

【第7回】都市計画マスタープラン等見直し検討部会 (仮称)札幌市都市再開発方針(2026) (概要版)

【目 次】

第1章 はじめに	……1
第2章 再開発を取り巻く状況	…… 2
第3章 再開発の基本目標	…… 6
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	…… 9
第5章 地区ごとの整備方針	……12
第6章 これからの再開発の進め方	……14

1 札幌市都市再開発方針とは

■都市再開発方針の主旨

- 都市再開発方針とは、計画的に再開発を進める必要のある市街地の範囲や、その市街地における再開発の目標と目標実現のための整備方針等を示す、再開発の長期的かつ総合的なマスタープラン。
- 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。

■都市再開発方針の役割

- 再開発の目標や支援の考え方などを示すことで、市民・企業・行政の再開発によるまちづくりに対する認識の共有を図り、それぞれが連携したまちづくりを推進。

市民	まちづくりへの積極的な参加や理解の促進
企業	民間投資の意欲向上
行政	関係部局が連携して取組を推進

【再開発の定義】

- 「再開発」とは、本方針の上位計画に定める都市づくりの理念や基本目標の実現のために、都市を計画的な意図のもとにつくり変える行為を指し、市街地再開発事業を始め多種多様な手法が含まれる。

再開発の手法の例

市街地再開発事業	優良建築物等整備事業	緩和型土地利用計画制度等の運用	土地区画整理事業	公的ストックの後活用	リノベーション
----------	------------	-----------------	----------	------------	---------

2 対象期間

- 策定から令和17年度(2035年度)までの概ね10年間とする。
- ※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見直し。

3 位置付け

■根拠法令

- 「都市計画法第7条の2」及び「都市再開発法第2条の3」

■上位計画等との関係

- 「第2次札幌市まちづくり戦略ビジョン(以下、2次戦略ビジョン)」、都市づくりの全市的指針である「第3次札幌市都市計画マスタープラン(以下、3次マスタープラン)」、「第2次札幌市立地適正化計画(以下、2次立地適正化計画)」を上位計画とする。
- 札幌市の都市計画は、3次マスタープランや本方針、その他部門別計画に沿った内容で進める。

■都市再開発方針とSDGsとの関係

- 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する。



4 都市計画に定める事項

- 都市計画区域内の市街化区域において、計画的な再開発が必要な「1号市街地」、重点的に再開発の誘導を図るべき「整備促進地区」、特に一体的かつ総合的に再開発を促進すべき「2号地区」の位置、及びこれらの地区の整備方針等を定める。
- 3層構造の地区指定とし、市街地における再開発の優先度を明確にするとともに、地区ごとの支援の考え方を示すことで、優先度に応じた取組を推進。

地区	地区の位置付け	法的位置付け
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	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(※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)

1 都市再開発方針の見直し経緯

- ・前方針の策定から概ね10年が経過。
- ・札幌は人口減少局面を迎え、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化し、上位計画も改定。
- ・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。

2 前方針の振り返り

■前方針の概要

(基本目標)

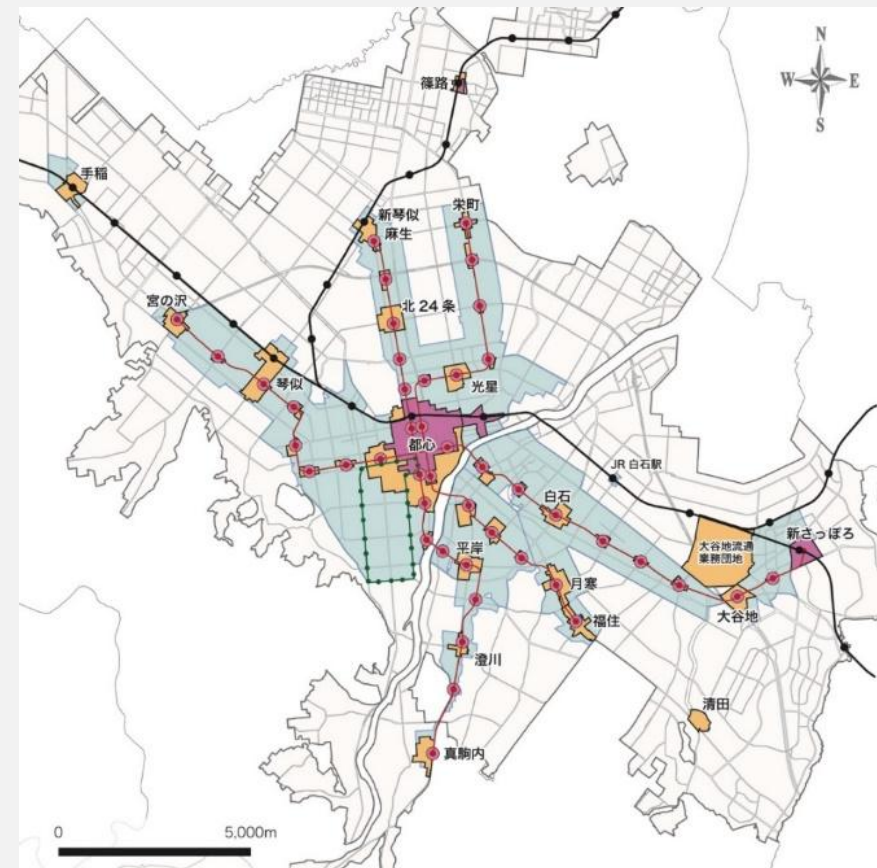
- ・前方針では、特に事業による整備効果や波及効果が高いと予想される都心や拠点で重点的に取り組むこととし、以下の3つの基本目標を設定。

①	魅力的で活力ある都心の創造
②	個性あふれ生活を豊かにする拠点の形成
③	生活の基盤となる持続可能なまちづくりの推進

(地区指定)

- ・基本目標を踏まえるとともに、公共貢献の誘導により都市の魅力向上と都市構造の強化を図る視点、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。
- ・地区ごとに再開発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た。

■前方針の地区指定



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

2 前方針の振り返り

■前方針に関わる主な取組結果

(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、市街地再開発事業等を積極的に活用し、環境性や防災性を備えた高次な都市機能の集積、にぎわいや憩いの空間の創出などにより、都市の魅力と活力を大きく向上。
- 令和4年には、「北4西3」、「北5西1・西2」及び「大通西4南」の市街地再開発事業を都市計画決定。さらに、緩和型土地利用計画制度等の運用により、再開発事業と合わせた実施を含め20棟以上の計画的な再開発を誘導。

引き続き、

- 都市の魅力と活力を向上するため、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の促進、緩和型土地利用計画制度等の運用などにより、都市のリニューアルを着実に推進する必要がある。



北1西1地区再開発事業

(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>

- 新さっぽろでは、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。
- 篠路では、土地地区画整理事業はじめ社会基盤整備が進展。令和4年度には「篠路駅周辺地区まちづくり計画」を策定し、計画に沿った土地利用の実現に向けて、用途地域などの都市計画を変更。
- その他の地域交流拠点では、先行拠点である真駒内や清田の取組、琴似と平岸における緩和型地区計画の策定など、地域特性やまちづくりの機運に応じた取組を推進。

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街並み創出等のため、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る。



新さっぽろ駅周辺地区I街区

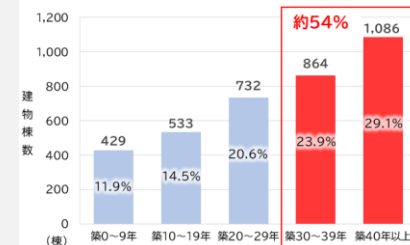
(3) 基本目標3 生活の基盤となる持続可能なまちづくりの推進

<取組結果>

- 地下鉄駅周辺では、建築物と地下鉄コンコースの接続やバリアフリー化のためのエレベーターの設置等を通じて、歩いて暮らせるまちづくり目指した。
- 都心と新さっぽろでは地下鉄駅との接続を誘導できたが、その他の地下鉄駅では接続を誘導できた事例はなかった。

今後、

- 地下鉄駅周辺では建替え更新が進むと予想され、更新の機会を捉えて計画的な再開発を促進する必要がある。
- そのためには、求められる公共貢献や活用可能な支援策などに係る地権者等との積極的な情報共有や意見交換のほか、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必要。



地下鉄駅周辺2号地区の築年数別建築物棟数(令和3年都市計画基礎調査)

(4) 基本目標の実現に向けた公共貢献の誘導

<取組結果>

- 補助金の交付に限らない多種多様な手法を活用して下図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。
- 再開発を通じて環境性能等の高いオフィスビルの整備を進めるとともに、首都圏等で企業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。

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、官民が連携して札幌市が目指すまちづくりを進める視点が必要。



再生可能エネルギーの導入



公共交通のバリアフリー化



災害時の帰宅困難者対策

3 再開発を取り巻く状況の変化

(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年から減少局面に入り、令和22年には令和2年時点比で約10万人減少して約187万となる一方、市街化区域内では一定の人口密度は保たれる見込み。しかし、その先でさらなる人口減少等の進行が見込まれる。
- 3次マスタープランではこうした動向を踏まえ、市街地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するとともに、引き続き、地域の核となる拠点の形成や身近な生活利便機能の立地などコンパクトシティを目指すこととしている。
- また、札幌市においては厳しい財政運営が予想される。さらに、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、市内再開発への影響が顕在化。

<考察>

- コンパクトシティを目指す上で、既成市街地をつくり変え、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さらに高まっている。
- 官民の限られた経営資源の「選択と集中」の観点から、整備効果が期待できる地域における重点的な再開発など、メリハリをつけた再開発の展開が必要。

(2)交通環境の変化

<状況の変化>

- 市内公共交通について、人口減少などにより利用状況は変化しており、公共交通事業者の経営環境は厳しい状況。路線バスでは全国的に運転手不足。
- 持続可能な公共交通ネットワークの構築を目指し、令和6年度に「札幌市地域公共交通計画」を策定。バス路線のフィーダー化のほか、民間開発等の機会を捉えた施設整備などの交通結節点の機能強化を進めている。

<考察>

- 市民の生活利便性を高めるには、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が重要。
- 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係る取組と連携して進める必要がある。



新しい札幌駅バスターミナルの整備のイメージ

(3)都市のリニューアル時期の到来

<状況の変化>

- 昭和47年札幌冬季オリンピック当時に建てられた建築物について、都心部を中心に更新時期を迎えている。
- 北海道新幹線の完成・開業が遅れる見通しとなったことで、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。

<考察>

- 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。
- 特に都心部では、建替え更新時期の到来を魅力と活力を高める絶好の機会と捉えとともに、民間投資の機運を維持するため、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始め、再開発を促進する必要がある。

(4)様々な分野のまちづくりの取組の変化

<状況の変化>

- 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始めとした自然災害の被害など様々な社会経済情勢の変化があった。
- こうした変化に対応するため、GXの推進を始めとする札幌市のまちづくりの取組も変化している。

<考察>

- 引き続き、再開発では、様々な分野のまちづくりの取組を踏まえ、地域の特性を考慮しながら、公共貢献を戦略的に誘導する必要がある。

(5)再開発の効果を高める取組

<状況の変化>

- 人口減少等が見込まれ、地域経済の規模縮小等が懸念される中、再開発により創出された魅力と活力を高める取組がより一層重要。
- 資源の大量消費などの影響から、都市環境に配慮した取組の重要性も高まる。

<考察>

- 再開発により創出した魅力と活力を高めるため、再開発と連携したエリアマネジメントの推進が必要。
- 再開発を進めるに際して、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。

4 今後重視すべきポイント

- ・「前方針の振り返り」と「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もとに、「今後重視すべきポイント」を整理。それらを踏まえて本方針のテーマを設定。

■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始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始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る。

【コンパクト・プラス・ネットワークの推進】

- ・官民の限られた経営資源の「選択と集中」の観点から、都心のほか、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、生活利便機能を始めとする多様な都市機能を集積する必要がある。
- ・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係る取組との連携を意識して進めていく必要がある。

【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始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る。

【再開発の効果を高める取組の推進】

- ・再開発により創出された魅力と活力を高めるためのエリアマネジメントの推進や、再開発と良好な都市環境の形成に係る取組との連携により、再開発の効果を高める必要がある。

■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る。
- ・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、このテーマを掲げる。

1 都市計画マスタープランで目指す都市づくり(割愛)

2 再開発の基本目標

- 3次マスタープランで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進めるべき事項を念頭に置いて、「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る。
- 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」を念頭に置いて基本目標①から③を定める。また、再開発を通じてコンパクト・プラス・ネットワークを推進するため、基本目標④を定める。

■再開発の基本目標

目標①:世界を引き付け魅力と活力みなぎる都心の創造

環境性と強靱性を備えた高次で多様な都市機能が集積し、魅力的でうまいある歩きたくなる都市空間が形成された、札幌・北海道の顔となる、世界を引き付け魅力と活力みなぎる都心の創造を目指します。

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

地域特性を活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拠点の形成を目指します。

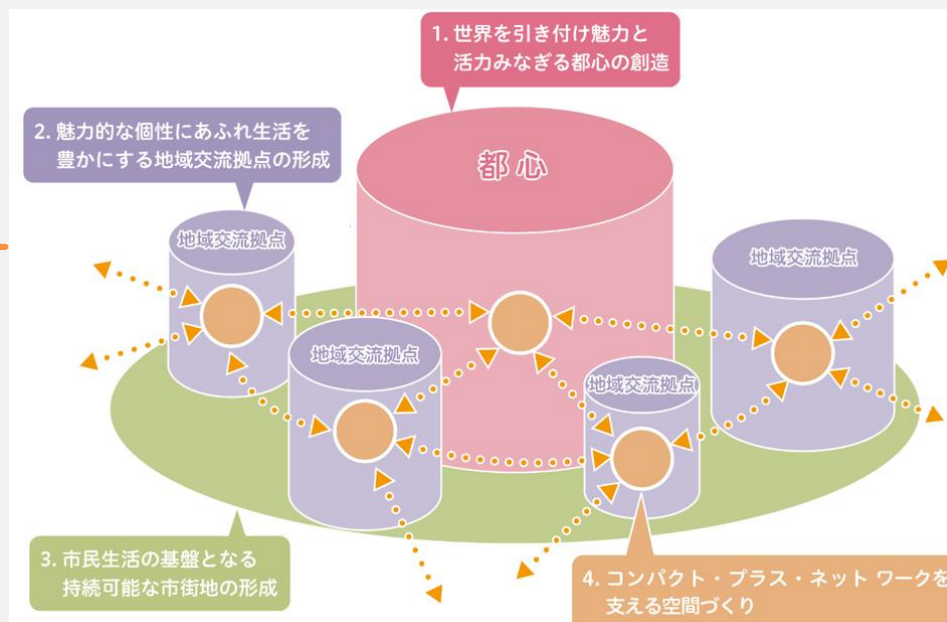
目標③:市民生活の基盤となる持続可能な市街地の形成

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。

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。

■再開発の基本目標の構成イメージ



3 公共貢献の戦略的な誘導

■これからの再開発に求められる公共貢献

- 2次戦略ビジョンを始めとした本方針の上位計画、GXの推進を始めとする様々な分野のまちづくりの取組を踏まえ、これからの再開発に求められる公共貢献を次のとおり整理。
- 再開発が行われる地域の実情などを考慮しながら、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。

項目	考えられる取組の例
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替えと連携した都市機能の集積
脱炭素化の推進	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(エネルギーセンター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
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、自立分散型電源の整備、グリーンインフラ(雨水浸透緑化等)の推進、雨水貯留施設等の整備
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、冬季の乗継環境を向上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
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MICE推進など集客交流の促進に資する都市機能の導入
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、スマートシティの推進に資するデジタルインフラの整備
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の導入、案内サインの充実、多言語化表示への対応
子ども・子育て環境の充実	子どもの遊び場など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
居心地がよ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体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

3 公共貢献の戦略的な誘導

重点的に誘導すべき公共貢献

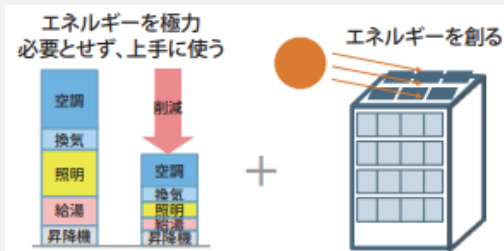
- ・特に再開発の基本目標の実現に資する取組は、重点的に誘導すべき公共貢献として位置付け、市街地再開発事業等により支援を行うことで、建替え更新の機会を捉えて積極的に誘導する。

【脱炭素化の推進】

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やGXの推進に資する取組を誘導。

<具体的な取組の例>

■ 建築物の省エネルギー化



ZEBの概要

■ エネルギーネットワークの有効活用



冷水・温水導管ネットワーク 都心におけるエネルギー施策のエリア区分

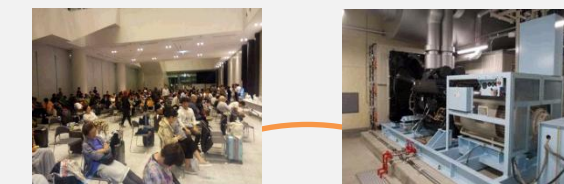
■ 再生可能エネルギーの導入拡大

【災害に強いまちづくり】

自立分散型電源の整備や帰宅困難者対策に資する一時滞在施設の整備など、再開発を通じて、災害に強いまちづくりに資する取組を誘導。

<具体的な取組の例>

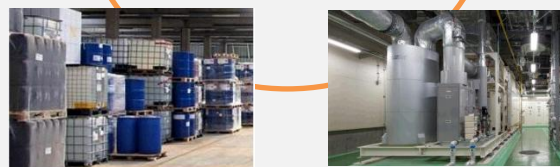
■ 都心機能強化先導エリアにおける一時滞在施設の整備、災害時の電力・熱の供給継続



一時滞在施設のイメージ

非常用電源のイメージ

取組の組合せにより
災害に強いまちづくりを推進



備蓄倉庫のイメージ

コージェネレーションシステムのイメージ

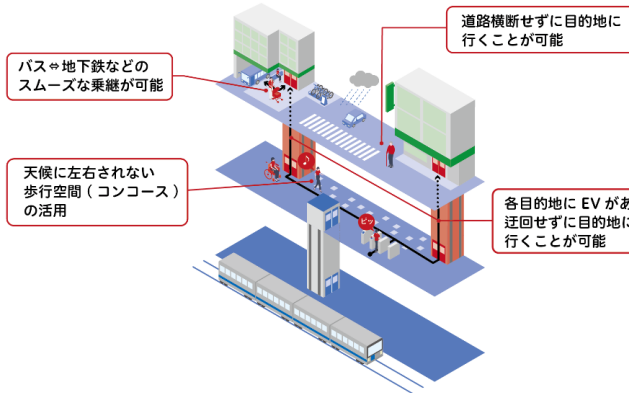
【交通環境の整備】

建築物と地下鉄駅との接続、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。

<具体的な取組の例>

■ 地下鉄駅との接続によるバリアフリー化の推進

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



■ 公共交通の利用環境向上に資する待合空間の整備



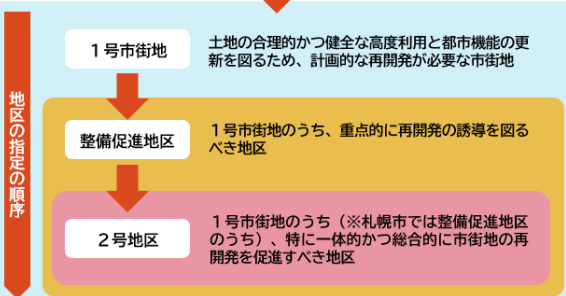
1 地区指定の考え方

- 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する必要がある。
- 再開発の基本目標を踏まえ、「コンパクト・プラス・ネットワーク」の都市づくりを目指す立地適正化計画で定める区域との整合も重視し、1号市街地、整備促進地区及び2号地区を指定。

再開発の基本目標

1. 世界を引き付け魅力と活力みなぎる都心の創造
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
3. 市民生活の基盤となる持続可能な市街地の形成
4. コンパクト・プラス・ネットワークを支える空間づくり

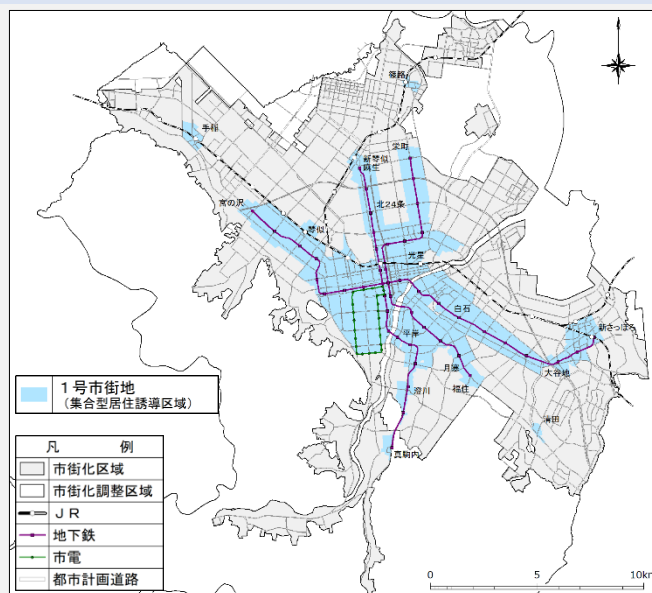
立地適正化計画で定める区域との整合を重視



2 「1号市街地」の指定

- 「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。
- 2次立地適正化計画では、この区域に合わせて「集合型居住誘導区域」を設定し、土地の高度利用を基本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・増加を目指している。
- 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再開発を促進。

<1号市街地の指定の考え方> 立地適正化計画における集合型居住誘導区域



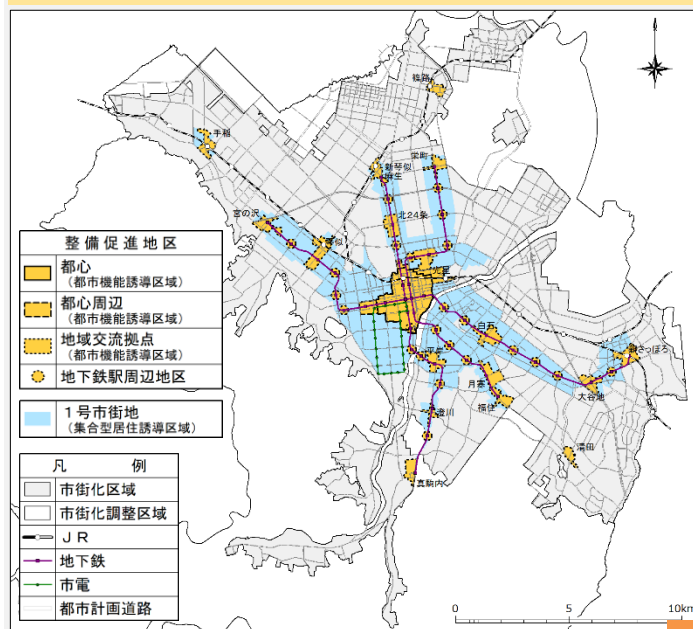
2次立地適正化計画において集合型居住誘導区域に含めないとされている土砂災害特別警戒区域などは1号市街地にも含めない。

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」を指定。
- 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、同計画との整合のもと都市機能の誘導を図るため、地区の範囲は都市機能誘導区域に合わせて定める。
- 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る。

<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)



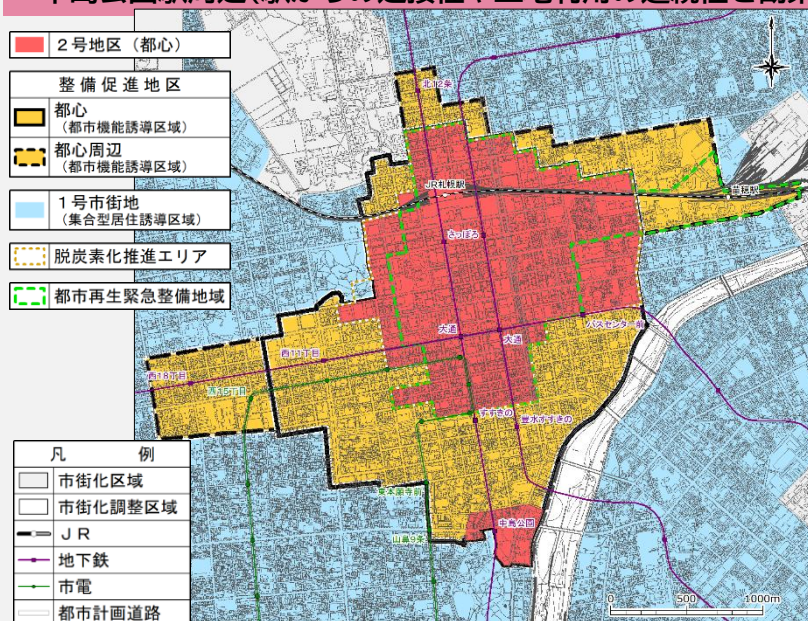
4 2号地区の指定

■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始め、建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。
- 地区の範囲は、札幌の国際競争力の向上及び脱炭素化・強靱化の促進の観点から定める。
- 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、第3次都心まちづくり計画においては展開拠点に位置付けられる都心内の重要な地域。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る。

<「都心」の指定の考え方>

- 都市再生緊急整備地域と脱炭素化推進エリア(※第3次都心まちづくり計画)の範囲を勘案して画定
- 中島公園駅周辺(駅からの近接性や土地利用の連続性を勘案して画定)

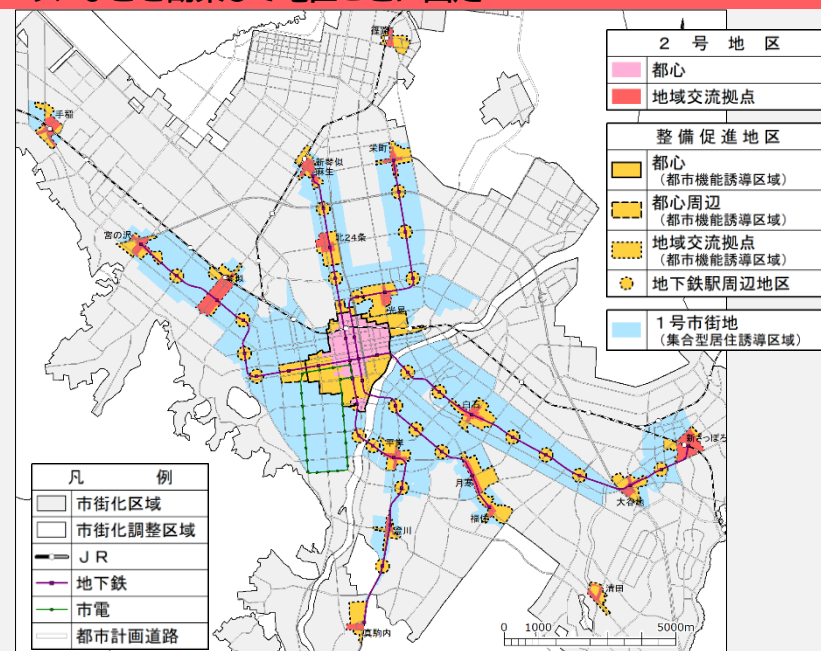


■2号地区「地域交流拠点」の指定

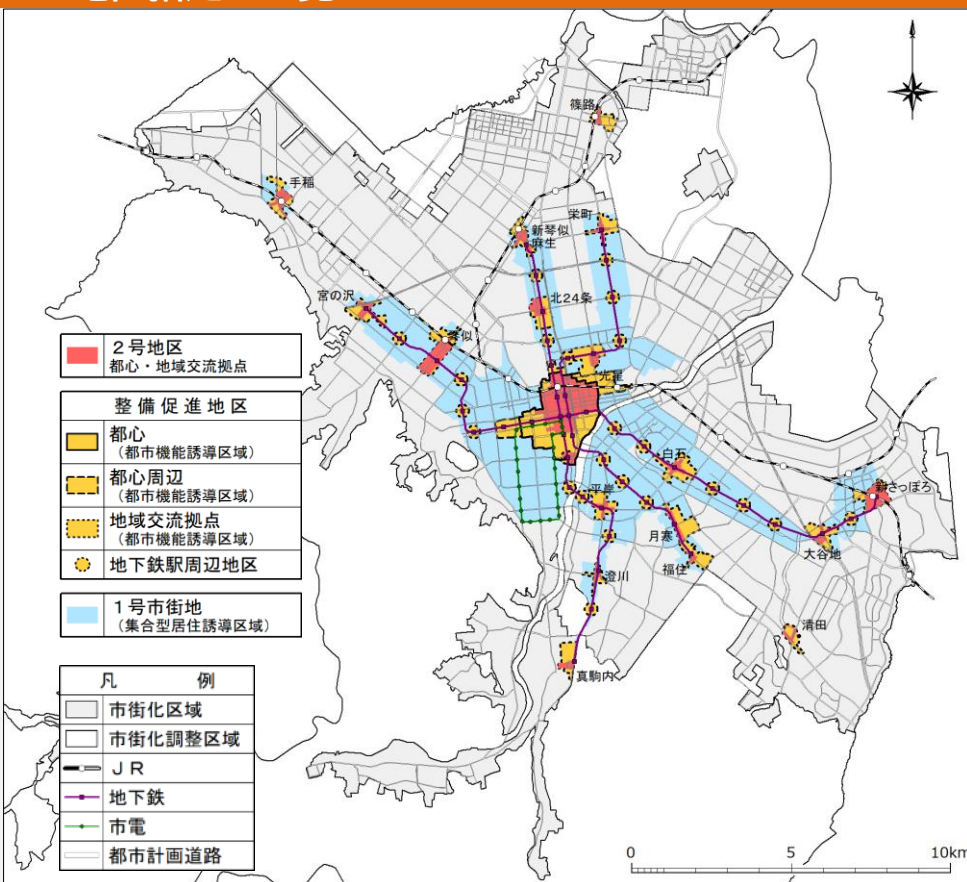
- 人口減少等に適応する持続可能な都市づくりのためには、後背圏を含む地域の豊かな生活を支える地域交流拠点の役割はより一層重要。
- 将来にわたって生活利便性が高く、人々の交流が生まれる魅力的な都市空間であり続け、その魅力をさらに高めるためには、建替え更新の機会を的確に捉えて生活利便機能等を集積するとともに、地域に求められる公共貢献を誘導する必要がある。
- このため、拠点ごとの特性を生かした多様な機能集積や交通結節機能の強化など、魅力的で個性にあふれ生活を豊かにする拠点の形成を目指し、「地域交流拠点」を2号地区に指定。
- 地区の範囲は、多様な都市機能の集積を始めとする土地の高度利用及び交通結節機能の強化の観点から定める。

<「地域交流拠点」の指定の考え方>

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



5 地区指定の一覧



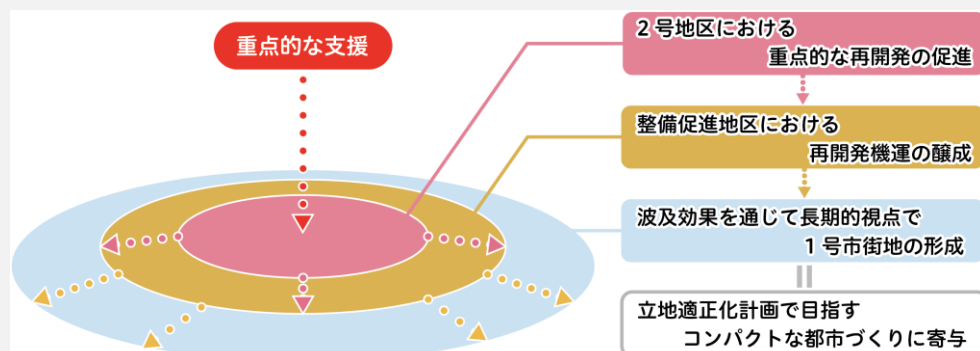
地区	地区の位置付け	概要
1号市街地	土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るため、計画的な再開発が必要な市街地	2次立地適正化計画における「集合型居住誘導区域」
整備促進地区	1号市街地のうち、重点的に再開発の誘導を図るべき地区	2次立地適正化計画における都市機能誘導区域 ・都心 ・都心周辺 ・地域交流拠点 ・地下鉄駅周辺地区
2号地区	1号市街地(※札幌市では整備促進地区)のうち、特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき地区	・都心(都市機能誘導区域の一部) ・地域交流拠点(都市機能誘導区域の一部)

6 地区ごとの支援の考え方

- 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。
- 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る。その波及効果を通じて、その後背圏に位置する1号市街地の形成を目指す。

地区	支援の基本的な考え方
1号市街地	- 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を支援 - 敷地整序型土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	- 地域特性に応じた緩和型土地利用計画制度等の運用 - 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	- 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係る支援など、再開発の具体化に向け支援 - 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

【再開発支援の整備効果の波及イメージ】



1号市街地及び2号地区の整備方針

- 都市再開発法に基づき、1号市街地及び2号地区の整備方針について、再開発の基本目標、再開発に求められる公共貢献、関連するまちづくり計画などを踏まえて定め、地区特性に応じた計画的な再開発を促進。
- 合わせて、整備促進地区の整備方針も定める(※「都心」と「地域交流拠点」は2号地区の整備方針を準用)。

■1号市街地の整備方針

【再開発の目標並びに土地の高度利用及び都市機能の更新に関する方針】

目 標	- 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	
	土地の高度利用に関する事項	- 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 - 都心、都心周辺、地域交流拠点及び地下鉄駅周辺における地域特性に応じた都市空間の形成
	主要な都市施設の整備に関する事項	地下鉄駅のバリアフリー化の推進を始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・改善その他	- 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 - みどりが感じられ、居心地がよく歩きたくなる空間の形成 - 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。 - 環境配慮の取組の推進 - 地域特性に応じた調和の取れた景観形成 - 再開発と連携したエリアマネジメントの推進

■整備促進地区の整備方針

【整備又は開発の計画の概要】

※ 都心と地域交流拠点はそれぞれ2号地区の整備方針を準用

都心周辺	
整備などの主たる目標	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を形成
土地利用計画の概要	- 都心との近接性や公共交通の利便性の高さを生かすため、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を集積 - 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、交通結節機能を強化
建築物の更新の方針	- 商業・医療・福祉・子育て支援など多様な都市機能の集積 - 駅のバリアフリー化に資するEV等の整備、待合空間の整備や乗継施設の機能更新、駐輪施設やロードヒーティングの整備など交通結節機能の強化 - みどり豊かなオープンスペースの整備など環境に配慮した取組の促進 - 建築物の不燃化・耐震化や防災性の向上に資する空間・機能の整備
地下鉄駅周辺	
整備などの主たる目標	建築物の建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を実現
土地利用計画の概要	- 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 - 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、交通結節機能を強化
建築物の更新の方針	- 地下鉄駅との接続に合わせた生活利便機能の導入 - 駅のバリアフリー化に資するEV等の整備、待合空間の整備や乗継施設の機能更新、駐輪施設やロードヒーティングの整備など交通結節機能の強化 - みどり豊かなオープンスペースの整備など環境に配慮した取組の促進 - 建築物の不燃化・耐震化や防災性の向上に資する空間・機能の整備

■2号地区の整備方針【整備又は開発の計画の概要】

都心地区	地域交流拠点
整備の主たる目標 環境性と強靱性を備えた高次で多様な都市機能が集積し、魅力的でう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を創造	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を形成
土地利用計画の概要 - 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を向上 - 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を形成 - 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・観光資源を始めとする地域資源を生かした空間づくりにより、居心地がよく歩きたくなる都市空間を形成 - 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を構築 - 気候風土に即した先進的な脱炭素化と強靱化の取組により、持続可能で魅力ある都心を形成	- 日常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とそれらを身近に活用できる居住機能の集積により、後背圏を含む地域を支える生活利便性の高い都市空間を形成 - 拠点ごとの特性を生かした居心地がよ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を形成 - 地下鉄駅等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、交通結節機能を強化 - 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靱化の取組を推進
建築物の更新の方針 - 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始めとする国際水準の宿泊機能など、高次で多様な都市機能の集積 - 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 - 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 - 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など脱炭素化の取組 - 帰宅困難者対策に資する一時滞在施設など都心の強靱化の取組 - 地上・地下の重層的な歩行者ネットワークの形成など交通環境の整備 - にぎわい創出や回遊性向上に資する積雪寒冷地にふさわしい歩行空間とオープンスペースの整備など居心地がよく歩きたくなる空間の形成 - 都市公園等と一体となったみどりの空間など都心のみどりづくり など	- 日常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と居住機能の集積 - 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づくり - 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創出の取組に資するみどり豊かなオープンスペースの整備など、居心地がよく歩きたくなる都市空間を形成 - 地下鉄駅のバリアフリー化に資するEV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、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。 - 建築物の省エネルギー化や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 - 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、拠点の強靱化の取組

1 地域に応じたきめ細やかな取組の推進

- 国では、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る。
- 札幌市では、地域特性に応じて多種多様な手法を組み合わせることで効果的に都市づくりを推進してきた。
- 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価値と持続性を高める視点が強く求められ、再開発においては地域に応じたきめ細やかな取組の推進が必要。

(1) 都市づくりに関する積極的な情報共有・意見交換

- 地権者等と札幌市との間において、都市づくりの方向性や地域に求められる公共貢献、開発検討に必要なノウハウや支援策などについて積極的に情報共有や意見交換を行う。
- さらに、地域に求められる公共貢献等に取り組むよう促すとともに、進捗段階に応じた支援策を講じることで、協働のもと再開発を推進。

(2) 再開発に関する制度の柔軟な運用

【考えられる取組の例】

- 小さな地区での活用に対応した、コンパクトな市街地再開発事業の運用
- 敷地整序型土地区画整理事業等の柔軟な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在り方の検討

<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、「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。



市街地整備2.0の実現に向けた3つの留意点
(出典:国土交通省)

2 再開発の効果をもつ取組の推進

■再開発と連携したエリアマネジメントの推進

- 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。

【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(目指す姿、エリアマネの導入目的、取組内容など)
- ・活用を前提とした空間デザイン
- ・オープンスペースを活用できる仕組みづくり

■様々な分野と連携した良好な都市環境の形成

- ・様々な分野のまちづくりの取組と連携し、再開発を通じて良好な都市環境の形成を図る。

【再開発との連携が求められる取組の例】

- ・マンション管理計画認定制度
- ・札幌を特徴づける眺望、夜間景観、雪・冬季の景観形成
- ・雨水流出抑制対策

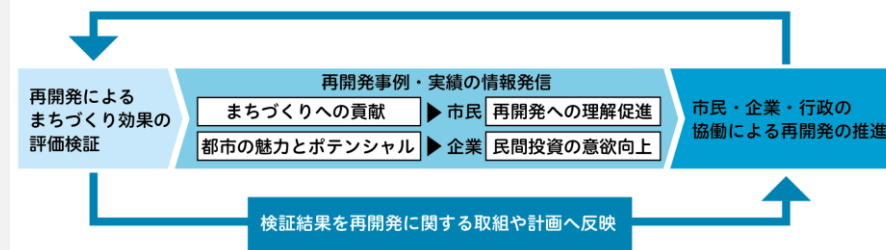
3 まちづくりの効果検証と情報発信

■まちづくりの効果検証

誘導した公共貢献を始め再開発によるまちづくりの効果検証を行い、その結果を再開発に係る取組や計画に適切に反映することで、時代のニーズに合わせた再開発に係る取組を推進。

■情報発信

効果検証の結果を活用し、市民・企業に再開発の意義や効果を発信。



効果検証と情報発信のイメージ