

第82回札幌市都市計画審議会 説明資料

札幌市都市計画マスタープラン等見直し検討部会の
検討状況について（中間報告）

＜札幌市都市計画マスタープランの見直しについて＞

【目次】

1. 都市計画マスタープラン見直しの背景	1
2. 都市計画マスタープラン見直しの方向性	
2－1. 全体の構成について	2
2－2. 「観点・理念」について	3
2－3. 「都市づくりの施策の方向性」について	5
2－4. 「実現に向けた体制・進め方」について	7
3. スケジュール	9
4. 参考資料：市街地特性に応じた地域ごとの視点	10

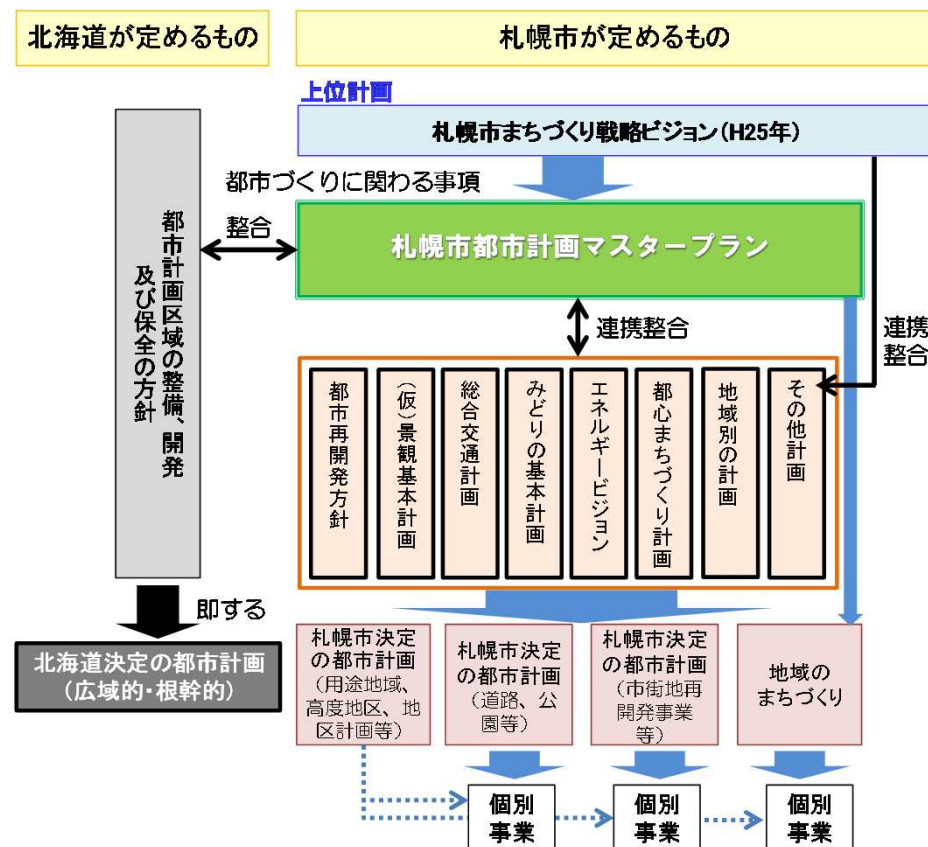
1. 都市計画マスタープラン見直しの背景

1-1. 都市計画マスタープランの目的と位置付け

(1) 目的

○札幌市の目指すべき都市の将来像の実現に向けた取り組みの方向性を全市的視点から整理し、今後の協働の都市づくりを推進する一助とするともに、都市づくりの総合性、一体性を確保することを目的とする。

(2) 位置付け



1-2. 今日の動向・課題への対応の必要性

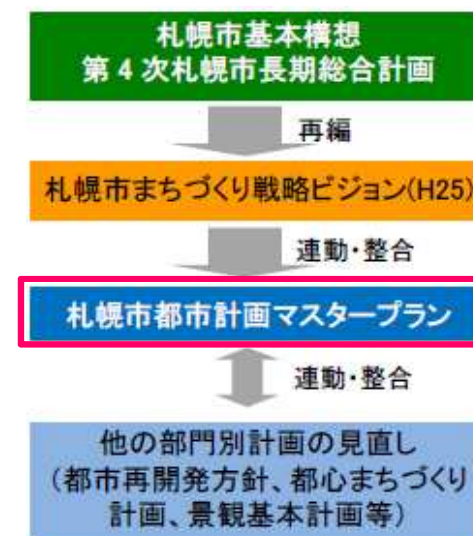
◆今日の動向・課題

- ・人口減少・超高齢社会の到来、生産年齢人口の減少などの**社会経済情勢の変化**
- ・地球規模の**環境・エネルギー問題の深刻化**
- ・低炭素都市づくり、安全・安心都市づくりなどの**新たな都市づくりのニーズ**

現行の都市計画マスタープラン策定時（平成16年）とは異なる状況となっている。

これらの今日の動向・課題に対応するため、都市づくりの施策の推進を図る必要がある

1-3. 上位計画の再編



○上に示した社会経済情勢の大きな変化などの今日の動向・課題に対応するため、札幌市基本構想及び第4次長期総合計画を統合し、平成25年に新たに「札幌市まちづくり戦略ビジョン」を策定した。

○上位計画の再編に伴い、都市マスについても計画の見直しを行い、ビジョンと連動させる必要がある。

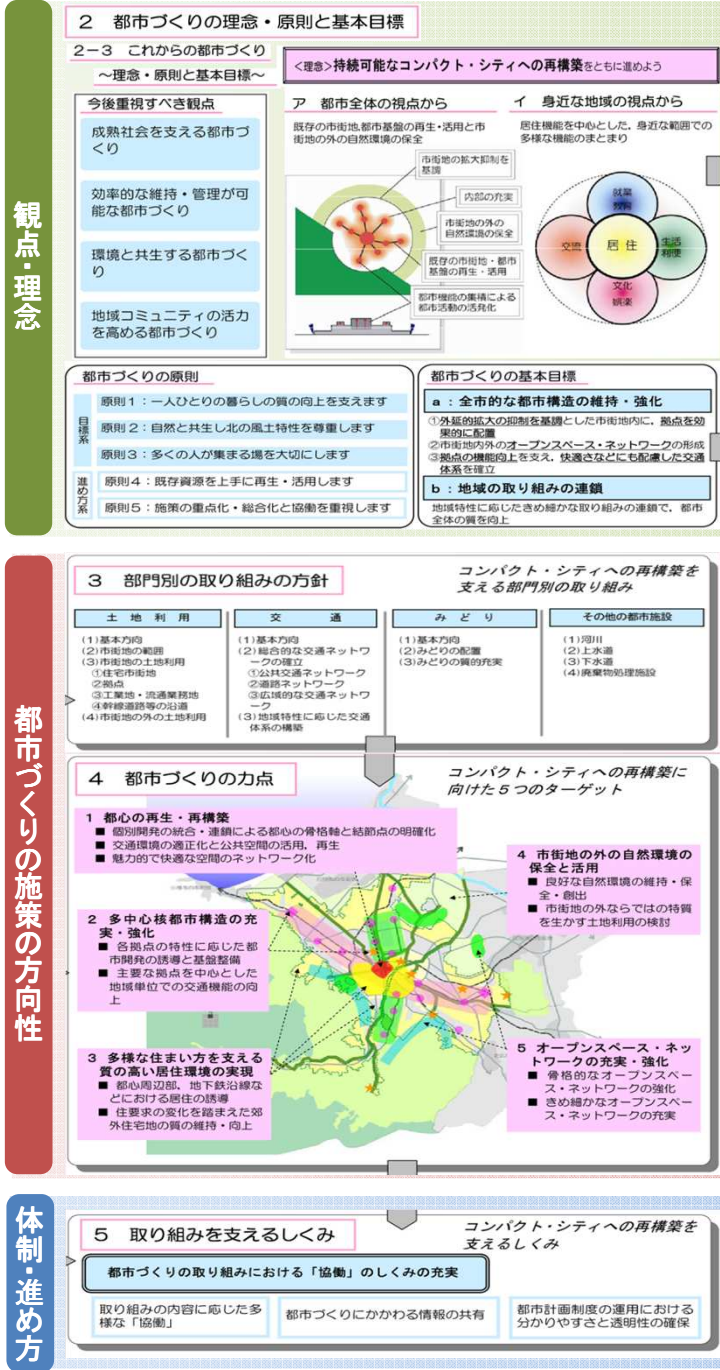
○上位計画の再編に伴って、他の部門別計画を見直す動きがあり、それらと連動して、都市マスにおいて整合を図る必要がある。

以上のことから、今日の動向・課題に対応し、また、上位計画の再編及び関連する部門別計画の見直しと整合を図るため、都市計画マスタープランの見直しを行う必要がある。

2. 都市計画マスタープラン見直しの方向性

2-1. 全体の構成について

<現行都市計画マスタープラン>



<H26年度の取り組み・検討>

検討部会での議論や市民意見（市民アンケート・ワークショップ等）の内容、今日的な動向・課題などを踏まえ、「**観点・理念**」、「**都市づくりの背景の方向性（都市づくりの力点）**」、「**実現に向けた体制・進め方**」の3つに分けて、都市マス見直しの視点を検討する。

【今日的な動向・課題】

- 人口減少・高齢化・生産人口減
- 環境・エネルギー問題の深刻化
- 低炭素都市づくり、安全・安心都市づくり等、新たな都市づくりのニーズなど

【人口・土地利用の動向】

- 都心回帰の傾向（マンションが多く立地等）
- 郊外部の人口減少、高齢化の進行
- 同じ市街地類型でも、場所ごとに特徴が異なるなど

【将来の見通し・予測】

- 札幌市の人口は、平成27年をピークに減少
- このままでは人口維持困難な地域が出現する可能性あり（日本創成会議）
- 北海道新幹線の札幌延伸（平成42年度）
- 各種インフラの大量更新時期の到来など

【市民意見】

- 市民アンケート（平成26年9月12日～9月30日）
- 市民ワークショップ（平成26年12月6日）
- 子どもアンケート（平成26年10月15日～11月10日）
- 子ども議会（平成27年1月8日）

【検討部会意見】

- 第1回～第7回
都市計画マスタープラン等見直し検討部会

【都市計画審議会意見】

- 札幌市都市計画審議会（平成26年11月20日）

【既往の上位・関連計画】

- まちづくり戦略ビジョン（平成25年）
- ・エネルギービジョン（平成26年）
- ・市有建築物の配置基本方針（平成26年）
- ・総合交通計画（平成24年）
- ・みどりの基本計画（平成23年）など

【現在見直し中の関連計画】

- 都心まちづくり計画
- 都市再開発方針
- 都市景観基本計画・景観計画

<見直しの視点>

観点・理念について

→P3

都市づくりの施策の方向性について

→P5

実現に向けた体制・進め方について

→P7

2. 都市計画マスタープラン見直しの方向性について

2-2. 「観点・理念」について

【今後重視すべき観点】

現行都市マスの「今後重視すべき観点」

- 成熟社会を支える都市づくり
- 効率的な維持・管理が可能な都市づくり
- 環境と共生する都市づくり
- 地域コミュニティの活力を高める都市づくり



今回の見直しにおける「今後重視すべき観点」

- 新たな価値を創造し、成熟社会を支える都市づくり
- 持続的・効率的な維持・管理が可能な都市づくり
- エネルギー施策と連携し、環境と共生する、低炭素型の都市づくり
- 地域特性に応じた地域コミュニティの活力を高める北国らしい都市づくり
- 災害等に備えた安全・安心な都市づくり

<見直しの視点>

○人口減少下の持続可能な都市

- ・人口減少下の市街地、都市インフラのあり方
- ・既存建物、地域資源等の利活用
- ・経済政策との連携（雇用の創出、都市型産業、投資の喚起など）
- ・低炭素都市
- ・安全・安心な都市

○市民生活の目線に立った都市づくり

- ・歩行者の視点を重視し、健康な暮らしにつながる都市づくり
- ・公共交通等による移動の円滑化
- ・地域交流の場の創出

○札幌らしさの創出

- ・都市と豊かな自然環境
- ・積雪寒冷地の特性を活かした暮らし
- ・国際都市としての魅力（札幌の顔にふさわしい都心、良好な景観形成など）

○地域特性をふまえた都市づくり

- ・都心、拠点の戦略的な都市づくり
- ・住宅地におけるモデル的な取り組み、取り組みの連鎖



【都市づくりの理念】

現行都市マスのキーワード「コンパクト・シティ」の概念を踏襲し、まちづくり戦略ビジョンの「S・L・I・M city Sapporo」をさらに進めた、新たな都市づくりの概念を加えた理念として整理する。

2. 都市計画マスタープラン見直しの方向性

2-3. 「都市づくりの施策の方向性」について

<まちづくり戦略ビジョンの方向性>

【都市空間創造戦略】

- 1 魅力ある市街地
- 2 活力があふれる世界を引きつける都心
- 3 多様な交流を支える交流拠点
- 4 持続可能な都市を支えるネットワーク
- 5 都市基盤の維持・保全と防災力の強化

【戦略を支える都市空間】(集約連携都市)



- ・低炭素社会・エネルギー転換の視点
- ・都市基盤の維持・保全と防災力の強化の視点
- ・利便性の高い地域への集合型居住機能、それを支える機能の誘導
- ・地域交流拠点のうち、地下鉄始発駅(ゲートウェイ拠点)の位置付け
- ・国際性、競争力のある都市づくりの視点

低炭素
都市づくり

安全・安心
都市づくり

<市街地類型ごとの人口・土地利用の動向>

【都心】

- ・都心回帰の傾向を受け、マンション立地などによる居住人口の増加、特に創成東地区の人口増が著しい
- ・建物の更新が進んでいる一方で、老朽建物が更新されずに残されている場合も多い

【地域交流拠点】

- ・居住や商業、業務、医療、交通、行政サービス等の機能が集積している
- ・機能集積状況は拠点ごとに異なる

【複合型高度利用市街地】

- ・都心回帰の傾向を受け、全体的に人口増加傾向
- ・商業・業務系の割合が高いエリア、工業・流通系の割合が高いエリアなど、土地利用の状況はエリアにより異なる

【一般住宅地・郊外住宅地】

- ・人口増の地域、人口減の地域に分かれる
- ・郊外部で高齢化率、自動車依存度が高い傾向
- ・土地利用や道路等基盤整備の状況はエリアにより異なる

【今日的な動向・課題】

- 人口減少・高齢化・生産人口減
- 環境・エネルギー問題の深刻化
- 低炭素都市づくり、安全・安心都市づくり等、新たな都市づくりのニーズなど

【人口・土地利用の動向】

- 都心回帰の傾向(マンションが多く立地等)
- 郊外部の人口減少、高齢化の進行
- 同じ市街地類型でも、場所ごとに特徴が異なるなど

【将来の見通し・予測】

- 札幌市の人口は、平成27年をピークに減少
- このままでは人口維持困難な地域が出現する可能性あり(日本創成会議)
- 北海道新幹線の札幌延伸(平成42年度)
- 各種インフラの大量更新時期の到来など

【市民意見】

(市民ワークショップ)

- 地域資源を活用した多世代交流空間の創出、使いやすい休憩スペースの整備
- 子育て支援機能の充実
- 冬季における歩行空間の改善
- 公共交通の利用促進、カーシェアリングや公共施設への再生可能エネルギー導入が必要

(市民アンケート)

- 拠点への機能集積を求める声が多い
- 郊外住宅地では自然環境が身近に感じられ、ゆとりある居住環境が求められている
- 地下鉄駅周辺などに、自由に座れる場所などが求められている

(子ども議会)

- 地下鉄駅ごとに異なるテーマでまちづくりを行い、魅力を高めることが重要
- 都心部にイベントスペースを増やし、健康増進や交流を促すことが重要
- 郊外部の空き地を季節に応じて有効活用(夏は球技、冬は雪捨て場など)が重要

【検討部会意見】

- 高速道路における都心アクセスの強化は重要
- 低炭素都市づくりは重要なキーワードである
- 都市づくりとして就業の場をどう考えるか
- 国際戦略・ブランディング戦略と都市マスをどう結びつけるかも重要
- 公共・民間の投資が重なる地区や区役所等が立地する場所の質を上げる必要がある
- 公共施設のコジェネ導入を核に、民間へのエネルギーネットワークに繋げるのが望ましい
- 冬季の暖房エネルギーの縮減、冬季に安心して移動できる空間なども考慮すべき
- 再生可能エネルギーの導入を含めたグリーンビルへの投資は企業のCSRに有利に働く
- 拠点の特徴や地域性を踏まえ、拠点間の役割分担、拠点の相互連携が重要
- 立地適正化計画では、指定地域外をどう手当するかも重要である
- まちづくりと路面電車をどのように関連してメニューを作るのかなどの戦略が必要
- 環状道を強化し、その内と外で区別した形で整理することが重要
- 郊外で、災害時にも自立可能な低炭素型モデル街区を導入し、成功したら対象を広げる
- BCPへの対応として、自立的にエネルギーを担保できるエリアを企業と協力してつくる
- 経済政策と関連させながら、都市計画マスタープランを考えることが大事
- 公共施設・インフラをどうマネジメントしていくか考えるべき
- 郊外で、人口減・高齢化に対応するだけでなく、地域資源の活用で価値を高める積極的な計画があってもいい
- 確実に発生する空き地・空き家を地域の財産としてどう活用していくか
- 農地・みどりは、南西の山岳系、北東の平地系で地域ごとに条件・考え方が異なる
- 都市づくりにおいて、生物多様性の確保をどこで実現するかを考えることも重要

【都市計画審議会意見】

- 積雪地である札幌市において、都心のオープンスペースは重要な位置づけにある
- 新幹線、外国人観光客増、札幌への本社移転、冬季五輪等、プラスのインパクトを考慮
- 市有建築物の配置基本方針の考え方は重要である

【既往の上位・関連計画】

- まちづくり戦略ビジョン(平成25年)
- ・エネルギービジョン／市有建築物の配置基本方針
- ・総合交通計画／みどりの基本計画 など

【現在見直し中の関連計画】

- 都心まちづくり計画
- 都市再開発方針
- 都市景観基本計画・景観計画

<見直しの視点>

1. 魅力があふれる世界をひきつける都心の再生・再構築

2. 多様な交流を支える交流拠点の充実・強化

3. 多様な住まい方を支える魅力ある市街地の実現

4. 市街地の外の自然環境の保全と活用

5. 工業地・流通業務地の維持・保全及び機能の高度化

2. 都市計画マスタープラン見直しの方向性

2-3. 「都市づくりの施策の方向性」について

< 現行都市マスにおける都市づくりの力点 >

1 都心の再生・再構築

- 個別開発の統合・連鎖による都心の骨格軸と結節点の明確化
- 交通環境の適正化と公共空間の活用、再生
- 魅力的で快適な空間のネットワーク化

2 多中心核都市構造の充実・強化

- 各拠点の特性に応じた都市開発の誘導と基盤整備
- 主要な拠点を中心とした地域単位での交通機能の向上

3 多様な住まい方を支える質の高い居住環境の実現

- 都心周辺部、地下鉄沿線などにおける居住の誘導
- 住要求の変化を踏まえた郊外住宅地の質の維持・向上

4 市街地の外の自然環境の保全と活用

- 良好な自然環境の維持・保全・創出
- 市街地の外ならではの特質を生かす土地利用の検討

5 オープンスペース・ネットワークの充実・強化

- 骨格的なオープンスペース・ネットワークの強化
- きめ細かなオープンスペース・ネットワークの充実

現行の都市マスを
踏襲しつつ、
新たな方向性を検討

【現行都市マスにおける基本的方向性とこれまでの主な取り組みの成果】

①市街地の拡大抑制

- ・市街地の範囲は現状の市街化区域内とすることを基本とし、拡大は必要最小限にとどめる
- ・今後増加する人口は市街化区域内に誘導し、市街地の居住密度を維持、または高めることを基本とする

⇒現行都市マスが策定された平成16年以降、市街化区域拡大に係る新たな決定は無い

②拠点の機能集積等

- ・交通結節点、隣接市との関係などを踏まえ、都心のほか様々な拠点を適切に配置して多中心核都市構造へと誘導する
- ⇒(苗穂) まちづくり計画策定、再開発の事業化に向けた取り組み
(手稲、琴似、篠路) 駅周辺の再開発の事業化
(真駒内) 駅前地区まちづくり指針の策定

③郊外住宅地等の住環境の維持保全

- ・低層住宅の住環境の保護を図ることを基本に、生活利便機能などが必要に応じ立地する住宅市街地の形成を目指す
- ⇒用途地域等全市見直し
(容積率の緩和、幹線道路沿道の土地利用緩和、全市的な高さ制限の導入・強化)
もみじ台・真駒内地域における既存資源を有効活用したエリアマネジメントの展開

< 議論を踏まえた市街地類型ごとの施策の方向性 >

1. 魅力があふれ世界をひきつける都心の再生・再構築

- ・官民協働による環境負荷低減、エネルギー・ネットワークの構築
- ・再開発・リノベーションを通じた建物の低炭素化促進、防災機能の強化
- ・創成東地区を中心とした居住機能のあり方検討
- ・都心における交流を促す公共空地や広場などの活用促進
- ・賑わい・観光促進へ向けたBID等エリアマネジメントの活用
- ・高速道路などからの都心アクセス機能の強化
- ・冬季の歩行者環境向上に資する地下歩行空間・空中歩廊などの歩行者空間ネットワークの推進

2. 多様な交流を支える交流拠点の充実・強化

- ・緩和型土地利用計画制度や各種補助金制度などを活用した、都市機能集積や地域特性に応じた交流機能(交通広場、公園、空地、休憩空間、冬期間も利用可能な広場など)の創出による拠点機能の強化
- ・地下鉄コンコースへの接続や空中歩廊による駅への接続促進
- ・公共施設等の建替え更新に合わせたコジェネ等の導入及び周辺民間施設への面的なエネルギー・ネットワークの拡充検討
- ・地下鉄駅等へのバスによるアクセス性の向上、バス待ち環境の改善など、地域の実情に応じた取り組みを推進(清田)

4. 市街地の外の自然環境の保全と活用

- ・農林漁業や自然環境との調和を前提として、再生可能エネルギー創出の場など、新たな土地利用ニーズへの対応
- ・拠点間(高次機能交流拠点と地域交流拠点など)のアクセス道路沿いの土地利用の限定的許容・景観への配慮

3. 多様な住まい方を支える魅力ある市街地の実現

【共通】

- ・地域特性に応じた魅力・活力の向上に資する住民主体の地域づくりの推進
- ・既存の公共施設・インフラの総合的なマネジメントの検討【複合型高度利用市街地】
- ・地域特性を考慮した集合型の居住機能などの集積や、歩行者環境を重視した基盤整備などによる、高密度で質の高い住宅市街地の形成
- ・路面電車沿線などの魅力を高める景観まちづくりの推進

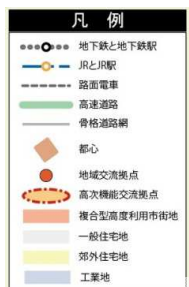
【一般住宅地・郊外住宅地】

- ・地域における魅力や新しい価値の創出を踏まえた住宅地の質の向上に資する取り組みの推進
- ・観光・歴史資源や公共施設などの地域固有の地域資源を活用した小学校区を基本単位とした郊外住宅地の魅力向上に向けた総合的な取り組みの推進
- (小学校への機能集約、公的不動産の活用、低炭素化の促進、通学路沿道等の土地利用、空き地・空き家の活用、街区公園の再編、バス等の利便性向上などを総合的に検討)

5. 工業地・流通業務地の維持・保全及び機能の高度化

- ・工業・流通業務の操業環境を守るための土地利用計画制度の適切な運用(周辺環境を考慮した現存する工場の市内建て替え更新を支える取り組みなど)
- ・流通業務団地の物流機能の高度化に資する土地利用の在り方などの検討

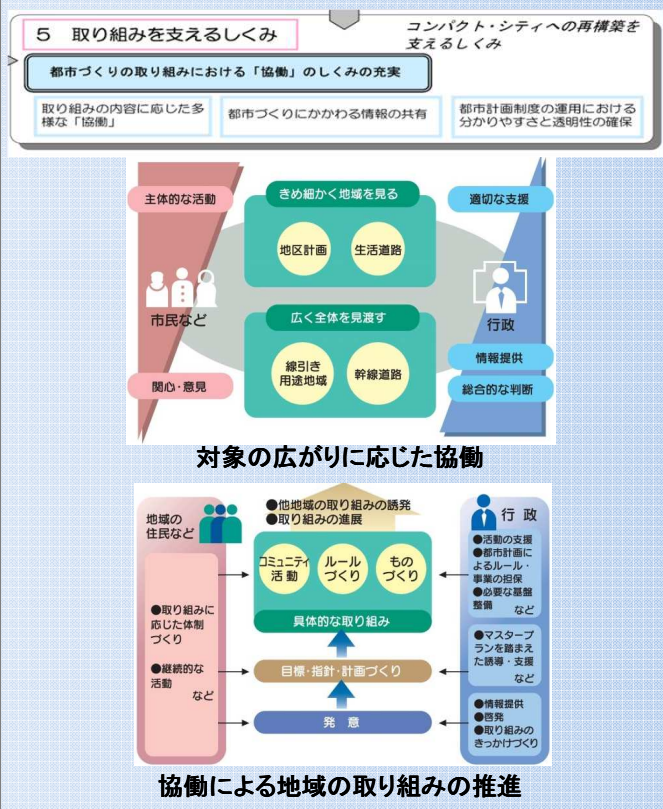
※オープンスペース・ネットワークの考え方については、地域特性に応じて、都心・拠点・住宅地・調整区域等において引き続き踏襲していく



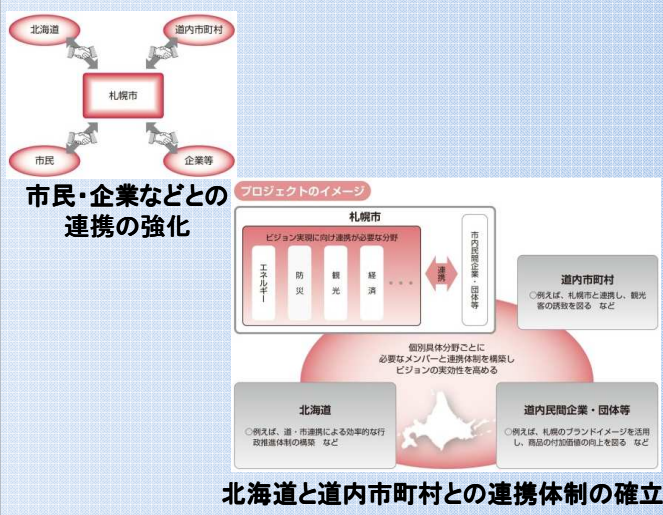
2. 都市計画マスタープラン見直しの方向性

2-4. 「実現に向けた体制・進め方」について

<現行都市計画マスタープラン>



<まちづくり戦略ビジョン>



【今日的な動向・課題】

○人口減少・高齢化・生産人口減
○環境・エネルギー問題の深刻化
○低炭素都市づくり、安全・安心都市づくり等、新たな都市づくりのニーズ など

【人口・土地利用の動向】

○都心回帰の傾向（マンションが多く立地等）
○郊外部の人口減少、高齢化の進行
○同じ市街地類型でも、場所ごとに特徴が異なる など

【将来の見通し・予測】

○札幌市の人口は、平成27年をピークに減少
○このままでは人口維持困難な地域が出現する可能性あり（日本創成会議）
○北海道新幹線の札幌延伸（平成42年度）
○各種インフラの大量更新時期の到来 など

【市民意見】

（市民アンケート）

○まちづくり活動の参加経験者は全体の約3割
○郊外にいくほど、また高齢になるほど参加経験の割合が高い

（子ども議会）

○空き地の活用や循環バス導入の検討など地域の協力体制づくりが重要

【検討部会意見】

○都心まちづくりの方向性を誘導する経済的な援助などを検討すべき
○交通計画について考える際、住民のニーズのほかに、公共交通の必要性を行政側で打ち出すことが、事業者には有益と考えられる
○人口減少・高齢社会を見据え、モビリティが生活と経済を支えていくような、公共と民間が一体となった取り組みを展開していく必要がある
○重要な交流拠点の将来像を実現していくためには、タスクフォース的なものを庁内に設置し、然るべき部局がマネジメントを進める必要がある
○将来全道の札幌への依存度は益々高まることが予想されるため、札幌周辺から来る人のためのMM（モビリティ・マネジメント）が必要になるのでは
○OMMIは、情報技術、商業と融合した形で考えるべき
○市民・企業と連携して地域特性を生かす取組を反映すべき
○都市空間の質を維持し続けるための評価（PDCA）が重要
○企業のグリーンビルディングへの投資に対し、再開発など都市計画的な担保が必要
○地域交流拠点の都市づくりについて、20年後を考えると、優先順位などは考えるべき
○地域資源の活用により価値を高める積極的な展開を考える郊外をどこでつくるか。すべてに手をかけられないので、どこを重点的に取り組むかを明確にすべき。
○空き地・空き家を地域の財産として、地域のマネジメントに携わるまちづくりセンターやコミュニティが管理していく

【既往の上位・関連計画】

○まちづくり戦略ビジョン（平成25年）
・エネルギービジョン（平成26年）
・市有建築物の配置基本方針（平成26年）
・総合交通計画（平成24年）
・みどりの基本計画（平成23年） など

【現在見直し中の関連計画】

○都心まちづくり計画
○都市再開発方針
○都市景観基本計画・景観計画

<見直しの視点>

分野横断的な
連携体制
（タスクフォースの
構築）

戦略的な施策展開と
地域特性に応じた
取り組みの連鎖

地域特性に応じた
官民協働による
取り組みの循環

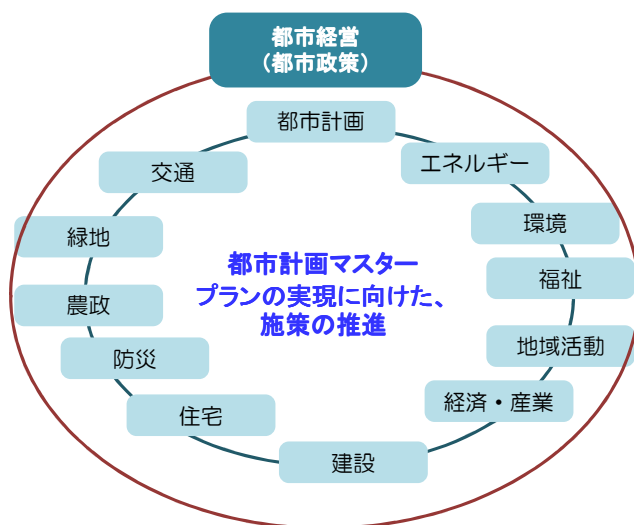
2. 都市計画マスタープラン見直しの方向性

2-4. 「実現に向けた体制・進め方」について

<見直しの視点>

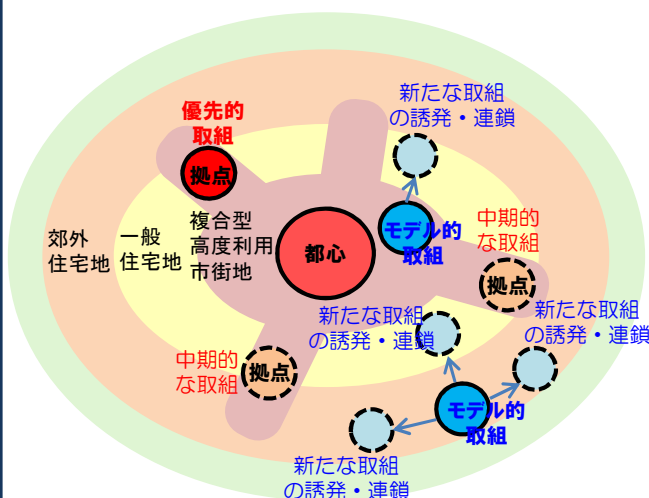
分野横断的な連携体制 (タスクフォースの構築)

- ◆人口減少や高齢化の進展などへの対応は、都市計划分野だけでは対応しきれない。
- ◆そのため、都市経営セクションの包括的な関与を念頭に、都市計画、エネルギー、環境、福祉、経済・産業、農政、緑地、交通などの各分野が横断的に関与するタスクフォースの構築が不可欠である。
- ◆特に、土地利用と交通がこれまで以上に連携した施策を戦略的に推進する必要がある。



戦略的な施策展開と 地域特性に応じた取り組みの連鎖

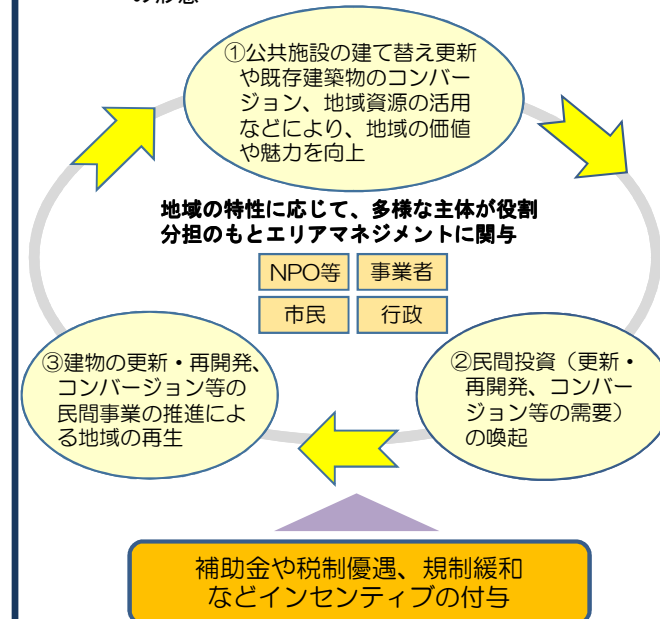
- ◆地域交流拠点では、以下に示すようなことをきっかけとし、優先付けを行い、拠点の機能を向上するため、機能集積などの検討を進めていく。
 - ①公共施設や民間施設の建て替え更新（区役所等や民間大規模施設の建て替えの機を捉えて展開）
 - ②まちづくりの必要性（今後のまちづくりの熟度に応じて順次展開）
 - ③ソフト施策（コミュニティや商店街等の活性化施策などを展開）
- ◆住宅市街地では、地域特性に応じた都市づくりを先導するモデル的な取り組みを展開し、その周辺地域等での新たな取り組みを誘発し、連鎖的な取組の継続を図る。



地域特性に応じた、 官民協働による取り組みの循環

- ◆各種施策の実現に向けてはPPP※の考え方も含めた官民協働によるエリアマネジメントの取り組みを推進する。
- ◆都市の経営、経済との連動の観点から、以下の3つの事柄について好循環を図っていく。
 - ①公共施設の建て替え更新や既存建築物のコンバージョン、地域資源の活用などにより、地域の価値や魅力を向上
 - ②民間投資（更新・再開発・コンバージョン等の需要）の喚起
 - ③建物の更新・再開発、コンバージョン等の民間事業の推進による地域の再生

※PPP...パブリックプライベートパートナーシップの意。
官と民がパートナーを組んで事業を行う新しい官民協力の形態



3. スケジュール

	平成26年																		平成27年																	
	4月			5月			6月			7月			8月			9月			10月			11月			12月			1月			2月			3月		
	上	中	下	上	中	下	上	中	下	上	中	下	上	中	下	上	中	下	上	中	下	上	中	下	上	中	下	上	中	下	上	中	下			
検討部会									6/30 第1回			7/30 第2回						10/6 第3回			11/4 第4回			12/10 第5回					1/30 第6回				3/19 第7回			
							第1回: ・都市マスの概要、見直しの必要性 ・都市マスの位置づけ等 ・札幌市を取り巻く現況、動向、課題 ・都市マス見直しの論点(案)						第2回: ・見直しの検討項目 ・第2～4回検討部会の議論の進め方 ・再開発方針の概要						第3回: ・都心・拠点・複合型高度利用市街地への都市機能の集積を進め、多様な交流をいかに創出するか ・再開発の目標と1号市街地の考え方			第4回: ・人口減少・高齢化が進行する郊外住宅地、一般住宅地はどうあるべきか ・立地適正化計画(策定検討の頭出し、制度概要説明)						第5回: ・第3回の議論の続き			第6回: ・第4回の議論の続き ・再開発方針、整備促進地区、2号地区の考え方			第7回: ・中間とりまとめ		
都市計画審議会				第1回 5/15			第2回 6/11			第3回 7/17			第4回 9/9					第5回 11/20									第6回 2/4									
				●			●			●			●					●			●						●									
				検討部会 設置方針			部会委員 の承認														現状報告															
市民意向把握等																市民アンケート 9/12	9/30		子どもアンケート 10/15	11/10			市民ワークショップ 12/6				子ども議会 1/8									

	平成27年																		平成28年																	
	4月			5月			6月			7月			8月			9月			10月			11月			12月			1月			2月			3月		
	上	中	下	上	中	下	上	中	下	上	中	下	上	中	下	上	中	下	上	中	下	上	中	下	上	中	下	上	中	下	上	中	下			
検討部会 (都市マス・再開発方針 共通)						5/26 第8回 計画骨子案(1)						第9回 計画骨子案(2)				第10回 計画素案(1)				第11回 計画素案(2)				第12回 計画案								第13回 ※パブリック コメント後修正 計画案				
都市計画審議会						第1回 6/4 中間報告						第2回 7/23 骨子案 報告				第3回 9/15 計画素案 報告						第4回 11/13 ●					第5回 1/29 とりまとめ報告 (事前説明)					第6回(臨時) 承認 (諮問)				
市民意向把握等												パネル展 市民ワークショップ ●																					パブリックコメント			

4. 参考資料：市街地特性に応じた地域ごとの視点

4-1. 都心の方向性 ～都心まちづくり計画策定協議会会議資料より～

【近年の動向】

- ・都心回帰の傾向を受け、マンション立地などによる居住人口の増加、特に創成川以東の人口増が著しい
- ・建物の更新が進んでいる一方で、老朽建物が更新されずに残されている場合も多い
- ・中央部は商業・業務、南部は商業・住居、東部は住居・業務・工業、西部は業務・住居が中心
- ・交通・歩行者空間・オープンスペースの変化
(地下歩行空間、創成川アンダーパス・緑地、北3条広場)
- ・都心エネルギーネットワーク推進事業(エネルギービジョン)

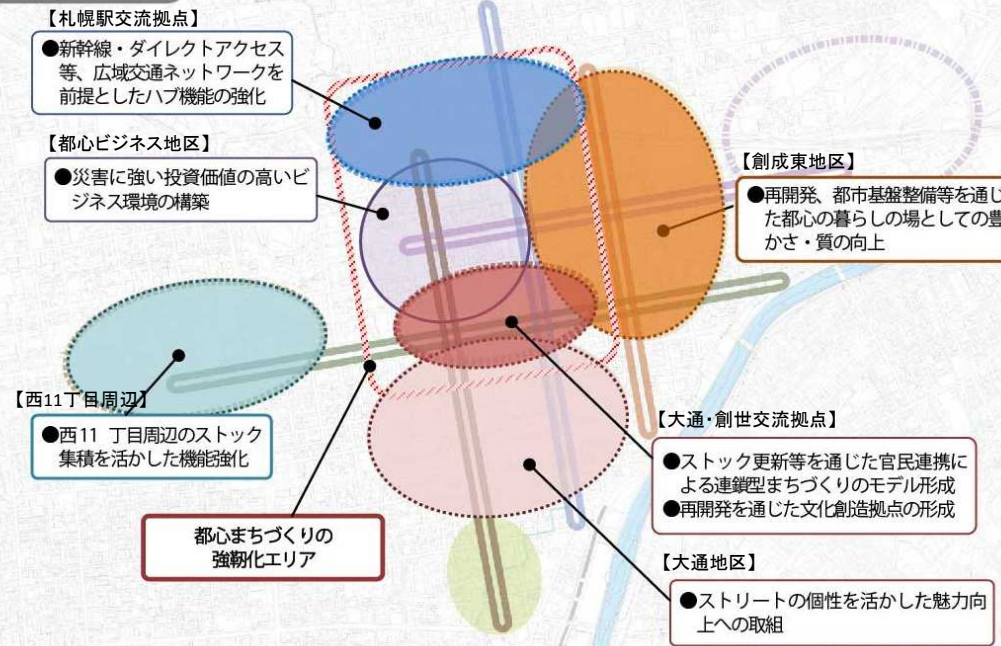
◆立地適正化計画との連携

- ・都市機能誘導区域の位置づけ(都心エリア全体)

◆都心まちづくり計画との連携

- ・国際競争力、投資価値を高める都心機能の強化(低炭素化、エネルギー転換、防災機能等)
[都心ビジネス地区]
- ・既存ストックの更新、リノベーション等による新たな機能の導入(低炭素化、エネルギー転換、防災機能等)、都心の魅力・ホスピタリティ向上 [大通地区]
- ・創造的な活動・交流等を促進する場の創出、パブリックスペース・回遊環境の創出
[大通・創世交流拠点、西11丁目周辺]
- ・都心アクセス強化など、交通ネットワークの充実・強化 [札幌駅交流拠点など]
- ・多様な機能を活かした都心居住 [創成東地区]

初手となる取組



視点①

札幌を国内外に発信

国内外から活力・投資を呼び込む
札幌都心ブランドの確立

①強靱な都心のビジネス環境の創造

札幌の立地特性・既存インフラを活用した強靱なビジネス環境の創造

②ホスピタリティ豊かな来街環境の形成

来街の魅力を高めるホスピタリティの向上に資する都心の機能、空間等の環境形成

③民間投資を誘発するプラットフォーム形成

民間投資の誘発・波及を促進する官民連携型市街地再編モデルの展開

視点②

市民に都心をアピール

Livable かつ Smart
で多様なパブリック
ライフを実現する
都心の再構築

④集約型連携都市のモデルづくり

多世代が安全・安心に暮らせるコンパクトな暮らしの場のモデル形成

⑤都心アクセスの利便性

都心各機能へのアクセス性、利便性の高い都心ならではのワークスタイルを創造

⑥都心のパブリックライフの実現

人を中心とした、歩いて都心の魅力を楽しむパブリックスペース・回遊環境の強化

目標像と成長戦略

投資・人材を誘引する魅力のある
都市空間形成

人を中心とした
都心の再構築

【都心ビジネス地区】
強靱な都心の
ビジネスエリア

- 札幌の災害に強い地理特性と既存インフラの活用により、エネルギーセキュリティの高い都市基盤を形成するとともに、建築物の防災性能強化の促進による企業のBCPを実現し、安全なビジネス地区としての付加価値を向上し、国内外からの投資を誘引

【札幌駅交流拠点】
ゲートウェイ

- 国際的なビジネス・観光ハブとして、受入環境、交流促進環境を形成
- 北海道・札幌の魅力、情報を発信するアンテナ機能、にぎわい交流機能を誘導

【西11丁目周辺】
MICE・コンベンション
コアの形成

- MICE・コンベンション施設や文化施設、情報発信施設(放送局)等の集積を活かし、都心各エリアとの連携から新たな札幌ブランドを創造・展開

【大通・創世交流拠点】
機能集積を活かした
受入環境の強化

- 二つの交流拠点の複合化による都心における市民の豊かなパブリックライフを支える文化創造拠点への再構築
- 既存ストックの更新の連鎖・連携による新たな街並み形成、大通公園を軸としたパブリックスペースの連鎖等のモデル的展開

【大通地区】
商業個性化の推進

- 札幌を代表する商業ゾーンとして、ストリートの個性が輝き、多くの市民や観光客を惹きつける豊かで快適な地区形成に向けた取組の展開

【創成東地区】
都心居住エリアの質
の向上

- 創成東地区の暮らしの場としてのコンパクトな環境を支える歩行空間、パブリックスペースを介した生活支援機能等のネットワークの強化
- 地区で新たなワークスタイルを実現出来るストックの活用

4. 参考資料：市街地特性に応じた地域ごとの視点

4-2. 地域交流拠点の方向性 ～優先付けの考え方～

- ・優先付けを戦略的に行うことにより、計画的な都市づくりを進める。
- ・まちづくり戦略ビジョンにて掲げられている今後10年の取組から実施する。
- ・他の地域交流拠点においても、適切な優先付けにより順次機能集積などの検討をする。

【地域交流拠点の機能集積等の考え方】

- 1) 拠点の核となる公共施設・公共空間や大規模民間施設が建て替え・更新される時期にあわせて機能を導入
- 2) 既存のストックを活用（コンバージョン等）し、新たな機能を導入

各拠点での展開(イメージ)

・まちづくりの機運や熟度、公的不動産の建て替え・更新の動向や民間施設の更新需要、他拠点や地域資源との連携の可能性なども踏まえて、以下に示すようなことをきっかけとし、優先付けを行い、拠点の機能を向上するため、機能集積などの検討を進めていく。

公共施設や 民間施設の 建替更新型

- ・区役所等や民間大規模施設の建て替えの機を捉えて展開

まちづくりの 必要性重視型

- ・今後のまちづくりの熟度に応じて順次展開

ソフト施策型

- ・コミュニティや商店街等の活性化施策などを展開（既存の広場を活かした交流の創出など）

各カテゴリの中でも優先付けを行い、推進

・基本的には、まちづくり戦略ビジョンにて掲げられている今後10年の取組から実施する。

まちづくり戦略ビジョンにて掲げられている今後10年の取組例
(予定・進行中のまちづくり計画や公共事業にあわせ、取組を実施)

- 真駒内(小学校跡利用・真駒内駅前地区まちづくり指針)
- 新さっぽろ(まちづくり計画・市住余剰地活用)
- 篠路(鉄道高架事業・土地区画整理事業)
- 清田(バスの利便性向上に向けた取組の推進) など

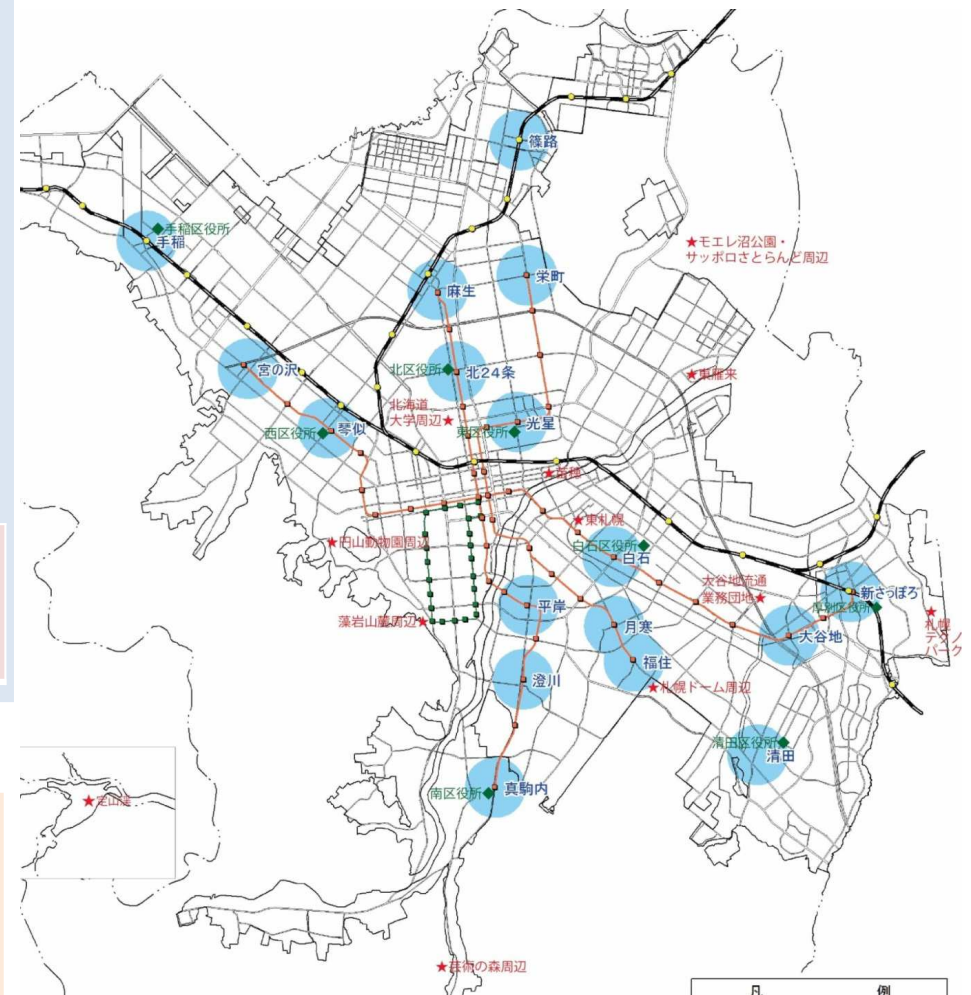


重視すべき視点

...地域の実情に応じ、推進可能な事業を展開

- 機能集積等のための民間に対する支援(新制度の導入による補助金制度等、緩和型地区計画等)
- 交流の場の創出(広場整備・既存広場活用など)
- 地域の特性に応じた交通の確保(路線バスルート見直しなど)、モビリティ・マネジメントの検討

【まちづくり戦略ビジョンにて位置づけられている地域交流拠点の位置】



4. 参考資料：市街地特性に応じた地域ごとの視点

4-3. 複合型高度利用市街地の方向性

◆共通事項（市街地全体）

- 集合型の居住機能の立地促進
- 既存ストックの活用、多様な機能（商業、医療・福祉、オープンスペース、緑地など）の立地促進
- 札幌らしい景観まちづくりの推進
- 地域が主体となった取組の推進

【期待される効果】

- 集住化、機能集約による「歩いて暮らせるまち」の実現（高齢化対応、スマートウェルネスシティの実現、コミュニティの維持、交流促進）
- 公共交通利用促進、車移動の減少等による低炭素化
- 災害時の安全性の確保（コージェネ導入等、自立分散型エネルギーネットワークへの寄与）

【実現に向けて】

市民・事業者・市の協働、PPPの考え方を前提に、各地域の課題や周辺との関わり、その他様々な要因を踏まえて優先順位を検討していくとともに、以下の点を考慮しながら進めていく。

- ①必要に応じてまちづくり計画などを策定して推進
- ②公営住宅など公共施設の建替・更新に合わせて推進
- ③居住や生活利便機能の更新に合わせて民間を誘導（緩和型地区計画等）
- ④都市再開発方針の位置づけに基づき推進
- ⑤地域が主体となった地区計画などの策定支援

【優先付けについて】

- ・地域交流拠点と重なるエリア：地域交流拠点の方向性に準拠。
- ・それ以外のエリア：路面電車沿線の景観づくり・魅力ある地域づくりを足掛かりに、各地で魅力を向上するためのまちづくりを推進。

都心周辺の集住化が進む高密度地域

- ・近年、人口が特に増加傾向
- ・高齢化率は減少傾向
- ・マンション等が立地し、高密度な地域
- ・建物の更新が進み、老朽率が低い
- ・商業、業務系の建物が多く分布

商業・業務系の機能、都市居住の環境を活かし、長く暮らし続けられる地域づくり

- ・都市居住の受け皿となる生活環境の維持（生活利便性向上、共同住宅と店舗等建物の複合化、低炭素化など）
- ・地区の価値向上による民間投資の促進 など

産業拠点を有する地域

- ・人口が減少傾向
- ・低密度な地域
- ・工業、物流系の建物が多
- ・高齢化率が増加傾向
- ・建物の老朽率が高い傾向にある

産業機能との適切な調和を目指した居住環境づくり

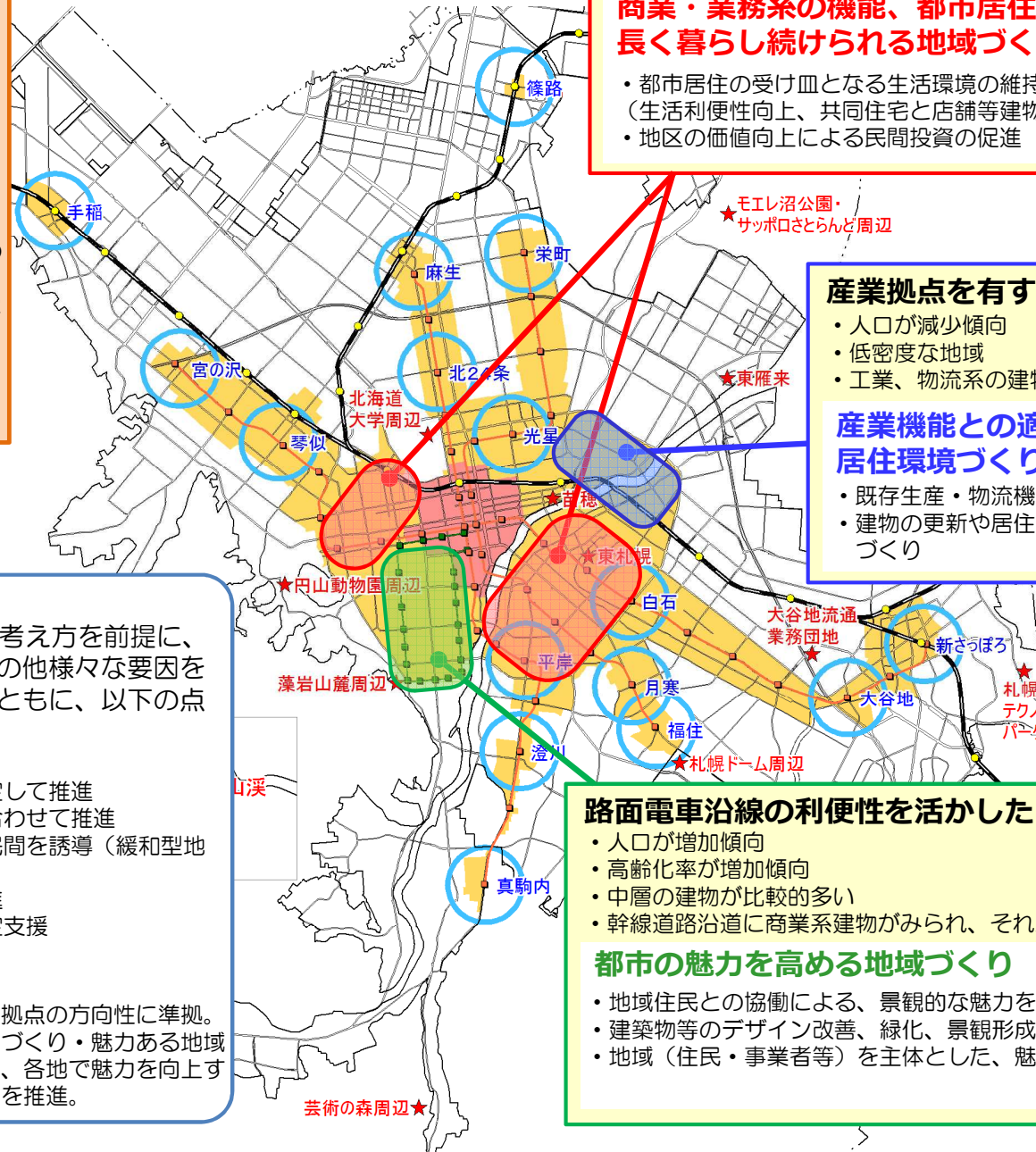
- ・既存生産・物流機能の維持・活用、新たな産業立地
- ・建物の更新や居住環境の改善など、職住近接の環境づくり など

路面電車沿線の利便性を活かしたまちづくりを推進する地域

- ・人口が増加傾向
- ・高齢化率が増加傾向
- ・中層の建物が比較的多い
- ・幹線道路沿道に商業系建物がみられ、それ以外は住宅系の建物が多い

都市の魅力を高める地域づくり

- ・地域住民との協働による、景観的な魅力を高めるガイドラインの策定
- ・建築物等のデザイン改善、緑化、景観形成に向けた地域活動
- ・地域（住民・事業者等）を主体とした、魅力向上のためのまちづくりの推進 など



4-4. 住宅市街地（一般・郊外）、市街化調整区域の施策の方向性（共通）

14

