

1. 1号市街地・整備促進地区・2号地区の指定の考え方

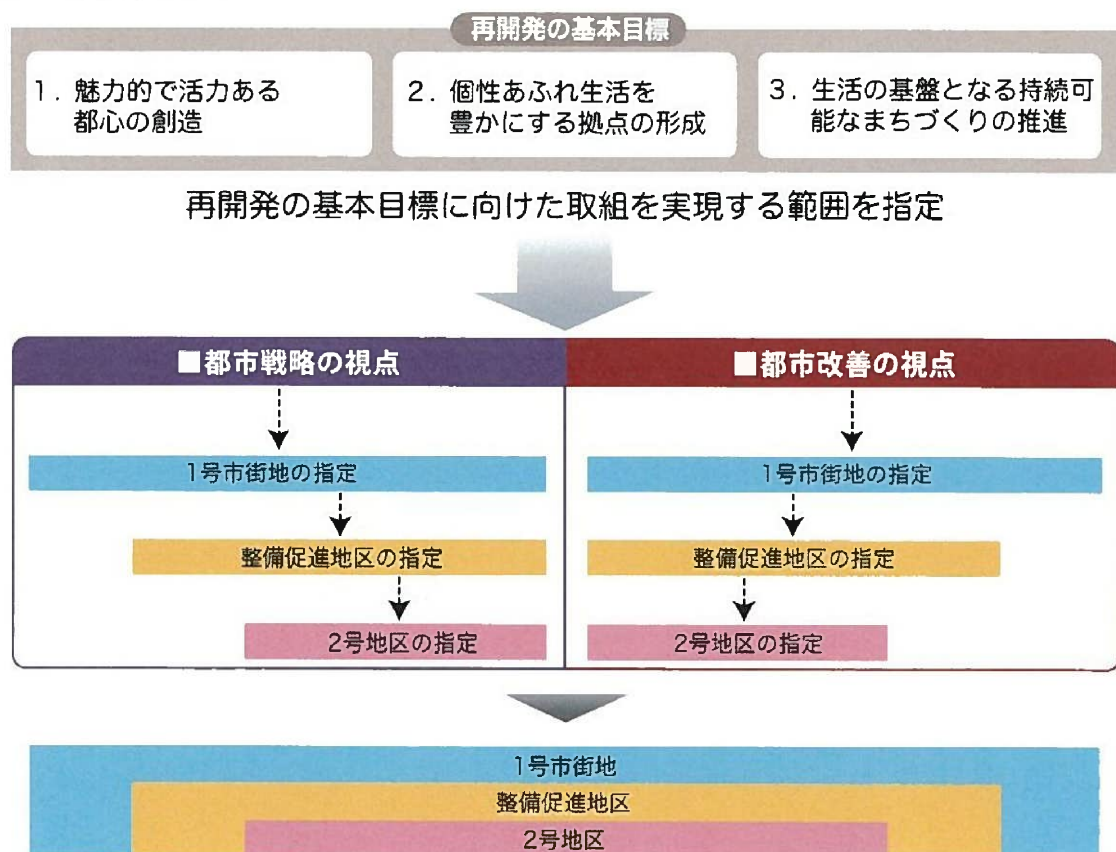
ここでは、第3章で示した再開発の基本目標を実現すべき範囲を指定するため、1号市街地・整備促進地区・2号地区の指定の考え方を示します。

再開発の実施に当たっては、全市的な都市構造を戦略的な視点で見るとともに、地域が抱える課題や特性を十分に踏まえることが重要です。

そこで、1号市街地・整備促進地区・2号地区の指定は、以下の2つの視点から行います。

都市戦略の視点	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ります。
都市改善の視点	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ります。

図4.1 地区指定のフロー



(2) 都市戦略型の整備促進地区・2号地区指定

都市戦略型の整備促進地区・2号地区は、1号市街地の中でも、特に再開発に求められる公共貢献を戦略的に誘導する地区とします。

ここでいう再開発に求められる公共貢献とは、戦略ビジョンが示す、空中歩廊や地下ネットワークへの接続といった歩行者ネットワークの整備や、低炭素社会の構築に寄与する再生可能エネルギーの導入など、再開発に合わせて整備を促進することで、本市が目指すまちづくりに貢献する取組のことを指します。

再開発に合わせて整備が求められる公共貢献は以下に示すとおり様々です。

図4.3 再開発に合わせて求められる主な公共貢献



※「都市機能や交流機能の集積」:

生活利便機能や医療・福祉機能、子育て支援機能などの様々な機能集積を指します。

このうち、市が推進している取組を実施すべき地区は2号地区に指定し、民間の建替え更新に合わせて積極的に公共貢献を求めていきます。

具体的な取組の一例として、地下鉄駅周辺の民間ビルが建て替える際に、駅施設と直結したエレベーターを整備することで、新たなバリアフリー動線を確保することがあります。

このように市が推進する取組は、市街地再開発事業等により支援を行い、今後も支援対象とする取組を拡充していくことで、より魅力的で個性あふれるまちづくりを推進します。

戦略ビジョンにおいては、都心と地域交流拠点、地下鉄駅周辺で、特に多くの公共貢献が期待されていることから、再開発による整備効果や波及効果が高いと予想される以下の地区を整備促進地区、2号地区に指定します。

■ 都市改善型整備促進地区

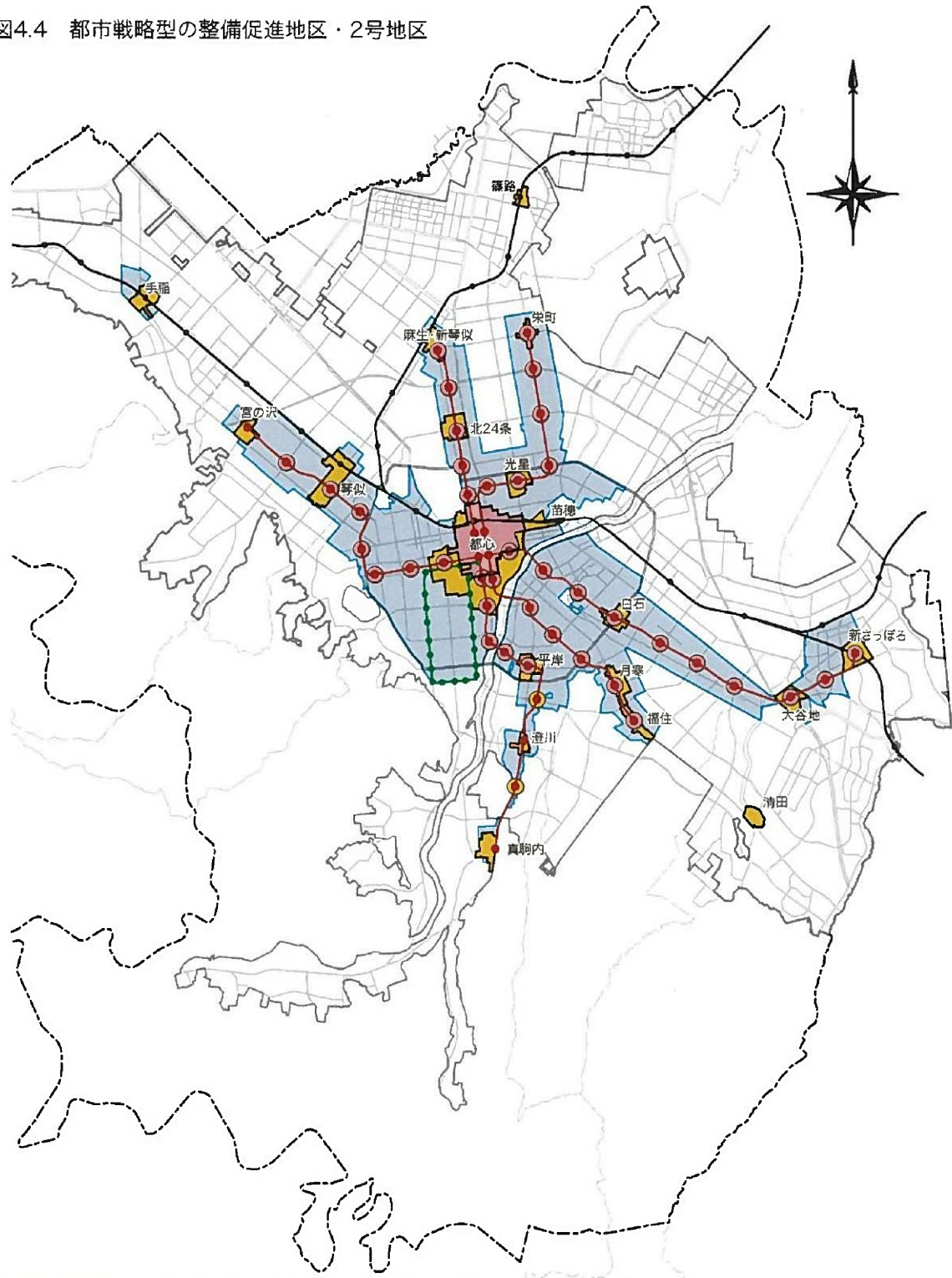
- 都心、地域交流拠点（立地適正化計画に位置付ける都市機能誘導区域）
- 地下鉄駅周辺

■ 都市改善型2号地区

- 整備促進地区のうち、市が指定する公共貢献※を、再開発を活用して促進する地区

※P15都市戦略型2号地区一覧の「市が指定する主な公共貢献」に記載

図4.4 都市戦略型の整備促進地区・2号地区



都市戦略型	
〈整備促進地区〉	〈2号地区〉
都心地区	都心地区
地下鉄駅周辺地区	地下鉄駅周辺地区
地域交流拠点地区	

表4.1 都市戦略型の整備促進地区・2号地区の区域

整備促進地区		2号地区	
区域	区域	区域	市が指定する 主な公共貢献※
都心地区	都心地区		
立地適正化計画の都市機能誘導区域に位置付ける都心の範囲	都市再生緊急整備地域 ⁷ における東8丁目線以西のエリア、地域熱ネットワークエリア(北9条小学校街区を除く)、中央体育館跡地周辺		<ul style="list-style-type: none"> 地下歩行空間への広幅員接続 エネルギーネットワークの接続 など
地下鉄駅周辺地区	地下鉄駅周辺地区		
地下鉄駅コンコースに接する以下の地下鉄駅周辺街区	地下鉄駅コンコースに接する以下の地下鉄駅(地上駅を除く)周辺街区		<ul style="list-style-type: none"> 地下鉄接続におけるEV・ES設置 など
さっぽろ、大通 (南北線) 麻生、北34条、北24条、北18条、北12条、すすきの、中島公園、幌平橋、中の島、平岸、南平岸、澄川、自衛隊前、真駒内 (東西線) 宮の沢、発寒南、琴似、二十四軒、西28丁目、円山公園、西18丁目、西11丁目、バスセンター前、菊水、東札幌、白石、南郷7丁目、南郷13丁目、南郷18丁目、大谷地、ひばりが丘、新さっぽろ (東豊線) 栄町、新道東、元町、環状通東、東区役所前、北13条東、豊水すすきの、学園前、豊平公園、美園、月寒中央、福住	さっぽろ、大通 (南北線) 麻生、北34条、北24条、北18条、北12条、すすきの、中島公園、幌平橋、中の島、平岸 (東西線) 宮の沢、発寒南、琴似、二十四軒、西28丁目、円山公園、西18丁目、西11丁目、バスセンター前、菊水、東札幌、白石、南郷7丁目、南郷13丁目、南郷18丁目、大谷地、ひばりが丘、新さっぽろ (東豊線) 栄町、新道東、元町、環状通東、東区役所前、北13条東、豊水すすきの、学園前、豊平公園、美園、月寒中央、福住		
地域交流拠点地区			
立地適正化計画の都市機能誘導区域に位置付ける以下の範囲			
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			

※ここでいう公共貢献とは、現在市が推進しているまちづくりに貢献する取組のことをいい、2号地区指定の根拠となっています。なお、その他公共貢献については地区の実状に応じて求めていきます。

⁷ 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」をいう。

3. 都市改善型の地区指定

ここでは、地域の課題を解決することで再開発の基本目標を実現する地区について、まちづくりの熟度に応じて都市改善型1号市街地、都市改善型整備促進地区、都市改善型2号地区を指定します。

(1) 都市改善型1号市街地指定

大規模な土地利用更新の機会などを捉えて、既存の地域資源の機能更新を目指す地区（機能更新促進地区）や、防災上の課題を抱える地区（防災課題地区）などにおいては、市民・企業・行政が連携して取り組むことで、健全な都市機能の更新を図る必要があります。

そのため、都市改善型1号市街地は、過去にこうした課題を市民・企業・行政が共有しながらまちづくり計画などを策定した地区及び今後課題解決に向けたまちづくり計画を策定する予定がある地区など、地域が主体となって魅力向上を目指す地区とします。

なお、過去のまちづくりの経緯として、近年（概ね10年間）の計画策定動向を、表4.2に示します。

■ 都市改善型1号市街地

●機能更新促進地区

市民・企業・行政が課題を共有し、過去にまちづくり計画などを策定した、または策定する予定がある地区

●防災課題地区

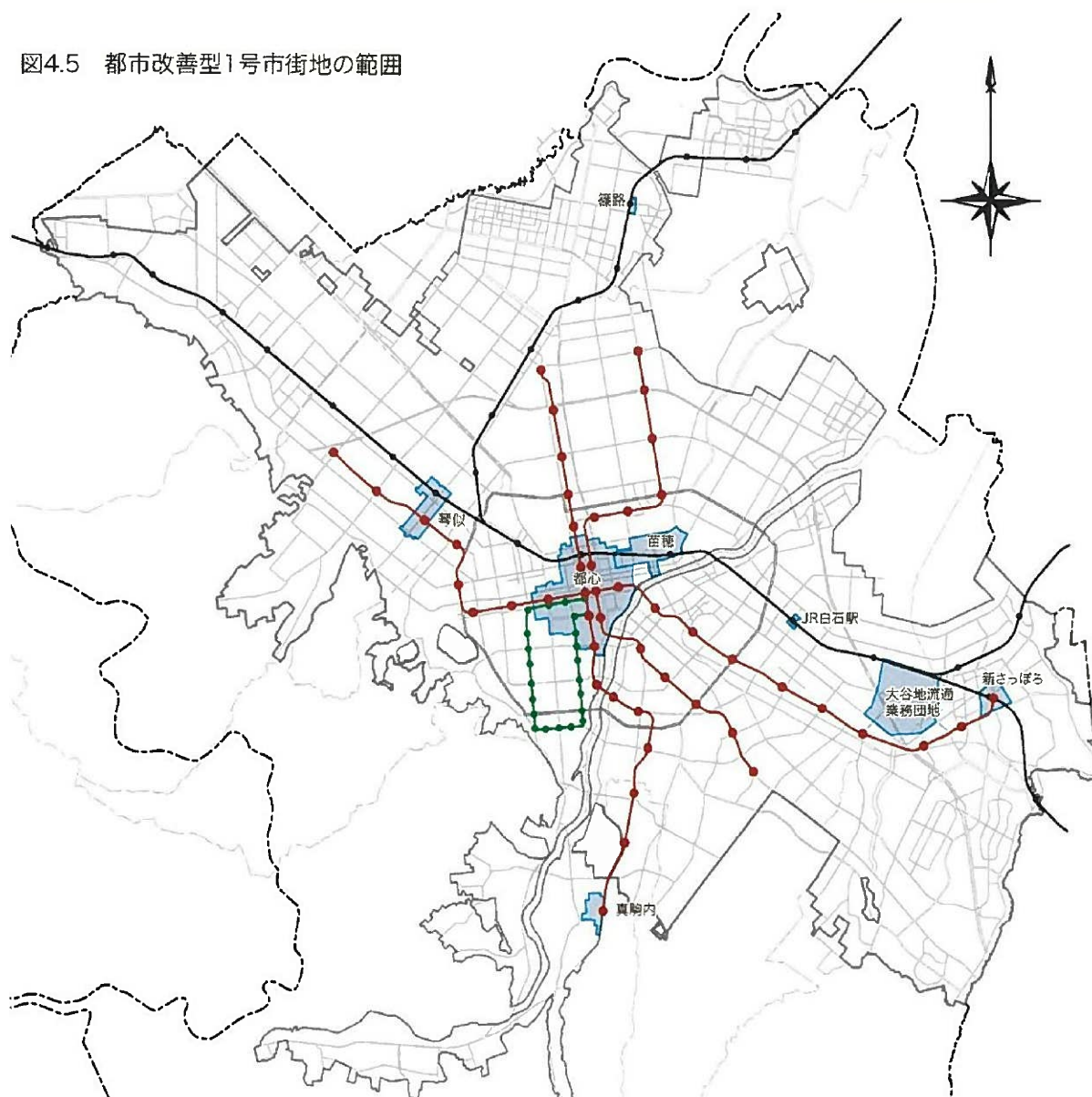
「改訂都市防災実務ハンドブック(ぎょうせい、国交省推薦H17.2)」による災害危険度判定結果をもとに再開発で一体的に開発するなどの対応が必要と判断した地区[※]

※評価の結果、一定の課題を抱える地区は散見されたものの、早急に面的な再開発での対応が必要な地区（防災課題地区）は抽出されませんでした。

表 4.2 都市改善型1号市街地における都市機能更新地区と計画策定動向

機能更新促進地区	計画策定動向
都心地区	都心まちづくり計画（平成27年度予定）
苗穂駅周辺地区	JR苗穂駅周辺地区まちづくり計画（平成18年度）
新さっぽろ駅周辺地区	新さっぽろ駅周辺地区まちづくり計画（平成26年度）
篠路駅周辺地区	篠路駅周辺地区まちづくり実施計画（平成25年度）
琴似地区	計画策定に向けて検討中
真駒内駅前地区	真駒内駅前地区まちづくり指針（平成25年度）
大谷地流通業務団地地区	大谷地流通業務団地高度化ビジョン（平成27年度予定）
JR白石駅周辺地区	JR白石駅周辺地区市街地総合再生基本計画（平成14年度）

図4.5 都市改善型1号市街地の範囲



(2) 都市改善型の整備促進地区・2号地区指定

都市改善型の整備促進地区・2号地区は、1号市街地の中でも、より具体的なまちづくりの検討が進められるなど、再開発の熟度が高まっている地区とします。

検討が継続している各地区の現状と課題、まちづくり計画等で示されている地区の方向性は表4.3に示すとおり様々です。

表 4.3 都市改善型の整備促進地区・2号地区における現状と課題

検討地区	地区の現状	まちづくり計画等で示されている地区の主な方向性
都心地区	本地区の一部は都市再生緊急整備地域に指定されており、集客交流都市として、国際競争力の更なる強化が望まれる地区であり、市街地再開発事業などにより機能更新や機能集積が進められている。	国内外から投資を呼び込む魅力と先進性を備えた都市空間を創造するとともに、質の高い都心ライフの受け皿となる市街地の形成を目指す。 再開発と連動したグリーンビル化、エネルギーネットワークの形成などを推進することで、環境性と防災性を高めた世界のモデルとなる市街地を形成する。
苗穂駅周辺地区	JR線等により南北の市街地が分断されるなどの課題を抱えた地域であり、これまでも地域と協働して、まちづくりの課題解決に取り組んでいる。	南北分断を解消し周辺の生活利便施設をつなぐ自由通路の整備を行うことで、地域の一体性、交流を高める。 鉄道施設整備と民間開発等を誘導し、苗穂の中心として、人々の交流に賑わいを生み出す機能・空間を創出する。
新さっぽろ駅周辺地区	市営住宅の建替え・集約化により大規模な余剰地が発生することから、その利活用も含めて地域の活性化を目指した検討が進められている。	文化・教育機能や、商業機能を中心とした多様な機能集積を目指し、地区内外の魅力再生を図る。 開発予定地の地下鉄コンコースからの接続や2階レベルの動線確保などによる歩行者ネットワークの充実を目指す。
篠路駅周辺地区	駅西側での市街地再開発事業などの事業が完了しているものの、JR線による市街地の分断や、駅周辺での社会基盤が弱いといった課題を抱え、これまでも地域と協働して課題解決に取り組んでいる。	鉄道高架と土地区画整理による一体的なまちづくりにより、地域が抱える課題を解消し、それを契機として日常生活を支える都市機能の誘導などを目指す。
琴似地区	JR琴似駅周辺の開発を中心とした更なる魅力向上と、西区役所および地下鉄駅周辺を含む琴似地区の一体的な機能更新が望まれる。	
真駒内駅前地区	市有施設の建替えを契機に、周辺地域と連携し、滞留・交流型の駅前地区へと土地利用の再編を図る必要がある。	
大谷地流通業務団地地区	流通業務団地の機能更新により、更なる物流循環の活性化と土地の高度利用が望まれる地区であり、立地企業のニーズを踏まえながら今後の方向性を検討する必要がある。	

これらの地区については、再開発などの実施に向けた段階的な支援を行うことで、地区の実情に応じて課題改善に向けたまちづくりを推進します。

以上の視点を踏まえ、整備促進地区・2号地区指定の考え方を以下に示します。

■都市改善型整備促進地区

- 過去にまちづくり計画等を作成した地区及び今後まちづくり計画等を策定する予定がある地区において、継続して検討が進められ、地域の現状を踏まえ再開発の具体化に向けた誘導が必要な地区

■都市改善型2号地区

- 整備促進地区のうち、まちづくり計画などで具体の方向性が示され、再開発に向けた検討が進むなど、地域の再開発の機運が高まった地区

なお、地域が主体となり、段階的にまちづくりが進むイメージを図4.6に示します。

図4.6 地域が主体となった段階的なまちづくりのイメージ

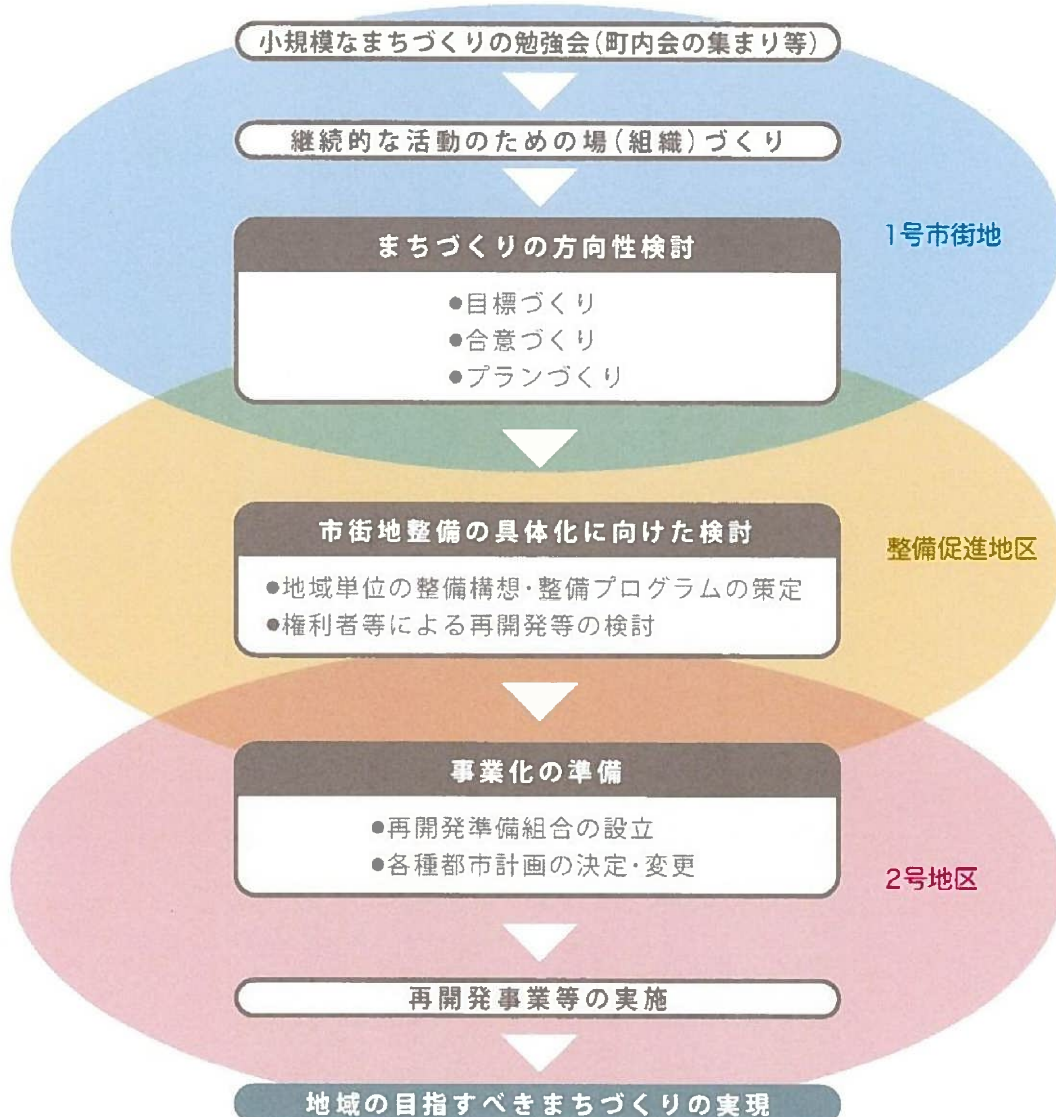


図4.7 都市改善型の整備促進地区・2号地区



都市改善型	
〈整備促進地区〉	〈2号地区〉
都心地区	都心地区
苗穂駅周辺地区	苗穂駅周辺地区
新さっぽろ駅周辺地区	新さっぽろ駅周辺地区
篠路駅周辺地区	篠路駅周辺地区
琴似地区	
真駒内駅前地区	
大谷地流通業務団地地区	

表 4.4 都市改善型の整備促進地区・2号地区の区域

整備促進地区	2号地区	
	区域	再開発動向
都心地区 立地適正化計画の都市機能誘導区域に位置付ける都心のうち、東8丁目線以西の範囲	都市再生緊急整備地域における東4丁目線以西のエリア、地域熱ネットワークエリア（北9条小学校街区を除く）、中央体育館跡地周辺	北8西1地区、南2西3南西地区、北4東6周辺地区、北1西1地区において市街地再開発事業などを実施中
苗穂駅周辺地区 立地適正化計画の都市機能誘導区域に位置付ける都心のうち、東8丁目線以東の範囲及び高度利用地区 ⁸ （苗穂中央地区）の範囲	同左	北3東11周辺地区市街地再開発事業などを実施予定
新さっぽろ駅周辺地区 新さっぽろまちづくり計画のまちづくり重点エリア	同左	民間事業者による市営住宅余剰地を中心とした開発を予定
篠路駅周辺地区 土地区画整理事業施行予定区域	同左	土地区画整理事業など、まちづくりに向けた社会基盤整備を実施予定
琴似地区 立地適正化計画に位置付ける都市機能誘導区域（琴似）の範囲		
真駒内駅前地区 立地適正化計画に位置付ける都市機能誘導区域（真駒内）の範囲		
大谷地流通業務団地地区 札幌市大谷地流通業務団地		

⁸ 高度利用地区：建築物の敷地の統合を進め、小規模な建築物の建築を規制することや、敷地内の空地の確保するなどして、市街地での土地の合理的な活用と都市機能を高めるために定めるもの。容積率の最高限度と最低限度、建ぺい率の最高限度、建築面積の最低限度、壁面の位置の制限が定められる。