関連説明資料③

第82回札幌市都市計画審議会　説明資料

札幌市都市計画マスタープラン等見直し検討部会の検討状況について（中間報告）

＜都市再開発方針の見直しについて＞

【目次】

１．都市再開発方針の全体構成　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・１
２．都市再開発方針の考え方
　２－１．札幌市のまちづくりの考え方と再開発方針の位置づけ・・・２
　２－２．都市再開発の基本目標・・・・・・・・・・・・・・・・・・２

３．都市再開発方針の地区指定
　３－１．地区指定の基本的な考え方・・・・・・・・・・・・・・・・４

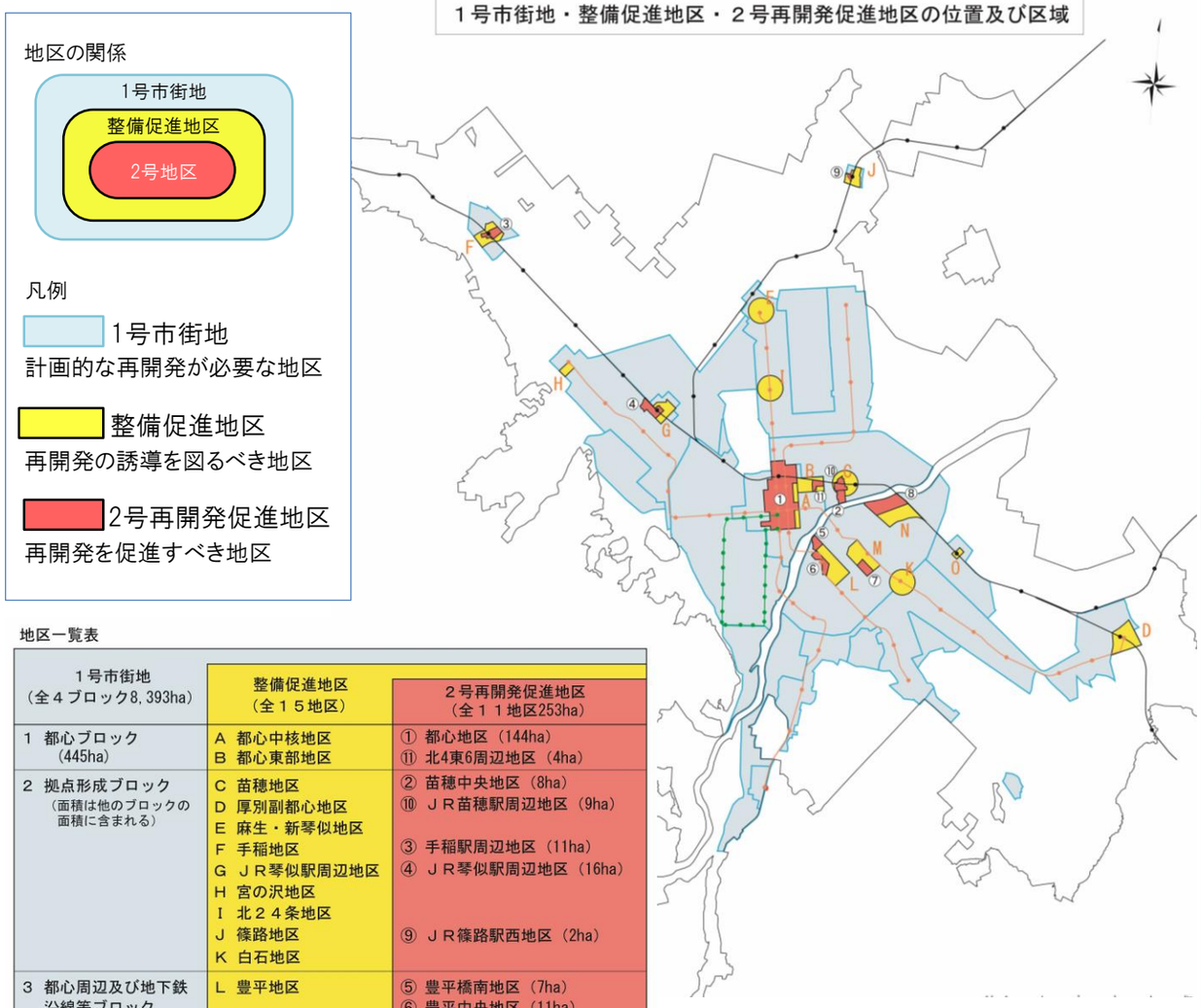
都市局市街地整備部

都市再開発方針見直しについて

1.　都市再開発方針の全体構成

都市再開発方針とは・・・	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

【現行都市再開発方針】



地区一覧表

1号市街地（全４ブロック8,393ha）	整備促進地区（全１５地区）	２号再開発促進地区（全１１地区253ha）
1　都心ブロック（445ha）	A　都心中核地区 B　都心東部地区	①　都心地区（144ha） ⑪　北4東6周辺地区（4ha）
2　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）	C　苗穂地区 D　厚別副都心地区 E　麻生・新琴似地区 F　手稲地区 G　ＪＲ琴似駅周辺地区 H　宮の沢地区 I　北２４条地区 J　篠路地区 K　白石地区	②　苗穂中央地区（8ha） ⑩　ＪＲ苗穂駅周辺地区（9ha） ③　手稲駅周辺地区（11ha） ④　ＪＲ琴似駅周辺地区（16ha） ⑨　ＪＲ篠路駅西地区（2ha）
3　都心周辺及び地下鉄沿線等ブロック（5,726ha）	L　豊平地区 M　東園地区 N　菊水上町地区	⑤　豊平橋南地区（7ha） ⑥　豊平中央地区（11ha） ⑦　東園東地区（9ha） ⑧　菊水上町地区（32ha）
4　居住環境更新ブロック（2,222ha）	O　ＪＲ白石駅周辺地区	

【都市再開発方針の全体構成】

前提事項

I 都市再開発方針とは
1. 都市再開発方針の主旨
2. 都市再開発方針の役割
3. 都市再開発方針の法的位置づけ

II 都市再開発方針の経緯
1. これまでの策定経緯
2. 再開発事業等の実績
3. 都市再開発方針見直しの必要性

方向性の整理

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づけ
2. 都市再開発の基本目標

IV 都市再開発方針の地区指定
1. 地区指定の基本的な考え方
2. 地区画定基準
3. 地区の画定

計画の概要

V 都市再開発方針
1. 地区一覧
2. 1号市街地、整備促進地区、2号地区の整備または開発の計画の概要

■都市再開発方針の法的位置づけ

【都市計画法による位置付】
（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。
（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。

【都市再開発法による位置付】
（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。

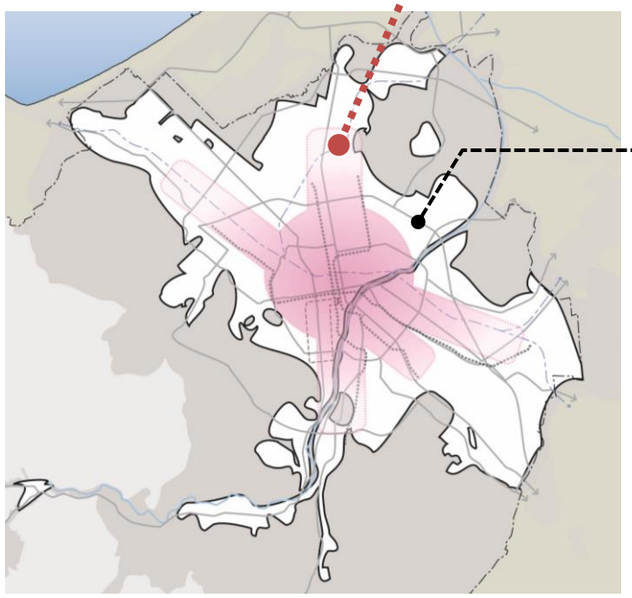
都市再開発方針見直しについて

2. 再開発方針の考え方

2-1. 札幌市のまちづくりの考え方と再開発方針の位置づけ

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**の目標とする都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

2-2. 都市再開発の基本目標（1）



まちづくり戦略ビジョン

市街地の目標

都市空間創造の基本目標

持続可能な札幌型集約連携都市への再構築

1. 魅力ある市街地
2. 活力があふれ世界を引きつける都心
3. 多様な交流を支える交流拠点
4. 持続可能な都市を支えるネットワーク
5. 都市基盤の維持・保全と防災力の強化

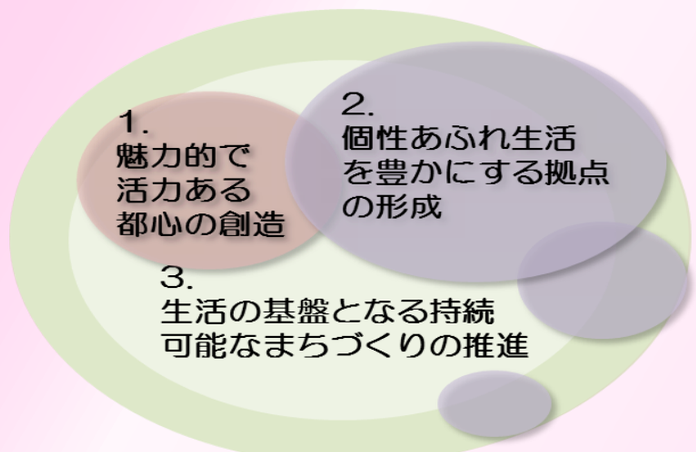
都市計画マスタープラン

1. 経済成長と低環境負荷の実現を支える都心機能の強化
2. 多様な交流を支える交流拠点の充実・強化
3. 多様な住まい方を支える魅力ある市街地の実現
4. 地域特性に応じた住宅地の質の維持・向上
5. 市街地の外の自然環境の保全と活用

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基本目標を、市街地の再開発という側面から重点化を図るため「再開発の目標」を設定する

都市再開発方針における再開発の目標

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



■再開発の定義

誘導を図るべき取組みをより明確に示すため「再開発」の定義を、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。

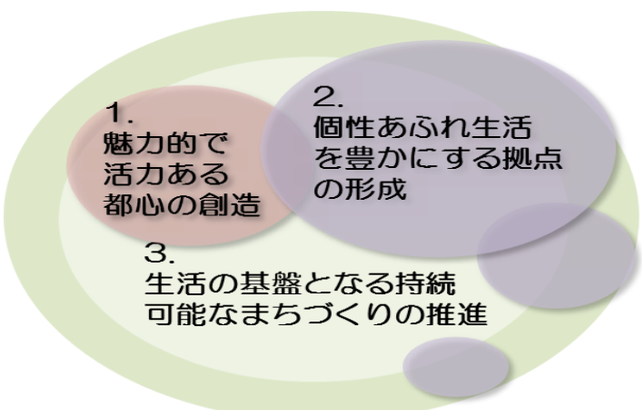
都市再開発方針見直しについて

2．　再開発方針の考え方

2-2．　都市再開発の基本目標（2）

検討部会意見

- ○ 歩行者ネットワークの構築も、都心部だけではなく周辺部において、冬期間でも安心して歩ける空間を生み出せるのかが課題
- ○ 都心部などでは建て替えの時期に来ていても容積率など制限が厳しく建て替え更新が進まない、経済的な援助などを具体的に考えるべき
- ○ 地下鉄駅と整備促進地区などのエリアを連動させて戦略を考えていくべき
- ○ 投資が重なる場所、区役所が立地する場所などを責任もって成長させる必要がある
- ○ 路面電車は戦略的に考えた方がいい。景観だけではなく、エリアの価値をどれだけあげていくのかが大事
- ○ 民間事業者が再開発の当事者になるには経済的な動機、収益があるかということが前提である
- ○ 住みやすいまちを作る観点だけでなく働きやすさ、若い人が就職する場をたくさん作る観点が足りない
- ○ 国際戦略※やブランディングの戦略などいくつかの計画とどう結びつけるのが大事



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

※札幌市国際戦略プラン（H27.3策定）
　基本方針と取組みの方向性より一部抜粋

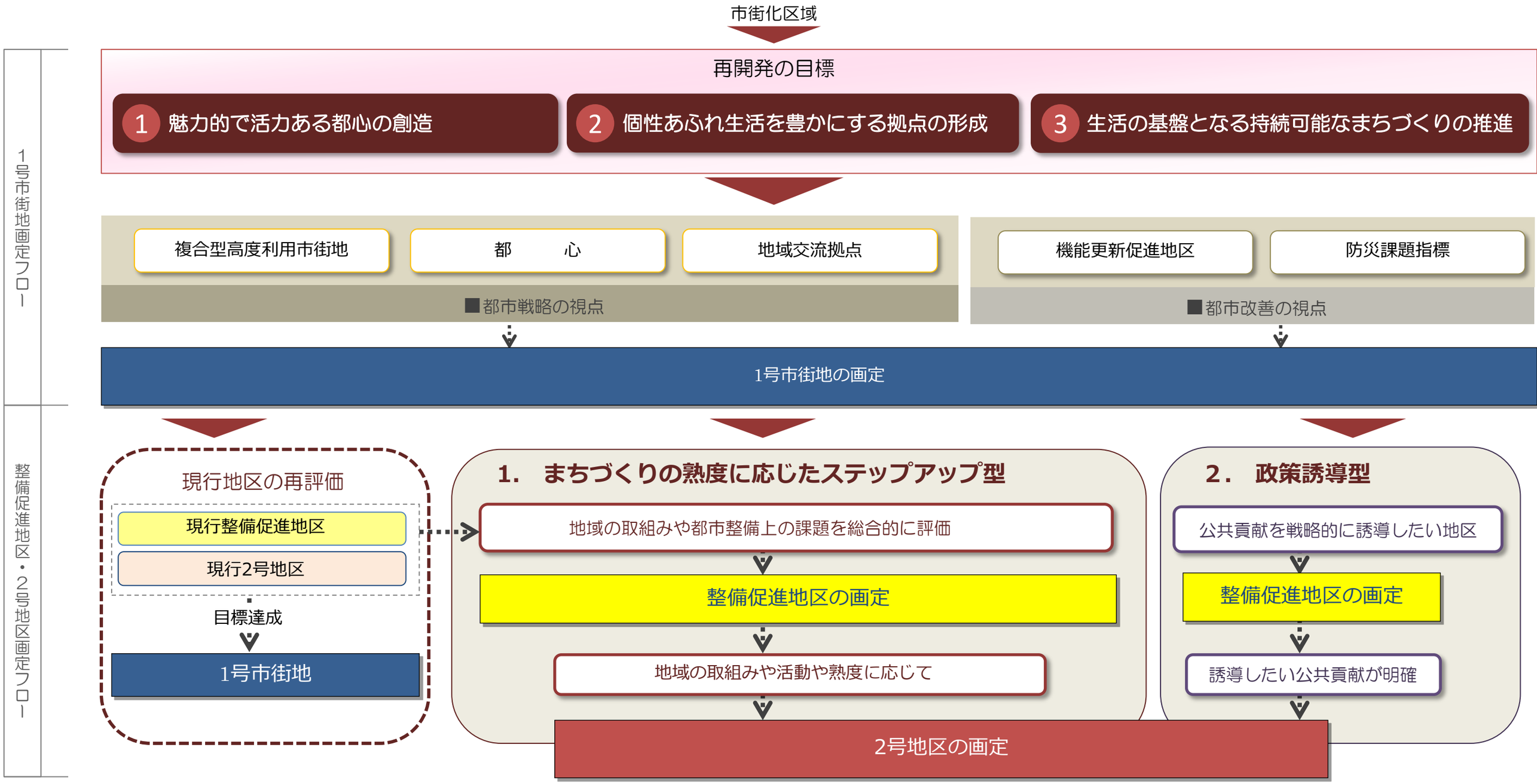
＜基本方針Ⅰ　国際競争力の獲得＞
・国際的な都市機能の向上
・市内外の様々な観光資源の活用・創出
・卸機能の道内関係機関とのネットワーク強化、商流・物流の活性化など

都市再開発方針見直しについて

３．　再開発方針の地区指定

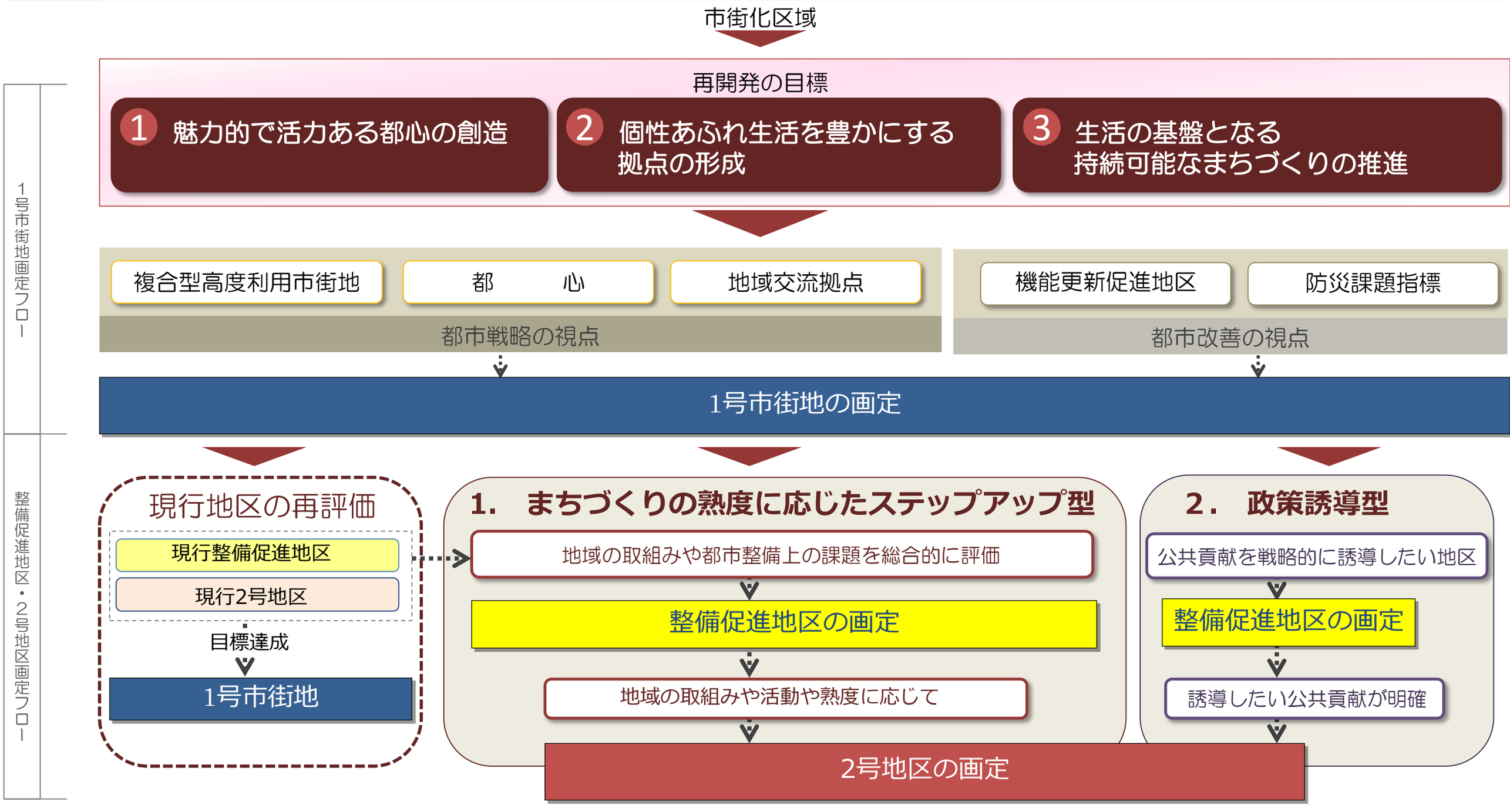
３-１．　地区指定の基本的考え方（１号市街地・整備促進地区・２号地区）

地区指定の考え方	○　１号市街地画定にあたっては「都市戦略の視点」「都市改善の視点」２つの視点から分類し、地区画定要素を抽出、地区を画定する。
	○　整備促進地区・2号地区画定にあたっては、これまでのまちづくりの熟度に応じた位置付「1.ステップアップ型」に加え、公共貢献を積極的に誘導することを目的とした「2.政策誘導型」による考え方を加え地区を画定する。 なお、政策誘導型については「どこで」「何を」すれば支援が受けられるのかを民間事業者に明確に打ち出し、公共貢献を積極的に誘導する地区とする。



都市再開発方針見直しについて

３．　再開発方針の地区指定

３-１．　地区指定の基本的考え方（１号市街地・整備促進地区・２号地区）

地区指定の考え方	○　１号市街地画定にあたっては「都市戦略の視点」「都市改善の視点」２つの視点から分類し、地区画定要素を抽出、地区を画定する。
	○　整備促進地区・2号地区画定にあたっては、これまでのまちづくりの熟度に応じた位置付「1.ステップアップ型」に加え、公共貢献を積極的に誘導することを目的とした「2.政策誘導型」による考え方を加え地区を画定する。 なお、政策誘導型については「どこで」「何を」すれば支援が受けられるのかを民間事業者に明確に打ち出し、公共貢献を積極的に誘導する地区とする。