

# 【第1回】都市計画マスタープラン等見直し検討部会

## 都市再開発方針編

### 【目次】

1. 都市再開発方針について	……1
2. 「現行」方針について	……3
3. 近年の再開発の振り返り	……5
4. 都市再開発方針の見直しに関する重要ポイント	……7
5. 本日の議題	……10
6. 「次期」方針の構成イメージと検討部会スケジュール	……11

### 1. 都市再開発方針の主旨

- 再開発の長期的かつ総合的なマスタープラン。
- 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う。

ここで言う「再開発」とは？

- 札幌市まちづくり戦略ビジョンなど、都市再開発方針の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。
- 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。

広義の再開発を対象

### 2. 都市再開発方針の法的位置付け

#### 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、次に掲げる方針(「都市再開発方針等」)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

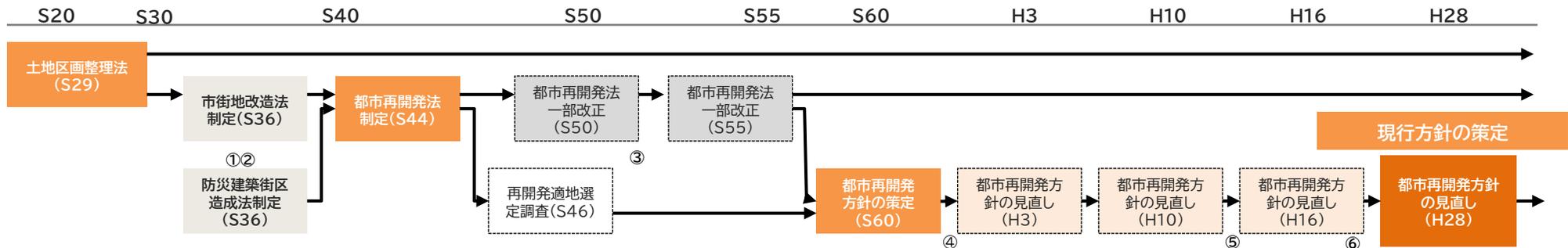
第1条	市街地の計画的な再開発に関し必要な事項を定めることにより、都市における土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新とを図り、もって公共の福祉に寄与することを目的とする。
第2条の3	人口の集中の特に著しい政令で定める大都市を含む都市計画区域内の <b>市街化区域</b> においては、都市計画に、次の各号に掲げる事項を明らかにした <b>都市再開発の方針</b> を定めるよう努めるものとする。
1号	当該都市計画区域内にある <b>計画的な再開発が必要な市街地(1号市街地)</b> に係る再開発の目標並びに当該市街地の土地の合理的かつ健全な高度利用及び都市機能の更新に関する方針
2号	1号市街地のうち <b>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(2号地区)</b> 及び当該地区の整備又は開発の計画の概要
第2条の3-3	国及び地方公共団体は、都市再開発の方針に従い、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。

都市計画として定める

## 1. 都市再開発方針の策定経緯

- 札幌市では、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ける重要な施策の1つとして「再開発」を推進。
- 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、再開発は重要な役割を担ってきた。
- 昭和55年度都市再開発法の改正により、人口集中の特に著しい大都市において、都市再開発方針の策定が義務化(その後、努力規定化)。
- 札幌市では、この改正を受け、昭和60年度に都市再開発方針を策定。以降、まちづくりの進展や社会情勢の変化などに合わせて、適宜都市再開発方針を見直しながら「再開発を通じたまちづくり」を推進してきた。

## 2. 法制度の変遷



## 3. これまでの再開発の事例 <資料>札幌市

### 【旧法による再開発】

①市街地改造事業 (札幌駅前通) 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実現

### 【都市再開発法制定後の再開発】

③市街地再開発事業 (北海道庁西) S51~54

植物園と北海道庁にはさまれた利便性の高い立地。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を向上

### 【都市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) 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) 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エーを整備

⑥市街地再開発事業 (琴似4・2) H22~H25

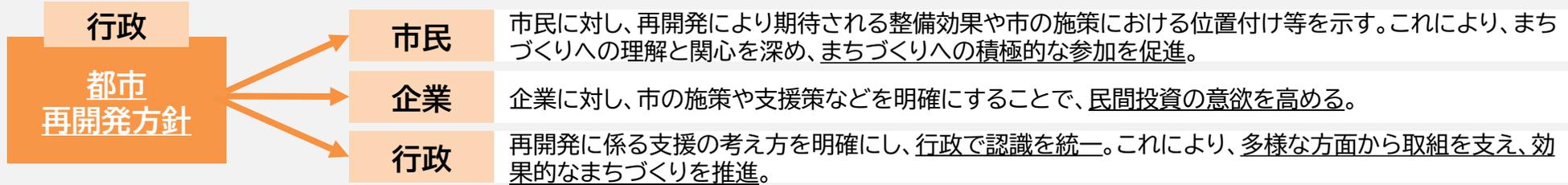
工場跡地に低層木造建築物が点在。JR琴似駅近接地にふさわしい土地の高度利用と都市機能の更新を実施

## 1. 対象期間

- 現行都市再開発方針は、10年後の令和7年(2025年)を見据えて、平成28年3月に策定。 ※終期が近づいている。
- また、今後の社会経済情勢の変化等に対応するため、上位計画の見直しや再開発の動向などを踏まえ、必要に応じて見直すこととしている。

## 2. 役割

- 行政が、計画的な再開発が必要な市街地における整備目標や支援の考え方などを示す。
- これにより、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。



## 3. 基本目標

- 都市サービス機能が充実している地下鉄沿線などの整備効果が期待される地区を中心に、再開発を活用した持続可能なまちづくりを推進。
- 特に、整備効果や波及効果が高いと予想される「都心」や「拠点」等で重点的に取組を進めていくことで、地域特性に応じたまちづくりを推進。

### 基本目標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
- 世界をリードする環境配慮型都市のモデル地区を形成
- 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

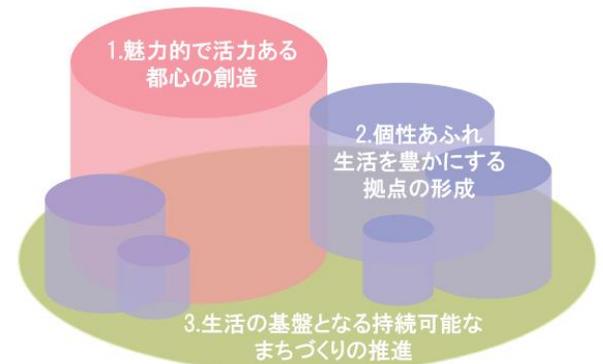
### 基本目標2 個性あふれ生活を豊かにする拠点の形成

- 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
- 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
- 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

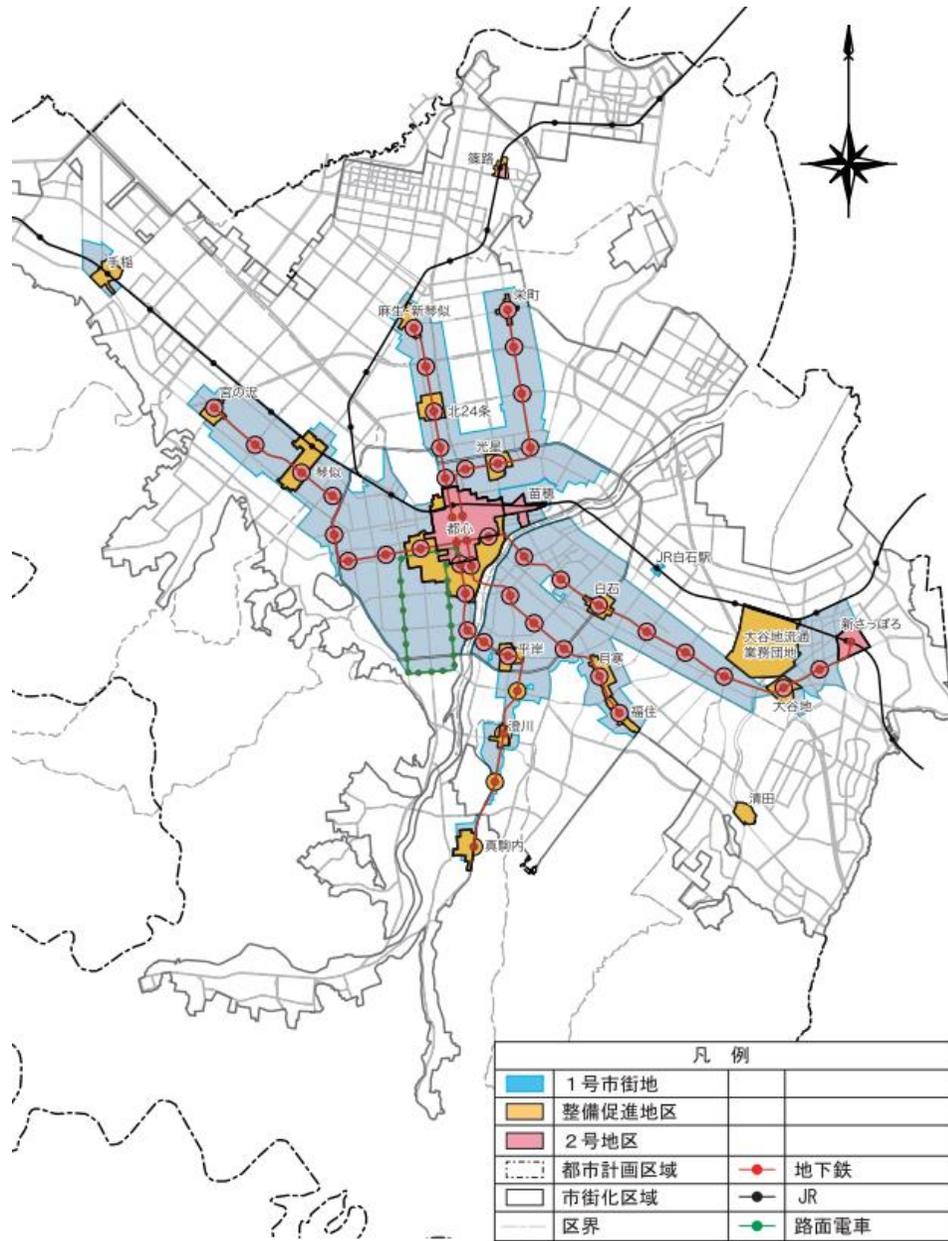
### 基本目標3 生活の基盤となる持続可能なまちづくりの推進

- 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
- 効率的で安定的なエネルギー利用の促進や、緑豊かなオープンスペースの創出など、環境や景観に配慮したまちづくりを推進
- 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

### 再開発の基本目標の構成イメージ



## 4. 地区指定全体図



## 5. 地区の位置付け、地区指定の考え方

地区	地区の位置付け	法的位置付け
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	都市再開発法第2条の3(第1号)
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	建設省通達に基づき、札幌市が独自に指定
2号地区	1号市街地のうち、(※札幌市では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	都市再開発法第2条の3(第2号)

地区	地区指定の考え方
1号市街地	主に、立地適正化計画の集合型居住誘導区域
整備促進地区	<ul style="list-style-type: none"> <li>立地適正化計画における都市機能誘導区域(都心・地域交流拠点)</li> <li>まちづくり計画等の策定エリア(予定を含む)</li> </ul>
2号地区	<ul style="list-style-type: none"> <li>市が指定する公共貢献を再開発を利用して促進する地区</li> <li><b>都心</b>: 地下歩行空間への広幅員接続、エネルギーネットワークへの接続など</li> <li><b>地下鉄駅周辺</b>(地上駅除く): 地下鉄接続におけるEV・ESCの設置など</li> <li>まちづくり計画等で具体の方向性が示され、再開発に向けた検討が進むなど、地域の再開発の機運が高まった地区</li> <li>都心、苗穂駅周辺、新さっぽろ駅周辺、篠路駅周辺</li> </ul>

## 6. 各地区に対する具体的な支援策の例

地区	具体的な支援策
1号	<ul style="list-style-type: none"> <li>再開発促進助成(勉強会等への助成金)</li> <li>優良建築物等整備事業</li> </ul>
整備	<ul style="list-style-type: none"> <li>再開発促進助成</li> <li>優良建築物等整備事業</li> </ul>
2号	<ul style="list-style-type: none"> <li>再開発促進助成</li> <li>優良建築物等整備事業</li> <li><b>市街地再開発事業補助</b></li> </ul>

※ その他再開発を支える取組についても、都市再開発方針との整合を図りながら推進

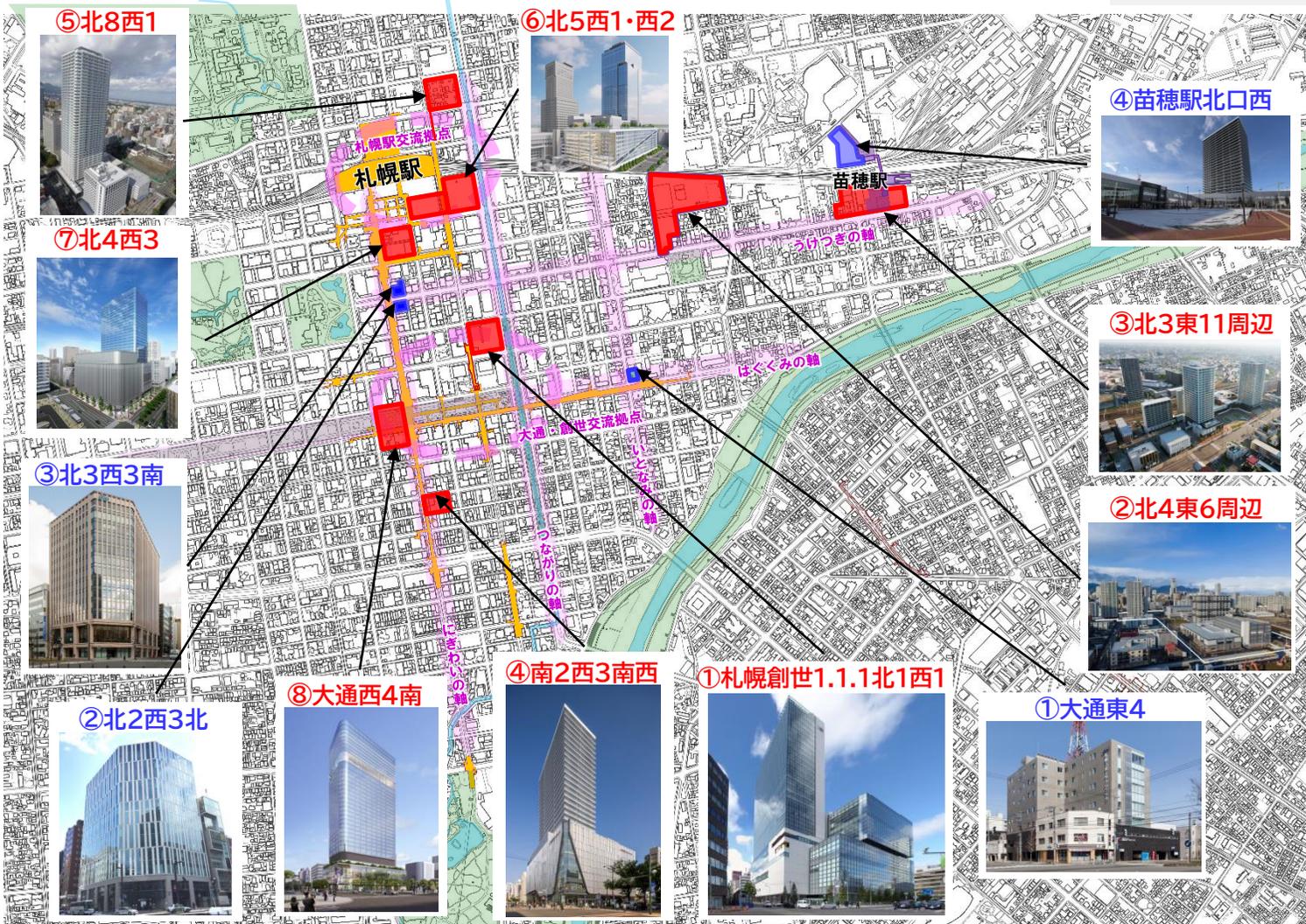
# 3 近年の再開発の振り返り

## ■「市街地再開発事業」及び「優良建築物等整備事業」のまとめ

- 近年では、都市のリニューアル時期を捉えて、主に都心部において「市街地再開発事業」及び「優良建築物等整備事業」を施行し、**魅力的で活力ある都心の創造に寄与**してきた。
- 一方、現行都市再開発方針下においては、両事業とも、「2号地区」に位置付けられた地下鉄駅周辺地区（都心部除く）や、「整備促進地区」に位置付けられた地域交流拠点での施行実績はなく、**都心部以外における今後の施策展開について検討が必要**。

■市街地再開発事業：都市再開発法に則り、細分化された土地利用の統合、不燃化された共同建築物の建築及び公共施設の整備と有効なオープンスペースの確保を一体的かつ総合的に行い、安全で快適な都市環境を創造。

■優良建築物等整備事業：国の社会資本整備総合交付金要綱に基づき、市街地環境の整備、市街地住宅の供給等を総合的に促進する制度。札幌市では、まちづくりに大きく貢献すると認められた施設整備に対し、その整備費の一部を補助。



市街地再開発事業		
No	地区名	事業年度
①	札幌創世1.1.1区 北1西1地区	H26～R1
②	北4東6周辺地区	H27～R4
③	北3東11周辺地区	H30～R4
④	南2西3南西地区	H27～R6
⑤	北8西1地区	R1～※
⑥	北5西1・西2地区	R4～
⑦	北4西3地区	R5～
⑧	大通西4南地区	計画中

※ 工事は完了。組合は解散前。

優良建築物等整備事業		
No	地区名	事業年度
①	大通東4地区	H26～H27
②	北2西3北地区	H26～H28
③	北3西3南地区	H29～R1
④	苗穂駅北口西地区	H29～R2

北8西1地区  
 <資料>北8西1地区第一種市街地再開発事業HP  
 その他地区  
 <資料>札幌市HP

## ■様々な手法・取組による再開発

- 札幌市では、都市再開発法による「市街地再開発事業」をはじめ、**地域特性に応じて様々な手法・取組による再開発(広義の再開発)を実施し、地域のまちづくりを推進。**
- 引き続き、様々な手法・取組の**使い分け、組み合わせ、柔軟な運用**により、多様化・複合化する都市課題に対応していく必要。

事例	市有地の公募提案型売却
地区	新さっぽろ駅周辺地区G・I街区

- 老朽化した市営団地を建替集約することにより、地区内に約5haに及ぶ余剰地が発生。
- 平成26年度、余剰地の利活用等の方向性などについて示す「新さっぽろ駅周辺地区まちづくり計画」を札幌市が策定。その後、同計画に基づき公募提案型売却を実施し、民間事業者が余剰地を売却。事業者は公募条件に基づき開発。

【G街区】大学・専門学校

【I街区】商業施設、医療棟4棟、ホテル、エネルギーセンター、立体駐車場、集合住宅



事例	緩和型土地利用計画制度の運用
地区	都心、地域交流拠点等

### ●都心における実績の例 【南4西4南地区地区計画】



COCONOSUSUKINO <資料> 東急不動産HP



### 【札幌駅前通北街区地区計画】



D-LIFEPLACE札幌 <資料> プレスリリース資料(第一生命保険、竹中工務店、札幌駅前通まちづくり株式会社)



- 札幌市では「都心における開発誘導方針」や「地域交流拠点等開発誘導事業」などにより緩和型土地利用計画制度を運用。都心や地域交流拠点等において良好な民間開発の誘導を図っている。

### ●地域交流拠点等における実績の例 【琴似本通地区地区計画】



目指すまちのイメージ  
<資料>「琴似」まちづくりガイドライン



地区計画区域

### 【総合設計制度】



北10条西3丁目オフィスビル



大通西25丁目マンション

事例	国有地の有効活用
地区	豊平区平岸1条11丁目ほか

- 自衛隊札幌病院が移転したことを受け、病院跡地が国から民間事業者へ売却されることとなる。
- 札幌市では、当該跡地の有効活用を目指して、平成30年度に「自衛隊札幌病院の跡地に係る基本的な考え方」を地方公共団体の立場から整理し、処分方法等について継続的に国と協議。
- その後、国において、二段階一般競争入札(企画提案書の審査と、それを通過した事業者による価格競争)を実施。



【用途・構成】

- ・商業施設
- ・医療機関
- ・集合住宅、戸建て住宅 など

イメージパース

<資料>札幌リードタウン平岸ベース公式HP

事例	土地区画整理事業
地区	清田通沿道、篠路駅東口

- 土地区画整理事業は、土地所有者が土地を公平に提供し合い、公共施設用地や事業費の一部を生み出すことにより、道路・公園・宅地などを総合的・一体的に整備し、良好な都市空間を形成する事業。
- 平成25年～令和元年にかけて「清田通沿道土地区画整理事業」を実施。現在施行中の事業は「篠路駅東口土地区画整理事業」の1地区のみ。



清田通沿道土地区画整理事業



篠路駅東口土地区画整理事業

事例	学校施設・児童会館の跡活用
地区	札幌市厚別区上野幌1条2丁目

- 旧上野幌西小学校校舎及び隣接する旧児童会館について、札幌市と地域関係者等で跡活用の方向性について議論を深めたうえで、所定の地域貢献活動の実施や、既存建物の再利用に関する制限などの条件を付して、令和元年に「公募提案型売却」を実施。



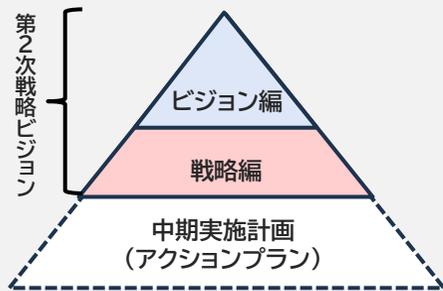
<資料> KAMINISHI VILLAGE公式HP



## 1. 都市再開発方針の上位計画の見直し

- 「再開発」は、札幌市が目指すまちづくりを実現するための**重要な手法**の1つ。
- 第2次札幌市まちづくり戦略ビジョンの策定、ビジョン策定に伴う「第2次都市計画マスタープラン」「札幌市立地適正化計画」の見直しに合わせて、札幌市の再開発の方向性を示す「都市再開発方針」を見直すことにより、上位計画に即した**「再開発を通じたまちづくり」**を推進していく必要。

### ■再開発方針と各計画の関連性



- 第2次戦略ビジョンの基本的な方向に沿って様々な分野における個別計画を策定

札幌市  
都市計画マスタープラン  
札幌市  
立地適正化計画

都市づくりの理念、基本目標などを示す

札幌市  
都市再開発方針

まちづくりを実現する手法である「再開発」の方向性を示す

### 【まちづくりの重要概念】

ユニバーサル (共生)   ウェルネス (健康)   スマート (快適・先端)

## 2. 再開発に求められるまちづくりへの貢献

- 札幌市では、現行都市再開発方針において、歩行者ネットワークの整備や低炭素社会の構築に寄与するエネルギーネットワークへの接続など、札幌市が目指すまちづくりに貢献する取組を「公共貢献」として明示し、評価することで戦略的に公共貢献を誘導してきた。
- 様々な都市課題がある中で、**これからの再開発に求められるまちづくりへの貢献(公共貢献)とは何か**について検討が必要。

### ■再開発に合わせて実現された公共貢献の例



空中歩廊の整備  
(苗穂駅北口西地区)  
<資料>札幌市



エネルギーセンター  
の整備(北1西1地区)  
<資料>北海道熱供給公社HP



地下鉄駅のバリアフリー  
化に資するEV設置  
(大通東4地区)  
<資料>札幌市

### ■都市課題の例

#### ユニバーサル(共生)関連



バリアを取り除き、すべての人の利便性向上に向けた取組が求められる。  
宿泊施設のバリアフリー改修のイメージ<資料>札幌市

#### ウェルネス(健康)関連



札幌市では「身体的な健康」の視点からウォークアブルシティの推進をウェルネス施策と位置付け。  
<資料>国土交通省

#### スマート(快適・先端)関連



頻発する自然災害。都市の強靱化が求められる。  
北海道胆振東部地震  
<資料>札幌市



脱炭素社会の未来を拓く「北海道・札幌宣言」(令和5年4月)。脱炭素社会に向けた取組が加速。  
<資料>札幌市

# 4 都市再開発方針の見直しに関する重要ポイント

## 3. 都市のリニューアル時期の到来

- 昭和47年に開催された札幌オリンピックから約50年が経過し、オリンピックを契機に建てられたビルが**都心部を中心に更新時期を迎えている**。また、都心部においては市街地再開発事業や北海道新幹線の札幌延伸など大型事業も進捗。引き続き、**都市のリニューアルを通じてまちの魅力や活力の維持・向上**を図っていく必要。
- 一方、近年は全国的に建設物価が高騰しており、札幌市内における再開発事業の計画が見直されるなど影響が顕在化。こうした社会経済情勢の変化やそれらの影響を勘案しながら**再開発を支える取組**を進めていく必要。

### ■都心のリニューアル



北5西1・西2地区の再開発イメージ  
＜資料＞札幌市HP



一般国道5号創成川通(都心アクセス道路)  
＜資料＞札幌市



H5系  
＜資料＞JR北海道

### ■社会経済情勢の変化の例(建設物価の高騰)

全国的に建設物価が高騰。札幌にも影響が及んでいる。

#### 【建築費指数グラフ(右図)】

- 「札幌」地区における事務所(RC造)の2019年1月～2024年3月P(暫定値)までの「純工事費」に係る推移。
- 2019年1月:104.8から、2024年3月P:133.0まで上昇している。  
※ 2015=100としたとき。

【出典】一般財団法人 建設物価調査会  
建設物価 建築費指数

【建築費指数 No5 事務所 RC(札幌)】



## 4. 国の政策との連動、まちづくり分野と他分野との連携

- 令和2年3月、国検討会より、【『「空間」・「機能」確保のための開発』から『「価値」・「持続性」を高める複合的更新』へ～市街地整備2.0～】が公表。札幌市のこれからの再開発の方向性を検討していくうえで、こうした**国の政策との連動**にも留意していく必要。
- 札幌市では、都心のリニューアルを企業誘致の絶好の機会と捉え、官民一体で企業誘致を展開。**まちづくり分野と他分野との密接な連携も重要性が増している**。

### ■『「空間」・「機能」確保のための開発』から『「価値」・「持続性」を高める複合的更新』へ～市街地整備2.0～



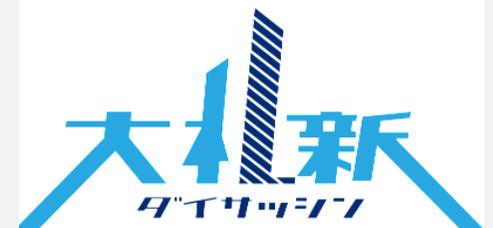
### ■都市計画基本問題小委員会 中間とりまとめ(令和5年4月)～多様な価値観や社会の変化を包摂するまちづくりを目指して～

1. 多様な暮らし方・働き方に応じた実効性のあるコンパクト・プラス・ネットワークの取組の推進
2. 広域・施策横断的な都市計画の取組
3. まちづくりGX
4. 社会の変化に対応した柔軟なまちづくり
5. 多様な地域における継続的なエリアマネジメント
6. 都市に関わるデータの取得、デジタル技術の活用



### ■官民一体の企業誘致の取組

- 再開発に伴う大量のオフィス供給の機会を捉え、官民一体となって企業誘致に取り組んでいくためのスローガン。
- 共通のスローガン・ロゴを用いて、官民一体となって広くPRしていくことで、道外からの企業進出につなげていくことを目指している。



＜資料＞札幌市

## 5. 持続可能なまちづくりの推進

- 人口減少社会において持続可能なまちづくりを推進していくためには、開発と合わせて、その後の維持管理・運営(マネジメント)の方法までを考えていく必要。
- 札幌市では、これまでも札幌駅前通地区や大通地区において先進的なエリアマネジメントを展開。新さっぽろ駅周辺地区においても、開発関連事業者が中心となって再開発を契機にエリアマネジメント組織を設立。篠路駅周辺地区や真駒内駅前地区においても、市有地の利活用や市有施設の再編等と連携しながら、地域主体のまちづくりを推進していくこととしている。**再開発と連携した持続可能なまちづくりの推進**が求められている。

エリアマネジメント:「地域における良好な環境や地域の価値を維持・向上させるための、住民・事業主・地権者等による主体的な取組」(国土交通省)

### ■都心部におけるこれまでの取組

#### ■札幌駅前通地区



チ・カ・ホ



AKADLA



- 札幌駅前通まちづくり会社は、指定管理者としてチカホとアカブラを管理運営。壁面広告事業や施設の貸出などであげた収益を、まちの賑わいづくり等に還元している。
- まちづくりビジョンやルール策定、開発調整における地域窓口まで担う。

<資料>札幌駅前通まちづくり株式会社HP

#### ■大通地区



- エリマネの中心は札幌大通まちづくり会社。
- 道路占用許可の特例制度を活用した「大通すわろうテラス」や歩行者天国など、大通の路面を最大限に活用。
- 都心共通駐車券の事務局も担う。

<資料>札幌大通まちづくり株式会社HP

### ■再開発と連携した新たな取組

#### 【オープンスペースの活用】



- 南2西3南西地区の再開発ビル「モクサッポロ」のオープンスペース。
- 札幌大通まちづくり会社と管理組合が連携して活用を進める。



<資料>札幌市

#### ■新さっぽろ駅周辺地区



- シンボリックな楕円空中歩廊「アクティブリック」と、それを活用した「新さっぽろやってみよう！展」の様子。
- 地域の方々のやってみよう！の声を集め、展示し、アクティブリックを歩いてもらう。集めた声はエリアマネジメントの企画に活かす。

<資料>札幌市



- 公開広場沿いの通路にキッチンカーを設置。
- 大学生の経営体験の一環として出店するなど、オープンスペースの有効活用を模索。

#### ■篠路駅周辺地区



- 篠路駅前にある民有地を活用して「篠路駅前フェス」を実施。地域の野菜を使ってマルシェを開いたり、キッチンカーを呼んだりするなど、地域主体のまちづくりを模索。

<資料>札幌市



- まち歩きを通して篠路の歴史を学ぶ取組を地域で実施。

## ■都市再開発方針の見直しに向けた議題の設定

- 「近年の再開発の振り返り」や「都市再開発方針の見直しに関する重要ポイント」を踏まえて、以下のとおり、検討部会において**議題としたい項目**を設定。各議題の検討に際しては、**関連する総括**を行いながら議論を深めていく。
- 「行政計画」「都市計画」の両面を意識して都市再開発方針の見直しについて検討を進める。

### 議題1: 「広義の再開発」に適した基本目標(※P5、6関連) ※第3回目(8月想定)で個別議論

#### ■まちづくりの手法・機会としての様々な再開発

- 「再開発」は、事業者、行政、地域をはじめとした各主体が、地域の特性に応じて多様な手法・取組を用いて進めていくもの。
- 様々な再開発(広義の再開発)について、札幌市が目指すまちづくりを実現する**重要な手法**であり**機会**であることを再確認する必要。

#### ■「広義の再開発」に適した基本目標の策定

- 都市再開発方針における「再開発」について、引き続き「広義の再開発」として位置付ける。
- 「広義の再開発」に適した基本目標、基本目標達成に向けた重要な視点を検討。

### 議題2: 基本目標を踏まえた取組の方向性(P7~9関連) ※第3回目(8月想定)、第5回目(11月想定)で個別議論

- **再開発に求められるまちづくりへの貢献**: 再開発に求められるまちづくりへの貢献(公共貢献)の考え方、具体的な公共貢献(バリアフリー、脱炭素化など)について検討。
- **再開発を支える取組**: 再開発を支える取組を進める上での重要な視点や取組の内容について検討。
- **持続可能なまちづくり**: 再開発と連携した持続可能なまちづくりの方向性(エリアマネジメント、既存ストックの活用など)について検討。

### 議題3: 地区指定と地区区分ごとの支援の在り方 第5回目(11月想定)で個別議論

- **地区指定の考え方**: 法定事項である「1号市街地」「2号地区」及び市独自の「整備促進地区」の指定の視点や考え方を検討。
- **具体的な地区指定**: 「地区指定の考え方」を踏まえて具体的な地区指定を検討。
- **地区区分ごとの支援の在り方**: 1号市街地・整備促進地区・2号地区に係る地区区分ごとの基本的な支援の考え方を検討。

各議題における検討内容を踏まえて「都市計画」事項としての都市再開発方針の内容を整理。

区分	「都市再開発方針」に定めなければならない事項
1号市街地	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 再開発の目標</li> <li>● 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</li> </ul>
2号地区	地区の整備又は開発の計画の概要

## 1. 現時点の構成イメージ

### 第1章 都市再開発方針について

- (1)都市再開発方針の主旨
- (2)都市再開発方針の役割
- (3)対象期間
- (4)都市再開発方針の位置付け
- (5)再開発の定義

### 第2章 札幌市の再開発の基本目標

- (1)これまでの札幌市の再開発
  - ・方針見直し経緯
  - ・現行方針下における実績
- (2)札幌市の再開発を取り巻く現状と課題(社会情勢)
- (3)再開発の基本目標**
  - ・基本目標
  - ・基本目標のための重要な視点

### 第3章 基本目標を踏まえた取組の方向性

- (1)再開発に求められるまちづくりへの貢献(公共貢献)について
  - ・再開発に求められるまちづくりへの貢献とは(考え方)
  - ・次期方針下で求められる具体的な公共貢献とは
- (2)再開発を支える取組について
  - ・再開発を支える取組を進めるための重要な視点
  - ・再開発を支える主な取組
- (3)持続可能なまちづくり
  - ・再開発と連携した持続可能なまちづくりを実現するための視点・取組

### 第4章 地区指定

- (1)地区指定の考え方 (※民間投資の誘導を意識して地区指定)
- (2)具体的な地区指定(1号、整促、2号)
- (3)地区指定イメージ図

### 第5章 地区の概要(※「都市計画」事項)

- (1)1号市街地(と整備促進地区)の整備方針
- (2)2号地区の整備又は開発の計画の概要

## 2. 検討部会スケジュール

部会 (R6年度)	内容	備考
第1回	議題整理	
第3回 (R6.8月)	・再開発の基本目標 ・取組の方向性①	「取組の方向性①」では、第3章の各節について、考え方や視点を整理
第5回 (R6.11月)	・取組の方向性② ・地区指定	「取組の方向性②」では、①で議論した考え方や視点をもとに、各節を具体的に検討
第6回 (R6.12月)	中間まとめ	
第7回 (R7.1月)	骨子案	
第8回 (R7.4月)	素案	
第9回 (R7.6月)	計画案	