札幌圏都市計画

都市再開発方針の変更（案）

（市決定）

札幌市まちづくり政策局都市計画部

目次

札幌圏都市計画都市再開発方針 1

Ⅰ．１号市街地 1

Ⅱ．２号地区 3

① 都心地区 4

② 地域交流拠点地区 7

Ⅲ．整備促進地区の整備方針 13

札幌圏都市計画都市再開発方針

都市再開発法（昭和四十四年法律三十八号）第２条の３の規定による札幌圏都市計画都市再開発方針を次のとおり変更する。

Ⅰ.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、市街化区域のうち、計画的な再開発が必要な市街地を「1 号市街地」として定め、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を「整備促進地区」とし、表１及び図１のとおり示す。

また、表２のとおり、１号市街地の「再開発の目標並びに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」を示す。

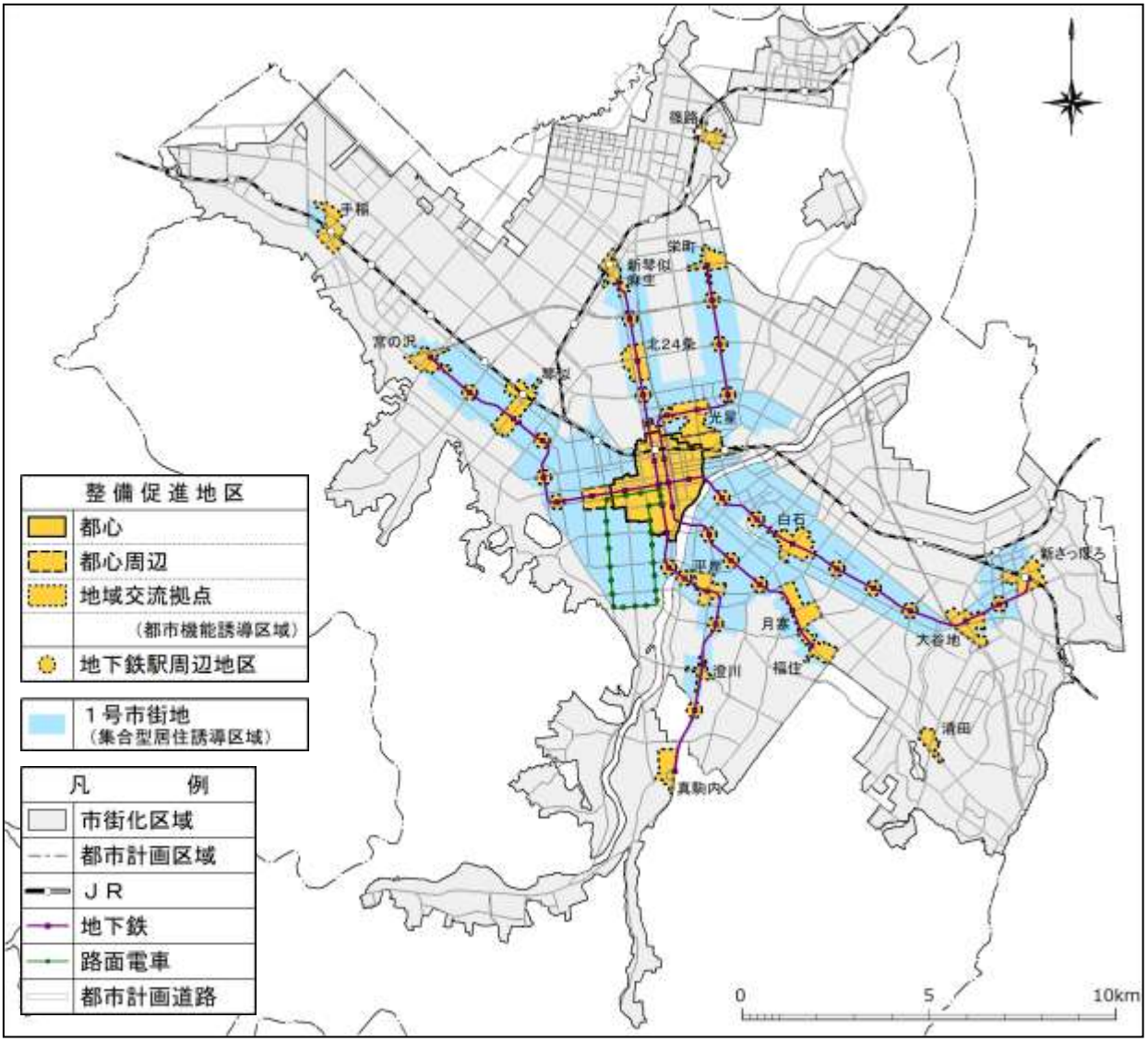
（表１）１号市街地の一覧

１号市街地 （約５，８８８ｈａ）	整備促進地区
集合型居住誘導区域 （第２次札幌市立地適正化計画）	都市機能誘導区域（第２次札幌市立地適正化計画）
	都心地区
	都心周辺地区
	地域交流拠点地区
	地下鉄駅周辺地区

（表２）１号市街地の「再開発の目標並びに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」

再開発の目標	1.　世界を引き付け魅力と活力みなぎる都心の創造 2.　魅力的で個性にあふれ生活を豊かにする地域交流拠点の形成 3.　市民生活を支える持続可能な市街地の形成 4.　コンパクト・プラス・ネットワークを支える空間づくり	
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	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	○　集合型の居住機能と居住者の生活を支える多様な都市機能が複合した比較的高密度で質の高い市街地の形成を目指す。 ○　都心、都心周辺、地域交流拠点及び地下鉄駅周辺においては、地域特性に応じた都市空間の形成を目指す。
	主要な都市施設の整備に関する事項	○　地下鉄駅のバリアフリー化の推進をはじめとする都市施設の機能向上や、乗継施設、公園、広場、道路などの機能更新を図る。
	都市の環境、景観等の維持及び改善に関する事項 その他	○　建築物の不燃化・耐震化や防災性の向上に資する空間・機能の整備を図る。 ○　みどりが感じられ、居心地が良く歩きたくなる空間の形成を図る。 ○　バリアフリー化の推進とユニバーサルデザインの導入により、誰もが快適に過ごすことのできる空間の形成を図る。 ○　環境配慮の取組の推進を図る。 ○　地域特性に応じた調和の取れた景観形成を図る。大規模な再開発が展開する地区などでは、特に良好な景観形成に配慮する。 ○　再開発と連携したエリアマネジメントの推進を図る。

（図１）１号市街地の位置及び区域

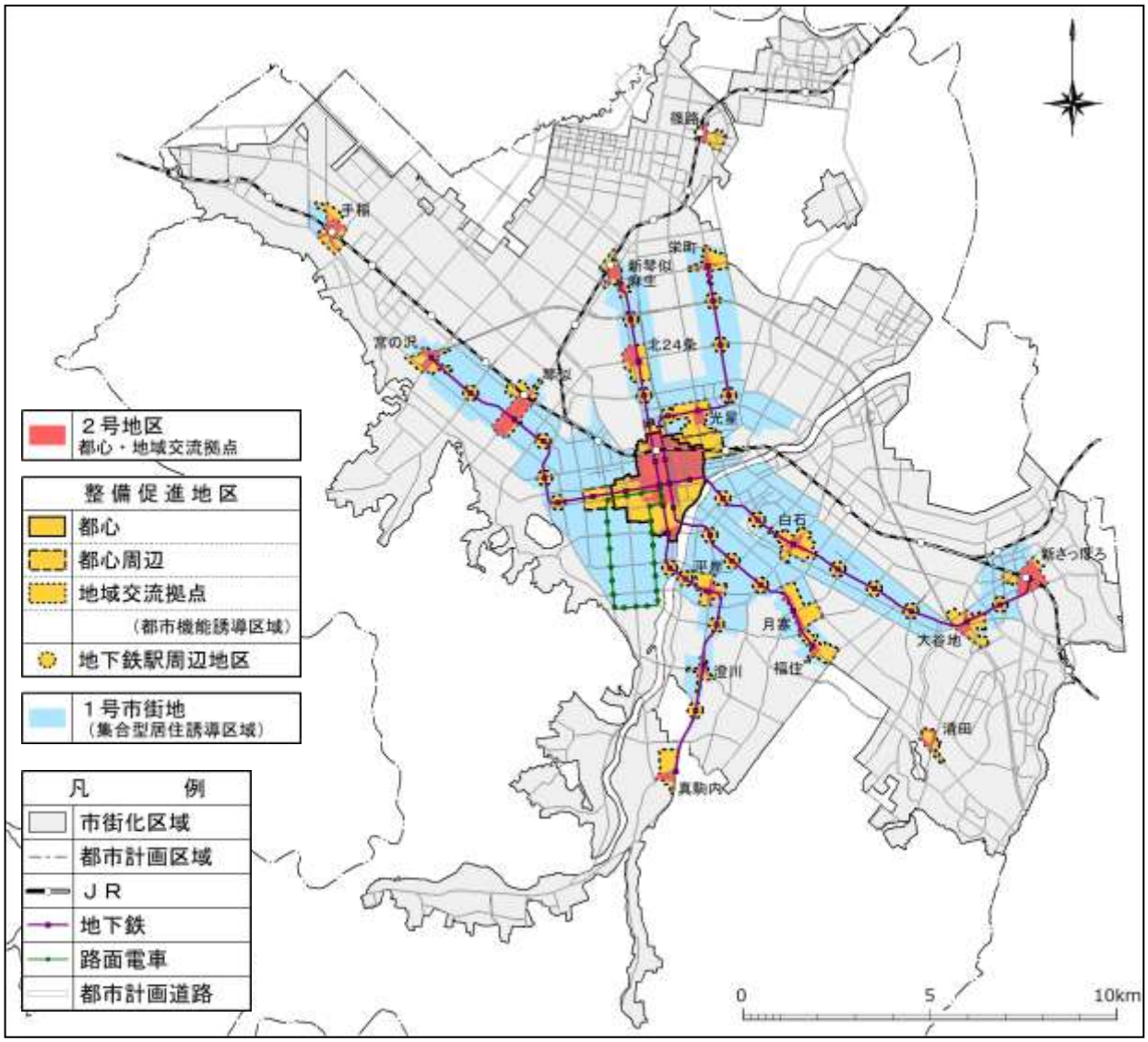


Ⅱ．２号地区

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地区を「２号地区」として定め、図２のとおり、１号市街地と合わせて区域を示す。

また、表３のとおり、２号地区の「整備又は開発の計画の概要」を定める。

（図２）１号市街地及び２号地区の位置及び区域

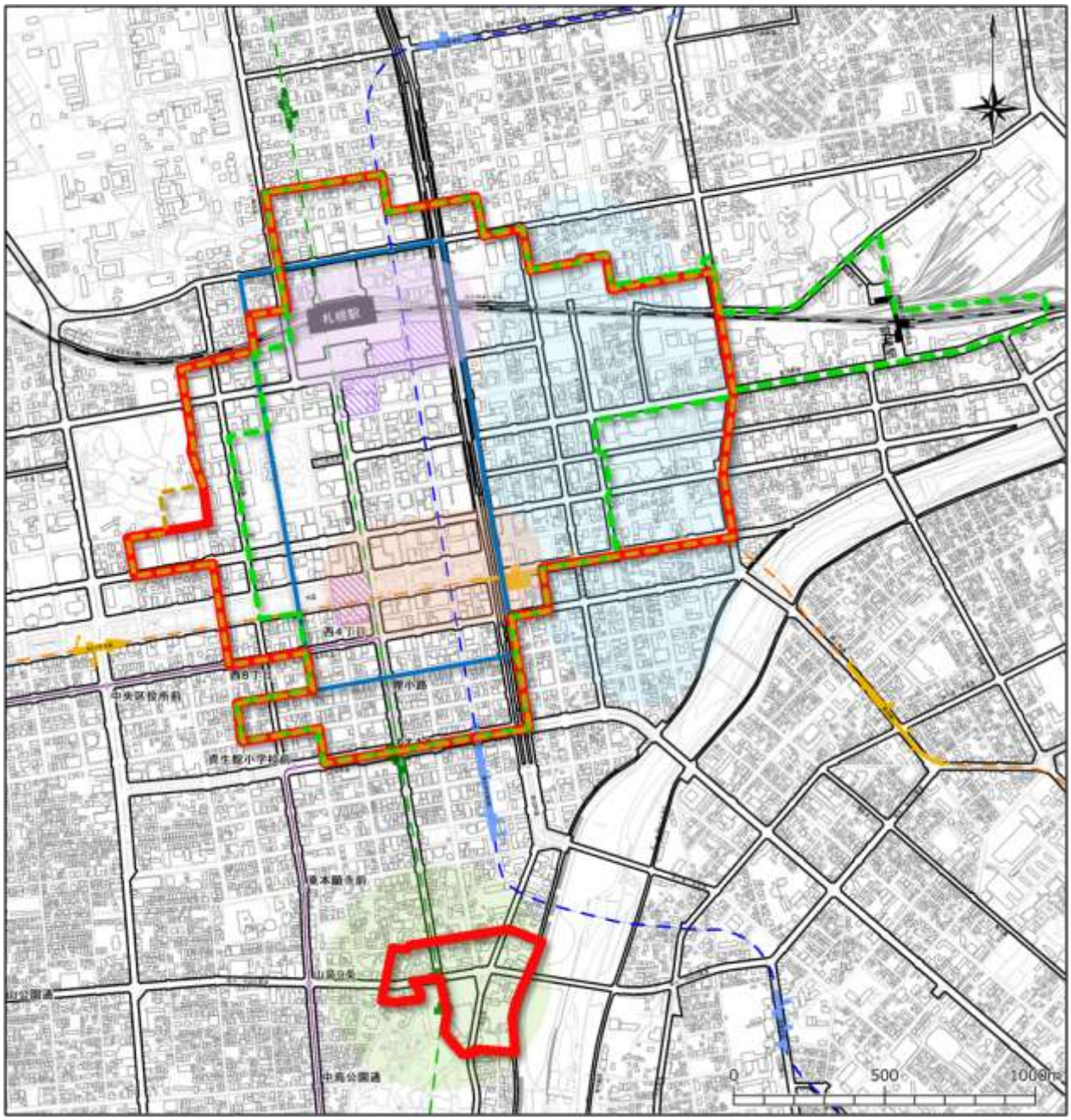


（表３）２号地区の「整備又は開発の計画の概要」

①都心地区　約２５４ｈａ	
再開発整備などの主たる目標	○　環境性と強靱性を備えた高次で多様な都市機能が集積し、魅力的でうるおいある歩きたくなる空間が形成された、札幌･北海道の顔となる、世界を引き付け魅力と活力みなぎる都心の創造を目指す。
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	○　国内外からひと・もの・ことを呼び込み、イノベーションの創出やＧＸ推進に資する高次で多様な都市機能の集積により、都市ブランド力と国際競争力の向上を図る。 ○　アジア･世界に誇れる先進的なビジネス環境と北海道観光の玄関口にふさわしい受入環境を整備し、札幌はもとより北海道の経済をけん引する国際的な活動拠点の形成を図る。 ○　札幌らしさが際立つ魅力的な景観の形成やみどりの創出、歴史・観光資源をはじめとする地域資源を生かした空間づくりにより、居心地が良く歩きたくなる都市空間の形成を図る。 ○　人々の乗継や荷さばきなどの都市活動を支える交通機能や四季を通じて快適に移動できる環境などを整備し、都心のまちづくりを支える機能的な交通環境の構築を図る。 ○　気候風土に即した先進的な脱炭素化と強靱化の取組により、持続可能で魅力ある都心の形成を図る。
建築物の更新の方針	○　多くの人を引き付ける集客交流機能、高機能オフィスなどの業務機能、ハイグレードホテルをはじめとする国際水準の宿泊機能の整備など、高次で多様な都市機能の集積を促進する。また、次のとおり、地区特性に応じた都市機能の集積を促進する。 ・札幌駅交流拠点及び大通・創世交流拠点では、国際競争力のけん引や都市文化の創造に資する高次な都市機能の集積を促進する。 ・都心機能強化先導エリアでは、国際競争力をけん引していく業務機能等を国際水準に高め、高次な都市機能の集積を促進する。 ・創成川以東の地区では、職・住・遊の複合市街地を形成するため、業務、医療・福祉、スポーツなどの都市機能の集積を促進する。 ・中島公園駅周辺展開拠点では、地域に培われた特徴的な地域資源の魅力向上やＭＩＣＥの開催を支える都市機能の集積を促進する。 ○　バリアフリー化とユニバーサルデザインの導入を促進する。 ○　建築物の省エネルギー化、エネルギーネットワークの有効活用、再生可能エネルギーや水素エネルギーの導入など、脱炭素化の取組を促進する。 ○　帰宅困難者対策に資する一時滞在施設、エネルギー供給機能、自立分散型電源の整備、グリーンインフラと雨水貯留施設の整備、建築物の不燃化・耐震化など、都心の強靱化の取組を促進する。 ○　共同荷さばき空間や駐輪施設などの交通施設の整備、公共交通の利用環境向上に資する待合空間の整備や乗継施設の機能更新、地上・地下の重層的な歩行者ネットワークの形成など、交通環境の整備を促進する。

	○　にぎわい創出や回遊性向上に資する積雪寒冷地にふさわしい歩行空間とオープンスペースの整備、札幌を特徴づける景観の形成、地域資源と調和し魅力を引き出す空間の整備など、居心地が良く歩きたくなる空間の形成を促進する。 ○　質の高いみどりと憩いの空間や都市公園等と一体となったみどりの空間などの都心のみどりづくりと道産木材を活用した木のぬくもりを感じられる空間づくりを促進する。
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）	○　地上･地下の重層的な歩行者ネットワークや空中歩廊の整備を促進する。 ○　乗継施設、公園、広場、空地、道路などの整備を促進する。 ○　共同荷さばき空間や駐輪施設などの交通施設の整備を促進する。
その他再開発の促進のために特記すべき事項	○　再開発と連携したエリアマネジメントを推進する。 ○　当該地区に関するまちづくり計画、エリアごとのガイドライン、都市計画や部門別計画等に沿って取組を推進し、総合性・一体性のある都市空間の形成を図る。 （当該地区における主な都市計画等） ○　第一種市街地再開発事業（北５西１・西２地区、北４西３地区、大通西４南地区） ○　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） ○　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）

（附図）

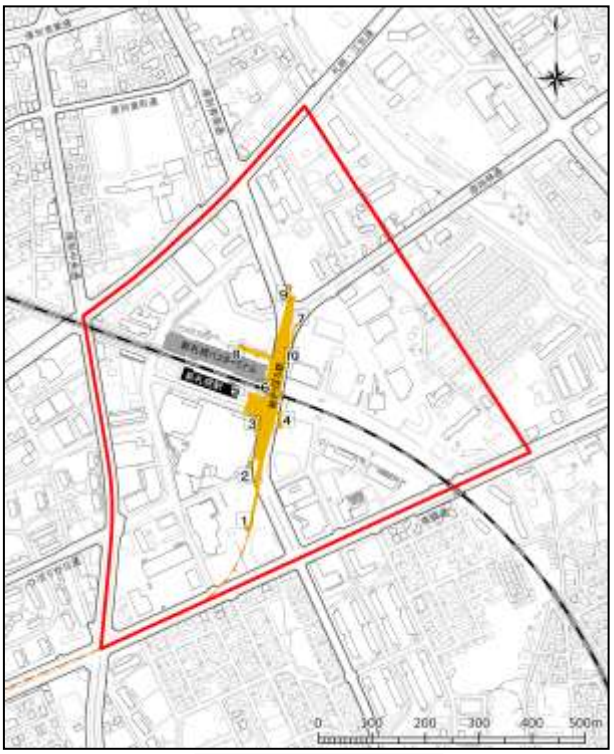


＜都心地区＞

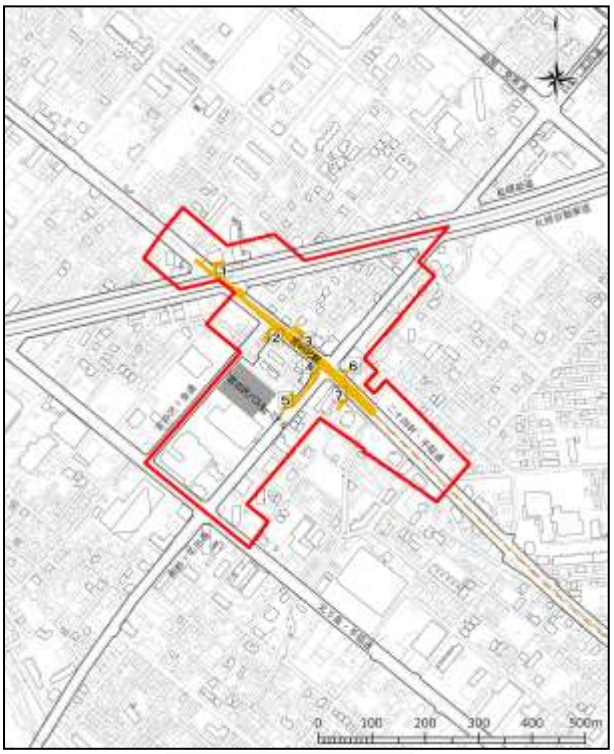
	２号地区（都心）		ＪＲ		路面電車		都市計画道路
	脱炭素化推進エリア		地下鉄［南北線］		地下鉄［東西線］		地下鉄［東豊線］
	都市再生緊急整備地域		市街地再開発事業施行区域（進行中）		都心機能強化先導エリア		札幌駅交流拠点
	大通・創世交流拠点		中島公園駅周辺展開拠点		創成川以東の地区		

②地域交流拠点地区　約３２４ｈａ	
再開発整備などの 主たる目標	○　地域特性を生かした多様な都市機能が集積し、快適な交流・滞留空間や歩きたくなる空間が形成された、魅力的で個性にあふれ生活を豊かにする地域交流拠点の形成を目指す。
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	○　日常的な生活利便機能や多様な都市機能の集積により、後背圏を含む地域を支える生活利便性の高い都市空間の形成を図る。 ○　拠点ごとの特性を生かした居心地が良く歩きたくなる空間づくりや関連する高次機能交流拠点との連携を深める取組により、魅力的で個性あふれる都市空間の形成を図る。 ○　地下鉄駅やＪＲ駅につながるバリアフリー動線の強化による駅周辺の利便性と歩行環境の向上や、公共交通の利用環境向上に資する空間の整備などを通じて、交通結節機能の強化を図る。 ○　建築物の省エネルギー化や災害リスクに応じた空間・機能の整備により、拠点ごとの状況に応じた脱炭素化と強靱化の取組の推進を図る。
建築物の更新の方針	○　日常的な生活利便機能や商業・業務・医療・福祉・子育て支援など多様な都市機能の集積を促進する。 ○　地域特性に応じた魅力向上や高次機能交流拠点との連携に資する機能集積や空間の整備を促進する。 ○　拠点ごとの特性や成り立ちを考慮した空間の整備、良好な景観形成や街並みの創出に資するみどり豊かなオープンスペースの整備など、居心地が良く歩きたくなる空間の形成を促進する。 ○　地下鉄駅と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整備、公共交通の利用環境向上に資する待合空間の整備や乗継施設の機能更新、需要に応じた駐輪施設の整備、冬季の乗継環境を向上するロードヒーティングの整備など、交通結節機能の強化を促進する。 ○　建築物の省エネルギー化、再生可能エネルギーの導入など、環境性能に優れた建築物の整備を促進する。 ○　一時滞在施設、グリーンインフラ、雨水貯留施設などの整備や建築物の不燃化・耐震化など、拠点の強靱化の取組を促進する。
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）	○　地域特性に応じて、地下鉄駅のバリアフリー化に資するエレベーターや公共交通の利用環境向上に資する待合空間などの整備を促進する。 ○　乗継施設、公園、広場、空地、道路などの整備を促進する。 ○　駐輪施設などの交通施設の整備を促進する。
その他再開発の促進のために特記すべき事項	○　再開発と連携したエリアマネジメントを推進する。 ○　当該地区に関するまちづくり計画、都市計画、部門別計画等に沿って取組を推進し、地区ごとに総合性・一体性のある都市空間の形成を図る。

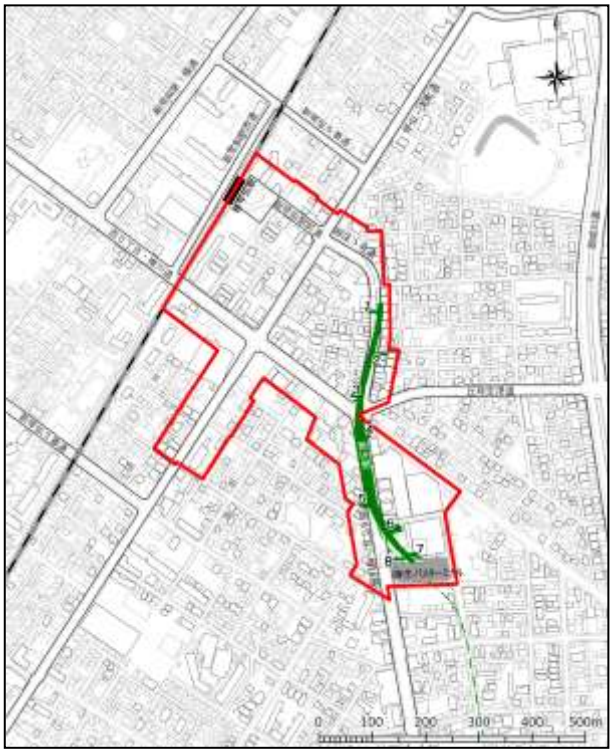
（附図）



新さっぽろ



宮の沢

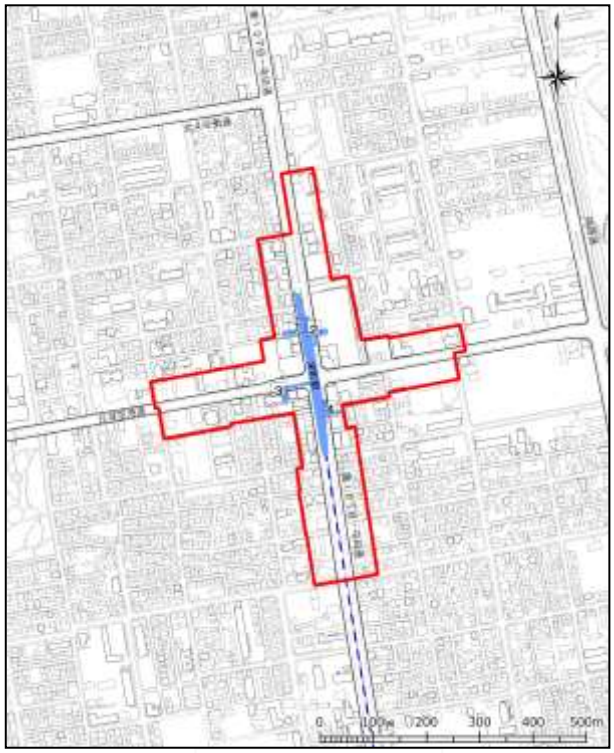


麻生・新琴似

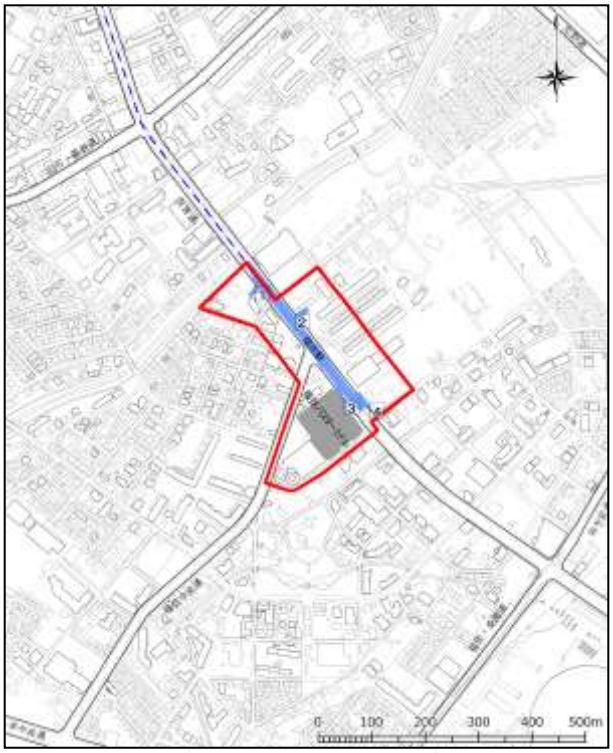
真駒内

＜地域交流拠点地区＞

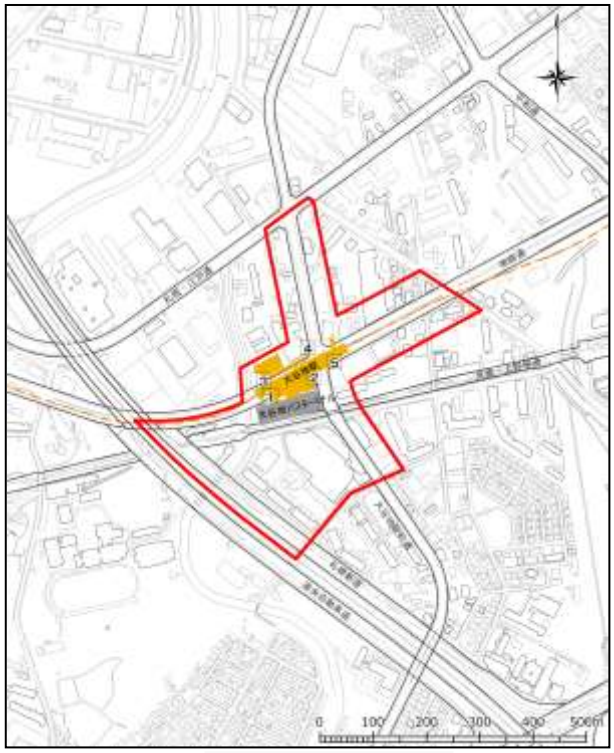
	２号地区 （地域交流拠点）		ＪＲ		地下鉄［南北線］	1	地下鉄出入口
	都市計画道路		バスターミナル バス発着場		地下鉄［東西線］		
			路面電車		地下鉄［東豊線］		



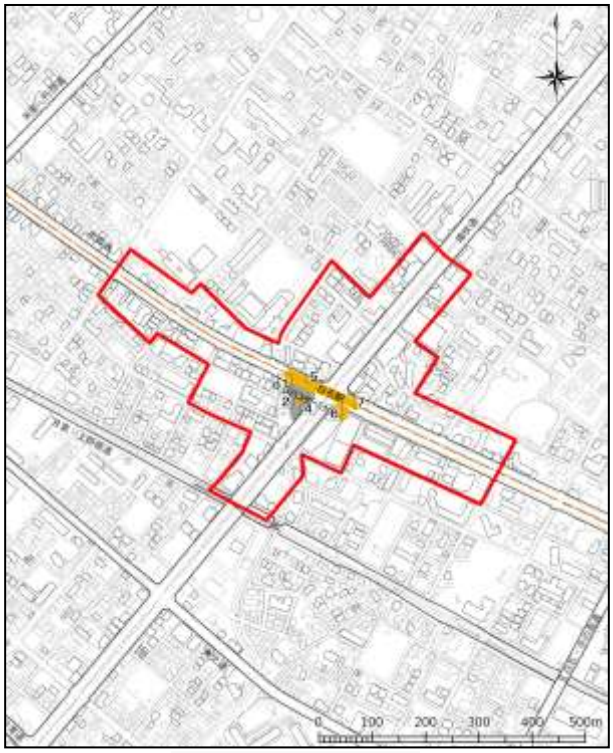
栄町



福住



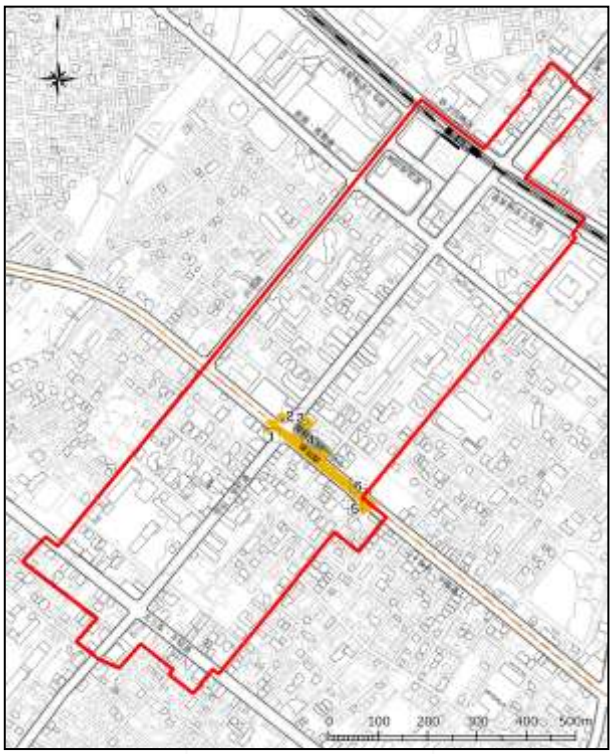
大谷地



白石

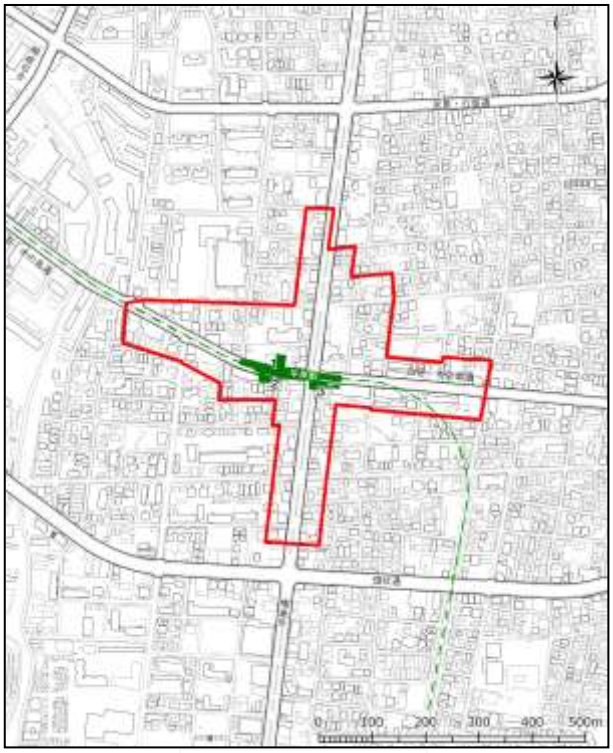
＜地域交流拠点地区＞

	２号地区 （地域交流拠点）		ＪＲ		地下鉄［南北線］	1	地下鉄出入口
	都市計画道路		バスターミナル バス発着場		地下鉄［東西線］		
			路面電車		地下鉄［東豊線］		

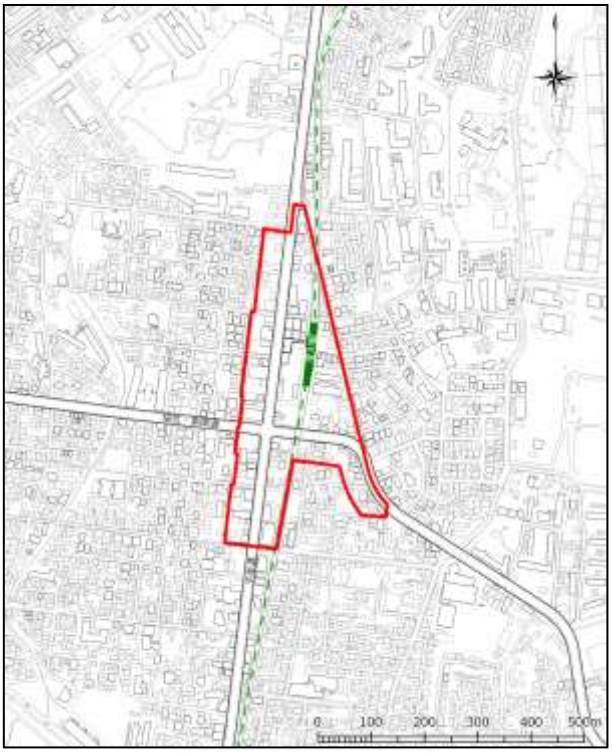


琴似

北 24 条



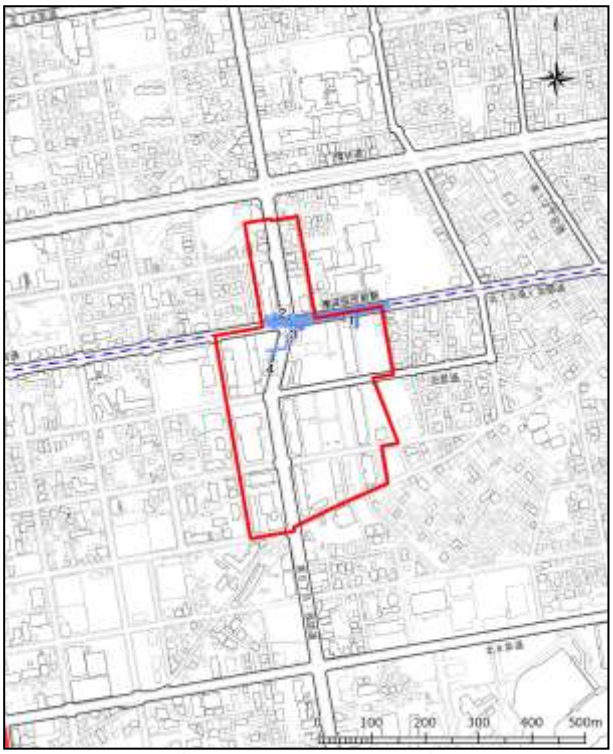
平岸



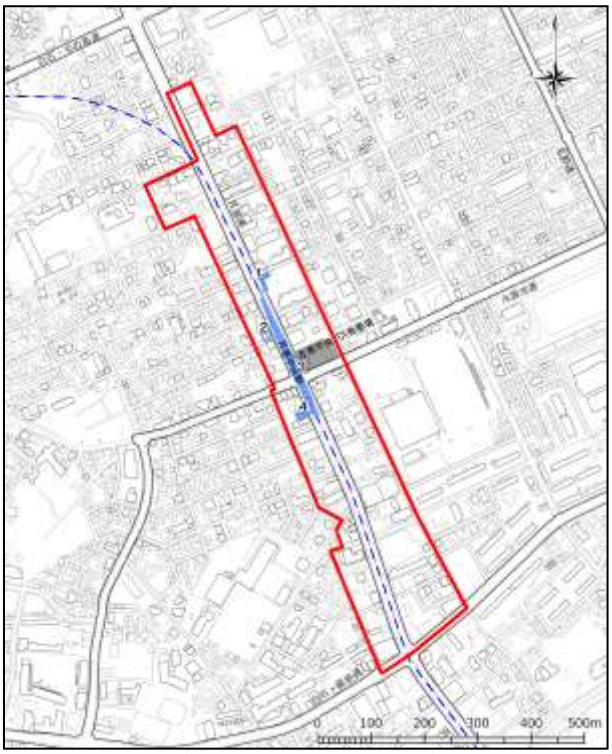
澄川

＜地域交流拠点地区＞

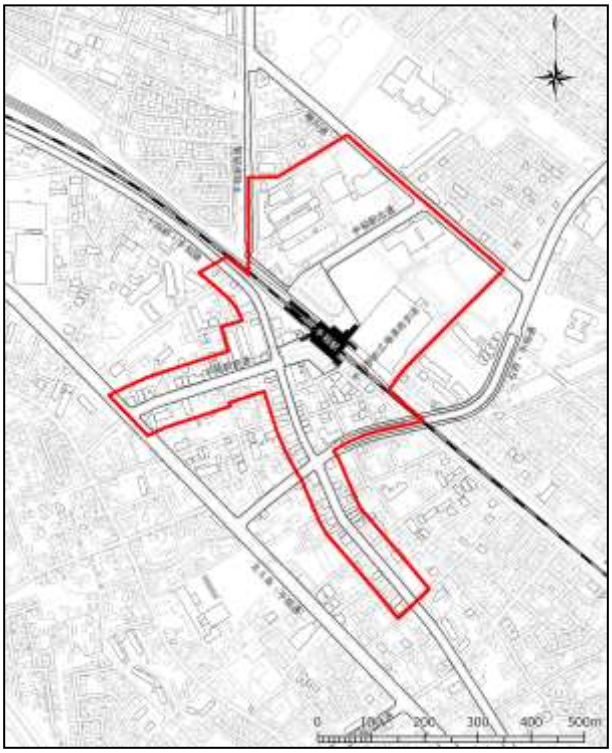
	２号地区 （地域交流拠点）		ＪＲ		地下鉄［南北線］	1	地下鉄出入口
	都市計画道路		バスターミナル バス発着場		地下鉄［東西線］		
			路面電車		地下鉄［東豊線］		



光星



月寒

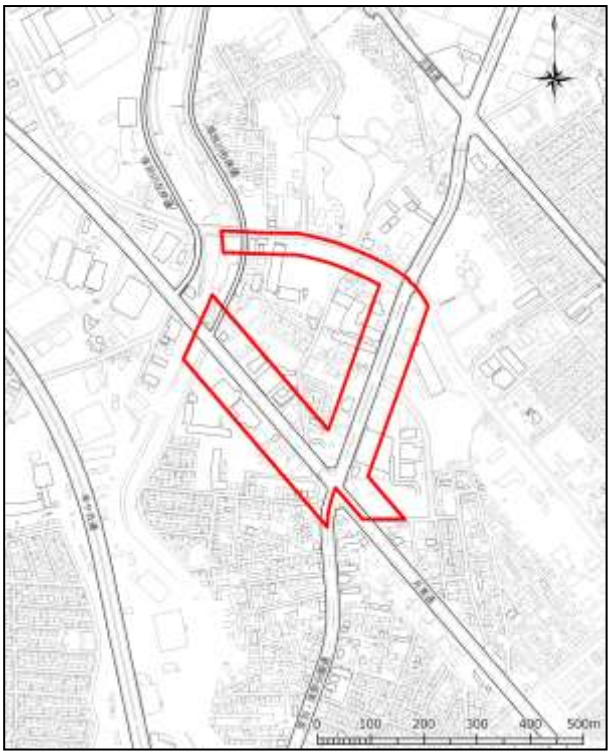


手稲

篠路

＜地域交流拠点地区＞

	２号地区 （地域交流拠点）		ＪＲ		地下鉄［南北線］	1	地下鉄出入口
	都市計画道路		バスターミナル バス発着場		地下鉄［東西線］		
			路面電車		地下鉄［東豊線］		



清田

＜地域交流拠点地区＞

	２号地区 （地域交流拠点）		ＪＲ		地下鉄［南北線］	1	地下鉄出入口
	都市計画道路		バスターミナル バス発着場		地下鉄［東西線］		
			路面電車		地下鉄［東豊線］		

Ⅲ.整備促進地区の整備方針

整備促進地区に位置づけた「都心地区」、「都心周辺地区」、「地域交流拠点地区」及び「地下鉄駅周辺地区」について、２号地区において定める「整備又は開発の計画の概要」の項目を参考に整備方針を定める。

都心周辺地区と地下鉄駅周辺地区の整備方針は表４のとおりとし、都心地区及び地域交流拠点地区の整備方針は、それぞれ２号地区として定める表３の内容に準じることとする。

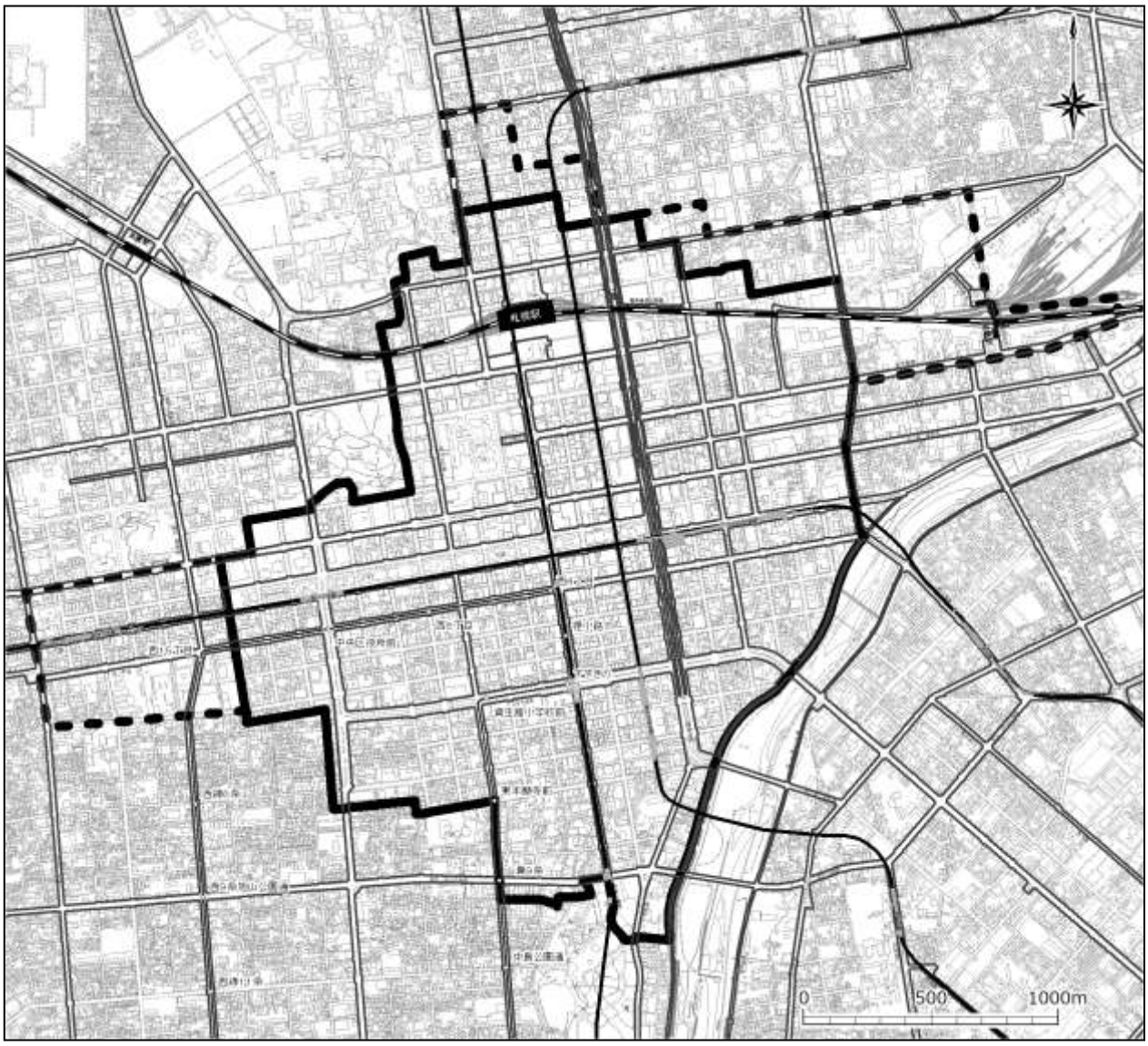
また、各地区の区域を附図として示す。

（表４）整備促進地区の整備方針

都心周辺地区：約１２１ｈａ	
再開発整備などの主たる目標	○ アクセス性の高い場所への立地が望ましい、市民生活を支える多様な都市機能の集積により、都心との近接性や公共交通の利便性の高さを生かした都市空間の形成を目指す。
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	○ アクセス性の高い場所への立地が望ましい、市民生活を支える多様な都市機能の集積を図る。 ○ 地下鉄駅につながるバリアフリー動線の強化による駅周辺の利便性と歩行環境の向上や、公共交通の利用環境向上に資する空間の整備などを通じて、交通結節機能の強化を図る。
建築物の更新の方針	○ 商業・医療・福祉・子育て支援など多様な都市機能の集積を促進する。 ○ 地下鉄駅と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整備、公共交通の利用環境向上に資する待合空間の整備、需要に応じた駐輪施設の整備、冬季の乗継環境を向上するロードヒーティングの整備など、交通結節機能の強化を促進する。 ○ みどり豊かなオープンスペースや建築物の省エネルギー化など、環境に配慮した取組を促進する。 ○ 建築物の不燃化・耐震化や防災性の向上に資する空間・機能の整備を促進する。
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）	○ 地域特性に応じて、地下鉄駅のバリアフリー化に資するエレベーターや公共交通の利用環境向上に資する待合空間などの整備を促進する。

地下鉄駅周辺地区：約１７７ｈａ	
再開発整備などの 主たる目標	○　建築物の建て替え更新機会を捉えて計画的な再開発を促進し、駅周辺の利便性や歩行環境の向上を図り、歩いて暮らせるまちづくりの実現を目指す。
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	○　駅周辺への生活利便機能の集積と集合型の居住機能を誘導することで、比較的高密度で質の高い複合型の市街地の形成を図る。 ○　地下鉄駅につながるバリアフリー動線の強化による駅周辺の利便性と歩行環境の向上や、公共交通の利用環境向上に資する空間の整備などを通じて、交通結節機能の強化を図る。
建築物の更新の方針	○　地下鉄駅との接続に合わせて生活利便機能の導入を促進する。 ○　地下鉄駅と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整備、公共交通の利用環境向上に資する待合空間の整備や乗継施設の機能更新、需要に応じた駐輪施設の整備、冬季の乗継環境を向上するロードヒーティングの整備など、交通結節機能の強化を促進する。 ○　みどり豊かなオープンスペースや建築物の省エネルギー化など、環境に配慮した取組を促進する。 ○　建築物の不燃化・耐震化や防災性の向上に資する空間・機能の整備を促進する。
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）	○　地域特性に応じて、地下鉄駅のバリアフリー化に資するエレベーターや公共交通の利用環境向上に資する待合空間などの整備を促進する。

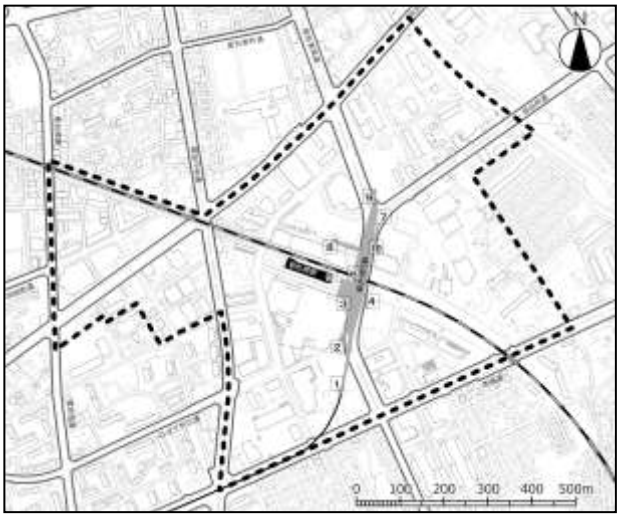
（附図）都心地区及び都心周辺地区



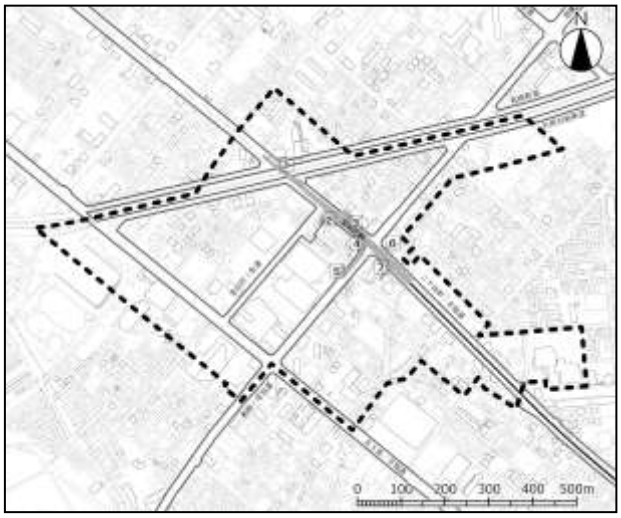
＜都心地区＞＜都心周辺地区＞

	整備促進地区（都心）		ＪＲ		地下鉄		都市計画道路
	整備促進地区（都心周辺）		路面電車	1	地下鉄出入口		

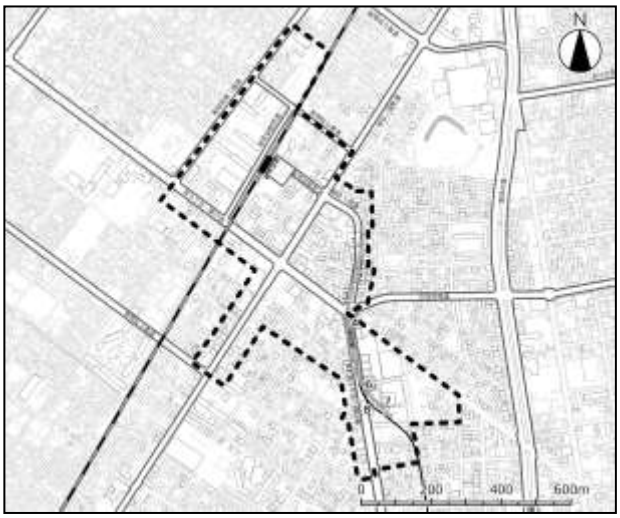
（附図）地域交流拠点地区



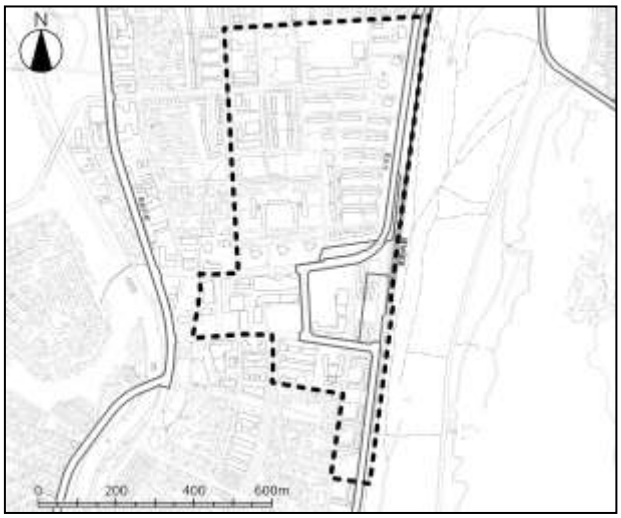
新さっぽろ



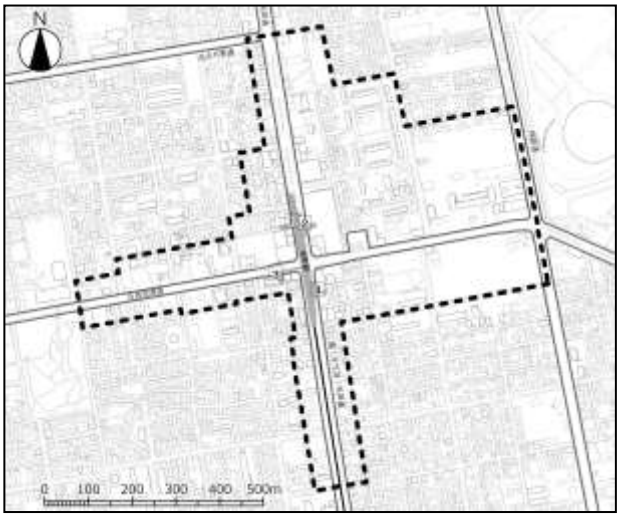
宮の沢



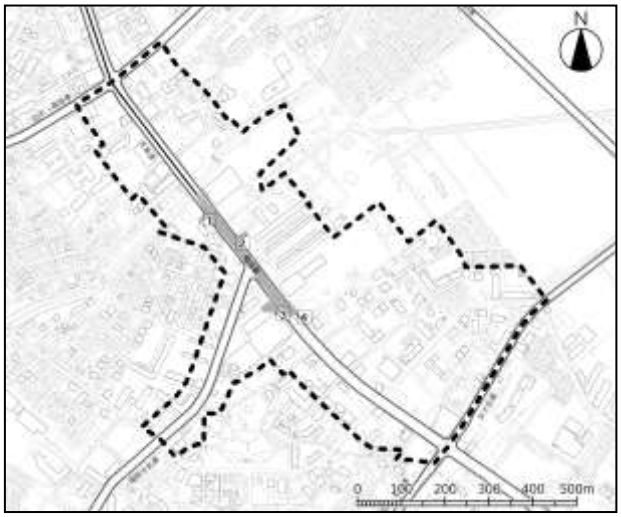
麻生・新琴似



真駒内



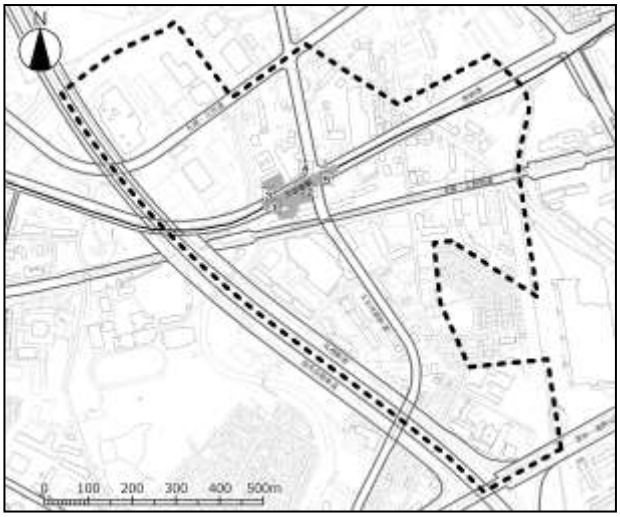
栄町



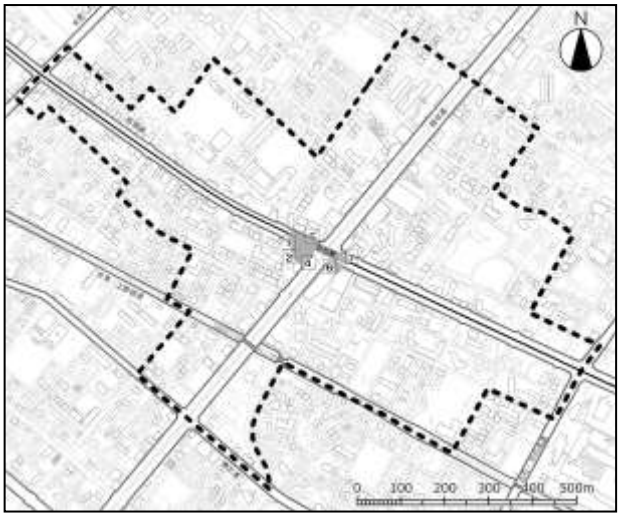
福住

＜地域交流拠点地区＞

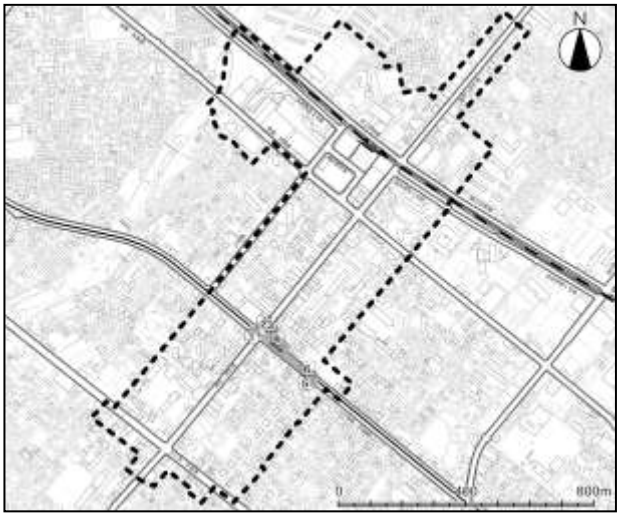
	整備促進地区（地域交流拠点）		都市計画道路		ＪＲ		路面電車		地下鉄	1	地下鉄出入口



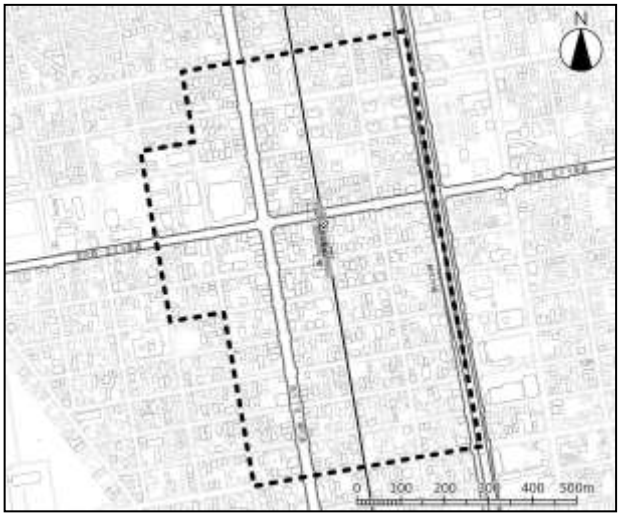
大谷地



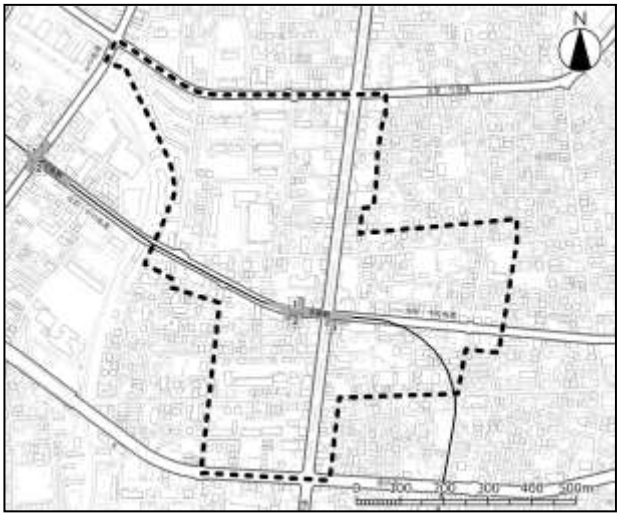
白石



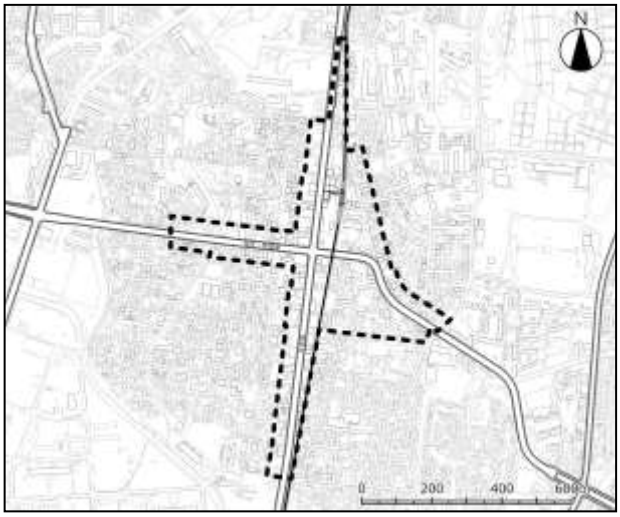
琴似



北２４条



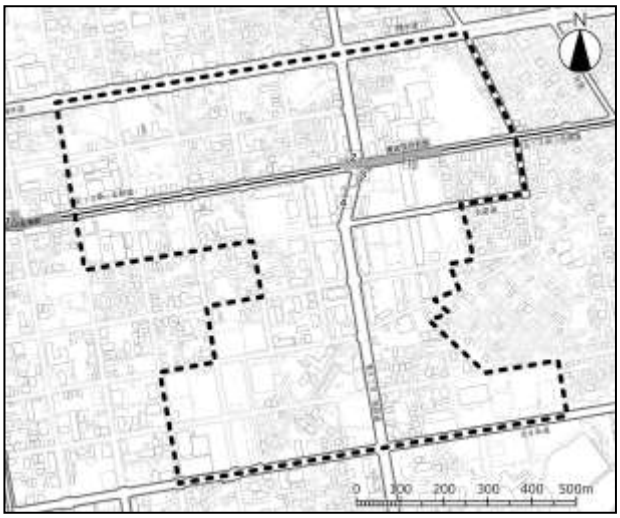
平岸



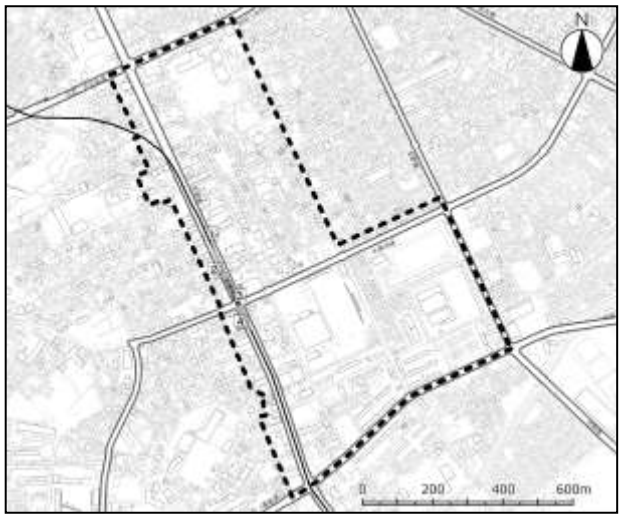
澄川

＜地域交流拠点地区＞

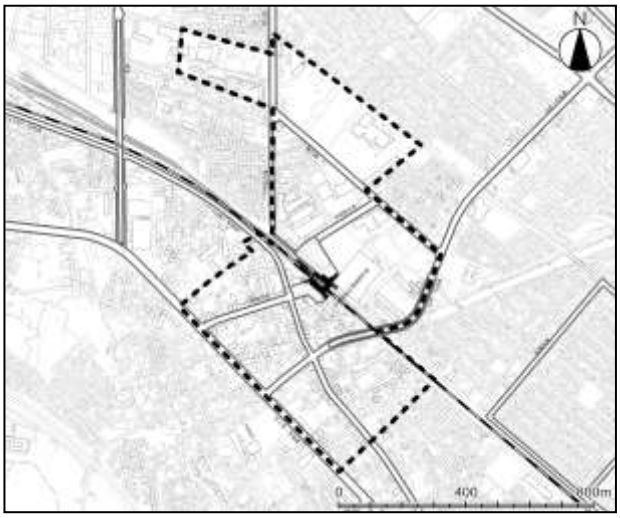
	整備促進地区（地域交流拠点）		都市計画道路		ＪＲ		路面電車		地下鉄	1	地下鉄出入口



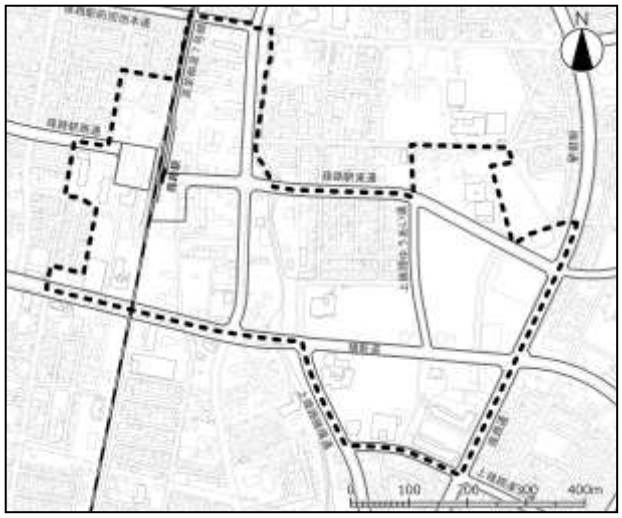
光星



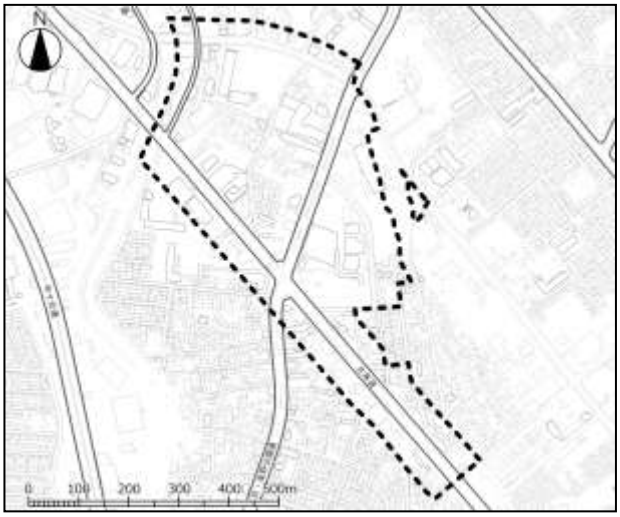
月寒



手稲



篠路

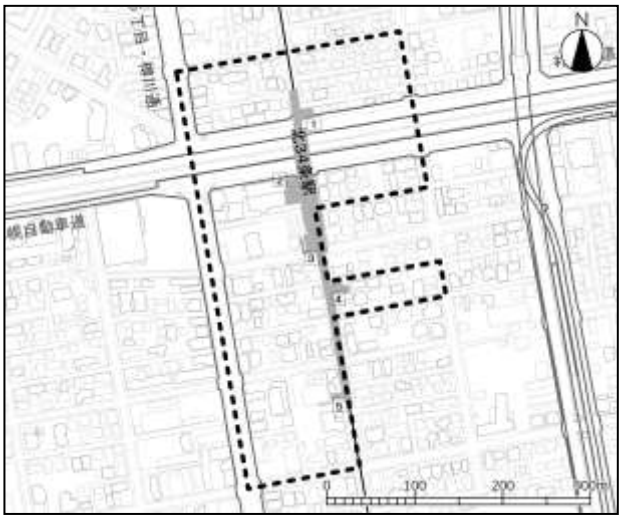


清田

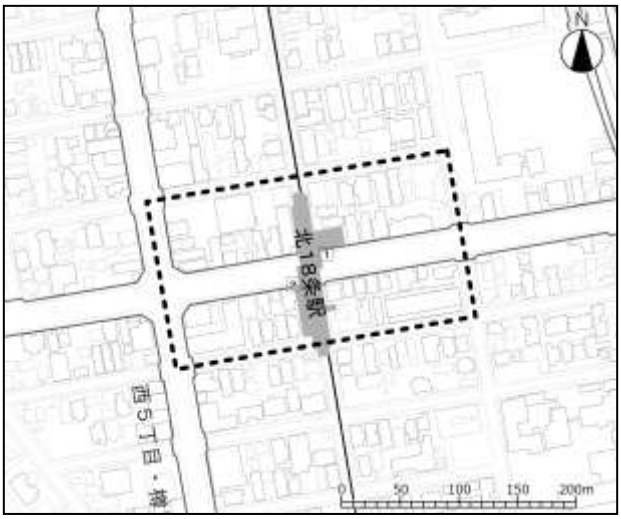
＜地域交流拠点地区＞

	整備促進地区（地域交流拠点）		都市計画道路		ＪＲ		路面電車		地下鉄	1	地下鉄出入口

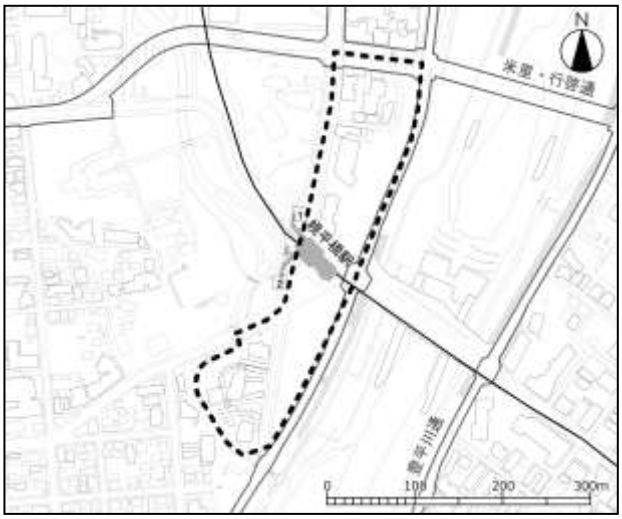
（附図）地下鉄駅周辺地区



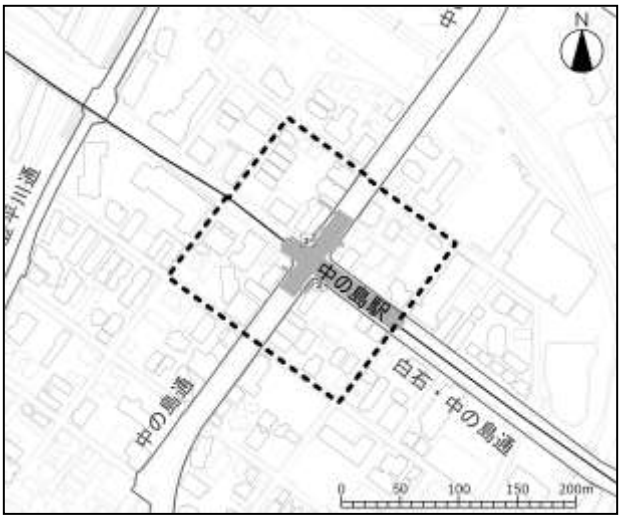
北 34 条駅



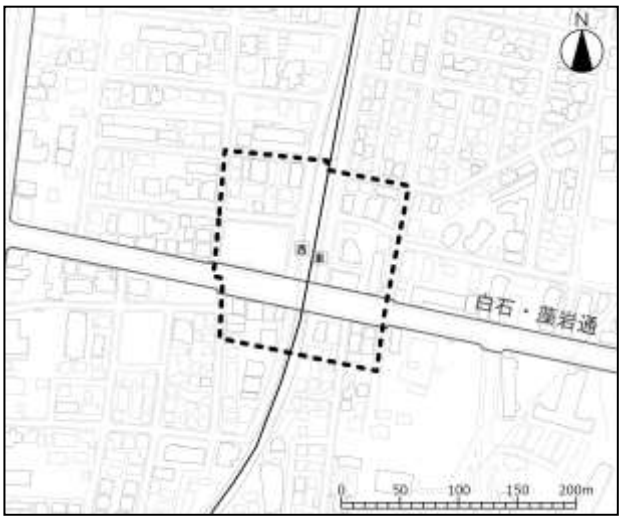
北 18 条駅



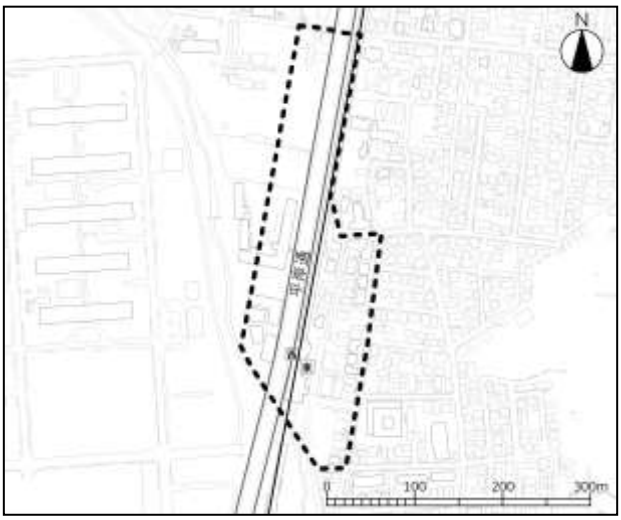
幌平橋駅



中の島駅



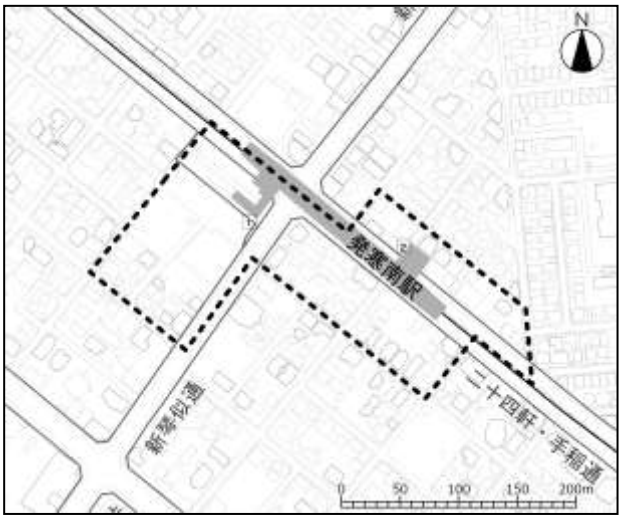
南平岸駅



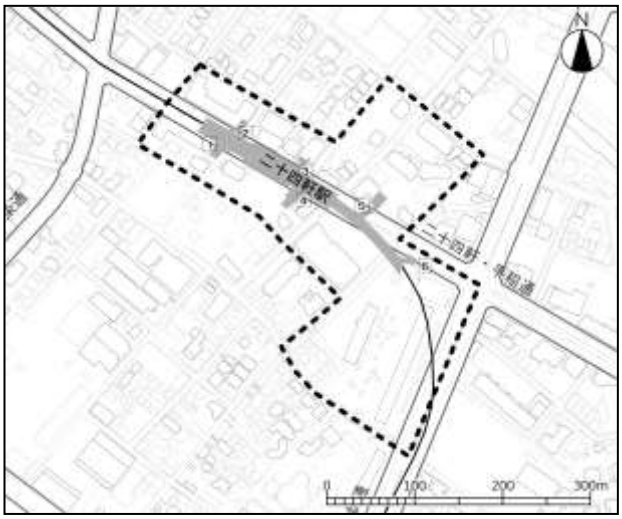
自衛隊前駅

＜地下鉄駅周辺地区＞

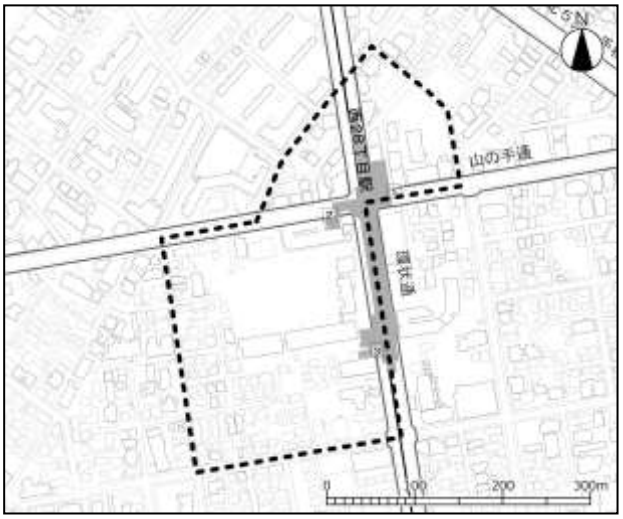
	整備促進地区（地下鉄駅周辺地区）		都市計画道路		ＪＲ		路面電車		地下鉄	1	地下鉄出入口



発寒南駅

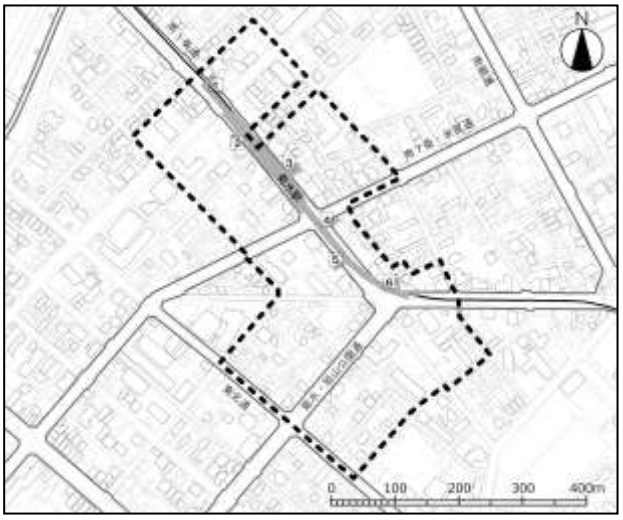


二十四軒駅

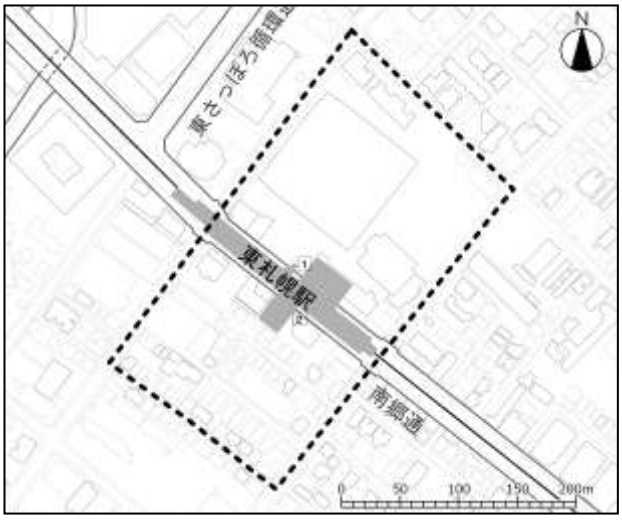


西２８丁目駅

円山公園駅



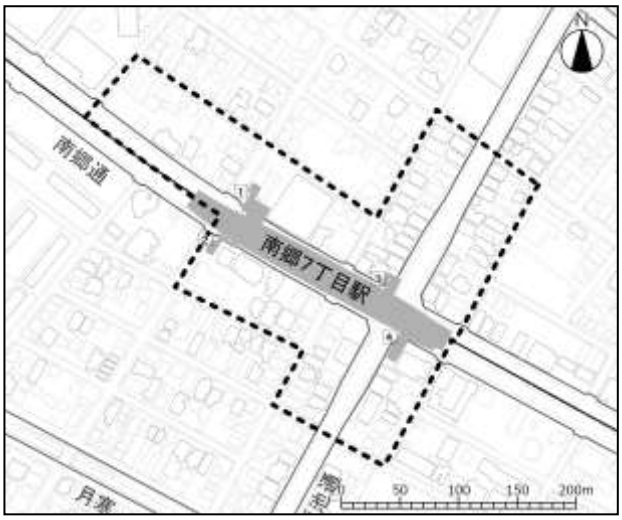
菊水駅



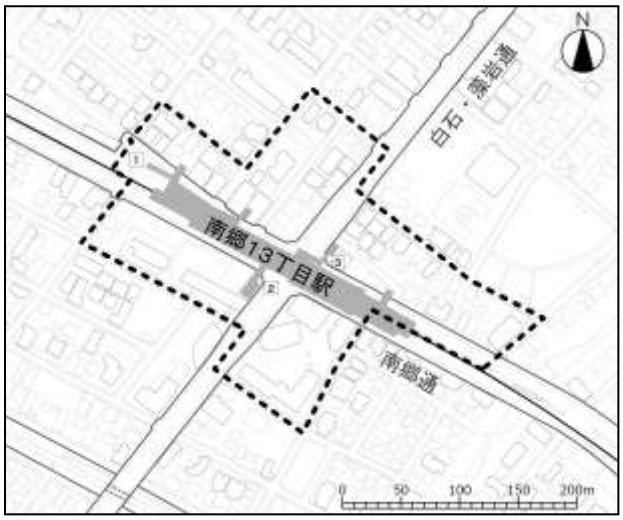
東札幌駅

＜地下鉄駅周辺地区＞

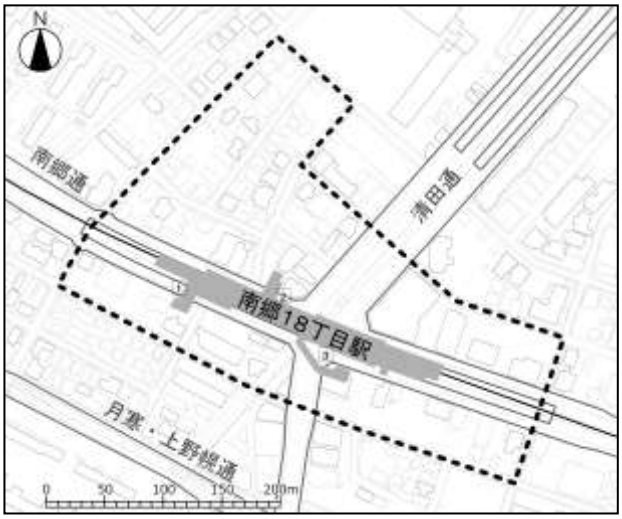
	整備促進地区（地下鉄駅周辺地区）		都市計画道路		ＪＲ		路面電車		地下鉄	1	地下鉄出入口



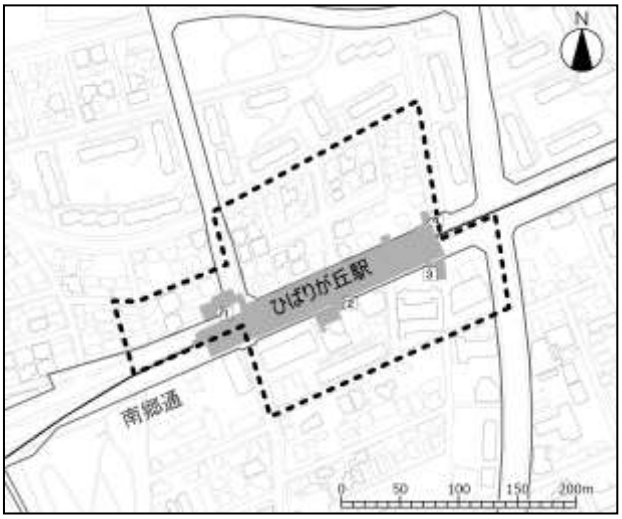
南郷７丁目駅



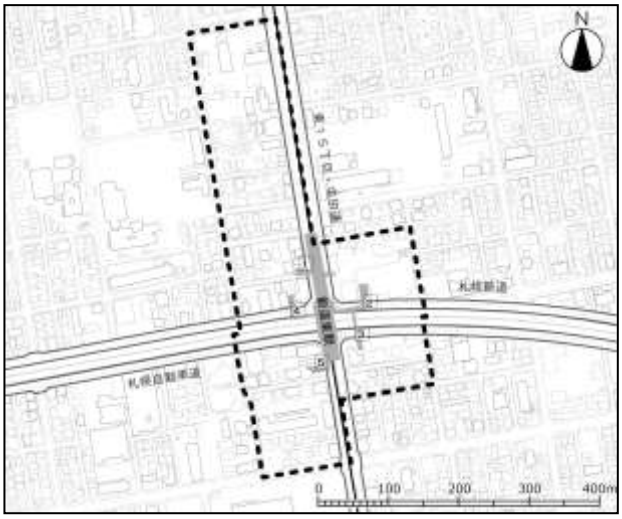
南郷１３丁目駅



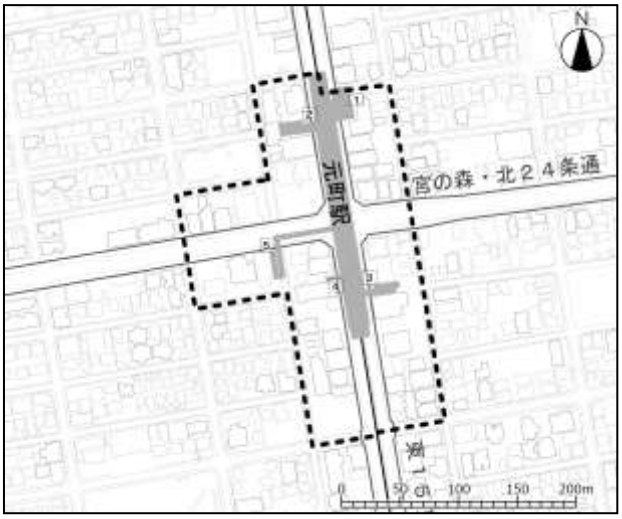
南郷１８丁目駅



ひばりが丘駅



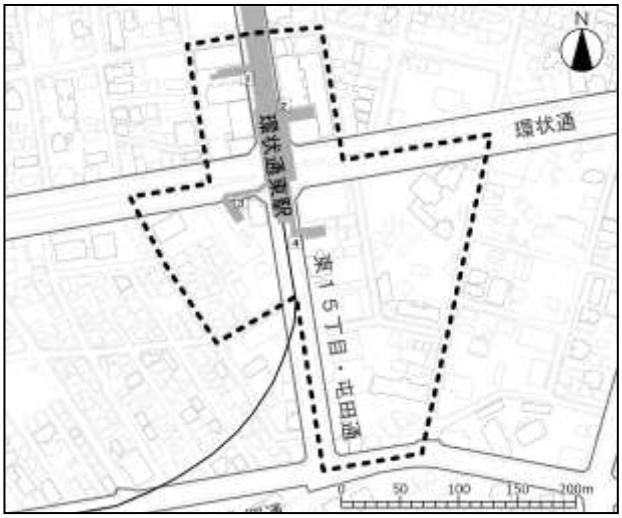
新道東駅



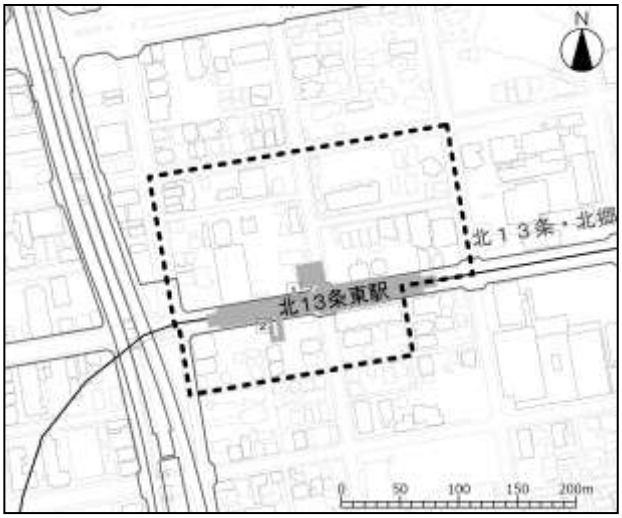
元町駅

＜地下鉄駅周辺地区＞

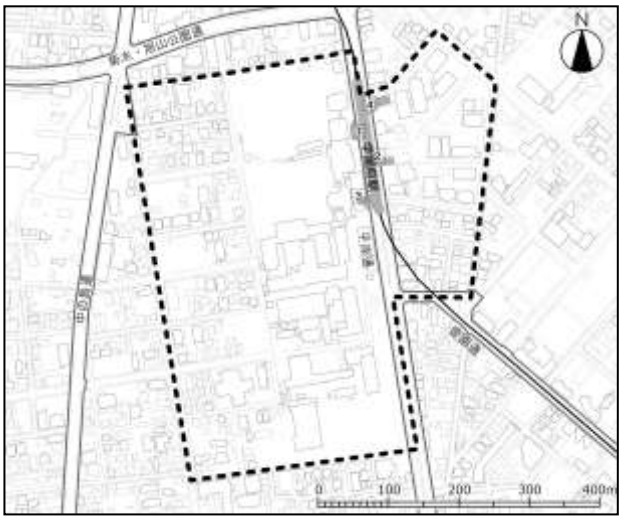
	整備促進地区（地下鉄駅周辺地区）		都市計画道路		ＪＲ		路面電車		地下鉄	1	地下鉄出入口



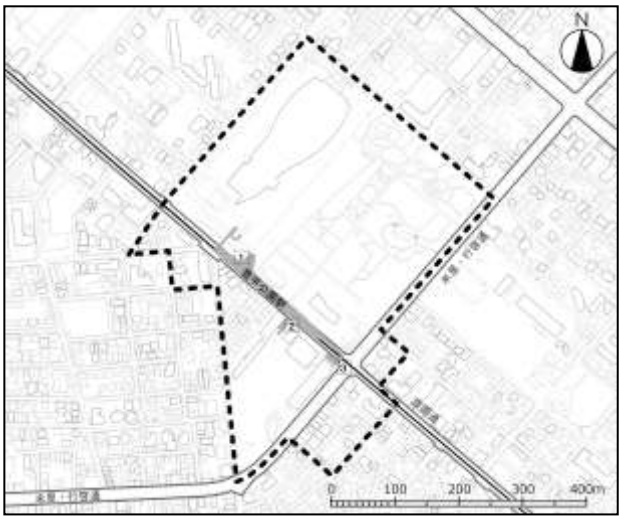
環状通東駅



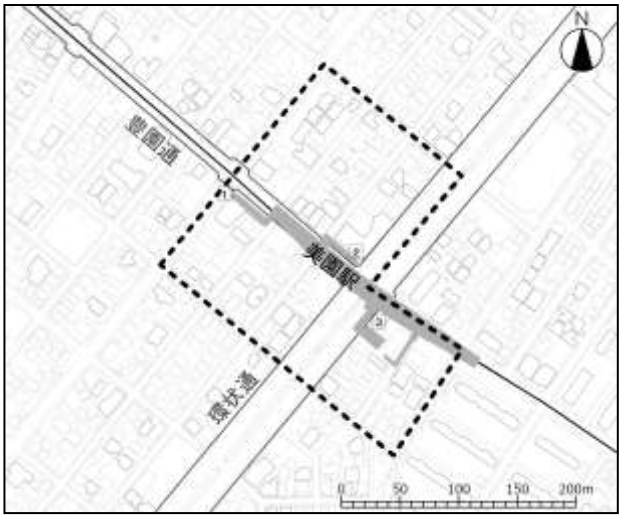
北１３条東駅



学園前駅



豊平公園駅



美園駅

＜地下鉄駅周辺地区＞

	整備促進地区（地下鉄駅周辺地区）		都市計画道路		ＪＲ		路面電車		地下鉄	1	地下鉄出入口