

第5章 都市再開発方針

1. 地区一覧

1号市街地、整備促進地区、2号地区の範囲を図5.1、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

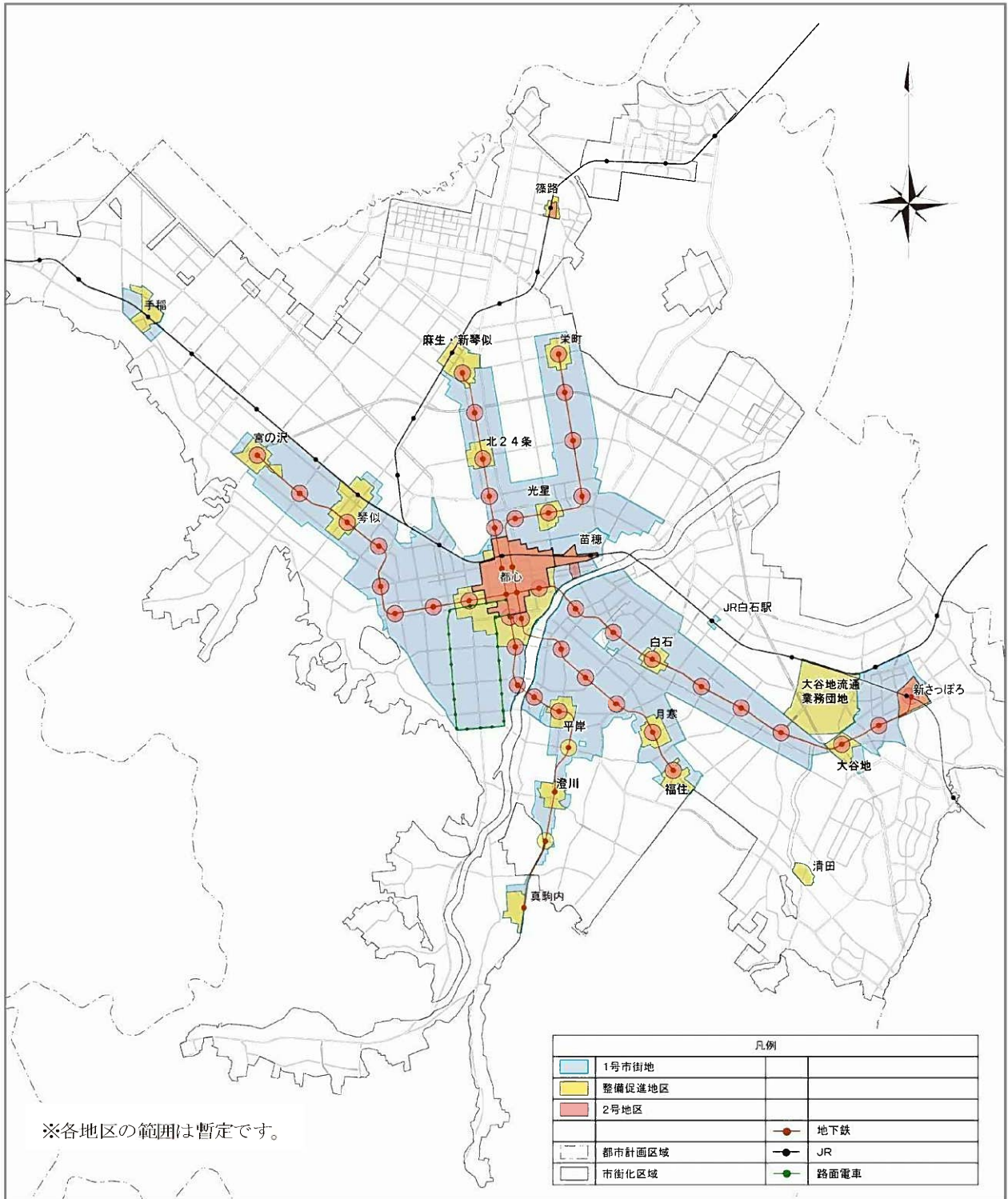


表 5.1 都市再開発方針 地区一覧

1号市街地	整備促進地区	2号地区
都市戦略型		
都心	A) 都心地区	①都心地区
地域交流拠点	H) 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	
複合型高度利用市街地	I) 地下鉄駅周辺地区 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	⑤地下鉄駅周辺地区(地上駅を除く) 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
都市改善型		
機能更新促進地区	A) 都心地区 B) 苗穂駅周辺地区 C) 新さっぽろ駅周辺地区 D) 篠路駅周辺地区 E) 琴似地区 F) 真駒内駅前地区 G) 大谷地流通業務団地	①都心地区 ②苗穂駅周辺地区 ③新さっぽろ駅周辺地区 ④篠路駅周辺地区
(ha)		(ha)

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考え方

		地区の位置付けと支援の考え方
1号市街地	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	
		・まちづくりへの関心を深めるため、まちづくり活動に対する初動期の支援を行います。
整備促進地区	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	
	都市戦略型	・さまざま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。
	都市改善型	・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。
2号地区	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	
	都市戦略型	・市が指定する公共貢献に資する具体的な取組に対して、市街地再開発事業等により支援します。
	都市改善型	・地域と協働して再開発の具体化を目指し、熟度が高まった地区については、市街地再開発事業等の実施を支援します。 ・事業完了後も持続的なまちづくりへ発展させるため、再開発を起点としたエリアマネジメントの促進に向けた支援を行います。

3. 1号市街地、整備促進地区の整備方針

1号市街地及び整備促進地区の整備方針を次に示します。

(1) 1号市街地の整備方針

表 5.3 都市戦略型整備促進地区の目標

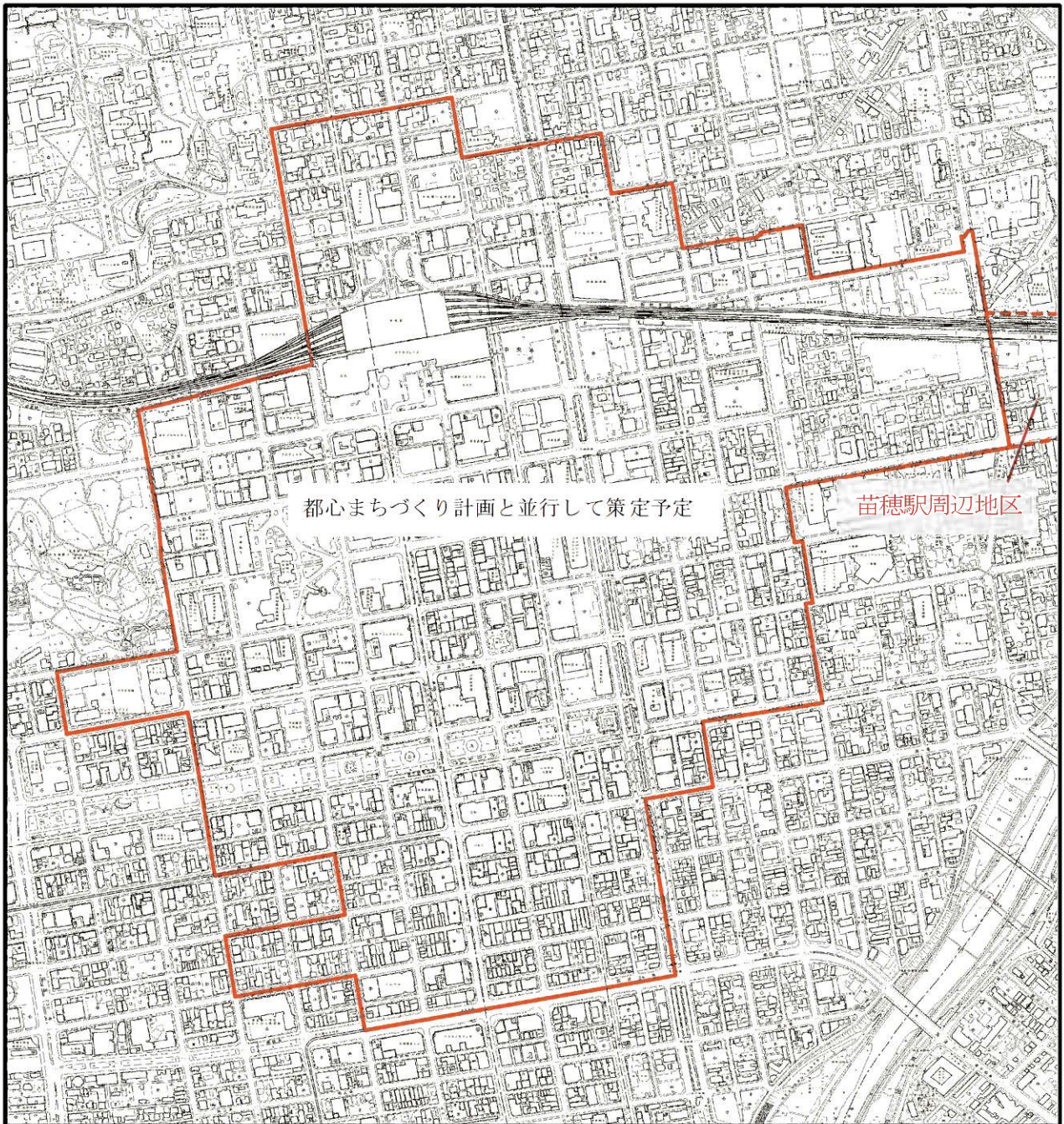
再開発の目標	<ul style="list-style-type: none"> ・魅力的で活力ある都心の創造 ・個性あふれ生活を豊かにする拠点の形成 ・生活の基盤となる持続可能なまちづくりの推進 	
土地の高度利用及び都市機能の更新に関する	適切な用途及び密度の確保、その他の適切な土地利用の実現に関する事項	<ul style="list-style-type: none"> ・再開発を適切に誘導することで、集合型の居住機能と、居住者の生活を支える多様な機能が複合した比較的高密度で質の高い市街地を目指す。
	主要な都市施設の整備に関する事項	<ul style="list-style-type: 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	<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。 ・路面電車沿線では、さまざまな地域の活動を通して、沿線の魅力を高める景観まちづくりを推進する。
	その他	

(1) 整備促進地区の整備方針

■ 整備促進地区の再開発の目標	
都市戦略型地区	個別目標
都心地区	多様な民間企業から投資を呼び寄せ、都心まちづくり計画と並行して策定予定の施設を創出する。
地域交流拠点	民間意欲や投資を最大限に引出し、地域が主体となった取組を支援することで、都市機能の集積と交流機能の創出を図るとともに、個性的で魅力あふれる拠点の形成を目指す。
地下鉄駅周辺地区	駅周辺のバリアフリー化や、利便性向上、機能集積を図り、合わせて、歩行者ネットワークや、駐輪場の整備など、周辺環境の整備により、駅周辺の生活環境の向上を図る。
都市改善型地区	個別目標
都心地区	同上 ※都心まちづくり計画と並行して策定予定
苗穂駅周辺地区	JR苗穂駅周辺地区の開発を中心に、都心に近接する地区にふさわしい、にぎわいや憩いの場となる拠点の形成を図る。
新さっぽろ駅周辺地区	市営住宅余剰地の開発を中心に土地利用の再編を図り、副都心にふさわしい新たな拠点の価値を創出する。
篠路駅周辺地区	社会基盤整備をきっかけに、地域交流拠点として個性的で活気ある市街地の形成を図る。
琴似地区	JR琴似駅と地下鉄琴似駅、その間の商店街の周辺において、地域住民を主体とした取組を支援し、にぎわいや活性化をもたらすような機能更新を促進する。
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、駅前地区を中心とした滞留・交流空間等の充実とともに、南区全体の魅力向上に資する拠点の形成を図る。
大谷地流通業務団地地区	立地企業のニーズを踏まえながら、様々な角度から団地の機能更新の手法を検討し、更なる物流循環の活性化と土地の高度利用を図る。

4. 2号地区の整備または開発の計画の概要

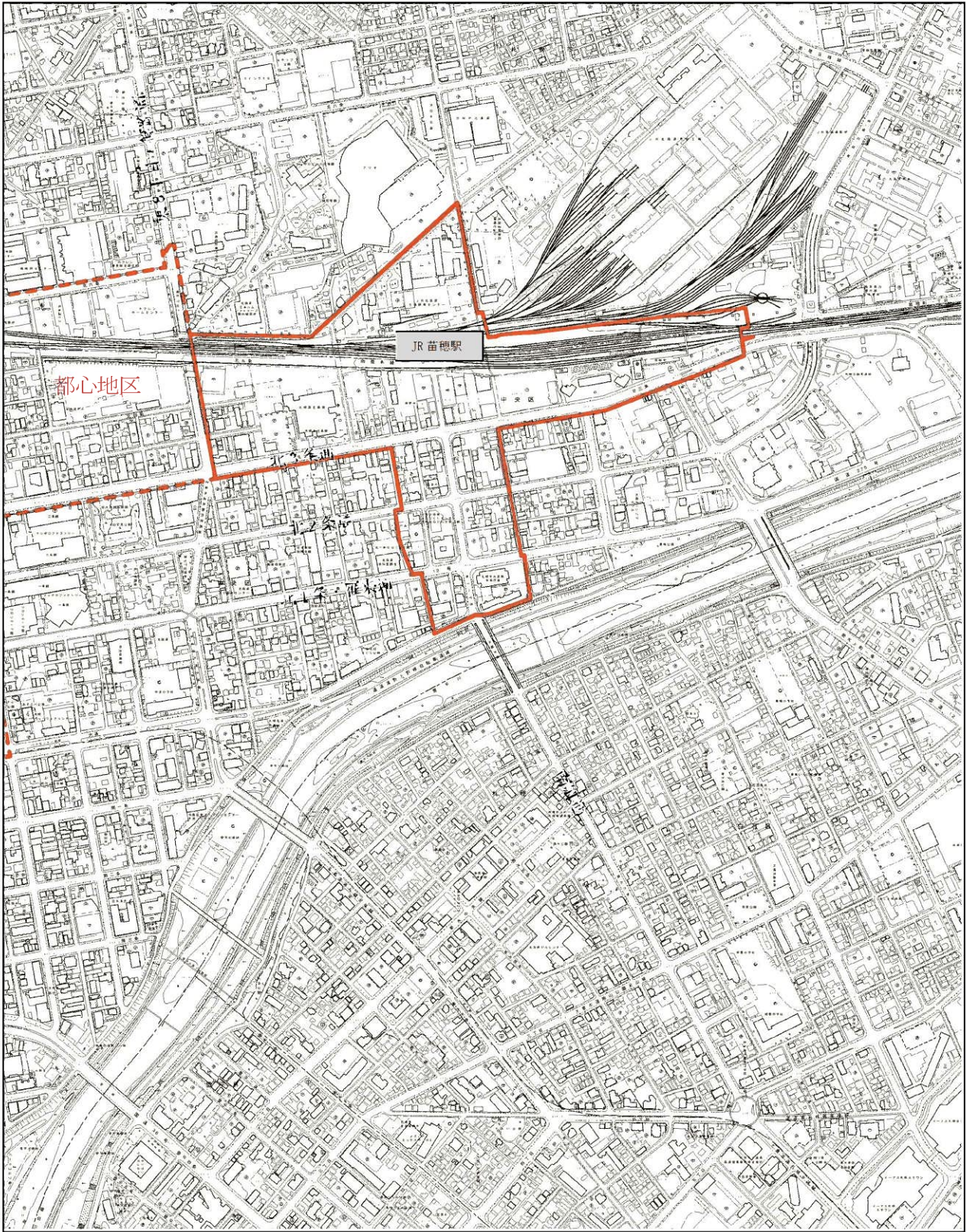
① 都心地区 ha		
地区の整備又は開発の計画の概要	再開発整備などの主たる目標	<ul style="list-style-type: none"> ・多様な都市機能が集積する都心の特性を活かし、国内外から投資を呼び込む、魅力と先進性を備えた都市空間を創造する。 ・居住環境や働く場、快適な公共空間の整備を推進し、安心・快適で質の高い都心ライフの受け皿となる市街地の形成を図る。
	用途、密度に関する基本方針、その他の土地利用計画の概要	<ul style="list-style-type: none"> ・国内外の企業誘致の受け皿となる高次の業務機能の導入を促進し、経済力の底上げと産業の活性化を図る。 ・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。 ・低炭素化に資するエネルギーシステムの構築やグリーンビル化を促進することで、環境配慮型のモデル地区の先導的展開を目指 都心まちづくり計画と並行して策定予定 ・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が接近した質の高い生活の場の創出を図る。
	建築物の更新の方針	<ul style="list-style-type: none"> ・高い環境・防災機能を有する業務機能の導入を促進する。 ・にぎわい創出につながる地下空間への広幅員接続を促進する。 ・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。 ・質の高いレゾナブルスペースの創出や、建物の不燃化、耐震化を促進する。
	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) ・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) ・企業と地域の協働により、エリアマネジメント意識の醸成を図る



札幌市都市再開発方針 都心地区

 2号地区

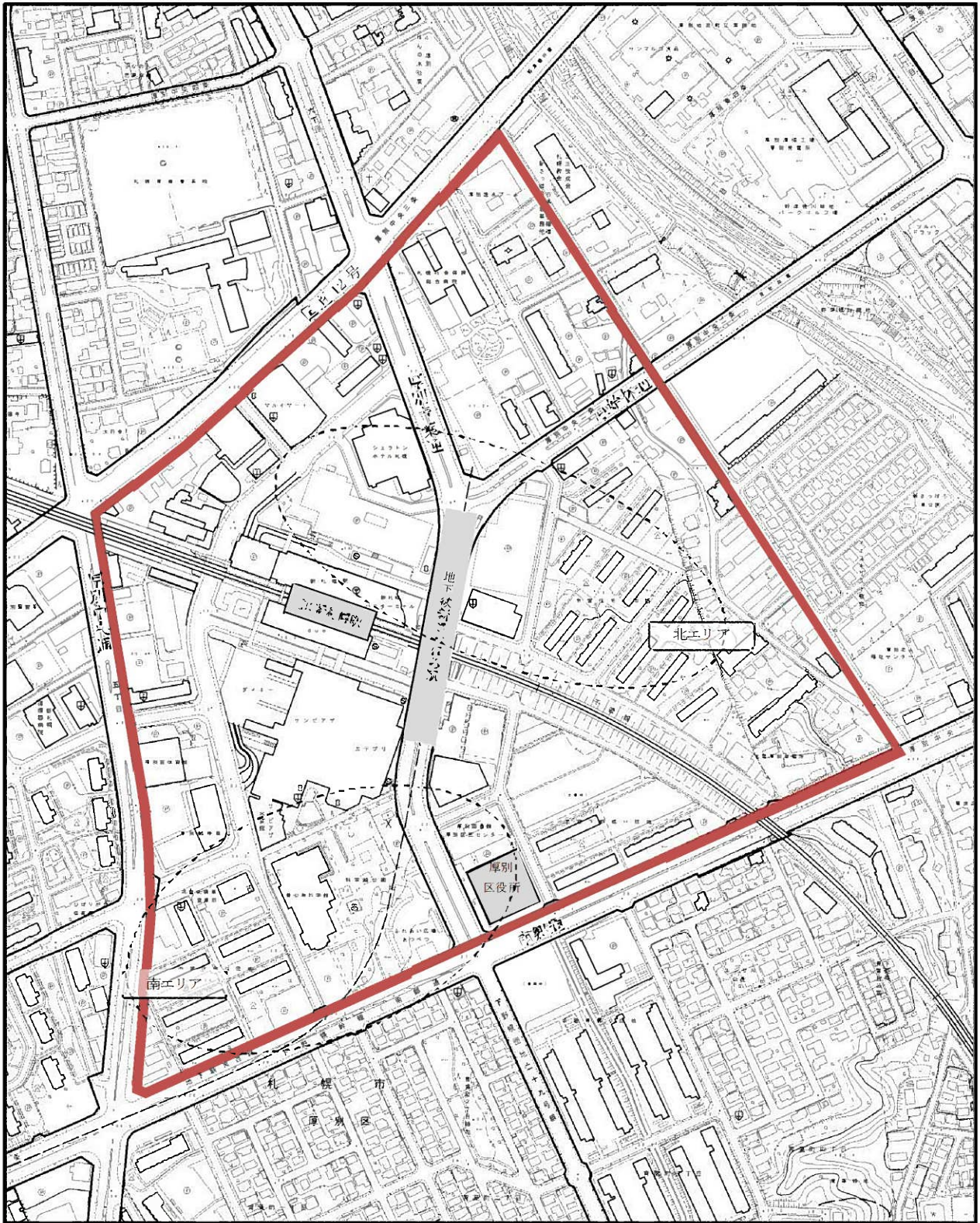
② 苗穂地区 ha (苗穂中央 8.0ha /JR苗穂駅周辺 8.8ha)		
地区の整備又は開発の計画の概要	再開発整備などの主たる目標	<ul style="list-style-type: none"> ・JR苗穂駅周辺地区の開発を中心に都市機能を集積することで、低利用な状況にある土地利用の転換を図るとともに、都心への近接性を生かしたにぎわいや憩いあふれる高次機能交流拠点の形成を図る。
	用途、密度に関する基本方針、その他の土地利用計画の概要	<ul style="list-style-type: none"> ・集合型の居住機能と生活を支える多様な機能を導入し、質の高い複合型の市街地形成を図る。 ・再開発などにより施設と連携したオープンスペースを整備することで、にぎわいや憩い空間を創出を図る。 ・JR南北の歩行者ネットワークの強化を図ることで回遊性の向上をさせるとともに、冬期間でも安心・快適に移動することができる歩行空間の創出を図る。
	建築物の更新の方針	<ul style="list-style-type: none"> ・再開発などにより居住、業務、医療、福祉などの機能を集積する。 ・オープンスペースの確保や、建物の不燃化、耐震化を促進する。 ・駅へのアクセス性や地区の回遊性を高める空中歩廊の整備を促進する。
	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"> ・駅の移転橋上化及び自由通路、南北駅前広場、ネットワーク道路の整備を行う。 ・空中歩廊の整備を行う。
	その他事項	<ul style="list-style-type: none"> ・地区計画(JR苗穂駅周辺地区) ・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) ・企業と地域の協働により、エリアマネジメント意識の醸成を図る



札幌市都市再開発方針 苗穂駅周辺地区

 2号地区

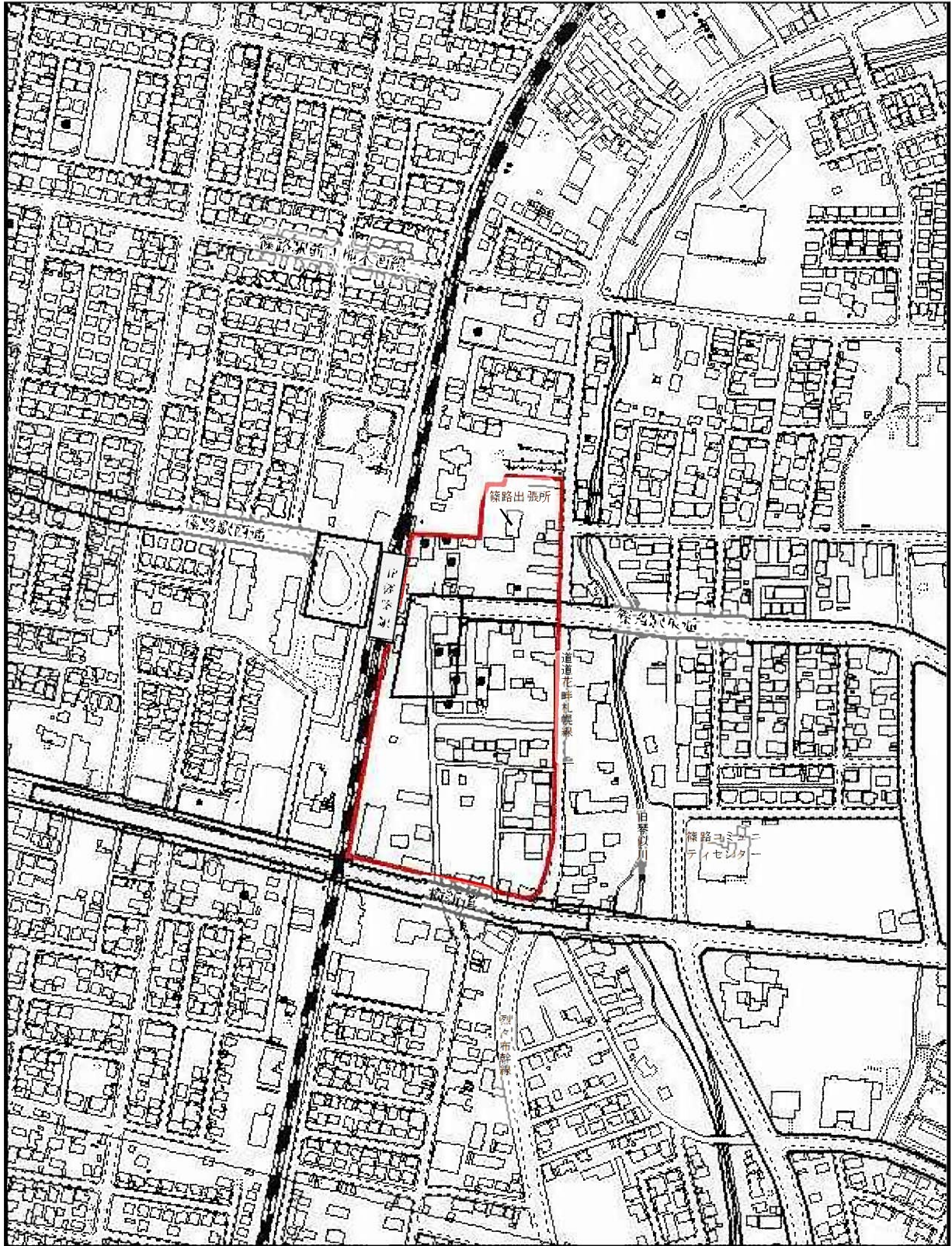
③ 新さっぽろ駅周辺地区 約42.6 ha		
地区の整備又は開発の計画の概要	再開発整備などの主たる目標	<ul style="list-style-type: none"> 市営住宅余剰地の開発を中心に土地利用の再編を図り、多様な機能の集積や既存機能との相乗効果による、副都心に相応しい新たな拠点の価値を創出し、にぎわいあふれる地域交流拠点の形成を図る。
	用途、密度に関する基本方針、その他の土地利用計画の概要	<ul style="list-style-type: none"> JRを挟んで南エリアでは、文化・教育機能を中心に誘導し、都市文化の向上を図るとともに、北エリアでは、大規模な商業機能を中心とした機能を誘導し、拠点・にぎわい機能の創出を図る。 重層的な歩行者ネットワークの強化を図ることで回遊性を向上させるとともに、南北相互機能の連携を深める。 低炭素化に資するエネルギーシステムの構築など、地域全体で環境負荷の低減を目指す。
	建築物の更新の方針	<ul style="list-style-type: none"> 文化・教育機能(南エリア)や、大規模な商業機能(北エリア)を中心に機能を集積するとともに、地域コミュニティの活性化に資する交流機能の整備を促進する。 オープンスペースの確保、建物の不燃化、耐震化を促進する。 駅へのアクセス性や地区の回遊性を高める、空中歩廊への接続を促進する。 地下鉄コンコースへの接続と、駅のバリアフリー化に資するエレベーターの設置を促進する。 既存の熱供給ネットワークの利用やコージェネレーションシステムの導入などを促進する。
	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"> 空中歩廊の整備を行う。 区画道路の再配置による大街区化の実施や公園の整備などを行う。
	その他事項	<ul style="list-style-type: none"> 企業と地域の協働により、エリアマネジメント意識の醸成を図る。



札幌市都市再開発方針 新さっぽろ駅周辺地区

 2号地区

④ 篠路駅周辺地区 約 5ha		
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"> ・土地区画整理事業や鉄道高架事業などの社会基盤整備をきっかけに、地域交流拠点として、個性的で活力あ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"> ・多様な都市機能の集積や質の高い土地利用を図る。 ・鉄道の高架化に併せて歩行者ネットワークの強化を図り、駅周辺の回遊性を向上させる。
	建築物の更新の方針	<ul style="list-style-type: none"> ・駅前において再開発などの誘導を図り、北区北部の生活を支える都市機能の集積や土地の高度利用を図る。 ・オープンスペースの確保や建物の不燃化、耐震化を促進する。
	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"> ・都市計画道路や駅前広場、公園などの都市施設及び区画道路や緑地の整備を行う。 ・駅舎のバリアフリー化などの機能更新、踏切の除却、周辺道路の整備を行う。
	その他事項	<ul style="list-style-type: none"> ・社会基盤整備などをきっかけとして、地域との協働により、地域のエアーマネジメント意識の醸成を図る。 ・篠路出張所の在り方について、地域との議論を深めながら、機能や規模など具体的な検討を進める。



札幌市都市再開発方針 篠路駅周辺地区

 2号地区

⑤ 地下鉄駅周辺地区 約 ha

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)

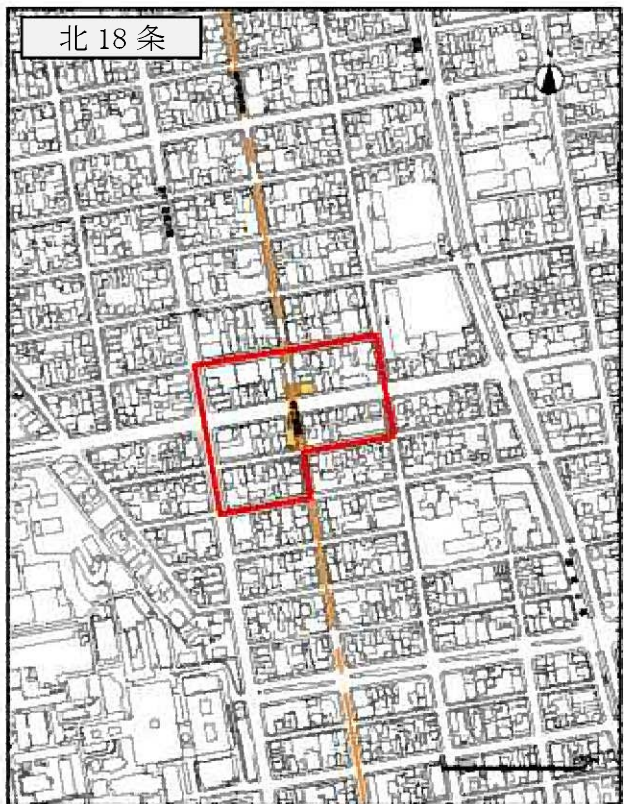
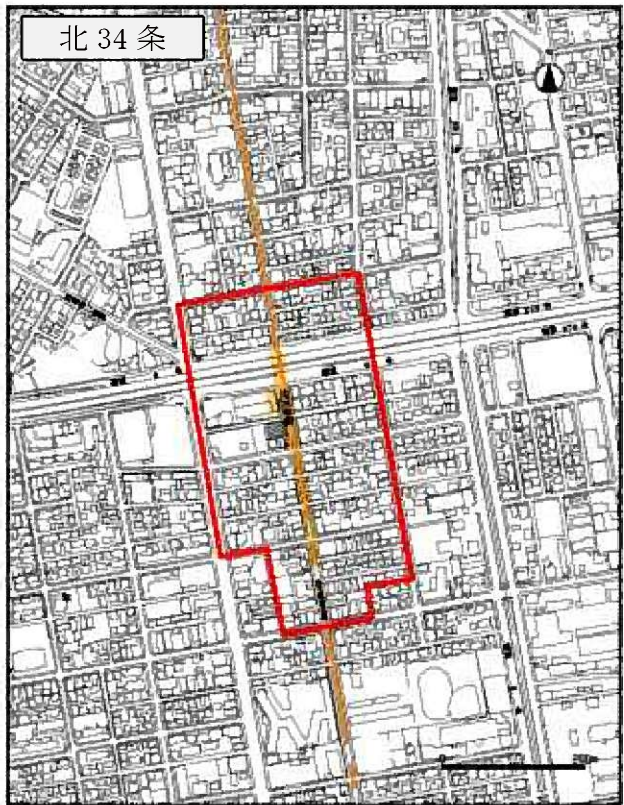
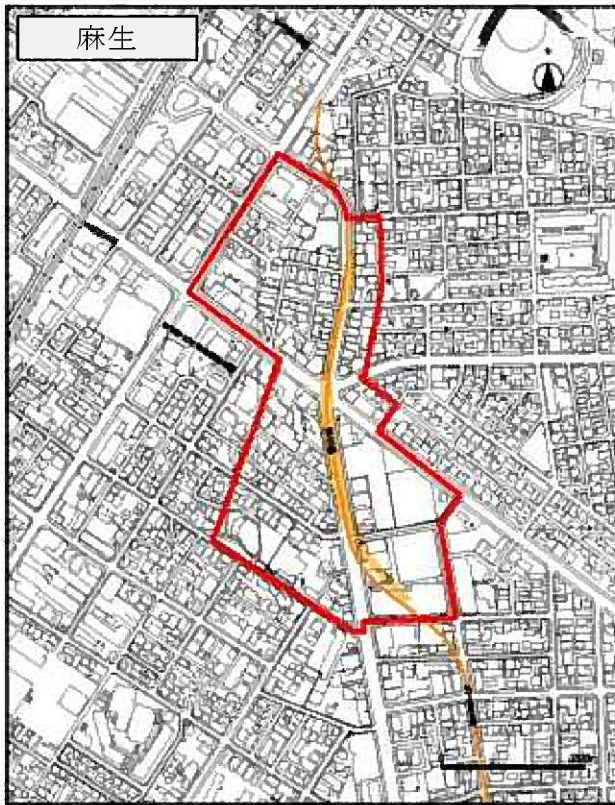
宮の沢、発寒南、琴似、二十四軒、西 28 丁目、円山公園、西 18 丁目、西 11 丁目、バスセンター前、菊水、東札幌、白石、南郷 7 丁目、南郷 13 丁目、南郷 18 丁目、大谷地、ひばりが丘、新さっぽろ

(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"> 地下鉄駅周辺の建替え更新に合わせて、積極的に再開発を活用し、駅周辺の利便性向上とそれに付随した生活環境の向上を図ることで、歩いて暮らせるまちづくりの実現を図る。
	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"> 駅周辺の機能集積と、集合型の居住機能の誘導することで複合型の高度利用を図る。
	建築物の更新の方針	<ul style="list-style-type: none"> 再開発を活用した、地下鉄コンコースへの接続と、駅のバリアフリー化に資するエレベーター等の設置を促進する。 再開発に合わせて、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(その他、地区が目指す基盤整備)	<ul style="list-style-type: none"> 民間開発と並行して、駅構内のエレベーター等の増設によるバリアフリー化を促進する。
	その他事項	

※地下鉄駅周辺地区の一例



札幌市都市再開発方針 地下鉄駅周辺地区

 2号地区