

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

- 4-1 地区指定の考え方
- 4-2 「1号市街地」の指定
- 4-3 「整備促進地区」の指定
- 4-4 「2号地区」の指定
- 4-5 地区指定の一覧
- 4-6 地区ごとの支援の考え方

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

4-1 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していく必要があります。

このため、第3章で示した再開発の基本目標を踏まえるとともに、「コンパクト・プラス・ネットワーク」の都市づくりを目指す2次立地適正化計画で定める区域との整合を重視して本方針で定める地区を指定します。

各地区の位置づけに留意しながら、1号市街地、整備促進地区及び2号地区の順序で指定の考え方を示します。

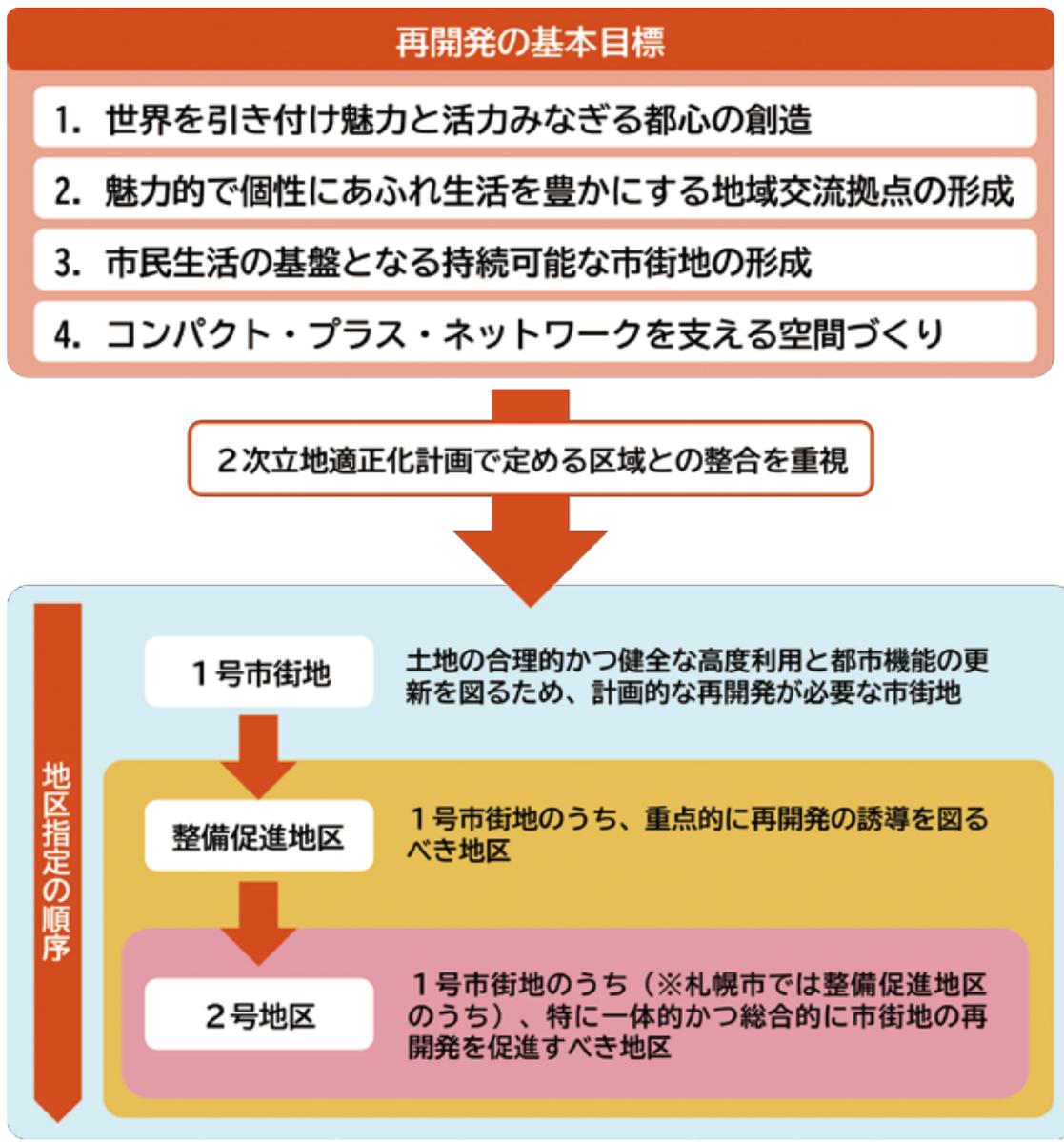


図 4-1 地区指定のフロー

4-2 「1号市街地」の指定

3次マスタープランにおける「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です。この区域の人口が減少すれば、現在の都市機能が低下し、後背の住宅地の利便性も低下させることが懸念されます。このため、2次立地適正化計画では、複合型高度利用市街地の区域を基本として「集合型居住誘導区域」を設定し、土地の高度利用を主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・増加を目指しています。

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計画的な再開発を促進することで、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。

なお、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こととしている土砂災害特別警戒区域⁵⁷等は1号市街地にも含めないこととします。

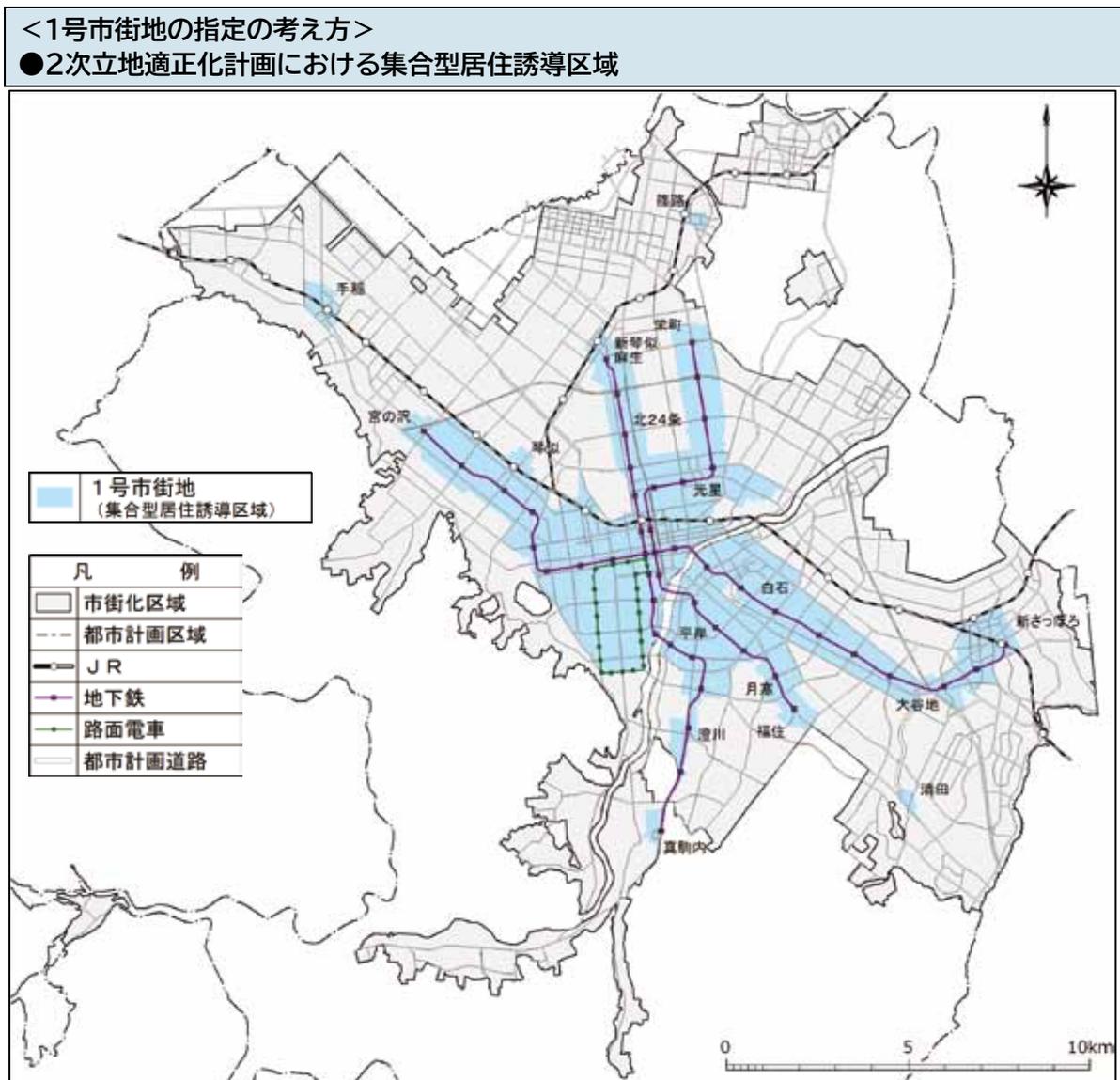


図 4-2 1号市街地の範囲

⁵⁷ 土砂災害特別警戒区域:急傾斜地の崩壊等が発生した場合に、建築物に損壊が生じ住民等の生命又は身体に著しい危害が生ずるおそれがある区域で、土砂災害防止法(土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律)に基づき定められる。当区域では、特定の開発行為に対する許可制、建築物の構造規制等が行われる。

4-3 「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」について、重点的に再開発の誘導を図るべき「整備促進地区」に指定します。

これらのうち、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、誘導施設⁵⁸をはじめとする多様な都市機能を集積することで、市民の利便性や都市の魅力を高めることを目指しています。2次立地適正化計画との整合のもと、再開発を通じて都市機能の誘導を図るため、整備促進地区としての都心、都心周辺及び地域交流拠点の範囲は都市機能誘導区域に合わせて定めます。

また、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ます。

- < 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)

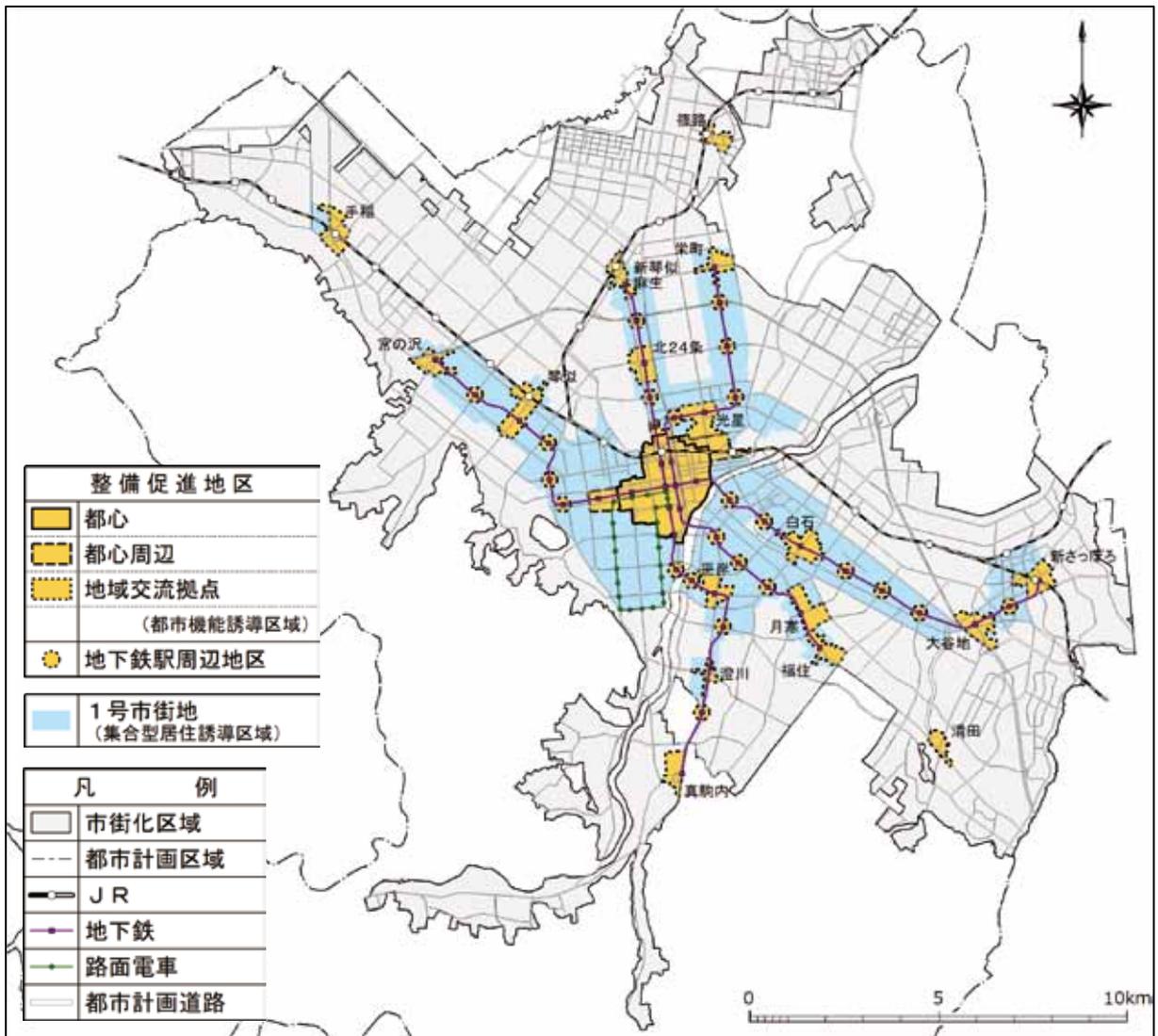


図 4-3 整備促進地区の範囲

⁵⁸ 誘導施設: 都市機能誘導区域ごとに立地を誘導すべき施設

4-4 「2号地区」の指定

官民の限られた経営資源の「選択と集中」の観点から、1号市街地の範囲内（※札幌市では整備促進地区の範囲内）において、特に一体的かつ総合的に再開発を促進すべき「2号地区」を定めます。2号地区には、「都心」と「地域交流拠点」を指定します。

(1) 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はじめ、建て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」に指定します。

地区の範囲は、再開発を通じて、札幌の国際競争力の向上及び都心において特に先進的な取組が求められる脱炭素化・強靱化を促進する観点から定めます。

また、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位置づけられるとともに、「第3次都心まちづくり計画⁵⁹」において展開拠点⁶⁰に位置づけられる都心内の重要な地域です。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ます。

⁵⁹ 第3次都心まちづくり計画：都心のまちづくりの長期的な目標、方針、まちづくりの各主体が協働して取り組むための仕組み等を示した計画

⁶⁰ 展開拠点：第3次都心まちづくり計画における、地域特性を生かしたまちづくりを重点的・戦略的に展開するために設定し、骨格軸と連動しながら新たな活動・交流を育む拠点のこと。「大通公園西展開拠点」と「中島公園駅周辺展開拠点」の2つが位置づけられている。

< 2号地区（都心）の指定の考え方 >

- 都市再生緊急整備地域⁶¹と脱炭素化推進エリア⁶²の範囲を勘案して画定
- 中島公園駅周辺（駅からの近接性と土地利用の連続性を勘案して画定）

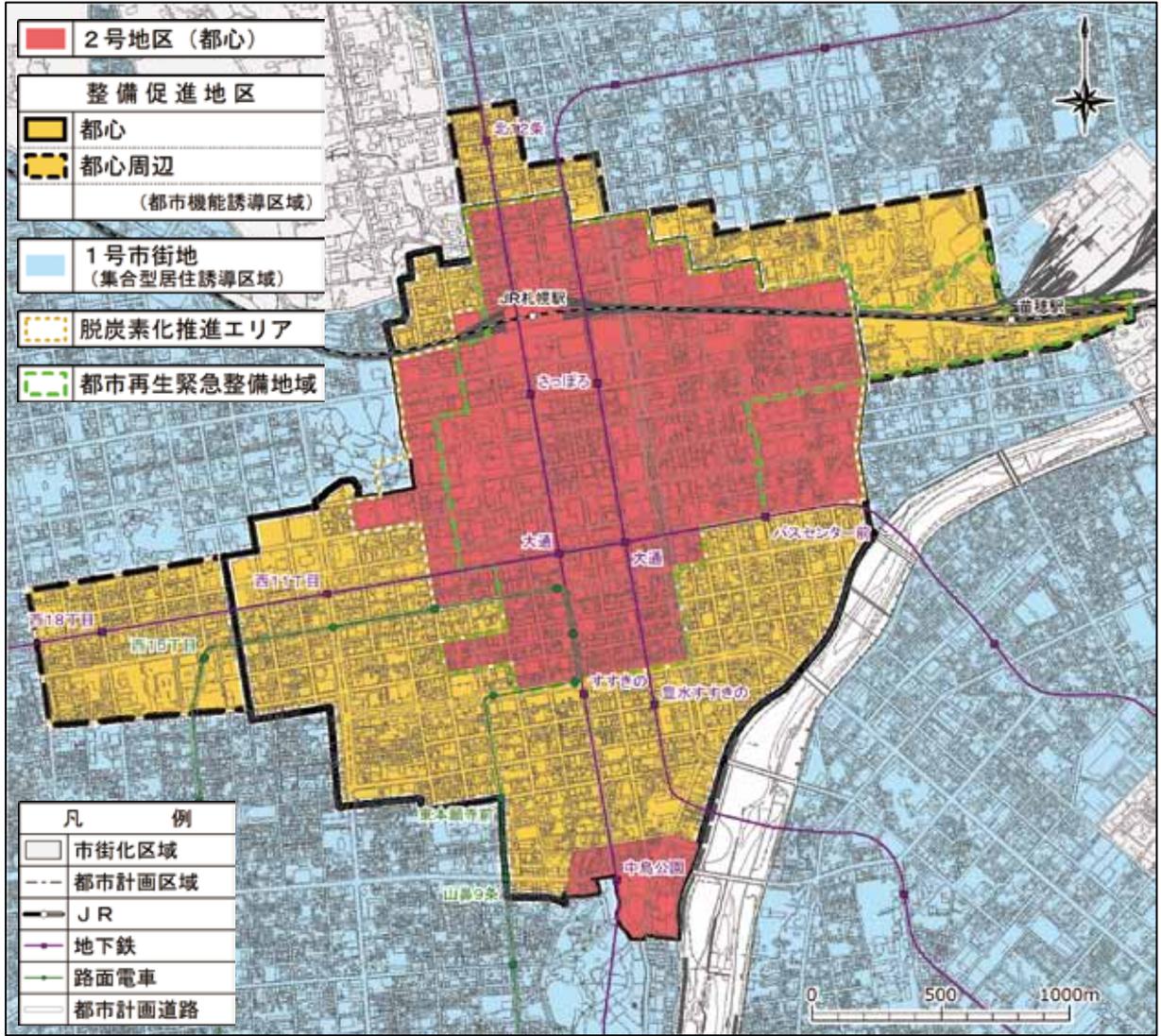


図 4-4 2号地区「都心」の範囲

⁶¹ 都市再生緊急整備地域:都市再生特別措置法により定められる、都市の再生の拠点として、都市開発事業等を通じて緊急かつ重点的に市街地の整備を推進すべき地域

⁶² 脱炭素化推進エリア:「第3次都心まちづくり計画」における、建物の更新や面的開発の機会を捉え、最適な手法の組み合わせにより脱炭素化を推進するエリア

(2) 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となります。

地域交流拠点が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、その魅力を更に高めるためには、建築物の建て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適切に誘導する必要があります。

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、計画的な再開発の促進を通じて、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」に指定します。

地区の範囲は、再開発を通じて、多様な都市機能の集積をはじめとする土地の高度利用及び交通結節機能の強化を促進する観点から定めます。

<2号地区(地域交流拠点)の指定の考え方>

- 用途地域・高度地区⁶³の指定状況、地下鉄駅とJR駅からの近接性、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

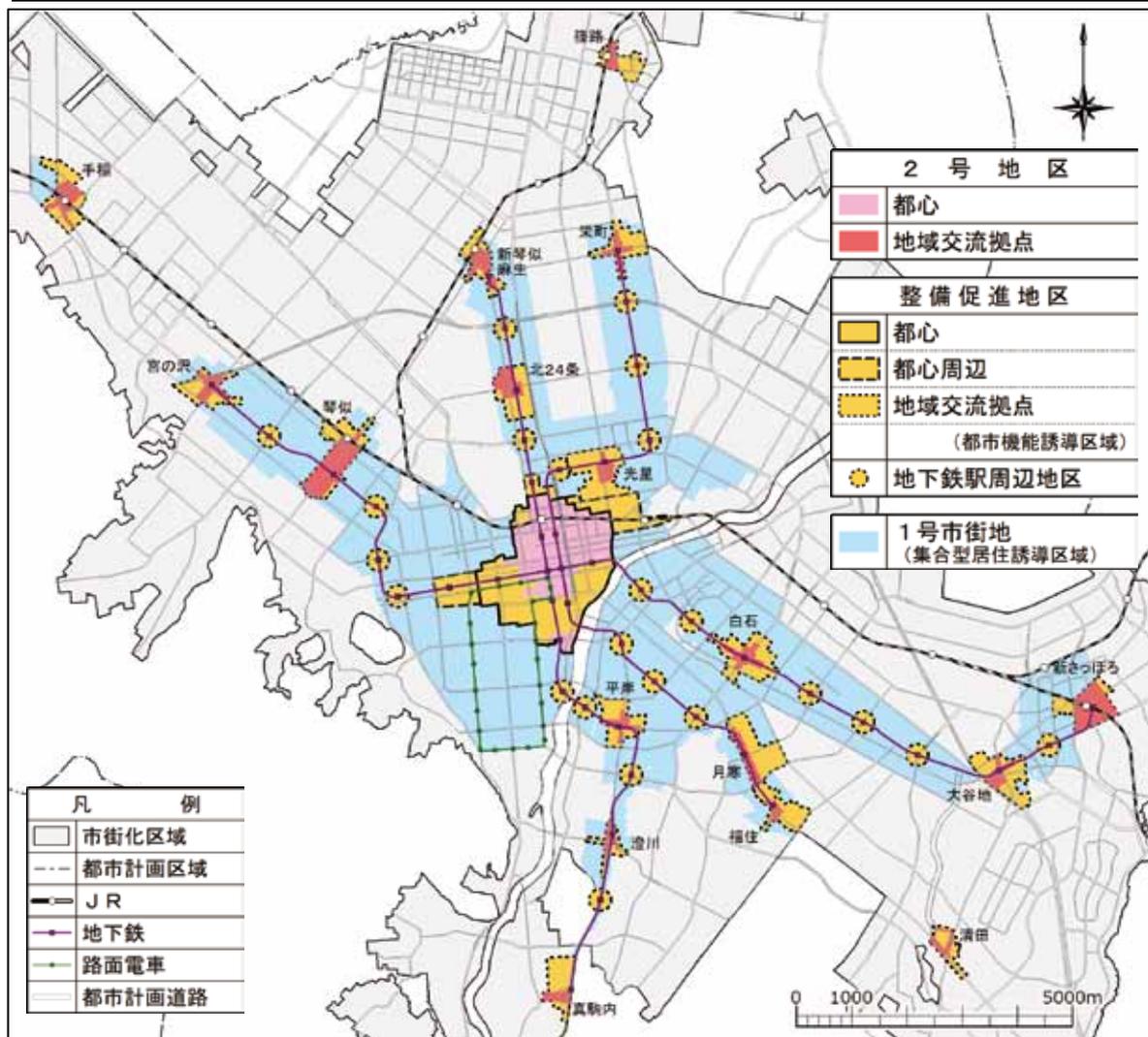


図 4-5 2号地区「地域交流拠点」の範囲

⁶³ 高度地区:市街地の環境を維持し、又は、土地利用の増進を図るため、建築物の高さの最高限度又は最低限度を定めるもの

4-5 地区指定の一覧

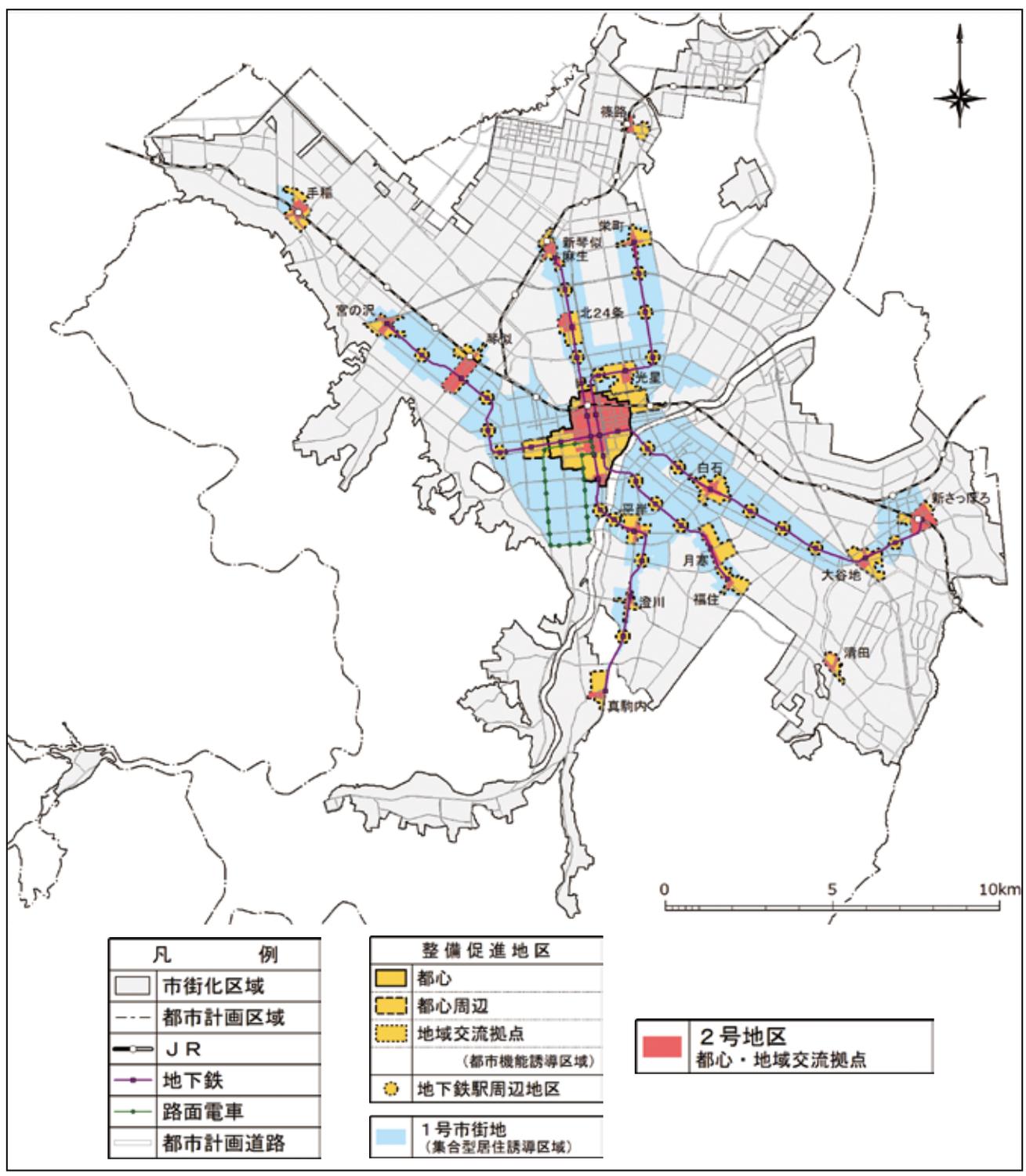


図 4-6 地区指定の全体像

表 4-1 地区指定の一覧

地区	地区の位置づけ	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	<ul style="list-style-type: none"> ■ 2次立地適正化計画における集合型居住誘導区域：約5, 888ha
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	<ul style="list-style-type: none"> ■ 2次立地適正化計画における都市機能誘導区域 <ul style="list-style-type: none"> ● 都心：約455ha ● 都心周辺：約121ha ● 地域交流拠点：約875ha 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：約177ha <ul style="list-style-type: none"> ● 南北線：北34条、北18条、幌平橋、中の島、南平岸、自衛隊前（麻生、北24条、北12条、すすきの、中島公園、平岸、澄川、真駒内） ● 東西線：発寒南、二十四軒、西28丁目、円山公園、菊水、東札幌、南郷7丁目、南郷13丁目、南郷18丁目、ひばりが丘（宮の沢、琴似、西18丁目、西11丁目、バスセンター前、白石、大谷地、新さっぽろ） ● 東豊線：新道東、元町、環状通東、北13条東、学園前、豊平公園、美園（栄町、東区役所前、豊水すすきの、月寒中央、福住）
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	<ul style="list-style-type: none"> ■ 都心：約254ha ■ 地域交流拠点：約324ha 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

注1) 整備促進地区の「概要」欄について、都心、都心周辺及び地域交流拠点の範囲に含まれる地下鉄駅周辺は（ ）書きで記載しています。

注2) 地下鉄さっぽろ駅・大通駅は「都心」として位置づけています。

注3) 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、必要に応じて地区指定の見直しを行います。

4-6 地区ごとの支援の考え方

ここでは、市民・企業・行政が連携して再開発を推進するため、本方針で指定する地区に応じた、札幌市の支援の基本的な考え方を表4-2のとおり示します。

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を行います。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、その波及効果を通じて、その後背圏に位置する1号市街地の形成を図ることを目指します。

表 4-2 地区ごとの支援の基本的な考え方

地区	札幌市の支援の基本的な考え方
1号市街地	<位置づけ> ●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
	<支援の考え方> ●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に対する支援 ●敷地整序型土地区画整理事業等の柔軟い区画整理の活用に対する技術的支援
整備促進地区	<位置づけ> ●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
	<支援の考え方> ●札幌市のまちづくりに貢献すると認められる場合には、地域特性に応じて緩和型土地利用計画制度等を運用 ●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	<位置づけ> ●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
	<支援の考え方> ●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関する支援など、再開発の具体化に向けて支援 ●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

注) <支援の考え方>に示す各取組の具体的な活用要件や対象地域・範囲等については、本方針との連携に留意しながら、各取組の趣旨に沿って個別具体的に定めます。市街地再開発事業等の補助金の交付に関する取組は、特に本方針との整合を図って運用します。

図 4-7 再開発支援の整備効果の波及イメージ

