

土地利用計画検討部会 中間報告（第2回）

《第3回 土地利用計画検討部会資料》

- 2-1 都市を取り巻く現状・課題について
- 2-2 地域別土地利用の方向性・指針について
- 2-3 （参考）都市計画マスタープランの考え方



① 人口

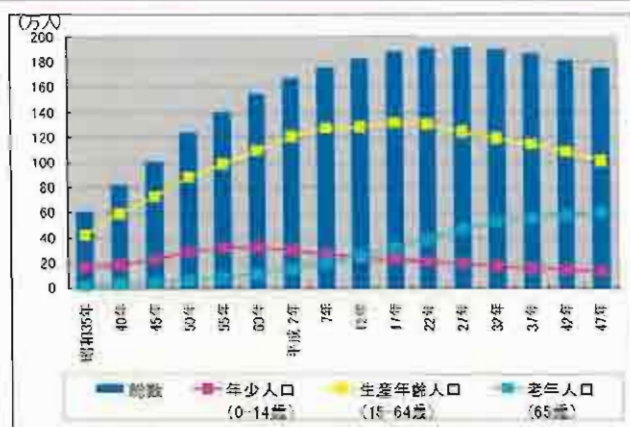


図1 札幌市の年齢区分別人口動向
【資料】独立行政法人人口問題研究所「平成20年12月推計」
総務省統計局「国勢調査」

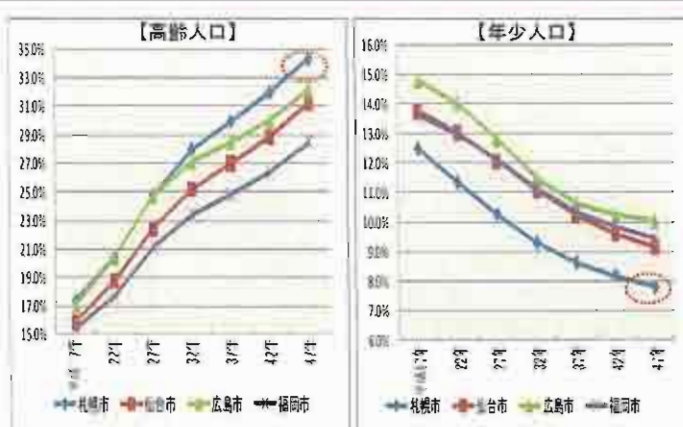


図2 人口構成比4都市比較
【資料】総務省統計局「国勢調査」

◆札幌市の人口は平成27年頃をピークに減少に転ずる。年少人口は減少が続く一方で、高齢者の人口は増加を続ける。

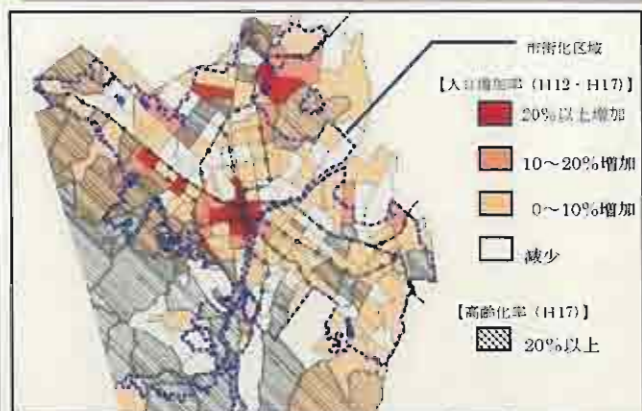


図3 統計区別人口増加率と高齢化率【H17国調】
【資料】札幌市の地域構造「平成21年地域統計報告書」

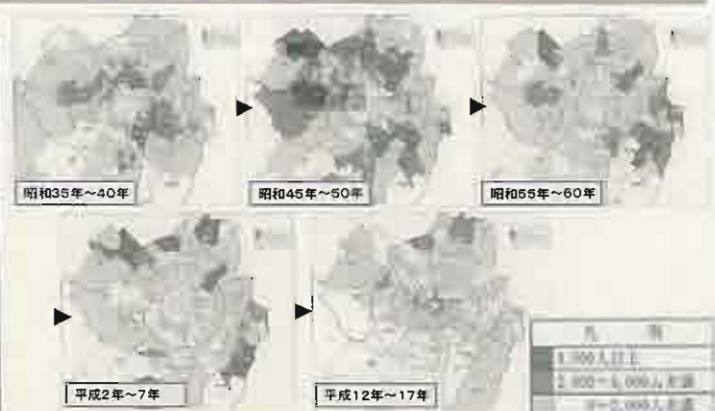


図4 統計区別人口増加の推移
【資料】市長政策室企画課「国勢調査」

◆郊外に拡散し続けていた人口の都心回帰が顕著となりつつある。一方で、郊外住宅地は高齢化が急激に進行している。

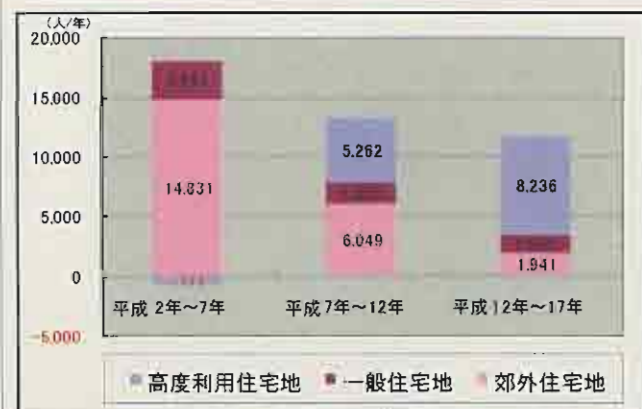


図5 住宅地区別人口増加数
【資料】総務省統計局「国勢調査」より作成



図6 住宅地区別年齢区分別人口増加数
【資料】札幌市住民基本台帳人口より作成

◆人口増加は高度利用住宅地が主で郊外は鈍化。一般・郊外住宅地では老年人口のみが増加し、年少・生産年齢人口は減少。

② 交通

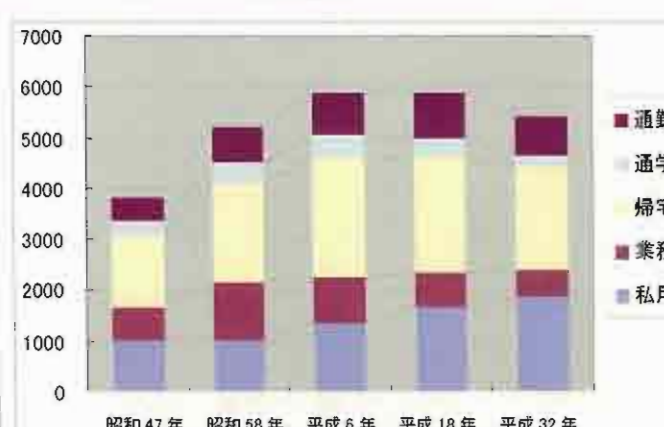


図1 目的別トリップ数の推移
【資料】道央都市圏パーソントリップ調査

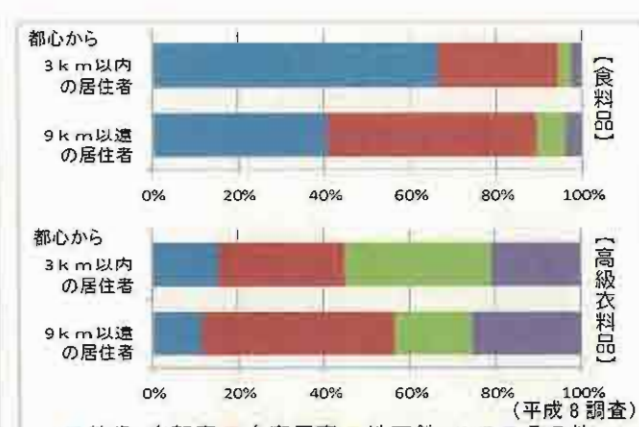


図2 本市における買物行動の利用交通手段割合
【資料】札幌市「長期総合計画の策定に関する市民意識調査」より作成

今後、総トリップ数は減少に向かうが、私用目的は増加。買物時の交通手段は、郊外ほど自動車依存の割合が高い。



図3 市区町村間の動きが増加した方向
【資料】道央都市圏パーソントリップ調査



図4 市区町村間の動きが減少した方向
【資料】道央都市圏パーソントリップ調査

中央区へ向かうトリップ数は減少する一方で、清田区、手稲区と周辺市町村のトリップの増加が顕著である。

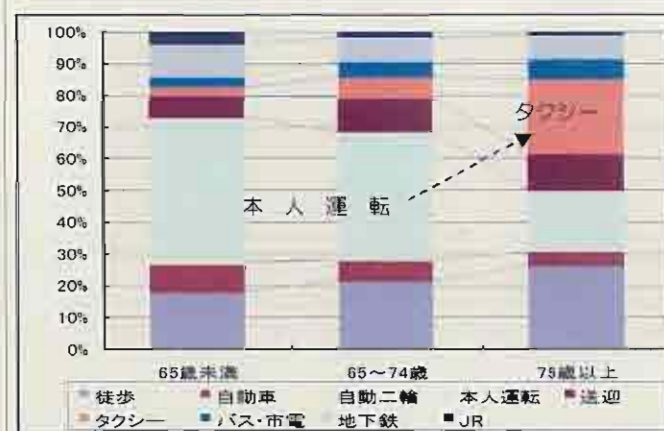


図5 年齢別交通手段(全目的)(2006年)
【資料】道央都市圏パーソントリップ調査

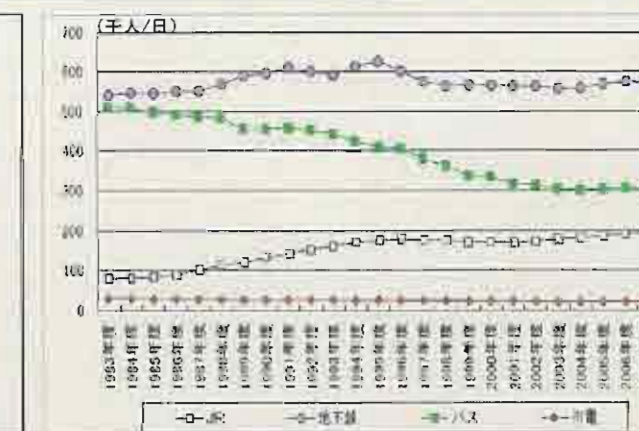


図6 札幌市内交通機関別平均乗車人員
【資料】札幌の都市交通データブック

高齢者は運転が困難になると、地下鉄等の公共交通ではなくタクシーを利用。公共交通の中ではバスの利用の減少が顕著。

③ 環境

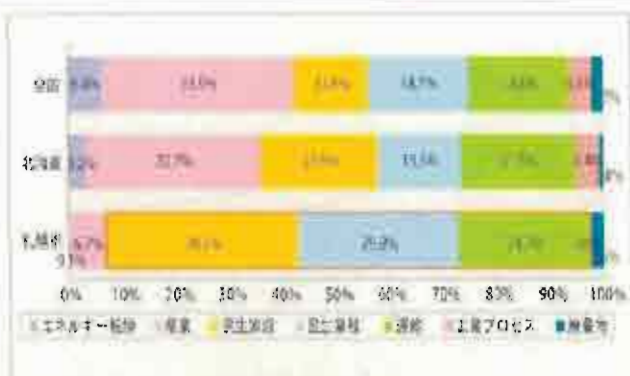


図1 札幌市、国、北海道の部門別CO2排出割合

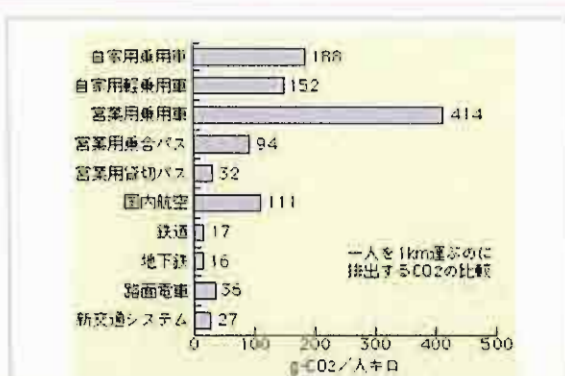


図2 旅客輸送機関のCO2排出原単位(平成12年)



図3 札幌市における1世帯あたりの年間CO2排出量

◆札幌市におけるCO2排出量は民生・運輸部門が多い。特に全国平均と比較して、灯油使用、自家用自動車の利用による排出が多い。

④ 財政

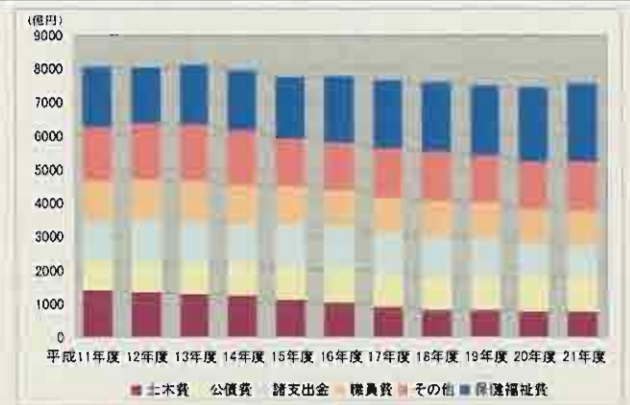


図1 予算の推移



図2 道路維持管理関係費の推移

◆予算総額が減少する一方で保健福祉費は増加傾向にあり、基盤整備や維持、除雪等に充てられる土木費は減少する傾向にある。
 一方で、特に除雪に関する市民ニーズは依然として高く「冬の暮らしを支えるボランティア制度」をはじめとして、市民・企業との協働による取り組みを推進している。
 ◆社会基盤の整備率は非常に高い水準にある。

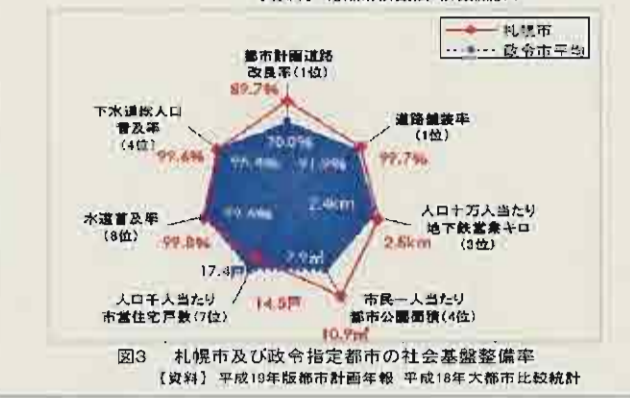


図3 札幌市及び政令指定都市の社会基盤整備率

⑤ 住宅



図1 空家数の推移

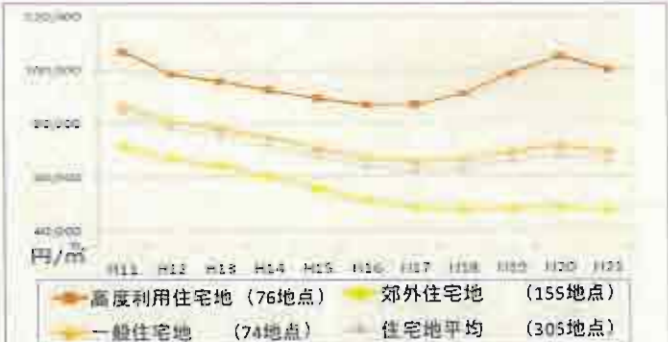


図2 住宅地区別地価動向(地価公示)

◆空き家率は一貫して増加。地価動向は、利便性の高い高度利用住宅と比較し、郊外住宅地の落ち込みが著しい。



図3 今後の住み替え希望場所の意識調査

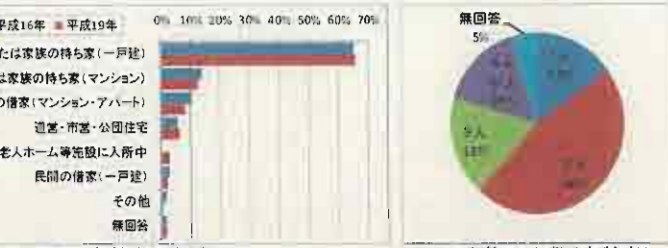


図4 高齢者の住まい



図5 家族の人数(高齢者)

◆住み替え希望場所は都心周辺や地下鉄駅周辺等が多い。高齢者は、多くが持ち家(一戸建)住まいで、1、2人暮らしが大半。

⑥ ライフスタイル

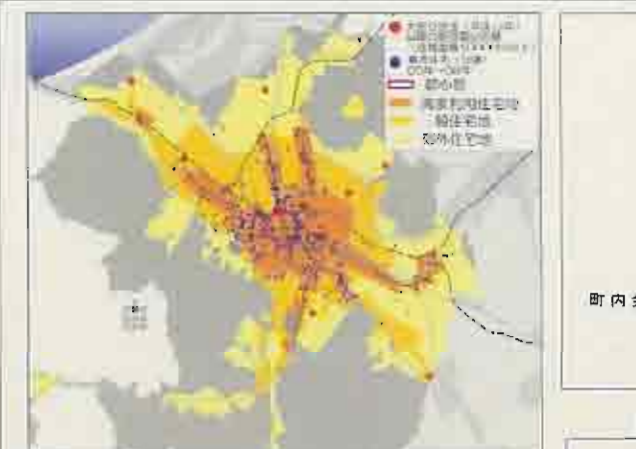


図1 大規模商業・共同住宅の開発動向

◆大型店舗等はその多くが郊外に立地。
 ◆高齢者の外出目的は、買物・通院が多い。
 ◆消費者は購入商品別に買物先を選択しており、「生鮮食品」については、身近な食品スーパーのニーズが高い。

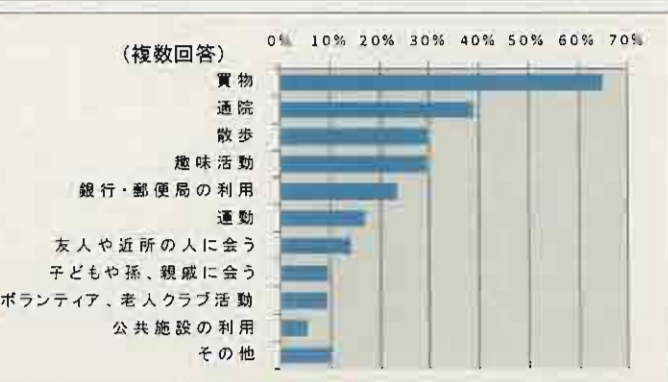


図2 高齢者の外出目的



図3 商品別買物行動(札幌圏)



■ ① 都市計画マスタープランの考え方 ■

マスタープランでは、都心を多中心核都市構造のもっとも中心的な拠点と位置づけ、その取り組みの方向として、とくに、土地利用に関して以下の方向を示しています。

◆《高次な都市機能の集積》

中枢管理機能、商業機能、娯楽機能などのこれまで高度に集積してきた機能に加え、芸術文化機能、高度情報機能、集客交流機能などの、より高次な都市機能の集積を図る。

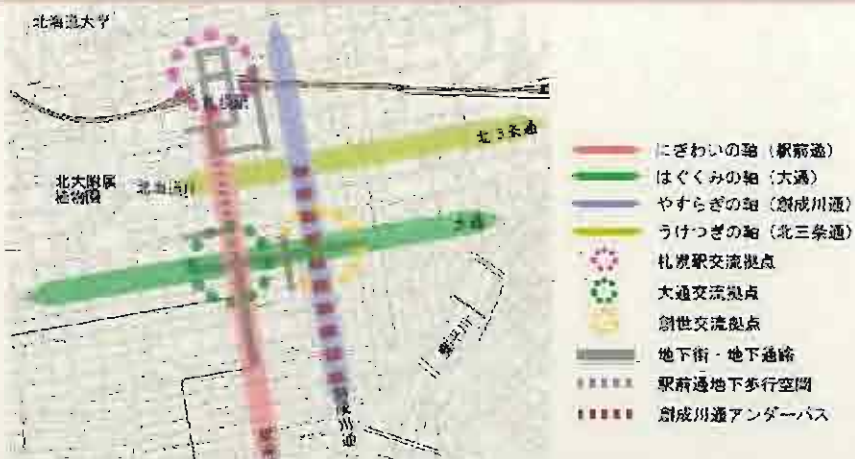
◆《都心居住の場の形成》

都心の魅力を身近に享受する生活を支える居住機能のあり方について検討する。

また、都市づくりの力点では、都心の再生・再構築に取り組むこととし、以下の取り組みの方向を示しています。

◆《骨格軸等の魅力向上》

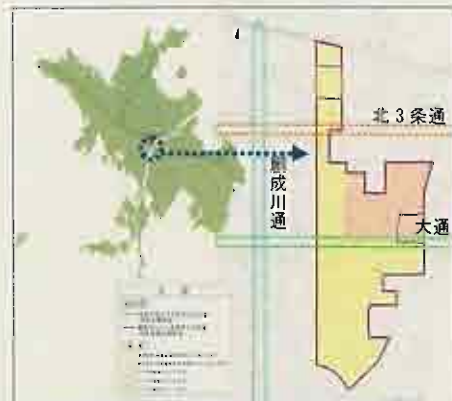
駅前通や大通など主要な通りや結節点を、より魅力ある空間として育成するために、個別に展開される都市開発を効果的に誘導する。



■ 前回見直し（H18）での施策 ■

■ 都心創成川東部地区地区計画

都心の東側は、空地なども多い一方、共同住宅等の活発な建築動向を受け、ゆとりの空間や緑の確保、生活関連施設が確保された質の高い市街地へと誘導するため地区計画を定めた。



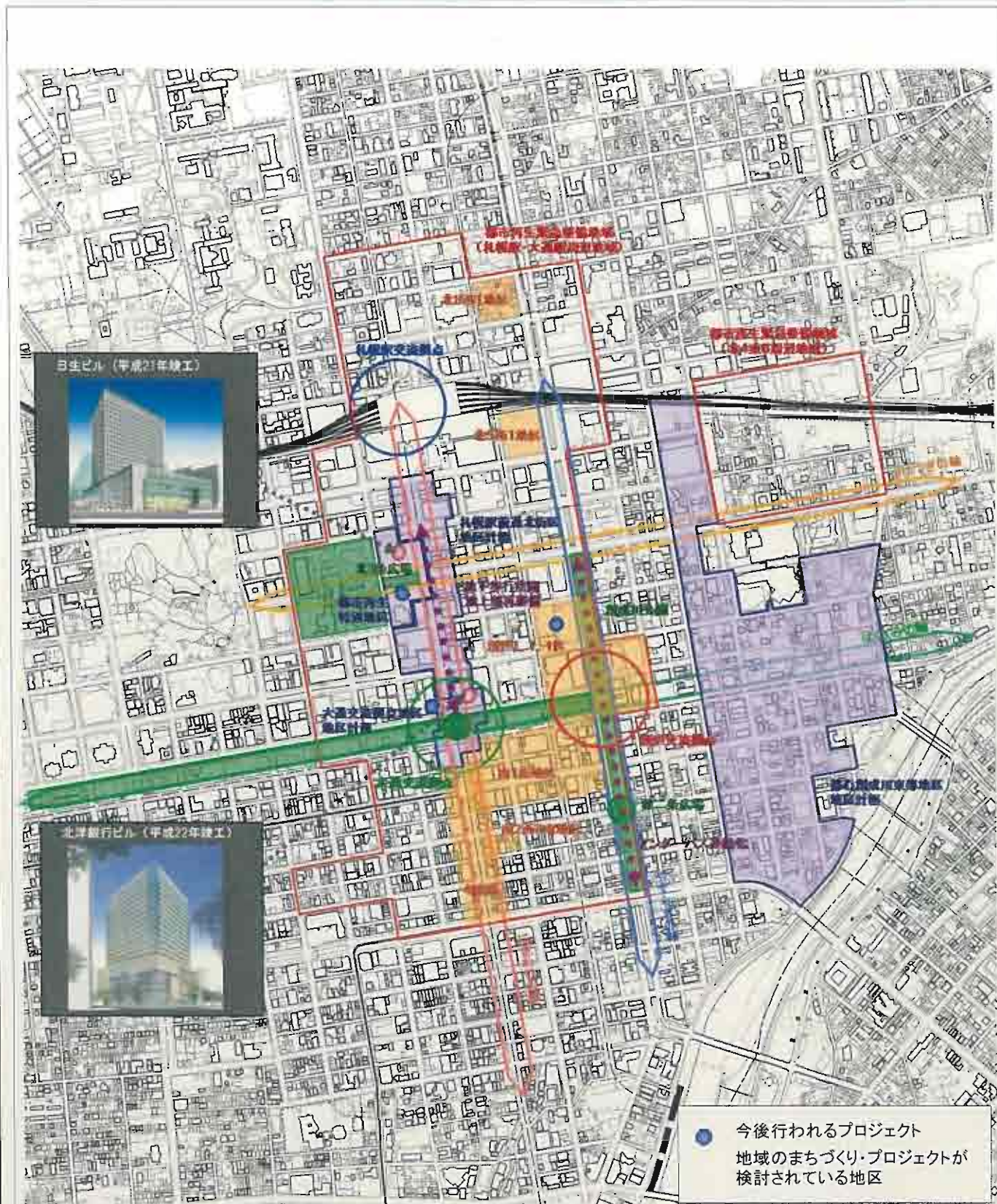
■ 都心創成川東部地区 地区計画区域

容積率の最高限度 近隣商業地域内 300%	下記の項目を満たし、かつ、十分な緑化を図ることにより市街地環境の向上に寄与すると市長が認めた建築物については計画内容に応じて容積率の最高限度を下記のとおり緩和
商業地域内 400%	
容積率の最低限度 100%	①歩行空間を整備する場合 基準容積率+20%
建築面積の最低限度 50㎡	②①に加え、地域に開かれた広場を整備する場合 基準容積率+50%
建築物の高さの 最高限度 45m	③①に加え1階に誘導用途を設ける場合 基準容積率+50%
壁面の位置の制限 道路境界線から 0.5m	④①に加え、広場と1階に誘導用途を設ける場合 基準容積率+100%
壁面後退区域内の 工作物の設置の制限 設置の禁止	

■ 地区計画の制限の内容

- ※誘導用途…下記に掲げるもの
または市長が必要と認めたもの
- ・社会福祉施設…老人福祉施設、児童福祉施設等
 - ・医療施設…病院、診療所
 - ・商業施設…物品販売業を営む店舗、理髪店等サービス店舗、飲食店

■ ② 現況・動向 ■



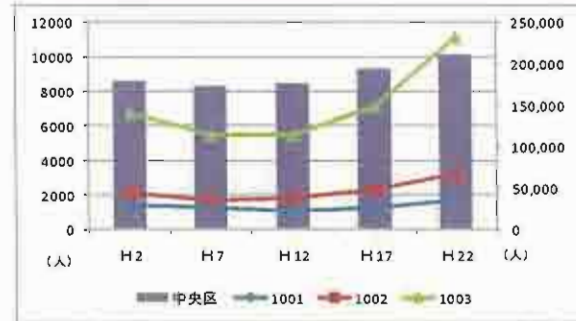
都心の開発動向



② 現況・動向



統計区域図



人口推移

【資料】～平成7年「国勢調査」、H12～「札幌市住民基本台帳」

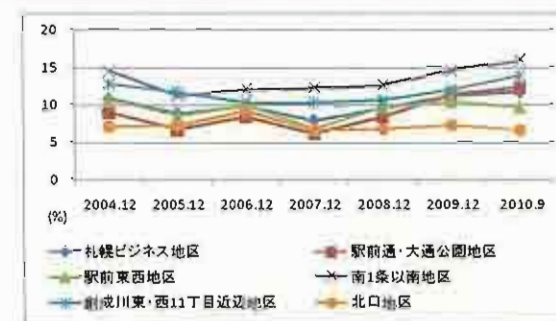


年齢3区分 【資料】平成22年「札幌市住民基本台帳」



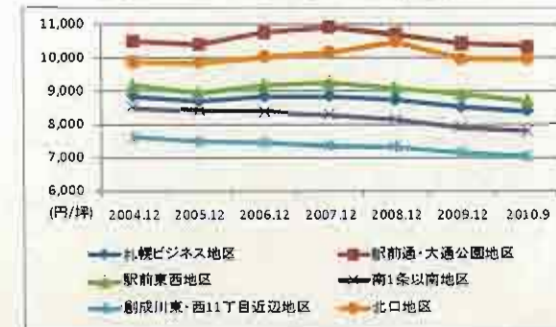
世帯密度 【資料】H22「札幌市住民基本台帳」

特に創成川の以東で人口が増加している。都心部全体では、生産年齢人口の割合が高く、また世帯構成人員は全市平均よりも少ない傾向にある。

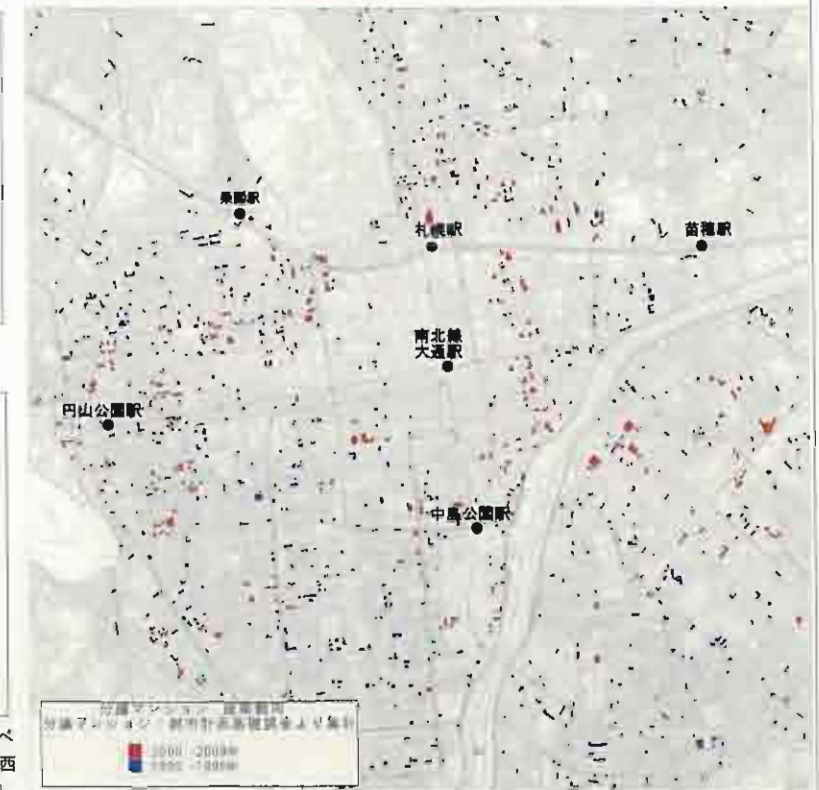


オフィス空室率

【資料】「MIKI OFFICE REPORT」三鬼商事㈱調べ



オフィス賃料 【資料】「MIKI OFFICE REPORT」三鬼商事㈱調べ
 (札幌ビジネス地区：主要5地区(駅前通・大通公園地区、駅前東西地区、南1条以南地区、創成川東・西11丁目周辺地区、北口地区))



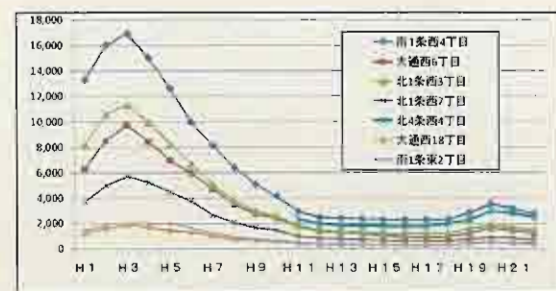
1990年以降の分譲マンション建築動向
 【資料】札幌市「都市計画基礎調査」

オフィス空室率は、南1条以南が高く、オフィス賃料も同地区が低い状況

1990年代と比較し、2000年以降は都心の近くに分譲マンションが多く立地している。

③ 土地利用の指針【案】

- 都心を訪れるあらゆる人にとってより魅力ある空間となるよう、地域とともに建築物等の用途、形態、規模等に関する目標を明確化し、緩和も含めて土地利用のルールを効果的に活用していく。
- 民間活力を都心の再生・再構築に最大限活かせるよう、みどりの創出、環境負荷の低減、景観形成、交流の場の確保といった観点を踏まえて、土地利用を誘導していく。
- 《駅前通、大通、すすきの地区》は、商業、業務、娯楽、芸術文化等の高次な都市機能を集積し、賑わいの創出を最大限重視するべきである。したがって、**居住機能については都心の賑わいが損なわれないよう立地を誘導していく。**
- 《創成川東部地区》は、居住機能の活発な立地動向を誘導・調整することにより、街並みの統一やみどりの創出、環境負荷の低減、生活利便機能の確保が図られた、質の高い複合市街地の形成を進めていく。



都心周辺地価動向 【資料】地価公示



地下鉄駅別乗車人員経年変化(1日平均)
 【資料】札幌の都市交通データブック



全市商品販売額と札幌駅前地区・大通地区の対全市シェア
 【資料】商業統計調査



札幌駅前地区・大通地区の年間商品販売額
 【資料】商業統計調査

都心部では、地価の下落傾向が続いている。地下鉄の乗車人員は平成15年度を境にさっぽろ駅と大通駅で逆転傾向にある。商品販売額は、都心部では全市に対しては売上を維持しているが、近年札幌駅前地区が増加しているのに比べ、大通地区は減少傾向にある。