

札幌市都市再開発方針

2026 SAPPORO



令和 8 年(2026 年)3 月
札幌市

札幌市都市再開発方針の見直しにあたって

札幌市では、平成28年（2016年）に「札幌市都市再開発方針」を全面的に見直し、「民間投資を呼び込みまちづくりを推進する再開発の展開」をテーマとして掲げ、再開発の手法を活用し、まちづくりを戦略的に進めてきました。

その成果として、都心や新さっぽろなどの再開発が進んだ地域では、装いを新たにした街並みに多くの人々が集い、地域全体にみずみずしい活力とにぎわいがあふれています。また、JR札幌駅と大通公園の周辺では、将来のさっぽろの顔となるプロジェクトが着実に進んでいます。

その一方で、都市再開発方針の前回見直しから約10年が経過し、札幌はいよいよ人口減少局面を迎えました。昭和47年（1972年）の札幌冬季オリンピック開催から半世紀を経て都市のリニューアル時期が到来しているほか、交通環境の変化、気候変動への対応に相次ぐ自然災害による被害など、私たちを取り巻く環境は大きく変化しています。こうした時代の転換点において、これからの再開発に求められるのは、単なる「ハードの更新」ではありません。

これからのまちづくりを形作るのは、ここに住み、ここで挑戦を続ける市民や企業の皆さま一人ひとりです。行政が将来像を示しリードする時代から、共に価値を創り出す「共創」のプロセスへ。そして、建物をつくって終わりにするのではなく、その後の地域の発展を共に支え続ける「伴走」の姿勢で、ハード・ソフト両面から効果的にまちづくりを推進していくことが重要です。

この新たな都市再開発方針では、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など、様々な分野のまちづくりの取組と連携するとともに、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きます。また、再開発と連携したエリアマネジメントの推進をはじめ、再開発の効果を高めることで地域の持続的な発展にも寄与していきます。

再開発は、行政の力だけで進めることはできず、市民・企業の皆さまとの強いパートナーシップがなければ成し遂げることはできません。

「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」。このテーマのもと、再開発によって札幌の魅力と活力を高め、市民の皆さまが誇りと愛着を持てるまちを、皆さまと共に築き上げていきます。

最後に、このたびの都市再開発方針の見直しにあたり、専門的な見地から多大なるご助言を賜りました審議会の委員をはじめ、貴重なご意見をいただきました多くの皆さまに、心から感謝を申し上げます。

令和8年（2026年）3月

札幌市長 秋元克広



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	69

第1章

はじめに

- 1-1 札幌市都市再開発方針とは
- 1-2 対象期間
- 1-3 位置づけ
- 1-4 都市計画に定める事項

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。

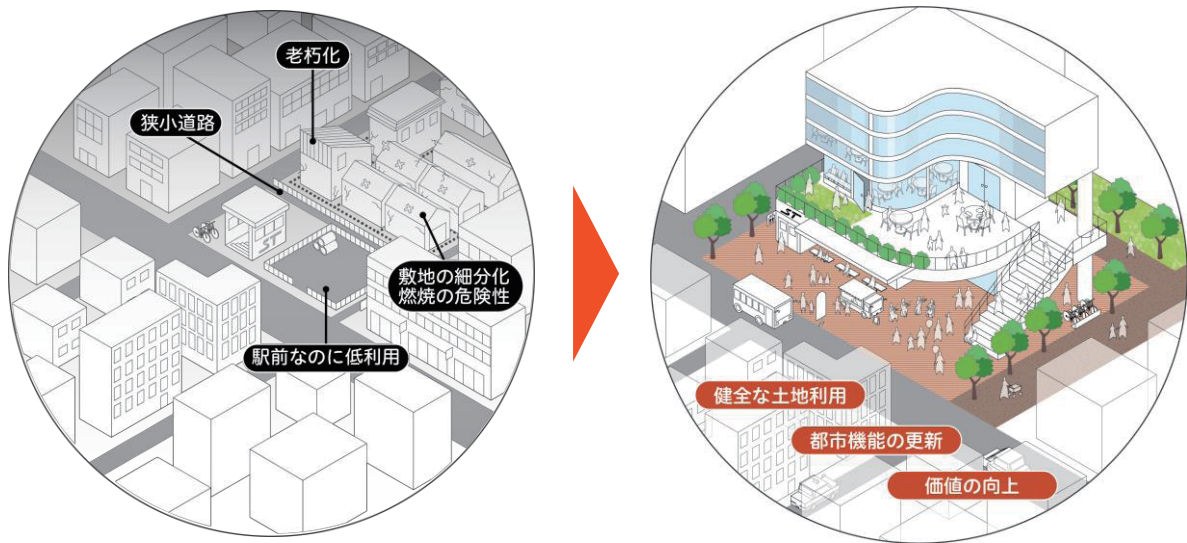


図 1-1 再開発のイメージ

(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、それぞ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	<p>【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。</p>
企業	<p>【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。</p>
行政	<p>【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。</p>

<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を行い、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
公的ストックの利活用	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。

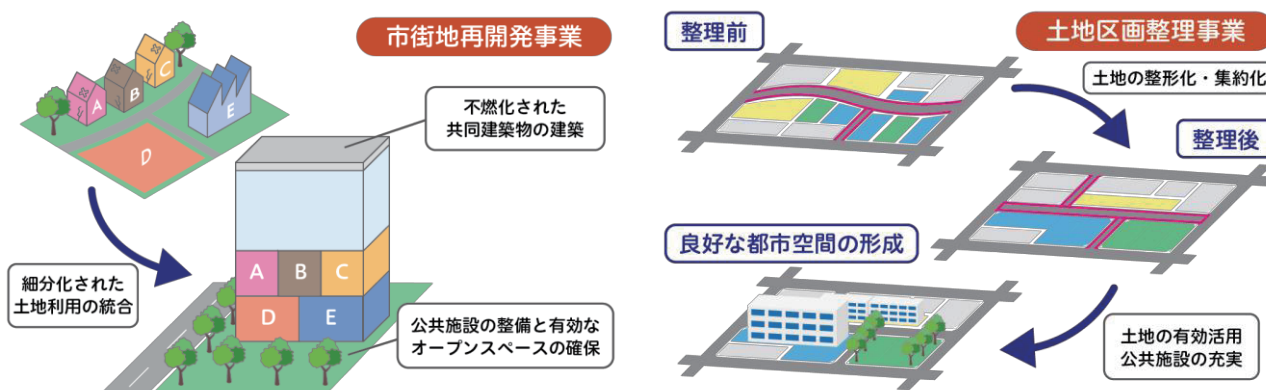


図 1-2 市街地再開発事業と土地区画整理事業のイメージ

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、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、きめ細かな地区の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(公開空地)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

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プラン」⁸（以下「3次マスタープラン」という。）、3次マスタープラン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。

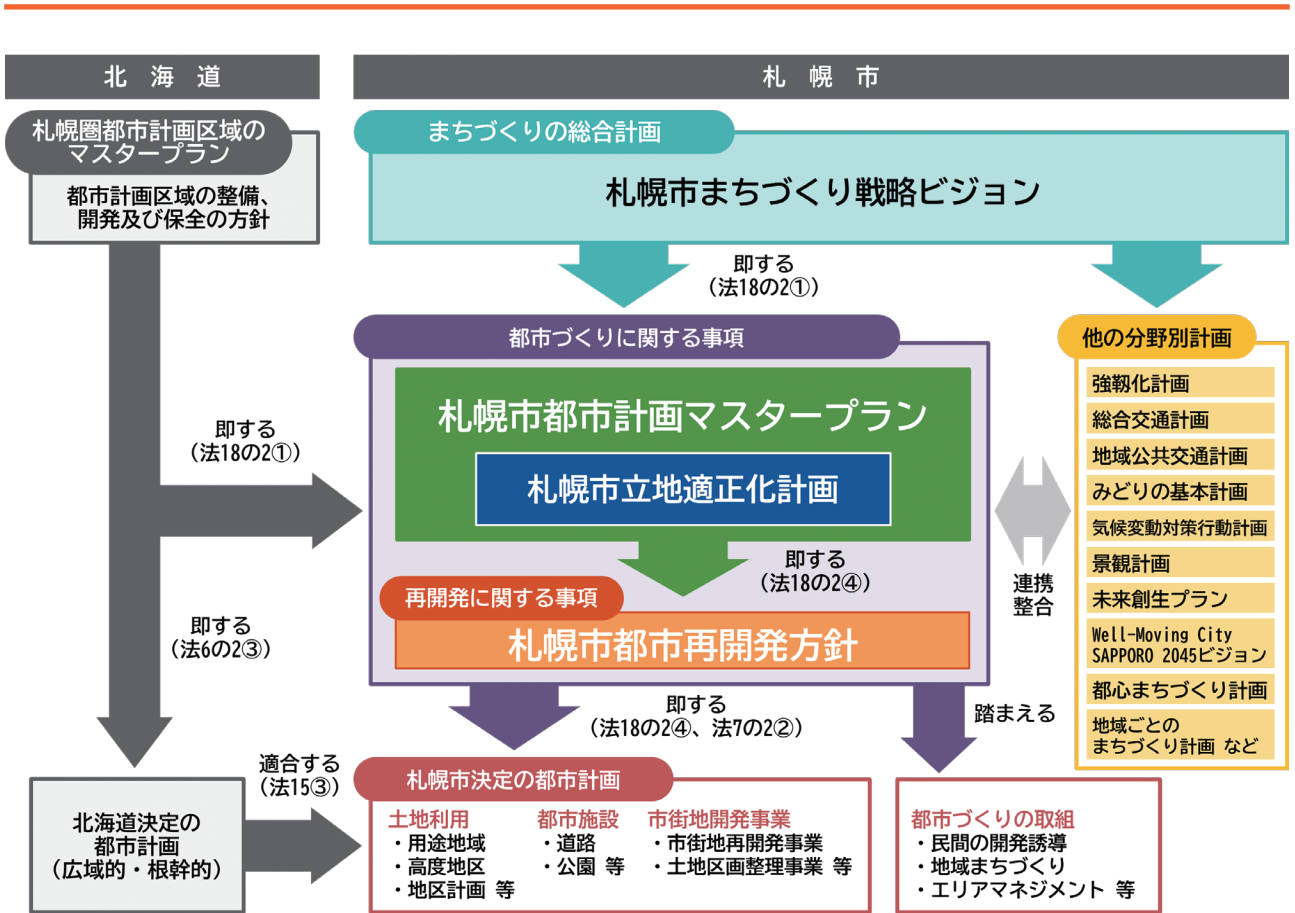
市街地再開発事業、地区計画、道路、公園などを位置づける札幌市の都市計画は、3次マスタープラン、本方針及びその他部門別計画に沿った内容で進めます。

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(82ページ)」を参照のこと

⁷ 第2次札幌市まちづくり戦略ビジョン：札幌市のまちづくりの指針であり、計画体系では最上位に位置づけられる「総合計画」。目指すべきまちの姿を描いた「ビジョン編」と、主に行政が優先的・集中的に実施することを記載した「戦略編」で構成

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：人口減少・少子高齢化の中でも、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みなします(都市再生特別措置法第82条)。

図 1-3 本方針の位置づけ

第1章 はじめに

第2章 再開発を取り巻く状況

第3章 再開発の基本目標

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5章 地区ごとの整備方針

第6章 これからの再開発の進め方

資料編

(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

 <p>7 エネルギーをみんなに そしてクリーンに</p>	 <p>9 産業と技術革新の 基盤をつくろう</p>	 <p>11 住み続けられる まちづくりを</p>	 <p>13 気候変動に 具体的な対策を</p>	 <p>17 パートナーシップで 目標を達成しよう</p>
--	---	--	--	--

SUSTAINABLE DEVELOPMENT GOALS

 <p>1 貧困をなくそう</p>	 <p>2 飢餓をゼロに</p>	 <p>3 すべての人に 健康と福祉を</p>	 <p>4 質の高い教育を みんなに</p>	 <p>5 ジェンダー平等を 実現しよう</p>	 <p>6 安全な水とトイレ を世界中に</p>
 <p>7 エネルギーをみんなに そしてクリーンに</p>	 <p>8 働きがいも 経済成長も</p>	 <p>9 産業と技術革新の 基盤をつくろう</p>	 <p>10 人や国の不平等 をなくそう</p>	 <p>11 住み続けられる まちづくりを</p>	 <p>12 つくる責任 つかう責任</p>
 <p>13 気候変動に 具体的な対策を</p>	 <p>14 海の豊かさ を守ろう</p>	 <p>15 陸の豊かさ を守ろう</p>	 <p>16 平和と公正を すべての人に</p>	 <p>17 パートナーシップで 目標を達成しよう</p>	

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の関係

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	

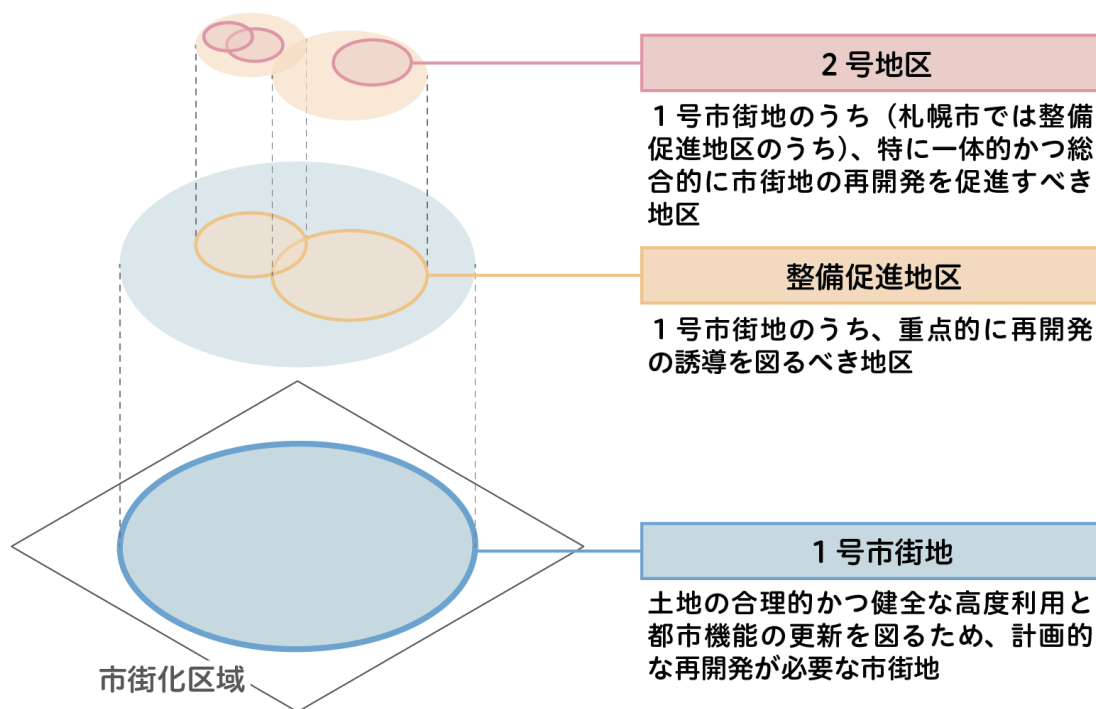


図 1-5 地区の関係のイメージ

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の行政区域のうち、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	【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。 【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。 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
		【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。
整備促進地区		
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	【定めることが望ましい事項】 ・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 【必要に応じて記述することが望ましい事項】 ・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どう設定するか、といった都市の構造