

札幌市 都市再開発方針

(資料編)

〈目 次〉

資料編	1
第1章 根拠法令	1
第2章 都市再開発方針の変遷と再開発の実績	2
1. 都市再開発方針の変遷	2
2. 都市再開発事業等の実績	4
第3章 上位計画	5
1. 札幌市まちづくり戦略ビジョンについて	5
2. 第2次札幌市都市計画マスタープランについて	6
第4章 計画策定までの経緯	7
第5章 主な支援制度について	9

資料編

第1章 根拠法令

都市計画法

(都市再開発方針等)

第七条の二 都市計画区域については、都市計画に、次に掲げる方針（以下「都市再開発方針等」という。）を定めることができる。

- 一 都市再開発法（昭和四十四年法律第三十八号）第二条の三第一項 又は第二項 の規定による都市再開発の方針
 - 二 大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法（昭和五十年法律第六十七号）第四条第一項 の規定による住宅市街地の開発整備の方針
 - 三 地方拠点都市地域の整備及び産業業務施設の再配置の促進に関する法律（平成四年法律第七十六号）第三十条 の規定による拠点業務市街地の開発整備の方針
 - 四 密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律（平成九年法律第四十九号。以下「密集市街地整備法」という。）第三条第一項 の規定による防災街区整備方針
- 2 都市計画区域について定められる都市計画（区域外都市施設に関するものを含む。）は、都市再開発方針等に即したものでなければならない。

都市再開発法

(都市再開発方針)

第二条の三 人口の集中の特に著しい政令で定める大都市を含む都市計画区域内の市街化区域（都市計画法第七条第一項 に規定する市街化区域をいう。以下同じ。）においては、都市計画に、次の各号に掲げる事項を明らかにした都市再開発の方針を定めるよう努めるものとする。

- 一 当該都市計画区域内にある計画的な再開発が必要な市街地に係る再開発の目標並びに当該市街地の土地の合理的かつ健全な高度利用及び都市機能の更新に関する方針
 - 二 前号の市街地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相当規模の地区及び当該地区の整備又は開発の計画の概要
- 2 前項の都市計画区域以外の都市計画区域内の市街化区域においては、都市計画に、当該市街化区域内にある計画的な再開発が必要な市街地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相当規模の地区及び当該地区の整備又は開発の計画の概要を明らかにした都市再開発の方針を定めることができる。
- 3 国及び地方公共団体は、前二項の都市再開発の方針に従い、第一項第二号又は前項の地区の再開発を促進するため、市街地の再開発に関する事業の実施その他の必要な措置を講ずるよう努めなければならない。

第2章

都市再開発方針の変遷と再開発の実績

1. 都市再開発方針の変遷

表2.1 都市再開発方針の経緯

昭和60年					
1号市街地	ha	整備促進地区		2号地区	
			ha		ha
都心地区	406	都心中心地区	177	札幌駅北口地区	20
北24条駅周辺地区	22			北4西5地区	2
麻生地区	24				
琴似地区	113	琴似中心地区	68		
中央東地区	196	苗穂中央地区	8	苗穂中央第2地区	1
		中央東中心地区	22	旧永山邸周辺地区	3
		中央東創成川右岸沿地区	21		
東本願寺周辺地区	58				
西屯田北地区	32				
桑園地区	68	桑園駅周辺地区	38	桑園駅周辺地区	32
鉄東地区	115	鉄東地暖プラント周辺地区	4		
菊水上町地区	72				
菊水地区	152	菊水1・1地区	4		
豊平地区	144	豊平橋南地区	7	豊平橋南地区	6
12地区	1,402	9地区	349	6地区	64

- ・1号市街地に地下鉄、JR駅周辺地区等のうち、都市構造上特に重要な地区として交通拠点地区を含めた
- ・2号地区は、一体的かつ総合的に再開発を進めるため、極力面的な区域の指定とした

平成3年					
1号市街地	ha	整備促進地区		2号地区	
			ha		ha
都心地区	389	都心中心地区	120	札幌駅北口地区	34
北24条駅周辺地区	22			都心中心地区	157
麻生地区	24				
琴似地区	113	西区役所周辺地区	19	琴似中心地区	31
		JR琴似駅北口地区	18		
中央東地区	151	中央東地区	90	苗穂中央地区	8
				中央東中心地区	30
西屯田通中島公園周辺地区	188	西屯田通北地区	33		
		中島公園北西地区	5		
中央西・桑園南地区	226				
桑園駅周辺地区	68			桑園駅周辺地区	38
北12・18条駅周辺地区	66				
鉄東・苗穂地区	252	鉄東地区	22		
菊水上町地区	72				
菊水地区	141	菊水1・1地区	4		
東札幌地区	83				
豊平地区	144	南7条大橋南地区	15	豊平橋南地区	7
美園地区	75				
手稲駅周辺地区	108				
篠路駅周辺地区	21				
栄町駅周辺地区	15				
月寒中央地区	38				
平岸駅周辺地区	19				
地下鉄白石駅周辺地区	20				
21地区	2,235	9地区	326	7地区	305

・地下鉄需要喚起、都心周辺整備、再開発必要地区の広域・分散化への対応

平成10年（第2回見直し）					
1号市街地	ha	整備促進地区		2号地区	
			ha		ha
都心ブロック	389			札幌駅北口地区	40
				都心中心地区	173
都心周辺ブロック	2,403	豊平川右岸地区	374	中央東地区	34
		豊平川左岸地区	103	苗穂中央地区	8
		山鼻・曙地区	255	桑園駅周辺地区	38
		中央市場周辺地区	76	豊平橋南地区	7
				豊平中央地区	11
地下鉄沿線等及び生活都心ブロック	3,065	麻生・新琴似地区	17	琴似中心地区	37
		篠路駅周辺地区	17	宮の沢駅周辺地区	13
		月寒中央地区	32	手稲駅前地区	11
		JR琴似駅北口地区	18		
		手稲駅周辺地区	21		
3ブロック	5,857	9地区	913	10地区	372

・第4次札幌市長期総合計画との整合を図る
 ・将来の都市像を踏まえた市街地整備の力点の明確化を図る

平成16年（第3回見直し）					
1号市街地	ha	整備促進地区		2号再開発促進地区	
			ha		ha
都心ブロック	445	都心中核地区		都心地区	144
		都心東部地区			
拠点形成ブロック （面積は他のブロックの面積に含まれる）		苗穂地区		苗穂中央地区	8
				JR苗穂駅周辺地区	9
		厚別副都心地区			
		麻生・新琴似地区			
		手稲地区		手稲駅周辺地区	11
		JR琴似駅周辺地区		JR琴似駅周辺地区	16
		宮の沢地区			
		北24条地区			
		篠路地区		JR篠路駅西地区	2
都心周辺及び地下鉄沿線等ブロック	5,726	白石地区			
		豊平地区		豊平橋南地区	7
				豊平中央地区	11
		東園地区		東園東地区	9
居住環境更新ブロック	2,222	菊水上町地区		菊水上町地区	32
		JR白石駅周辺地区			
4ブロック	8,393	15地区		10地区	249

以降の随時見直し			
		2号再開発促進地区	
			ha
平成19年2月		JR篠路駅西地区	2
平成24年4月		JR苗穂駅周辺地区	9
平成26年3月		北4東6周辺地区	4

2. 都市再開発事業等の実績

表2.2 再開発事業等の実績一覧

平成27年4月1日現在

区分	市街地再開発事業				優良建築物等整備事業			
	地区名	施行区分	事業年度	面積(ha)	地区名	施行区分	事業年度	面積(ha)
完了	北海道庁西地区	組合	S51～54	1.0	真駒内上町3丁目地区	民間	S61～H1	0.7
	一条橋周辺2・6地区	組合	S55～57	0.4	北4西5南第2地区	民間	S62～H2	0.3
	北4・5南地区	個人	S55～57	0.4	桑園十字街A地区	民間	H1～4	0.3
	豊平3・3地区	組合	S56～58	0.9	ビール工場跡地地区	民間	H1～4	5.5
	苗穂中央第2地区	公社	S60～62	0.9	北7西4南地区	民間	H2～4	0.2
	北4西5北地区	組合	S60～63	1.1	北7西1南地区	民間	H3～6	0.4
	旧永山邸周辺地区	公社	S61～63	3.0	地下鉄福住駅地区	民間	H5～7	2.3
	豊平橋南第1地区	組合	S62～H3	1.0	JR桑園駅北口地区	民間	H5～7	1.3
	JR琴似駅南口地区	組合	H3～6	1.4	JR手稲駅北口地区	民間	H6～7	3.2
	苗穂中央第3東地区	組合	H3～9	0.9	北35西6地区	公社	H7～8	0.7
	手稲本町2・4地区	個人	H7～9	0.7	南3西6北地区	公社	H6～9	0.2
	北13東7地区	組合	H8～11	0.8	北25西9地区	公社	H7～10	1.6
	豊平6・6南地区	公社	H8～11	1.5	手稲東新道北地区	民間	H8～10	1.1
	菊水1・2地区	組合	H9～12	0.9	手稲東宮の沢第1地区	民間	H8～10	2.0
	北12西23地区	個人	H10～12	1.1	手稲東発寒6・9地区	民間	H9～10	0.6
	琴似3・1地区	組合	H7～14	2.9	北4西1南地区	民間	H10～13	0.9
	北8西3西地区	個人	H12～15	0.8	豊平橋南2-2-A地区	民間	H12～14	0.4
	JR篠路駅西第1地区	個人	H16～17	0.2	手稲本町1・4地区	民間	H10～15	0.1
	豊平6・6北地区	公社	H13～18	1.4	南郷16南地区	民間	H11～15	1.8
	琴似4・1、2地区	個人	H16～18	2.8	豊平橋南2-2-B地区	民間	H14～16	0.6
	北8西3東地区	組合	H14～19	0.8				
	東札幌1条地区	組合	H15～21	3.7				
	JR篠路駅西第2地区	会社	H19～21	1.1				
	JR琴似駅北口地区	組合	H14～18	1.2				
	琴似4・2地区	個人	H22～25	1.6				
	手稲本町1・3地区	個人	H24～27	0.3				
	計 26地区				計 20地区			
事業中	札幌創世1.1.1区北1西1地区	組合	H26～29	2.0	北2西3北地区	民間	H26～28	0.3
	北8西1地区	組合	H25～32	2.0	大通東4地区	民間	H26～27	0.2
	南2西3南西地区	組合	H25～31	0.6				
	北4東6周辺地区	組合	H26～32	4.1				
	北3東11周辺地区	組合	H27～32	2.5				
		計 5地区			11.2	計 2地区		

※完了地区の事業の開始年度は組合設立及び事業認可年度とし、事業の最終年度は組合解散及び終了認可とした。ただし、JR琴似駅北口地区及び琴似4・2地区は、事業の最終年度は工事のしゅん功年度とした。
 ※事業中地区の事業の開始年度は組合設立及び事業認可年度とし、事業の最終年度は工事のしゅん功予定年度とした

1. 札幌市まちづくり戦略ビジョンについて

戦略ビジョンは、これまでの札幌市基本構想と第4次札幌市長期総合計画に替わる新たなまちづくりの基本的な指針として、札幌市自治基本条例第17条の規定に基づきさくしているものであり、札幌市のまちづくりの計画体系では、幅広い分野にわたる総合計画として最上位に位置付けられます。

この戦略ビジョンで示す「目指すべき都市像」、「創造戦略」、「都市空間創造の基本目標」の構成は図3.1の通りです。

目指すべき都市空間創造の基本目標では、『持続可能な札幌型の集約連携都市への再構築』を掲げています。札幌型の集約連携都市のイメージを図3.2に示します。

図3.1 札幌市まちづくり戦略ビジョンの構成

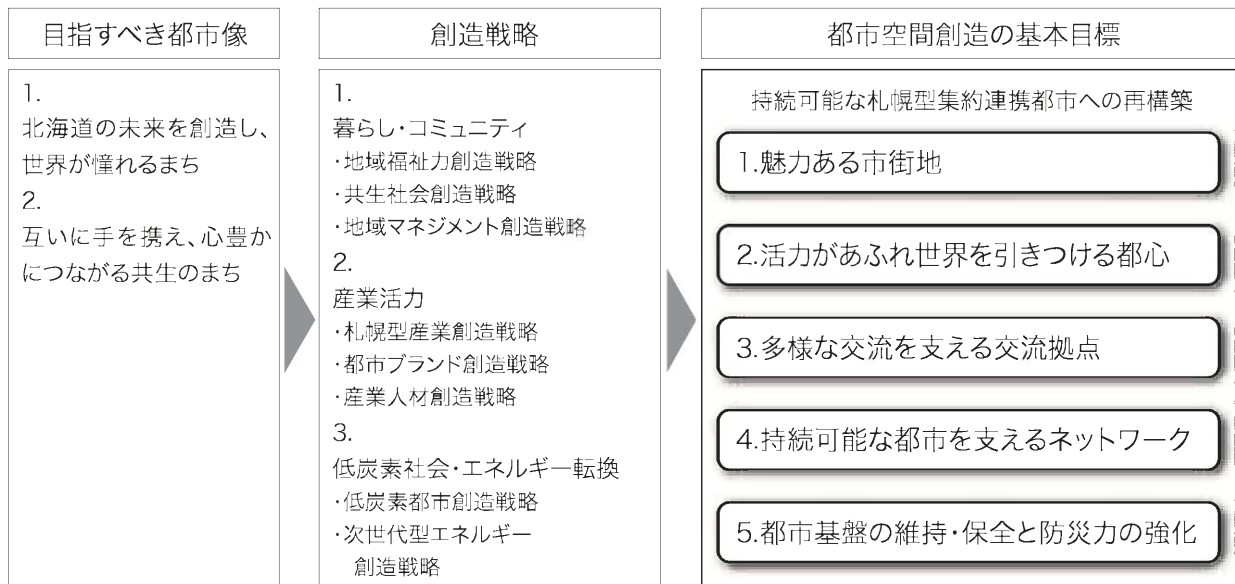
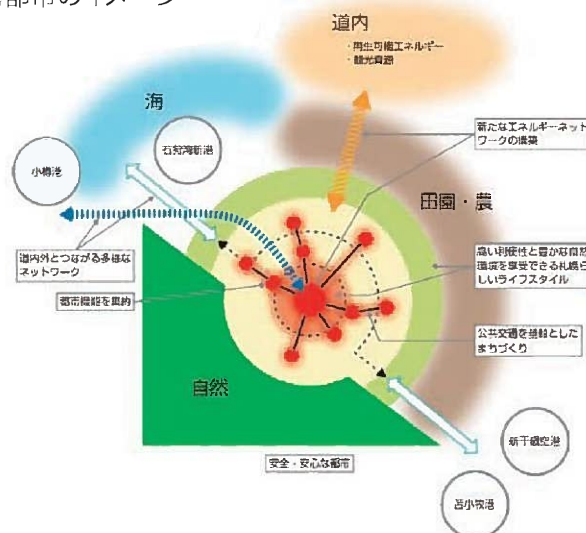


図3.2 札幌型集約連携都市のイメージ



2. 第2次札幌市都市計画マスタープランについて

第2次マスタープランは、札幌の目指すべき都市の将来像の実現に向けた取組の方向性を全市的視点から整理し都市づくりに関わる事項について定めるものとして位置付けられます。

第2次マスタープランでは、都市づくりの理念、基本目標に沿って、市街地区分ごとに、総合的な取組みの方向性を示しています。「理念、基本目標」「総合的な取組みの方向性」「部門別の取組みの方向性」の構成は図3.3に示すとおりです。

また、図3.4に市街化区域に関わりの深い「総合的な取組みの方向性」の項目を示します。

図3.3 都市計画マスタープランの構成

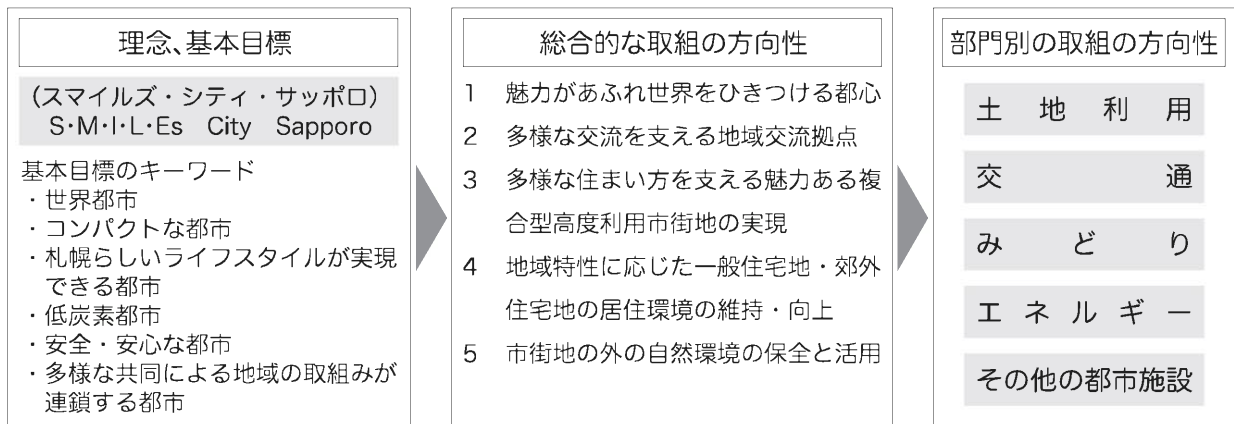
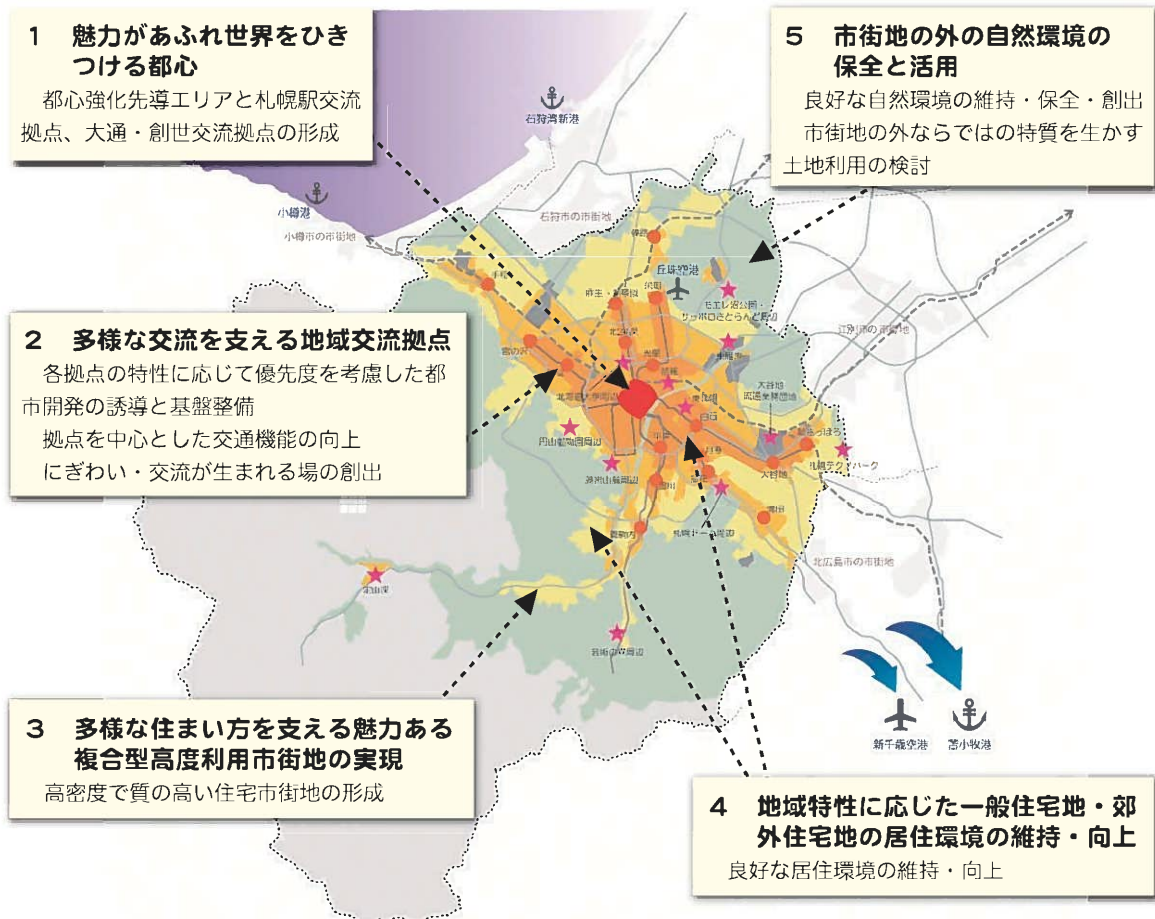


図3.4 都市計画マスタープランが示す市街化区域に係る「総合的な取組みの方向性」



第4章

計画策定までの経緯

都市再開発方針の策定にあたっては、都市計画審議会や都市計画審議会において設置した検討部会「都市計画マスタープラン等検討部会（以下「検討部会」という）」において、都市計画マスタープランの見直しと合わせて検討を行いました。

その後、パブリックコメントによる市民意見の反映と、都市計画審議会による事前説明・諮問を経て都市計画決定しました。

検討経緯は以下のとおりです。

		平成26年												平成27年																															
		4月			5月			6月			7月			8月			9月			10月			11月			12月			1月			2月			3月										
		上	中	下	上	中	下	上	中	下	上	中	下	上	中	下	上	中	下	上	中	下	上	中	下	上	中	下	上	中	下	上	中	下											
検討部会								6/23	第1回				7/30	第2回							10/6	第3回				11/4	第4回				12/31	第5回				1/20	第6回				3/19	第7回			
都市計画審議会					第1回	検討部会	第2回	部会委員				第3回				第4回							第5回	現状報告							第6回														
		平成27年												平成28年																															
		4月			5月			6月			7月			8月			9月			10月			11月			12月			1月			2月			3月										
		上	中	下	上	中	下	上	中	下	上	中	下	上	中	下	上	中	下	上	中	下	上	中	下	上	中	下	上	中	下	上	中	下											
検討部会 (都市マス・再開発方針共通)					7/25	第8回				7/2	第9回				9/10	第10回				第11回							第12回							第13回											
都市計画審議会					第1回	中間報告				第2回	骨子案報告				第3回	計画素案報告				第4回	計画素案報告							第5回	事前説明				第6回(臨時)	諮問											
市民意向把握等																																													

都市計画マスタープラン等検討部会

検討部会は専門委員を含む下記の委員により構成されています。

(1) 検討委員

専攻・分野		氏名	職等
造園		愛甲 哲也	北海道大学大学院農学研究院 准教授
交通計画		高野 伸栄	北海道大学大学院工学研究院 教授
商工業		中村 達也	商工会議所 住宅・不動産部会 部会長
経済		濱田 康行	公益財団法人はまなす財団 理事長
専門委員	都市計画	小林 英嗣 (部会長)	北海道大学名誉教授 一般社団法人都市・地域共創研究所 代表理事
	低炭素都市づくり	村木 美貴	千葉大学大学院工学研究科 建築・都市科学専攻 教授

(2) 検討経過

第1回検討部会：
（都市計画マスタープラン）都市マスの概要、見直しの必要性

第2回検討部会：
（都市計画マスタープラン）見直しの検討項目
（都市再開発方針）再開発方針の概要

第3回検討部会：
（都市計画マスタープラン）都心・拠点・複合型高度利用市街地について
（都市再開発方針）再開発の目標と1号市街地の考え方

第4回検討部会：
（都市計画マスタープラン）郊外住宅地、一般住宅地について
（立地適正化計画）策定検討、制度概要説明

第5回検討部会：
（都市計画マスタープラン）都心・拠点・複合型高度利用市街地について

第6回検討部会：
（都市計画マスタープラン）郊外住宅地、一般住宅地について
（都市再開発方針）整備促進地区、2号地区の考え方

第7回検討部会：
（都市計画マスタープラン）中間とりまとめ

第8回検討部会：
（都市計画マスタープラン）計画骨子案（1）
（都市再開発方針）計画骨子案（1）

第9回検討部会：
（都市計画マスタープラン）計画骨子案（2）
（都市再開発方針）計画骨子案（2）

第10回検討部会：
（都市計画マスタープラン）計画素案（1）
（都市再開発方針）計画素案（1）

第11回検討部会：
（都市計画マスタープラン）計画素案（2）
（都市再開発方針）計画素案（2）

第12回検討部会：
計画案

第13回検討部会：
パブリックコメントの反映

※破線は第2次マスタープラン、立地適正化計画のみの検討部会

第5章

主な支援制度について

ここでは、まちづくりを誘導する支援制度の一例を記載します。
 なお、詳細については都市局市街地整備課（011-211-2706）までお問い合わせください。

〈主な初動機支援制度の概要〉

		再開発促進助成 (札幌市独自制度)	まちづくり住民活動支援事業 (札幌市独自制度)
目的など		市街地整備を積極的に進めようとする団体の資金やノウハウの不足に対して、助成により初動期の活動を支援することをきっかけに、地域との共同によるまちづくりを促進すること	・再開発事業等の実施が見込まれる地区等において、良好な街並みの形成と創意工夫を活かした地域主導の個性豊かなまちづくりを推進するため、地域住民が主体となったまちづくりに関する広報活動、まちづくり計画の検討・策定等に対して、必要な経費を補助し、住民主体のまちづくりを促進する。
活用主体		再開発事業等の事業化を目的として活動する、再開発促進団体、準備団体など	・概ね単位町内会程度の規模を有する組織で、構成員の過半以上が地区住民であること 等
要件	対象地域等	再開発方針1号市街地（都市再開発法第2条の3第1項第1号の市街地）	再開発方針1号市街地
	補助対象		・広報紙、パンフレット等の作成及び配布等 ・講演会、研修会等の開催 ・まちづくり構想等の作成 等
	補助金額	・50万円/団体・年を上限。（特に必要と認める場合は100万円/団体・年を上限）	・予算の範囲内において、300万円/団体・年を上限
	補助期間	・1団体につき3年間を限度。	・1団体につき3年間を限度。

〈主な支援制度の概要〉

	第一種市街地再開発事業 (組合施行)	優良建築物等整備事業 (市街地環境形成タイプ)	
要件	施行要件	高度利用地区、都市再生特別地区、特定地区計画等区域のいずれかの区域内であること	主に、次の要件を満たす事業であること ①地区計画、建築協定等に基づく壁面の位置や建築物の形態などの制限を受けるもの ②敷地内に公共的通路等を整備するものなど
	地権者及び借地権者の数	5人以上	—
	地権者の同意	土地所有者、借地権者のそれぞれ2/3以上の同意及び地積(敷地面積)の2/3以上の同意	—
	再開発方針の位置づけ(※1)	再開発方針2号地区(都市再開発法第2条の3第1項第2号に定める地区)	原則、再開発方針1号市街地(都市再開発法第2条の3第1項第1号に定める市街地)
	地区面積(※2)	原則5,000㎡以上	概ね1,000㎡以上 (再開発方針2号地区内などにおいては500㎡以上)
	施行後の建築面積	500㎡以上	—
	施行後の建築延面積	2,000㎡以上	1,000㎡以上
	建築物の階数	4階以上	3階以上
	空地等の要件	次に掲げる要件を満たすもの ①有効空地率 道路、広場などが地区面積の45%以上確保されること ②公開空地率(※1) 敷地面積の20%程度が確保されていること	次に掲げる要件を満たすもの ①有効空地率 建ぺい率の最高限度に応じて一定割合以上の空地を確保すること ②道路 幅員6m以上の道路に4m以上接すること ③緑地、広場(※1) 敷地面積の3%に相当する部分については、緑地又は広場とすること
	緑化率(※1)	札幌市緑の保全と創出に関する条例に定める緑化率を3割上回る事業計画であること。	
優遇される税目	事業の法人事業税・不動産取得税 固定資産税・所得税など	無し。ただし、次頁の税制優遇制度と併用可能	

- ※1 ここでは、近年、札幌市で実施した主な支援制度として、第一種市街地再開発事業の内、組合施行のもの及び優良建築物等整備事業の内、市街地環境形成タイプの要件などを一部抜粋して掲載します。
- ※2 当該規定は、札幌市市街地再開発事業補助金交付要綱に関する運用基準、札幌市優良建築物等整備事業補助金交付要綱実施要領などに基づく札幌市独自基準になります。
- ※3 地区面積とは、敷地に接する道路の中心線以内の面積のことを言う。

〈税制優遇制度の概要〉

	認定再開発事業制度	特定民間再開発事業制度	特定の民間再開発事業制度	
目的など	既成市街地の再構築を進める必要がある中、既存の強制的な事業手法（市街地再開発事業）や都市計画の規制誘導手法（高度利用地区等）による対応だけでは必ずしも十分ではないため、民間活力を誘導する事によって、より機動的に運用できる認定制度。	既成市街地等において、優良な民間の再開発を促進するため、特定の要件を満たす事業において、税制の優遇措置を適用する制度。	既成市街地等において、優良な民間の再開発を促進するため、特定の要件を満たす事業において、税制の優遇措置を適用する制度。	
要件	都市計画決定	不要		
	認定権者	札幌市長 ※当事業制度は北海道知事から札幌市長へ権限移譲されています。		
	地権者数	—	2人以上 ※従後土地の所有権または借地権が、従前地権者を含む2人以上により共有する事	2人以上
	区域要件	・再開発方針2号地区（都市再開発法第2条の3第1項第2号の地区）	<ul style="list-style-type: none"> ・再開発方針2号地区（都市再開発法第2条の3第1項第2号の地区） ・高度利用地区 ・地区計画等（容積率又は建築物等の高さの最低限度が定められている場合）の区域 ・認定中心市街地の区域 ・都市再生緊急整備地域 ・認定整備事業計画の区域 	
	建ぺい率	指定建ぺい率の－10%以下	—	—
	施行地区の面積	—	1,000㎡以上	
	施行後の建築面積	200㎡超	—	—
	容積	指定容積率の1/3超	—	—
	建築物の階数	3階以上	4階以上	
	有効空地率・ex道路・広場・駐車場など	—	都市施設用地（道路、公園等）又は一定の空地の確保	
優遇される税目	所得税・法人税・住民税	所得税	所得税・法人税・住民税	