

新さっぽろ駅周辺地区 まちづくり計画 **概要版**



札幌市

新さっぽろ駅周辺地区は、昭和40年代の札幌市の急激な人口増加によって、一点集中型の都市構造による大気汚染や交通渋滞などの弊害が顕著になったことから、多核心的都市構造へ誘導するために、昭和46年（1971年）に「札幌市長期総合計画」で「副都心」として位置付けられました。

それを受け、昭和47年（1972年）に「厚別副都心開発基本計画」を策定し、昭和49年（1974年）に「(株)札幌副都心開発公社」を設立しました。以降、JR・地下鉄・バスターミナルなどによる一大交通結節点として、また、江別市や北広島市などを後背圏にもつ生活拠点として、公共施設や商業・業務機能の集積が順調に進められました。

しかし、長引く不況により未だ開発可能な暫定利用地が存在し、加えて少子高齢化が社会問題化するなど、当地区におけるまちづくりには、未だに懸念事項が存在しています。

そのような中、札幌市では、平成25年度（2013年度）に「札幌市まちづくり戦略ビジョン」を策定し、同地区を「地域交流拠点」として位置付け、「都心機能の一翼を担う先導的な拠点であり、重点的なまちづくりを推進する地区」としました。

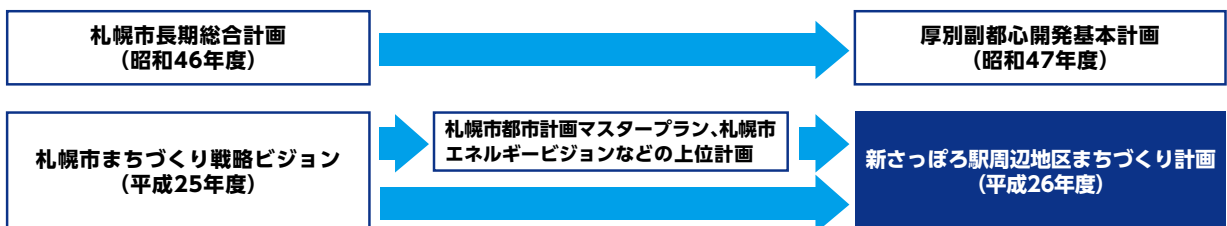
また、同地区には、市営住宅建て替えによる余剰地が発生することとなり、当該余剰地の望ましい利活用方法などを検討する必要があります。

そのような背景のもと、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、ひいては札幌市の発展に向け、周辺との一体的なまちづくりを目指し、「新さっぽろ駅周辺地区」のまちづくり計画を策定することとしました。

① 位置付け

本計画は、新さっぽろ駅周辺地区における今後のまちづくりの方向性を示すものです。

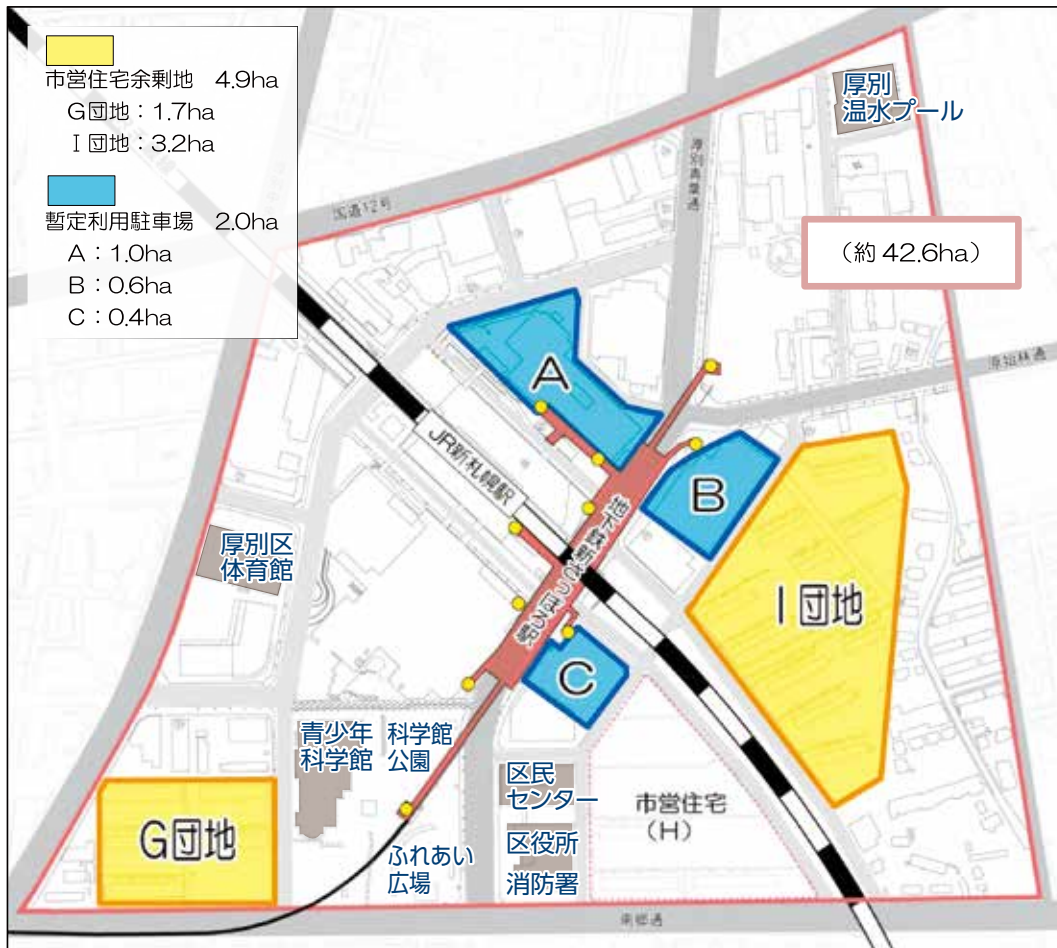
なお、計画の策定にあたっては、札幌市まちづくり戦略ビジョンをはじめ、まちづくりに関する上位計画に即した内容にするともに、その他関連計画、及び過去に同地区において策定された計画等を考慮して策定いたしました。



② まちづくり重点エリア

以下に示すエリアは、厚別副都心開発基本計画から特に重点的に機能集積が図られたエリアであり、現在は区役所・区民センターや体育館など、公共施設が計画的に配置されています。

また、市営住宅余剰地G・Iが発生することや、開発可能な暫定利用地A・B・C（札幌副都心開発公社が所有する暫定駐車場）が存在することから、まちづくりを進める上で特に重要なエリアとして検討します。



③ 計画期間

平成27年度（2015年度）から平成36年度（2024年度）までの10年間とします。

【まちづくりの視点】

当地区では、地下鉄始発駅（ゲートウェイ拠点）として重点的な整備を進めるべく、市営住宅余剰地の利活用を中心に、以下の点に留意してまちづくりを進める必要があります。

- 周辺地域なども意識した商業機能の充実や、超高齢社会に対応した健康・福祉産業を始めとする高度な業務機能の集積などの推進
- 地下鉄・JR・バスネットワークなど、充実した公共交通機関の結節点として、江別市や北広島市などの広大な後背圏の生活を支える拠点としてのまちづくりの推進
- 北海道開拓の村や周辺市における文化・教育機能の集積などを意識したゲートウェイ拠点としてのまちづくりの推進
- 地下鉄コンコースを中心とした歩行者ネットワークの充実と地下鉄の利用促進
- 既存の熱供給ネットワークを活用した低炭素型のまちづくりの検討

厚別区は、平成元年（1989年）に白石区から分区したことにより誕生しました。

昭和30年代からの札幌市における人口増加を受けて、市営住宅団地など、大規模な団地造成により開発された地域です。札幌市の東端に位置し、江別市や北広島市と隣接しています。

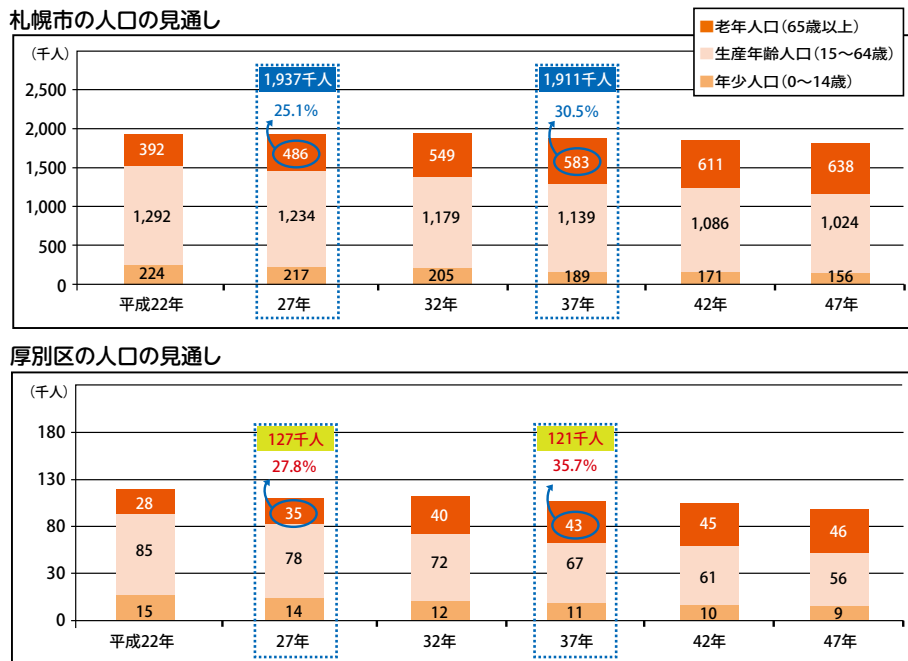
この3市にまたがる形で、道立公園である「野幌森林公園」（およそ2,000ha）があり、豊かな自然が広がるほか、公園に隣接して「札幌テクノパーク」があり、道内でも有数のIT関連企業の集積拠点としての顔も持ちあわせています。

さらに、「北海道百年記念塔」や「北海道開拓の村」、「青少年科学館」があるなど、幅広い世代の貴重な学びの場となっています。

また、札幌市の東部の拠点として、昭和46年（1971年）に新さっぽろ駅周辺が「副都心」として位置付けられ、商業・業務・文化・医療等の整備が積極的に進められたほか、JRや地下鉄、バスなどの公共交通機関、区役所や区民センターを始めとした公共施設も充実し、魅力あふれた特色のある区となっています。

① 人口推移・少子高齢化の現状

●厚別区は、札幌市の中でも少子高齢化が顕著な区の一つ



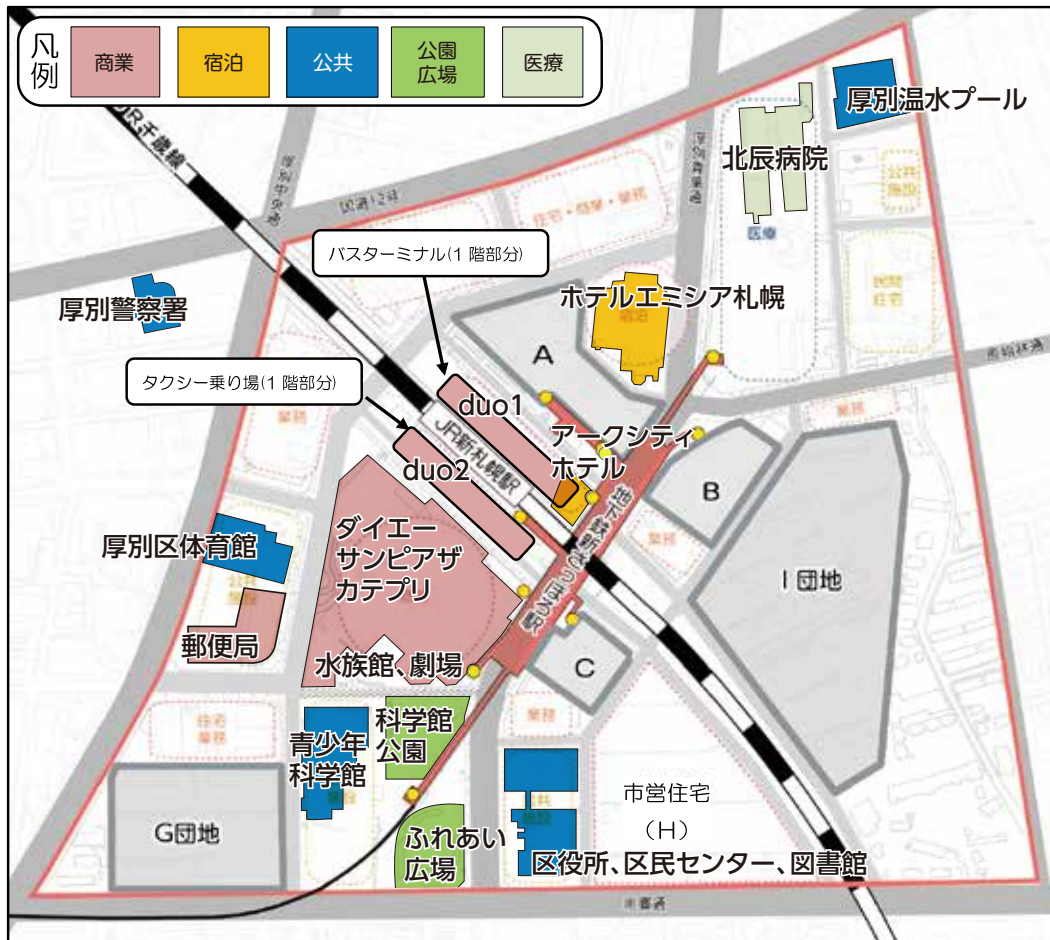
(資料:札幌市、総務省「国勢調査」)

現状を踏まえて（厚別区について）

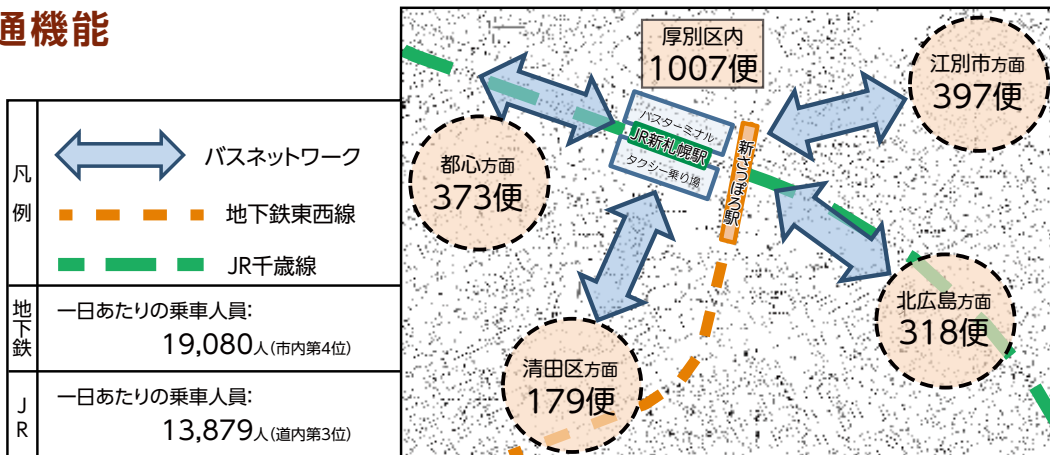
厚別区は、医療機関や市有施設などが充実していますが、札幌市の中でも少子高齢化の傾向が顕著な区の一つです。

この傾向に歯止めをかけるためには、新さっぽろ駅周辺地区を中心として、子育て機能の強化や多世代間の交流、地域コミュニティの形成促進などによる居住環境の向上とともに、にぎわいを創出して交流人口を増やし、様々な世代が魅力を感じるようなまちづくりを進めることなどが求められます。

② 主要な施設・機能



③ 交通機能



現状を踏まえて(新さっぽろ駅周辺地区の主な施設・交通機能について)

新さっぽろ駅周辺地区は、大規模な商業施設が集積されていながら、ゆとり空間が確保され、文化・教育機能も充実するなど、各種機能がバランスよく存在しています。

また、札幌市の中でも重要な交通結節点であり、他市と隣接する地下鉄始発駅であることから、市民のみならず周辺市からの利用も多くなっています。

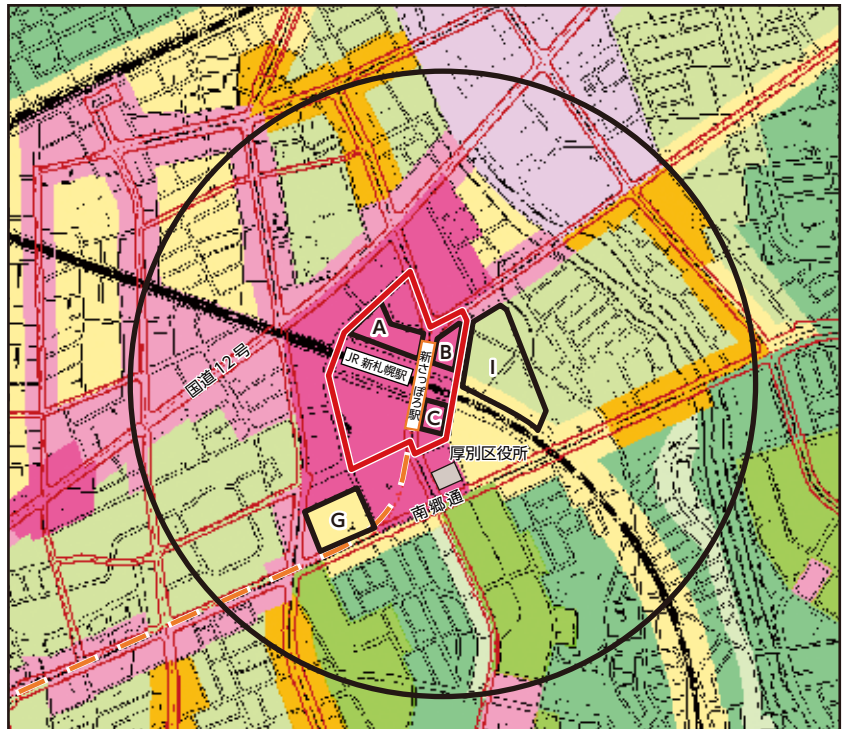
今後は、現存する特徴や役割を伸長するとともに、交流人口の増加を目指し、交通結節点の優位性を生かした集客施設などの機能集積、並びに地区内の回遊性を向上する歩行者ネットワークの構築などが求められます。

④ 土地利用状況等

(1) エリア内の用途地域

	用途地域	建ぺい/容積	高度地区
G	第一種住居地域	60/200	45m
I	第二種中高層住居専用地域 第一種住居地域(一部)	60/200	45m
A	商業地域	80/600	なし
B	商業地域	80/600	なし
C	商業地域	80/600	なし
参考	周辺の近隣商業地域	80/300	45m
参考	A B C 周辺の商業地域 ※赤線外側の商業地域部分	80/400	60m

凡例	
第一種低層住居専用地域	
第二種低層住居専用地域	
第一種中高層住居専用地域	
第二種中高層住居専用地域	
第一種住居地域	
第二種住居地域	
準住居地域	
近隣商業地域	
商業地域	
準工業地域	
工業地域	
工業専用地域	
市街化調整区域	



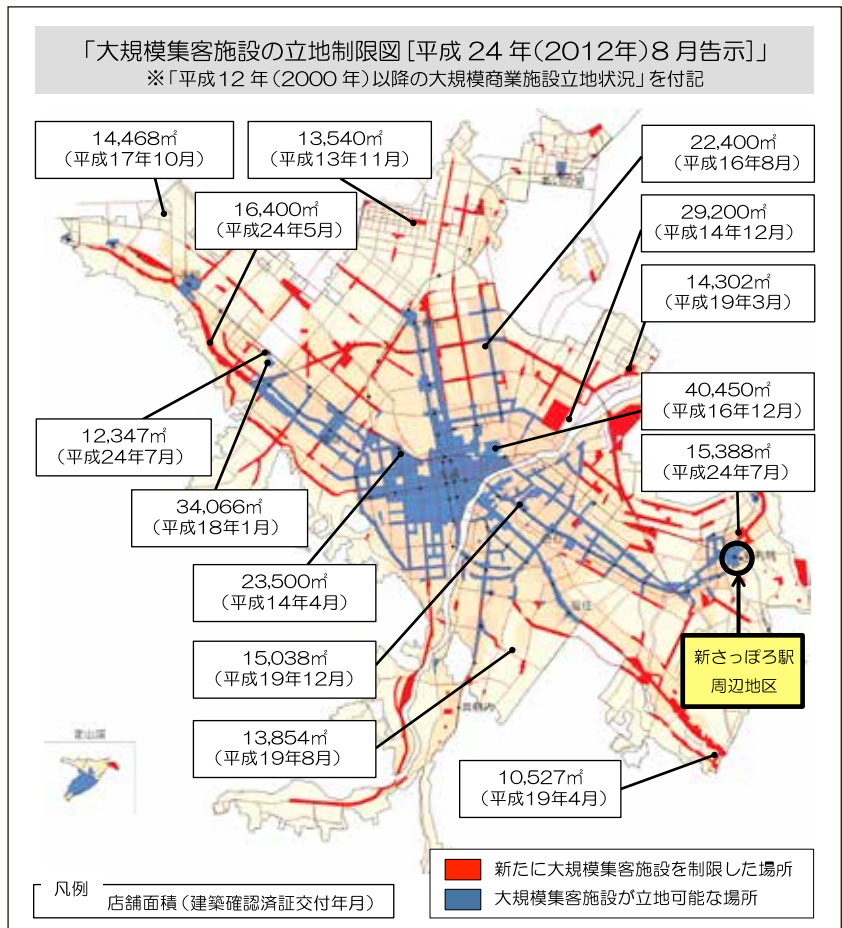
(2) 特別用途地区

～公共交通利便性の低い地域での大規模集客施設の立地制限～

札幌市では、平成24年(2012年)8月10日に告示された用途地域等の全市見直しにおいて「歩いて暮らせるまちづくり」の一環として、一般住宅地及び郊外住宅地のうち、用途地域が近隣商業地域・準工業地域となっている地域について、特別用途地区の新規指定・変更を行うことにより、都心や地下鉄駅周辺などを除いて、店舗等の床面積が10,000㎡を超える大規模集客施設の立地を制限しました。

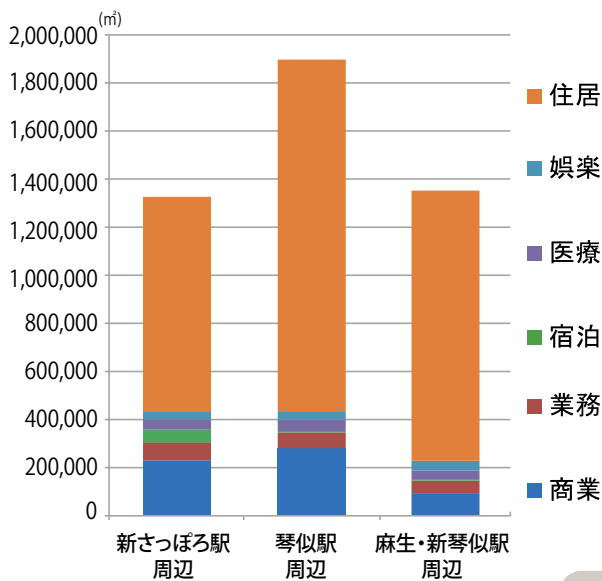
大規模集客施設とは…

劇場、映画館、演芸場、観覧場、店舗・飲食店、展示場、遊技場、馬券売り場、競輪・競艇券売り場など、売り場の床面積の合計が10,000㎡を超える施設



(3) JR・地下鉄を有する近似地区との比較 (800m 圏内)

■ 建物用途別現況



	新さっぽろ駅周辺		琴似駅周辺		麻生・新琴似駅周辺	
	延床面積 (m²)	棟数	延床面積 (m²)	棟数	延床面積 (m²)	棟数
住居	881,778	1,485	1,449,529	2,870	1,149,377	3,338
娯楽	32,637	6	38,822	14	39,703	6
医療	46,616	21	49,515	35	34,588	23
宿泊	48,508	3	5,822	3	1,285	2
業務	75,839	52	68,349	72	46,824	77
商業	236,660	52	282,535	87	85,689	69
延床合計	1,322,038	1,619	1,894,572	3,081	1,357,466	3,515

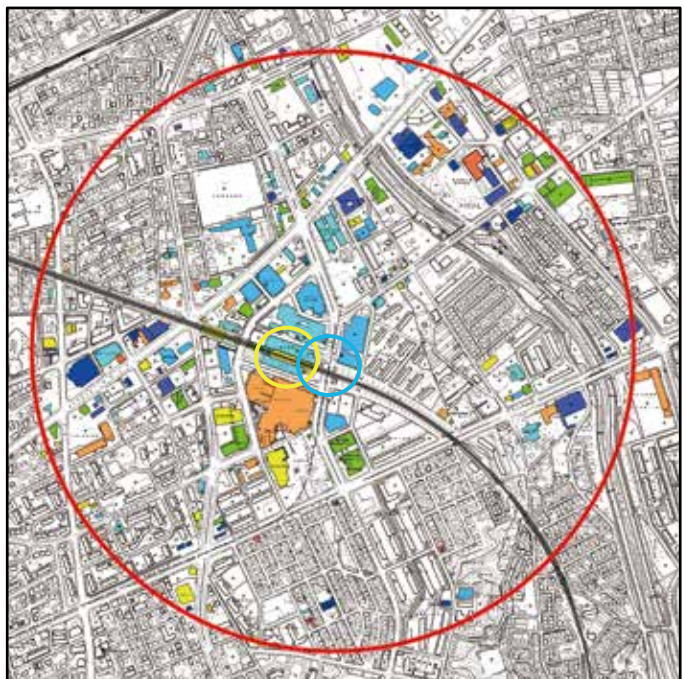
■ 街区形状及び建築年次

- 敷地面積の大きな建物が集積されている (街区形状が大きい)
- 建築年次の近い建物が近接している

建築年	
■	2006年(平成18年)以降 建築
■	2001年(平成13年)～2005年(平成17年) (築10年以上)
■	1996年(平成8年)～2000年(平成12年) (築15年以上)
■	1991年(平成3年)～1995年(平成7年) (築20年以上)
■	1986年(昭和61年)～1990年(平成2年) (築25年以上)
■	1981年(昭和56年)～1985年(昭和60年) (築30年以上)
■	1976年(昭和51年)～1980年(昭和55年) (築35年以上)
■	1975年(昭和50年)以前 (築40年以上)

○ JR	○ 地下鉄	○ 800m圏内
------	-------	----------

新さっぽろ駅周辺



現状を踏まえて (新さっぽろ駅周辺地区の用途地域等について)

当地区は、商業機能を中心に、大型施設の立地を計画的に進めてきたという特徴が見られます。また、建築年次の近い建物が隣接しており、大規模な施設更新の時期が一定のサイクルで訪れる可能性があり、再開発等による大規模かつ一体的な建て替えや整備などが期待されるとともに、大型施設の需要への対応や時代のニーズに適応したまちづくりがしやすい環境であると言えます。

また、当地区については公共交通利便性が高く、地域交流拠点として商業などの生活利便施設を含む多様な都市機能の誘導を図る地区であるため、大規模集客施設の立地の可能性も含め、地区の在り方を検討していく必要があります。

今後、G団地跡地とI団地跡地の利活用にあたっては、当地区の特徴や役割を意識し、適切な土地利用計画制度の運用などを検討する必要があります。

① 基本理念

魅力あふれる新さっぽろ駅周辺地区の再構築
 ～「にぎわい」と「つながり」のあるまちを目指して～

② まちづくり基本方針

- I 様々な世代の人々が楽しく集う「まち」
- II たくさんの人が訪れる、魅力あふれる「まち」
- III 歩きやすく、わかりやすい、人と地球にやさしい「まち」
- IV 文化や教育、市民活動の拠点となる「まち」

③ まちづくり整備方針

(1) 都市機能の集積

- 地域交流拠点・地下鉄始発駅としての多様な機能集積
- 地下鉄新さっぽろ駅・JR 新札幌駅を中心としたエリアでは、地区の機能集積の核としてにぎわいや利便性を提供できるような多様な機能集積

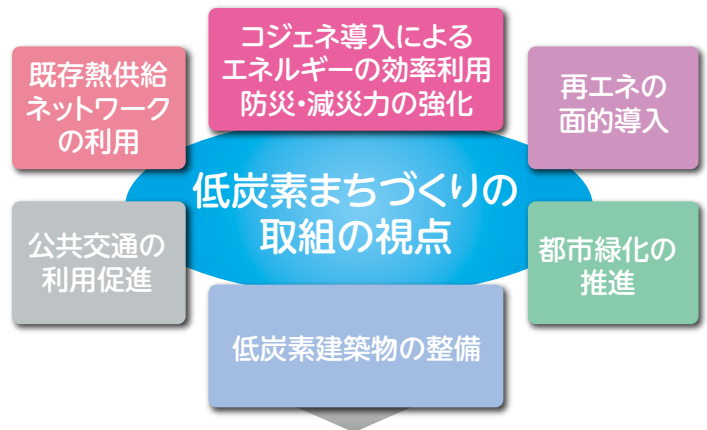
(2) 歩行者ネットワークの充実

- 主要施設の立地状況や歩行者ネットワークの実情を十分考慮した経路の整備
- 地下鉄・JR が重層的に配置されていることなどの特徴を踏まえ、人の流れや一体的なまちづくりを進めることができる歩行者ネットワークの整備
- 機能集積の核となるエリアにおける建築物内の動線確保、各施設間の接続など、公共交通とのアクセス性や地区全体の回遊性の向上

(3) 低炭素型まちづくりの推進

※エネルギービジョンより抜粋（新さっぽろ駅周辺地区における取組の例）

- 札幌市エネルギービジョンに基づいた低炭素化の取組による「接続可能なまちづくり」の推進



余剰地や暫定駐車場の利活用に合わせた、各種取組の選択によるエネルギー利用効率の向上、防災・減災力の強化

④ 踏まえるべき視点

(1) 質の高い景観形成

- 多様な機能集積の一方で、緑豊かなゆとりある空間、個性とにぎわいを感じられる街並みが形成されている特徴を踏まえ、地区の活性化・にぎわいを創出する景観形成を誘導

(2) 駐輪場の適切な配置

- 安定的な駐輪台数の確保のため、今後開発が見込まれるエリア（市営住宅余剰地や暫定駐車場周辺）に含まれる施設容量を、基本的に、現在の位置及びその周辺において維持
- 今後のまちづくりの動向に応じた適切な駐輪施設の配置、開発される建築物への組み込み等、より良い駐輪環境の確保



⑤ まちづくり重点エリアの方向性

(1) 北エリア

大規模な商業・業務機能から身近な生活利便施設、居住機能まで、幅広い業態からのニーズが期待されるとともに、にぎわいをもたらす拠点を形成できる要素を有していることから、今後ますます当エリアのもつ役割は重要性を増していきます。

そこで、当エリアについては、様々な機能の集積において魅力を創出し、活力あふれるにぎわいのまちを創造するエリアとします。

求められる役割

- 商業・業務機能を中心に集積することによる拠点・にぎわい機能の創出
- 公共交通機関近接地に整備されることが望ましい交流機能や住居機能の集積などによるコミュニティや利便性の向上

コンセプト

- 商業を中心とし、多様な機能が複合する新規開発を誘導する
- 公共交通機関近接のメリットを生かし、様々な機能集積によるにぎわい環境の創出
- スケールメリットを生かし、地域はもとより厚別区全体の活性化に寄与する

商業・複合・新規開発ゾーン

(2) 南エリア

札幌市だけでなく、道内から多くの来訪者をもたらす教育機能が充実しているとともに、公園や広場では、お祭りや各種催しが開催され、厚別区民だけでなく、周辺市区町村からも多くの来訪者があるなど、地域のコミュニティ形成に非常に重要な役割を果たしています。

緑豊かでゆとりある空間が、当地区における多様な魅力の創出にも繋がっています。

そこで、南エリアについては、引き続き地域との交流や周辺市区町村との連携を促進し、豊かな都市文化を創造するエリアとします。

求められる役割

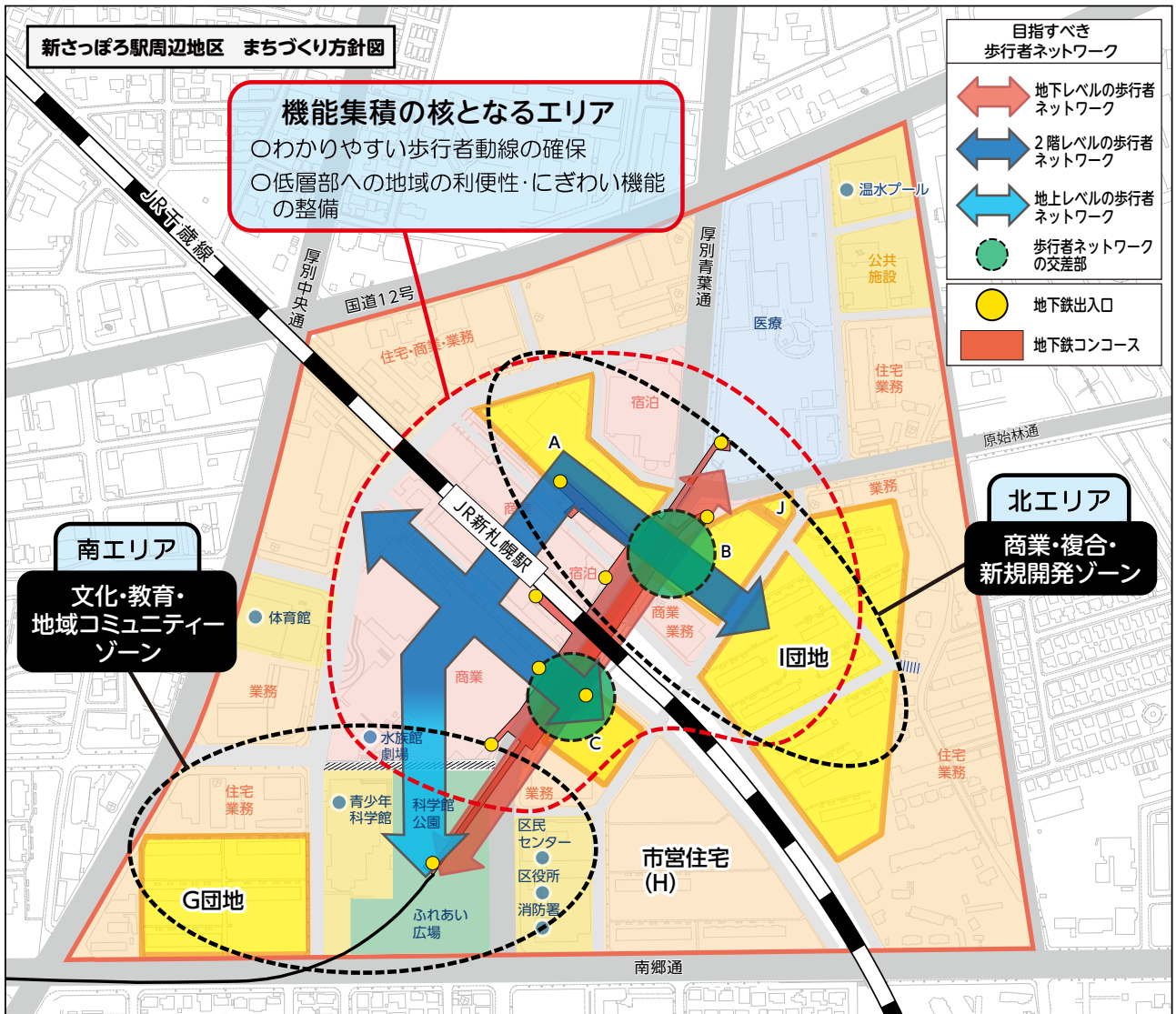
- 文化・教育機能を中心に集積することによる都市文化の向上
- 住居・商業などを複合化することによる拠点機能の強化・高度利用の促進
- 文化・教育施設を活用し、交流を促進することによるコミュニティ機能の向上

コンセプト

文化・教育施設を中心とした多様な機能の複合による交流促進によって区のコミュニティ機能の向上を図る

- 文化・教育の地域特性を損なうことなく、さらなるイメージアップに寄与する
- 文化・教育の地域特性並びに拠点としての役割を意識した機能集積を進める

文化・教育・地域コミュニティゾーン



⑥ まちづくりの展開

まちづくり基本方針及び整備方針、並びに各エリアに求められる役割などを念頭に、地域の活性化に向けて最大限に寄与することを目指し、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検討を行います。

(1) I 街区

① 民間活力の導入・機能集積

北エリアにおける土地利用のコンセプトに基づき、主に地区の交流人口の増加などを目指した**新たな魅力を創出**するため、**商業機能を中心とした多様な機能集積**を目指します。

また、公募型プロポーザルによる提案募集を検討し、周辺環境への影響等に考慮した機能集積を目指します。

■ 街区整備の必要性(大街区化等)

I 周辺の道路改変等を検討し、近接するB・Jとの一体的な活用(大街区化)を行うことにより、以下のような機能向上を目指します。

- Iの利便性向上及び高度利用・機能集積
- 安全・安心な歩行者空間の充実による交通結節機能の強化
- ゆとりとuringおいのある緑地や広場の創出

これにより、Iの土地利用としてのポテンシャルを最大限に発揮することができるとともに、当地区の活性化に向け、最大限に寄与することが可能となります。

大街区化の整備イメージ

- 5号線：一部廃道し、大街区を形成
- 9号線：付け替え及び道路幅員8 mから土地利用に応じて12 m以上への拡幅を検討
- 7号線：道路幅員8 mから土地利用に応じて12 m以上への拡幅を検討 ※I隣接部のみ

道路の整備に際しては、9号線がIの東側に位置する戸建て住宅やマンションなどに住む方々が利用されている実態があり、これらの機能を損なわないように留意することが必要です。

■ 土地利用計画制度の適切な運用について

今後、当地全体として新たに集客性の高い機能の集積が想定されるため、大街区化や歩行者ネットワークの充実など適切な基盤整備について検討し、多様な機能集積及び高度利用が図られるよう、土地利用計画制度の適切な運用を検討します。

<公募型プロポーザルで期待する事項>

中心となる機能

既存の商業機能に多様性が付加される商業機能

集積が望ましい多様な機能の例

- 商業・業務・福祉系の機能
- マンションなどの住居機能
- 地域のコミュニティの形成に資する機能 など

期待される効果

- まちの活性化・にぎわいを図ることによる魅力の向上
- 市内外からの来訪者の増加による交流人口の増加
- エリア内の開発可能な暫定利用地や既存施設への波及効果
- 拠点としての機能集積・大型施設需要への対応
- 近隣市区の生活拠点としての機能集積
- 居住人口の増加
- 地域コミュニティへの寄与 など



② 歩行者ネットワークの整備

Iは公共交通機関に近接し、今後周辺の開発も見込まれます。そのため、I（B・J）の開発においては、2階レベルでA・B・Iを結ぶ空中歩廊の整備による既存の歩行者ネットワークとの接続や、地下鉄コンコースからエレベーター等の接続を行うなど、地下・地上・2階レベルのネットワークを検討します。

③ 公的利用

■「駐輪場の整備」

現在I周辺に整備されている駐輪台数は、引き続きIの一部において設置することを基本とし、まちづくりの動向に応じて適切な設置を検討します。

■「ちあふる・あつべつ」の整備

区の子育て支援施設の中心として、アクセス性の高いIの複合機能の一つとして整備を検討します。

(2) G 街区

① 民間活力の導入・機能集積

南エリアにおける土地利用コンセプトに基づき、主に地域特性の強化を目指し、**既存の魅力を向上するため、文化・教育機能を中心とした多様な機能集積**を目指します。

また、公募型プロポーザルによる提案募集を検討し、周辺環境への影響等に考慮した機能集積を目指します。

■土地利用計画制度の適切な運用について

開発コンセプトに基づき、多様な機能集積及び高度利用が図られるよう、土地利用計画制度の適切な運用を検討します。

② 関連整備

■「ふれあい広場」「科学館公園」の整備

厚別区における地域コミュニティの核となる非常に重要な施設であるとともに、ベンチや噴水など日常的なにぎわいの創出に寄与しています。

今後は、これらの魅力をさらに向上させること、及び利用者の安全確保等、更なる利便性の向上を検討します。

<公募型プロポーザルで期待する事項>

中心となる機能

文化・教育機能

- 例) ●子どもの教育や生涯学習に資する機能
- 学校やその他の教育的な機能
 - 多目的ホールなど地域コミュニティの形成に資する機能など

集積が望ましい多様な機能の例

- 商業・業務・福祉系の機能
- マンションなどの住居機能 など

期待される効果

- 文化・教育イメージの強化による魅力の向上
- 市内外からの来訪者の増加による交流人口の増加
- 地域コミュニティへの寄与
- 周辺居住環境の魅力の向上
- 居住人口の増加 など

○余剰地に求められる役割と期待される効果○

北エリア

様々な機能の集積において魅力を創出し、活力あふれるにぎわいのまちを創造するエリア

求められる役割

- 商業・業務機能を中心に集積することによる拠点・にぎわい機能の創出
- 公共交通機関近接地に整備されることが望ましい交流機能や住居機能の集積などによるコミュニティや利便性の向上

コンセプト

- 商業を中心とし、多様な機能が複合する新規開発を誘導する
- 公共交通機関近接のメリットを生かし、様々な機能集積によるにぎわい環境の創出
 - スケールメリットを生かし、地域はもとより厚別区全体の活性化に寄与する

南エリア

地域との交流や周辺市区町村との連携を促進し、豊かな都市文化を創造するエリア

求められる役割

- 文化・教育機能を中心に集積することによる都市文化の向上
- 住居・商業などを複合化することによる拠点機能の強化・高度利用の促進
- 文化・教育施設を活用し、交流を促進することによるコミュニティ機能の向上

コンセプト

- 文化・教育を中心とした多様な機能の複合による交流促進により、区のコミュニティ機能の向上を図る
- 文化・教育の地域特性を損なうことなく、さらなるイメージアップに寄与する
 - 文化・教育の地域特性並びに拠点としての役割を意識した機能集積を進める

I 街区

○商業機能を中心とした多様な機能集積を目指す

期待される効果

- まちの活性化・にぎわいを図ることによる魅力の向上
- 市内外からの来訪者の増加による交流人口の増加
- エリア内の開発可能な暫定利用地や既存施設への波及効果
- 拠点としての機能集積・大型施設需要への対応
- 近隣市区の生活拠点としての機能集積
- 居住人口の増加
- 地域コミュニティへの寄与 など

G 街区

○文化・教育機能を中心とした多様な機能集積を目指す

期待される効果

- 文化・教育イメージの強化による魅力の向上
- 市内外からの来訪者の増加による交流人口の増加
- 地域コミュニティへの寄与
- 周辺居住環境の魅力の向上
- 居住人口の増加 など

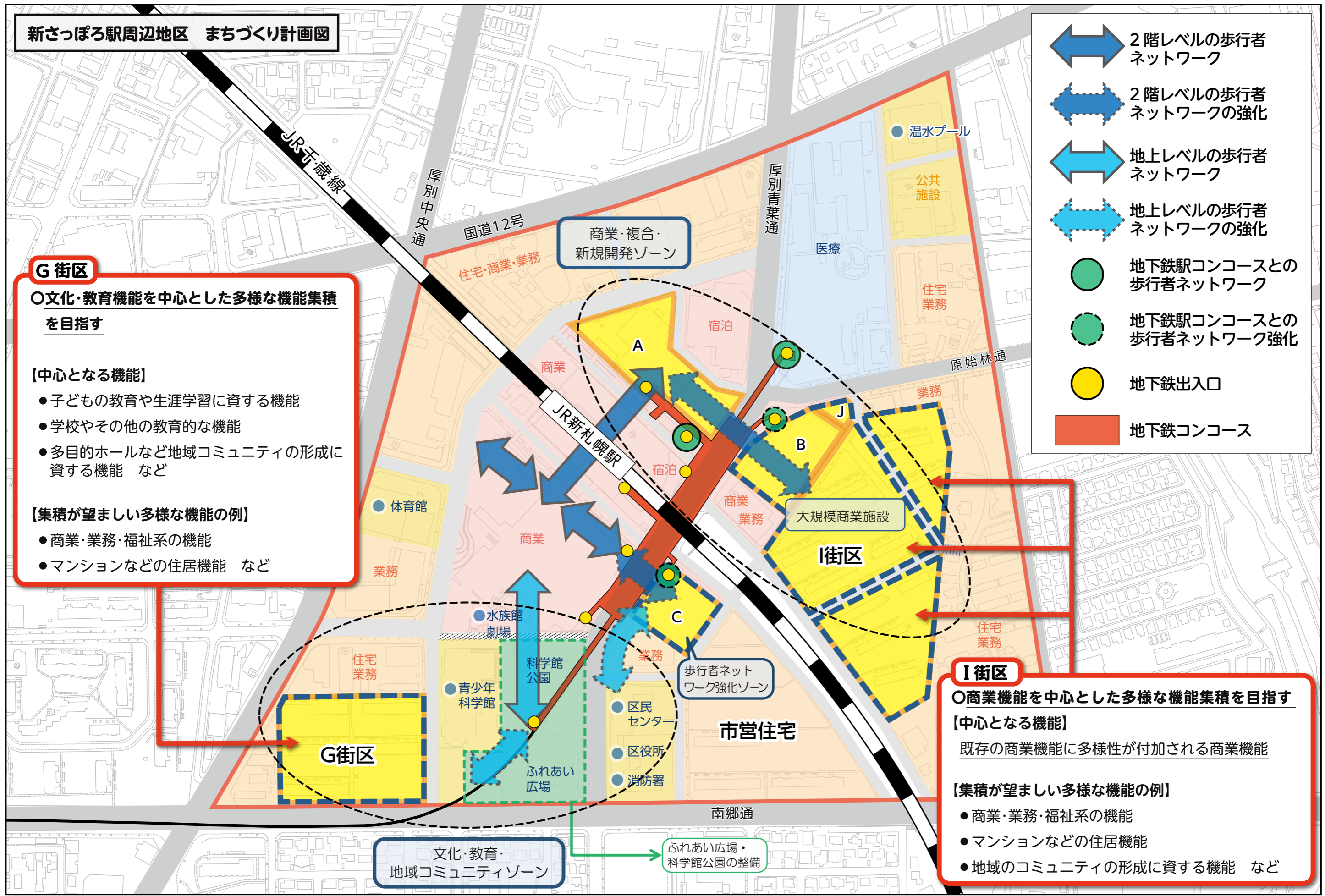
新しい魅力の創出

タウンマネジメントへの展開

既存の魅力の向上

地域内外における「新さっぽろ」の魅力再生
持続発展可能なまちづくりの推進

新さっぽろ駅周辺地区 まちづくり計画図



G街区

○文化・教育機能を中心とした多様な機能集積を目指す

【中心となる機能】

- 子どもの教育や生涯学習に資する機能
- 学校やその他の教育的な機能
- 多目的ホールなど地域コミュニティの形成に資する機能 など

【集積が望ましい多様な機能の例】

- 商業・業務・福祉系の機能
- マンションなどの住居機能 など

- 2階レベルの歩行者ネットワーク
- 2階レベルの歩行者ネットワークの強化
- 地上レベルの歩行者ネットワーク
- 地上レベルの歩行者ネットワークの強化
- 地下鉄駅コンコースとの歩行者ネットワーク
- 地下鉄駅コンコースとの歩行者ネットワーク強化
- 地下鉄出入口
- 地下鉄コンコース

I街区

○商業機能を中心とした多様な機能集積を目指す

【中心となる機能】

既存の商業機能に多様性が付加される商業機能

【集積が望ましい多様な機能の例】

- 商業・業務・福祉系の機能
- マンションなどの住居機能
- 地域のコミュニティの形成に資する機能 など





新さっぽろ駅周辺地区まちづくり計画 **概要版**

■平成27年(2015年)3月 発行

■企画・編集:札幌市都市局市街地整備部市街地整備課

〒060-8611 札幌市中央区北1条西2丁目

電話:011-211-2706 FAX:011-218-5176

ホームページ: <http://www.city.sapporo.jp/toshi/kukaku/kyoten/shinsapporo.html>



札幌市

SAPP_URO



さっぽろ市
01-L01-14-2307
26-1-161

本書は再生紙を使用しています。