

## □ 札幌圏都市計画都市再開発方針の変更

### 1 都市計画の内容

○ 札幌圏都市計画都市再開発方針の変更（札幌市決定）※

※「議案第1号」の内容は、「議案第1号関係資料」（都市再開発方針本書）のうち、都市計画決定事項を示したものです。

1号市街地・整備促進地区・2号地区の位置及び区域



※ 2号地区のうち地下鉄駅周辺地区は、概ねの位置を示したものです。

1号市街地	整備促進地区	2号地区
複合型高度利用市街地	都心地区	都心地区
	苗穂駅周辺地区	苗穂駅周辺地区
	地域交流拠点地区	新さっぽろ駅周辺地区
		篠路駅周辺地区
	地下鉄駅周辺地区	地下鉄駅周辺地区 (地上駅を除く)
大谷地流通業務団地地区	大谷地流通業務団地地区	
JR白石駅周辺地区		

- 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市街地
- 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：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

## 2 経緯

札幌圏都市計画都市再開発方針（以下「札幌圏都市再開発方針」という）は、都市計画法及び都市再開発法の規定に基づき策定する、再開発の長期的かつ総合的なマスタープランであり、本市では北海道の都市計画として昭和 60 年度に策定以降、社会情勢の変化にあわせ平成 3 年度、10 年度、16 年度に見直しを行ってきた。その後、平成 18 年度、24 年度、26 年度に 2 号地区の一部変更を経て現在に至っている。

## 3 理由

平成 16 年度に行った札幌圏都市再開発方針の全面的な見直しから 10 年以上が経過し、再開発を取り巻く社会状況は大きく変化している。

都市の健全な機能更新と価値の向上を目的とし、都市再開発方針もこれら社会状況や上位計画に対応した内容に見直す必要がある。

### □（参考）札幌市都市再開発方針の見直しの概要

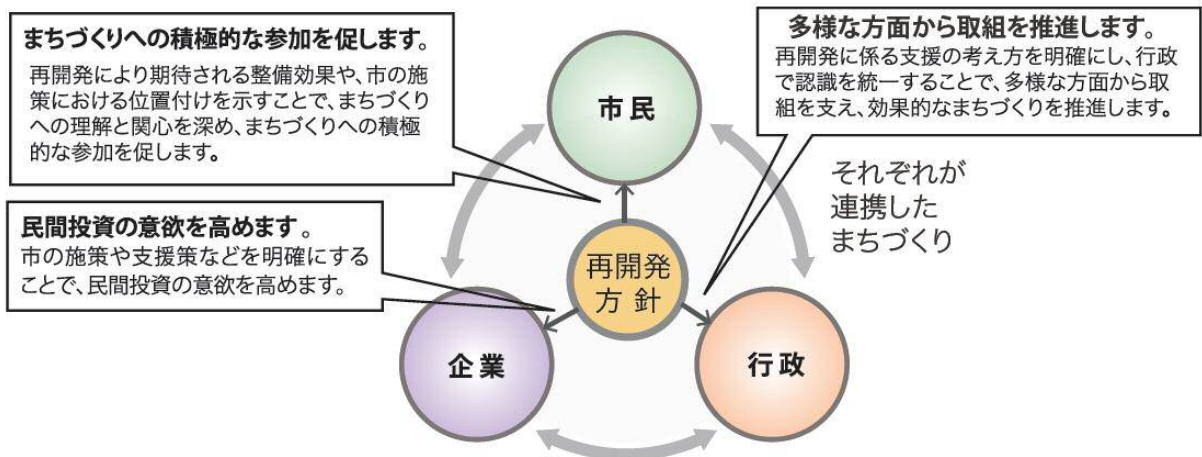
※以下は「議案第 1 号関係資料」の概要を示したものです。

#### ① 都市再開発方針の主旨と対象期間

都市再開発方針とは、市街地における再開発の目標や各種施策を示す、再開発の長期的かつ総合的なマスタープランであり、概ね 10 年後の平成 37 年（2025 年）を見据えて策定する。

#### ② 都市再開発方針の役割

都市再開発方針は、計画的な再開発が必要な市街地において、整備目標や支援の考え方などを示すことで、市民・企業・行政の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つ。



### ③ 再開発の定義と誘導する手法

都市再開発方針における「再開発」とは、上位計画が示す都市空間創造の基本目標を実現するために都市を計画的な意図のもとにつくり変える行為であり、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る。

この方針では、都市機能の向上や市街地の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、市街地再開発事業や優良建築物等整備事業、土地区画整理事業などの手法による都市空間整備を誘導する。

### ④ 再開発の基本目標

重点テーマ『民間投資を呼び込みまちづくりを推進する再開発の展開』

再 開 発 の 基 本 目 標	<p>1 魅力的で活力ある都心の創造</p> <ul style="list-style-type: none"><li>高次な都市機能の集積や魅力ある都市空間の創出を図る</li><li>世界に誇る都市観光・ビジネス環境を形成する</li><li>世界をリードする環境配慮型都市のモデル地区を形成する</li><li>安心・快適な歩行者ネットワークの拡充により回遊性を向上させ、にぎわいあるまちづくりを推進する</li></ul> <p>2 個性あふれ生活を豊かにする拠点の形成</p> <ul style="list-style-type: none"><li>生活利便施設の集積や交流機能の創出を図るとともに、居住機能との複合化を促進する</li><li>産業、観光の活性化を図るため、拠点機能の更新と強化を促進する</li><li>冬でも安心して歩ける歩行者ネットワークの構築と魅力あふれる街並みの創出による歩きたくなるまちづくりを推進する</li></ul> <p>3 生活の基盤となる持続可能なまちづくりの推進</p> <ul style="list-style-type: none"><li>地下鉄駅周辺や路面電車沿線などの利便性向上を目指し、軌道系交通を基軸としたまちづくりを推進する</li><li>効率的で安定的なエネルギー利用の促進や、緑豊かなオープンスペースの創出など、環境や景観に配慮したまちづくりを推進する</li><li>防災機能の強化などにより、都市の防災性向上を図る</li><li>再開発などを起点としたエリアマネジメントや連鎖型のまちづくりを誘導する</li></ul>
--------------------------------------	---

⑤ 地区指定の考え方

1号市街地・整備促進地区・2号地区の指定は、二つの視点から地区を指定する。

【都市戦略型】公共貢献の誘導により、都市の魅力向上と都市構造の強化を図る

<p>■ 1号市街地</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>複合型高度利用市街地(立地適正化計画に位置付ける集合型居住誘導区域)</li> </ul> <p>■ 整備促進地区</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>都心、地域交流拠点(立地適正化計画に位置付ける都市機能誘導区域)</li> <li>地下鉄駅周辺</li> </ul> <p>■ 2号地区</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>整備促進地区のうち、市が指定する公共貢献※を、再開発を活用して促進する地区</li> </ul> <p>※ 地下鉄接続におけるEV・ES設置、地下歩行空間への広幅員接続など</p>
--

【都市改善型】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

<p>■ 1号市街地</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>機能更新促進地区 市民・企業・行政が課題を共有し、過去にまちづくり計画などを策定した、または策定する予定がある地区</li> <li>防災課題地区 ※評価の結果、防災課題地区としての抽出はありません</li> </ul> <p>■ 整備促進地区</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>1号市街地のうち、地域の現状を踏まえ再開発の具体化に向けた誘導が必要な地区</li> </ul> <p>■ 2号地区</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>整備促進地区のうち、再開発に向けた具体の検討が進むなど、地域の再開発の機運が高まった地区</li> </ul>
---

⑥ 地区の位置付けと支援の考え方

地区の位置付けと支援の基本的な考え方	
1号市街地	<p>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> <p>(支援の考え方)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◆まちづくりへの関心を深めるため、地域主催の勉強会の開催などの、初動期のまちづくり活動に対する支援を行います。</li> <li>◆上位計画や地域の特性・課題などを踏まえて、重点的に再開発の誘導を図るべき地区として市が認め、必要と判断した公共貢献に対して支援を行います。</li> </ul>
整備促進地区	<p>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> <p>(支援の考え方)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◆様々な公共貢献が再開発によって実現されることを期待して、地域の自主的な取組を喚起・誘導します。</li> <li>◆市民・企業・行政で地域の課題等が共有された場合は、初動期支援に加え、基本計画等策定にかかる支援などを行い、市街地再開発事業等の具体化に向けた誘導・支援を行います。</li> <li>◆市が必要と判断した公共貢献に対して支援を行います。</li> </ul>
2号地区	<p>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> <p>(支援の考え方)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◆地域と協働して検討を進め、再開発の熟度が高まった地区については、市街地再開発事業等により地域特性に応じた健全な高度利用と都市機能の更新に対して支援を行います。</li> <li>◆市が指定する公共貢献を誘導するとともに積極的に支援を行います。</li> <li>◆市街地再開発事業等を地域主体の持続的なまちづくりへ発展させるため、事業の実施に当たっては、エリアマネジメントの促進に向けた誘導・支援を行います。</li> </ul>