

**札幌市 都市計画審議会**  
**都市計画マスタープラン等見直し検討部会**

**第9回資料**

**(都市再開発方針見直し骨子案)**

### 前提事項

#### I 都市再開発方針とは

1. 都市再開発方針の主旨
2. 都市再開発方針の役割
3. 都市再開発方針の法的位置づけ

#### II 都市再開発方針の経緯

1. これまでの策定経緯
2. 再開発事業等の実績
3. 都市再開発方針見直しの必要性

### 方向性の整理

#### III 都市再開発方針の考え方

1. 札幌市のまちづくりの考え方と再開発方針の位置づけ
2. 都市再開発の基本目標

#### IV 都市再開発方針の地区指定

1. 地区指定の基本的な考え方
2. 地区画定基準
3. 地区の画定

### 計画の概要

#### V 都市再開発方針

1. 地区一覧
2. 1号市街地、整備促進地区、2号地区の整備または開発の計画の概要

## Ⅲ 再開発方針の考え方

### 1. 札幌市のまちづくりの考え方と再開発方針の位置づけ（1）

- 都市再開発方針は、**まちづくり戦略ビジョン**や**都市計画マスタープラン**の目標とする都市空間創造の実現化を市街地の再開発という側面から担う

まちづくり戦略ビジョン  
に掲げる目標

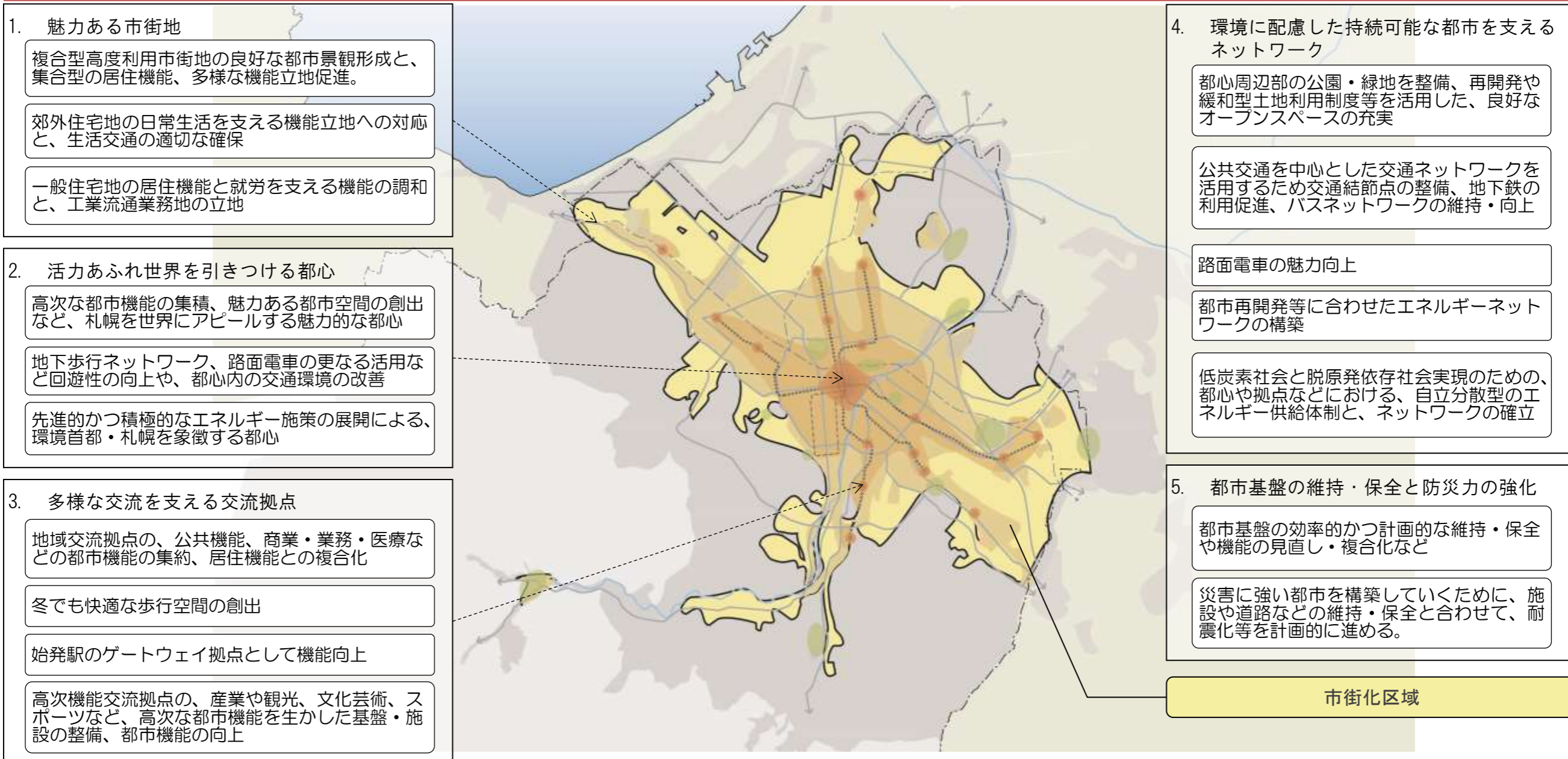
都市計画マスター  
プランに掲げる目標

「市街地の再開発」という側面から担う

都市再開発方針

まちづくり戦略ビジョンが示す「都市空間創造の基本目標」から、都市再開発方針の策定範囲である市街化区域に関わりの深い主な項目を抜粋

図 まちづくり戦略ビジョンが示す市街化区域に係る主な目標





## Ⅲ 再開発方針の考え方

### 1. 札幌市のまちづくりの考え方と再開発方針の位置づけ（2）

都市計画マスタープランが示す「市街地区分ごとに対応した総合的な施策（取組）の方向性※1」から、市街化区域に関わりの深い主な項目を抜粋

図 都市計画マスタープランが示す市街化区域に係る「総合的な施策（取組）の方向性」（検討中）

#### 1 経済成長と低環境負荷の実現を支える 都心機能の強化

- 【国内外から投資を呼び込む魅力ある観光・ビジネス環境の形成】
- ・札幌型MICEの中核となる都心の機能・連携強化
- ・国際的な企業の誘致や起業促進、新たな成長産業の創出
- 【人々を惹きつける魅力と快適性を兼ね備えた都心の受け皿形成】
- ・都心の移動手段の充実化、多様化
- ・質が高く多様性を受け入れる居住環境、働く場、公共空間の形成
- ・パブリックスペースや文化施設等の魅力を活かした賑わいの連続化
- ・都心アクセスの強化や歩行者環境の向上による都心交通の機能強化
- 【世界をリードする環境配慮型のモデル地区形成】
- ・安全・安心なまちづくり、災害に強いインフラ整備
- ・エネルギーネットワークの形成
- ・既存施設のリノベーション、ストック活用の促進
- 【継続的發展を支える民間活力の活用と柔軟なマネジメント体制構築】
- ・環境配慮型の市街地形成を目指すスマートシティマネジメント
- ・国内外からの来街や企業立地を促進させる国際戦略マネジメント

※上記項目は新都心まちづくり計画との整合を図る

#### 3 多様な住まい方を支える魅力ある 市街地の実現

- 【高密度で質の高い住宅市街地の形成】
- ・地域特性を考慮した集合型の居住機能などの集積や、歩きやすさを重視した歩行者環境整備などによる、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

#### 4 地域特性に応じた 住宅地の質の維持・向上

- 【良好な住環境の維持・向上】
- ・小学校への機能の複合化などによる地域コミュニティの活性化
- ・郊外住宅地の居住環境の維持、生活利便機能の向上
- ・地域資源の有効活用による魅力向上
- ・今後増加していく空き地・空き家への対応
- ・地域特性に応じた魅力・活力の向上に資する地域づくりの推進

#### 2 多様な交流を支える 交流拠点の充実・強化

- 【各拠点の特性に応じて優先度を考慮した都市開発の誘導と基盤整備】
- ・地域の実情に応じた機能集積への誘導
- ・地域の活力を活かしたまちづくりの推進
- ・面的エネルギーネットワークの拡充の検討
- 【主要な拠点を中心とした地域単位での交通機能の向上】
- ・アクセス性の向上、交通結節点の機能改善など、地域単位での交通機能の向上
- ・冬でも快適な歩行空間の創出
- 【にぎわい・交流を創出する空間の整備】
- ・地域特性に応じた広場など、交流空間の整備

#### 5 市街地の外の自然環境の保全と活用



凡例	
●●●●●	地下鉄と地下鉄駅
—●—	JRとJR駅
---	路面電車
—	高速道路
—	骨格道路網
◇	都心
●	地域交流拠点
○	高次機能交流拠点
■	複合型高度利用市街地
□	一般住宅地
□	郊外住宅地
□	工業地

※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

※1 第9回都市計画マスタープラン等検討部会（都市計画マスタープラン見直し骨子案）

## Ⅲ 再開発方針の考え方

### 2. 都市再開発の基本目標（1）

#### 上位計画

##### まちづくり戦略ビジョン

##### 市街地の目標

##### 都市空間創造の基本目標

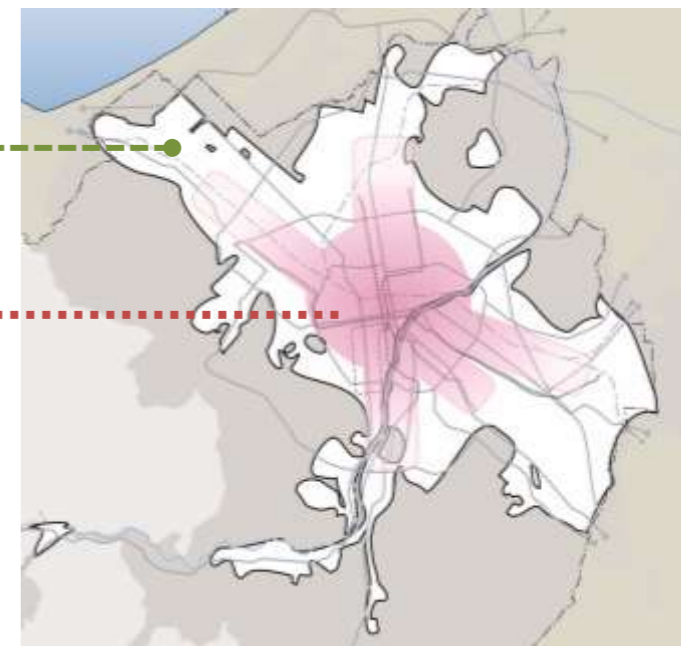
##### 持続可能な札幌型集約連携都市への再構築

1. 魅力ある市街地
2. 活力があふれ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

##### 都市計画マスタープラン

1. 経済成長と低環境負荷の実現を支える都心機能の強化
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. 地域特性に応じた住宅地の質の維持・向上
5. 市街地の外の自然環境の保全と活用

まちづくり戦略ビジョンと都市計画マスタープランが示す基本目標を、市街地の再開発という側面から力点を抽出するため「再開発の目標」を設定する



#### 都市再開発方針における再開発の目標

1. 魅力的で活力ある都心の創造
2. 個性あふれ生活を豊かにする拠点の形成
3. 生活の基盤となる持続可能なまちづくりの推進

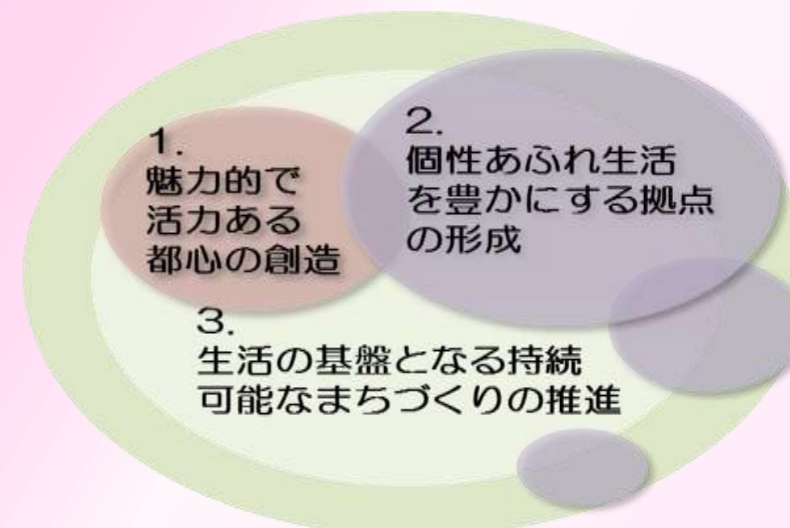


図 再開発の目標の構成イメージ



## Ⅲ 再開発方針の考え方

### 2. 都市再開発の基本目標（2）

再開発の目標に対応する個別の方向性

図 再開発の目標の構成イメージ

1.  
魅力的で  
活力ある  
都心の創造

2.  
個性あふれ生活  
を豊かにする拠点  
の形成

3.  
生活の基盤となる持続  
可能なまちづくりの推進

#### 1 魅力的で活力ある都心の創造

- 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
- 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
- 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
- 世界に誇る都市観光・ビジネス環境を形成する

#### 2 個性あふれ生活を豊かにする拠点の形成

- 生活利便施設の集積を図るとともに、居住機能との複合化を促進する
- 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
- 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

#### 3 生活の基盤となる持続可能なまちづくりの推進

- 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、環境配慮型の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

## Ⅳ 再開発方針の地区指定

### 1. 地区指定の基本的考え方(1号市街地)

■再開発の目標を **都市戦略の視点** 都市改善の視点 2つの視点から分類し、地区画定要素を抽出し、1号市街地を画定する

市街化区域

再開発の目標

#### 1 魅力的で活力ある都心の創造

- 世界をリードする環境配慮型都市のモデル地区形成
- 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・ビジネス環境の形成
- 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

#### 2 個性あふれ生活を豊かにする拠点の形成

- 生活利便施設の集積を図るとともに、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

#### 3 生活の基盤となる持続可能なまちづくりの推進

- 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、環境配慮型のまちづくりを推進する
- 防災拠点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

複合型高度利用市街地

都 心

地域交流拠点

■都市戦略の視点

まちづくり戦略ビジョンに位置付けがあり、再開発の目標を実現する上で特に効果が大いいと予想される地区



機能更新促進地区

防災課題地区

■都市改善の視点

何らかの課題を抱え対応が必要な地区



1号市街地の画定

# 都市再開発方針見直しについて

## 2. 地区の画定基準

### (1) 1号市街地の画定基準

複合型高度利用市街地

都心

地域交流拠点

都市戦略の視点

機能更新促進地区

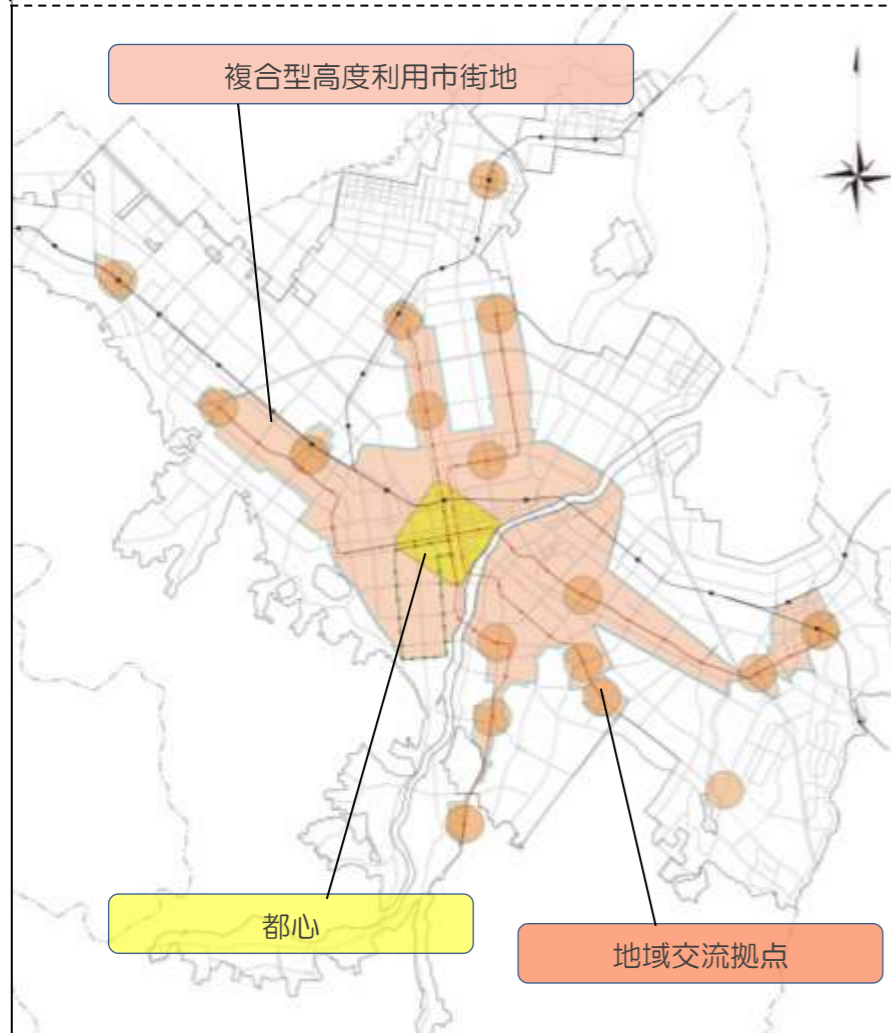
防災課題地区

都市改善の視点

#### ① 課題図

<複合型高度利用市街地・都心・地域交流拠点>

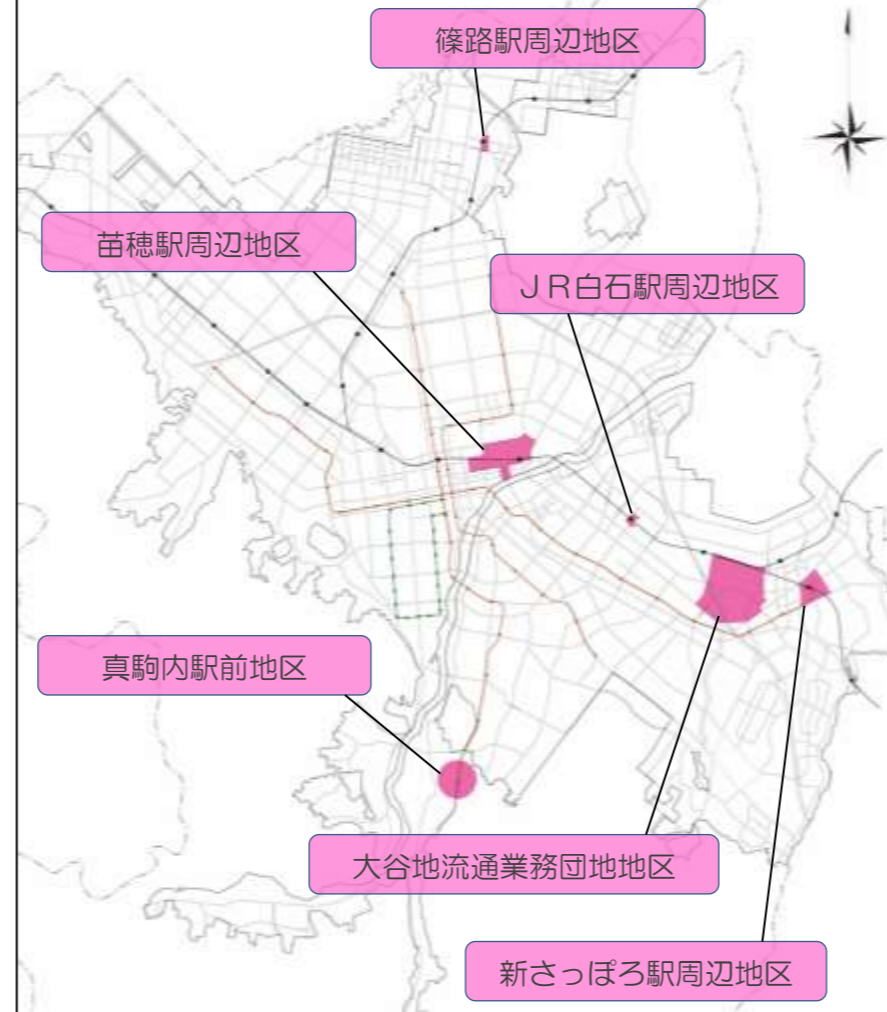
まちづくり戦略ビジョンによる位置付のある地区



#### ② 課題図

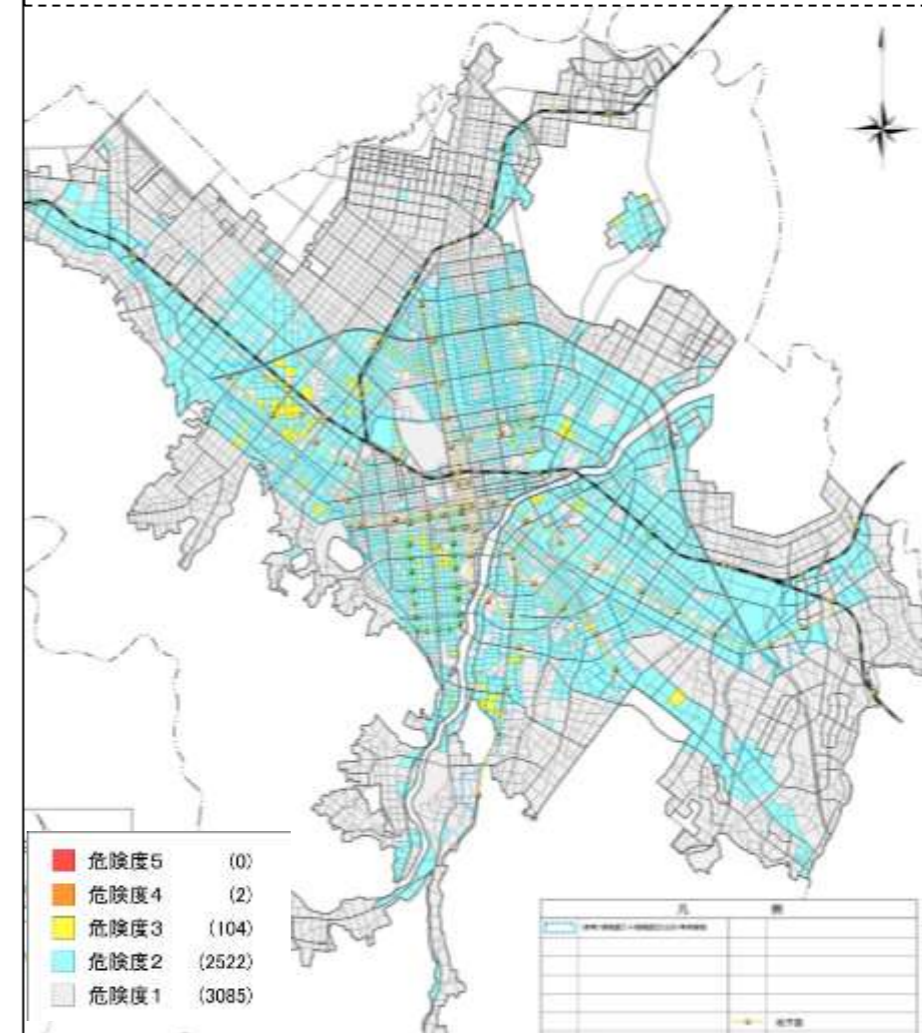
<機能更新促進地区>

地域と行政が課題を共有し、過去に計画を策定している、若しくは策定する予定がある地区



#### ③(参考図)

「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（※参考図）をもとに個別に地区の危険性を検証 ⇒評価の結果1号市街地への反映はしていない



1号市街地の画定



# 都市再開発方針見直しについて

## (1) 1号市街地の画定

### 【1号市街地の画定】

課題図① + 課題図②より

#### 課題図①

複合型高度利用市街地

都 心

地域交流拠点

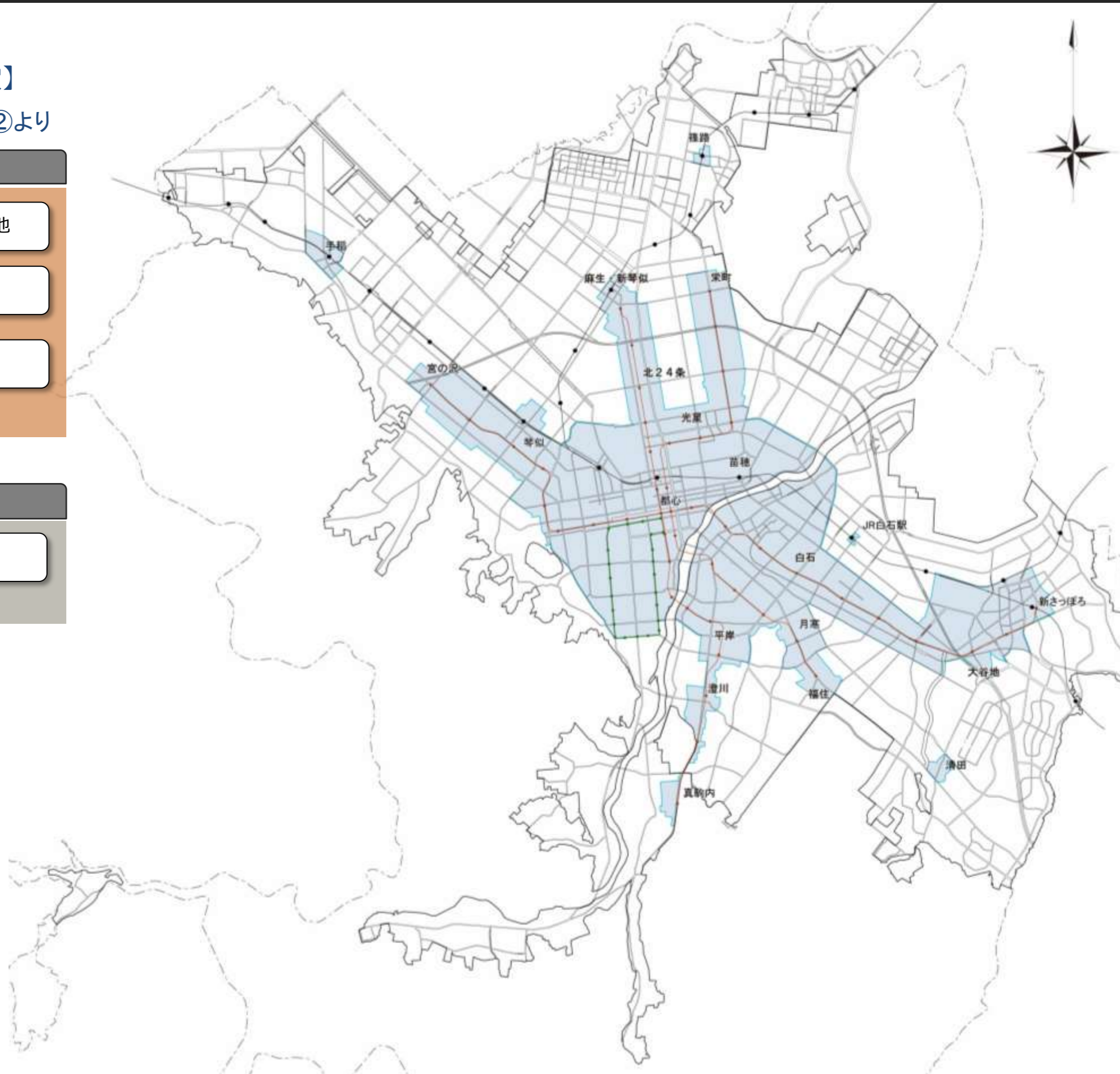
都市戦略の視点

+

#### 課題図②

機能更新促進地区

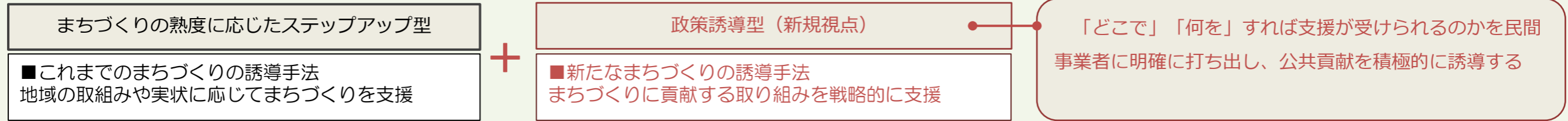
都市改善の視点



# 都市再開発方針見直しについて

## 1. 地区指定の基本的考え方(整備促進地区・2号地区)

これまでのまちづくりの熟度に応じた整備促進地区・2号地区の位置付けに加え、公共貢献を積極的に誘導することを目的とした「政策誘導型」による地区指定の考え方を加え地区を画定する。



### 1号市街地

#### 現行地区の再評価

現行2号地区の振り返り

⇒P10～

目標達成

1号市街地

#### 1. まちづくりの熟度に応じたステップアップ型

※地域の取組みや実状に応じてまちづくりを支援

地域の取組みや都市整備上の課題を総合的に評価 ⇒P18～

○地域二一ズ・機運      ○都市整備上の課題      ○戦略的（公共貢献誘導）視点

整備促進地区の画定

地域の取組みや活動や熟度に応じて

2号地区の画定

#### 2. 政策誘導型 ⇒P24～

※まちづくりに貢献する取組みを戦略的に支援

公共貢献を戦略的に誘導したい地区

整備促進地区の画定

誘導したい公共貢献が明確

#### 地区の関係

1号市街地

整備促進地区（ステップアップ型）

（政策誘導型）

2号地区（ステップアップ型）

（政策誘導型）

## ▶ 現行地区（平成16年策定再開発方針2号地区）の再評価

現行2号地区の動向検証をした評価対象地区と評価指標は以下の通り

評価対象地区一覧	
現行2号地区	
都心地区	
苗穂中央地区・JR苗穂駅周辺地区	
手稲駅周辺地区	
JR琴似駅周辺地区	
JR篠路駅周辺地区	
豊平橋南地区	
豊平中央地区	
東園東地区	
菊水上町地区	

評価指標を踏まえ、  
目標達成状況を判断  
**地区の動向検証カルテ**  
P11～P16

評価指標	
防災性の動向	
① 建物老朽動向	老朽建物床面積構成比の動向
② 防災課題	木防建ぺい率
	不燃領域率
	道路閉塞確率
建物立地動向	
③ 建物用途別動向	
④ 生活利便施設動向	
⑤ 建物構造別動向	
⑥ 高度利用動向	建ぺい充足率
	容積充足率
⑦ 再開発履歴など	



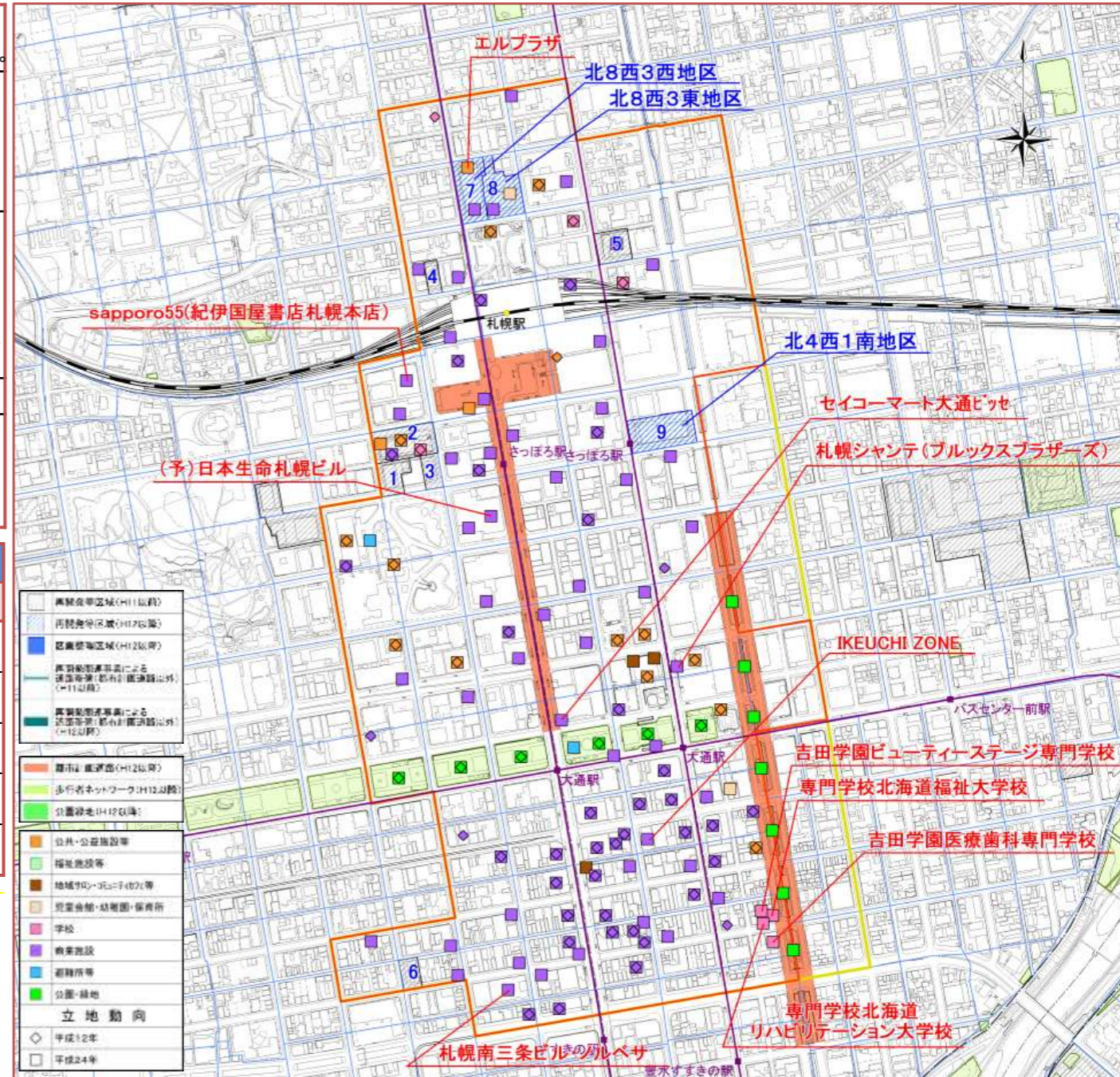
# 都市再開発方針見直しについて

## ▶ 現行地区（平成16年策定再開発方針2号地区）の動向検証（1/6）

○ 現行2号地区について前回の見直し当時から地区の建物立地動向や、再開発履歴、不燃化の状況などについて検証し、当時設定した地区の主たる目標と比較、動向評価を以下に示す

### 都心地区

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	・札幌駅前通、大通、創成川通、北3条通を基軸とする豊かで快適な都心の創造に向け、多様で高次な都市機能が複合した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	・札幌駅、大通、創成の各交流拠点における都市開発を促進し、高次な都市機能の集積を図る。 ・都心部の骨格を形成する駅前通、大通、創成川通、北3条通とその沿道においては、人が集い楽しめる機能の確保や魅力的な街並みの形成を図る。
	建築物の更新の方針	・民間による建物更新と公共施設整備の連携により、歩行者ネットワークの形成及びオープンスペースの確保を図る。特に、札幌駅前通地下歩行空間周辺においては、歩行空間のバリアフリー化をはじめとする利便性及び魅力向上につながる建物更新を重点的に促進する。 ・防災上課題のある街区においては、建物の共同化、不燃化を促進させる。 ・札幌市都市景観条例に基づき良好な景観誘導を図る。
	都市施設及び地区施設の整備の方針	・札幌駅前通地下歩行空間、創成川アンダーパス連続化の整備を進める。
	その他事項	・都市再生緊急整備地域（札幌駅・大通駅周辺地域） ・優先的に整備を進めるエリア 札幌駅、大通、創成の各交流拠点、 札幌駅前通地下歩行空間とその周辺



NO	区分	地区名称	施工期間	施工面積	施設名称
1	再開発	北4西5南地区	昭和55年～昭和57年	0.37ha	日本生命北門館ビル
2	再開発	北4西5北地区	昭和55年～昭和57年	1.09ha	アスティ45
3	優良建築物	北4西5南第2地区	昭和62年～平成2年	0.25ha	三井生命札幌共同ビル
4	優良建築物	北7西4南地区	平成2年～平成4年	0.18ha	新北海道ビルディング
5	優良建築物	北7西1南地区	平成3年～平成6年	0.43ha	ニューステージ札幌
6	優良建築物	南3西6北地区	平成6年～平成9年	0.24ha	南3条ランドビル

NO	区分	地区名称	施工期間	施工面積	施設名称
7	再開発	北8西3西地区	平成12年～平成15年	0.77ha	札幌エルプラザ
8	再開発	北8西3東地区	平成14年～平成19年	0.75ha	D'グラフォート札幌ステーションタワー、北ビル
9	優良建築物	北4西1南地区	平成10年～平成13年	0.89ha	新北農ビル

### 地区の動向評価

- ・再開発事業等により商業・業務・行政・居住機能の立地が進んでいる。
- ・建ぺい率、容積率共に充足率が向上し、高度化が進んでいる。
- ・札幌駅前地下歩行空間の整備に併せて周辺建築物の建替・更新や高度化が進められているが、札幌の顔となる都心部においては、更なる都市機能の集積・高度化や回遊・エネルギー等のネットワーク形成を推進し、災害にも強く、国内外からヒト・モノ・投資を呼び込む拠点にふさわしい市街地の形成を図る必要がある。



# 都市再開発方針見直しについて

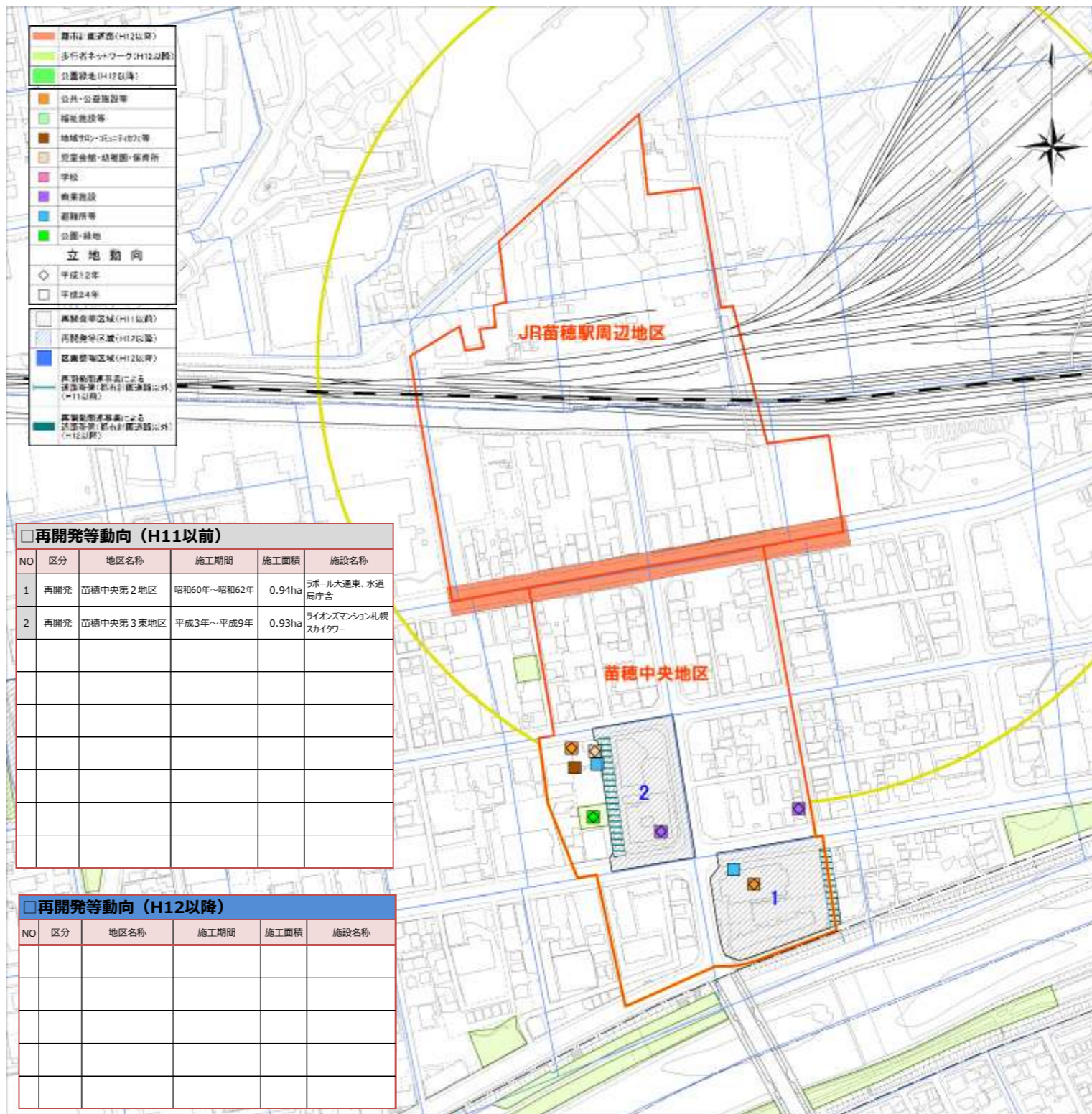
## ▶ 現行地区（平成16年策定再開発方針2号地区）の動向検証（2/6）

### 苗穂中央地区

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	・老朽家屋密集などの地区が抱える課題を解消するため、街区単位の建物更新を促進し、良好な高度利用住宅地の形成を図る。
	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	・日常生活を支える生活利便機能の拡充と良好な中高層住宅の整備を図る。特に、地域において不足している日常生活上必要な商業機能の導入を図る。
	建築物の更新の方針	・市街地再開発事業、優良建築物等整備事業などによりオープンスペースを確保するとともに、敷地の統合化、建物の共同化を促進する。
	都市施設及び地区施設の整備の方針	・都市計画道路（北3条通）の拡幅整備を進める。
	その他事項	・地区計画（苗穂中央地区）

### JR苗穂駅周辺地区 ※平成24年度随時見直しによる追加

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	・南北分断の解消により地域の一体性を高めるほか、駅を中心としたにぎわいと交流の核を創出し、周辺の既存施設（産業遺産、大規模商業施設、医療施設等）との相乗効果により、高次都市機能拠点の形成を図る。
	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	・土地の一体的な高度利用により、居住機能と商業等の日常生活を支える機能が調和した複合施設の立地を促進する。
	建築物の更新の方針	・市街地再開発事業などにより敷地の統合化、建物の共同化を促進し、歩行者ネットワークの整備とオープンスペースの確保を図る。
	都市施設及び地区施設の整備の方針	・都市計画道路及び駅を中心とした歩行者ネットワークの整備を進める。
	その他事項	・地区計画（JR苗穂駅周辺地区）



### 地区の動向評価

- ・苗穂中央地区については、住居系の新規立地、建替え更新により地区の防災性は向上しているものの、老朽家屋密集地区などの街区単位での建物更新に向けた再開発事業等は行われていない。
- ・平成24年度の随時見直しにより「JR苗穂駅周辺地区」が2号地区に追加され、現在再開発事業の実施を目指している。引き続き地区に掲げる目標実現に向け「苗穂中央地区」と共に一体的なまちづくりを目指していく。



# 都市再開発方針見直しについて

## ▶ 現行地区（平成16年策定再開発方針2号地区）の動向検証

### 手稲駅周辺地区

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	・駅周辺の商業機能などの充実に努めるほか、南北の連携した市街地整備を行うことにより、人の南北往来を促進し、個性的で活気ある広域交流拠点の形成を図る。
	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	・商店街活性化や再開発などの促進により、商業・アミューズメント機能の充実に努める。
	建築物の更新の方針	・市街地再開発事業、優良建築物等整備事業などにより、建物の共同化及び不燃化を促進する。 ・オープンスペースの確保及び空中歩廊により、自由通路を柱とした歩行者ネットワークの整備の推進を図る。
	都市施設及び地区施設の整備の方針	・南北駅前広場、駅を中心とした空中歩廊の整備を進める。
	その他事項	・地区計画（JR手稲駅北口地区）

## (3/6)

### JR琴似駅周辺地区

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	・駅周辺の商業機能などの充実に努めるほか、南北の市街地整備の連携により、歴史性を生かし、個性的で活気ある地域中心核の形成を図る。
	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	・土地の一体的な高度利用により、居住機能と商業機能が調和した複合施設の推進を図る。
	建築物の更新の方針	・市街地再開発事業などにより、敷地の統合化、建物の共同化を促進し、歩行者ネットワークの整備とオープンスペースの確保を図る。
	都市施設及び地区施設の整備の方針	・駅を中心とした空中歩廊の整備を進める。
	その他事項	



NO	区分	地区名称	施工期間	施工面積	施設名称
1	再開発	手稲本町2・4地区	平成7年～平成9年	0.72ha	キネビル、ラポール手稲駅前
2	優良建築物	JR手稲駅北口地区	平成6年～平成7年	3.2ha	メルシャン・プラスビル

NO	区分	地区名称	施工期間	施工面積	施設名称
3	再開発	手稲本町1・3地区	平成24年～平成27年	約0.3ha	—
4	優良建築物	手稲本町1・4地区	平成10年～平成15年	0.13ha	ティネステーションホテル、宮里ビル

### 地区の動向評価

- ・再開発事業等により建物の不燃化が促進され、防災性が向上している。
- ・南北駅前広場及び駅を中心とした空中歩廊が整備され、歩行者ネットワークの確保による人の南北往来が促進されている。



NO	区分	地区名称	施工期間	施工面積	施設名称
1	再開発	JR琴似駅南口地区	平成3年～平成6年	1.42ha	コトニジョイプラザ2・1

NO	区分	地区名称	施工期間	施工面積	施設名称
2	再開発	琴似3・1地区	平成7年～平成14年	2.9ha	ジョイフルプラザ琴似3-1、東急ドエルフロントシティ琴似、ヴェルビータワ-琴似
3	再開発	JR琴似駅北口地区	平成14年～平成18年	1.22ha	ザ・タワーシティ琴似
4	再開発	琴似4・1, 2地区	平成16年～平成18年	2.76ha	D'グランド琴似メトロポリス、コルティナ1
5	再開発	琴似4・2地区	平成22年～平成26年	1.6ha	共同住宅棟、複合棟、集会所

### 地区の動向評価

- ・再開発事業等により駅周辺における商業機能、居住機能の立地が進んでおり、活気のある地域の形成が促進されている。
- ・駅を中心とした空中歩廊や屋内通路の整備により施設間が歩行者ネットワークで結ばれており、歩行者利便が確保されている。



# 都市再開発方針見直しについて

## ▶ 現行地区（平成16年策定再開発方針2号地区）の動向検証

### JR篠路駅西地区

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	・駅前広場や駅前通などの交通施設整備と連携を図り、駅周辺における居住機能と利便機能が調和した住宅地を形成し、個性的で活気ある地域中心核の形成を図る。
	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	・土地の一体的な高度利用により、居住機能と利便機能が調和した複合施設の立地の推進を図る。
	建築物の更新の方針	・市街地再開発事業などにより、建物の共同化、不燃化を促進する。
	都市施設及び地区施設の整備の方針	・地区内道路及び歩行者ネットワークの整備
	その他事項	・市街地再開発事業の都市計画決定（変更）



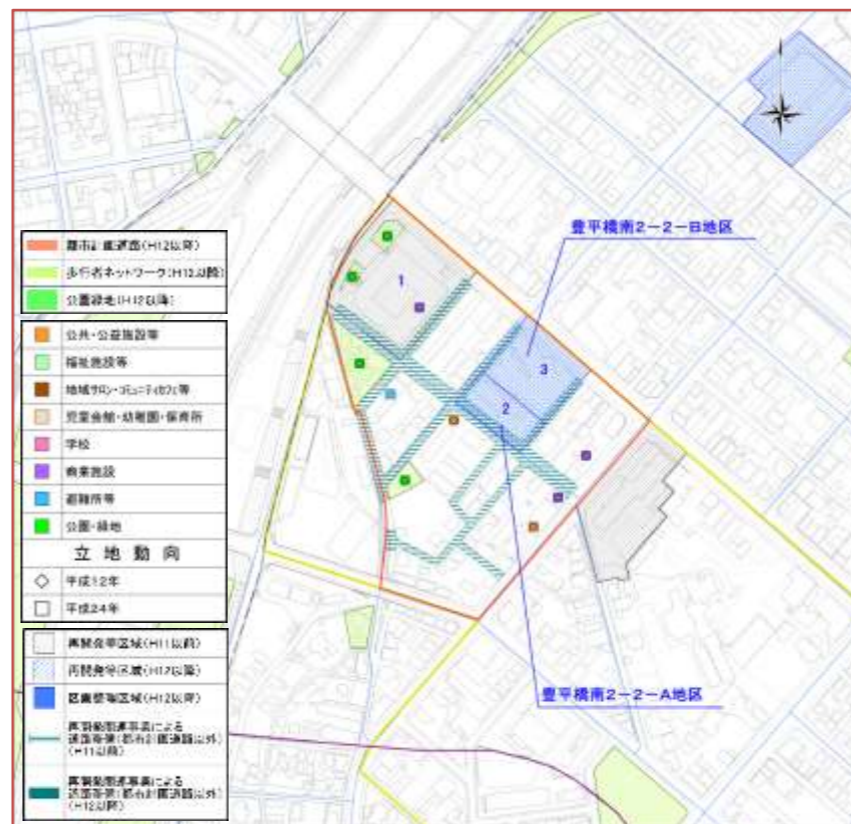
### 地区の動向評価

- ・再開発事業により駅周辺において居住機能と利便機能を備えた複合施設及び保育所が立地し、活気ある地域の形成が促進されている。
- ・地区内道路、歩行者ネットワーク及び駅前広場は整備済み。

## (4/6)

### 豊平橋南地区

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	・木造老朽建築物密集市街地の改善により防災性を高め、併せて、商業機能と居住機能が調和した高度利用住宅地の形成を図る。
	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	・国道36号沿いは、土地の高度利用により商業業務系施設と都市型住宅との一体的整備を図り、後背地は中高層住宅への誘導を図る。
	建築物の更新の方針	・市街地再開発事業などにより商業業務系施設の建設を促進し、オープンスペースを確保するとともに、建物の共同化、不燃化を促進する。
	都市施設及び地区施設の整備の方針	・地区内道路の新設・拡幅及び緑地の整備を進める。
	その他事項	・地区計画（豊平橋南地区）



### 地区の動向評価

- ・再開発事業により、木造老朽建築物密集市街地の改善及び不燃化が進み、地区の防災性は大きく向上している。
- ・建物の共同化、オープンスペースの確保が進み、居住機能・商業機能の立地、高度利用住宅地の形成が図られている。
- ・地区内道路及び公園緑地は整備済み。



# 都市再開発方針見直しについて

## ▶ 現行地区（平成16年策定再開発方針2号地区）の動向検証

### 豊平中央地区

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	・木造老朽建築物密集市街地の改善により防災性を高め、併せて、教育・研究・文化機能と居住機能が調和した高度利用住宅地の形成を図る
	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	・地下鉄駅周辺の再開発を促進し、教育・研究・文化機能と居住機能が調和した高度利用住宅地の形成を図る。
	建築物の更新の方針	・市街地再開発事業、密集住宅市街地整備促進事業などによりオープンスペースを確保するとともに、建物の共同化、不燃化を促進する。
	都市施設及び地区施設の整備の方針	・地区内道路の新設・拡幅及び公園緑地の整備を進める。
	その他事項	・地区計画（学園駅周辺地区、豊平6条3丁目地区） ・防災再開発促進地区

## (5/6)

### 東園東地区

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	・遊休化した大規模工業施設などの適切な土地利用転換を誘導し、土地の高度利用とオープンスペースの創出により、良好で快適な居住環境の形成を図る。
	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	・中高層住宅を主体とした一体的な市街地整備を進めるとともに、日常生活に必要な生活利便施設、医療福祉施設などの機能を併せ持つ複合施設の建設を促進する。
	建築物の更新の方針	・市街地再開発事業などにより、歩行者ネットワーク及びオープンスペースの確保を図るとともに、建物の共同化、不燃化を促進し、併せて住工混在の解消を図る。
	都市施設及び地区施設の整備の方針	・地域の分断を解消する道路整備や歩行者ネットワークの整備を進める。 ・サイクリングロードと公園緑地の連携整備により、一体的なオープンスペースを確保する。
	その他事項	・地区計画（東園東地区）



NO	区分	地区名称	施工期間	施工面積	施設名称
1	再開発	豊平6・6南地区	平成8年～平成11年	1.52ha	札幌留学生交流センター、札幌国際エースホテル、ラポール学園前他

NO	区分	地区名称	施工期間	施工面積	施設名称
2	再開発	豊平6・6北地区	平成13年～平成18年	1.44ha	エケルシオールデウス学園の杜、北海商科大学他

### 地区の動向評価

・再開発事業により、木造老朽建築物密集市街地の改善及び不燃化が進み、地区の防災性は大きく向上している。  
 ・建物の共同化及びオープンスペースの確保が進み、居住機能・教育機能の立地、高度利用住宅地の形成が再開発事業によって促進されている。  
 ・地区内道路及び公園緑地は整備済み。



NO	区分	地区名称	施工期間	施工面積	施設名称

NO	区分	地区名称	施工期間	施工面積	施設名称
1	再開発	東札幌1条地区	平成15年～平成21年	3.70ha	D'グランド東札幌、フィネス東札幌1条他

### 地区の動向評価

・再開発事業により、建物の共同化及び不燃化が進み、地区の防災性は大きく向上している。  
 ・歩行者ネットワーク及びオープンスペースの確保が進み良好で快適な居住空間が形成されている。





# 都市再開発方針見直しについて

## ▶ 現行地区（平成16年策定再開発方針2号地区）の動向 評価結果

現行2号地区の動向検証をした評価結果の一覧は以下の通り

評価対象	
現行2号地区	
評価指標	
防災性の動向	
① 建物老朽動向	老朽建物床面積構成比の動向
② 防災課題	木防建ぺい率
	不燃領域率
	道路閉塞確率
建物立地動向	
③ 建物用途別動向	
④ 生活利便施設動向	
⑤ 建物構造別動向	
⑥ 高度利用動向	建ぺい充足率
	容積充足率
⑦ 再開発履歴など	

評価指標を踏まえ、  
目標達成状況を判断  
地区の動向検証カルテ  
P11～P16

評価対象地区一覧	評価結果	
	地区の目標達成状況	再評価の必要性
現行2号地区		
都心地区	継続中	有り
苗穂中央地区・JR苗穂駅周辺地区	継続中	有り
手稲駅周辺地区	概ね達成	なし
JR琴似駅周辺地区	概ね達成	なし
JR篠路駅周辺地区	概ね達成	なし
豊平橋南地区	概ね達成	なし
豊平中央地区	概ね達成	なし
東園東地区	概ね達成	なし
菊水上町地区	概ね達成	なし

## ▶ 1. ステップアップ型地区の検証（総合評価）

### 総合評価検討対象地区について

- 現行2号地区で“再評価の必要有り”となった2地区に、現行整備促進地区及び新規地区などを加えた以下の17地区について、地域の取組みや都市整備上の課題を総合的に評価する

総合評価の検討対象地区一覧

	現行2号地区の再評価地区	現行整備促進地区	計画等策定及び 計画策定想定地区など
1	都心地区	都心中核地区	
2		都心東部地区	北4東6周辺地区※
3	苗穂中央地区・JR苗穂駅周辺地区	苗穂地区	苗穂駅周辺地区
4		厚別副都心地区	新さっぽろ駅周辺地区
5		麻生・新琴似地区	
6		手稲地区	
7		JR琴似駅周辺地区	琴似
8		宮の沢地区	
9		北24条地区	
10		篠路地区	篠路駅周辺地区
11		白石地区	
12		豊平地区	
13		東園地区	
14		菊水上町地区	
15		JR白石駅周辺地区	JR白石駅周辺地区
16			真駒内駅前地区
17			大谷地流通業務団地地区

評価項目を踏まえ、  
地区の位置付を判定  
**地区の総合評価カルテ**  
P19～P21

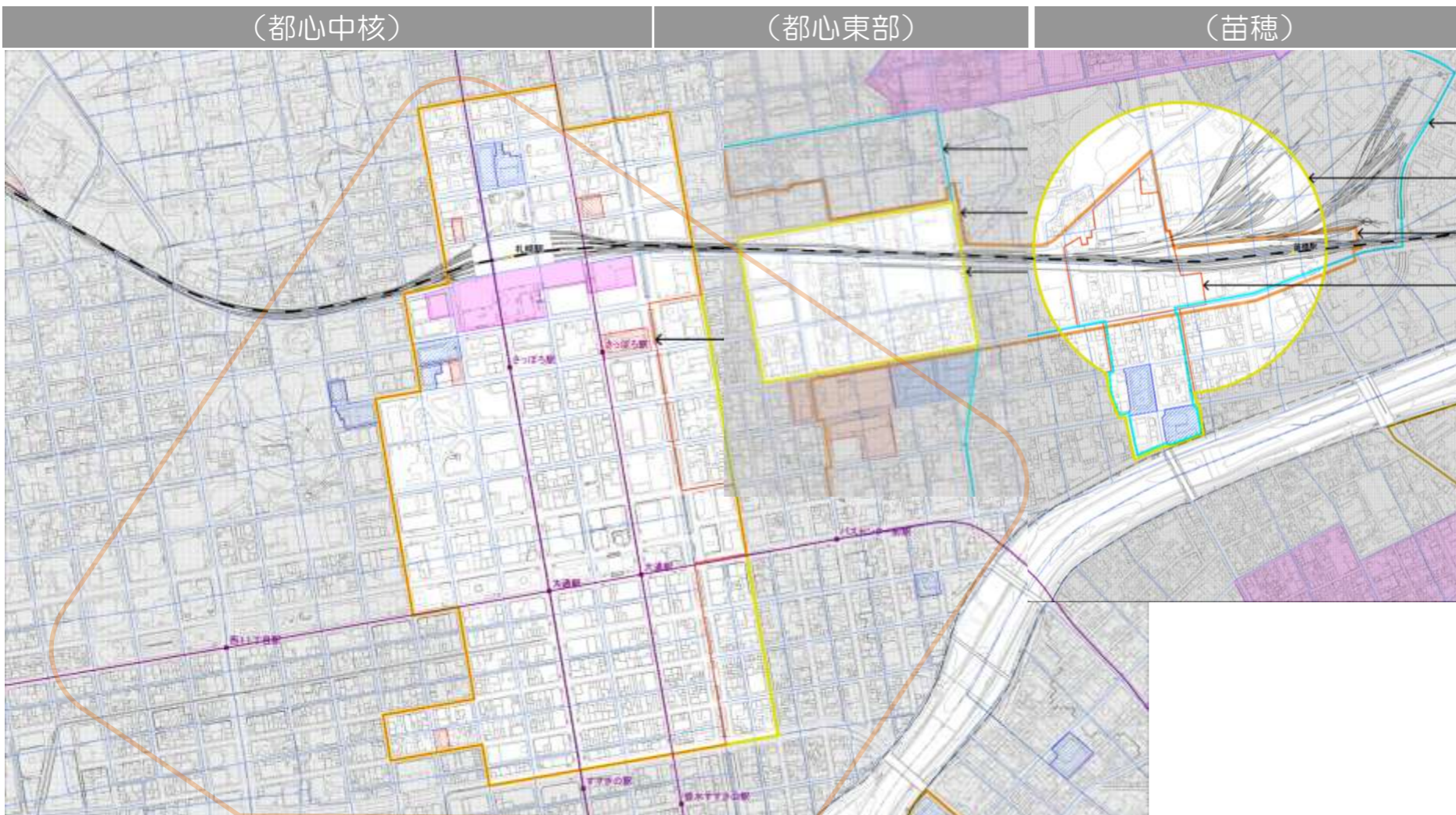
地域 ニーズ	計画策定の動き
	再開発の機運など
	事業化の目途
	その他
都市 整備 上の 課題	土地利用転換
	分断解消
	防災課題
	帰宅困難者支援
戦略的 （公共 貢献 誘導） の 視点	その他
	まちづくり戦略ビジョン記載の視点 （以下一部抜粋）
	再開発の積極的な展開
	多様な機能立地の促進
	都市機能の誘導
	リーディングプロジェクト
快適な歩行空間の創出促進	
区役所等の拠点などへの配置	
交通結節点の整備	

※北4東6周辺地区については、平成27年3月の随時見直しにより新規2号地区として設定された地区であるため、動向評価は行わず、新規地区として整理した。



# 都市再開発方針見直しについて

## ▶ 1. ステップアップ型地区の検証（総合評価カルテ1/3）



都心中核・都心東部	
交流拠点の整備	○
賑わい・憩いの空間の創出	○
再開発の積極的な展開	○
創成川以東地区のまちづくりの促進	○
回遊性を高める多様なネットワークの強化・拡大	○
自転車利用環境を改善する総合的取組の推進	○
エネルギーネットワークの強化・拡大	○
市電ループ化やバリアフリーの推進、延伸の検討	○
新幹線を見据えた取組の推進	○
都心アクセス強化道路軸の検討	○
苗穂	
多様な機能立地の促進	○
都市機能の誘導	○
快適な歩行空間の創出促進	○
交通結節点の整備	○
拠点の強化と共に市街地の再構築	○

### 地域二ース

業務上の課題について、「施設の老朽化」と「敷地不足」を指摘する声が多いことから、土地の有効活用により施設更新を進めるにあたっては、再開発への機運が高まる可能性がある。

	都心中核	都心東部	苗穂
計画策定の動き	○	○	○
再開発の機運など	○	○	○
事業化の目途	○	○	○

### 都市整備上の課題

社会情勢の変化や、上位計画の見直しなどを受け、都心まちづくり計画の見直しを予定している。現在進行中である、北8西1地区、南2西3南西地区、北1西1地区（創世1.1.1区）などをはじめとした再開発の動きが活発な地区であり、今後も建て替え更新や、新幹線延伸を見据えた再開発への機運の高まりなどが予想される。

	都心中核	都心東部	苗穂
土地利用転換	○	○	○
分断解消	—	○	○
防災課題	—	—	—
帰宅困難者支援	○	—	—

### 戦略的（公共貢献誘導）の視点

都心への機能集積や利便性の向上を図るため、交流拠点（札幌駅、大通、創世）の整備や創成川以東地区のまちづくりを重点的に推進するとされている。また、高次な都市機能の集積や魅力ある都市空間の創出など、札幌の顔にふさわしいまちづくりを重点的に進めていくことで、市民生活の質の向上を支えるとともに、札幌を世界にアピールすることができる、魅力的な都心を目指すとしている。

苗穂については都心への近接性を生かして、スポーツ・集客交流産業の振興や利便性の高い複合型市街地形成を図るため、中央体育館の整備等を進めるとともに、都心を含めた地域の回遊性を高める交通環境の整備や再開発などによる市街地整備を進めるものとしている。

### まちづくりの熟度

都心部においては北8西1地区、南2西3地区、北1西1地区（創世1.1.1区）などをはじめとした再開発が進められており、今後も建替え更新等を契機とした、新たな事業展開が想定される。



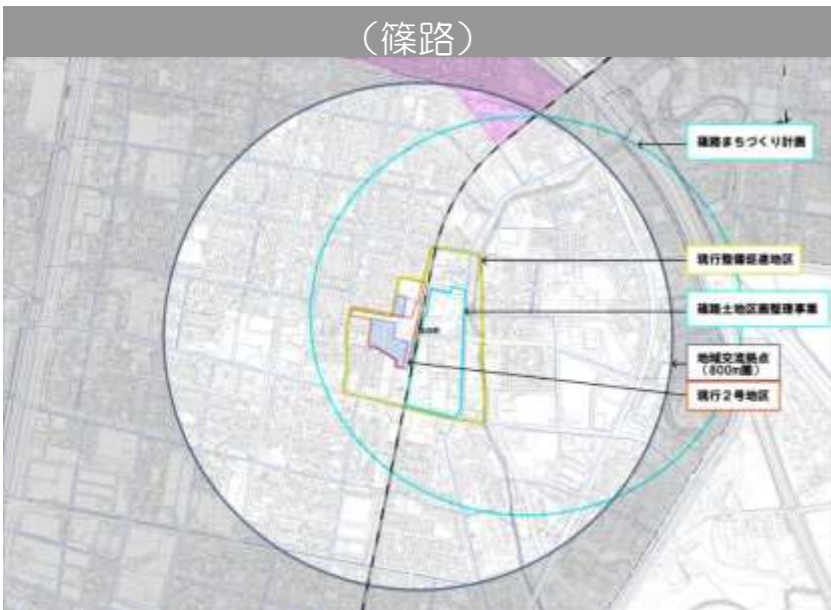
## ▶ 1. ステップアップ型地区の検証（総合評価カルテ2/3）

### 地域二一ズ

### 都市整備上の課題

### 戦略的（公共貢献誘導）の視点

（篠路）



拠点としての役割を機能させていくため、鉄道高架と土地区画整理による一体的なまちづくりを目指し、平成30年度の事業着手に向けて検討を進めている。また、これらの整備をきっかけとして、再開発など民間による市街地開発が進むことを期待している。

計画策定の動き	○
再開発の機運など	○
事業化の目途	○

鉄道による市街地の分断、横新道の踏切付近での慢性的な渋滞、駅前通・駅前広場が未整備、駅周辺での社会基盤が弱いなどといった課題を抱えている。

土地利用転換	—
分断解消	○
防災課題	—
帰宅困難者支援	—

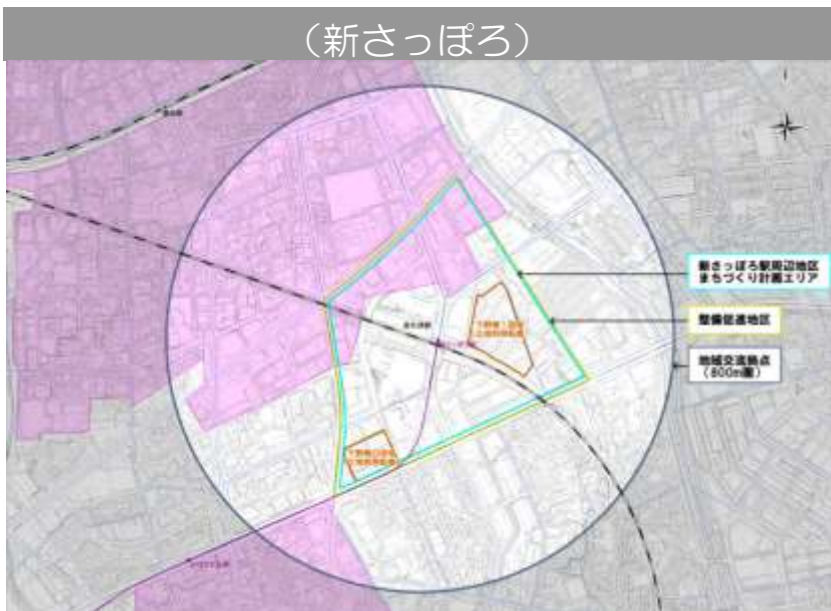
当地区は交通結節点への機能集積等による低炭素型の都市への再構築を重点的に進める地区として位置づけられている。  
加えて、地域交流拠点として位置づけられており、篠路駅周辺のまちづくりを進め、拠点の強化と共に市街地の再構築を進めるとされている。

多様な機能立地の促進	○
都市機能の誘導	○
交通結節点の整備	○
拠点の強化と共に市街地の再構築	○

### まちづくりの熟度

当地区は、これまで地域住民と協働してまちづくりを検討してきており、鉄道高架に合わせた土地区画整理事業については平成26年度に事業範囲を想定するなどの実施計画を策定し、事業の具体化に向けた検討が進められている。

（新さっぽろ）



平成26年度に「新さっぽろ駅周辺地区まちづくり計画」を策定。計画の策定にあたっては、地域住民を中心としたワークショップ及びアンケート調査などによりており、今後同余剰地への機能集積や周辺への波及効果などが期待される。

計画策定の動き	○
再開発の機運など	—
事業化の目途	—

当地区は、まちづくり計画に基づき、機能集積や高度利用が求められる地区であるが、一方現在の土地利用計画ではこれらの計画と必ずしも整合がとれているものではないため、今後は土地利用計画制度の適切な運用による積極的な展開が求められる。

土地利用転換	○
分断解消	—
防災課題	—
帰宅困難者支援	—

当地区は、都心機能の一翼を担う先導的な地域交流拠点、地下鉄始発駅で後背圏を有するゲートウェイ拠点として位置付けられており、市営住宅余剰地等を核として、戦略的まちづくりの視点で整備を促進するものとしている。

多様な機能立地の促進	○
都市機能の誘導	○
地下鉄始発駅の重点的整備の促進	○
リーディングプロジェクト	○
快適な歩行空間の創出促進	○
拠点の強化と共に市街地の再構築	○

### まちづくりの熟度

当地区は平成26年度に余剰地の利活用方針を中心としたまちづくり計画を策定し、計画に基づいた公募型プロポーザルの検討が進められている。



# 都市再開発方針見直しについて

## ▶ 1. ステップアップ型地区の検証（総合評価カルテ3/3）

（大谷地流通業務団地）



### 地域二一ズ

業務上の課題について、「施設の老朽化」と「敷地不足」を指摘する声が多いことから、土地の有効活用により施設更新を進めるにあたっては、再開発への機運が高まる可能性がある。

計画策定の動き	○
再開発の機運など	—
事業化の目途	—

### 都市整備上の課題

当地区は、昭和42年に造成が始まり、施設の老朽化が課題となっている。また都市計画決定により、丁目ごとの同業種の集積を促すための土地利用計画が定められており、業際化を進める上での課題となっている。

土地利用転換	○
分断解消	—
防災課題	—
帰宅困難者支援	—
その他	○

### 戦略的（公共貢献誘導）の視点

都市ブランド創造戦略において、市内、道内への物流循環を活性化するため、物流機能高度化の方向性について検討を進める地区として位置付けられている。また高次機能交流拠点に位置付けられ、団地の機能更新や高度化などにより物流の効率化を進めるものとしている。

多様な機能立地の促進	○
その他※	○

※物流・交通拠点の高度利用の促進

（琴似）



地元地権者や商店街等が連携し、地域主催でまちづくりについて話し合う場が作られている。地元商店街の更なる活性化、地域の課題解消や発展などに向け、再開発手法を活用した継続的なまちづくりの可能性がある。

計画策定の動き	—
再開発の機運など	○
事業化の目途	—

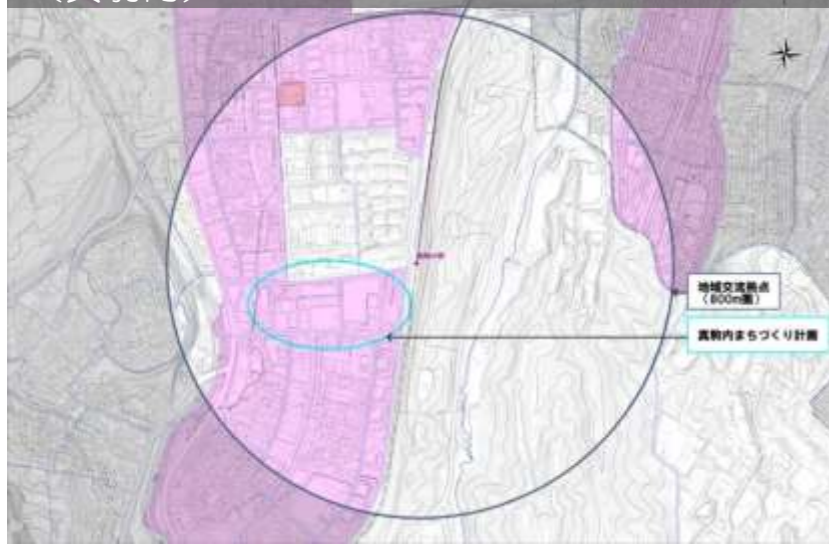
再開発事業や道路事業などを中心としたまちづくりが展開されている一方で、地下鉄琴似駅周辺では、西区役所やバスターミナル等の公共施設の老朽化が進行している。また、商店街において低層階にテナントの入居しないマンションが建設されるなど、商店街の分断による地域のにぎわいの減少などが懸念されている。

土地利用転換	—
分断解消	—
防災課題	—
帰宅困難者支援	—
その他	○

都市空間創造戦略において地域交流拠点として位置づけられており、再開発などによる多様な機能立地の促進を図るとされている。また、再開発などを活用した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などを促進するとされている。

多様な機能立地の促進	○
都市機能の誘導	○
快適な歩行空間の創出促進	○
拠点の強化と共に市街地の再構築	○

（真駒内）



平成25年度に「真駒内駅前地区まちづくり指針」を策定。指針の策定にあたっては、地域住民との意見交換会などで得た意見等を参考にしており、駅前地区の土地利用の再編に向けた取組の方向を記載している。

計画策定の動き	○
再開発の機運など	○
事業化の目途	○

公共施設等の老朽化が目立ち、人口減少・少子高齢化が進んでいる。今後は、多様な地域資源を活かしたまちづくりを先導する取組として、人が集まる滞留・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。

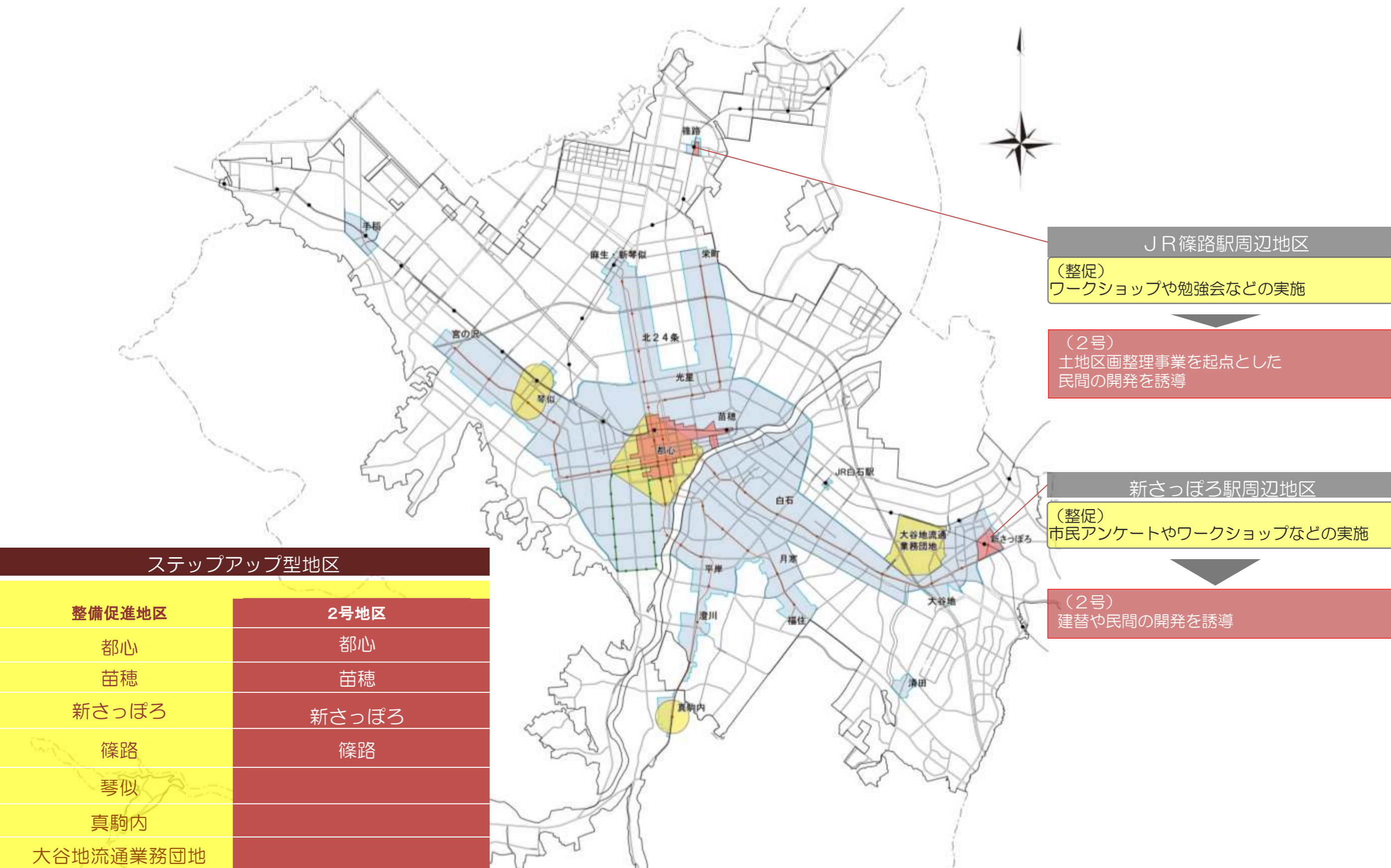
土地利用転換	○
分断解消	—
防災課題	—
帰宅困難者支援	—

都市空間創造戦略において地区は地域交流拠点及びゲートウェイ拠点として位置づけられており、南区全体の拠点として、駅前地区の再生に向けた取り組みを展開するものとしている。

多様な機能立地の促進	○
都市機能の誘導	○
地下鉄始発駅の重点的整備の促進	○
リーディングプロジェクト	○
快適な歩行空間の創出促進	○
区役所等の拠点などへの配置	○
拠点の強化と共に市街地の再構築	○



## ▶ 1. ステップアップ型地区の検証（総合評価結果）





# 都市再開発方針見直しについて

## ▶ 1. ステップアップ型地区の検証（総合評価一覧）

○総合評価カルテをふまえた整備促進地区の位置付及び、まちづくりの熟度をふまえた2号地区の位置付を以下に示す

総合評価結果一覧

候補地区	現行2号地区の再評価地区	都心	苗穂中央・JR苗穂駅周辺															
	現行整備促進地区	都心中核	都心東部	苗穂	厚別副都心	麻生・新琴似	手稲	宮の沢	北24条	篠路	白石	豊平	東園	菊水上町	JR白石駅周辺	JR琴似駅周辺		
	計画等策定及び計画策定想定地区など		北4東6周辺	苗穂駅周辺	新さっぽろ駅周辺					篠路駅周辺地区					JR白石駅周辺	琴似	真駒内駅前	大谷地流通業務団地
戦略的視点 (都心)	交流拠点の整備	○																
	にぎわい・憩いの空間の創出	○																
	再開発の積極的な展開	○	○															
	創成川以東地区のまちづくりの促進	○	○															
	回遊性を高める多様なネットワークの強化・拡大	○																
	自転車利用環境を改善する総合的取組の推進	○	○															
	エネルギーネットワークの強化・拡大	○	○															
	市電ループ化やバリアフリーの推進、延伸の検討	○																
	新幹線を見据えた取組の推進	○																
都心アクセス強化道路軸の検討	○																	
戦略的視点 (都心以外)	多様な機能立地の促進			○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		○	○	○
	都市機能の誘導				○		○			○	○					○	○	
	地下鉄始発駅の重点的整備の促進				○	○		○									○	
	リーディングプロジェクト				○												○	
	快適な歩行空間の創出促進			○	○						○					○	○	
	区役所等の拠点などへの配置										○						○	
	交通結節点の整備			○						○								
	拠点の強化と共に市街地の再構築を進める			○	○					○						○	○	
	その他																	○
地域ニーズ	計画策定の動き	○	○	○	○					○						○	○	○
	再開発の機運など	○	○	○						○						○	○	
	事業化の目途	○	○	○						○							○	
	その他																	
都市整備上の課題	土地利用転換	○	○	○	○												○	○
	分断解消		○	○						○								
	防災課題																	
	帰宅困難者支援	○																
その他															○		○	
総合評価結果(整促以上)		○	○	○	○					○					○	○	○	

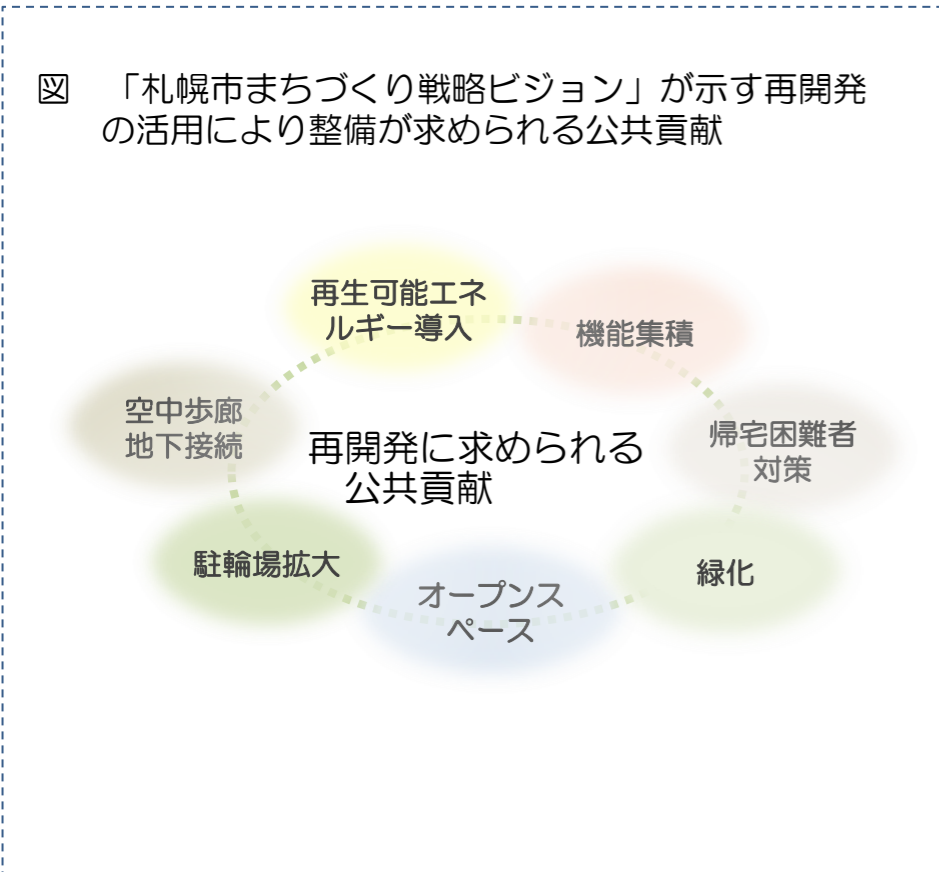


まちづくりの熟度(2号地区)	○	○	○	○						○								
----------------	---	---	---	---	--	--	--	--	--	---	--	--	--	--	--	--	--	--

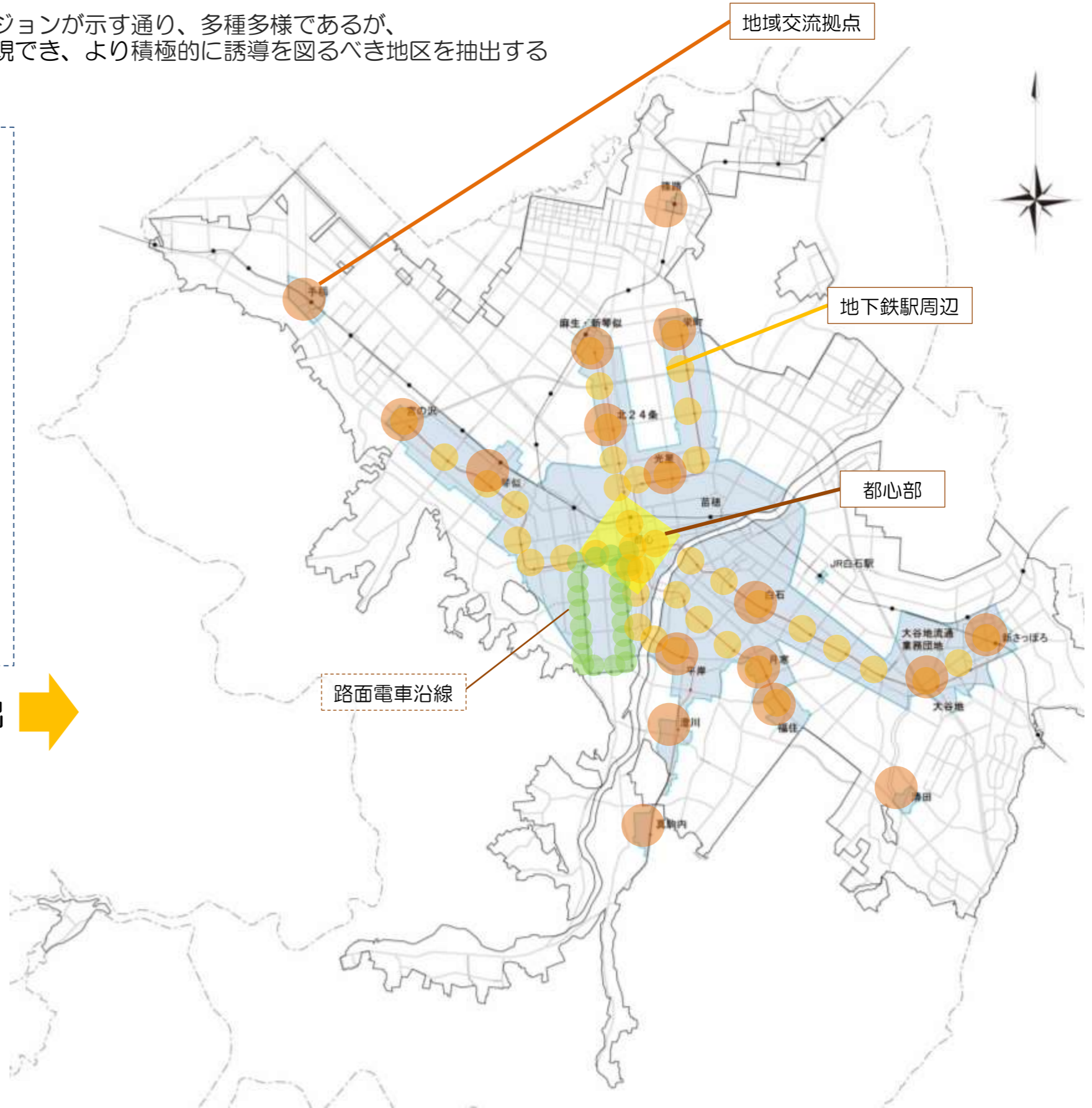
## 2. 政策誘導型地区の検証

○再開発に求められる公共貢献はまちづくり戦略ビジョンが示す通り、多種多様であるが、政策誘導型地区では、再開発の目標を効果的に実現でき、より積極的に誘導を図るべき地区を抽出する

図 「札幌市まちづくり戦略ビジョン」が示す再開発の活用により整備が求められる公共貢献



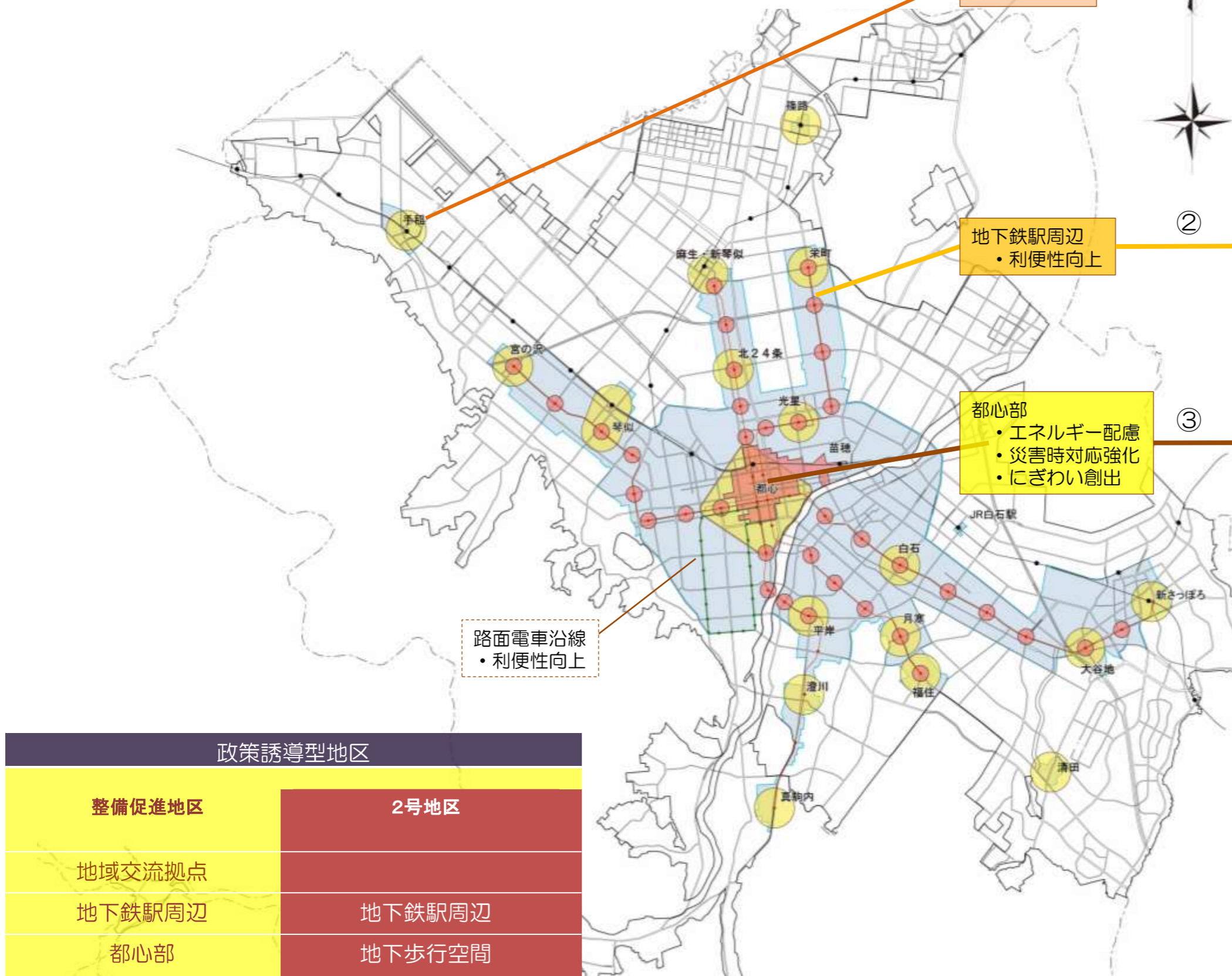
戦略性が高く、支援すべき地区を抽出





## 2. 政策誘導型地区の検証（検証結果）

○具体的に再開発での支援が想定できるものについて整備促進地区として地区の絞り込みを行い、何を誘導すべきか明確化できるものは2号地区として位置付ける。



①

地域交流拠点  
・機能集積

「どこで」

地域交流拠点

○どこで...地域交流拠点

②

地下鉄駅周辺  
・利便性向上

「どこで」「なにを」

地下鉄駅周辺

○どこで...地下鉄駅周辺  
○何を...地下鉄接続における  
EV・ES設置 など

③

都心部  
・エネルギー配慮  
・災害時対応強化  
・にぎわい創出

都心部

○どこで...駅前通沿道（札幌～大通）  
○何を...  
・チカホへの広幅員接続  
・既存エネルギーネットワーク接続  
・敷地の統合化 など

路面電車沿線  
・利便性向上

## Ⅳ 再開発方針の地区指定

### 3. 地区の画定

- 1. **ステップアップ型**
- +
- 2. **政策誘導型**

1号市街地・整備促進地区・2号地区の位置及び区域



地区一覧表

#### 政策誘導型地区

整備促進地区	2号地区
地域交流拠点	
地下鉄駅周辺	地下鉄駅周辺
都心部	地下歩行空間

#### ステップアップ型地区

整備促進地区	2号地区
都心	都心
苗穂	苗穂
新さっぽろ	新さっぽろ
篠路	篠路
琴似	
真駒内	
大谷地流通業務団地	