

第1章 都市再開発方針とは

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ある。

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、その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させる役割を持つ。

3. 対象期間

概ね10年後の平成37年（2025年）を見据えて策定する。

4. 都市再開発方針の位置付け

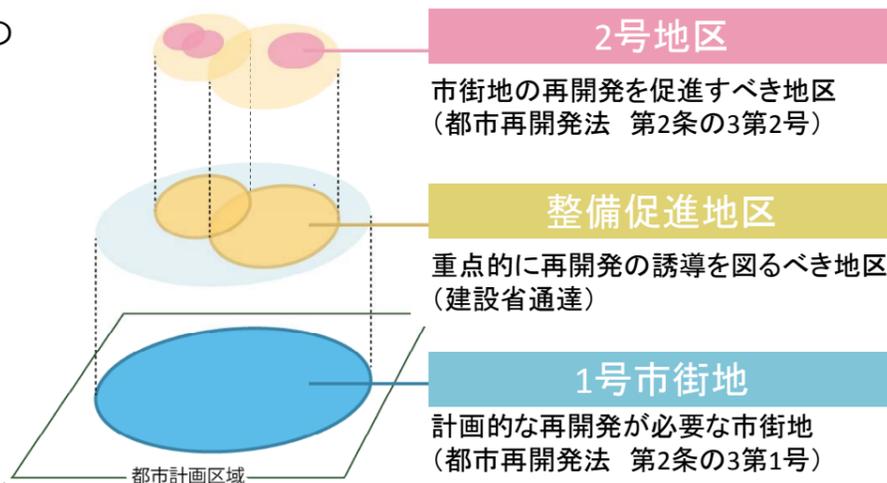
- ・都市再開発方針は、「都市計画法第7条の2」及び「都市再開発法第2条の3」の規定により定める。
- ・札幌市まちづくり戦略ビジョンと第2次札幌市都市計画マスタープランを上位計画とする。

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、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が含まれる。

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する。

6. 都市再開発方針に定めるもの



第2章 都市再開発方針の経緯

1. 都市再開発方針の見直し

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、平成16年度の見直しから10年以上が経過した。

世界都市として都市の魅力を高めるためには、限りある経営資源で効果的に都市空間整備を進め、民間の活力を最大限に活用しながら、市民・企業・行政が連携してまちづくりに取り組むことが一層重要になってくる。

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46地区となっている。

第3章 都市再開発方針の考え方

再開発の目標と個別の方向性

1 魅力的で活力ある都心の創造

○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

○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

○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

○生活利便施設が集積や交流機能の創出を図るとともに、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

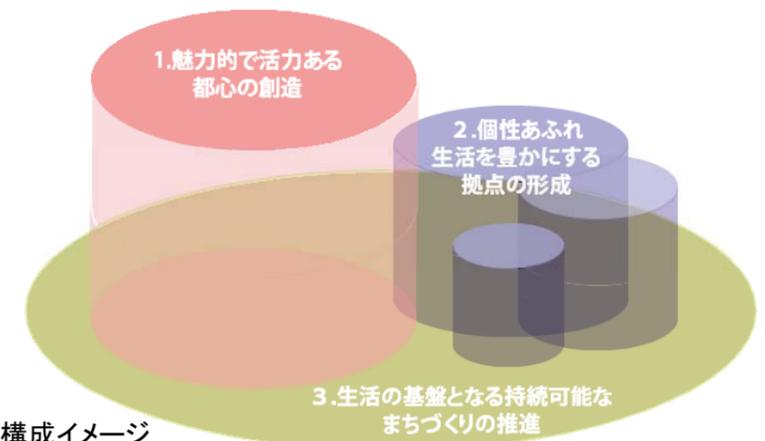


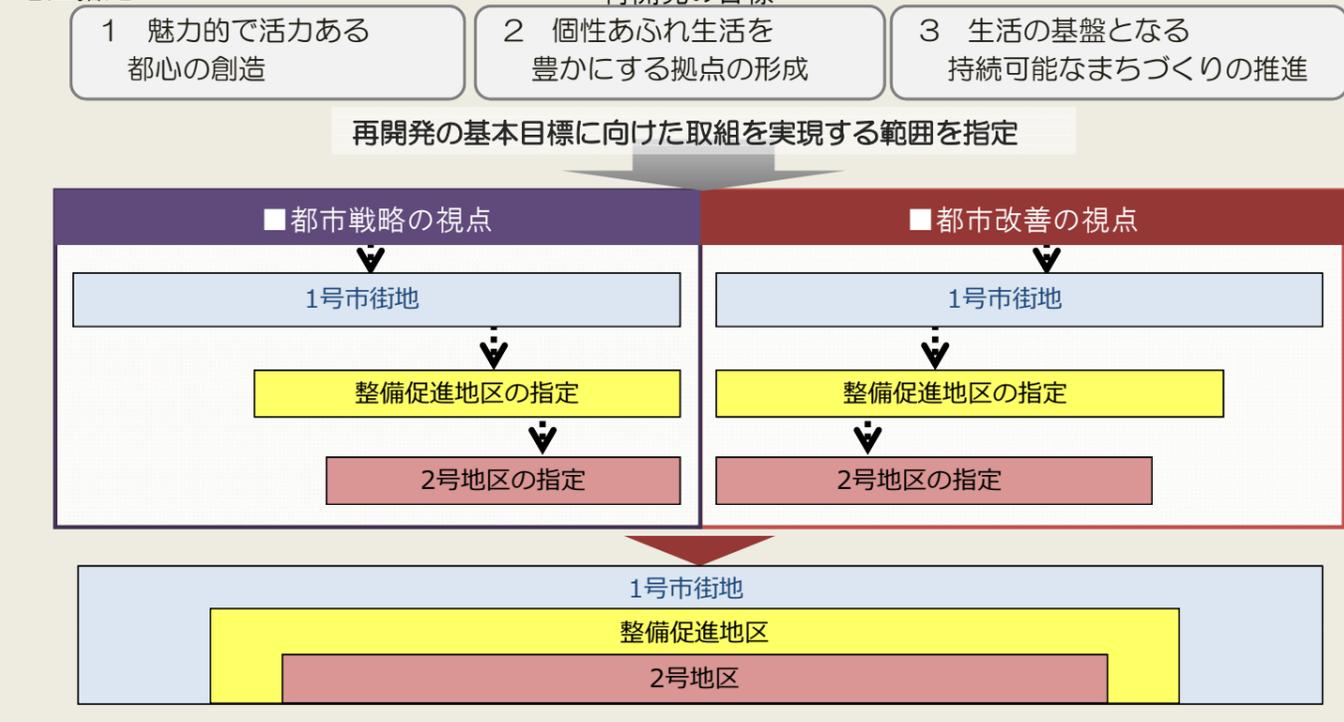
図 再開発の目標の構成イメージ

第4章 都市再開発方針の地区指定

1. 1号市街地・整備促進地区・2号地区の指定の考え方

- 都市戦略の視点…公共貢献の誘導により、都市の魅力向上と都市構造の強化を図る
- 都市改善の視点…地域特性に応じた課題や防災課題の解決により、都市機能の更新を図る

地区指定のフロー



2. 都市戦略型の地区指定について

- 1号市街地
 - ・複合型高度利用市街地（立地適正化計画に位置付ける集合型居住誘導区域）
- 整備促進地区
 - ・都心、地域交流拠点（立地適正化計画に位置付ける都市機能誘導区域）
 - ・地下鉄駅周辺
- 2号地区
 - ・整備促進地区のうち、**市が指定する公共貢献※**を、再開発を活用して促進する地区

※ 例) 地下鉄接続におけるEV・ES設置、地下歩行空間への広幅員接続、など

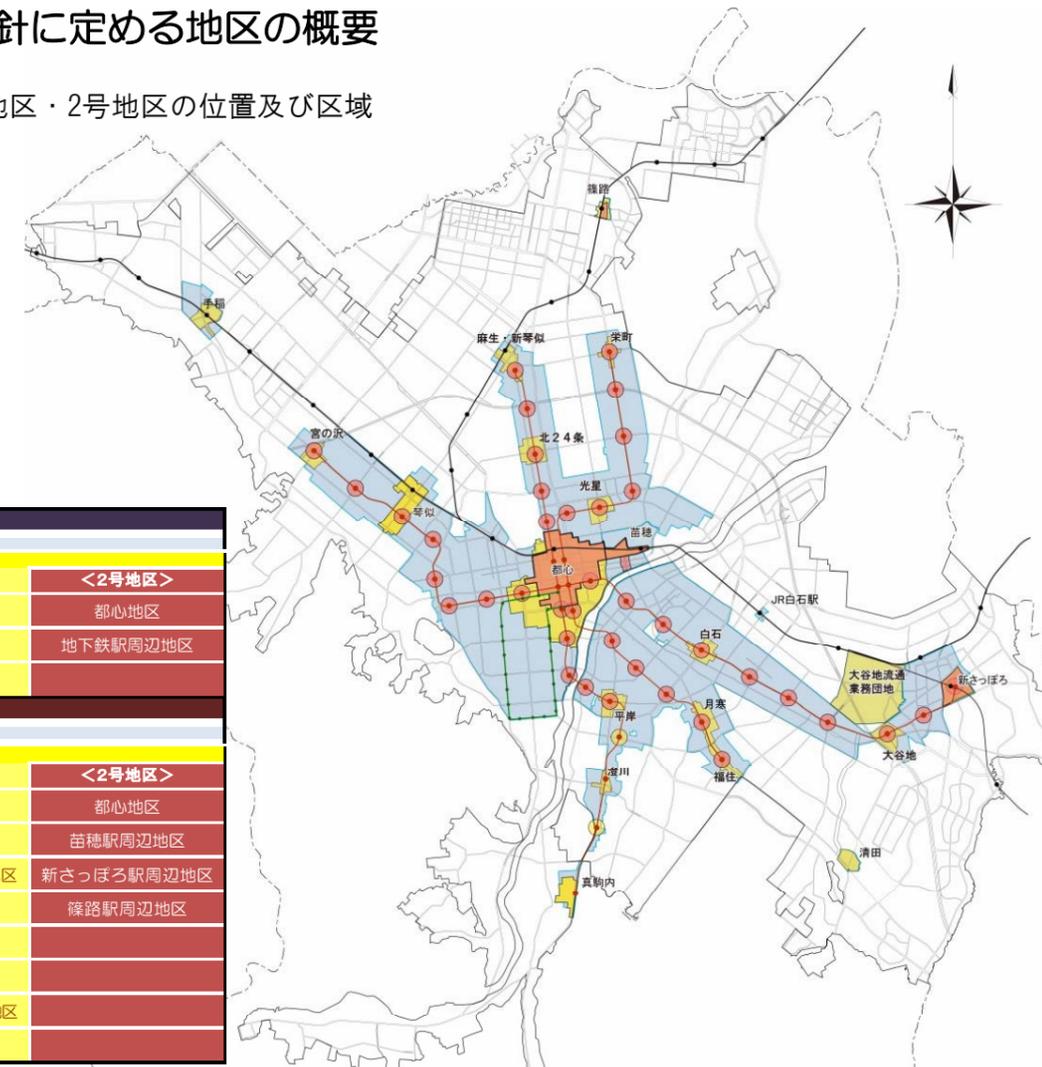
3. 都市改善型の地区指定について

- 1号市街地
 - ・機能更新促進地区
 - 市民・企業・行政が課題を共有し、過去にまちづくり計画などを策定した、または策定する予定がある地区
 - ・防災課題地区 ※評価の結果、防災課題地区としての抽出はない
- 整備促進地区
 - ・1号市街地のうち、地域の現状を踏まえ再開発の具体化に向けた誘導が必要な地区
- 2号地区
 - ・整備促進地区のうち、再開発に向けた具体の検討が進むなど、地域の再開発の機運が高まった地区

第5章 都市再開発方針に定める地区の概要

1号市街地・整備促進地区・2号地区の位置及び区域

都市戦略型		
<1号市街地>	<整備促進地区>	<2号地区>
複合型高度利用市街地	都心地区	都心地区
	地下鉄駅周辺地区	地下鉄駅周辺地区
	地域交流拠点地区	
都市改善型		
<1号市街地>	<整備促進地区>	<2号地区>
都心地区	都心地区	都心地区
苗穂駅周辺地区	苗穂駅周辺地区	苗穂駅周辺地区
新さっぽろ駅周辺地区	新さっぽろ駅周辺地区	新さっぽろ駅周辺地区
篠路駅周辺地区	篠路駅周辺地区	篠路駅周辺地区
琴似地区	琴似地区	
真駒内駅前地区	真駒内駅前地区	
大谷地流通業務団地地区	大谷地流通業務団地地区	
JR白石駅周辺		



	地区の位置付けと支援の基本的な考え方
1号市街地	土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るため、計画的な再開発が必要な市街地 ・まちづくりへの関心を深めるため、地域主催の勉強会の開催などの、初動期のまちづくり活動に対する支援を行います。 ・上位計画や地域の特性・課題などを踏まえて、重点的に再開発の誘導を図るべき地区として市が認め、必要と判断した公共貢献に対して支援を行います。
整備促進地区	1号市街地のうち、重点的に再開発の誘導を図るべき地区 ・様々な公共貢献が再開発によって実現されることを期待して、地域の自主的な取組を喚起・誘導します。 ・初動期支援に加え、基本計画等策定にかかる支援などを行い、市街地再開発事業等の具体化に向けた誘導・支援を行います。 ・市が必要と判断した公共貢献に対して支援を行います。
2号地区	整備促進地区のうち、特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき地区 ・地域と協働して検討を進め、再開発の熟度が高まった地区については、市街地再開発事業等により地域特性に応じた健全な高度利用と都市機能の更新に対して支援を行います。 ・市が指定する公共貢献を誘導するため積極的に支援を行います。 ・市街地再開発事業を地域主体の持続的なまちづくりへ発展させるため、事業の実施にあたっては、エリアマネジメントの促進に向けた誘導・支援を行います。