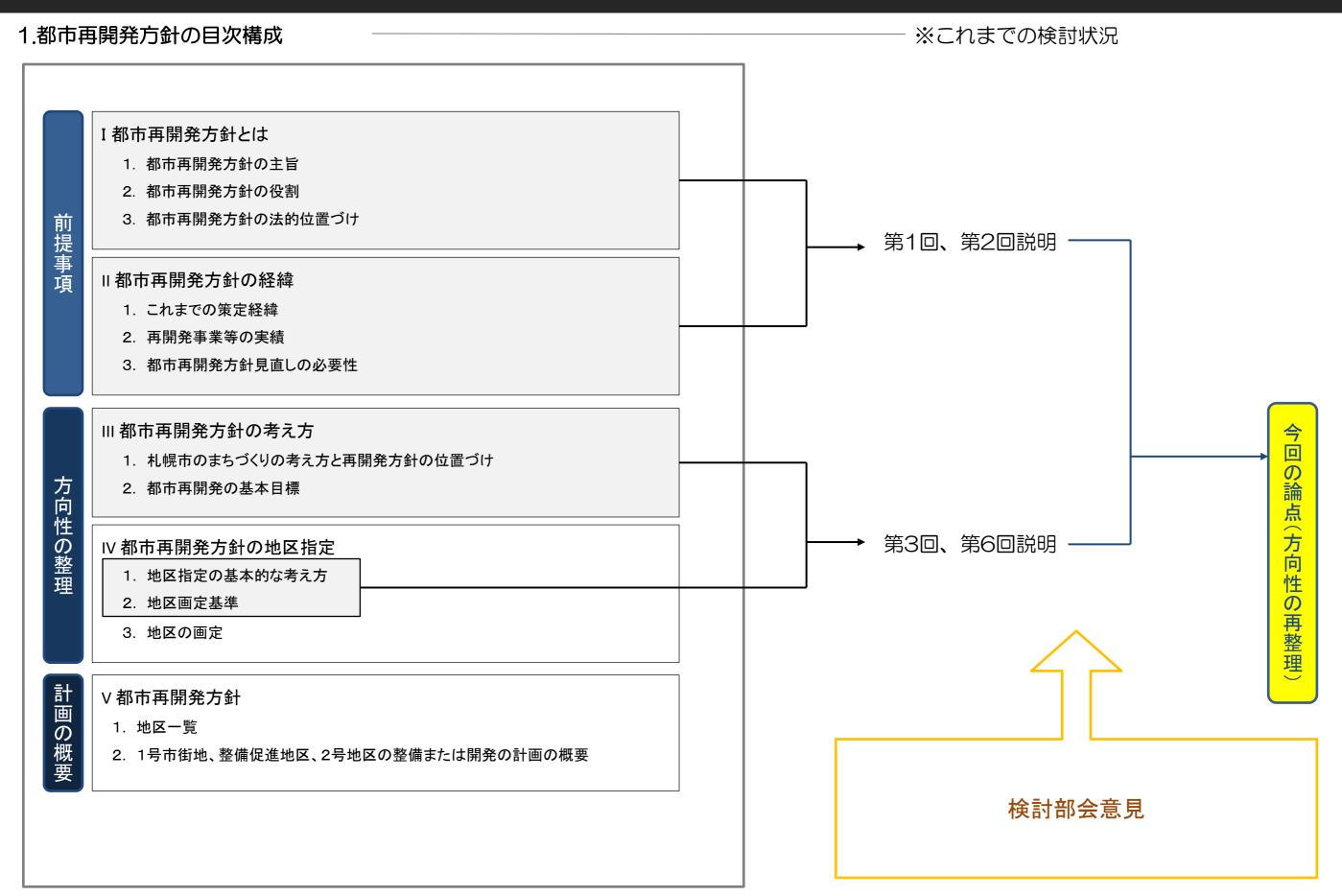
# 札幌市 都市計画審議会 都市計画マスタープラン等見直し検討部会

第8回資料

(都市再開発方針見直し)



#### Ⅲ 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(1)
  - 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

まちづくり戦略ビジョ ンに掲げる目標 都市計画マスタープ ランに掲げる目標

### 「市街地の再開発」という側面から担う

都市再開発方針

まちづくり戦略ビジョンが示す「都市空間創造の基本目標」から、都市再開発方針の策定範囲である市街化区域に関わりの深い主な項目を抜粋

#### 図 まちづくり戦略ビジョンが示す市街化区域に係る主な目標

. 魅力ある市街地

複合型高度利用市街地の良好な都市景観形成と、集合型の居住機能、多様な機能立地促進。

郊外住宅地の日常生活を支える機能立地への対応と、生活交通の適切な確保

一般住宅地の居住機能と就労を支える機能の調和と、工業流通業務地の立地

2. 活力あふれ世界を引きつける都心

高次な都市機能の集積、魅力ある都市空間の創出 など、札幌を世界にアピールする魅力的な都心

地下歩行ネットワーク、路面電車の更なる活用な ど回遊性の向上や、都心内の交通環境の改善

先進的かつ積極的なエネルギー施策の展開による、 環境首都・札幌を象徴する都心

3. 多様な交流を支える交流拠点

地域交流拠点の、公共機能、商業・業務・医療などの都市機能の集約、居住機能との複合化

冬でも快適な歩行空間の創出

始発駅のゲートウェイ拠点として機能向上

高次機能交流拠点の、産業や観光、文化芸術、スポーツなど、高次な都市機能を生かした基盤・施設の整備、都市機能の向上

(RC)

4. 環境に配慮した持続可能な都市を支える ネットワーク

都心周辺部の公園・緑地を整備、再開発や 緩和型土地利用制度等を活用した、良好な オープンスペースの充実

公共交通を中心とした交通ネットワークを 活用するため交通結節点の整備、地下鉄の 利用促進、バスネットワークの維持・向上

路面電車の魅力向上

都市再開発等に合わせたエネルギーネット ワークの構築

低炭素社会と脱原発依存社会実現のための、 都心や拠点などにおける、自立分散型のエ ネルギー供給体制と、ネットワークの確立

5. 都市基盤の維持・保全と防災力の強化

都市基盤の効率的かつ計画的な維持・保全 や機能の見直し・複合化など

災害に強い都市を構築していくために、施設や道路などの維持・保全と合わせて、耐震化等を計画的に進める。

市街化区域

### Ⅲ 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)

都市計画マスタープランが示す「市街地区分ごとに対応した総合的な施策(取組)の方向性※1」から、市街化区域に関わりの深い主な項目を抜粋

#### 図 都市計画マスタープランが示す市街化区域に係る「総合的な施策(取組)の方向性」

### 経済成長と低環境負荷の実現を支える 都心機能の強化

#### 【世界をリードする環境配慮型のモデル地区形成】

- ・安全安心なまちづくり、災害に強いインフラ整備
- エネルギーネットワークの形成
- ・既存施設のリノベーション、ストック活用の促進

#### 【人々を惹きつける魅力と快適性を兼ね備えた都心ライフの受け皿形成】

- 都心の移動手段の充実化、多様化
- ・質が高く多様性を受け入れる居住環境、働く場、公共空間の形成
- パブリックスペースや文化施設等の魅力を活かした賑わいの連続化

#### 【国内外から投資を呼び込む魅力ある観光・ビジネス環境の形成】

- ・札幌型MICEの中核となる都心の機能・連携強化
- ・国際的な企業の誘致や起業促進、新たな成長産業の創出

#### 【継続的発展を支える民間活力の活用と柔軟なマネジメント体制構築】

- 環境配慮型の市街地形成を目指すスマートシティマネジメント
- 国内外からの来街や企業立地を促進させる国際戦略マネジメント

※上記項目は新都心まちづくり計画との整合を図る

### 多様な住まい方を支える魅力ある 市街地の実現

#### 【高密度で質の高い住宅市街地の形成】

- 地域特性を考慮した集合型の居住機能などの集積や、歩行者環境を重 視した基盤整備などによる、高密度で質の高い住宅市街地の形成
- ・ 路面電車沿線などの魅力を高める景観まちづくりの推進

### 4 地域特性に応じた 住宅地の質の維持・向上

#### 【良好な住環境の維持・向上】

- ・小学校を中心とした地域コミュニティの活性化
- 郊外住宅地の居住環境の維持、生活利便機能の向上
- ・地域資源の有効活用による魅力向上
- ・今後増加していく空き地・空き家への対応
- ・地域特性に応じた魅力・活力の向上に資する住民主体の地 域づくりの推進



※オープンスペース・ネットワークの考え方については、地域特性に応じて、都心・拠点・住宅地・調整区域等において引き続き踏襲していく

凡例

●●●●● 地下鉄と地下鉄駅

JRとJR駅

高速道路

都心

骨格道路網

地域交流拠点

一般住宅地

郊外住宅地

工業地

高次機能交流拠点

複合型高度利用市街地

----- 路面電車

### Ⅲ 再開発方針の考え方

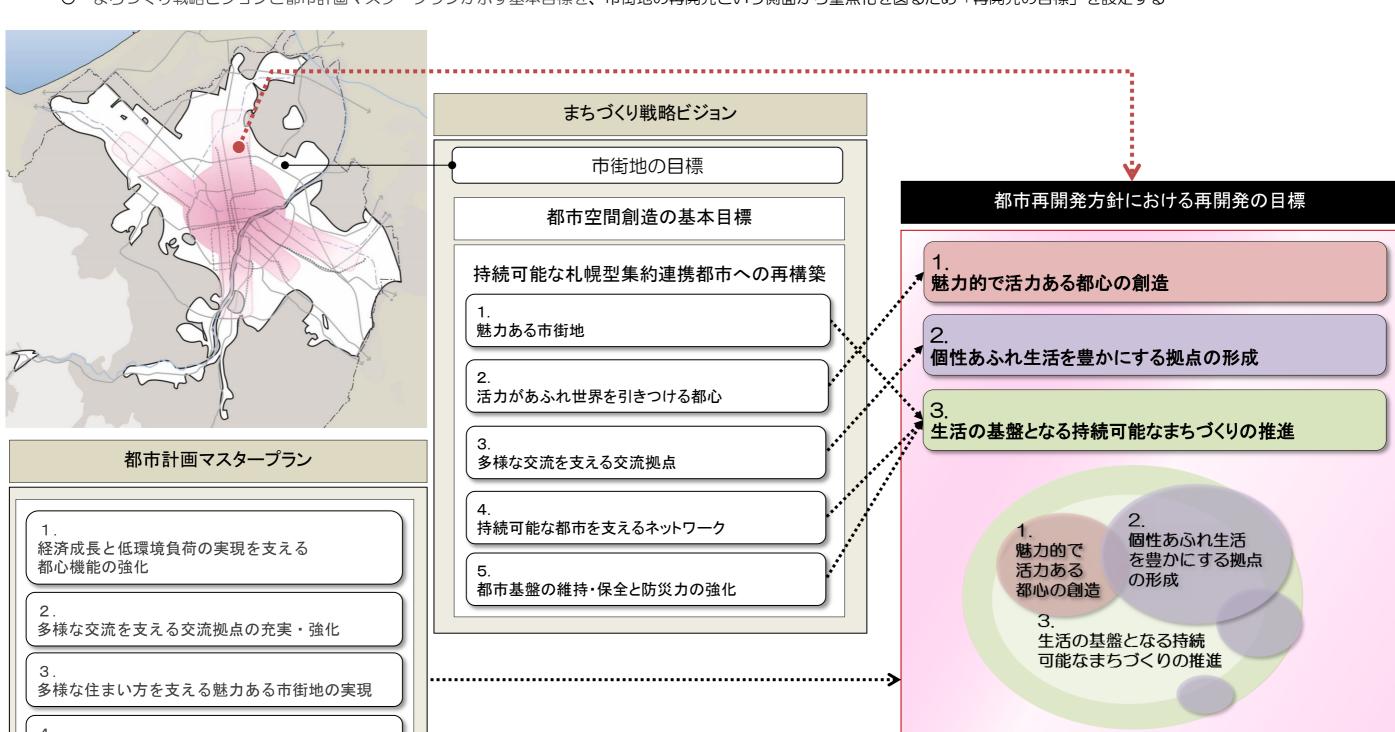
2. 都市再開発の基本目標

地域特性に応じた住宅地の質の維持・向上

市街地の外の自然環境の保全と活用

5.

○ 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、<br/>
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



### ■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。

#### Ⅲ 再開発方針の考え方

#### 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、<mark>冬期間でも安心して歩ける</mark>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<mark>建て替え更新</mark>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<mark>エリアを連動</mark>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
- <mark>路面電車は戦略的</mark>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<mark>経済的な動機、</mark> 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
- <mark>国際戦略※</mark>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

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
- 〇安心・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

## 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

- 〇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
- 〇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

### IV 再開発方針の地区指定

1. 地区指定の基本的考え方(1号市街地)

■再開発の目標を

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、1号市街地を画定する



再開発の目標

## 1 魅力的で活力ある都心の創造

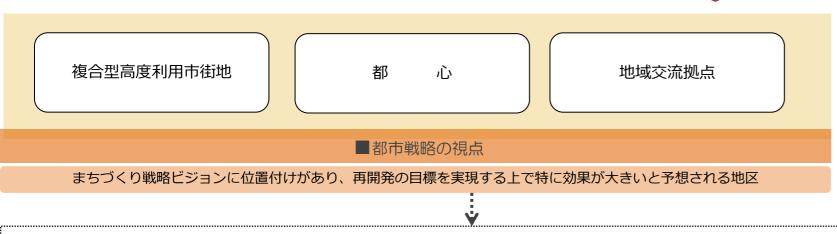
- 世界をリードする環境配慮型都市のモデル地区形成
- 高次な都市機能の集積や魅力ある都市空間の創出を図る
- 世界に誇る都市観光・ビジネス環境の形成
- 安心・快適な歩行者ネットワークの拡充により回遊性を向上させ、にぎわいあるまちづくりを推進する

## 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
- 防災拠点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

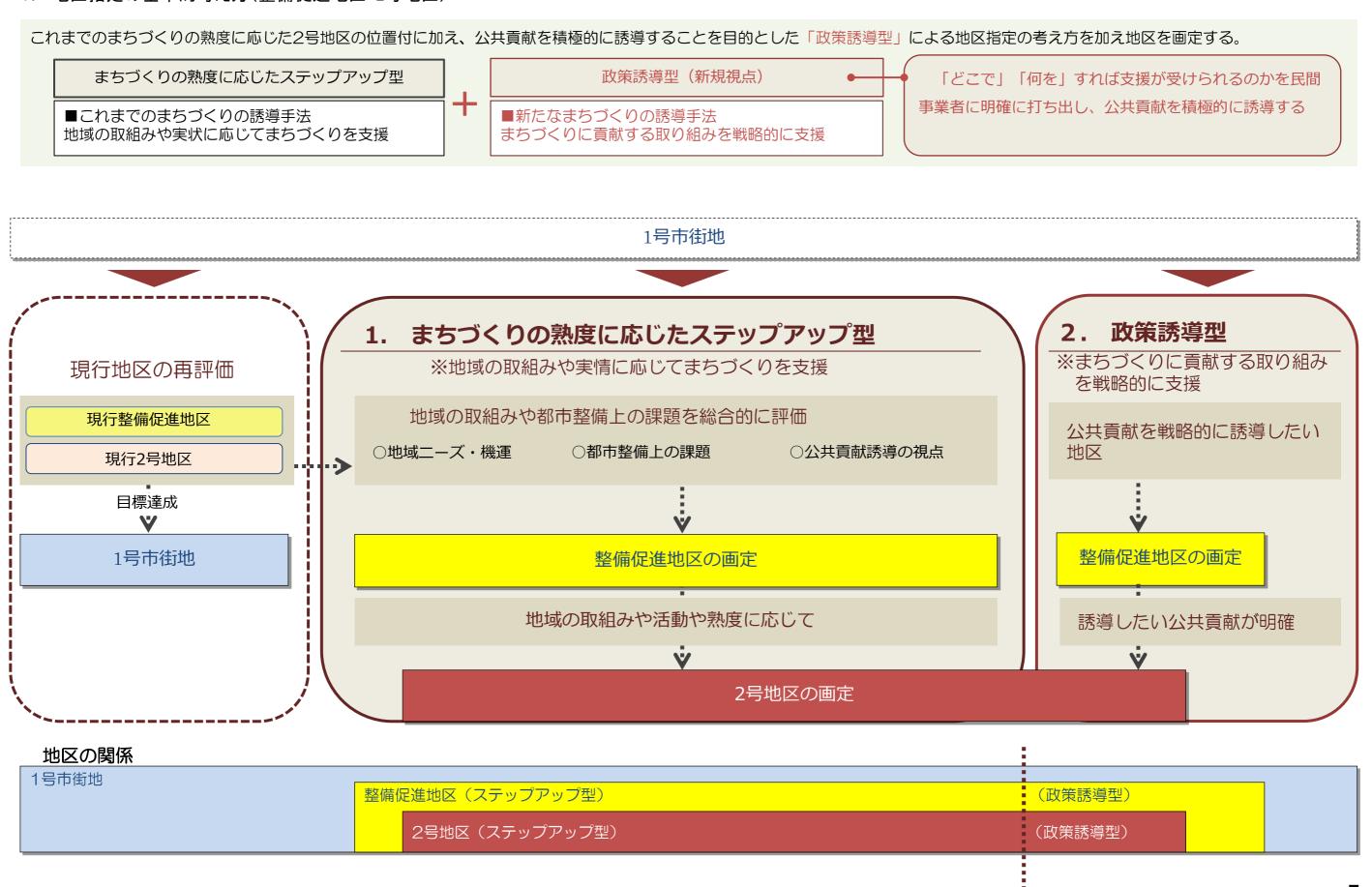


機能更新促進地区 防災課題指標 防災課題指標 都市改善の視点 何らかの課題を抱え対応が必要な地区

複合型高度利用市街地・1号市街地画定基準(連続性など)



1. 地区指定の基本的考え方(整備促進地区・2号地区)



#### 今後の検討課題

#### 公共貢献誘導の考え方について

「再開発に合わせて、いかに様々な公共貢献が誘導できるか?」「ハード整備に合わせて、いかにソフト的な取組み誘導できるか?」

#### 検討部会意見

- 再開発の個別事業の質は大事だが、人の流れ を生み出す、アクティビティを提供するなど 周辺への波及効果も重要
- 緑化・グリーン化の考え方をもう少し意識す べき
- グリーンビジネス・グリーンビルへの投資と いったチャレンジに対して担保することも必要
- 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(再掲)
- 例えば地下鉄駅沿線で生活・産業の質を上げていくと結果的に不動産価値が上がり、どんどん減っていく財政を支える税収入にもつながる、といったロジックを組み立てながら再開発方針も位置付けるべき
- 再開発を進める際に、知的なプラットホーム を作ることを条件にするなど物理的な事とソ フト的な部分を加えながら地域貢献を考えて もいい
- 再開発が前提とならないリノベーションなど も方針とどう結びつけるのか、2号地区に収 れん(収束)する以外の道筋もある

■ 再開発において今後多様化される公共貢献のイメージ

