

札幌市都市再開発方針 (2026) <概要版>

| 表紙 |

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 プランです。
- 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です。

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します。

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ます。

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 おおむね10年間 とします。
※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て見直します。

位置づけ

- 「第2次札幌市まちづくり戦略ビジョン(以下、2次戦略ビジョン)」、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)」及び「第2次札幌市立地適正化計画(以下、2次立地適正化計画)」を上位計画とします。
- 札幌市の都市計画は、3次マスター プランや本方針、その他部門別計画に沿った内容で進めます。

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を定めます。
- 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、優先度に応じた再開発に関する取組を推進します。

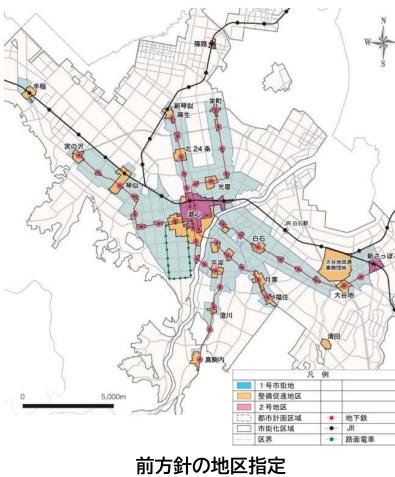
再開発の優先度	地区	地区の位置づけ	法的位置づけ
	1号市街地	土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るために、計画的な再開発が必要な市街地	都市再開発法 第2条の3(第1号)
整備促進地区	整備促進地区	1号市街地のうち、重点的に再開発の誘導を図るべき地区	
	2号地区	1号市街地(※札幌市では整備促進地区的うち)、特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき地区	都市再開発法 第2条の3(第2号)

前方針の振り返り

<基本目標と地区指定>

- 前方針では、「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」の3つの基本目標を設定しました。
- 目標を踏まえるとともに、公共貢献の誘導により都市の魅力向上と都市構造の強化を図る視点、地域特性に応じた課題や防災課題の解決により都市機能の更新を図る視点から、地区を指定しました。

地区	地区指定の考え方
1号市街地	立地適正化計画における集合型居住誘導区域等
整備促進地区	立地適正化計画における都市機能誘導区域(都心と地域交流拠点)等
2号地区	■再開発を活用して市が指定する公共貢献を促進する地区 ・都心、地下鉄駅周辺(地上駅等除く) ■まちづくり計画策定エリア等 ・苗穂駅周辺、新さっぽろ駅周辺、篠路駅周辺



前方針に関わる主な取組結果

基本目標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しました。 北1西1地区再開発事業



基本目標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しました。



新さっぽろ駅周辺地区I街区

基本目標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設置等を通じて、歩いて暮らせるまちづくりを目指しました。 地下鉄駅エレベーター整備事例 (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戦略的な誘導

- 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しました。



再生可能エネルギーの導入



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ています。また、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しています。

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ます。

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ます。

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ます。

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となります。

今後重視すべきポイントと都市再開発方針のテーマ

- 取組結果や状況の変化を基に、再開発を進める上で今後重視すべきポイントを整理しました。また、それらを踏まえて本方針のテーマを定めました。

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します。

<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します。
- ➡ 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します。

<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します。

<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ます。

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planに基づいて進める都市づくりは多岐にわたります。このうち、都市機能の集積や交通結節機能の強化など、再開発によって進めるべき事項を念頭に置いて、第2章「今後重視すべきポイント」を踏まえ再開発の基本目標を定めます。
 - 3次マスターplan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①～③を定めます。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を定めます。

基本目標① 世界を引き付け魅力と活力みなぎる都心の創造

環境性と強靭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します。

基本目標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

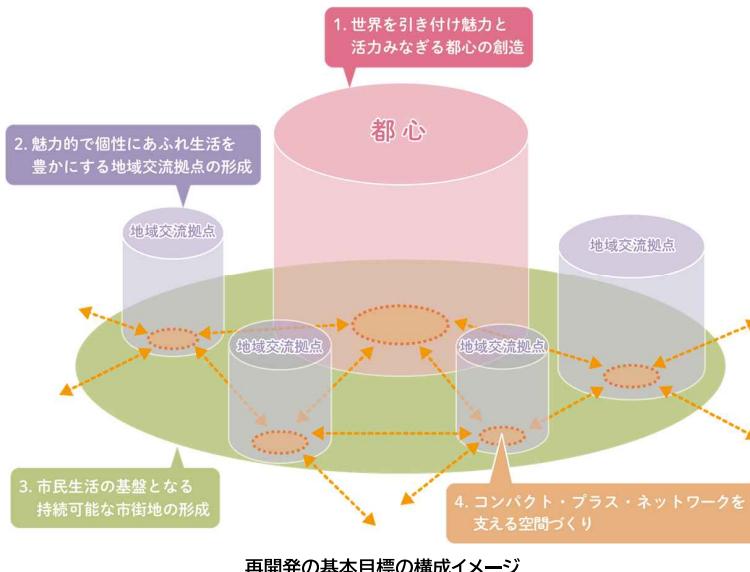
地域特性を生かした多様な都市機能が集積し、快適な交流・滞留空間や歩きたくなる空間が形成された、魅力的で個性にあふれ生活を豊かにする地域交流拠点の形成を目指します。

基本目標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します。

基本目標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します。



これからの再開発に求められる公共貢献

- 2次戦略ビジョンをはじめとする本方針の上位計画、GXの推進をはじめとする様々な分野のまちづくりの取組を踏まえ、これからの中長期に求められる公共貢献を次のとおり整理しました。
 - 補助金の交付に限らない再開発の多種多様な手法を活用して公共貢献を戦略的に誘導し、官民が連携して魅力的で個性あふれるまちづくりを推進します。

これからの 再開発に 求められる 公共貢献	多様な 都市機能の集積	脱炭素化の 推進	災害に強い まちづくり	交通環境の 整備
	例)国際競争力と 都市ブランドの向上	例)省エネルギー化、 再生可能エネルギー の導入	例)一時滞在施設、 非常用電源	例)地下鉄駅エレ ベーター、待合空間
来訪者の 受入環境の整備	ビジネス環境の 形成	多様性への 配慮	子ども・ 子育て環境の 充実	居心地が良く 歩きたくなる 空間の形成
例)ハイグレード ホテル	例)高機能オフィス	例)バリアフリー化、 ユニバーサル デザイン	例)子どもの遊び場	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

- 特に再開発の基本目標の実現に資する取組を「重点的に誘導すべき公共貢献」として示し、市街地再開発事業等に対する支援を行うことで、建て替え更新の機会を捉えて積極的に誘導します。



地区指定の考え方

- 人口減少等に適応する持続可能な都市づくりを推進するためには、官民の限られた経営資源の「選択と集中」の観点から、これまで以上に戦略的に再開発を誘導する必要があります。
- 第3章「再開発の基本目標」を踏まえるとともに、「コンパクト・プラス・ネットワーク」の都市づくりを目指す2次立地適正化計画で定める区域との整合を重視して地区を指定します。

「1号市街地」の指定の考え方

- 2次立地適正化計画の「集合型居住誘導区域」では、土地の高度利用を主として集合型の居住機能を集積することで人口密度の維持・増加を目指しています。この区域に合わせて「1号市街地」を指定し、上位計画の機能集積の考え方を踏まえた再開発を促進します。

→ 2次立地適正化計画における集合型居住誘導区域

「整備促進地区」の指定の考え方

- 1号市街地のうち、再開発による整備効果が高く、後背圏への波及効果が期待できる地区を指定します。

→ 都心、都心周辺及び地域交流拠点（2次立地適正化計画における都市機能誘導区域）

→ 地下鉄駅周辺（地下鉄駅との接続や駅との近接性を踏まえて画定）

「2号地区」の指定の考え方

<「都心」の指定の考え方>

- 札幌の国際競争力の向上及び都心において特に先進的な取組が求められる脱炭素化・強靭化を促進する観点から、2号地区的範囲を定めます。

→ 都市再生緊急整備地域と脱炭素化推進エリアの範囲を勘案して画定

- 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号地区的範囲に含めます。

→ 中島公園駅周辺（駅からの近接性や土地利用の連続性を勘案して画定）

<「地域交流拠点」の指定の考え方>

- 人口減少等に適応する持続可能な都市づくりのためには、後背圏を含む地域の豊かな生活を支える地域交流拠点の役割はより一層重要となります。

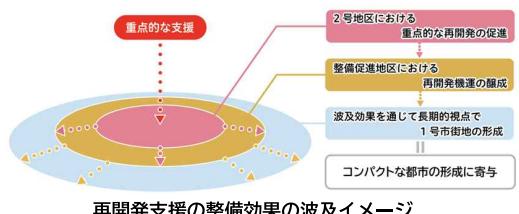
- 多様な都市機能の集積をはじめとする土地の高度利用及び交通結節機能の強化の観点から、2号地区的範囲を定めます。

→ 用途地域・高度地区の指定状況、地下鉄駅等からの近接性、まちづくり計画策定エリアなどを勘案して地区ごとに画定

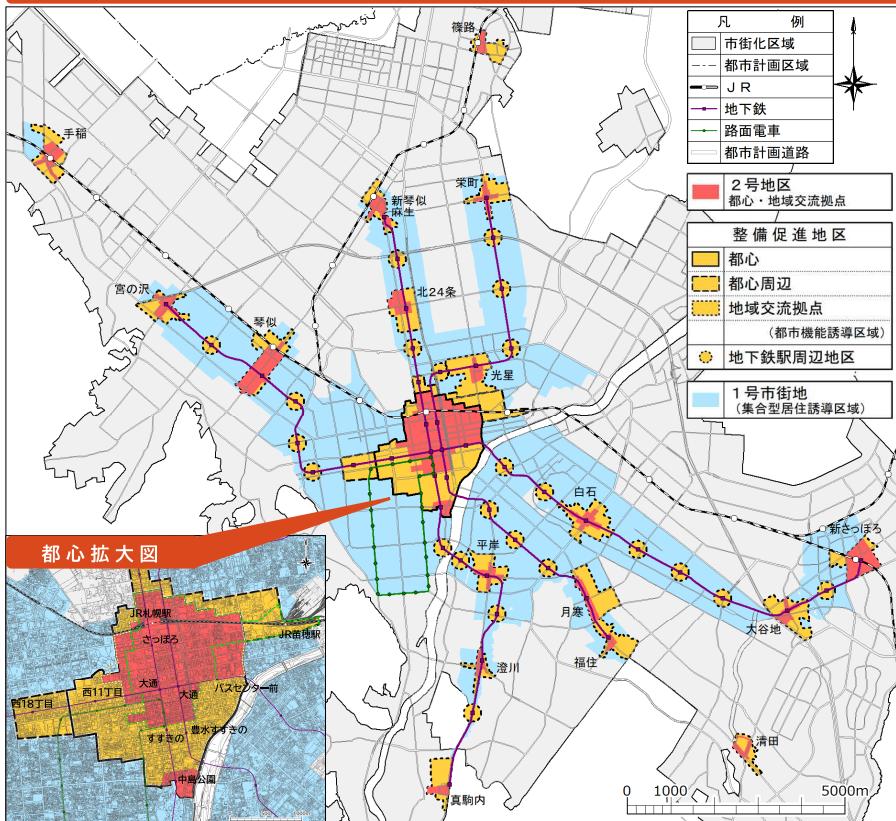
地区ごとの支援の考え方

- 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を行います。

- 2号地区において重点的に再開発を促進することで、近接する整備促進地区における再開発の機運を高め、その波及効果を通じて、その後背圏に位置する1号市街地の形成を図ることを目指します。



地区指定の全体像※



地区	概要
1号市街地	<ul style="list-style-type: none"> 2次立地適正化計画における集合型居住誘導区域: 約5,888ha
整備促進地区	<ul style="list-style-type: none"> 2次立地適正化計画における都市機能誘導区域 <ul style="list-style-type: none"> 都心: 約455ha 都心周辺: 約121ha 地域交流拠点: 約875ha 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 地下鉄駅周辺: 約182ha <ul style="list-style-type: none"> 南北線: 北34条、北18条、幌平橋、中の島、南平岸、自衛隊前(麻生、北24条、北12条、すすきの、中島公園、平岸、澄川、真駒内) 東西線: 発寒南、二十四軒、西28丁目、円山公園、菊水、東札幌、南郷7丁目、南郷13丁目、南郷18丁目、ひばりが丘(宮の沢、琴似、西18丁目、西11丁目、バスセンター前、白石、大谷地、新さっぽろ) 東豊線: 新道東、元町、環状通東、北13条東、学園前、豊平公園、美園(栄町、東区役所前、豊水すすきの、月寒中央、福住)
2号地区	<ul style="list-style-type: none"> 都心: 約254ha 地域交流拠点: 約324ha

注1) 整備促進地区的「概要」欄について、都心、都心周辺及び地域交流拠点の範囲に含まれる地下鉄駅周辺は（ ）書きで記載しています。

注2) 地下鉄さっぽろ駅・大通駅は「都心」として位置づけています。

※地区指定の詳細図は、備え付けの「本書」もしくは札幌市HPにてご確認いただけます。

<https://www.city.sapporo.jp/toshi/saikaihatsu/pc2025.html>

1号市街地の整備方針

<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	<ul style="list-style-type: none"> 世界を引き付け魅力と活力みなぎる都心の創造 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 市民生活を支える持続可能な市街地の形成 コンパクト・プラス・ネットワークを支える空間づくり
及び土地の合理的かつ健全な高度利用方針	<p>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</p> <ul style="list-style-type: none"> 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。 <p>主要な都市施設の整備に関する事項</p> <ul style="list-style-type: none"> 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。 <p>都市の環境、景観等の維持及び改善に関する事項</p> <ul style="list-style-type: none"> 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アリマネジメントの推進を図る。 <p>その他</p>

整備促進地区の整備方針

<整備又は開発の計画の概要>※2号地区において定める項目を参考に整備方針を定めます。
「都心」と「地域交流拠点」は、2号地区の整備方針を準用します。

都心周辺地区	
再開発整備などの主たる目標	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 商業・医療・福祉・子育て支援など多様な都市機能の集積。 地下鉄駅のバリアフリー化に資するエレベーター等の整備、待合空間の整備、駐輪施設やロードヒーティングの整備など、交通結節機能の強化。 みどり豊かなオープンスペースの整備など、環境に配慮した取組の促進。 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。
地下鉄駅周辺地区	
再開発整備などの主たる目標	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 地下鉄駅との接続に合わせた生活利便機能の導入。 駅のバリアフリー化に資するエレベーター等の整備、待合空間の整備や乗継施設の機能更新、駐輪施設やロードヒーティングの整備など、交通結節機能の強化。 みどり豊かなオープンスペースの整備など、環境に配慮した取組の促進。 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。

2号地区の整備方針

<整備又は開発の計画の概要>

都心地区	地域交流拠点地区
再開発整備などの主たる目標	<ul style="list-style-type: none"> 環境性と強靭性を備えた高次で多様な都市機能が集積し、魅力的である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の概要	<ul style="list-style-type: none"> 国内外からひと・もの・ことを呼び込み、インバーションの創出や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靭化の取組により、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	<ul style="list-style-type: none"> 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、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。 バリアフリー化とユニバーサルデザインの導入。 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など、脱炭素化の取組。 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など、都心の強靭化の取組。 共同荷さばき空間や駐輪施設などの交通施設の整備、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。 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など、居心地が良く歩きたくなる空間の形成。 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など

整備方針の詳細は、備え付けの「本書」もしくは札幌市HPにてご確認いただけます。
<https://www.city.sapporo.jp/toshi/saikaihatsu/pc2025.html>

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です。

<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います。
- 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します。

<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らかい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>

- 再開発でつくられた空間が市民や来街者の活動と交流の場として機能し、新たにぎわいや価値を生み出すことで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します。



音楽イベントでの活用
(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>

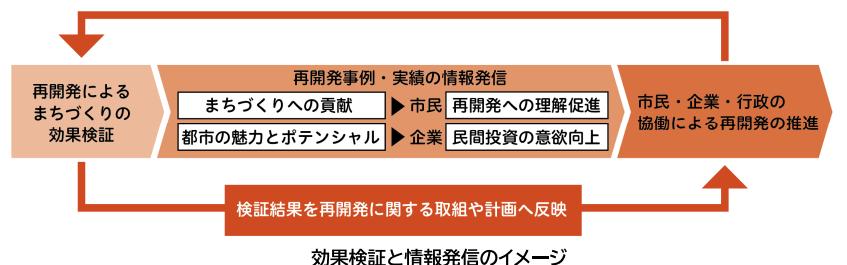
- 様々な分野のまちづくりの取組と効果的に連携することにより、建築物の適正管理の推進や災害リスクの低減など、再開発を通じて良好な都市環境の形成を図ります。

【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

- 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に取り組み、その結果を再開発に関する取組や計画に適切に反映することにより、時代のニーズに合わせた取組等を推進します。
- 効果検証の結果を活用し、市民・企業に向けて再開発の意義や効果を発信します。



■今後のスケジュール(予定)

令和7年11月10日
～12月9日

パブリックコメントの実施



令和8年1月上旬～

都市計画変更案の縦覧



令和8年2月3日

都市計画審議会(諮詢)