

(仮称)札幌市都市再開発方針(2026)(案)

【概要版】

【目 次】

第1章 はじめに	1
第2章 再開発を取り巻く状況	2
第3章 再開発の基本目標	 4
第4章 1号市街地、整備促進地区及び2号地区の指定と 支援の考え方	 6
第5章 地区ごとの整備方針	 7
第6章 これからの再開発の進め方	 8

札幌市都市再開発方針とは

■都市再開発方針の主旨

- 都市再開発方針とは、計画的に再開発を進める必要のある市街地の範囲や、その市街地における再開発の目標と目標実現のための整備方針等を示す、再開発の長期的かつ総合的なマスタープラン。
- 都市が抱える様々な課題に対応し、都市における健全な土地利用、都市機能の更新及び価値の向上を目指して、計画的な再開発を促進するために策定するもの。

■都市再開発方針の役割

- 再開発の目標や支援の考え方などを示すことで、市民・企業・行政の「再開発によるまちづくり」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。

市民	まちづくりへの積極的な参加や理解の促進
企業	民間投資の意欲向上
行政	関係部局が連携して取組を推進

【再開発の定義】

- 「再開発」とは、本方針の上位計画に定める都市づくりの理念や基本目標の実現のために、都市を計画的な意図のもとにつくり変える行為を指し、市街地再開発事業をはじめ多種多様な手法が含まれる。

再開発の手法の例

市街地再開発事業	優良建築物等整備事業	緩和型土地利用計画制度等の運用	土地区画整理事業	公的ストックの後活用	リノベーション
----------	------------	-----------------	----------	------------	---------



対象期間

- 策定から令和17年度(2035年度)までの概ね10年間とする。
- ※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見直し。

位置づけ

- 「第2次札幌市まちづくり戦略ビジョン」、都市づくりの全市的指針である「第3次札幌市都市計画マスタープラン(以下、3次マスタープラン)」、「第2次札幌市立地適正化計画(以下、2次立地適正化計画)」を上位計画とする。

都市計画に定める事項

- 都市計画区域内の市街化区域において、計画的な再開発が必要な「1号市街地」、重点的に再開発の誘導を図るべき「整備促進地区」、特に一体的かつ総合的に再開発を促進すべき「2号地区」の範囲、及びこれらの地区の整備方針等を定める。
- 3層構造の地区指定とし、市街地における再開発の優先度を明確にするとともに、地区ごとの支援の考え方を示すことで、優先度に応じた取組を推進。

【本方針に定める地区の関係】

地区	地区の位置づけ	法的位置づけ
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	都市再開発法第2条の3(第1号)
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	
2号地区	1号市街地(※札幌市では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	都市再開発法第2条の3(第2号)

再開発の優先度

前方針の振り返り(主な取組結果)

■目標1 魅力的で活力ある都心の創造

- 都心及び隣接する苗穂駅周辺では、市街地再開発事業等を積極的に活用し、環境性や防災性を備えた高次な都市機能の集積、にぎわいや憩いの空間の創出などにより、都市の魅力と活力を大きく向上。
- 令和4年には、「北4西3」「北5西1・西2」及び「大通西4南」の市街地再開発事業を都市計画決定。さらに、緩和型土地利用計画制度等の運用により、再開発事業と合わせた実施を含め20棟以上の計画的な再開発を誘導。

【市街地再開発事業の実績】



北1西1地区



北3東11地区

■目標2 個性あふれ生活を豊かにする拠点の形成

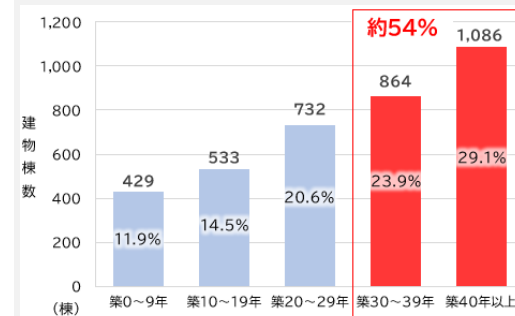
- 新さっぽろでは、市営住宅跡地等の再開発を進め、商業や教育機能を中心に多様な都市機能を集積。
- その他の地域交流拠点では、先行拠点である篠路、真駒内、清田の取組、琴似と平岸における緩和型地区計画の策定など、地域特性やまちづくりの機運に応じた取組を推進。



新さっぽろ駅周辺地区G・I街区の完成後の姿(左:G街区、右:I街区)

■目標3 生活の基盤となる持続可能なまちづくりの推進

- 地下鉄駅周辺では、建築物と地下鉄コンコースの接続やバリアフリー化のためのエレベーターの設置等を通じて、歩いて暮らせるまちづくりを目指した。
- 都心と新さっぽろ駅周辺では接続を誘導できたが、その他の地下鉄駅では誘導事例はなかった。
- 地下鉄駅周辺では今後建て替え更新が進むと予想され、更新の機会を捉えて計画的な再開発を促進する必要がある。



地下鉄駅周辺2号地区の築年数別建築物棟数 (R3調査)



再開発を活用した地下鉄駅エレベーターの整備事例(新さっぽろ駅周辺地区I街区)

■目標実現に向けた公共貢献の誘導

- 補助金の交付に限らない多種多様な手法を活用して公共貢献を戦略的に誘導し、官民連携のもと魅力的で個性あふれるまちづくりを推進。

【実現した公共貢献の例】



再生可能エネルギーの導入 公共交通のバリアフリー化 災害時の帰宅困難者対策

再開発を取り巻く状況の変化

人口減少等と 限りある経営資源	札幌の人口は令和3年から減少局面に入り、さらなる人口減少等の進行が見込まれる。厳しい財政運営が予想され、さらに人手不足等に伴う再開発への影響も顕在化。	様々な分野のまちづくりの取組の変化	環境保全の動きや自然災害の被害など様々な社会経済情勢の変化に対応するため、GXの推進をはじめとする札幌市のまちづくりの取組も変化している。
交通環境の変化	公共交通の利用状況は変化しており、札幌市では持続可能な公共交通ネットワークの構築を目指し、バス路線のフィーダー化や交通結節点の機能強化を進めている。		
都市のリニューアル 時期の到来	昭和47年札幌冬季オリンピック当時に建てられた建築物について、都心部を中心に更新時期を迎えている。	再開発の効果を 高める取組	地域経済の規模縮小等が懸念される中、再開発により創出された魅力と活力を高める取組がより一層重要。

今後重視すべきポイント

【札幌駅交流拠点と大通・創世交流拠点の取組をはじめとする都心の再開発の促進】

- ・リニューアル時期の到来を都市の魅力と活力を高める絶好の機会と捉え、引き続き、札幌の将来のまちの顔となる札幌駅交流拠点と大通・創世交流拠点の市街地再開発事業をはじめとする都心の再開発を促進。

【コンパクト・プラス・ネットワークの推進】

- ・官民の限られた経営資源の「選択と集中」の観点から、都心のほか、地域交流拠点や地下鉄駅周辺などの整備効果が期待できる地域に重点を置いて再開発を促進。
- ・商業・医療などの都市機能の立地状況と公共交通ネットワークとの一体性を維持・確保するとともに、機能集積と合わせて公共交通の利用環境向上に資する空間づくりを推進。

【公共貢献の戦略的な誘導】

- ・GXの推進や災害に強いまちづくりをはじめとする様々な分野のまちづくりの取組と連携し、引き続き、公共貢献を戦略的に誘導。

【再開発の効果を高める取組の推進】

- ・再開発により創出された魅力と活力を高めるためのエリアマネジメントの推進や、再開発と良好な都市環境の形成に係る取組との連携により、再開発の効果を高める。

■都市再開発方針のテーマ

将来のまちの顔を築き、
市民の豊かな暮らしを支える再開発の展開

再開発の基本目標

- ・3次マスタープランで示す都市空間の区分のうち、「都心」、「地域交流拠点」及び住宅市街地のうち「複合型高度利用市街地」を念頭に置いて基本目標①から③を定める。また、再開発を通じてコンパクト・プラス・ネットワークを推進するため、基本目標④を定める。

目標①： 世界を引き付け魅力と活力みなぎる都心の創造

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、魅力的で面白い歩きたくなる都市空間が形成された、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。

目標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

地域特性を活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拠点の形成を目指す。

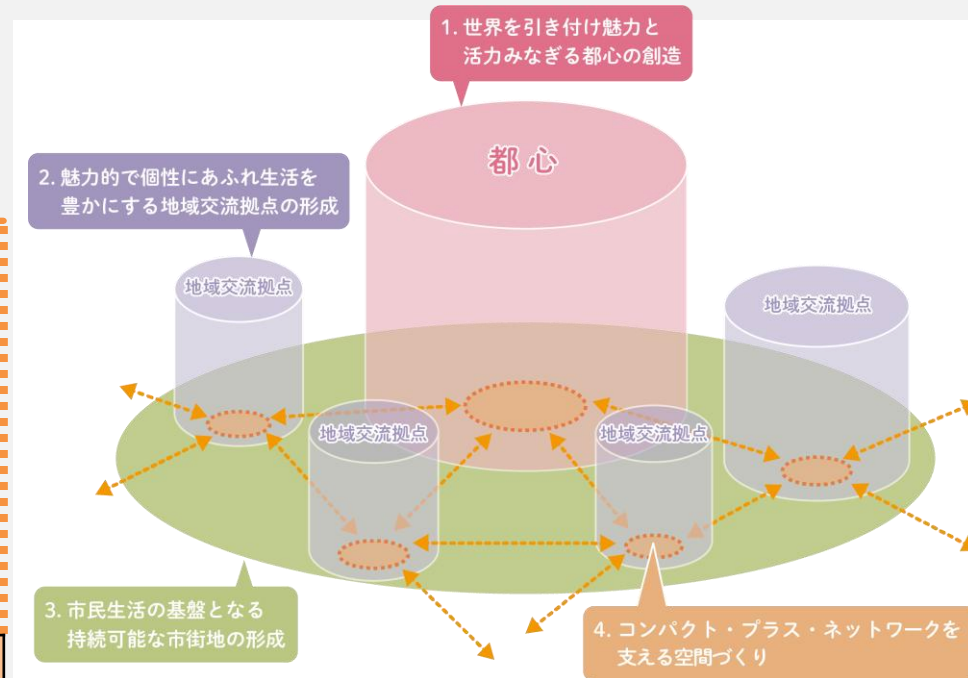
目標③： 市民生活の基盤となる持続可能な市街地の形成

集合型の居住機能と生活利便機能が集積し、その後背の住宅地の生活利便性も確保する、市民生活の基盤となる持続可能な市街地の形成を目指す。

目標④： コンパクト・プラス・ネットワークを支える空間づくり

地域特性に応じて、拠点間と拠点内におけるアクセス性と回遊性の向上を目指し、コンパクト・プラス・ネットワークを支える空間づくりを推進。

■再開発の基本目標の構成イメージ



公共貢献の戦略的な誘導

■これからの再開発に求められる公共貢献(※補助金に限らない多種多様な手法により誘導)

多様な都市機能の集積

例)国際競争力と都市ブランドの向上

脱炭素化の推進

例)省エネルギー化、再エネの導入

災害に強いまちづくり

例)一時滞在施設、非常用電源

交通環境の整備

例)地下鉄駅EV、待合空間

来訪者の受入環境の整備

例)ハイグレードホテル

ビジネス環境の形成

例)高機能オフィス

多様性への配慮

例)バリアフリー化、ユニバーサルデザイン

子ども・子育て環境の充実

例)子どもの遊び場

居心地が良く歩きたくなる空間の形成

例)オープンスペース、みどりと憩いの空間

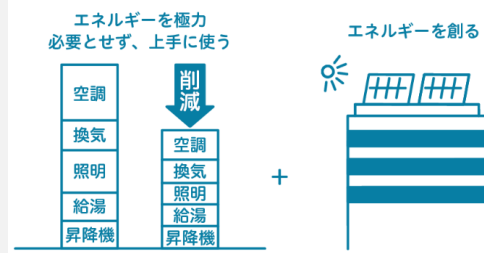
重点的に誘導すべき公共貢献

【脱炭素化の推進】

再開発を通じて脱炭素化やGXの推進に資する取組を誘導。

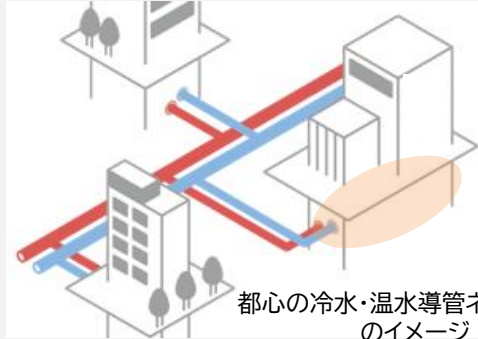
【具体的な取組の例】

■ 建築物の省エネルギー化



ZEBの概要

■ 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の導入拡大

【災害に強いまちづくり】

再開発を通じて災害に強いまちづくりに資する取組を誘導。

【具体的な取組の例】

■ 都心機能強化先導エリアにおける一時滞在施設の整備、災害時の電力・熱の供給継続



一時滞在施設のイメージ



非常用電源のイメージ

取組の組み合わせにより
災害に強いまちづくりを推進



備蓄倉庫のイメージ



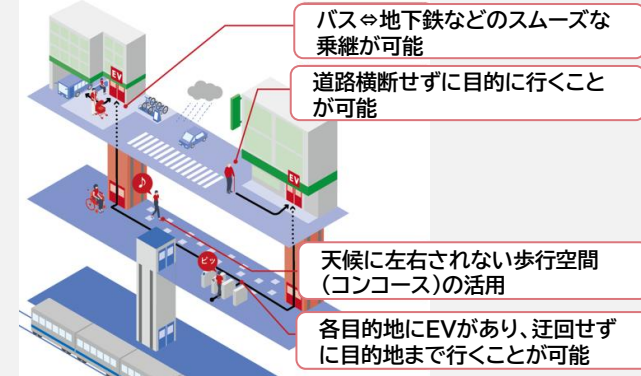
コージェネレーションシステムのイメージ

【交通環境の整備】

再開発を通じて交通環境の整備を誘導。

【具体的な取組の例】

■ 地下鉄駅との接続によるバリアフリー化の推進

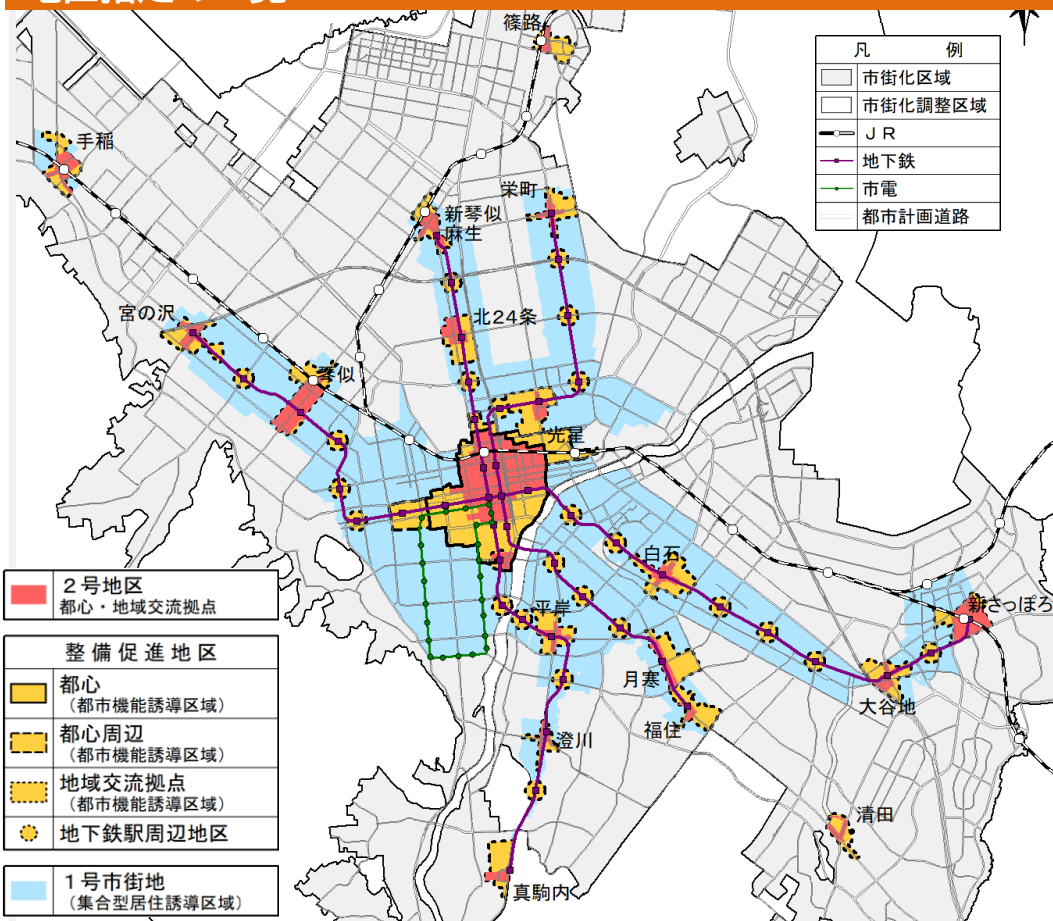


■ 公共交通の利用環境向上に資する待合空間の整備

天候に左右されずバスを待てる、発着情報を確認できる
地下鉄⇄バスの快適な乗継環境



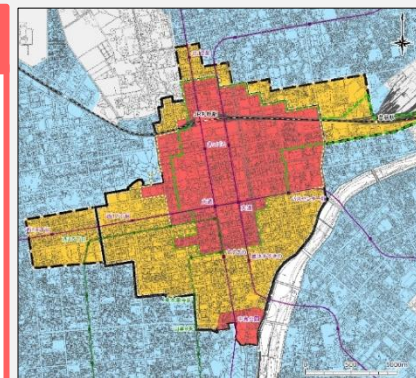
地区指定の一覧



2号地区の指定の考え方

■都心

- 地区の範囲は、札幌の国際競争力の向上及び脱炭素化・強靱化の促進の観点から定める。
- MICE の開催を支える機能の誘導や地域資源との調和など、計画的な再開発の誘導が求められるため、中島公園駅周辺も2号地区に含める。



都心2号地区の範囲

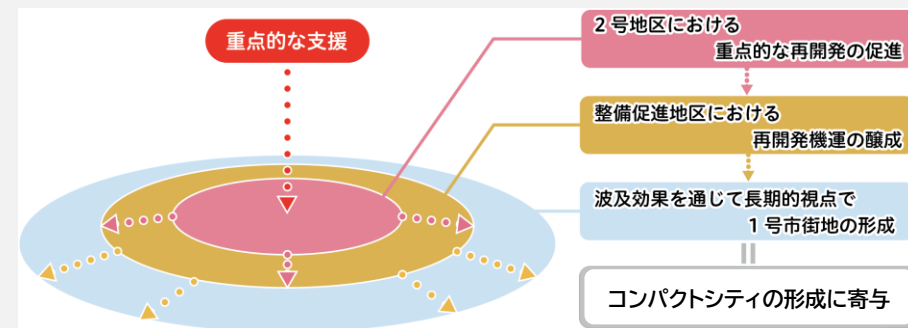
■地域交流拠点

- 地区の範囲は、多様な都市機能の集積をはじめとする土地の高度利用及び交通結節機能の強化の観点から定める。

支援の考え方

- 限られた経営資源の「選択と集中」の観点から、再開発の整備効果や波及効果が最も高い2号地区における取組に対して重点的に支援。

【再開発支援の整備効果の波及イメージ】



地区	概要
1号市街地	2次立地適正化計画の「集合型居住誘導区域」
整備促進地区	2次立地適正化計画の「都市機能誘導区域」：都心、都心周辺、地域交流拠点 - 地下鉄駅周辺地区
2号地区	- 都心(整備促進地区の一部) - 地域交流拠点(整備促進地区の一部)

地区ごとの整備方針

区分

整備方針の概要

1号
市街地

■再開発の基本目標及び並びに土地の高度利用及び都市機能の更新に関する方針

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
方針	・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 ・都心、都心周辺、地域交流拠点及び地下鉄駅周辺における地域特性に応じた都市空間の形成

整備
促進
地区

■整備又は開発の計画の概要

	都心周辺	地下鉄駅周辺
整備の 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を形成	・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を実現
※「都心」と「地域交流拠点」は、2号地区の整備方針を準用		

2号
地区

	都心	地域交流拠点
整備の 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を創造	・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を形成
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を向上 - 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を形成 - 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を形成 - 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を構築 - 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を形成	- 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を形成 - 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を形成 - 地下鉄駅等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、交通結節機能を強化 - 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を推進

地域に応じたきめ細やかな取組の推進

- 札幌において人口減少等という大きな転換期を迎える中では、これまでに築いてきた利便性の高い市街地の価値と持続性を高める視点が強く求められ、再開発においては地域に応じたきめ細やかな取組の推進が必要。

(1) 都市づくりに関する積極的な情報共有・意見交換

- 地権者等と札幌市との間において、都市づくりの方向性や地域に求められる公共貢献、開発検討に必要なノウハウや支援策などについて積極的に情報共有や意見交換を行う。
- 地域に求められる公共貢献等に取り組むよう促すとともに、進捗段階に応じた支援策を講じることで、協働のもと再開発を推進。

(2) 再開発に関する制度の柔軟な運用

【考えられる取組の例】

- 小さな地区での活用に対応した、コンパクトな市街地再開発事業の運用
- 敷地整序型土地区画整理事業等の柔軟な区画整理の有効活用
- 活用要件や得られるインセンティブなどの事前明示性を高める方法の検討
- 公共貢献の誘導策としてのリノベーションのあり方の検討

再開発の効果を高める取組の推進

■再開発と連携したエリアマネジメントの推進

- 地域の持続的な発展に寄与するため、再開発と連携したエリアマネジメントを推進。

【取組事例】



音楽イベントでの使用
(南2西3南西地区)



整備した広場における夏祭り
(新さっぽろ駅周辺地区)

■様々な分野と連携した良好な都市環境の形成

- 様々な分野のまちづくりの取組と連携し、再開発を通じて良好な都市環境の形成を図る。

【再開発との連携が求められる取組の例】

- マンション管理計画認定制度
- 札幌を特徴づける眺望、夜間景観、雪・冬季の景観形成
- 雨水流出抑制対策

まちづくりの効果検証と情報発信

■まちづくりの効果検証

誘導した公共貢献をはじめ再開発によるまちづくりの効果検証を行い、その結果を再開発に係る取組や計画に適切に反映することで、時代のニーズに合わせた取組等を推進。

■情報発信

効果検証の結果を活用し、市民・企業に再開発の意義や効果を発信。

