

札幌市 都市計画審議会
都市計画マスタープラン等見直し検討部会

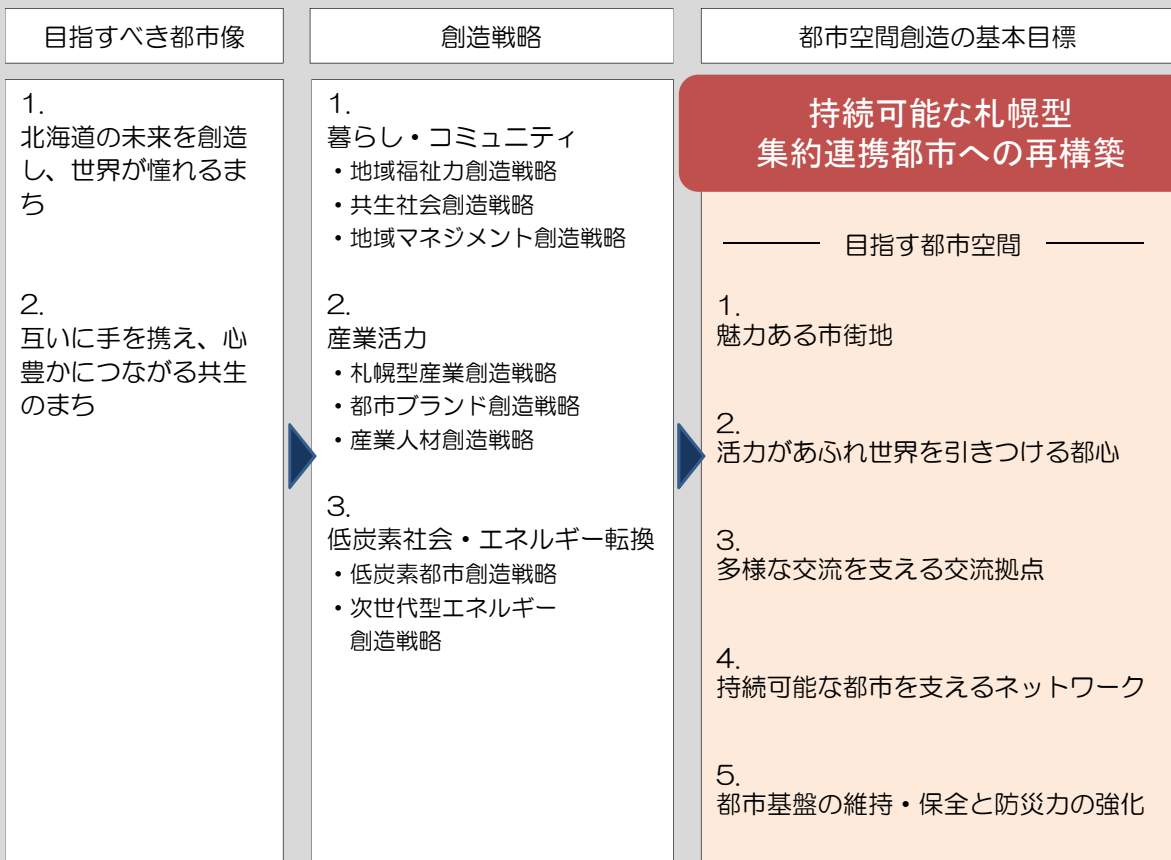
第3回資料

(都市再開発方針見直し)

都市再開発方針見直しについて

(1) 都市再開発の目標

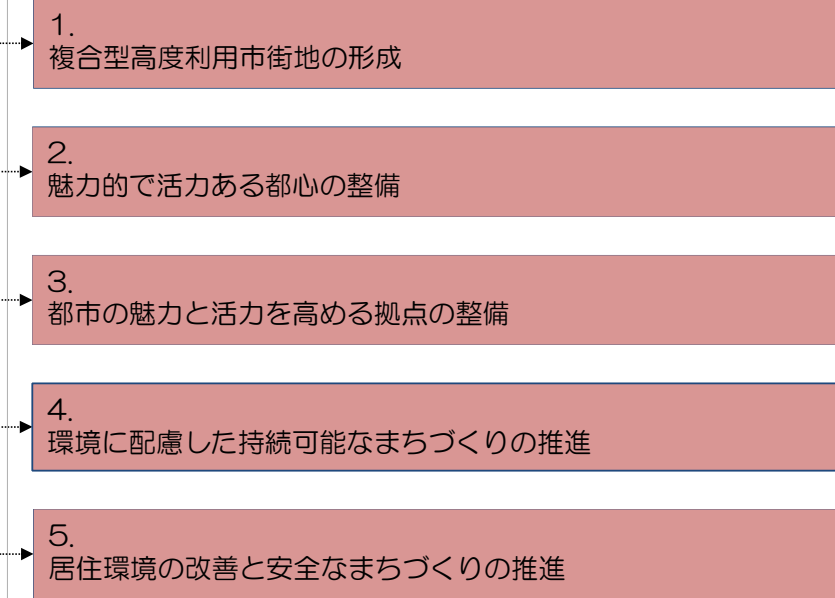
札幌市まちづくり戦略ビジョンの概要 (H25.10)



都市空間創造の基本目標実現のためには…

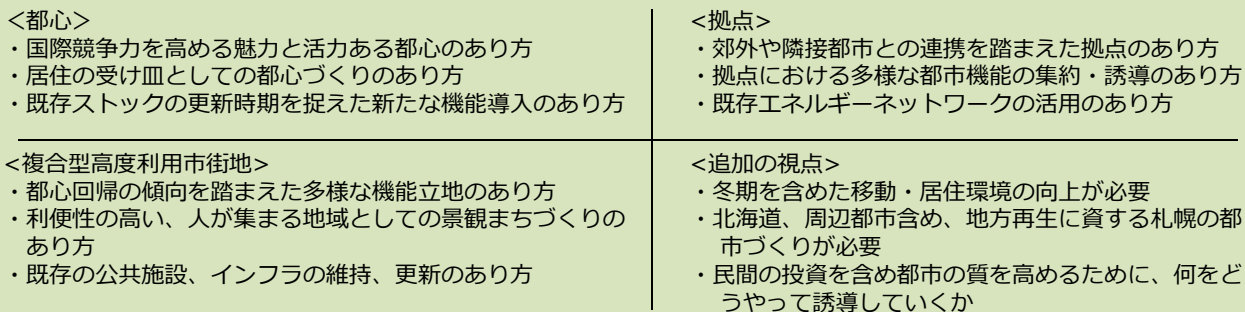
- 今後の都市整備は、公共によるものだけでなく民間の活力を最大限に生かして進めていくことが重要
- 再開発方針では、都市空間創造の目標を実現するために必要となる**市民・企業・行政が連携した都市整備の基本的な方向性を示す**

再開発の基本目標



※再開発方針の目標年次は概ね10年とする

札幌市都市計画マスタープラン見直しの方向性 (市街地特性に応じた地域ごとの視点)



再開発方針における再開発の定義

- 都市再開発方針における「再開発」とは、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のに造り変える行為であり、具体的には、都市機能の向上や既成市街地の様々な課題を解決するために行う市街地再開発事業や優良建築物等整備事業、土地区画整理事業をはじめとする市民・企業・行政連携による都市空間整備をいう。
- またこれらと一体的に行う地区計画などの規制誘導策や、地域主体のまちづくり活動などの多種多様な手法も、都市再開発方針で掲げる再開発の目標実現に向けた取り組みに含むものとする。

まちづくりの目標

再開発の目標

都市再開発方針見直しについて

(2) 1号市街地策定フロー

再開発の目標を目指す1号市街地の範囲を以下のフローから画定する

市街化区域

1号市街地の再開発の目標

複合型高度利用市街地の形成

- 都心と都心周辺部、各拠点が連携して成長するまちづくりを目指す
- 再開発などを活用した地下鉄沿線の利便性向上や機能集約を図る

魅力的で活力ある都心の整備

- 国際都市札幌の顔にふさわしい都心空間の整備を進める
- 多様なライフスタイルの実現に寄与する都心居住の促進を図る

都市の魅力と活力を高める拠点の整備

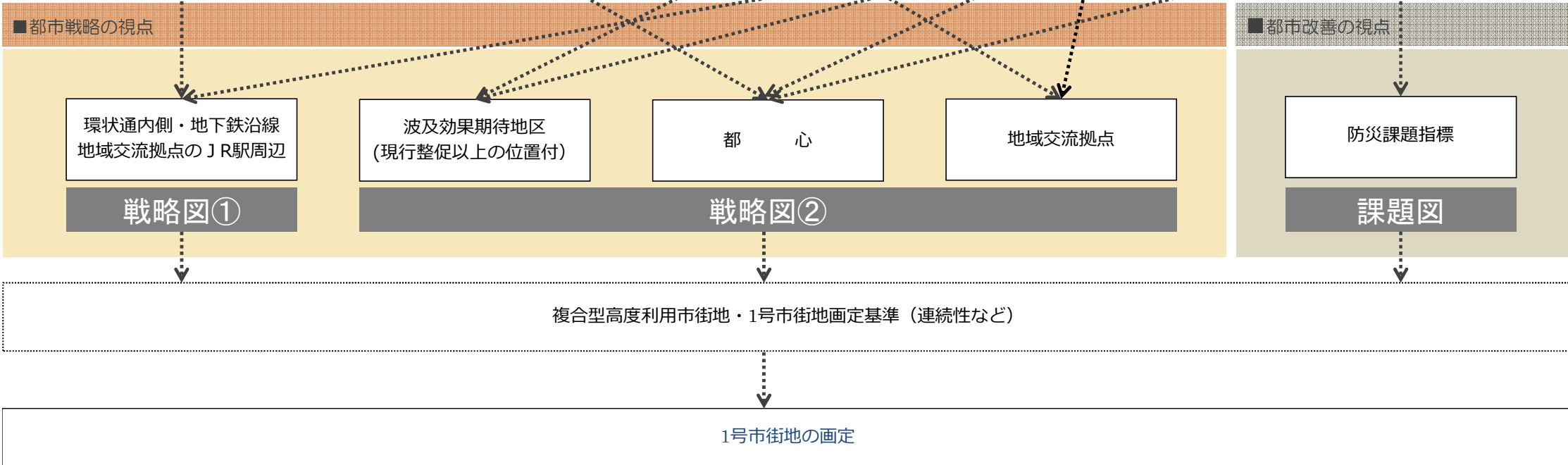
- 中核的な都市機能の集約を図るとともに、居住機能との複合化を促進する
- 周辺の開発に合わせて、魅力的な拠点開発を連鎖させる取り組みを推進する

環境に配慮した持続可能なまちづくりの推進

- 自立分散型のエネルギー供給体制と、これをつなぐネットワークの確立を進める
- 再開発を活用した緑豊かなオープンスペースや、敷地内緑化や屋上緑化・壁面緑化を支援する

居住環境の改善と安全なまちづくりの推進

- 木造老朽家屋が密集するなど、災害時における延焼拡大の危険性があり、円滑な避難等が困難である危険区域などの改善を図る
- 再開発などにより帰宅困難者対策などを促進する

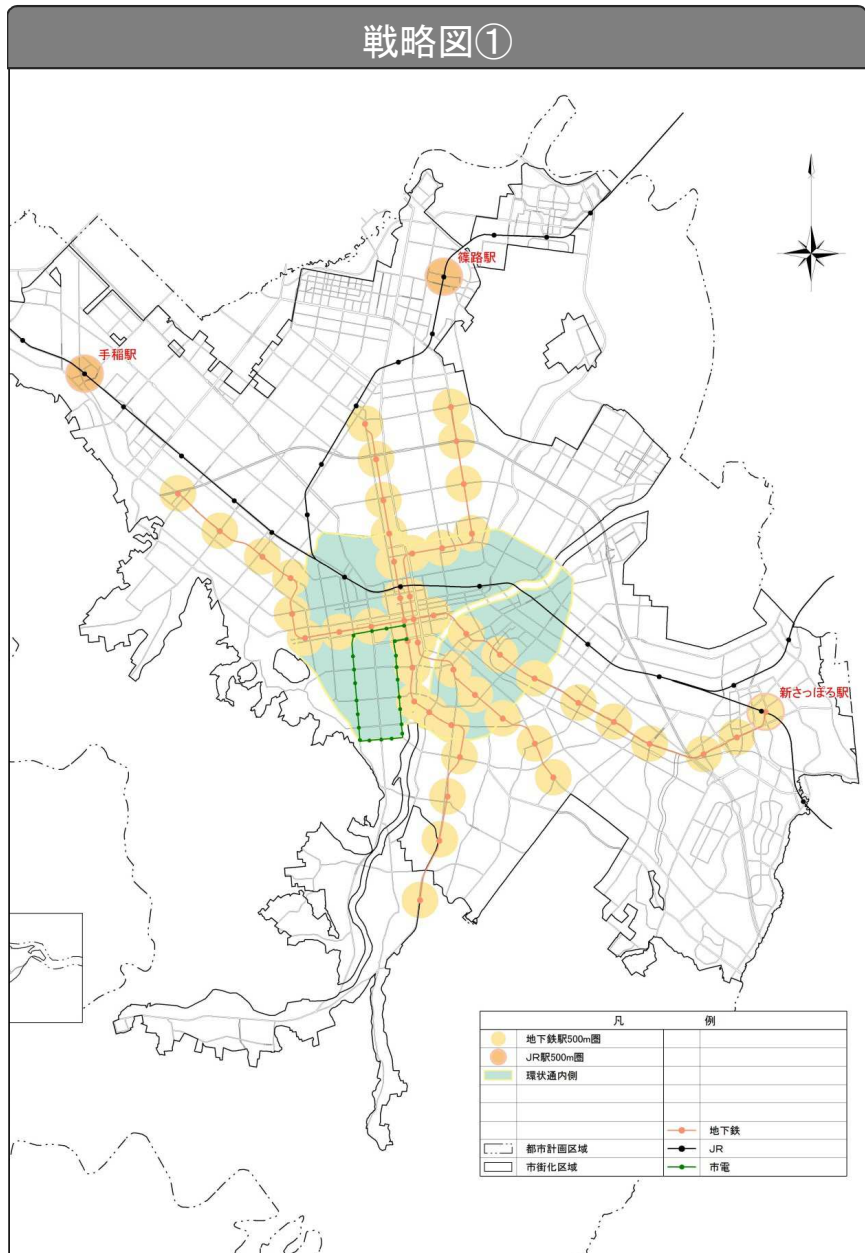


都市再開発方針見直しについて

(3) 1号市街地の位置づけ

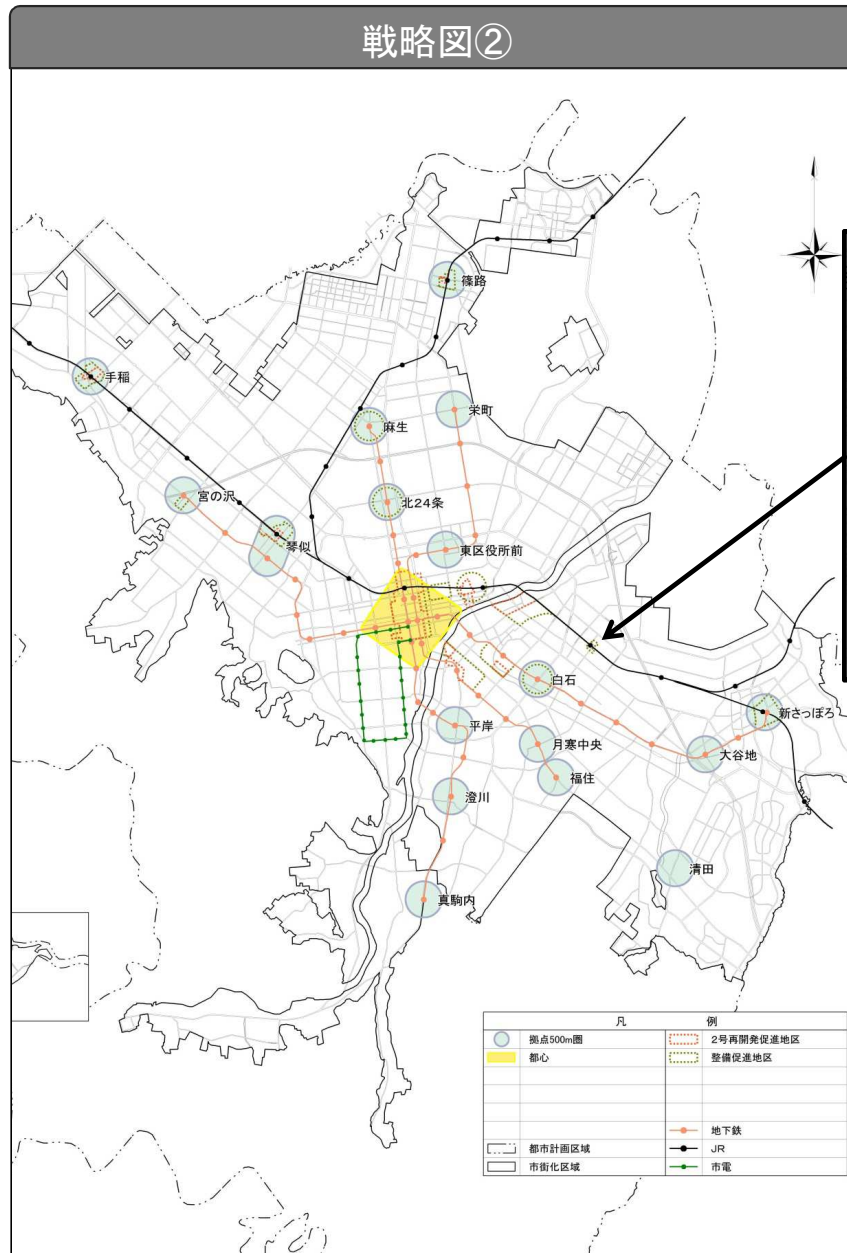
都市戦略の視点の概念図

戦略図①



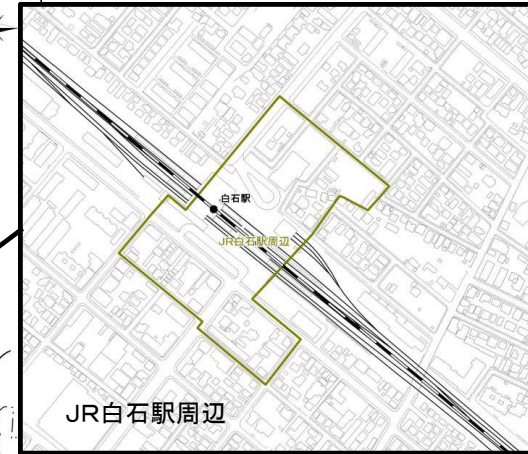
環状通内側・地下鉄沿線・地域交流拠点のJR駅周辺

戦略図②



都心・地域交流拠点・波及効果期待地区

<参考拡大図>波及効果期待地区(現行都市再開発方針の整備促進地区・2号地区)



(3) 1号市街地の位置づけ ～都市改善の視点～

都市防災課題地区抽出フロー

都市防災課題地区は「改訂 都市防災実務ハンドブック（都市防災実務ハンドブック編集委員会、H17.2）」に示す災害危険度判定を参考に、「延焼危険度」と「避難塞危険度」に焦点を絞り、以下のフローに従い抽出

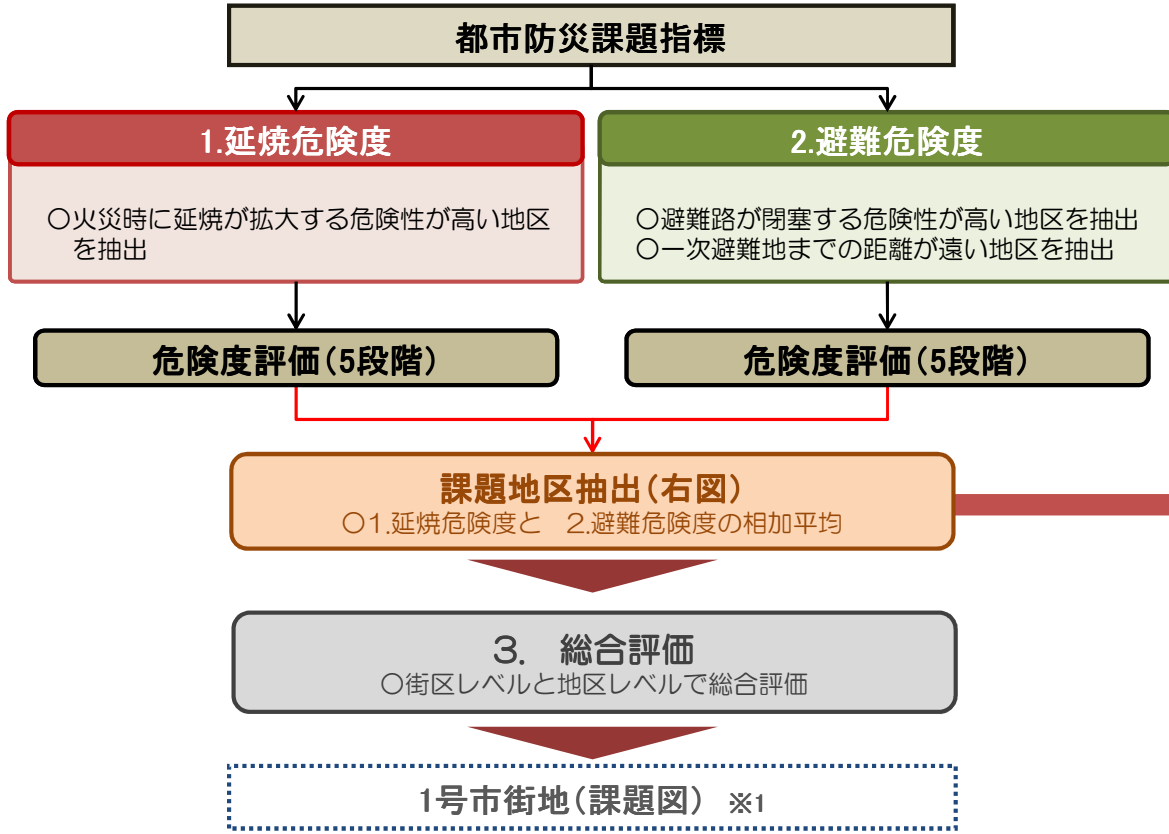
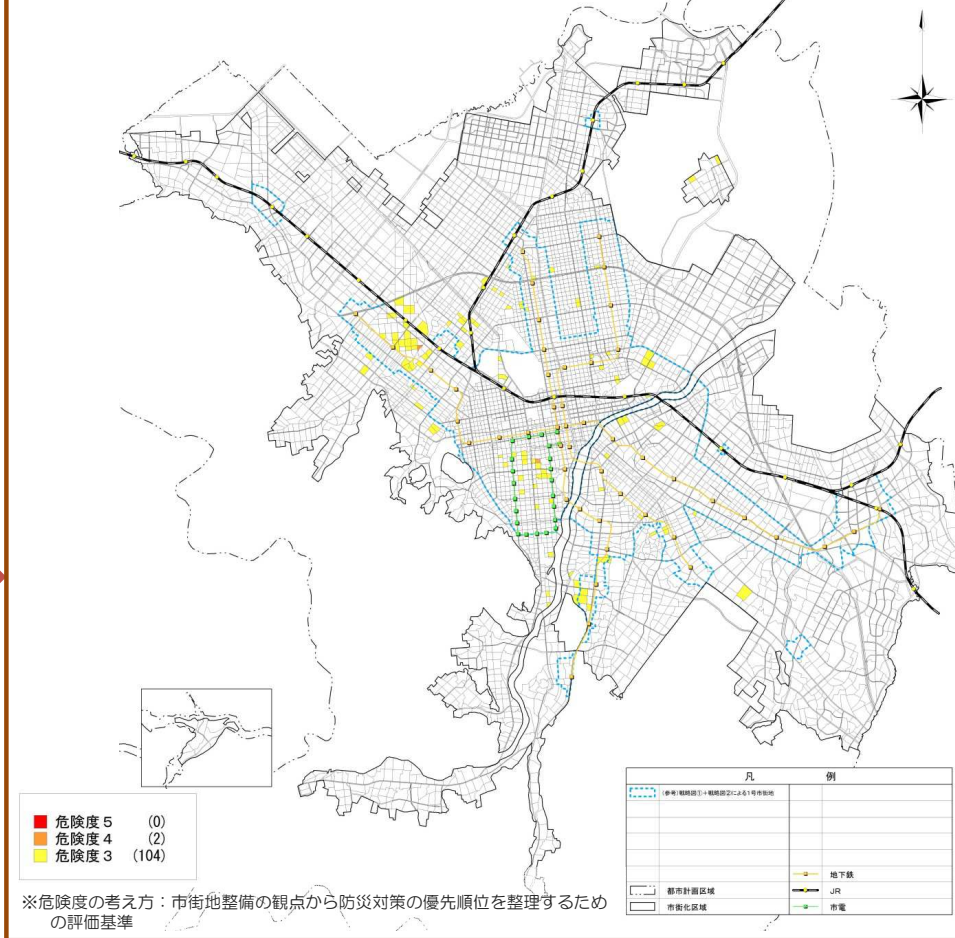


図 都市防災課題地区抽出フロー

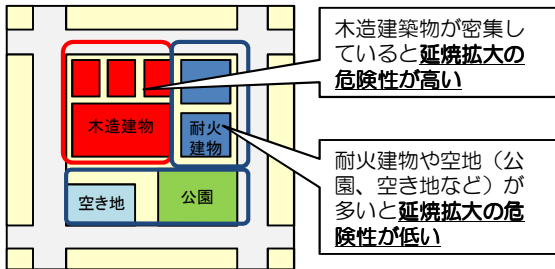
課題地区抽出図

※除外区域について：用途地域により低層住宅などを誘導する地域、既存市街地以外の、計画的に整備された郊外などは調査の対象外とする



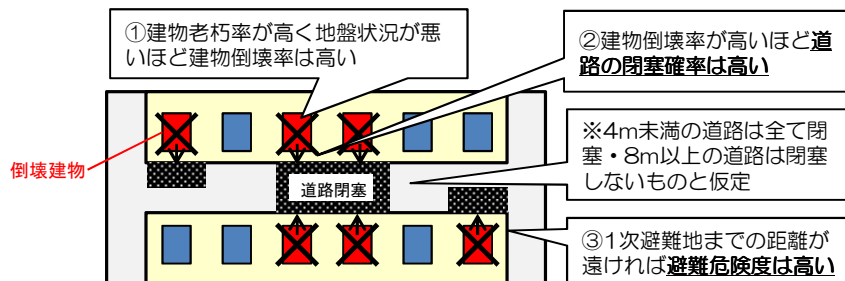
1. 延焼危険度とは？

地区で火災が発生し、消防力が期待出来ない場合に、どの程度延焼が拡大するかを示す指標



2. 避難危険度とは？

災害時において、建物の倒壊などにより避難路が閉塞し、避難地までの避難行動が妨げられる危険性を示す指標



3. 総合評価の視点（札幌市の考え方）

- 地区レベルの視点からの評価
 - 危険度3以上が連担している地区を抽出
 - 地区レベル（街路、川等に囲まれた広域的な地区）で評価
- 街区レベルと地区レベルの視点から総合的に判断し、地区全体の課題を判定

※1）総合評価の結果、一定の課題を抱える地区は散見されたものの、再開発で早急に対応すべき（1号市街地に反映されるべき地区）は抽出されなかった（※課題図の該当地区なし）

(3) 1号市街地の位置づけ

【1号市街地の画定】 戦略図①+戦略図②より



再開発の目標を実現させるために1号市街地で取り組むべきことは何か？

都市戦略の視点をメインに検討が必要



都市戦略の視点からみた1号市街地の取組み

○再開発に求められる公共貢献を実現すべきエリア
→公共貢献を実現する再開発に対して支援体制がある

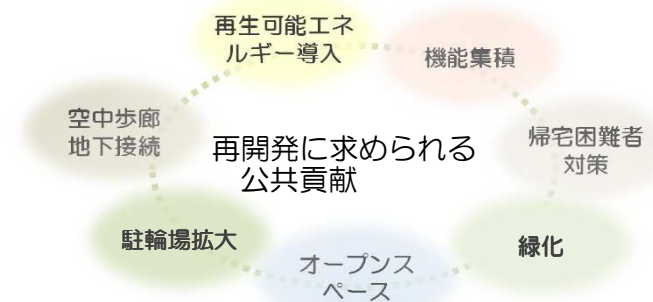


図 「札幌市まちづくり戦略ビジョン」が示す再開発の活用により整備が求められる公共貢献