

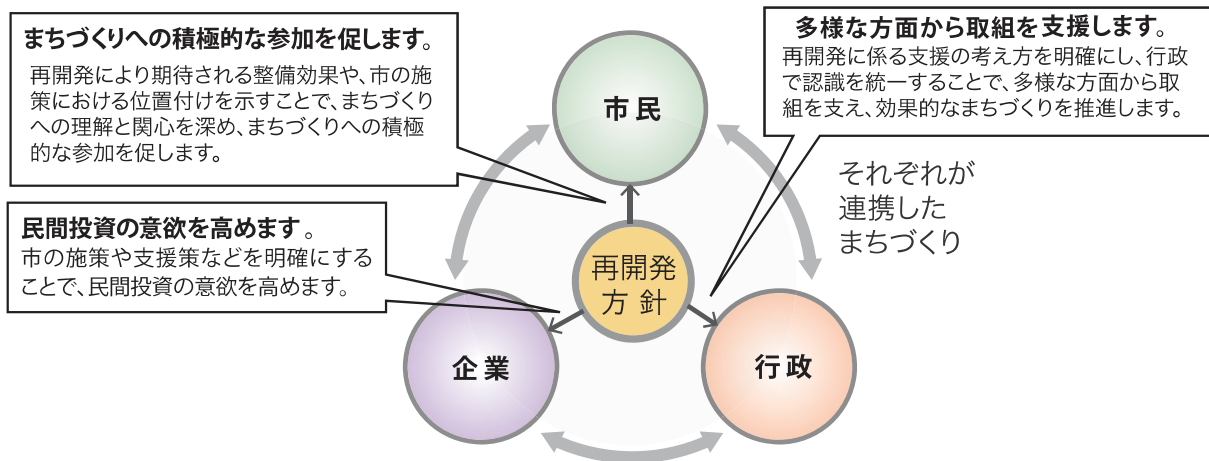
1. 都市再開発方針の主旨

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。

この方針は、まちづくりにおける都市戦略を実現するとともに、都市が抱える様々な課題に対応し、都市の健全な機能更新と価値の向上を目的とし、計画的な再開発を促進することをねらいとして策定するものです。

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、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ちます。



3. 対象期間

都市再開発方針は、概ね10年後の平成37年（2025年）を見据えて策定します。

なお、今後の社会経済情勢の変化などに対応するため、上位計画の見直しや再開発の動向などを踏まえ、必要に応じて見直しを行います。

4. 都市再開発方針の位置付け

(1) 根拠法令

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。

(2) 対象区域

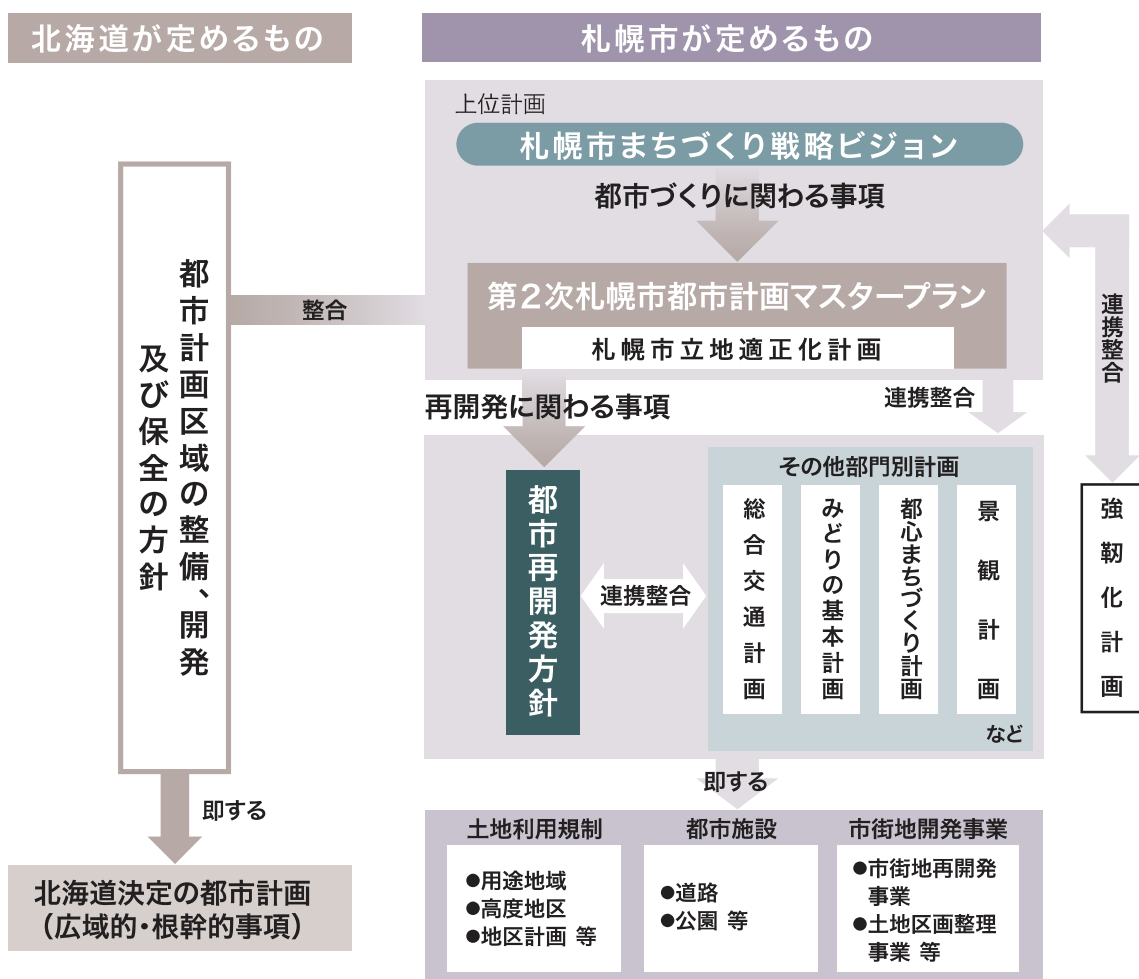
対象区域は、「都市再開発法第2条の3」の規定により、都市計画区域内の市街化区域とします。

(3) 上位計画などとの関係

都市再開発方針は、都市空間¹を創造するための基本目標を掲げる「札幌市まちづくり戦略ビジョン（以下、戦略ビジョンという。）」と、都市づくりの全市的指針である「第2次札幌市都市計画マスタープラン（以下、第2次マスタープランという。）」、第2次マスタープランの一部として策定する「札幌市立地適正化計画²（以下、立地適正化計画という。）」を上位計画とします。

また、市街地再開発事業をはじめ地区計画、道路、公園などを位置付ける札幌市の都市計画も、第2次マスタープランや都市再開発方針、その他部門別計画に沿った内容で進めていきます。

図1.1 都市再開発方針の位置付け



¹ 都市空間：ここでは都市構造に基づき形成された都市の空間で、市民や企業の様々な活動が展開される場となる空間（人の活動も考慮した都市の姿）をいう。

² 札幌市立地適正化計画：平成26年の都市再生特別措置法の改正により、新たに策定が可能となった計画。都市機能を誘導するための施策、公共交通の充実に関する施策等について記載する計画であり、「コンパクトなまちづくり」と「地域交通の再編」との連携により「コンパクトプラスネットワーク」のまちづくりを進めるもの。

5. 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³が含まれます。

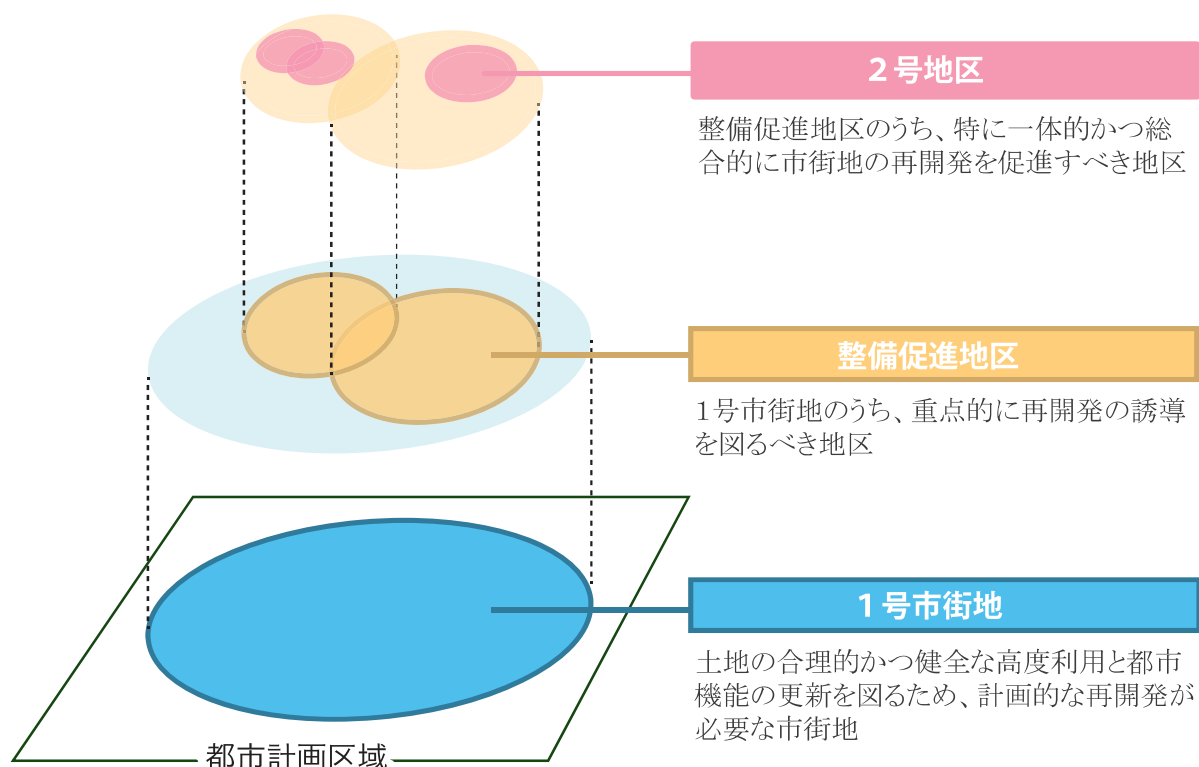
この方針では、都市機能の向上や市街地の様々な課題を解決するために市民・企業・行政が連携して行う、市街地再開発事業や優良建築物等整備事業、土地区画整理事業などの手法による都市空間整備を誘導します。

6. 都市再開発方針に定めるもの

都市再開発方針は、都市計画区域内の市街化区域において以下のとおり、「1号市街地」、「整備促進地区」及び「2号地区」の範囲を定めます。

また、1号市街地、2号地区では、都市再開発法及び建設省通達⁴により、表1.1の内容を定めることとされています。

図1.2 都市再開発方針の地区の関係



³ 多種多様な手法：ここでは、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（既存の建物に改修工事を行い、用途や機能を変更して性能を向上させることで、付加価値を与え利用すること）などの手法をいう。

⁴ 建設省通達：都市再開発方針策定基準（案）昭和57年5月27日付建設省通達。

表1.1 1号市街地・2号地区に定めるもの

地区名	都市再開発法	建設省通達
1号市街地	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 (法第2条の3第1号)	イ) 再開発の目標 ロ) 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
		ハ) 当該地区の再開発が前記の目標及び方針の実現を図る上で、効果が特に大きいと予想される地区(戦略的地区)、特に早急に再開発を行うことが望ましい地区(要整備地区)等があればその概ねの位置 【※札幌市では本項目を整備促進地区として定める。】
2号地区	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及び当該地区の整備又は開発の計画の概要 (法第2条の3第2号)	イ) 地区の再開発、整備等の主たる目標 ロ) 用途、密度に関する基本方針、その他の土地利用計画の概要 ハ) 建築物の更新の方針 ニ) 都市施設及び地区施設の整備の方針
		必要に応じ定めるもの ホ) 再開発の推進のために必要な公共及び民間の役割、再開発の促進のための条件の整備等の措置 ヘ) 概ね5年以内に実施が予定されている市街地再開発事業、土地区画整理事業、住宅地区改良事業等、公共施設整備事業、大規模な建築物の更新、市街地住宅の供給に係る事業等のうち主要な事業の計画の概要 ト) 概ね5年以内に決定又は変更が予定されている用途地域、高度利用地区、特定街区、防火地域等の地域地区、市街地再開発促進区域等の促進区域、都市施設、地区計画等の都市計画に関する事項 チ) その他特記すべき事項