

## 【第3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. 第1回検討部会の振り返り	……2
2. 都市再開発方針について	……5
3. 現行方針の総括と今後の方向性	……9
4. 再開発の基本目標	……15
5. 再開発に求められる公共貢献	……19
6. 再開発と連携した持続可能なまちづくり	……23

- 1 第1回検討部会の振り返り
- 2 都市再開発方針について
- 3 現行方針の総括と今後の方向性
- 4 次期方針の基本目標の検討
- 5 再開発に求められる公共貢献
- 6 再開発と連携した持続可能なまちづくり

## 第1回検討部会の振り返り

		委員からのご意見	対応の方向性
再開発方針	広義の再開発	<ul style="list-style-type: none"> <li>広義の再開発について体系的に可視化されると議論しやすい</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>P7において、次期方針下における再開発のイメージを例示</li> </ul>
	誘導区域における機能更新	<ul style="list-style-type: none"> <li>立地適正化計画の「都市機能誘導区域」にエリアを合わせて指定されている都市再開発方針の「整備促進地区」に関して、都市機能誘導区域等がすでに指定されているながら開発がいまいち進んでいない地区がある。その問題は何かについて整理する必要</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>P12において、地域交流拠点を含む「地下鉄駅周辺」において開発誘導が実現できなかった要因について分析</li> </ul>
	都市環境への配慮	<ul style="list-style-type: none"> <li>再開発により規模の大きな建物が建設されると周辺都市環境へのインパクトは大きなものとなる。都市マスなどでウォークラブルなまちづくりを進めていく際には、快適な都市環境を形成していくことが重要な要素になる</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>再開発に求められる公共貢献(P22)として快適な都市環境の形成に向けた取組を盛り込む</li> </ul>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>首都圏では夏場に清涼を求めることができる空間をどうつくるかなどが検討されるが、札幌においてはそうした取組に加えて冬の都市環境のことまで考える必要</li> <li>都市マスや景観計画などでも積雪寒冷地の特徴を活かしていこうと訴える中では、都市環境に大きなインパクトを与える再開発においても「冬」や「寒冷地」という札幌の特徴について考えていく必要</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>2次ビジョンで示すまちづくりの重要概念のうち、特に「ユニバーサル」の観点で冬との共生は重要</li> <li>再開発に求められる公共貢献(P22)として積雪寒冷地特有の視点を盛り込む</li> </ul>
	価値の創造	<ul style="list-style-type: none"> <li>第2次ビジョンで示すまちづくりの重要概念である「ユニバーサル」「ウェルネス」「スマート」には、住みたくなる、住んで誇りに思えるような「バリュー」の概念が不足している。「バリュー」をどう創出できるのかという点も考えていく必要</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>再開発に求められる公共貢献(P22)におけるバリュー創出の視点として、「都市ブランド」の強化と「地域資源」の魅力を引き出す取組を盛り込む</li> </ul>
民間投資を誘発する仕掛け	<ul style="list-style-type: none"> <li>結局は民間開発を促す仕掛けをどうしていくかという点が重要</li> <li>地域住民にとっての価値と投資する側のお金が回る価値というところをどう結びつけていくかを考えていく必要</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>本部会では、再開発を通じて得られる価値とも言える公共貢献(P22)について議論</li> <li>開発誘導のための支援の考え方については、第5回検討部会において地区指定・地区に対する支援の考え方として議論</li> </ul>	

本日の議題

1. 第1回検討部会の振り返り
2. 都市再開発方針について
3. 現行方針の総括と今後の方向性 **論点①**
4. 次期方針の基本目標 **論点②**
5. 再開発に求められる公共貢献 **論点③**
6. 再開発と連携した持続可能なまちづくり

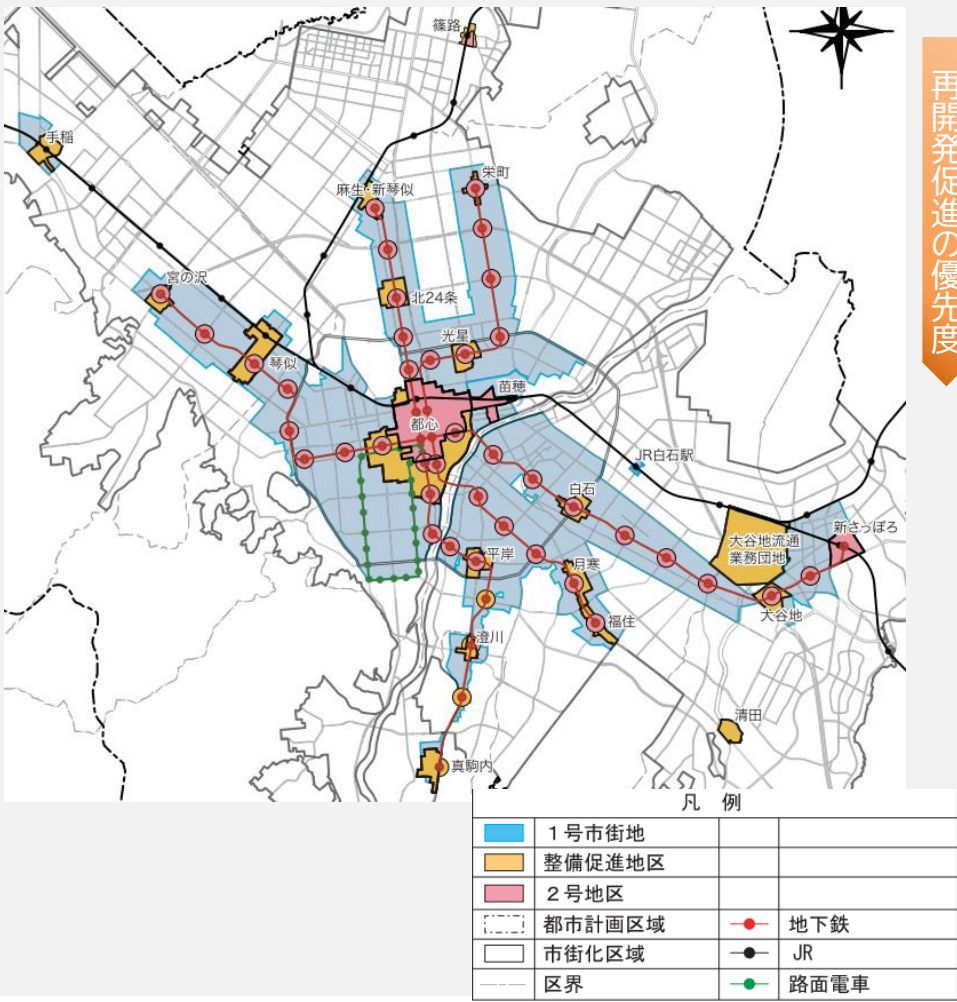
部会	内容
第1回 (R6.5月)	議題整理
第3回 (R6.8月)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 現行方針の総括と今後の方向性</li> <li>・ 次期方針の基本目標</li> <li>・ 再開発に求められる公共貢献</li> <li>・ 再開発と連携した持続可能なまちづくり</li> </ul>
第5回 (R6.11月)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 次期方針の基本目標(※都心)</li> <li>・ 1号市街地・整備促進地区・2号地区の指定</li> <li>・ 各地区に対する支援の考え方</li> </ul>
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
第10回 (R7.10月)	最終案

- 1 第1回検討部会の振り返り
- 2 都市再開発方針について**
- 3 現行方針の総括と今後の方向性
- 4 次期方針の基本目標
- 5 再開発に求められる公共貢献
- 6 再開発と連携した持続可能なまちづくり

## ■都市再開発方針の概要

- 都市再開発方針は、都市再開発法に則り、計画的な再開発が必要な市街地である「1号市街地」と、1号市街地の中でも特に一体的かつ総合的に再開発を促進すべき「2号地区」の「位置」とその「整備方針等」を定めるもの。
- 都市再開発方針を定めることで、札幌市全体における「再開発促進の優先度」や「地区ごとに誘導すべき整備内容」などが明らかになる。ひいては、行政における「優先度に応じた再開発支援策の運用」や、支援策運用を通じた「民間投資の意欲向上」を図る効果がある。

### 【地区指定図】



### 【地区の位置付け】

再開発促進の優先度

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)

### 【地区指定の考え方】

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	主に、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)
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(地上駅等除く):</b> 地下鉄接続におけるEV・ESCの設置など</li> <li>まちづくり計画策定エリアなど</li> <li>苗穂駅周辺、新さっぽろ駅周辺、篠路駅周辺</li> </ul>

## ■都市再開発方針と個別の再開発との関係性

- 個別の再開発は、都市再開発方針との整合を図りながら、市街地再開発事業や緩和型土地利用計画制度等の運用(容積緩和)をはじめ**様々な手法・取組の使い分けや組み合わせ**により進められている(下図**赤枠**)。
- 財政支援を伴う市街地再開発事業や優良建築物等整備事業は、特に都市再開発方針との整合を図って運用している(下図**緑枠**)。
- 都心と地域交流拠点等における緩和型土地利用計画制度等の運用の考え方をそれぞれ明示する「**都心における開発誘導方針**」「**地域交流拠点等における緩和型土地利用計画制度等の運用方針**」は、都市再開発方針で想定する再開発支援策の一種である(下図**青枠**)。

### 【関係図】

個別の再開発	再開発を促進する様々な手法・取組の使い分け・組合せの例		
	市街地再開発事業 (補助金あり)	優良建築物等整備事業 (補助金あり)	緩和型土地利用計画制度等 (容積緩和) ・地区計画 ・都市再生特別地区 ・総合設計制度
開発A	—	—	—
開発B	活用	—	活用
開発C	—	活用	活用
開発D	—	—	活用



**【都心における開発誘導方針】**

- 都心における、容積率の緩和等に関する土地利用計画制度等の運用の考え方を明示しているもの




**【地域交流拠点等における緩和型土地利用計画制度等の運用方針】**

- 地域交流拠点等において、容積率の緩和等に関する土地利用計画制度等の運用の考え方などを明示しているもの

**【市街地再開発事業】**  
**【優良建築物等整備事業】**

- 補助金による財政支援を伴う事業は、特に都市再開発方針との整合を図って運用
- 市街地再開発事業に対する補助は2号地区内でのみ実施





**【都市再開発方針】**

札幌市全体における「再開発促進の優先度」や「地区ごとに誘導すべき整備内容」などを明らかにするもの



## ■都市再開発方針における「再開発」: 広義の再開発

- 今回の都市再開発方針の見直しでは、**各地域が抱える都市課題に対し、地域の状況に応じた手法・取組を通じて適切に対応していくことを目指し**、市街地再開発事業や緩和型土地利用計画制度等の運用はじめこれまででも有効活用してきた手法に加え、低未利用地を入れ替えて使いやすい土地を生み出す「敷地整序型土地区画整理事業」や既存建築物の有効活用に資する「リノベーション」といった手法も意識しながら見直しを進めていく。

### 都市再開発方針の「再開発」のイメージ

種類		札幌市における動向	補助	主な都市計画・制度
引き続き、有効活用が必要な取組	市街地再開発事業	<ul style="list-style-type: none"> <li>細分化された土地利用の統合や高度利用を制度趣旨とし、拠点性を高める相当規模の開発が可能</li> </ul>	可能	市街地再開発事業
	優良建築物等整備事業	<ul style="list-style-type: none"> <li>市街地環境の整備等を促進する補助制度。市街地再開発事業と比して迅速に施行可</li> </ul>	可能	—
	緩和型土地利用計画制度等の運用	<ul style="list-style-type: none"> <li>建築物の容積率を緩和する基本的な枠組み</li> <li>民間投資の意欲を高めるとともに、公共貢献など民間開発をきめ細やかに誘導・調整</li> </ul>	—	地区計画、都市再生特別地区、総合設計制度
	公有地の跡活用・土地利用の再編	<ul style="list-style-type: none"> <li>公共施設の建替えや基盤整備などを契機に跡地の有効活用や土地利用を大規模に再編</li> <li>国有地の活用について札幌市としての「基本的な考え方」を示す例などもあり</li> </ul>	—	—
今後、活用が期待される取組	敷地整序型土地区画整理事業	<ul style="list-style-type: none"> <li>これまでは公共主体で市街地の整備・宅地供給のために土地区画整理事業を活用</li> <li>空き地や青空駐車場など低未利用地を入れ替えて使いやすい土地を生み出す運用手法である「敷地整序型土地区画整理事業」について、民間主体での活用について検討中</li> </ul>	—	土地区画整理事業
	リノベーション	<ul style="list-style-type: none"> <li>小学校の旧校舎の跡活用など既存ストックの活用を推進</li> <li>持続可能なまちづくり推進に向けて、民間施設のリノベーションについて検討が必要</li> </ul>	—	—



- 1 第1回検討部会の振り返り
- 2 都市再開発方針について
- 3 現行方針の総括と今後の方向性 論点①**
- 4 次期方針の基本目標
- 5 再開発に求められる公共貢献
- 6 再開発と連携した持続可能なまちづくり

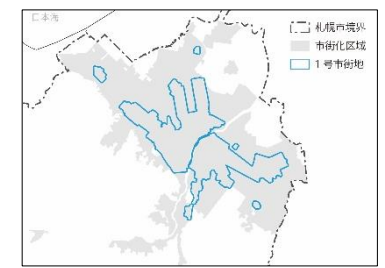
## ■「1号市街地」における動向

- 主に立地適正化計画の集合型居住誘導区域に合わせて設定した「1号市街地」の動向について、平成23年から令和3年までの10年間に於いて、建物床面積は約10%、人口は約11%増加。市街化区域全体では、建物床面積は約9%、人口は約5%増加。
- 1号市街地について、市街化区域全体と比較して、**人口集積・機能集積が進んでいる。**

<資料> 1号市街地の動向 都市計画基礎調査等より集計

※千㎡未満は四捨五入 **20%以上増** **10%増** **10%以上減**

項目	人口(人)				建物床面積(千㎡)							容積率(%)	容積充足率(%)	老朽建物(※S56以前築) 述床面積(千㎡)	低未利用地面積(千㎡)
	年少	生産	老年	計	住居	商業	業務	医療・福祉	公共	その他	計				
値(R3)	68,582	515,935	181,529	766,046	37,423	7,296	6,232	2,202	2,565	3,317	59,035	151.5	58.8	11,922	3,645
割合(R3)	9.0%	67.3%	23.7%	100.0%	63.4%	12.4%	10.6%	3.7%	4.3%	5.6%	100.0%	—	—	20.2% ※非老朽に対する割合	—
増減率(H23→R3)	98.8%	105.0%	<b>142.0%</b>	<b>111.2%</b>	<b>114.9%</b>	101.6%	97.3%	<b>130.2%</b>	109.8%	99.9%	<b>110.3%</b>	108.7%	108.6%	<b>81.1%</b>	<b>83%</b>



## ■「1号市街地・整備促進地区(地域交流拠点等)」における取組

- 整備促進地区(地域交流拠点)では、**先行4拠点(新さっぽろ、篠路、真駒内、清田)**において都市機能集積・魅力向上に向けた取組を推進。
- 「地域交流拠点等における緩和型土地利用計画制度等の運用方針」に基づき、緩和型地区計画を**琴似・平岸の2拠点**で策定。今後は地区計画に沿って地域の特色を活かした開発が進むと見込まれる。また、同運用方針に基づく総合設計制度の運用により、良好なオープンスペース整備を伴う**7棟の開発誘導**を実現。
- なお、現行方針下においては、全17の地域交流拠点のうち、上記の6拠点以外では大きな開発誘導の実績はなく、**今後の展開の検討が必要**。

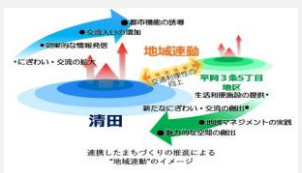
### 【新さっぽろ】G・I街区の開発 【篠路】社会基盤整備、まちづくり計画策定



### 【真駒内】まちづくり計画策定

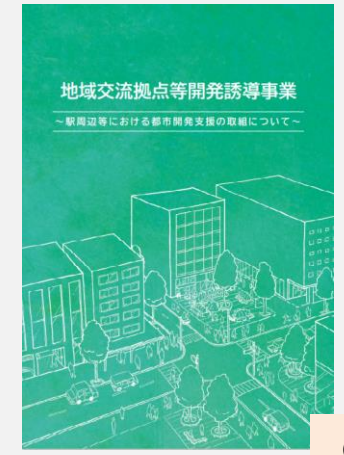


### 【清田】官民連携によるまちづくりの基本的な考え方



### 【地域交流拠点等における緩和型土地利用計画制度等の運用方針】

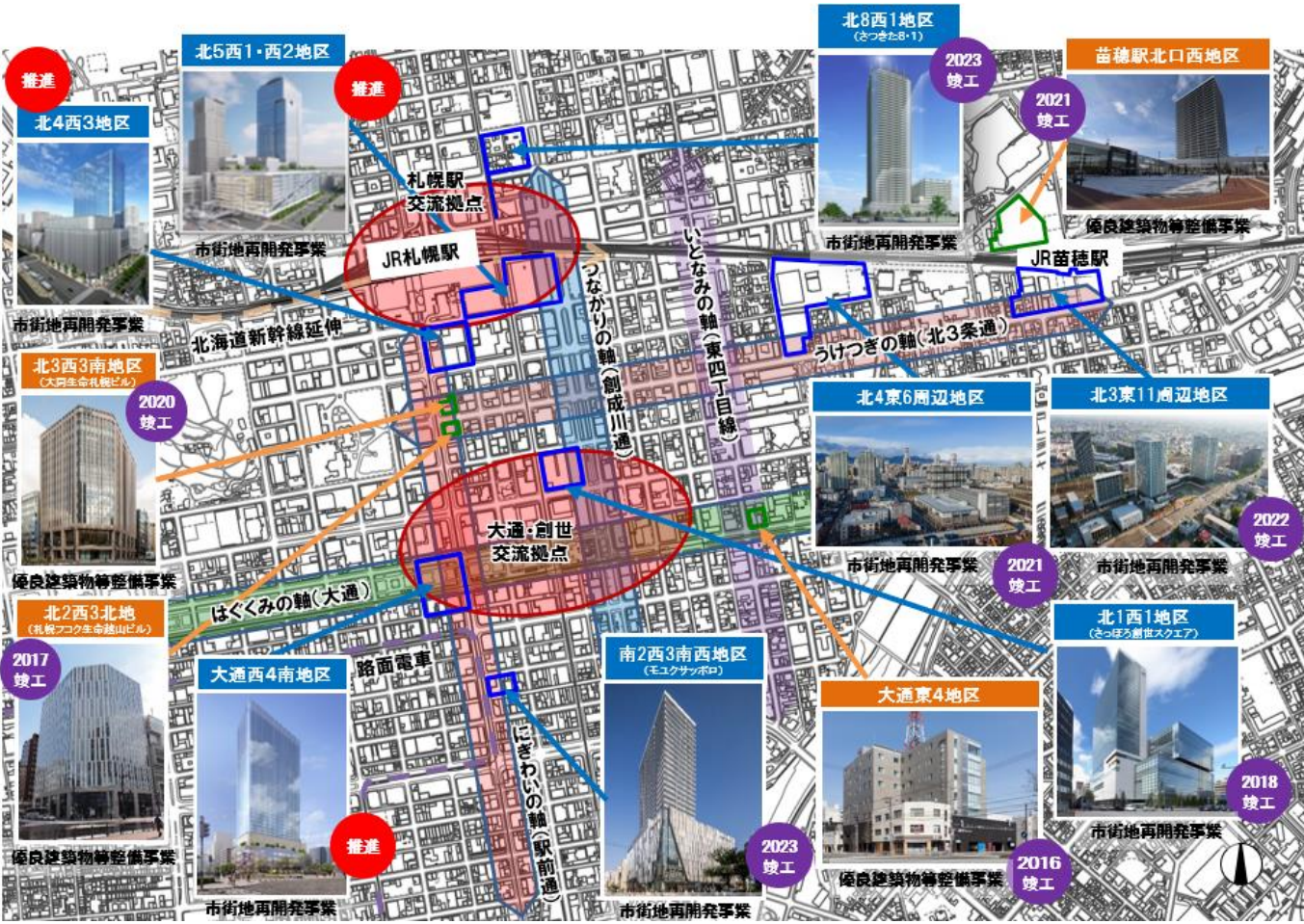
活用制度	実績
地区計画	琴似・平岸の2地区で策定
総合設計	7棟の建替え



## ■2号地区「都心地区」「苗穂駅周辺地区」における取組

- ・ 2号地区内において、**5件の市街地再開発事業と4件の優良建築物等整備事業**が竣工。
- ・ 札幌駅交流拠点における「北5西1・西2地区」「北4西3地区」、大通交流拠点における「大通西4南地区」の**市街地再開発事業を都市計画決定し**、札幌駅・大通駅周辺の魅力・拠点性向上を図る取組を推進。
- ・ 都心全体では、「都心における開発誘導方針」に基づき緩和型土地利用計画制度等を運用し、市街地再開発事業との組み合わせせめ20棟以上の開発を誘導。都心のリニューアルを着実に推進するとともに、脱炭素化に資する取組、ビジネス環境整備など**様々な公共貢献を実現**。

## ■「都心」「苗穂駅周辺地区」における市街地再開発事業・優良建築物等整備事業の位置図



都市再開発方針に基づき実現した公共貢献	
都心地区	多様な機能集積、高次なビジネス環境整備
	重層的な歩行者ネットワーク
	低炭素化に資する取組(熱供給ネットワークの利用、エネルギーセンター設置等)
	防災性の向上(一時滞在施設整備、不燃化・耐震化)
	オープンスペース創出
苗穂駅周辺地区	共同荷さばき場や駐輪場の整備
	集合型の居住機能と生活を支える多様な機能の導入
	オープンスペース創出、建物の不燃化、耐震化
	駅へのアクセス性や駅周辺の回遊性を高める空中歩廊の整備

**【都心における開発誘導方針】**  
「都心における開発誘導方針」策定後の緩和型土地利用計画制度の活用件数

誘導方針に基づく 建替棟数 (R6年3月時点)	24棟の 建て替え
-------------------------------	--------------

# 3 現行方針の総括と今後の方向性

## ■2号地区「新さっぽろ駅周辺地区」における取組

- 公有地等(G・I街区)の跡活用の手法により再開発を推進。大学・医療機関はじめ**多様な都市機能の集積**を進めるとともに、脱炭素化に資するエネルギーセンター整備、回遊性向上に資する空中歩廊の設置、地下鉄駅コンコースに接続するエレベーター新設など**公共貢献**を誘導。
- 一方、G・I街区と連携した開発を想定していた札幌副都心開発公社が所有する**低未利用地(A・C街区)**については、社会経済情勢の影響等により開発が進められず、**引き続き、ゲートウェイ拠点にふさわしい土地利用高度化を進める余地がある。**

## ■2号地区「篠路駅周辺地区」における取組

- 土地区画整理事業、鉄道高架事業、道路整備事業などの社会基盤整備事業を推進。
- 令和5年2月には「篠路駅周辺地区まちづくり計画」を策定。まちづくり計画に沿った土地利用を実現するため、令和5年10月には用途地域等を変更。**課題であった駅周辺の低未利用地の活用等に向けた取組が進められている。**

### 【新さっぽろ駅周辺地区】

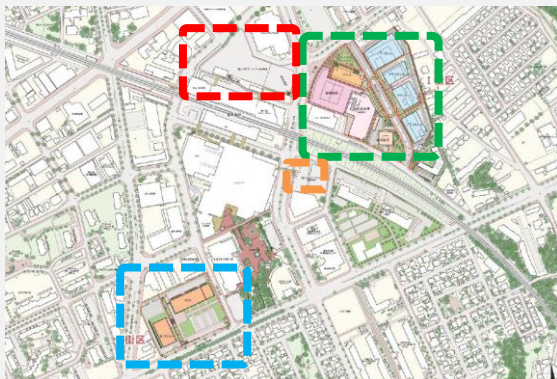
#### 【G街区】大学・専門学校



#### 【I街区】商業、医療、ホテル等



### 【地区周辺図】



- A街区:約1ha
- C街区:約0.4ha
- G街区:約1.6ha
- I街区:約3.9ha

### 【篠路駅周辺地区】

#### 【篠路駅周辺地区まちづくり計画】

・駅周辺の低未利用地の活用等について定める



## ■2号地区「地下鉄駅周辺地区」における取組

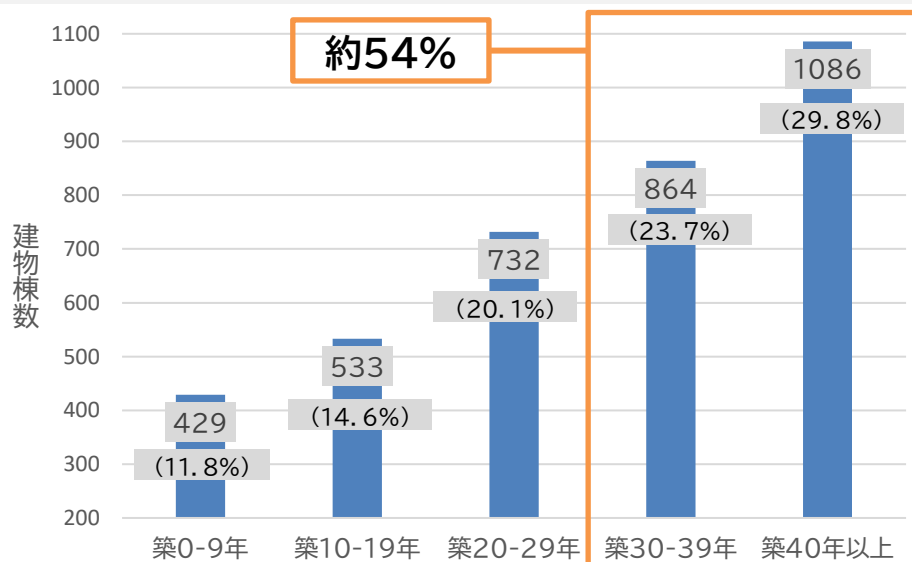
- 地域交流拠点を含む「地下鉄駅周辺地区」では、「民間ビルと地下鉄コンコースの接続、バリアフリー化に資するエレベーター等整備」の誘導など、駅周辺の利便性・歩行環境向上をねらって2号地区に指定。しかし、別に2号地区に定めた「都心」「新さっぽろ駅周辺」を除き、**民間活力を活用したエレベーター整備等の誘導実績はなし**。このため、以下のとおり要因分析を実施。

## ■要因分析

- 地下鉄駅周辺2号地区内の建築物の建替え更新時期を分析。「データ分析」によると、築30年以上の建物棟数は約54%（築40年以上は約30%）あり、地下鉄駅周辺地区は**これから建て替えが進んでいく**と予想される。また、「目視分析」により、バリアフリー接続の誘導の必要性が高いと考えられる街区においても、**老朽建築物が複数存在していることを確認**。
- 以上より、**地下鉄駅とバリアフリー接続できる可能性のある民間ビルの建て替えは、今後増えていくと考えられる**。
- 札幌市の補助事業運用上の課題としては、「**支援対象地区・街区の優先度の明確化**」「**支援策のより一層の周知**」が考えられる。

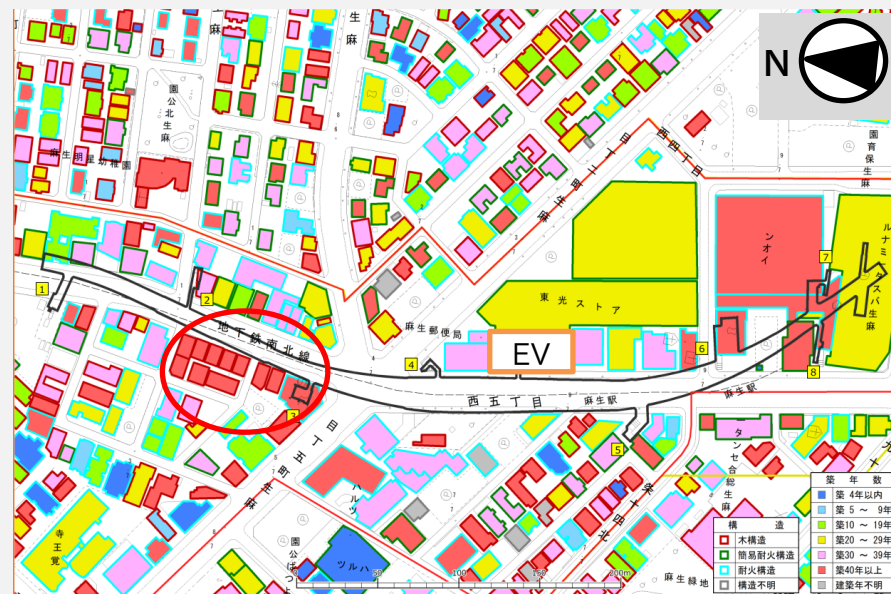
### 【建替更新時期の分析】

<データ分析> 地下鉄駅周辺2号地区の築年数別建物棟数  
(地上駅、札幌・大通駅・新さっぽろ駅を除く39駅)



<目視分析> 地下鉄麻生駅周辺(サンプル)

バリアフリー接続の誘導(EV設置等)により道路横断の解消につながる街区の例



<資料> 地下鉄駅周辺地区の築年数別建物棟数 都市計画基礎調査より集計(R3年時点)

## 論点①

### ■現行方針の総括と今後の方向性

- ここまでの動向・取組を踏まえ**各地区ごとに総括**。また、総括を踏まえて**次期方針における方向性を整理**。

区分	総括	次期方針における方向性
1号市街地	<ul style="list-style-type: none"> <li>土地利用計画制度の運用等により、地区全体で一定の機能集積を実現</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>「コンパクトな都市づくり」「民間投資の波及」などの観点から、引き続き、立地適正化計画との整合を図る</li> </ul>
整備促進地区 (地域交流拠点等)	<ul style="list-style-type: none"> <li>先行4拠点の取組を推進</li> <li>地域に応じた緩和型土地利用計画制度等を運用</li> <li>開発誘導実績のない拠点もあり、今後の展開の検討が必要</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>都市マス・立適における地域交流拠点等の方向性を踏まえて、次期方針上の地区の区分・範囲を検討</li> </ul>
2号地区	都心	<ul style="list-style-type: none"> <li>引き続き、「北5西1・西2」「北4西3」「大通西4南」の市街地再開発事業を推進するほか、緩和型土地利用計画制度等を有効活用し、開発・公共貢献を誘導</li> <li>都心内各エリアの動向等を踏まえ2号地区の範囲を検討</li> </ul>
	苗穂駅周辺	
	新さっぽろ駅周辺	<ul style="list-style-type: none"> <li>地区内の低未利用地(A・C街区)の活用可能性を踏まえて、引き続き、2号地区に位置付けることを検討</li> </ul>
	篠路駅周辺	<ul style="list-style-type: none"> <li>社会基盤整備やまちづくり計画に沿った取組の動向を踏まえて、引き続き、2号地区に位置付けることを検討</li> </ul>
	地下鉄駅周辺	<ul style="list-style-type: none"> <li>地区ごとの優先度の考え方や示し方を検討</li> </ul>

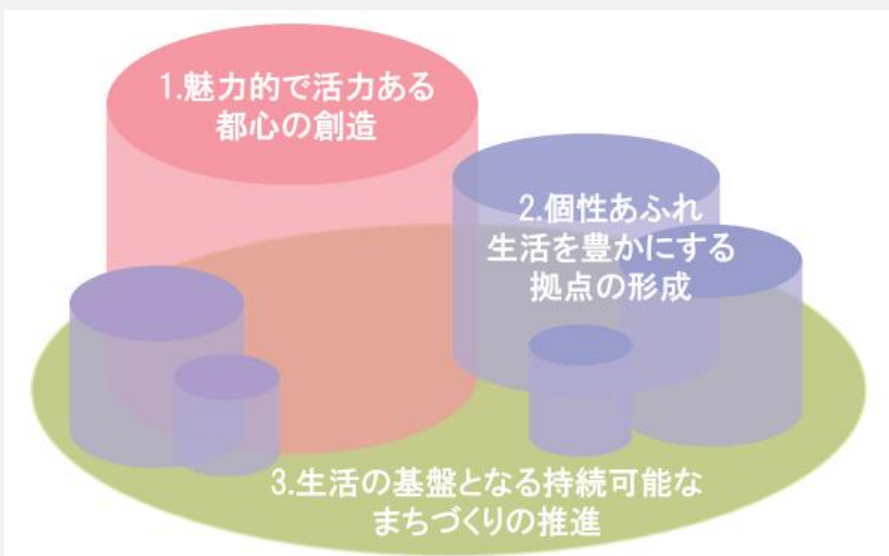
- 1 第1回検討部会の振り返り
- 2 都市再開発方針について
- 3 現行方針の総括と今後の方向性
- 4 次期方針の基本目標 **論点②**
- 5 再開発に求められる公共貢献 **論点③**
- 6 再開発と連携した持続可能なまちづくり

## ■再開発の基本目標の検討

- ・ 現行方針では、「魅力的で活力ある都心の創造」「個性あふれ生活を豊かにする拠点の形成」「生活の基盤となる持続可能なまちづくりの推進」という3つの基本目標を掲げ、基本目標の実現に向けた再開発支援策を実施。
- ・ 次期方針においても、**対象期間として想定する今後10年間における再開発の方向性を明確にするため、基本目標を定める。**

## 現行方針における基本目標

### 現行方針の基本目標の構成イメージ



### 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



# 4 次期方針の基本目標

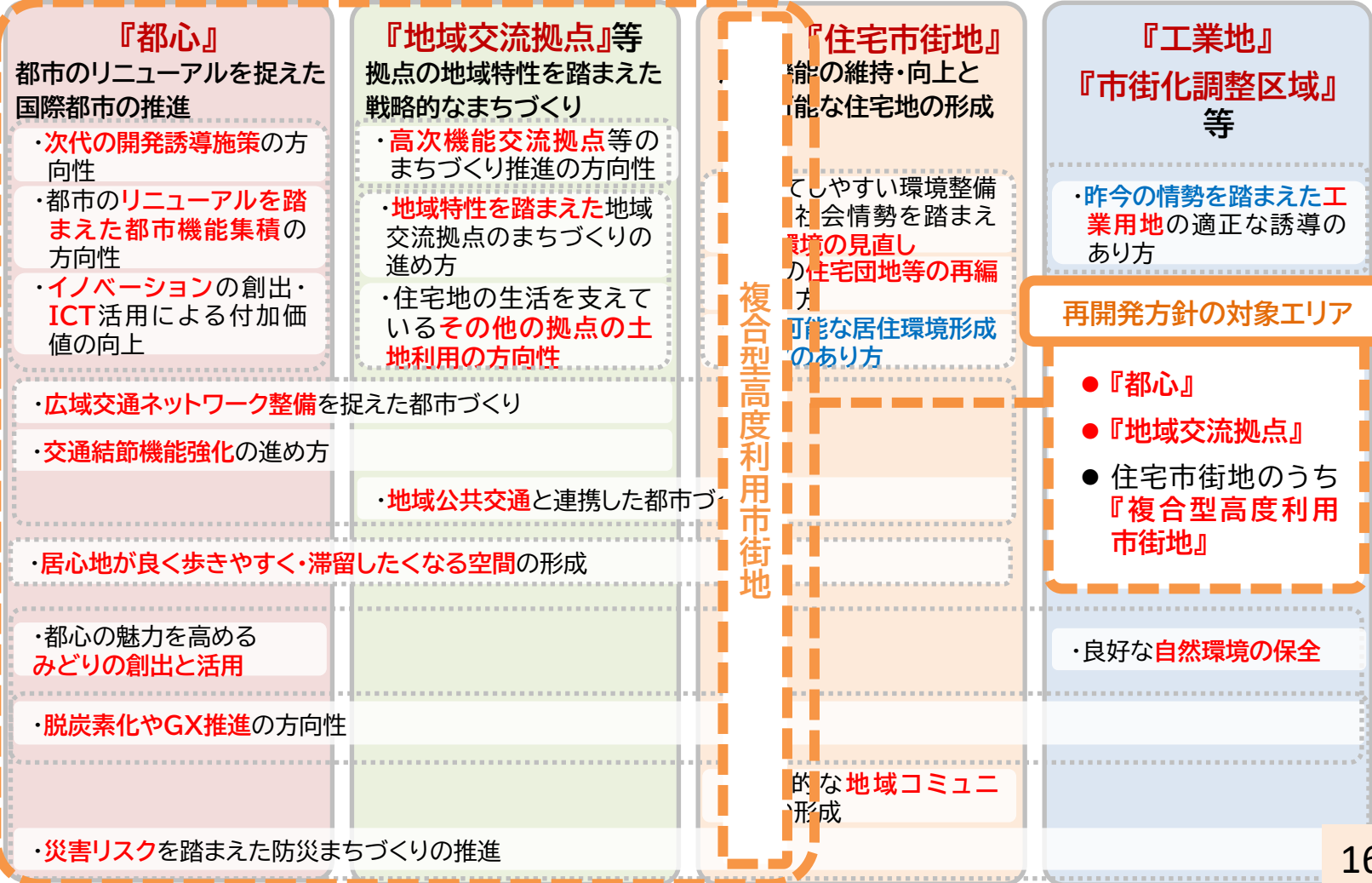
## ■再開発の基本目標検討の前提

- 次期方針が対象とするエリアは、「コンパクト・プラス・ネットワークの推進」「民間開発による整備・波及効果への期待」「限られた財源の選択と集中」の観点から、都市計画マスタープランで検討が進められているエリアのうち、現行方針と同様に「都心」「地域交流拠点」、住宅市街地のうち「複合型高度利用市街地(立地適正化計画の集合型居住誘導区域)」を基本とする。※具体的な地区指定は第5回検討部会で議論
- これら対象エリアを意識して「再開発の基本目標」を整理する。

## 都市再開発方針の対象エリアイメージ

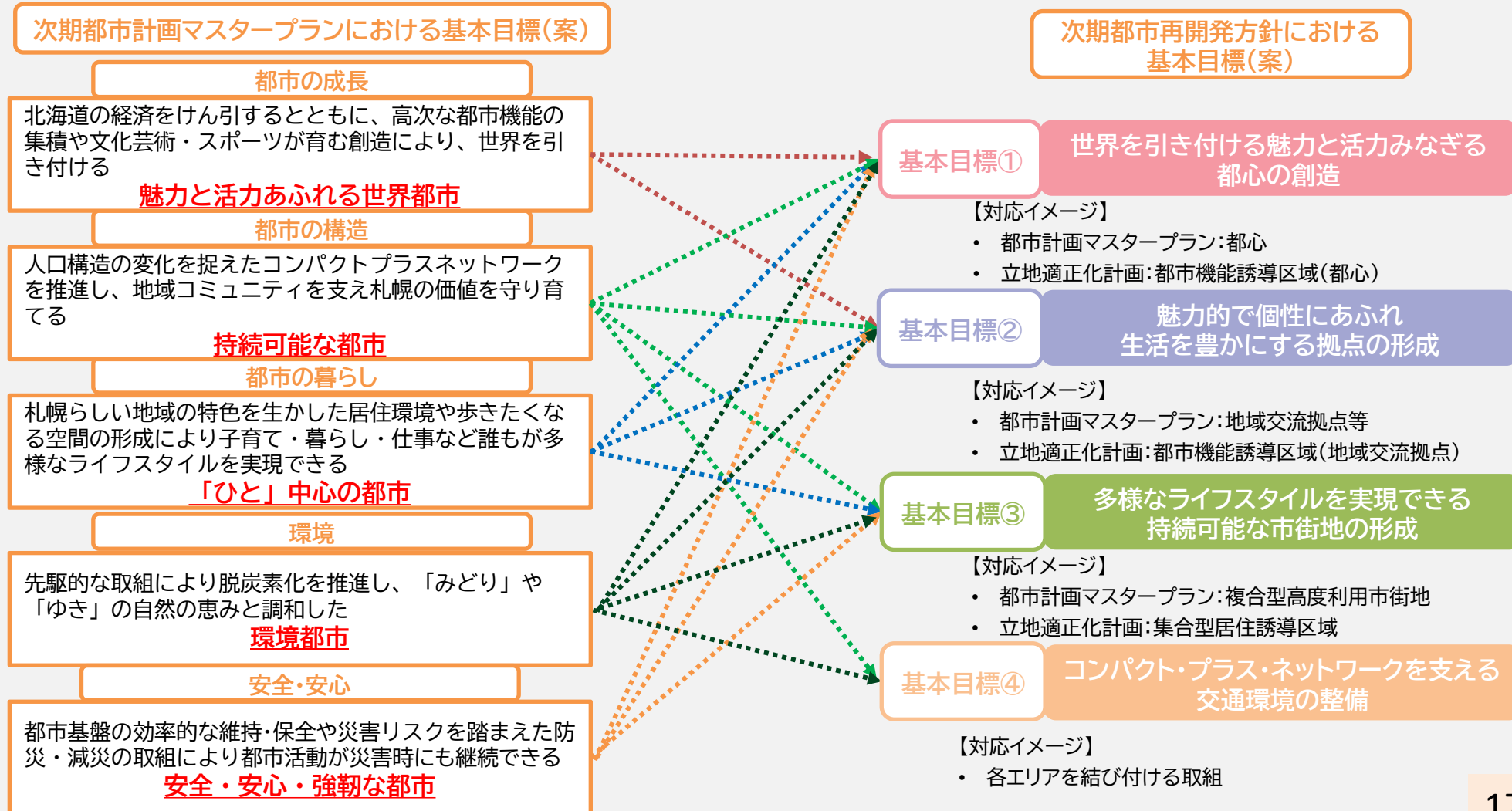
### 次期都市マスの基本目標(案)

- 都市の成長  
**魅力と活力あふれる世界都市**
- 都市の構造  
**持続可能な都市**
- 都市の暮らし  
**「ひと」中心の都市**
- 環境  
**環境都市**
- 安全・安心  
**安全・安心・強靱な都市**



## ■次期方針の基本目標について

- 第1回検討部会における「次期都市計画マスタープランの基本目標(案)」との整合を意識しながら、**次期方針の基本目標(案)**を整理。
- 基本目標①から③については、対象市街地とする「都心」「地域交流拠点」「複合型高度利用市街地」にそれぞれ対応。
- 第2回検討部会での議論(バス路線のフィーダー化などの交通事情、交通結節点の機能強化)を考慮すると、再開発においても、バリアフリー化など交通環境整備に資する取組がより一層重要となるため、基本目標④「コンパクト・プラス・ネットワークを支える交通環境の整備」を追加。



### ■基本目標に係る取組の方向性

- 基本目標②～④に係る取組の方向性は、第2回検討部会(都市マス編)における「地域交流拠点」「複合型高度利用市街地」における議論を踏まえて整理。
- 基本目標①の「都心」に係る取組の方向性は、第4回目の検討部会(都市マス編)における「都心」の議論を踏まえて整理する。
- なお、国では再開発を含む市街地整備の進め方に関して、従来の市街地整備の進め方から、「ビジョンの構築・共有」「公民連携」「多様な手法・取組(組合せ)」を核とした「市街地整備2・0」への転換の必要性を示している。札幌市においても、これらの視点を踏まえて、**基本目標の実現に向けて取組を進めていく。**

#### 基本目標①:世界を引き付ける魅力と活力みなぎる都心の創造

※「都心」における議論を踏まえて検討

#### 基本目標②:魅力的で個性にあふれ生活を豊かにする拠点の形成

- 商業・業務・医療・福祉など多様な都市機能と、集合型居住機能の集積
- 拠点ごとの特性を活かす都市機能や、高次機能交流拠点との連携に資する都市機能の集積
- 都市の脱炭素化に資する環境性能の高い建築物の整備や、地域熱供給の拡充など環境性の高いエネルギー利用の推進
- 拠点ごとの特性に応じた居心地が良く歩きたくなり、多様な活動ができる・滞留したくなる空間の整備
- リノベーションによる既存ストックの活用、再開発と連携したエリアマネジメントの導入・推進

#### 基本目標③:多様なライフスタイルを実現できる持続可能な市街地の形成

- 集合型居住機能と生活利便機能の集積
- 景観への配慮やみどり豊かなオープンスペースの整備
- 建築物の脱炭素化
- 建物の不燃化・耐震化と、防災・減災に資する空間・機能整備
- 居心地がよく歩きたくなる空間の形成

#### 基本目標④コンパクト・プラス・ネットワークを支える交通環境の整備

- 地下鉄駅はじめ公共交通機関へのアクセスと乗継環境を向上するバリアフリー施設・動線の整備(例:EVやロードヒーティング整備)
- 多様な都市機能の集積と連携した、バスや路面電車など公共交通機関の利用環境向上に寄与する空間の整備(例:バス待合機能)
- 歩行者や自転車などの安全性・利便性を高める交通環境の整備(例:公共駐輪場、荷捌き場)

## ■再開発に求められる公共貢献

- ・ 現行方針では、札幌市が目指すまちづくりに貢献する取組を「公共貢献」として例示し、補助や容積緩和などで評価することで**戦略的に公共貢献を誘導**。次期方針下においても、**再開発を通じて公共貢献の誘導に取り組み、魅力的なまちづくりを進めていく必要**。
- ・ 次期方針下における公共貢献検討のため、「**第2次札幌市まちづくり戦略ビジョン**」と「**国の政策動向**」をもとに抽出作業を実施。

## ■現行方針において例示した公共貢献

### ■再生可能エネルギーの導入



<資料>北海道ガスHPより

<北4東6地区>  
再生可能エネルギーを活用するエネルギーセンターの設置

### ■都市機能や交流機能の集積



<資料>北八劇場HP

<北8西1地区>  
都心部に新たなにぎわいや交流を生む民間劇場の整備

### ■災害時の帰宅困難者対策



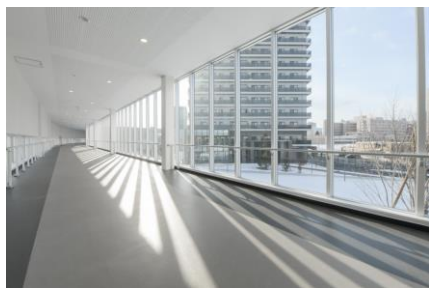
<札幌創世1.1区北1西1地区>  
災害に強いまちづくりに資する一時滞在施設の整備

### ■公共交通のバリアフリー化



<大通東4地区>  
地下鉄駅と接続するエレベーターの設置によるバリアフリー化の推進

### ■空中歩廊の整備



<苗穂駅北口西地区>  
まちの南北をつなぐネットワークの一端を担う空中歩廊の整備

### ■駐輪場の整備



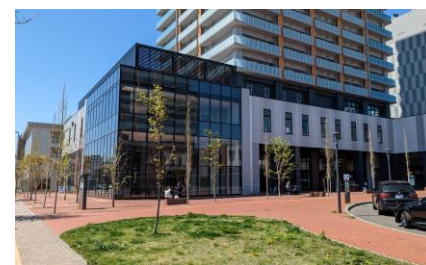
<南2西3南西地区>  
743台を収容する公共駐輪場の整備

### ■地下ネットワークの接続



<北2西3北地区>  
回遊性向上とにぎわいづくりに資する地下歩行空間への広幅員接続

### ■オープンスペースの整備・緑化



<北3東11地区>  
駅前になぎわしいゆとりあるオープンスペースと緑地の整備

## 公共貢献の要素①(第2次札幌市まちづくり戦略ビジョン)

- 第2次札幌市まちづくり戦略ビジョンにおける各まちづくり分野から、次期方針下における再開発に求められる公共貢献の要素を抽出。
- 「子ども・子育て」に係る環境整備、障がいのある方や外国人をはじめとした「多様性」への配慮、「移動の円滑化・バリアフリー化・ユニバーサルデザイン」や「交通環境」の整備、観光・スポーツ・文化芸術などを通じた「都市ブランド力の強化」、高度で多様な「ビジネス環境の形成」、「脱炭素化」に向けた取組の加速、北海道胆振東部地震の経験を踏まえた「災害に強いまちづくり」などが求められている。

	まちづくり分野	公共貢献の要素	詳細
まちづくりの重要概念	1	子ども・若者	子ども・子育て <ul style="list-style-type: none"> <li>社会全体による子育て支援の充実や子育ての悩みの緩和</li> <li>男女とも働きながら子育てができる環境の整備</li> </ul>
	2	生活・暮らし	移動の円滑化・バリアフリー化・ユニバーサルデザイン <ul style="list-style-type: none"> <li>四季を通じて、誰もが円滑に移動することができる環境の整備、冬季の乗継機能の強化</li> <li>地域特性に応じた交通環境の維持・確保</li> <li>民間建築物等のバリアフリー化、ユニバーサルデザインの導入</li> </ul>
ユニバーサル(共生)	3	地域	多様性への配慮 <ul style="list-style-type: none"> <li>障がいのある人の個性を尊重し、支え合う取組、外国人の暮らし、国際交流、多様な交流など</li> </ul>
	4	安全安心	災害に強いまちづくり <ul style="list-style-type: none"> <li>災害に強い都市の構築(民間建築物の耐震化、非常用電源装置など)</li> <li>避難所や一時滞在施設の整備・確保、応急対策物資の効率的な供給</li> </ul>
ウェルネス(健康)	5	交通環境	<ul style="list-style-type: none"> <li>通行環境に関する安全性の向上、都心部や駅周辺における駐輪場の整備</li> <li>誰もが安心して通行することができる道路環境の整備</li> </ul>
		都市ブランドの強化	<ul style="list-style-type: none"> <li>札幌のイメージ・ブランド力の強化</li> </ul>
		観光・外需獲得	<ul style="list-style-type: none"> <li>観光の高付加価値化、受入環境、来札者の増加、積極的な外需の獲得</li> </ul>
スマート(快適・先端)	6	ビジネス環境の形成	<ul style="list-style-type: none"> <li>IT産業・クリエイティブ・健康福祉・医療分野の産業の成長(高度人材の育成・確保)</li> <li>デジタルインフラの集積、スタートアップ創出</li> <li>新たな産業やビジネスの創出(魅力のある雇用の場、企業誘致)</li> </ul>
		スポーツ・文化	スポーツ・文化芸術による誘客・交流・ブランド化 <ul style="list-style-type: none"> <li>スノーリゾートのブランド化、スポーツの参加者や国内外からの誘客拡大、スポーツツーリズム</li> <li>文化観光を通じた交流人口の増加、文化を通じた交流や連携</li> </ul>
		地域固有の資源	<ul style="list-style-type: none"> <li>文化・文化財の保存・活用と未来への継承</li> </ul>
7	環境	脱炭素・都市環境	<ul style="list-style-type: none"> <li>環境性能の高い建築物の普及、再生可能エネルギーの更なる利活用</li> <li>都心の脱炭素化、強じん化、エネルギー利用の最適化、経済と環境の好循環の創出</li> <li>都市・生活型公害の防止</li> </ul>
		みどり	<ul style="list-style-type: none"> <li>みどりの更なる魅力・利便性の向上、触れ合う機会の創出、多様な機能や魅力の活用</li> </ul>
8	都市空間	都市機能・交通ネットワーク等	<ul style="list-style-type: none"> <li>都心や拠点における都市機能の集積、持続可能でシームレスな交通ネットワーク確立など</li> </ul>

## 公共貢献の要素②(国の政策動向)

- 国の政策動向から、次期方針下における再開発に求められる公共貢献の要素を抽出。
- 緑地の整備・確保やエネルギーの再エネ化・効率化など「まちづくりGX」、子ども・子育て支援環境の充実等を掲げる「こどもまんなかまちづくり」や「コンパクト・プラス・ネットワークの深化」に向けた地域公共交通と連携したまちづくり、イノベーション創出など「都市の国際競争力の強化」などが掲げられている。

### まちづくりGX

気候変動への対応や生物多様性の確保といった地球規模の課題やコロナ禍を契機としたWell-beingの向上に都市が率先して取り組むべく、まちづくりGXを総合的に推進。

- 地方公共団体等による緑地の保全・整備等の推進
- 民間投資による良質な都市緑地の確保の推進
- 都市のエネルギー利用の再エネ化・効率化
- 優良な民間都市開発事業の推進

<資料>国土交通省  
令和6年度都市局関係予算概算要求概要



### 「居心地が良く歩きたくなる」まちなかづくり

街路空間を車中心から人中心の空間に転換し、人々のまちなかでの回遊を促進するなど、「居心地が良く歩きたくなる」まちなかづくりを推進。

### こどもまんなかまちづくり

こどもや子育て世帯が安心・快適に日常生活を送ることができるようにするため、こどものための近隣地域の生活空間を形成する「こどもまんなかまちづくり」を加速。

- こども・子育て支援環境の充実化
- こどもや子育て世帯の目線に立った公園づくり



こども・子育て支援環境の充実化  
(歩行環境の整備としてのバリアフリー交通施設:EV等)

<資料>国土交通省  
令和6年度都市局関係予算概算要求概要

### 都市計画基本問題小委員会 中間とりまとめ

～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～

- 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
- 広域・施策横断的な都市計画の取組
- まちづくりGX
- 社会の変化に対応した柔軟なまちづくり
- 多様な地域における継続的なエリアマネジメント
- 都市に関わるデータの取得、デジタル技術の活用

<資料>国土交通省 都市計画基本問題小委員会

- 日常生活を営む身近なエリアにも必要な機能が確保された地域生活拠点形成し、各拠点の魅力向上等を図ることが重要。
- その際、公共交通軸の確保と、居住や都市機能の誘導等に係るまちづくりの取組を連携して進める必要

### 都市の国際競争力の強化

世界のライバル都市との比較における「強み」(公共交通機関の利便性等)を更に伸ばしたうえで、環境配慮、外国人対応、イノベーション創出など「弱み」面での対策が重要である。



#### 【イノベーションの推進】

国内外の企業や人々の交流、新ビジネスの創出など国際的なビジネス交流・スタートアップ拠点を形成。

### コンパクト・プラス・ネットワークの深化

- 立地適正化計画の更なる作成
- 立地適正化計画の充実
- 地域公共交通と連携したまちづくり

<資料>国土交通省  
令和6年度都市局関係予算概算要求概要

<資料>国土交通省 令和6年度都市局関係予算概算要求概要

## 論点③

### ■次期方針下において求められる主な公共貢献について

- 「第2次札幌市まちづくり戦略ビジョン」と「国の政策動向」を踏まえて抽出された要素をもとに、**次期方針下において求められる主な公共貢献項目を整理**。
- なお、公共貢献は地域特性によって、有効性や必要性、求めるレベル、誘導の優先順位などが異なるため、具体的な誘導エリアなどは今後の部会において議論を進めていく。

まちづくりの重要概念	方針の上位計画	主な公共貢献の項目	考えられる取組の例 ★:これまでの検討部会の意見関連
ユニバーサル (共生)	都市計画 マスター プラン	多様な都市機能の集積	★都市ブランドや国際競争力向上に資する集客交流機能等の整備、地域特性に応じた都市機能の集積
		脱炭素化の推進	エネルギーセンターや熱導管整備などによるエネルギーの面的利用推進、建築物の省エネルギー化、地域熱供給の活用、建築物の木質化、★水素活用
		災害に強いまちづくり	非常用電源装置、一時滞在施設、備蓄倉庫の整備、自立分散電源の整備
		交通環境の整備	地下鉄駅と接続するEV・ESC設置、★駅周辺等におけるロードヒーティングの整備、バス等待合機能の整備、荷捌き場や公共駐輪場の整備
ウェルネス (健康)	立地適正化 計画	誘客・交流の受入れ環境整備	ハイグレードホテル、案内サイン充実、多言語化表示
		ビジネス環境の形成	高機能オフィス整備、デジタルインフラ集積、スタートアップ創出に資する環境整備
スマート (快適・先端)	立地適正化 計画	多様性への配慮	バリアフリー化、多言語化表示、ユニバーサルデザインの導入
		子ども・子育て環境の充実	子どもの遊び場、送迎センター
		居心地がよく歩きたくなる空間の形成	★四季を考慮した質の高いオープンスペース整備、★緑化、★歴史的建造物や景観など地域資源の魅力を引き出す取組
		歩行者ネットワーク拡充	都心における地下歩行ネットワーク拡充や空中歩廊の整備

## ■再開発と連携した持続可能なまちづくり

- ・ 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、再開発を進めることと合わせて、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**。
- ・ 次期方針下の再開発については、「良好なマネジメントの体制構築」や「活用を前提とした空間整備と整備した空間の活用」を進めていくほか、「再開発施設の適切なマネジメントに資する制度との連携」についても検討していく。

## ■現在進めている取組の例

### 【南2西3南西地区「モユクサッポロ」の取組】

- ・ 管理組合と大通まちづくり会社が連携してオープンスペースを貸出。得た収益を再開発ビルの維持管理費や地域のまちづくりに充当
- ・ 営利性と公共性・公益性のバランスに留意しながら、良好なマネジメントに係る取組を試行的に推進



※オープンスペース活用の様子



### 【新さっぽろ駅周辺地区の取組】

- ・ 再開発事業者が中心となり令和5年12月に一般社団法人を設立
- ・ 一般社団法人による共用部の一括管理のほか、大学・医療機関はじめ施設所有者とともに「まるごと健康をつくるまち」の実現に向けてエリアマネジメントを推進



※まちのコンセプトに沿った「健康フェス」



※空中歩廊を活用した展示会

## ■今後考えられる連携の例

### 【マンション管理計画認定制度】

- ・ マンションの高経年化が進む中、維持管理に課題を抱えるマンションが増加していくことが懸念される
- ・ 札幌市では、一定の基準を満たすマンションの管理計画を認定する「マンション管理認定計画制度」を運用し、管理組合による適正管理を推進

### 【再開発と連携した取組の例】

- ・ 今後、市街地再開発事業などで整備されるマンションについて、基準を満たすマンション管理計画を策定するよう誘導



## 本日も議論いただきたいこと

論点① 現行方針の総括と今後の方向性

*P13関連*

論点② 次期方針の基本目標

*P17、18関連*

論点③ 再開発に求められる公共貢献

*P22関連*