

札幌市都市再開発方針

2026 SAPPORO

概要版



令和 8 年(2026 年)3 月
札幌市

札幌市都市再開発方針の概要

札幌市都市再開発方針とは

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。
- 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。

都市再開発方針の役割

- 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。

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。

市民	まちづくりへの積極的な参加や理解の促進
企業	民間投資の意欲向上
行政	関係部局が連携して取組を推進

再開発の手法の例		
市街地再開発事業	優良建築物等整備事業	緩和型土地利用計画制度等の運用
土地区画整理事業	公的ストックの利活用	リノベーション

対象期間

- 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。
※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。

位置づけ

- 「第2次札幌市まちづくり戦略ビジョン(以下、2次戦略ビジョン)」、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(以下、3次マスタープラン)」及び「第2次札幌市立地適正化計画(以下、2次立地適正化計画)」を上位計画とします。
- 札幌市の都市計画は、3次マスタープランや本方針、その他部門別計画に沿った内容で進めます。

都市計画に定める事項

- 札幌市の都市計画区域内の市街化区域において、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。

再開発の優先度	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	都市再開発法第2条の3(第2号)

再開発の基本目標

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、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念頭に置いて、都心の再開発の促進をはじめとする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。
- 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」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。

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

環境性と強靭性を備えた高次で多様な都市機能が集積し、魅力的でう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。

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

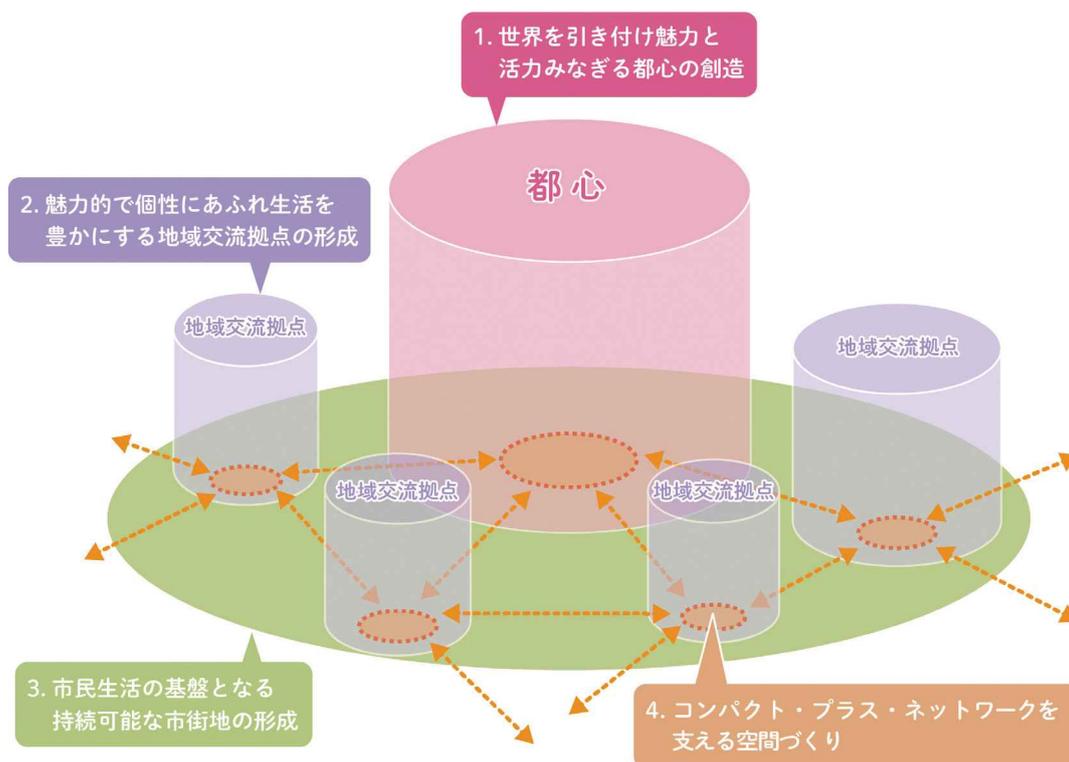
地域特性を生かした多様な都市機能が集積し、快適な交流・滞留空間や歩きたくなる空間が形成された、魅力的で個性にあふれ生活を豊かにする地域交流拠点の形成を目指します。

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。

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

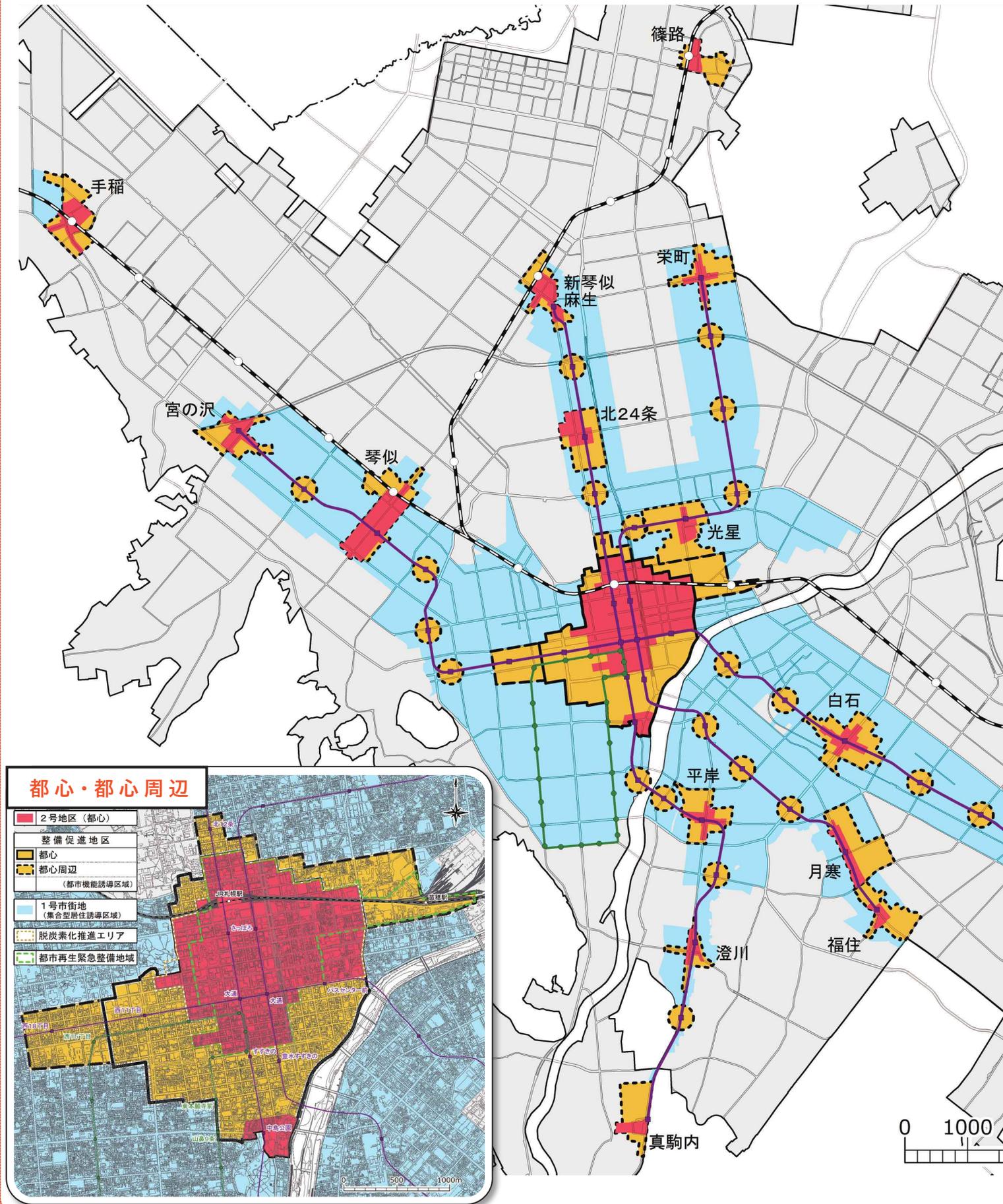
地域特性に応じて、拠点間と拠点内におけるアクセス性と回遊性の向上を目指し、コンパクト・プラス・ネットワークを支える空間づくりを推進します。



再開発の基本目標の構成イメージ

1号市街地、整備促進地区及び2号地区の指

地区指定



定と支援の考え方

< 地区指定の一覧 >

地区	概要
1号市街地	<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	<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	<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。

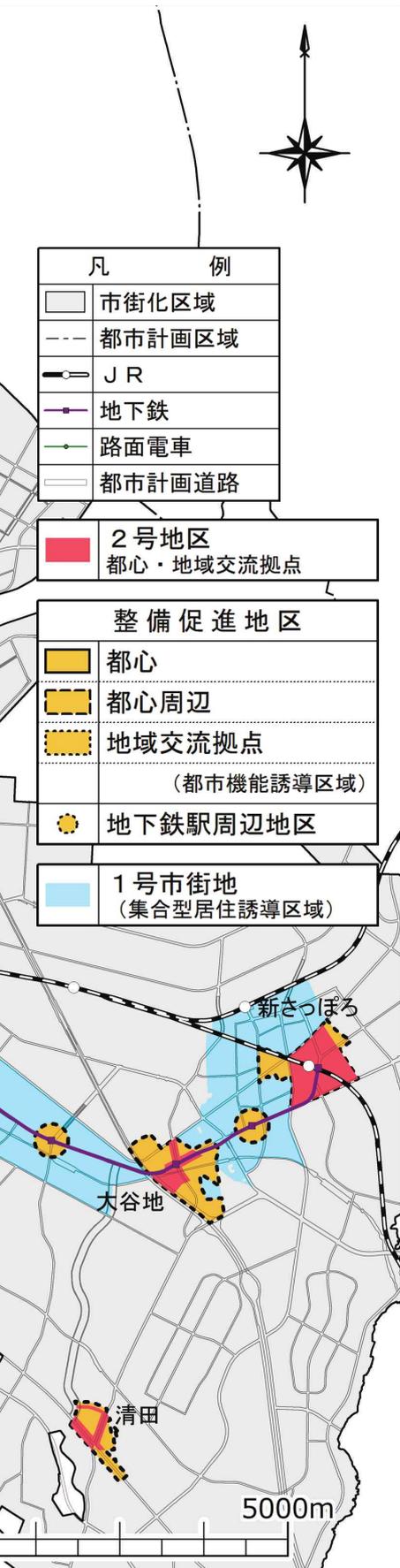
注2) 地下鉄さっぽろ駅・大通駅は「都心」として位置づけています。

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。

< 地区ごとの支援の考え方 >

地区	札幌市の支援の基本的な考え方
1号市街地	<p><位置づけ></p> <ul style="list-style-type: none"> ● 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 <p><支援の考え方></p> <ul style="list-style-type: none"> ● 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な区画整理の活用に対する技術的支援
整備促進地区	<p><位置づけ></p> <ul style="list-style-type: none"> ● 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 <p><支援の考え方></p> <ul style="list-style-type: none"> ● 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	<p><位置づけ></p> <ul style="list-style-type: none"> ● 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 <p><支援の考え方></p> <ul style="list-style-type: none"> ● 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。



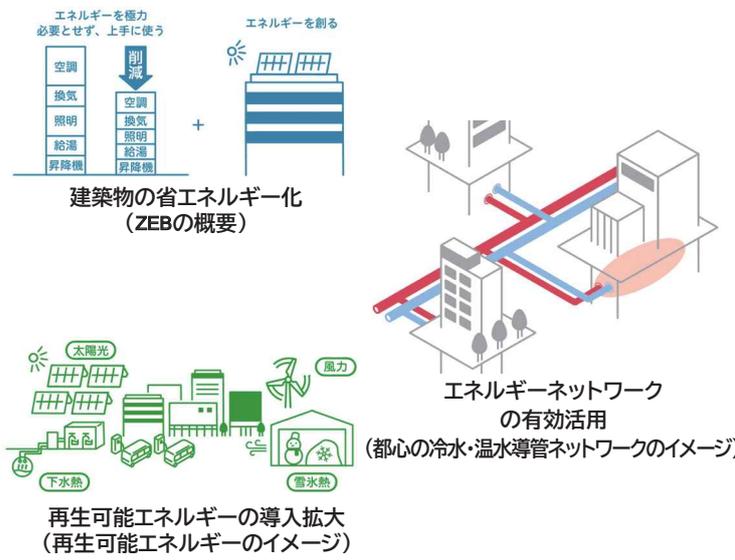
これからの再開発に求められる公共貢献

- 2次戦略ビジョン等を踏まえて、これからの再開発に求められる公共貢献を次のとおり整理しました。
- 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。
- 積雪寒冷という札幌の気候風土を踏まえて公共貢献を誘導します。

これからの再開発に求められる公共貢献	ビジネス環境の形成
	多様性への配慮
多様な都市機能の集積	子ども・子育て環境の充実
来訪者の受入環境の整備	居心地が良く歩きたくなる空間の形成

重点的に誘導すべき公共貢献

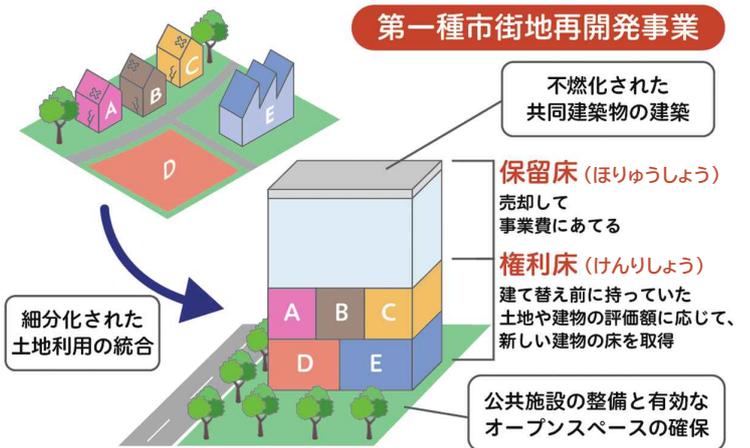
< 脱炭素化の推進 > 再開発を通じて 脱炭素化やGXの推進に資する取組を誘導



代表的な再開発の手法

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。
- 札幌市では、第一種市街地再開発事業(権利変換方式)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。



< 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	
内容	機運醸成	準備組合の設立	都市計画決定	再開発組合設立	権利変換	除却・移転 建築工事	入居

< 災害に強いまちづくり >

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



一時滞在施設の
イメージ



非常用電源の
イメージ

取組の組み合わせにより
災害に強いまちづくりを推進



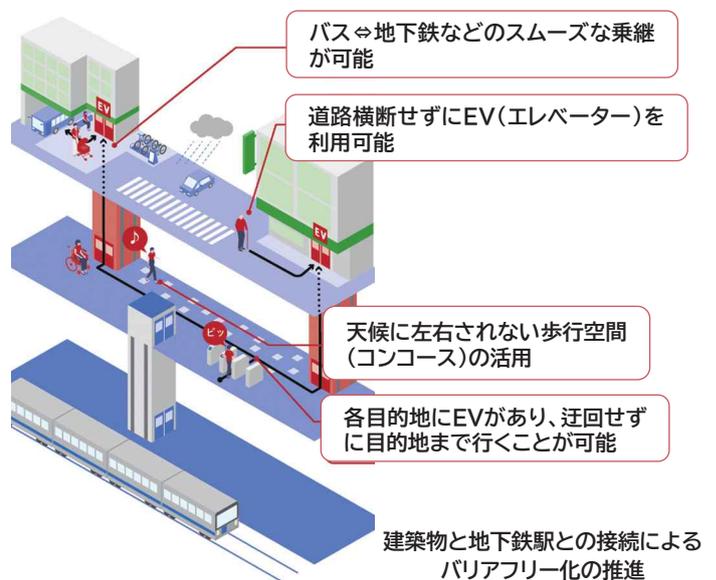
備蓄倉庫の
イメージ



コージェネレーション
システムのイメージ

< 交通環境の整備 >

再開発を通じて
交通環境の整備を誘導



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。
- 札幌市では、この事業を公共貢献の誘導策として活用し、まちづくりに大きく貢献す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。

< 事業スケジュール >

- 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。

工事着手の 2年度前	工事着手の 前年度	工事着手の 年度
協議	採択申請・ 決定	交付申請・ 工事着手

< 札幌市における採択事業の例 >



地下鉄駅のバリアフリー性能の強化



チ・カ・ホ周辺の魅力アップ

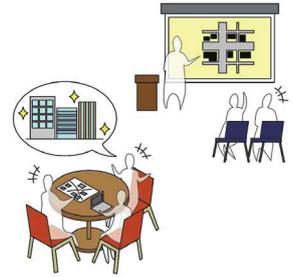


空中歩廊の整備

再開発初動期の支援

<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。

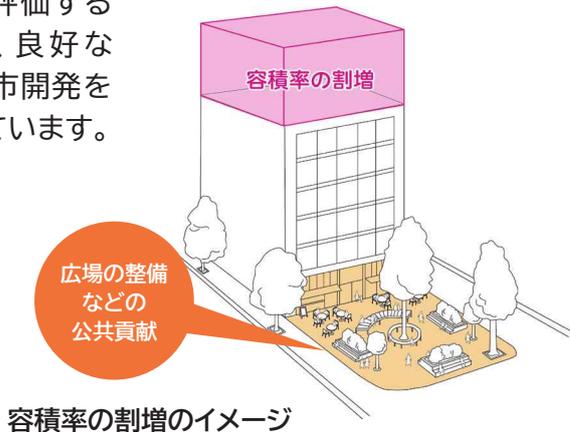


基本構想作成のイメージ

その他再開発の手法

<緩和型土地利用計画制度等の運用>

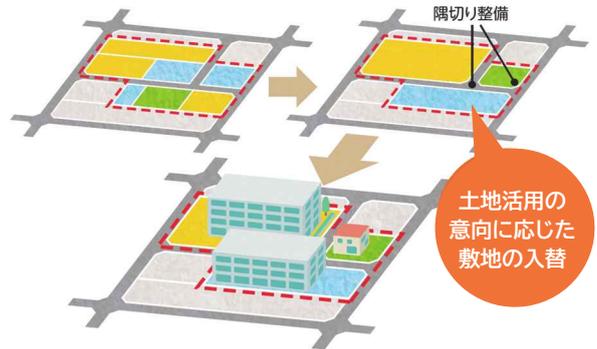
- 緩和型土地利用計画制度等とは、都市計画法に基づく地区計画や都市再生特別地区、建築基準法に基づく総合設計制度などの容積率の緩和(最高限度の割増)等に関する仕組みのことです。
- 札幌市では、都心と地域交流拠点等において、それぞれ緩和型土地利用計画制度等の運用方針を定め、地域のまちづくりに貢献する取組を運用方針に沿って評価することで、良好な民間都市開発を誘導しています。



容積率の割増のイメージ

<敷地整序型土地地区画整理事業>

- 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います。



敷地整序型土地地区画整理事業のイメージ

再開発の効果を高める取組

<再開発と連携したエリアマネジメントの推進>

- 再開発でつくられた空間が市民や来街者の活動と交流の場として機能し、新たなにぎわいや価値を生み出すことで地域の持続的な発展に寄与するため、再開発と連携したエリアマネジメントを推進します。



音楽イベントでの活用
(南2西3南西地区)



整備した広場における夏祭り
(新さっぽろ駅周辺地区)

お問合せは

■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

TEL:011-211-2706 FAX:011-218-5113

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

■令和8年(2026年)3月発行