

□ 都市再開発方針の変更について（J R 苗穂駅周辺地区の随時見直し）



1 都市計画の内容

札幌圏都市計画都市再開発方針（以下「再開発方針」という。）の変更（本方針の中で、「整備促進地区」に指定している J R 苗穂駅周辺地区を「2号再開発促進地区」に変更する。平成 24 年 4 月に都市計画決定した地区計画と同じ区域。）

2 理由

苗穂は、第 4 次札幌市長期総合計画、札幌圏都市計画区域の整備、開発及び保全の方針、札幌市都市計画マスタープランにおいて、高次都市機能拠点と位置づけられており、その高次都市機能拠点にふさわしい再開発の誘導を図るべき地区として、再開発方針において「整備促進地区」に定めている。

その「整備促進地区」のうち J R 苗穂駅の周辺の地区について、南北自由通路、駅前広場、地区計画等の都市計画決定を経て、再開発の機運、熟度が高まりつつあることから、駅を中心としたにぎわいと交流の核を創出し、周辺の既存施設（産業遺産、大規模商業施設、医療施設等）との相乗効果により、高次都市機能拠点の形成を図るため。

### 3 経緯

再開発方針は、北海道決定の都市計画として、昭和 60 年 3 月に当初決定された後、社会状況の変化に対応するため、平成 3 年 3 月、平成 10 年 3 月、平成 16 年 4 月に「全面見直し」により変更されている。また、平成 19 年 2 月には J R 篠路駅西地区で「随時見直し」により再開発方針が変更されている。

J R 苗穂駅周辺地区については、平成 24 年 4 月に各種都市計画の決定をしたこと、駅南側において北 3 東 11 周辺地区再開発準備組合が平成 25 年度中の補助採択を目指して事業化を検討していること、駅北側において J R 北海道社員研修センター用地の開発を適切に誘導する必要があることにより、当地区の事業の機運、熟度が高まっていることから、速やかな対応が求められているところである。

#### ※ 再開発方針の地区指定について

再開発方針には、計画的な再開発が必要な「1号市街地」、重点的に再開発を誘導する「整備促進地区」、特に一体的かつ総合的に再開発を促進する「2号再開発促進地区」を定めている。

その中でも、既成市街地における整備プログラムとしての性格を持つ「2号再開発促進地区」においては、行政が再開発の促進に関して必要な措置を講ずるよう努めなければならないことから、各種インセンティブ（補助採択要件、税の優遇措置など）を与えることで再開発の促進を図っている。

なお、「2号再開発促進地区」の指定など再開発方針における地区指定は、地権者の権利に制限を加えるものではない。

□ 都市再開発方針の変更について（J R 苗穂駅周辺地区の随時見直し）

まちづくりへの取り組みの経緯

当地区のまちづくりは、平成 2 年の苗穂駅北口開設要望を契機にスタートし、その後、北側地区と南側地区の再開発協議会を経た後、その活動は両協議会を母体とした「苗穂駅周辺まちづくり協議会」（平成 13 年設立）に受け継がれている。

これまで、「苗穂駅周辺まちづくり協議会」では、ワークショップや、フォーラムの開催、情報誌「はばたく苗穂」の発行、花植活動など、各種まちづくり活動を展開している。【資料 1】



ワークショップの様子 「はばたく苗穂」の発行

一方、札幌市では、これらの活動と連携しながら、平成 14 年に、まちづくりの目標像となる「まちづくりガイドライン」を、平成 18 年に、「まちづくりガイドライン」を具体化するための整備構想として「苗穂駅周辺地区まちづくり計画」を、地域と協働で策定した。【資料 2】

「まちづくり計画」では、住民、企業、行政でまちの将来像を共有し、それぞれの役割を担いながら地域のまちづくりを進めていくことを前提に、J R 苗穂駅の移転等による交通結節点の整備と民間開発との連携による「にぎわいの核」の形成を目指すこととしている。

以後、6 年に渡り、様々な取り組みが進められた結果、平成 24 年 4 月には、J R 苗穂駅移転橋上化を前提とした都市計画道路（南北自由通路、駅前広場、アクセス道路、ネットワーク道路）と、再開発の促進を目的とした地区計画が都市計画決定され、「まちづくり計画」の具体化に向けて大きく前進したところである。

現在、再開発については、駅南側の再開発準備組合が、平成 25 年度の市街地再開発事業の都市計画決定を目指して準備を進めている。

2 号再開発促進地区指定までの経緯

○平成 2 年	地域住民要望（苗穂北口を開設してほしい）
○平成 5 年	J R 苗穂駅北側地区再開発協議会 発足
○平成 8 年	J R 苗穂駅南側地区再開発協議会 発足
○平成 13 年	苗穂駅周辺まちづくり協議会 発足（南北再開発協議会の一本化）
○平成 14 年	J R 苗穂駅周辺地区まちづくりガイドライン 策定
○平成 18 年	苗穂駅周辺地区まちづくり計画 策定
○平成 19 年	苗穂駅南地区再開発準備組合 発足
○平成 24 年	苗穂駅移転橋上化に伴う各種都市計画決定（地区計画・都市計画道路）
○平成 25 年	2 号再開発促進地区指定（予定）



様々な活動の中から、代表的な取り組みを紹介

- 1) まちづくりフォーラム  
「苗穂再開発物語」の開催  
【平成7年～】



フォーラムの様子

- 2) 地域の活動も評価され  
苗穂の工場記念館群が  
北海道遺産に選定  
【平成16年】



選考委員との現地視察と意見交換会

雪印資料館

- 3) アマとホップのフラワーロード  
【平成16年～】北8条通（協力）、【平成21年～】北3条通（自主事業）

・明治の帝国製麻工場と札幌麦酒工場にちなみ、アマとホップで街路樹を飾りたいという発想からスタート  
・AMA サポーターズ倶楽部が中心となって活動



植栽の様子

アマの花

- 4) ホームページ  
「はばたく苗穂」の開設  
【平成18年～】



公開中のホームページ

- 5) びっくり野菜市の開催  
地元に生鮮食品を販売する  
店舗がないことから、住民  
要望を受けて開催  
【平成19年～】



びっくり野菜市の様子

- 6) 苗穂景観塾(景観を通じた  
人づくり)の開催と景観ま  
ちづくり宣言ポスターの  
作成  
【平成21年、22年】



景観マップづくり

宣言ポスター最優秀賞

- 7) 苗穂カフェの運営  
地域が企業、学生と協働で  
作りあげ自主運営する「カ  
フェ」を中心に、住民との  
交流を深めまちづくりを進  
めている【平成23年～】



苗穂カフェ

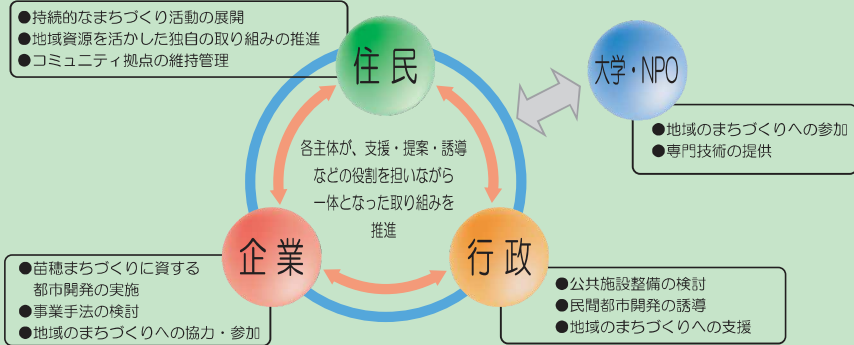
カフェづくりの様子

交流の場

(中央区北2条東11丁目23)

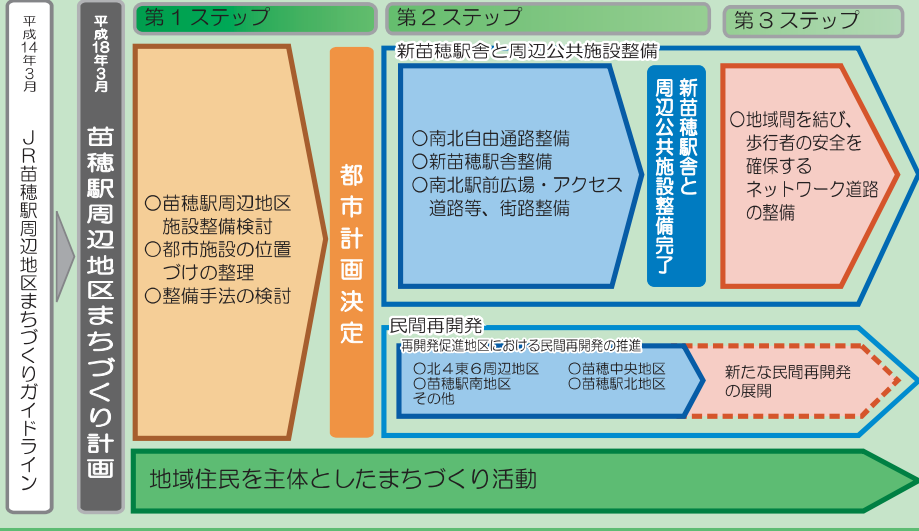
### まちづくり計画に係る各主体の役割分担のイメージ

地域に関わる住民・企業・行政がパートナーシップに基づき、計画の実現に向けて果たすべき役割を踏まえ、一体となった持続的な取り組みにより、苗穂まちづくりを推進します。



### 苗穂駅周辺地区まちづくりの取り組みフロー

苗穂駅周辺地区まちづくり計画は、以下に示す3つのステップから、実現に向けた取り組みを推進します。



まちづくりは行政だけ、住民だけで実現できるものではありません。計画の実現に向けて地域に関わる住民・企業・行政と大学・NPOがパートナーシップに基づき、それぞれの役割を果たしながら連携した持続的な取り組みにより、苗穂のまちづくりをすすめていきましょう。

## 苗穂駅周辺地区まちづくり計画

苗穂駅周辺地区市街地総合再生基本計画

### 苗穂駅周辺地区まちづくり計画とは

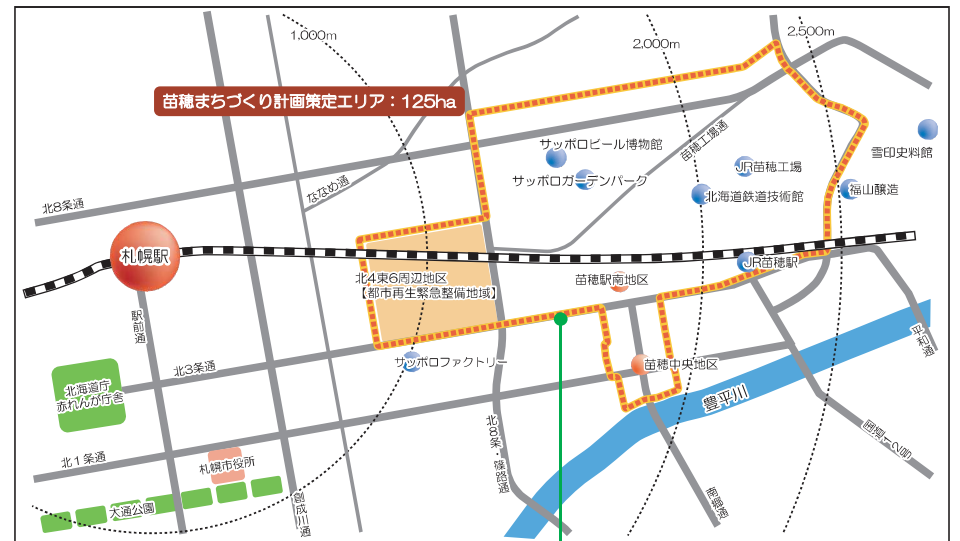
苗穂駅周辺地区は、札幌駅から東に約2kmに位置する都心に近接した地区です。かつては札幌発展を支えた工業地域でしたが、地区の環境が変わる中で土地利用転換が遅れ、空き地が点在し、またJR線やJR苗穂工場により南北の地区交通が分断されるなどの課題を抱えた地域であります。

平成14年3月には、苗穂駅周辺地区のまちづくりの課題を解決するため、さらに地域に関わる住民・企業・行政が共有する目標像として、『JR苗穂駅周辺地区まちづくりガイドライン』を策定しました。

苗穂駅周辺地区は、現在までに地域住民による様々なまちづくりの取り組みが進められ、特にまちづくりガイドラインの策定後は、地域住民が主体となりガイドラインの実現に向けた地域提案を取りまとめ、また、サッポロビール工場跡地に大規模商業施設が立地するなど民間開発の動きが活発化し、街が変わろうとしている地区でもあります。

そこで、地区の課題や新しいまちの動きを踏まえ、地区の一体的な市街地整備の方向性を明らかにするため、住民・企業・行政の協働により平成16年～17年の2カ年で、苗穂駅周辺地区のまちづくりを具体化する整備構想として、『苗穂駅周辺地区まちづくり計画』を策定しました。

この計画は、地域に関わる住民・企業・行政および大学・NPO等がパートナーシップにより、これからの苗穂まちづくりの将来像を共有し、実現していくための指針となるものであります。



### 苗穂駅周辺地区まちづくり計画の策定範囲

まちづくり計画の策定範囲は、サッポロガーデンパーク、北4東6周辺地区、苗穂駅南地区など、現在のまちづくりの取り組みを踏まえて、また、まちの様々な資源を活かしながら、苗穂まちづくりを具体的に推進することができるエリアとして上図の範囲を対象とし、その策定エリア面積は125haとしました。

編集・発行・お問い合わせ  
 札幌市 市民まちづくり局 都市計画部 地域計画課  
 TEL:011-211-2545 FAX:011-218-5113

札幌市地域計画課の取り組みについては  
 インターネットでもご覧いただけます。  
<http://www.city.sapporo.jp/keikaku/>





# 苗穂駅周辺地区まちづくり計画

## 苗穂まちづくりの目標

苗穂のまちづくりを具体的に進めるために、苗穂まちづくりの3つの目標を定めました。

来街者や地域住民が集い、交流する交通結節点・コミュニティ拠点としての『にぎわいの核』づくり

来街者や地域住民にとって歩きやすい快適なまちの実現

地域資源を結ぶ観光交流のネットワークの形成

## 北4東6周辺地区(都市再生緊急整備地域)

- 大規模工場の土地利用転換等による環境共生型市街地のモデル形成。
- 商業・業務・居住機能が調和した質の高い複合市街地の形成。

## 目標実現のための取り組み

### 土地利用

- 自由通路と苗穂駅を中心に、地域全体で歩いて暮らせる生活環境を実現するための施設を配置し、サービス機能、オープンスペースを誘導します。
- 既存機能を高める周辺の土地利用を誘導し、既存の環境に対して将来的な波及効果の高い土地利用を推進します。

### 施設整備等

- 苗穂のまちを形成する中核となる苗穂駅周辺の整備を推進します。
- 地域と地域を結び、歩行者の活動を支える軸となる道路の整備を推進します。
- まちづくりに民間の活力を活かしていきます。

## まちづくりの核

- 行政と企業の役割分担と一体的な取り組みからまちづくりの『核』を形成。
- 南北分断を解消し地域の一体性、交流を高めるとともに、周辺の生活利便施設をつなぐ自由通路の整備。
- 鉄道施設整備と民間再開発等の誘導をし、苗穂の中心として、人々の交流にぎわいを生み出す機能・空間を創出。
- 歩行者ネットワーク、交通の結節点としての駅前広場等の整備。

## 苗穂駅周辺地区のゾーニング

- にぎわいの核ゾーン(交通結節点ゾーン)**  
～苗穂駅移転と駅周辺の民間開発の連携による地域の交流・にぎわいを創出するゾーン
- にぎわい交流ゾーン(商業ゾーン)**  
～大規模商業施設等の集客交流施設を核とし、苗穂駅との連携から観光・交流を促進する商業ゾーン
- まちなか居住ゾーン(複合型市街地形成ゾーン)**  
～居住機能を中心に、業務・商業等、多様な機能の複合したゾーン
- まちづくり発展ゾーン(産業ゾーン)**  
～まちづくりの取り組みを波及・発展させるゾーン
- すまいゾーン(居住ゾーン)**  
～居住環境の維持・更新をし、質の向上を図るゾーン

## まちづくりの目標実現に向けた取組み

- 再開発促進地区**  
～民間による都市開発の動向を誘導し、先導的な取組みを推進する地区
- ネットワーク**
  - ◀▶▶ 民間再開発時における歩行者空間の形成
  - ■ 主に既存道路を活かした歩行者ネットワークの形成
- 地域資源**
  - 民間開発時におけるオープンスペースの創出
  - 地区の主なオープンスペース
  - 歴史資源・産業史資源
  - 地域の主要な民間施設

