

地方都市（北海道・北見市）の市街地整備に関する一考察

——「地区カルテ」の作成を通して——

A STUDY ON URBAN DEVELOPMENTS, IMPROVEMENTS AND PRESERVATIONS FOR
REGIONAL CENTRE CITIES

-District Carte for the city of Kitami, Hokkaido-

＊

＊＊

田口 良彦

高橋一幸

By Yoshihiko TAGUCHI & Kazuyuki TAKAHASHI

The object of the study is to make explicit the significance of an urban planning method of District Carte. An example at the city of Kitami as a regional centre city is introduced for the study.

District Carte is a bunch of consultation documents and cartographies showing environmental problems and opportunities for each neighbourhood of the city.

Ample policies and investment efficiencies are required for urban planning and implementation administrations to develop, improve and preserve urban areas of the regional centre cities.

District Carte acts a significant role of combining the existing urban situations cohesively with the structure planning for the regional centre cities.

1. はじめに

全道212市町村のうち「行政区域にかかわらず一体の都市とし、総合的に整備・開発・保全する必要がある区域」として知事が指定する都市計画区域は、77区域（32市68町）ある。

この77区域のうち、9都市計画区域（13市5町）は「無秩序な市街化を防止し、良好な都市水準を確保するため、優先的かつ計画的に市街化を図る市街化区域と、当面市街化を抑制する市街化調整区域に区分する」区域区分（いわゆる線引き）を設定している。

一方、都市計画区域を持つものの、「区域区分

市街化区域・調整区域の未定な中小都市」は68区域（19市53町）で、都市計画区域指定100市町の約7割りとなっている。

北見市も、上述の一都市、いわゆる未線引き都市である。

昨今、根幹的都市基盤施設の一層の整備推進に加えて、高度成長期における市街地の著しい変容を伴った都市化現象が鈍化の傾向を示すなか、地方都市においても生活様式の多様化・生活水準の向上等に伴って新たな要求が表出している。

このような状況のもと、本市では、将来にわたり快適な北国型の市街地の形成を図り、今後の市街地整備を計画的かつ効率的に運営していくための基礎資料として、市街地の現況、問題及び整備課題等を捉えた「地区カルテ」（昭和61年3月）を作成した。

今回、発表する機会を得られたことから、前述の「地区カルテ」の内容について報告し、地方都市において、市街地整備を推進していく上での有効な計

＊ 正会員 北見市役所 都市住宅部長
（〒090 北海道北見市北5条東2丁目）

＊＊ 北見市役所 都市住宅部 都市計画課
（同 上）

画的手法について検討していきたい。

2. 「地区カルテ」の背景

「地区カルテ」とは、市街地内のコミュニティのまとまりの1つである小学校区を単位として、市街地の物的及び非物的な生活環境を診断評価し、その結果を示したものである。

北見市は、比較的はやい時期より都市基盤施設等の整備を実施しており、一定の整備水準は確保しつつあるが、今回、「地区カルテ」の作成を行なった主な理由として

- ① 都市基盤施設の充実化に伴い、身近かな生活環境に対する住民の多様化・高度化したニーズに対応した地区レベルでの木目の細かい施策が要求され始めたこと。
- ② 社会情勢が低成長経済に変化し、同時に公共投資が財政事情の悪化に伴い抑制され、施設整備に関して、より一層の計画的・効率的執行が求められて来たこと。
- ③ これまで、各種事業の多くは、事業実施者の必要性の認識により執行されていたが、近年、面的広がりの中で、総合的に各種事業を執行する社会的要請が高まってきており、したがって地区毎の問題点・解決すべき整備課題を明確に捉えて、市街地全体を見通したなかで、各種事業を優先化・重点化していくための具体的指針が求められてきていること。などを上げることが出来る。

今後の市街地整備は、身近かな生活環境・居住環境の整備に重点が移行していくものと考えられる。

こうした市街地の整備課題を見極めるためには、それぞれの地区の現況・特性を良く把握し、その地区でどのような問題が起き、何が環境整備に役立つ可能性のある要素であるのか知っておく必要がある。

こうしたことを反映させた、より木目の細かい市街地のマスタープランの策定及びその整備プログラムである市街地整備基本計画の策定に効果的に反映できるよう、市街地全体について、地区別にこうした事項を一定の様式で一定の指標・項目により現況を整理・評価した情報（地区カルテ）は有効な手段であると着目したからである。

3. 調査の方法

(1) 住区分の方法

住区の設定に当たっては、既設の小学校区を基本に下記の点を考慮し18地区を設定した。

- a) 現行の小学校区が土地利用上、分断要素等実態にそぐわない部分については実態に即して変更する。
- b) 大きい小学校区については、土地利用・分断要素・地域コミュニティ等に配慮した生活圏としてまとまりのある範囲で適切に分割を図る。

(2) 調査項目の選定

「地区カルテ」の調査項目は、昭和60年3月北海道住宅都市部都市計画課において作成された「市街地整備のための地区診断要領」（カルテ作成のための技術マニュアル）を基にし、下記の点に配慮して選定した。

- a) 市街地の環境整備課題を捉える上で、対策の広がり異なることから、都市域全体で捉えるものと、地区レベルで捉えるものに区分する。
- b) 地区レベルにおける生活環境の向上に関する事項は、安全性・保健性・利便性・快適性などの施設に関する具体的なものから景観・街並みや社会・文化活動に至るものなど多様なものがあるが、行政が持つ現行の整備手法－「誘導・規制」、「各種整備事業」－を考慮し、環境整備に関する事項を以下の三つに区分して選定する。

- ① 人口・世帯・土地利用に関する事項
- ② 公共公益施設に関する事項
- ③ その他の事項

(3) 診断・評価の方策

前述の調査項目について、以下の三つに分類して診断・評価の検討を行なった。

- ① 土地・建物利用状況
- ② 施設整備状況
- ③ 保全・阻害要素
 - a) 土地・建物利用状況

市街地の面的な環境整備において問題になると考えられる以下の3点について評価基準を設定し、土地・建物の利用上の問題点を把握することとした。

- ① 主に既成市街地において見られる「住工・住

「商工」の建物用途が混在し、生活環境上問題の発生が予想される地区

- ② 既存市街地で木造老朽建築物の更新が進まず、又は建て込み裏屋が多く都市機能及び防災上問題のある地区
- ③ 既に都市基盤施設等が整備されていながら、未利用地が多く残っている地区

これらの問題のある地区を抽出するため、都市計画基礎調査(昭和57年)のゾーン別集計結果等を用い、次のような評価基準に基づき、個別の評価の程度及びこれらの重複の程度によって、土地・建物の利用上の問題を捉えることとした。

① 建物用途の混在

都市計画基礎調査による用途別建物延べ床面積を住区毎に、住・商・工別に構成比を求め、図1の類型化に基づき、住工・住商工混在地区を抽出することとした。

建物用途の混在のなかで、特に住工混在は、公害の発生・交通障害・災害発生など、良好な住環境の確保にとって大きな障害となる、一方用途地域又は土地利用構想等に沿って建物の用途が特化している場合は、それぞれの機能に適合した良好な都市環境の形成に資するものと評価できる。

② 老朽建物・建て込み裏屋

都市計画基礎調査による構造別年次別集計結果を利用する。評価基準は種々の建物耐用年数基準を勘案し、木造は築後20年以上、非木造は築後60年以上経過したものを老朽とし、市域内における相対的分布状況を比較検討した結果、築後20年以上経過木造家屋が30%以上の地区を

抽出することとした。

建て込み裏屋の多い地区は、現況図より判断してそれらの連担している地区を抽出することとした。さらに、老朽家屋の多さは都市施設が未整備・家屋が密集・宅地が狭小等の他の要因と複合し都市機能及び防災上の問題が表出してくると思われる。

③ 未利用地

各住区内において、都市基盤施設(道路・公園・下水道)が未整備で、概ね3,000㎡以上の面的広がりある一団の地区を、現況図より判断し抽出した。

未利用地が多く残っている場合には、道路・公園・下水道の都市基盤施設をはじめとする公共公益施設が効率的に機能していないと考えられる、一方大規模な未利用地は、計画的に開発利用することが可能な土地として評価できる。

b) 施設整備状況

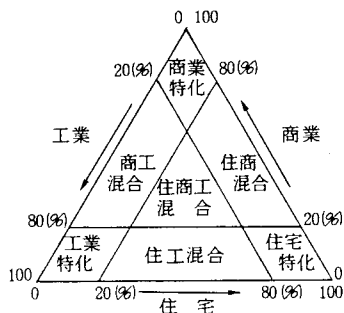
日常生活を営む上で必要な施設の整備状況を評価するための判断基準は、ニュータウンの計画基準等の中で種々提案されているが、財政的裏付けを伴って市街地の整備水準を設定したものは少ない。また、施設の種類によって、利用圏域における評価が必要なものや指標化の困難なものもある。

このことから、本市で作成したカルテでは、都市基盤施設(道路・公園・下水道)については表1に示す内容にしたがって、施設整備状況を捉えることとした。

c) 保全・阻害要素

歴史・景観・自然等の保全に関する要素と、安全な生活・健康な生活・冬期間の生活等を阻害する要素など数値的に捉えにくく評価の困難な要素については表1、3に示す内容について検討を行なった。

図1 住商工の三角グラフ



4. 課題の整理

(1) 「地区の解消すべき現況の問題図」の作成
地区の現況把握及び診断・評価の結果に基づき、快適な生活環境を整備するため、解消すべき問題点を即地的に、わかりやすく記入した問題図を作成した。

(2) 「地区の環境整備に役立つ要素(可能性)の配置図」の作成

解消すべき悪い点にばかり着目するのではなく、快適な生活環境を創造する上で、助長・育成することによって、快適で個性的な環境に発展する要素（可能性）、将来の発展やうろおいのある生活環境への重要な引き金になりそうな要素を検討し可能性図として作成した。

本カルテにおいては、住区内における生活環境施設（教育・文化集会・社会福祉施設等）と歩行者空間系のネットワークに着目し、地区内環境整備の一つの可能性を探った。

（3）「地区の整備課題図」の作成

「解消すべき現況の問題図」と「環境整備に役立つ要素の配置図」を重ねし、開発・整備・保全すべきそれぞれの事項や区域をまとめた環境整備課題図を作成した。

整備課題の類型化にあたっては、表5に示すように都市基盤施設の整備状況と、土地・建物利用の状況によって、整備又は保全の程度を勘案して設定した。また、表6に類型化した整備課題についての内容・具体的整備手法の例等の一覧表を示す。

（4）「地区課題表」の作成

「解消すべき問題図」、「環境整備に役立つ要素の配置図」、「整備課題図」に記入した事項を表に示す様式にもとづいてまとめた「地区課題表」を作成した。

（5）「地区間比較表」の作成

地区間を比較検討できるよう、地区別の人口・世帯、土地・建物利用、施設整備状況（道路・公園・下水道等）に関する指標を一覧表にまとめた。

5. カルテの構成

本市の「地区カルテ」は、概ね次のように構成した。

（1）都市の現況

- ・都市の現況表
- ・都市の現況図

（2）地区の現況及び課題（各地区毎とする）

- ・地区の現況表及び現況グラフ
- ・地区の現況図1（都市基盤施設図）
- ・地区の現況図2（面的整備及び生活環境施設図）
- ・地区の問題図
- ・地区の可能性図（歩行者空間系と生活環

表1 地区の調査項目

区 分		調 査 項 目
人口・世帯	人 口	住区人口の推移 年令別人口 産業別就業人口 ノ 従業員人口
	世 帯	住区世帯数の推移 住宅所有別世帯数
土地 利 用	土 地	土地利用規制 (用途地域等) 都市的土地利用現況 大規模空地 (概ね3,000㎡以上) 面的整備の履歴
	建 物	用途別建物現況 構造別建築年次別建物棟数 建物老朽度合 建て込み専室
公 共 公 益 施 設	都 市 基 盤 施 設	幹線道路 都市計画道路整備現況
		区画道路等 幅員別現況 (8m以上, 8m未満) 除雪対象道路現況
		その他 歩道設置現況 街路樹 緑地公記(8%未満)
	公 園 緑 地	都市計画公園整備現況 公園遊遊遊力バー状況
	下 水 道	公共下水道整備現況
	生 活 環 境 施 設	学 校 学校教育施設 社 会 社会教育・文化集会施設 教 育 社会福祉施設 文 化 保健医療施設 化 等 保健防災施設 施 設 行政サービス施設
そ の 他	そ の 他 生 活 利 便 施 設	近隣商店街 大型店(売り場1,500㎡以上)
	歩 行 系 交 通 施 設	鉄道駅舎・バス停 バス路線
	保 全 要 素	記念施設 寺社境内 その他景観構成要素
そ の 他	阻 害 要 素	災害履歴・火災 自動車事故 急傾斜地
	そ の 他	修景物 (街路樹・記念樹 修景斜面地)

表2 地区現況表

地区名 : 1

①地区概要と位置

中心部の東側に位置し、地区中央を山形通が走り、他に昭和通、東山通といった幹線道路に囲まれる比較的新しい住宅地である。中心部に近い南側では住宅地が形成され、公共下水道、小・中学校、公園、緑地の整備されているが、住宅地に接する都市計画道路は未整備である。全道は、未利用地が多く、下水施設も未整備である。

地区の位置

②面積、人口等の現況
地区の現況 (S50)

面積	226.8 ha			
人口、人口密度	/ha			
世帯、世帯規模				
人口、世帯の推移				
項目	S45	S50	S55	S60
人口	2,596	3,839	5,653	
世帯	705	1,106	1,712	
人口密度	11.4	16.9	24.9	

人口の社会的特性の推移

項目	S45	S50	S55	S60
世帯	298	657	1,168	
住民	119	156	208	
住宅	210	197	185	
所 給付住宅	62	74	93	
有 関係者	4	4	11	
合計	693	1,088	1,665	
年少人口	788	1,111	1,511	
令 生産人口	1,708	2,552	3,805	
生 高齢人口	100	176	337	
成 合計	2,596	3,839	5,653	
就 1次産業	91	80	106	
業 2次産業	233	398	679	
業 3次産業	714	1,091	1,728	
成 合計	1,038	1,569	2,513	
	S47	S50	S53	S56
従 1次産業	58	44	41	401
業 2次産業	69	99	162	199
業 3次産業	150	187	173	379
成 合計	277	329	376	618

③土地、建物の現況
都市の土地利用現況

項目	面積(ha)	構成比(%)
建築敷地	67.6	29.8
空地	75.9	33.5
農地	31.7	14.0
公園緑地	8.3	3.7
の 道路	41.7	18.4
他 河川湖沼	-	-
その他	1.6	0.6
合計	226.8	100.0

用途別建物現況
上段: 面積 下段: 構成比

項目	建築面積(ha)	延面積(ha)
住居系	12.7	13.9
	91.3	92.3
商業系	0.8	1.0
	5.8	5.2
工業系	0.4	0.5
	2.9	2.5
合計	13.9	19.4
	100.0	100.0

構造別建築年次別建物構成
上段: 棟数 下段: 構成比

項目	木造	耐火	耐火
30年以上	20	1	0
	1.1	1.2	0
20-29年	102	48	0
	58	55.8	0
10-19年	743	19	0
	42.0	22.1	0
10年未満	902	18	14
	51.1	20.9	100.0
合計	1,767	86	14
	100.0	100.0	100.0

④都市整備の現況
都市計画用途地域

項目	面積	構成比
第1種住居専用地域	159.8 ha	91.4
第2種住居専用地域	2.6	1.5
商業地域	12.3	5.1
工業専用地域	-	-
合計	174.8	100.0

都市計画道路の整備状況

計画延長	2.5 km
舗装済延長	3.8 km
敷設率	50.7 %

公共下水道の整備状況

認可区域面積	169.0 ha
供用区域面積	115.7 ha
進捗率	68.5 %

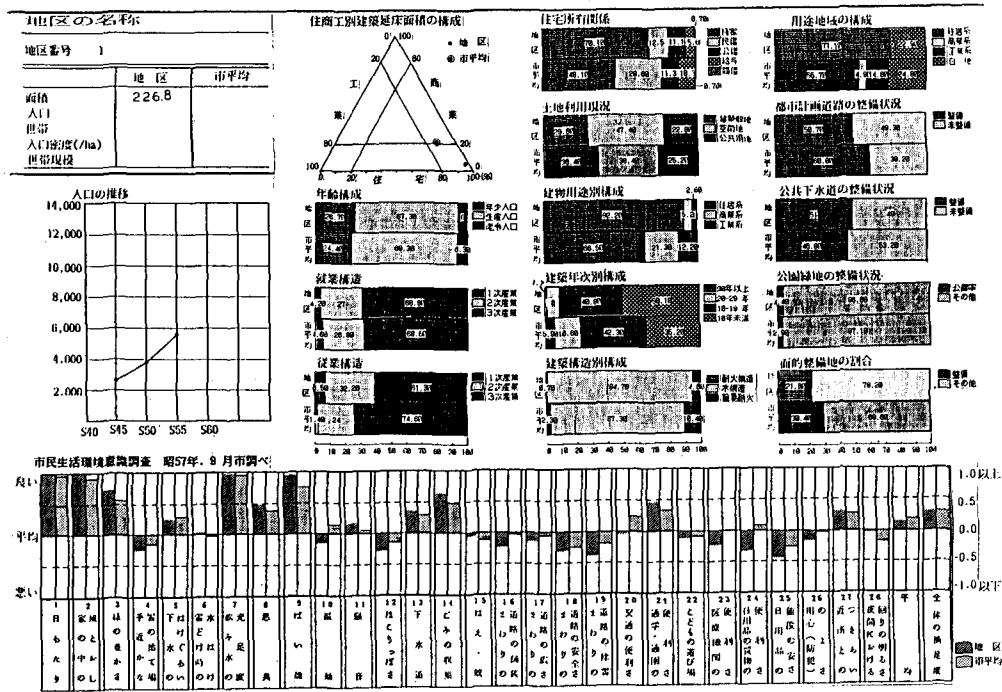
都市公園、緑地の整備状況

項目	計画	供用	進捗率
公園	3	0.62	1 0.27 56.7
近接公園	1	3.30	1 3.30 100
緑地	1	4.10	1 4.10 100
合計	5	8.02	3 7.77 96.9

面的整備状況

事業名	箇所	計画	済み	進捗率
区画整理事業	1	11.9	0	0
開発行為	18		49.5	

図2 地区現況グラフ



住民参加のもとで、まちづくりを考える有効な
素材として積極的に活用を図ることを考える必
要がある。

- ・地区の課題図
- ・地区の課題表

(3) 地区間比較表

6. 今後の課題

「地区カルテ」をより効果的に計画行政に反映させていくために、今後の課題として以下の4点があげられる。

- ① 市街地は常に変化しており、地区内でどのような問題が起きているかなど整備の在り方を見極める上からも定期的にカルテの更新を行なうことが必要である。
- ② カルテを更新する場合、古いカルテは必ず保存し、新しいカルテと比較検討できるようにし、地区の環境のななが改善され、ななが悪化したかを読み取ることができるような資料としての維持・管理に配慮することが必要である。
- 表3 地区の問題
- | 項 目 | |
|-----------|----------------------|
| 未利用地 | |
| 用途地域未指定区域 | |
| 下水道未整備地区 | |
| 道路未整備地区 | 都市計画
区画道路 |
| | ネットワ |
| 公園未整備地区 | 近隣公園
児童公園 |
| 街区内部問題地区 | 古い家屋
建込西側
住工混在 |
| その他 | 水防区域
浸水区域 |

- ③ 計画的視野をもって、市街地の整備に関する施策を実施することが必要であり、地区の整備課題、それに対応した事業手法の選択・事業の優先性など各事業担当部所との整合性を図る有効な手法としてカルテを機能させていくことが重要となる。
- したがって、カルテを効果的に機能させるため、行政施策上の位置付けを明確にしていく必要がある。

- ④ カルテの内容を地区住民に対して広く紹介し、

7. おわりに

これからは、地方都市においても、市街地整備に対する計画性・効率化は増々要求されてくると伴に木目の細かい施策の展開が要求されてくるものと考えられる。これに対して、「地区カルテ」は、客観的な都市対策資料として、また、市街地整備計画に

表3 地区の問題図の作成方法

項 目	内 容
未利用地	都市基盤施設（道路、下水道、公園）未整備の概ね 3,000㎡以上の未利用地
用途地域未指定区域	用途地域に指定されていない農振自用地
下水道未整備地区	下水道が整備されていない地区
道路未整備地区	都市計画道路 区画道路 I ランク II ランク III ランク ネットワーク不良 未整備 道路幅員 8m 以上で未舗装道路 道路幅員 8m 未過給留対象道路 道路幅員 8m 未過給留対象外道路 袋路及び未利用地があり道路相互の取り付きが不良または恐れがある地区
公園未整備地区	近隣公園未整備 児童公園未整備 地区公園、近隣公園が地区内に不足している 児童公園の中心から誘致距離 250m 外の地区及び 近隣、地区、総合、運動公園の周囲の 25m 内側から誘致距離 250m 外の地区
市区内問題地区	古い家屋の多い地区 建込家屋の多い地区 住工混在地区 都市計画基礎調査のゾーン判断で 20 年経過木造家屋が 30% 以上の地区 農家屋の多い市区を 1/2,500 現況図から判断し、それが確認している地区 都市計画基礎調査のゾーン判断で工業施設の延床面積比率が 20% を超える地区
その他	水防区域 浸水区域 崖崩れ区域 急傾斜地 交通量の多い沿道 自動車事故 火災 築堤等の未整備区域、又は整備後築堤の安定するまでの期間（概ね 3 年）暫定の必要性のある区域 市街地における低地帯で浸水の予想される区域 地湧り、崖崩れ等に配慮すべき区域 地形勾配が 10% 以上の傾斜地 565 年自動車交通量が 10,000 / 日以上の道路沿線 自動車事故の発生箇所 火災の発生箇所

表4 地区の可能性図の作成方法

項	目	内 容
全	ネットワーク	河川 河川敷 無加川、常呂川、小町川、屯田幹線第一用水路、ホリカン川、国鉄跡地
市	歩行者系幹線道路 都市計画道路の歩道	無加川・常呂川沿い北側河川管理道路 都市計画道路で歩道が整備されているもの
レ	人々の多く集まる公共施設	官公庁 教育文化厚生施設 商店街 市役所、図書館・市民会館（とん田公園）、北樹園北見文化センター、聖念寺など、規模の大きい総合病院
ベ	その他	東陵公園（運動公園）、野付牛公園（総合公園）、屯田公園（図書館等）
ル	その他	市街地周辺の斜面地 ステイグート 市街地を挟む南北の斜面地 段々緑地
地	ネットワーク	河川 区画道路の歩道 全市レベル以外の河川水路 幅員8m以上の整備された道路で歩道のある道路
区	人々の多く集まる公共施設	教育文化厚生施設 商業施設 集会所、児童館、幼稚園、保育所、小学校、中学校、地区トレーニング施設 総合病院等、老人施設
レ	その他	地区商店街、大型店（売り場1,500㎡以上） 地区公園、近隣公園、児童公園、広場のあそび場等広間 その他の緑地
ベ	その他	歴史的建造物
ル	その他	景観 街路型 風景 景観計画地

対する有効な計画手段として十分にその役割を果たすことができると考えられる。今後、道内の諸都市においてもカルテの作成が広く展開されることを期待する。最後に、カルテ作成にあたり、道都市計画課、住宅地開発研究所札幌支所の皆様方に多大な御助言を頂き、この場を借りて感謝の意を表します。

参考文献

- 1) 北海道住宅都市部都市計画課：市街地整備のための地区診断要領 1985年
- 2) 中岡・荒川：地区カルテと市街地整備
日本建築学会北海道支部研究発表会 1986年

表5 整備課題の類型化

区 分		土地・建物利用の状況			
		良い	悪い	非常に悪い	市街地形成途上 にあって、虫喰 的に市街化して いる地区
		良好な土地建 物利用状況	住工混在、老 朽、建て込み 裏家など単独 又は軽微	住工混在、老 朽、建て込み 裏家など重複	
都 市 基 礎 施 設	良い	道路幅員8m以上で舗装 公園・下水道整備	環境保全 地区	整備促進 地区	都 市 基 礎 施 設 整 備 地 区
	頻だった 問題なし	道路幅員8m以上で未舗装 又は、公園用地確保済み 、下水道未整備	整備促進 地区	個別改善 地区	
	悪い	道路幅員8m以下で除雪可 能、ネットワーク不良又 は、公園・下水道未整備		改善地区	
	非常に悪い	道路幅員8m以下で除雪不 可能でネットワーク不良	改善地区	改造地区	
	全く整備されていない		面的整備地区		
土地利用の更 新	中心商業地		商業機能更新地区		ス ブ ロ ー ル 対 策 地 区
	周辺土地利用状況の変化		土地利用転換促進地区		

表6 整備課題の内容・具体的整備手法の例一覧表

整備課題の類型化	課題の内容	整備の方向性	整備手法の例	
保全型	開発抑制地区	防災、環境保全、農業環境保全等の理由から市街化（開発）を抑制することが望ましい地区	・規制・誘導の強化 ・農用地へ転入、風致地区等 ・自然環境保全地域等	
	環境保全地区	面的整備及び都市基盤施設が整った居住環境、あるいは業務環境が良好で、今後とも維持すべき地区	・建築協定 ・緑化協定 ・地区計画等	
宅地供給型	面的整備地区	自然条件及び社会、経済的条件より市街化が可能な一定規模以上（概ね数十ha以上）のまとまりを持つ地区	・劣悪スプロールの防止 ・先行的基盤整備 ・地権者の意向調査	・土地地区面整理事業 ・開発・建築規制誘導 ・一団地施設等
	スプロール対策地区	市街地形成途上にあって新築、開発行為が進行し虫喰的に市街化している地区	・劣悪スプロールの防止 ・道路公園の用地確保 ・既成誘導の強化	・土地地区面整理事業による開発誘 ・車線縮道路計画等
	都市基盤施設整備地区	周囲が既成市街地であるが、未利用地を抱え都市基盤施設整備が遅れている地区及び、古くからの小市街地で都市基盤施設が整っていない地区	・劣悪スプロールの防止 ・道路公園等の先行整備 ・市街地形成の促進	・地区計画、単独事業 ・開発・建築規制誘導 ・土地地区面整理事業等
環境整備型	整備促進地区	既成市街地で都市基盤施設用地が確保されているものの、施設整備が遅れている地区	・施設整備の推進	・単独事業 ・地区計画等
	個別改善地区	都市基盤施設上はさほど問題は見られず、個別道路、数棟、建物等の街区レベルの個別改善で環境整備が可能な地区	・道路の幅員拡張 ・公園の整備 ・住宅地の修繕	・個別事業 ・地区計画等
	改善地区	中心市街地の周辺の古い市街地に多く、複数の顕著な環境問題を抱えているものの、道路公園の局部的改良の積み重ねで、環境改善が可能と考えられる地区	・家屋の修繕更新 ・道路の幅員拡張 ・公園整備	・住環境整備モデル事業 ・居住環境整備事業 ・沿道区画整理型道路事業等
	改造地区	改善型だけでは環境改善効果をもたらさなく、全面的な改善を必要とする地区	・面的な再開発	・市街地再開発事業 ・住宅地改良事業等
都市機能更新型	商業機能更新地区	古くからの商業施設の集積地で建物が老朽、密集し不燃化、近代化が進められている地区、中でも中心部の古い商業商店街は市民のニーズ合った商業空間の形成が望まれている地区	・計画的商業空間の形成 ・劣悪施設の更新・近代化 ・歩行者空間の整備	・市街地再開発事業 ・商業近代化事業 ・中心市街地活性化事業 ・高度利用地区、街路事業 ・総合設計制度等
	土地利用転換促進地区	従来の土地利用が周辺の土地利用、及びポテンシャルの変化に対応して、土地利用の転換が求められている地区	・転換用地の確保 ・跡地利用の検討 ・転換の促進	・単独事業の併用 ・開発建築の規制誘導等

図3 地区の整備課題図

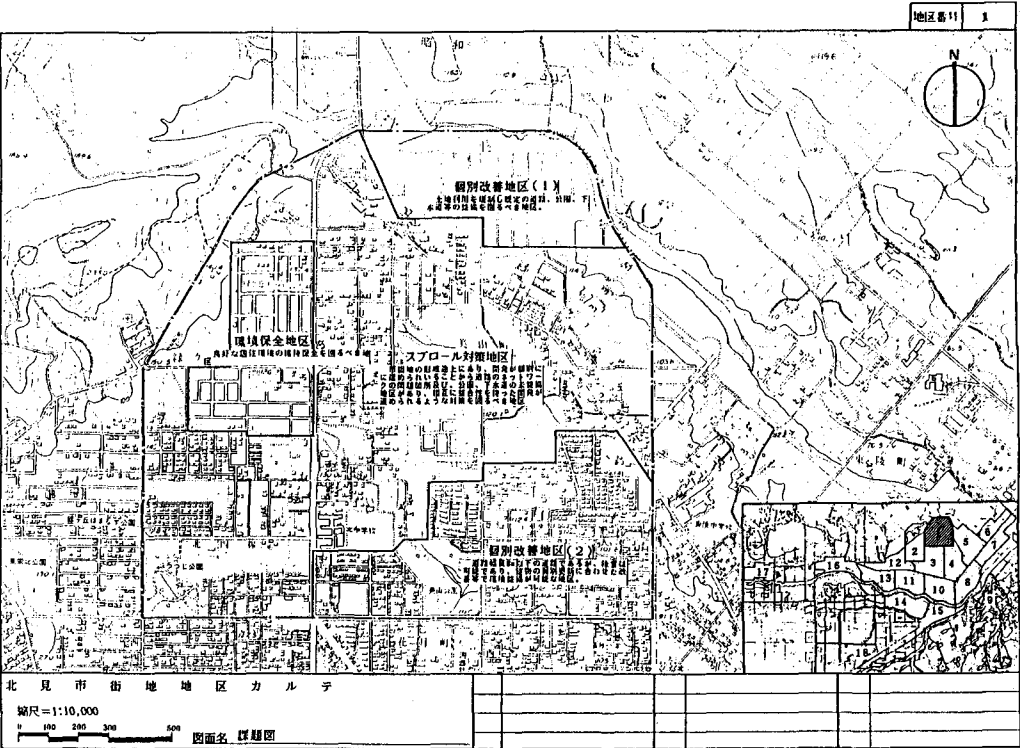


表7 地区の整備課題表

		地区番号		1
種 類		解 決 す べ き 問 題		整 備 課 題
都 市 レ ベ ル	人口、土地利用	・土地利用規制のない農振白地がある。	・人口増加が著しいものの、人口密度は低い。 ・土地利用基本計画では住居系に位置付けされている。	・個別改善地区(1) 土地利用を規制し既定の道路、公園、下水道等の整備を図るべき地区。
	都市施設	・都市計画道路の整備が遅れている。 ・公共下水道の未認可区域がある。	・昭和通等都市計画道路整備 ・当該地区に隣接した緑ヶ丘公園整備	
	他のインパクト		・公営住宅団地建設計画	・個別改善地区(2) 道路幅員8m以下の道路であるが、除雪は可能であり、建物の個別更新に合わせた改善等で環境整備が可能な地区。
地 区 単 位	土地 開発動向 土地利用 建物利用	・小規模開発が活発で虫喰的に市街地が形成されている。	・市街地形成途上の戸建を主とした住宅地で、良好な傾斜面住宅地としての整備が可能。 ・土地区画整理事業が施行中 ・まとまった未利用地があり計画的開発が可能	・スプロール対策地区 市街地の形成途上であり、開発が個別に進められることから道路のネットワークの問題箇所及び、公園、下水道の未整備地区があり、相互に整合性を図った開発が進められるような対策を図るべき地区
	道路交通	・除雪は可能であるが、8m未満の道路が多い。 ・袋路が随所にある道路のネットワークが悪い	・準幹線道路指定により個別開発の誘導が可能 ・袋路は未利用地を利用し一部改善が可能	・環境保全地区 良好な居住環境を形成しており、これらの維持保全、さらに増進を図るべき地区。
	公園緑地	・児童公園が足りない	・児童公園の整備が位置付けされている。	
	公共下水道	・1部未供用区域がある。	・整備水準は市平均をやや上回っている。	
	歩行者系道路	・公園等をネットワークする歩道が足りない	・緑道通りの整備、公営住宅団地計画、斜面緑地等の活用	
	保全要素		・大規模な斜面修景緑地が隣接している	
	阻害要素	・小規模な急傾斜地が随所にある。	・宅地造成規制区域に指定され宅地造成の技術基準が示されている。	