

札幌市都市再開発方針 (2026) 【案】

令和〇年（〇〇年）〇月

目 次

第 1 章 はじめに	1
1-1 札幌市都市再開発方針とは	2
1-2 対象期間	4
1-3 位置づけ	4
1-4 都市計画に定める事項	7
第 2 章 再開発を取り巻く状況	9
2-1 都市再開発方針の見直しの経緯	10
2-2 前方針の振り返り	12
2-3 再開発を取り巻く状況の変化	20
2-4 今後重視すべきポイント	24
第 3 章 再開発の基本目標	25
3-1 都市計画マスタープランで目指す都市づくり	26
3-2 再開発の基本目標	28
3-3 公共貢献の戦略的な誘導	30
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	37
4-1 地区指定の考え方	38
4-2 「1号市街地」の指定	39
4-3 「整備促進地区」の指定	40
4-4 「2号地区」の指定	41
4-5 地区指定の一覧	44
4-6 地区ごとの支援の考え方	46
第 5 章 地区ごとの整備方針	47
5-1 1号市街地の整備方針	48
5-2 2号地区の整備方針	52
第 6 章 これからの再開発の進め方	61
6-1 地域に応じたきめ細やかな取組の推進	62
6-2 再開発の効果を高める取組の推進	64
6-3 まちづくりの効果検証と情報発信	67
資料編	68
資料 1 前方針下における市街地再開発事業と優良建築物等整備事業の実績	69
資料 2 整備促進地区の区域	70

第1章 はじめに

第1章 はじめに

1-1 札幌市都市再開発方針とは

(1) 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。

本方針は、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。

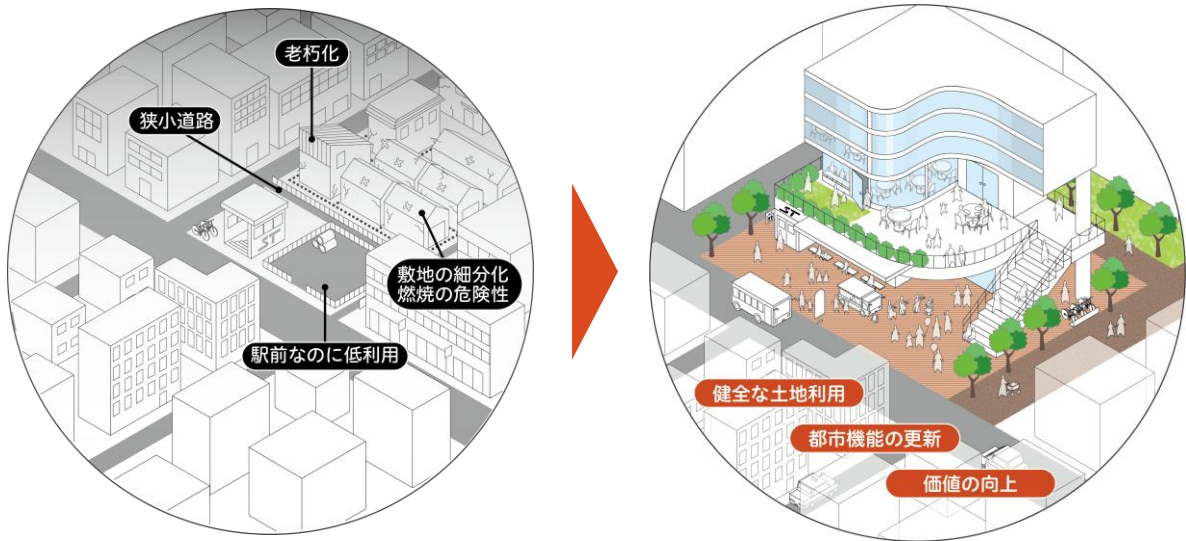


図 1-1 再開発のイメージ

(2) 都市再開発方針の役割

本方針は、計画的な再開発が必要な市街地について、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。

市民	【まちづくりへの積極的な参加や理解の促進】 再開発の目標や再開発に期待されるまちづくりの効果を示すことで、再開発への理解と関心を深め、まちづくりへの積極的な参加を促進します。
企業	【民間投資の意欲向上】 地区ごとの再開発促進の優先度や行政による支援の考え方、再開発に求められるまちづくりへの貢献などを明確にすることで、民間投資の意欲を高め、計画的な再開発を促進します。
行政	【関係部局が連携して取組を推進】 地区ごとの再開発促進の優先度やその優先度に応じた支援の考え方について行政として認識を統一することで、関係部局が連携して再開発に関する取組を推進します。

<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¹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。

再開発の手法の例	
市街地再開発事業	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を行い、安全で快適な都市環境を創造する事業
優良建築物等整備事業	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
緩和型土地利用計画制度等の運用	良好な都市開発を誘導するため、都市計画法に基づく地区計画 ² や都市再生特別地区 ³ 、建築基準法に基づく総合設計制度 ⁴ などの運用による容積率の最高限度の割増等を行う仕組み
土地区画整理事業	土地所有者が土地を公平に提供し合い、公共施設用地や事業費の一部を生み出すことにより、道路・公園、宅地等を総合的・一体的に整備し、良好な都市空間 ⁵ を形成する事業
公的ストックの後活用	公共施設の移転や集約化に伴い生まれた余剰地や建築物の有効活用により、地域のまちづくりに貢献する取組
リノベーション	既存の建築物に対して新たな機能や価値を付け加える改修・改装

本方針では、市街地が抱える様々な課題を解決するために、市民・企業・行政が連携して行う、主に市街地再開発事業や優良建築物等整備事業などの手法による再開発を誘導します。

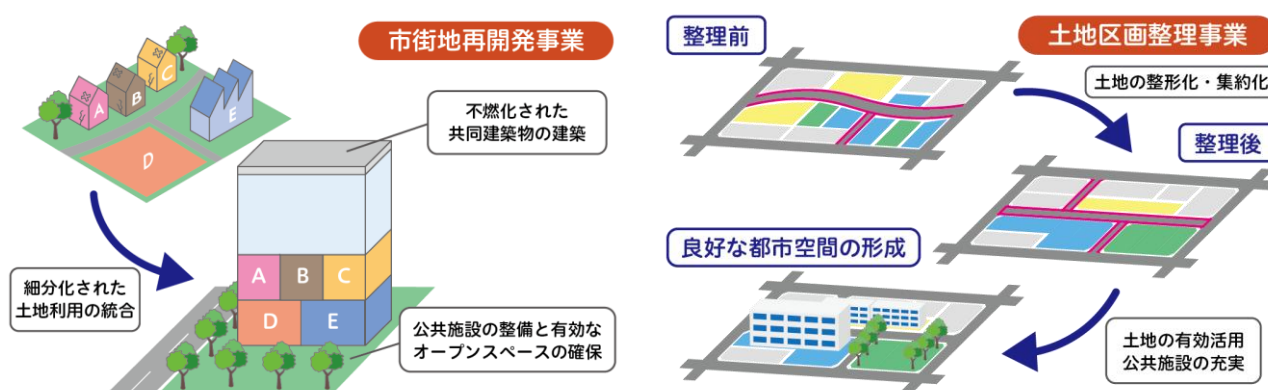


図 1-2 市街地再開発事業と土地区画整理事業のイメージ

¹ 都市づくり：都市の物的な側面に着目した概念であり、都市空間の整備に関わる取組全般を表す。取組の対象としては、道路、建築物、公園などの人工的な環境の整備と、みどりや水などの自然環境の整備を含む。なお、「都市づくり」に加え、社会制度・行政制度などの仕組みづくりや多様なコミュニティ活動など幅広い内容を含む包括的な概念を「まちづくり」としている。

² 地区計画：地区の特性に合わせた良好な都市環境の維持・形成を図るため、区画道路、公園などの配置や建築物の用途、高さ、壁面の位置、敷地の規模など、きめ細かな地区のルールを定める都市計画

³ 都市再生特別地区：都市再生特別措置法に基づく都市再生緊急整備地域内において、地域整備方針に即した建築物を誘導する必要があると認められる区域に定めることができる。用途地域等に基づく用途や容積率等の制限を適用除外とした上で、自由度の高い計画を定めることができる都市計画制度

⁴ 総合設計制度：一定規模以上の敷地面積を有し、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に対して、計画を総合的に判断して、建築基準法に基づく容積率と高さの制限を緩和できる制度。札幌市においては、容積率の緩和を行っている。

⁵ 都市空間：ここでは、都市構造（「自然環境」、「都市基盤」などで構成されるもので、地理的な条件などを踏まえながら、自然環境の保全や、都市基盤の配置などを市街地の中にどう設定するか、といった都市の構造）に基づき形成された都市の空間で、市民や企業の様々な活動が展開される場となる空間（人の活動も考慮した都市の姿）をいう。

1-2 対象期間

本方針の対象期間は、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。

なお、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再開発の動向などを踏まえ、必要に応じて見直します。

1-3 位置づけ

(1) 根拠法令

本方針は、「都市計画法第7条の2」及び「都市再開発法第2条の3」⁶の規定により定めます。

(2) 上位計画等との関係

本方針は、「第2次札幌市まちづくり戦略ビジョン」⁷（以下「2次戦略ビジョン」という。）、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」⁸（以下「3次マスタープラン」という。）、3次マスタープランの一部として策定された「第2次札幌市立地適正化計画」⁹（以下「2次立地適正化計画」という。）を上位計画とします。

市街地再開発事業、地区計画、道路、公園などを位置づける札幌市の都市計画は、3次マスタープラン、本方針及びその他部門別計画に沿った内容で進めます。

⁶ 都市計画法第7条の2及び「都市再開発法第2条の3：巻末参考資料を参照のこと（※今後掲載予定）
⁷ 第2次札幌市まちづくり戦略ビジョン：札幌市のまちづくりの指針であり、計画体系では最上位に位置づけられる「総合計画」。目指すべきまちの姿を描いた「ビジョン編」と、主に行政が優先的・集中的に実施することを記載した「戦略編」で構成
⁸ 第3次札幌市都市計画マスタープラン：札幌の目指すべき都市像の実現に向けた取組の方向性を全市的視点から整理し、都市づくりの総合性・一体性を確保するとともに、今後の協働の都市づくりを推進するために市民・企業・行政等が共有する指針
⁹ 第2次札幌市立地適正化計画：医療・福祉・子育て支援・商業等の都市機能を都市の拠点となるエリアに誘導しつつ、その周辺や公共交通の沿線に居住を誘導するとともに、公共交通ネットワークの形成と連携した取組を進める「コンパクト・プラス・ネットワーク」のまちづくりを実現するための計画

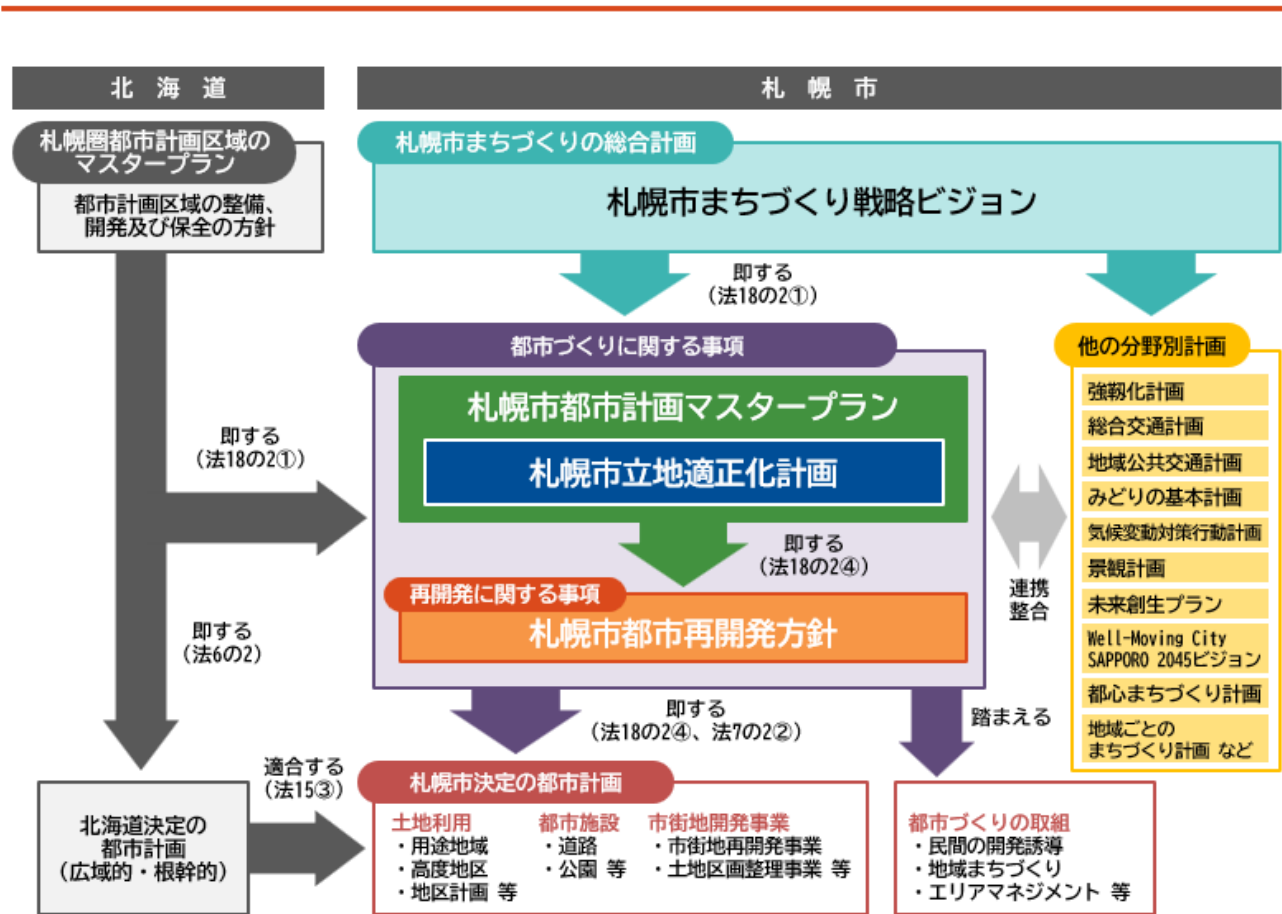


図 1-3 本方針の位置づけ

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

(3) 都市再開発方針とSDGsとの関連

札幌市は、SDGs¹⁰の達成に向けた優れた提案が認められ、平成30年（2018年）に内閣府より「SDGs未来都市」として選定されており、札幌市全体としてSDGsの推進につながる取組を行うこととしています。

本方針に基づく取組を推進することで、本方針との関連の深いSDGsの目標の達成に貢献していきます。

本方針に特に関連するSDGs				
7 エネルギーをみんなに そしてクリーンに	9 産業と技術革新の 基盤をつくろう	11 住み続けられる まちづくりを	13 気候変動に 具体的な対策を	17 パートナースhipで 目標を達成しよう



図 1-4 SDGsの17のゴール
(資料：国際連合広報センター)

¹⁰ SDGs: Sustainable Development Goals の略。平成27年(2015年)9月の国連サミットで採択された令和12年(2030年)までの世界共通の目標である「持続可能な開発目標」のこと。「誰一人取り残さない」という理念の下、17のゴール(目標)と169のターゲット(取組・手段)で構成され、全ての主体が取り組む普遍的なもの

1-4 都市計画に定める事項

「都市再開発法」及び「都市計画運用指針¹¹」を踏まえ、札幌市の都市計画区域¹²内の市街化区域¹³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。

表 1-1 本方針に定める地区の関係

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	

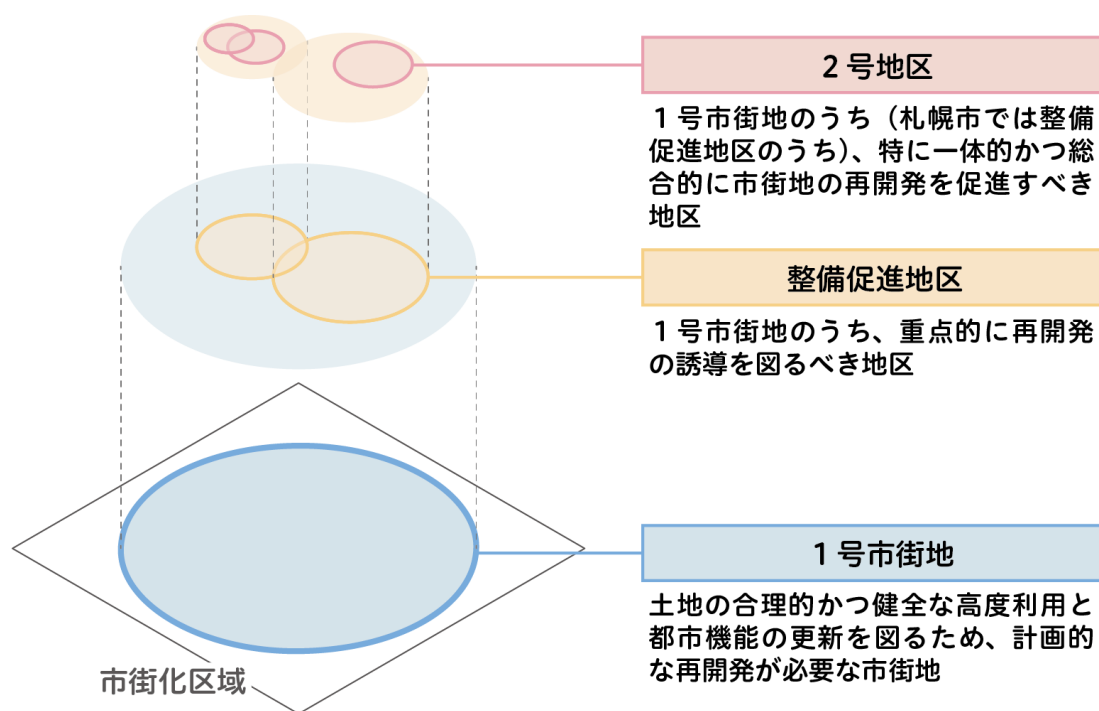


図 1-1 地区の関係のイメージ

¹¹ 都市計画運用指針：国土交通省が策定する、都市計画制度をどのように運用していくことが望ましいと考えているか、また、その具体的な運用が、各制度の趣旨からして、どのような考え方の下でなされることを想定しているか等についての原則的な考え方を示す指針

¹² 都市計画区域：「一体的都市として総合的に整備、開発及び保全する必要がある区域」として、都道府県が指定する区域。札幌市では、112,126haの行政区域のうち、南西部の国有林等の区域を除く57,584haが都市計画区域として指定されている（令和8年（2026年）3月時点）。

¹³ 市街化区域：都市計画区域のうち、既に市街地を形成している区域と、今後おおむね10年以内に市街化を図るべき区域のこと

表 1-2 地区ごとに定める事項

地区	根拠法令等	
	都市再開発法	都市計画運用指針等
1号市街地	当該都市計画区域内にある計画的な再開発が必要な市街地に係る再開発の目標並びに当該市街地の土地の合理的かつ健全な高度利用及び都市機能の更新に関する方針	【再開発の目標】 都市構造¹⁴の再編成、建築物の更新、都市環境の向上等に係る基本目標を定めることが望ましい。 【土地の高度利用及び都市機能の更新に関する方針】 例えば、次に掲げるような事項について定めることが望ましい。 ア 適切な用途及び密度の確保、その他の適切な土地利用の実現に関する事項 イ 主要な都市施設の整備に関する事項 ウ 都市の環境、景観等の維持及び改善に関する事項 エ その他土地の高度利用及び都市機能の更新に関して特に必要な事項
	整備促進地区	【建設省通達(昭和57年5月27日付)】
	2号地区	本通達では、1号市街地の目標や方針の実現を図る上で特に効果が大きいエリアを「戦略的地区」として定めることとしていた。札幌市では、この通達を参考に整備促進地区を指定し、3層構造の地区指定のもと、メリハリをつけて再開発に関する取組を推進。 【定めることが望ましい事項】 ・地区の再開発、整備等の主たる目標 ・用途、密度に関する基本方針、その他の土地利用計画の概要 ・建築物の更新の方針 ・都市施設及び地区施設の整備の方針 【必要に応じて記述することが望ましい事項】 ・再開発の推進のため必要な公共及び民間の役割や条件整備等の措置 ・実施予定の面整備事業等の計画の概要及び決定又は変更予定の都市計画に関する事項 ・その他再開発の推進のために特記すべき事項

¹⁴ 都市構造:「自然環境」、「都市基盤」などで構成されるもので、地理的な条件などを踏まえながら、自然環境の保全や、都市基盤の配置などを市街地の中にどう設定するか、といった都市の構造

第2章 再開発を取り巻く状況

第2章 再開発を取り巻く状況

2-1 都市再開発方針の見直しの経緯

(1) 都市再開発法制定以前の再開発の動向

札幌市では、都市再開発法が制定される以前から、市街地再開発事業の前身である市街地改造事業¹⁵などを効果的に活用してきました。再開発を通じて、都市構造の再編、良好な居住環境や市街地環境の形成、都市の防災構造化、公共施設の整備などを進め、既成市街地¹⁶が抱えていた過密、用途混在、生活環境の悪化、地区の老朽化などの解決を図ってきました。

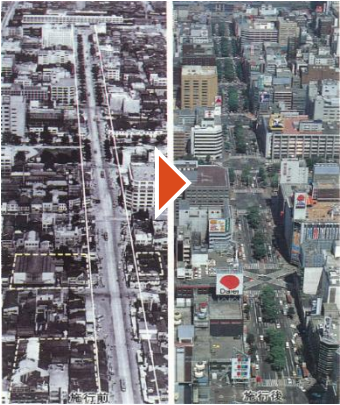


図 2-1 都市再開発法制定以前の再開発の例（札幌駅前通）

(2) 都市再開発方針の策定とこれまでの見直しの経緯

昭和55年度（1980年度）の都市再開発法の改正により、人口集中が特に著しい大都市において都市再開発方針の策定が義務付けられたことを受け、札幌市では昭和59年度（1984年度）に初めて都市再開発方針を策定しました。その後、まちづくりの進展や社会経済情勢の変化に合わせて見直しを行い、時代のニーズに対応した再開発を促進してきました。

平成25年（2013年）、超高齢社会の到来など大きな転換期を迎える中で、札幌市ではまちづくりにおける最上位計画である「札幌市まちづくり戦略ビジョン」を策定しました。この中で、都市空間の創造に関して基本的な考え方などが示されたのを受け、都市づくりの全市的な指針である「第2次札幌市都市計画マスタープラン」及びその一部として「札幌市立地適正化計画」を策定しました。

こうした上位計画の策定動向を踏まえ、市民、企業、行政が連携して取り組む再開発の役割について、これまでの都市構造の再編、良好な居住環境の形成、都市の防災構造化などに加え、新たな時代にふさわしいまちづくりを戦略的に進める観点を取り入れるため、平成28年（2016年）3月に前回の都市再開発方針の見直しを行いました（以下、この時点の都市再開発方針を「前方針」という。）。



図 2-2 都市再開発方針策定後の再開発の例（豊平橋南）

¹⁵ 市街地改造事業：昭和36年（1961年）に制定された「公共施設の整備に関する市街地の改造に関する法律」（市街地改造法）に基づく、道路・広場の整備とこれに関連してその付近の土地の高度利用を図るための建築物・建築敷地の整備を行うことを目的とする事業

¹⁶ 既成市街地：ここでは、既に都市としての開発が一定程度進んでいる地域のこと

(3) 今回の都市再開発方針見直しの背景

前方針の策定から約10年が経過し、この間、札幌は人口減少局面を迎え、都市のリニューアル時期が到来するなど、社会経済情勢は大きく変わり続けています。

こうした情勢の変化を踏まえ、札幌市では令和4年度（2022年度）に最上位計画である2次戦略ビジョンを策定し、これに伴い、3次マスタープランと2次立地適正化計画を策定することにしました。

2次戦略ビジョンや3次マスタープランなどの上位計画を踏まえ、時代のニーズに対応した計画的な再開発を促進するため、前方針を見直し、本方針を策定しました。

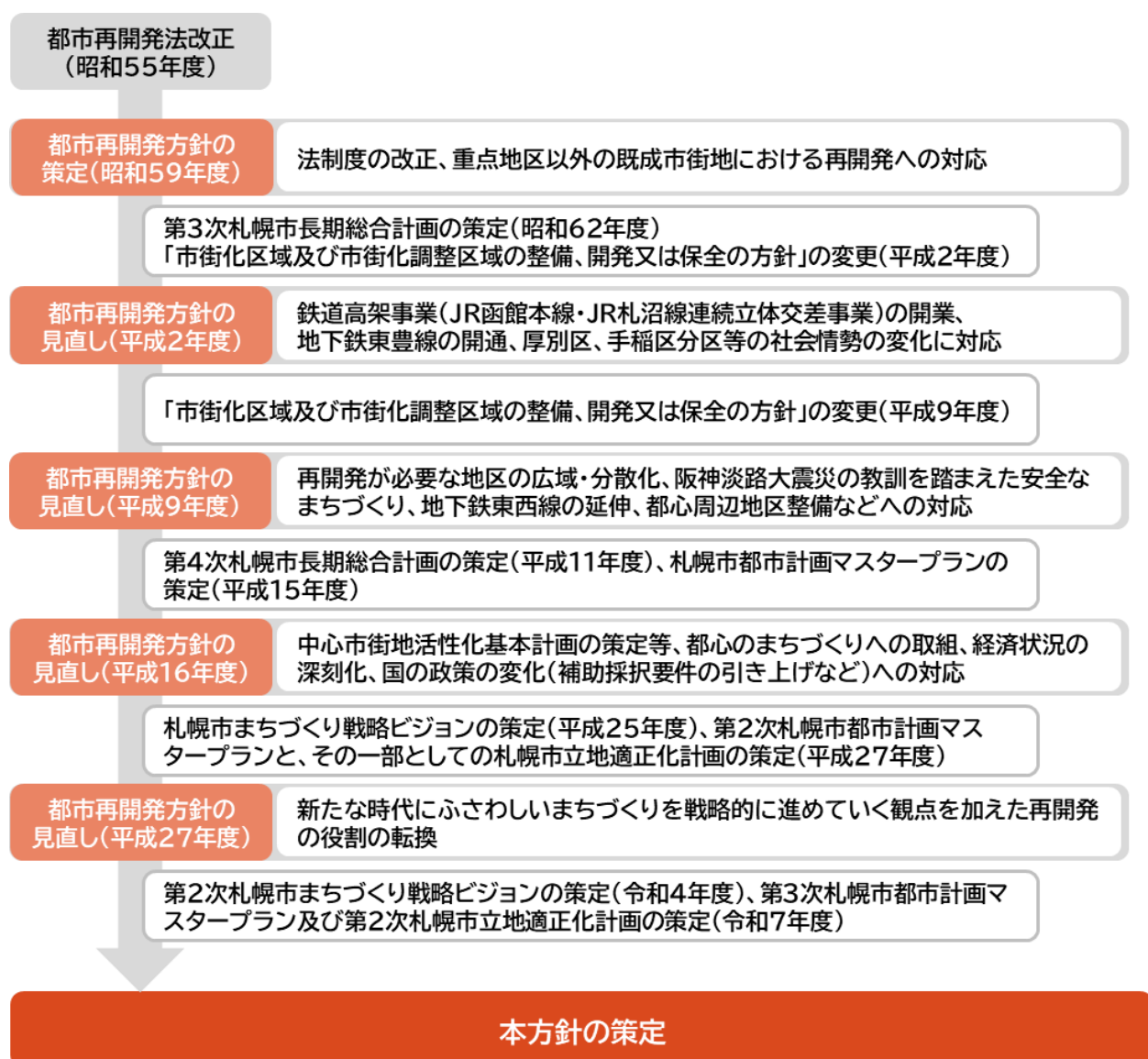


図 2-3 主な見直しの経緯

2-2 前方針の振り返り

(1) 前方針の概要

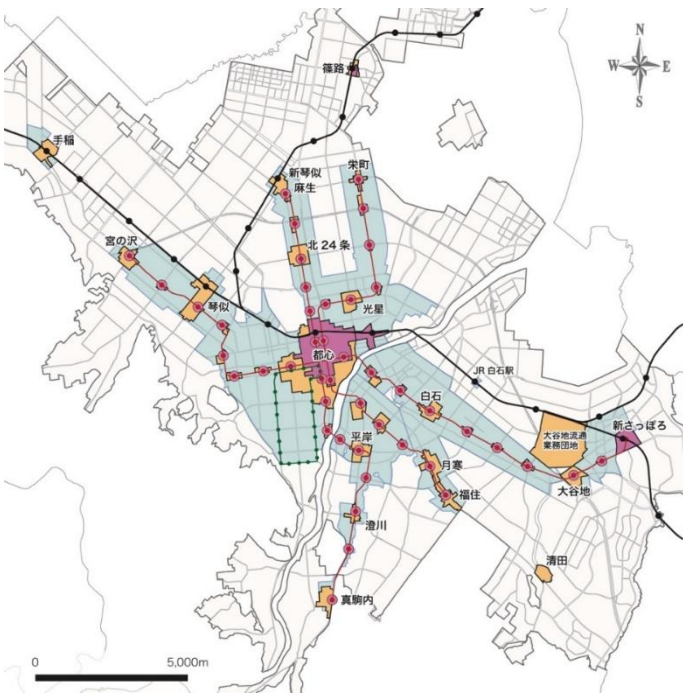
1) 基本目標

前方針では、都市サービスが充実している地下鉄沿線など、整備効果が期待される地区を中心に再開発を活用し、持続可能なまちづくりを推進することを目指しました。

特に、事業による整備効果や波及効果が高いと予想される都心や拠点で重点的に取組を進め、それぞれの地域特性に応じたまちづくりを推進することで市民生活を豊かにすることを目指し、「魅力的で活力ある都心の創造」、「個性あふれ生活を豊かにする拠点の形成」、「生活の基盤となる持続可能なまちづくりの推進」の3つの基本目標を設定しました。

2) 地区の指定

基本目標を踏まえるとともに、「公共貢献¹⁷⁾」の誘導により都市の魅力向上と都市構造の強化を図る視点、及び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る視点から、1号市街地、整備促進地区及び2号地区を指定しました。また、地区ごとに支援の基本的な考え方を示し、特に2号地区において積極的に再開発を促進することを目指しました。



地区	地区指定の考え方
1号市街地	立地適正化計画における集合型居住誘導区域 ¹⁸⁾ 等
整備促進地区	立地適正化計画における都市機能誘導区域 ¹⁹⁾ (都心と地域交流拠点 ²⁰⁾ 等
2号地区	■再開発を活用して市が指定する公共貢献を促進する地区 ・都心 ・地下鉄駅周辺(地上駅等除く) ■まちづくり計画策定エリア等 ・苗穂駅周辺 ・新さっぽろ駅周辺 ・篠路駅周辺

図 2-4 前方針の地区指定

¹⁷⁾ 公共貢献:ここでは、再開発に合わせて整備を促進することで、札幌市が目指すまちづくりに貢献する取組のこと

¹⁸⁾ 集合型居住誘導区域:集合型の居住機能の集積による人口密度の維持・増加を目指す地域

¹⁹⁾ 都市機能誘導区域: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

²⁰⁾ 地域交流拠点:主要な交通結節点周辺や区役所周辺などの生活圏の拠点となるエリア。後背圏(地域交流拠点で提供される機能やサービス等を主に利用する人が住んでいると想定される範囲)を含めた地域の生活を支える日常的な生活利便機能や多様な都市機能の集積を図るとともに、公共交通の利便性を確保し、来訪者を受け入れる魅力ある交流空間を形成が求められている。

(2) 前方針に関わる主な取組結果

ここでは、前方針の3つの基本目標の実現に向けた取組と、戦略的に進めた公共貢献の誘導について、主な取組結果を整理しました。

1) 基本目標1 魅力的で活力ある都心の創造

<取組結果>

都心及び隣接する苗穂駅周辺では、都市のリニューアル時期の到来に伴う再開発機運の高まりを的確に捉え、市街地再開発事業と優良建築物等整備事業を積極的に活用し、環境性や防災性を備えた高次な都市機能の集積、にぎわいや憩いの空間の創出などにより、都市の魅力と活力を大きく向上しました。また、令和4年(2022年)には、「北4西3地区」、「北5西1・西2地区」及び「大通西4南地区」の市街地再開発事業を都市計画決定しました。これら都心で進行中の大規模な市街地再開発事業は、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²¹に位置し、札幌の国際競争力をけん引する将来のまちの顔となる重要な事業として、非常に大きな期待を集めています。

さらに、「都心における開発誘導方針」に基づき緩和型土地利用計画制度等を運用し、市街地再開発事業と合わせて実施したものを含め20棟以上の計画的な再開発を誘導しました。

引き続き、都心においては、都市の魅力と活力を向上するため、将来のまちの顔となる札幌駅交流拠点と大通・創世交流拠点の市街地再開発事業を促進するとともに、緩和型土地利用計画制度等の運用をはじめとした多種多様な手法を効果的に活用し、都市のリニューアルを着実に推進していく必要があります。

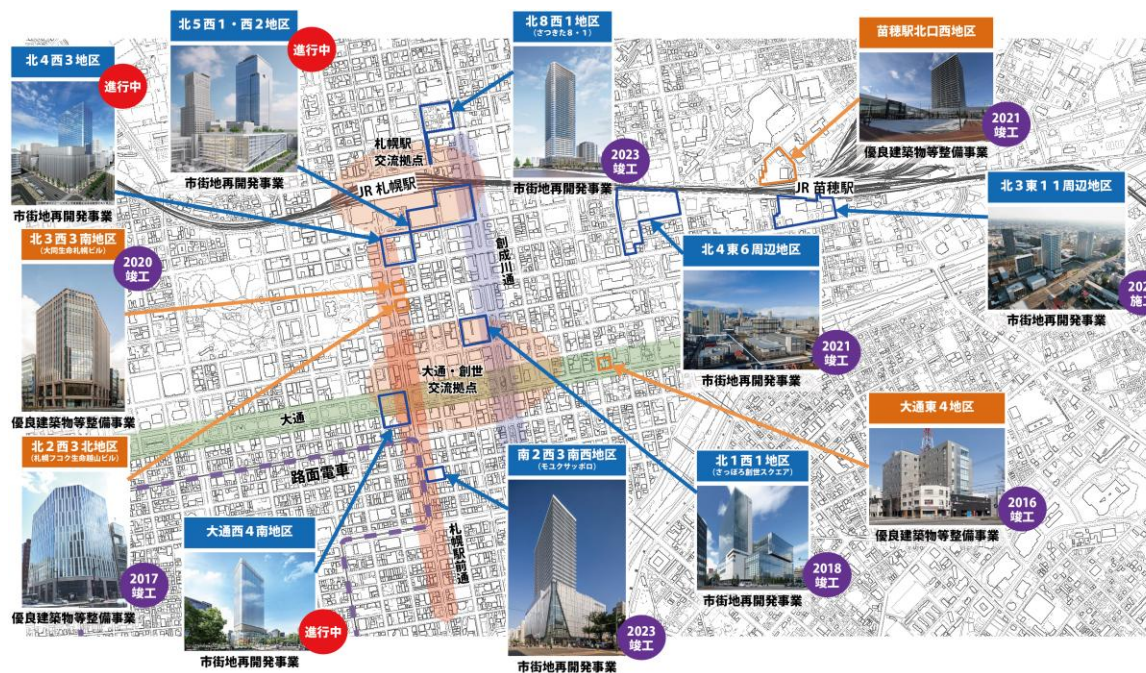


図 2-5 前方針下における市街地再開発事業と優良建築物等整備事業の実施状況

²¹ 札幌駅交流拠点と大通・創世交流拠点:ここでいう交流拠点とは、令和7年度中に策定予定の「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)」における骨格構造のうち、骨格軸の交点や交通結節点に位置し、多様な機能や活動が集積・連鎖することで新たな価値と交流を創造する、札幌都心の象徴的な拠点のこと。

■都心において進行中の市街地再開発事業の一覧（※令和7年（2025年）10月時点）

北5西1・西2地区第一種市街地再開発事業

【事業の目的】

札幌の玄関口にふさわしい魅力ある空間の創出と、国内外からの来街者や市民が交流する交通結節点の形成のため、札幌駅のアクセス性が向上する交通施設や都心の回遊性を高める歩行者ネットワーク等の都市基盤を整備し、土地の高度利用により、交通結節機能の強化、国際競争力をけん引する都市機能の集積、環境性・防災性を備えた拠点形成を図ることを目的とする。

【経過】

- ・令和4年（2022年）10月
：都市計画決定告示
- ・令和5年（2023年）3月
：事業着手（組合設立認可）

【施行区域】



※現時点のイメージです。事業計画見直しのため、今後、イメージは変更となります。

北4西3地区第一種市街地再開発事業

【事業の目的】

交通結節点として各交通機能の利便性を高めるため、地下鉄機能の強化及び各種交通機能の乗り換え動線強化を図るとともに、札幌都心への多様な人々の誘引と交流の促進により札幌駅前のにぎわいを形成し、魅力ある都市空間の整備、環境や防災性に配慮した都市機能の集積により、札幌の国際競争力強化に資する拠点を形成することを目的とする。

【経過】

- ・令和4年（2022年）3月
：都市計画決定告示
- ・令和6年（2024年）1月
：事業着手（組合設立認可）

【施行区域】



※現時点のイメージです。今後変更となる可能性があります。

大通西4南地区第一種市街地再開発事業

【事業の目的】

建築物の共同化、土地の高度利用を図るとともに、商業・業務・交流機能の充実、国際水準の宿泊機能としてのハイクレイドホテルの導入、広場空間や重層的な歩行者空間の整備、大通以南初のエネルギーセンターの整備をはじめとする自立分散型のエネルギー拠点と環境啓発機能の整備、新たな防災拠点の形成等を行うことにより、札幌都心の“大通”の価値向上に寄与し、持続可能で魅力ある札幌都心をけん引する拠点を形成することを目的とする。

【経過】

- ・令和4年（2022年）12月
：都市計画決定告示
- ・令和6年（2024年）7月
：事業着手（組合設立認可）

【施行区域】



※現時点のイメージです。今後変更となる可能性があります。

2) 基本目標2 個性あふれ生活を豊かにする拠点の形成

<取組結果>

第2次札幌市都市計画マスタープランでは、地域交流拠点のうち、新さっぽろ、篠路、真駒内及び清田について、各拠点の特性を踏まえたまちづくりを先行的に進めることとしました。

新さっぽろでは、札幌市が平成27年（2015年）3月に策定した「新さっぽろ駅周辺地区まちづくり計画²²」に基づき、公募提案型売却の手法で市営住宅跡地等の再開発を進め、商業機能や教育機能を中心に多様な都市機能を集積しました。一方、駅前には青空駐車場などの低未利用地²³が残っており、引き続きゲートウェイ拠点にふさわしい土地利用を進める余地があります。

篠路では、駅東側で土地区画整理事業、鉄道高架事業、道路整備事業などの社会基盤整備が進められています。また、令和5年（2023年）2月に「篠路駅周辺地区まちづくり計画²⁴」を策定し、計画に沿った土地利用を実現するため、同年10月に用途地域²⁵などの都市計画変更を行いました。引き続き、駅周辺の低未利用地の活用に向けた取組が求められています。

真駒内と清田では、令和5年（2023年）11月に策定した「真駒内駅前地区まちづくり計画²⁶」と令和3年（2021年）2月に策定した「地域交流拠点清田の拠点機能向上に向けた官民連携によるまちづくりの基本的な考え方²⁷」に基づき、都市機能の集積や魅力向上に向けた取組を進めています。

このほか、平成28年（2016年）9月に策定した「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」に基づき、琴似と平岸では、地域の中心的な拠点としてののにぎわいの創出を図るために地区計画を策定するなど、地域特性やまちづくりの機運に応じた取組を進めています。

引き続き、地域交流拠点では、地域特性を生かした生活利便機能の集積や良好な街並みの創出等のため、まちづくりの機運を捉えながら、多種多様な手法を活用して再開発を促進する必要があります。



図 2-6 新さっぽろ駅周辺地区G・I街区の完成後の姿（左：G街区、右：I街区）

²² 新さっぽろ駅周辺地区まちづくり計画：地域交流拠点としての役割や、当地区及び当地区が含まれる厚別区、ひいては札幌の発展に向け、周辺との一体的なまちづくりを目指し、市営住宅余剰地の利活用並びに暫定駐車場等の望まれる利活用について方向性を示すもの

²³ 低未利用地：居住の用、業務の用、その他の用途に供されておらず、又はその利用の程度がその周辺地域における同一の用途若しくはこれに類する用途に供されている土地の利用の程度に比し、著しく劣っていると認められる土地

²⁴ 篠路駅周辺地区まちづくり計画：北区北部3地区を後背圏とする地域交流拠点にふさわしいまちづくりを目指し、篠路駅東口駅前や低未利用な市有地の利活用及び地域主体の多様なまちづくり活動の方向性・展開を示すもの

²⁵ 用途地域：機能的な都市活動と良好な都市環境の保護を目的に、住居や商業・工業などの都市の諸機能を適切に配分するための土地利用上の区分を行う都市計画で、用途や形態、密度などの規制を通して、目的にあった建築物を誘導しようとするもの

²⁶ 真駒内駅前地区まちづくり計画：真駒内地域はもとより南区全体の魅力向上に向けた先導的な取組として真駒内駅前地区を再生するため、土地利用再編の方向性を具体化し、真駒内駅前地区のまちづくりの取組の方向性を示したもの

²⁷ 地域交流拠点清田の拠点機能向上に向けた官民連携によるまちづくりの基本的な考え方：清田の拠点機能の向上に向け、官民連携によるまちづくりを展開するに当たっての基本的な方向性を示すもの

〈コラム〉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と都市再生特別地区、建築基準法による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、「都心における開発誘導方針」と「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」を定め、都心と地域交流拠点等のまちづくりに貢献する取組をそれぞれの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。

こうした取組も、都市再開発方針で想定する再開発を促進する取組の1つです。

都心における開発誘導方針

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。



都心における開発誘導方針

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

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。



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に関するパンフレット

〈コラム〉琴似と平岸の地区計画

琴似と平岸では、地域住民と行政との間で意見交換を重ね、その成果として、琴似では令和4年(2022年)12月に「琴似本通地区地区計画」を、平岸では令和5年(2023年)12月に「平岸駅周辺地区地区計画」を策定しました。

これら地区計画では、まちづくりの目標、土地利用の方針、目指すまちの姿を定めるとともに、目標等の実現に向けた建築物の建て方のルールとして、建築の制限やまちづくりに貢献する取組が行われた場合の容積率の緩和についても定めています。



琴似本通地区地区計画の区域



平岸駅周辺地区地区計画の区域

3) 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

<取組結果>

札幌市では、地下鉄駅のバリアフリー化に向けてエレベーターの設置を進め、平成23年（2011年）7月に全地下鉄駅でホームから地上までの移動等円滑化経路²⁸を1つ以上確保しました。さらに、超高齢社会の到来を見据え、利便性の向上や上下移動の負荷軽減のため、地下鉄駅エレベーターの充実に向けた取組を進めています。

こうした取組を踏まえ、地下鉄駅周辺では、建築物の建て替え更新の機会を捉えて、建築物と地下鉄コンコースの接続やバリアフリー化を進めるためのエレベーターの設置を誘導し、駅周辺の利便性や歩行環境の向上を図ることにより、歩いて暮らせるまちづくりを目指しました。

都心と新さっぽろでは、再開発を通じて建築物と地下鉄駅との接続を誘導できましたが、その他の地下鉄駅では接続を誘導できた事例はありませんでした。

地下鉄駅周辺は、図2-7のとおり築30年以上の建築物が約54%を占めており、今後建て替え更新が進むと予想されます。このため、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地下鉄駅との接続を誘導するなど、計画的な再開発を促進する必要があります。

また、計画的な再開発を促進するためには、地下鉄駅との接続をはじめとする地域に求められる公共貢献や活用可能な支援策など、札幌市と地権者等との間で積極的に情報共有や意見交換を行っていく必要があります。さらには、地権者等のニーズに合わせた実効性の高い支援策の運用も求められます。

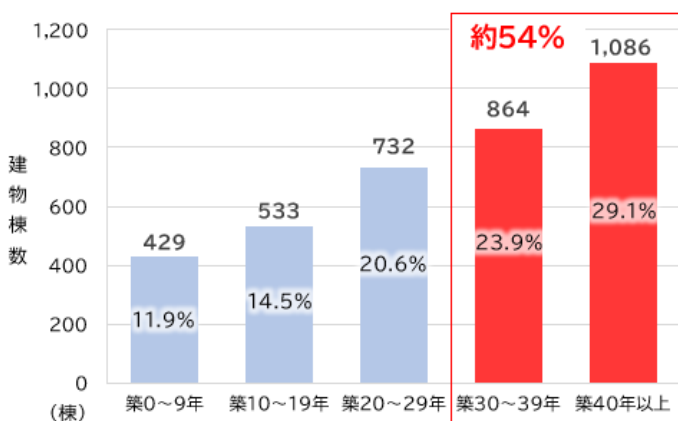


図 2-7 地下鉄駅周辺の築年数別建築物棟数
（令和3年都市計画基礎調査を基に集計）
※集計範囲は前方針の地下鉄駅周辺2号地区内



図 2-8 再開発を活用した
地下鉄駅エレベーターの整備事例
（新さっぽろ駅周辺地区Ⅰ街区）

²⁸ 移動等円滑化経路：「高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律」（バリアフリー法）による、高齢者、障がいのある方等が円滑に利用できる経路のこと

4) 目標実現に向けた公共貢献の戦略的な誘導

<取組結果>

都市空間は、公共が所有する空間と民間が所有する空間が有機的に組み合わさって形成されています。都市づくりにおいて公共単独の取組には空間的にも財政的にも限界があり、建築物や敷地の所有者をはじめとする民間との協働や役割分担がなされて初めて、札幌市が目指す都市づくりの実現につながります。

前方針の下で実施した再開発では、基本目標の実現に向けて、補助金の交付に限らない多種多様な手法を活用して図2-9のとおり公共貢献を戦略的に誘導し、官民連携のもと魅力的で個性あふれるまちづくりを推進しました。

また、再開発を通じて環境性能や業務継続性²⁹の高いオフィスビルの整備を進めるとともに、道外からの企業進出を呼び込むために首都圏等で誘致活動を行うなど、ハードとソフトの両面からまちづくりを推進しました。

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することにより、官民連携のもと札幌市が目指すまちづくりを進める視点が求められます。

図2-9 前方針下において実現した公共貢献の例

再生可能エネルギー ³⁰ の導入	都市機能や交流機能の集積	災害時の帰宅困難者対策	公共交通のバリアフリー化
 ■北4東6地区 再生可能エネルギーを活用するエネルギーセンターの設置	 ■北8西1地区 都心に新たなにぎわいや交流を生む民間劇場の整備	 ■札幌創世1.1.1区北1西1地区 災害に強いまちづくりに貢献する一時滞在施設の整備	 ■大通東4地区 地下鉄駅と接続するエレベーターの設置によるバリアフリー化の推進
空中歩廊の整備	駐輪場の整備	地下ネットワークの接続	オープンスペースの整備・緑化
 ■苗穂駅北口西地区 まちの南北をつなぐネットワークの一部を担う空中歩廊の整備	 ■南2西3南西地区 自転車の利用環境と歩行環境を向上する公共駐輪場の整備	 ■北2西3北地区 回遊性向上とにぎわいづくりに貢献する地下歩行空間への広幅員接続	 ■北3東11地区 駅前にふさわしいゆとりあるオープンスペースと緑地の整備

²⁹ 業務継続性：災害や予期せぬ事態が発生した際に、企業や組織が重要な業務を中断することなく継続できる能力

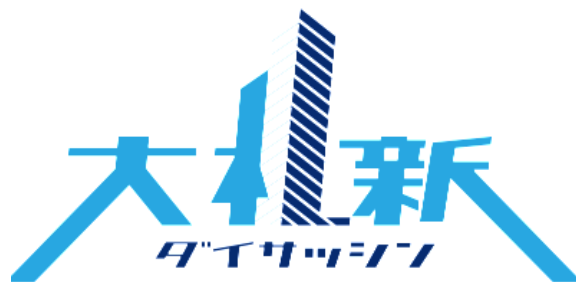
³⁰ 再生可能エネルギー：太陽光、地熱、風力など、エネルギー源として持続的に利用することができるものの総称

〈コラム〉大札新

都市のリニューアル時期を迎えた札幌都心では、市街地再開発事業をはじめとする大規模な再開発が続々と進んでおり、高機能なオフィスビルの供給が見込まれています。

この状況を絶好の機会と捉え、「札幌が、大きく、新しく、変わる。」という意味を込めた「大札新」というスローガンを掲げるとともに、豊富な人材、便利なアクセス、暮らしやすさなど札幌の強みを生かしながら、官民一体となって企業誘致に取り組んでいます。

このように、札幌市ではハード・ソフトの両面から効果的にまちづくりを進めています。



企業誘致スローガン・ロゴ「大札新」

2-3 再開発を取り巻く状況の変化

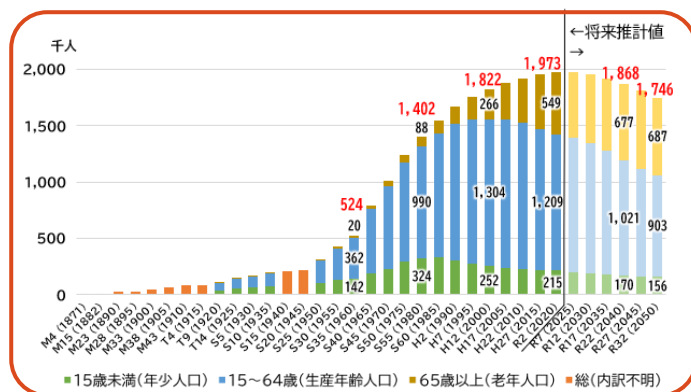
ここでは、人口減少や人口構造の変化（以下「人口減少等」という。）をはじめとする再開発を取り巻く状況の変化を整理し、それらを踏まえてこれからの再開発に求められることを考察しました。

(1) 人口減少等と限りある経営資源

<状況の変化>

札幌の人口は、令和3年（2021年）から減少局面を迎えています。令和22年（2040年）時点の将来推計人口は約187万人となり、令和2年（2020年）時点から約10万人減少する見込みの一方、市街化区域内では郊外部を含め一定の人口密度は保たれる見込みです。

しかし、令和22年（2040年）以降は人口減少等が更に進行することが見込まれています。



(2) 交通環境の変化

<状況の変化>

地下鉄、ＪＲ、バスなど市内の公共交通について、人口減少等や新型コロナウイルス感染症の拡大による行動変容などで利用状況が変化しており、市内の公共交通事業者の経営環境は厳しい状況にあります。特に路線バスでは、全国的な運転手不足も相まって、需要と供給の両面で将来的にネットワークの維持が困難になることが懸念されており、これらの状況に対応する持続可能な公共交通ネットワークの構築が求められています。

こうした状況を踏まえ、札幌市では、令和6年（2024年）11月に「札幌市地域公共交通計画³²」を策定し、運行効率化のためのバス路線のフィーダー化³³のほか、民間開発やまちづくりの機会を捉えた施設整備などの交通結節点³⁴の機能強化を進めています。

<考察>

市民の生活利便性を高めるためには、多くの人が利用する商業・医療などの都市機能の立地状況と公共交通ネットワークとの一体性を維持・確保するとともに、機能集積と合わせて公共交通の利用環境向上に資する空間づくりを進めることが重要です。このため、再開発は、持続可能な公共交通ネットワークの構築に関する取組との連携を意識して進めていく必要があります。

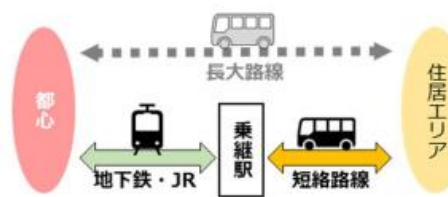


図 2-11 バスのフィーダー化のイメージ



図 2-12 札幌駅の新しいバスターミナルの整備イメージ

³² 札幌市地域公共交通計画：持続可能で地域に適した公共交通ネットワーク構築の指針として、地域公共交通を取り巻く環境を踏まえ、目指すべき方向性やその実現に向けた取組等を整理した計画

³³ フィーダー化：運行効率化のため郊外から都心に直行するバス路線を地下鉄駅・JR 駅に短絡化する取組

³⁴ 交通結節点：様々な交通手段（徒歩、自動車、バス、鉄道など）を相互に連絡させる場所

(3) 都市のリニューアル時期の到来

<状況の変化>

昭和47年(1972年)に開催された札幌冬季オリンピックから約50年が経過し、都心を中心に当時建てられた建築物が更新時期を迎えています。

また、都心では、令和12年度(2030年度)末の北海道新幹線の札幌駅延伸・開業を見据えて、まちづくりや民間投資が活発に進められてきましたが、完成・開業が遅れる見通しとなったことで、都心の市街地再開発事業や民間投資の機運低下につながるおそれがあります。

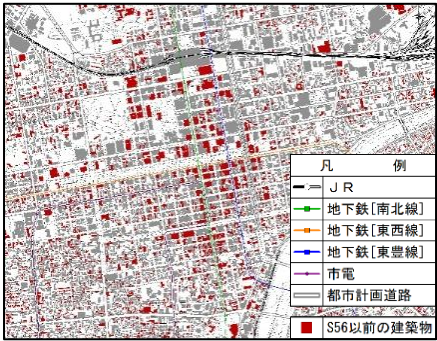


図 2-13 都心における老朽建築物の状況
(令和6年都市計画基礎調査を基に作成)

<考察>

北海道新幹線の完成・開業の遅れによるまちづくりへの影響を抑えることが重要です。

特に、都心では、建築物の建て替え更新時期の到来を都市の魅力と活力を高める絶好の機会と捉えるとともに、北海道新幹線の開業時期に向けた民間投資の機運を維持していくため、札幌駅交流拠点と大通・創世交流拠点の市街地再開発事業をはじめ、積極的に再開発を促進する必要があります。

(4) 様々な分野のまちづくりの取組の変化

<状況の変化>

前方針の策定から現在に至るまでには、人口減少等や交通環境の変化のほか、気候変動に伴う地球規模での環境保全の動きや北海道胆振東部地震をはじめとした自然災害による被害など様々な社会経済情勢の変化がありました。

こうした変化に対応するため、グリーン・トランスフォーメーション(GX)の推進や災害に強いまちづくりの更なる推進など、札幌市のまちづくりの取組も変化しています。



図 2-14 北海道胆振東部地震による被害

<考察>

これまで札幌市では、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誘導し、再開発を通じて魅力的で個性あふれるまちづくりを推進してきました。

引き続き、再開発を進める際には、様々な分野のまちづくりの取組を踏まえ、地域特性を考慮しながら、公共貢献を戦略的に誘導していく必要があります。

〈コラム〉グリーン・トランスフォーメーション（GX）の推進

グリーン・トランスフォーメーション（GX）とは、化石燃料をできるだけ使わずに、環境に優しいエネルギー中心の社会に変えて、経済の成長も目指すことを指します。

北海道と札幌市は、令和5年（2023年）5月、日本の再生可能エネルギーの供給基地、世界中からGXに関する資金・人材・情報が集積する、アジア・世界の「金融センター」を実現するため、産学官金の21機関で構成されるGX・金融コンソーシアム「Team Sapporo-Hokkaido」を設立しました。

また、令和6年（2024年）6月には、札幌・北海道が「金融・資産運用特区³⁵」の対象地域に決定され、併せて「国家戦略特区³⁶」に指定されました。特区を活用しながら、全道域のGX産業の集積と札幌市域での金融機能の強化集積を図ることを目指しています。



Team Sapporo-Hokkaido

（5）再開発の効果を高める取組

＜状況の変化＞

再開発は、都市機能の更新等を通じて都市の魅力と活力を高めています。札幌において人口減少等が見込まれ、それに伴い地域経済の規模縮小等が懸念される中では、再開発によって創出された魅力と活力を高める取組がより一層重要となります。

また、これまでの都市化に伴う人口の集中や産業の集積などによって資源やエネルギーが大量に消費され、身近な環境に様々な影響が及んでいることから、都市環境に配慮した取組の重要性が高まっています。

＜考察＞

再開発により創出した魅力と活力を高めるため、開発することと合わせて、整備した空間を有効活用する仕組みづくりなど、再開発と連携したエリアマネジメント³⁷を推進する必要があります。

また、再開発を進める際には、大気質や騒音等の生活環境への配慮に加えて、建築物の適正管理に関する取組や災害リスクを低減する取組と連携するなど、様々な観点から良好な都市環境の形成を図り、再開発の効果を高める必要があります。



図 2-15 札幌市内のエリアマネジメント事例
フラワーカーペット（北3条広場）
（資料：札幌駅前通まちづくり株式会社）

³⁵ 金融・資産運用特区：金融・資産運用業にとって魅力的な環境を整備する観点から、特定の地域において国や地域が規制改革や運用面での取組等を重点的に実施するエリアの総称

³⁶ 国家戦略特区：世界で一番ビジネスがしやすい環境を作ることを中心に、地域や分野を限定し、大胆な規制・制度の緩和や税制面の優遇を行う規制改革制度

³⁷ エリアマネジメント：住民・事業主・地権者などが主体となって地域の現状や課題について話し合い、地域における良好な環境や地域の価値の維持・向上につなげる取組

2-4 今後重視すべきポイント

「2-2 前方針の振り返り」と「2-3 再開発を取り巻く状況の変化」で示した取組結果と考察を基に、再開発を進める上で今後重視すべきポイントを整理しました。また、それらを踏まえて、本方針のテーマを定めました。

(1) 今後重視すべきポイント

<札幌駅交流拠点と大通・創世交流拠点の取組をはじめとする都心の再開発の促進>

- リニューアル時期の到来を都市の魅力と活力を高める絶好の機会と捉え、引き続き、札幌の将来のまちの顔となる札幌駅交流拠点と大通・創世交流拠点の市街地再開発事業をはじめとする都心の再開発を促進し、高次な都市機能を集積する必要があります。

<コンパクト・プラス・ネットワーク³⁸の推進>

- 官民の限られた経営資源の「選択と集中」の観点から、都心のほか、多くの人々が訪れる地域交流拠点や地下鉄駅周辺などの整備効果が期待できる地域に重点を置いて再開発を促進し、生活利便機能をはじめとする多様な都市機能を集積する必要があります。
- 商業・医療などの都市機能の立地状況と公共交通ネットワークとの一体性を維持・確保するとともに、機能集積と合わせて公共交通の利用環境向上に資する空間づくりを進めるため、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との連携を意識して進めていく必要があります。

<公共貢献の戦略的な誘導>

- GXの推進や災害に強いまちづくりをはじめとする様々な分野のまちづくりの取組と連携し、ハードとソフトの両面からまちづくりを推進するため、引き続き、公共貢献を戦略的に誘導する必要があります。

<再開発の効果を高める取組の推進>

- 再開発により創出された魅力と活力を高めるためのエリアマネジメントの推進や、再開発と良好な都市環境の形成に関する取組との連携により、再開発の効果を高める必要があります。

(2) 都市再開発方針のテーマ

将来のまちの顔を築き、 市民の豊かな暮らしを支える再開発の展開

人口減少等や都市のリニューアル時期を迎える中、再開発には、まちの魅力と活力を高めることにより、まちに対する市民の誇りと愛着を育むとともに、市民の生活をより豊かにすることが求められます。

将来のまちの顔となる札幌駅交流拠点と大通・創世交流拠点の取組、持続可能な都市づくりの要となる地域交流拠点と利便性の高い市街地の形成、公共貢献の戦略的な誘導、そして開発完了以降を見据えた再開発の効果を高める取組の推進などを通じて、市民の豊かな暮らしを支えるべく、このテーマを掲げます。

³⁸ コンパクト・プラス・ネットワーク：医療・福祉・子育て支援・商業等の都市機能を都市の拠点となるエリアに誘導しつつ、その周辺や公共交通の沿線に居住を誘導するとともに、公共交通ネットワークの形成と連携した取組を進めること

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。

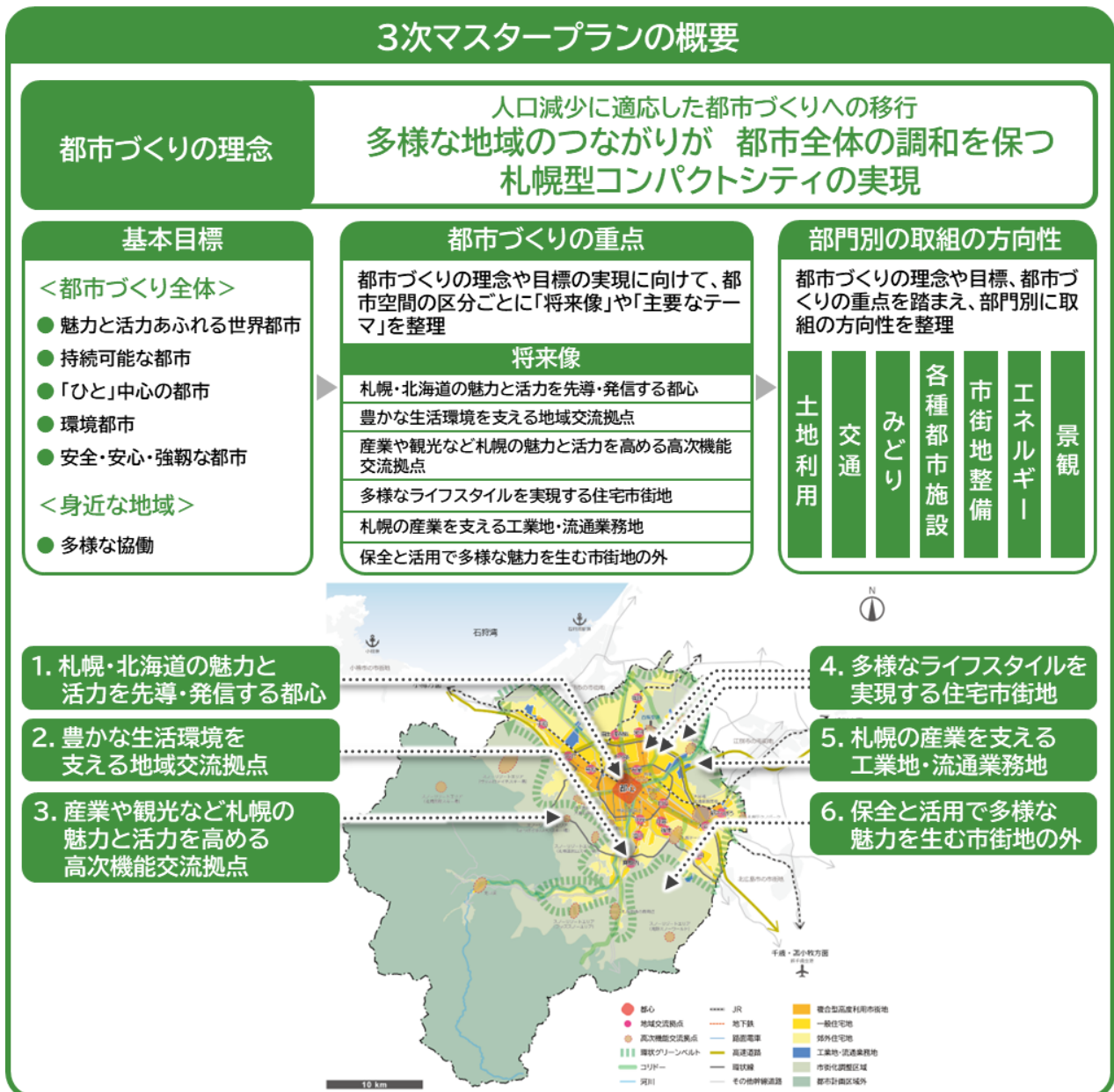


図 3-1 3次マスタープランの概要

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

都市機能誘導区域(地域)

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

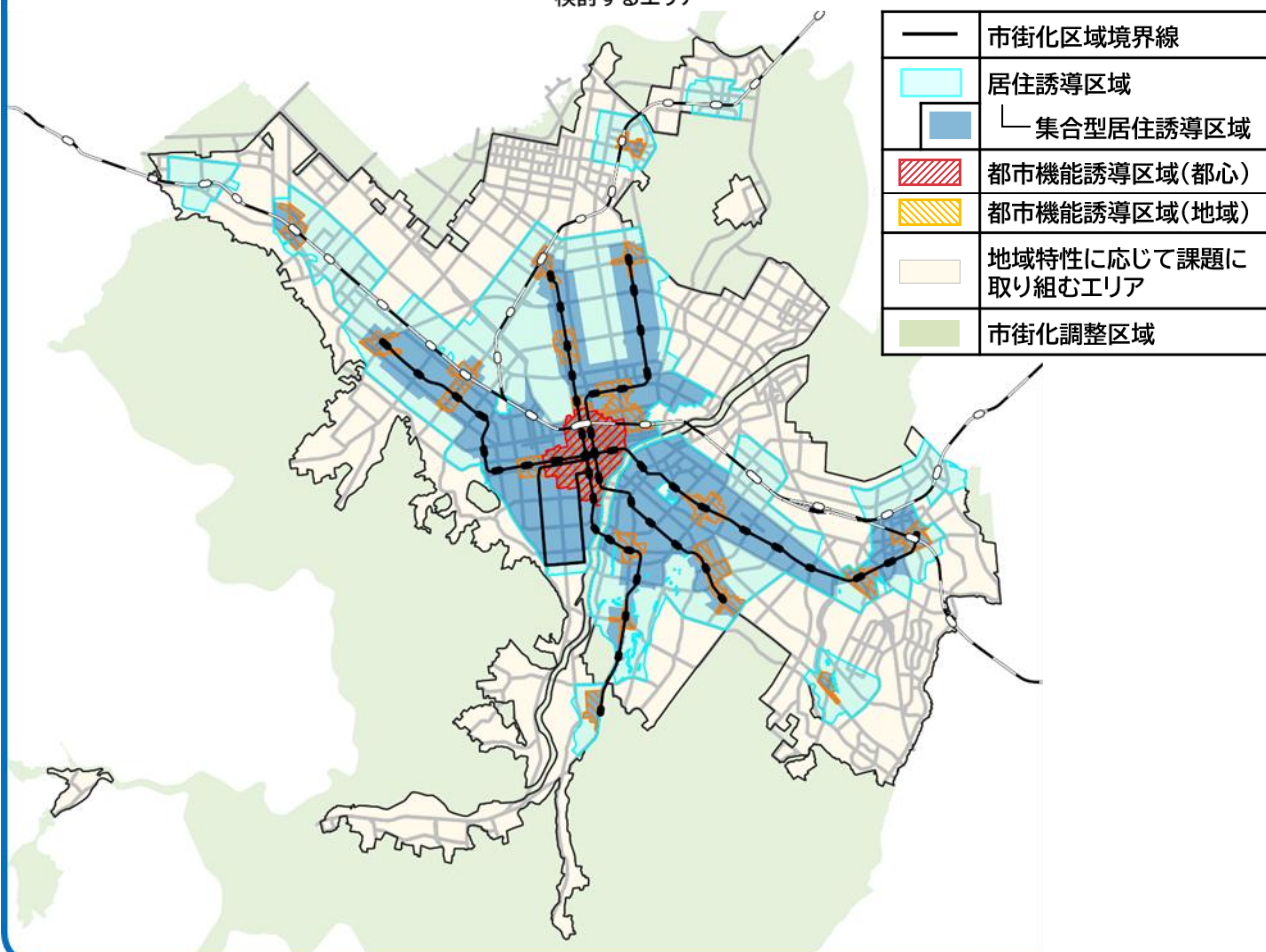


図 3-2 2次立地適正化計画の概要

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。

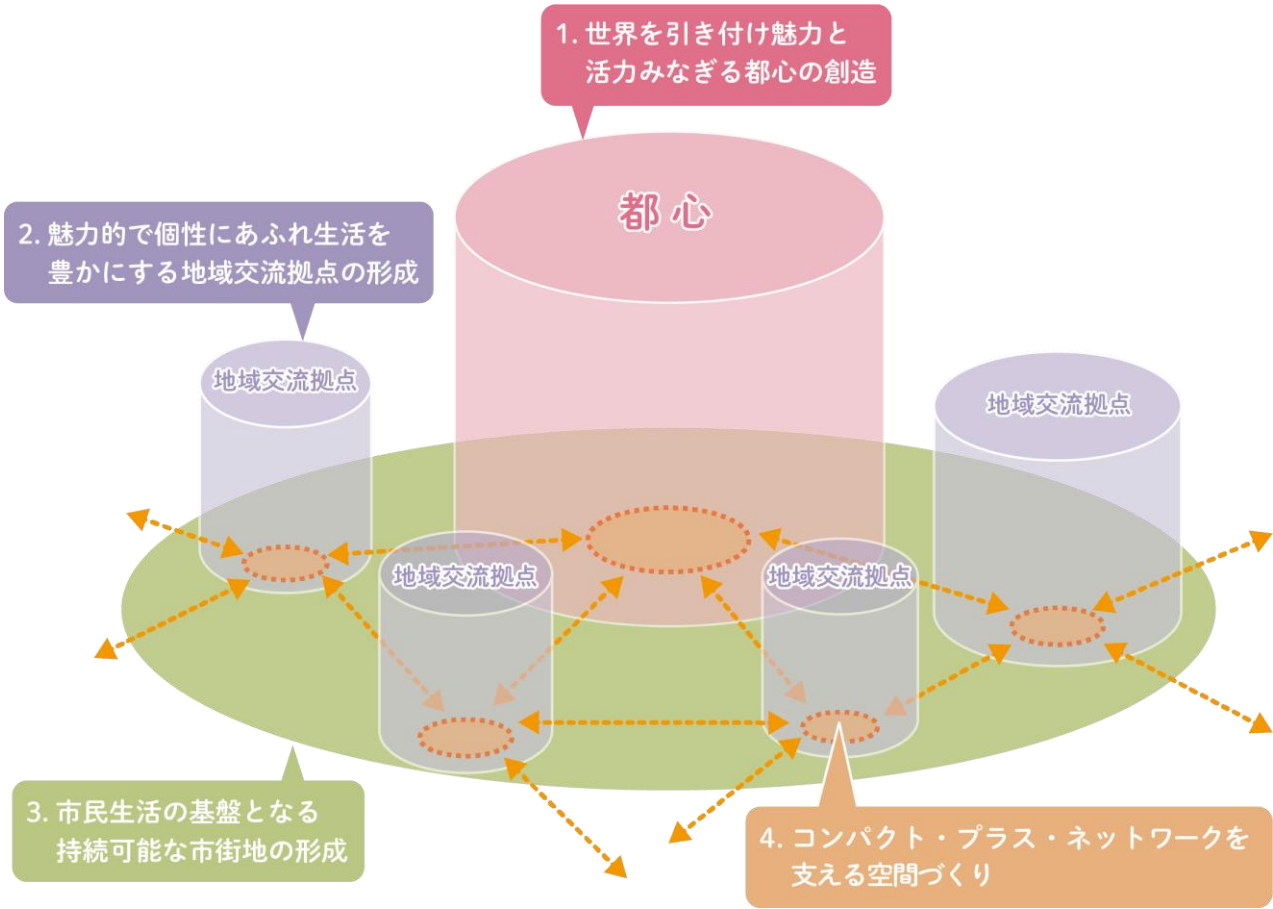


図 3-3 再開発の基本目標の構成イメージ

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)

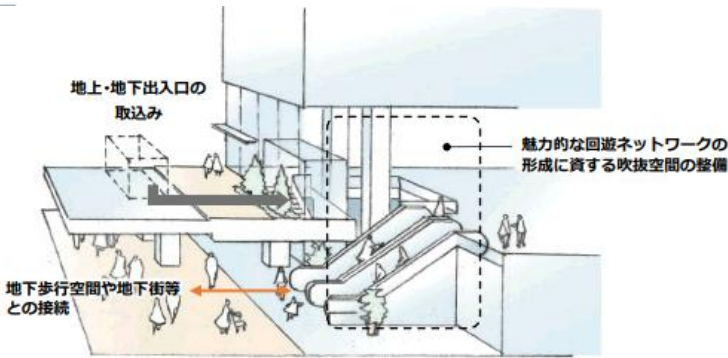


図 3-5 都心における地上・地下の重層的な歩行者
ネットワークの整備のイメージ

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>

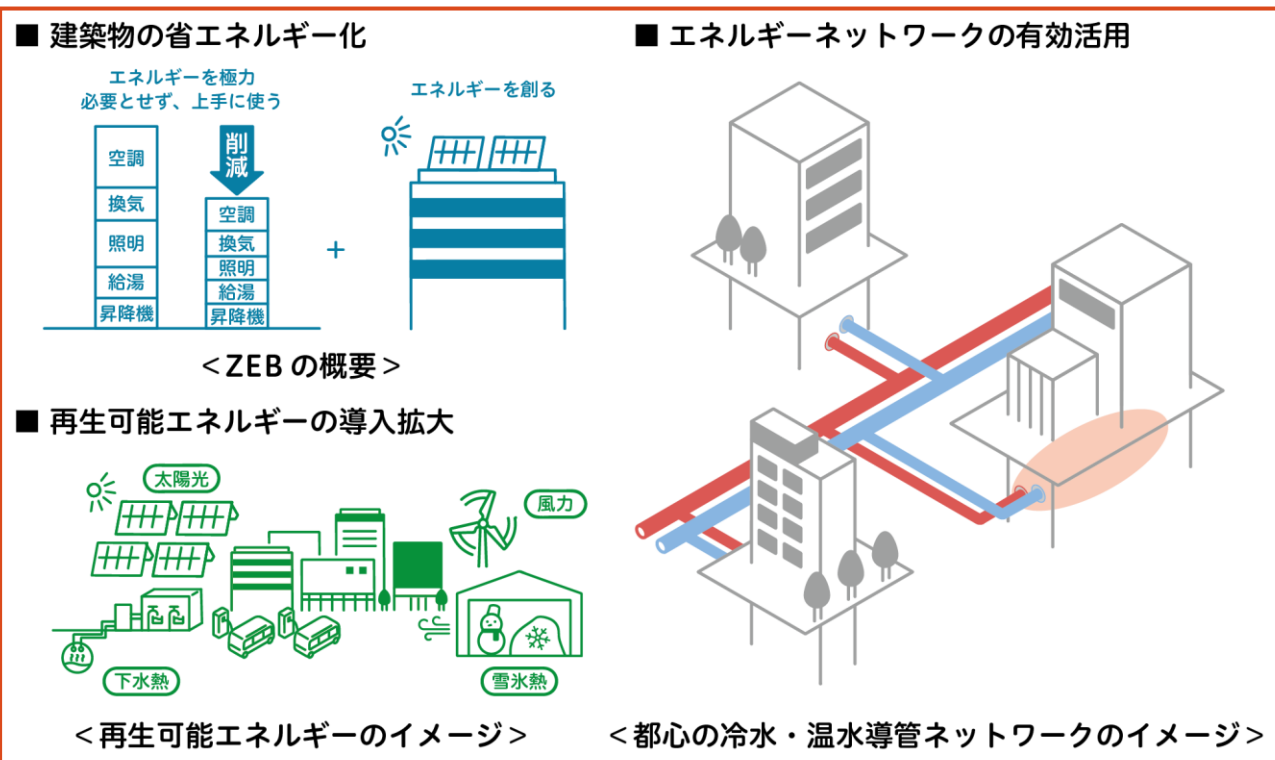
札幌市は令和2年(2020年)2月、世界的な脱炭素の流れを踏まえ、市内から排出される温室効果ガスを令和32年(2050年)には実質ゼロにする「ゼロカーボンシティ」を目指すことを宣言しました。令和3年(2021年)3月に策定された「札幌市気候変動対策行動計画⁵²⁾」では、この宣言の実現に向けて、徹底した省エネルギー対策をはじめとする脱炭素化の取組を推進することとしています。

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

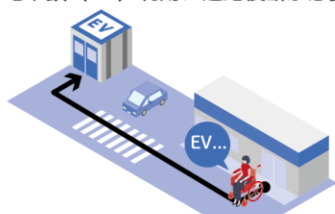
乗換が不便

乗継の際に階段利用が発生し、乗継が不便



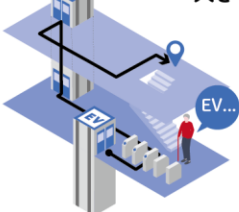
道路横断が必要

地下鉄（EV）利用に道路横断が必要

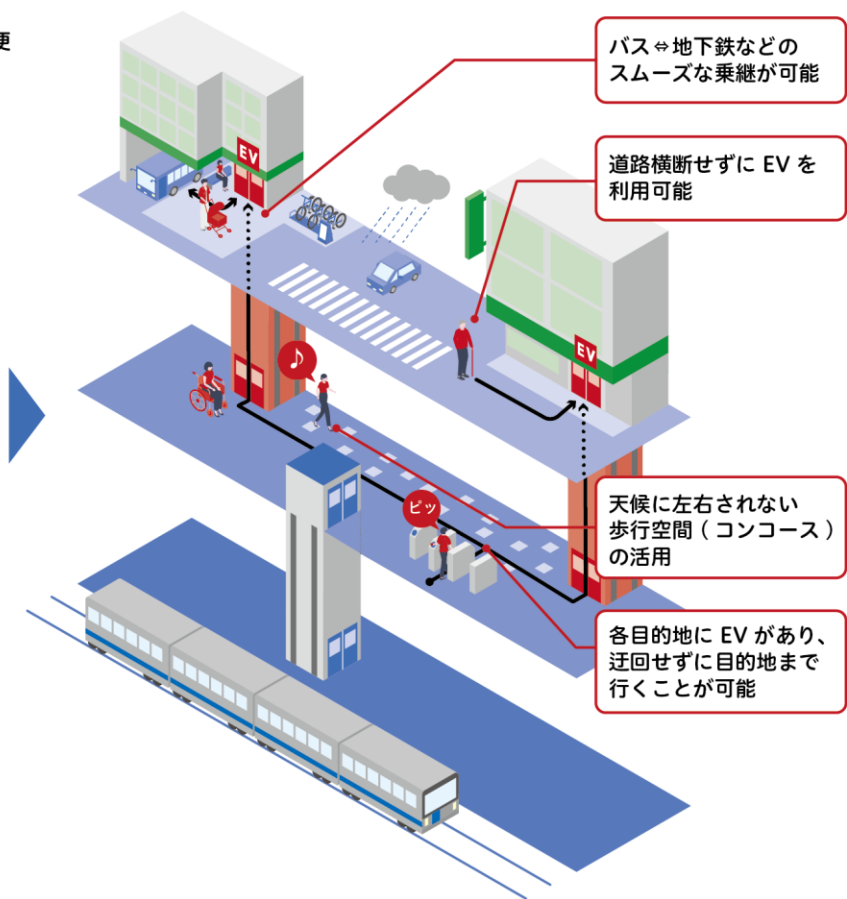


迂回が発生

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

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

