

【参考】

札幌市都市再開発方針

(2026)

【案】

令和8年（2026年）2月

目 次

第 1 章 はじめに	1
1-1 札幌市都市再開発方針とは	2
1-2 対象期間	4
1-3 位置づけ	4
1-4 都市計画に定める事項	7
第 2 章 再開発を取り巻く状況	9
2-1 都市再開発方針の見直しの経緯	10
2-2 前方針の振り返り	12
2-3 再開発を取り巻く状況の変化	20
2-4 今後重視すべきポイント	24
第 3 章 再開発の基本目標	25
3-1 都市計画マスタープランで目指す都市づくり	26
3-2 再開発の基本目標	28
3-3 公共貢献の戦略的な誘導	30
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	37
4-1 地区指定の考え方	38
4-2 「1号市街地」の指定	39
4-3 「整備促進地区」の指定	40
4-4 「2号地区」の指定	41
4-5 地区指定の一覧	44
4-6 地区ごとの支援の考え方	46
第 5 章 地区ごとの整備方針	47
5-1 1号市街地の整備方針	48
5-2 2号地区の整備方針	52
第 6 章 これからの再開発の進め方	61
6-1 地域に応じたきめ細やかな取組の推進	62
6-2 再開発の効果を高める取組の推進	64
6-3 まちづくりの効果検証と情報発信	67
資料編	68
資料 1 前方針下における市街地再開発事業と優良建築物等整備事業の実績	69
資料 2 整備促進地区の区域	70

第1章 はじめに

第1章 はじめに

1-1 札幌市都市再開発方針とは

(1) 都市再開発方針の主旨

「札幌市都市再開発方針」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。

本方針は、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。

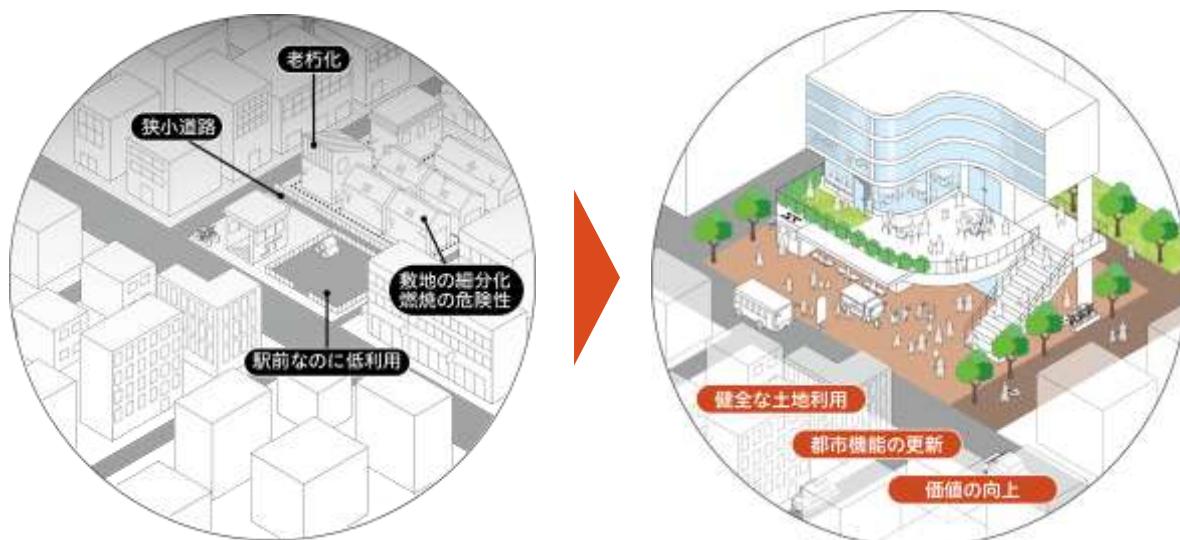


図 1-1 再開発のイメージ

(2) 都市再開発方針の役割

本方針は、計画的な再開発が必要な市街地について、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、それが連携したまちづくりを推進する役割を持ちます。

市民	【まちづくりへの積極的な参加や理解の促進】 再開発の目標や再開発に期待されるまちづくりの効果を示すことで、再開発への理解と関心を深め、まちづくりへの積極的な参加を促進します。
企業	【民間投資の意欲向上】 地区ごとの再開発促進の優先度や行政による支援の考え方、再開発に求められるまちづくりへの貢献などを明確にすることで、民間投資の意欲を高め、計画的な再開発を促進します。
行政	【関係部局が連携して取組を推進】 地区ごとの再開発促進の優先度やその優先度に応じた支援の考え方について行政として認識を統一することで、関係部局が連携して再開発に関する取組を推進します。

<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¹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下につくり変える行為を指し、市街地再開発事業をはじめとする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	細分化された土地利用の統合、不燃化された共同建築物の建築、公共施設の整備と有効なオープンスペースの確保を一体的かつ総合的に行い、安全で快適な都市環境を創造する事業
優良建築物等整備事業	市街地の環境の整備改善、良好な市街地住宅の供給、防災拠点の整備等に資するため、土地利用の共同化、高度化等に寄与する優良建築物等の整備を行う事業
緩和型土地利用 計画制度等の運用	良好な都市開発を誘導するため、都市計画法に基づく地区計画 ² や都市再生特別地区 ³ 、建築基準法に基づく総合設計制度 ⁴ などの運用による容積率の最高限度の割増等を行う仕組み
土地区画整理事業	土地所有者が土地を公平に提供し合い、公共施設用地や事業費の一部を生み出すことにより、道路・公園、宅地等を総合的・一体的に整備し、良好な都市空間 ⁵ を形成する事業
公的ストックの後活用	公共施設の移転や集約化に伴い生まれた余剰地や建築物の有効活用により、地域のまちづくりに貢献する取組
リノベーション	既存の建築物に対して新たな機能や価値を付け加える改修・改装

本方針では、市街地が抱える様々な課題を解決するために、市民・企業・行政が連携して行う、主に市街地再開発事業や優良建築物等整備事業などの手法による再開発を誘導します。

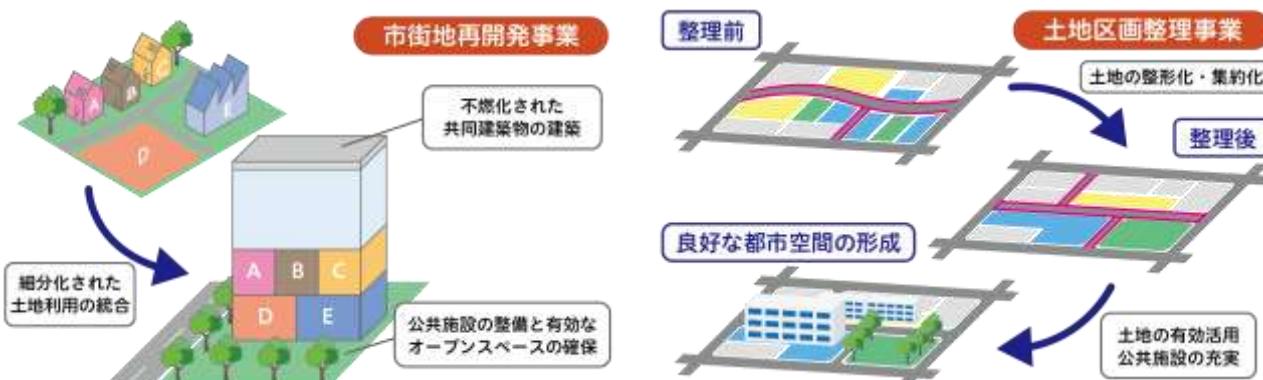


図 1-2 市街地再開発事業と土地区画整理事業のイメージ

- 1 都市づくり:都市の物的な側面に着目した概念であり、都市空間の整備に関する取組全般を表す。取組の対象としては、道路、建築物、公園などの人工的な環境の整備と、みどりや水などの自然環境の整備を含む。なお、「都市づくり」に加え、社会制度・行政制度などの仕組みづくりや多様なコミュニティ活動など幅広い内容を含む包括的な概念を「まちづくり」としている。
- 2 地区計画:地区の特性に合わせた良好な都市環境の維持・形成を図るために、区画道路、公園などの配置や建築物の用途、高さ、壁面の位置、敷地の規模など、きめ細かな地区的ルールを定める都市計画
- 3 都市再生特別地区:都市再生特別措置法に基づく都市再生緊急整備地域内において、地域整備方針に即した建築物を誘導する必要があると認められる区域に定めることができる。用途地域等に基づく用途や容積率等の制限を適用除外とした上で、自由度の高い計画を定めることができる都市計画制度
- 4 総合設計制度:一定規模以上の敷地面積を有し、一定割合以上の敷地内空地(公園空地)を確保する建築計画に対して、計画を総合的に判断して、建築基準法に基づく容積率と高さの制限を緩和できる制度。札幌市においては、容積率の緩和を行っている。
- 5 都市空間:ここでは、都市構造(「自然環境」、「都市基盤」などで構成されるもので、地理的な条件などを踏まえながら、自然環境の保全や、都市基盤の配置などを市街地の中にどう設定するか、といった都市の構造)に基づき形成された都市の空間で、市民や企業の様々な活動が展開される場となる空間(人の活動も考慮した都市の姿)をいう。

1-2 対象期間

本方針の対象期間は、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。

なお、今後の社会経済情勢の変化等に対応するため、上位計画の見直しや土地利用の動向などを踏まえ、必要に応じて見直します。

1-3 位置づけ

(1) 根拠法令

⁶ 本方針は、「都市計画法第7条の2」及び「都市再開発法第2条の3」⁶の規定により定めます。

(2) 上位計画等との関係

本方針は、「第2次札幌市まちづくり戦略ビジョン⁷（以下「2次戦略ビジョン」という。）、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plan⁸（以下「3次マスターplan」という。）、3次マスターplanの一部として策定された「第2次札幌市立地適正化計画⁹（以下「2次立地適正化計画」という。）を上位計画とします。

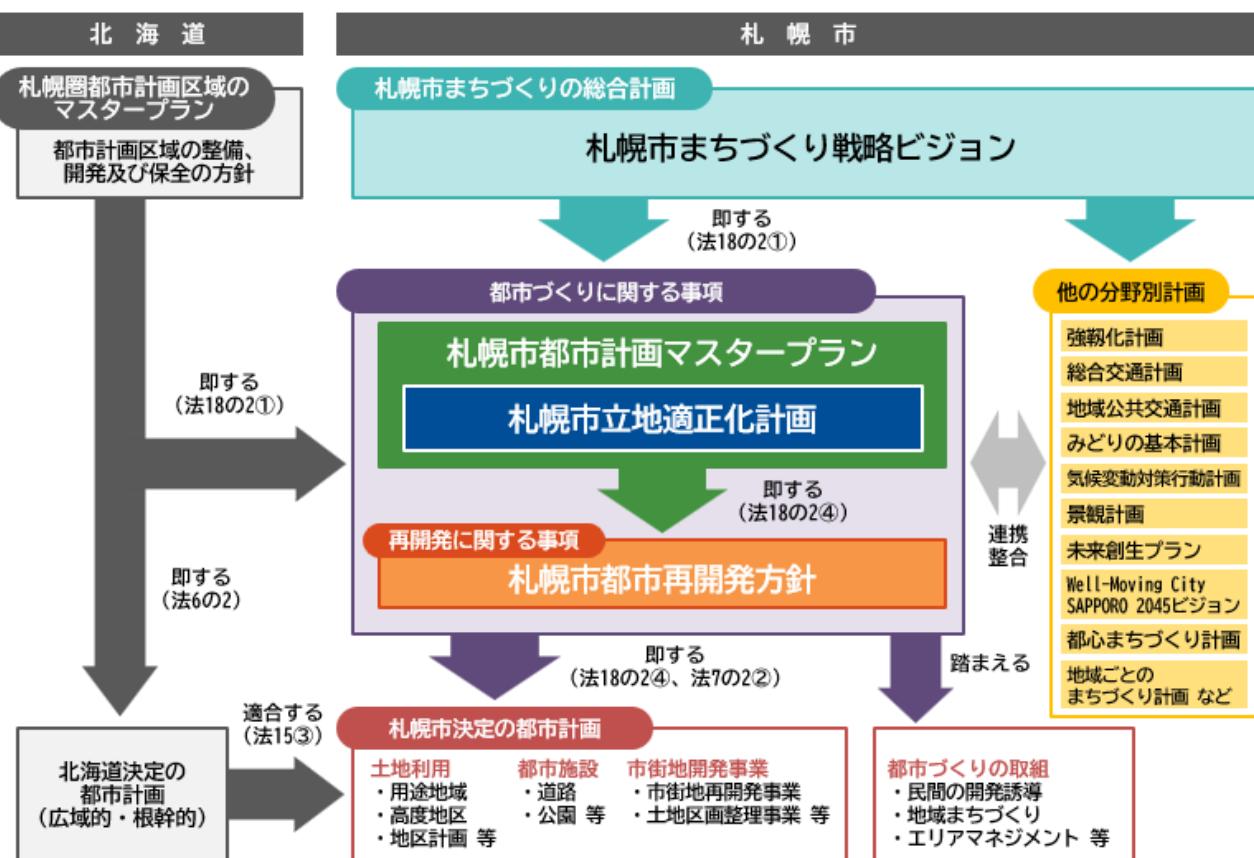
市街地再開発事業、地区計画、道路、公園などを位置づける札幌市の都市計画は、3次マスター プラン、本方針及びその他部門別計画に沿った内容で進めます。

⁶ 都市計画法第7条の2及び都市再開発法第2条の3:巻末資料編を参照のこと

⑦ 都市計画法第7条の2及び都市開発庁規第3条の3、不含資源税と並ぶものに
都市計画法第7条の2及び都市開発庁規第3条の3、不含資源税と並ぶものに

⁸ 第3次札幌市都市計画マスタープラン：札幌の目指すべき都市像の実現に向けた取組の方向性を全市的視点から整理し、都市づくりの総合性・一体性を確保するとともに、今後の協働の都市づくりを推進するために市民・企業・行政等が共有する指針

9 第2次札幌市立地適正化計画:医療・福祉・子育て支援・商業等の都市機能を都市の拠点となるエリアに誘導しつつ、その周辺や公共交通の沿線に居住を誘導するとともに、公共交通ネットワークの形成と連携した取組を進める「コンパクト・プラス・ネットワーク」のまちづくりを実現するための計画



※上図における「法」は都市計画法を指します。

※立地適正化計画は、都市計画マスタープランの一部と見なされます(都市再生特別措置法第82条)。

図 1-3 本方針の位置づけ

(3) 都市再開発方針とSDGsとの関連

札幌市は、SDGs¹⁰の達成に向けた優れた提案が認められ、平成30年（2018年）に内閣府より「SDGs未来都市」として選定されており、札幌市全体としてSDGsの推進につながる取組を行うこととしています。

本方針に基づく取組を推進することで、本方針との関連の深いSDGsの目標の達成に貢献していきます。

本方針に特に関連するSDGs



SUSTAINABLE DEVELOPMENT GOALS



図 1-4 SDGsの17のゴール

(資料：国際連合広報センター)

¹⁰ SDGs:Sustainable Development Goals の略。平成27年(2015年)9月の国連サミットで採択された令和12年(2030年)までの世界共通の目標である「持続可能な開発目標」のこと。「誰一人取り残さない」という理念の下、17のゴール(目標)と169のターゲット(取組・手段)で構成され、全ての主体が取り組む普遍的なもの

1-4 都市計画に定める事項

「都市再開発法」及び「都市計画運用指針¹¹」を踏まえ、札幌市の都市計画区域¹²内の市街化区域¹³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」の範囲と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により、優先度に応じた再開発に関する取組を推進します。

表 1-1 本方針に定める地区的関係

地区	地区の位置づけ	法の位置づけ
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号市街地のうち(※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)

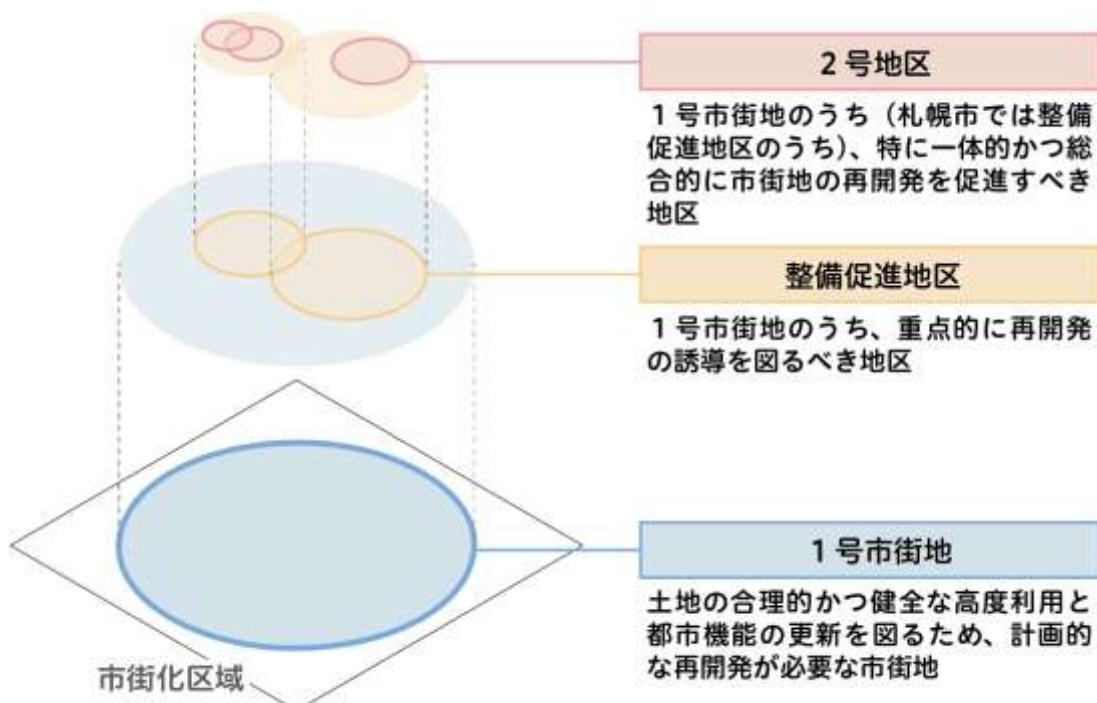


図 1-5 地区の関係のイメージ

¹¹ 都市計画運用指針：国土交通省が策定する、都市計画制度をどのように運用していくことが望ましいと考えているか、また、その具体的な運用が、各制度の趣旨からして、どのような考え方の下でなされることを想定しているか等についての原則的な考え方を示す指針

¹² 都市計画区域：「一体の都市として総合的に整備、開発及び保全する必要がある区域」として、都道府県が指定する区域。札幌市では、112,126haの行政区画のうち、南西部の国有林等の区域を除く57,584haが都市計画区域として指定されている（令和8年（2026年）3月時点）。

¹³ 市街化区域：都市計画区域のうち、既に市街地を形成している区域と、今後おおむね10年以内に市街化を図るべき区域のこと

表 1-2 地区ごとに定める事項

地区	根拠法令等	
	都市再開発法	都市計画運用指針等
1号 市街地	当該都市計画区域内にある計画的な再開発が必要な市街地に係る再開発の目標並びに当該市街地の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	<p>【再開発の目標】 都市構造¹⁴の再編成、建築物の更新、都市環境の向上等に係る基本目標を定めることが望ましい。</p> <p>【土地の高度利用及び都市機能の更新に関する方針】 例えば、次に掲げるような事項について定めることが望ましい。</p> <ul style="list-style-type: none"> ア 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 イ 主要な都市施設の整備に関する事項 ウ 都市の環境、景観等の維持及び改善に関する事項 エ その他土地の高度利用及び都市機能の更新に関して特に必要な事項
整備促進 地区		<p>【建設省通達(昭和57年5月27日付)】 本通達では、1号市街地の目標や方針の実現を図る上で特に効果が大きいエリアを「戦略的地区」として定めることとしていた。札幌市では、この通達を参考に整備促進地区を指定し、3層構造の地区指定のもと、メリハリをつけて再開発に関する取組を推進。</p>
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相当規模の地区及び当該地区的整備又は開発の計画の概要	<p>【定めることが望ましい事項】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・地区の再開発、整備等の主たる目標 ・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 ・建築物の更新の方針 ・都市施設及び地区施設の整備の方針 <p>【必要に応じて記述することが望ましい事項】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・再開発の推進のため必要な公共及び民間の役割や条件整備等の措置 ・実施予定の面整備事業等の計画の概要及び決定又は変更予定の都市計画に関する事項 ・その他再開発の推進のために特記すべき事項

¹⁴ 都市構造:「自然環境」、「都市基盤」などで構成されるもので、地理的な条件などを踏まえながら、自然環境の保全や、都市基盤の配置などを市街地の中にはどう設定するか、といった都市の構造

第2章 再開発を取り巻く状況

第2章 再開発を取り巻く状況

2-1 都市再開発方針の見直しの経緯

(1) 都市再開発法制定以前の再開発の動向

札幌市では、都市再開発法が制定される以前から、市街地再開発事業の前身である市街地改造事業¹⁵などを効果的に活用してきました。再開発を通じて、都市構造の再編、良好な居住環境や市街地環境の形成、都市の防災構造化、公共施設の整備などを進め、既成市街地¹⁶が抱えていた過密、用途混在、生活環境の悪化、地区の老朽化などの解決を図ってきました。

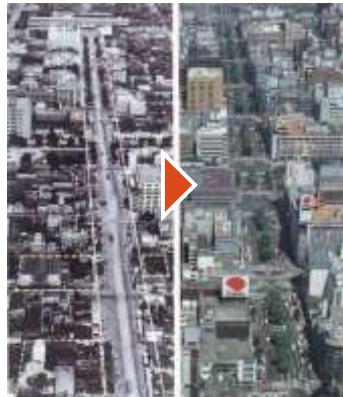


図 2-1 都市再開発法制定以前の
再開発の例（札幌駅前通）

(2) 都市再開発方針の策定とこれまでの見直しの経緯

昭和55年度（1980年度）の都市再開発法の改正により、人口集中が特に著しい大都市において都市再開発方針の策定が義務付けられたことを受け、札幌市では昭和59年度（1984年度）に初めて都市再開発方針を策定しました。その後、まちづくりの進展や社会経済情勢の変化に合わせて見直しを行い、時代のニーズに対応した再開発を促進してきました。

平成25年（2013年）、超高齢社会の到来など大きな転換期を迎える中で、札幌市ではまちづくりにおける最上位計画である「札幌市まちづくり戦略ビジョン」を策定しました。この中で、都市空間の創造に関して基本的な考え方などが示されたのを受け、都市づくりの全市的な指針である「第2次札幌市都市計画マスタープラン」及びその一部として「札幌市立地適正化計画」を策定しました。

こうした上位計画の策定動向を踏まえ、市民、企業、行政が連携して取り組む再開発の役割について、これまでの都市構造の再編、良好な居住環境の形成、都市の防災構造化などに加え、新たな時代にふさわしいまちづくりを戦略的に進める観点を取り入れるため、平成28年（2016年）3月に前回の都市再開発方針の見直しを行いました（以下、この時点の都市再開発方針を「前方針」という。）。



図 2-2 都市再開発方針策定後の
再開発の例（豊平橋南）

¹⁵ 市街地改造事業：昭和36年（1961年）に制定された「公共施設の整備に関する法律」（市街地改造法）に基づく、道路・広場の整備とこれに関連してその付近の土地の高度利用を図るための建築物・建築敷地の整備を行うことを目的とする事業

既成市街地：ここでは、既に都市としての開発が一定程度進んでいる地域のこと

(3) 今回の都市再開発方針見直しの背景

前方針の策定から約10年が経過し、この間、札幌は人口減少局面を迎える、都市のリニューアル時期が到来するなど、社会経済情勢は大きく変わり続けています。

こうした情勢の変化を踏まえ、札幌市では令和4年度（2022年度）に最上位計画である2次戦略ビジョンを策定し、これに伴い、3次マスタープランと2次立地適正化計画を策定することにしました。

2次戦略ビジョンや3次マスタープランなどの上位計画を踏まえ、時代のニーズに対応した計画的な再開発を促進するため、前方針を見直し、本方針を策定しました。

都市再開発法改正
(昭和55年度)

都市再開発方針の
策定(昭和59年度)

法制度の改正、重点地区以外の既成市街地における再開発への対応

第3次札幌市長期総合計画の策定(昭和62年度)
「市街化区域及び市街化調整区域の整備、開発又は保全の方針」の変更(平成2年度)

都市再開発方針の
見直し(平成2年度)

鉄道高架事業(JR函館本線・JR札沼線連続立体交差事業)の開業、
地下鉄東豊線の開通、厚別区、手稲区分区等の社会情勢の変化に対応

「市街化区域及び市街化調整区域の整備、開発又は保全の方針」の変更(平成9年度)

都市再開発方針の
見直し(平成9年度)

再開発が必要な地区的広域・分散化、阪神淡路大震災の教訓を踏まえた安全な
まちづくり、地下鉄東西線の延伸、都心周辺地区整備などへの対応

第4次札幌市長期総合計画の策定(平成11年度)、札幌市都市計画マスタープランの
策定(平成15年度)

都市再開発方針の
見直し(平成16年度)

中心市街地活性化基本計画の策定等、都心のまちづくりへの取組、経済状況の
深刻化、国の政策の変化(補助採択要件の引き上げなど)への対応

札幌市まちづくり戦略ビジョンの策定(平成25年度)、第2次札幌市都市計画マス
タープランと、その一部としての札幌市立地適正化計画の策定(平成27年度)

都市再開発方針の
見直し(平成27年度)

新たな時代にふさわしいまちづくりを戦略的に進めていく観点を加えた再開発
の役割の転換

第2次札幌市まちづくり戦略ビジョンの策定(令和4年度)、第3次札幌市都市計画マ
スタープラン及び第2次札幌市立地適正化計画の策定(令和7年度)

本方針の策定

図 2-3 主な見直しの経緯

2-2 前方針の振り返り

(1) 前方針の概要

1) 基本目標

前方針では、都市サービスが充実している地下鉄沿線など、整備効果が期待される地区を中心に再開発を活用し、持続可能なまちづくりを推進することを目指しました。

特に、事業による整備効果や波及効果が高いと予想される都心や拠点で重点的に取組を進め、それぞれの地域特性に応じたまちづくりを推進することで市民生活を豊かにすることを目指し、「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。

2) 地区の指定

基本目標を踏まえるとともに、「公共貢献¹⁷」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、及び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、1号市街地、整備促進地区及び2号地区を指定しました。また、地区ごとに支援の基本的な考え方を示し、特に2号地区において積極的に再開発を促進することを目指しました。



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 ¹⁸ 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 ¹⁹ (都心と地域交流拠点 ²⁰)等
2号地区	<ul style="list-style-type: none"> ■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

図 2-4 前方針の地区指定

¹⁷ 公共貢献:ここでは、再開発に合わせて整備を促進することで、札幌市が目指すまちづくりに貢献する取組のこと

¹⁸ 集合型居住誘導区域:集合型の居住機能の集積による人口密度の維持・増加を目指す地域

¹⁹ 都市機能誘導区域:都市に必要な都市機能を集積させることで、効率的なサービスの提供を実現し、市民の利便性と福祉の向上を図るとともに、都市の魅力を高めることを目指す区域

²⁰ 地域交流拠点:主要な交通結節点周辺や区役所周辺などの生活圏域の拠点となるエリア。後背圏(地域交流拠点で提供される機能やサービス等を主に利用する人が住んでいると想定される範囲)を含めた地域の生活を支える日常的な生活利便機能や多様な都市機能の集積を図るとともに、公共交通の利便性を確保し、来訪者を受け入れる魅力ある交流空間を形成が求められている。

(2) 前方針に関する主な取組結果

ここでは、前方針の3つの基本目標の実現に向けた取組と、戦略的に進めた公共貢献の誘導について、主な取組結果を整理しました。

1) 基本目標1 魅力的で活力ある都心の創造

<取組結果>

都心及び隣接する苗穂駅周辺では、都市のリニューアル時期の到来に伴う再開発機運の高まりを的確に捉え、市街地再開発事業と優良建築物等整備事業を積極的に活用し、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。また、令和4年（2022年）には、「北4西3地区」、「北5西1・西2地区」及び「大通西4南地区」の市街地再開発事業を都市計画決定しました。これら都心で進行中の大規模な市街地再開発事業は、都心全体のまちづくりを先導する札幌駅交流拠点と大通・創世交流拠点²¹に位置し、札幌の国際競争力をけん引する将来のまちの顔となる重要な事業として、非常に大きな期待を集めています。

さらに、「都心における開発誘導方針」に基づき緩和型土地利用計画制度等を運用し、市街地再開発事業と合わせて実施したものを含め20棟以上の計画的な再開発を誘導しました。

引き続き、都心においては、都市の魅力と活力を向上するため、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促進するとともに、緩和型土地利用計画制度等の運用をはじめとした多種多様な手法を効果的に活用し、都市のリニューアルを着実に推進していく必要があります。



図 2-5 前方針下における市街地再開発事業と優良建築物等整備事業の実施状況

²¹ 札幌駅交流拠点と大通・創世交流拠点: ここでいう交流拠点とは、令和7年度中に策定予定の「第3次都心まちづくり計画(都心のまちづくりの長期的な目標、方針、まちづくりの各主体が協働して取り組むための仕組み等を示した計画)」における骨格構造のうち、骨格軸の交点や交通結節点に位置し、多様な機能や活動が集積・連鎖することで新たな価値と交流を創造する、札幌都心の象徴的な拠点のこと。

2) 基本目標2 個性あふれ生活を豊かにする拠点の形成

<取組結果>

第2次札幌市都市計画マスタープランでは、地域交流拠点のうち、新さっぽろ、篠路、真駒内及び清田について、各拠点の特性を踏まえたまちづくりを先行的に進めることとしました。

新さっぽろでは、札幌市が平成27年（2015年）3月に策定した「新さっぽろ駅周辺地区まちづくり計画²²」に基づき、公募提案型売却の手法で市営住宅跡地等の再開発を進め、商業機能や教育機能を中心に多様な都市機能を集積しました。一方、駅前には青空駐車場などの低未利用地²³が残っており、引き続きゲートウェイ拠点にふさわしい土地利用を進める余地があります。

篠路では、駅東側で土地区画整理事業、鉄道高架事業、道路整備事業などの社会基盤整備が進められています。また、令和5年（2023年）2月に「篠路駅周辺地区まちづくり計画²⁴」を策定し、計画に沿った土地利用を実現するため、同年10月に用途地域²⁵などの都市計画変更を行いました。引き続き、駅周辺の低未利用地の活用に向けた取組が求められています。

真駒内と清田では、令和5年（2023年）11月に策定した「真駒内駅前地区まちづくり計画²⁶」と令和3年（2021年）2月に策定した「地域交流拠点清田の拠点機能向上に向けた官民連携によるまちづくりの基本的な考え方²⁷」に基づき、都市機能の集積や魅力向上に向けた取組を進めています。

このほか、平成28年（2016年）9月に策定した「地域交流拠点等における緩和型土地利用計画制度等の運用方針」に基づき、琴似と平岸では、地域の中心的な拠点としてのにぎわいの創出を図るために地区計画を策定するなど、地域特性やまちづくりの機運に応じた取組を進めています。

引き続き、地域交流拠点では、地域特性を生かした生活利便機能の集積や良好な街並みの創出等のため、まちづくりの機運を捉えながら、多種多様な手法を活用して再開発を促進する必要があります。



図2-6 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）

²²新さっぽろ駅周辺地区まちづくり計画：地域交流拠点としての役割や、当地区及び当地区が含まれる厚別区、ひいては札幌の発展に向け、周辺との一体的なまちづくりを目指し、市営住宅余剰地の利活用並びに暫定駐車場等の望まれる利活用について方向性を示すもの

²³低未利用地：居住の用、業務の用、その他の用途に供されておらず、又はその利用の程度がその周辺地域における同一の用途若しくはこれに類する用途に供されている土地の利用の程度に比し、著しく劣っていると認められる土地

²⁴篠路駅周辺地区まちづくり計画：北区北部3地区を後背圏とする地域交流拠点にふさわしいまちづくりを目指し、篠路駅東口駅前や低未利用な市有地の利活用及び地域主体の多様なまちづくり活動の方向性・展開を示すもの

²⁵用途地域：機能的な都市活動と良好な都市環境の保護を目的に、住居や商業・工業などの都市の諸機能を適切に配分するための土地利用上の区分を行う都市計画で、用途や形態、密度などの規制を通して、目的にあった建築物を誘導しようとするもの

²⁶真駒内駅前地区まちづくり計画：真駒内地域はもとより南区全体の魅力向上に向けた先導的な取組として真駒内駅前地区を再生するため、土地利用再編の方向性を具体化し、真駒内駅前地区的まちづくりの取組の方向性を示したもの

²⁷地域交流拠点清田の拠点機能向上に向けた官民連携によるまちづくりの基本的な考え方：清田の拠点機能の向上に向け、官民連携によるまちづくりを展開するに当たっての基本的な方向性を示すもの

〈コラム〉緩和型土地利用計画制度等の運用

「緩和型土地利用計画制度等」とは、都市計画法に基づく地区計画と都市再生特別地区、建築基準法による総合設計制度などの容積率の緩和(最高限度の割増)等に関する仕組みのことです。

かつての容積率の緩和の考え方とは、主に公開空地の整備を評価してきましたが、札幌市では、「都心における開発誘導方針」と「地域交流拠点等における緩和型土地利用計画制度等の運用方針」を定め、都心と地域交流拠点等のまちづくりに貢献する取組をそれの方針に沿って評価することで、良好な民間都市開発を誘導しています。

こうした取組も、都市再開発方針で想定する再開発を促進する取組の1つです。

都心における開発誘導方針

都心における、容積率の緩和等に関する土地利用計画制度等の運用の考え方を明示するとともに、開発を後押しする補助制度等を紹介することで、建築物の建て替え更新を促進し、都心に関連する各種計画の目標実現に資する民間都市開発を積極的に誘導することを目的としています。



都心における開発誘導方針

地域交流拠点等における 緩和型土地利用計画制度等の運用方針

地域交流拠点等(地域交流拠点及びその他の地下鉄駅周辺等)において、建築物の建て替え更新を促進し、質の高い空間づくりを進めるため、容積率の緩和の考え方を整理し、緩和型土地利用計画制度等の運用の方向性を明示することで良好な民間都市開発を誘導することを目的としています。



地域交流拠点等における緩和型土地利用計画制度等の運用方針に関するパンフレット

〈コラム〉琴似と平岸の地区計画

琴似と平岸では、地域住民と行政との間で意見交換を重ね、その成果として、琴似では令和4年(2022年)12月に「琴似本通地区地区計画」を、平岸では令和5年(2023年)12月に「平岸駅周辺地区地区計画」を策定しました。

これら地区計画では、まちづくりの目標、土地利用の方針、目指すまちの姿を定めるとともに、目標等の実現に向けた建築物の建て方のルールとして、建築の制限やまちづくりに貢献する取組が行われた場合の容積率の緩和についても定めています。



琴似本通地区地区計画の区域



平崖駅周辺地区地区計画の区域

3) 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

<取組結果>

札幌市では、地下鉄駅のバリアフリー化に向けてエレベーターの設置を進め、平成23年（2011年）7月に全地下鉄駅でホームから地上までの移動等円滑化経路²⁸を1つ以上確保しました。さらに、超高齢社会の到来を見据え、利便性の向上や上下移動の負荷軽減のため、地下鉄駅エレベーターの充実に向けた取組を進めています。

こうした取組を踏まえ、地下鉄駅周辺では、建築物の建て替え更新の機会を捉えて、建築物と地下鉄コンコースの接続やバリアフリー化を進めるためのエレベーターの設置を誘導し、駅周辺の利便性や歩行環境の向上を図ることにより、歩いて暮らせるまちづくりを目指しました。

都心と新さっぽろでは、再開発を通じて建築物と地下鉄駅との接続を誘導できましたが、その他の地下鉄駅では接続を誘導できた事例はありませんでした。

地下鉄駅周辺は、図2-7のとおり築30年以上の建築物が約54%を占めており、今後建て替え更新が進むと予想されます。このため、地下鉄駅と近接する敷地で建て替え更新が行われる場合には、更新機会を的確に捉えて地下鉄駅との接続を誘導するなど、計画的な再開発を促進する必要があります。

また、計画的な再開発を促進するためには、地下鉄駅との接続をはじめとする地域に求められる公共貢献や活用可能な支援策など、札幌市と地権者等との間で積極的に情報共有や意見交換を行っていく必要があります。さらには、地権者等のニーズに合わせた実効性の高い支援策の運用も求められます。

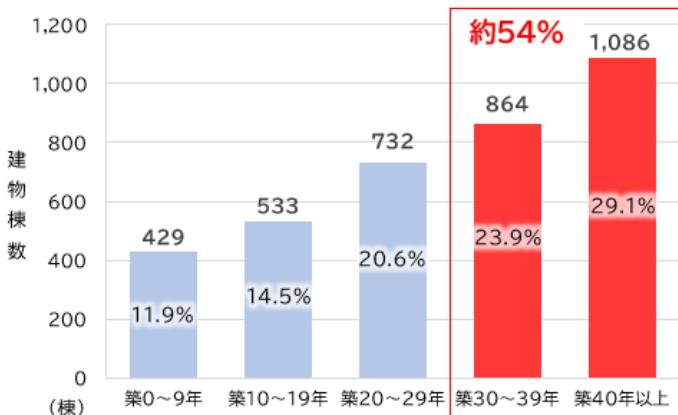


図2-7 地下鉄駅周辺の築年数別建築物棟数
(令和3年都市計画基礎調査を基に集計)
※集計範囲は前方針の地下鉄駅周辺2号地区内



図2-8 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)

²⁸ 移動等円滑化経路：「高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律」(バリアフリー法)による、高齢者、障がいのある方等が円滑に利用できる経路のこと

4) 目標実現に向けた公共貢献の戦略的な誘導

<取組結果>

都市空間は、公共が所有する空間と民間が所有する空間が有機的に組み合わさって形成されています。都市づくりにおいて公共単独の取組には空間的にも財政的にも限界があり、建築物や敷地の所有者をはじめとする民間との協働や役割分担がなされて初めて、札幌市が目指す都市づくりの実現につながります。

前方針の下で実施した再開発では、基本目標の実現に向けて、補助金の交付に限らない多種多様な手法を活用して図2-9のとおり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。

また、再開発を通じて環境性能や業務継続性²⁹の高いオフィスビルの整備を進めるとともに、道外からの企業進出を呼び込むために首都圏等で誘致活動を行うなど、ハードとソフトの両面からまちづくりを推進しました。

引き続き、再開発の機会を捉えて公共貢献を戦略的に誘導することにより、官民連携のもと札幌市が目指すまちづくりを進める視点が求められます。

図2-9 前方針下において実現した公共貢献の例

再生可能エネルギー ³⁰ の導入	都市機能や交流機能の集積	災害時の帰宅困難者対策	公共交通のバリアフリー化
 <p>■北4東6地区 再生可能エネルギーを活用するエネルギーセンターの設置</p>	 <p>■北8西1地区 都心に新たなぎわいや交流を生む民間劇場の整備</p>	 <p>■札幌創世1.1.1区北1西1地区 災害に強いまちづくりに貢献する一時滞在施設の整備</p>	 <p>■大通東4地区 地下鉄駅と接続するエレベーターの設置によるバリアフリー化の推進</p>
空中歩廊の整備	駐輪場の整備	地下ネットワークの接続	オープンスペースの整備・緑化
 <p>■苗穂駅北口西地区 まちの南北をつなぐネットワークの一部を担う空中歩廊の整備</p>	 <p>■南2西3南西地区 自転車の利用環境と歩行環境を向上する公共駐輪場の整備</p>	 <p>■北2西3北地区 回遊性向上とぎわいづくりに貢献する地下歩行空間への広幅員接続</p>	 <p>■北3東11地区 駅前にふさわしいゆとりあるオープンスペースと緑地の整備</p>

²⁹ 業務継続性：災害や予期せぬ事態が発生した際に、企業や組織が重要な業務を中断することなく継続できる能力

³⁰ 再生可能エネルギー：太陽光、地熱、風力など、エネルギー源として永続的に利用することができるものの総称

〈コラム〉大札新

都市のリニューアル時期を迎えた札幌都心では、市街地再開発事業をはじめとする大規模な再開発が続々と進んでおり、高機能なオフィスビルの供給が見込まれています。

この状況を絶好の機会と捉え、「札幌が、大きく、新しく、変わる。」という意味を込めた「大札新」というスローガンを掲げるとともに、豊富な人材、便利なアクセス、暮らしやすさなど札幌の強みを生かしながら、官民一体となって企業誘致に取り組んでいます。

このように、札幌市ではハード・ソフトの両面から効果的にまちづくりを進めています。



企業誘致スローガン・ロゴ「大札新」

2-3 再開発を取り巻く状況の変化

ここでは、人口減少や人口構造の変化（以下「人口減少等」という。）をはじめとする再開発を取り巻く状況の変化を整理し、それらを踏まえてこれからの再開発に求められることを考察しました。

（1）人口減少等と限りある経営資源

<状況の変化>

札幌の人口は、令和3年（2021年）から減少局面を迎えていました。令和22年（2040年）時点の将来推計人口は約187万人となり、令和2年（2020年）時点から約10万人減少する見込みの一方、市街化区域内では郊外部を含め一定の人口密度は保たれる見込みです。

しかし、令和22年（2040年）以降は人口減少等が更に進行することが見込まれています。

3次マスタープランではこうした動向を踏まえ、市街化区域の範囲は変更しないことを基本としつつも、将来的な範囲の在り方などについて検討を進めることとともに、引き続き、高次な都市機能が集積した都心と地域生活の中心となる複数の地域交流拠点の形成や、住宅地において身近な生活利便機能の立地などを図る、コンパクトな都市を目指すこととしています。

また、生産年齢人口³¹の減少に伴う市税収入の減少、超高齢社会の進展による社会保障関係費の増加など人口構造の変化による影響のほか、老朽化する公共施設の更新に伴う財政需要の増大などにより、札幌市においては厳しい財政運営が予想されます。さらに、全国的に人手不足や資材価格の高騰に伴う建設費の増加が見られ、市内でも再開発の事業計画が見直されるなど影響が顕在化しており、官民ともに、これまで以上に経営資源の有効活用が求められています。

<考察>

コンパクトな都市を目指す上で、既成市街地をつくり変え、都心や地域交流拠点等に多様な都市機能の集積を図ることのできる再開発の重要性は更に高まっています。

官民の限られた経営資源の「選択と集中」の観点から、多くの市民の生活利便性向上に寄与するなど整備効果が期待できる地域における重点的な再開発の促進や、地域の市場性と経済規模を見極めた上での適切な施設規模や用途の誘導など、メリハリをつけた再開発の展開が必要です。



図 2-10 人口推移と将来人口推計
(国立社会保障・人口問題研究所「将来推計人口」
を基に札幌市作成)

³¹ 生産年齢人口:15歳～64歳の人口

(2) 交通環境の変化

<状況の変化>

地下鉄、JR、バスなど市内の公共交通について、人口減少等や新型コロナウイルス感染症の拡大による行動変容などで利用状況が変化しており、市内の公共交通事業者の経営環境は厳しい状況にあります。特に路線バスでは、全国的な運転手不足も相まって、需要と供給の両面で将来的にネットワークの維持が困難になることが懸念されており、これらの状況に対応する持続可能な公共交通ネットワークの構築が求められています。

こうした状況を踏まえ、札幌市では、令和6年（2024年）11月に「札幌市地域公共交通計画³²」を策定し、運行効率化のためのバス路線のフィーダー化³³のほか、民間開発やまちづくりの機会を捉えた施設整備などの交通結節点³⁴の機能強化を進めています。

<考察>

市民の生活利便性を高めるためには、多くの人が利用する商業・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進めることが重要です。このため、再開発は、持続可能な公共交通ネットワークの構築に関する取組との連携を意識して進めていく必要があります。

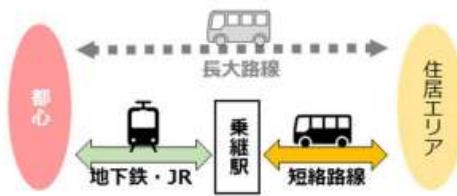


図 2-11 バスのフィーダー化のイメージ



図 2-12 札幌駅の新しい
バスターミナルの整備イメージ

³² 札幌市地域公共交通計画：持続可能で地域に適した公共交通ネットワーク構築の指針として、地域公共交通を取り巻く環境を踏まえ、目指すべき方向性やその実現に向けた取組等を整理した計画

³³ フィーダー化：運行効率化のため郊外から都心に直行するバス路線を地下鉄駅・JR駅に短絡化する取組

³⁴ 交通結節点：様々な交通手段（徒歩、自動車、バス、鉄道など）を相互に連絡させる場所

(3) 都市のリニューアル時期の到来

<状況の変化>

昭和47年（1972年）に開催された札幌冬季オリンピックから約50年が経過し、都心を中心に当時建てられた建築物が更新時期を迎えていました。

また、都心では、令和12年度（2030年度）末の北海道新幹線の札幌駅延伸・開業を見据えて、まちづくりや民間投資が活発に進められてきましたが、完成・開業が遅れる見通しどころで、都心の市街地再開発事業や民間投資の機運低下につながるおそれがあります。



図 2-13 都心における老朽建築物の状況
(令和6年都市計画基礎調査を基に作成)

<考察>

北海道新幹線の完成・開業の遅れによるまちづくりへの影響を抑えることが重要です。

特に、都心では、建築物の建て替え更新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るとともに、北海道新幹線の開業時期に向けた民間投資の機運を維持していくため、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、積極的に再開発を促進する必要があります。

(4) 様々な分野のまちづくりの取組の変化

<状況の変化>

前方針の策定から現在に至るまでには、人口減少等や交通環境の変化のほか、気候変動に伴う地球規模での環境保全の動きや北海道胆振東部地震をはじめとした自然災害による被害など様々な社会経済情勢の変化がありました。

こうした変化に対応するため、グリーン・トランスフォーメーション（GX）の推進や災害に強いまちづくりの更なる推進など、札幌市のまちづくりの取組も変化しています。



図 2-14 北海道胆振東部地震による被害

<考察>

これまで札幌市では、老朽建築物の更新や不燃化・耐震化などの再開発の基本的な役割に加えて公共貢献を誘導し、再開発を通じて魅力的で個性あふれるまちづくりを推進してきました。

引き続き、再開発を進める際には、様々な分野のまちづくりの取組を踏まえ、地域特性を考慮しながら、公共貢献を戦略的に誘導していく必要があります。

〈コラム〉グリーン・トランスフォーメーション（GX）の推進

グリーン・トランスフォーメーション（GX）とは、化石燃料をできるだけ使わずに、環境に優しいエネルギー中心の社会に変えて、経済の成長も目指すことを指します。

北海道と札幌市は、令和5年（2023年）5月、日本の再生可能エネルギーの供給基地、世界中からGXに関する資金・人材・情報が集積する、アジア・世界の「金融センター」を実現するため、産学官金の21機関で構成されるGX・金融コンソーシアム「Team Sapporo-Hokkaido」を設立しました。

また、令和6年（2024年）6月には、札幌・北海道が「金融・資産運用特区³⁵」の対象地域に決定され、併せて「国家戦略特区³⁶」に指定されました。特区を活用しながら、全道域のGX産業の集積と札幌市域での金融機能の強化集積を図ることを目指しています。



Team Sapporo-Hokkaido

（5）再開発の効果を高める取組

＜状況の変化＞

再開発は、都市機能の更新等を通じて都市の魅力と活力を高めています。札幌において人口減少等が見込まれ、それに伴い地域経済の規模縮小等が懸念される中では、再開発によって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。

また、これまでの都市化に伴う人口の集中や産業の集積などによって資源やエネルギーが大量に消費され、身近な環境に様々な影響が及んでいることから、都市環境に配慮した取組の重要性が高まっています。

＜考察＞

再開発により創出した魅力と活力を高めるため、開発することと合わせて、整備した空間を有効活用する仕組みづくりなど、再開発と連携したエリアマネジメント³⁷を推進する必要があります。

また、再開発を進める際には、大気質や騒音等の生活環境への配慮に加えて、建築物の適正管理に関する取組や災害リスクを低減する取組と連携するなど、様々な観点から良好な都市環境の形成を図り、再開発の効果を高める必要があります。



図 2-15 札幌市内のエリアマネジメント事例
フラワーカーペット（北3条広場）
(資料：札幌駅前通まちづくり株式会社)

³⁵ 金融・資産運用特区：金融・資産運用業にとって魅力的な環境を整備する観点から、特定の地域において国や地域が規制改革や運用面での取組等を重点的に実施するエリアの総称

³⁶ 国家戦略特区：世界で一番ビジネスがしやすい環境を作ることを目的に、地域や分野を限定し、大胆な規制・制度の緩和や税制面の優遇を行う規制改革制度

³⁷ エリアマネジメント：住民・事業主・地権者などが主体となって地域の現状や課題について話し合い、地域における良好な環境や地域の価値の維持・向上につなげる取組

2-4 今後重視すべきポイント

「2-2 前方針の振り返り」と「2-3 再開発を取り巻く状況の変化」で示した取組結果と考察を基に、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。

(1) 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、高次な都市機能を集積する必要があります。

<コンパクト・プラス・ネットワーク³⁸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、多くの人々が訪れる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、生活利便機能をはじめとする多様な都市機能を集積する必要があります。
- 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進めるため、再開発と持続可能な公共交通ネットワークの構築に関する取組との連携を意識して進めていく必要があります。

<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、ハードとソフトの両面からまちづくりを推進するため、引き続き、公共貢献を戦略的に誘導する必要があります。

<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関する取組との連携により、再開発の効果を高める必要があります。

(2) 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

人口減少等や都市のリニューアル時期を迎える中、再開発には、まちの魅力と活力を高めることにより、まちに対する市民の誇りと愛着を育むとともに、市民の生活をより豊かにすることが求められます。

将来のまちの顔となる札幌駅交流拠点と大通・創世交流拠点の取組、持続可能な都市づくりの要となる地域交流拠点と利便性の高い市街地の形成、公共貢献の戦略的な誘導、そして開発完了以降を見据えた再開発の効果を高める取組の推進などを通じて、市民の豊かな暮らしを支えるべく、このテーマを掲げます。

³⁸ コンパクト・プラス・ネットワーク：医療・福祉・子育て支援・商業等の都市機能を都市の拠点となるエリアに誘導しつつ、その周辺や公共交通の沿線に居住を誘導するとともに、公共交通ネットワークの形成と連携した取組を進めること

第3章 再開発の基本目標

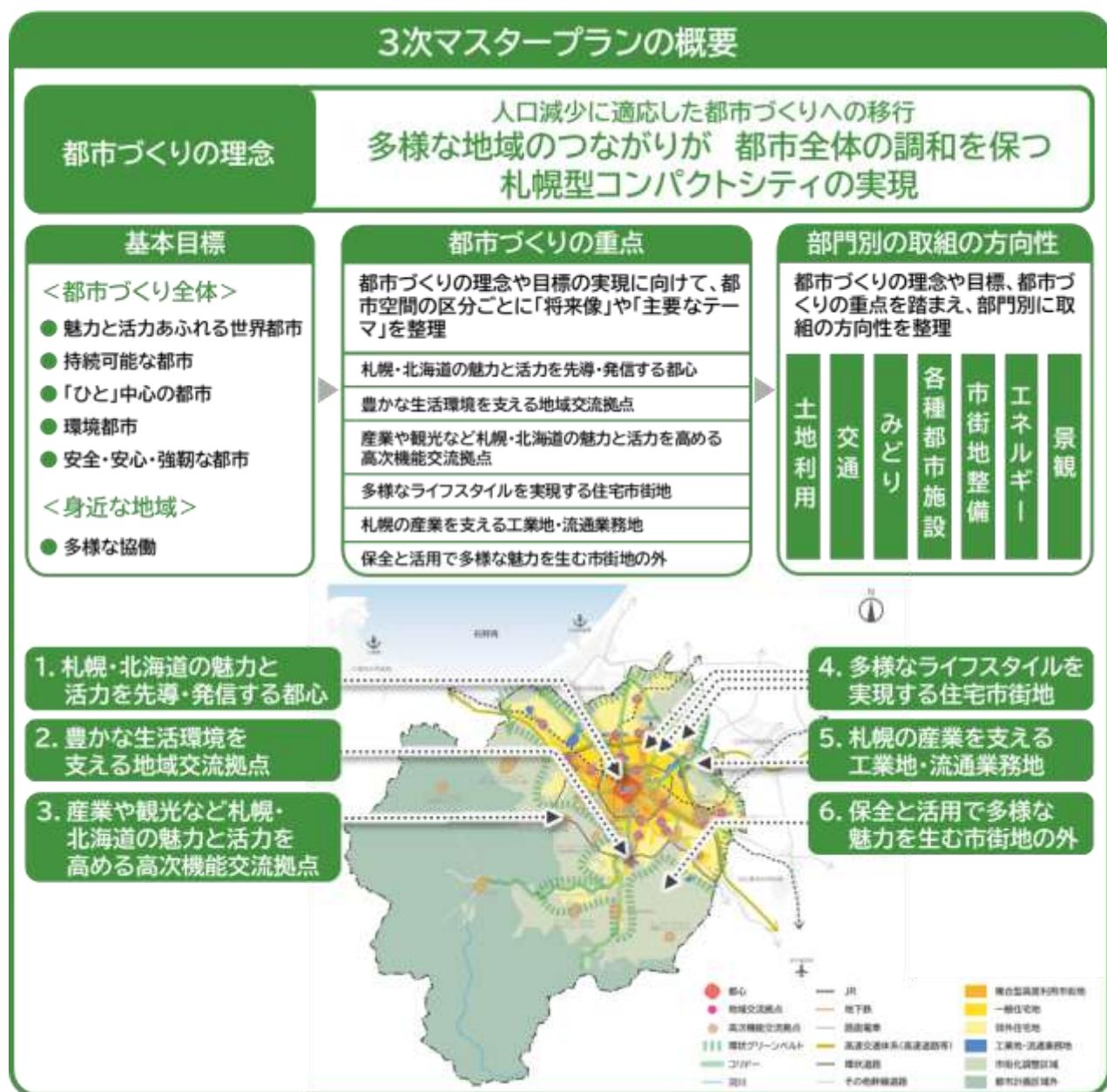
第3章 再開発の基本目標

3-1 都市計画マスタープランで目指す都市づくり

札幌市の都市づくりの全市的指針である3次マスタープランでは、これまでの都市づくりの取組や人口減少等をはじめとする社会経済情勢の変化を踏まえ、図3-1のとおり都市づくりの理念と基本目標を定めました。さらに、都市づくりの基本目標の実現に向け、札幌市の目指すべき都市構造を整理するとともに、都市づくりの重点（将来像と主要なテーマ）を定めました。

また、3次マスタープランの一部として策定される2次立地適正化計画では、図3-2のとおり立地の適正化に関する基本方針や誘導区域などを定め、「コンパクト・プラス・ネットワーク」の都市づくりを目指しています。

再開発を進めるに当たっては、これら札幌市の目指す都市づくりの方向性を十分に踏まえる必要があります。



2次立地適正化計画の概要

立地の適正化に関する基本的な方針

居住機能と都市機能の適切な誘導による人口減少に適応した持続可能な都市づくり

公共交通ネットワークで結ばれた誰もが暮らしやすい都市づくり

自然災害のリスクを踏まえた安全で安心な都市づくり

居住誘導区域

人口減少の中にあっても一定のエリアにおいて人口密度を維持することにより、都市機能や地域コミュニティが持続的に確保されるよう、居住を誘導すべき区域

集合型居住誘導区域

3次マスタープランにおける「複合型高度利用市街地」の区域を基本に、土地の高度利用を主とした集合型の居住機能の集積を図ることにより、人口密度の維持・増加を目指す区域

都市機能誘導区域(都心) 都市機能誘導区域(地域)

都市に必要な都市機能を集積させることで、効率的なサービスの提供を実現し、市民の利便性と福祉の向上を図るとともに、都市の魅力を高めることを目指す区域

地域特性に応じて課題に取り組むエリア

人口減少を前提としながらも、地域の実情や特性、課題を把握し地域ごとにまちづくりに取り組むなど、市民の暮らしを支えるため、必要に応じた取組を検討するエリア

—	市街化区域境界線
■	居住誘導区域
└	集合型居住誘導区域
■	都市機能誘導区域(都心)
■	都市機能誘導区域(地域)
■	地域特性に応じて課題に取り組むエリア
■	市街化調整区域

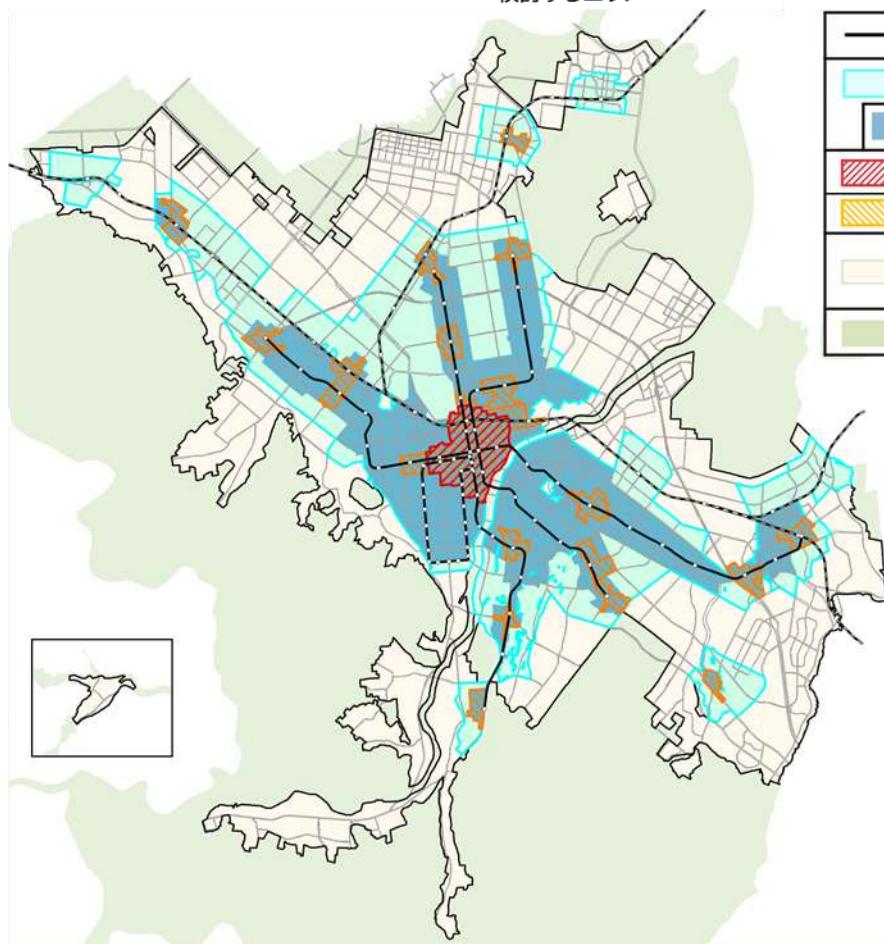


図 3-2 2次立地適正化計画の概要

3-2 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るため、このうち、都市機能の集積や交通結節機能の強化など、再開発によって実現すべき事項を明確にする必要があります。

このため、札幌市の都市づくりのうち再開発によって実現すべき事項を念頭に置いて、前章「2-4 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。

基本目標は、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³⁹」を念頭に置いて基本目標①から③を定めます。再開発と持続可能な公共交通ネットワークの構築に関する取組が連携し、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。

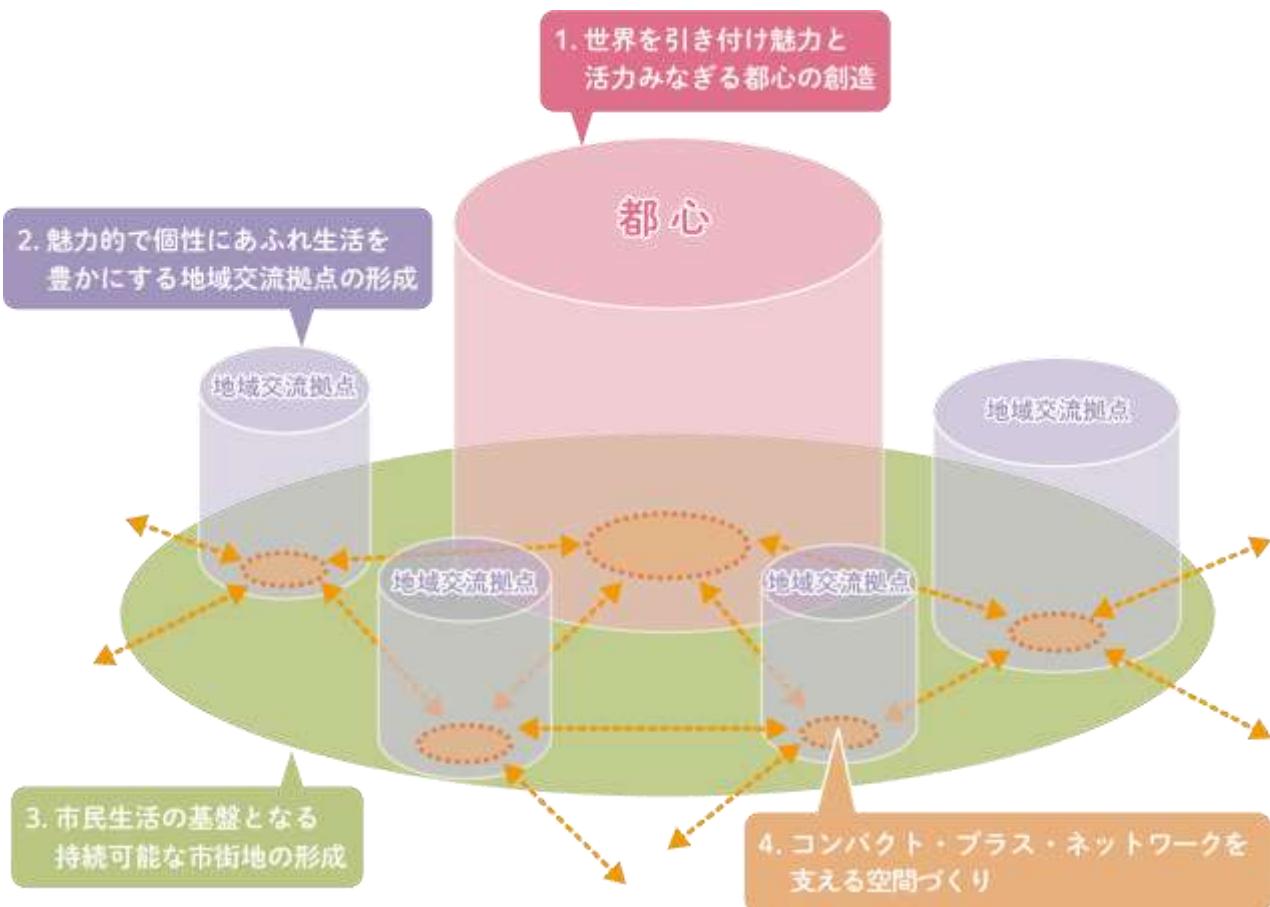


図 3-3 再開発の基本目標の構成イメージ

³⁹ 複合型高度利用市街地：おおむね環状通の内側、地下鉄の沿線と地域交流拠点の周辺で、集合型の居住機能と多様な生活利便機能が集積するエリア

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。

＜主な取組の方向性＞

- 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
 - みどり⁴⁰が感じられ、居心地が良く歩きたくなる空間の形成
 - GX推進に資する先進的な脱炭素化の取組の推進
 - 災害リスクに応じた都心の強靭化
 - 再開発と連携したエリアマネジメントの推進

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。

＜主な取組の方向性＞

- 後背圏を含めた地域の生活を支える日常的な生活利便機能や商業・業務・医療・福祉・子育て支援などの多様な都市機能の集積
 - 地域特性に応じた魅力向上の取組や高次機能交流拠点⁴¹との連携に資する取組の推進
 - 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
 - 災害リスクに応じた拠点の強靭化
 - 環境に配慮した取組の推進
 - 再開発と連携したエリアマネジメントの推進

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。

＜主な取組の方向性＞

- 集合型の居住機能と生活利便機能の集積
 - 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
 - 環境に配慮した取組の推進
 - 建築物の不燃化・耐震化や防災性の向上に資する空間の形成
 - 再開発と連携したエリアマネジメントの推進

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。

＜主な取組の方向性＞

- 公共交通へのアクセス性と乗継環境を向上するバリアフリー動線の整備
 - 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⁴²の機能更新
 - 歩行者や自転車などの安全性と利便性を高める交通環境の整備

⁴⁰ みどり：札幌における森林、草地、農地、公園・緑地、河川や湖沼地のほか、民有地を含めた全ての緑化されている場所（公開空地や壁面緑化を含む）、さらには樹木や草花（コンテナや鉢などに植えられたものも含む）などのこと

⁴¹ 高次機能交流拠点：国際的・地域的な広がりをもって利用され、札幌の魅力と活力の向上を先導する高次な都市機能が集積するエリアには「高次拠点」や「拠点」と並んで「ハブ」という言葉が用いられる。これは、ハブ（ハブ）の本義である「中心」としての意味と、ハブ（ハブ）の転じた意味である「ハブ」としての意味がある。

3-3 公共貢献の戦略的な誘導

再開発の基本目標を実現するためには、再開発によって公共貢献を戦略的に誘導する視点が重要です。

ここでは、様々な分野のまちづくりの取組を踏まえて、これからの中長期に求められる公共貢献を例示するとともに、その中でも特に再開発の基本目標の実現に資する取組について、「重点的に誘導すべき公共貢献」として示します。

(1) 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や、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表3-1のとおり整理しました。

なお、再開発が行われる地域や時期によって、求められる公共貢献の内容やその必要性と有効性は大きく異なります。また、表3-1に示していない他の公共貢献についても、地域の実情などを考慮しながら個別に誘導する視点も必要です。

こうした点にも留意しながら、緩和型土地利用計画制度等の運用など、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。

表 3-1 これからの再開発に求められる公共貢献

これからの 再開発に 求められる 公共貢献	1 多様な 都市機能の集積	2 脱炭素化の 推進	3 災害に強い まちづくり	4 交通環境の整備
5 来訪者の 受入環境の整備	6 ビジネス環境の 形成	7 多様性への配慮	8 子ども・ 子育て環境の充実	9 居心地が良く 歩きたくなる 空間の形成

(2) 考えられる取組の例

① 多様な都市機能の集積

- 国際競争力と都市ブランドの向上やイノベーション創出に資する高次な都市機能の集積
- 地域交流拠点等における公共施設の建て替えと連携した都市機能の集積

② 脱炭素化の推進

- ZEB⁴³などの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（エネルギーセンター⁴⁴の整備やエネルギーネットワークへの接続）
- 再生可能エネルギーや水素などの新たなクリーンエネルギーの導入

③ 災害に強いまちづくり

- 一時滞在施設、非常用電源、備蓄倉庫の整備
- 自立分散型電源⁴⁵の整備
- グリーンインフラ⁴⁶（雨水浸透緑化⁴⁷等）の推進、雨水貯留施設等の整備

④ 交通環境の整備

- 地下鉄駅と接続するエレベーター・エスカレーターの整備
- 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、冬季の乗継環境を改善するロードヒーティングの整備
- 地下歩行ネットワークの拡充など地上・地下の重層的な歩行者ネットワークの形成や空中歩廊の整備
- 共同荷さばき空間や駐輪施設など交通施設の整備

⑤ 来訪者の受入環境の整備

- 国際水準の宿泊機能を備えたハイグレードホテルの整備
- 観光コンテンツの整備やMICE⁴⁸推進など集客交流の促進に資する都市機能の導入

⁴³ ZEB:Net Zero Energy Building(ネット・ゼロ・エネルギー・ビル)の略。断熱性能や省エネルギー性能を上げるとともに、太陽光発電などでエネルギーを創ることにより、年間の消費エネルギー量の収支を実質ゼロにするビル

⁴⁴ エネルギーセンター:一定の地域内における冷暖房、給湯等に必要となる冷水、温水、蒸気等を集中的に製造する施設

⁴⁵ 自立分散型電源:系統からの電力供給が停止した場合においても、需要地への電力供給を可能とする比較的小規模な発電システムを分散して配置したもの

⁴⁶ グリーンインフラ:都市基盤の整備や土地利用などのハード・ソフト両面において、自然環境が有する多様な機能(防災・減災、地域振興、環境保全など)を活用し、持続可能で魅力ある地域づくりを進める取組

⁴⁷ 雨水浸透緑化:雨水を浄化しながら貯留・浸透させる綠化工法。雨水を貯留・浸透する機能とみどりによる景観向上機能の2つを併せ持ち、複合的に都市機能の改善を図ることが期待できる。

⁴⁸ MICE:多くの集客交流が見込まれるビジネスイベントなどの総称。Meeting(会議・セミナー)、Incentive Travel/Tour(企業報奨・研修旅行)、Convention(大会・学会・国際会議)、Exhibition(イベント・展示会・見本市)の頭文字を取ったもの

⑥ ビジネス環境の形成

- 高機能オフィスの整備
- 多様で豊かな働き方を促すワークスペースや企業・人材の交流環境の整備
- スマートシティ⁴⁹の推進に資するデジタルインフラ⁵⁰の整備

⑦ 多様性への配慮

- 建築物や歩行空間のバリアフリー化の推進、ユニバーサルデザイン⁵¹の導入
- 案内サインの充実、多言語化表示への対応

⑧ 子ども・子育て環境の充実

- 子どもの遊び場などの子育て支援機能の導入
- 子どもや子ども連れの保護者が歩きやすく、利用しやすい空間の整備

⑨ 居心地が良く歩きたくなる空間の形成

- 四季を考慮した質の高いオープンスペースの整備
- 質の高いみどりと憩いの空間や都市公園等と一緒にとなったみどりの空間の整備、道産木材を活用した木のぬくもりを感じられる空間の整備
- 歴史的建造物や観光名所などの地域資源と調和し、魅力を引き出す空間の整備

<積雪寒冷という札幌の気候風土を踏まえた公共貢献の一例>



図 3-4 季節・天候を問わず利用可能な
屋内型のオープンスペースのイメージ
(札幌三井 JP ビルディング)

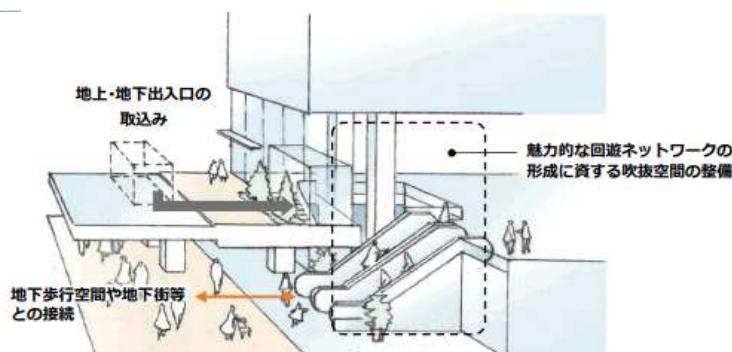


図 3-5 都心における地上・地下の重層的な歩行者
ネットワークの整備のイメージ

⁴⁹ スマートシティ：地域における ICT(Information and Communication Technology の略。情報や通信に関する科学技術の総称)等の新技術を活用したマネジメントの高度化により、都市や地域の抱える諸課題の解決を行い、また新たな価値を創出し続ける、持続可能な都市や地域

⁵⁰ デジタルインフラ：データを収集し、伝達し、処理する役割を担う、5G(第5世代移動通信システム)、通信網、データセンターなどのデジタルに関する社会基盤

⁵¹ ユニバーサルデザイン：文化・言語・国籍の違い、老若男女といった差異や障がい・能力を問わずに利用できるよう配慮された設計(デザイン)

(3) 重点的に誘導すべき公共貢献

ここでは、本節で例示した公共貢献のうち、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」として示します。重点的に誘導すべき公共貢献については、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。

<脱炭素化の推進>

札幌市は令和2年（2020年）2月、世界的な脱炭素の流れを踏まえ、市内から排出される温室効果ガスを令和32年（2050年）には実質ゼロにする「ゼロカーボンシティ」を目指すことを宣言しました。令和3年（2021年）3月に策定された「札幌市気候変動対策行動計画⁵²」では、この宣言の実現に向けて、徹底した省エネルギー対策をはじめとする脱炭素化の取組を推進することとしています。

また、札幌市は、令和4年（2022年）11月に環境省が進める「脱炭素先行地域⁵³」に選定されており、都心における民間施設に対して建て替え更新等の機会を捉えてZEB化やエネルギーネットワークへの接続、再生可能エネルギーの導入などを促進しています。脱炭素化の推進に当たっては、これらの取組を他の建築物にも展開していくことが重要です。

さらに、道内最大のエネルギーの需要地である札幌において、再生可能エネルギーをエネルギー源とした電力の導入や水素などの利活用に取り組むことは、GXの取組を加速させるとともに、GX関連産業の集積に伴う企業の立地を支えるビジネス環境の創出にもつながります。

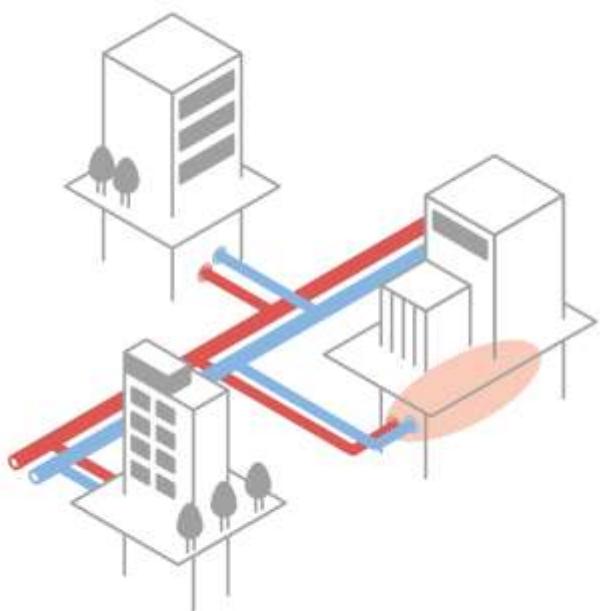
このため、ZEB化などの建築物の省エネルギー化、エネルギーネットワークの有効活用、再生可能エネルギーの導入拡大など、再開発を通じて脱炭素化に資する取組を誘導します。

～具体的な取組の例～

■ 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の導入拡大



<再生可能エネルギーのイメージ>

<都心の冷水・温水導管ネットワークのイメージ>

⁵² 札幌市気候変動対策行動計画：持続可能な脱炭素社会の実現を目指して、2050年目標として「温室効果ガス排出量を実質ゼロとする（ゼロカーボン）」こと、2030年目標として「温室効果ガス排出量を平成28年（2016年）比で55%削減」（市民・事業者）及び「温室効果ガス排出量を平成28年（2016年）比で60%削減」（市役所）を掲げて、2030年目標の達成に向けた主な取組を示した計画

⁵³ 脱炭素先行地域：令和32年（2050年）のカーボンニュートラルに向けて、令和12年（2030年）までに民生部門（家庭部門及び業務その他部門）の電力消費に伴うCO₂排出の実質ゼロを実現し、他地域への取組波及のモデルとなる地域

<災害に強いまちづくり>

札幌市では、誰もが災害に備え、迅速に回復し、復興できるまちの実現を目指し、令和6年（2024年）3月に「札幌市強靭化計画⁵⁴」を策定しました。

同計画では、平成30年（2018年）に発生した北海道胆振東部地震の被害の教訓を踏まえ、これまで進めてきた防災・減災の取組に加えて、公共施設の停電対策や耐震化、再開発の機会を捉えた帰宅困難者対策に資する一時滞在施設の整備など、災害に強いまちづくりをより一層推進することとしています。近年では、気候変動等の影響で災害が頻発・激甚化しているため、災害時のエネルギー確保や浸水被害の低減など災害リスクに応じた取組の必要性についても示されています。

災害に強いまちづくりを目指すためには、公共施設での取組に加えて、老朽建築物の不燃化・建て替え、災害時の業務機能の維持・継続強化や利用者が迅速にアクセスできる場所への一時滞在施設の確保など、民間施設における取組が重要であり、建築物の建て替え更新の機会を捉えて戦略的に取組を誘導する必要があります。

このため、建築物の不燃化・耐震化のほか、自立分散型電源や一時滞在施設の整備など、再開発を通じて、積雪寒冷という札幌の気候風土を考慮した災害に強いまちづくりに資する取組を誘導します。

～具体的な取組の例～

■ 都心機能強化先導エリア⁵⁵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>
(札幌市民交流プラザ)



取組の組み合わせにより
災害に強いまちづくりを推進

<非常用電源のイメージ>



<備蓄倉庫のイメージ>



<コージェネレーションシステム⁵⁶のイメージ>
(創世エネルギーセンター)

⁵⁴ 札幌市強靭化計画：国土強靭化基本法第13条に基づく国土強靭化地域計画であり、国土強靭化に関する部分について地方公共団体における様々な分野の計画等の指針となるもの

⁵⁵ 都心機能強化先導エリア：「第3次都心まちづくり計画」において位置づける、業務・商業・集客交流・宿泊等の都市機能を国際水準へ高め、国際競争力をけん引していくエリア

⁵⁶ コージェネレーションシステム：天然ガス等の1つのエネルギー源から電気と熱を同時に作り出し、有効利用するシステム

<交通環境の整備>

札幌市では、持続可能な公共交通ネットワークの構築に向けて、運行効率化のためのバス路線のフィーダー化や路線集約等の取組を進めており、これらの取組を踏まえた都市づくりが求められています。

これらの取組に加え、超高齢社会への対応、共生社会の実現、人口減少緩和に向けた子育てしやすい環境づくりなどの様々な分野のまちづくりの取組を踏まえると、都市づくりの観点において、交通結節点におけるバリアフリー化の推進や乗継のしやすい環境づくりなど、交通環境の整備の重要性はより一層高まっているといえます。

特に、地下鉄駅周辺やJR駅周辺をはじめとする交通結節点においては、建築物の建て替え更新の機会を捉えて、都市機能の集積と交通環境の整備を合わせて誘導することで、駅周辺の回遊性向上とにぎわい創出につながることが期待できます。

また、都心の地下歩行ネットワークは、様々な交通機関が集まる都心における乗継環境と、四季を通じて市民や来街者の安全・快適な移動を支える、積雪寒冷地である札幌の重要な資産です。引き続き、沿道の建築物の建て替え更新の機会を捉えて、地下歩行ネットワークの充実を図る必要があります。

このため、建築物と地下鉄駅との接続、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、都心の地下歩行ネットワークの拡充など、再開発を通じて交通環境の整備を誘導します。

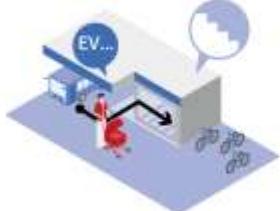
～具体的な取組の例～

■ 建築物と地下鉄駅との接続によるバリアフリー化の推進(※下図のEVは「エレベーター」のこと)

地下鉄駅周辺の様々な課題

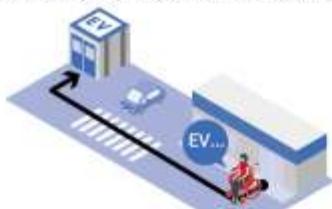
乗換が不便

乗換の際に階段利用が発生し、乗継が不便



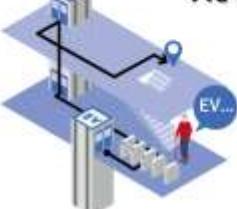
道路横断が必要

地下鉄(EV)利用に道路横断が必要

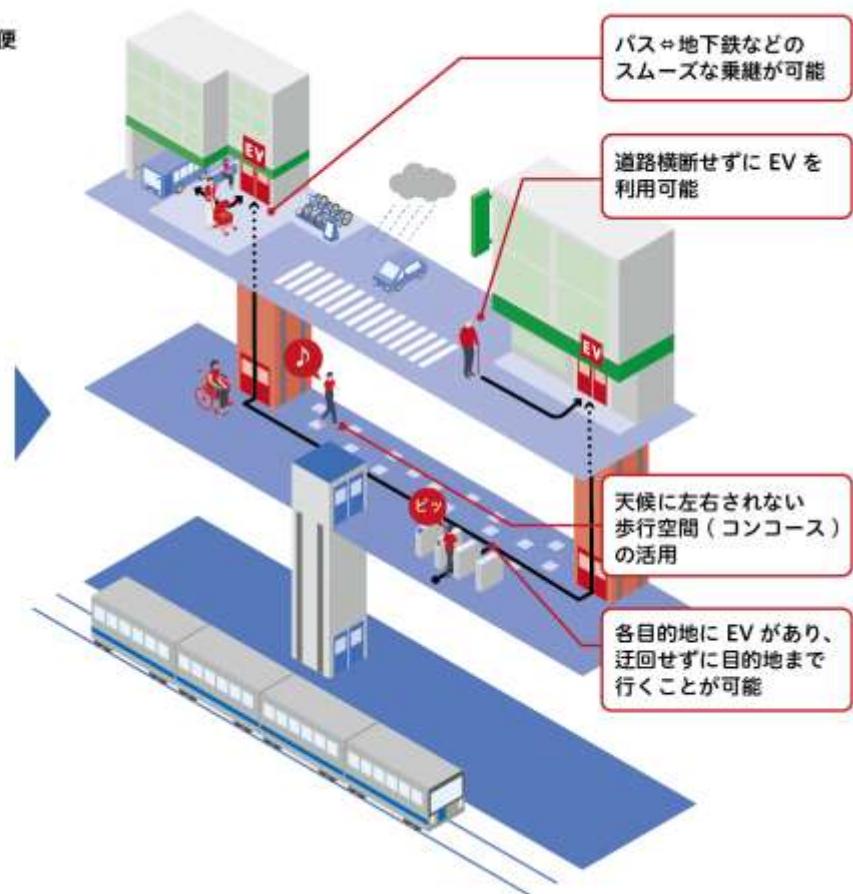


迂回が発生

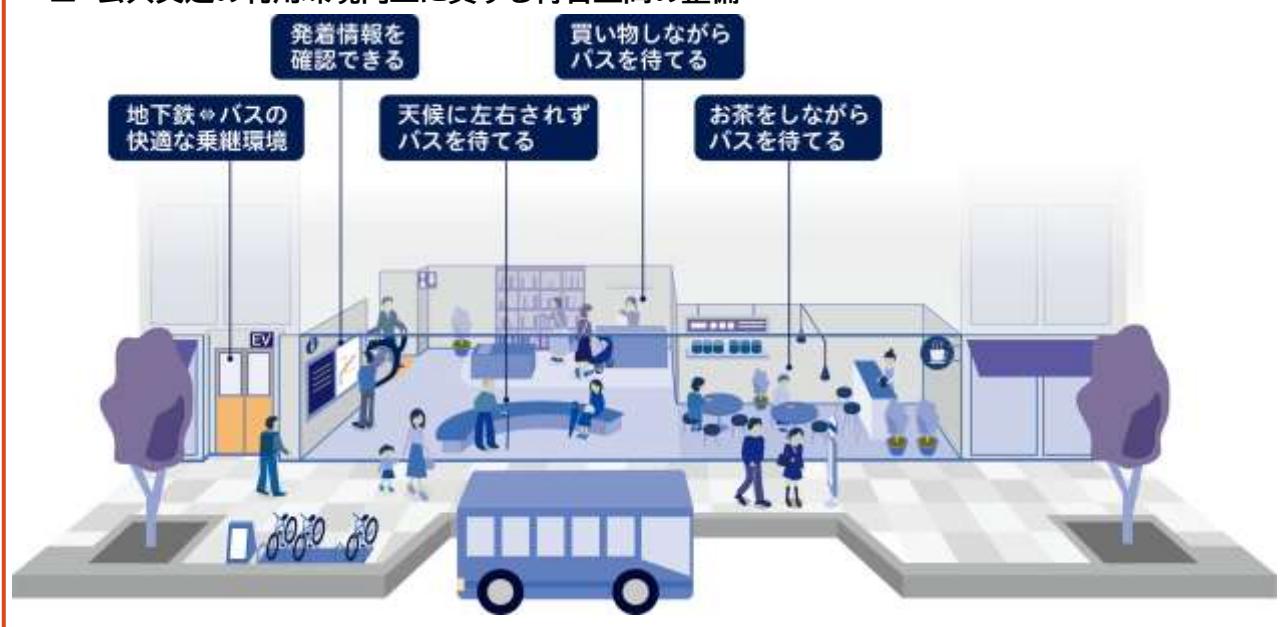
地上↔地下のバリアフリー導線に
大きな迂回が発生



再開発を通じた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



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

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

4-1 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していく必要があります。

このため、第3章で示した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本方針で定める地区を指定します。

各地区の位置づけに留意しながら、1号市街地、整備促進地区及び2号地区の順序で指定の考え方を示します。



図 4-1 地区の指定フロー

4-2 「1号市街地」の指定

3次マスタープランにおける「複合型高度利用市街地」は、特に人口密度が高く、集合型の居住機能と多様な生活利便機能が集積した、生活利便性の高い区域です。この区域の人口が減少すれば、現在の都市機能が低下し、後背の住宅地の利便性も低下させることが懸念されます。このため、2次立地適正化計画では、複合型高度利用市街地の区域を基本として「集合型居住誘導区域」を設定し、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。

本方針では、集合型居住誘導区域に合わせて「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計画的な再開発を促進することで、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。

なお、2次立地適正化計画において集合型居住誘導区域に含めないこととしている土砂災害特別警戒区域⁵⁷等は1号市街地にも含めないこととします。

<1号市街地の指定の考え方>

●2次立地適正化計画における集合型居住誘導区域

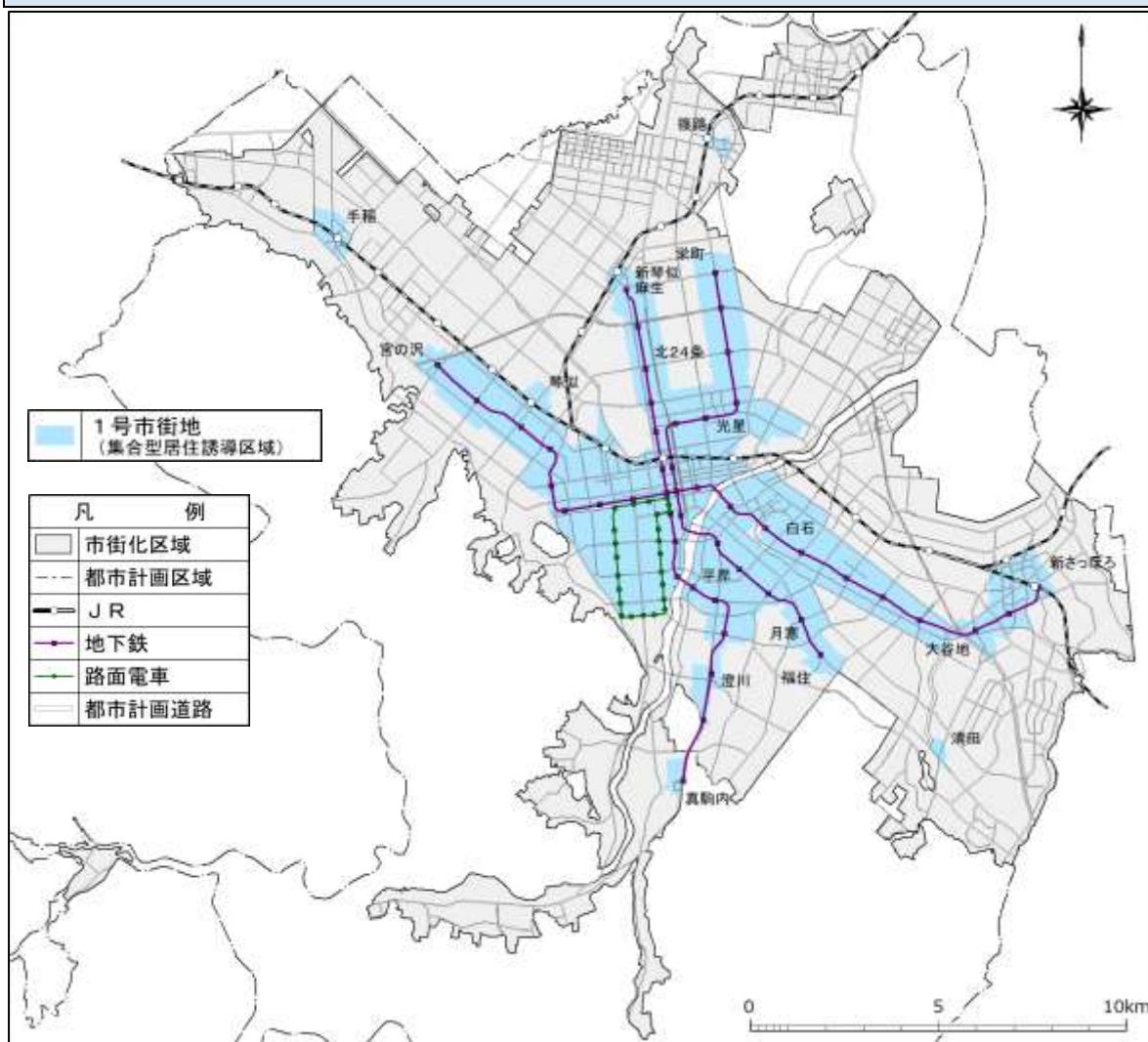


図 4-2 1号市街地の範囲

⁵⁷ 土砂災害特別警戒区域：急傾斜地の崩壊等が発生した場合に、建築物に損壊が生じ住民等の生命又は身体に著しい危害が生ずるおそれがある区域で、土砂災害防止法(土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律)に基づき定められる。当区域では、特定の開発行為に対する許可制、建築物の構造規制等が行われる。

4-3 「整備促進地区」の指定

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「都心」、「都心周辺」、「地域交流拠点」及び「地下鉄駅周辺」について、重点的に再開発の誘導を図るべき「整備促進地区」に指定します。

これらのうち、2次立地適正化計画における「都市機能誘導区域」である都心、都心周辺及び地域交流拠点では、誘導施設⁵⁸をはじめとする多様な都市機能を集積することで、市民の利便性や都市の魅力を高めることを目指しています。2次立地適正化計画との整合のもと、再開発を通じて都市機能の誘導を図るため、整備促進地区としての都心、都心周辺及び地域交流拠点の範囲は都市機能誘導区域に合わせて定めます。

また、地下鉄駅周辺の範囲は、駅周辺の利便性や歩行環境の向上を促進する観点から定めます。

<整備促進地区の指定の考え方>

- 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)

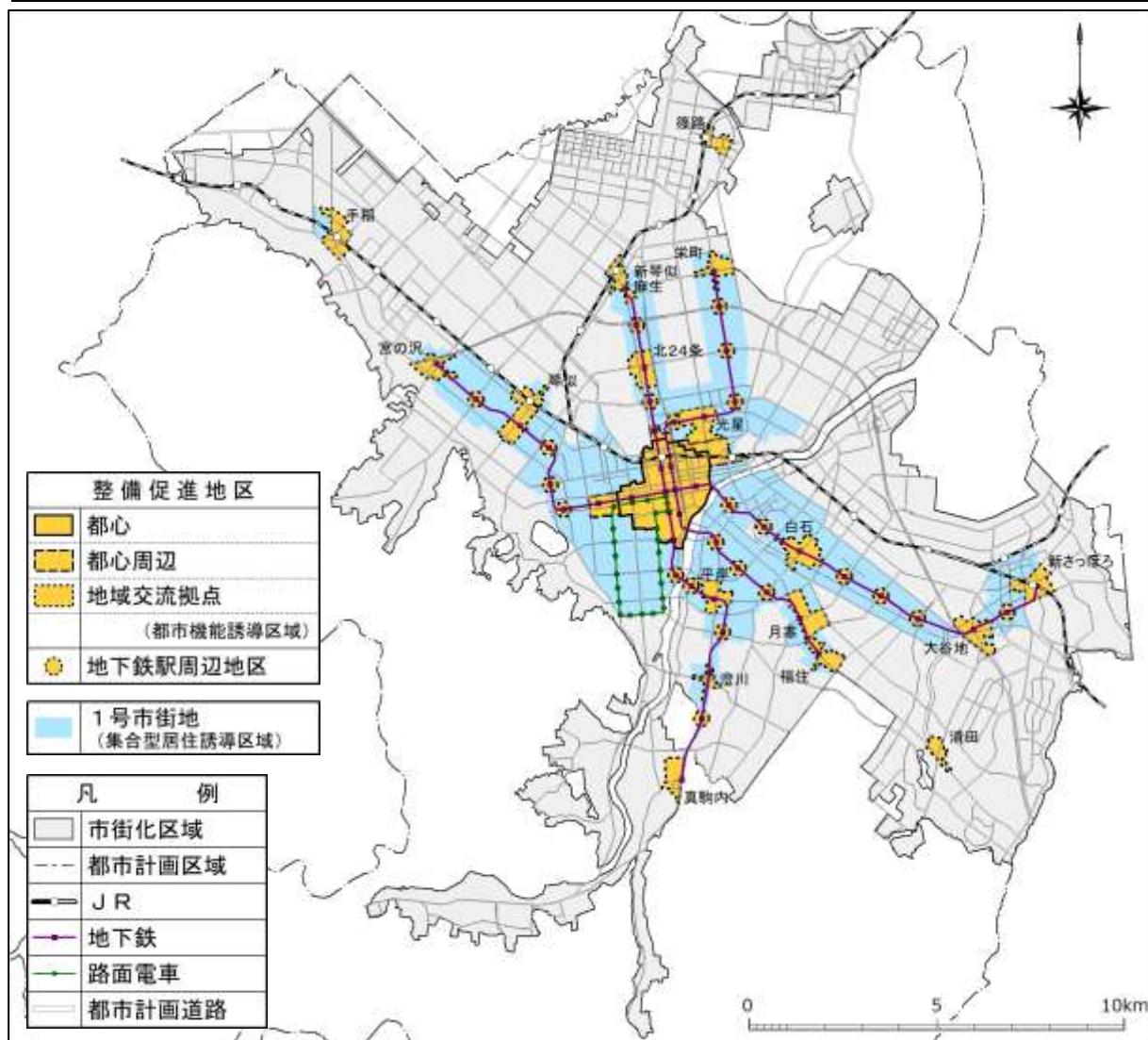


図 4-3 整備促進地区の範囲

⁵⁸ 誘導施設：都市機能誘導区域ごとに立地を誘導すべき施設

4-4 「2号地区」の指定

官民の限られた経営資源の「選択と集中」の観点から、1号市街地の範囲内（※札幌市では整備促進地区の範囲内）において、特に一体的かつ総合的に再開発を促進すべき「2号地区」を定めます。2号地区には、「都心」と「地域交流拠点」を指定します。

(1) 2号地区「都心」の指定

都心全体のまちづくりを先導する札幌駅交流拠点と大通・創世交流拠点における市街地再開発事業をはじめ、建て替え更新時期を迎えた都心の再開発を促進し、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、「都心」を「2号地区」に指定します。

地区の範囲は、再開発を通じて、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定めます。

また、中島公園駅周辺は、2次戦略ビジョンにおいて高次機能交流拠点に位置づけられるとともに、「第3次都心まちづくり計画⁵⁹」において展開拠点⁶⁰に位置づけられる都心内の重要な地域です。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号地区の範囲に含めます。

⁵⁹ 第3次都心まちづくり計画：都心のまちづくりの長期的な目標、方針、まちづくりの各主体が協働して取り組むための仕組み等を示した計画

⁶⁰ 展開拠点：第3次都心まちづくり計画における、地域特性を生かしたまちづくりを重点的・戦略的に展開するために設定し、骨格軸と連動しながら新たな活動・交流を育む拠点のこと。「大通公園西展開拠点」と「中島公園駅周辺展開拠点」の2つが位置づけられている。

＜2号地区（都心）の指定の考え方＞

- 都市再生緊急整備地域⁶¹と脱炭素化推進エリア⁶²の範囲を勘案して画定
 - 中島公園駅周辺（駅からの近接性と土地利用の連続性を勘案して画定）

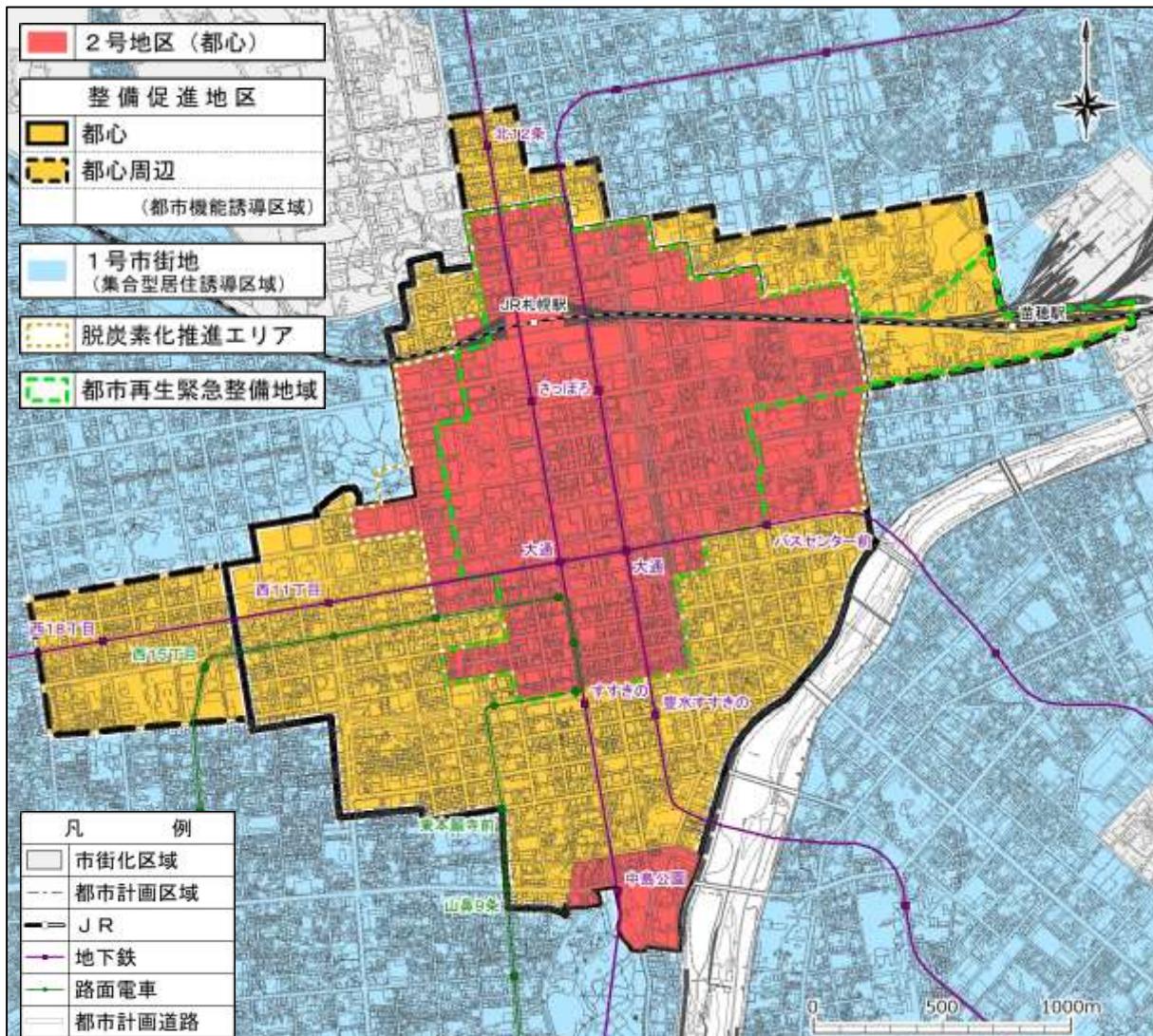


図 4-4 2号地区「都心」の範囲

⁶¹ 都市再生緊急整備地域:都市再生特別措置法により定められる、都市の再生の拠点として、都市開発事業等を通じて緊急かつ重点的に市街地の整備を推進すべき地域。

⁶² 脱炭素化推進エリア:「第3次都心まちづくり計画」における、建物の更新や面的開発の機会を捉え、最適な手法の組み合わせにより脱炭素化を推進するエリア

(2) 2号地区「地域交流拠点」の指定

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。

地域交流拠点が将来にわたって生活利便性が高く、人々の交流が生まれる魅力的な都市空間であり続け、その魅力を更に高めるためには、建築物の建て替え更新の機会を的確に捉えて生活利便機能等を集積するとともに、地域に求められる公共貢献を適切に誘導する必要があります。

このため、拠点ごとの特性を生かした多様な機能集積や交通結節機能の強化など、計画的な再開発の促進を通じて、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し、「地域交流拠点」を「2号地区」に指定します。

地区の範囲は、再開発を通じて、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を促進する観点から定めます。

<2号地区(地域交流拠点)の指定の考え方>

- 用途地域・高度地区⁶³の指定状況、地下鉄駅とJR駅からの近接性、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

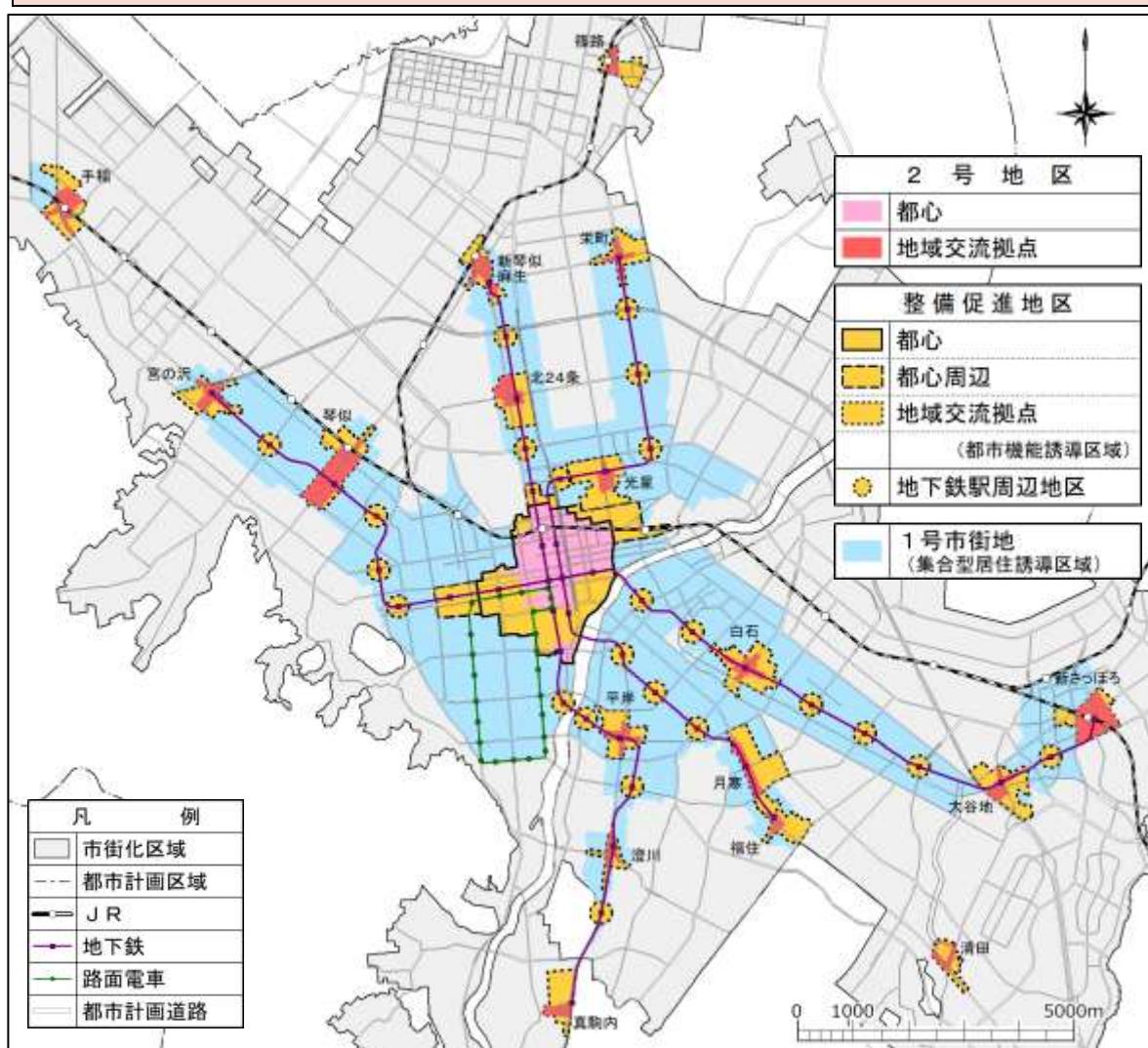


図 4-5 2号地区「地域交流拠点」の範囲

⁶³ 高度地区：市街地の環境を維持し、又は、土地利用の増進を図るために、建築物の高さの最高限度又は最低限度を定めるもの

4-5 地区指定の一覧

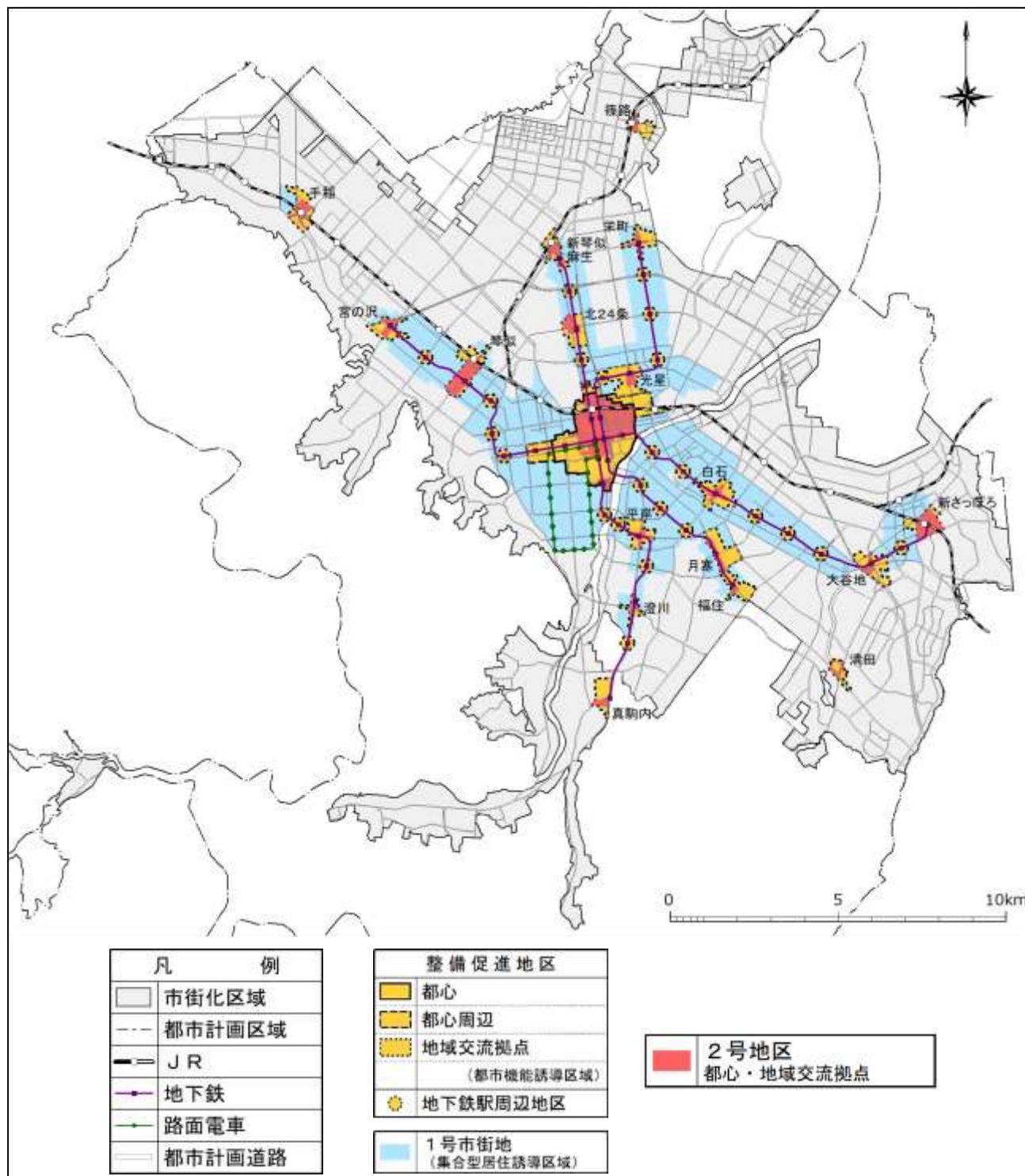


図 4-6 地区指定の全体像

表 4-1 地区指定の一覧

地区	地区の位置づけ	概要
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	<p>■ 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</p>
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	<p>■ 2次立地適正化計画における都市機能誘導区域 ●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</p> <p>■ 地下鉄駅周辺：約177ha ●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)</p>
2号地区	1号市街地のうち（※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	<p>■ 都心：約254ha</p> <p>■ 地域交流拠点：約324ha 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</p>

注1) 整備促進地区の「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。

注3) 今後の社会経済情勢の変化等に対応するため、上位計画の見直しや土地利用の動向などを踏まえ、必要に応じて地区指定の見直しを行います。

4-6 地区ごとの支援の考え方

ここでは、市民・企業・行政が連携して再開発を推進するため、本方針で指定する地区に応じた、札幌市の支援の基本的な考え方を表4-2のとおり示します。

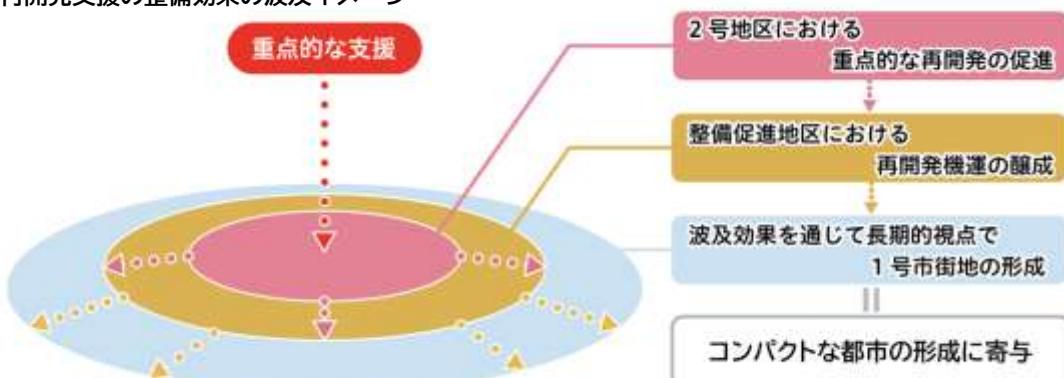
限られた経営資源の「選択と集中」の観点から、再開発の整備効果や波及効果が最も高い2号地区における取組に対して重点的に支援を行います。2号地区において重点的に再開発を促進することで、近接する整備促進地区における再開発の機運を高め、その波及効果を通じて、その後背圏に位置する1号市街地の形成を図ることを目指します。

表 4-2 地区ごとの支援の基本的な考え方

地区	札幌市の支援の基本的な考え方
1号市街地	<p><位置づけ></p> <ul style="list-style-type: none"> ● 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 <p><支援の考え方></p> <ul style="list-style-type: none"> ● 札幌市のまちづくりに関する情報提供 ● 地域主催の勉強会の開催など再開発の初動期活動に対する支援 ● 敷地整序型土地地区画整理事業等の柔らかい区画整理の活用に対する技術的支援
整備促進地区	<p><位置づけ></p> <ul style="list-style-type: none"> ● 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 <p><支援の考え方></p> <ul style="list-style-type: none"> ● 札幌市のまちづくりに貢献すると認められる場合には、地域特性に応じて緩和型土地利用計画制度等を運用 ● 札幌市のまちづくりに特に貢献すると認められる場合には、優良建築物等整備事業に対する支援
2号地区	<p><位置づけ></p> <ul style="list-style-type: none"> ● 1号市街地のうち（※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 <p><支援の考え方></p> <ul style="list-style-type: none"> ● 札幌市のまちづくりに特に貢献すると認められる場合には、基本計画等の策定に関する支援など、再開発の具体化に向けて支援 ● 札幌市のまちづくりに特に貢献すると認められる場合には、市街地再開発事業に対する支援

注) <支援の考え方>に示す各取組の具体的な活用要件や対象地域・範囲等については、本方針との連携に留意しながら、各取組の趣旨に沿って個別具体に定めます。市街地再開発事業等の補助金の交付に関する取組は、特に本方針との整合を図って運用します。

図 4-7 再開発支援の整備効果の波及イメージ



第5章 地区ごとの整備方針

第5章 地区ごとの整備方針

ここでは、都市再開発法第2条の3に基づき、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」及び2号地区の「整備又は開発の計画の概要」を地区ごとの整備方針として定めます。

再開発の基本目標、再開発に求められる主な公共貢献、関連するまちづくり計画などの内容を踏まえて整備方針を定め、地区特性に応じた計画的な再開発を促進します。

5-1 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 	
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	<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。
主要な都市施設の整備に関する事項		<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。
都市の環境、景観等の維持及び改善に関する事項 その他		<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。

<整備促進地区について>

整備促進地区に位置づけた「都心」、「都心周辺」、「地域交流拠点」及び「地下鉄駅周辺」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ます。

なお、都心及び地域交流拠点の整備方針は、それぞれ2号地区として定める内容に準じることとします。

都心周辺地区：121ha	
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)	<ul style="list-style-type: none"> ● 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	<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コ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)	<ul style="list-style-type: none"> ●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。

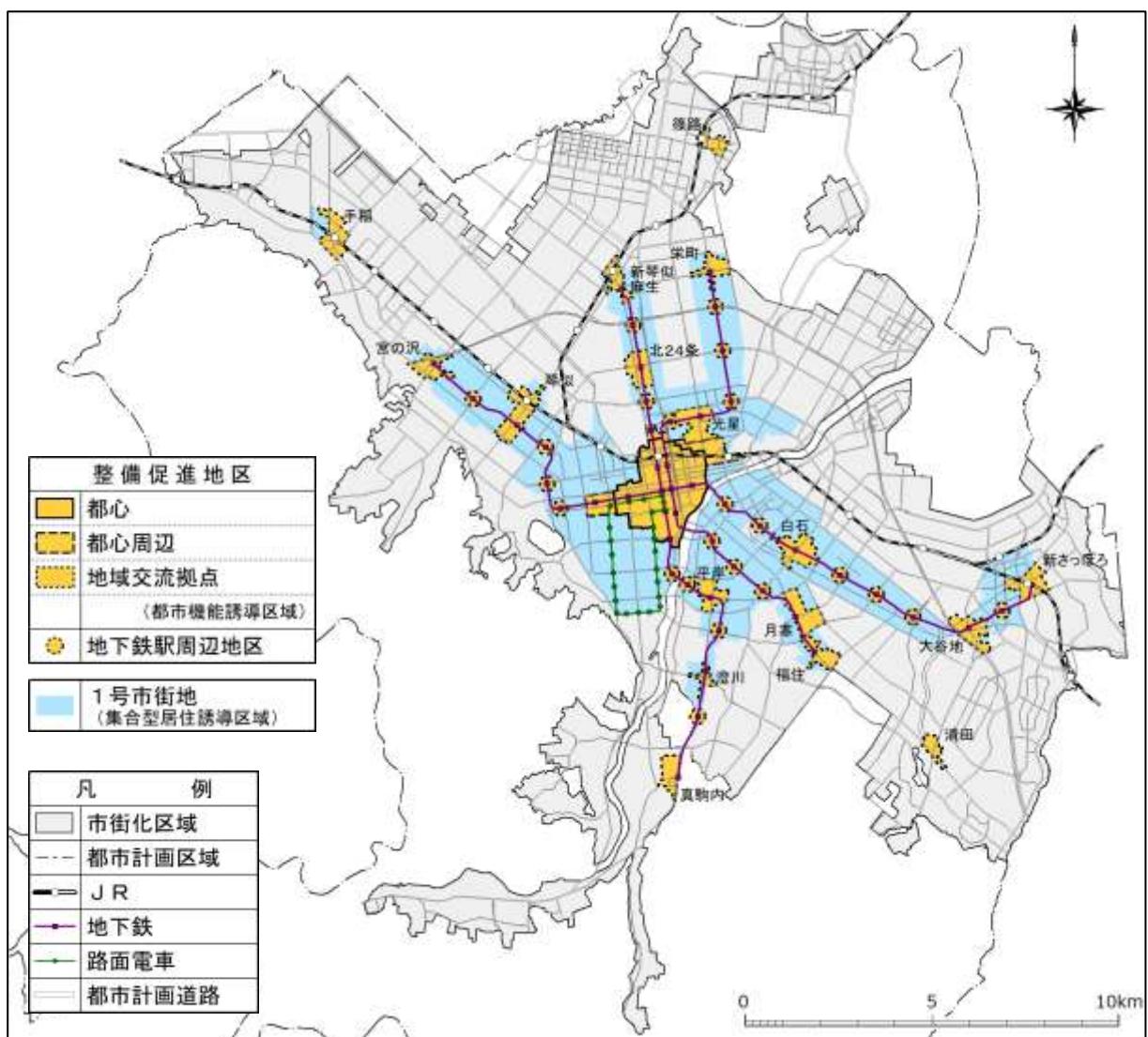


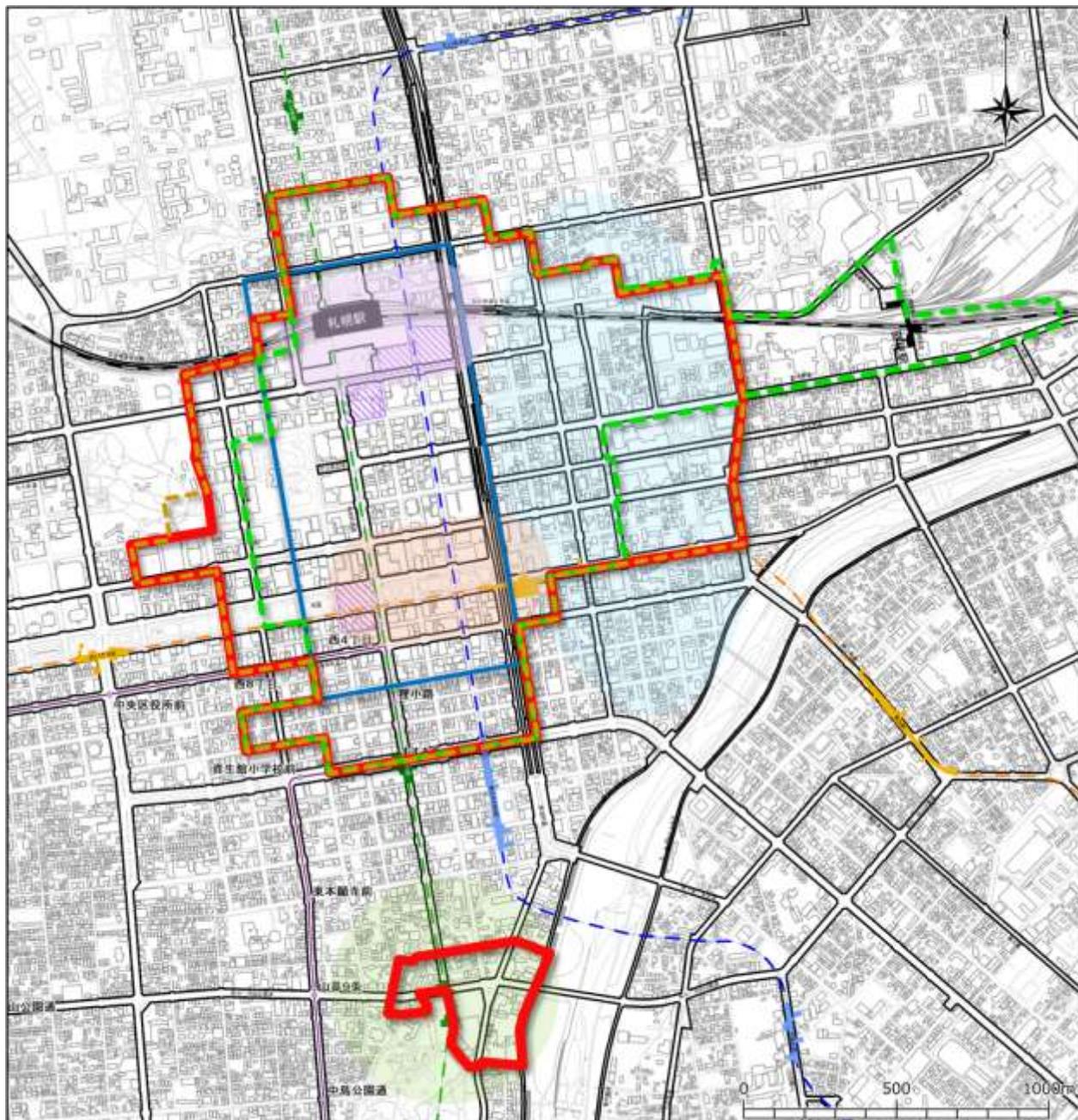
図 5-1 1号市街地・整備促進地区的位置及び区域

5-2 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 約254ha	
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	<ul style="list-style-type: none"> ●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、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。 <ul style="list-style-type: none"> ⇒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・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、都心の強靭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。

建築物の更新の方針	<ul style="list-style-type: none"> ●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緒に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）	<ul style="list-style-type: none"> ●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	<ul style="list-style-type: none"> ●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。 <p><当該地区における主な都市計画等></p> <ul style="list-style-type: none"> ●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）



<都心地区>

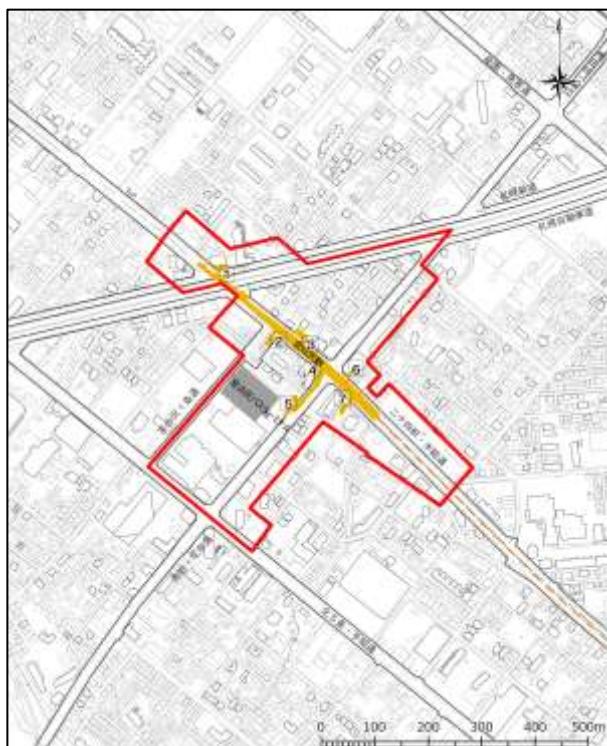
■ 2号地区 (都心)	■ JR	○ 路面電車	— 都市計画道路
□ 脱炭素化推進エリア	- - 地下鉄[南北線]	- - 地下鉄[東西線]	- - 地下鉄[東豊線]
■ 都市再生緊急整備 地域	▨ 市街地再開発事業 施行区域（進行中）	□ 都心機能強化先導 エリア	▨ 札幌駅交流拠点
■ 大通・創世交流拠点	■ 中島公園駅周辺展開 拠点	■ 創成川以東の地区	

図 5-2 都心地区の区域

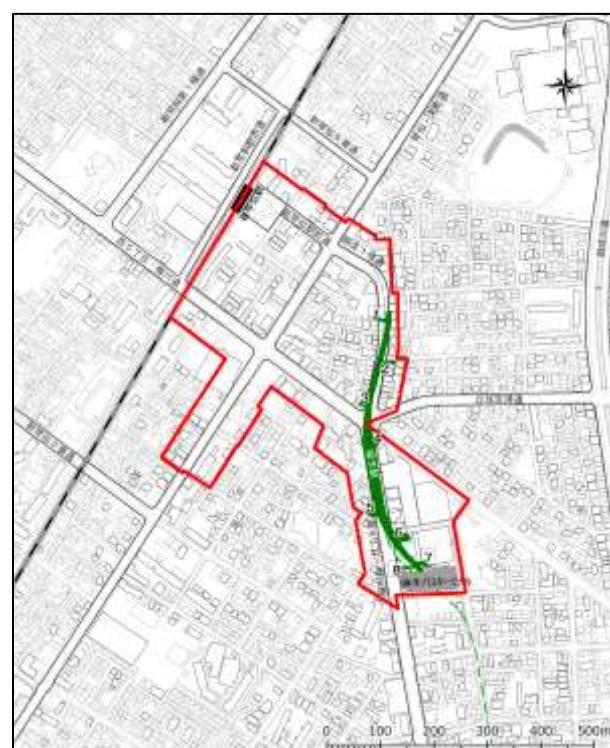
地域交流拠点地区 約324ha	
再開発整備などの主たる目標	<ul style="list-style-type: none"> ●地域特性を生かした多様な都市機能が集積し、快適な交流・滞留空間や歩きたくなる空間が形成された、魅力的で個性にあふれ生活を豊かにする地域交流拠点の形成を目指す。
用途、密度に関する基本方針、その他の土地利用計画の概要	<ul style="list-style-type: none"> ●日常的な生活利便機能や多様な都市機能の集積により、後背圏を含む地域を支える生活利便性の高い都市空間の形成を図る。 ●拠点ごとの特性を生かした居心地が良く歩きたくなる空間づくりや関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靭化の取組の推進を図る。
建築物の更新の方針	<ul style="list-style-type: none"> ●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コ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、拠点の強靭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)	<ul style="list-style-type: none"> ●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	<ul style="list-style-type: none"> ●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。



新さっぽろ



宮の沢



麻生・新琴似

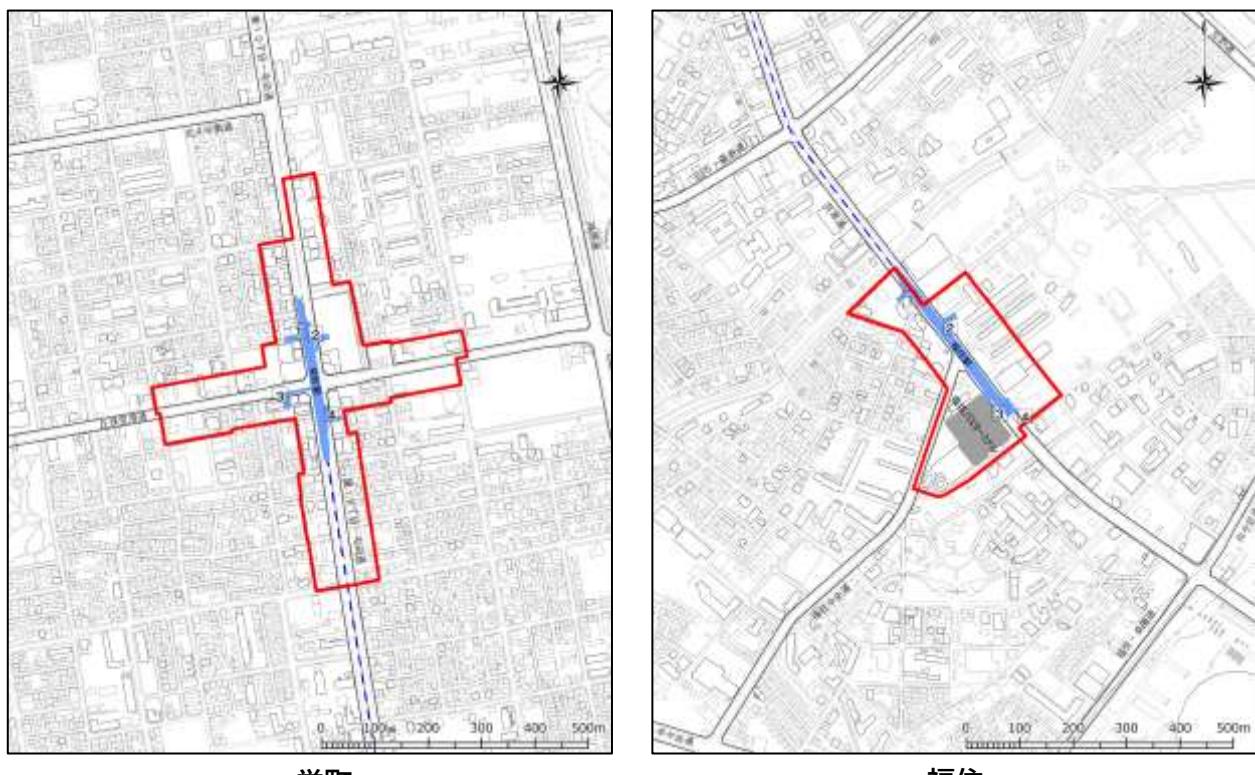


真駒内

<地域交流拠点地区>

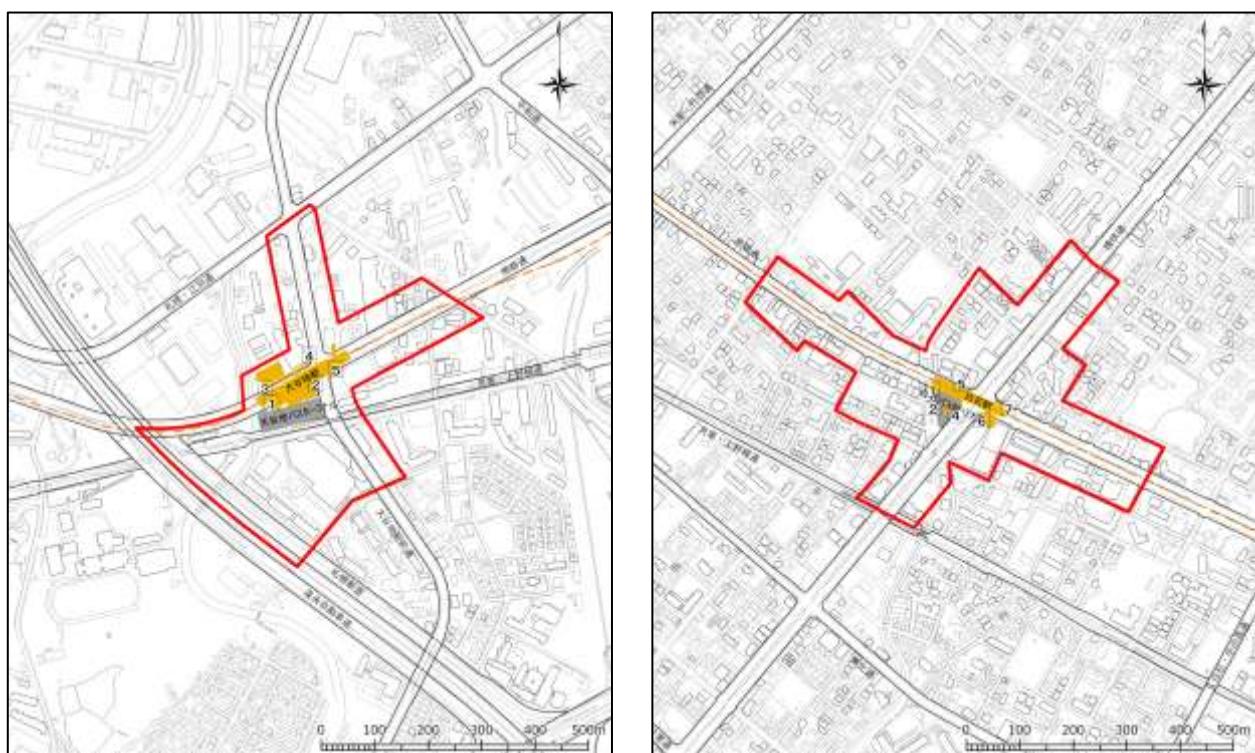
	2号地区 (地域交流拠点)			
	都市計画道路			

図 5-3 地域交流拠点地区的区域 (1/5)



栄町

福住



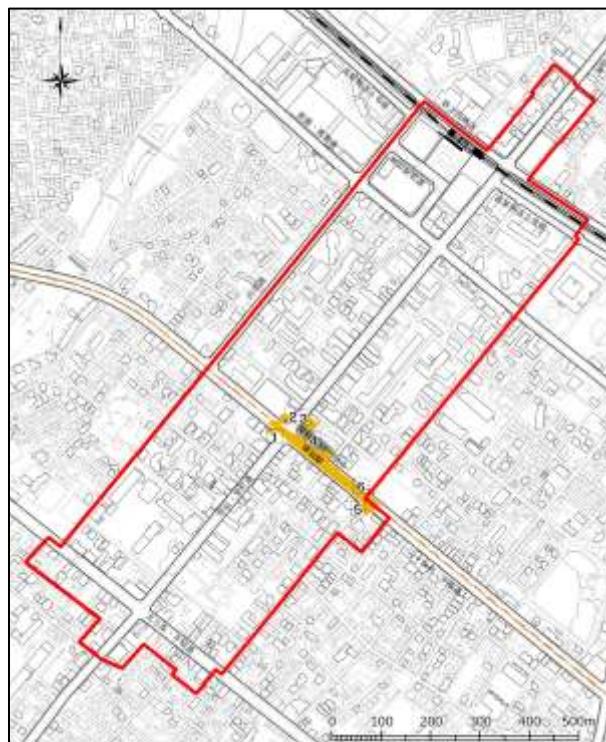
大谷地

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]	□ 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]

図 5-4 地域交流拠点地区的区域 (2/5)



琴似



北24条



平岸

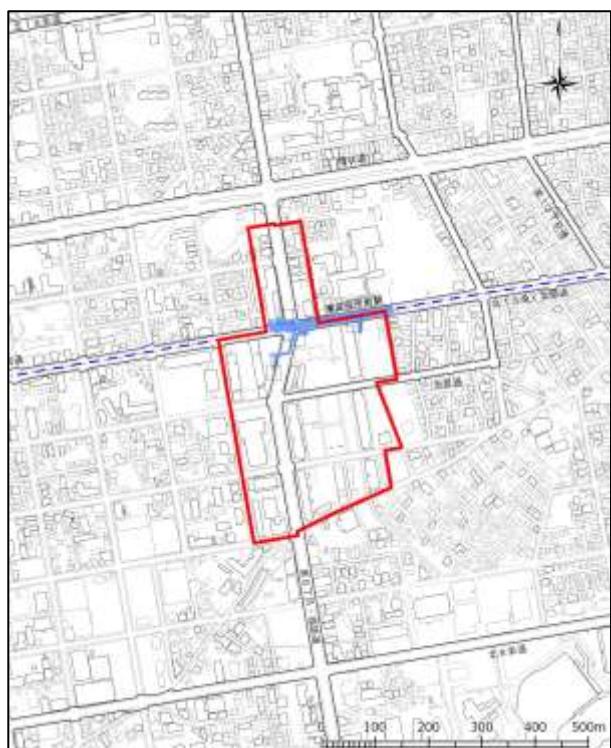


澄川

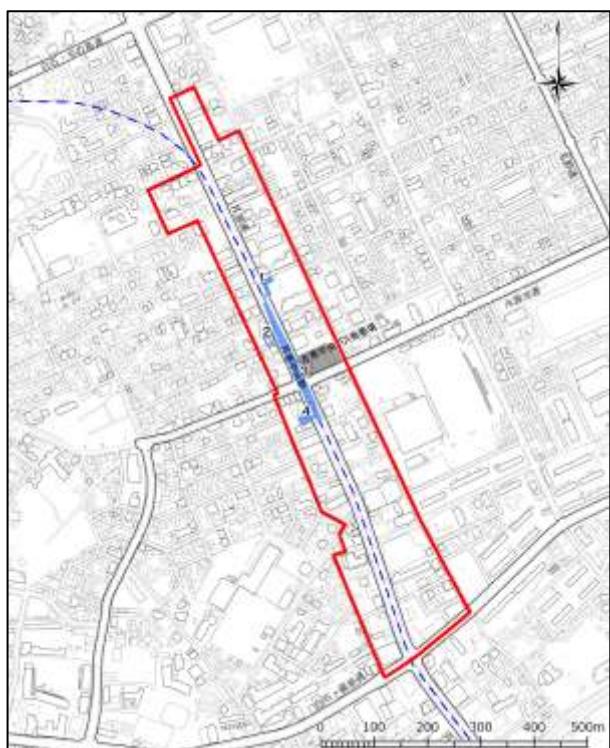
<地域交流拠点地区>

■ 2号地区 (地域交流拠点)	- ■ - JR	- ■ - 地下鉄 [南北線]	□ 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]	

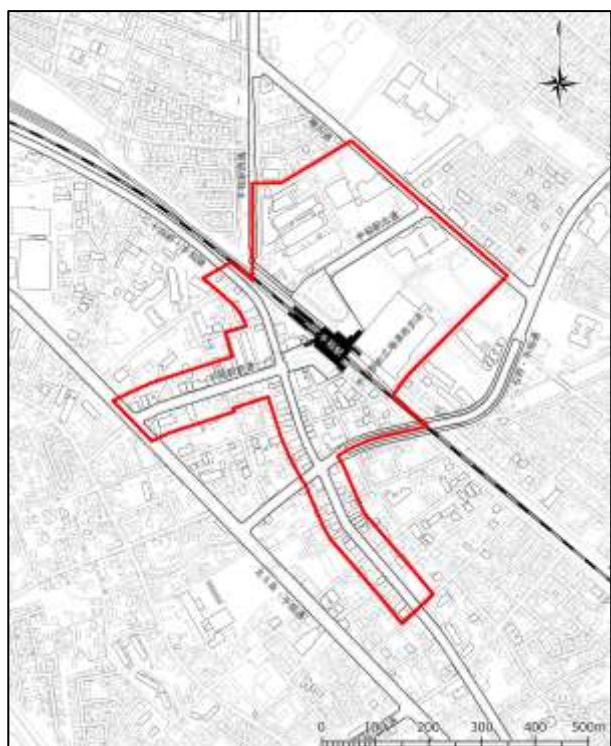
図 5-5 地域交流拠点地区的区域 (3/5)



光星



月寒



手稻

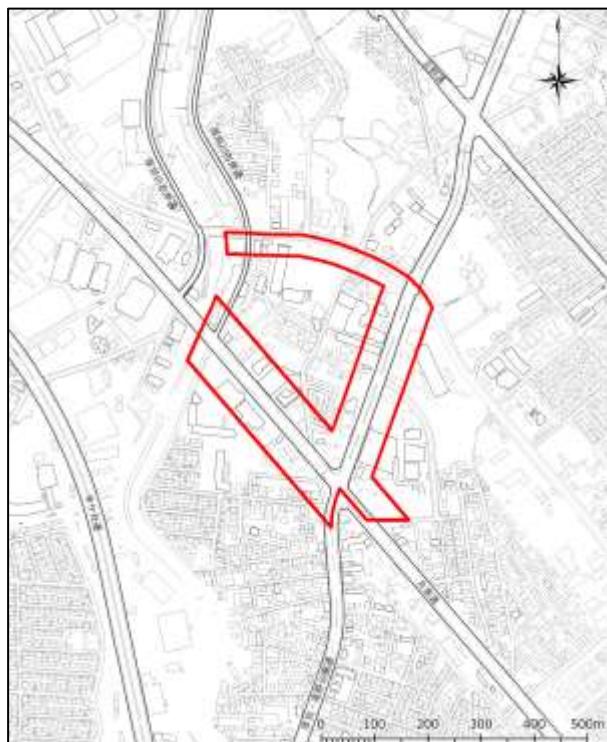


篠路

<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]	□	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]		

図 5-6 地域交流拠点地区的区域 (4/5)



清田

<地域交流拠点地区>

	2号地区 (地域交流拠点)			地下鉄[南北線]		地下鉄出入口
	都市計画道路			地下鉄[東西線]		
				地下鉄[東豊線]		

図 5-7 地域交流拠点地区の区域 (5/5)

第6章 これからの再開発の進め方

第6章 これからの再開発の進め方

6-1 地域に応じたきめ細やかな取組の推進

国土交通省では、市街地を取り巻く環境の変化を踏まえて、令和元年度（2019年度）に「今後の市街地整備のあり方に関する検討会」を設置し、同検討会は令和2年（2020年）3月に報告を取りまとめました。この取りまとめでは、市街地整備の進め方について、従来の『「空間」・「機能」確保のための開発』から『「価値」・「持続性」を高める複合的更新』（市街地整備2.0）へと転換することの必要性を示しています。

札幌市では、市街地再開発事業と緩和型土地利用計画制度等との連携、まちづくり計画や地区計画の策定を通じた官民のビジョン共有など、地域特性に応じて多種多様な手法を組み合わせて効果的に都市づくりを進めてきました。

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その価値と持続性を高める視点が強く求められます。

ここでは、市街地の価値と持続性を高めるための地域に応じたきめ細やかな取組として、「都市づくりに関する積極的な情報共有・意見交換」と「再開発に関する制度の柔軟な運用」について示します。

（1）都市づくりに関する積極的な情報共有・意見交換

市街地の価値と持続性を高めるためには、地域の特性や課題を正確に把握し、それらに応じてどのように都市づくりを進めていくか、地域関係者と積極的に情報共有や意見交換することが重要です。

このため、重点的に誘導すべき公共貢献が期待されるなど計画的な再開発が求められる地域では、地権者をはじめとする地域関係者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する機会を設けます。

さらに、地権者等に対して、地域に求められる公共貢献や空間づくりに取り組むよう促すとともに、再開発の進捗段階に応じた支援策を講じることで、市民・企業・行政の協働のもと再開発を推進します。

（2）再開発に関する制度の柔軟な運用

地域の特性や課題に応じてきめ細やかに再開発を誘導するため、引き続き、再開発の多種多様な手法を組み合わせて有効活用するとともに、再開発に関する制度の柔軟な運用を推進します。

＜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

〈コラム〉市街地整備2.0

「市街地整備2.0」は、従来の市街地整備の進め方である『行政が中心となって公共空間確保・宅地の整形化・建物の不燃共同化を大規模に志向した開発』からの転換を図り、『「公民連携」で「ビジョンを共有」し、「多様な手法・取組」を組み合わせて、「エリアの価値と持続可能性を高める更新」』を目指す新しい市街地整備の進め方のことです。



市街地整備2.0の実現に向けた3つの留意点（資料：国土交通省）

〈コラム〉敷地整序型土地区画整理事業

「敷地整序型土地区画整理事業」は、主に既成市街地において空き地や駐車場等のあまり使われていない土地の入れ替えや集約を行い、使いやすい土地に変えることができる土地区画整理事業の運用方法のことです。コンパクトな都市づくりや都市のスponジ化⁶⁴への対応策として期待されています。

札幌市では、これまで行政や組合が主導して、新市街地の整備や宅地の供給を主な目的として土地区画整理事業を進めてきましたが、敷地整序型では、民間事業者の土地活用のアイデアから事業を始めるることができます。

札幌市では、敷地整序型の普及啓発に取り組み、土地区画整理事業について公共主導から民間主導の取組へと転換を図ることを目指しています。



敷地整序型土地区画整理事業のイメージ
(資料：区画整理ガイドブック「ラクらく区画」)

⁶⁴ スポンジ化：都市の内部において、空き地・空き家等の低未利用の空間が、小さな敷地単位で、時間的・空間的にランダムに、相当程度の分量で発生する現象

6-2 再開発の効果を高める取組の推進

再開発を進めるに際し、つくる（開発する）ことだけでなく、その後の維持管理・運営や都市環境への影響までを考慮し、再開発の効果を高める視点が重要です。

ここでは、再開発の効果を高める取組として、「再開発と連携したエリアマネジメントの推進」と「様々な分野と連携した良好な都市環境の形成」について示します。

(1) 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、新たな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。

再開発と連携したエリアマネジメントの推進に際して、実効性と継続性を高めるためのポイントを次のとおり整理します。

〈再開発と連携したエリアマネジメントのポイント〉

●ビジョンの共有

⇒検討・開発段階から再開発関係者と地域との間において、地域の目指す姿、エリアマネジメントの導入目的、取組内容を共有する。

●活用を前提とした空間デザイン

⇒検討・開発段階から、エリアマネジメントにおける活用を前提としたデザインのオープンスペースを整備する。

●オープンスペースを活用できる仕組みづくり

⇒再開発で整備されたオープンスペースをエリアマネジメント組織や地域が活用できる仕組みづくりを進める。特に、エリアマネジメントの継続性を高めるため、収益性のある事業等における活用について検討を進める。

〈コラム〉再開発と連携したエリアマネジメントの取組

■ 南2西3南西地区再開発ビル「モユクサッポロ」の取組

再開発ビルの管理組合と札幌大通まちづくり株式会社⁶⁵が連携し、市民や企業に対してオープンスペースを有料で貸し出す取組を実施し、日常的ににぎわいを創出しています。

貸出によって得た収益は再開発ビルの維持管理費や地域のまちづくりに充当することで、取組の持続性を高めるとともに、地域の魅力向上にも寄与しています。



音楽イベントでの活用

■ 新さっぽろ駅周辺地区の取組

新さっぽろ駅周辺地区では、G・I 街区の再開発を契機に、再開発関係者が中心となって令和5年(2023年)12月に「一般社団法人新さっぽろエリアマネジメント」を設立しました。

一般社団法人による共用部の一括管理のほか、大学・専門学校・医療機関・商業施設等が協力しながら、コンセプト「まるごと健康をつくるまち」の実現に向けてエリアマネジメントを推進しています。



整備した広場における夏祭り

⁶⁵ 大通まちづくり株式会社：大通地区の 6 つの商店街を主体として、大通地区の「総合調整役」として平成 21 年に設立された札幌市初のまちづくり会社。エリアマネジメントによる大通地区の再生を担うため、市民参加によるまちづくり、商店街の活性化、個店の発展につながる取組等を行っている。

(2) 様々な分野と連携した良好な都市環境の形成

再開発は、景観プレ・アドバイス⁶⁶、環境影響評価⁶⁷、緑保全創出地域制度⁶⁸など、都市環境に関する様々な取組に支えられています。

引き続き、こうした取組に則って再開発を進めるとともに、様々な分野のまちづくりの取組とも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>

ア) マンション管理計画認定制度

マンションの高経年化が進む中、維持管理に課題を抱えるマンションが増加していくことが懸念されます。このため、札幌市では、令和5年（2023年）4月に策定した「札幌市マンション管理適正化推進計画⁶⁹」に基づき「マンション管理計画認定制度⁷⁰」を運用し、管理組合によるマンションの適正管理を推進しています。

再開発に伴いマンションが整備される場合には、この取組と連携して適正管理を促進し、良質な管理水準の維持を図ることで、居住者のみならず、周辺地域の良好な居住環境の維持向上にも寄与することが求められます。



札幌市マンション管理
適正化推進計画

イ) 札幌を特徴づける眺望、夜間景観、雪・冬季の景観形成

良好な景観は、そこに暮らしている全ての人たちの理解と様々な取組によって形成されるものであり、次の時代へと継承していくべき市民共通の資産です。良好な景観を形成することは、市民生活にうるおいや豊かさをもたらし、まちに対する愛着と誇りを生み出します。

3次マスターplanでは、都市計画と景観形成の取組との連携を図るために、部門別計画に新たに「景観」を位置づけ、歴史的・文化的なまちの景観資源など都市の成り立ちを大切にすることに加えて、札幌を特徴づける眺望、夜間景観、雪・冬季の景観形成の取組を強化することとしています。

再開発においても、こうした取組と連携しながら空間づくりを進めることで、魅力ある景観形成に寄与することが求められます。



雪の景観を楽しむ様々な工夫や仕掛けのイメージ

⁶⁶ 景観プレ・アドバイス：周囲の景観に与える影響が大きい、一定規模以上の建築物等の新築等について、専門家が関わり助言を行う制度

⁶⁷ 環境影響評価：事業者が大規模な開発事業を行う前に、あらかじめその事業が環境に与える影響について調査・予測・評価を行ってその結果を公表し、市民や行政の意見を参考にして、事業を環境保全上より望ましいものとしていく仕組み

⁶⁸ 緑保全創出地域制度：「札幌市緑の保全と創出に関する条例」に基づき、市内全域を5つの地域に指定し、建築物の建築などを行うときに、それぞれの種別ごとに一定の緑化を義務付け、みどり豊かな都市環境を保全及び創出する制度

⁶⁹ 札幌市マンション管理適正化推進計画：札幌市が目指すマンションの管理に関する目標や指針を明確にし、地域の実情に合ったマンションの管理の適正化を推進することで、マンションの管理不全化を抑制し、管理水準の向上を図るための計画

⁷⁰ マンション管理計画認定制度：マンションの管理組合は、一定の基準を満たすマンションの管理計画について、札幌市による認定を受けることができる。この制度を通じ、管理組合による管理の適正化に向けた自主的な取組が推進されるほか、管理計画の認定を受けたマンションについて市場で高く評価されるなどのメリットが期待される。

ウ) 雨水流出抑制対策

札幌市では、雨に強いまちづくりを目指し、下水道の管路施設の整備をはじめとする行政による雨水対策のほか、一定規模の施設建て替え等に対して雨水流出抑制対策の協力を呼び掛けています。

大規模な再開発では敷地からの雨水流出量が増加する傾向にあるため、再開発と合わせて雨水対策を行うことで、下水管等への負担を抑えるとともに、浸水リスクの低減に寄与することが求められます。



雨水流出抑制対策のイメージ

6-3 まちづくりの効果検証と情報発信

市民・企業・行政の協働のもと再開発を推進するためには、本方針により、札幌市が再開発を通じてどのようなまちづくりを目指しているか示すとともに、実際に行われた再開発がまちづくりにどのように貢献しているか広く共有する必要があります。特に、都心において大規模な市街地再開発事業が進む中では、民間事業である再開発に対して行政が支援を行う意義について丁寧に市民・企業の理解を得ていく必要があります。

ここでは、市民・企業・行政の協働のもと再開発を推進するため、再開発によるまちづくりの効果検証と情報発信の考え方について示します。

(1) 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。

(2) 情報発信

まちづくりの効果検証の結果を活用し、公共貢献の実績をはじめ、再開発がまちづくりにどのように貢献しているかその意義や効果を発信することで、再開発への市民理解を促進します。

また、企業に向けて、再開発によって集積した多様な都市機能や創造した魅力的な都市空間、再開発が連鎖して進められている都市としてのポテンシャルを市内外に積極的にアピールすることにより、更なる民間投資の呼び込みをねらいいます。

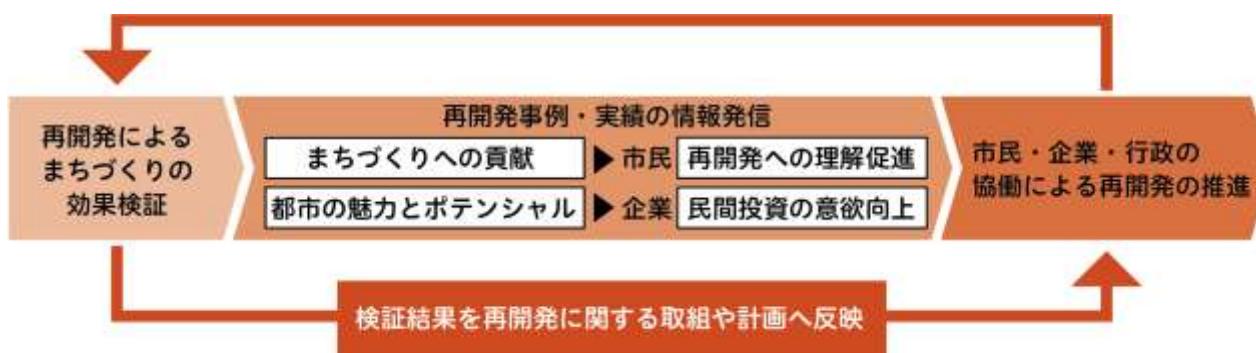


図 6-1 効果検証と情報発信のイメージ

資料編

資料編

資料1 前方針下における市街地再開発事業と優良建築物等整備事業の実績

札幌創世 1.1.1区（さんく）北1西1地区 第一種市街地再開発事業

<事業年度>

H26 年度～R 元年度

<主な用途>

業務、公共公益施設（札幌文化芸術劇場、札幌市図書・情報館）、駐車場、公共交通輪場

<特徴>

多様な都市機能の集積、重層的な歩行者ネットワーク、エネルギーセンターなど



北4東6周辺地区第一種市街地再開発事業

<事業年度>

H27 年度～R4 年度

<主な用途>

中央体育館、地域冷暖房施設、医療・福祉施設、商業施設、共同住宅

<特徴>

多様な都市機能の集積、重層的な歩行者ネットワーク、エネルギーセンターなど



南2西3南西地区第一種市街地再開発事業

<事業年度>

H27 年度～R6 年度

<主な用途>

商業、業務、共同住宅、公共交通輪場

<特徴>

多様な都市機能の集積、共同荷さばき空間、重層的な歩行者ネットワーク、多目的広場など



北8西1地区第一種市街地再開発事業

<事業年度>

R 元年度～

<主な用途>

商業、ホール、業務、宿泊、駐車場、共同住宅

<特徴>

民間劇場を始めとした多様な都市機能の集積、地下歩行ネットワーク、オープンスペースなど



北3東11地区第一種市街地再開発事業 苗穂駅北口西地区優良建築物等整備事業

<事業年度>

H30 年度～R4 年度

H30 年度～R2 年度

<主な用途>

共同住宅、商業、業務、医療、高齢者住宅

<特徴>

駅へのアクセス性や回遊性を高める空中歩廊、歩道沿い空地や広場を始めた快適な歩行空間など



大通東4地区優良建築物等整備事業

<事業年度>

H26 年度～H28 年度

<主な用途>

医療

<特徴>

地下鉄駅出入口の取り込みによる良好な歩行空間、地下鉄駅と接続するエレベーターの設置など



北2西3北地区優良建築物等整備事業

<事業年度>

H26 年度～平成 28 年度

<主な用途>

業務、商業

<特徴>

チカラへの広幅員接続と重層的な歩行者ネットワーク、エネルギーネットワークへの接続など



北3西3南地区優良建築物等整備事業

<事業年度>

H30 年度～R 元年度

<主な用途>

業務、商業

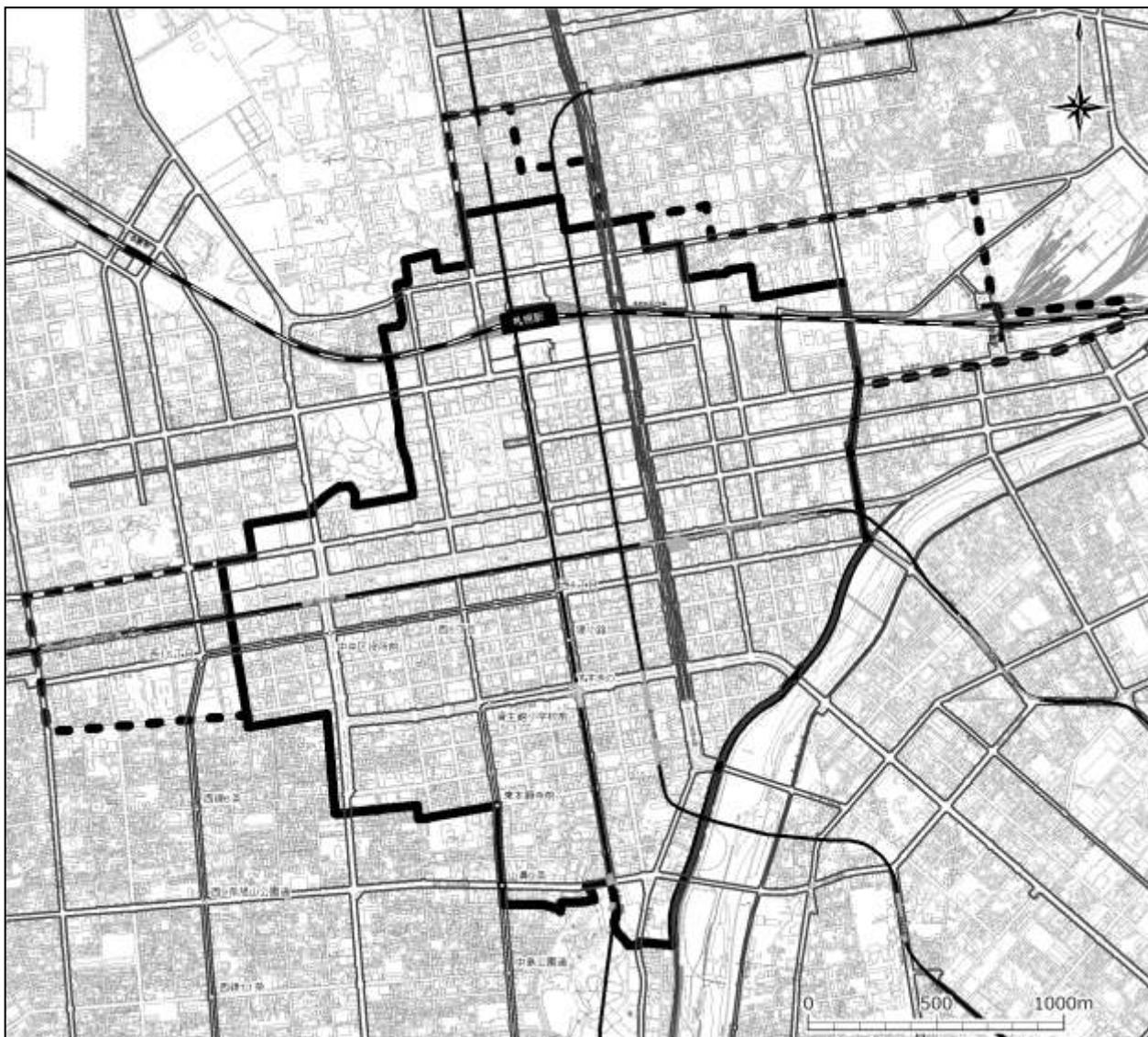
<特徴>

チカラへの広幅員接続と重層的な歩行者ネットワーク、エネルギーネットワークへの接続など



資料2 整備促進地区的区域

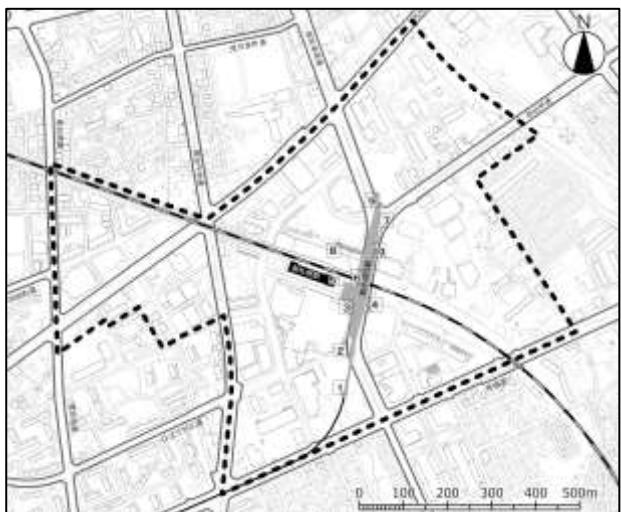
■都心地区及び都心周辺地区



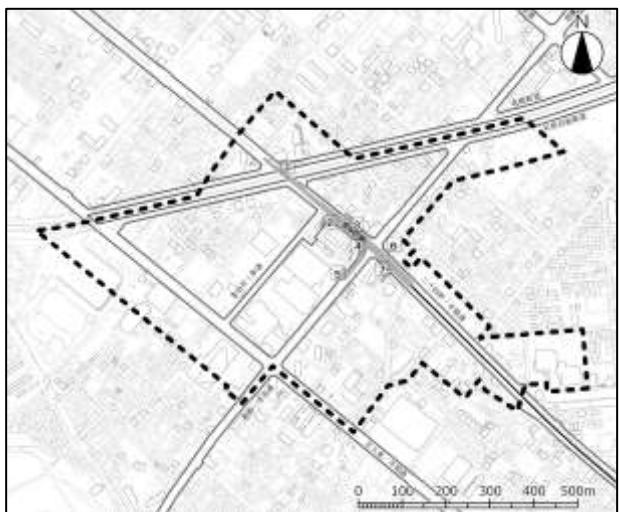
<都心地区> <都心周辺地区>

[Solid Black Box]	整備促進地区 (都心)	- - -	J R	- - -	地下鉄	——	都市計画道路
[Dashed Black Box]	整備促進地区 (都心周辺)	——	路面電車	□	地下鉄出入口		

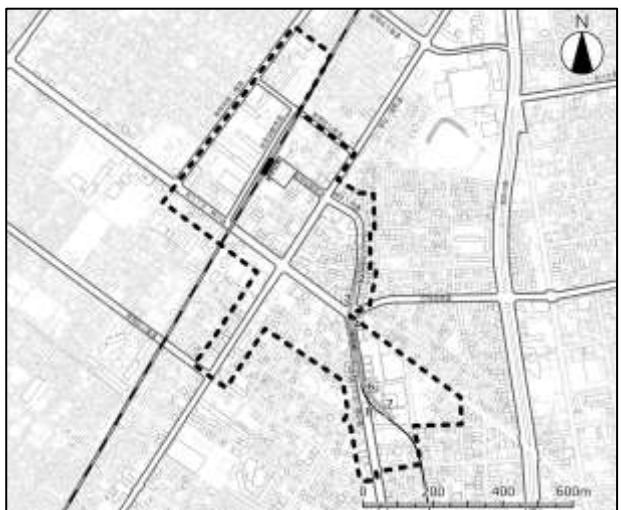
■地域交流拠点地区



新さっぽろ



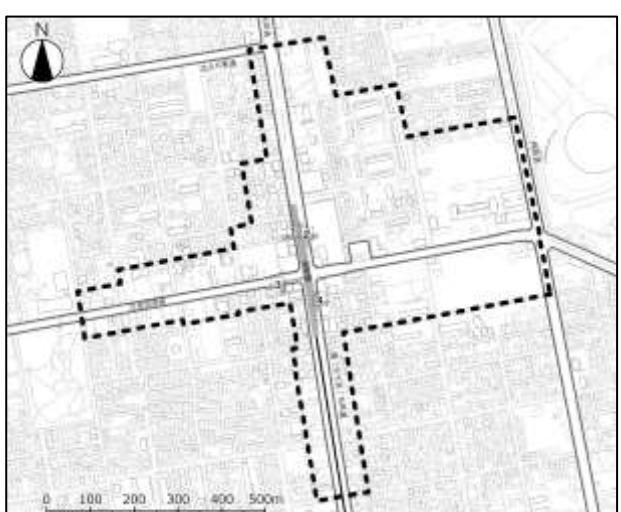
宮の沢



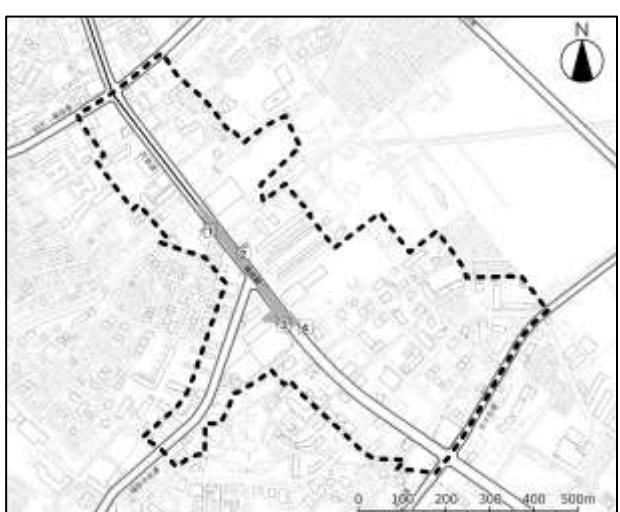
麻生・新琴似



真駒内



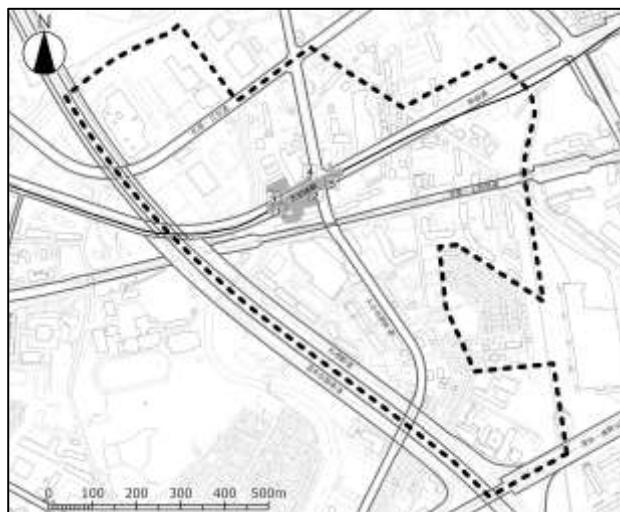
栄町



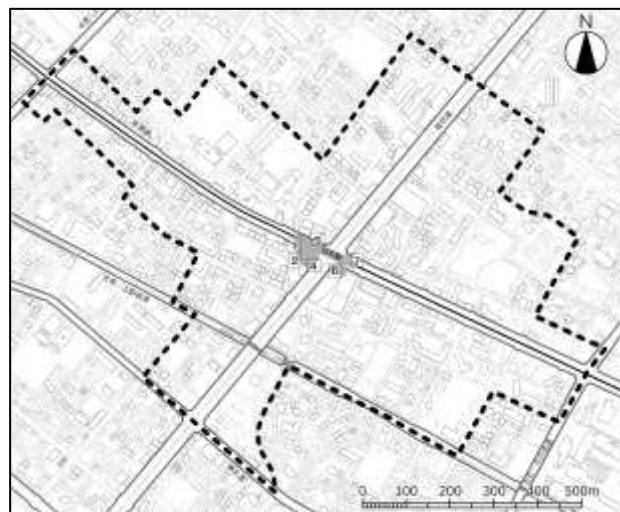
福住

<地域交流拠点地区>

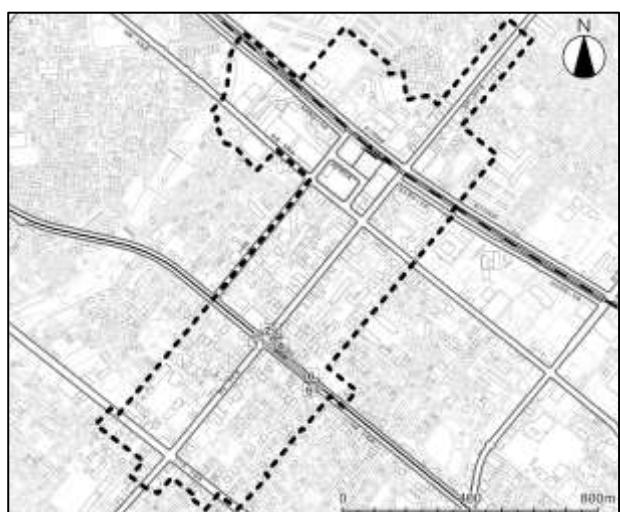
	整備促進地区 (地域交流拠点)		都市計画道路		J R		路面電車		地下鉄		地下鉄出入口
--	--------------------	--	--------	--	-----	--	------	--	-----	--	--------



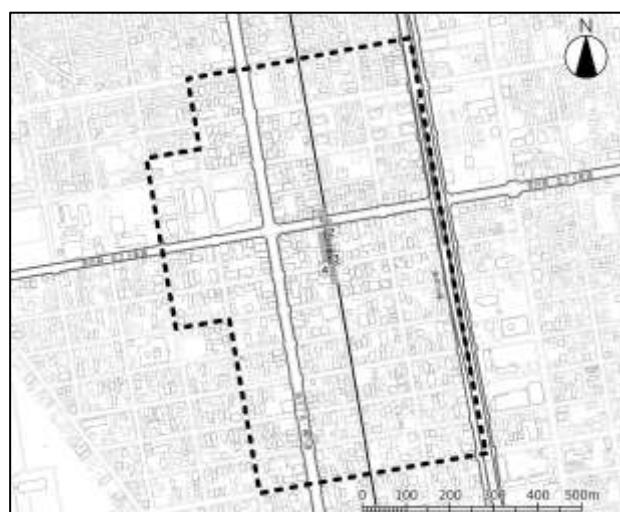
大谷地



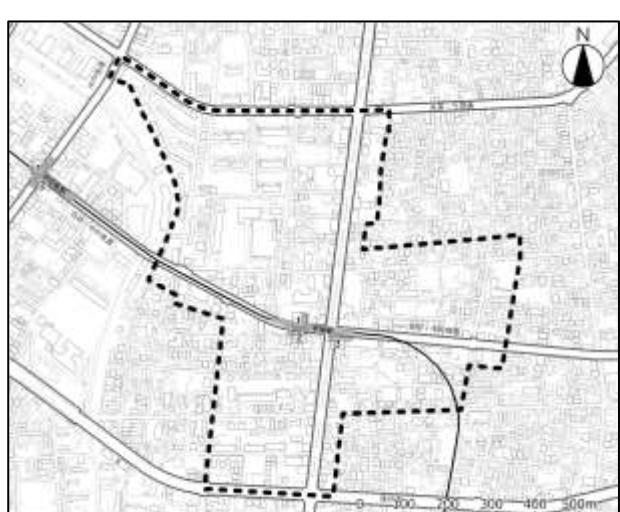
白石



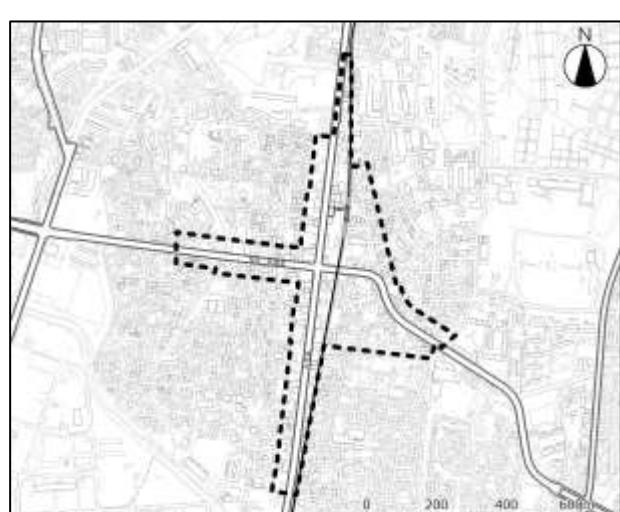
琴似



北24条



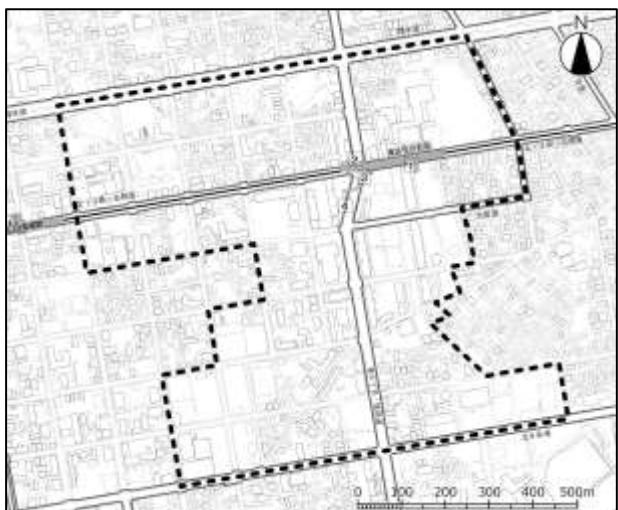
平岸



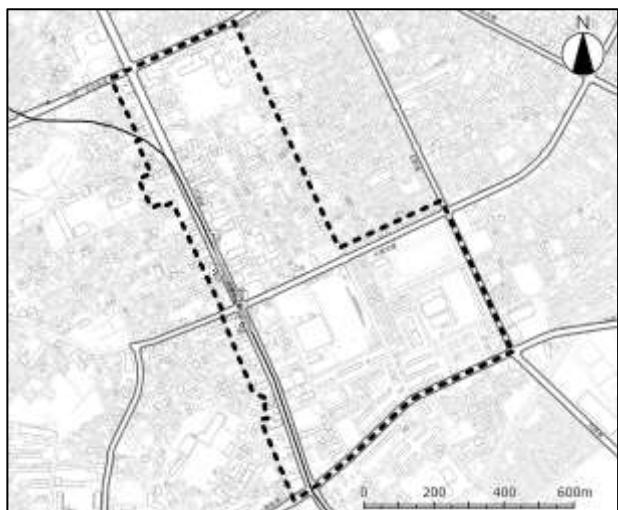
澄川

<地域交流拠点地区>

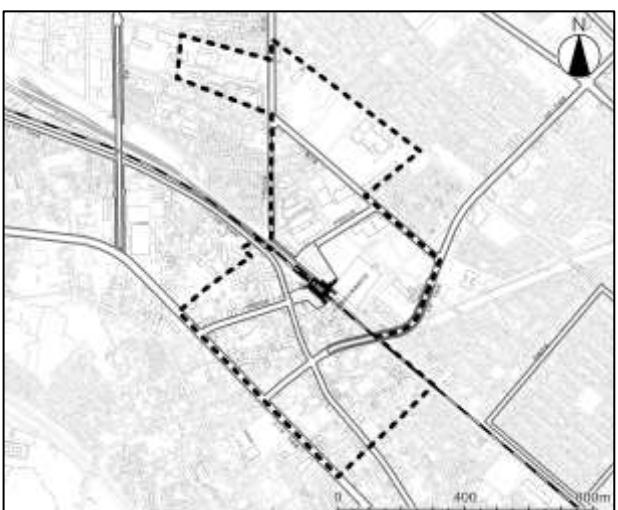
	整備促進地区 (地域交流拠点)		都市計画道路		J R		路面電車		地下鉄		地下鉄出入口
--	--------------------	--	--------	--	-----	--	------	--	-----	--	--------



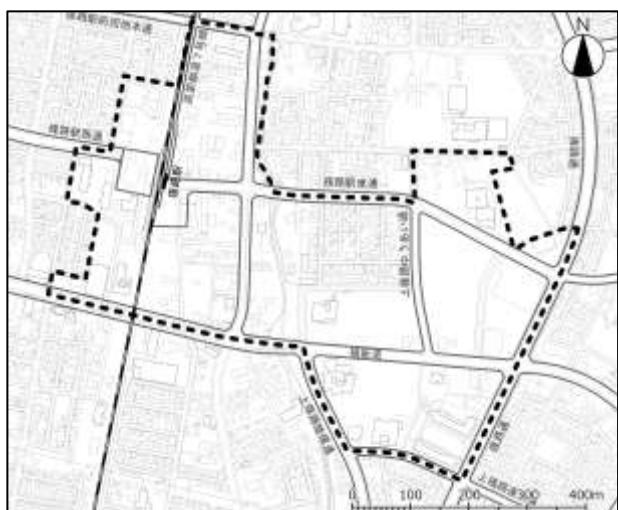
光星



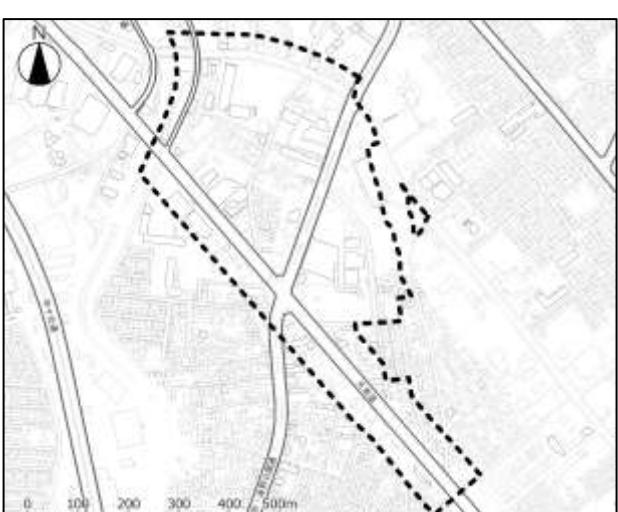
月寒



手稻



篠路



清田

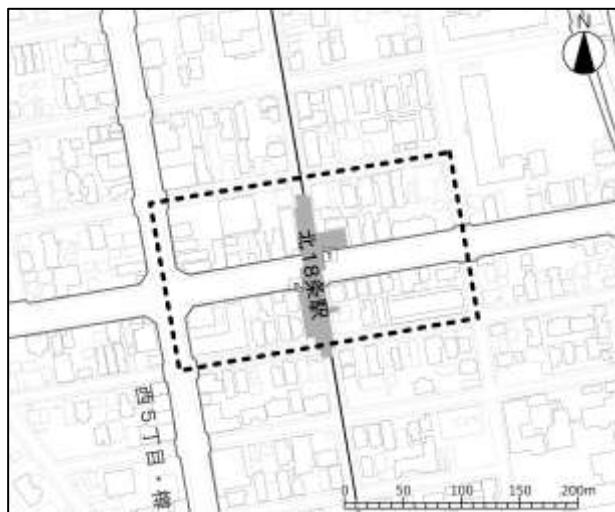
<地域交流拠点地区>

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

■地下鉄駅周辺地区



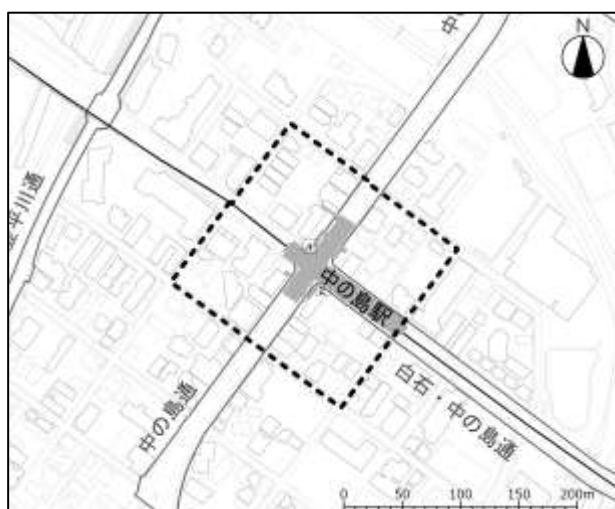
北34条駅



北18条駅



幌平橋駅



中の島駅



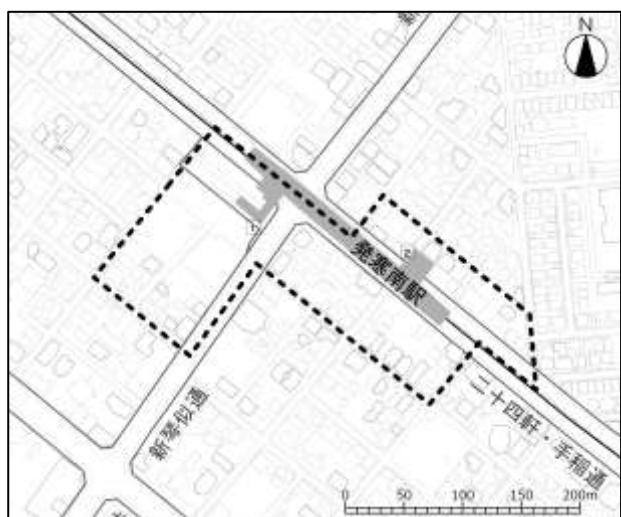
南平岸駅



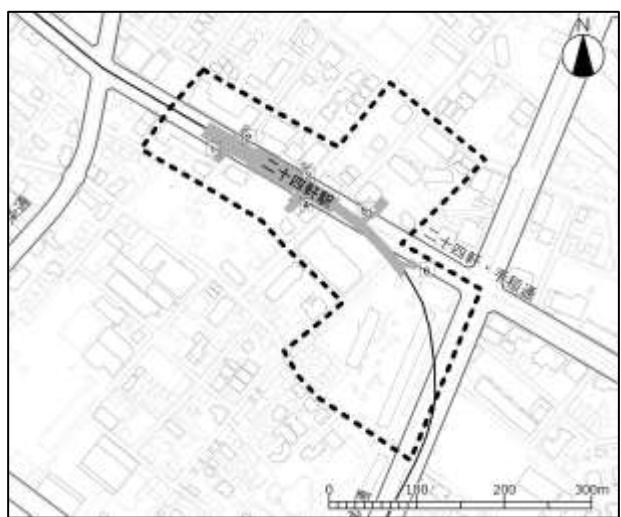
自衛隊前駅

<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		J R		路面電車		地下鉄		地下鉄出入口
--	----------------------	--	--------	--	-----	--	------	--	-----	--	--------



発寒南駅



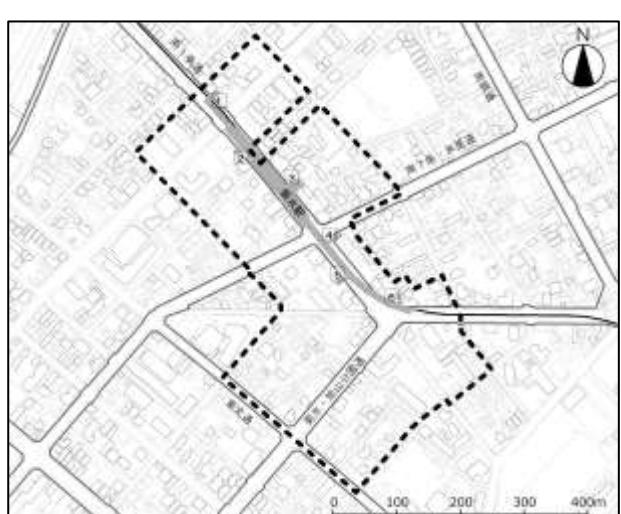
二十四軒駅



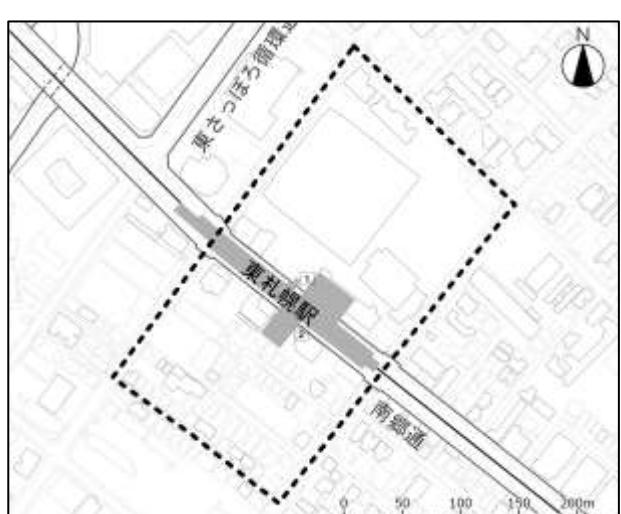
西28丁目駅



円山公園駅



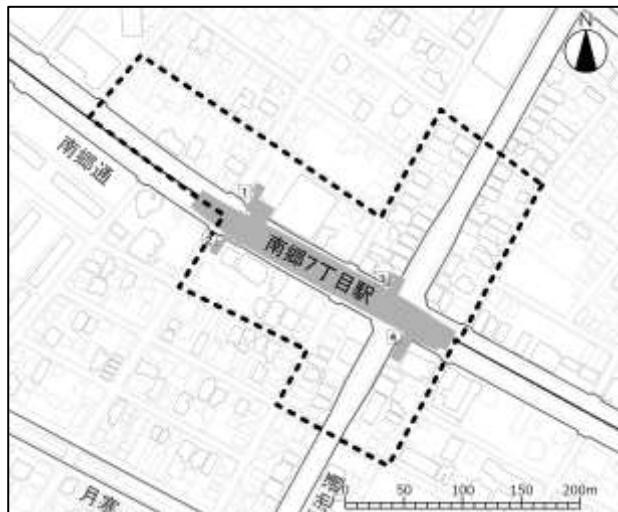
菊水駅



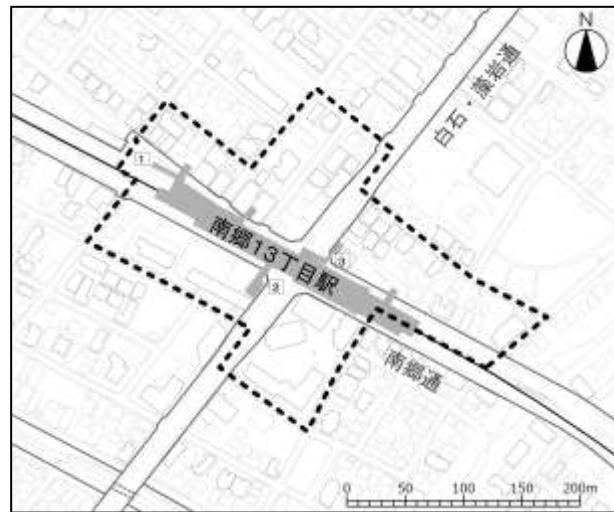
東札幌駅

<地下鉄駅周辺地区>

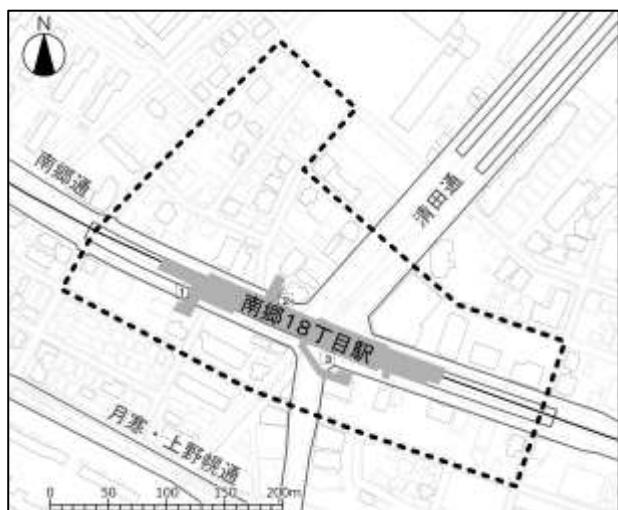
	整備促進地区 (地下鉄駅周辺地区)		都市計画道路		J R		路面電車		地下鉄		地下鉄出入口
--	----------------------	--	--------	--	-----	--	------	--	-----	--	--------



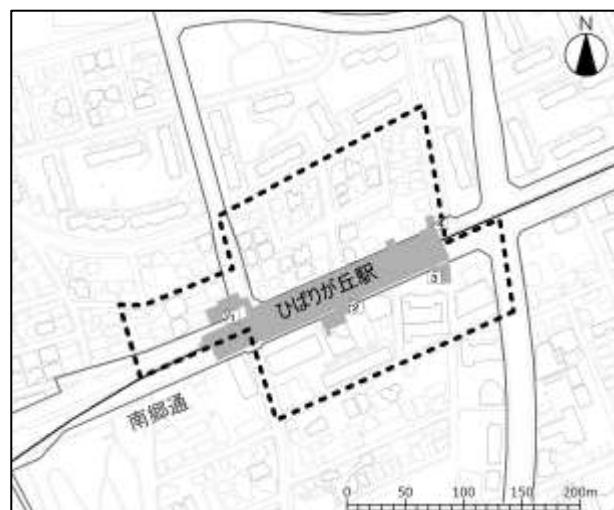
南郷7丁目駅



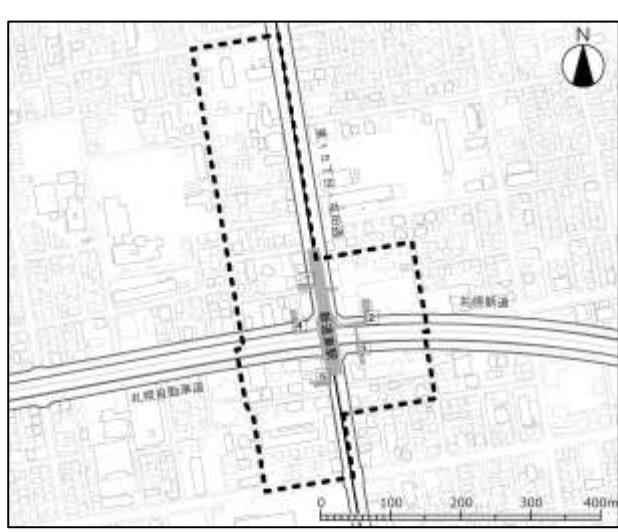
南郷13丁目駅



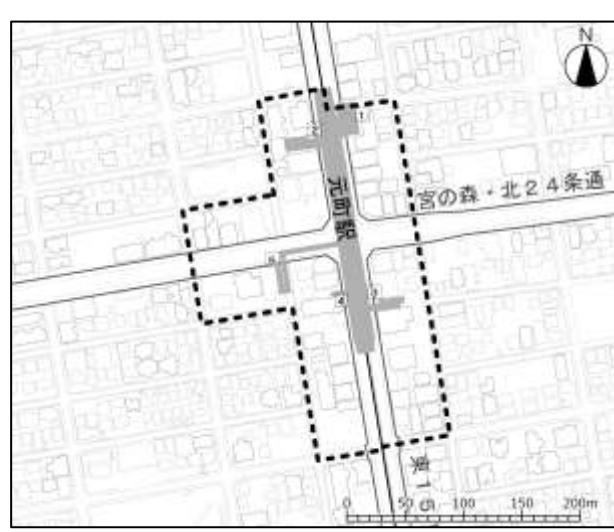
南郷18丁目駅



ひばりが丘駅



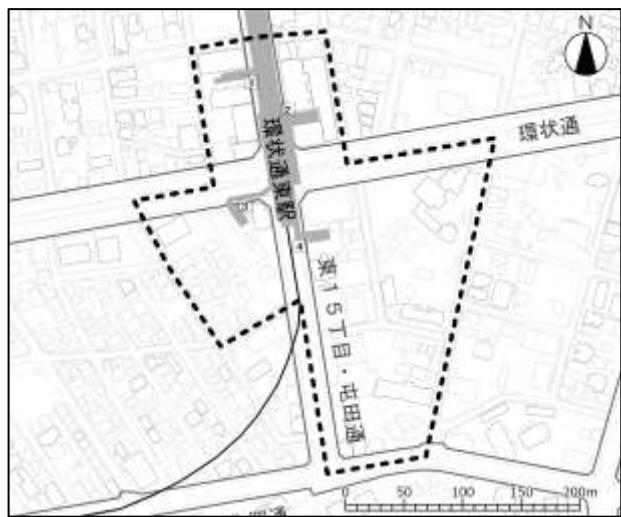
新道東駅



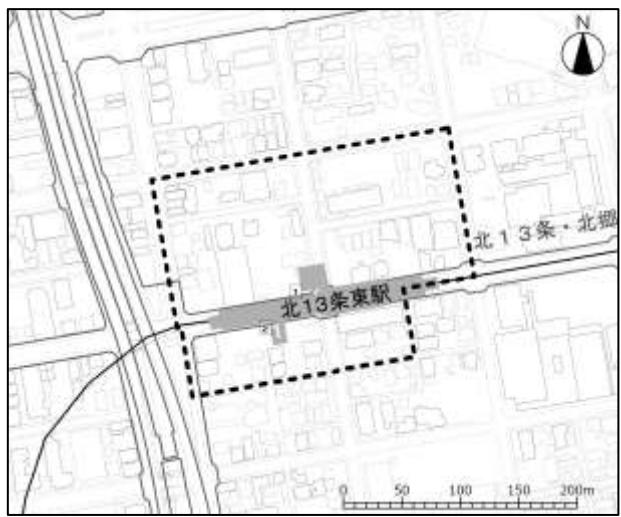
元町駅

<地下鉄駅周辺地区>

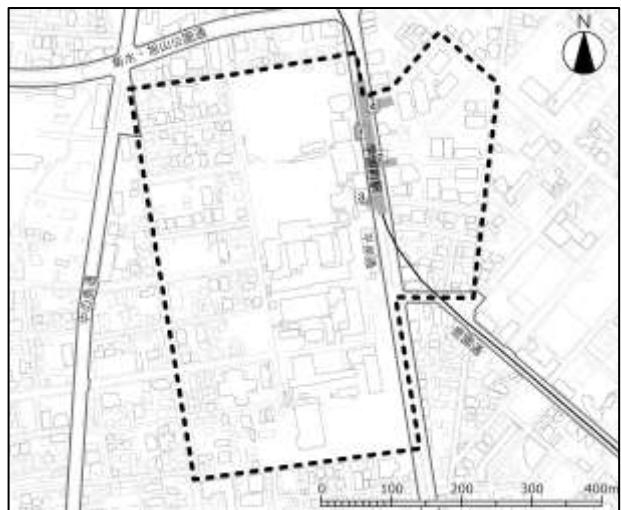
	整備促進地区 (地下鉄駅周辺地区)		都市計画道路		J R		路面電車		地下鉄		地下鉄出入口
--	----------------------	--	--------	--	-----	--	------	--	-----	--	--------



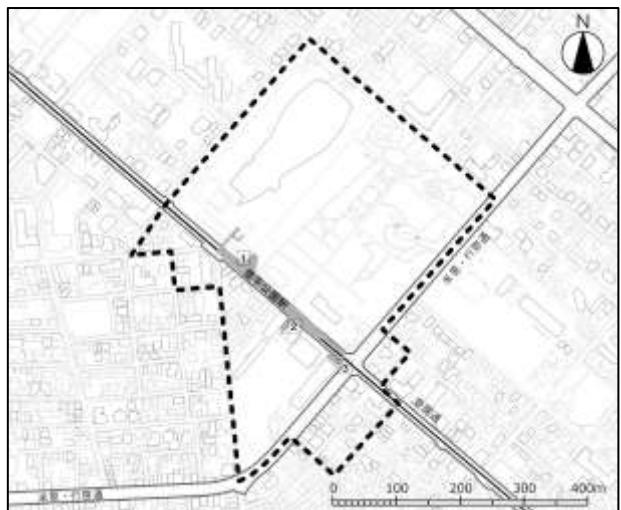
環状通東駅



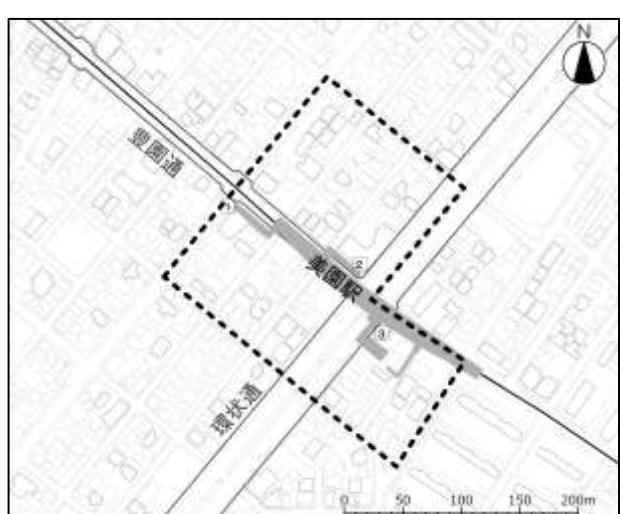
北13条東駅



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		J R		路面電車		地下鉄		地下鉄出入口
--	----------------------	--	--------	--	-----	--	------	--	-----	--	--------