

地域交流拠点清田の拠点機能向上に向けた 官民連携によるまちづくりの基本的な考え方（案）

皆さんからのご意見を募集します！

～パブリックコメントの実施について～

募集期間：令和2年（2020年）10月30日（金）から
令和2年（2020年）12月8日（火）まで **【必着】**

このたび札幌市では、本市の地域交流拠点の一つである「清田」の拠点としての機能の向上に向け、官民連携によるまちづくりを展開するにあたっての基本的な方向性を示すため、「地域交流拠点清田の拠点機能向上に向けた官民連携によるまちづくりの基本的な考え方（案）」を取りまとめましたので、広く市民の皆さんにお知らせし、ご意見を募集します。

市民の皆さんと一緒により良い計画としていくため、多くの方からのご意見をお待ちしています。

お寄せいただいたご意見を参考とし、令和2年（2020年）12月末頃に計画を策定する予定です。

※いただいたご意見に対する個別の回答は行いませんが、ご意見の概要とそれに対する市の考え方について、計画の策定・公表とあわせてホームページ等でご紹介します。

資料の配布場所

以下の場所で資料の配布を行っています。

- 各区役所 総務企画課広聴係
- 清田区内の各まちづくりセンター
（※北野／清田中央／平岡／清田／里塚・美しが丘 まちづくりセンター）
- 市役所本庁舎 2階 市政刊行物コーナー
5階 まちづくり政策局 政策企画部 政策推進課

令和2年（2020年）10月

札幌市

市政等資料番号
01-B01-20-1626

地域交流拠点清田の 拠点機能向上に向けた官民連携によるまちづくりの基本的な考え方

この「基本的な考え方」は、**地域交流拠点 清田**（以下、『清田』と表記します。）の拠点としての機能向上に向け、官民連携によるまちづくりを展開するにあたっての基本的な方向性を示すものです。

“地域交流拠点”とは？

札幌市では、平成28年に「第2次札幌市都市計画マスタープラン（※）」を策定しました。

この都市計画マスタープランでは、地域の豊かな生活を支える中心的な役割を担う拠点として、市内の17箇所を「地域交流拠点」に位置づけています。

地域交流拠点では、以下のような取組を進めていくこととしています。

- ✓ にぎわいや交流が生まれる場を創出します
- ✓ 区役所などの公共機能や商業・業務・医療・福祉の多様な都市機能の集積を図ります
- ✓ これらの機能を身近に利用できるよう、居住機能の集積を促進します



地域交流拠点の位置

清田区においては、清田区役所周辺を地域交流拠点とし、市内17箇所の拠点の中でも「**先行的に取組を進める拠点**」の一つとして位置付けています。

都市計画マスタープランにおける 『清田』の取組の方向性

- ▶ 現状 拠点の中心には区役所・消防署・図書館で構成される清田区総合庁舎が立地し、その周辺には商業施設や病院などの機能が集積しています。
また、清田区には軌道系公共交通機関がなく、最寄地下鉄駅までのルートを中心にバスネットワークが形成されています。
- ▶ 方向性 短期的には、バス待ち環境の改善など、公共交通サービスの利便性向上に努めます。
将来的には、拠点機能の向上のために効果的な取組を展開していきます。

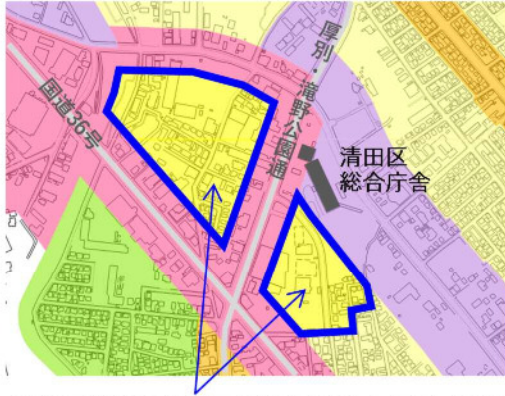


『清田』の位置

※ 都市計画マスタープラン：目指すべき都市像の実現に向けた取組の方向性を全市的視点から整理したもの

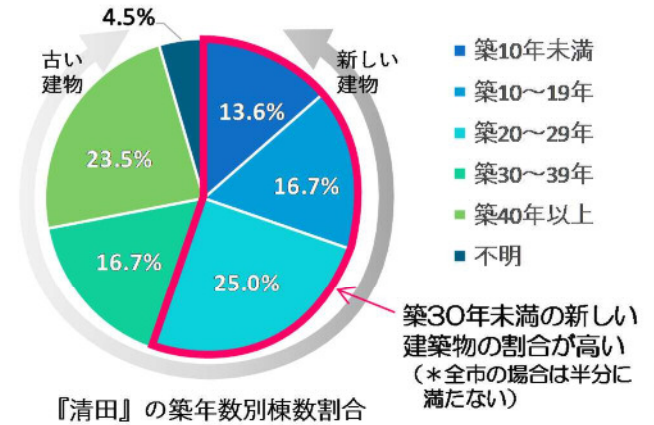
『清田』の現状と課題

- ✓ 地域交流拠点の機能向上に向けて、用途地域の変更や地域交流拠点の開発を誘導する制度の創設などによる全市的な対応を行ってきましたが、一般的に、土地利用の誘導には一定の時間を要します。



第一種住居地域から第二種住居地域へ変更 (R1.8)

- ✓ 都市機能の集積を進めるには、建替え更新や土地利用転換などの契機が必要ですが、『清田』は新しい建物が多いことなどから、建替え等の機会が多くない状況です。



- ✓ 区民の方々と共に、きよたマルシェ&きよフェスなど地域のにぎわいを創出するイベントを開催するなどしてきましたが、恒常的ににぎわいの創出には至っていません。

『清田』の拠点機能の向上を図るためには、**周辺地域にも視野を広げながら、**
地域の方々や各種団体・企業などの多様な主体と連携し、
民間の活力を積極的に活用する新たな取組を進めていく必要があります。

官民連携によるまちづくりの取組

札幌市では、『清田』と同じ地域交流拠点の一つである新さっぽろなどで、民間活力を生かした「官民連携によるまちづくり」を進めてきました。

そこで、『清田』における官民連携によるまちづくりの可能性を探るため、まちづくり活動に積極的に関わる民間事業者の方々と意見交換を行ったところ、『清田』に近接する「**イオンモール札幌平岡**（以下、「**平岡3条5丁目地区**」と表記します。）」において、**施設の機能強化により区民の方々の利便性を更に高める取組**を検討したいとの意向が示されました。

この平岡3条5丁目地区と『清田』とが連携してまちづくりに取り組むことにより、互いに魅力を高め合う“**地域連動**”が図られることで、『清田』における**にぎわい・交流の創出や民間開発の誘発**などにつながる**ことが期待されます。**

こうした考えの下、**『清田』の拠点機能の向上に向け、平岡3条5丁目地区において、官民連携によるまちづくりを進めることとします。**



官民連携によるまちづくりの取組の方向性

◎ 『清田』の取組の方向性

『清田』は、多様な都市機能の集積やにぎわい・交流が生まれる場の創出、公共交通機能の向上を目指します。

その実現に向けては、以下の取組を進めていきます。

- ✓ 清田区役所周辺における恒常的なにぎわい・交流の創出に向け、市民交流広場の機能拡充などの効果的な手法を検討します。また、区民センターの将来的な建替えに向けては、札幌市有建築物の配置基本方針に基づき、区役所周辺への移転を原則として検討します。
- ✓ 『清田』における多様な都市機能の集積を目指し、地域交流拠点等開発誘導事業により民間の力を引き出しながら個別の都市開発による建替え更新が促進するよう当該制度の普及・周知を進めるとともに、より良いまちづくりの進め方を地域とともに検討します。
- ✓ 公共交通機能の向上の観点からは、冬季オリンピック・パラリンピック招致にあわせて行う札幌ドーム周辺の土地利用の在り方の検討を踏まえて地下鉄東豊線の清田方面延伸の可能性を検証するとともに、幹線道路における交通円滑化やバスの利便性向上などについて検討を進めます。

◎ 平岡3条5丁目地区の取組の方向性

平岡3条5丁目地区は、官民連携によるまちづくりを推進し、更なるにぎわいや交流を創出することにより、『清田』の拠点機能の向上に資するまちを目指します。

その実現に向けては、以下の取組を進めていきます。

- ✓ にぎわいや交流の創出に向け、施設の機能強化を図るほか、地域のイベントなどに活用できる広場やホールの整備を検討します。さらに、地域・イオン北海道・札幌市が一体となって継続的にそれらを活用する仕組みを検討するとともに、これらの取組を契機として地域まちづくりの担い手の育成につなげます。
- ✓ 樹林地を適切に活用し、人と自然が触れ合える空間の整備を検討します。なお、活用にあたっては、貴重な動植物の生息地やアオサギの繁殖地の保全を前提とします。
- ✓ 環境に配慮し、災害に強い都市づくりを進める観点から、再生可能エネルギーの活用や、災害時でも利用できるエネルギーシステムの導入を検討します。

なお、第2次札幌市都市計画マスタープランでは、拠点以外の計画的に位置付けた便利施設用地などにおいても、交通結節性や基盤整備状況などの地域特性に応じて生活関連機能等の立地に対応することとしていることから、これらの取組の推進にあたっては、必要に応じて土地利用計画制度の機動的な運用を検討します。

◎ 『清田』と平岡3条5丁目地区の取組の効果を相互に波及させる手法

『清田』と平岡3条5丁目地区におけるそれぞれの取組の効果を互いに波及すべく、相互の人の流れを生み出すため、イオン北海道の協力の下、両地区間の移動手段の充実を図ります。

さらに、地域の様々な主体と協働しながら、札幌市とイオン北海道の連携による効果的な取組を継続的に展開することにより、両地区におけるまちづくりを促進し、恒常的なにぎわいや交流の創出を図ります。



『清田』と平岡3条5丁目地区の位置関係

地域交流拠点清田の拠点機能向上に向けた
官民連携によるまちづくりの基本的な考え方
(案)

札幌市

目次

第1章 策定の目的と位置付け	1
1-1 背景と目的	1
1-2 位置付け	2
第2章 まちづくりの現状と課題	3
2-1 清田区について	3
(1) 人口	4
(2) 交通	5
(3) みどり	7
(4) 防災・エネルギー	8
2-2 地域交流拠点清田について	9
(1) 位置	9
(2) 位置付け	10
(3) 現況等	14
(4) これまでの取組	18
(5) 課題	22
第3章 官民連携によるまちづくりの可能性	23
3-1 官民連携の重要性	23
3-2 官民連携にあたって民間事業者に求められる基本的事項	24
3-3 官民連携によるまちづくりに向けた民間事業者との意見交換	24
第4章 平岡3条5丁目地区における官民連携によるまちづくりの可能性	25
4-1 平岡3条5丁目地区の現況と機能強化の方向性	25
(1) 現況	25
(2) イオン北海道によるまちづくり活動	29
(3) 平岡3条5丁目地区における施設機能強化の方向性	30
4-2 平岡3条5丁目地区における官民連携によるまちづくりの可能性	31
第5章 官民連携によるまちづくりの取組の方向性	33
5-1 『清田』の取組の方向性	33
5-2 平岡3条5丁目地区の取組の方向性	33
5-3 『清田』と平岡3条5丁目地区の取組の効果を相互に波及させる手法	34
第6章 取組の推進にあたっての留意点	35
6-1 多様な主体との連携	35
6-2 『清田』の民間事業者との連携	35

第1章 策定の目的と位置付け

1-1 背景と目的

平成28年（2016年）に策定した「第2次札幌市都市計画マスタープラン」では、市内17か所に位置付けている地域交流拠点のうち先行的に取り組む拠点として、「新さっぽろ」・「真駒内」・「篠路」・「清田」の4か所を掲げています。このうち、軌道系公共交通機関が整備されていない「清田」については、その拠点性を高めるため、短期的には公共交通サービスの利便性向上に努めるとともに、将来的には拠点機能向上のための効果的な取組を展開していくこととしています。

清田区役所周辺における拠点機能の向上は、まちづくりを担う様々な団体の代表者等で構成される「きよたまちづくり区民会議」の中でも、重要な課題として積極的に議論されているところです。

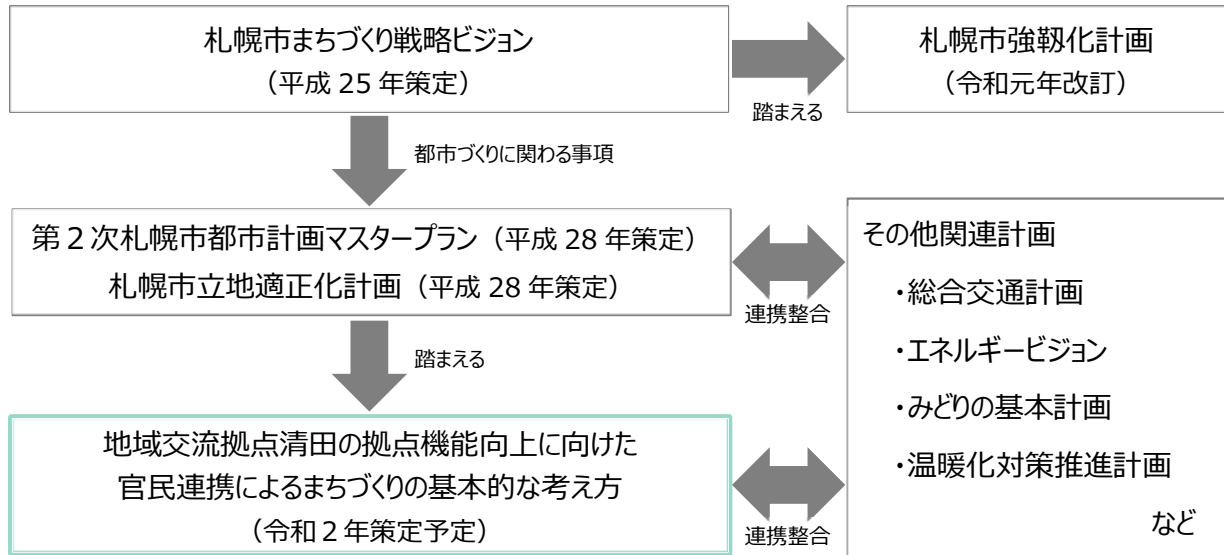
札幌市ではこれまで、地域交流拠点の機能向上に向けた全市的な取組として、土地利用規制の緩和や機能集積を誘導するための制度の創設を行うとともに、清田区においては、バス待ち環境の改善や清田区役所の敷地内にある「市民交流広場」を活用したにぎわいづくりなどに取り組んできました。しかし、清田区役所周辺は比較的新しい建物が多いため建物の建替え更新等の機会が少なく、これに伴う都市機能の集積が、近い将来大きく進むことは見込めない状況であることから、新たなアプローチによる、より効果的な取組を進める必要があります。

一方、平成25年（2013年）に策定した「札幌市まちづくり戦略ビジョン」において、人口減少や少子高齢化の進展などに伴い複雑・多様化する社会的課題に対しては、社会が一丸となって取り組むことがより効果的であり、市民・企業などの力を生かすことが重要であることから、行政を含めた相互の連携協働の関係を一層深化させる取組を進めていくこととしています。こうした考え方を踏まえ、札幌市では、官民連携によるまちづくりについて検討を進めてきたところです。

この「地域交流拠点清田の拠点機能向上に向けた官民連携によるまちづくりの基本的な考え方（以下、「基本的な考え方」と言う。）」は、地域交流拠点清田の拠点としての機能向上に向け、官民連携によるまちづくりを展開するにあたっての基本的な方向性を示すことを目的とします。

1-2 位置付け

この基本的な考え方は、「札幌市まちづくり戦略ビジョン」をはじめとするまちづくりに関する上位計画を踏まえるとともに、その他関連計画と整合するものとして定めます。



第2章 まちづくりの現状と課題

2-1 清田区について

清田区は、札幌市の南東部に位置し、東側は北広島市と接しています。市内 10 区の中で 4 番目の広さを有しており、区域のおよそ 3 分の 2 は、緑豊かな丘陵地と山林に覆われています。札幌市最大の市有林である白幡山都市環境林や、南北に縦断するあしりべつ川（厚別川）などの河川を有しており、雄大な自然を身近に感じることができます。

札幌市の東部地域一帯は、昭和 36 年（1961 年）に旧豊平町と札幌市が合併したことを契機に次々と大型団地が造成され、市街地が拡大していきました。

その後も、東部地域開発や大型民間開発が進められ、加速度的に人口が増加したことから、平成 9 年（1997 年）に豊平区から分区し、清田区が誕生しました。

(1) 人口

札幌市の人口は、現在のところは増加が続いているものの、ここ数年のうちに減少に転じると見込まれています。また、高齢化率は、少子高齢化の進行により上昇し続けており、令和 27 年（2045 年）には約 40%に達すると推計されています。

一方、清田区の人口は既に減少に転じており、令和 22 年（2040 年）には 10 万人を下回ると推計されています。また、高齢化率は全市の値よりも高く、将来的には、南区、厚別区に次ぐ 3 番目の高さになると推計されており、札幌市の中でも高齢化が顕著な区の一つになることが見込まれています。

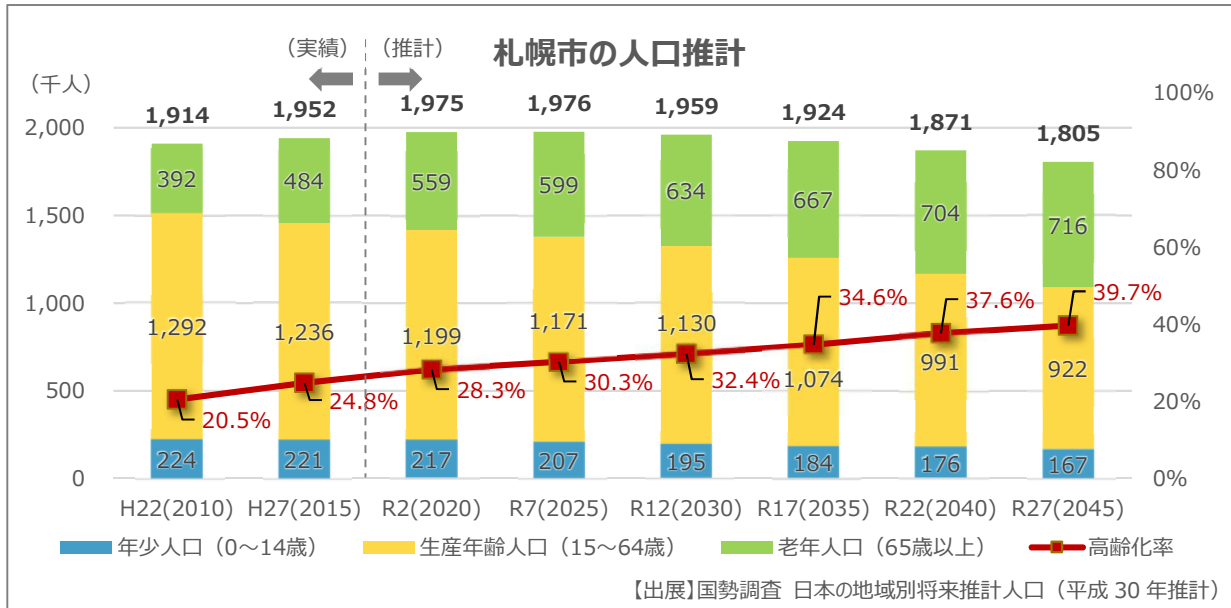


図 2-1 札幌市の人口推計

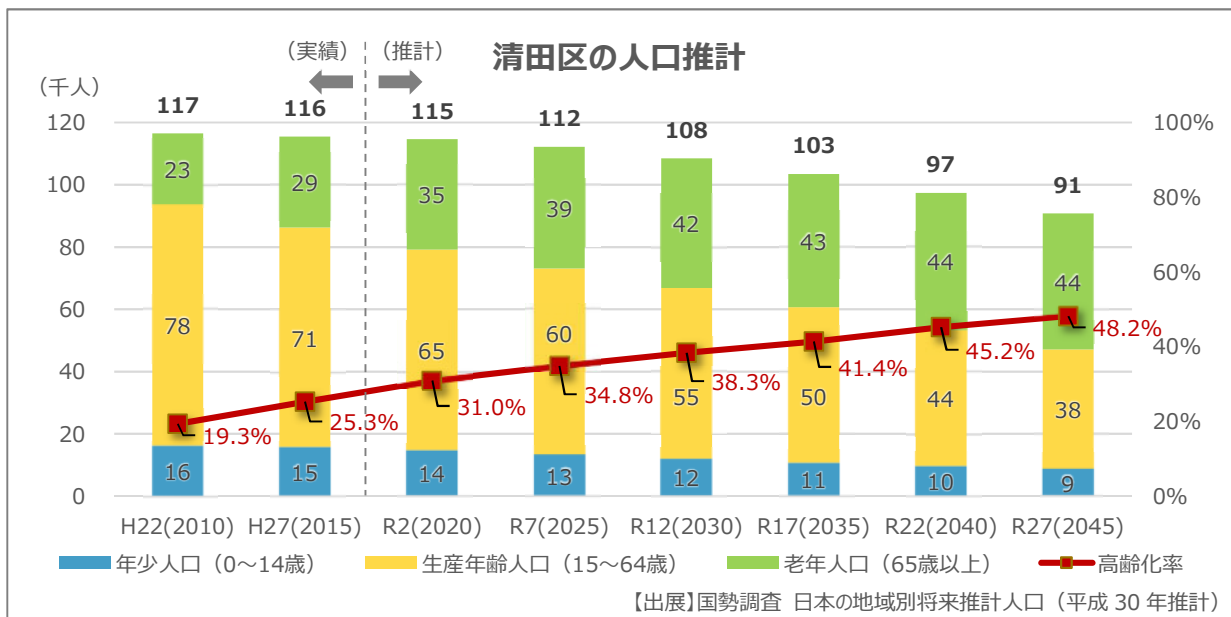


図 2-2 清田区の人口推計

(2) 交通

① 道路ネットワーク

清田区内の幹線道路網は、都心と新千歳空港を結ぶ国道36号を軸としており、これと並行する形で羊ヶ丘通や北野通が、また、これと交差する形で清田通や厚別・滝野公園通、厚別中央通、厚別東通が配置されています。

さらに、区の東側には道央自動車道及び札幌新道が通っており、区近傍のインターチェンジは、札幌南インターチェンジと北広島インターチェンジとなっています。



図 2-3 清田区周辺の主な道路ネットワーク

② 公共交通ネットワーク

清田区内の公共交通は、軌道系交通機関がなく、バスが中心的な役割を担っています。

区内のバス路線は、その多くが地下鉄東豊線福住駅や地下鉄東西線大谷地駅などの区近傍の地下鉄駅と接続しているほか、都心に至る路線も運行されています。

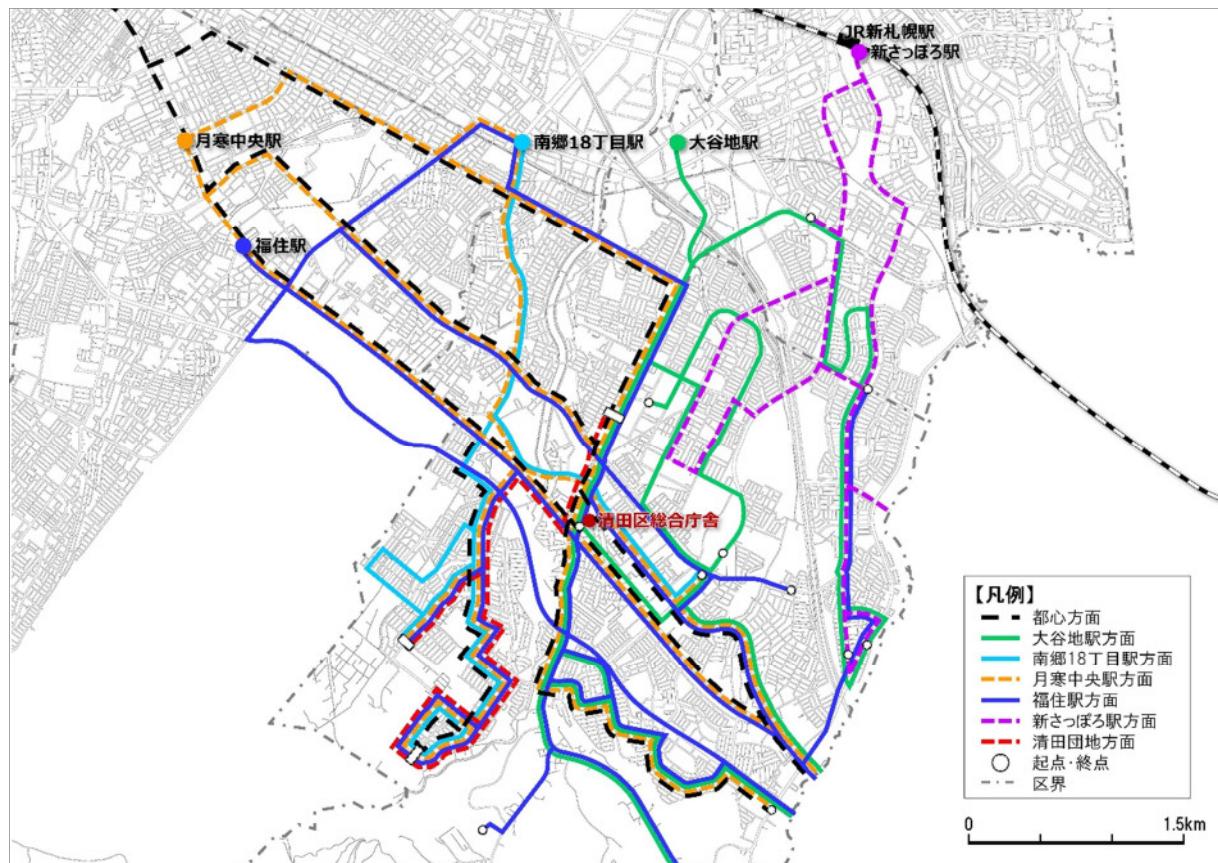


図 2-4 清田区内から都心及び最寄りの地下鉄駅への接続状況
(令和元年 10 月現在)

(3) みどり

清田区には、総合公園としてモエレ沼公園（東区）、円山公園（中央区）に次ぐ面積を有する平岡公園や、白旗山を有する市最大の市有林があります。

清田区における市街化区域^{※1}内の緑被率^{※2}は市内で2番目に高く、みどり豊かな環境は、清田区の特徴の一つとなっています。

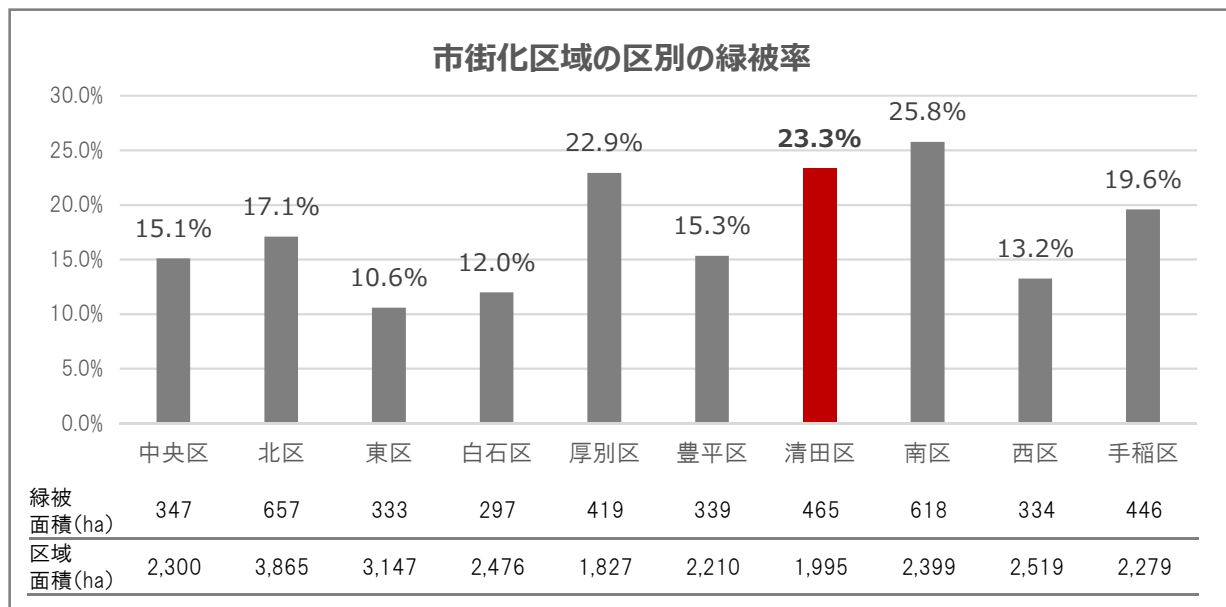


図 2-5 市街化区域の区別の緑被率

※1 市街化区域：既に市街地を形成している区域及び概ね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域。

※2 緑被率：樹林地（街路樹、樹林樹木）、草地、農地、水面など植物に覆われた範囲が占める割合。

(4) 防災・エネルギー

平成 30 年（2018 年）9 月 6 日に発生した北海道胆振東部地震においては、札幌市内で最大震度 6 弱を観測し、死者 3 名、負傷者 297 名、住家の全壊・半壊・一部損壊あわせて 37,635 件の被害が発生したほか、市内全域が停電するブラックアウトが発生しました。

清田区においては、この地震で震度 5 強を観測し、特に里塚地区を中心として発生した地盤沈下により多くの住宅が被災したほか、道路や上下水道管が破損するなど、都市基盤施設も大きな被害を受けました。

この地震後に札幌市が実施した市民意識調査によると、札幌市に力を入れてほしい取組として、多くの清田区居住者が「防災対策」と回答しており、災害への備えを十分に進めていくことが求められています。

Q. あなたは、以下の札幌市の取り組みについて、力をいれてほしいと思いますか。
(複数回答可、清田区居住者の回答、有効回答数：151)

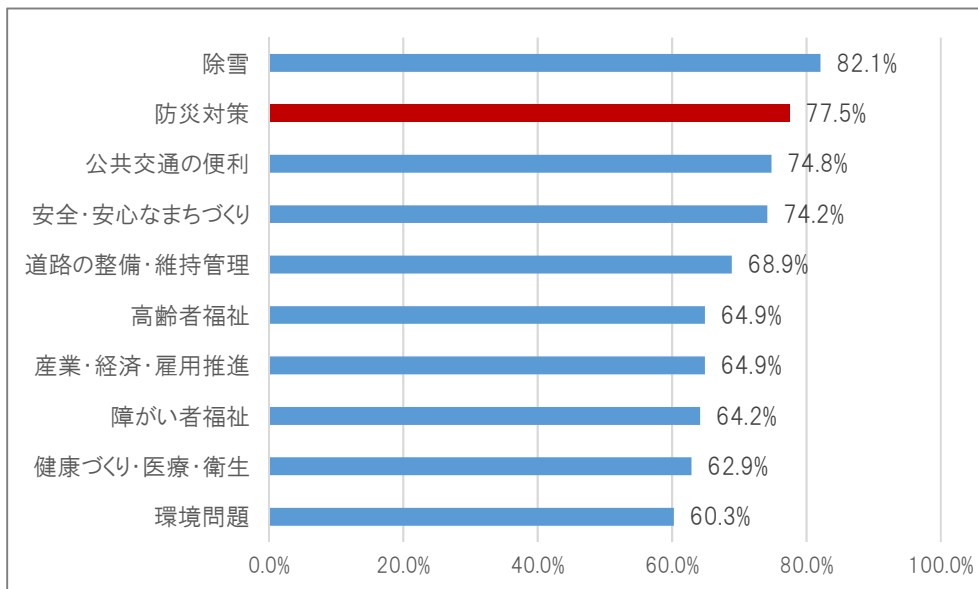


図 2-6 「令和元年度第 3 回市民意識調査」の結果

また、札幌市の地域特性や自然災害に対する脆弱性を踏まえた施策を総合的・計画的に進めるために策定した「札幌市強靱化計画」（令和元年（2019 年）改定）では、北海道胆振東部地震の教訓を踏まえ、大規模停電への対策、建築物やインフラの耐震化・老朽化対策、避難場所の機能強化等を重点取組に位置付けています。特に、寒冷地でのエネルギー遮断は、人命の確保や避難生活、復旧活動に大きな影響を与えるため、継続してエネルギーが利用できる環境構築に取り組むこととしています。こうした取組の推進においては、災害時のみならず、平時の二酸化炭素の排出量を削減するエネルギーや設備を利用するなど、SDGs の視点を踏まえることとしています。

なお、強靱化の推進にあたっては、行政だけでなく、市民・企業と連携して一丸となって取り組むことを目指すこととしています。

2-2 地域交流拠点清田について

(1) 位置

清田区複合庁舎を中心とする地域交流拠点清田（以下、『清田』と言う。）は、札幌都心部から南東約 10km に位置しており、『清田』及びその周辺には、区民センターや土木センター、老人福祉センター、認定こども園、体育館等の市有施設が立地しています。

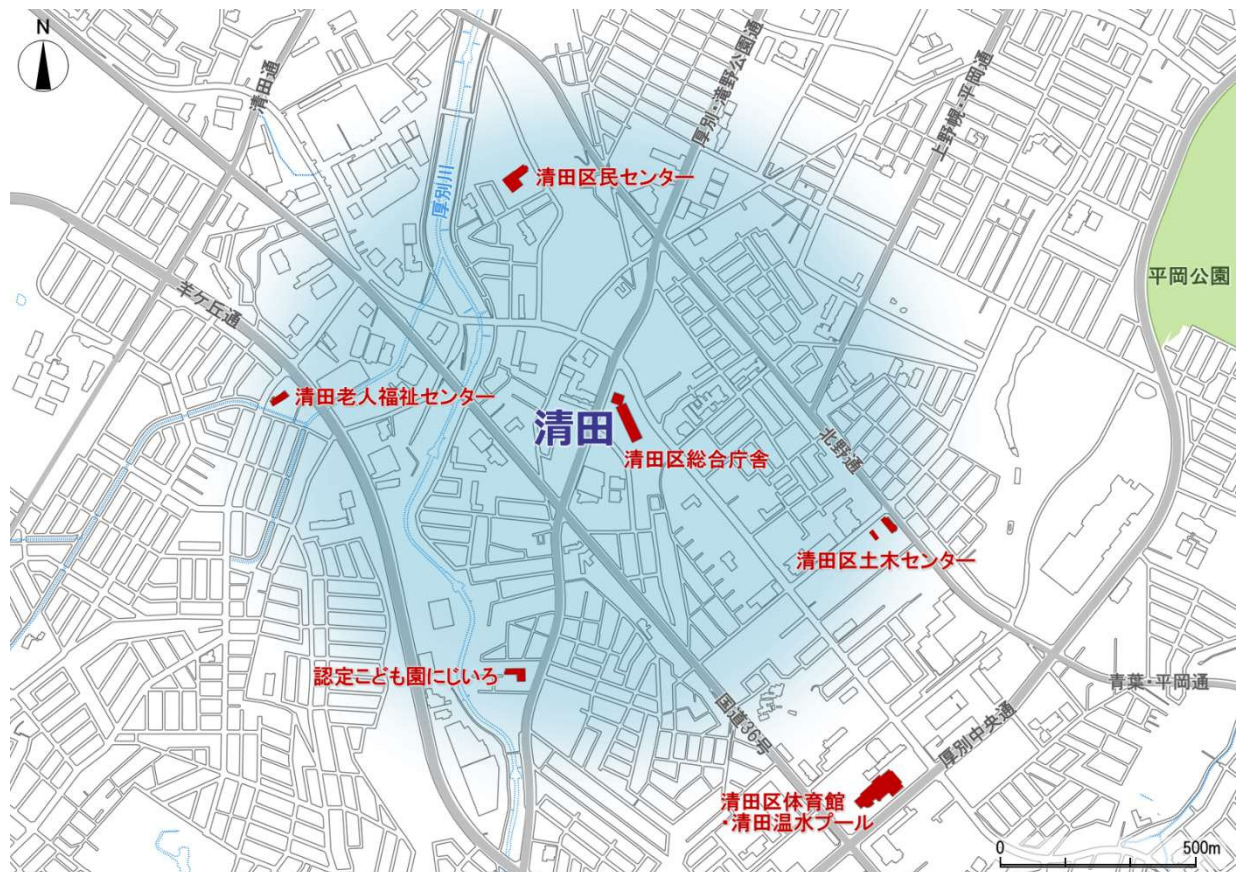


図 2-7 『清田』の位置

(2) 位置付け

① 札幌市まちづくり戦略ビジョン

札幌市の最上位計画である「札幌市まちづくり戦略ビジョン（以下、「戦略ビジョン」と言う。）」では、都市空間を創造するための基本目標として、持続可能な札幌型の集約連携都市への再構築を進めることとしています。この基本目標を実現するための「目指すべき都市空間」を、市街地、都心、拠点、ネットワーク、都市基盤といった都市空間の種別ごとに示しており、『清田』もその一つである地域交流拠点については、以下のように示しています。

■地域交流拠点

<定義>

交通結節点である主要な地下鉄・JR 駅の周辺で、都市基盤の整備状況や機能集積の現況・動向などから、地域の生活を支える拠点としての役割を担う地域のほか、区役所を中心に生活利便機能が集積するなどして区の拠点としての役割を担う地域

<目指す都市空間>

周辺地域の住民もアクセスする場としての利便性を高めるため、区役所などの公共機能や、商業・業務・医療などの中核的な都市機能の集約を図るとともに、これらの都市機能を身近に利用することができるよう、居住機能との複合化を促進します。

特に地下鉄始発駅などでは、後背圏に広がる郊外部の住民の生活を支えるとともに、近隣の魅力資源や隣接都市、空港・港湾などとの連携を意識した多様な機能を整備したゲートウェイ拠点として位置付け、その機能向上を促進します。

また、空中歩廊や地下歩行ネットワークへの接続など、冬でも快適な歩行空間の創出を促進することなどにより、高齢者なども安心して暮らすことができるまちを目指します。

② 第2次札幌市都市計画マスタープラン

札幌の都市づくりの指針として、目指すべき都市の将来像と、その実現に向けた取組の方向性を全市的視点から整理した「第2次札幌市都市計画マスタープラン（以下、「第2次マスタープラン」と言う。）」では、地域交流拠点の取組の方向性として、各拠点の特性に応じた都市開発の誘導や、にぎわい・交流が生まれる場の創出、環境に配慮した取組の推進などを行っていくこととしています。

■地域交流拠点の基本方針

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の集積を図るとともに、これらの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します。また、にぎわいや交流が生まれる場を創出します。

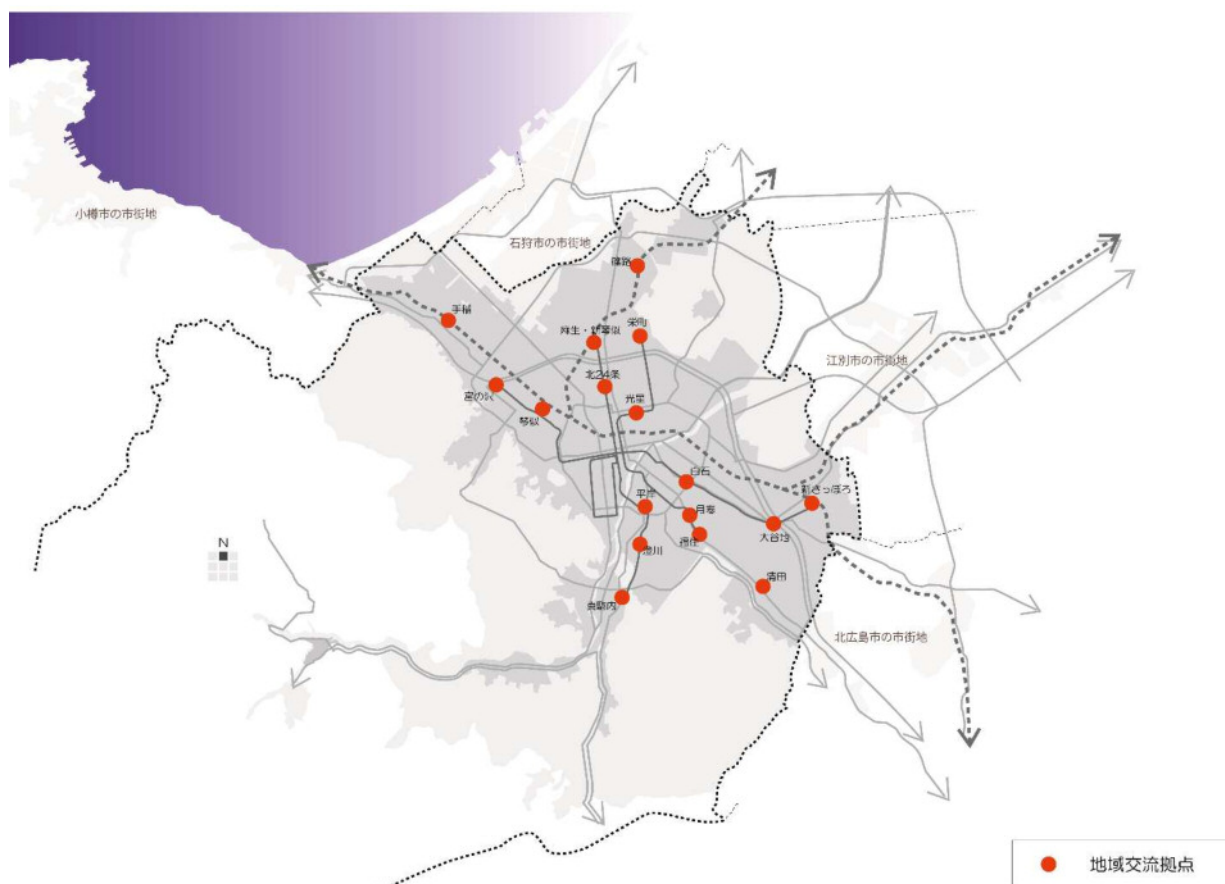


図 2-8 地域交流拠点の位置

このうち、『清田』については、戦略ビジョンにおいて今後 10 年間のうちに具体的に取り組む拠点の一つに位置付けられていることを受け、「先行して取組を進める地域交流拠点」の一つとして位置付け、現状と今後の方向性を示しています。

■『清田』の現状と方向性

<現状>

拠点の中心には区役所・消防署・図書館で構成される清田区総合庁舎が立地し、その周辺には商業施設や病院などの機能が集積しています。

また、清田区には軌道系公共交通機関がなく、最寄り地下鉄駅までのルートを中心にバスネットワークが形成されています。

<方向性>

短期的には、バス待ち環境の改善など、公共交通サービスの利便性向上に努めます。将来的には、拠点機能の向上のために効果的な取組を展開していきます。

③ 札幌市立地適正化計画

「札幌市立地適正化計画（以下、「立地適正化計画」と言う。）は、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により、戦略ビジョンや第2次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を目的として、平成28年（2016年）に策定しました。当計画では、第2次マスタープランで定める地域交流拠点に「都市機能誘導区域」を設定するとともに、この区域への誘導を図る「誘導施設^{※3}」として、区役所や区民センターをはじめとする多くの市民が利用する公共施設を設定しています。

『清田』においては、その中心部を都市機能誘導区域に定めており、現在この区域外に立地している清田区民センターなどの公共施設は、今後の建替えなどを契機として、都市機能誘導区域内への集約を基本に検討することとなります。

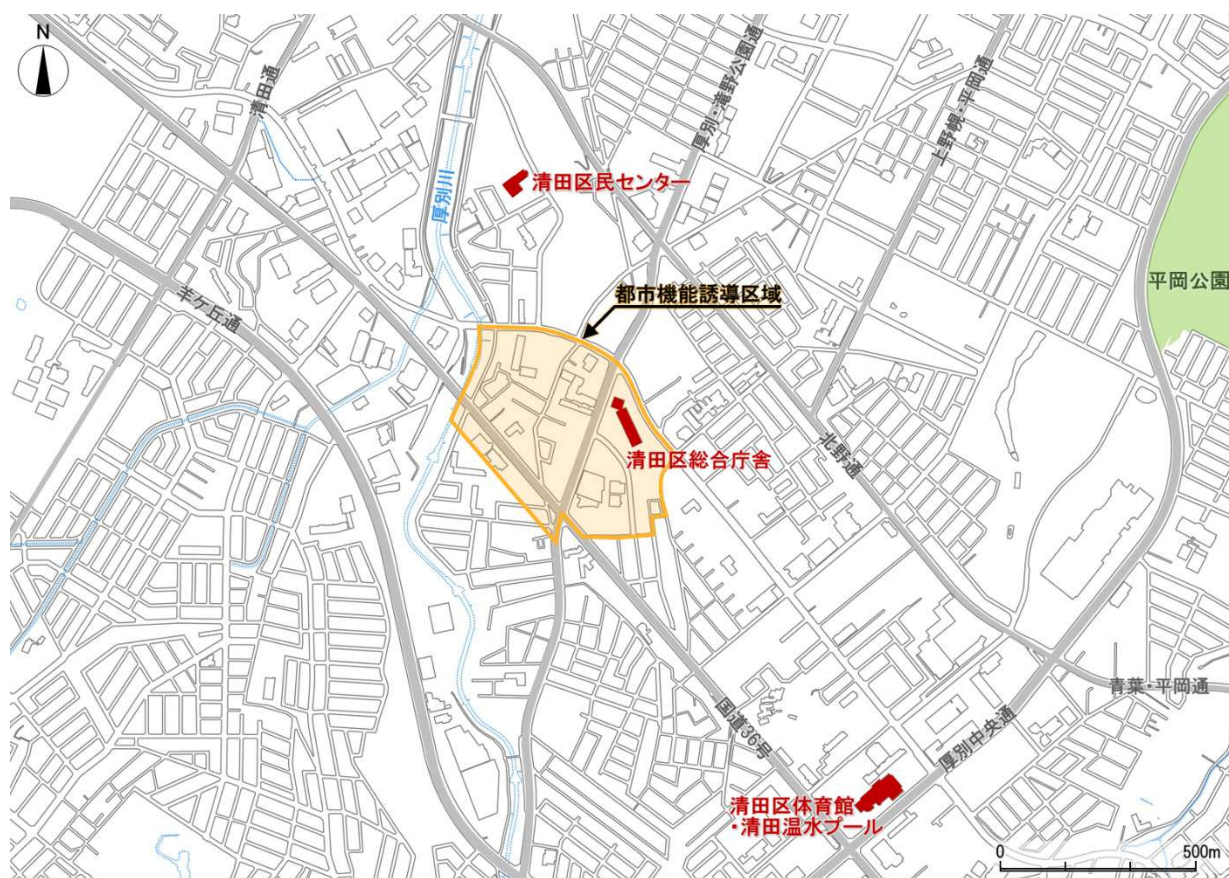


図 2-9 『清田』の都市機能誘導区域

④ 札幌市市有建築物の配置基本方針

札幌市市有建築物の配置基本方針（平成26年（2014年）12月策定。）は、今後の人口減少や超高齢社会の到来などといった社会情勢の変化や本格化する更新需要に対応するため、公共施設の効果的・効率的な配置や総量のあり方についての基本的な方向性や考え方を示すものです。

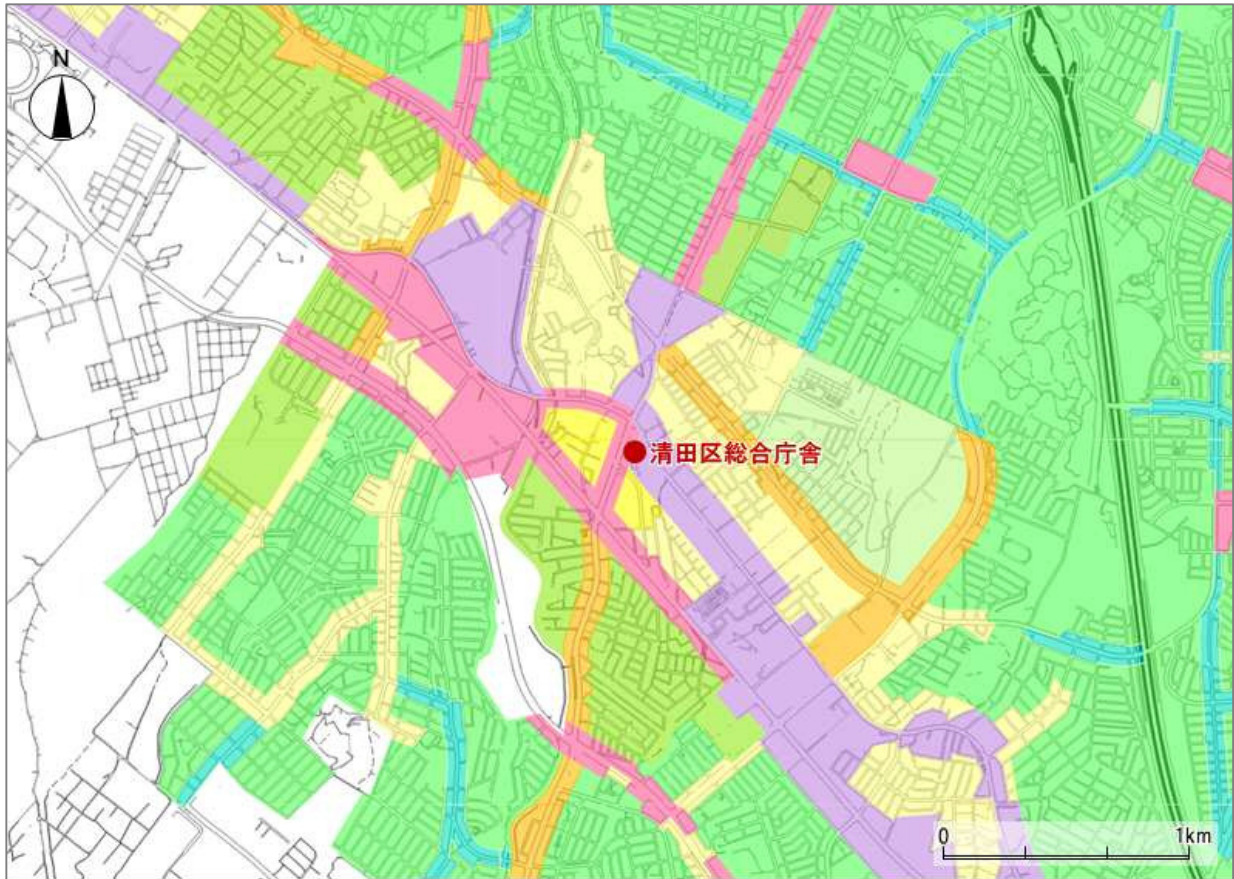
『清田』を含めた地域交流拠点においては、その取組方針として、区役所や区民センターなどの中核的な施設の建替えにあたり、これらを地域交流拠点に集約して配置することを原則としています。

※3 誘導施設：基本的に都市機能誘導区域へ集約していく施設として位置付けるもの。地域交流拠点では、多くの市民が利用する公共施設である区役所、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位置付けている。

(3) 現況等

① 用途地域

『清田』及びその周辺の現在の用途地域は、下図のとおりです。



	用途地域	容積率 / 建蔽率
	第一種低層住居専用地域	80% / 40% 又は 80% / 50%
	第二種低層住居専用地域	80% / 50%
	第一種中高層住居専用地域	150% / 40% 又は 200% / 60%
	第二種中高層住居専用地域	200% / 60%
	第一種住居地域	200% / 60%
	第二種住居地域	200% / 60%
	準住居地域	200% / 60%
	近隣商業地域	200% / 80%
	準工業地域	200% / 60%

図 2-10 『清田』周辺の用途地域

② 建物用途別現況

『清田』は、他の地域交流拠点と比べると、官公署や医療施設、福祉施設の集積度合いが高いものの、商業施設や業務施設の集積度合いは低い状況です。

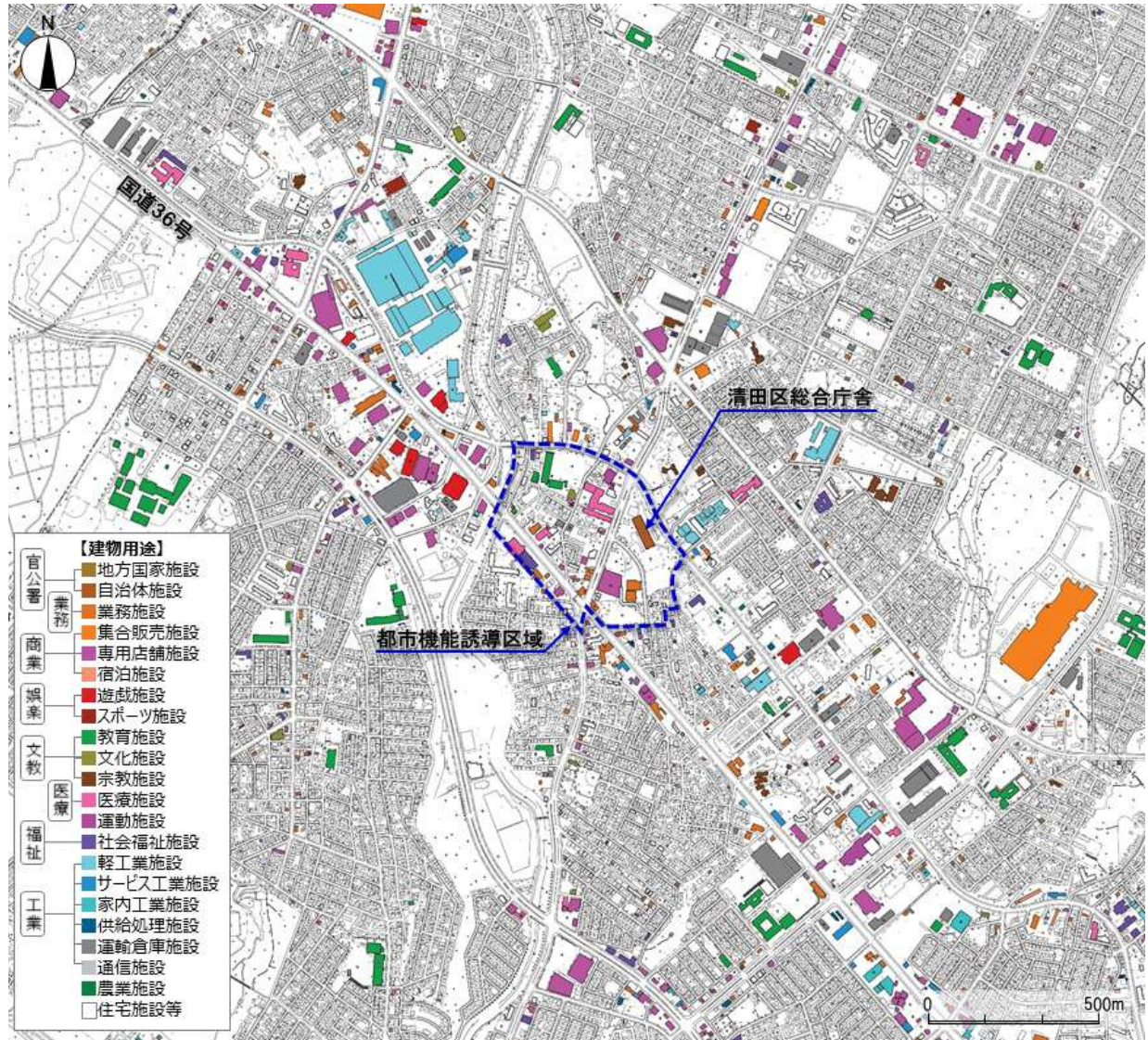


図 2-11 『清田』周辺の建物用途別現況図
(札幌市都市計画基礎調査データ(平成 29 年度末時点))

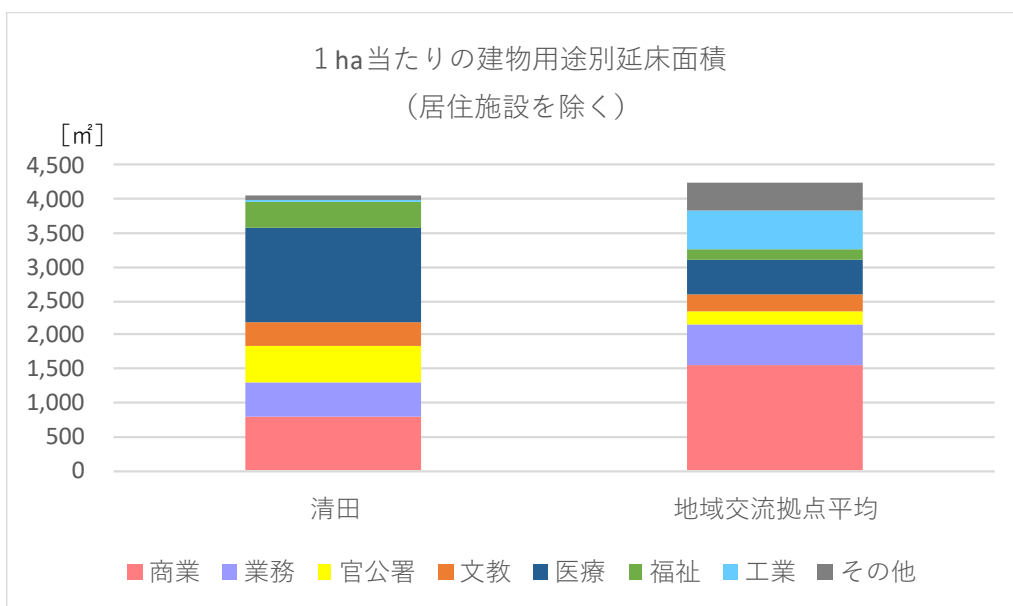


図 2-12 『清田』の機能集積状況
(札幌市都市計画基礎調査データ(平成 29 年度末時点))

③ 建築時期

『清田』は、全市と比較して築 30 年未満の比較的新しい建築物の割合が高く、近年においては建替え更新や土地利用転換が少ない状況です。

また、札幌市では、市有施設の建替え需要が近い将来ピークを迎えることを受け、建替え費用の平準化等を図るため、計画的かつ適切な保全の実施により施設の状態を適切に維持しながら長寿命化に取り組み、鉄筋コンクリート造や鉄骨造等の建築物については、既存施設の標準目標耐用年数を 60 年としているところ、80 年間の使用を目指すこととしています。こうした状況に照らすと、『清田』周辺の市有施設の多くは築 20 年ほどであるため、当分は建て替えないことが想定されます。

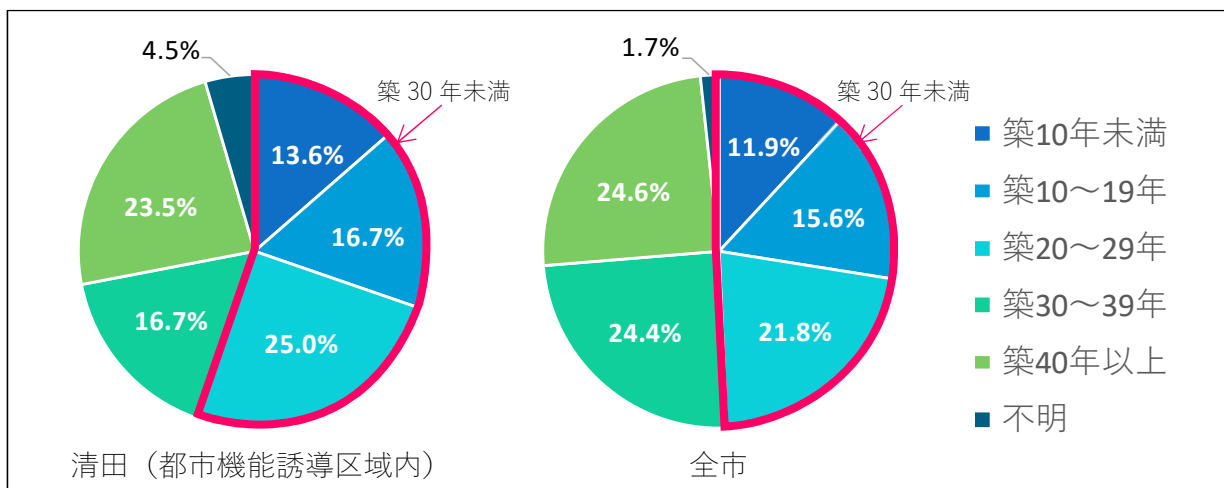


図 2-13 築年数別の棟数割合
(札幌市都市計画基礎調査 (平成 29 年度末時点))

表 2-1 『清田』の市有施設の築年数 (令和 2 年現在)

施設名	築年数
清田区民センター	38 年
清田区体育館・清田温水プール	24 年
清田区総合庁舎	23 年
清田区土木センター	23 年
清田老人福祉センター	22 年
認定こども園にじいろ	11 年

(4) これまでの取組

① 地域交流拠点等開発誘導事業の創設

地域交流拠点等において、民間の力を引き出しながら個別の都市開発による建替え更新を促進し、その開発計画の内容をきめ細かく誘導・調整して質の高い空間づくりを進めることを目的として、平成 29 年（2017 年）1 月に「地域交流拠点等開発誘導事業」を創設しました。

この事業は、「地域交流拠点等における緩和型土地利用制度等の運用方針」（平成 28 年（2016 年）9 月策定。）に定める拠点開発誘導区域内における快適な歩行空間やにぎわい・交流を生む滞留空間の創出、多くの人々の生活を支える都市機能の導入などのまちづくりに貢献する都市開発に対し、容積率の緩和やオープンスペースの整備などに関する事業費の補助を行うものです。

『清田』においては、国道 36 号や厚別・滝野公園通等の沿道を、拠点開発誘導区域に定めています。

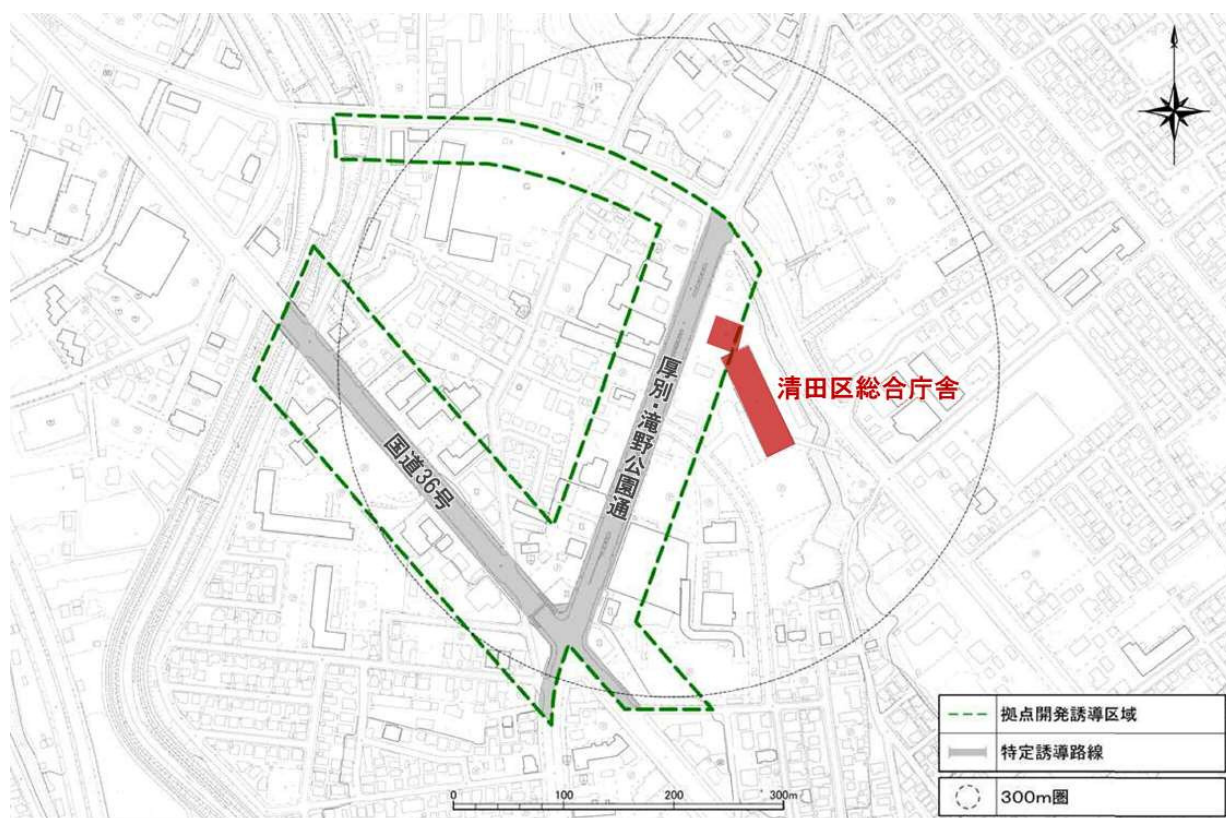


図 2-14 『清田』の拠点開発誘導区域

② 用途地域の変更

札幌市では、第2次マスタープラン及び立地適正化計画で示す土地利用の方向性の実現に向け、令和元年（2019年）8月に、用途地域^{※4}等の全市的な見直しを行いました。

この見直しの取組の一つとして、『清田』を含めた地域交流拠点において、建物用途の多様性を高め、拠点としての機能向上を図ることを目的として、用途地域を「第一種住居地域」から「第二種住居地域」に変更しました。

この変更により、以前よりも多様な用途の建物が建築可能になるとともに、店舗や事務所等については建築可能な床面積の上限が緩和されました。

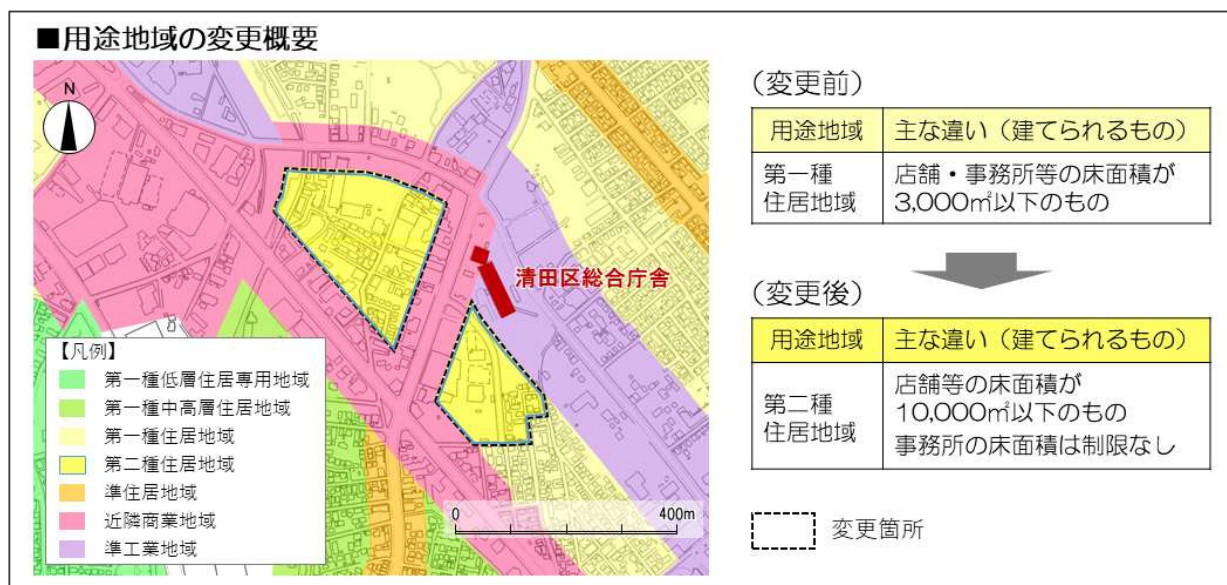


図 2-15 用途地域の変更概要

※4 用途地域：機能的な都市活動と良好な都市環境の保護を目的に、住居や商業・工業などの都市の諸機能を適切に配分するための土地利用上の区分を行う都市計画で、用途や形態、密度などの規制をとおり、目的にあった建築物を誘導しようとするもの。

③ 公共交通サービスの利便性向上

札幌市では、清田区内を通る国道 36 号や羊ヶ丘通などの幹線道路において、交差点を改良するなど交通渋滞対策を進めてきました。また、平成 26 年（2014 年）から平成 28 年（2016 年）にかけては、バス事業者や地域の方々との協議を行い、清田区役所にバス案内板を設置するなど、バスを主要な移動手段とする清田区の公共交通サービスの利便性向上に向けた取組を進めてきました。

さらに、バス停での待ち時間の短縮や不安感の解消に向け、バスのリアルタイムな運行情報の提供が可能なバスロケーションシステムの導入を進めるため、バス事業者に対する導入支援を行ってきました。令和元年度（2019 年度）には、バス事業者により、市内全域にバスロケーションシステムが導入されるとともに、多くの清田区民が利用する福住駅や大谷地駅のバスターミナルにバスロケーションシステムと連動したデジタルサイネージが設置されるなど、バスの利便性を向上する取組が進められています。



写真 2-1 バスロケーションシステムを用いた情報提供
(インターネットサイトの表示画面)



写真 2-2 デジタルサイネージ

④ にぎわい創出事業

『清田』には、清田区総合庁舎に面して、屋根付きステージやパーゴラなどが設置されている「市民交流広場」があり、平成 10 年度（1998 年度）から、多世代間の交流と清田区への郷土愛醸成を目的として毎年開催されている「清田ふれあい区民まつり」の会場として活用されています。さらに、平成 26 年度（2014 年度）からは、「きよたまちづくり区民会議」と清田区との共催による、地元農家が生産した野菜を販売する軽トラ市や、清田区のイメージや特産品を生かした「きよたスイーツ」の販売などを行う「きよたマルシェ」、平成 29 年度（2017 年度）からは、清田区ゆかりのアーティストがパフォーマンスを披露する「きよフェス」、令和元年度（2019 年度）からは、地元野菜を直売する「きよたミニマルシェ」など、様々なイベントを開催してきました。



写真 2-3 きよたマルシェ&きよフェスの様子

(5) 課題

これまで述べてきたとおり、『清田』は軌道系公共交通機関がなく、他の地域交流拠点と比較すると、都市機能誘導区域内における商業・業務機能の集積度合いも低い状況です。

札幌市では、第2次マスタープランにおいて、『清田』を「先行して取組を進める拠点」の一つに位置付け、都市機能の集積やにぎわい・交流の創出に向け、これまで、地域交流拠点等開発誘導事業の創設、用途地域の変更といった土地利用計画制度の運用見直しのほか、公共交通サービスの利便性向上のための取組やにぎわい創出事業の実施などに取り組んできました。

しかしながら、恒常的ににぎわいは生じておらず、また、土地利用計画制度の運用による土地利用の誘導には一定の時間を要するうえ、『清田』は市有施設を含めて新しい建物が多きことなどから、都市機能の集積が進む契機となる建替え更新等の機会が少ない状況であるなど、取組の成果が発現するには至っていません。

今後、『清田』の拠点機能の更なる向上を図るためには、地域の住民や各種団体、企業などの多様な主体との連携を一層深め、『清田』と周辺地域とを結ぶ移動手段の充実や、にぎわい・交流を生む場の創出など、幅広い視点から、民間開発を誘発する環境づくりを進めていくことが重要です。

こうした考えに基づき、『清田』を補完するものとして『清田』の周辺の地域にも視野を広げるとともに、民間の活力を積極的に活用する新たな取組を推進していくこととします。

第3章 官民連携によるまちづくりの可能性

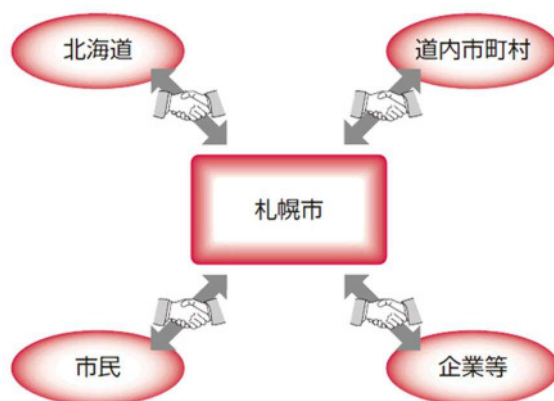
3-1 官民連携の重要性

戦略ビジョンでは、今後の行財政運営上、特に踏まえるべき重要な視点の一つとして、以下のとおり「市民・企業などとの連携の強化」を掲げています。

■市民・企業などとの連携の強化

複雑・多様化する社会的課題に対しては、社会が一丸となって取り組むことがより効果的であり、市民・企業などの力を生かすことが重要であることから、行政を含めた相互の連携協働の関係を一層深化させる取組を進めていきます。

そして、都市の価値の総合的な向上を図るために、都市基盤の整備等については、公共施設の整備だけにとどまらず、規制緩和や補助制度などを通じて、民間企業の投資の動きを活発化するための支援を行っていきます。



札幌市では、前述のとおり、今後は人口が減少に転じる見込みであり、生産年齢人口の減少や少子高齢化が更に進展することが予想されています。

これらの社会状況の変化や厳しい財政状況の中では、上記の考え方にに基づき、民間の活力を活用することにより、サービスの向上やコストの縮減を図り、効果的にまちづくりを進めていくことが重要となっています。

こうした背景の下、札幌市では、地域交流拠点新さっぽろなどで、民間活力を生かしたまちづくりを進めてきました。

3-2 官民連携にあたって民間事業者を求める基本的事項

『清田』の課題解決に向けた“『清田』の周辺地域にも視野を広げた民間活力の活用”にあたっては、『清田』における民間開発の誘発へとつなげていくため、『清田』周辺で民間事業者が創出するにぎわいや交流の効果を、しっかりと『清田』に波及させていくことが重要であることから、札幌市と連携してまちづくりを進める民間事業者には、以下のような適性が必要であると考えます。

官民連携にあたって民間事業者を求める基本的事項

○にぎわいや交流を生み出せること

『清田』ににぎわいや交流をもたらすためには、連携する民間事業者の敷地（以下、「民間敷地」という。）における取組によって、人々のにぎわいや交流を創出することが求められます。

○『清田』と民間敷地間における相互の人の動きを生み出せること

民間敷地から『清田』へにぎわい・交流の効果を波及させるためには、民間敷地が、『清田』から徒歩やバスなどにより短時間で移動できる立地であるとともに、にぎわい・交流が生まれる場の創出や移動手段の充実により、『清田』と民間敷地との相互の人の動きを創出することが求められます。

○官民連携によるまちづくりを継続的に実施できること

まちづくりには時間を要することから、まちづくりの取組による効果を発揮するためには、長期的に取組を実施していく必要があります。そのため、連携する民間事業者には、札幌市とともに、継続的にまちづくりに取り組んでいく姿勢が明確であることが求められます。

3-3 官民連携によるまちづくりに向けた民間事業者との意見交換

札幌市では、『清田』を含めた地域交流拠点における多様な都市機能の集積やにぎわい・交流が生まれる場の創出に向け、民間活力を生かした官民連携によるまちづくりの可能性を探るため、複数の地域交流拠点において施設を運営し、まちづくり活動に積極的に関与している民間事業者との意見交換を重ねてきました。

この意見交換において、『清田』については、『清田』に近接する平岡3条5丁目「イオンモール札幌平岡」を運営するイオン北海道株式会社（以下、「イオン北海道」と言う。）から、当該施設の機能強化により区民の利便性を更に高める取組を検討したいとの意向が示されました。

これを受け、札幌市では、『清田』の現状を踏まえ、イオン北海道が所有する平岡3条5丁目の敷地（以下、「平岡3条5丁目地区」と言う。）における施設の機能強化を契機とした官民連携によるまちづくりを進めることで、『清田』及びその周辺の都市機能を高め、『清田』が支える後背圏の豊かな生活の実現につなげることができないか、可能性を模索することとしました。

第4章 平岡3条5丁目地区における官民連携によるまちづくりの可能性

4-1 平岡3条5丁目地区の現況と機能強化の方向性

(1) 現況

① 位置

平岡3条5丁目地区は、『清田』の中心部から約1kmの位置にあります。当地区は住宅地に囲まれており、周辺には、梅の名所として知られる平岡公園や、市有施設である清田区体育館・清田温水プールなどが立地しています。

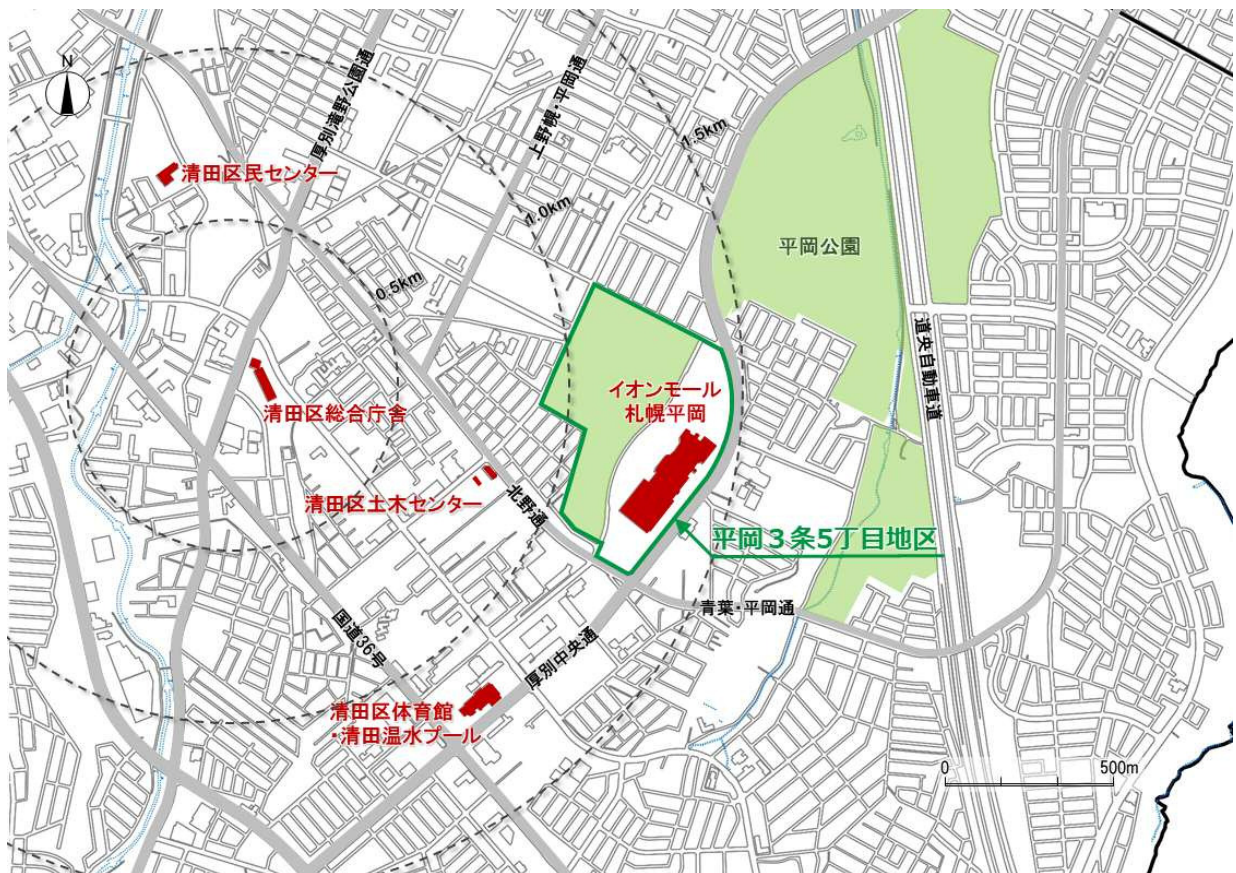


図 4-1 平岡3条5丁目地区の位置

② 平岡3条5丁目地区の概要

【商業施設】

平岡3条5丁目地区の東側にある商業施設は、平成12年（2000年）11月に開業しました。

当施設では、物品販売店舗や飲食店のほか、診療所、郵便局などの多様な生活利便機能が提供されており、多くの区民が訪れることによって様々なにぎわいや交流が生まれています。

■施設概要

- ・ 名称：イオンモール札幌平岡
- ・ 運営事業者：イオン北海道株式会社
- ・ 主な機能：商業機能、医療機能、業務機能
- ・ テナント数：約100店
- ・ 年間来店者数：約700万人
- ・ 延床面積：約63,000㎡（駐車場部分を除く）

【樹林地】

平岡3条5丁目地区の西側には、戸建て住宅地に囲まれるような形で、約16.7haの樹林地が広がっています。この樹林地は、「札幌市東部地域の街づくりに関する協定書」等に基づいて自然環境の保全が図られてきたことから、現在も開業前からの姿を維持しており、トドマツやシラカバなどが生育し、中央には南北方向に伸びる水辺があります。また、エゾホトケドジョウ（準絶滅危惧^{※5}）やサルメンエビネ（絶滅危惧Ⅱ類^{※6}）、トケンラン（絶滅危惧Ⅱ類）などの貴重な動植物が生息しているほか、アオサギの繁殖地にもなっています。



図4-2 平岡3条5丁目地区の航空写真

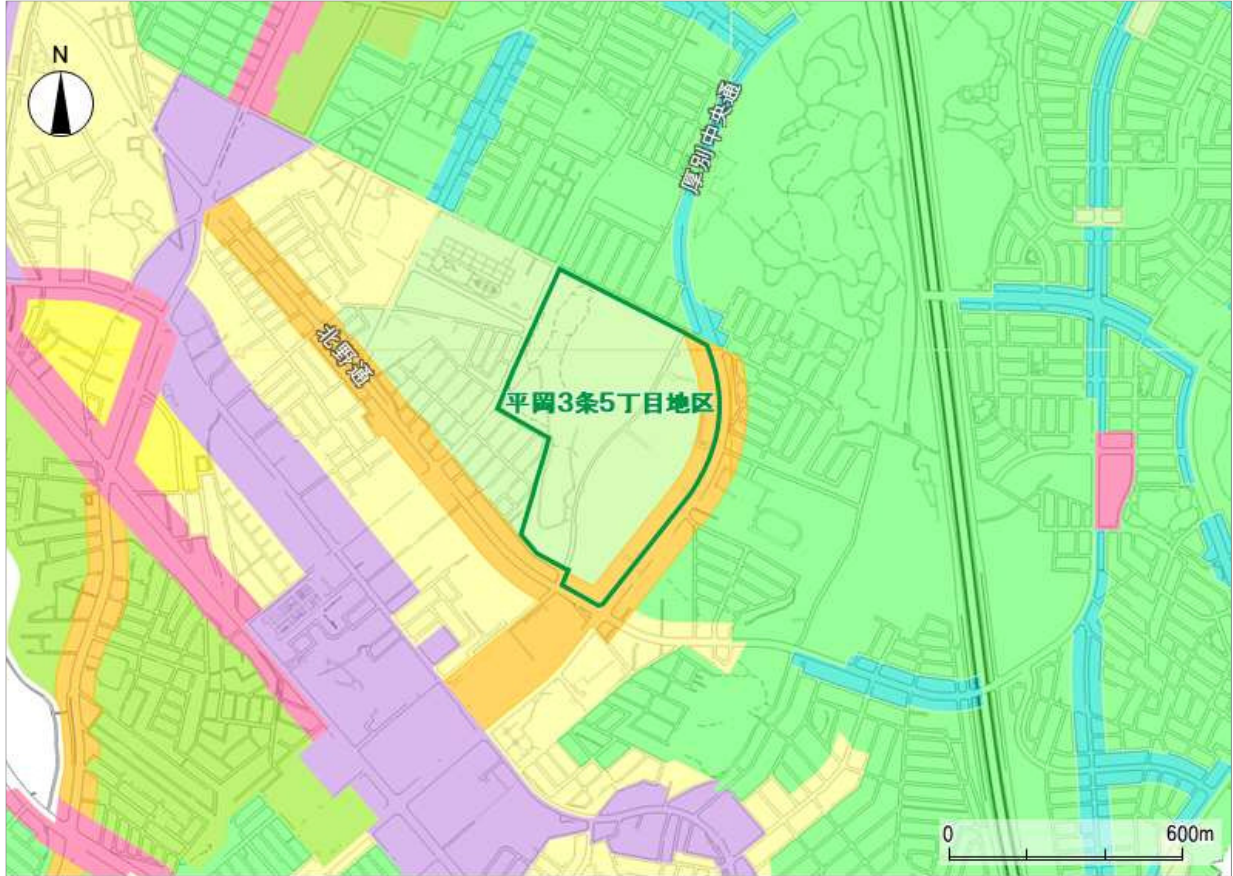
※5 準絶滅危惧：「札幌市版レッドリスト 2016」において、「現時点での絶滅危険度は小さいが、生息・生育条件の変化によっては「絶滅危惧」に移行する可能性のある種」として指定された野生生物。

※6 絶滅危惧Ⅱ類：「札幌市版レッドリスト 2016」において、「絶滅の危険が増大している種」として指定された野生生物。

③ 用途地域

平岡3条5丁目地区の現在の用途地域は、下図のとおりです。

厚別中央通及び北野通の沿道は準住居地域であり、それ以外の部分は第二種中高層住居専用地域となっています。



	用途地域	容積率 / 建蔽率
	第一種低層住居専用地域	80% / 40%
	第二種低層住居専用地域	80% / 50%
	第一種中高層住居専用地域	150% / 40% 又は 200% / 60%
	第二種中高層住居専用地域	200% / 60%
	第一種住居地域	200% / 60%
	第二種住居地域	200% / 60%
	準住居地域	200% / 60%
	近隣商業地域	200% / 80%
	準工業地域	200% / 60%

図 4-3 平岡3条5丁目地区周辺の用途地域

④ 交通

【道路ネットワーク】

平岡3条5丁目地区の周辺には、東側に厚別中央通（片側2車線）、南側に北野通（片側2車線）、北側に市道北野里塚線（片側1車線）が通っています。

【公共交通ネットワーク】

平岡3条5丁目地区の周囲には各方面とアクセスする複数の路線バスの停留所があり、区内の各地域からアクセスしやすい環境が形成されています。

さらに、イオン北海道では、独自の無料送迎バスにより路線バスが通らない地域を運行するなど、周辺地域と当地区とのアクセス性を高める取組を行っています。

【『清田』と平岡3条5丁目地区のアクセス性】

『清田』の中心部から平岡3条5丁目地区の商業施設までの直線距離は約1.2kmであり、移動時間は、徒歩の場合で約22分、路線バスの場合で5～10分程度です。

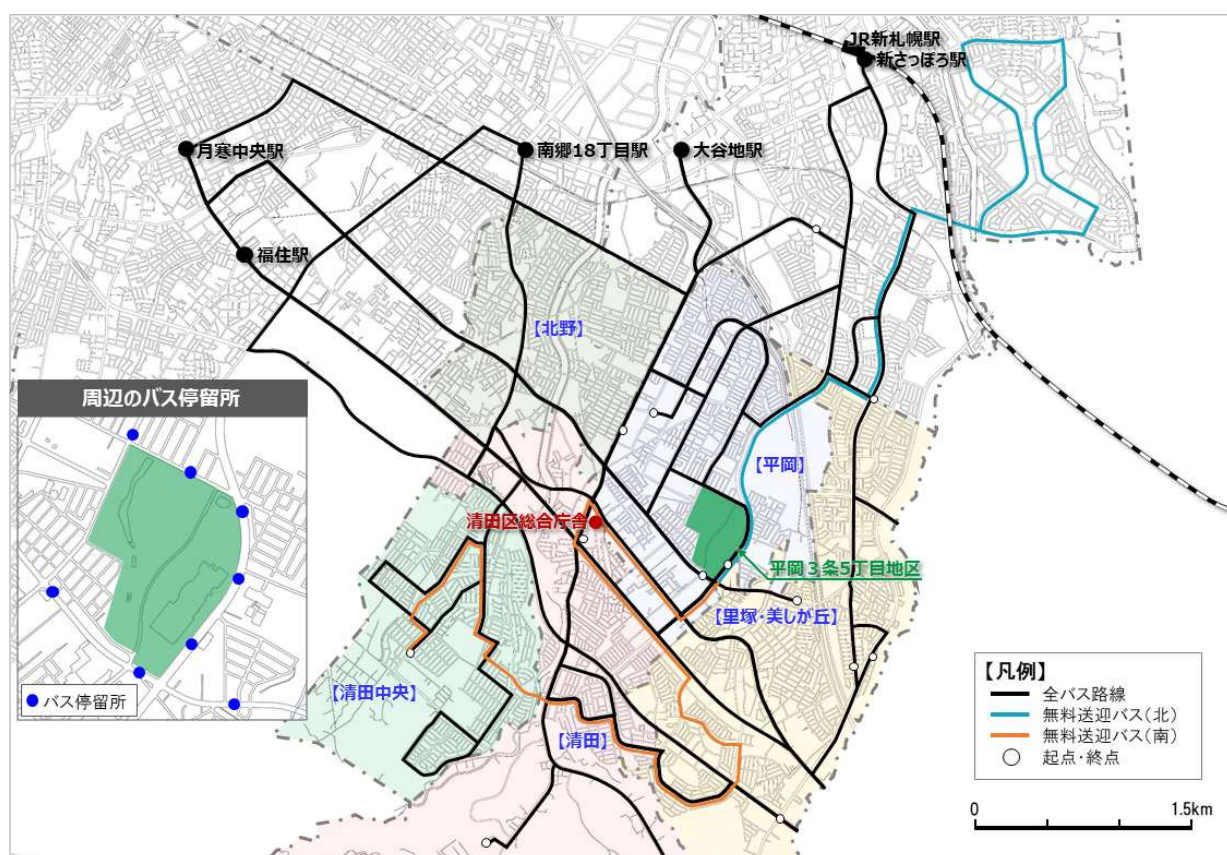


図 4-4 清田区内のバス路線とイオン北海道による無料送迎バスのルート

(2) イオン北海道によるまちづくり活動

札幌市では、平成 20 年度（2008 年度）より、市の複数分野の施策・事業において連携・協力するとともに、NPO や地域の団体等が行っているまちづくり活動と連携・協力する、または、自らまちづくり活動に取り組む企業と「さっぽろまちづくりパートナー協定」を締結し、企業と札幌市の連携による包括的なまちづくりに取り組んでいます。

札幌市とイオン北海道は、平成 21 年（2009 年）1 月に本協定を締結しました（平成 26 年（2014 年）1 月に、イオン株式会社、株式会社ダイエー、マックスバリュ北海道株式会社を加え、協定を改定。）。本協定は、それぞれが有する資源を有効に活用し、産官相互の連携と協力を基盤に市民と一体となって札幌市の一層の発展と飛躍を目指し、共にまちづくりに取り組むパートナーとして以下の 5 つの分野の連携を柱としており、これに基づいて、これまで継続的に様々な事業に取り組んできました。

連携の柱とする 5 つの分野
<ol style="list-style-type: none">1. 地域とともに環境行動を実践するまちづくり2. 災害に強い、安心・安全なまちづくり3. ボランティアなど市民の主体的な活動を応援するまちづくり4. 障がい者の自立支援を通じた、ぬくもりあふれる共生のまちづくり5. 文化芸術振興支援を通じた創造性を育むまちづくり
イオン北海道の取組事例
<ul style="list-style-type: none">■ 札幌市関連事業への協力<ul style="list-style-type: none">・ 店舗内における札幌市が主催する事業の周知協力・ イベントの実施場所として店舗内スペースを提供■ 平成 30 年北海道胆振東部地震における対応<ul style="list-style-type: none">・ 避難所への救援物資の供給・ 被災者への寝具の提供

(3) 平岡3条5丁目地区における施設の機能強化の方向性

イオン北海道は、施設の機能強化を契機とした官民連携によるまちづくりの検討にあたり、札幌市に対して以下のとおり取組の方向性を示しています。

- にぎわいや交流が生まれる広場・ホールの整備
- 『清田』と平岡3条5丁目地区をつなぐ移動手段の充実
- 様々な主体と協働した両地区の広場の継続的な活用によるにぎわい・交流の創出
- 新たな生活利便機能の提供
- 貴重な動植物等の生息環境の保全を前提とした樹林地の活用
- 環境にやさしく災害に強い都市づくりを進めるためのエネルギーシステムの導入

4-2 平岡3条5丁目地区における官民連携によるまちづくりの可能性

平岡3条5丁目地区では、多様な生活利便機能を提供することにより、現ににぎわいや交流が創出されていますが、更なる効果の発現に向け、生活利便機能の強化や広場・ホールといった交流空間の整備などを行う意向が示されています。

また、様々な主体との協議を通じて、新たに整備する交流空間を効果的かつ魅力的な場に育成していくとともに、『清田』とも連携したイベントの開催などの取組へと展開していくほか、両地区をつなぐ交通手段の強化にも取り組んでいく意向が示されています。

イオン北海道によるこれらの平岡3条5丁目地区における取組に加えて、『清田』においては、札幌市が様々な主体と協働して恒常的ににぎわいを生む空間づくりに取り組み、地域のニーズに対応したイベント等を両地区が連携して積極的に積み重ねていくことにより、両地区間の人の往来が醸成され、平岡3条5丁目地区におけるにぎわいや交流を『清田』へと波及させる効果が期待できます。また、平岡3条5丁目地区に新たにホールが整備されることにより、『清田』の機能が補完されるとともに、様々な主体が交流空間の魅力的な空間形成に向けて関わり合うことを通して、地域をより良くしたいと考えるまちづくりの担い手の育成にもつながることが期待されます。

さらに、イオン北海道は、札幌市と締結した「さっぽろまちづくりパートナー協定」に基づき、これまでも、平岡3条5丁目地区のみならず全市において積極的にまちづくり活動に取り組んでおり、今後も札幌市とともに連携・協力してまちづくりを進める姿勢が明確であることから、官民連携によるまちづくりの継続的な推進も期待できます。

このように、『清田』と平岡3条5丁目地区とが連携してまちづくりに取り組むことにより、互いに効果を及ぼし合い、魅力を高め合う“地域連動”が図られ、『清田』においては、更なるにぎわいや交流が創出され、交流人口が増加し、民間開発が誘発された結果、多様な都市機能の集積が進み、『清田』の拠点機能の向上につながることが期待されます。

これらの可能性を踏まえ、札幌市は、『清田』の拠点機能の向上に向けた取組の一環として、平岡3条5丁目地区における官民連携によるまちづくりを推進することとします。

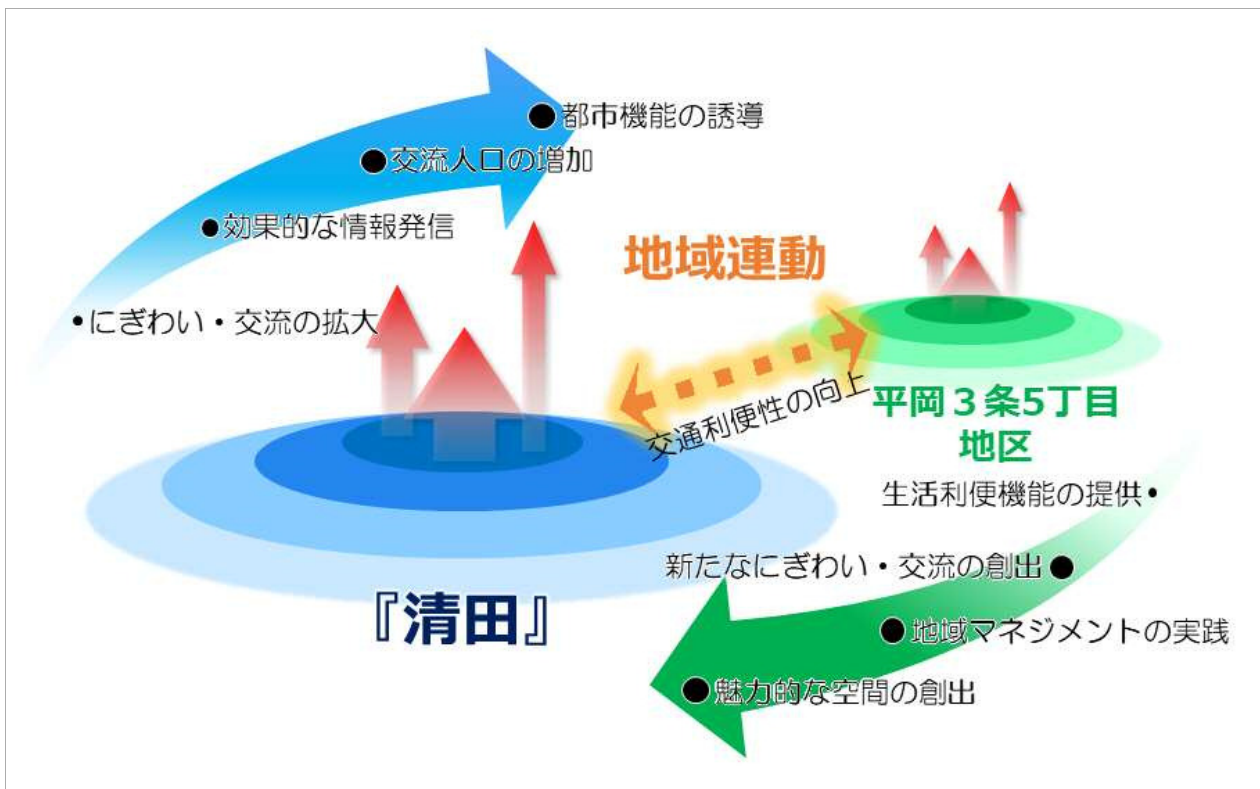


図 4-5 連携したまちづくりの推進による“地域連動”のイメージ

第5章 官民連携によるまちづくりの取組の方向性

本章では、『清田』の拠点機能向上に向けた官民連携によるまちづくりの推進にあたっての基本的な取組の方向性を定めます。

5-1 『清田』の取組の方向性

『清田』は、多様な都市機能の集積やにぎわい・交流が生まれる場の創出、公共交通機能の向上を目指します。

その実現に向けては、以下の取組を進めていきます。

- 清田区役所周辺における恒常的なにぎわい・交流の創出に向け、市民交流広場の機能拡充などの効果的な手法を検討します。また、区民センターの将来的な建替えに向けては、札幌市市有建築物の配置基本方針に基づき、区役所周辺への移転を原則として検討します。
- 『清田』における多様な都市機能の集積を目指し、地域交流拠点等開発誘導事業により民間の力を引き出しながら個別の都市開発による建替え更新が促進するよう当該制度の普及・周知を進めるとともに、より良いまちづくりの進め方を地域とともに検討します。
- 公共交通機能の向上の観点からは、冬季オリンピック・パラリンピック招致にあわせて行う札幌ドーム周辺の土地利用の在り方の検討を踏まえて地下鉄東豊線の清田方面延伸の可能性を検証するとともに、幹線道路における交通円滑化やバスの利便性向上などについて検討を進めます。

5-2 平岡3条5丁目地区の取組の方向性

平岡3条5丁目地区は、官民連携によるまちづくりを推進し、更なるにぎわいや交流を創出することにより、『清田』の拠点機能の向上に資するまちを目指します。

その実現に向けては、以下の取組を進めていきます。

- にぎわいや交流の創出に向け、施設の機能強化を図るほか、地域のイベントなどに活用できる広場やホールの整備を検討します。さらに、地域・イオン北海道・札幌市が一体となって継続的にそれらを活用する仕組みを検討するとともに、これらの取組を契機として地域まちづくりの担い手の育成につなげます。
- 樹林地を適切に活用し、人と自然が触れ合える空間の整備を検討します。なお、活用にあたっては、貴重な動植物の生息地やアオサギの繁殖地の保全を前提とします。
- 環境に配慮し、災害に強い都市づくりを進める観点から、再生可能エネルギーの活用や、災害時でも利用できるエネルギーシステムの導入を検討します。

なお、第2次マスタープランでは、拠点以外の計画的に位置付けた利便施設用地などにおいても、交通結節性や基盤整備状況などの地域特性に応じて生活関連機能等の立地に対応することとしていることから、これらの取組の推進にあたっては、必要に応じて土地利用計画制度の機動的な運用を検討します。

5-3 『清田』と平岡3条5丁目地区の取組の効果を相互に波及させる手法

『清田』と平岡3条5丁目地区におけるそれぞれの取組の効果を互いに波及すべく、相互の人の流れを生み出すため、イオン北海道の協力の下、両地区間の移動手段の充実を図ります。

さらに、地域の様々な主体と協働しながら、札幌市とイオン北海道の連携による効果的な取組を継続的に展開することにより、両地区におけるまちづくりを促進し、恒常的なにぎわいや交流の創出を図ります。

第6章 取組の推進にあたっての留意点

本章では、『清田』の拠点機能向上に向けた官民連携によるまちづくりの取組を進めるにあたり、留意すべき事項を示します。

6-1 多様な主体との連携

官民連携によるまちづくりを効果的かつ継続的に進めていくためには、地域の住民や各種団体なども含めた多様なまちづくりの主体がこの基本的な考え方を共有し、連携して取り組んでいくことが重要です。

したがって、市民交流広場の機能拡充や将来的な区民センターの移転建替え等をはじめとした清田区役所周辺におけるにぎわい・交流の創出に取り組むにあたっては、地域への積極的な情報提供やまちづくりへの参加機会の提供に努め、多様な主体と連携した効果的な手法を検討していきます。

6-2 『清田』の民間事業者との連携

ここまで、『清田』の課題解決に向けた“『清田』の周辺地域にも視野を広げた民間活力の活用”の考え方について示してきましたが、『清田』の拠点機能の向上を図るためには、当然のことながら、『清田』の民間事業者との連携も重要です。

札幌市は、官民連携によるまちづくりの重要性を踏まえ、地域交流拠点等開発誘導事業の周知や個別の意見交換を行うなど、これまでも『清田』の民間事業者に対する働きかけを行ってきましたが、今後も継続的に地域のまちづくり活動への参加等を促すとともに、建替え更新等に伴う快適な歩行空間やにぎわい・交流を生む滞留空間の創出、多くの人々の生活を支える都市機能の導入などを誘導していきます。

皆さまからのご意見をお待ちしております

「地域交流拠点清田の拠点機能向上に向けた官民連携によるまちづくりの基本的な考え方(案)」について、ご意見を募集いたします。

いただいたご意見は、「基本的な考え方」を策定するに当たっての参考とさせていただきます。また、趣旨が同じご意見を集約した上で、ご意見に対する札幌市の考え方について、とりまとめて公表いたします。

意見募集期間

令和2年10月30日(金)～令和2年12月8日(火) <必着>

ヤマオリ②

料金受取人私郵便

札幌中央局
承認

5884

差出有効期間
2020年12月
31日まで

切手不要



0608788

559

札幌市中央区北1条西2丁目

札幌市まちづくり政策局政策企画部政策推進課 行

意見募集について

- ◆ 寄せられたご意見に対して個別に回答はいたしません。ご意見の要点をまとめ、それに対する市役所の考え方とあわせてホームページなどで発表します。
- ◆ 提出の際は、必ずお名前・ご住所等をご記入ください。

提出方法について

- ① 郵送の場合
：このページを切り取り、裏面にご意見を記入の上、糊付けして封書とし、ポストに投函してください。
※ 切手は不要です。
- ② FAXの場合：011-218-5109
- ③ 電子メールの場合：seisaku.suishin@city.sapporo.jp
※ パブリックコメントに対するご意見であることが分かるよう、メールアドレスや本文などに記載してください。
※ お名前・ご住所・年齢を忘れず記載してください。
- ④ ホームページの意見募集フォームから送信する場合
：http://www.city.sapporo.jp/kikaku/nachidukuri/kyoten-kiyotai/p_kiyotai.html からアクセスしてください。
- ⑤ 直接お持ちいただく場合
：まちづくり政策局 政策推進課 までお持ちください。
※ 受付時間は、平日の午前8：45～午後5：15までです。

お問い合わせ先

- ◆ 札幌市まちづくり政策局政策企画部政策推進課
- ◆ 住所
：札幌市中央区北1条西2丁目 札幌市役所本庁舎5階南側
- ◆ 電話：011-211-2139
- ※ 電話によるご意見の受付は行っておりません。

のりしろ

ヤマオリ①

のりしろ

6-211

6-211