

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2回資料

(都市再開発方針見直し)

都市再開発方針見直しについて

(1) 札幌市における都市再開発

■これまでの札幌市の再開発

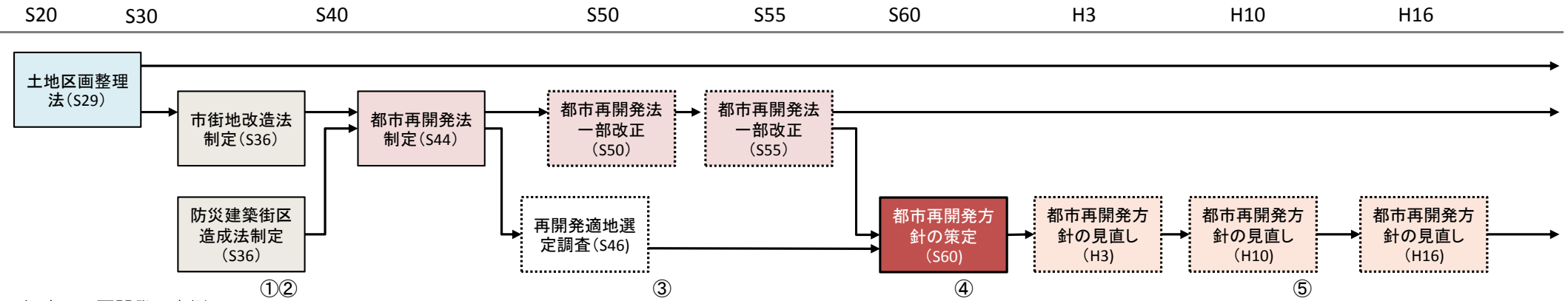
札幌市の再開発は都市再開発法策定以前から都市基盤及び市街地環境整備等において重要な施策の一つとして進められてきた。

特に既成市街地における過密、用途混在、生活環境の悪化、地区の老朽化などの問題を解決する手法として

・都市構造の再編 ・良好な居住環境、市街地環境の形成 ・都市の防災構造化 ・公共施設の整備の推進 等の取組みなどにおいて重要な役割を担い、

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、昭和60年度に都市再開発方針が策定された。

(法制度の変遷)



■これまでの再開発の事例

旧法による再開発

①市街地改造事業(札幌駅前通地区) S38~S45



札幌駅前通の拡幅に合わせて、単独買収方式では実施が困難な5地区で事業実施

②防災建築街区造成事業 S38~50



防災建築街区に指定し、共同耐火建築に助成することによって、都市災害の防止、土地の合理的利用の増進等を目的として実施

再開発法策定後の再開発

③市街地再開発事業(北海道庁西地区) S51~54



植物園と北海道庁にはさまれた利便性の高い場所で、老朽化した低層木造建築物が密集していた地区の土地利用の向上を目的に実施

再開発方針策定後の再開発

④市街地再開発事業(豊平橋南地区) S62~H3



木造老朽家屋の解消と併せて公共施設整備を行い、商業・業務系機能の活性化を目的に実施

⑤市街地再開発事業(北8西3西地区) H12~H15



積雪寒冷地にふさわしい快適な歩行空間の確保を目的に、札幌駅に直結する地下歩道やピロティの整備などを実施

都市再開発方針見直しについて

(2) 近年の札幌市の再開発

■近年の札幌市の再開発の事例

(第1種市街地再開発事業)

都心や拠点の整備等、戦略的な役割が大きい近年の再開発

琴似4・2地区第一種市街地再開発事業
平成22年度(2010年度)～26年度(2014年度)予定



大規模なアスベスト工場跡地と低層木造建築物が点在する地区について、地域の中心核であるJR琴似駅近接地にふさわしい土地の高度利用と都市機能の更新を図ることにより、快適な都市空間を創出する

札幌創世1,1,1区(さんく)北1西1地区第一種市街地再開発事業
平成26年度(2014年度)～30年度(2018年度)予定



新たな都心のまちづくりを先導するプロジェクトとして、複合的・一体的な都市開発を行うことにより、多様な都市空間の創出や文化芸術活動、集客交流などの中心となる交流拠点の形成を図る



(優良建築物等整備事業)

大通東4地区優良建築物等整備事業 平成26年度(2014年度)～平成27年度(2015年度)予定



創成東のまちづくりを推進する上で重要な場所に位置している地下鉄駅の出入口を取り込み、エレベーターを新設することによって、地下鉄駅周辺にふさわしい土地利用及び市街地環境の改善を図る



地下鉄バスセンター前8番出入口
(撤去予定)

○南1西14地区優良建築物等整備事業
平成26年度(2014年度)

⇒医療・福祉の複合施設の整備に併せ良好な市街地環境の形成を図るとともに路面電車待合スペースの整備など、路面電車利用者の利便性向上と地域住民の交流の場を創出する

○北2西3北地区優良建築物等整備事業
平成26年度(2014年度)～平成28年度(2016年度)予定

⇒駅前通地下歩行空間との広幅員接続および出入口の敷地内取り込みにより、地上地下の回遊性の向上を図るとともに、既存エネルギーネットワークに接続することで環境負荷の低減を図る

再開発とは？

—現行再開発方針より—

1号市街地における再開発とは、既成市街地の様々な課題を解決するため、都市を計画的な意図のものに造り変える行為(広義の再開発)と定義し、市街地再開発事業や土地区画整理事業などの具体的市街地再開発事業に限定することなく、地区計画などの規制誘導策、地域主体のまちづくり活動など、多種多様な手法・方法が含まれるものとする。

■市街地再開発事業とは

○制度のしくみ

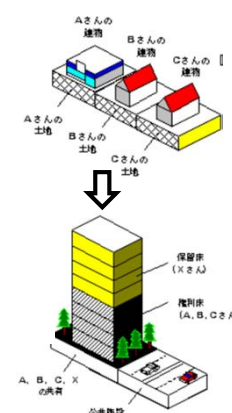
- ・都市再開発法に基づいて行われる公共性の高い計画的なまちづくり事業
- ・本市において行われる第一種事業は一般に権利変換方式と呼ばれ、事業に必要な資金は、土地の高度利用で生み出した床(保留床)を売却することで賄われる

○地区要件

- ・地区面積：個人施行者1,000㎡
(その他5,000㎡)以上
耐火建築物が1/3以下など

○事業実施による効果の例

- ・建物の共同化・不燃化により火災に対して安全になる
- ・土地の有効活用で地域が活性化するなど



■優良建築物等整備事業とは

○制度のしくみ

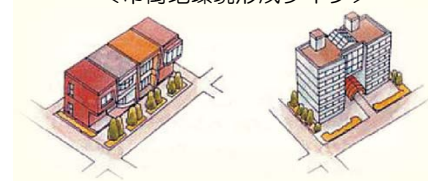
- ・市街地環境の向上や優良な住宅の供給を促進するもの
- ・任意の再開発事業であり、都市計画決定の法的な手続きを要しないため市街地再開発事業と比べてスピーディに事業展開することが可能

○地区要件

- ・地区面積：1,000㎡(一部条件により500㎡)以上 等

○事業実施による効果の例

＜市街地環境形成タイプ＞



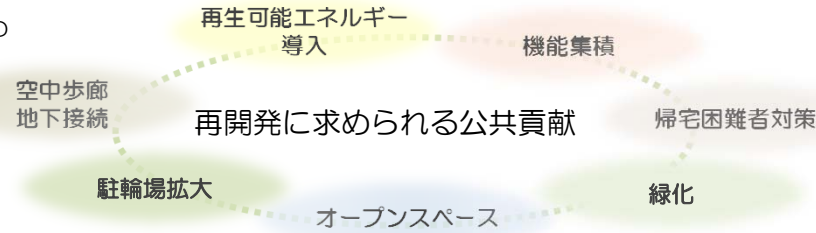
協調的な設計により
良好な街並を形成

公共用通路等を確保

都市再開発方針見直しについて

(3) 今後札幌市における再開発について

※「札幌市まちづくり戦略ビジョン」が示す再開発の活用により整備が求められる公共貢献



⇒これからの再開発はまちづくりにどう貢献できるか？

上位計画が示す方向性と社会情勢の変化

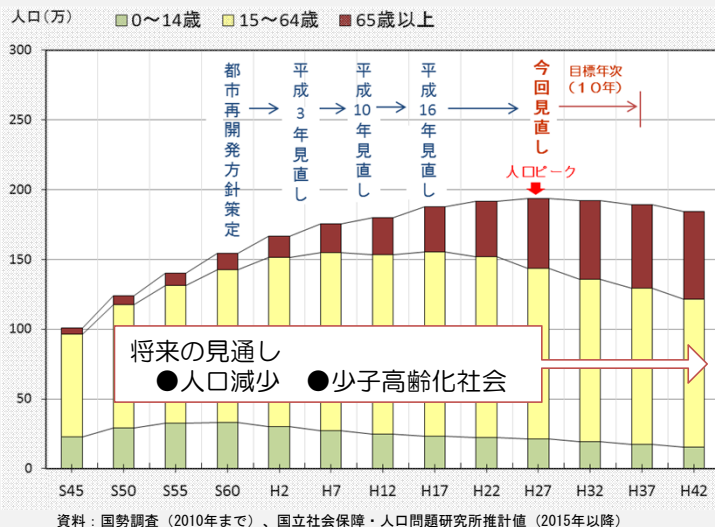
札幌市まちづくり戦略ビジョン都市空間創造の基本目標

持続可能な集約連携都市への再構築を進める

- 機能集約によるコンパクトな都市
- 札幌らしいライフスタイルが実現できる都市
- 新たなエネルギーネットワークの構築などによる環境都市
- 多様な交通ネットワークでつながる北海道の中心都市
- 災害に強い安全・安心な都市

※札幌市まちづくり戦略ビジョン<戦略編>第2章より

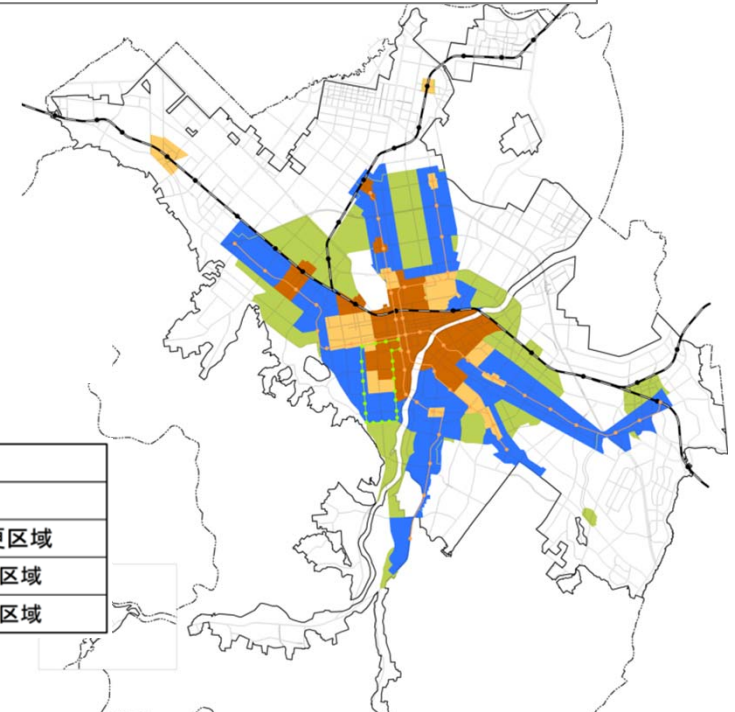
少子高齢化と人口減少推移と都市再開発方針の策定時期



資料：国勢調査（2010年まで）、国立社会保障・人口問題研究所推計値（2015年以降）

これからの都市再開発方針について

<参考図>
都市再開発方針における
1号市街地拡大の変遷図



1号市街地の変遷	
■	昭和60年当初決定
■	平成3年見直しに基づく変更区域
■	平成10年見直しに基づく変更区域
■	平成16年見直しに基づく変更区域

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必要がある

■見直しの目的

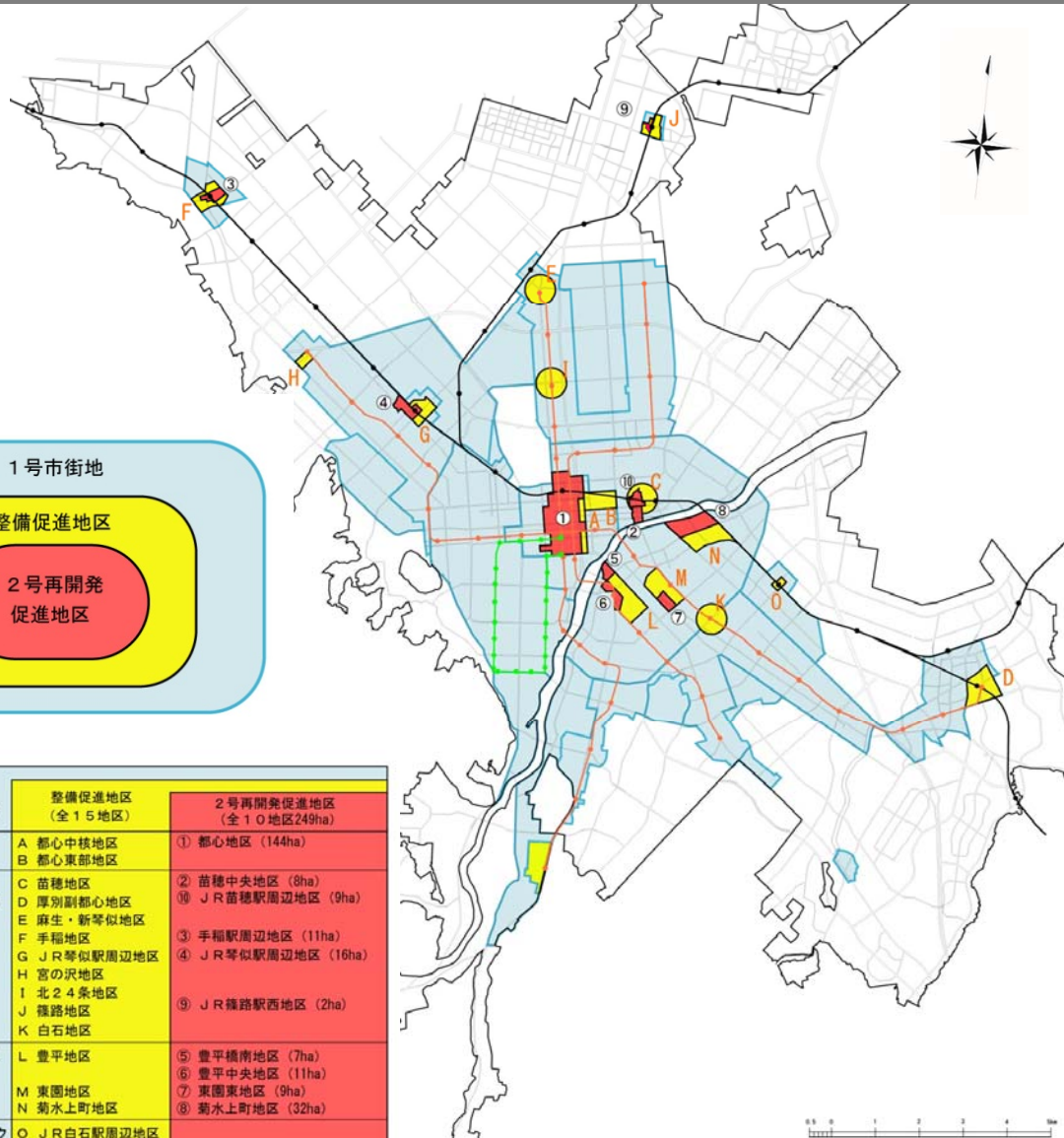
- 社会情勢の変化や、再開発の動向を反映させ、時代に即した再開発を促進する
- 平成25年に策定されたまちづくり戦略ビジョンで掲げる都市空間創造の基本目標実現のため、市民・企業・行政が連携した都市整備の基本的な方向性を示す

都市再開発方針見直しについて

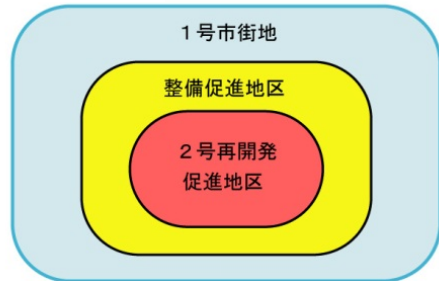
都市再開発方針とは

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（H16策定、H24随時見直し）



地区の関係



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10地区249ha)
1 都心ブロック	A 都心中核地区 B 都心東部地区	① 都心地区 (144ha)
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 J R 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 J R 苗穂駅周辺地区 (9ha) ③ 手稲駅周辺地区 (11ha) ④ J R 琴似駅周辺地区 (16ha) ⑨ J R 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 J R 白石駅周辺地区	

法的位置付

【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なければならない。

一号 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

1号市街地

二号 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及び当該地区の整備又は開発の計画の概要

2号地区

(第2条の3-3)

国及び地方公共団体は、地区の再開発を促進するため市街地の再開発に関する事業の実施その他必要な措置を講ずるよう努めなければならない。

(建設省通達)

1号市街地の再開発が、再開発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、特に早急に再開発を行うことが望ましい地区

整備促進地区