

札幌市
都市再開発方針
(素案)

2015

札幌市

都市局市街地整備部

〈目 次〉

第1章 都市再開発方針とは	1
1. 都市再開発方針の主旨	1
2. 都市再開発方針の役割	1
3. 再開発の定義について	1
4. 目標年次	1
5. 都市再開発方針の位置付け	2
6. 都市再開発方針に定めるもの	3
第2章 都市再開発方針の経緯	5
1. 都市再開発方針の見直し	5
2. 再開発事業等の実績	7
第3章 都市再開発方針の考え方	8
再開発の基本目標	8
第4章 都市再開発方針の地区指定	10
1. 1号市街地・整備促進地区・2号地区の指定の考え方	10
2. 都市戦略型の地区指定について	11
3. 都市改善型の地区指定について	15
第5章 都市再開発方針	19
1. 地区一覧	19
2. 1号市街地、整備促進地区、2号地区の位置付けと支援の考え方	21
3. 1号市街地、整備促進地区、2号地区の整備または開発の計画の概要	22

第1章 都市再開発方針とは

1. 都市再開発方針の主旨

都市再開発方針とは、市街地における再開発の目標や各種施策を示す、再開発の長期的かつ総合的なマスタープランです。

この方針は、まちづくりにおける都市戦略を実現するとともに、都市がかかえる様々な課題に対応することで、都市の健全な機能更新と価値の向上を図るため、計画的な再開発の推進を図ることをねらいとして策定するものです。

2. 都市再開発方針の役割

都市再開発方針は、計画的な再開発が必要な市街地において、その整備目標や支援の考え方などを示すことで、市民・企業・行政のまちづくりに対する認識の共有を図り、それぞれが連携したまちづくりを推進させる役割を持ちます。

<市民・企業・行政に対する役割>

【市民】再開発により期待される整備効果や、市の施策における位置付けを示すことで、まちづくり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します。

【企業】市の施策や支援策などを明確にすることで、民間投資の意欲を高めます。

【行政】再開発に係る支援の考え方を明確にし、行政で認識を統一することで、多様な方面から取り組みを支え、効果的なまちづくりを推進します。

3. 再開発の定義について

都市再開発方針における「再開発」とは、都市空間創造の基本目標を実現するために都市を計画的な意図のものに造り変える行為であり、具体的には、都市機能の向上や既成市街地¹の様々な課題を解決するために行う市街地再開発事業や優良建築物等整備事業、土地区画整理事業をはじめとする市民・企業・行政の連携による都市空間整備をいいます。

また、地区計画や総合設計制度などの規制誘導策や、地域主体のまちづくり活動、建築物のリノベーション²などの多種多様な手法も、都市再開発方針で掲げる再開発の目標実現に向けた取り組みに含むものとします。

4. 目標年次

目標年次は、概ね10年後の2025年(平成37年)とします。

なお、今後の社会経済情勢の変化などに対応するため、上位計画の見直しや再開発の動向などを踏まえ、必要に応じて見直しを行います。

¹ 既成市街地：都心の周辺部など、古くから開けている市街地

² リノベーション：既存の建物に改修工事を行い、用途や機能を変更して性能を向上させることで、付加価値を与えることで再利用すること。

5. 都市再開発方針の位置付け

(1) 法的根拠

都市再開発方針は、「都市計画法第7条の2」及び「都市再開発法第2条の3」の規定により、定めるものです。

(2) 対象区域

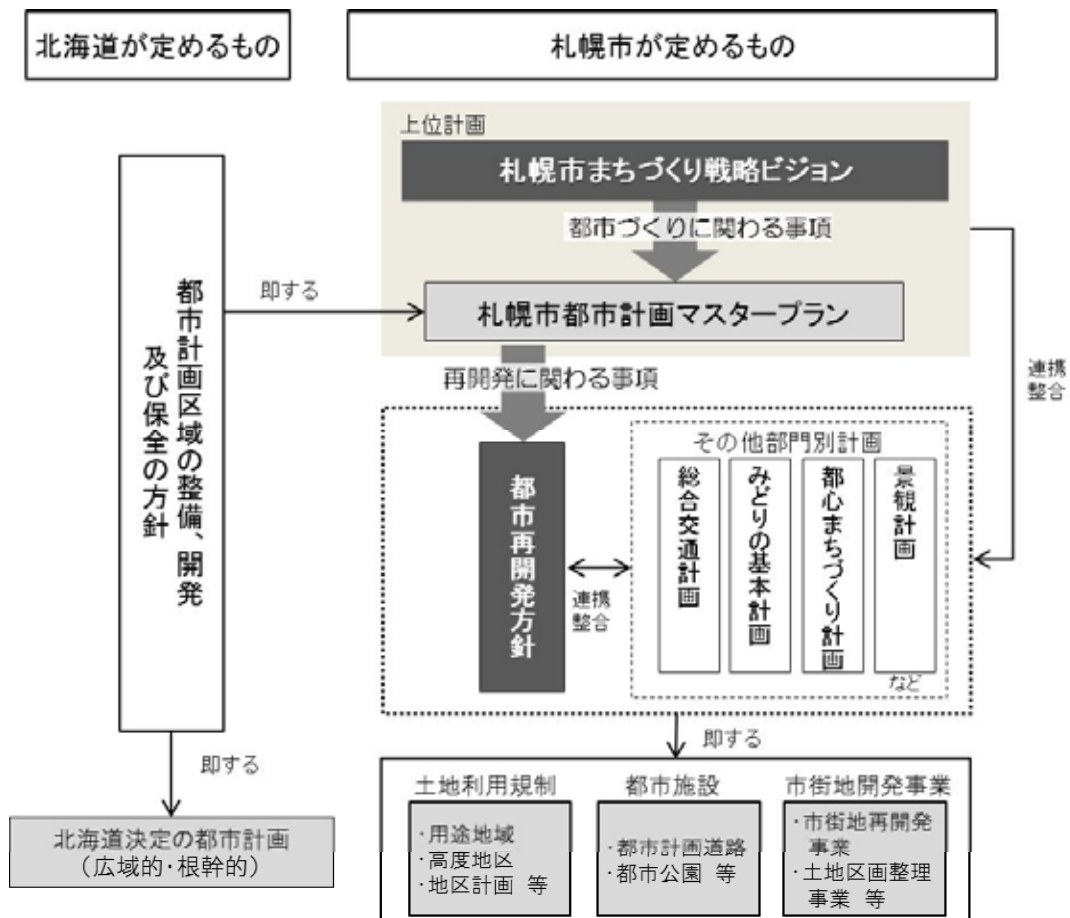
「都市再開発法第2条の3」の規定により、対象区域は、都市計画区域内の市街化区域とされています。

(3) 上位計画などとの関係

都市再開発方針は、札幌市の最上位計画である「札幌市まちづくり戦略ビジョン(以下、戦略ビジョンという。)」と、都市空間に関わる総合計画である「札幌市都市計画マスタープラン(以下、都市計画マスタープランという。)」を上位計画としています。

また、市街地再開発事業をはじめとする、都市計画道路、都市公園、地区計画などの、札幌市の都市計画も、都市計画マスタープランや、都市再開発方針、その他部門別計画に沿った内容で進めて行きます。

図 1.1 札幌市のまちづくり計画における都市再開発方針の都市計画



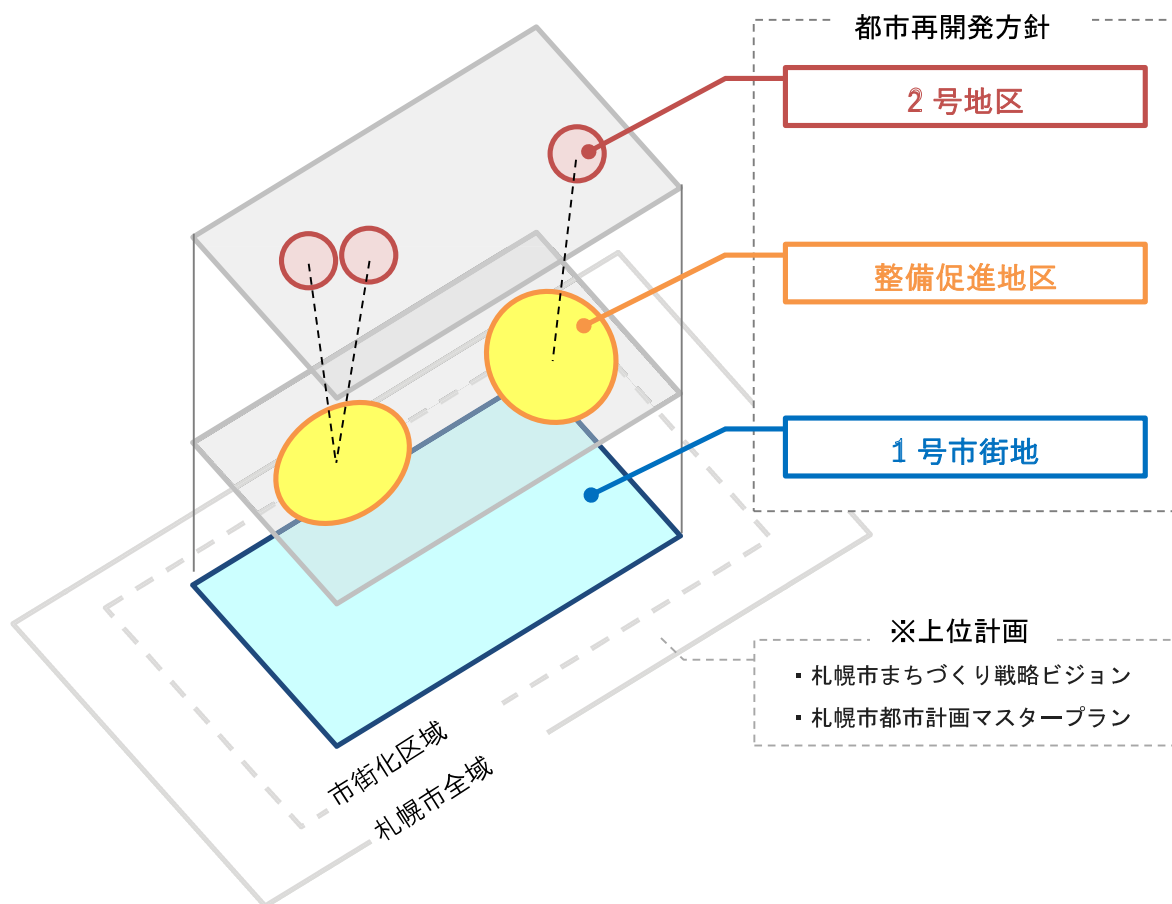
6. 都市再開発方針に定めるもの

都市再開発方針では、再開発の目標や地区の整備方針などを定めるにあたって、「1号市街地」、「整備促進地区」及び「2号地区」の範囲を定めます。

各区域の主旨と法的根拠は以下の通りです。

- 1号市街地…(都市再開発法 第2条の3第1号)
都市計画区域内にある計画的な再開発が必要な市街地
- 整備促進地区…(建設省通達³⁾)
1号市街地のうち、再開発の目標及び方針の実現を図る上で特に効果が大きいと予想される地区、特に早急に再開発を行うことが望ましい地区等
- 2号地区 …(都市再開発法 第2条の3第2号)
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

図 1.2 都市再開発方針の地区の関係



³建設省通達：都市再開発方針の策定とこれに基づく再開発の推進について（昭和 57 年 5 月 27 日付）

また、1号市街地・2号地区に定めるべき事項は、再開発法及び建設省通達により、表 1.1 の通りとなっています。

なお、本市では1号市街地で定めるべき事項の内、“(ハ)当該地区の再開発が前記の目標及び方針の実現を図る上で、効果が特に大きいと予想される地区(戦略的地区)、特に早急に再開発を行うことが望ましい地区(要整備地区)等があればその概ねの位置”を「整備促進地区」として定めます。

表 1.1 1号市街地・2号地区に定めるもの

地 区 名	都市再開発法	建設省通達
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 (法第2条の3第1号)	イ) 再開発の目標 ロ) 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
整備促進地区		ハ) 当該地区の再開発が前記の目標及び方針の実現を図る上で、効果が特に大きいと予想される地区(戦略的地区)、特に早急に再開発を行うことが望ましい地区(要整備地区)等があればその概ねの位置 ※札幌市では本項目を整備促進地区として定めます。
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の整備又は開発の計画の概要 (法第2条の3第2号)	イ) 地区の再開発、整備等の主たる目標 ロ) 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 ハ) 建築物の更新の方針 ニ) 都市施設及び地区施設の整備の方針
		必要に応じ定めるもの
		ホ) 再開発の推進のために必要な公共及び民間の役割、再開発の促進のための条件の整備等の措置 ヘ) 概ね5年以内に実施が予定されている市街地再開発事業、土地区画整理事業、住宅地区改良事業等、公共施設整備事業、大規模な建築物の更新、市街地住宅の供給に係る事業等のうち主要な事業の計画の概要 ト) 概ね5年以内に決定又は変更が予定されている用途地域、高度利用地区、特定街区、防火地域等の地域地区、市街地再開発促進区域等の促進区域、都市施設、地区計画等の都市計画に関する事項 チ) その他特記すべき事項

第2章 都市再開発方針の経緯

1. 都市再開発方針の見直し

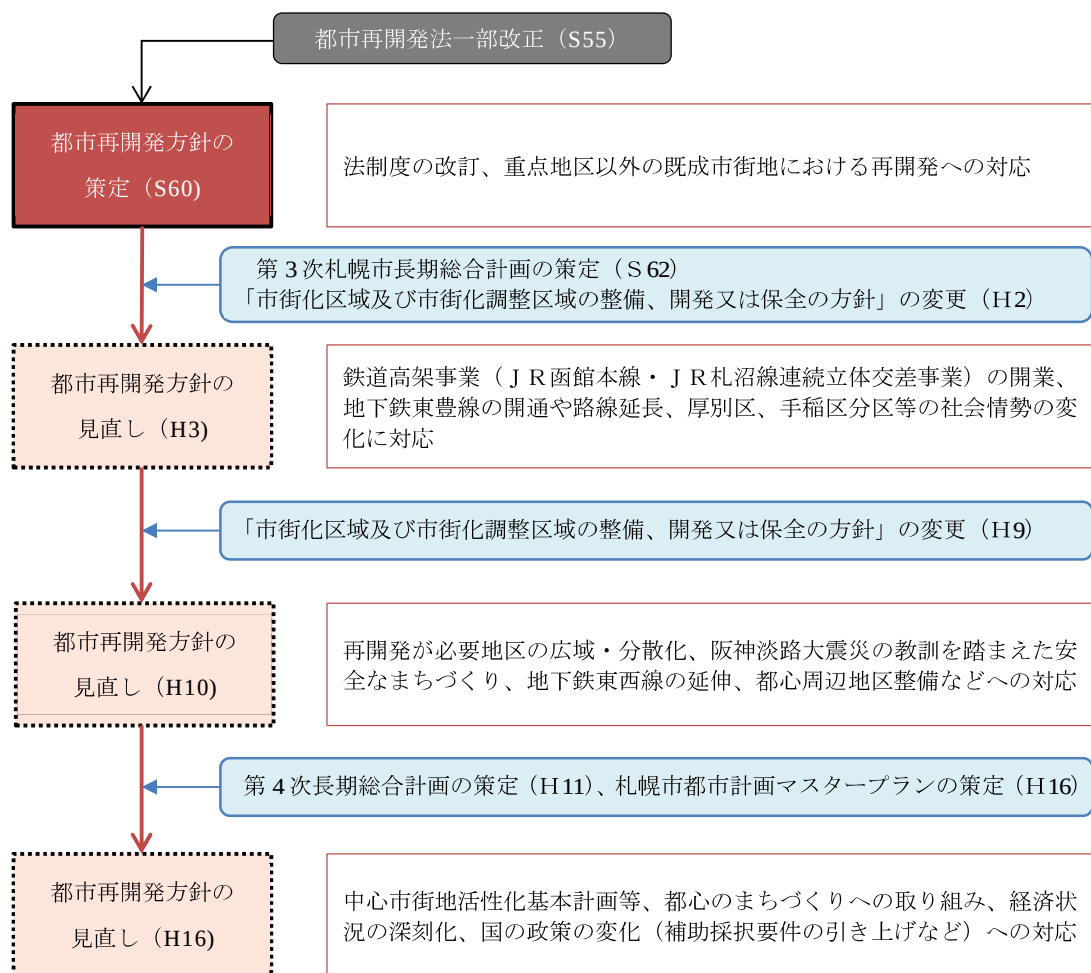
(1) これまでの策定及び見直しの経緯

札幌市の都市再開発方針は、昭和 55 年度の都市再開発法の改正で、人口集中の特に著しい大都市として策定が義務付けられたことを受け、昭和 60 年度に策定されました。

その後は、まちづくりの進展や社会情勢の変化などにあわせて、これまで平成 3 年度、平成 10 年度、平成 16 年度に 3 度の見直しが行われてきました。

策定以降の主な見直しの経緯は図 2.1 の通りです。

図 2.1 主な見直しの経緯



(2) 見直しの背景

平成 16 年度に行った都市再開発方針の見直しから 10 年以上が経過し、この間には、再開発事業などによるまちづくりが実施されてきました。

一方で、今後の人口減少や超高齢社会の到来など大きな転換期を迎える中、平成 25 年(2013 年)に新たなまちづくりの基本的な指針となる「札幌市まちづくり戦略ビジョン」を策定しました。

この中では、「戦略を支える都市空間」として、都市整備の基本方針や施策の方向性を示しており、今後の都市空間整備は、これらに沿って進めていく必要があります。

さらに、本市の財源については、生産年齢人口の減少による市税収入の落ち込みや、高齢化の進行による社会保障関係費の増大などが見込まれており、総じて厳しい状況にあります。

このような中で、今後の都市空間整備を進めていくためには、民間の活力を最大限に活用しながら、市民・企業・行政が連携してまちづくりに取り組むことが一層重要になってきます。

そのため、市民・企業・行政が連携して取り組む再開発の役割も、これまでの、都市構造の再編、良好な住環境の形成、都市の防災化などに主眼を置いたものにとどまらず、限られた投資で最大限の効果が得られる、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ものへと転換していくことが必要となっています。

以上の点を踏まえ、都市再開発方針については、民間企業の開発意欲を高める施策を示すなど、戦略ビジョンの実現を図るための新たな視点を加えて見直しを行いました。

2. 再開発事業等の実績

再開発事業及び優良建築物等整備事業については、これまで計 46 地区で実施(平成 27 年 4 月 1 日現在)しており、既成市街地の整備改善に大きく寄与してきました。

以下に、本市における近年の再開発の事例を紹介します。

琴似 4・2 地区 第一種市街地再開発事業

平成 22 年度(2010 年度)～27 年度(2015 年度)予定



大規模なアスベスト工場跡地と低層木造建築物が点在する地区について、地域の中心核である JR 琴似駅近接地にふさわしい土地の高度利用と都市機能の更新を図ることにより、快適な都市空間を創出します



札幌創世 111 区(さんく)北 1 西 1 地区 第一種市街地再開発事業

平成 26 年度(2014 年度)～30 年度(2018 年度)予定



新たな都心のまちづくりを先導するプロジェクトとして、複合的・一体的な都市開発を行うことにより、多様な都市空間の創出や文化芸術活動、集客交流などの中心となる交流拠点の形成を図ります



第3章 都市再開発方針の考え方

再開発の基本目標

都市再開発方針は、「戦略ビジョン」や「都市計画マスタープラン」に掲げる目標を、再開発によって実現していく一翼を担っています。

特に、限りある経営資源を効果的に投資していくためには、再開発についても「選択と集中」の考え方を取り入れていくことが必要です。

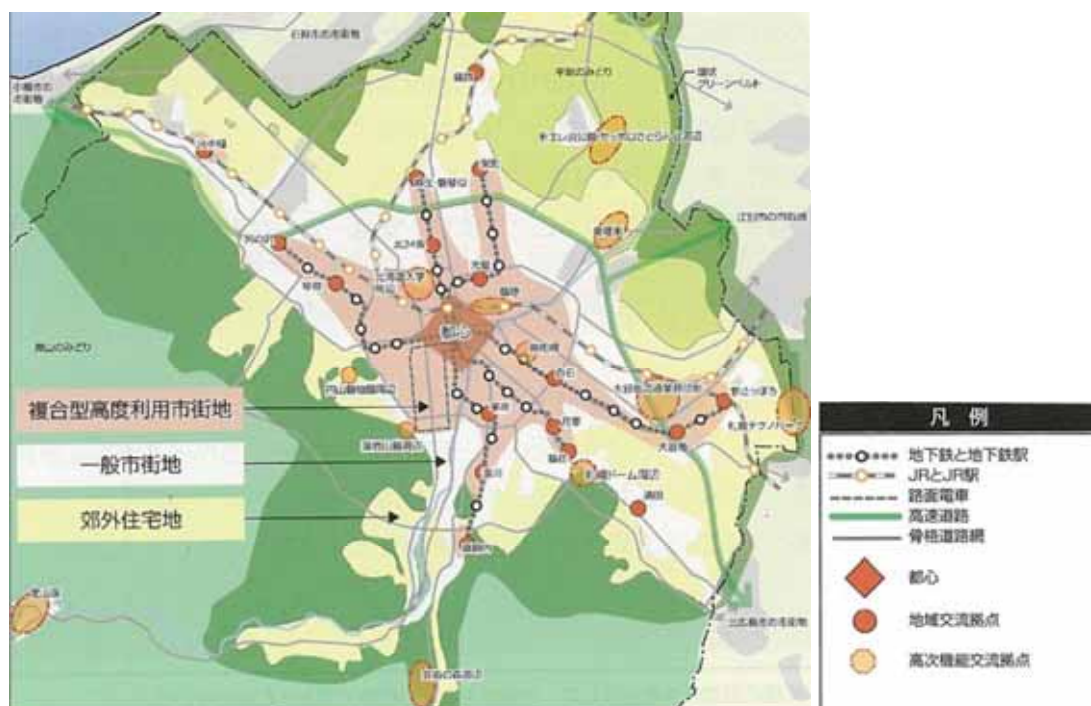
上位計画では、市街地区分と主要な拠点を図 3.1 の通り位置づけていますが、都市再開発方針では、これらの位置付けを踏まえて、重点的に取り組みを進めていくエリアを都心と地域交流拠点とします。

また、まちづくり戦略ビジョンに掲げる都市空間創造の基本目標「持続可能な札幌型の集約連携都市への再構築を進める」を実現していくため、軌道系交通を基軸としたまちづくりや環境配慮型のまちづくりを進めるとともに、都市の防災性の向上を図ります。

さらに、持続的なまちづくりへ発展させるため、再開発を起点としたエリアマネジメント⁴を促進します。

以上の視点より、再開発の基本目標と個別の方向性を図 3.2 の通り設定し取り組みました。

図 3.1 上位計画における市街地区分と主要な拠点の位置図



⁴再開発を起点としたエリアマネジメント：

ここでは

- ・再開発によって収益を生み出し、その収益を地域に還元するなどの仕組みづくりや、その運用
 - ・再開発によって生み出される公共・公益空間を活用した、地域のイベント開催や、取り組みを通じた地域住民の意識の醸成を図ること
 - ・再開発の波及効果などにより、再開発に限らず、既存ストックを活用したリノベーションなど、地域が主体となったまちづくりを誘発する仕掛けづくり
- などを言います。

図 3.2 再開発の基本目標と個別の方向性

(1) 魅力的で活力ある都心の創造

- 高次の都市機能の集積や魅力ある都市空間の創出を図る
- 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
- 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
- 世界に誇る都市観光・ビジネス環境を形成する

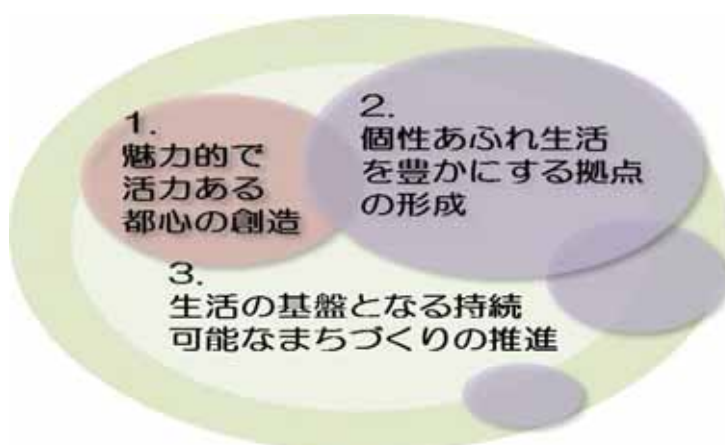
(2) 個性あふれ生活を豊かにする拠点の形成

- 生活利便施設の集積を図るとともに、居住機能との複合化を促進する
- 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るまちづくりを推進する
- 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

(3) 生活の基盤となる持続可能なまちづくりの推進

- 地下鉄駅周辺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
- 効率的で安定的なエネルギー利用と、緑豊かなオープンスペースを創出し、環境配慮型のまちづくりを推進する
- 防災機能の強化などにより、都市の防災性向上を図る
- 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

図 3.3 都市再開発方針の目標構成イメージ



第4章 都市再開発方針の地区指定

1. 1号市街地・整備促進地区・2号地区の指定の考え方

本市の都市再開発方針では、第1章で示した法的位置付けに従い、1号市街地、整備促進地区、2号地区を以下の通り位置付けます。

表 4.1 地区の位置付け

	地区の位置付け
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
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	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

再開発の実施に当たっては、全市的な都市構造を戦略的な視点で見るとともに、地域が抱える課題や特性を十分に踏まえることが重要です。

そこで、1号市街地・整備促進地区・2号地区の指定は、以下の2つの視点から行います。

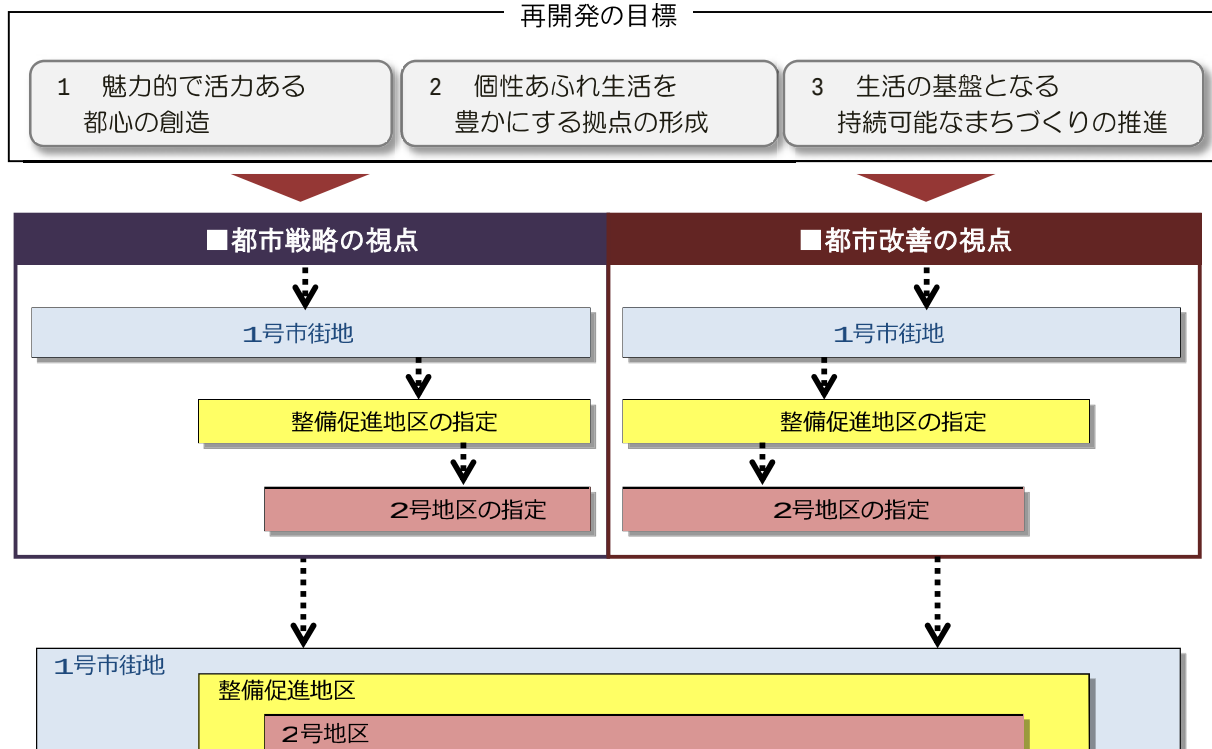
■ 都市戦略の視点

都市構造の強化を図ります。

■ 都市改善の視点

地域特性に応じた課題や防災課題の解決により、都市機能の更新を図ります。

図 4.1 地区指定のフロー



2. 都市戦略型の地区指定について

(1) 1号市街地

再開発による整備効果が高いと予想される、都心周辺や地下鉄沿線などの利便性の高い地域及び、区役所周辺で拠点としての役割を担う地域とします。なお、下記の地区は、戦略ビジョンの第2章 戦略を支える都市空間に示す「都市空間の種別」によります。

■ 都心

- ・JR札幌駅北口の一帯、大通東と豊平川が接する付近、中島公園、大通公園の西側付近を頂点とするひし形の区域及び都市再生緊急整備地域

※都心まちづくり計画と並行して策定予定

■ 地域交流拠点

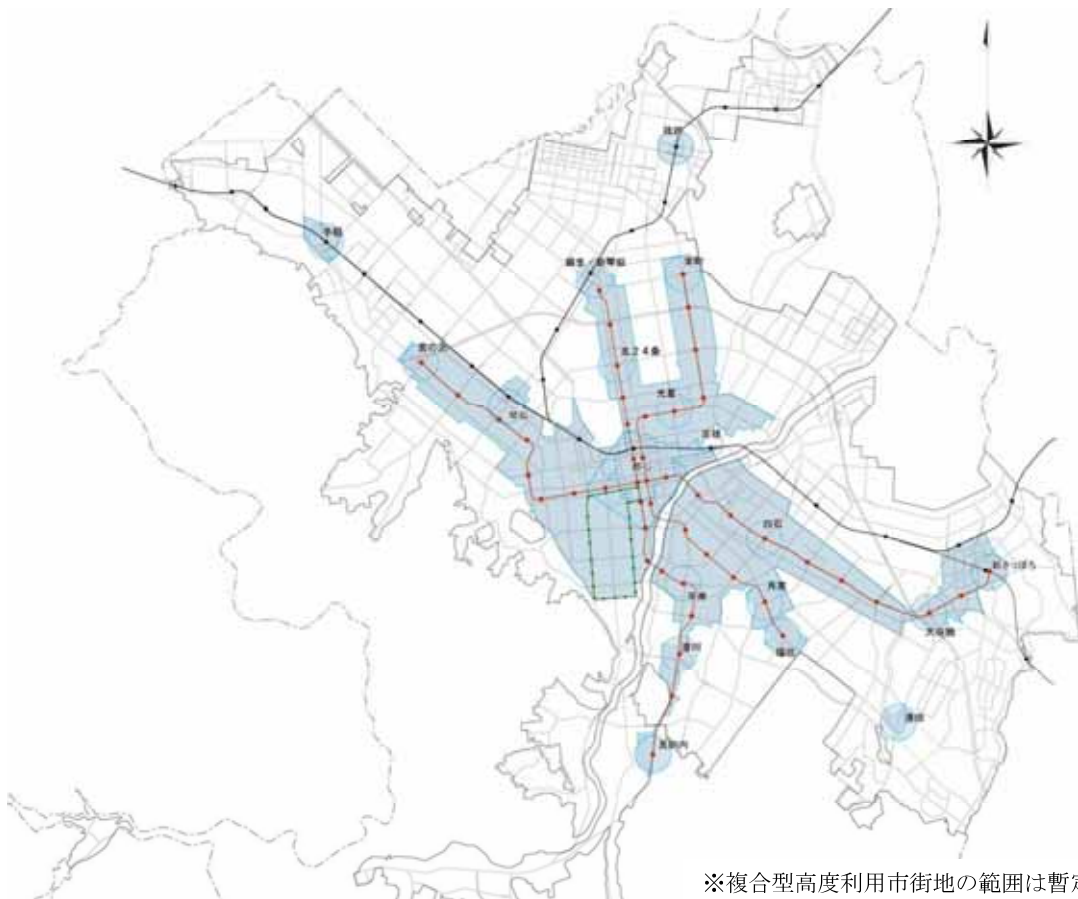
- ・主要な地下鉄・JR駅の周辺で地域の生活を支える主要な拠点としての役割を担う地域
- ・区役所を中心に生活利便機能が集積する等、区の拠点としての役割を担う地域

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

■ 複合型高度利用市街地

- ・概ね環状通の内側と地下鉄の沿線、地域交流拠点に位置付けられているJR駅の周辺

図 4.2 都市戦略型 1号市街地 の範囲



※複合型高度利用市街地の範囲は暫定です。

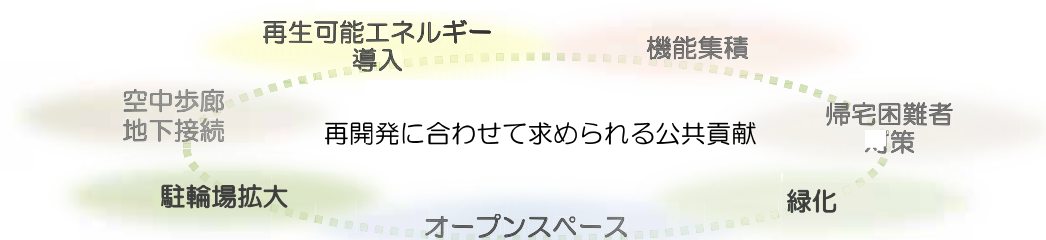
(2) 整備促進地区・2号地区

民間の活力を最大限活用しながらまちづくりを進め、再開発に求められる公共貢献を戦略的に誘導する地区を位置付けます。

再開発に求められる公共貢献とは、まちづくり戦略ビジョンが示す、空中歩廊や地下接続といった歩行者ネットワークの整備や、再生可能エネルギー導入などによる低炭素社会の構築など、再開発に合わせて整備を促進することで、市が目指すまちづくりに貢献する取り組みのことを指します。

再開発に合わせて整備が求められる公共貢献は以下に示す通り様々です。

図 4.3 再開発に合わせて求められる主な公共貢献(まちづくり戦略ビジョンより抜粋)



この公共貢献が特に求められる戦略的地区においては、地域の自主的な取り組みを喚起・誘導し、再開発などの手法も視野に入れながら、地域の実情に合わせてまちづくりを進めることが必要になってきます。

また、現在、市が促進している「地下鉄駅周辺施設でのエレベーター等設置」などのように、民間の建替え更新に合わせて整備が望まれる具体の取り組みにおいては、より明確な支援体制を構築することが重要です。

以上の視点を踏まえて、整備促進地区、2号地区の指定の考え方を以下に示します。

■ 整備促進地区

都心や地下鉄駅周辺などの交通結節点で、再開発に合わせて求められる公共貢献を実現するために、地域や民間企業などの自主的な取り組みを喚起・誘導すべき地区

■ 2号地区

整備促進地区の内、市が指定する公共貢献※を、再開発を活用して促進する地区

※P14 都市戦略型 2号地区一覧「公共貢献」に記載

[illegible]13

表 4.2 都市戦略型整備促進地区一覧

地区名	区 域
都心地区	JR 札幌駅北口の一帯、大通東と豊平川が接する付近、円山公園、大通公園の西側付近を頂点とするひし形の区域 都心まちづくり計画と並行して策定予定
地域交流拠点	新さっぽろ、宮の沢、麻生・新琴似、真駒内、栄町、福住、大谷地、白石、琴似、北 24 条、平岸、澄川、光星、月寒、手稲、篠路、清田
地下鉄駅周辺地区 (地上駅を除く)	以下に示す地下鉄駅の駅コンコースに接する街区 さっぽろ、大通 (南北線) 麻生、北 34 条、北 24 条、北 18 条、北 12 条、すすきの、中島公園、幌平橋、中の島、平岸 (東西線) 宮の沢、発寒南、琴似、二十四軒、西 28 丁目、円山公園、西 18 丁目、西 11 丁目、バスセンター前、菊水、東札幌、白石、南郷 7 丁目、南郷 13 丁目、南郷 18 丁目、大谷地、ひばりが丘、新さっぽろ (東豊線) 栄町、新道東、元町、環状通東、東区役所前、北 13 条東、豊水すすきの、学園前、豊平公園、美園、月寒中央、福住

表 4.3 都市戦略型 2 号地区一覧

地区名	区 域	公共貢献
都心地区	都市再生緊急整備地域における東 4 丁目線以西のエリア、地域熱ネットワークエリア(北 9 条小学校街区を除く)、 中央体育館跡地周辺 都心まちづくり計画と並行して策定予定	・地下歩行空間への広幅員接続 ・エネルギーネットワークの接続 など
地下鉄駅周辺地区 (地上駅を除く)	以下に示す地下鉄駅の駅コンコースに接する街区 さっぽろ、大通 (南北線) 麻生、北 34 条、北 24 条、北 18 条、北 12 条、すすきの、中島公園、幌平橋、中の島、平岸 (東西線) 宮の沢、発寒南、琴似、二十四軒、西 28 丁目、円山公園、西 18 丁目、西 11 丁目、バスセンター前、菊水、東札幌、白石、南郷 7 丁目、南郷 13 丁目、南郷 18 丁目、大谷地、ひばりが丘、新さっぽろ (東豊線) 栄町、新道東、元町、環状通東、東区役所前、北 13 条東、豊水すすきの、学園前、豊平公園、美園、月寒中央、福住	・地下鉄接続におけるEV・ES設置 など

3. 都市改善型の地区指定について

(1) 1号市街地

大規模な土地利用更新などにより、都市機能の更新を図るべき地区又は、防災上の課題を抱えるなど、地区の課題に対応すべき地区

■ 機能更新促進地区

- ・地域と行政が課題を共有し、過去にまちづくり計画などを策定している、若しくは策定する予定がある地区

都心地区、苗穂駅周辺地区、新さっぽろ駅周辺地区、篠路駅周辺地区、琴似地区、真駒内駅前地区、大谷地流通業務団地地区、JR 白石駅周辺地区

■ 防災課題地区※

- ・「改訂都市防災実務ハンドブック(ぎょうせい、国交省推薦 H17.2)」による災害危険度判定結果をもとに再開発で一体的に開発するなどの対応が必要と判断した地区

※評価の結果、一定の課題を抱える地区は散見されたものの、再開発で早急に対応すべき地区として、防災課題地区は抽出されませんでした。

図 4.5 都市改善型 1 号市街地 の範囲



(2) 整備促進地区・2号地区の指定の考え方

地域のまちづくりの意識の醸成と課題解決に向けた、地域住民や民間企業の適切な誘導を図ることを目的として、まちづくりの熟度に応じて段階的に地区を位置付けます。

■ 整備促進地区

地域と行政が課題を共有している地区の内、まちづくり計画等を作成するなど、地域と協働してまちづくりを検討している地区、または、今後まちづくり計画などを策定する予定がある地区

■ 2号地区

整備促進地区の内、再開発に向けた具体の検討が進むなど、地域の再開発の機運が高まった地区

図 4.6 地域が主体となった段階的なまちづくりのイメージ

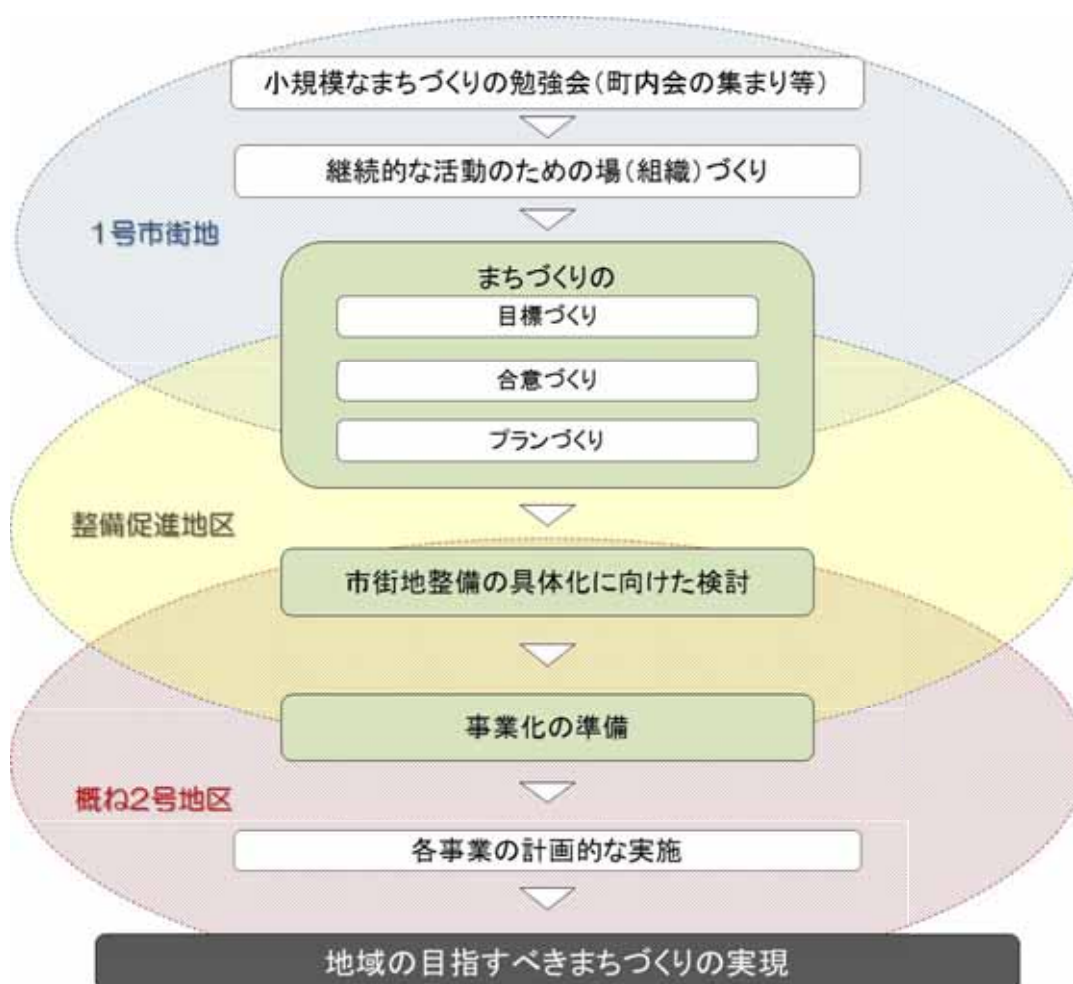


図 4.7 都市改善型の整備促進地区・2号地区

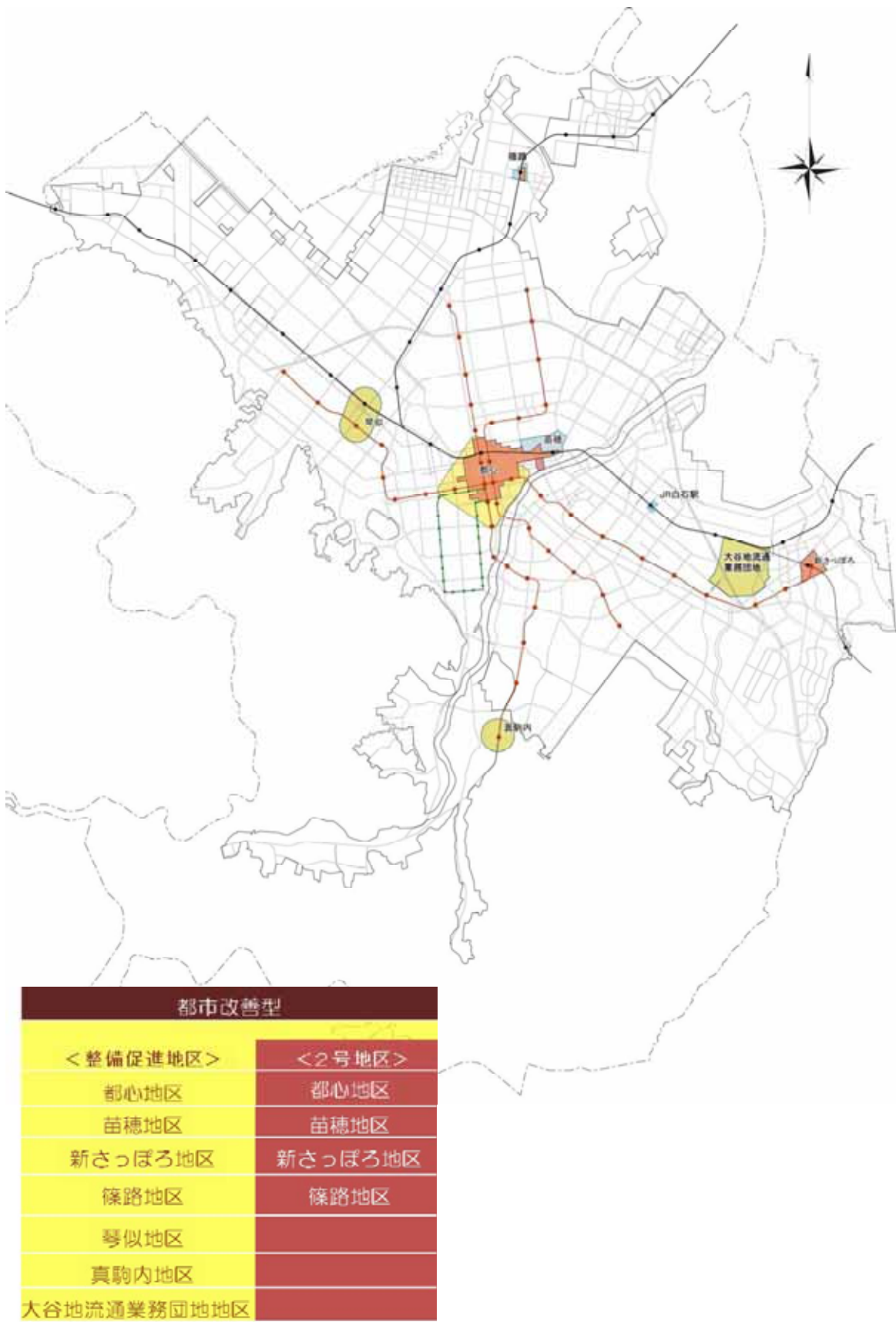


表 4-4 都市改善型整備促進地区一覧

地区名	区 域	まちづくり計画策定動向
都心地区	JR 札幌駅北口の一帯、大通東と豊平川が接する付近、中島公園、大通公園の西側付近を頂点とする丸形区域 都心まちづくり計画と並行して策定予定	都心まちづくり計画（H27 予定）
苗穂地区	都市再生緊急整備地域における東 4 丁目線以東のエリア	JR 苗穂駅周辺地区まちづくり計画策定（H18）
新さっぽろ地区	新さっぽろまちづくり計画のまちづくり重点エリア	新さっぽろ駅周辺地区まちづくり計画（H26）
篠路地区	篠路駅周辺地区整備計画策定エリア	篠路駅周辺地区まちづくり実施計画（H25）
琴似地区	JR 琴似駅周辺と地下鉄琴似駅周辺をつないだ概ねの範囲	計画策定に向けた検討
真駒内地区	真駒内駅周辺を含む概ねの範囲	真駒内駅前地区まちづくり指針（H25）
大谷地流通業務団地地区	札幌市大谷地流通業務地区	計画策定に向けた検討

表 4-5 都市改善型 2 号地区一覧

地区名	区 域	再開発動向
都心地区	都市再生緊急整備地域における東 4 丁目線以西のエリア、地域熱ネットワークエリア（北 9 条小学校街区を除く）、中央体育館 都心まちづくり計画と並行して策定予定	（北 8 西 1 地区・南 2 西 3 南西地区・北 4 東 6 周辺地区・北 1 西 1 地区）市街地再開発事業などを実施中
苗穂地区	都市再生緊急整備地域における東 4 丁目線以東のエリア	北 3 東 11 地区市街地再開発事業などを実施予定
新さっぽろ地区	新さっぽろまちづくり計画策定エリア	民間事業者による余剰地を中心とした開発を予定
篠路地区	篠路駅周辺地区整備計画策定エリア	土地区画整理事業など、まちづくりに向けた社会基盤整備を実施予定

第5章 都市再開発方針

1. 地区一覧

1号市街地、整備促進地区、2号地区の範囲を図 5.1、地区一覧を表 5.1 に示します。

図 5.1 1号市街地・整備促進地区・2号地区の位置及び区域

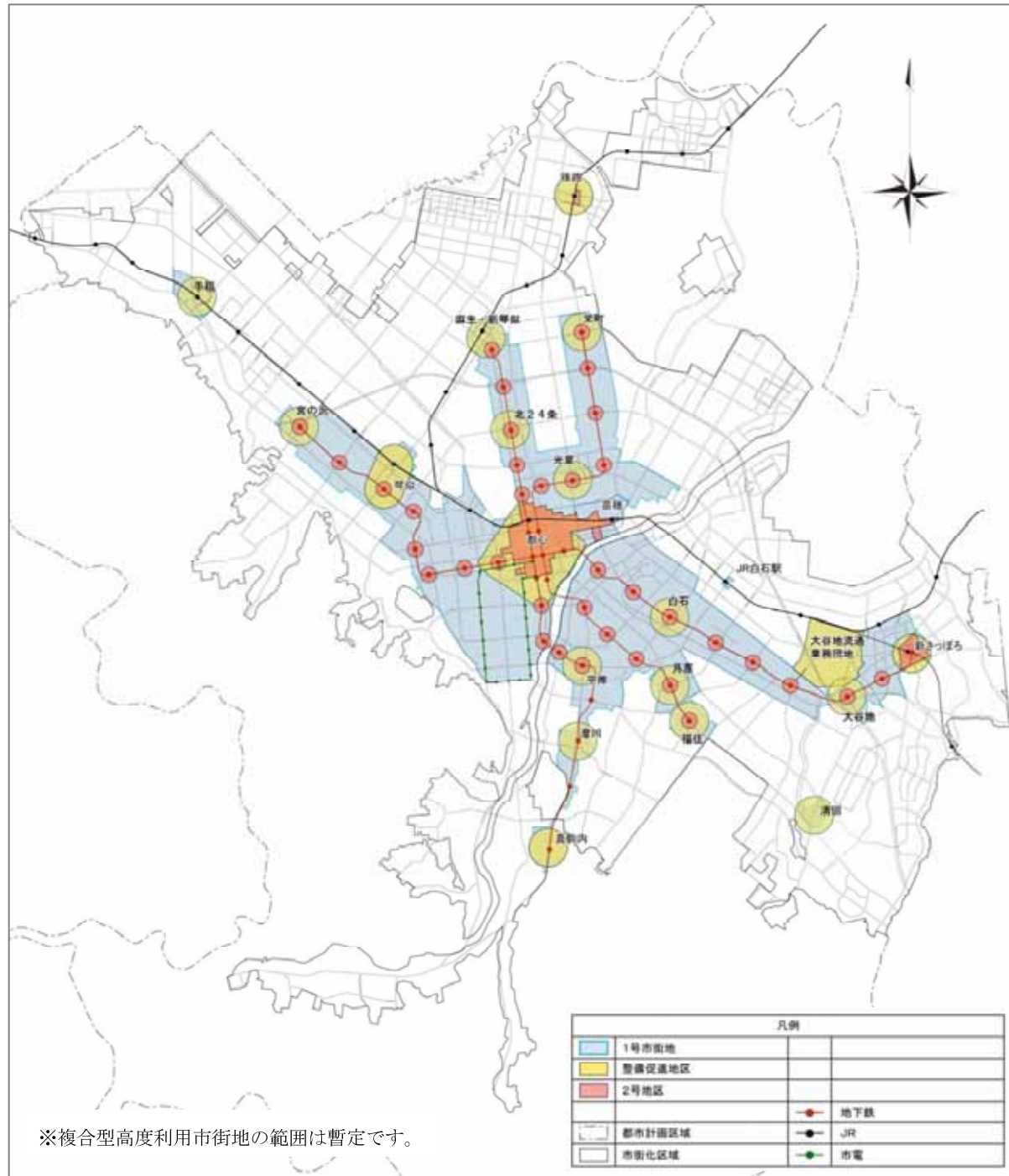


表 5.1 都市再開発方針 地区一覧

1号市街地	整備促進地区	2号地区
都市戦略型		
都心 地域交流拠点	A) 都心地区	① 都心地区
	B) 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、福住大谷地、白石、 琴似、北 24 条、平岸、澄川、光星、 月寒、手稲、篠路、清田	
複合型高度利用市 街地	C) 地下鉄駅周辺地区	② 地下鉄駅周辺地区
	さっぽろ 大通 (南北線) 麻生、北 34 条、北 24 条、北 18 条、 北 12 条、すすきの、中島公園、 幌平橋、中の島、平岸 (東西線) 宮の沢、発寒南、琴似、二十四軒、 西 28 丁目、円山公園、西 18 丁目、 西 11 丁目、バスセンター前、菊水、 東札幌、白石、南郷 7 丁目、 南郷 13 丁目、南郷 18 丁目、 大谷地、ひばりが丘、新さっぽろ (東豊線) 栄町、新道東、元町、環状通東、 東区役所前、北 13 条東、 豊水すすきの、学園前、 豊平公園、美園、月寒中央、福住	さっぽろ 大通 (南北線) 麻生、北 34 条、北 24 条、北 18 条、 北 12 条、すすきの、中島公園、 幌平橋、中の島、平岸 (東西線) 宮の沢、発寒南、琴似、二十四軒、 西 28 丁目、円山公園、西 18 丁目、 西 11 丁目、バスセンター前、菊水、 東札幌、白石、南郷 7 丁目、 南郷 13 丁目、南郷 18 丁目、 大谷地、ひばりが丘、新さっぽろ (東豊線) 栄町、新道東、元町、環状通東、 東区役所前、北 13 条東、 豊水すすきの、学園前、 豊平公園、美園、月寒中央、福住
都市改善型		
機能更新促進地区	D) 都心地区 E) 苗穂地区 F) 新さっぽろ地区 G) 篠路地区 H) 琴似地区 I) 真駒内地区 J) 大谷地流通業務団地	③ 都心中央地区 ④ 苗穂駅周辺地区 ⑤ 新さっぽろ駅周辺地区 ⑥ 篠路駅周辺地区
(ha)		(ha)

2. 1号市街地、整備促進地区、2号地区の位置付けと支援の考え方

本市の再開発方針における1号市街地、整備促進地区、2号地区の位置付けと支援の考え方を以下に示します。

表 52 1号市街地、整備促進地区、2号地区の位置付けと支援の考え方

	地区の位置付けと支援の考え方	
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	
		・まちづくりへの関心を深めるため、まちづくり活動に対する初動期の支援を行います。
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	
	都市戦略型	・さまざまな公共貢献が再開発によって実現されることを期待して、地域の自主的な取り組みを喚起・誘導します。
	都市改善型	・初動期支援に加え、基本計画等策定にかかる支援などを行い、市街地再開発事業等の具体化に向けた誘導・支援を行います。
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	
	都市戦略型	・市が指定する公共貢献に資する具体的な取り組みに対して、市街地再開発事業等により支援します。
	都市改善型	・地域と協働して再開発の具体化を検討し、熟度が高まった地区については、市街地再開発事業等により、一体的かつ総合的に支援することで、地域の目指すべき目標の実現を図ります。 ・持続的な開発とするための、再開発を起点としたエリアマネジメントを促進します。

3. 1号市街地、整備促進地区、2号地区の整備または開発の計画の概要

(1) 再開発の目標

イ) 再開発の目標（再掲）

- ・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

ロ) 整備促進地区の再開発の目標

表 53 都市戦略型整備促進地区の目標

地区名	目標
都心地区	都市機能の集積・高度化や回遊・エネルギーネットワーク形成を推進し、災害にも強く、国内外からヒト・モノ・投資を呼び込む拠点にふさわしい市街地の形成を図る。 また、環境に配慮した都市構造の形成、及びにぎわいの創出など、都心に求められる様々な公共貢献を緩やかに誘導し、安心・快適で質の高い市街地の形成を図る。
地域交流拠点	民間意欲や投資を最大限に引出し、地域が主体となった取り組みを支援することで、都市機能の集積と交流機能の創出を図るとともに、個性的で魅力あふれる拠点の形成を目指す。
地下鉄駅周辺地区 (地上駅を除く)	再開発を活用して、駅周辺のバリアフリー化や、利便性向上、機能集積を図り、それに付随した、歩行者ネットワークや、駐輪場の整備など、周辺環境の整備により、駅周辺の生活環境の向上を図る。

表 54 都市改善型整備促進地区の目標

地区名	目標
都心地区	同上 ※都心まちづくり計画と並行して策定予定
苗穂地区	J R 苗穂駅周辺地区の開発を中心に、都心に近接する地区にふさわしい、賑わいや憩いの場となる拠点の形成を図る。
新さっぽろ地区	市営住宅余剰地の開発を中心に土地利用の再編を図り、副都心に相応しい新たな拠点の価値を創出する。
篠路地区	社会基盤整備をきっかけに、地域交流拠点として個性的で活気ある市街地の形成を図る。
琴似地区	JR 琴似駅と地下鉄琴似駅、その間の商店街の周辺において、地域住民を主体とした取り組みを支援し、にぎわいや活性化をもたらすような機能更新を促進する。
真駒内地区	市有施設の建替えを契機に、周辺地域と連携し、駅前地区を中心とした滞留・交流空間等の充実とともに、南区全体の魅力向上に資する拠点の形成を図る。
大谷地流通業務団地地区	立地企業のニーズを踏まえながら、様々な角度から団地の機能更新の手法を検討し、さらなる物流循環の活性化と土地の高度利用を促す。

(2) 1号市街地の土地の高度利用及び都市機能の更新に関する方針

イ) 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

立地適正化計画等の適切な運用及び再開発の適切な誘導により複合型の居住機能が集積した高度利用住宅地を目指す。

再開発の目標にそった建物更新を促進します。

ロ) 主要な都市施設の整備に関する事項

交通結節点の整備や、地下鉄駅の利便性向上等による公共交通を中心とした交通ネットワークの活用を図るとともに、都市間・地域間連携や空港・港湾へのアクセスを支える骨格道路網を始めとする交通ネットワークの強化を図ります。