

## 第1章 都市再開発方針とは

### 1. 都市再開発方針の主旨

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す。

### 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、その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させる役割を持ちます。

### 3. 再開発の定義について

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・行政の連携による都市空間整備をいいます。

また、地区計画や総合設計制度などの規制誘導策や、地域主体のまちづくり活動、建築物のリノベーション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します。

### 4. 目標年次について

目標年次は、概ね10年後の2025年（平成37年）とします。

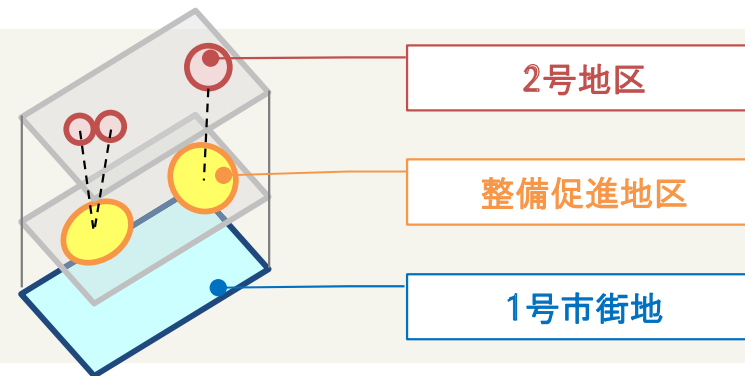
### 5. 都市再開発方針の位置付け

都市再開発方針は、「都市計画法第7条の2」及び「都市再開発法第2条の3」の規定により、定めるものです。また、札幌市の最上位計画である「札幌市まちづくり戦略ビジョン」と、都市空間に関わる総合計画である「札幌市都市計画マスタープラン」を上位計画としています。

### 6. 都市再開発方針に定めるもの

都市再開発方針では、再開発の目標や地区の整備方針などを定めるにあたっての以下の範囲を定めます。

- 1号市街地
- 整備促進地区
- 2号地区



## 第2章 都市再開発方針の経緯

### 1. 都市再開発方針の見直し

昭和60年度に都市再開発方針が策定され、これまでも社会情勢の変化に合わせて3度の見直しが行われ、平成16年度の見直しから10年以上が経過しました。

市民・企業・行政が連携して取り組む再開発の役割も、これまでの、都市構造の再編、良好な住環境の形成、都市の防災化などに主眼を置いたものにとどまらず、限られた投資で最大限の効果が得られる、新たな時代にふさわしいまちづくりを戦略的に進めていく観点を加えたものへと転換していくことが必要となっています。

### 2. 再開発事業等の実績

これまでの再開発事業（第一種市街地再開発事業・優良建築物等整備事業）の完了実績は46地区となっている。

## 第3章 都市再開発方針の考え方

### 再開発の目標と個別の方向性

#### 1 魅力的で活力ある都心の創造

○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

○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

○世界に誇る都市観光・ビジネス環境を形成する

○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

#### 2 個性あふれ生活を豊かにする拠点の形成

○生活利便施設の集積を図るとともに、居住機能との複合化を促進する

○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

○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

#### 3 生活の基盤となる持続可能なまちづくりの推進

○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

○効率的で安定的なエネルギー利用と、緑豊かなオープンスペースを創出し、環境配慮型のまちづくりを推進する

○防災機能の強化などにより、都市の防災性向上を図る

○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

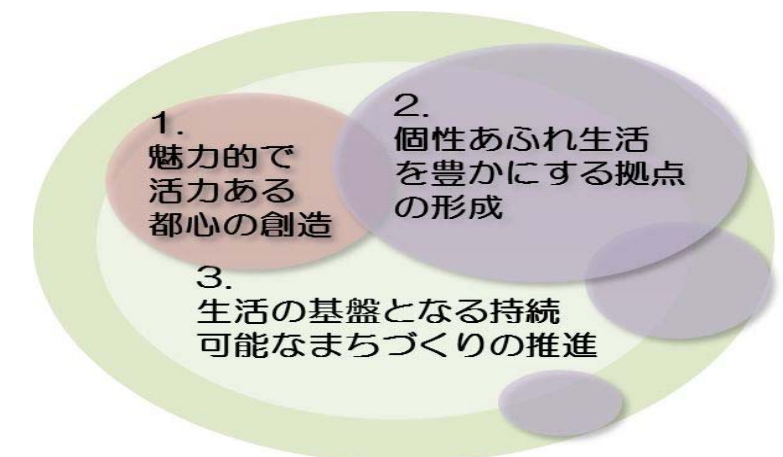


図 再開発の目標の構成イメージ

## 第4章 都市再開発方針の地区指定

### 1. 1号市街地・整備促進地区・2号地区の指定の考え方

再開発の実施に当たっては、全市的な都市構造を戦略的な視点で見るとともに、地域が抱える課題や特性を十分に踏まえることが重要です。

そこで、1号市街地・整備促進地区・2号地区の指定は、  
■都市戦略の視点、■都市改善の視点 の2つの視点から行います。

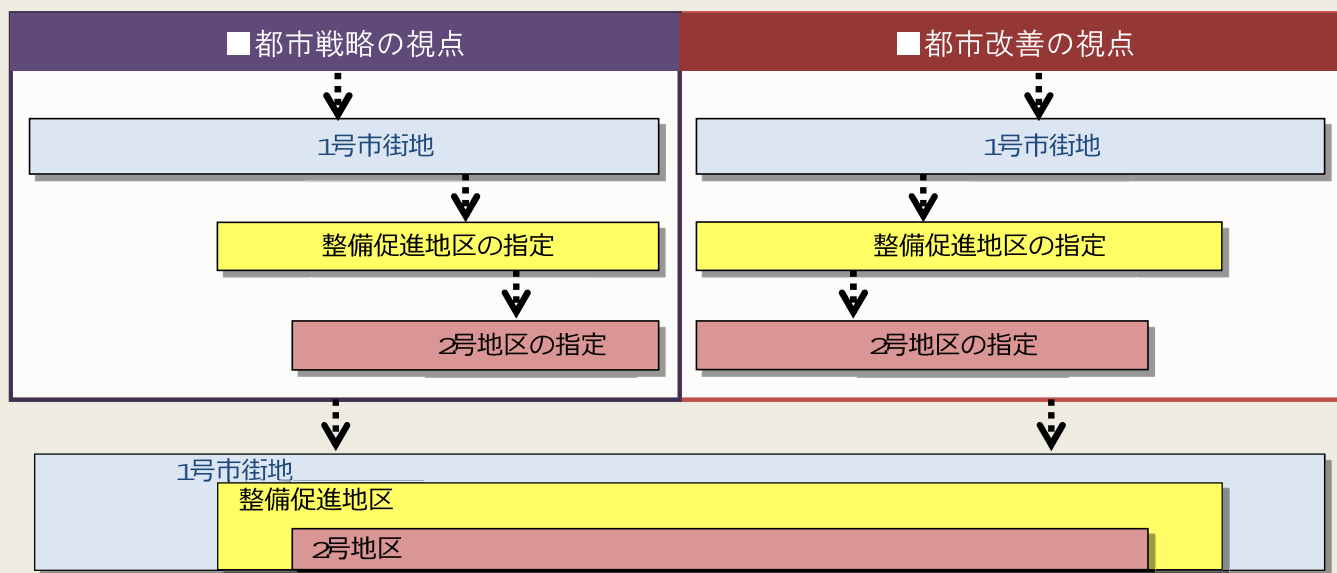
地区指定のフロー

再開発の目標

1 魅力的で活力ある  
都心の創造

2 個性あふれる生活を  
豊かにする拠点の形成

3 生活の基盤となる  
持続可能なまちづくりの推進



### 2. 都市戦略型の地区指定について

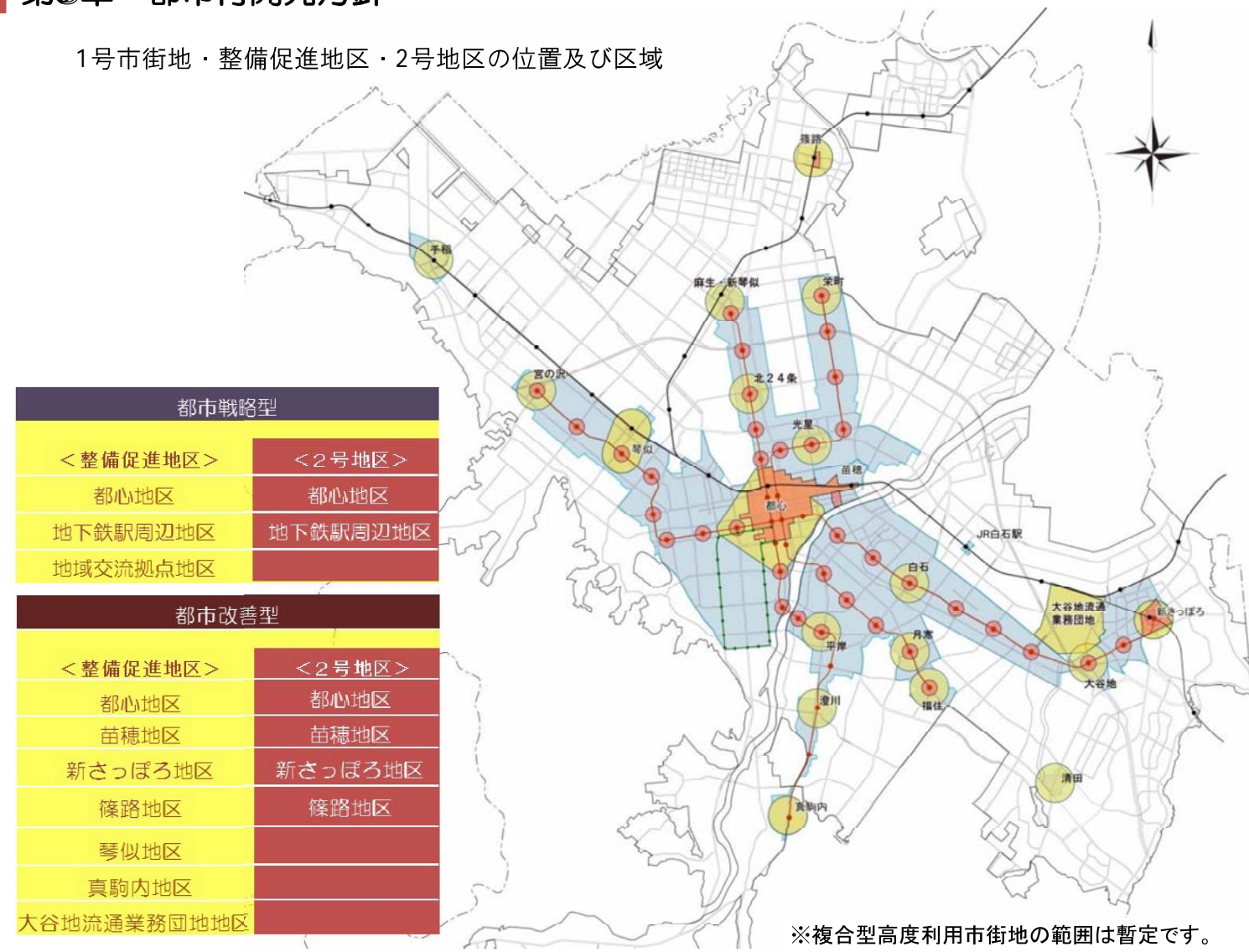
- 1号市街地
  - ・都心
  - ・地域交流拠点
  - ・複合型高度利用市街地
- 整備促進地区
  - ・都心や地下鉄駅周辺などの交通結節点で、再開発に合わせて求められる公共貢献を実現するために、地域や民間企業などの自主的な取組みを喚起・誘導すべき地区
- 2号地区
  - ・整備促進地区の内、市が指定する公共貢献を、再開発を活用して促進する地区

### 3. 都市改善型の地区指定について

- 1号市街地
  - ・機能更新促進地区…地域と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ている、若しくは策定する予定がある地区
  - ・防災課題地区
- 整備促進地区
  - ・地域と行政が課題を共有している地区の内、まちづくり計画等を作成するなど、地域と協働してまちづくりを検討している地区、または、今後まちづくり計画などを策定する予定がある地区
- 2号地区
  - ・整備促進地区の内、再開発に向けた具体的な検討が進むなど、地域の再開発の機運が高まった地区

## 第5章 都市再開発方針

1号市街地・整備促進地区・2号地区の位置及び区域



地区の位置付と支援の考え方	
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 <ul style="list-style-type: none"> <li>・まちづくりへの関心を深めるため、まちづくり活動に対する初動期の支援を行います。</li> </ul>
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 都市戦略型 <ul style="list-style-type: none"> <li>・さまざま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みを喚起・誘導します。</li> </ul> 都市改善型 <ul style="list-style-type: none"> <li>・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> </ul>
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 都市戦略型 <ul style="list-style-type: none"> <li>・市が指定する公共貢献に資する具体的な取組みに対して、市街地再開発事業等により支援します。</li> </ul> 都市改善型 <ul style="list-style-type: none"> <li>・地域と協働して再開発の具体化を検討し、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、一体的かつ総合的に支援することで、地域の目指すべき目標の実現を図ります。</li> <li>・持続的な開発とするための、再開発を起点としたエリアマネジメントを促進します。</li> </ul>