

**札幌市 都市計画審議会**  
**都市計画マスタープラン等見直し検討部会**

**第6回資料**

**(都市再開発方針見直し)**

# 都市再開発方針見直しについて

## 1. 前回の振り返り

### (1) 1号市街地画定フロー

複合型高度利用市街地の形成

魅力的で活力ある都心の整備

### 1号市街地の再開発の目標

都市の魅力と活力を高める拠点の整備

環境に配慮した持続可能なまちづくりの推進

居住環境の改善と安全なまちづくりの推進

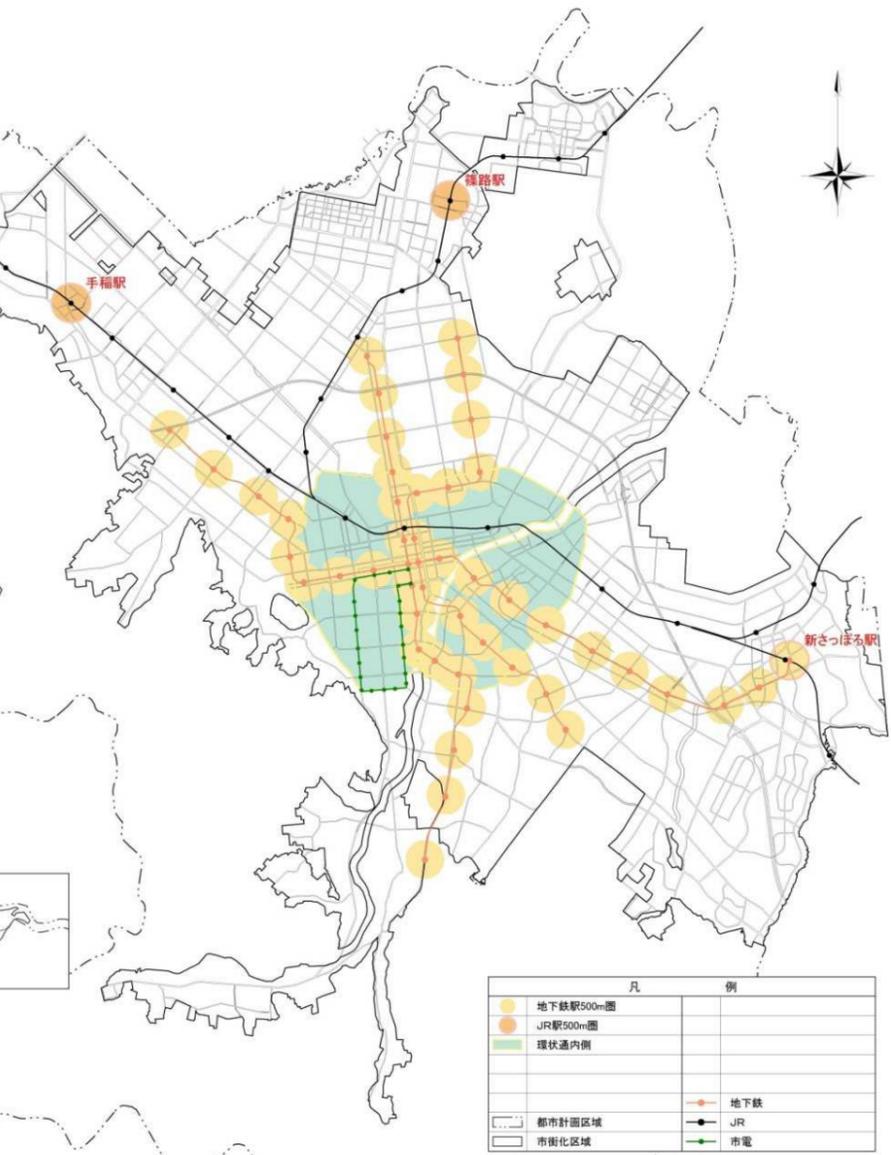
■都市戦略の視点

■都市改善の視点

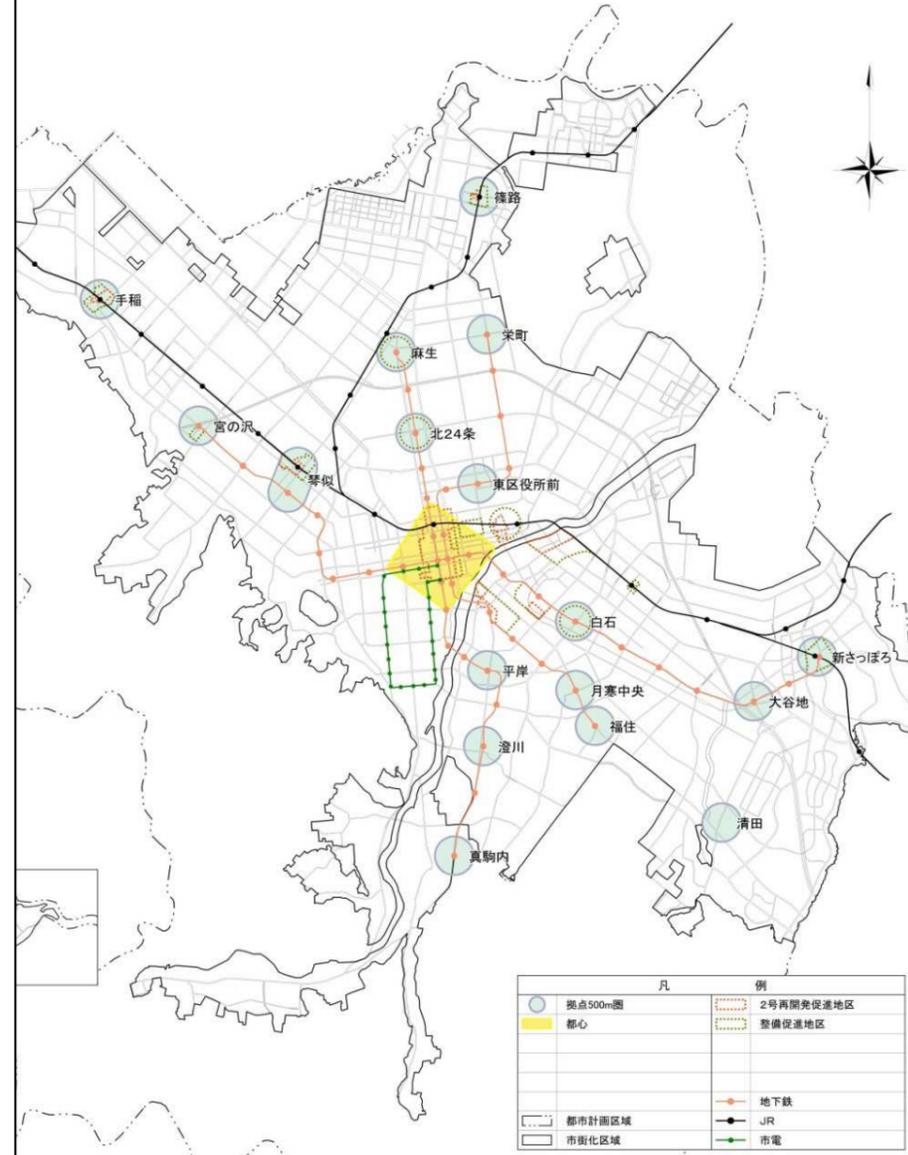
戦略図①

戦略図②

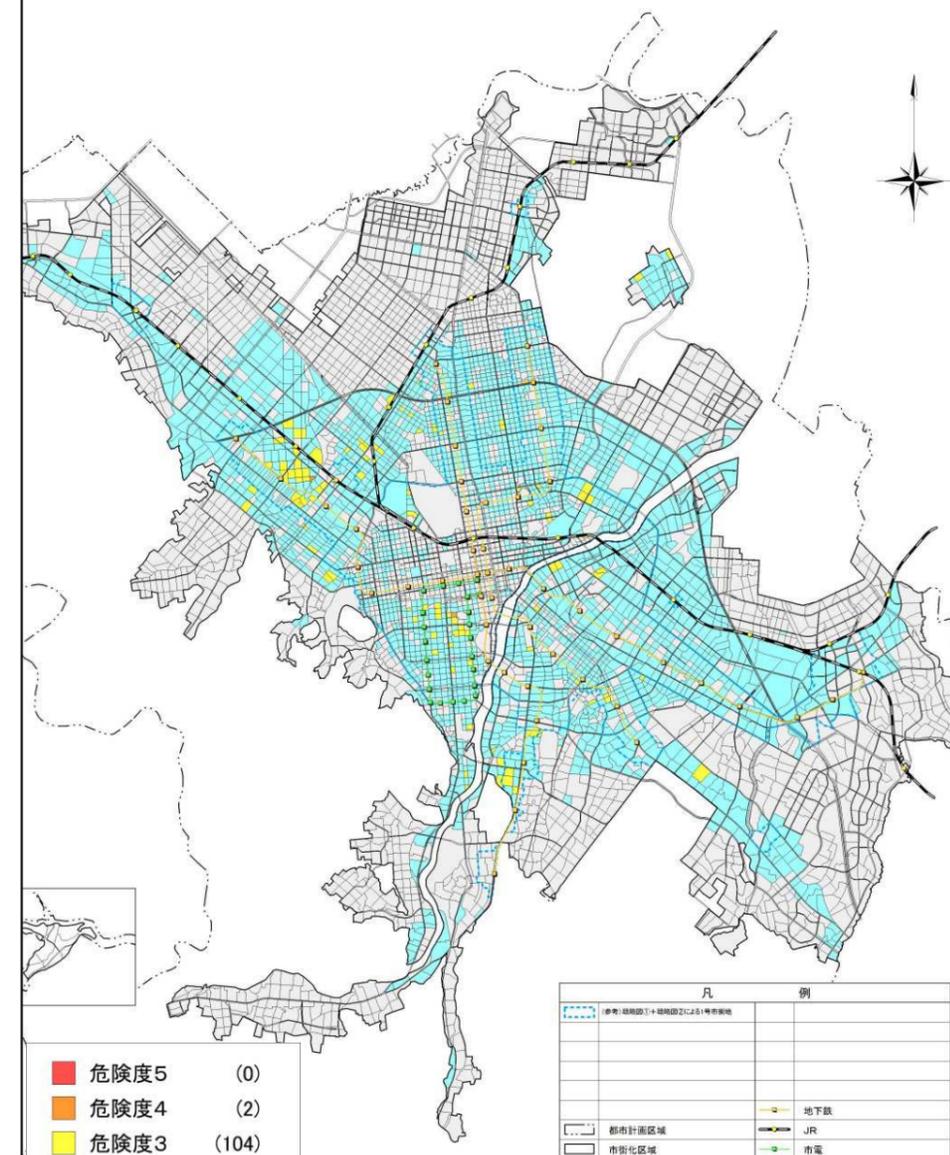
防災課題指標総合評価図(参考図)



環状通内側・地下鉄沿線・地域交流拠点のJR駅周辺



都心・地域交流拠点・波及効果期待地区



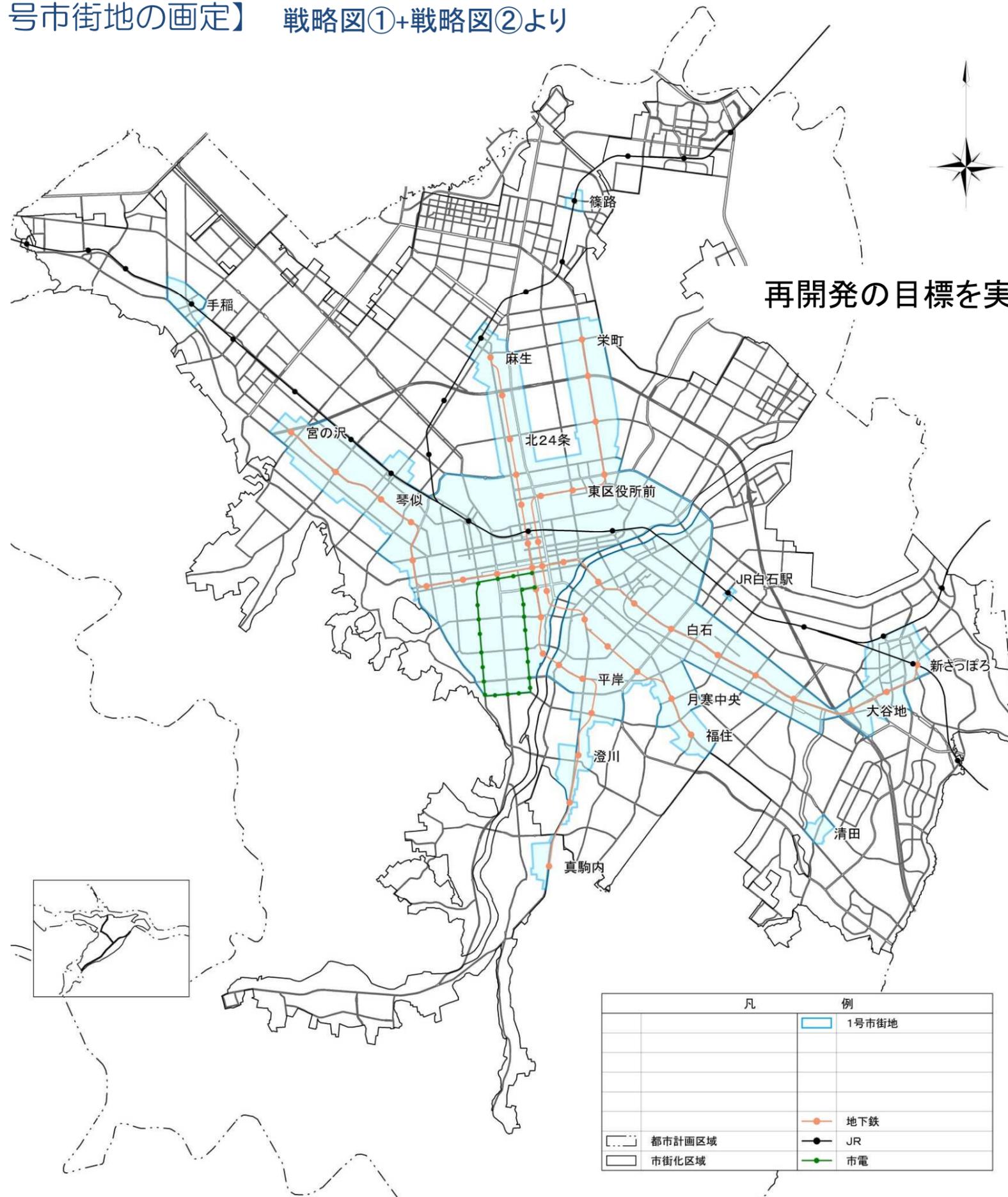
※総合評価の結果1号市街地への反映なし

1号市街地の画定

# 都市再開発方針見直しについて

## (2) 1号市街地の位置づけ

### 【1号市街地の画定】 戦略図①+戦略図②より



再開発の目標を実現させるために1号市街地で取り組むべきことは何か？

都市戦略の視点をメインに検討が必要

### 都市戦略の視点からみた1号市街地の取組み

○再開発に求められる公共貢献を実現すべきエリア  
→公共貢献を実現する再開発に対して支援体制がある

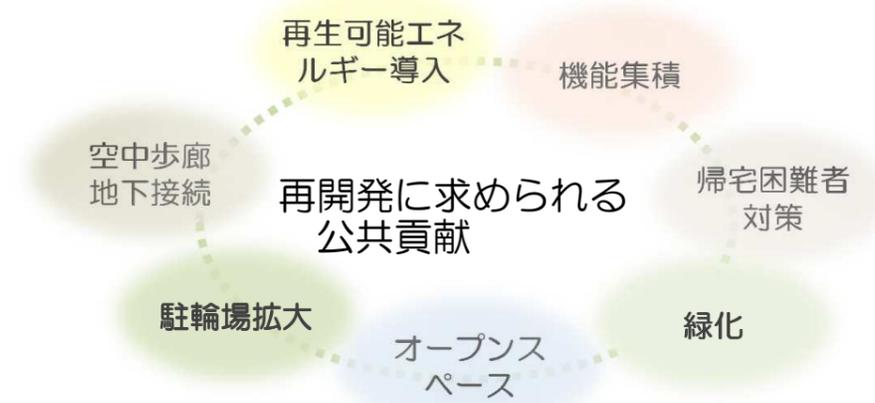
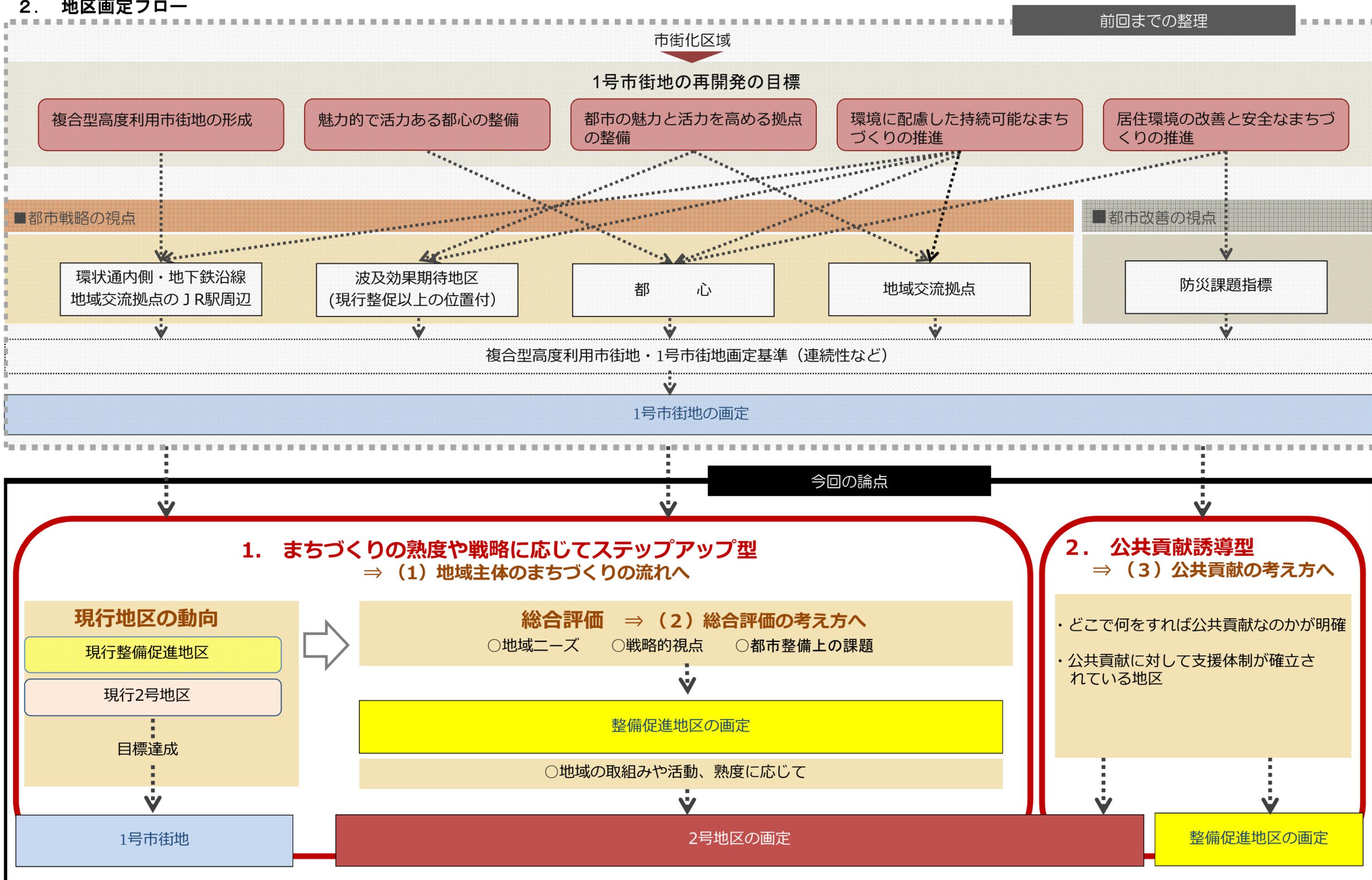


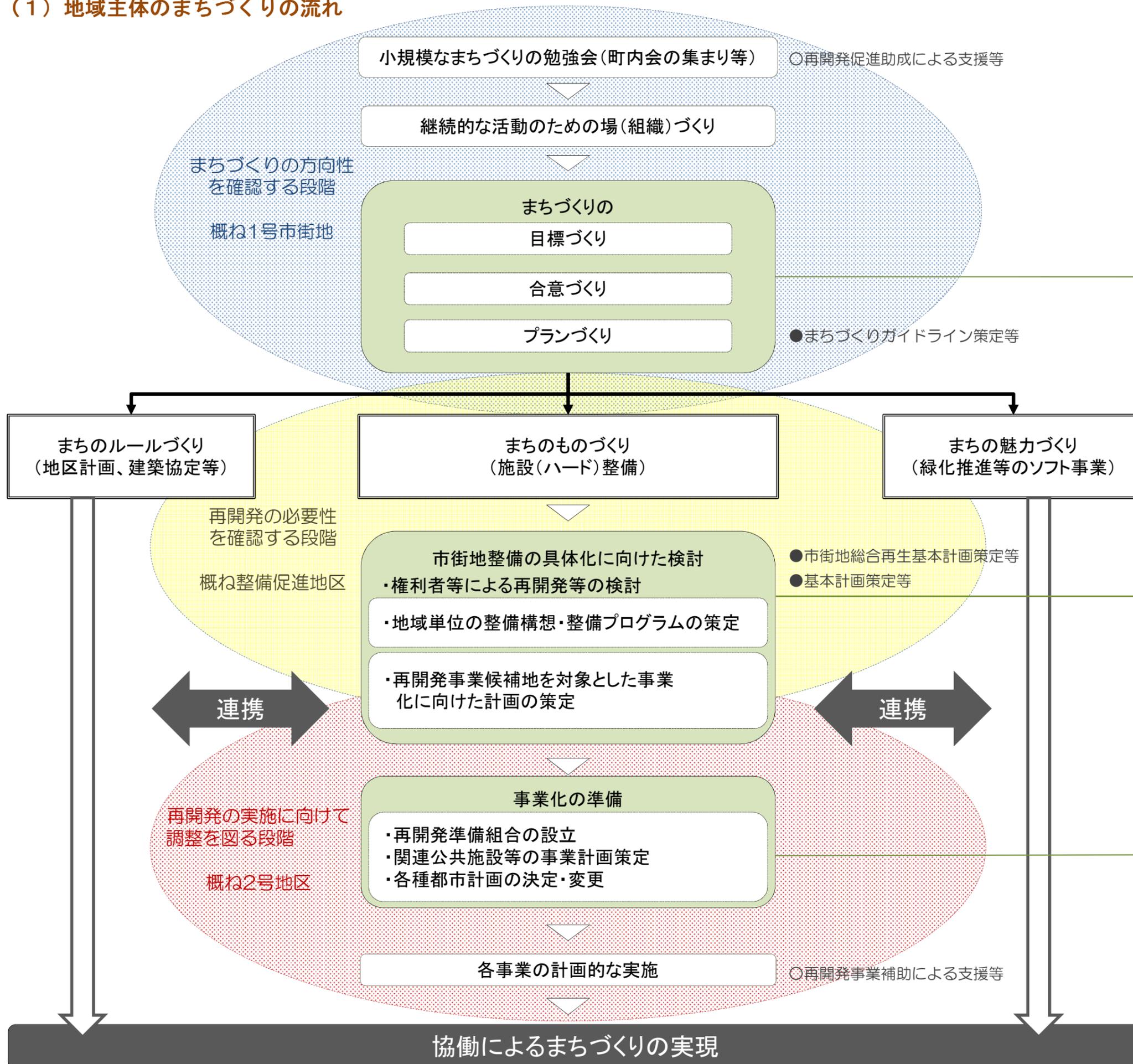
図 「札幌市まちづくり戦略ビジョン」が示す再開発の活用により整備が求められる公共貢献

## 2. 地区画定フロー



# 都市再開発方針見直しについて

## (1) 地域主体のまちづくりの流れ



参考事例: 苗穂駅周辺のまちづくり

- H3 苗穂駅北側地区でまちづくり活動開始
  - H5 JR苗穂駅北側地区再開発協議会発足
  - H8 JR苗穂駅南側地区再開発協議会発足
    - 第1回苗穂駅周辺まちづくりワークショップ
  - H13 苗穂周辺まちづくり協議会 発足
    - 苗穂駅周辺まちづくり住民構想発表
  - H14 JR苗穂駅周辺地区まちづくりガイドライン
    - ※参考資料1
- 

ニュースレター
- H15 苗穂駅南地区再開発検討協議会設立
  - H16 再開発方針全面見直し「苗穂地区」整備促進地区に
  - H18 苗穂駅周辺地区まちづくり計画
    - ※参考資料2
- 

情報マップ

フォーラム
- H20 第1回苗穂サミット(協議会)
    - 再開発事業
  - H24 再開発方針随時見直し「JR苗穂駅周辺地区」2号地区に
    - コミュニティカフェ「苗穂カフェ」開店
  - H27 再開発方針随時見直し「北4東6周辺地区」2号地区に(予定)
    - 第一種市街地再開発事業の都市計画決定(予定)
    - 北3東11地区
    - 北4東6周辺地区

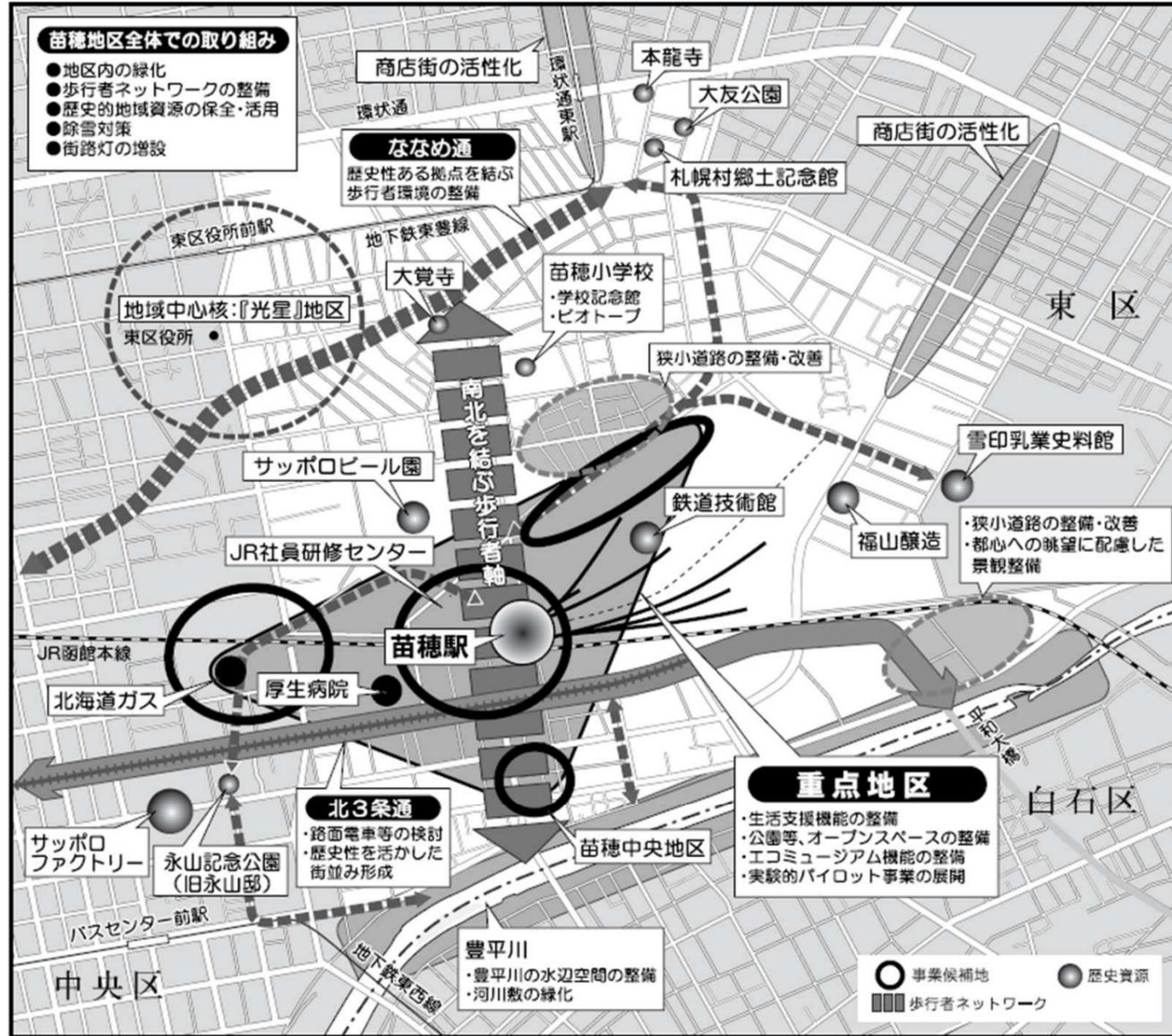
※参考資料1 (苗穂駅周辺のまちづくり) ニュースレター「はばたく苗穂」10号 より

## 札幌市発行 JR苗穂駅周辺地区まちづくりガイドライン

「まちづくりガイドライン」とは、地域のまちづくりを住民・企業・行政が協力して進めていくために持つ「将来のまちのイメージ=道しるべ」です。したがって、ガイドラインそのものが何らかの事業を担保するものではありませんが、これらに基づいて住民・企業・行政の3者がそれぞれの役割を担い、協力し合って進めていきたいと考えています。

### 1. まちづくりガイドラインの内容

このまちづくりガイドラインでは、JR苗穂工場の動向が明確でない現状を前提とした短中期・中長期の取り組みと、苗穂工場の動向が明確になった時点での長期の取り組みについて、合わせて整理しています。



#### 重点地区の整備目標

- JR苗穂駅の整備
  - ・駅の橋上化・自由通路
  - ・駅施設のバリアフリー化
- 公共施設の整備
  - ・南北駅前広場・道路
  - ・歩行者ネットワーク(南北軸)
- 公共施設整備と連携した駅周辺再開発の展開

## 2. ガイドライン実現化のプログラムと役割

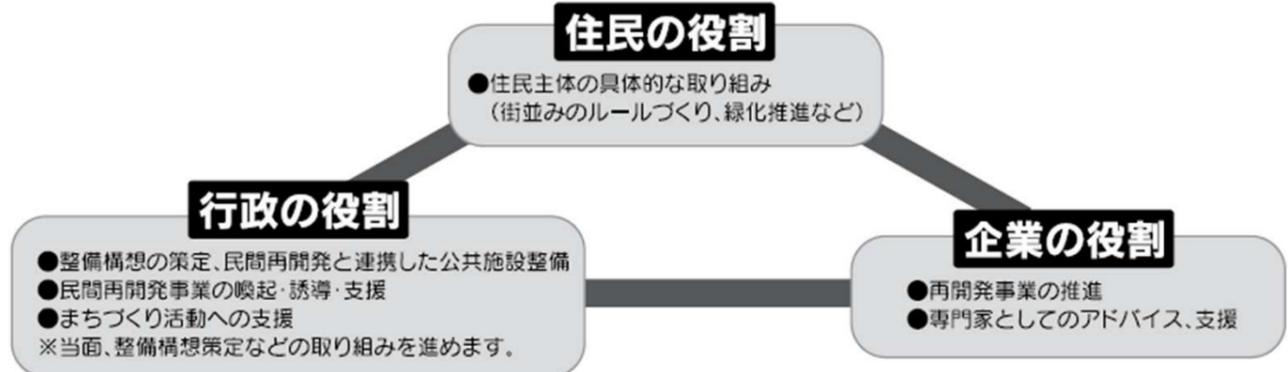
### ■プログラム

短中期の取り組みとしては、民間再開発の喚起・誘導と、それと連携したJR苗穂駅の橋上化や南北自由通路の設置、そして地域の緑化活動といった身近な活動を展開します。中長期には歩行者環境の整備・改善を、さらに、長期の取り組みとしては路面電車等の公共交通やJR苗穂工場敷地の将来的活用について検討していきます。(下図参照)



### ■住民・企業・行政の役割分担

まちづくりガイドラインは行政だけ、住民だけで実現できるものではありません。住民・行政・企業の3者がそれぞれの役割を担いながら、緊密に協力し合って進めていく必要があります。



## ガイドラインQ&A

**Q1** 駅の移転、橋上化はもう決まっているの？

まだ、決定したことはありません。苗穂駅の移転、橋上化は札幌市が先行して行うのではなく、駅周辺の民間による再開発の動きが出てきたときに、連携して進めていくことになります。

**Q2** ガイドライン実現のために、私たち一人ひとりの住民は何ができるの？

まちを良くしていくための取り組みを「できることから」やっていただければと思います。苗穂駅周辺まちづくり協議会や町内会、その他の団体が行う、まちを良くするためのさまざまな活動への参加がまず考えられますが、家の前のゴミを拾ったり、積極的に近所の人に声をかけたりということも、小さいけれど、まちを良くしていくためには必要な取り組みです。

**Q3** ガイドライン実現の期日が示されていないのはなぜ？

それは、まちづくりガイドラインが、いわば「意思表示」だからです。「まちをこのようにしたい」という方向性をガイドラインで共通の目標として掲げ、その実現のためにはどうすればいいか、これから住民、行政、企業が一緒になって具体的な道を探っていくのです。そういった意味からは、苗穂の再開発はようやく一歩を踏み出したところですが、それは、とても大きな一歩なのではないでしょうか。

**Q4** ガイドラインって一度つくったら変えられないの？

いいえ、社会情勢や地域を取り巻く環境など、さまざまな状況の変化に合わせて、内容を変更する部分も出てくるかもしれません。その際は行政だけでなく、地域住民の皆さんと一緒に検討していきます。

まちづくりガイドラインについてのお問い合わせは 札幌市都市局市街地整備部地域計画課(TEL:211-2545)まで

# 都市再開発方針見直しについて

※参考資料2 (苗穂駅周辺のまちづくり) 苗穂駅周辺地区市街地総合再生計画「苗穂駅周辺地区まちづくり計画」より

## 苗穂駅周辺地区まちづくり計画

### 苗穂まちづくりの目標

苗穂のまちづくりを具体的に進めるために、苗穂まちづくりの3つの目標を定めました。

来街者や地域住民が集い、交流する交通結節点・コミュニティ拠点としての『にぎわいの核』づくり

来街者や地域住民にとって歩きやすい快適なまちの実現

地域資源を結ぶ観光交流のネットワークの形成

### 北4東6周辺地区 (都市再生緊急整備地域)

- 大規模工場の土地利用転換等による環境共生型市街地のモデル形成。
- 商業・業務・居住機能が調和した質の高い複合市街地の形成。

### 目標実現のための取り組み

#### 土地利用

- 自由通路と苗穂駅を中心に、地域全体で歩いて暮らせる生活環境を実現するための施設を配置し、サービス機能、オープンスペースを誘導します。
- 既存機能を高める周辺の土地利用を誘導し、既存の環境に対して将来的な波及効果の高い土地利用を推進します。

#### 施設整備等

- 苗穂のまちを形成する中核となる苗穂駅周辺の整備を推進します。
- 地域と地域を結び、歩行者の活動を支える軸となる道路の整備を推進します。
- まちづくりに民間の活力を活かしていきます。

### まちづくりの核

- 行政と企業の役割分担と一体的な取り組みからまちづくりの『核』を形成。
- 南北分断を解消し地域の一体性、交流を高めるとともに、周辺の生活利便施設をつなぐ自由通路の整備。
- 鉄道施設整備と民間再開発等の誘導をし、苗穂の中心として、人々の交流にぎわいを生み出す機能・空間を創出。
- 歩行者ネットワーク、交通の結節点としての駅前広場等の整備。

### 苗穂駅周辺地区のゾーニング

- にぎわいの核ゾーン (交通結節点ゾーン)  
～苗穂駅移転と駅周辺の民間開発の連携による地域の交流・にぎわいを創出するゾーン
- にぎわい交流ゾーン (商業ゾーン)  
～大規模商業施設等の集客交流施設を核とし、苗穂駅との連携から観光・交流を促進する商業ゾーン
- まちなか居住ゾーン (複合型市街地形成ゾーン)  
～居住機能を中心に、業務・商業等、多様な機能の複合したゾーン
- まちづくり発展ゾーン (産業ゾーン)  
～まちづくりの取り組みを波及・発展させるゾーン
- すまいゾーン (居住ゾーン)  
～居住環境の維持・更新をし、質の向上を図るゾーン

### まちづくりの目標実現に向けた取り組み

- 再開発促進地区  
～民間による都市開発の動向を誘導し、先導的な取り組みを推進する地区
- ネットワーク  
  - 民間再開発時における歩行者空間の形成
  - 主に既存道路を活かした歩行者ネットワークの形成
- 地域資源  
  - 民間開発時におけるオープンスペースの創出
  - 地区の主なオープンスペース
  - 歴史資源・産業史資源
  - 地域の主要な民間施設

# 都市再開発方針見直しについて

## (2) 総合評価の考え方

### 総合評価項目例

#### ○地域ニーズ

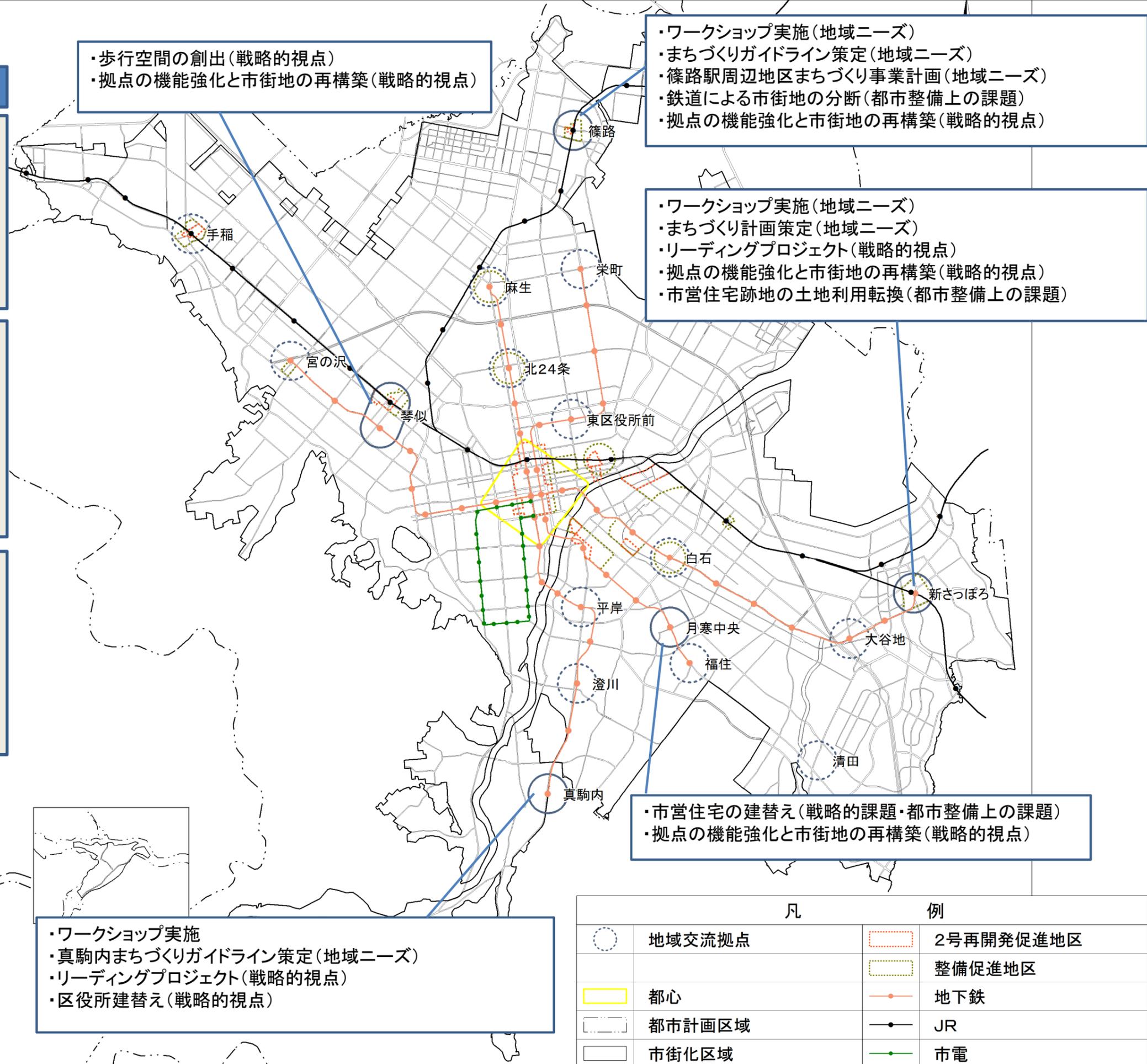
- ・パートナーシップ型まちづくり
- ・事業化の目途
- ・計画策定の動き

#### ○戦略的視点

- ・交通結節点の整備
- ・拠点の機能強化と市街地の再構築
- ・リーディングプロジェクト(まちづくり戦略ビジョン)
- ・区役所建替え

#### ○都市整備上の課題

- ・土地利用転換
- ・地域の分断解消
- ・防災性



・歩行空間の創出(戦略的視点)  
 ・拠点の機能強化と市街地の再構築(戦略的視点)

・ワークショップ実施(地域ニーズ)  
 ・まちづくりガイドライン策定(地域ニーズ)  
 ・篠路駅周辺地区まちづくり事業計画(地域ニーズ)  
 ・鉄道による市街地の分断(都市整備上の課題)  
 ・拠点の機能強化と市街地の再構築(戦略的視点)

・ワークショップ実施(地域ニーズ)  
 ・まちづくり計画策定(地域ニーズ)  
 ・リーディングプロジェクト(戦略的視点)  
 ・拠点の機能強化と市街地の再構築(戦略的視点)  
 ・市営住宅跡地の土地利用転換(都市整備上の課題)

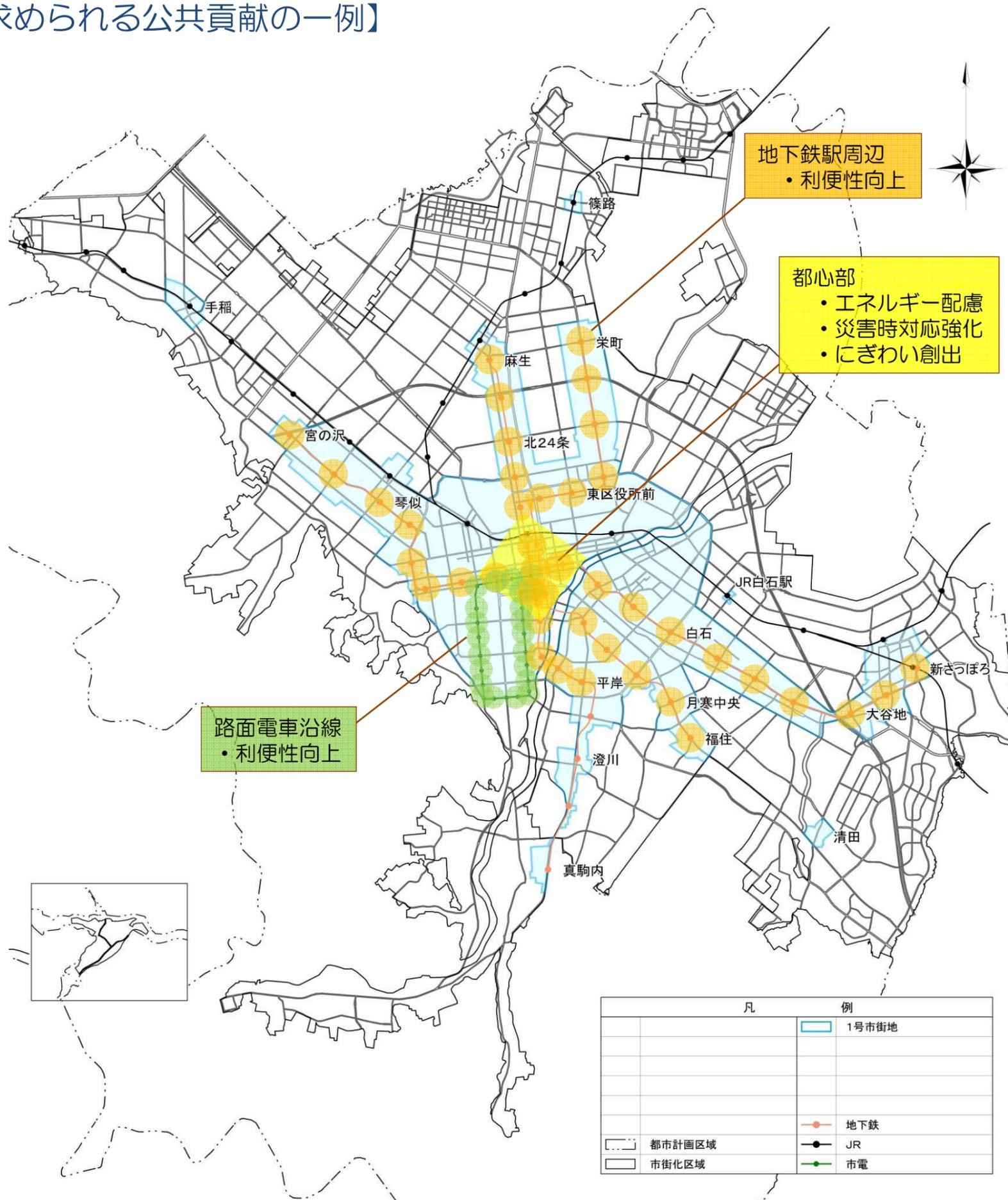
・市営住宅の建替え(戦略的課題・都市整備上の課題)  
 ・拠点の機能強化と市街地の再構築(戦略的視点)

・ワークショップ実施  
 ・真駒内まちづくりガイドライン策定(地域ニーズ)  
 ・リーディングプロジェクト(戦略的視点)  
 ・区役所建替え(戦略的視点)

| 凡 |        | 例 |           |
|---|--------|---|-----------|
|   | 地域交流拠点 |   | 2号再開発促進地区 |
|   | 都心     |   | 整備促進地区    |
|   | 都市計画区域 |   | 地下鉄       |
|   | 市街化区域  |   | JR        |
|   |        |   | 市電        |

## (3) 公共貢献の考え方

### 【求められる公共貢献の一例】



1号市街地における公共貢献の考え方  
 …公共貢献を実現する再開発に対して支援体制がある



積極的な誘導を民間に打ち出すには具体的なインセンティブが必要



公共貢献を誘導する地区を2号地区に位置付ける

2号地区における公共貢献の考え方  
 …具体的にどこで何をすれば公共貢献なのかが明確であり、民間事業者を積極的に誘導する地区

