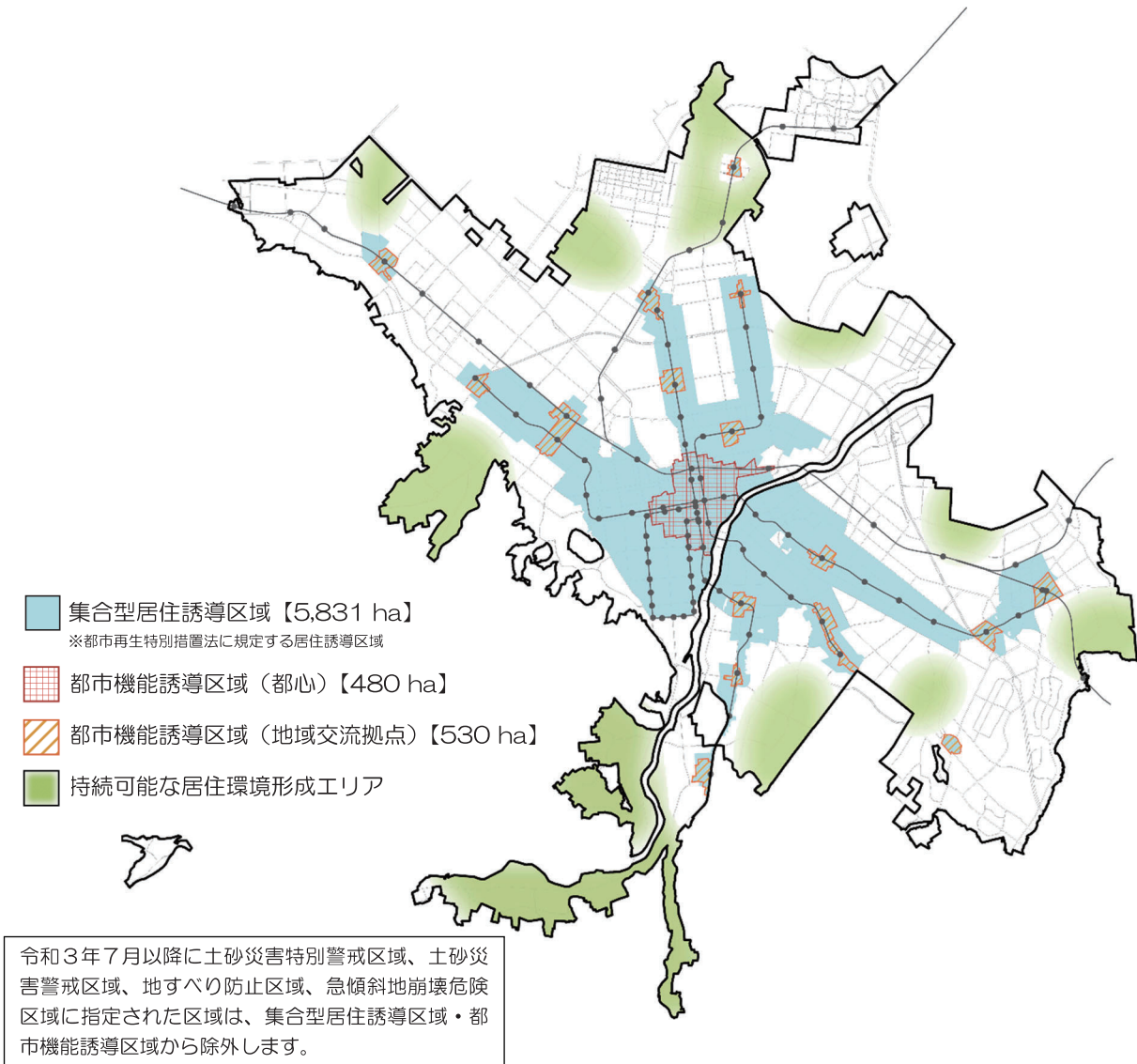


図7 各区域の範囲

表3 誘導施設

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）

- (注1) 住宅や日常生活との関連の強い基礎的都市機能施設は、今後も市街化区域全体において立地を図っていくことを前提としています。
- (注2) 都心の中心部（概ね札幌駅～大通公園の地域）については、集合型居住誘導区域に指定していますが、地域の特性上、都心としての都市機能の集積を優先させるべきであることから、積極的に居住誘導を図るものではありません。
- (注3) 誘導施設への設定は、全ての施設を都市機能誘導区域内へ立地するよう制約するものではありません。
- (注4) 「高機能オフィスビル」は、法定の誘導施設ではなく、本市が任意で定めるものです。
- (注5) 持続可能な居住環境形成エリアについては、本市が独自に設定するものであり、他の区域と異なり、明確な範囲を指定するものではありません。
- (注6) 今後の検討状況に応じて、各区域及び誘導施設については追加・変更を行う可能性があります。

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、集合型居住誘導区域外、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。

◆集合型居住誘導区域外

【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集合型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
- 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 m²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

◆都市機能誘導区域外

【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（高機能オフィスビルを除く）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（高機能オフィスビルを除く）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（高機能オフィスビルを除く）を有する建築物とする場合

◆都市機能誘導区域内

【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（高機能オフィスビルを除く）を休止し、又は廃止しようとする場合

札幌市立地適正化計画 2016 【概要版】

発行：平成 28 年 4 月（第 3 版：令和 3 年 7 月）

企画・編集：札幌市まちづくり政策局都市計画部都市計画課

〒060-8611 札幌市中央区北 1 条西 2 丁目

電話：011-211-2506 FAX：011-218-5113

URL：<http://www.city.sapporo.jp/keikaku/master/rich.html>

E-MAIL：toshikeikaku@city.sapporo.jp



さっぽろ市
01-803-21-1295
R3-1-118

SAPP_{RO}

