

札幌市都市再開発方針 (案)

2016 (H28. 2. 17時点)

札幌市都市局市街地整備部

目次

第1章 都市再開発方針とは	1
1. 都市再開発方針の主旨	1
2. 都市再開発方針の役割	1
3. 対象期間	1
4. 都市再開発方針の位置付け	1
5. 再開発の定義と誘導する手法	3
6. 都市再開発方針に定めるもの	3
第2章 都市再開発方針の経緯	5
1. 都市再開発方針の見直し	5
2. 再開発事業等の実績	7
第3章 都市再開発方針の考え方	8
再開発の基本目標	8
第4章 都市再開発方針の地区指定	11
1. 1号市街地・整備促進地区・2号地区の指定の考え方	11
2. 都市戦略型の地区指定	12
3. 都市改善型の地区指定	16
第5章 都市再開発方針に定める地区の概要	22
1. 地区一覧	22
2. 1号市街地・整備促進地区・2号地区の位置付けと支援の考え方	24
3. 1号市街地・整備促進地区・2号地区の整備方針	25

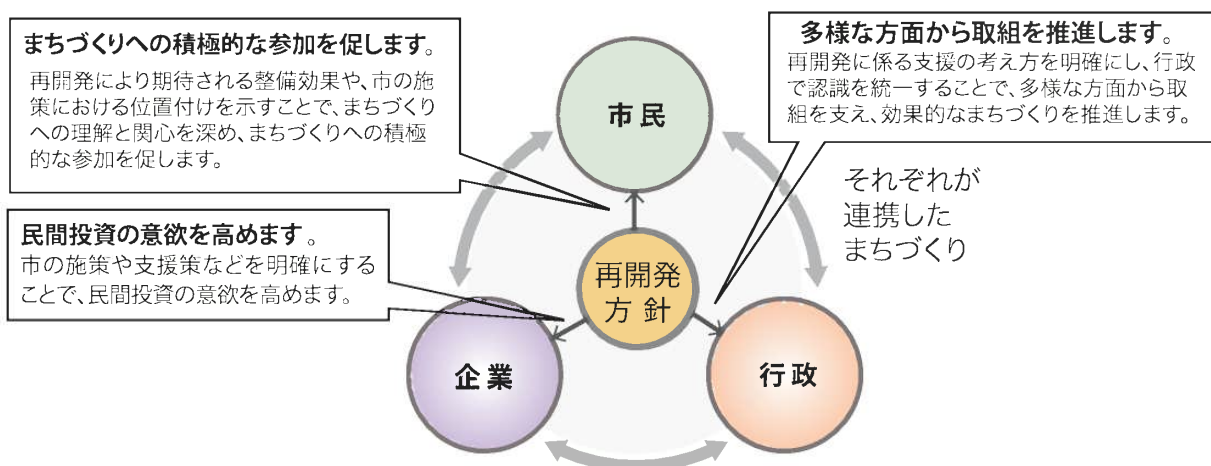
1. 都市再開発方針の主旨

都市再開発方針とは、市街地における再開発の目標や各種施策を示す、再開発の長期的かつ総合的なマスタープランです。

この方針は、まちづくりにおける都市戦略を実現するとともに、都市が抱える様々な課題に対応し、都市の健全な機能更新と価値の向上を目的とし、計画的な再開発を促進することをねらいとして策定するものです。

2. 都市再開発方針の役割

都市再開発方針は、計画的な再開発が必要な市街地において、整備目標や支援の考え方などを示すことで、市民・企業・行政のまちづくりに対する認識の共有を図り、それぞれが連携したまちづくりを推進する役割を持ちます。



3. 対象期間

都市再開発方針は、概ね10年後の平成37年（2025年）を見据えて策定します。

なお、今後の社会経済情勢の変化などに対応するため、上位計画の見直しや再開発の動向などを踏まえ、必要に応じて見直しを行います。

4. 都市再開発方針の位置付け

(1) 根拠法令

都市再開発方針は、「都市計画法第7条の2」及び「都市再開発法第2条の3」の規定により、定めるものです。

(2) 対象区域

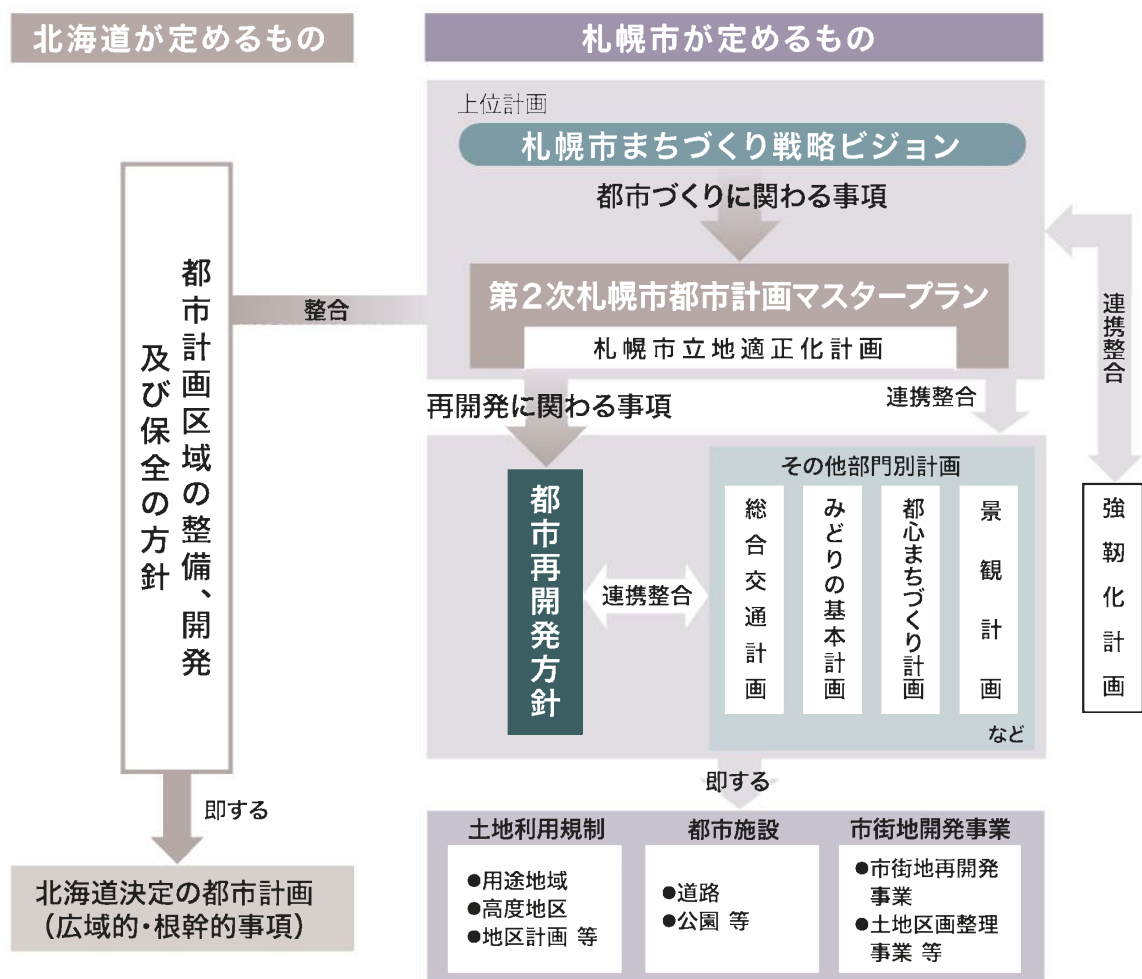
対象区域は、「都市再開発法第2条の3」の規定により、都市計画区域内の市街化区域とします。

(3) 上位計画などとの関係

都市再開発方針は、都市空間¹を創造するための基本目標を掲げる「札幌市まちづくり戦略ビジョン（以下、戦略ビジョンという。）」と、都市づくりの全市的指針である「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いう。）」、第2次マスタープランの一部として策定する「札幌市立地適正化計画²（以下、立地適正化計画という。）」を上位計画とします。

また、市街地再開発事業をはじめ地区計画、道路、公園などを位置付ける札幌市の都市計画も、第2次マスタープランや都市再開発方針、その他部門別計画に沿った内容で進めていきます。

図1.1 都市再開発方針の位置付け



¹ 都市空間：ここでは都市構造に基づき形成された都市の空間で、市民や企業の様々な活動が展開される場となる空間（人の活動も考慮した都市の姿）をいう。

² 札幌市立地適正化計画：平成26年の都市再生特別措置法の改正により、新たに策定が可能となった計画。都市機能を誘導するための施策、公共交通の充実に関する施策等について記載する計画であり、「コンパクトなまちづくり」と「地域交通の再編」との連携により「コンパクトプラスネットワーク」のまちづくりを進めるもの。

5. 再開発の定義と誘導する手法

都市再開発方針における「再開発」とは、上位計画が示す都市空間創造の基本目標を実現するために都市を計画的な意図のもとにつくり変える行為であり、市街地再開発事業をはじめとする多種多様な手法³が含まれます。

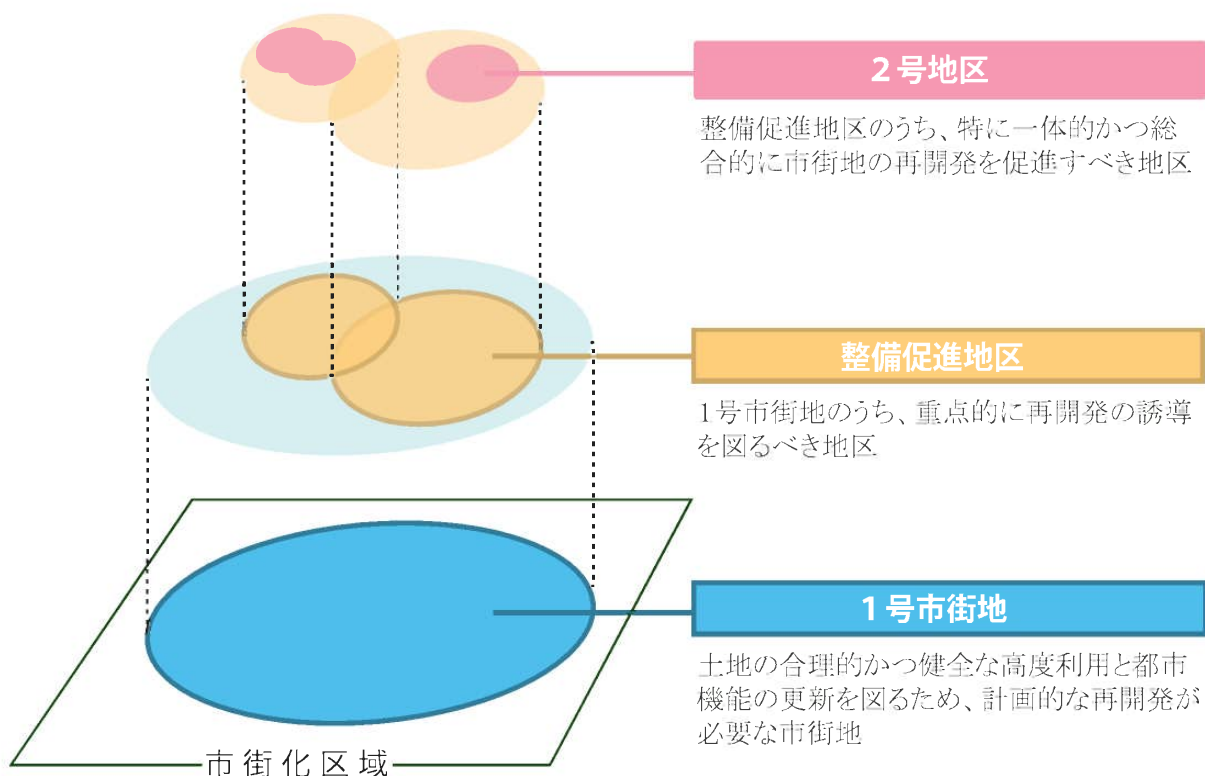
この方針では、都市機能の向上や市街地の様々な課題を解決するために市民・企業・行政が連携して行う、市街地再開発事業や優良建築物等整備事業、土地区画整理事業などの手法による都市空間整備を誘導します。

6. 都市再開発方針に定めるもの

都市再開発方針は、都市計画区域内の市街化区域において以下のとおり、「1号市街地」、「整備促進地区」及び「2号地区」の範囲を定めます。

また、1号市街地、2号地区では、都市再開発法及び建設省通達⁴により、表1.1の内容を定めることとされています。

図1.2 都市再開発方針の地区の関係



³ 多種多様な手法：ここでは、地区計画や総合設計制度などの規制・誘導策や、地域主体のまちづくり活動、建築物のリノベーション（既存の建物に改修工事を行い、用途や機能を変更して性能を向上させることで、付加価値を与え利用すること）などの手法をいう。

⁴ 建設省通達：都市再開発方針策定基準（案）昭和57年5月27日付建設省通達。

表1.1 1号市街地・2号地区に定めるもの

地区名	都市再開発法	建設省通達
1号市街地	当該都市計画区域内にある計画的な再開発が必要な市街地に係る再開発の目標並びに当該市街地の土地の合理的かつ健全な高度利用及び都市機能の更新に関する方針 (法第2条の3第1号)	イ) 再開発の目標 ロ) 土地の合理的かつ健全な高度利用及び都市機能の更新に関する方針
		ハ) 当該地区の再開発が前記の目標及び方針の実現を図る上で、効果が特に大きいと予想される地区(戦略的地区)、特に早急に再開発を行うことが望ましい地区(要整備地区)等があればその概ねの位置 【※札幌市では本項目を整備促進地区として定める。】
2号地区	1号市街地のうち特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき相当規模の地区及び当該地区の整備又は開発の計画の概要 (法第2条の3第2号)	イ) 地区の再開発、整備等の主たる目標 ロ) 川途、密度に関する基本方針、その他の土地利用計画の概要 ハ) 建築物の更新の方針 ニ) 都市施設及び地区施設の整備の方針
		必要に応じ定めるもの ホ) 再開発の推進のために必要な公共及び民間の役割、再開発の促進のための条件の整備等の措置 ヘ) 概ね5年以内に実施が予定されている市街地再開発事業、土地区画整理事業、住宅地区改良事業等、公共施設整備事業、大規模な建築物の更新、市街地住宅の供給に係る事業等のうち主要な事業の計画の概要 ト) 概ね5年以内に決定又は変更が予定されている用途地域、高度利用地区、特定街区、防火地域等の地域地区、市街地再開発促進区域等の促進区域、都市施設、地区計画等の都市計画に関する事項 チ) その他特記すべき事項

1. 都市再開発方針の見直し

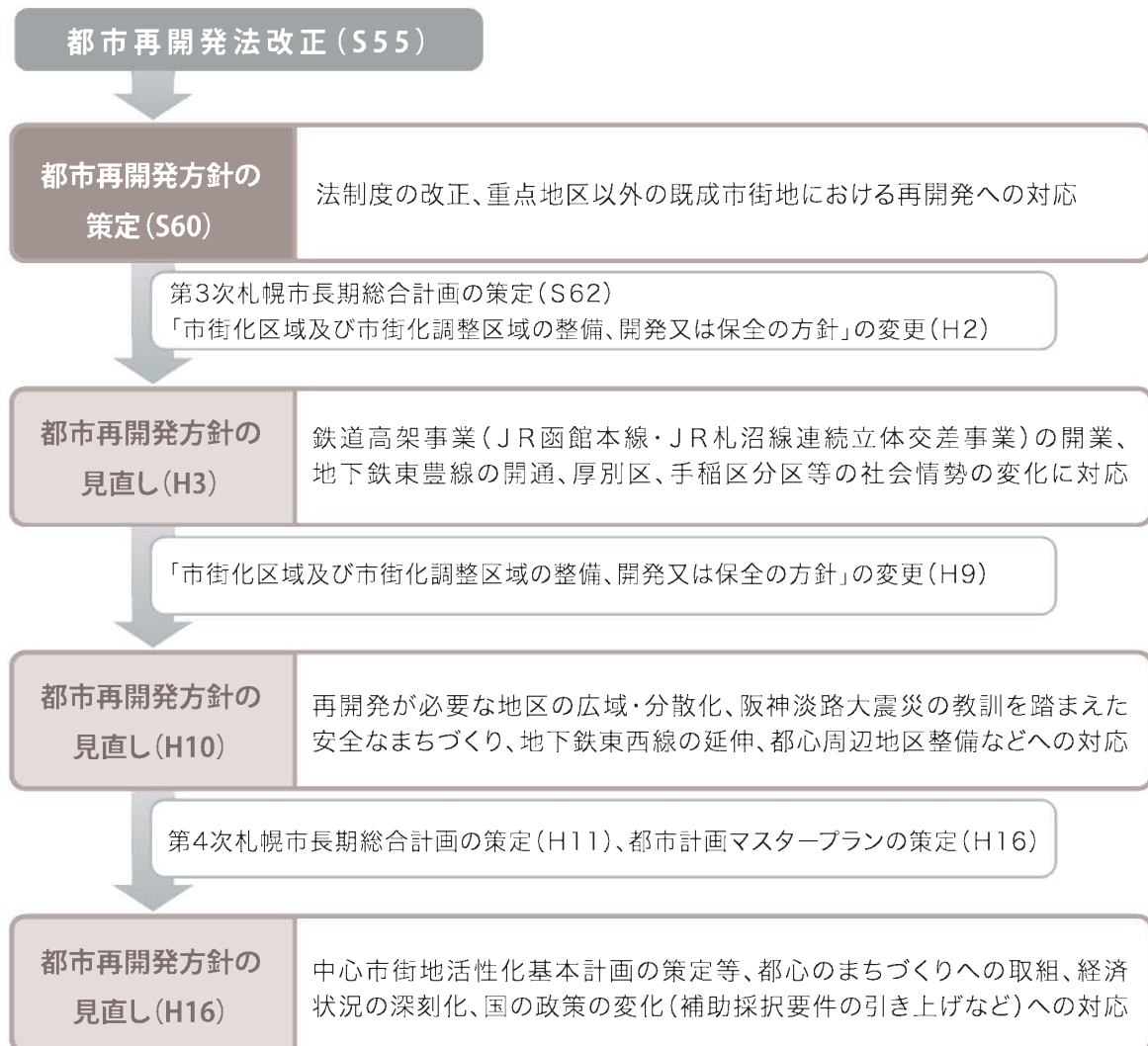
(1) これまでの策定及び見直しの経緯

札幌市では都市再開発方針を、昭和55年度の都市再開発法の改正で、人口集中の特に著しい大都市に策定が義務付けられたことを受け、昭和60年度に策定しました。

その後は、まちづくりの進展や社会情勢の変化などに合わせて、これまで平成3年度、平成10年度、平成16年度に見直しを行ってきました。

策定以降の主な見直しの経緯は図2.1のとおりです。

図2.1 主な見直しの経緯



(2) 見直しの背景

平成16年度に行った都市再開発方針の見直しから10年以上が経過し、この間には、再開発による様々なまちづくりが実施されてきました。しかしながら、近年は、景気の変動による市場の需要の落ち込みなどから、再開発事業が円滑に進まない状況も全国では多く見られます。そのため、今後の再開発は、地域の市場性を十分に見極め、適切な施設規模や用途を誘導することが求められています。

また、札幌市では超高齢社会の到来など大きな転換期を迎える中で、平成25年(2013年)に、まちづくりにおける最上位計画である戦略ビジョンを新たに策定しました。この中では、都市空間を創造する基本的な考え方と、具体的に取り組む都市づくりの方向性を示しています。

この戦略ビジョンの策定を受けて、都市づくりの全市的指針である札幌市都市計画マスタープランも、都市づくりの理念に「S・M・I・L・E s City Sapporo (スマイルズ・シティ・サッポロ) ~誰もが笑顔でいきいきと過ごせるまちへ~」⁵を掲げ、全面的な見直しを行い、第2次札幌市都市計画マスタープランを策定することとしました。

さらに、この第2次マスタープランの一部として“コンパクトシティ・プラス・ネットワーク”を目指し「札幌市立地適正化計画」を策定することとしたため、都市再開発方針も、これらの上位計画に合わせて見直す必要があります。

特に立地適正化計画は、都市機能を誘導するための施策、公共交通の充実に関する施策等について示す計画であることから、密接に連携する必要があります。

加えて、本市の財政は、生産年齢人口の減少による市税収入の落ち込みや、高齢化の進行による社会保障関係費の増大などが見込まれており、総じて厳しい状況にあります。

このような中で、国内外から人、モノ、情報などを引き付け、世界都市として都市の魅力を高めるためには、限りある経営資源で効果的に都市空間整備を進め、民間の活力を最大限に活用しながら、市民・企業・行政が連携してまちづくりに取り組むことが一層重要になってきます。

そのため、市民・企業・行政が連携して取り組む再開発の役割も、これまでの都市構造の再編、良好な住環境の形成、都市の防災化などに主眼を置いたものにとどまらず、新たな時代にふさわしいまちづくりを戦略的に進めていく視点を加えたものへと転換していくことが必要となっています。

以上の考えのもと、都市再開発方針では、以下に示す重点テーマを掲げ、見直しを行いました。

～重点テーマ～

『民間投資を呼び込みまちづくりを推進する再開発の展開』

⁵ S・M・I・L・Es City Sapporo (スマイルズ・シティ・サッポロ) とは：戦略ビジョンで掲げた「S・L・I・M City Sapporo」に「Economy経済」「Energy活用」「Environment環境」といった視点を加えたこれからの都市づくりの新たな理念をいう。

- “S” Sustainability 持続可能性(持続可能な市街地、環境、経済政策、災害に強い市街地)
- “M” Managing マネジメント(市街地、都市基盤、交通、エネルギー)
- “I” Innovation 創造性の発揮(自然環境や地域資源などを活用した新たな価値)
- “L” Livable 住み良いまち(多様なライフスタイルへの対応、交流)
- “Es” Everyoneなど すべての人(Everyone)、経済(Economy)、活力(Energy)、雇用(Employment)、自然環境(Ecology)、環境(Environment)、など

2. 再開発事業等の実績

市街地再開発事業及び優良建築物等整備事業については、これまで計46地区で実施（平成27年4月1日現在）しており、市街地の整備改善に大きく寄与してきました。

以下に、本市における近年の事例を紹介します。

札幌創世1.1.1区(さんく)北1西1地区 第一種市街地再開発事業

平成26年度(2014年度)～29年度(2017年度) 予定



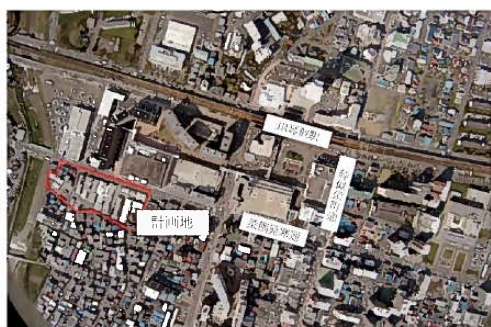
多様な都市空間の創出や文化芸術活動、集客交流などの中心となる交流拠点の形成を図るため、多様な機能の複合化や地下歩道と一体となった整備を行う。

- 主な用途** 事務所、放送局、札幌市民交流プラザ（札幌文化芸術劇場、札幌文化芸術交流センター、札幌市図書・情報館）など
- 特徴** 多様な機能集積、地下歩道との接続、地域冷暖房施設の整備など



琴似4・2地区 第一種市街地再開発事業

平成22年度(2010年度)～25年度(2013年度)



大規模な工場跡地と低層木造建築物が点在する地区について、土地の高度利用と都市機能の更新を図るとともに、歩行者ネットワークの整備を行う。

- 主な用途** 共同住宅、事務所、集会所など
- 特徴** 空中歩廊の整備など



1. 再開発の基本目標

ここでは、第2章に掲げた重点テーマ『民間投資を呼び込みまちづくりを推進する再開発の展開』を踏まえ、市民や企業を誘導していくための再開発の基本目標を定めます。

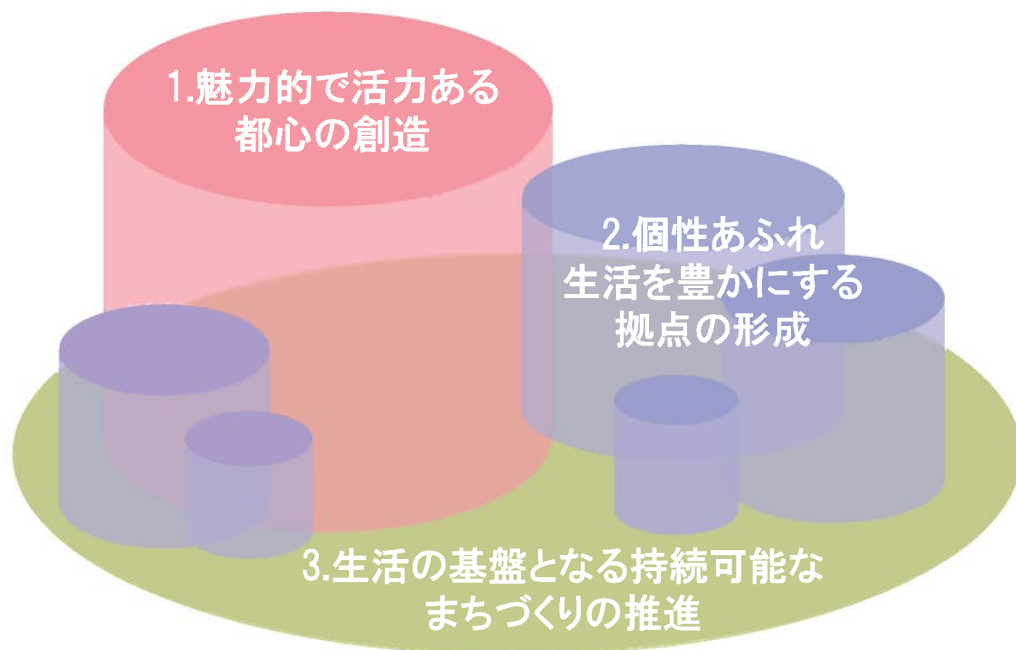
再開発の実施に当たっては、「選択と集中」の考えのもと、経営資源を集中的に投入するなどの戦略的な展開により、事業による整備効果や波及効果を高めていく必要があります。

また、上位計画である第2次マスタープラン（図3.1）で位置付ける複合型高度利用市街地の区域について、立地適正化計画（図3.2）では「集合型居住誘導区域」に設定し、人口密度の維持・増加を目指しています。さらに都心と地域交流拠点を「都市機能誘導区域」とし、利便性と魅力を重点的に向上することとしています。

以上から、都市再開発方針では、都市サービス機能が充実している地下鉄沿線などの整備効果が期待される地区を中心に、再開発を活用した持続可能なまちづくりを展開します。

その中でも、事業による整備効果や波及効果が高いと予想される、都心や拠点などで重点的に取組を進めていくこととし、にぎわいや産業の活性化、環境負荷の低減や都市機能の集積など、それぞれの地域特性に応じたまちづくりを推進することで、市民生活を豊かにすることを目指し、再開発の基本目標を設定します。

ー再開発の基本目標の構成イメージー



基本目標1 魅力的で活力ある都心の創造

札幌の顔に相応しい魅力的で活力ある都市空間を創造するため、本社機能をはじめとした多様な企業の立地にも対応する都市機能の集積や、にぎわいの創出を図るとともに、世界に誇れる環境性を備えた観光・ビジネス環境の形成を目指します。

- 高次な都市機能の集積や魅力ある都市空間の創出を図る
- 世界に誇る都市観光・ビジネス環境を形成する
- 世界をリードする環境配慮型都市のモデル地区を形成する
- 安心・快適な歩行者ネットワークの拡充により回遊性を向上させ、にぎわいあるまちづくりを推進する

基本目標2 個性あふれ生活を豊かにする拠点の形成

市民の生活を豊かにする拠点を形成するため、地域特性に応じた都市機能の集積や、魅力ある街並みを創出するための取組を推進するとともに、地域資源を活かした、産業、観光の活性化を目指します。

- 生活利便施設の集積や交流機能の創出を図るとともに、居住機能との複合化を促進する
- 産業、観光の活性化を図るため、拠点機能の更新と強化を促進する
- 冬でも安心して歩ける歩行者ネットワークの構築と魅力あふれる街並みの創出による歩きたくなるまちづくりを推進する

基本目標3 生活の基盤となる持続可能なまちづくりの推進

生活の基盤となる市街地を形成するため、都心や拠点、地下鉄沿線の整備を重点的に進めることで、既存の都市機能を活用しながらコンパクトな都市を目指し、環境に配慮した安全・安心で、持続可能なまちづくりを推進します。また、再開発を起点としたコミュニティの形成を図るなど、地域主体のエリアマネジメント⁶を促進し、まちづくりの発展を目指します。

- 地下鉄駅周辺や路面電車沿線などの利便性向上を目指し、軌道系交通を基軸としたまちづくりを推進する
- 効率的で安定的なエネルギー利用と、緑豊かなオープンスペースを創出し、環境や景観に配慮したまちづくりを推進する
- 防災機能の強化などにより、都市の防災性向上を図る
- 再開発などを起点としたエリアマネジメントや連鎖型のまちづくりを誘導する

⁶ エリアマネジメント：ここでは主に再開発などを起点とした以下に示す取組のことをいう。

- ・再開発によって収益を生み出し、その収益を地域に還元するなどの仕組みづくりや、その運用。
- ・再開発によって生み出される公共・公益空間を活用した、地域のイベント開催や、取組を通じた地域住民の意識の醸成を図ること。
- ・再開発の波及効果などにより、再開発に限らず、既存ストックを活用したリノベーションなど、地域が主体となったまちづくりを誘発する仕掛けづくり。

図3.1 第2次マスタープランにおける市街地区区分と主要な拠点の位置図

都心
JR札幌駅北口の一帯、大通東と豊平川が接する付近、中島公園、大通公園の西端付近を頂点として結ぶ区域
地域交流拠点
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
複合型高度利用市街地
おおむね環状通の内側と地下鉄の沿線、地域交流拠点に位置付けられているJR駅などの周辺
一般住宅地
複合型高度利用市街地、郊外住宅地、工業地・流通業務地以外の地域
郊外住宅地
札幌市住区整備基本計画などに基づき、低層住宅地を主として計画的に整備してきた地域

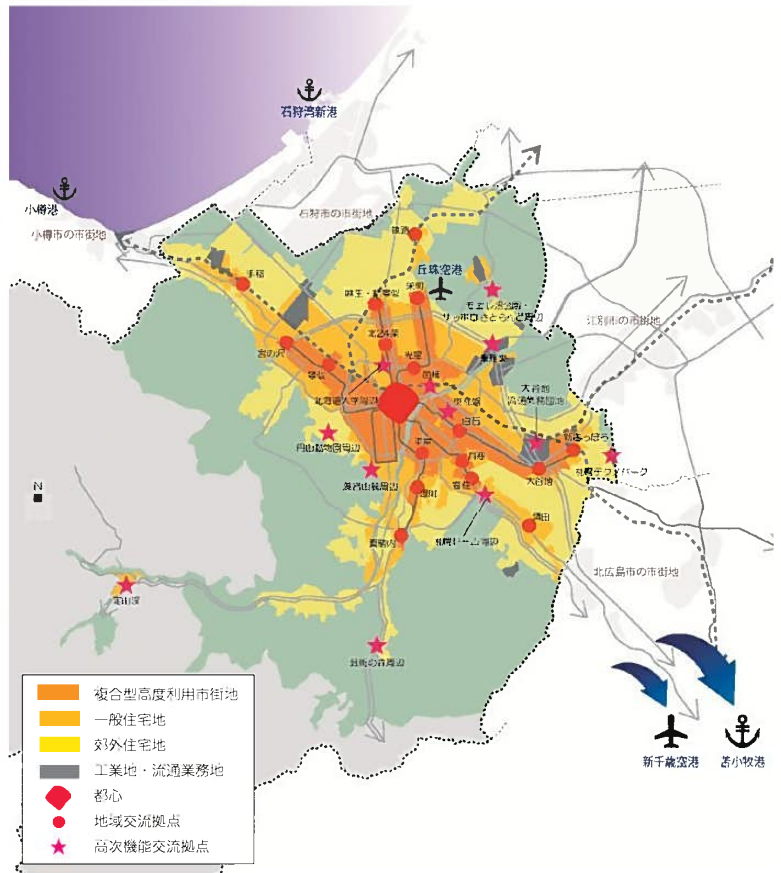
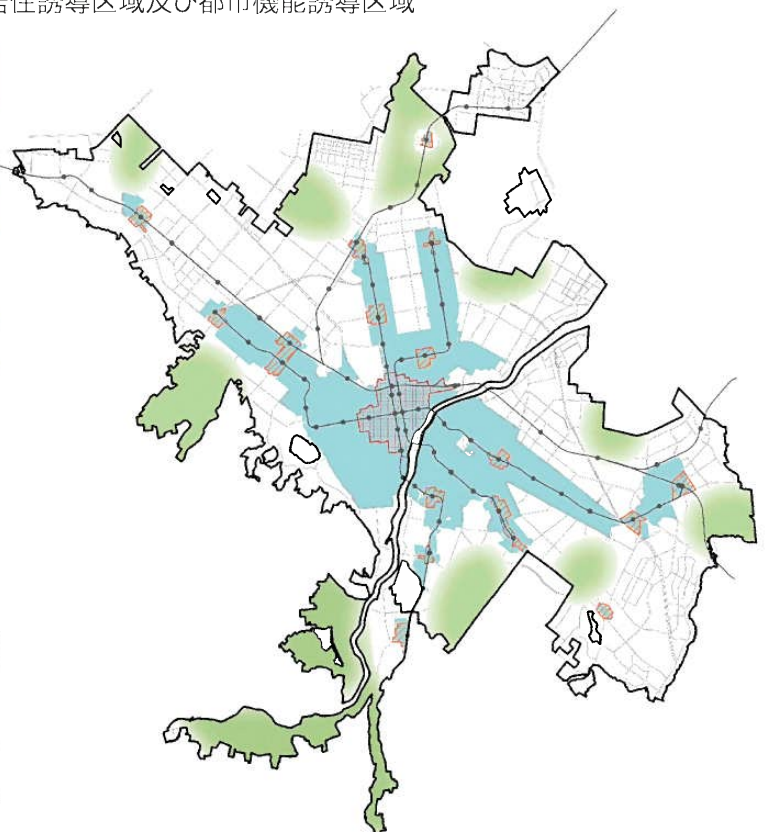


図3.2 立地適正化計画における集合型居住誘導区域及び都市機能誘導区域

集合型居住誘導区域
集合型の居住機能の集積による人口密度の維持・増加を目指す区域
都市機能誘導区域(都心・地域交流拠点)
利便性と魅力を重点的に向上させることを目指す区域
持続可能な居住環境形成エリア
生活利便性・交通利便性を確保しつつ持続的なコミュニティの形成を目指す区域



1. 1号市街地・整備促進地区・2号地区の指定の考え方

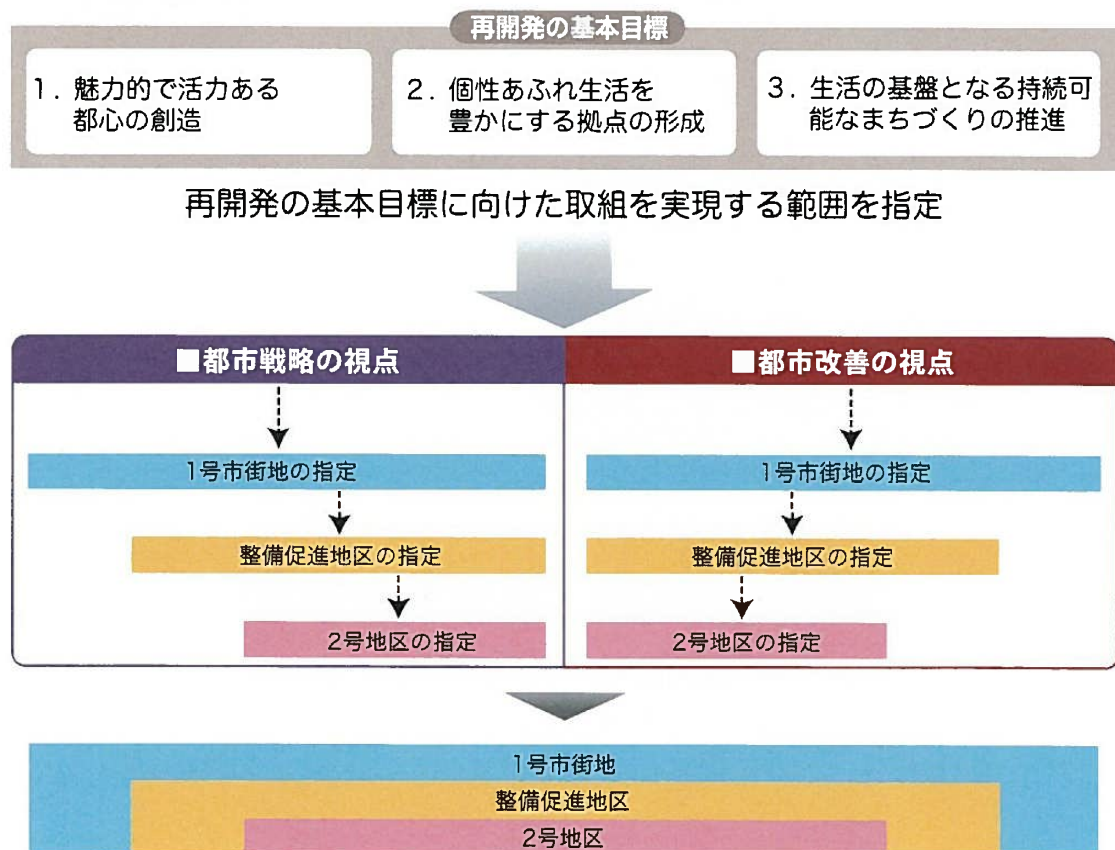
ここでは、第3章で示した再開発の基本目標を実現すべき範囲を指定するため、1号市街地・整備促進地区・2号地区の指定の考え方を示します。

再開発の実施に当たっては、全市的な都市構造を戦略的な視点で見るとともに、地域が抱える課題や特性を十分に踏まえることが重要です。

そこで、1号市街地・整備促進地区・2号地区の指定は、以下の2つの視点から行います。

都市戦略の視点	公共貢献の誘導により都市の魅力向上と、都市構造の強化を図ります。
都市改善の視点	地域特性に応じた課題や防災課題の解決により、都市機能の更新を図ります。

図4.1 地区指定のフロー



2. 都市戦略型の地区指定

ここでは、全市的な都市構造の強化を図るため、民間の活力を活用してまちづくりに貢献する取組を戦略的に誘導する必要がある地区として、都市戦略型1号市街地、都市戦略型整備促進地区、都市戦略型2号地区を指定します。

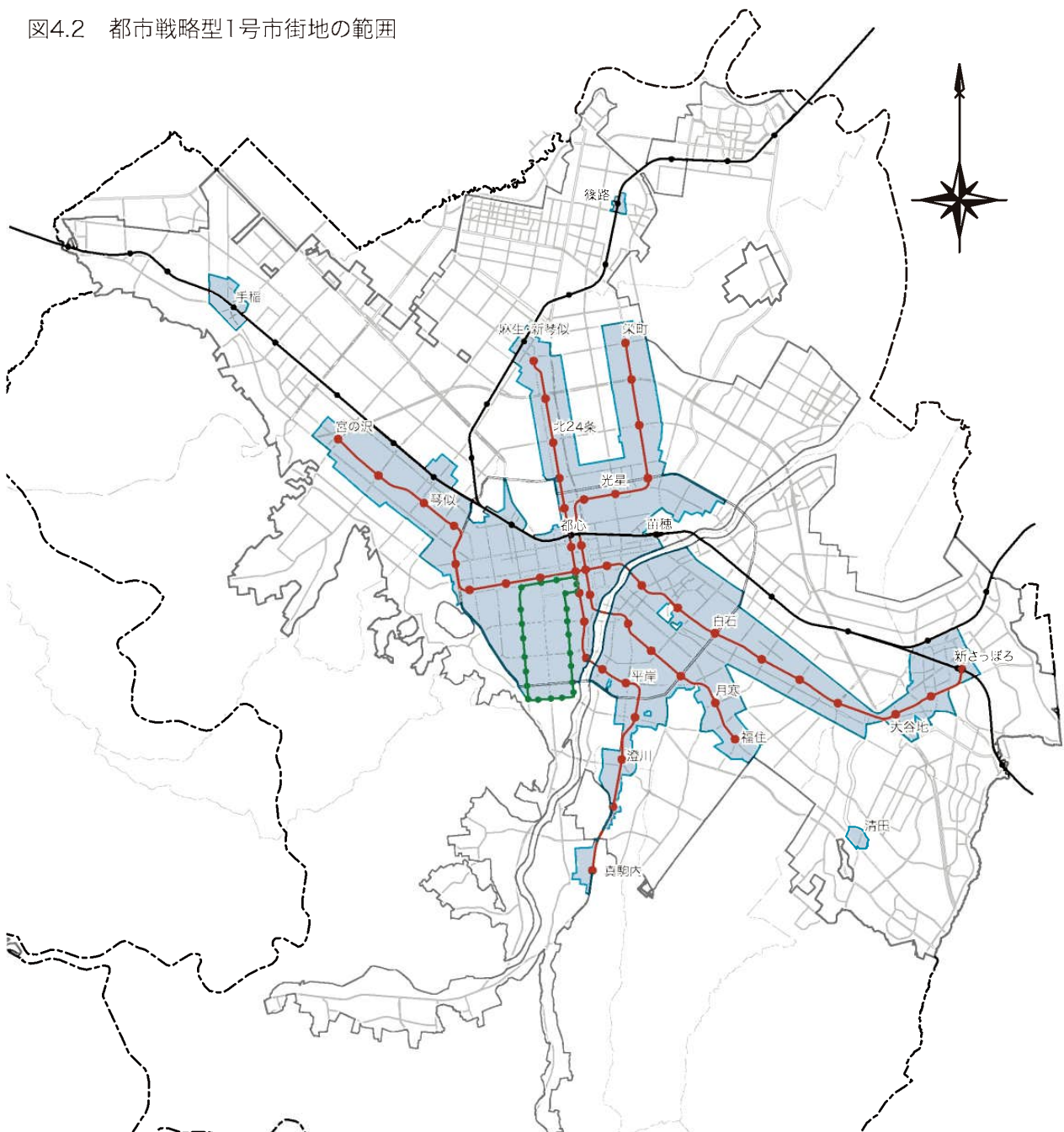
(1) 都市戦略型1号市街地指定

都市戦略型1号市街地は、都心やその周辺及び地下鉄沿線など、土地の高度利用が望まれ、再開発による整備効果が期待される地区とします。

■ 都市戦略型1号市街地

- 複合型高度利用市街地（立地適正化計画に位置付ける集合型居住誘導区域）

図4.2 都市戦略型1号市街地の範囲



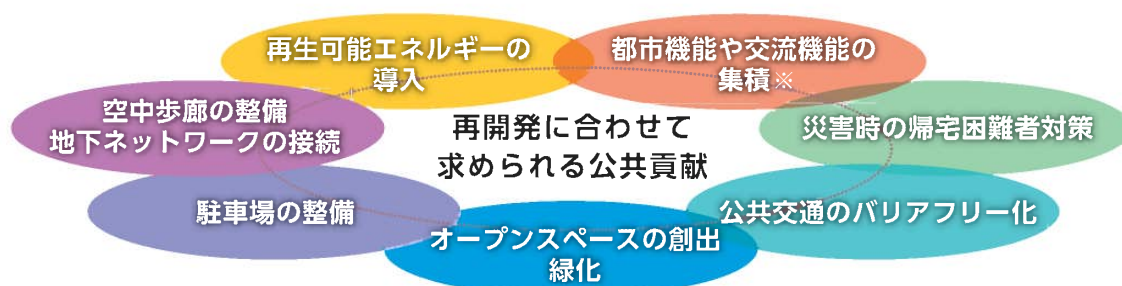
(2) 都市戦略型の整備促進地区・2号地区指定

都市戦略型の整備促進地区・2号地区は、1号市街地の中でも、特に再開発に求められる公共貢献を戦略的に誘導する地区とします。

ここでいう再開発に求められる公共貢献とは、戦略ビジョンが示す、空中歩廊や地下ネットワークへの接続といった歩行者ネットワークの整備や、低炭素社会の構築に寄与する再生可能エネルギーの導入など、再開発に合わせて整備を促進することで、本市が目指すまちづくりに貢献する取組のことを指します。

再開発に合わせて整備が求められる公共貢献は以下に示すとおり様々です。

図4.3 再開発に合わせて求められる主な公共貢献



※「都市機能や交流機能の集積」:

生活利便機能や医療・福祉機能、子育て支援機能などの様々な機能集積を指します。

このうち、市が推進している取組を実施すべき地区は2号地区に指定し、民間の建替え更新に合わせて積極的に公共貢献を求めていきます。

具体的な取組の一例として、地下鉄駅周辺の民間ビルが建て替える際に、駅施設と直結したエレベーターを整備することで、新たなバリアフリー動線を確保することがあります。

このように市が推進する取組は、市街地再開発事業等により支援を行い、今後も支援対象とする取組を拡充していくことで、より魅力的で個性あふれるまちづくりを推進します。

戦略ビジョンにおいては、都心と地域交流拠点、地下鉄駅周辺で、特に多くの公共貢献が期待されていることから、再開発による整備効果や波及効果が高いと予想される以下の地区を整備促進地区、2号地区に指定します。

■ 都市戦略型整備促進地区

- 都心、地域交流拠点（立地適正化計画に位置付ける都市機能誘導区域）
- 地下鉄駅周辺

■ 都市戦略型2号地区

- 整備促進地区のうち、市が指定する公共貢献※を、再開発を活用して促進する地区

※P15都市戦略型2号地区一覧の「市が指定する主な公共貢献」に記載

図4.4 都市戦略型の整備促進地区・2号地区



都市戦略型	
〈整備促進地区〉	〈2号地区〉
都心地区	都心地区
地下鉄駅周辺地区	地下鉄駅周辺地区
地域交流拠点地区	

凡例	
	1号市街地
	整備促進地区
	2号地区
	都市計画区域
	市街化区域
	区界
	地下鉄
	JR
	路面電車

表4.1 都市戦略型の整備促進地区・2号地区の区域

整備促進地区		2号地区	
区域	区域	区域	市が指定する 主な公共貢献*
都心地区		都心地区	
立地適正化計画の都市機能誘導区域に位置付ける都心の範囲	都市再生緊急整備地域 ⁷ における東8丁目線以西のエリア、熱供給ネットワークエリア(北9条小学校街区を除く)、中央体育館跡地周辺		<ul style="list-style-type: none"> 地下歩行空間への広幅員接続 エネルギーネットワークの接続 など
地下鉄駅周辺地区		地下鉄駅周辺地区	
地下鉄駅を中心とした概ねの範囲	地下鉄駅コンコースに接する以下の地下鉄駅(地上駅を除く)周辺街区		<ul style="list-style-type: none"> 地下鉄接続におけるエレベーター・エスカレーター設置 など
さっぽろ、大通 (南北線) 麻生、北34条、北24条、北18条、北12条、すすきの、中島公園、幌平橋、中の島、平岸、南平岸、澄川、自衛隊前、真駒内 (東西線) 宮の沢、発寒南、琴似、二十四軒、西28丁目、円山公園、西18丁目、西11丁目、バスセンター前、菊水、東札幌、白石、南郷7丁目、南郷13丁目、南郷18丁目、大谷地、ひばりが丘、新さっぽろ (東豊線) 栄町、新道東、元町、環状通東、東区役所前、北13条東、豊水すすきの、学園前、豊平公園、美園、月寒中央、福住	さっぽろ、大通 (南北線) 麻生、北34条、北24条、北18条、北12条、すすきの、中島公園、幌平橋、中の島、平岸 (東西線) 宮の沢、発寒南、琴似、二十四軒、西28丁目、円山公園、西18丁目、西11丁目、バスセンター前、菊水、東札幌、白石、南郷7丁目、南郷13丁目、南郷18丁目、大谷地、ひばりが丘、新さっぽろ (東豊線) 栄町、新道東、元町、環状通東、東区役所前、北13条東、豊水すすきの、学園前、豊平公園、美園、月寒中央、福住		
地域交流拠点地区			
立地適正化計画の都市機能誘導区域に位置付ける以下の範囲			
新さっぽろ、宮の沢、麻生・新琴似、真駒内、栄町、福住、大谷地、白石、琴似、北24条、平岸、澄川、光星、月寒、手稲、篠路、清田			

※ここでいう公共貢献とは、現在市が推進しているまちづくりに貢献する取組のことをいい、2号地区指定の根拠となっています。なお、その他公共貢献については地区の実状に応じて求めています。

⁷ 都市再生緊急整備地域：都市再生特別措置法により定められる「都市の再生の拠点として、都市開発事業等を通じて緊急かつ重点的に市街地の整備を推進すべき地域」をいう。

3. 都市改善型の地区指定

ここでは、地域の課題を解決することで再開発の基本目標を実現する地区について、まちづくりの熟度に応じて都市改善型1号市街地、都市改善型整備促進地区、都市改善型2号地区を指定します。

(1) 都市改善型1号市街地指定

大規模な土地利用更新の機会などを捉えて、既存の地域資源の機能更新を目指す地区（機能更新促進地区）や、防災上の課題を抱える地区（防災課題地区）などにおいては、市民・企業・行政が連携して取り組むことで、健全な都市機能の更新を図る必要があります。

そのため、都市改善型1号市街地は、過去にこうした課題を市民・企業・行政が共有しながらまちづくり計画などを策定した地区及び今後課題解決に向けたまちづくり計画を策定する予定がある地区など、地域が主体となって魅力向上を目指す地区とします。

なお、過去のまちづくりの経緯として、近年（概ね10年間）の計画策定動向を、表4.2に示します。

■ 都市改善型1号市街地

●機能更新促進地区

市民・企業・行政が課題を共有し、過去にまちづくり計画などを策定した、または策定する予定がある地区

●防災課題地区

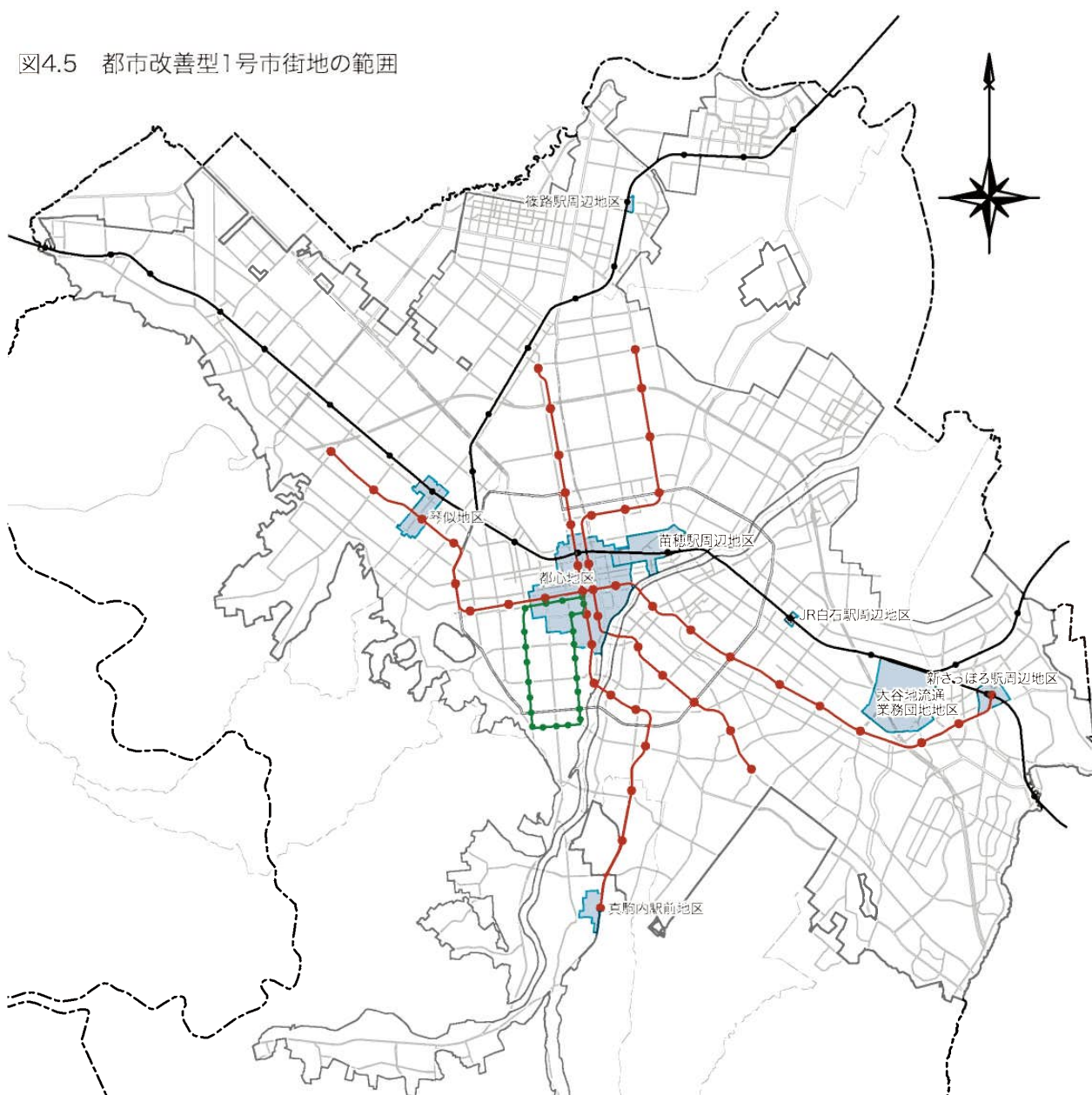
「改訂都市防災実務ハンドブック(ぎょうせい、国交省推薦H17.2)」による災害危険度判定結果をもとに再開発で一体的に開発するなどの対応が必要と判断した地区^{*}

※評価の結果、一定の課題を抱える地区は散見されたものの、早急に面的な再開発での対応が必要な地区（防災課題地区）は抽出されませんでした。

表 4.2 都市改善型1号市街地における都市機能更新地区と計画策定動向

機能更新促進地区	計画策定動向
都心地区	都心まちづくり計画（平成27年度予定）
苗穂駅周辺地区	JR苗穂駅周辺地区まちづくり計画（平成18年度）
新さっぽろ駅周辺地区	新さっぽろ駅周辺地区まちづくり計画（平成26年度）
後路駅周辺地区	後路駅周辺地区まちづくり実施計画（平成25年度）
琴似地区	計画策定に向けて検討中
真駒内駅前地区	真駒内駅前地区まちづくり指針（平成25年度）
大谷地流通業務団地地区	大谷地流通業務団地高度化ビジョン（平成27年度予定）
JR白石駅周辺地区	JR白石駅周辺地区市街地総合再生基本計画（平成14年度）

図4.5 都市改善型1号市街地の範囲



(2) 都市改善型の整備促進地区・2号地区指定

都市改善型の整備促進地区・2号地区は、1号市街地の中でも、より具体的なまちづくりの検討が進められるなど、再開発の熟度が高まっている地区とします。

検討が継続している各地区の現状と課題、まちづくり計画等で示されている地区の方向性は表4.3に示すとおり様々です。

表 4.3 都市改善型の整備促進地区・2号地区における現状と課題

検討地区	地区の現状	まちづくり計画等で示されている地区の主な方向性
都心地区	本地区の一部は都市再生緊急整備地域に指定されており、集客交流都市として、国際競争力の更なる強化が望まれる地区であり、市街地再開発事業などにより機能更新や機能集積が進められている。	国内外から投資を呼び込む魅力と先進性を備えた都市空間を創造するとともに、質の高い都心ライフの受け皿となる市街地の形成を目指す。 再開発と連動したグリーンビル化、エネルギーネットワークの形成などを推進することで、環境性と防災性を高めた世界のモデルとなる市街地を形成する。
苗穂駅周辺地区	JR線等により南北の市街地が分断されるなどの課題を抱えた地域であり、これまでも地域と協働して、まちづくりの課題解決に取り組んでいる。	南北分断を解消し周辺の生活利便施設をつなぐ自由通路の整備を行うことで、地域の一体性、交流を高める。 鉄道施設整備と民間開発等を誘導し、苗穂の中心として、人々の交流に賑わいを生み出す機能・空間を創出する。
新さっぽろ駅周辺地区	市営住宅の建替え・集約化により大規模な余剰地が発生することから、その利活用も含めて地域の活性化を目指した検討が進められている。	文化・教育機能や、商業機能を中心とした多様な機能集積を目指し、地区内外の魅力再生を図る。 開発予定地の地下鉄コンコースからの接続や2階レベルの動線確保などによる歩行者ネットワークの充実を目指す。
篠路駅周辺地区	駅西側での市街地再開発事業などの事業が完了しているものの、JR線による市街地の分断や、駅周辺での社会基盤が弱いといった課題を抱え、これまでも地域と協働して課題解決に取り組んでいる。	鉄道高架と土地区画整理による一体的なまちづくりにより、地域が抱える課題を解消し、それを契機として日常生活を支える都市機能の誘導などを目指す。
琴似地区	JR琴似駅周辺の開発を中心とした更なる魅力向上と、西区役所および地下鉄駅周辺を含む琴似地区の一体的な機能更新が望まれる。	
真駒内駅前地区	市有施設の建替えを契機に、周辺地域と連携し、滞留・交流型の駅前地区へと土地利用の再編を図る必要がある。	
大谷地流通業務団地地区	流通業務団地の機能更新により、更なる物流循環の活性化と土地の高度利用が望まれる地区であり、立地企業のニーズを踏まえながら今後の方向性を検討する必要がある。	

これらの地区については、再開発などの実施に向けた段階的な支援を行うことで、地区の実情に応じて課題改善に向けたまちづくりを推進します。

以上の視点を踏まえ、整備促進地区・2号地区指定の考え方を以下に示します。

■ 都市改善型整備促進地区

- 過去にまちづくり計画等を作成した地区及び今後まちづくり計画等を策定する予定がある地区において、継続して検討が進められ、地域の現状を踏まえ再開発の具体化に向けた誘導が必要な地区

■ 都市改善型2号地区

- 整備促進地区のうち、まちづくり計画などで具体の方向性が示され、再開発に向けた検討が進むなど、地域の再開発の機運が高まった地区

なお、地域が主体となり、段階的にまちづくりが進むイメージを図4.6に示します。

図4.6 地域が主体となった段階的なまちづくりのイメージ

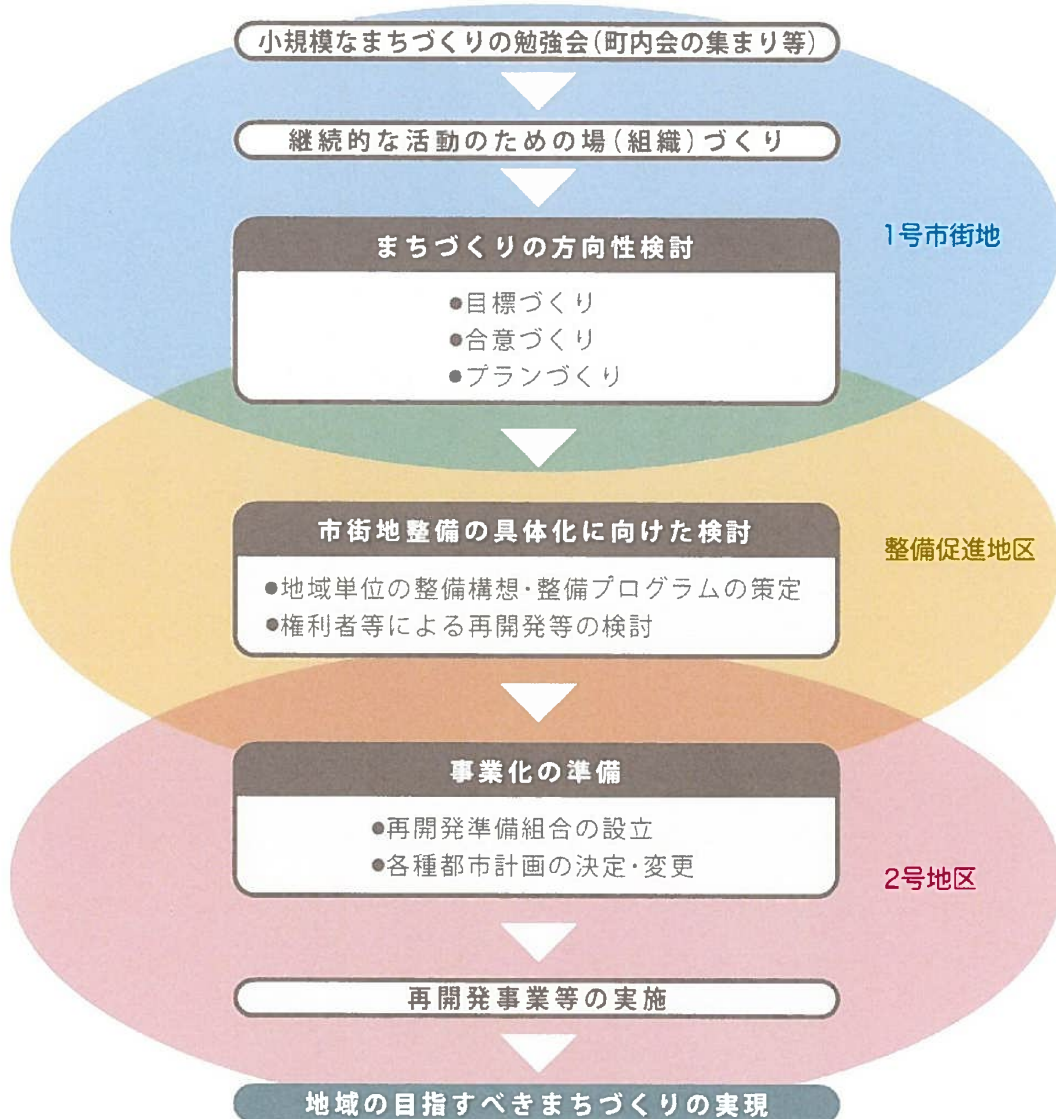


図4.7 都市改善型の整備促進地区・2号地区



都市改善型	
〈整備促進地区〉	〈2号地区〉
都心地区	都心地区
苗穂駅周辺地区	苗穂駅周辺地区
新さっぽろ駅周辺地区	新さっぽろ駅周辺地区
篠路駅周辺地区	篠路駅周辺地区
琴似地区	
真駒内駅前地区	
大谷地流通業務団地地区	

凡例	
	1号市街地
	整備促進地区
	2号地区
	都市計画区域
	市街化区域
	区界
	地下鉄
	JR
	路面電車

表 4.4 都市改善型の整備促進地区・2号地区の区域

整備促進地区		2号地区	
区域	区域	再開発動向	
都心地区			
立地適正化計画の都市機能誘導区域に位置付ける都心のうち、東8丁目線以西の範囲	都市再生緊急整備地域における東8丁目線以西のエリア、熱供給ネットワークエリア（北9条小学校街区を除く）、中央体育館跡地周辺	北8西1地区、南2西3南西地区、北4東6周辺地区、北1西1地区において市街地再開発事業などを実施中	
苗穂駅周辺地区			
立地適正化計画の都市機能誘導区域に位置付ける都心のうち、東8丁目線以東の範囲及び高度利用地区 ⁸ （苗穂中央地区）の範囲	同左	北3東11周辺地区市街地再開発事業などを実施中	
新さっぽろ駅周辺地区			
新さっぽろまちづくり計画のまちづくり重点エリア	同左	民間事業者による市営住宅余剰地を中心とした開発を予定	
篠路駅周辺地区			
土地区画整理事業施行予定区域	同左	土地区画整理事業など、まちづくりに向けた社会基盤整備を実施予定	
琴似地区			
立地適正化計画に位置付ける都市機能誘導区域（琴似）の範囲			
真駒内駅前地区			
立地適正化計画に位置付ける都市機能誘導区域（真駒内）の範囲			
大谷地流通業務団地地区			
札幌市大谷地流通業務地区			

⁸ 高度利用地区：建築物の敷地の統合を進め、小規模な建築物の建築を規制することや、敷地内の空地の確保するなどして、市街地での土地の合理的な活用と都市機能を高めるために定めるもの。
容積率の最高限度と最低限度、建ぺい率の最高限度、建築面積の最低限度、壁面の位置の制限が定められる。

第5章

都市再開発方針に定める地区の概要

1. 地区一覧

「都市戦略の視点」及び「都市改善の視点」それぞれから指定した地区を合わせた、1号市街地、整備促進地区、2号地区の位置及び区域を図5.1に、地区一覧を表5.1に示します。

図5.1 1号市街地・整備促進地区・2号地区の位置及び区域

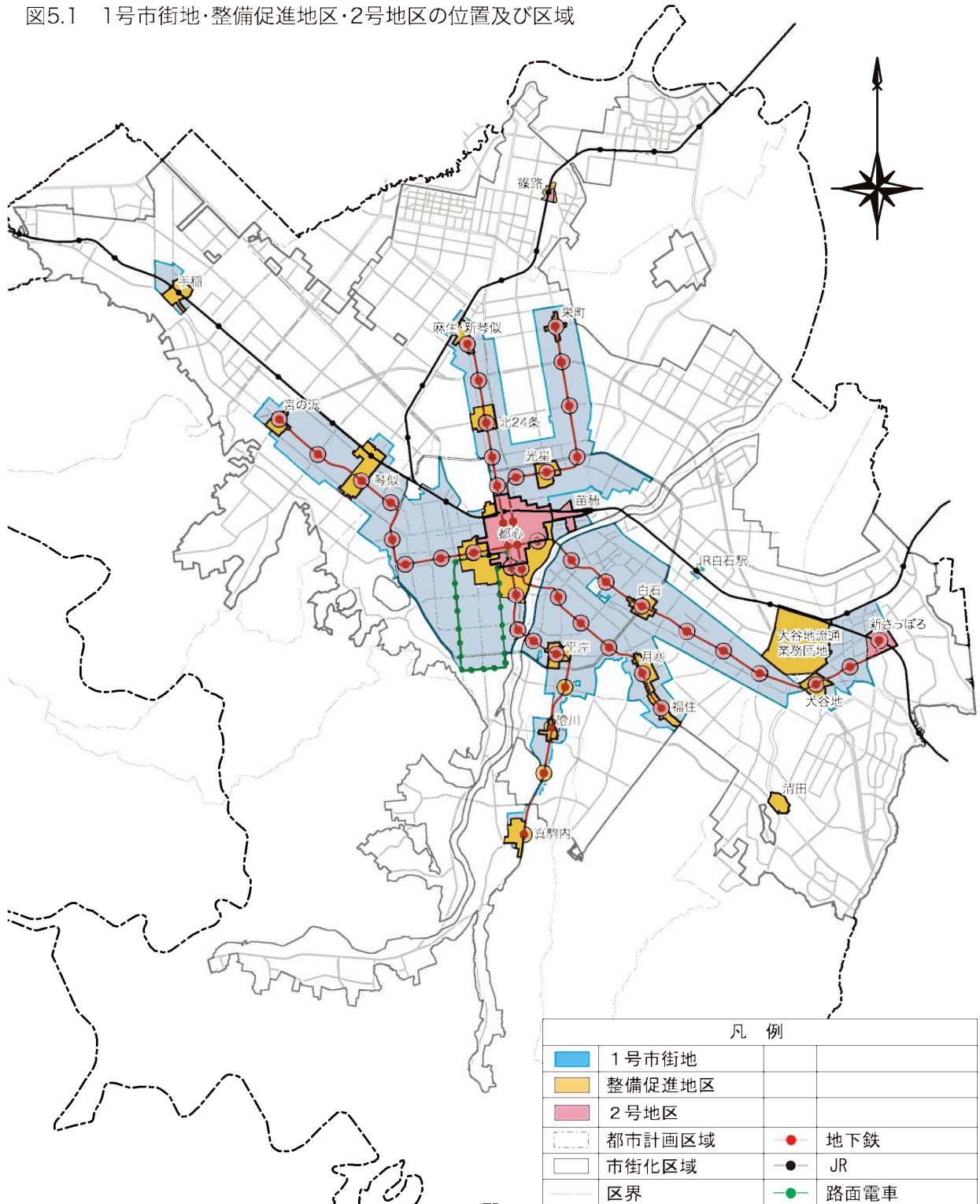


表5.1 1号市街地・整備促進地区・2号地区一覧

1号市街地	整備促進地区	
	整備促進地区	2号地区
複合型高度利川市街地 約5,833ha 苗穂駅周辺地区の一部 <small>※複合型高度利用市街地の範囲外</small> 約30ha	都心地区	①都心地区
	苗穂駅周辺地区	②苗穂駅周辺地区
	地域交流拠点地区 新さっぽろ、宮の沢、麻生・新琴似、 真駒内、栄町、福住、大谷地、白石、 琴似、北24条、平岸、澄川、光星、 月寒、手稲、篠路、清田	③新さっぽろ駅周辺地区 ④篠路駅周辺地区
	地下鉄駅周辺地区 ◆南北線 (麻生)、北34条、(北24条)、 北18条、北12条、すすきの、 中島公園、幌平橋、中の島、(平岸) 南平岸、(澄川)、自衛隊前、 (真駒内) ◆東西線 (宮の沢)、発寒南、(琴似)、 二十四軒、西28丁目、円山公園、 西18丁目、西11丁目、 バスセンター前、菊水、東札幌、 (白石)、南郷7丁目、南郷13丁目、 南郷18丁目、(大谷地)、 ひばりが丘、(新さっぽろ) ◆東豊線 (栄町)、新道東、元町、環状通東、 (東区役所前)、北13条東、 豊水すすきの、学園前、 豊平公園、美園、(月寒中央)、(福住)	⑤地下鉄駅周辺地区(地上駅を除く) ◆南北線 麻生、北34条、北24条、 北18条、北12条、すすきの、 中島公園、幌平橋、中の島、平岸 ◆東西線 宮の沢、発寒南、琴似、 二十四軒、西28丁目、円山公園、 西18丁目、西11丁目、 バスセンター前、菊水、東札幌、 白石、南郷7丁目、南郷13丁目、 南郷18丁目、大谷地、 ひばりが丘 ◆東豊線 栄町、新道東、元町、環状通東、 東区役所前、北13条東、 豊水すすきの、学園前、 豊平公園、美園、月寒中央、福住
大谷地流通業務団地地区 [約230ha]	大谷地流通業務団地地区	
JR白石駅周辺地区 [約5ha]		
[約6,098ha]		[約632ha]

注1) 前述の地区の範囲に含まれる地区は()書きで記載しています。

注2) 地下鉄さっぽろ駅・大通駅については都心地区として位置付けています。

注3) 地下鉄新さっぽろ駅については新さっぽろ駅周辺地区として位置付けています。

2. 1号市街地・整備促進地区・2号地区の位置付けと支援の考え方

本市の再開発方針における1号市街地、整備促進地区、2号地区の位置付けと支援の考え方を以下に示します。

表5.2 1号市街地・整備促進地区・2号地区の位置付けと支援の基本的な考え方

	地区の位置付けと支援の基本的な考え方
1号市街地	<p>〈位置付け〉</p> <p>土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るため、計画的な再開発が必要な市街地</p>
	<p>〈支援の考え方〉</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆まちづくりへの関心を深めるため、地域主催の勉強会の開催などの、初動期のまちづくり活動に対する支援を行います。 ◆上位計画や地域の特性・課題などを踏まえて、重点的に再開発の誘導を図るべき地区として市が認め、必要と判断した公共貢献に対して支援を行います。
整備促進地区	<p>〈位置付け〉</p> <p>1号市街地のうち、重点的に再開発の誘導を図るべき地区</p>
	<p>〈支援の考え方〉</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆様々な公共貢献が再開発によって実現されることを期待して、地域の自主的な取組を喚起・誘導します。 ◆市民・企業・行政で地域の課題などが共有された場合は、初動期支援に加え、基本計画等策定にかかる支援などを行い、市街地再開発事業等の具体化に向けた誘導・支援を行います。 ◆市が必要と判断した公共貢献に対して支援を行います。
2号地区	<p>〈位置付け〉</p> <p>整備促進地区のうち、特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき地区</p>
	<p>〈支援の考え方〉</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆地域と協働して検討を進め、再開発の熟度が高まった地区については、市街地再開発事業等により地域特性に応じた健全な高度利用と都市機能の更新に対して支援を行います。 ◆市が指定する公共貢献を誘導するとともに積極的に支援を行います。 ◆市街地再開発事業等を地域主体の持続的なまちづくりへ発展させるため、事業の実施にあたっては、エリアマネジメントの促進に向けた誘導・支援を行います。

3. 1号市街地・整備促進地区・2号地区の整備方針

ここでは都市再開発法第2条の3に基づき、整備促進地区を含む1号市街地における「土地の高度利用及び都市機能の更新に関する方針」や、2号地区における「整備又は開発の計画の概要」について、これまでに示した再開発の基本目標やまちづくり計画等で定めた個別の方向性に沿って記載しています。

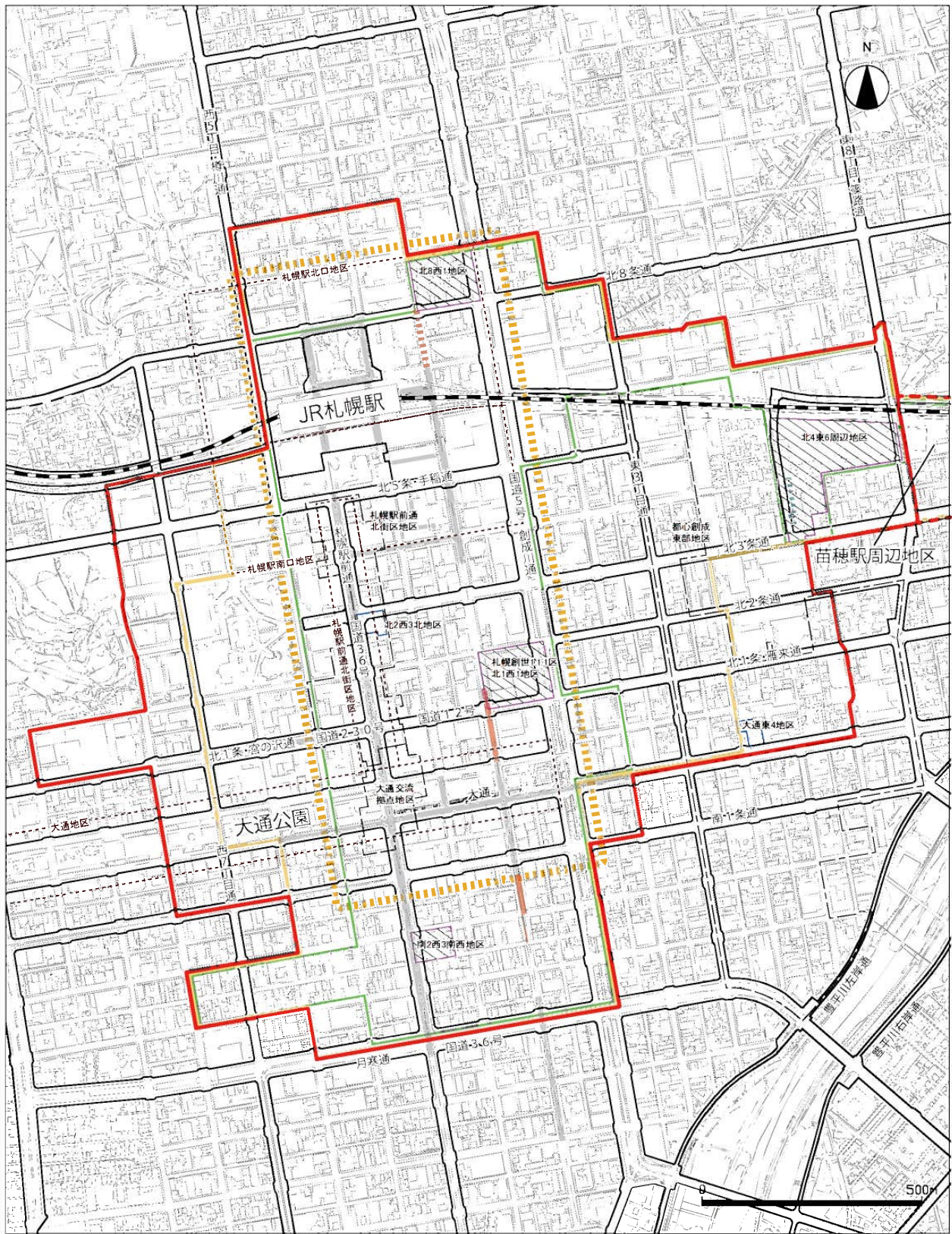
(1) 1号市街地・整備促進地区の整備方針

表5.3 1号市街地・整備促進地区の整備方針














再開発の目標	<ul style="list-style-type: none"> 魅力的で活力ある都心の創造 個性あふれ生活を豊かにする拠点の形成 生活の基盤となる持続可能なまちづくりの推進 	
土地の高度利用及び都市機能の更新に関する方針	適切な用途及び密度の確保、その他の適切な土地利用の実現に関する事項	<ul style="list-style-type: none"> 再開発を適切に誘導することで、集合型の居住機能と、居住者の生活を支える多様な機能が複合した比較的高密度で質の高い市街地を目指す。
	主要な都市施設の整備に関する事項	<ul style="list-style-type: none"> 交通結節点や地下鉄駅周辺の整備を促進することで、公共交通を中心とした交通ネットワークの強化を図る。
	都市の環境、景観等の維持及び改善に関する事項 その他	<ul style="list-style-type: none"> 建物の不燃化や緑地等のオープンスペースの創出を促進することで、防災性の向上や市街地環境の改善を図る。 地域特性に応じた、秩序と調和のある景観形成を図るとともに、大規模な再開発が連鎖的に展開する地区などでは、特に良好な景観形成に配慮する。

(2) 2号地区の整備又は開発の計画の概要

①都心地区 約233.3ha		
地区の整備又は開発の計画の概要	再開発整備などの主たる目標	<ul style="list-style-type: none"> ・国内外から投資を呼び込む、魅力と先進性を備えた都市空間を創造するとともに、安心・快適で質の高い都心ライフの受け皿となる市街地の形成を図る。
	用途、密度に関する基本方針、その他の土地利用計画の概要	<ul style="list-style-type: none"> ・にぎわいや市民生活の質の向上につながる多様な都市機能の集積や、企業誘致の受け皿となる高質なビジネス環境の整備を促進し、経済力の底上げと産業の活性化を図る。 ・重層的な歩行者ネットワークの拡充を図ることで、回遊・交流機能を向上させるとともに、沿道や地下空間のにぎわいを創出する。 ・低炭素化に資する取組を、環境配慮型のモデル地区として推進し、環境負荷低減の先導的展開を目指す。
	建築物の更新の方針	<ul style="list-style-type: none"> ・都心強化先導エリアでは、特に高い環境・防災機能を有する業務機能の導入を促進する。 ・創成東地区を中心に、高質な居住、業務、医療・福祉、スポーツなどの機能集積を図る。 ・にぎわいの創出や回遊性の向上につながる地下空間への接続や空中歩廊の整備などを促進する。 ・既存の熱供給ネットワークの利用や、エネルギーセンターの設置、グリーンビル化を促進する。 ・帰宅困難者対策に貢献する一時滞在施設の整備などを促進する。 ・オープンスペースの創出や、建物の不燃化、耐震化を促進する。 ・共同荷さばき場や共用駐輪場の整備を促進する。
	都市施設及び地区施設の整備の方針（その他、地区が目指す基盤整備）	<ul style="list-style-type: none"> ・地下歩道や空中歩廊等の整備を行う。 ・都市計画道路の整備を行う。 ・公共駐輪場の整備を行う。 ・中央体育館の整備を行う。
	その他事項	<ul style="list-style-type: none"> ・地区計画（都心創成川東部地区、大通交流拠点地区、札幌駅前通北街区等） ・都市再生緊急整備地域（札幌都心地域） ・特定都市再生緊急整備地域（札幌都心地域） ・都心の魅力と活力の向上を先導する包括的なマネジメント体制と持続的な推進事業の構築を図る。 ・景観計画重点区域（大通地区、札幌駅南口地区、札幌駅北口地区、札幌駅前通北街区地区）



都心地区

- | | | | | | |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------|--------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
|  | 2号地区 |  | 地下ネットワーク |  | 市街地再開発事業施行区域(実施中) |
|  | 都市再生緊急整備地域 |  | 地下ネットワーク(整備予定) |  | 優良建築物等整備事業施行区域(実施中) |
|  | 特定都市再生緊急整備地域 |  | 地下ネットワーク(検討中) |  | 都市計画道路 |
|  | 主な地区計画 |  | 都心強化先導エリア |  | 空中歩廊(整備予定) |
|  | 景観計画重点区域 | | | | |