

札幌圏都市計画  
都市再開発方針の変更(案)  
(市決定)

平成28年3月  
札幌市都市局市街地整備部



## 目次

|                        |    |
|------------------------|----|
| 札幌圏都市計画都市再開発方針 .....   | 1  |
| Ⅰ. 1号市街地及び整備促進地区 ..... | 1  |
| Ⅱ. 2号地区 .....          | 3  |
| ① 都心地区 .....           | 5  |
| ② 苗穂駅周辺地区 .....        | 7  |
| ③ 新さっぽろ駅周辺地区 .....     | 9  |
| ④ 篠路駅周辺地区 .....        | 11 |
| ⑤ 地下鉄駅周辺地区 .....       | 13 |

### <参考>

【旧札幌圏都市計画都市再開発方針】

(1号市街地・整備促進地区・2号地区の位置及び区域)

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。

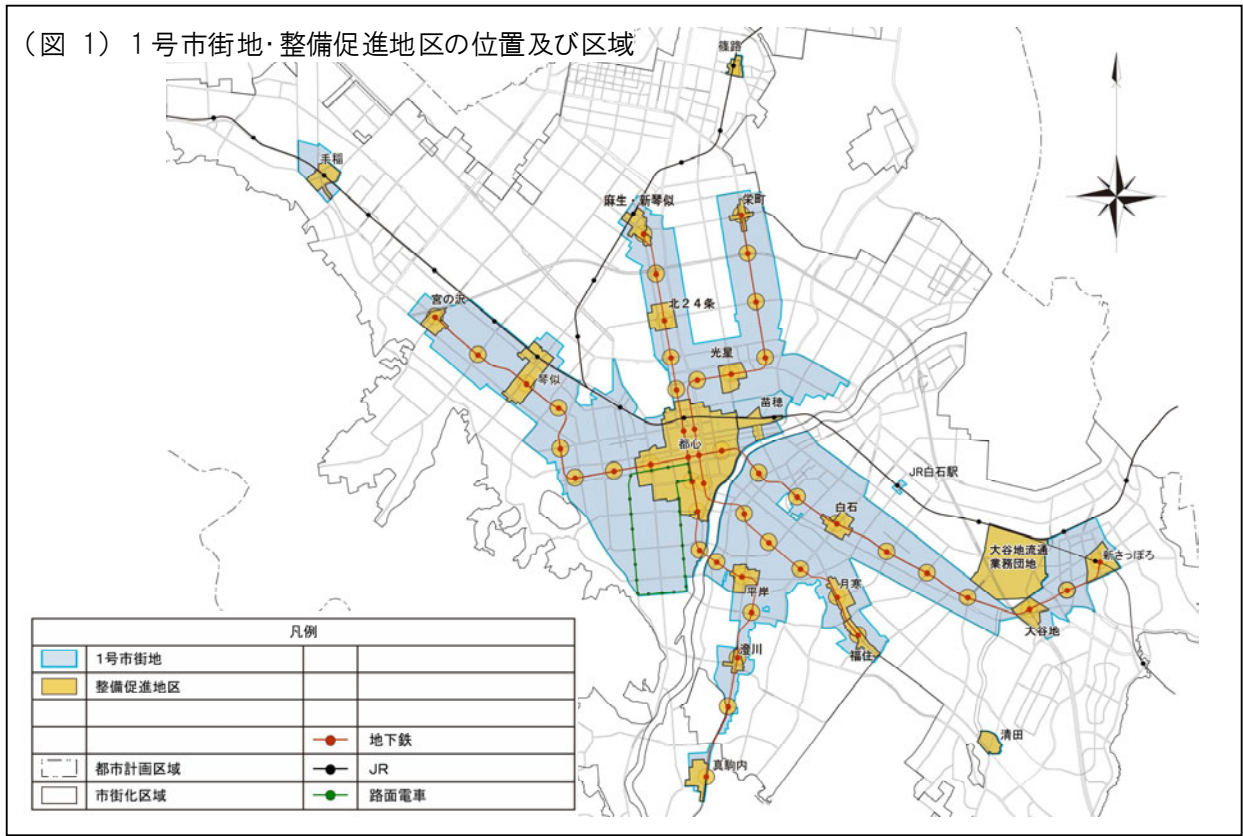
I. 1号市街地及び整備促進地区

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を「1号市街地」として定め、また、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」として、以下に示す。

表2に整備促進地区を含む1号市街地の「再開発の基本目標」及び「土地の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・整備促進地区一覧

| 1号市街地                 | 整備促進地区      |
|-----------------------|-------------|
| 複合型高度利用市街地<br>苗穂駅周辺地区 | 都心地区        |
|                       | 苗穂駅周辺地区     |
|                       | 地域交流拠点地区    |
|                       | 地下鉄駅周辺地区    |
| 大谷地流通業務団地地区           | 大谷地流通業務団地地区 |
| J R 白 石 駅 周 辺 地 区     |             |



注) 地下鉄さっぽろ駅・大通駅については都心地区として位置付ける。

(表 2) 1号市街地・整備促進地区の整備方針

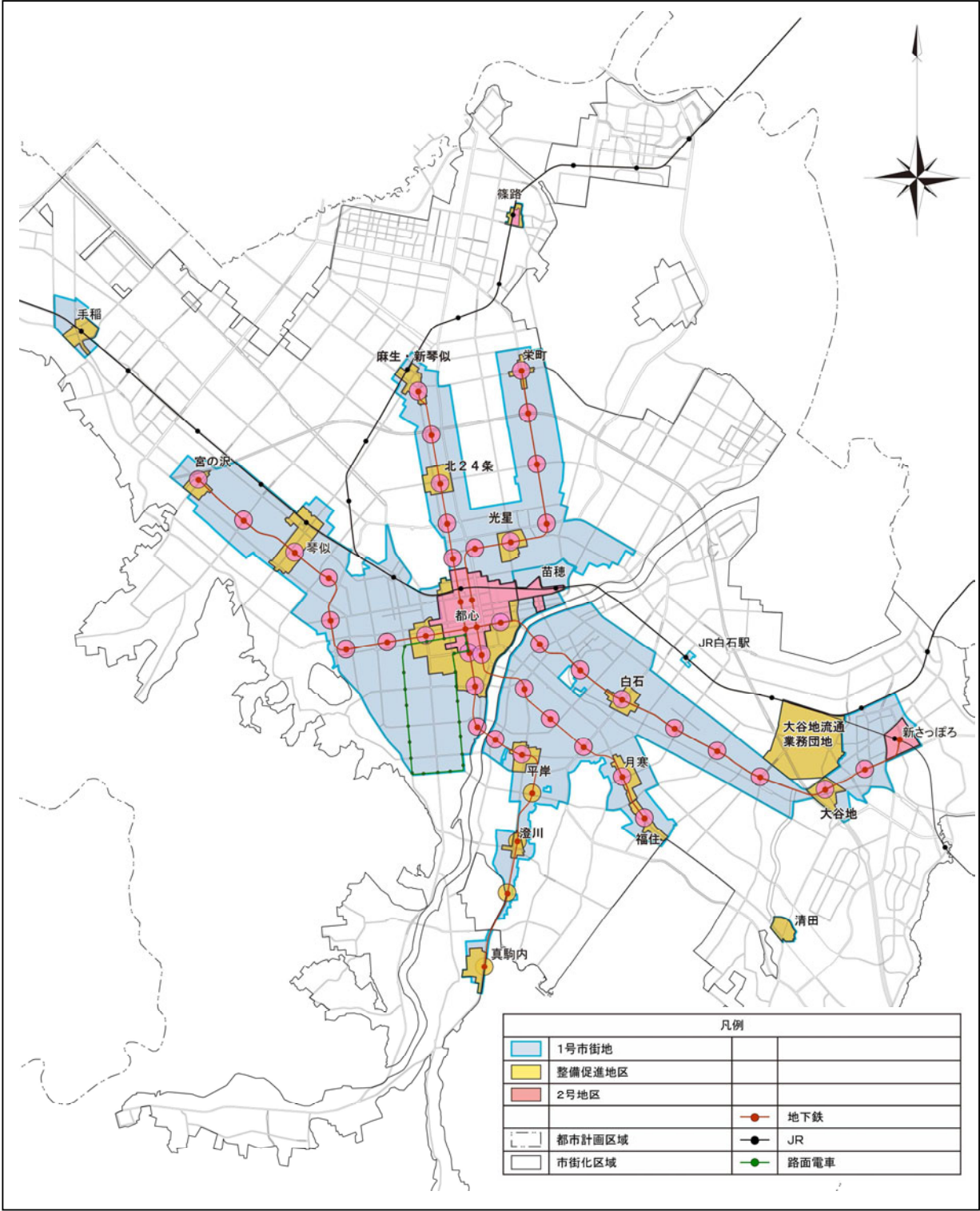
|                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                     |
|------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 再開発の基本目標               | <p>1 魅力的で活力ある都心の創造</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・高次な都市機能の集積や魅力ある都市空間の創出を図る</li> <li>・世界に誇る都市観光・ビジネス環境を形成する</li> <li>・世界をリードする環境配慮型都市のモデル地区を形成する</li> <li>・安心・快適な歩行者ネットワークの拡充により回遊性を向上させ、にぎわいあるまちづくりを推進する</li> </ul> <p>2 個性あふれ生活を豊かにする拠点の形成</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・生活利便施設の集積や交流機能の創出を図るとともに、居住機能との複合化を促進する</li> <li>・産業、観光の活性化を図るため、拠点機能の更新と強化を促進する</li> <li>・冬でも安心して歩ける歩行者ネットワークの構築と魅力あふれる街並みの創出による歩きたくなくなるまちづくりを推進する</li> </ul> <p>3 生活の基盤となる持続可能なまちづくりの推進</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・地下鉄駅周辺や路面電車沿線などの利便性向上を目指し、軌道系交通を基軸としたまちづくりを推進する</li> <li>・効率的で安定的なエネルギー利用の促進や、緑豊かなオープンスペースの創出など、環境や景観に配慮したまちづくりを推進する</li> <li>・防災機能の強化などにより、都市の防災性向上を図る</li> <li>・再開発などを起点としたエリアマネジメントや連鎖型のまちづくりを誘導する</li> </ul> |                                                                                                                                                                                     |
| 土地の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                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <ul style="list-style-type: none"> <li>・再開発を適切に誘導することで、集合型の居住機能と、居住者の生活を支える多様な機能が複合した比較的高密度で質の高い市街地を目指す。</li> </ul>                                                                 |
|                        | 主要な都市施設の整備に関する事項                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <ul style="list-style-type: none"> <li>・交通結節点や地下鉄駅周辺の整備を促進することで、公共交通を中心とした交通ネットワークの強化を図る。</li> </ul>                                                                                |
|                        | 都市の環境、景観等の維持及び改善に関する事項                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>・建物の不燃化や緑地等のオープンスペースの創出を促進することで、防災性の向上や市街地環境の改善を図る。</li> <li>・地域特性に応じた、秩序と調和のある景観形成を図るとともに、大規模な再開発が連鎖的に展開する地区などでは、特に良好な景観形成に配慮する。</li> </ul> |

## II. 2号地区

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を「2号地区」として定め、「1号市街地」「整備促進地区」を含む区域を以下に示す。

また、(表4)のとおりに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・整備促進地区・2号地区の位置及び区域



注) 2号地区のうち地下鉄駅周辺地区は、概ねの位置を示したものであり、詳細の区域は14ページ以降に示す。

(表 3) 1 号市街地・整備促進地区・2 号地区一覽

| 1 号市街地                                     | 整備促進地区                                                                                                                                             | 2 号地区                                                                                                                              |
|--------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 複合型高度利用市街地<br>約 5, 8 3 3 ha                | 都心地区                                                                                                                                               | ① 都心地区                                                                                                                             |
| 苗穂駅周辺地区の一部<br>※複合型高度利用市街地の範囲外<br>約 3 0 h a | 苗穂駅周辺地区                                                                                                                                            | ② 苗穂駅周辺地区                                                                                                                          |
|                                            | 地域交流拠点地区                                                                                                                                           |                                                                                                                                    |
|                                            | 新さっぽろ、宮の沢、麻生・新琴似、<br>真駒内、栄町、福住、大谷地、<br>白石、琴似、北 24 条、平岸、澄川、<br>光星、月寒、手稲、篠路、清田                                                                       | ③ 新さっぽろ駅周辺地区<br>④ 篠路駅周辺地区                                                                                                          |
|                                            | 地下鉄駅周辺地区                                                                                                                                           | ⑤ 地下鉄駅周辺地区(地上駅を除く)                                                                                                                 |
|                                            | ◆南北線<br>(麻生)、北 34 条、(北 24 条)、<br>北 18 条、北 12 条、すすきの、<br>中島公園、幌平橋、中の島、(平岸)<br>南平岸、(澄川)、自衛隊前、(真駒内)                                                   | ◆南北線<br>麻生、北 34 条、北 24 条、<br>北 18 条、北 12 条、すすきの、<br>中島公園、幌平橋、中の島、平岸                                                                |
|                                            | ◆東西線<br>(宮の沢)、発寒南、(琴似)、<br>二十四軒、西 28 丁目、円山公園、<br>西 18 丁目、西 11 丁目、<br>バスセンター前、菊水、東札幌、<br>(白石)、南郷 7 丁目、南郷 13 丁目、<br>南郷 18 丁目、(大谷地)、<br>ひばりが丘、(新さっぽろ) | ◆東西線<br>宮の沢、発寒南、琴似、<br>二十四軒、西 28 丁目、円山公園、<br>西 18 丁目、西 11 丁目、<br>バスセンター前、菊水、東札幌、<br>白石、南郷 7 丁目、南郷 13 丁目、<br>南郷 18 丁目、大谷地、<br>ひばりが丘 |
|                                            | ◆東豊線<br>(栄町)、新道東、元町、環状通東、<br>(東区役所前)、北 13 条東、<br>豊水すすきの、学園前、<br>豊平公園、美園、(月寒中央)、(福住)                                                                | ◆東豊線<br>栄町、新道東、元町、環状通東、<br>東区役所前、北 13 条東、<br>豊水すすきの、学園前、<br>豊平公園、美園、月寒中央、福住                                                        |
| [約 5, 8 6 3 h a]                           |                                                                                                                                                    |                                                                                                                                    |
| 大谷地流通業務団地地区<br>[約 2 3 0 ha]                | 大谷地流通業務団地地区                                                                                                                                        |                                                                                                                                    |
| J R 白石駅周辺地区<br>[約 5 ha]                    |                                                                                                                                                    |                                                                                                                                    |
| [約 6, 0 9 8 ha]                            |                                                                                                                                                    | [約 6 3 2 ha]                                                                                                                       |

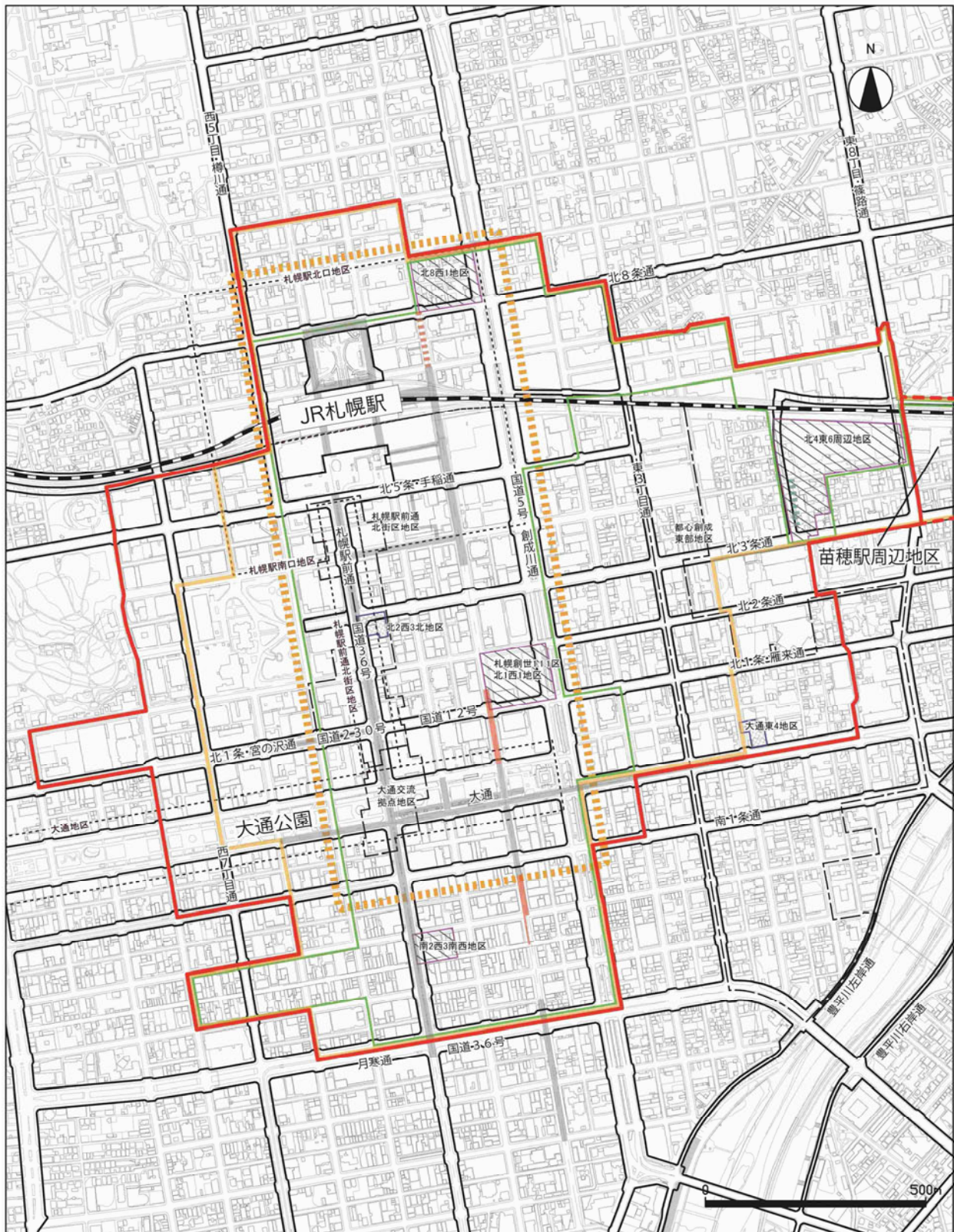
注 1) 前述の地区の範囲に含まれる地区は( )書きで記載

注 2) 地下鉄さっぽろ駅・大通駅については都心地区として位置付ける。

(表 4) 2 号地区の整備又は開発の計画の概要

| ① 都心地区 約 233.3ha                                                    |                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|---------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 地区<br>の<br>整<br>備<br>又<br>は<br>開<br>発<br>の<br>計<br>画<br>の<br>概<br>要 | 再開発整備などの<br>主たる目標                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 国内外から投資を呼び込む、魅力と先進性を備えた都市空間を創造するとともに、安心・快適で質の高い都心ライフの受け皿となる市街地の形成を図る。</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                          |
|                                                                     | 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"> <li>・ にぎわいや市民生活の質の向上につながる多様な都市機能の集積や、企業誘致の受け皿となる高次なビジネス環境の整備を促進し、経済力の底上げと産業の活性化を図る。</li> <li>・ 重層的な歩行者ネットワークの拡充を図ることで、回遊・交流機能を向上させるとともに、沿道や地下空間のにぎわいを創出する。</li> <li>・ 低炭素化に資する取組を、環境配慮型のモデル地区として推進し、環境負荷低減の先導的展開を目指す。</li> </ul>                                                                                                                |
|                                                                     | 建築物の更新の方針                            | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 都心強化先導エリアでは、特に高い環境・防災機能を有する業務機能の導入を促進する。</li> <li>・ 創成東地区を中心に、高質な居住、業務、医療・福祉、スポーツなどの機能集積を図る。</li> <li>・ にぎわいの創出や回遊性の向上につながる地下空間への接続や空中歩廊の整備などを促進する。</li> <li>・ 既存の熱供給ネットワークの利用や、エネルギーセンターの設置、グリーンビル化を促進する。</li> <li>・ 帰宅困難者対策に貢献する一時滞在施設の整備などを促進する。</li> <li>・ オープンスペースの創出や、建物の不燃化、耐震化を促進する。</li> <li>・ 共同荷さばき場や共用駐輪場の整備を促進する。</li> </ul> |
|                                                                     | 都市施設及び地区施設の整備の方針<br>(その他、地区が目指す基盤整備) | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 地下歩道や空中歩廊等の整備を行う。</li> <li>・ 都市計画道路の整備を行う。</li> <li>・ 公共駐輪場の整備を行う。</li> <li>・ 中央体育館の整備を行う。</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                     |
|                                                                     | その他事項                                | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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)</li> <li>・ 都市再生緊急整備地域(札幌都心地域)</li> <li>・ 特定都市再生緊急整備地域(札幌都心地域)</li> <li>・ 都心の魅力と活力の向上を先導する包括的なマネジメント体制と持続的な推進事業の構築を図る。</li> <li>・ 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)</li> </ul>                                                                                                                   |



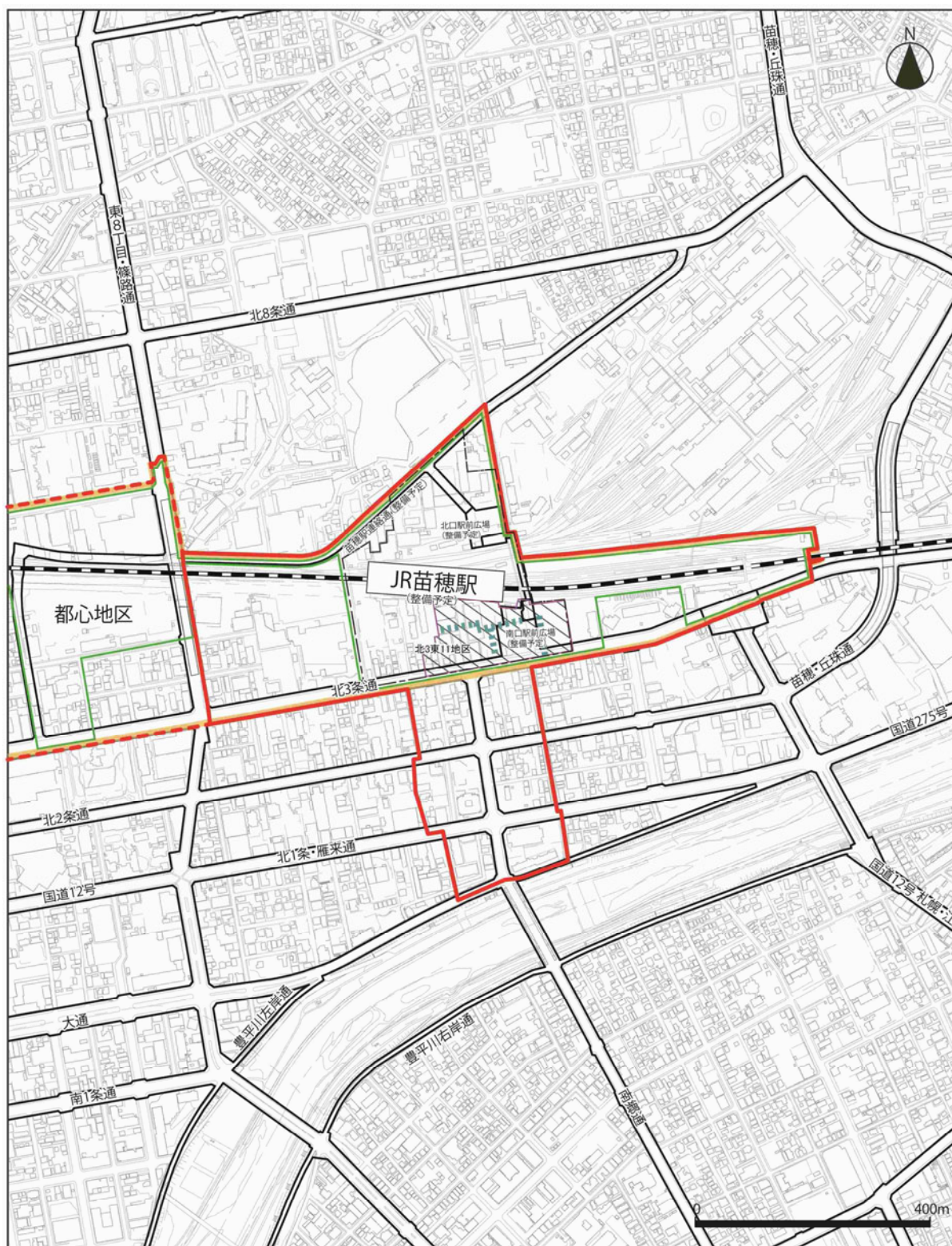


# 都心地区

|                                                                            |                                                                                                           |                                                                                                                      |
|----------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <span style="border: 2px solid red; padding: 2px;"> </span> 2号地区           | <span style="border-bottom: 2px solid brown; width: 20px; display: inline-block;"></span> 地下ネットワーク        | <span style="border: 1px solid black; width: 20px; height: 10px; display: inline-block;"></span> 市街地再開発事業施行区域(実施中)   |
| <span style="border: 2px solid orange; padding: 2px;"> </span> 都市再生緊急整備地域  | <span style="border-bottom: 2px solid orange; width: 20px; display: inline-block;"></span> 地下ネットワーク(整備予定) | <span style="border: 1px solid black; width: 20px; height: 10px; display: inline-block;"></span> 優良建築物等整備事業施行区域(実施中) |
| <span style="border: 2px solid green; padding: 2px;"> </span> 特定都市再生緊急整備地域 | <span style="border-bottom: 2px dotted orange; width: 20px; display: inline-block;"></span> 地下ネットワーク(検討中) | <span style="border-bottom: 2px solid black; width: 20px; display: inline-block;"></span> 都市計画道路                     |
| <span style="border: 1px dashed black; padding: 2px;"> </span> 主な地区計画      | <span style="border-bottom: 2px dashed orange; width: 20px; display: inline-block;"></span> 都心強化先導エリア     | <span style="border-bottom: 2px dotted green; width: 20px; display: inline-block;"></span> 空中歩廊(整備予定)                |
| <span style="border: 1px dashed black; padding: 2px;"> </span> 景観計画重点区域    |                                                                                                           |                                                                                                                      |

| ② 苗穂駅周辺地区 約 32.6 h a |                                  |                                                                                                                                                                                                                                                      |
|----------------------|----------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 地区の整備又は開発の計画の概要      | 再開発整備などの主たる目標                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ JR苗穂駅周辺地区の開発を中心に土地の高度利用と都市機能の更新を図ることで、にぎわいにあふれる高次機能交流拠点の形成を目指す。</li> </ul>                                                                                                                                  |
|                      | 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"> <li>・ 集合型の居住機能と生活を支える多様な機能を導入し、質の高い複合型の市街地形成を図る。</li> <li>・ 再開発などにより施設と連携したオープンスペースを整備することで、にぎわいや憩い空間の創出を図る。</li> <li>・ JR線の南北の市街地をつなぐ歩行者ネットワークの強化を図ることで、地区内外の回遊性の向上と、冬期間でも安心・快適に移動することができる歩行空間の創出を図る。</li> </ul> |
|                      | 建築物の更新の方針                        | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 再開発などにより居住、業務、医療、福祉などの機能の集積を図る。</li> <li>・ オープンスペースの創出や、建物の不燃化、耐震化を促進する。</li> <li>・ 駅へのアクセス性や駅周辺の回遊性を高める空中歩廊の整備を促進する。</li> </ul>                                                                            |
|                      | 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"> <li>・ 駅の移転橋上化及び自由通路、南北駅前広場、ネットワーク道路の整備を行う。</li> <li>・ 空中歩廊の整備を行う。</li> </ul>                                                                                                                                      |
|                      | その他事項                            | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 地区計画(JR苗穂駅周辺地区)</li> <li>・ 都市再生緊急整備地域(札幌都心地域)</li> <li>・ 特定都市再生緊急整備地域(札幌都心地域)</li> <li>・ 地域主体のエリアマネジメントを促進する。</li> </ul>                                                                                    |





#### 苗穂駅周辺地区

2号地区

都市再生緊急整備地域

特定都市再生緊急整備地域

地区計画

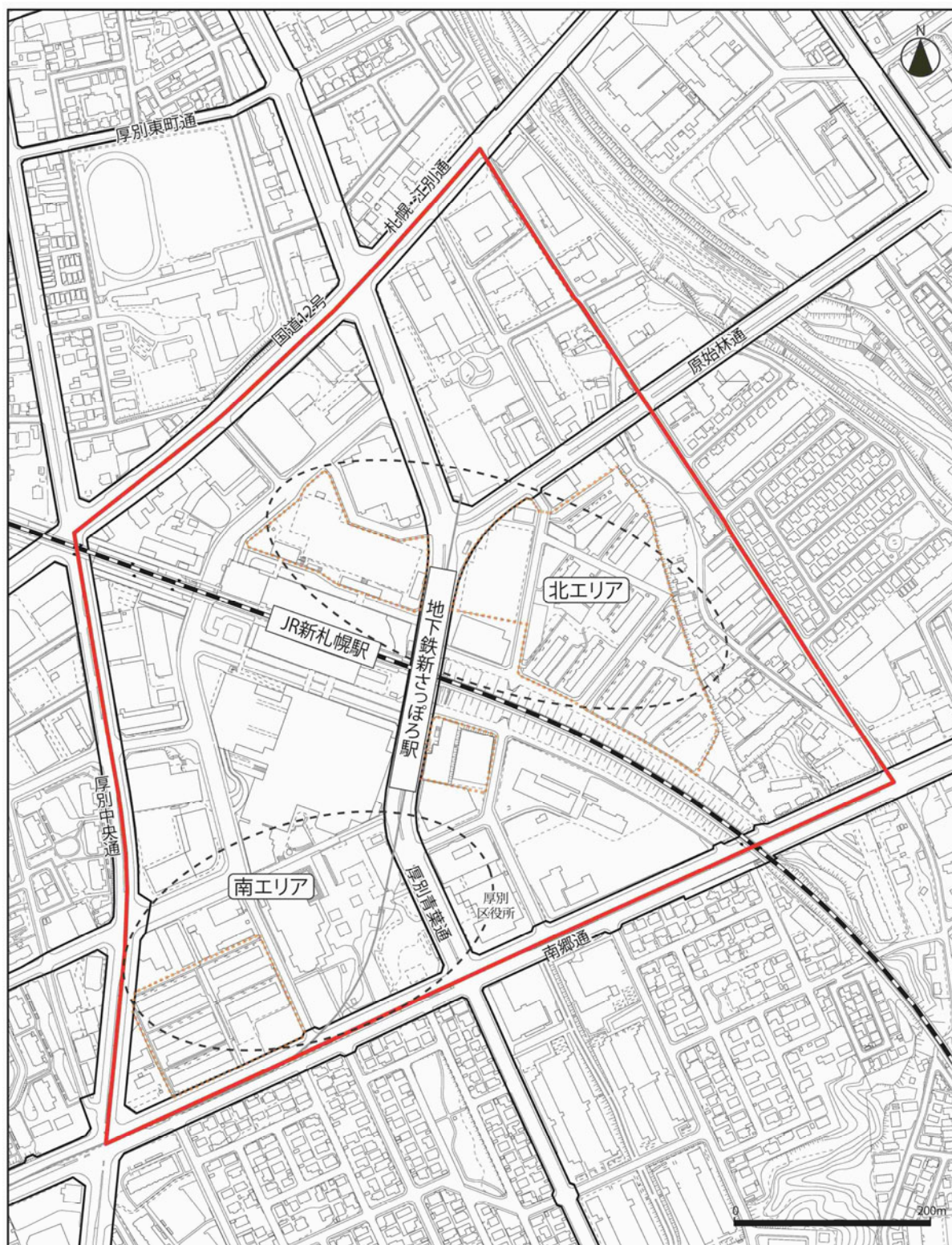
都市計画道路

市街地再開発事業施行区域(実施中)

空中歩廊(整備予定)

| ③ 新さっぽろ駅周辺地区 約 45.7ha |                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|-----------------------|----------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 地区の整備又は開発の計画の概要       | 再開発整備などの主たる目標                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>市営住宅余剰地の開発を中心に土地利用の再編を図り、多様な機能の集積や既存機能との相乗効果により、副都心に相応しい新たな拠点の価値を創出することで、にぎわいあふれる地域交流拠点の形成を図る。</li> </ul>                                                                                                                                                                     |
|                       | 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"> <li>南エリアでは、文化・教育機能を中心に誘導することで都市文化の向上を図るとともに、北エリアでは、大規模な商業機能を中心に誘導することで、拠点・にぎわい機能の創出を図る。</li> <li>開発予定地を中心に重層的な歩行者ネットワークの強化を図ることで回遊性を向上させるとともに、南北エリア相互の連携を深める。</li> <li>低炭素化に資する取組を促進するなど、地域全体で環境負荷の低減を目指す。</li> </ul>                                                             |
|                       | 建築物の更新の方針                        | <ul style="list-style-type: none"> <li>南エリアでは文化・教育機能を、北エリアでは大規模な商業機能を中心に機能集積を図るとともに、地域コミュニティの活性化に資する交流機能の整備を促進する。</li> <li>オープンスペースの創出、建物の不燃化、耐震化を促進する。</li> <li>駅へのアクセス性や駅周辺の回遊性を高める空中歩廊の整備を促進する。</li> <li>地下鉄コンコースへの接続と、駅のバリアフリー化に資するエレベーターの設置を促進する。</li> <li>既存の熱供給ネットワークの利用やコージェネレーションシステムの導入などを促進する。</li> </ul> |
|                       | 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"> <li>空中歩廊の整備を行う。</li> <li>区画道路の再配置による大街区化の実施や公園の整備などを行う。</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                |
|                       | その他事項                            | <ul style="list-style-type: none"> <li>地域主体のエアーマネジメントを促進する。</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                               |



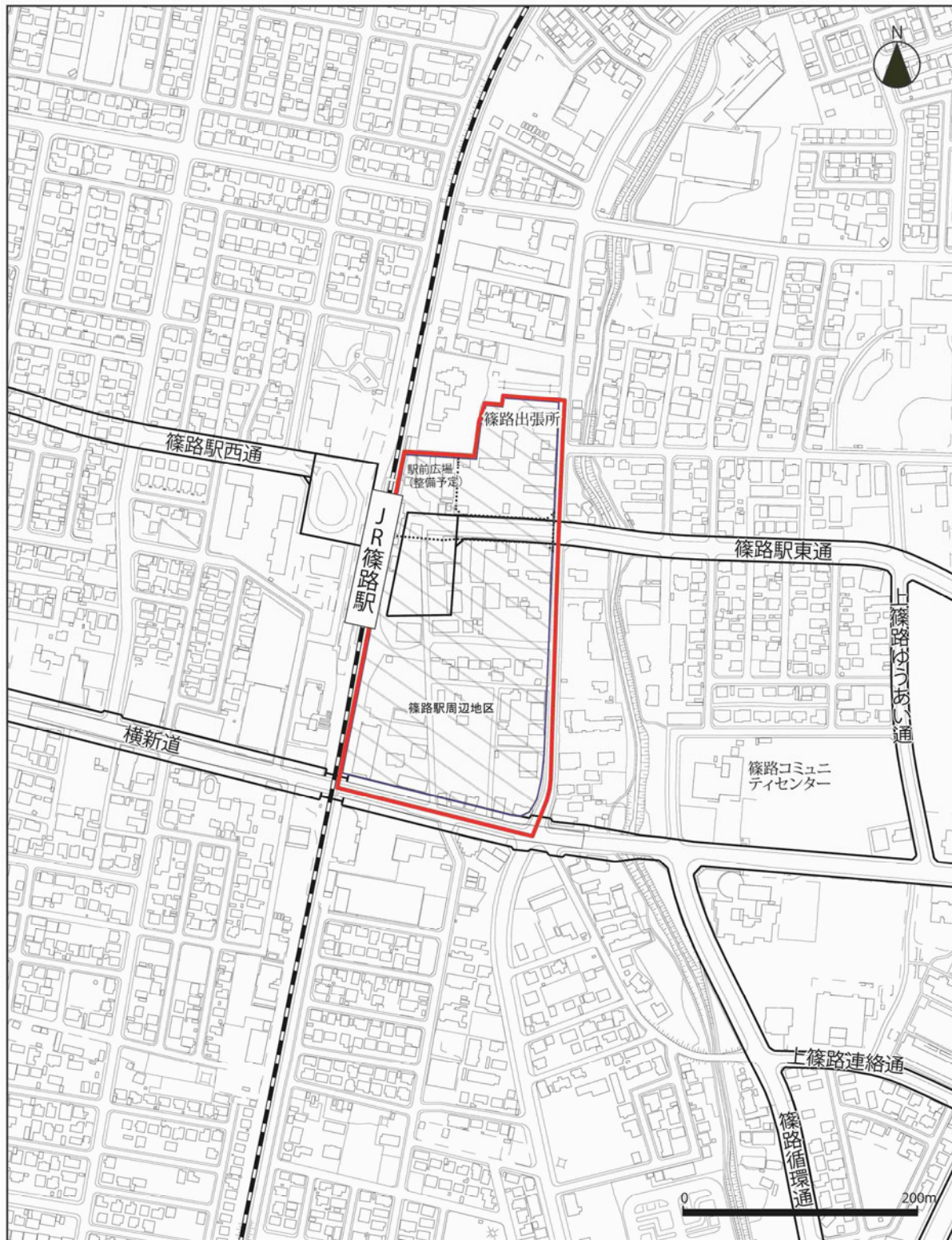


### 新さっぽろ駅周辺地区

- 2号地区
- 開発予定地
- 都市計画道路

| ④ 篠路駅周辺地区 約 5.2 h a |                                  |                                                                                                                                          |
|---------------------|----------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 地区の整備又は開発の計画の概要     | 再開発整備などの主たる目標                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>土地区画整理事業や鉄道高架事業、周辺道路整備事業による社会基盤整備を契機に、個性的で活力ある地域交流拠点の形成を図る。</li> </ul>                            |
|                     | 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"> <li>多様な都市機能の集積や質の高い土地利用を図る。</li> <li>鉄道の高架化に合わせて歩行者ネットワークの強化を図り、駅周辺の回遊性を向上させる。</li> </ul>             |
|                     | 建築物の更新の方針                        | <ul style="list-style-type: none"> <li>駅前において再開発などの誘導を図り、北区北部の生活を支える都市機能の集積や土地の高度利用を図る。</li> <li>オープンスペースの創出や建物の不燃化、耐震化を促進する。</li> </ul> |
|                     | 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"> <li>都市計画道路や駅前広場、公園などの都市施設及び区画道路や緑地の整備を行う。</li> <li>駅舎のバリアフリー化などの機能更新や踏切の除却、周辺道路の整備を行う。</li> </ul>     |
|                     | その他事項                            | <ul style="list-style-type: none"> <li>地域主体のエリアマネジメントを促進する。</li> <li>篠路出張所に必要な機能や規模等の検討を進める。</li> </ul>                                  |





# 篠路駅周辺地区

2号地区

土地区画整理事業(予定)

都市計画道路

都市計画の変更(予定)