

第3章 再開発の基本目標

第3章 再開発の基本目標

3-1 都市計画マスタープランで目指す都市づくり

札幌市の都市づくりの全市的指針である3次マスタープランでは、これまでの都市づくりの取組や人口減少等をはじめとする社会経済情勢の変化を踏まえ、図3-1のとおり都市づくりの理念と基本目標を定めました。さらに、都市づくりの基本目標の実現に向け、札幌市の目指すべき都市構造を整理するとともに、都市づくりの重点（将来像と主要なテーマ）を定めました。

また、3次マスタープランの一部として策定される2次立地適正化計画では、図3-2のとおり立地の適正化に関する基本方針や誘導区域などを定め、「コンパクト・プラス・ネットワーク」の都市づくりを目指しています。

再開発を進めるに当たっては、これら札幌市の目指す都市づくりの方向性を十分に踏まえる必要があります。

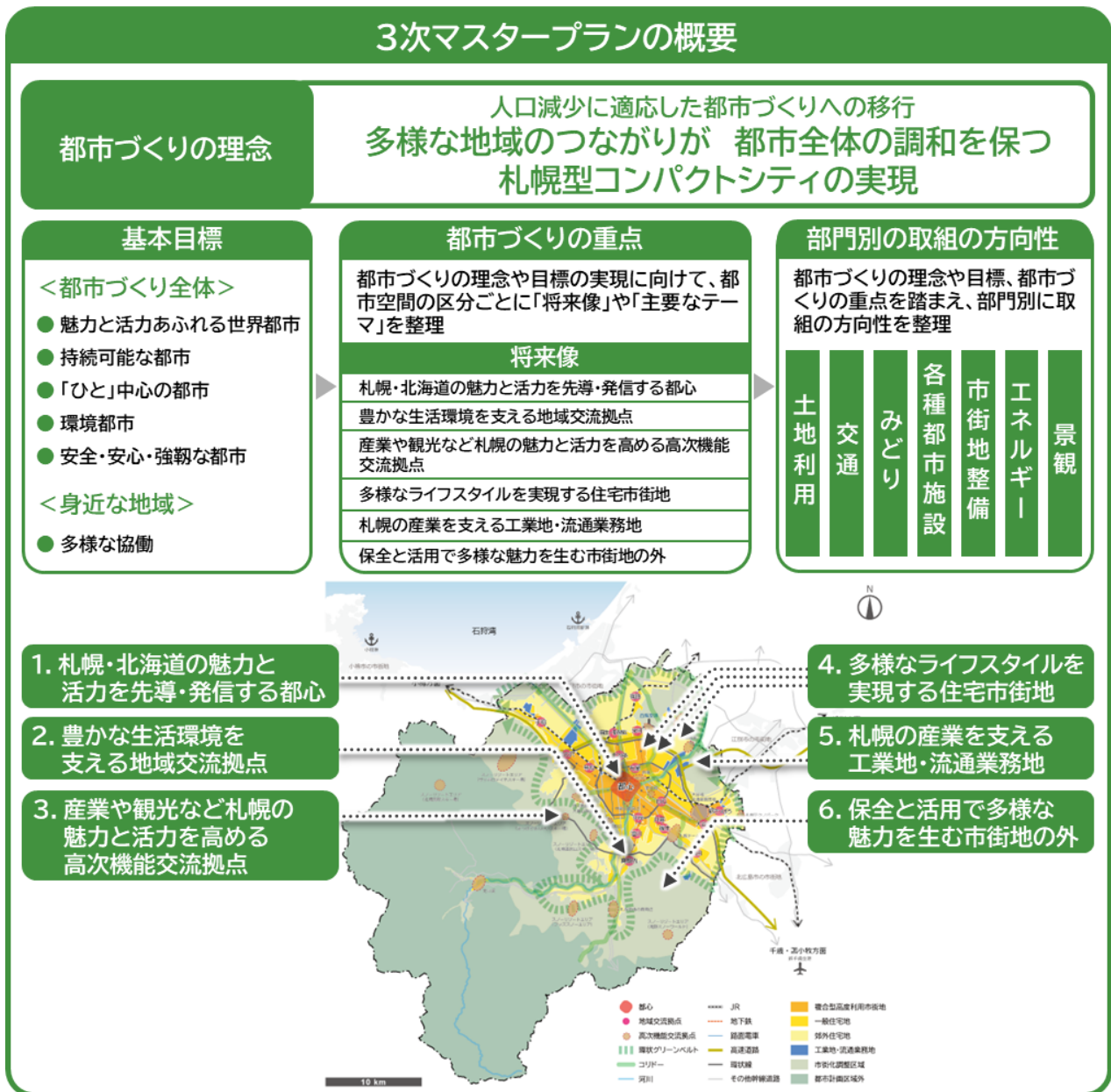


図 3-1 3次マスタープランの概要

2次立地適正化計画の概要

立地の適正化に関する基本的な方針

居住機能と都市機能の適切な誘導による人口減少に適応した持続可能な都市づくり

公共交通ネットワークで結ばれた誰もが暮らしやすい都市づくり

自然災害のリスクを踏まえた安全で安心な都市づくり

居住誘導区域

人口減少の中にあっても一定のエリアにおいて人口密度を維持することにより、都市機能や地域コミュニティが持続的に確保されるよう、居住を誘導すべき区域

集合型居住誘導区域

3次マスタープランにおける「複合型高度利用市街地」の区域を基本に、土地の高度利用を主とした集合型の居住機能の集積を図ることにより、人口密度の維持・増加を目指す区域

都市機能誘導区域(都心)

都市機能誘導区域(地域)

都市に必要な都市機能を集積させることで、効率的なサービスの提供を実現し、市民の利便性と福祉の向上を図るとともに、都市の魅力を高めることを目指す区域

地域特性に応じて課題に取り組むエリア

人口減少を前提としながらも、地域の実情や特性、課題を把握し地域ごとにまちづくりに取り組むなど、市民の暮らしを支えるため、必要に応じた取組を検討するエリア

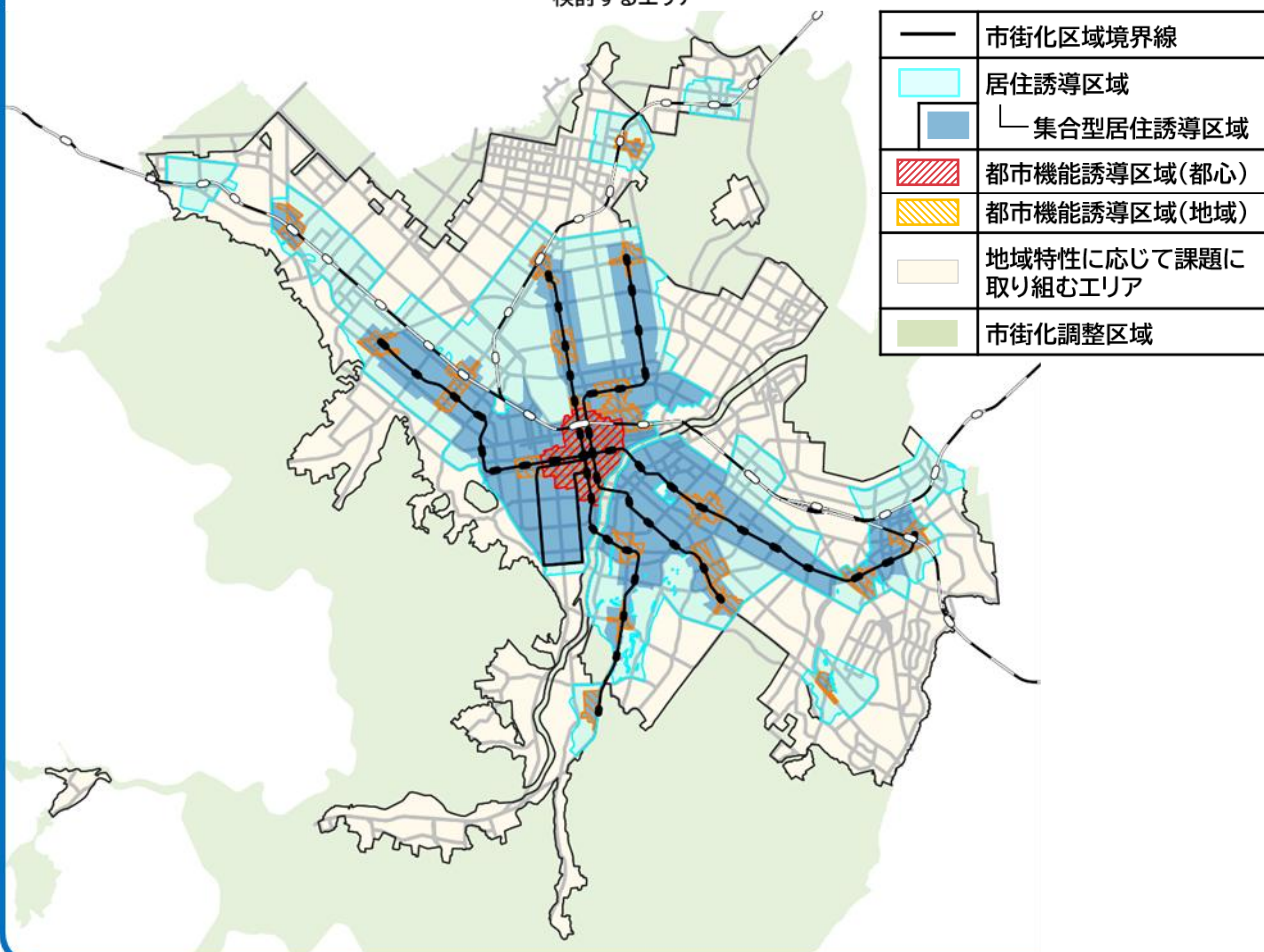


図 3-2 2次立地適正化計画の概要

3-2 再開発の基本目標

3次マスタープランに基づいて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、再開発によって実現すべき事項を明確にする必要があります。このため、札幌市の都市づくりのうち再開発によって実現すべき事項を念頭に置いて、前章「2-4 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ます。

基本目標は、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³⁹」を念頭に置いて基本目標①から③を定めます。再開発と持続可能な公共交通ネットワークの構築に関する取組が連携し、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を定めます。

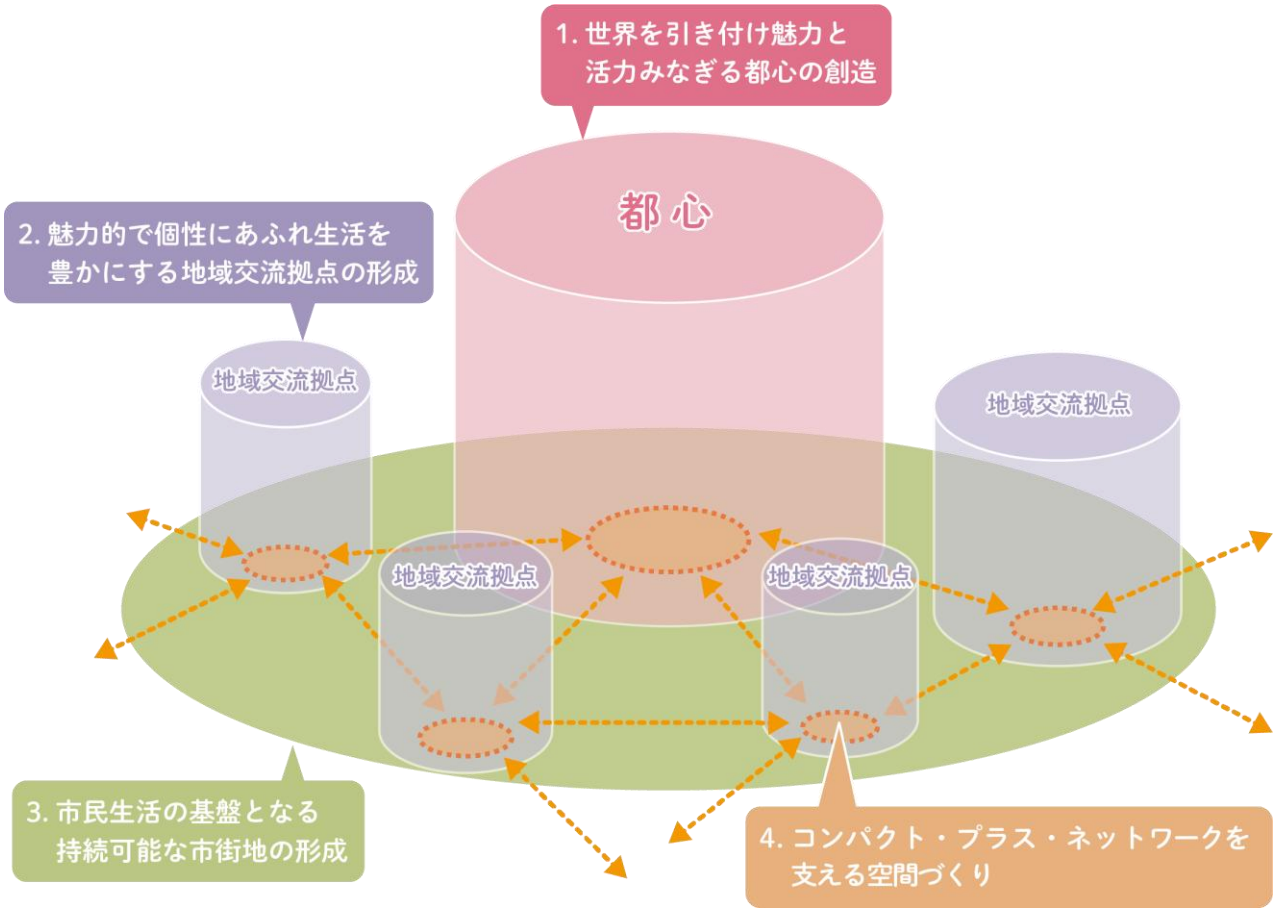


図 3-3 再開発の基本目標の構成イメージ

³⁹ 複合型高度利用市街地: おおむね環状通の内側、地下鉄の沿線と地域交流拠点の周辺で、集合型の居住機能と多様な生活利便機能が集積するエリア

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

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、魅力的でうる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の創造を目指します。

<主な取組の方向性>

- 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
- みどり⁴⁰が感じられ、居心地が良く歩きたくなる空間の形成
- GX推進に資する先進的な脱炭素化の取組の推進
- 災害リスクに応じた都心の強靱化
- 再開発と連携したエリアマネジメントの推進

基本目標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の形成を目指します。

<主な取組の方向性>

- 後背圏を含めた地域の生活を支える日常的な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の集積
- 地域特性に応じた魅力向上の取組や高次機能交流拠点⁴¹との連携に資する取組の推進
- みどりが感じられ、居心地が良く歩きたくなる空間の形成
- 災害リスクに応じた拠点の強靱化
- 環境に配慮した取組の推進
- 再開発と連携したエリアマネジメントの推進

基本目標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。

<主な取組の方向性>

- 集合型の居住機能と生活利便機能の集積
- みどりが感じられ、居心地が良く歩きたくなる空間の形成
- 環境に配慮した取組の推進
- 建築物の不燃化・耐震化や防災性の向上に資する空間の形成
- 再開発と連携したエリアマネジメントの推進

基本目標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。

<主な取組の方向性>

- 公共交通へのアクセス性と乗継環境を向上するバリアフリー動線の整備
- 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⁴²の機能更新
- 歩行者や自転車などの安全性と利便性を高める交通環境の整備

⁴⁰ みどり：札幌における森林、草地、農地、公園・緑地、河川や湖沼地のほか、民有地を含めた全ての緑化されている場所（公開空地や壁面緑化を含む）、さらには樹木や草花（コンテナや鉢などに植えられたものも含む）などのこと

⁴¹ 高次機能交流拠点：国際的・広域的な広がりをもって利用され、札幌の魅力と活力の向上を先導する高次な都市機能が集積するエリア

⁴² 乗継施設：ここでは、バスターミナルや駅前広場など異なるバス路線や交通手段をスムーズに乗り継ぐために設けられた施設のこと

3-3 公共貢献の戦略的な誘導

再開発の基本目標を実現するためには、再開発によって公共貢献を戦略的に誘導する視点が重要です。

ここでは、様々な分野のまちづくりの取組を踏まえて、これからの再開発に求められる公共貢献を例示するとともに、その中でも特に再開発の基本目標の実現に資する取組について、「重点的に誘導すべき公共貢献」として示します。

(1) これからの再開発に求められる公共貢献

2次戦略ビジョンをはじめとする本方針の上位計画や、GXの推進をはじ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表3-1のとおり整理しました。

なお、再開発が行われる地域や時期によって、求められる公共貢献の内容やその必要性と有効性は大きく異なります。また、表3-1に示していないその他の公共貢献についても、地域の実情などを考慮しながら個別に誘導する視点も必要です。

こうした点にも留意しながら、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します。

表 3-1 これからの再開発に求められる公共貢献

これからの再開発に求められる公共貢献	1	2	3	4
	多様な都市機能の集積	脱炭素化の推進	災害に強いまちづくり	交通環境の整備
5	6	7	8	9
来訪者の受入環境の整備	ビジネス環境の形成	多様性への配慮	子ども・子育て環境の充実	居心地が良く歩きたくなる空間の形成

(2) 考えられる取組の例

① 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て替えと連携した都市機能の集積

② 脱炭素化の推進

- ZEB⁴³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⁴⁴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

③ 災害に強いまちづくり

- 一時滞在施設、非常用電源、備蓄倉庫の整備
- 自立分散型電源⁴⁵の整備
- グリーンインフラ⁴⁶（雨水浸透緑化⁴⁷等）の推進、雨水貯留施設等の整備

④ 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、冬季の乗継環境を改善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

⑤ 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MICE⁴⁸推進など集客交流の促進に資する都市機能の導入

⁴³ ZEB: Net Zero Energy Building(ネット・ゼロ・エネルギー・ビル)の略。断熱性能や省エネルギー性能を上げるとともに、太陽光発電などでエネルギーを創ることにより、年間の消費エネルギー量の収支を実質ゼロにするビル

⁴⁴ エネルギーセンター:一定の地域内における冷暖房、給湯等に必要となる冷水、温水、蒸気等を集中的に製造する施設

⁴⁵ 自立分散型電源:系統からの電力供給が停止した場合においても、需要地への電力供給を可能とする比較的小規模な発電システムを分散して配置したもの

⁴⁶ グリーンインフラ:都市基盤の整備や土地利用などのハード・ソフト両面において、自然環境が有する多様な機能(防災・減災、地域振興、環境保全など)を活用し、持続可能で魅力ある地域づくりを進める取組

⁴⁷ 雨水浸透緑化:雨水を浄化しながら貯留・浸透させる緑化工法。雨水を貯留・浸透する機能とみどりによる景観向上機能の2つを併せ持ち、複合的に都市機能の改善を図ることが期待できる。

⁴⁸ MICE:多くの集客交流が見込まれるビジネスイベントなどの総称。Meeting(会議・セミナー)、Incentive Travel/Tour(企業報奨・研修旅行)、Convention(大会・学会・国際会議)、Exhibition(イベント・展示会・見本市)の頭文字を取ったもの

⑥ 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⁴⁹の推進に資するデジタルインフラ⁵⁰の整備

⑦ 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⁵¹の導入
- 案内サインの充実、多言語化表示への対応

⑧ 子ども・子育て環境の充実

- 子どもの遊び場などの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

⑨ 居心地が良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

<積雪寒冷という札幌の気候風土を踏まえた公共貢献の一例>



図 3-4 季節・天候を問わず利用可能な
屋内型のオープンスペースのイメージ
(札幌三井 JP ビルディング)

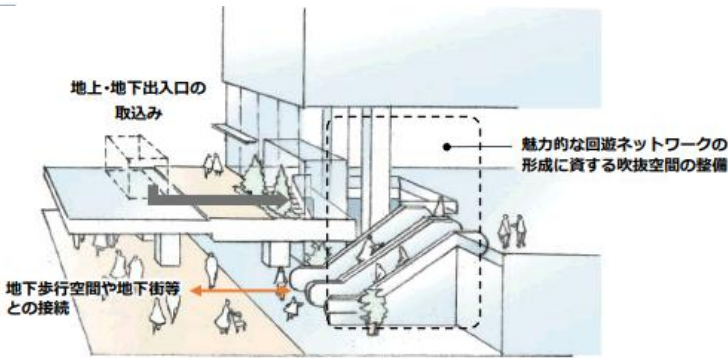


図 3-5 都心における地上・地下の重層的な歩行者
ネットワークの整備のイメージ

⁴⁹ スマートシティ:地域における ICT(Information and Communication Technology の略。情報や通信に関連する科学技術の総称)等の新技術を活用したマネジメントの高度化により、都市や地域の抱える諸課題の解決を行い、また新たな価値を創出し続ける、持続可能な都市や地域
⁵⁰ デジタルインフラ:データを収集し、伝達し、処理する役割を担う、5G(第5世代移動通信システム)、通信網、データセンターなどのデジタルに関する社会基盤
⁵¹ ユニバーサルデザイン:文化・言語・国籍の違い、老若男女といった差異や障がい・能力を問わずに利用できるよう配慮された設計(デザイン)

(3) 重点的に誘導すべき公共貢献

ここでは、本節で例示した公共貢献のうち、特に再開発の基本目標の実現に資する取組を「重点的に誘導すべき公共貢献」として示します。重点的に誘導すべき公共貢献については、市街地再開発事業等に対する支援を行うことで、建て替え更新の機会を捉えて積極的に誘導します。

<脱炭素化の推進>

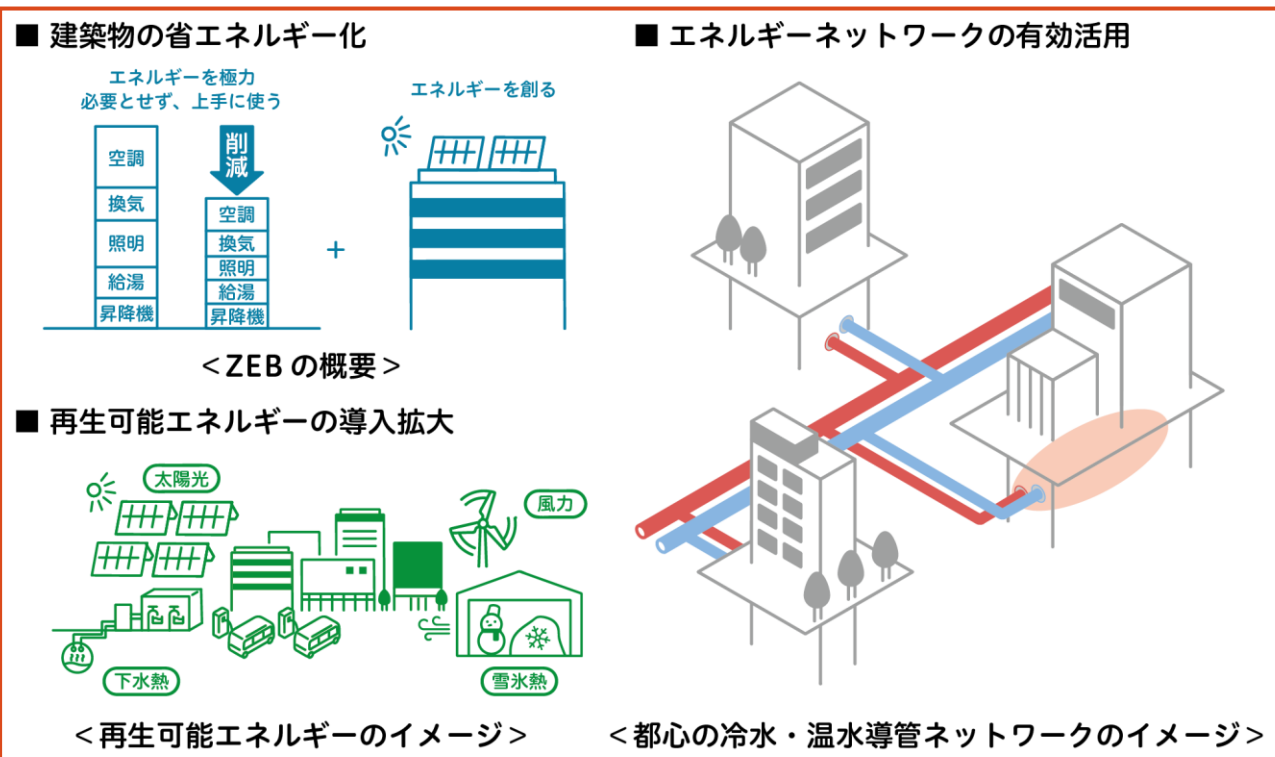
札幌市は令和2年(2020年)2月、世界的な脱炭素の流れを踏まえ、市内から排出される温室効果ガスを令和32年(2050年)には実質ゼロにする「ゼロカーボンシティ」を目指すことを宣言しました。令和3年(2021年)3月に策定された「札幌市気候変動対策行動計画⁵²⁾」では、この宣言の実現に向けて、徹底した省エネルギー対策をはじめとする脱炭素化の取組を推進することとしています。

また、札幌市は、令和4年(2022年)11月に環境省が進める「脱炭素先行地域⁵³⁾」に選定されており、都心における民間施設に対して建て替え更新等の機会を捉えてZEB化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の導入などを促進しています。脱炭素化の推進に当たっては、これらの取組を他の建築物にも展開していくことが重要です。

さらに、道内最大のエネルギーの需要地である札幌において、再生可能エネルギーをエネルギー源とした電力の導入や水素などの利活用に取り組むことは、GXの取組を加速させるとともに、GX関連産業の集積に伴う企業の立地を支えるビジネス環境の創出にもつながります。

このため、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、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に資する取組を誘導します。

～具体的な取組の例～



⁵²⁾ 札幌市気候変動対策行動計画:持続可能な脱炭素社会の実現を目指して、2050年目標として「温室効果ガス排出量を実質ゼロとする(ゼロカーボン)」にと、2030年目標として「温室効果ガス排出量を平成28年(2016年)比で55%削減(市民・事業者)及び「温室効果ガス排出量を平成28年(2016年)比で60%削減(市役所)を掲げて、2030年目標の達成に向けた主な取組を示した計画

⁵³⁾ 脱炭素先行地域:令和32年(2050年)のカーボンニュートラルに向けて、令和12年(2030年)までに民生部門(家庭部門及び業務その他部門)の電力消費に伴うCO2排出の実質ゼロを実現し、他地域への取組波及のモデルとなる地域

<災害に強いまちづくり>

札幌市では、誰もが災害に備え、迅速に回復し、復興できるまちの実現を目指し、令和6年（2024年）3月に「札幌市強靱化計画⁵⁴」を策定しました。

同計画では、平成30年（2018年）に発生した北海道胆振東部地震の被害の教訓を踏まえ、これまで進めてきた防災・減災の取組に加えて、公共施設の停電対策や耐震化、再開発の機会を捉えた帰宅困難者対策に資する一時滞在施設の整備など、災害に強いまちづくりをより一層推進することとしています。近年では、気候変動等の影響で災害が頻発・激甚化しているため、災害時のエネルギー確保や浸水被害の低減など災害リスクに応じた取組の必要性についても示されています。

災害に強いまちづくりを目指すためには、公共施設での取組に加えて、老朽建築物の不燃化・建て替え、災害時の業務機能の維持・継続強化や利用者が迅速にアクセスできる場所への一時滞在施設の確保など、民間施設における取組が重要であり、建築物の建て替え更新の機会を捉えて戦略的に取組を誘導する必要があります。

このため、建築物の不燃化・耐震化のほか、自立分散型電源の整備や一時滞在施設の整備など、再開発を通じて、積雪寒冷という札幌の気候風土を考慮した災害に強いまちづくりに資する取組を誘導します。

～具体的な取組の例～

■ 都心機能強化先導エリア⁵⁵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>
(札幌市民交流プラザ)



<非常用電源のイメージ>



<備蓄倉庫のイメージ>



<コージェネレーションシステム⁵⁶のイメージ>
(創世エネルギーセンター)

取組の組み合わせにより
災害に強いまちづくりを推進

⁵⁴ 札幌市強靱化計画：国土強靱化基本法第13条に基づく国土強靱化地域計画であり、国土強靱化に係る部分について地方公共団体における様々な分野の計画等の指針となるもの

⁵⁵ 都心機能強化先導エリア：「第3次都心まちづくり計画」において位置付ける、業務・商業・集客交流・宿泊等の都市機能を国際水準へ高め、国際競争力をけん引していくエリア

⁵⁶ コージェネレーションシステム：天然ガス等の1つのエネルギー源から電気と熱を同時に作り出し、有効利用するシステム

<交通環境の整備>

札幌市では、持続可能な公共交通ネットワークの構築に向けて、運行効率化のためのバス路線のフィーダー化や路線集約等の取組を進めており、これらの取組を踏まえた都市づくりが求められています。

これらの取組に加え、超高齢社会への対応、共生社会の実現、人口減少緩和に向けた子育てしやすい環境づくりなどの様々な分野のまちづくりの取組を踏まえると、都市づくりの観点において、交通結節点におけるバリアフリー化の推進や乗継のしやすい環境づくりなど、交通環境の整備の重要性はより一層高まっているといえます。

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。

また、都心の地下歩行ネットワークは、様々な交通機関が集まる都心における乗継環境と、四季を通じて市民や来街者の安全・快適な移動を支える、積雪寒冷地である札幌の重要な資産です。引き続き、沿道の建築物の建て替え更新の機会を捉えて、地下歩行ネットワークの充実を図る必要があります。

このため、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します。

～具体的な取組の例～

■ 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(※下図の EV は「エレベーター」のこと)

地下鉄駅周辺の様々な課題

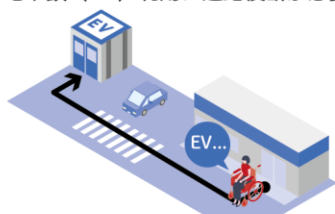
乗換が不便

乗継の際に階段利用が発生し、乗継が不便



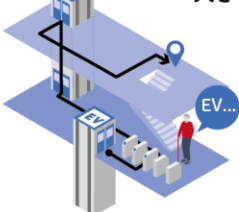
道路横断が必要

地下鉄（EV）利用に道路横断が必要

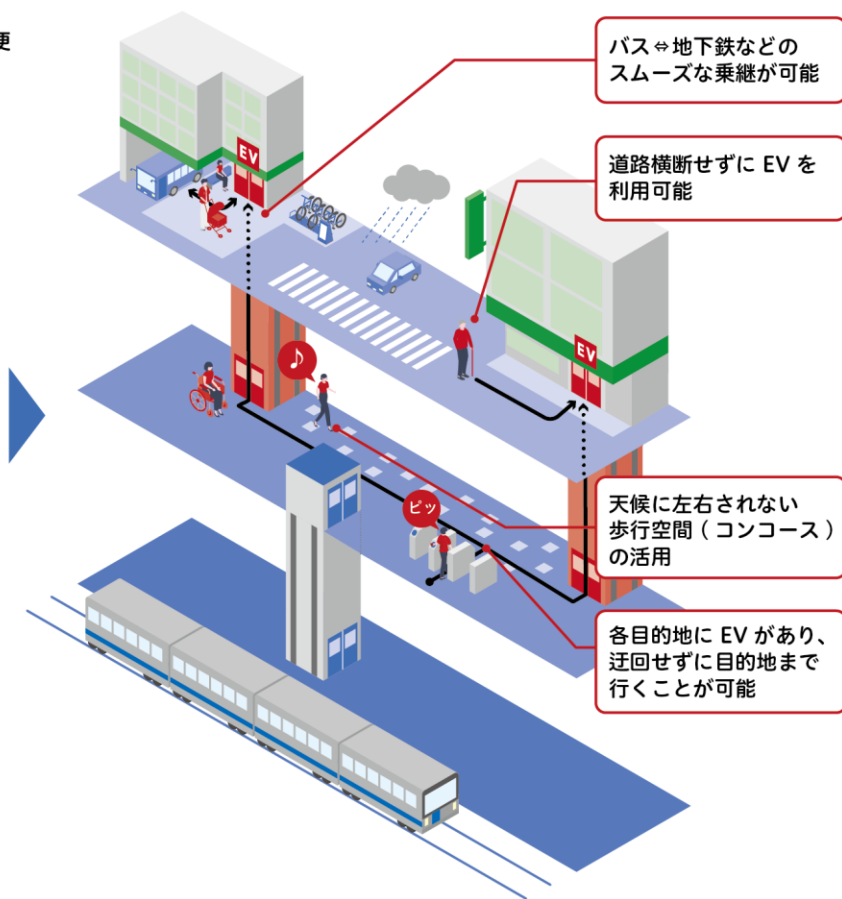


迂回が発生

地上⇄地下のバリアフリー導線に
大きな迂回が発生



再開発を通じたバリアフリー化の推進



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

■ 公共交通の利用環境向上に資する待合空間の整備

