

資料5 都市再開発方針策定までの経緯

(1) 策定経緯

本方針の策定にあたっては、都市計画審議会や都市計画審議会の下に設置した「札幌市都市計画マスタープラン等見直し検討部会（以下「検討部会」という。）において、3次マスタープラン及び2次立地適正化計画と合わせて見直し検討を行いました。

策定経緯は以下のとおりです。

令和6年度（2024年度）												
	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月
都市計画審議会		●		●		●		●			●	中間まとめ報告
検討部会		第1回 論点整理		第2回 個別議論	第3回 個別議論		第4回 個別議論		第5回 個別議論	第6回 中間まとめ		
都市マス		●		●			●			●		
立地適正化計画		●			●				●	●		
都市再開発方針		●			●				●	●		
市民・手続き								オープン ハウス				
令和7年度（2025年度）												
	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月
都市計画審議会		●		●		●		●			●	都市マス・立通 再開発方針 → 意見聴取 諮問
検討部会				第7回 素案		第8回 計画案		(事前説明)			第9回 最終案	
都市マス				●		●				●		
立地適正化計画				●		●				●		
都市再開発方針				●		●				●		
市民・手続き								パブリックコメント		再開発方針 縦覧		公表

(2) 札幌市都市計画マスタープラン等見直し検討部会

検討部会は下記の委員により構成されています。

<敬称略、五十音順、令和8年（2026年）3月現在>

専攻・分野	氏名	職等
経済	いしじま よしおみ 石嶋 芳臣	北海学園大学経営学部教授
造園	おおしま まこと 大島 卓	札幌市立大学デザイン学部准教授
交通計画	きし くにひろ 岸 邦宏 (部会長)	北海道大学大学院工学研究院教授
法律	きしもと たいき 岸本 太樹	北海道大学大学院法学研究科教授
商工業	さとう げんごろう 佐藤 源五郎	札幌商工会議所総務委員会副委員長 札幌商工会議所住宅・不動産部会部会長（～令和7年11月）
都市計画	わたなべ のりひろ 渡部 典大	北海道大学大学院工学研究院准教授

< 検討経過と主な検討内容 >

第1回検討部会

(3次マスタープラン) 前計画の概要／現況・動向・社会情勢／改定のポイント
(2次立地適正化計画) 前計画の概要／現況・動向・社会情勢／改定のポイント
(都市再開発方針) 前方針の概要／近年の再開発の振り返り／見直しの重要ポイント

第2回検討部会

(3次マスタープラン) 市街地の範囲／住宅市街地、地域交流拠点の将来像、取組の方向性イメージ

第3回検討部会

(2次立地適正化計画) 見直しに係る調査・分析・評価／居住機能と都市機能の誘導に関する見直し／持続可能な居住環境形成エリアの方向性／誘導に向けた取組
(都市再開発方針) 前方針の総括と今後の方向性／再開発の基本目標／再開発に求められる公共貢献／再開発と連携した持続可能なまちづくり

第4回検討部会

(3次マスタープラン) 地域交流拠点の取組の進め方／都心、高次機能交流拠点、工業地・流通業務団地、市街化調整区域の将来像、取組の方向性イメージ

第5回検討部会

(2次立地適正化計画) 防災指針の検討／成果指標・目標値の設定
(都市再開発方針) 再開発の基本目標(都心)／地区指定・整備方針／各地区に対する支援の考え方／再開発を支える主な取組の方向性

第6回検討部会

中間まとめ

第7回検討部会

素案

第8回検討部会(書面開催)

計画案

第9回検討部会

最終案

※破線は第3次マスタープランのみの検討部会

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

資料6 市民意見の反映に関わる取組

(1) オープンハウス

■実施概要

① 目的

3次マスタープラン、2次立地適正化計画及び本方針の策定にあたって、案の作成段階で今後の都市づくりの方向性に関する市民の皆さまの幅広い意見を収集し、計画の検討を進めました。

② 開催場所及び実施期間

開催場所：市役所本庁舎、区役所又は区民センター 全11会場

※開催期間中は市ホームページでも資料を公開し、意見を募集しました。

実施期間：令和6年（2024年）11月18日（月）～12月25日（水）

会場	開催日	会場	開催日
札幌市役所本庁舎	11/26(火)～28(木)	豊平区民センター	12/ 2(月)～ 4(水)
中央区民センター	11/20(水)～22(金)	清田区役所	12/ 9(月)～11(水)
北区役所	11/18(月)～20(水)	南区民センター	12/11(水)～13(金)
東区民センター	11/27(水)～29(金)	西区民センター	12/18(水)～20(金)
白石区複合庁舎	12/ 4(水)～ 6(金)	手稲区民センター	12/16(月)～18(水)
厚別区役所	12/23(月)～25(水)		

③ 実施方法

前計画・前方針の見直しの方向性について、常駐する職員からパネルを使って説明した上で、市民の皆さまからご意見をいただきました。

④ 意見の回収状況

- ・回収件数：1,103件（うち、ホームページ等から20件）
- ・回答者の年代：15～64歳が約5割、65歳以上が約5割でした。

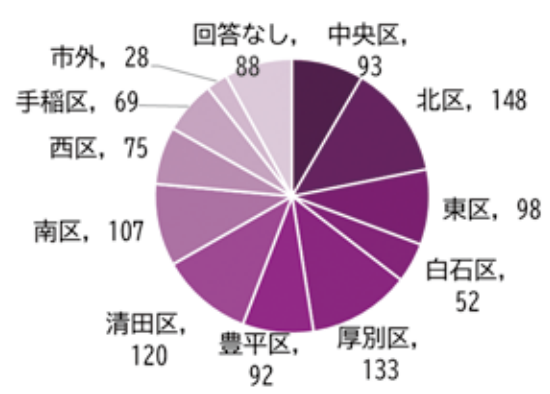


図 6.1 居住区別回収件数

写真：オープンハウスの様子（清田区役所）

■実施結果（本方針の該当部分を抜粋）

<都市再開発について>

「都市の魅力高める工夫」について都市づくりを行う上で重要だと思うもの（複数回答可）

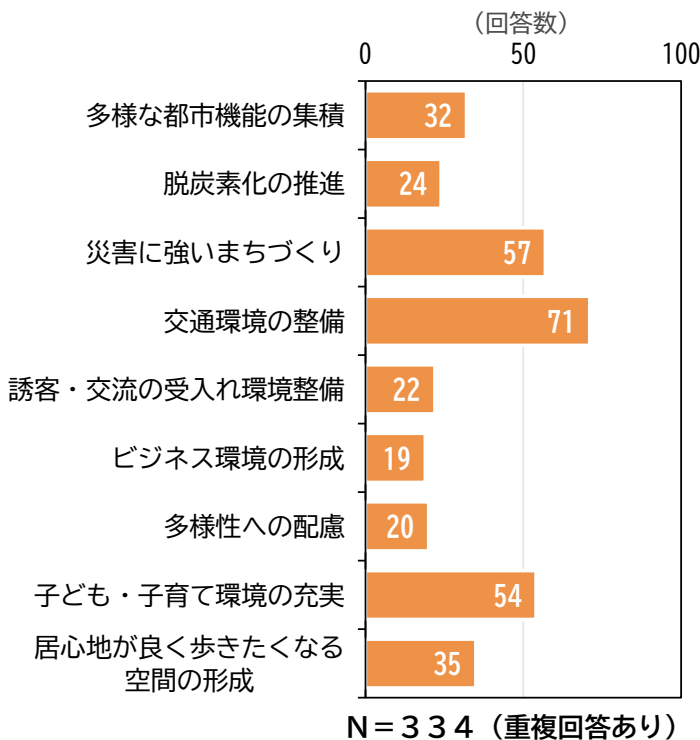


図 6.2 展示したパネル(都市再開発方針)

自由記述欄のご意見の概要

- ・若い人たちの頑張れる環境やこれからの世代のための都市づくりが重要。モユクサツポロの水族館のように魅力的な集客施設や北海道にまだない人気施設ができてほしい。
- ・北海道新幹線の札幌駅延伸・開業を見据えて都市のリニューアルを進めてほしい。老朽化した施設の更新をする絶好のチャンス。都心だけではなく、地下鉄駅周辺で再開発を進めてほしい。
- ・気候変動への対応が重要。災害に強いまちが前提。災害に強いながら暮らしやすいまちがよい。
- ・交通環境の整備を含め、高齢者が外に出やすい仕組みが重要。都心の中でも不便なエリアがあるため、交通環境に積極的に投資するべき。地下ネットワークの充実など自分の足で歩く環境が重要。バリアフリーの観点も重要。冬は車椅子だと道を渡れないこともある。ロードヒーティングや地下接続が重要。
- ・ハイグレードホテルだけでなく、市民が泊まれるホテルや食事の場所が必要。
- ・子どもの遊び場がなくなっている。都心部でも子どもが遊べる場所が欲しい。誰もが使いやすいユニバーサルデザインの視点が重要。
- ・歩いて楽しめることが重要。歩いてみどりが見られ、屋内のみどりや中庭のような空間があるとよい。
- ・歴史的建造物など、札幌ならではの建物や景観を残してほしい。古き良き札幌の伝統を大事にし、まちづくりに生かすことが必要。新しい建物は画一的で特徴がない街並みになる恐れ。個性的な外観も大事。
- ・再開発にあたっては周囲との機能バランスを考えて計画してほしい。再開発などで整備されるマンションは市民にも買えるようにつくるべき。
- ・市民のためになるか。市民を置いてきぼりにしていないか。お金の流れを公正化・透明化してほしい。

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

(2) パブリックコメント

本方針の内容をより良いものとするため、令和7年(2025年)11月10日に本方針(案)を公表し、パブリックコメントにより市民の皆さまのご意見を募集しました。お寄せいただいたご意見については、意見の概要とそれに対する札幌市の考え方を取りまとめるとともに、いただいたご意見を参考に方針(案)を一部変更いたしました。

なお、ご意見は趣旨を損なわない範囲で取りまとめ、要約して示しておりますことをご了承ください。

■意見募集の実施概要

① 意見募集期間

令和7年(2025年)11月10日(月)から令和7年(2025年)12月9日(火)まで

② 意見募集方法

市公式ホームページのご意見入力フォーム、郵送、FAX、電子メール、持参

③ 資料の配布・閲覧場所

- ・札幌市役所本庁舎4階 まちづくり政策局都市計画部事業推進課
- ・札幌市役所本庁舎2階 市政刊行物コーナー
- ・各区役所 総務企画課(広聴係)
- ・各区まちづくりセンター
- ・市公式ホームページに掲載

■パブリックコメントにおける意見の内訳等

① 意見提出者数・意見数

意見提出者数	10人
意見数	25件

② 意見提出者の年代の内訳

19歳以下	20代	30代	40代	50代	60代	70代	80歳以上	合計
0人	0人	1人	0人	4人	4人	1人	0人	10人

③ 意見提出者の提出方法の内訳

意見フォーム	郵送	FAX	電子メール	持参	合計
5人	1人	1人	3人	0人	10人

④ 意見内容の内訳

意見内容	件数
「第1章 はじめに」に関するご意見	2件
「第2章 再開発を取り巻く状況」に関するご意見	4件
「第3章 再開発の基本目標」に関するご意見	4件
「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」に関するご意見	3件
「第5章 地区ごとの整備方針」に関するご意見	5件
「第6章 これからの再開発の進め方」に関するご意見	2件
都市再開発方針(案)全体・その他のご意見	5件

■意見の概要及び当該意見に対する札幌市の考え方

(1)「第1章 はじめに」に関するご意見

	意見の概要	札幌市の考え方
1	計画期間中に土地利用形態の変更(例:工場から住宅)が見込まれる場合、立地適正化計画の集合型居住誘導区域外に位置する場合でも、期間中の地区指定の見直しにより、1号市街地の指定を受けられるのか。	本方針では、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、第2次札幌市立地適正化計画で定める区域との整合を重視して地区指定を行うことが重要と考えております。 計画期間中における、個別の土地利用動向を踏まえた地区指定の見直しについては、上位計画・関連計画との整合が図られることを前提に、当該再開発に期待されるまちづくりの効果や札幌市の政策上の位置づけなど様々な要素を勘案し、必要に応じて行います。 ご意見を踏まえ、45 ページ「表 4-1 地区指定の一覧」に以下の記述を追記しました。 【変更前】 (記載なし) 【変更後】 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。
2	まちづくり戦略ビジョン、都市計画マスタープラン、立地適正化計画の位置づけは、都市計画法というより、それを受けた都市計画運用指針上の位置づけと記載すべき。	各計画の位置づけにつきましては、以下のとおり都市計画法及び都市再生特別措置法に規定されています。 都市計画マスタープラン:都市計画法第 18 条の 2 により、「第 2 次札幌市まちづくり戦略ビジョン」に即す。 立地適正化計画:都市再生特別措置法第 81 条第 17 項により、「第 2 次札幌市まちづくり戦略ビジョン」に即す。同法第 82 条により、都市計画マスタープランの一部とみなす。

(2)「第2章 再開発を取り巻く状況」に関するご意見

	意見の概要	札幌市の考え方
3	前方針の基本目標③「生活の基盤となる持続可能なまちづくりの推進」について、最近では、コスト削減やテナント面積確保のために通路や駐車場スペースが狭くなっており、使いづらい建物が多い。狭い通路は火災や災害の際に危険であるため、計画段階から広く使いやすくなるようにしてほしい。	ご意見のとおり、利用者の円滑な移動経路の確保は、施設の利便性と安全性を高める上で重要な視点と捉えております。 再開発に際しては、関係法令を遵守するとともに、事業採算性とのバランスも考慮しながら、バリアフリー化の推進やユニバーサルデザインの導入、防災性の向上に資する空間・機能の整備を図ってまいります。
4	都市のリニューアル時期の到来について、歴史的な建築物などは、老朽化していても耐震補強等する方が観光資源も残りSDGsの観点からもよい。古いからとなく解体をするのはいかがなものか。	札幌市では、札幌市文化財保存活用地域計画に基づき、歴史的建造物をはじめとする文化財の保存活用に関する取組を進めております。 本方針では、こうした取組とも効果的に連携し、歴史的・文化的なまちの景観資源などを生かした空間づくりを進めることで魅力ある景観形成に寄与するなど、再開発を通じて良好な都市環境の形成を図ってまいります。
5	北海道新幹線の新駅が大東案になって、またバスターミナルの建設が遅れて、散らされたバス停がそのままになっていて納得できない。 臨時のプレハブバスターミナルを事業地の空地に設置すべき。	北5西1・西2地区第一種市街地再開発事業の円滑な推進を図るとともに、仮設バス乗降場については、引き続き事業者である再開発組合と連携し、待合環境改善などに努めてまいります。
6	札幌駅の北口を、札幌線 11 番線乗り場から直接出られるよう設置すべき。	いただいたご意見は、関係部署と共有し、今後の取組にあたっての参考とさせていただきます。

(3)「第3章 再開発の基本目標」に関するご意見

	意見の概要	札幌市の考え方
	「3-2 再開発の基本目標」に関するご意見	
7	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」や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」を実現するため、各目標の<主な取組の方向性>として、「文化財など歴史的な資産の保存活用」を位置づけてほしい。	札幌市では、札幌市文化財保存活用地域計画に基づき、歴史的建造物をはじめとする文化財の保存活用に関する取組を進めております。 本方針では、こうした取組とも効果的に連携し、歴史的・文化的なまちの資源などを生かした空間づくりを進めることで魅力ある景観形成に寄与するなど、再開発を通じて良好な都市環境の形成を図ってまいります。 また、30 ページでは、これからの再開発に求められる公共貢献として「⑨ 居心地が良く歩きたくなる空間の形成」を掲げ、32 ページでは、⑨の考えられる取組の例として、「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」を位置づけております。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し、官民連携でまちづくりを進めてまいります。
	「3-3 公共貢献の戦略的な誘導」に関するご意見	
8	地下鉄駅と JR 駅を差別化する意義があるか不明。 公共交通や交通結節点、バリアフリー・接続に関する取組について、「地下鉄などの」ではなく「地下鉄や JR などの」と明記すべき。明記できないならその理由を明らかにすべき。	交通結節点には地下鉄駅のほか JR 駅の周辺も含まれ、交通結節点においては、都市機能の集積と交通環境の整備を合わせて誘導することで、駅周辺の回遊性向上とにぎわい創出につながることを期待できます。 ご意見を踏まえ、より分かりやすくするため以下の記述を変更しました。
9	乗継施設の配置状況に関して、駅前広場のバスターミナル・バスベイに JR 駅はあまり取り上げられておらず、地下鉄駅に比べて著しく不公平である。これは「地域交流拠点」の整備・選定上の不備である。	重点的に誘導すべき公共貢献<交通環境の整備>(35ページ) 【変更前】 ・特に、地下鉄駅周辺をはじめとする交通結節点においては、建築物の建て替え更新の機会を捉えて、都市機能の集積と交通環境の整備を合わせて誘導することで、駅周辺の回遊性向上とにぎわい創出につながることを期待できます。 【変更後】 ・特に、地下鉄駅周辺や JR 駅周辺をはじめとする交通結節点においては、建築物の建て替え更新の機会を捉えて、都市機能の集積と交通環境の整備を合わせて誘導することで、駅周辺の回遊性向上とにぎわい創出につながることを期待できます。 2号地区「地域交流拠点」の指定(43ページ) 【変更前】 <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 【変更後】 <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 2号地区「地域交流拠点地区」の整備方針(55ページ) 【変更前】 ・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、交通結節機能の強化を図る。 【変更後】 ・地下鉄駅や JR 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、交通結節機能の強化を図る。

	意見の概要	札幌市の考え方
10	<p>災害時の帰宅困難者対策について、高齢者と障がい者への配慮として、応急仮設住宅の入居期限を今よりも長く認めることと、グループホームを避難所や仮設住宅として使用することも考えるべき。</p> <p>また、災害時の都心のまちづくりでは、国からの支援のほかに、あらかじめ予備的な住宅を建て、すぐに住めるよう対策すべき。</p>	<p>地震などの大規模災害により住宅に困窮することとなった世帯の居住の安定を確保するため、引き続き、災害時の緊急的な住宅供給を行う体制や仕組みづくりを進めてまいります。ご意見は、今後の取組にあたっての参考とさせていただきます。</p> <p>本方針では、建築物の不燃化・耐震化のほか、災害時の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してまいります。</p>

(4) 「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」に関するご意見

	意見の概要	札幌市の考え方
11	<p>容積率の緩和を行う「地域交流拠点等開発誘導事業」の対象地域には JR 線の発寒中央駅、桑園駅、苗穂駅、厚別駅、白石駅が含まれている。これらの駅については、地下鉄駅周辺地区と同様に整備促進地区に含めるべき。</p> <p>また、JR白石駅は見直し前の都市再開発方針では1号市街地に位置づけられ、その後、容積率の緩和を行う「拠点開発誘導区域」に指定されたことも踏まえ、整備促進地区に指定すべき。</p> <p>※拠点開発誘導区域： 容積率の緩和について定めた「地域交流拠点等における緩和型土地利用計画制度等の運用方針」を適用して良好な民間開発を誘導する区域のこと。</p>	<p>本方針においては、建設費の高騰など再開発を取り巻く厳しい状況を踏まえ、官民の限られた経営資源の「選択と集中」の観点を一層重視し、第2次札幌市立地適正化計画の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」に加え、地下鉄駅とのバリアフリー接続をはじめとする利便性の向上が特に期待される「地下鉄駅周辺地区」を整備促進地区に位置づけ、重点的に再開発を促進してまいります。</p> <p>JR駅周辺については、前方針下における苗穂駅周辺の取組のほか、現在進めている札幌駅周辺や篠路駅周辺の取組など、様々な都市づくりの取組と連動しながら再開発の誘導を図っているところです。ご意見のあった JR 駅周辺の地区指定については本方針案のとおりとしたうえで、引き続き、都市づくりの動向等を踏まえて、官民連携のもと再開発の誘導を図ってまいります。</p>
12	<p>手稲・篠路・苗穂駅以外の JR 駅に位置づけがたい。あいの里教育大駅や白石駅などが地域交流拠点として誘導対象となっていない。そもそも札幌市独自の「地域交流拠点」という概念に疑義がある。</p> <p>あいの里教育大駅が取り上げられずに、篠路駅ばかりが取り上げられる点について、篠路駅周辺地区まちづくり推進事業や篠路駅東口土地区画整理事業があるのであろうが、あいの里でやるべきことが多い中、市として何もやろうとしないのは本末転倒で、納得できない。</p>	<p>地域交流拠点は主要な交通結節点周辺や区役所周辺などの生活圏域の拠点となるエリアを位置づけております。</p> <p>地域交流拠点に位置づけていない JR 駅についても、市民生活を支える役割を担っていることから、基盤整備状況等に応じて生活利便機能等の立地に対応するなど、地域の特徴を踏まえた取組を進めてまいります。</p>

	意見の概要	札幌市の考え方
13	<p>「整備促進地区」の支援の考え方として「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」とある一方で、整備促進地区と容積率の緩和を行う「拠点開発誘導区域」の範囲が一致していない理由は何か。</p> <p>また、今後、拠点開発誘導区域を整備促進地区の区域に合わせて変更する予定か。</p>	<p>再開発の基本目標の実現に向けては、多種多様な手法を効果的に活用して再開発を促進していくことが重要です。</p> <p>このため、「地区ごとの支援の考え方」では、市街地再開発事業や優良建築物等整備事業に対する支援のほか、柔軟な区画整理や緩和型土地利用計画制度等の運用などの取組も位置づけ、地区ごとの再開発促進の優先度に応じて、関係部局が連携して再開発に関する取組を推進することを目指しています。</p> <p>一方、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も、各取組の趣旨に沿って個別具体的に定める必要があります。</p> <p>このため、緩和型土地利用計画制度等の運用について定めた「拠点開発誘導区域」と整備促進地区の範囲については必ずしも一致しているものではなく、緩和型土地利用計画制度等については、本方針との連携に留意しながら、引き続き、地域特性に応じた良好な都市開発の誘導に努めてまいります。</p> <p>ご意見を踏まえ、この趣旨を正確に伝えられるよう、46 ページに以下の記述を追記しました。</p> <p>【変更前】 (記載なし)</p> <p>【変更後】 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。</p> <p>緩和型土地利用計画制度等の運用については、本方針のほか、第3次札幌市都市計画マスタープランや第2次札幌市立地適正化計画をはじめとする上位計画や関連計画の内容を踏まえて、必要に応じて見直しを行いながら、引き続き、効果的な活用を進めてまいります。</p>

(5) 「第5章 地区ごとの整備方針」に関するご意見

	意見の概要	札幌市の考え方
	2号地区「都心地区」に関するご意見	
14	<p>2号地区「都心地区」の整備方針について、オーバーツーリズムや物価高等で宿泊費がとて高騰しており、ハイグレードホテルではなく、日本人も気軽に泊まれるホテルの方が必要だと思う。</p>	<p>世界の旅行者に選ばれる観光都市を目指すためには、多様なニーズに対応した受入環境の整備が重要であり、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は必要と考えております。また、ご意見のとおり、国内観光客のニーズに対応した受入環境を整備することも重要な視点と捉えております。</p> <p>2号地区「都心地区」においては、北海道観光の玄関口にふさわしい受入環境を整備できるよう、再開発を通じて高次で多様な都市機能の集積に取り組んでまいります。</p>
15	<p>2号地区「都心地区」の整備方針のうち、「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・観光資源をはじめとする地域資源を生かした空間づくりにより、居心地が良く歩きたくなる都市空間の形成を図る」に賛同するが、実現の具体的方策が重要と考える。</p> <p>方策の一例として、新 MICE 施設が検討されている中島公園隣接の札幌パークホテルについて、既存の建物や庭園の歴史的・景観的・環境的価値を評価して、保存活用を積極的に検討するよう今後の下位計画等に位置づけてほしい。</p>	<p>新 MICE 施設と新ホテルについては、一体的な利用に向けた連携を前提としつつ、それぞれ単独で整備する方向のため、新ホテルの具体的な内容は民間事業者が判断するものです。</p> <p>なお、中島公園駅周辺は、中島公園や鴨々川、文化施設など地域に培われた特徴的な地域資源の魅力から生まれる回遊・にぎわいにより、国内外から多くの人々が集い、交流する魅力的なエリアです。本方針では、こうした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を促進するなど、計画的な再開発の誘導を図ってまいります。</p>

	意見の概要	札幌市の考え方
	2号地区「地域交流拠点地区」に関するご意見	
16	<p>札幌市は将来的に丘珠空港の機能を強化し、利用者を100万人程度に引き上げる計画を進めているが、空港へのアクセスについて不満の声が多く見受けられる。</p> <p>季節や天候などによる乗換の負担を減らして丘珠空港へのアクセス性を改善するため、地下鉄栄町駅に直結するバスターミナルを整備してほしい。</p>	<p>本方針では、重点的に誘導すべき公共貢献の1つとして「交通環境の整備」を位置づけるとともに、栄町をはじめとする2号地区「地域交流拠点地区」の整備方針においては、交通結節機能の強化に関する取組を掲げております。</p> <p>現在、札幌市として地下鉄栄町駅にバスターミナルを整備する計画はございませんが、本方針では、地域交流拠点地区において、建築物と地下鉄駅との接続、公共交通の利用環境向上に資する待合空間の整備など、地域特性を考慮しながら、再開発を通じて交通環境の整備を誘導してまいります。</p> <p>ご意見を踏まえ、55ページの2号地区「地域交流拠点地区」の整備方針の記述を以下のとおり変更しました。</p> <p>【変更前】 (都市施設及び地区施設の整備の方針) 地下鉄駅のバリアフリー化に資するエレベーターなどの整備を促進する。</p> <p>【変更後】 (都市施設及び地区施設の整備の方針) 地域特性に応じて、地下鉄駅のバリアフリー化に資するエレベーターや公共交通の利用環境向上に資する待合空間などの整備を促進する。</p>
	整備促進地区「地下鉄駅周辺地区」に関するご意見	
17	<p>地下鉄駅周辺地区の再開発について方針(案)の内容に概ね賛成である。</p> <p>高齢者のほか、一時的に歩行困難な方や子ども連れの方にも配慮し、ロードヒーティングの設置をはじめとする駅周辺の歩行環境の向上、駅コンコースの移動経路としての有効活用、すべての地下鉄出入口へのエレベーターとエスカレーターの設置を進めてほしい。</p>	<p>本方針では、地下鉄駅周辺の利便性や歩行環境の向上を重要な視点と捉え、地下鉄駅周辺を重点的に再開発の誘導を図るべき地区である「整備促進地区」に位置づけております。</p> <p>地下鉄駅と近接する敷地で建て替え更新が行われる場合には、更新機会を的確に捉えて計画的な再開発を促進し、生活利便機能の集積と合わせて、建築物と地下鉄駅との接続や駅のバリアフリー化に資するエレベーター等の整備を誘導するなど、周辺の利便性や歩行環境の向上を図ってまいります。</p>
18	<p>将来的に郊外の人口を地下鉄駅周辺に集約するのであれば、便利施設や商業施設などを地下鉄駅と直結できる場所に設置すべき。</p>	

(6) 「第6章 これからの再開発の進め方」に関するご意見

	意見の概要	札幌市の考え方
19	<p>高圧送電線の鉄塔を地下埋設する必要がある。また、変電所の周囲には十分な間隔の緩衝地帯を設けるべき。欧米からは乱開発都市のように見られており、また、過去には近くの住民への悪影響も指摘されている。</p>	<p>本方針は、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。</p> <p>鉄塔の地下埋設や変電所の緩衝地帯について定めるものではございませんが、様々な分野のまちづくりの取組とも効果的に連携することにより、再開発を通じて良好な都市環境の形成を図ってまいります。</p>
20	<p>周辺の借家や一戸建てから移住する人のみを購入者とし、札幌市民が生活するための住宅となるよう、投機目的のマンションには厳しく指導監督すべき。</p>	<p>国土交通省では、実需に基づかない投機的なマンション取引に対する課題感を持っており、短期売買等に関する実態調査を行い、その結果を踏まえて必要な対策を検討していくとしております。また、(一社)不動産協会においても、投機的な短期転売を抑制するため、登録・購入個数の制限や引渡しまでの売却活動禁止など、同協会の会員各社が順次対策を講じていくとしております。</p> <p>札幌市といたしましては、引き続き、国や各種団体の取組の動向を注視してまいります。</p>

(7) 都市再開発方針(案)全体・その他のご意見

	意見の概要	札幌市の考え方
21	札幌市独自の「地域交流拠点」について、圏域から見た場合の選定の妥当性を議論すべき。地域交流拠点の麻生・新琴似や新さっぽろは、札幌市の計画では、市内の交通結節点としての役割しか想定されていないが、近隣市町村や新千歳空港等の自治体を跨ぐ交通を取り上げ、どのように補完されるか明確にすべき。	第3次札幌市都市計画マスタープランでは、地域交流拠点は、主要な交通結節点周辺や区役所周辺などの生活圏域の拠点であるとともに、札幌市内だけではなく、周辺都市も含めた後背圏の広がりに応じて地域の豊かな生活を支える中心的役割を担う重要な拠点として位置付けております。 また、札幌市総合交通計画において、新さっぽろ、麻生・新琴似は、圏域交通結節点として、周辺自治体との玄関口として位置付けております。
22	第3次札幌市都市計画マスタープランに関するご意見(同計画第2章「都市づくりのこれまでとこれから」や、テレビ塔横の美術館等の建築、地下歩行空間等について)	第3次札幌市都市計画マスタープランに対するご意見であるため、同計画のパブリックコメントにおいて札幌市の考え方を公表いたします。
23	地下鉄駅構内は外より暑くなる場合もあり危険であるため、車両だけでなく駅構内にも冷房設備が必要である。	ご意見は今後の取組の参考とさせていただきます、引き続き、快適なサービスの提供に努めてまいります。
24	「札幌市交流拠点まちづくり推進事業」について、「交流拠点」という名称では当該計画を十分に表していると言えず分からない。市民に誤解を与える表現であるので、「新幹線駅(大東案)接続交通結節点拠点ビル」や「新幹線駅隣接拠点施設」のような、具体的にイメージできるような名称に変更すべき。	「札幌駅交流拠点」については、平成28年(2016年)に策定した第2次都心まちづくり計画で、広域的な交通ネットワークが結節する札幌の玄関口にふさわしい広域交流を先導する拠点として位置付けています。 ご意見については、今後の取組にあたっての参考とさせていただきます。
25	北大の移転以上の再開発はない。	本方針は、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あり、個別の施設移転について定めるものではありません。

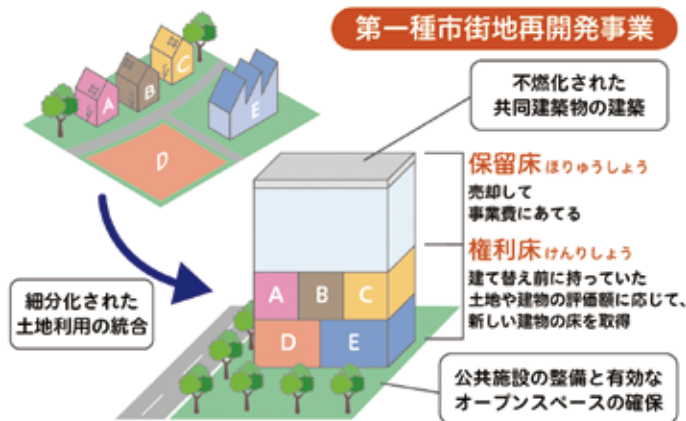
資料7 再開発の手法の例

(1) 市街地再開発事業

市街地再開発事業は、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行い、安全で快適な都市環境を創造する事業です。第一種市街地再開発事業（権利変換方式）と第二種市街地再開発事業（用地買収方式）があります。

札幌市では、第一種市街地再開発事業を戦略的に活用し、老朽建築物の更新や不燃化・耐震化などの再開発の基本的な役割に加えて公共貢献を戦略的に誘導し、魅力的で個性あふれるまちづくりを推進しています。

図 7.1 事業のイメージ



【権利変換方式とは】

権利変換手続きにより、従前の土地や建物の所有者等の権利を、新しい建物の床等に関する権利に変換する方式

施行者：

市街地再開発組合、再開発会社、個人施行者、都市再生機構、地方住宅供給公社、地方公共団体

【第一種市街地再開発事業（組合施行）に係る主な要件（都市再開発法）】

<権利者数>

- ・土地の所有者及び借地権者の合計が5名以上

<施行区域>

- ・高度利用地区、都市再生特別地区、特定地区計画等いずれかの区域内
- ・区域内に占める耐火建築物の建築面積・敷地面積の割合が1/3以下
- ・土地利用の状況が著しく不健全（十分な公共施設がない、土地利用が細分化など）
- ・高度利用により都市機能の更新に貢献

<地権者の同意>

- ・土地の所有者、借地権者のそれぞれ2/3以上の同意及び地積（敷地面積）の2/3以上の同意

【第一種市街地再開発事業（組合施行）に係る主な補助交付対象要件（社会資本整備総合交付金）】

<都市計画>

- ・既に第一種市街地再開発事業に係る都市計画の決定がなされた地区等

<事業の位置づけ>

- ・都市再開発方針の2号地区 かつ 以下のいずれかであること
 - 立地適正化計画の都市機能誘導区域（鉄道・地下鉄駅等から一定の範囲内であること）
 - 特定都市再生緊急整備地域
 - 防災再開発促進地区

<施行地区と整備される施設の規模>

- ・施行地区の規模が原則5,000㎡以上
- ・施行後の建築面積500㎡以上、建築延べ面積2,000㎡以上、階数（平均）が4階以上
- ・道路・広場等の有効空地が地区面積の45%以上確保されること

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、
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

図 7.2 事業の流れのイメージ(組合施行)

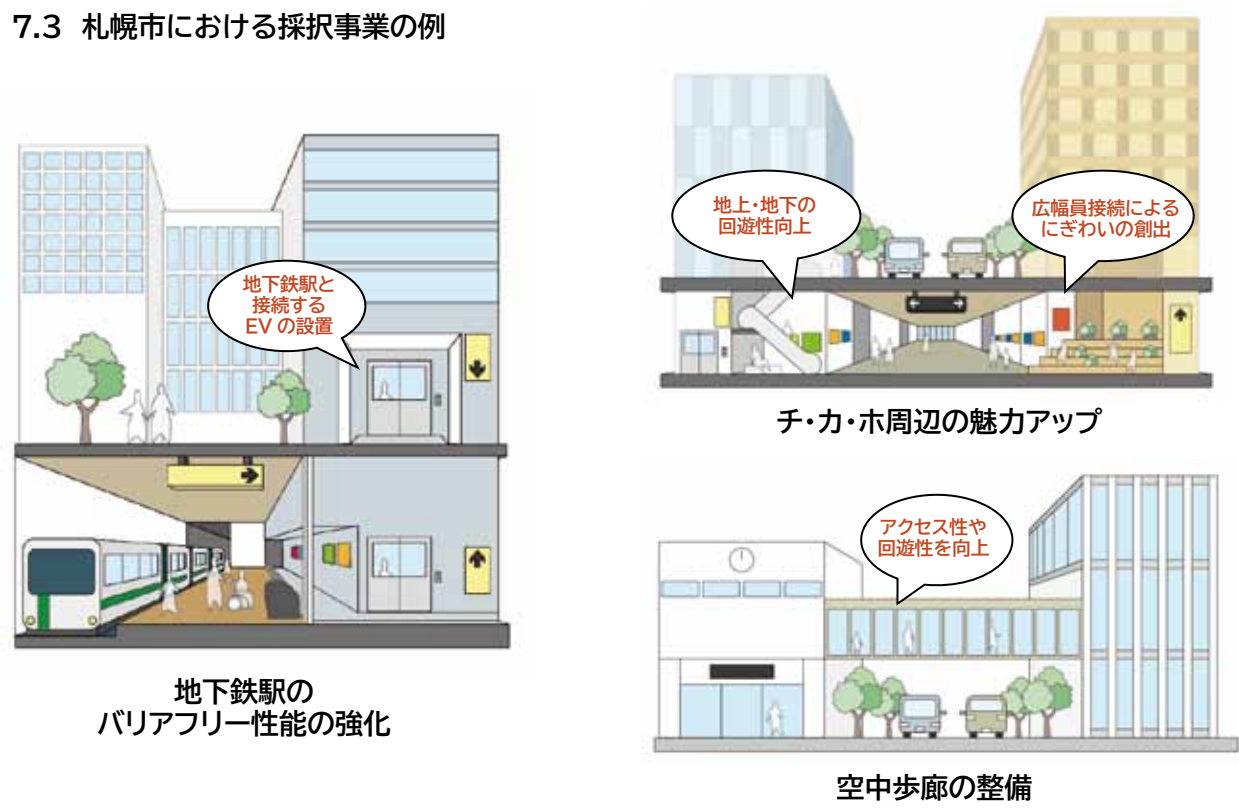
段階	事業化検討	事業実施準備		事業実施		清算・運営	
組織	協議会等 (任意の組織)	準備組合 (任意の組織)		再開発組合 (都市再開発法に基づく組織)		管理組合	
事業の内容	機運醸成 ●勉強会の開催 ●再開発事業等の研究 ●まちづくりのあり方検討	準備組合の設立 ●再開発計画案の検討 ●保留床処分可能性の検討 ●都市計画案の合意 ●組合設立準備 ●組合設立合意	都市計画決定 ●再開発事業及び関連都市計画の決定	再開発組合設立 ●従前資産の評価確定 ●地区外転出の申出 ●仮設店舗・住宅等の手当 ●保留床処分の確定 ●権利変換計画に対する合意形成	権利変換 ●土地の明渡し ●補償費の支払い	除却・移転建築工事 ●従前建物の除却 ●再開発ビルの建設 ●道路等の公共施設の整備	入居 ●工事完了公告後、引渡し ●清算後、組合解散(管理組合等に移行)

(2) 優良建築物等整備事業

優良建築物等整備事業は、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です。既存市街地の再開発を促進する「優良再開発型（共同化タイプ、市街地環境形成タイプ等）」や都市機能の集約・誘導配置を目的とする「都市再構築型」など、事業目的ごとに複数の型があります。

札幌市では、この事業を公共貢献の誘導策として活用し、札幌市のまちづくりに大きく貢献すると認められる施設整備に対して、その整備費用の一部を補助しています。

図 7.3 札幌市における採択事業の例



<事業スケジュール>

市街地再開発事業は、事業の検討を始めてから実施に至るまで長期間に渡る傾向にあります。

一方、優良建築物等整備事業は市街地再開発事業のように法定手続き（都市計画決定や施行認可）を必要としないため、市街地再開発事業と比較して早期に事業を実施することができます。

図 7.4 事業の流れの一例



【主な事業要件】

<地区面積>

- ・原則、おおむね1,000㎡以上（都市再開発方針2号地区内等においては500㎡以上）

<敷地・階数要件>

- ・一定規模以上の空地を確保すること。幅員6m以上の道路に4m以上接すること
- ・地階を除く階数が3階以上及び耐火建築物又は準耐火建築物であること

<事業要件（市街地環境形成タイプ）>

- ・地区計画、建築協定等に基づく壁面の位置や建築物の形態などの制限を受けるものであること
- ・敷地内に公共的通路等を整備するものであること など

<事業要件（共同化タイプ）>

- ・2以上の敷地等の所有権等を有する2人以上の者が当該敷地等において1つの構えをなす建築物及び敷地等の整備を行うこと。ただし、所有権を有する者が2人の場合、200㎡未満又は不整形な敷地を含む場合に限る

(3) 再開発促進助成制度

市街地再開発事業をはじめとする再開発の検討初動期においては、検討のための資金やノウハウが不足するといった課題があります。

再開発促進助成制度は、再開発を活用してまちづくりを積極的に進めようとする団体に対して、その団体が行う基本構想の作成、調査研究などに要する費用の一部を助成し、住民自らの手によるまちづくりの促進を図ることを目的としています。

【助成額】

- ・最大50万円／年（※3年間を限度）

【対象地区】

- ・原則、都市再開発方針の1号市街地内であること

【主な助成要件】

- ・再開発事業等の事業化を目的として、街区又は街区相当規模の地区において関係権利者等によって構成される団体であること
- ・関係権利者の相当部分が加入又は賛同し、規約又は定款を定めて、基本構想の作成、事業手法の調査研究、再開発事業等の事業計画の作成、権利調整の実施等を行う団体であること

図 7.5 基本構想作成のイメージ



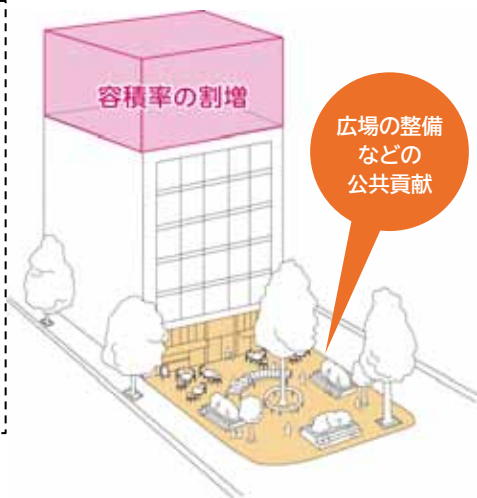
(4) その他再開発の手法

①緩和型土地利用計画制度等の運用

緩和型土地利用計画制度等とは、都市計画法に基づく地区計画や都市再生特別地区、建築基準法に基づく総合設計制度などの容積率の緩和（最高限度の割増）等に関する仕組みのことです。

かつての容積率の緩和の考え方は、主に公開空地の整備を評価してきましたが、札幌市では、都心と地域交流拠点等において、それぞれ緩和型土地利用計画制度等の運用方針を定め、地域のまちづくりに貢献する取組を運用方針に沿って評価することで、良好な民間都市開発を誘導しています。

図 7.6 容積率の割増イメージ



【主な適用要件】

<地区計画等>

- ・街区単位など一定のまとまりのある区域（おおむね5,000㎡以上）

<都市再生特別地区>

- ・都市再生緊急整備地域内において、街区単位など一定のまとまりのある区域（おおむね5,000㎡以上）

<総合設計制度>

- ・一定規模以上の敷地面積（500㎡以上）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

都心における開発誘導方針 【平成30年(2018年)12月策定】

都心における、容積率の緩和等に関する土地利用計画制度等の運用の考え方を明示するとともに、開発を後押しする補助制度等を紹介することで、建築物の建て替え更新を促進し、都心に関連する各種計画の目標実現に資する民間都市開発を積極的に誘導することを目的としています。

【適用する区域】

- ・原則、立地適正化計画で定める都市機能誘導区域（都心）

地域交流拠点等における 緩和型土地利用計画制度等の運用方針 【平成28年(2016年)9月策定】

地域交流拠点等（地域交流拠点及びその他の地下鉄駅周辺等）において、建築物の建て替え更新を促進し、質の高い空間づくりを進めるため、容積率の緩和の考え方を整理し、緩和型土地利用計画制度等の運用の方向性を明示することで良好な民間都市開発を誘導することを目的としています。

【適用する地域交流拠点等】

- ・地域交流拠点
- ・複合型高度利用市街地内の地下鉄駅、JR駅の周辺など

※ 緩和型土地利用計画制度等の運用については、都市再開発方針のほか、3次マスタープランや2次立地適正化計画をはじめとする上位計画や関連計画の内容を踏まえて、必要に応じて見直しを行います。

②敷地整序型土地区画整理事業

主に既成市街地において空き地や駐車場等のあまり使われていない土地の入れ替えや集約を行い、使いやすい土地に変えることができる土地区画整理事業の運用方法のことです。

コンパクトな都市づくりや都市のスポンジ化への対応策として期待されており、民間事業者の土地活用のアイデアにより、使いやすい土地を創出することができます。

図 7.7 敷地整序型土地区画整理事業のイメージ



【事業の特徴】

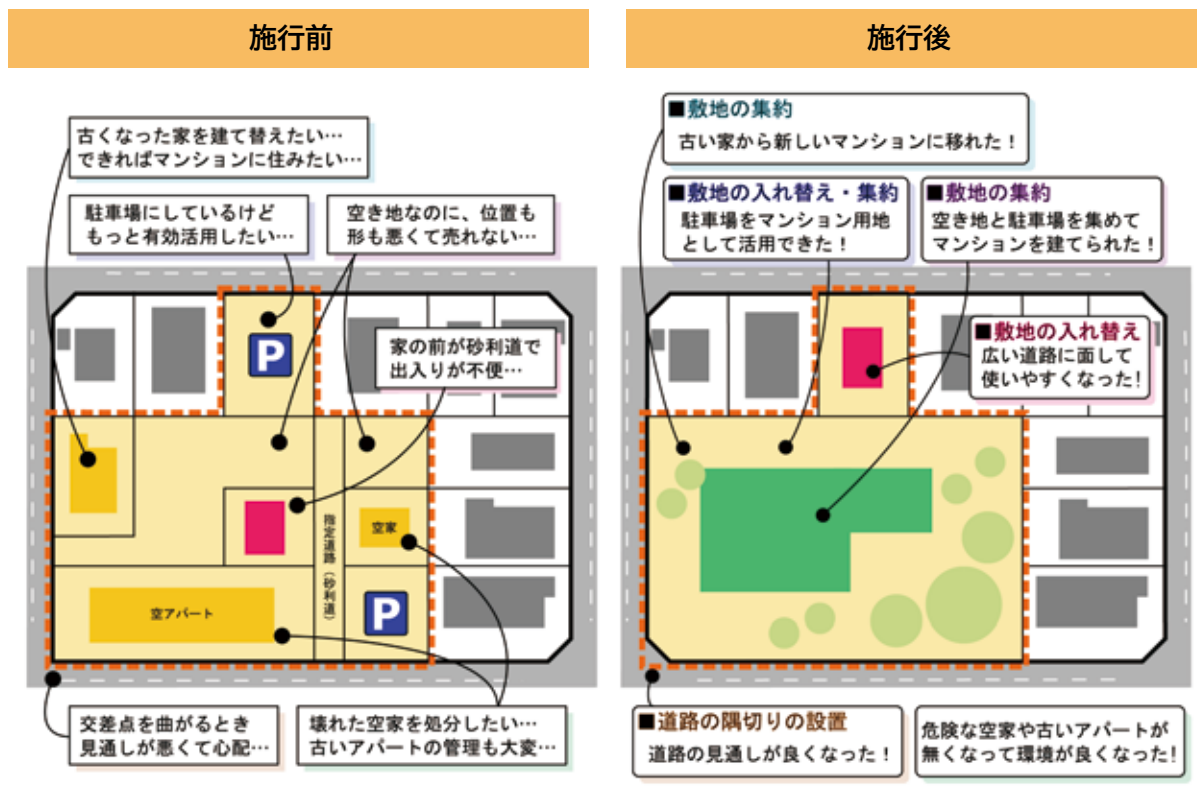
- ・小規模な地区でも行うことができる事業で、都市計画決定を必要としないため、これまでの区画整理よりも事業期間を短縮できる
- ・区画整理では公共施設の整備改善が必要となるが、簡易な整備(例:区画道路の付け替え、道路の隅切りの設置、公共的空地等の整備と一体となった道路舗装の打替え・植栽等)で足りるため、宅地面積があまり減らない

【想定される土地活用のアイデアの例】

- ・低未利用地の集約化を図り、現地での建物更新や土地の有効・高度利用を図ることができる
- ・点在する低未利用地の入れ替えにより、土地の有効・高度利用を図ることができる

図 7.8 敷地整序型土地区画整理事業の一例

資料:パンフレット「ミニ区画整理のすすめ」



③主な税制優遇制度の概要

優良な民間再開発を促進するため、事業計画が一定の基準に合致するものとして市長の認定を受けた事業は、税制優遇を受けられる場合があります。

●特定民間再開発事業制度

【主な対象地区】

- ・都市再開発方針の2号地区
- ・高度利用地区
- ・都市再生緊急整備地域

【事業要件】

- ・地上4階以上の中高層耐火建築物の建築
- ・施行地区の面積が1,000㎡以上
- ・都市施設用地又は一定の空地の確保
- ・所有権又は借地権を有する者が2人以上、かつ、従後土地の所有権又は借地権が従前権利者を含む2人以上により共有されること

【優遇措置の概要】

- ・施行地区内での資産の買換え及び交換時の譲渡所得の課税特例（課税繰延の特例）
- ・地区外転出時の譲渡所得の課税特例（※特別な事情がある場合に限る）

【主な関連法令】

- ・租税特別措置法第37条の5
 - ・租税特別措置法施行令第25条の4
- ※税制の優遇措置に関する詳細については、お近くの税務署にご確認ください。

札幌市都市再開発方針

■令和8年（2026年）3月発行

■企画・編集：札幌市まちづくり政策局 都市計画部 事業推進課

〒060-8611 札幌市中央区北1条西2丁目

電話：011-211-2706

FAX：011-218-5113

URL：<https://www.city.sapporo.jp/toshi/saikaihatsu/hoshin.html>



さっぽろ市
01-B03-25-2724
R7-1-165

SAPP_{RO}