

URBAN RENEWAL OF SAPPORO CITY



レンガの館

JR 琴似駅北口地区 (10p)

平成17年(2005年) 3月(初版)
平成22年(2010年) 2月(第6版)
発行：平成17年(2005年) 3月
札幌市都市局市街地整備部再開発課
〒060-8611 札幌市中央区北1条西2丁目7階
TEL 011-211-2706 FAX 011-218-5176
URL <http://www.city.sapporo.jp/toshi/saikaihatsu/>
全市的なお問い合わせは
札幌市コールセンター 011-222-4894



さっぽろの都市再開発



札幌は開拓期からおおよそ130年という短期間で、人口187万人を擁する大都市へと成長しました。降雪量が5mを超える大都市は世界にも類がなく、北方圏を代表する都市として、その個性を生かしたまちづくりを行うことが大きな課題となっています。

本市は都市計画マスタープランにおいて「持続可能なコンパクト・シティへの再構築」を掲げており、今後は、既存市街地の再生・活用を適切に行うことが、より重要となります。

ここでご紹介する市街地再開発事業は、地域の中心となる拠点の再整備を行うものであり、様々な機能の集積や誰もが活動できる快適な都市空間を整備することによって、賑わいとゆとりの空間が生まれ出されます。

再開発事業が魅力と活気あふれるまちを実現するための手法の一つであることを皆様にご理解いただき、まちづくりの参考として本冊子をご活用いただければ幸いです。

はじめに	1
さっぽろの都市再開発方針	2
エリア別事業紹介	
札幌駅周辺	3
苗穂周辺	5
JR手稲駅周辺	7
JR篠路駅西周辺	8
JR琴似駅周辺	9
豊平橋南・豊平中央	11
東札幌1条	13
市街地再開発事業のしくみ	14
市街地再開発事業実施一覧	15
再開発のための基礎用語	16
優良建築物等整備事業実施一覧	17
優良建築物等整備事業のしくみ	18

●再開発方針

札幌市の既存市街地において、長期的な視点に立つて計画的に再開発を推進するための基本的な考え方を示した指針です。札幌市では昭和60年に策定し、平成16年4月に3回目の見直しを行いました。土地の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地区のうち、熟度が高く特に再開発を促進すべきである「2号再開発促進地区」として9地区を決定しています。

「2号再開発促進地区」→再開発のための基礎用語(16p)

2号幹線先促進地区の位置及び区域

地区の關係

市街地区域

1号市街地

整備促進地区

2号市街地

整備促進地区

地区一覧表

1号市街地 (全47ブロック, 303.3ha)	整備促進地区 (全15地区)	2号市街地整備促進地区 (全5地区, 240ha)
1 都心ブロック (442ha)	A 都心市街地地区 B 都心東部地区	(1) 都心地区 (114ha)
2 駅前形成ブロック (広域は他のブロックの 開発に依存する)	C 駅前地区 D 駅前南側地区 E 駅前北側地区 F 手廻り地区	(2) 駅前中央地区 (8ha)
	G JF手廻り地区周辺地区 H 郊外の地区 I 北24条地区 J 緑地地区	(3) 手廻り地区周辺地区 (11ha) (4) JF手廻り地区周辺地区 (16ha)
	K 立石地区	(5) JF緑地地区西地区 (2ha)
3 都心周辺及び地下鉄 沿線等ブロック (5,726ha)	L 雪平地区 M 雪平南地区 N 雪水上町地区	(6) 雪平南地区 (7ha) (7) 雪平中央地区 (11ha) (8) 雪水上町地区 (326ha)
4 緑地調整更新ブロック (2,222ha)	O JF白石駅前周辺地区	(9) JF緑地地区西地区

0 100 200 300 400 500 600 700 800 900 1000

●札幌の再開発事業

本市では「都市再開発方針」の2号再開発促進地区を中心として再開発等の事業を推進することとしており、これまで都心部や地域の拠点である地下鉄及びJR駅周辺において多くの再開発事業が民間主体で実施されています。都市再開発法にもとづく「市街地再開発事業」はこれまでに24地区で事業又は工事が完了しています。法律にもとづかない任意の再開発である「優良建築物等整備事業」は24地区で完了しています。

(平成21年現在)

地区の概要

札幌駅周辺地区のまちづくりは、昭和53年度に策定された「札幌駅周辺地区整備構想」を基本に進められてきました。昭和63年の鉄道高架事業の完了までは鉄道により南北の市街地が分断されたことから、駅舎のある南口地区に比べ、北口地区では市街地の開発が遅れていました。また、商業施設の集積する大地区に対し官公庁やオフィスが中心の札幌駅周辺は賑わいに欠ける面があり、都市機能の更新も不十分でした。

そのような中、札幌駅周辺では、昭和54年の「道庁西地区」を皮切りに数多くの再開発事業が行われ、北8西3東地区についても、平成19年12月に事業完了しました。

平成14年10月には、札幌駅・大通駅を含む都心部の144haが都市再生緊急整備地域の指定を受け、人と環境を中心に据えた都心づくりを目標に掲げています。

このような中で、札幌駅周辺においては、平成15年3月にはJRタワーをはじめとする大規模商業施設が開業し、活気あふれるまちに生まれ変わり、また平成22年度に駅前通りの地下歩行空間が完成すれば、都心全体の賑わいの軸として、より一層の魅力向上につながるかと期待されます。

①北海道庁西地区

第一種市街地再開發事業

（昭和51～54年度 組合施行）
中心街のエアポケットから札幌駅周辺開発活性化への出発点

②北4西5南地区

第一種市街地再開發事業

（昭和55～57年度 個人施行）
ビジネス街における快適な歩行者動線と憩いのポケットパーク

③北4西5北地区

第一種市街地再開發事業

（昭和60～63年度 組合施行）
J R札幌駅周辺とネットワークするビジネスの発信拠点

④北4西5南第2地区

優良建築物等整備事業

(昭和62～平成2年度 共同化型)
歩道と一体的な空間整備による快適な歩行者空間を実現

⑤北7西4南地区

優良建築物等整備事業

重要なフォームとFM局が入居する情報発信の場

⑥北7西1南地区

優良建築物等整備事業

シンボリックな地下鉄出入口とスタイリッシュなオフィスビル

⑦北4西1南地区

優良建築物等整備事業

(平成10～13年度 市街地環境形成タイプ)
バリアフリー化の地下鉄出入口と雪に映えるレンガ調な外観



その他の駅周辺整備

最重要拠点として様々な事業が進められています

- ② JR高架事業（昭和63年度完成）
- ③ 北口駅前広場整備事業（平成10年度完成）
- ④ 南口土地区画整理事業（平成14年度完成）
- ⑤ 北5地区プロボラール事業（平成16年度完成）
- ⑥ 札幌駅前通地下歩行空間整備事業（平成22年度完成予定）
- ⑦ 創成川アンダーパス整備事業（平成22年度完成予定）
- ⑧ 都市再生特別地区の指定によるビル建替え事業（平成21年度完成）
- ⑨ 都市再生特別地区の指定によるビルの建替え事業（平成24年度完成予定）

北8西3地区の概要

当地区は札幌駅に隣接する重要な地区でありながら、昭和63年の鉄道高架事業の完成までは、「駅裏」というイメージから開発が遅れ、木造老朽家屋や青空駐車場が多く、土地の有効活用が図られていませんでした。

昭和55年、街区全体での再開発を目指し協議会が設立されましたが、景気低迷等の影響を受け長い期間事業化に至りませんでした。その後、西側半街区での事業化を目指し、平成12年「札幌駅北口8・3地区基本計画」を策定、翌年から事業が始まり札幌エルプラザが完成しました。さらには、西側の事業化に触発される形で東側の半街区も動き出し、平成19年12月に事業完了しました。

近年北口地区は、IT産業の集積地として国内外から注目を集めており、北の玄関口にふさわしいまちづくりが進んでいます。

⑧北8西3西地区

第一種市街地再開發事業

(平成12～15年度 個人施行)



オープンスペースが市民に憩いの場を提供するとともに、札幌駅に直結する地下歩道やビロリーの整備で積雪寒冷地にもふさわしい安全で快適な歩行者空間を確保しました。公共施設として市民活動サポートセンター・環境プラザ・男女共同参画センター・消費生活センターが導入され、複合化による効率的な施設運営を行っています。



⑨北8西3東地区

第一種市街地再開發事業

(平成14～19年度 組合施行)



タワー型の住宅棟及び業務棟による複合施設を整備することで、土地の高度利用や都市機能の更新を図りました。隣接する札幌エンプラザとの一体的なオープンスペースや歩行者ネットワークの形成を図り、地下歩道による札幌駅地下街商店街との接続など快適で安全な歩行者空間を確保しています。



平成19年現在の札幌駅周辺(南側から望む)

地区の概要

当地区は都心から東へ約2kmに位置し、明治の初めにはビール工場などの官営工場が多数建てられ、商工業の街として栄えていましたが、人口減少と商店街の衰退、木造老朽家屋の密集、各種用途の混在等の問題を抱え居住環境の改善が望まれていました。

そのような中、昭和56年に「豊平川河畔地域左岸地区整備基本構想」が策定され、市街地再開発事業等の実施のほか、苗穂中央地区には面的に地区計画（8.0ha）と高度利用地区（8.0ha）の都市計画を定めるなど、魅力ある都市空間の形成と土地の健全な高度利用を進めています。

また、平成14年10月に「札幌北四条東六丁目周辺地域」として国の都市再生緊急整備地域に指定された北海道ガス（株）札幌工場跡地周辺では、環境共生型市街地のモデルになるような民間開発が期待されています。

①ビール工場跡地地区

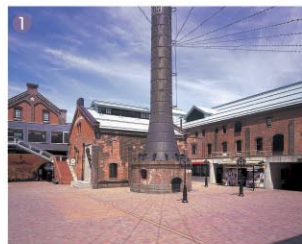
優良建築物等整備事業

（平成元～4年度 高度化更新型）

歴史を刻む赤レンガ建築物と光あふれるアトリウムの融合



サッポロファクトリー（アトリウムの様子）



サッポロファクトリー（煙突広場）

②旧永山邸周辺地区

第一種市街地再開発事業

（昭和61～63年度 公社施行）

先人のロマンに触れる旧永山邸の保存と緑豊かな居住環境の創出



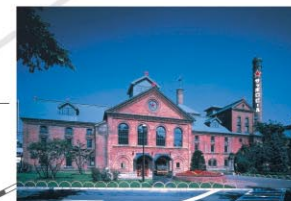
ラポール永山公園、永山記念公園



地区の見どころ

苗穂の工場・記念館群

サッポロビール博物館やJR苗穂工場の鉄道技術館等は「苗穂の工場・記念館群」として平成16年に北海道遺産に選定されています。



サッポロビール博物館

③苗穂中央第3地区

第一種市街地再開発事業

（平成3～9年度 組合施行）

苗穂地区にそびえるランドマークとして大規模コミュニティを創造



ライオンズマンション・札幌スカイタワー



ラポール大通東

地区の見どころ

旧永山武四郎邸

明治の前半に建てられた和洋折衷の建築様式が特徴で、北海道の有形文化財のほか、「開拓時代の洋風建築」として北海道遺産にも選ばれています。



旧永山邸

④苗穂中央第2地区

第一種市街地再開発事業

（昭和60～62年度 公社施行）

ゆとり・潤いのある居住環境の創出と水道局庁舎との一体的整備

苗穂駅周辺のまちづくり

苗穂駅周辺では、JR線による南北分断の解消をめざそうと、10年以上前からまちづくり活動が活発に行われてきました。現在は「苗穂駅周辺まちづくり協議会」を中心に情報誌の配布、イベントの開催など身近なまちづくりや再開発の勉強会などの幅広い活動が行われています。平成14年3月には、この協議会と札幌市が協働で「JR苗穂駅周辺地区まちづくりガイドライン」をまとめました。

札幌市では、ガイドラインの重点地区である北海道ガス（株）札幌工場跡地、サッポロビール園、苗穂駅を含むエリアを対象に、再開発等の具体化に向けた「まちづくり計画」を策定しました。

なお、この計画の策定に際しては、ワークショップや懇談会の開催などにより、地域を交えた取り組みを積極的に行っています。

地区の概要

当地区は都心から北西へ約11kmに位置し、古くは手稲町として栄えた歴史ある地区ですが、建物の老朽化や工場跡の大規模未利用地等の問題を抱え、地域の中心にふさわしい土地の高度利用と市街地環境改善のための計画的なまちづくりが望まれていました。

平成元年に「土地利用基本構想」を策定、平成4年度の「整備計画策定調査報告」等を経て、再開発事業や優良建築物等整備事業、手稲駅舎の橋上化や南北駅前広場の拡張整備等が順次進められました。また、駅に整備された交流空間である「自由通路」を中心に、南北の各地区を有機的に結ぶ空中歩廊が整備されたことで、人に優しく都市景観への配慮もなされた地区の顔にふさわしいまちづくりが進められています。

①手稲本町2・4地区

第一種市街地再開発事業

(平成7～10年度 個人施行)

コンセプトは、快適生活都心“手稲の創造”
地下には消防水槽も



キテナビル、ラポール手稲駅前

②手稲本町1・4地区

優良建築物等整備事業

(平成10～15年度 市街地環境形成タイプ)

駅直結の複合ビルに生まれ変わったハートビル法認定の老舗ホテル



ティネステーションホテル、宮里ビル

③JR手稲駅北口地区

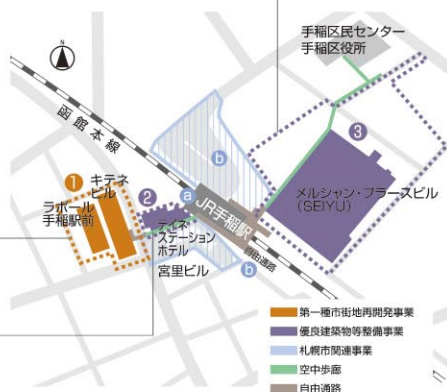
優良建築物等整備事業

(平成6～7年度 市街地環境形成タイプ)

駅前広場に隣接する北口の顔は空中歩廊で駅と区役所を結ぶ



メルシャン・プラスビル



その他の駅周辺整備

- ① 駅舎の橋上化(平成14年度完成)
- ② 人にやさしいまちづくり整備事業(平成9～15年度)
自由通路整備、駅前広場の整備(南口・北口)

自由通路等の整備に行ったワークショップは、当時の札幌市において大規模施設の整備では初の試みでした。通路には「あいくる」という愛称も付けられ、手稲の情報発信基地として地域の交流の場にもなっています。

地区の概要

当地区は都心から北へ約10kmに位置し、本市の中でも最も古くから開拓された地区の一つですが、農業用倉庫等の未利用地が多く、公共施設が未整備な状態であることから、駅前通・駅前広場の整備をはじめJR学園都市線の高架化などの整備が求められていました。

そこで、一体的な再開発を望む地元の機運の高まりに伴い、平成10年に再開発事業の都市計画決定を行いました。

当初は、区域内の建物をはじめ、道路・駅前広場・公園を一体の再開発事業として行うことを予定していましたが、事業化されないまま時間が経過していました。

このような状況の中、地区内の一部において、個人施行による保育園建設が、平成17年10月に厚生労働省の補助を受けて事業完了しており、また、平成19年2月には都市計画決定の変更を受け、本市初の再開発会社施行が平成19年3月に認可され、平成21年5月に工事が完了しました。

②JR篠路駅西第2地区

第一種市街地再開発事業

(平成18～21年度 再開発会社施行)

篠路駅周辺のまちづくりに新しい風を吹き込む新エリア



分譲住宅棟、借上り営住宅A棟、B棟

①JR篠路駅西第1地区

第一種市街地再開発事業

(平成16～17年度 個人施行)

生まれ変わるまちにふさわしい、次世代の子育て支援施設を整備



篠路高洋保育園



その他の駅周辺整備

再開発事業を含め、様々な事業により駅周辺の整備を行います。

- ① 都市計画道路篠路駅西通(駅前広場含む)の整備(平成20年度完成)
- ② 自転車歩行者専用道路及び駐輪場の整備(平成21年度完成)



事業前の篠路駅周辺

地区の概要

当地区は都心から北西へ約4kmに位置し、西部地域の商工業及び行政の中心として発展しましたが、低層の木造老朽家屋の密集や用途の混在等の問題を抱え都市機能の更新が課題となっていました。昭和51年地下鉄琴似駅の開業による危機感と、その後まるJR高架事業を契機としてまちづくりの機運が高まりました。昭和63年JR高架事業が完成し駅前広場等の基盤整備が進む中で再開発事業が具体化し、4地区で事業又は工事が完了しています。

この地区の特徴のひとつは、民間の建設運営による駅を中心とした空中歩廊ネットワークです。またJR琴似駅北口地区においては、「レンガの館」が本市の都市景観重要建築物として第1号の指定を受け保存活用されます。



事業前の琴似駅周辺(西側から望む)

④琴似4・1地区

第一種市街地再開発事業

(平成16～18年度 個人施行)
アクティビティ溢れる琴似の新たな複合型エリア



D'グラフォート琴似メトロポリス、コルテナ1



ヴェルビュタワー琴似

②琴似3・1地区(A工区・B工区)

第一種市街地再開発事業

(平成7～14年度 組合施行)
南口地区との連動によるオールマイティ型居住空間
A工区



ジョイフルプラザ琴似3・1、東急デルフロントシティ

①JR琴似駅南口地区

第一種市街地再開発事業

(平成3～6年度 組合施行)
地域の核と安全で快適な歩行者空間の創出



コニジョイフルプラザ2・1(※現イトーヨーカドー)

地区の見どころ

レンガの館

集会場として保存活用
されます。



③JR琴似駅北口地区

第一種市街地再開発事業

(平成14～18年度 組合施行)
最新の超高層空間と歴史が息づく界限性の共存



サタタワーシティ琴似、サタタワープレイス、サタタワーガレージ



平成19年現在の琴似駅周辺(西側から望む)

その他の
駅周辺整備

- ④ JR高架事業
(昭和63年度完成)
- ⑤ 駅前広場整備
(平成元年度完成)

空中歩廊整備状況

地区名	延長
①JR琴似駅南口地区	230m(本市管理39m)
②琴似3・1(A工区)地区	120m(本市管理24m)
②琴似3・1(B工区)地区	110m
③JR琴似駅北口地区	180m
④琴似4・1地区	180m
総延長820m(平成21年度現在)	

両地区の概要

当地区は都心から南東へ約2kmに位置し、古くは豊平町として市内でも有数の歴史をもち、かつては市電や定山溪鉄道の結節点として商工業が栄えました。しかし、昭和30年代から工場の移転や人口の減少が始まり、その後は、用途の混在や木造老朽家屋の密集、道路・公園の不足など基盤整備も遅れ、本市の中でも特に住環境の悪化が著しい地区となりました。

豊平橋南地区の概要

この様な課題の解消に向けて、昭和56年に「豊平川河畔地域右岸地区整備基本構想」が策定され、この地区を重点整備地区に位置付けるとともに、本市のコミュニティ住環境整備事業(旧名称)と民間による市街地再開発事業等の合併施行の実施により、市街地環境の改善が図られ、防災性が高まりました。

①豊平橋南第一地区

第一種市街地再開発事業

(昭和62～平成3年度 組合施行)
リバーサイドの恵まれた環境と眺望を生かした魅力的なホテル



サッポロリネッサンスホテル

④豊平3・3地区

第一種市街地再開発事業

(昭和56～58年度 組合施行)
豊平のまちづくりの第一歩となる複合住宅

その他の地区整備

⑥コミュニティ住環境整備事業

(昭和58年～平成10年度)

- ・老朽住宅の除却、道路の整備、公園緑地の整備、コミュニティ住宅の整備など

②豊平橋南2-II-A地区

③豊平橋南2-II-B地区

優良建築物等整備事業

(②平成12～14年度 ③14～16年度 共同化タイプ)
木造老朽家屋等を解消し、居住環境の向上を実現した共同化型事業



②エクセルシオール豊平橋南
③エクセルシオール豊平橋南アスタ

その他の地区整備

①密集住宅市街地整備促進事業(平成7年～16年度)

老朽住宅の除却、道路などの公共施設の整備

②住宅市街地整備総合支援事業(平成7年～10年度)

従前居住者の賃貸住宅、分譲住宅、公園の整備

豊平中央地区の概要

地下鉄東豊線延長計画の決定(平成6年開業)を契機として新しいまちづくりの機運が高まり、平成4年に「市街地総合再生基本計画」を策定しました。平成7年以降3つの事業を組み合わせ一体的に整備を進めた結果、防災性の向上と土地の高度利用が図られ、高齢者だけではなく幅広い世代が暮らしやすい地域に生まれ変わりました。

⑥豊平6・6南地区

第一種市街地再開発事業

(平成8～11年度 公社施行)

当事業では業務施設、住宅施設、公共公益施設を整備し、そして地区の中央に広場、各施設の境界には幅4mの植樹帯を配置しました。公共施設として札幌留学生交流センターや札幌国際コースホテルを誘致したことから、様々な人々が交流する地域の核として、活力あふれるまちづくりを実現しています。



ラポール学園前、札幌留学生交流センター、札幌国際コースホテル

⑦豊平6・6北地区

第一種市街地再開発事業

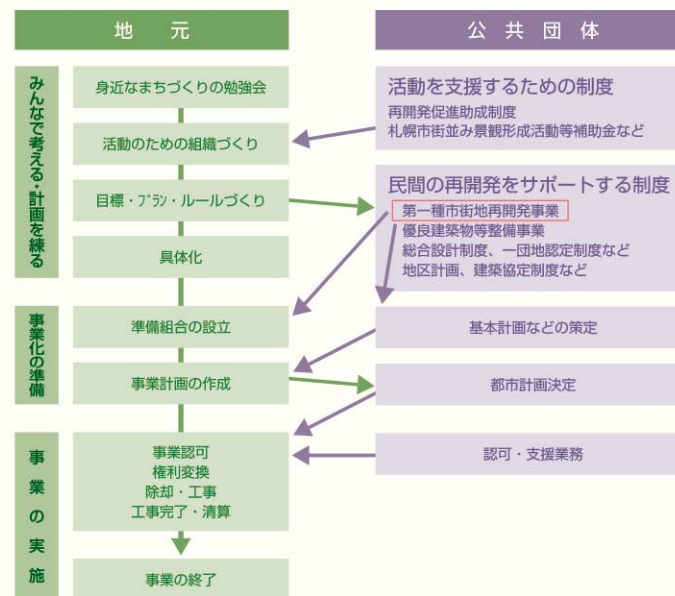
(平成13～18年度 公社施行)

南地区に続き事業化した当地区では、権利者複合施設1棟を整備したほか、特定建築者による教育研究施設2棟や地下鉄連絡通路、駐輪場の整備を行いました。また、周辺には、居住機能等への環境に配慮し緩衝緑地帯を設け、居住者だけではなく地域住民に潤いの空間を創出しています。



北海道大学、エクセルシオールデュオ学園の杜

白石区



市街地再開発事業一覧表(完了・工事完了地区)

地区名	建築物の名称	施行者	都市計画決定	敷地面積(㎡)	事業費(百万円)
事業年度		地区面積	事業計画認可	建築面積(㎡)	階数(地上/地下)
住所		権利者数	権利変換認可	延べ床面積(㎡)	用途
北海道庁西地区	緑苑第2ビル	組合	S51.5.14	6,411	11,160
S51～54	フジヤサントスホテル	1.01ha	S51.10.18	4,727	12/2・12
中央区北3・4条西7丁目	道庁西ビル	14	S52.2.18	46,492	業務・ホテル・住宅
一条橋周辺 2・6 地区		組合	S55.4.19	2,678	2,150
S55～57	朝日プラザ一条橋	0.42ha	S55.8.27	1,133	14/1
中央区南 2 条東6丁目		6	S55.10.30	11,585	住宅・店舗
北 4 西 5 南地区		個人	S55.11.18	2,198	3,320
S55～57	日本生命北門館ビル	0.37ha	S56.1.31	1,445	12/1
中央区北4条西5丁目		13	S56.4.23	15,757	事務所・店舗
豊平 3・3 地区		組合	S56.6.4	6,710	3,885
S56～58	シャルム豊平	0.85ha	S56.8.6	2,074	14/1
豊平区豊平3・4条3丁目		17	S56.12.14	20,816	住宅・店舗
苗穂中央第2地区		公社	S60.7.11	7,655	5,725
S60～62	ラポール大通東水道局庁舎	0.94ha	S61.1.20	2,404	4/2・11/1
中央区大通東11丁目		42	S61.6.20	18,445	住宅・業務
北 4 西 5 北地区		組合	S60.11.11	4,967	15,410
S60～63	アスティ 4 5	1.09ha	S60.12.25	3,476	16/3
中央区北4条西5丁目		49	S61.7.21	46,016	事務所・店舗
旧永山邸周辺地区		公社	S60.7.11	9,952	8,790
S61～63	ラポール永山公園他	3.02ha	S61.11.11	4,633	2・14/1・15/1
中央区北2条東6・7丁目		114	S62.8.8	28,157	住宅・業務
豊平橋南第1地区		組合	S61.11.13	7,963	11,516
S62～H3	サッポロルネサンスホテル	1.01ha	S63.1.11	4,756	11/3
豊平区豊平4条1丁目		56	H1.2.14	49,220	ホテル・店舗
J R 等似駅南口地区		組合	H3.3.28	9,727	10,305
H3 ～H6	コトニジョイフルプラザ 2・1	1.42ha	H3.9.9	8,249	7/1
西区等似2条1丁目		7	H3.12.11	57,165	店舗
苗穂中央第3 東地区		組合	H3.9.10	5,316	8,135
H3 ～H9	ライオンズマンション札幌スカイタワー	0.93ha	H4.1.13	2,391	28/2・1/2
中央区北1条東10丁目		27	H4.10.19	29,311	住宅・店舗
手稲本町 2・4 地区		個人	H7.7.14	5,398	3,107
H7～H10	キテネビル・ラポール手稲駅前	0.72ha	H7.8.24	3,535	3/2・14/1
手稲区手稲本町2条4丁目		34	H7.12.19	16,846	店舗・住宅・業務
北13東 7 地区		組合	H8.3.29	5,196	4,049
H8～H11	ツインクル 1 3 7 ラポール東区役所前	0.8ha	H8.8.30	3,643	14/1
東区北13条東7丁目		30	H8.12.20	20,161	住宅・店舗
豊平 6 ・ 6 南地区		公社	H8.7.2	10,176	7,013
H8～H11	札幌留学生交流センター 札幌国際ユースホステル ラポール学園前地	1.52ha	H8.11.12	4,127	3・4/1・5/1・8/1・11/1・14/1
豊平区豊平6条6丁目		78	H9.3.21	27,940	住宅・業務・公共公益施設
菊水 1 ・ 2 地区		組合	H9.3.28	6,099	5,291
H9～H12	ラ・クレスト菊水	0.88ha	H9.9.29	3,747	14/1・2/1
白石区菊水1条2丁目		23	H10.2.19	26,794	住宅・駐車場
北 1 2 西 2 3 地区		個人	H10.3.31	7,560	1,751
H10～H12	SDC北 1 2 条ビル	1.13ha	H10.8.7	2,993	5
中央区北12条西23丁目		23	H10.12.7	8,898	事務所・市場・銀行

地区名	建築物の名称	施行者	都市計画決定	敷地面積(㎡)	事業費(百万円)
事業年度		地区面積	事業計画認可	建築面積(㎡)	階数(地上/地下)
住所		権利者数	権利変換認可	延べ床面積(㎡)	用途
等似 3 ・ 1 地区		組合	H7.7.14 (H9.3.28)*1	23,335	16,333
H7～H14	ジョイフルプラザ等似 3・1 兼急ドエルフロントシティ等似 ヴェルビュタワー等似	2.91ha	H7.11.10 (H11.11.6)	14,290	3/1・8/1・15/1・30/1
西区等似3条1丁目・2条1丁目		15	H8.1.26 (H12.5.23)	89,480	住宅・店舗・ホテル他
北 8 西 3 西地区		個人	H12.10.2	4,760	11,291
H12～H15	札幌エムプラザ	0.77ha	H13.1.10	3,514	13/1
北区北8条西3丁目		6	H13.6.29	34,673	業務・公共施設・店舗
J R 等似駅北口地区		組合	H13.5.17	9,494	8,045
H14～H18	ザ・タワーシティ等似	1.22ha	H14.7.31	5,647	40/1
西区八軒1条西1丁目		30	H15.3.14	38,980	住宅・店舗・駐車場
豊平 6 ・ 6 北地区		公社	H13.4.20	12,289	7,416
H13～H18	エクセルシオールデュオ 学園の杜	1.44ha	H13.8.13	3,662	8/2・14
豊平区豊平6条6丁目	北海道科大学 他	102	H14.2.12	20,665	住宅・教育施設
北 8 西 3 東地区		組合	H14.12.6	5,542	15,987
H14～H19	D' グラフオート 札幌ステーションタワー 北ビル	0.75ha	H15.3.5	3,383	40/1・11/1
北区北8条西3丁目		16	H16.2.24	63,879	事務所・住宅・駐車場
東札幌 1 条地区		組合	H15.6.13	28,248	12,382
H15～H21	D' グラフオート東札幌 ファイネス東札幌1条 他	3.7ha	H15.11.4	9,730	8・12・13・14・30/1 他
白石区東札幌1条2・3丁目		9	H16.2.6	71,844	住宅・店舗・診療所・老人施設
等似 4 ・ 1 地区		個人	H16.3.3	23,790	7,066
H16～H18	D' グラフオート等似 メトロポリス 他	2.76ha	H16.5.21	12,443	3・5・10・13・14
西区等似4条1丁目		5	H17.2.14	58,624	住宅・商業・業務・駐車場
JR篠路駅西第1地区		個人	H10.3.31	1,770	227
H16～H17	篠路高洋保育園	0.21ha	H16.7.23	706	2
北区篠路3条6丁目		2	H16.9.22	1,050	保育園
JR篠路駅西第2地区		再開発会社	H10.3.31 (H19.2.20)*2	9,166	2,994
H18～H21	札幌市借上り営住宅 レジデンス香雪館、筑音館	1.09ha	H19.3.22	2,806	11・10・10
北区篠路3条6丁目		8	H19.7.26	17,916	住宅・店舗

*1 等似3・1地区のカッコ内は、B工区のスケジュール。都市計画決定は変更による。

*2 カッコ内は都市計画決定変更日

再開発の基礎知識

●再開発方針による指定地区

- ・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地区
- ・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号再開発促進地区
整備促進地区のうち、再開発への熟度が高く、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

●第一種事業・第二種事業

権利変換方式の第一種事業に対し、用地を買収する形で従前権利を処理し管理処分計画により床配分を決定する方式を第二種事業（札幌市での実績は無し）という。

●権利床・保留床

権利変換により、従前資産の評価に基づき権利者の所有となるビルの床を権利床という。それ以外を保留床と呼び、再開発事業ではその床を売却することによって事業費を賄う。

●デベロッパー

開発の企画・立案から事業までを総合的に行う企業で、再開発事業では、保留床の処分やテナント誘致、工事施工等様々な役割を担っている。

●公開空地

広い意味では敷地内の空地を指すが、狭い意味では建築基準法の総合設計制度による敷地内の空地のうち、歩行者が日常自由に通行又は利用できる部分を指す。

優良建築物等整備事業一覧表

地区名	タイプ	事業認可	敷地面積(m ²)	事業費(百万円)
事業年度	地区面積	工事完了	建築面積(m ²)	階 数(地上/地下)
住 所	建築物の名称	権利者数	延べ床面積(m ²)	用 途
真駒内上町3丁目地区	共同化	S61.10	4,395	1,640
S61～H元		H1.6	2,423	10/1
南区真駒内上町3丁目	真駒内グリーンプラザ	19	8,829	住宅・店舗
北4西5南第2地区	共同化	S62.11	1,340	4,525
S62～H2		H2.5	936	12/2
中央区北4条西5丁目	三井生命札幌共同ビル	3	13,020	店舗・事務所
桑園十字街A地区	共同化	H1.8	2,138	
H元～H4		H4.8	1,646	13
中央区北4条西19丁目	シャトム北4条	16	9,823	住宅・店舗
ビール工場跡地地区	高度化更新	H1.12	41,199	47,944
H元～H4		H5.3	26,041	6/2
中央区北1条東4・5丁目 北2条東3・4・5丁目	生活工房・サッポロファクトリー	1	123,322	店舗・事務所・ホテル他
北7西4南地区	高度化更新	H2.9	1,440	4,678
H2～H4		H4.11	976	11/2
北区北7条西4丁目	新北海道ビルディング	3	10,979	事務所
北7西1南地区	交通機能整備	H3.7	2,688	10,501
H3～H6		H7.3	1,870	16/1
北区北7条西1丁目	ニューステージサッポロ	1	25,289	事務所・店舗・駐車場
地下鉄福住駅地区	交通機能整備	H5.4	19,541	10,711
H5～H7		H7.10	13,652	6/1
豊平区福住2条1丁目	札幌福住複合商業施設	1	54,216	店舗・バスターミナル
J R桑園駅北口地区	市街地環境形成	H6.1	10,041	6,265
H5～H7		H7.11	3,997	9/1
中央区北11条西15丁目	北海道旅客鉄道(株)本社ビル	1	19,288	事務所
J R手稲駅北口地区	市街地環境形成	H6.9	29,936	4,531
H6～H7		H8.3	13,326	4/1
手稲区前田1条11丁目	メルシャン・ブラスビル	1	38,911	店舗
北35西6地区	優良住宅供給	H7.6.1	5,837	2,542
H7～H8		H8.10	1,315	14/1
北区北35条西6丁目	ラポール南麻生	1	10,645	住宅
南3西6北地区	マンション建替	H6.11	1,447	2,618
H6～H9		H10.3	1,039	14/2
中央区南3条西6丁目	南3条グランドビル	106	11,333	住宅・事務所
北25西9地区	優良住宅供給	H7.9	14,000	6,137
H7～H10		H10.5	6,650	14
北区北25条西9丁目	ラポール四季の杜	1	34,675	住宅
手稲東新道北地区	市街地環境形成	H8.11	7,304	4,382
H8～H10		H10.12	2,173	5/2・14/1
西区発寒6条11丁目	エクセルシオール西さっぽろ 新道北口ビル	3	21,173	住宅・事務所・店舗
手稲東宮の沢第1地区	市街地環境形成	H8.12	16,800	8,700
H8～H10		H11.1	11,390	4/1
西区宮の沢1条1丁目	宮の沢ターミナルビル	3	37,160	店舗・バスターミナル
手稲東発寒6・9地区	市街地環境形成	H9.4	4,397	1,497
H9～H10		H10.7	3,167	6/3
西区発寒6条9丁目	A.O B L D	3	10,864	住宅・事務所・店舗他

地区名	タイプ	事業認可	敷地面積(m ²)	事業費(百万円)
事業年度	地区面積	工事完了	建築面積(m ²)	階 数(地上/地下)
住 所	建築物の名称	権利者数	延べ床面積(m ²)	用 途
北4西1南地区	市街地環境形成	H11.1	5,971	8,353
H10～H13		H13.9	1,922	20/2
中央区北4条西1丁目	新北農ビル	4	33,400	事務所・駐車場
豊平橋南2-II-A地区	共同化	H13.1	2,618	2,113
H12～H14		H14.12	1,415	14/2
豊平橋南4条2丁目	エクセルシオール豊平橋	12	15,001	住宅
手稲本町1・4地区	市街地環境形成	H10.7	1,295	1,160
H10～H15		H15.8	965	8/1・9/1
手稲区手稲本町1条4丁目	テイネステーションホテル 宮里ビル	2	5,478	ビジネスホテル・店舗・ 住宅・駐車場
南郷16南地区	優良住宅供給	H11.8	15,307	7,111
H11～H15		H15.8	3,964	14/1
白石区南郷16丁目南	ラポール南郷の杜	1	40,943	住宅
豊平橋南2-II-B地区	共同化	H15.3	3,651	2,351
H14～H16		H16.10	2,235	15/1
豊平橋南4条2丁目	エクセルシオール豊平橋ステア	24	17,793	住宅

優良建築物等整備事業のしくみ

この制度は、民間の建築活動を適切に誘導することにより市街地環境の向上や優良な住宅供給を促進するもので、再開発事業とは異なり都市計画決定等の法的な手続きを要しない事業です。
事業は3つの型に分類され、事業認定の際には、全てのタイプに共通する要件と各タイプ別の要件を満たすことが必要になります。



●事業の流れ

