

## 第4章

# 実現に向けた展開

# 第4章 実現に向けた展開

## 4-1 土地利用の実現に向けた展開

### (1) 駅前街区

駅前街区はまちづくりの方向性を踏まえ、駅前の利便性の向上と、地域コミュニティの形成に寄与することが求められます。また、社会実験やこれまでのまちづくりワークショップでは飲食の場の充実や子育て世代のコミュニティの場などの必要性が挙げられていました。エリアの核となる駅前の土地利用の具体化に当たっては、中心となる商業機能や交流機能などが求められます。

#### 【駅前街区の機能イメージ】

#### 中心となる機能

駅前の生活利便性を向上する商業機能  
地域コミュニティの拠点となる交流機能

#### その他、期待される機能

- 買い物施設や飲食店などの商業機能
- 多世代が集まり交流できる機能  
例) 公園・オープンスペースなどを活用したイベントの開催 / コミュニティスペースなどでの交流
- 生活利便性の高い駅前居住機能
- 交流の拠点にふさわしい地域の情報発信機能  
例) 情報発信スペースによる地域の魅力発信 / SNS 等の活用



写真 地域の特産品などを扱う魅力的な店舗のイメージ



写真 多目的に利用できる空間イメージ

駅前街区は、通学通勤や買い物などの日常利用等で地域住民や来街者が利用する地区の玄関口です。駅前エリアは、札幌市立地適正化計画にて集合型都市機能誘導区域かつ市民の生活を支える機能を誘導する都市機能誘導区域に指定されていること、駅及び道路の両方からアクセス可能な大街区であることから、様々な活用可能性が考えられます。

当街区は民有地であることを踏まえ、地権者と駅前エリアのまちづくりの方向性の共有と協議により、駅前の利便性向上と交流機能等、地域の拠点機能の向上に繋がる機能の導入を目指します。

加えて、駅前広場に直接面するという立地等から、駅前にふさわしい顔づくりと当該広場と連携したフレキシブルな空間の可能性を検討します。

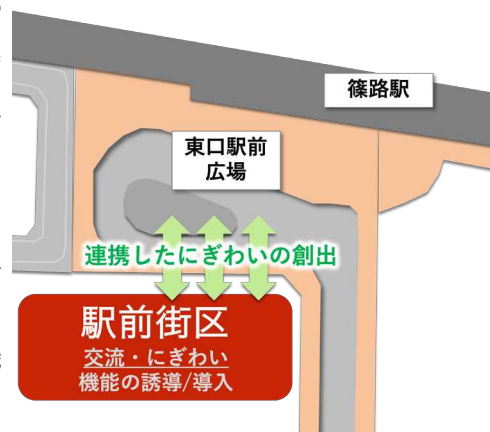


図 駅前街区と東口駅前広場の関係性

### [ 検討事項 ]

- 地域交流拠点等開発誘導事業等の活用（容積率の最高限度の割増、事業費の補助など）
- 「札幌市立地適正化計画」の考え方や「札幌市市有建築物及びインフラ施設等の管理に関する基本的方針」などを考慮したまちづくりの総合的検討

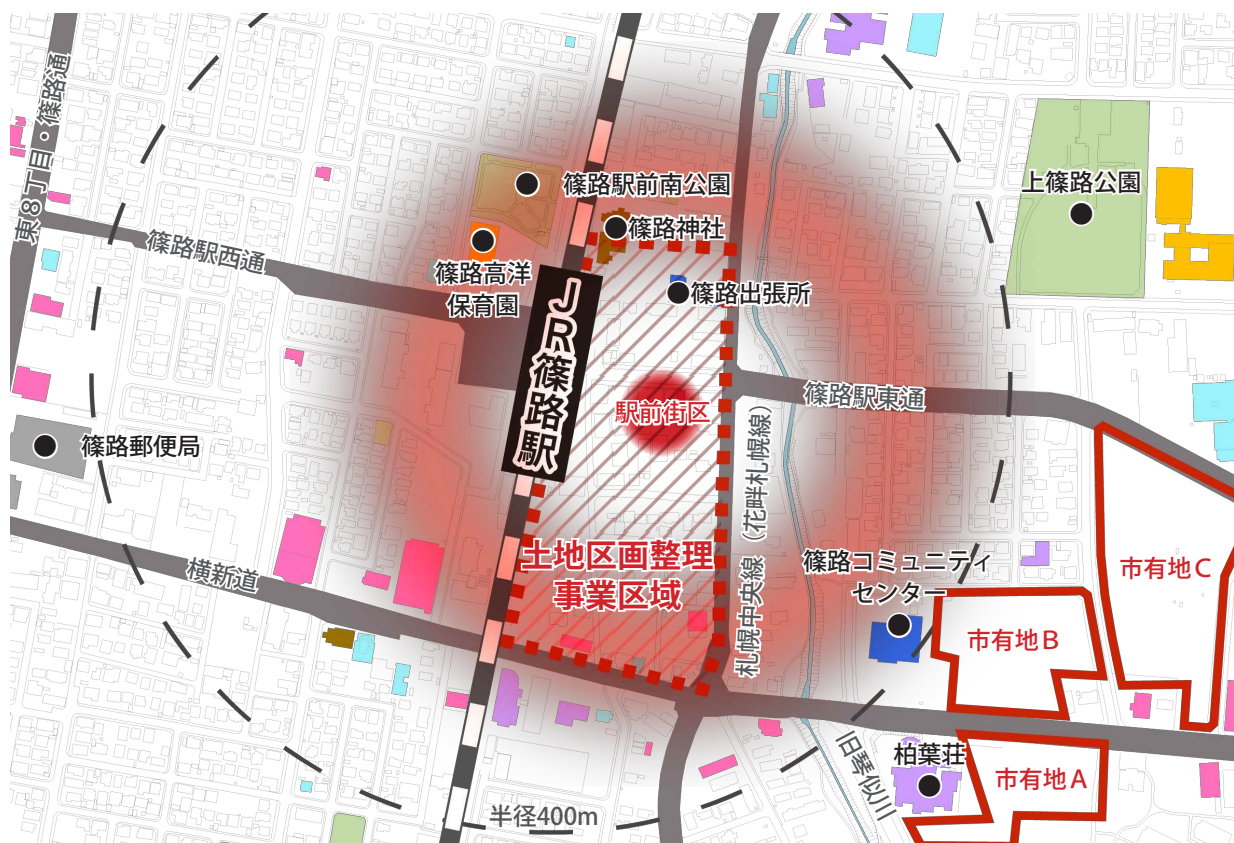


図 駅前エリア

## - column -

篠路駅東口駅前に広場を作る社会実験「シノロリビング」を開催！

令和3年秋開催  
シノロリビング  
Vol. 1

Vol. 1は令和3年秋に実施し、どのような空間があれば地域の皆さんがくつろぎ、利用してもらえるか検証を行うため、「まずはやってみよう！」と、キッチンカーとテーブルと椅子の設置、地域住民によるパネル展示などで空間を設え、社会実験を始動しました。

全8日間で延べ約400人の方に来場いただき、特にキッチンカーは多くの方々に利用いただきました。“気軽な飲食の場”や“交流する場”の需要は地域の中に潜在的にあること、出店者からは空間デザインの重要性の声などを確認することができました。



- 実施期間 ● 2021年10月31日～11月7日  
(計8日間)
- 実施場所 ● 北区篠路3条7丁目内の空き地
- 実施内容 ● 可動テーブル、可動椅子を設置した広場空間づくり、キッチンカーの設置(金曜日夜、土日祝日のみ)、組立て和室ワークショップ、地域住民による展示
- 実施主体 ● 札幌市



地域協議会や検討委員会での“子どもや高齢者などの居場所づくり”、“コミュニティづくり”、“少しずつ街を変えていく仕組の必要性”に係るご意見を踏まえて、篠路駅周辺地区において、地域が求める駅前空間の実現に向け、駅周辺の民地をお借りし、広場をつくる社会実験を本計画策定までに計2回実施しています。

Vol. 2は、地域からのアイデアを踏まえてコンテンツを増やしつつ、より地域との関わりを増やした企画として令和4年夏に実施しました。全4日間で延べ約850人の方に来場いただき、キッチンカーを中心にワークショップや活動・展示など多様なコンテンツの利用がありました。

空間を通してできる交流や体験の場や、コミュニティの形成や地域の伝統文化などを発信・継承する場の必要性なども再認識することができました。

組み立て和室



キッチンカー



- 実施期間 ● 2022年8月25日～8月28日 (計4日間)
- 実施場所 ● 北区篠路3条7丁目内の空き地
- 実施内容 ● 可動テーブル、可動椅子を設置した広場空間づくり、キッチンカーの設置、組み立て和室ワークショップ、地域住民・団体等による展示・体験・交流・出店
- 実施主体 ● 札幌市

令和4年夏開催  
シノロリビング  
Vol. 2

## (2) 市有地A・B・C

市有地A・B・Cは、東エリアのまちづくりの方向性を踏まえ、住みたくなる・住み続けたいまちとなる魅力の向上や、地域の活力を向上させることが期待されます。土地利用の具体化にあたっては、民間活力を導入しながら、地区の活力創造と魅力向上により、関係人口や定住人口増加につながる利活用の展開を目指します。

市有地の一部は早期に土地利用が可能で、駅前や地域全体にまちづくりの効果が波及するような機能の導入が求められます。機能の導入に際しては、地区のポテンシャルが向上するような機能の誘致を優先します。また、市有地の民間活用にあたり、地域交流拠点にふさわしい公共貢献の誘導に努めます。

### 【市有地の機能と地域貢献イメージ】

#### 中心となる機能

### まちに活力を生む業務・教育機能 家族で利用できる商業機能

#### その他、立地が望ましい多様な機能

- 休日などに家族で利用できる商業・レジャー機能
  - 子育て世代をサポートする／子育て世代が交流できる機能
  - 若い世代をはじめ、就労者や学生を地域に呼び込める業務・教育機能
  - 周辺環境と連携した医療・福祉機能
  - 多世代の健康増進に寄与する機能
  - オープンスペースなどの広場・交流機能
  - 居住機能など周辺と調和のとれる機能
- など

#### 民間活用にあたっての公共貢献例

- 憩いの場の創出  
例：地域住民も利用できるカフェや屋外休憩スペースの設置など
- 地域イベントへの参加・協力を通じた地域交流の促進  
例：駐車場のイベント活用・地域住民が参加できるイベントの実施など
- その他社会貢献活動・地域との連携など



#### 〔検討事項〕

- 周辺環境との連携・調和（特に市有地Aは、既存の福祉・保育施設等の環境に配慮した土地利用）
- 土地利用計画制度の適切な運用（現在、市有地の用途地域は「第一種低層住居地域」、「第一種住居地域」となっていますが、本計画で定めるコンセプトに基づく多様な機能集積、高度利用を検討）



図 東エリア

## - column -

### 篠路駅周辺地区のまちづくりに関する サウンディング調査

官民連携のまちづくりには、民間活力を導入しながら地域の想いを実現していくことが重要です。実現性を高めるために、民間事業者へのヒアリング等を行いながら進めています。

篠路駅周辺地区は住宅地であり、小規模な商業や住宅系のニーズの他、医療系のニーズが確認されています。既存の福祉施設などと連携したまちづくりや、職住近接の業務系などの土地利用の展開も期待できます。

今後も必要に応じてサウンディング調査(民間事業者との意見交換等を通し、事業に対して様々なアイデアや意見を把握する調査)を継続し、まちづくりに寄与する土地利用の可能性を検討していきます。

## 4-2 土地利用方針図





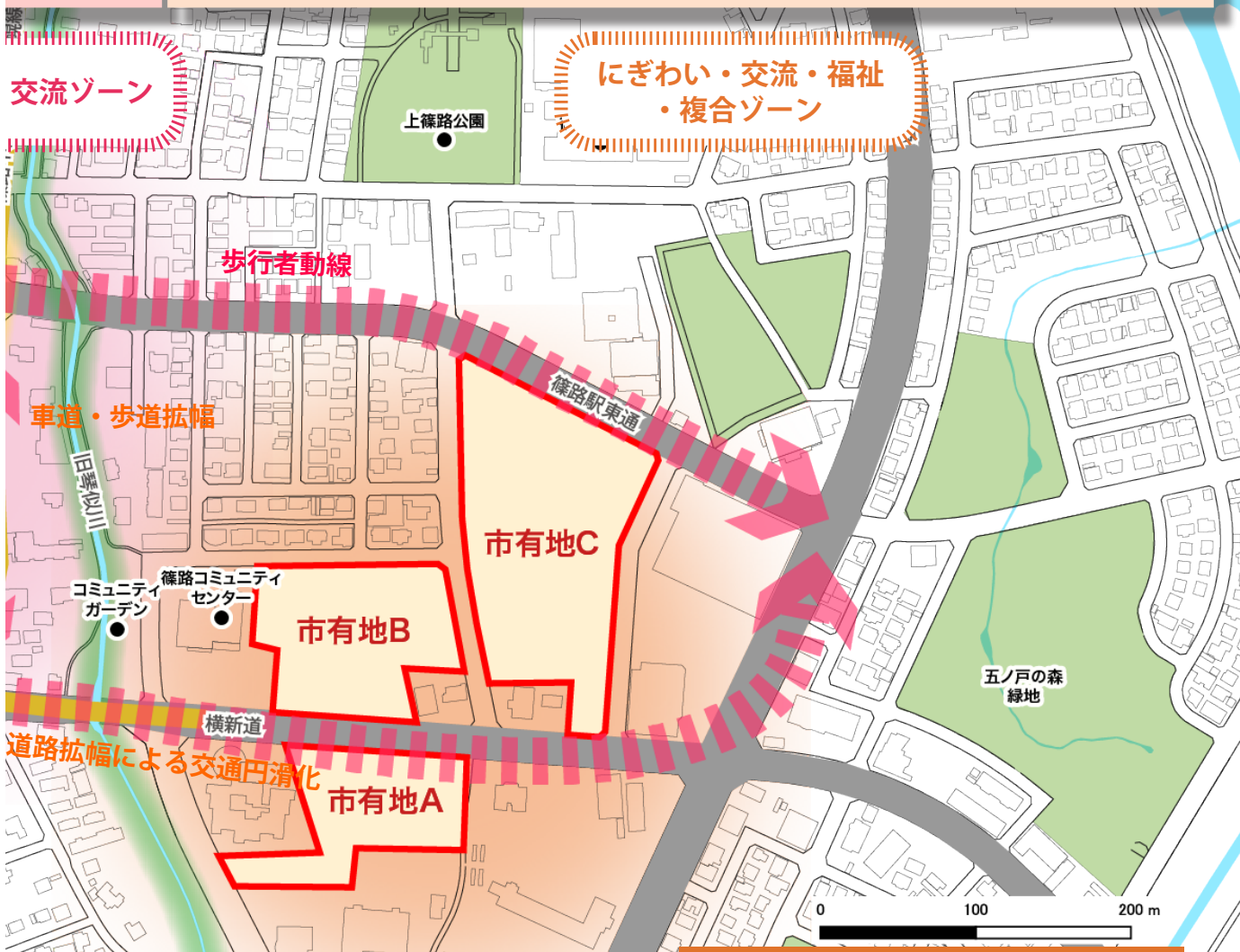
## 東エリア（重点エリア）

駅前を演出

**コンセプト** 多様な機能の集積により多くの人々が活動し、地域の活力源となるエリア

**エリアの役割**

- 住みたくなる・住み続けたいまちとなるための魅力の創出
- 多様な活動と生活の受け皿となり、地域の活力を向上



## 市有地A・B・Cの利活用

### 中心となる機能

に活力を生む業務・教育機能  
で利用できる商業機能

### 望ましい機能例

などに家族で利用できる商業・レジャー機能 ①③  
て世代をサポートする／子育て世代が交流できる機能 ①②③④  
世代をはじめ、就労者や学生を地域に呼び込める業務・教育機能 ①

環境と連携した医療・福祉機能 ①

代の健康増進に寄与する機能 ①

プンスペースなどの広場・交流機能 ①②③④

他、居住機能など周辺と調和のとれる機能 ①

など

### 実現に向けた展開

- 地区の活力・魅力の向上により関係人口・定住人口増加につながる利活用を、民間活力等を導入して展開
- 地域のまちづくりへの公共貢献等を誘導

### 検討事項

- 周辺の施設や住宅街の環境との連携・調和（特に市有地Aは、既存の福祉・保育施設等の環境に配慮した土地利用）
- 土地利用計画制度の適切な運用

①～⑤はP37に示すまちづくりに必要な視点

## 4-3 今後の展開の考え方

### (1) まちづくりの展開の考え方

篠路駅周辺地区はエリア全体として生活利便機能が充足している地域です。今後、人口減少が予測される中、北区北部地区の地域交流拠点としての拠点性を高める機能誘導のためには、地域住民等のまちづくりの機運を徐々に高めていくことが求められます。

また、現在の土地利用状況、社会基盤整備の進捗状況より、街区ごとに利活用が可能な時期が異なることから、適切なタイミングで土地利用を行うことによりまちづくりの効果の最大化を目指していきます。

#### 土地利用の状況

駅前街区	市有地A・C	市有地B
民有地であり、土地活用が行われています。今後の利活用には、計画策定後、地権者の理解と協力を求めていくことが必要です。	部分的に周辺施設による暫定的な利用がされていますが、まとまった未利用地があり早期に利活用が可能です。	地域運営によるパークゴルフ場として利用されており、運営団体の意向を踏まえて活用可能性を検討します。

#### 社会基盤整備の進捗

駅前街区	市有地A・B・C
現在、土地区画整理事業が進行中です。道路整備事業により主要幹線道路からのアクセス性の向上が期待されます。	接道する横新道の交通混雑が未解消です。事業工程上、鉄道高架の供用が後半となるため、土地利用に伴う交通混雑への十分な配慮が必要です。なお、市有地Bは、横新道への接道条件が良好であり、社会基盤整備による波及効果が最も高い街区と考えられます。

土地利用の具体化段階においては、目指す都市機能に応じた適切な事業手法を検討します。先行して進める市有地A・Cは、周辺地区のポテンシャル向上に資する機能立地を図るとともに、公共貢献の誘導・調整などを行います。

市有地B・駅前街区は、市有地A・Cの開発の進捗や社会基盤整備の効果などを見極め、まちづくりの進捗にあわせた柔軟かつ最適な活用によって地域交流、利便性向上や地域の魅力向上につながる機能の導入を検討します。

土地利用だけでなく、それに連動したまちづくり活動を一体的に進めることにより、まちの形成と、まちを活用する地域主体の活動が両輪で展開していくことを目指します。将来的には、これらのまちづくりが駅前エリアや東エリアの全体に波及し、さらに地区全体へ波及することが期待されます。

これに向けて地権者や団体等との協議・調整を進めるとともに、サウンディング調

査等の継続により、まちづくりの方向性の実現と、その時点の社会環境に応じた事業者の知識や技術、強みを生かすことができる土地活用を検討します。また、地域主体のまちづくり活動との連携や整備される公共空間の管理・運営への参画などの官民連携の手法を検討します。

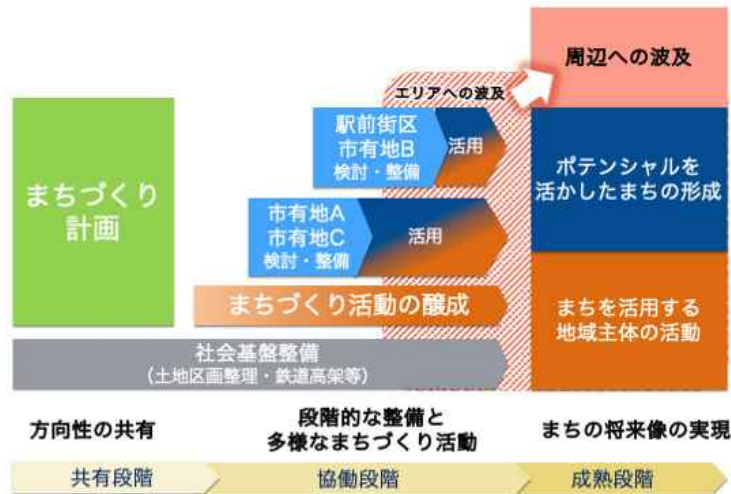


図 段階的整備とまちづくり活動の連動

## 各段階の検討事項

### 市有地A・C

#### 地区のポテンシャル向上 につながる利活用

今後の周辺の土地利用の需要を誘発する機能立地が計られるよう、具体化に向けた検討を進める。

#### 〔検討事項〕

- ・ 本計画に即する機能立地の具体化  
(例：開発支援策、企業誘致、事業者公募など)
- ・ 地域住民やまちづくり活動との連携
- ・ 公共貢献の誘導・調整 (例：条件付きの契約・公募要領など)

### 市有地B・駅前街区

#### まちづくりの進捗に合わせた 柔軟な活用方法の検討

市有地A・Cの利活用や、社会基盤整備の進捗に応じた土地利用の具体化に向けた検討を進める。

#### 〔検討事項〕

- ・ 地権者や運営団体等との協議 (パークゴルフ場などの動向を見据えた活用検討)
- ・ 地域住民やまちづくり活動との連携
- ・ まちの空間管理・運営面も含め、民間活力を活かす手法の検討・具体化

また、段階的にまちづくりを進める中で、先行したまちづくりの内容のフィードバックや社会情勢の変化などで、まちづくりの方向性や展開方法の変更を求められることが考えられます。そこで、PDCAサイクル (PLAN: 計画、DO: 実行、CHECK: 評価、ACTION: 改善) を実行しながら取組を継続・発展させ、将来像の実現を目指します。



図 PDCA サイクル

## (2) 地域主体のまちづくり活動

公共空間をただつくるだけでなく、その空間が将来の地域主体のまちづくり活動による交流・にぎわいの場となるよう、社会実験などを通じ、まちの機運醸成を行います。

機運醸成の段階では、活動可能性のある内容や課題等の検証を行い、空間像が見えてきた段階で空間活用のルールづくりに反映します。また、多様な担い手による将来のまちづくり体制の構築を検討します。これにより、地域が活用しやすい場の形成、地域が活躍できる体制の実現性が高まります。

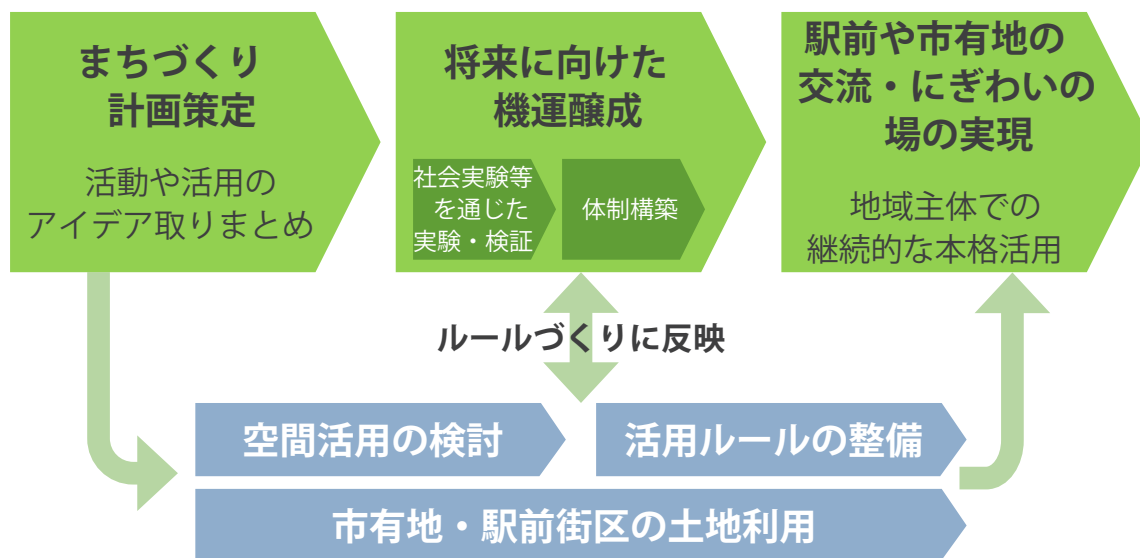
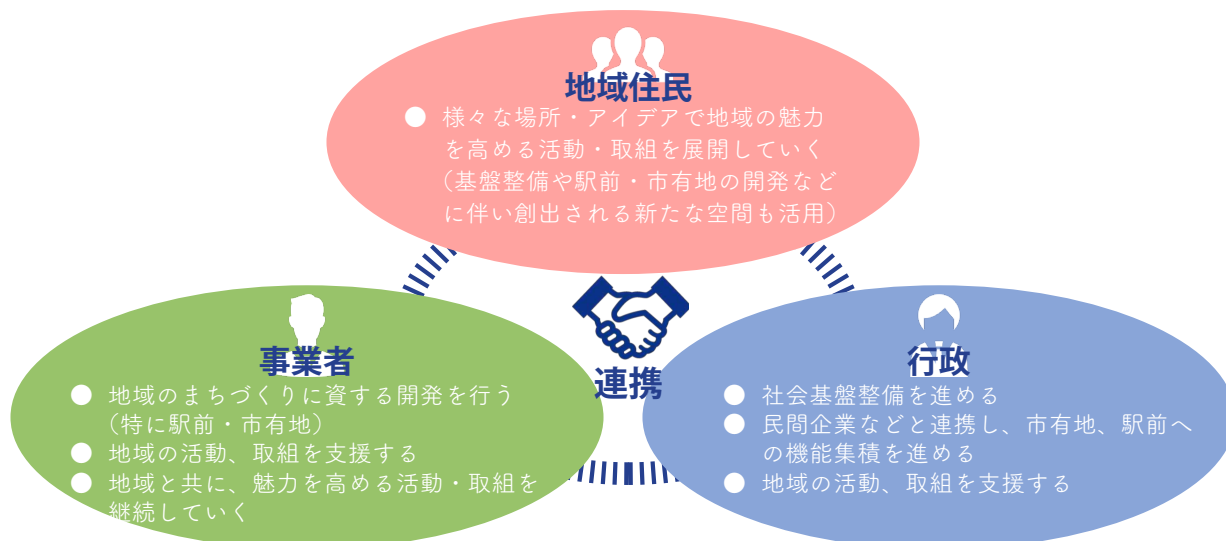


図 まちづくり活動の検討

## (3) まちづくりの協働の考え方

本計画策定後の土地利用と地域主体のまちづくり活動の確実な実行と、今後の社会環境の変化への柔軟な対応のために、地域住民、事業者、行政にて本計画で定めるまちづくりの考え方を共有し、3者の連携による協働のまちづくりを進めていきます。以下に、協働の考え方を整理します。



**【お問い合わせ】**

札幌市まちづくり政策局都市計画部事業推進課  
〒060-8611 札幌市中央区北1条西2丁目 札幌市役所4階南側  
電話番号：011-211-2706 FAX：011-218-5113  
E-mail：jigyousuishin-kei@city.sapporo.jp

市政等資料番号  
01-B03-22-1994