

## I 都市再開発方針とは

### 1. 都市再開発方針の主旨

長期的な視点（10年）に立って計画的な再開発の推進を目的として定めたマスタープランであり、市街地の計画的な再開発の推進を図ることを目的としている。

### 2. 都市再開発方針の役割

都市再開発方針は、札幌市が都市空間創造の目標を実現するために必要となる都市整備の基本的な目標・方向性を示すことにより、再開発の主体である地域住民や民間事業者を誘導する役割を持つ。

### 3. 都市再開発方針の法的位置付け

#### 【都市再開発方針の位置付け】

（都市計画法 第7条の2）

都市計画区域については、都市計画に都市再開発方針を定めることができる。

（都市計画法第7条の2-2）

都市計画区域について定められる都市計画は、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 第2条の3）

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においては、都市計画に都市再開発の方針を定めるよう努めるものとする。

#### 【1号市街地・整備促進地区・2号地区の位置付け】

○ 1号市街地…（都市再開発法 第2条の3第1号）

都市計画区域内にある計画的な再開発が必要な市街地

○ 整備促進地区…（建設省通達）

1号市街地のうち、再開発の目標及び方針の実現を図る上で特に効果が大きいと予想される地区、特に早急に再開発を行うことが望ましい地区等があればその概ねの位置

○ 2号地区 …（都市再開発法 第2条の3第2号）

1号市街地のうち、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

## II 都市再開発方針の経緯

### 1. これまでの策定経緯

昭和55年の都市再開発法改正以降、より計画的な再開発の推進を目的として、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てきた。

現行の都市再開発方針は平成16年度に策定されたものである。

### 2. 再開発事業等の実績

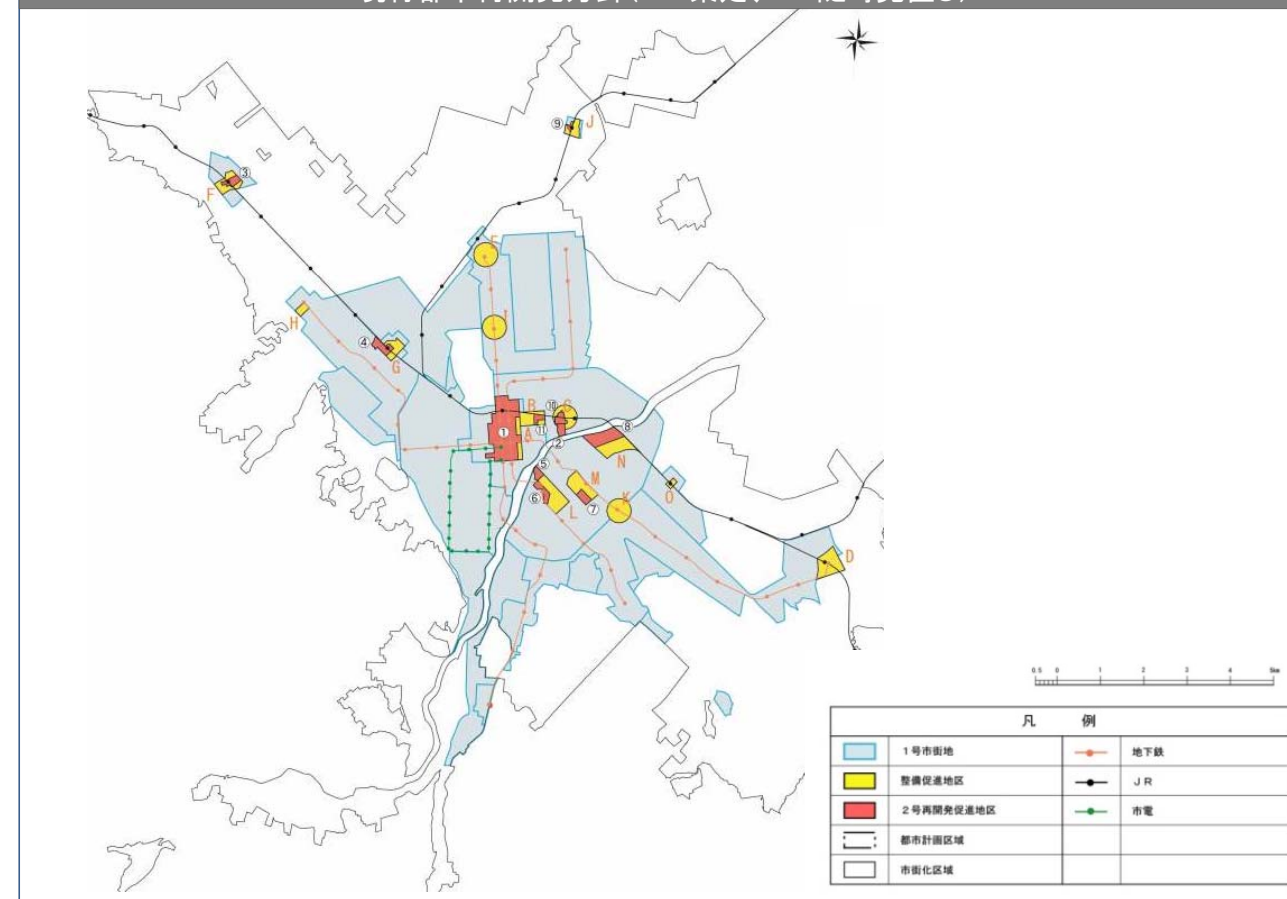
これまでの再開発事業（第一種市街地再開発事業・優良建築物等整備事業）の完了実績は43地区となっている。

### 3. 見直しの必要性

社会経済情勢の大きな変化などの今日的な動向・課題に対応するため、札幌市基本構想及び第4次長期総合計画を統合し、平成25年に新たに「札幌市まちづくり戦略ビジョン」を策定した。

上位計画の再編に伴い、都市計画マスタープランと連動して見直す必要がある。

現行都市再開発方針（H16策定、H26随時見直し）



### （見直しの視点）

- 上位計画や社会情勢の変化、厳しい財政状況をふまえると、今後の再開発において「**選択と集中**」という視点で検討を進める
- 誘導を図るべき取り組みをより明確に示す

#### 「再開発」の定義の見直し

##### <現行再開発方針の再開発の定義>

既成市街地の様々な課題を解決するため、都市再開発方針では、“再開発”の意味合いを、市街地再開発事業をはじめ、地区計画などの規制誘導や、地域主体のまちづくり活動など、さまざまな手だてを講じることにより、その環境改善を図るといった、幅広い意味での再開発ととらえています。

##### <再開発方針の再開発の定義>

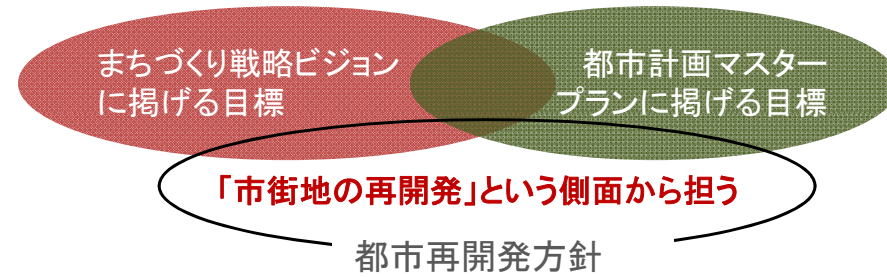
都市機能の向上や既成市街地の様々な課題を解決するために行う市街地再開発事業や優良建築物等整備事業、土地区画整理事業をはじめとする市民・企業・行政連携による都市空間整備と設定。

また、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。

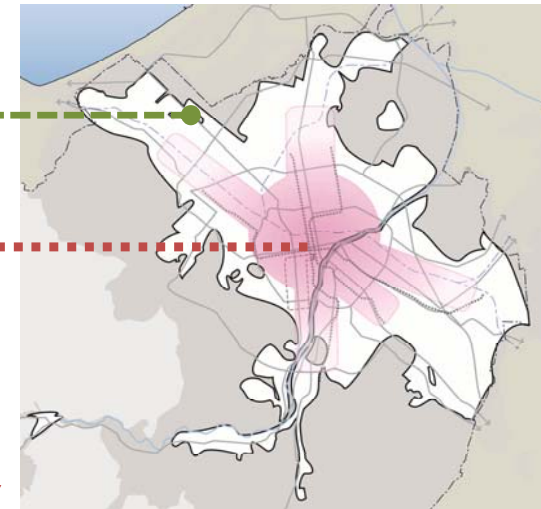
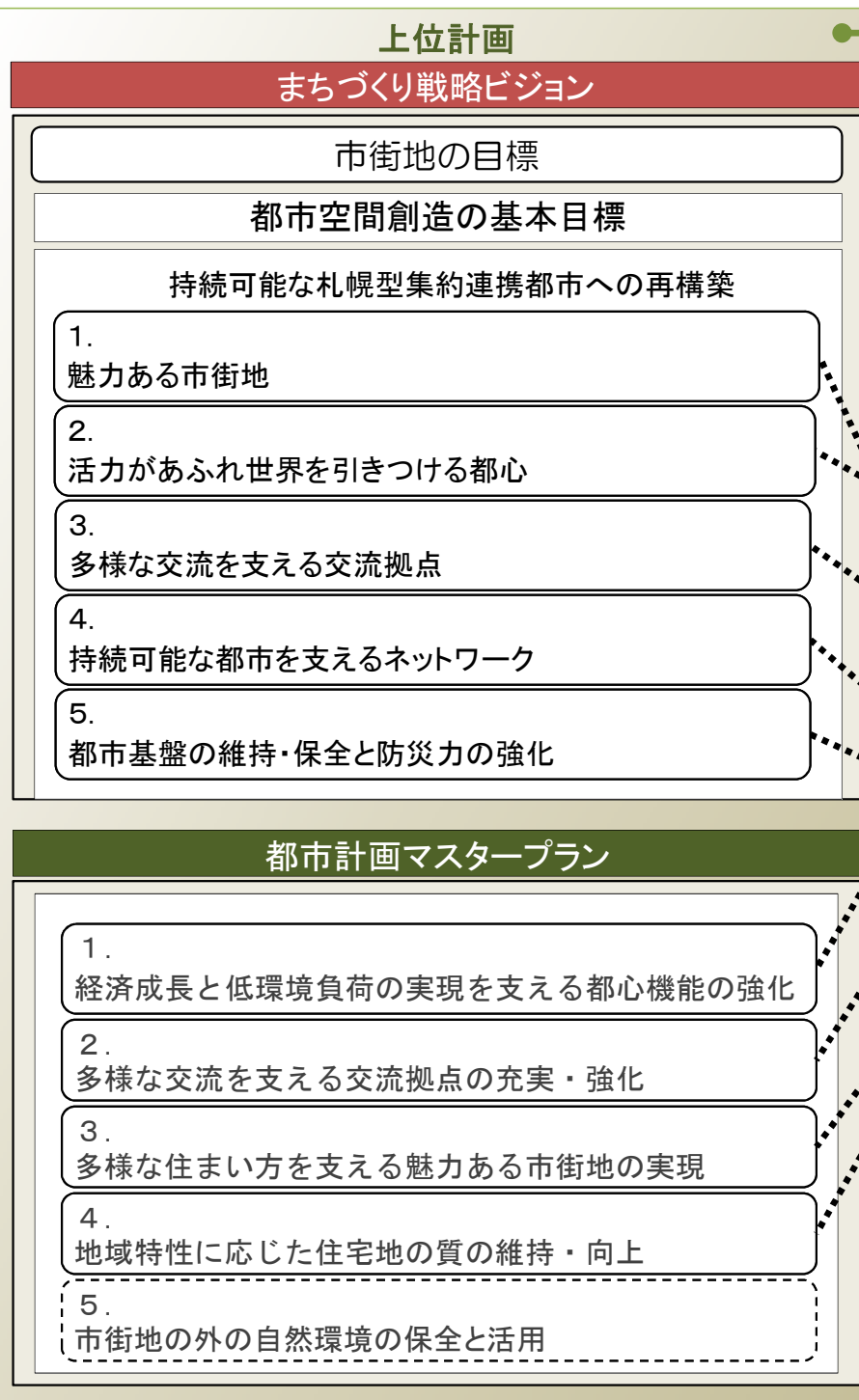
## Ⅲ 都市再開発方針の考え方

### 1. 札幌市のまちづくりの考え方と再開発方針の位置付け

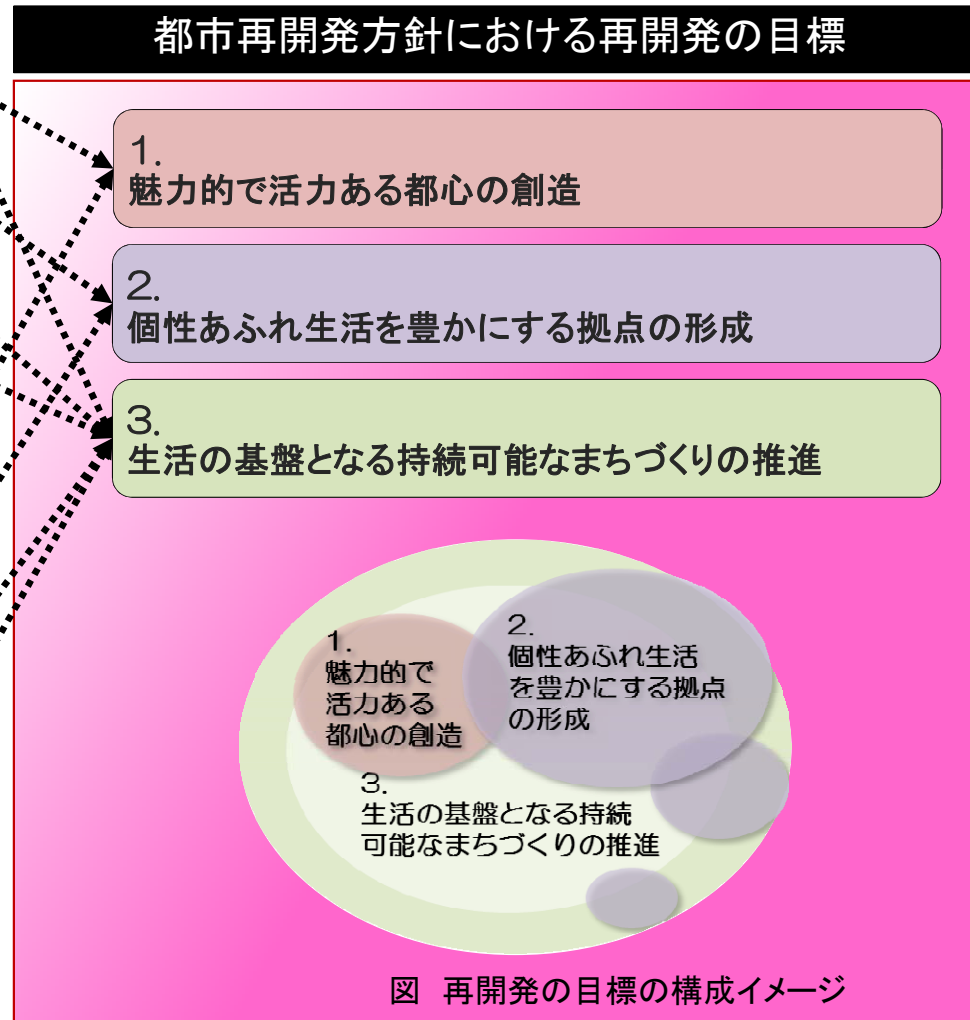
- 都市再開発方針は、**まちづくり戦略ビジョン**や**都市計画マスタープラン**の目標とする市空間創造の実現化を市街地の再開発という側面から担う



### 2. 都市再開発の基本目標（1）



まちづくり戦略ビジョンと都市計画マスタープランが示す目標を、市街地の再開発という側面から力点を抽出するため「再開発の目標」を設定する



### 2. 都市再開発の基本目標（2）

再開発の目標に対応する個別の方向性

#### 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

# 都市再開発方針見直し骨子案について

## Ⅳ 都市再開発方針の地区指定

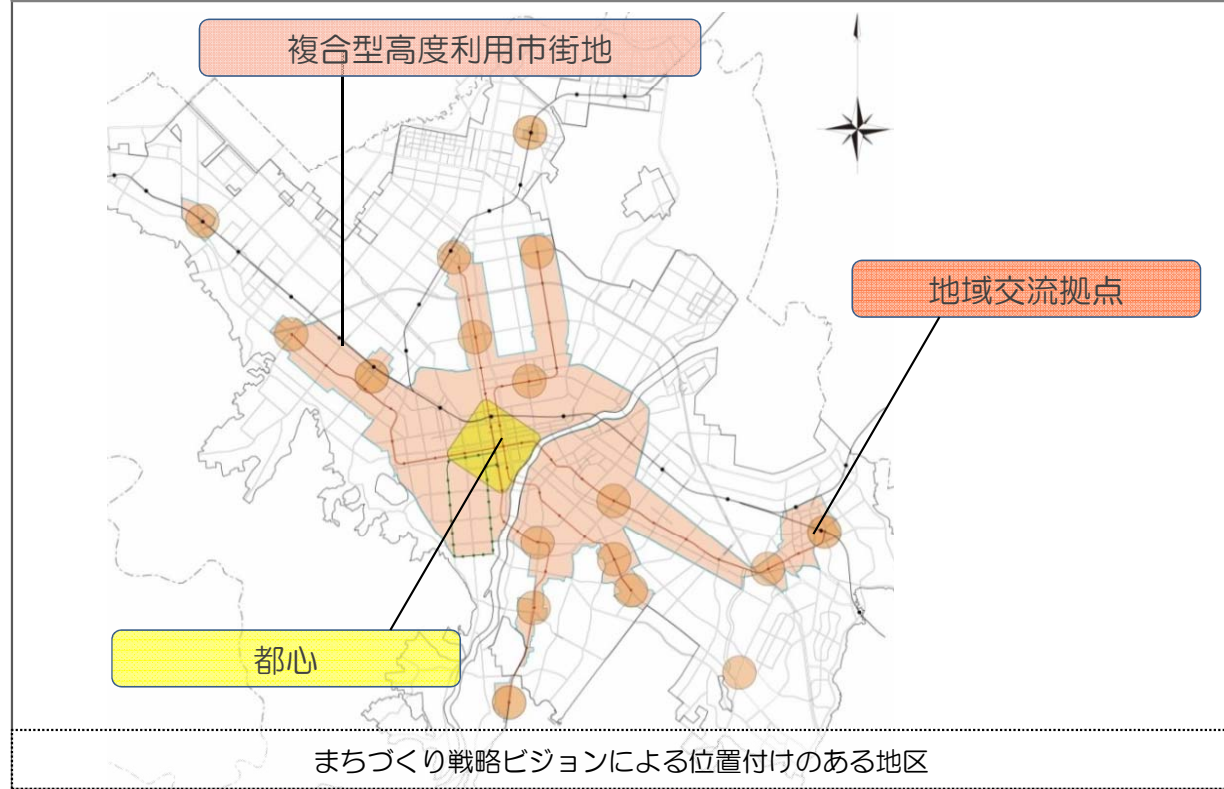
地区指定の基本的考え方・地区画定基準・地区の画定【1号市街地】

### 地区指定の考え方

再開発の目標を「都市戦略の視点」「都市改善の視点」という2つの視点から地区画定要素を抽出し、1号市街地を画定する

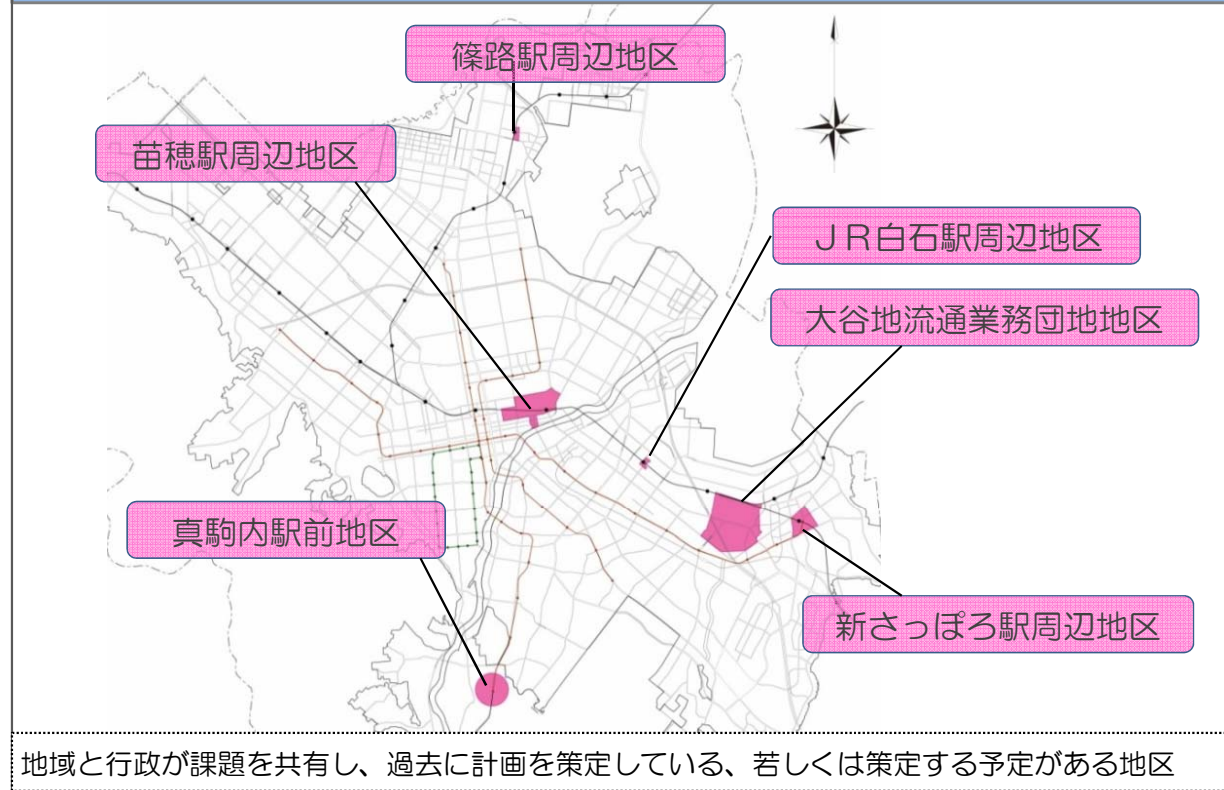
■都市戦略の視点… まちづくり戦略ビジョンに位置付けがあり、再開発の目標を実現する上で特に効果的だと予想される地区

画定図①（複合型高度利用市街地・都心・地域交流拠点）



■都市改善の視点… 何らかの課題を抱え対応が必要な地区

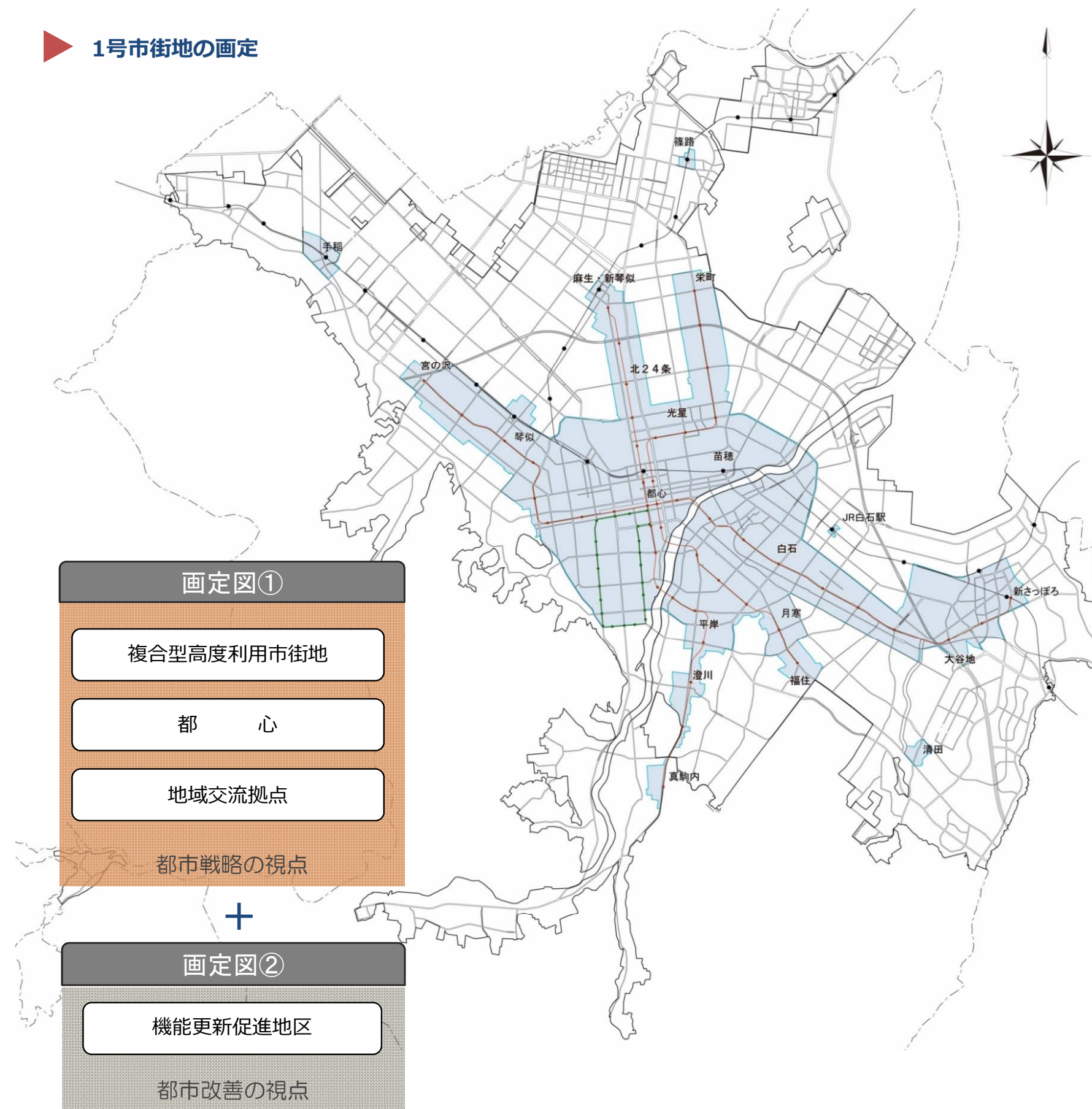
画定図②（機能更新促進地区）



画定図③

災害危険度判定結果をもとに個別に地区の危険性を検証した結果、1号市街地への反映なし

### ▶ 1号市街地の画定



# 都市再開発方針見直し骨子案について

## Ⅳ 都市再開発方針の地区指定

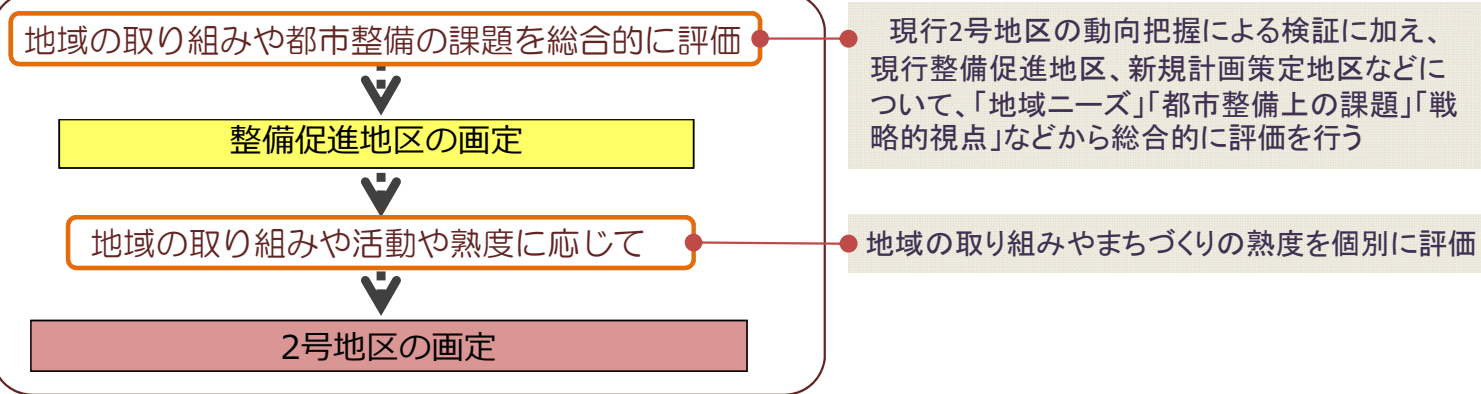
地区指定の基本的考え方・地区画定基準・地区の画定【整備促進地区・2号地区】

### 地区指定の考え方

これまでのまちづくりの熟度に応じた「ステップアップ型」に加え、「政策誘導型」による地区指定の考え方を加え地区を画定する

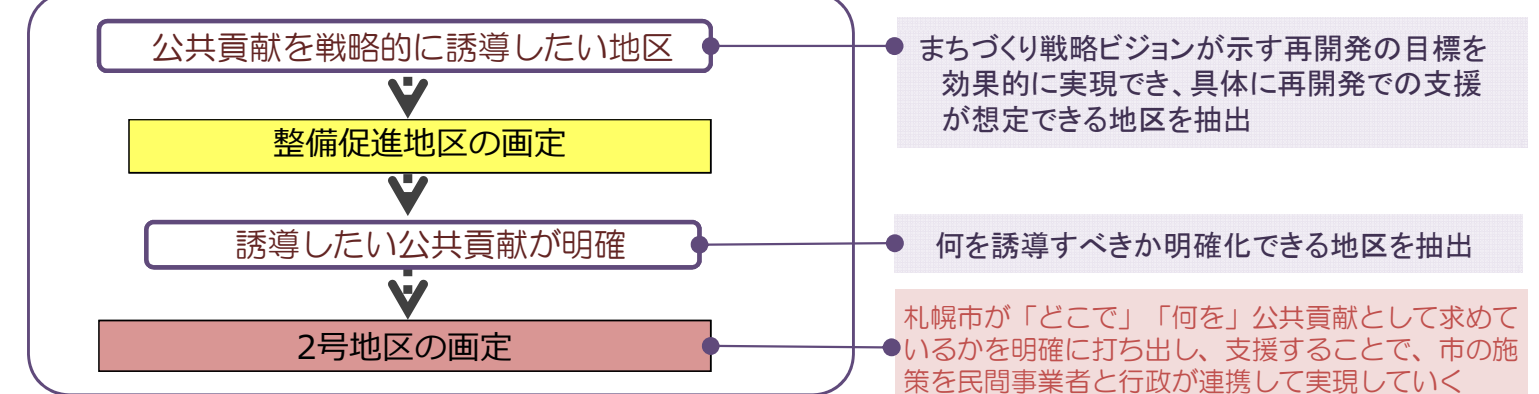
#### まちづくりの熟度に応じたステップアップ型

＜これまでのまちづくりの誘導手法＞地域の取り組みや実状に応じてまちづくりを支援

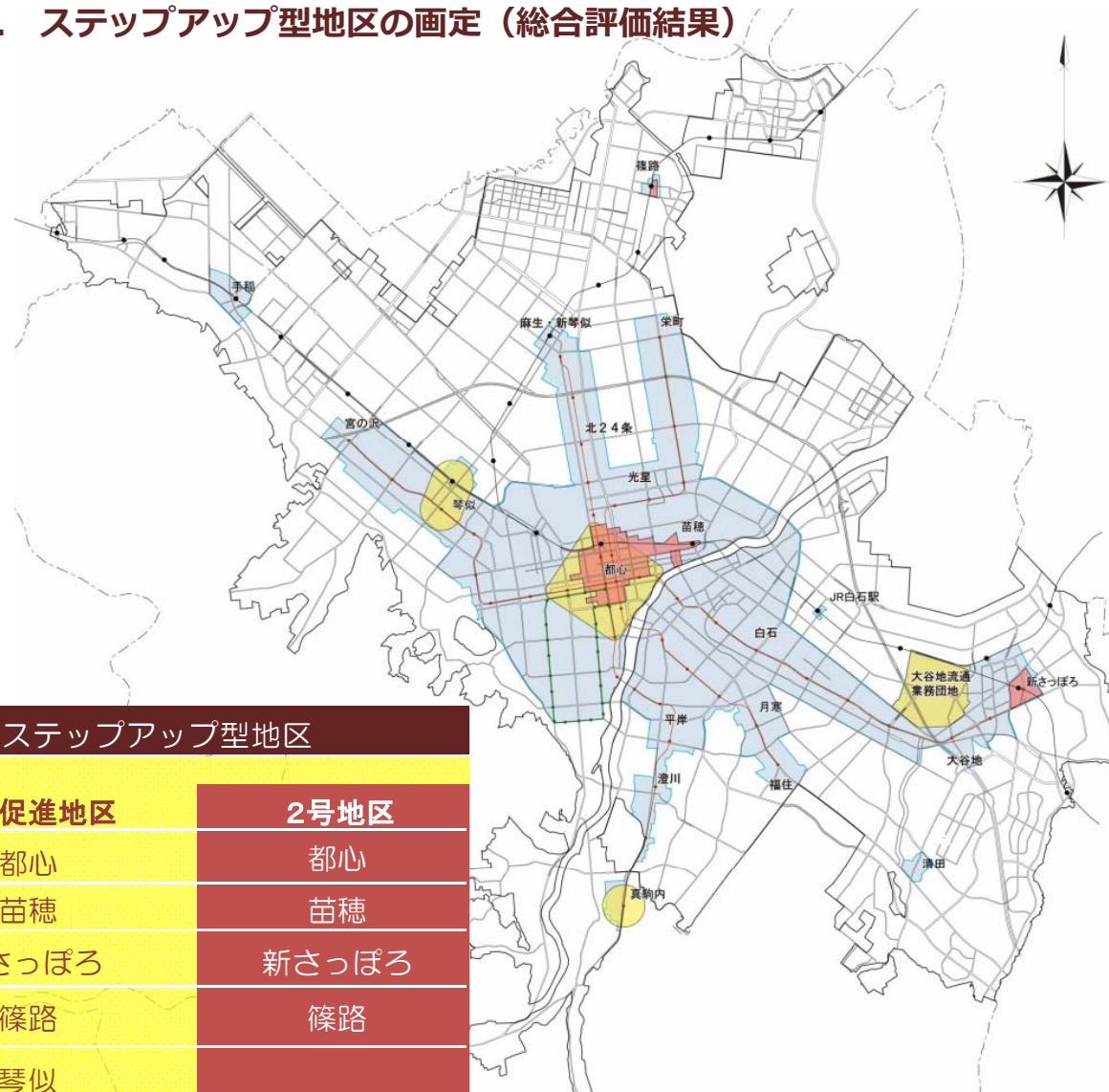


#### 政策誘導型

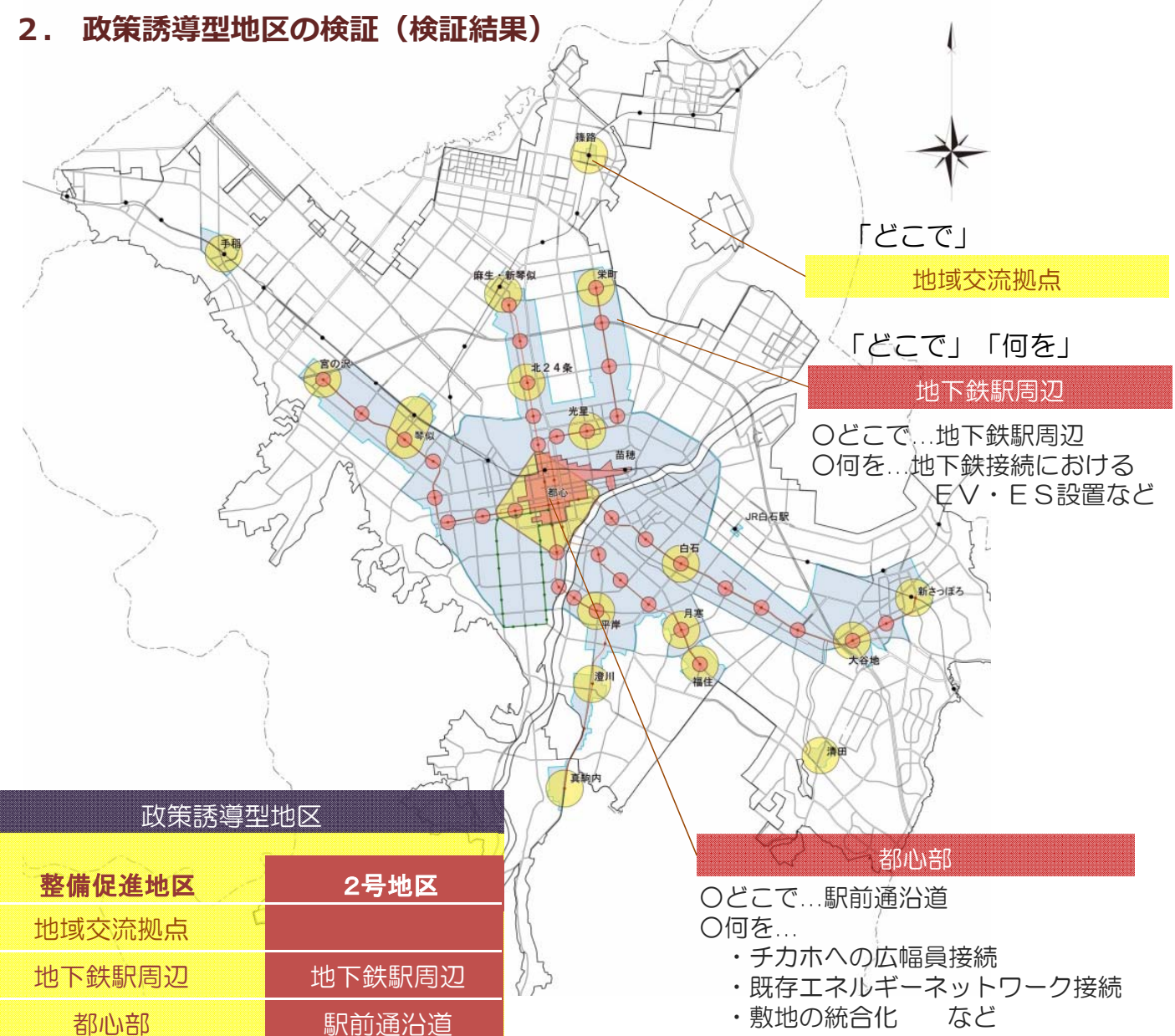
＜新たなまちづくりの誘導手法＞まちづくりに貢献する取り組みを戦略的に支援



### 1. ステップアップ型地区の画定（総合評価結果）



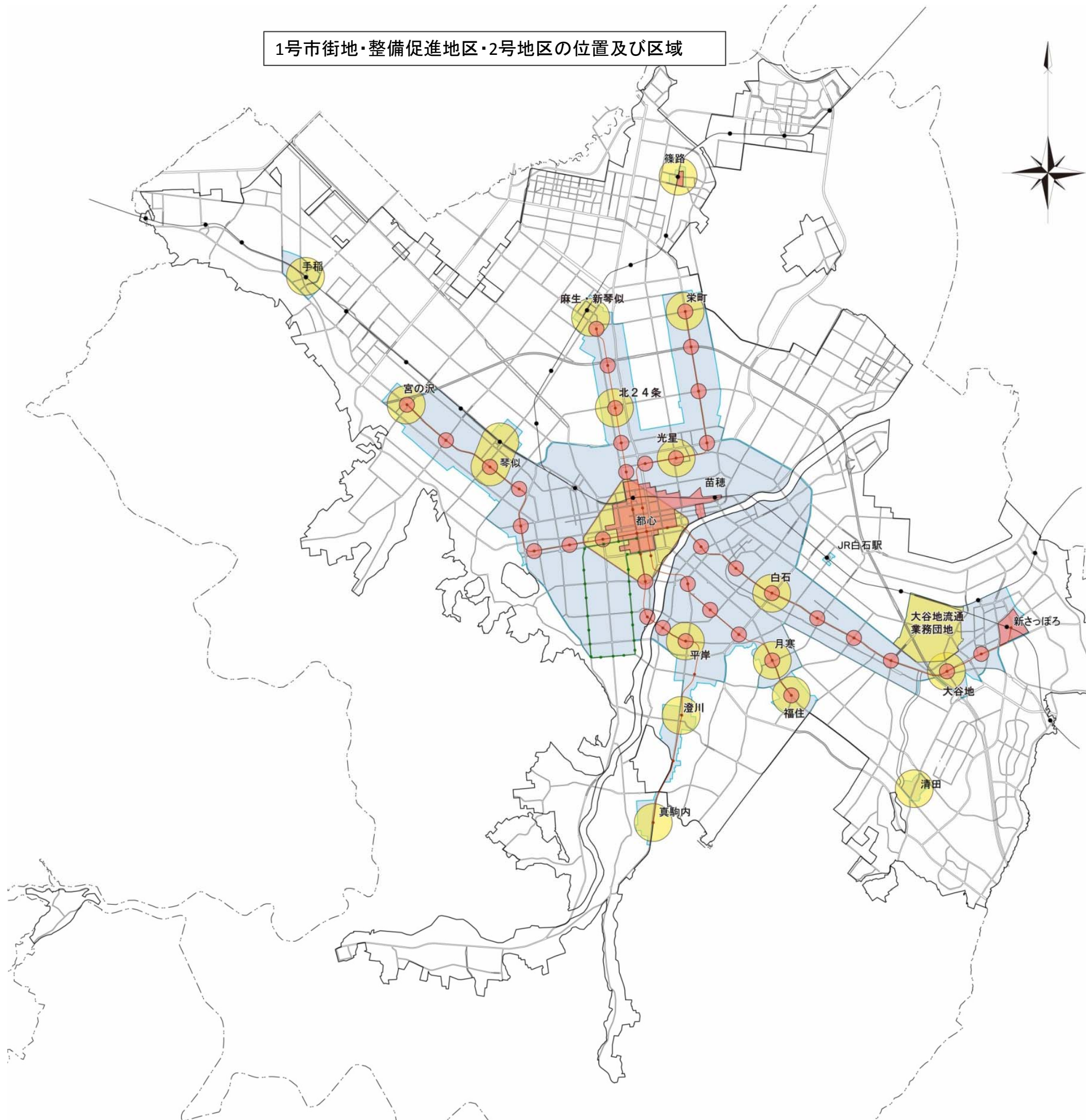
### 2. 政策誘導型地区の検証（検証結果）



V 都市再開発方針（地区一覧）

1. ステップアップ型  
+  
2. 政策誘導型

1号市街地・整備促進地区・2号地区の位置及び区域



地区一覧表

政策誘導型地区	
整備促進地区	2号地区
地域交流拠点	
地下鉄駅周辺	地下鉄駅周辺
都心部	駅前通沿道

ステップアップ型地区	
整備促進地区	2号地区
都心	都心
苗穂	苗穂
新さっぽろ	新さっぽろ
篠路	篠路
琴似	
真駒内	
大谷地流通業務団地	