

## 【第5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3回検討部会の振り返り	……2
2. 都市再開発方針について	……6
3. 次期方針の基本目標(都心)	……9
4. 次期方針の地区指定・整備方針	……13
5. 各地区に対する支援の考え方	……19
6. 再開発を支える主な取組の方向性	……20

# 1 第3回検討部会の振り返りと本日の議題

2 都市再開発方針について

3 次期方針の基本目標(都心)

4 次期方針の地区指定・整備方針

5 各地区に対する支援の考え方

6 再開発を支える主な取組の方向性

## 第3回検討部会の振り返り

		委員からのご意見	対応の方向性
都市再開発方針	部門別計画との関連性	<ul style="list-style-type: none"> <li>計画どうしの関係性を整理することが重要。</li> <li>都市マス・立適を踏まえて整理された再開発方針の基本目標が、都心まちづくり計画はじめその他の部門別計画にどのように反映され、実行されていくのかが示されると、この方針が何を決めてどのように実現されるものなのかが非常にわかりやすくなる。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>都市マス・立適・再開発方針の関係性を市民や事業者にわかりやすく伝えられるよう検討を進める。</li> <li>また、再開発方針と個別計画との関係性についても方針上での表現の仕方を検討。</li> </ul>
	ウォーカブル関連	<ul style="list-style-type: none"> <li>次期方針下において求められる主な公共貢献に関して、「居心地が良く歩きたくなる空間の形成」と「歩行者ネットワークの拡充」は、内容に近いところがあるため、まとめてもよいのでは。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>それぞれの要素がわかるように配慮しつつ、項目としてはまとめる方向で整理。</li> </ul>
	「都市環境」への配慮	<ul style="list-style-type: none"> <li>ヒートアイランドへの対応と建物のエネルギー消費の関係など、直接的な「人」に対する配慮だけではなく、広い視点での「都市環境」に配慮することについても公共貢献として位置付けてはどうか。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>「人」に対する公共貢献のほか、脱炭素化をはじめ「都市環境」への貢献の視点も加味して、方針上における公共貢献の表現を検討。</li> </ul>
	公共貢献の評価検証	<ul style="list-style-type: none"> <li>公共貢献について、事業計画段階だけでなく、開発後の状況を把握し、把握した状況を今後の計画や事業に反映していくことが重要。補助など市の施策の条件として、公共貢献の実行・実現状況の把握を位置付けることができるといい。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>再開発を通じたまちづくりへの理解促進や民間投資の意欲向上を図るとともに、将来の施策・計画への反映を見据え、次期方針に、公共貢献の誘導実績の発信や評価検証の視点を位置付け。</li> </ul>
	脱炭素とRH	<ul style="list-style-type: none"> <li>公共貢献として脱炭素化の推進をあげている一方、交通環境の整備として駅周辺のロードヒーティング整備の記載がある。ロードヒーティングは費用面だけでなく熱源をどうするかの問題もある。想定している熱源は脱炭素化とつながるものと理解してよいか。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>駅周辺のRH整備に関して、脱炭素の実現に資する下水熱はじめ再生可能エネルギーを熱源として活用するなど、円滑に移動できる環境整備の必要性和合わせて、脱炭素化の視点も必要である旨を記載。</li> </ul>
	各拠点の問題等	<ul style="list-style-type: none"> <li>17ある地域交流拠点のうち6つの拠点以外で大きな開発実績がなかったとの総括があった。こうした大きな視点での総括のほか、拠点ごとに問題点等は整理されているか。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>地下鉄EVなどバリアフリー環境整備の有効性などの視点のほか、第4回検討部会における地域交流拠点の方向性も考慮して地区指定を検討。</li> </ul>
	グリーンインフラ	<ul style="list-style-type: none"> <li>公共貢献の例として、「災害に強いまちづくり」と「居心地が良く歩きたくなる空間の形成」に関して「グリーンインフラ」を取り入れてはどうか。豪雨や雪解け水のオーバーフローへの対応を意識し、オープンスペースと社会インフラを一体に考えた水害対応が必要。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>札幌市では、公共における取組に加えて、大規模施設の開発時において雨水流出抑制をお願いする取組を実施している。</li> <li>災害に強いまちづくりとして、「グリーンインフラ」など水害対策の観点を追加。</li> </ul>

## 第3回検討部会の振り返り

		委員からのご意見	対応の方向性
都市再開発方針	立適の実効性の担保	<ul style="list-style-type: none"> <li>再開発に携わる事業者・土地所有者等に対して可能な限りわかりやすく都市再開発方針と立地適正化計画との対応関係を示す必要がある。</li> <li>立地適正化計画で位置付けのあるエリアは、都市再開発方針ではこういった特色がある、他のエリアとはこう違う位置付けがある、というところを明確にできると、立地適正化計画の実効性が高まる。さらにいうと、再開発がしやすくなり、民間開発を誘導しやすくなると考える。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>都市マス・立適・再開発方針の関係性を事業者や市民にわかりやすく伝えられるよう検討を進める。</li> <li>特に、都市マス・立適で目指すまちの姿の実現に向けて、再開発方針では何をしていくか、という点をわかりやすく表現。</li> </ul>
	再開発のフォロー	<ul style="list-style-type: none"> <li>これまでは再開発を促すような形で施策が進んできたが、その後のフォローアップの在り方について都市再開発方針に示す必要はないか。例えば事業計画があっても事業が具体的に進まないという状況があった時に、札幌市としてフォローしたり、再開発事業が本当に成り立つかどうかを見定める仕組みはあるのか。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>再開発事業における事業認可手続き等のフェーズにおいて、事業性や公共貢献の有効性について、引き続き、適切に判断。</li> </ul>
	モビリティハブ	<ul style="list-style-type: none"> <li>次期方針下において求められる主な公共貢献に関して、モビリティハブの位置付けを検討いただきたい。交通結節点では、バス・地下鉄の乗り継ぎだけでなく、自転車や新しいモビリティを含めた乗継拠点をどのように形成していけるかが課題と考える。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>再開発方針では、多様な移動手段があり得ることを念頭に置きながら、交通結節点における円滑な乗換・乗継環境や待合空間の整備など、空間形成を通じた交通環境整備を推進。</li> </ul>

## 本日の議題

1. 第3回検討部会の振り返り
2. 都市再開発方針について(確認)
3. 次期方針の基本目標(都心)
4. 次期方針の地区指定・整備方針
5. 各地区に対する支援の考え方
6. 再開発を支える主な取組の方向性

論点①

論点②

論点③

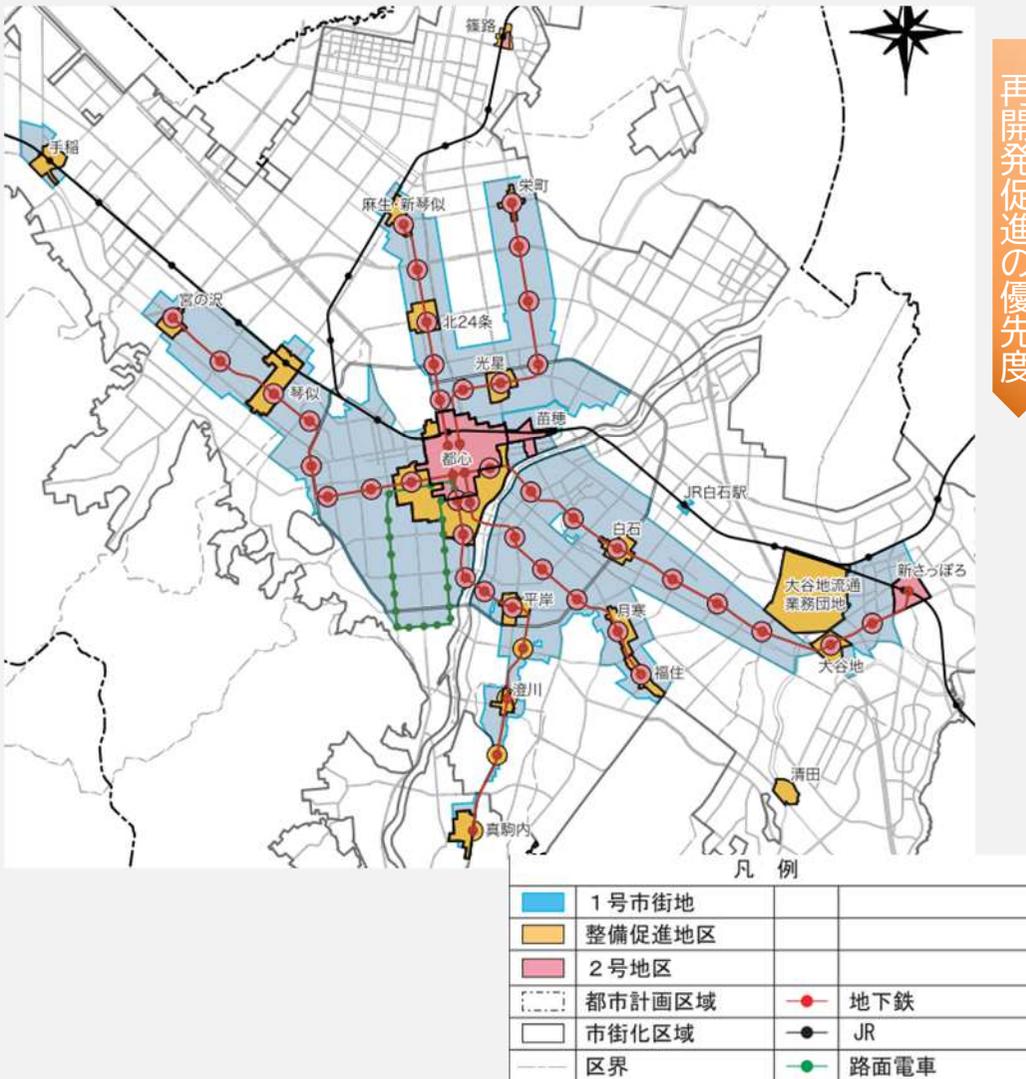
部会(予定)	内容
第1回 (R6.5月)	議題整理
第3回 (R6.8月)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 現行方針の総括と今後の方向性</li> <li>・ 次期方針の基本目標</li> <li>・ 再開発に求められる公共貢献</li> <li>・ 再開発と連携した持続可能なまちづくり</li> </ul>
第5回 (R6.12月)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 次期方針の基本目標(都心)</li> <li>・ 次期方針の地区指定・整備方針</li> <li>・ 各地区に対する支援の考え方</li> <li>・ 再開発を支える主な取組の方向性</li> </ul>
第6回 (R7.1月)	中間まとめ
第7回 (R7.4月)	骨子案
第8回 (R7.6月)	素案
第9回 (R7.8月)	計画案
第10回 (R8.1月)	最終案

- 1 第3回検討部会の振り返りと本日の議題
- 2 都市再開発方針について**
- 3 次期方針の基本目標(都心)
- 4 次期方針の地区指定・整備方針
- 5 各地区に対する支援の考え方
- 6 再開発を支える主な取組の方向性

## ■都市再開発方針の概要

- 都市再開発方針は、計画的な再開発が必要な「1号市街地」、1号市街地のうち重点的に再開発の誘導を図るべき「整備促進地区」、整備促進地区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」とこれらの地区の「整備方針」を定めるもの。
- 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」を明らかにすることで、行政は「優先度に応じた再開発支援策の運用」が可能となり、支援策運用を通じて「民間投資の意欲向上」を図ることにつながる。

### 【地区指定図】



### 【地区の位置付け】

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)

再開発促進の優先度

### 【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>

### ■現行方針における各地区の「整備方針」について

- ・ 現行方針では、上位計画に沿って再開発を通じたまちづくりを推進するため、「第2次都市計画マスタープラン」及び「立地適正化計画」と整合を図るとともに、個別の「まちづくり計画」や誘導すべき「公共貢献」を考慮し、各地区の「整備方針」を定めている。
- ・ 本日の検討部会では、次期方針の地区指定と合わせて、地区ごとの整備方針を概要レベルで整理する(後述)。

### 現行方針の「整備方針」の概要

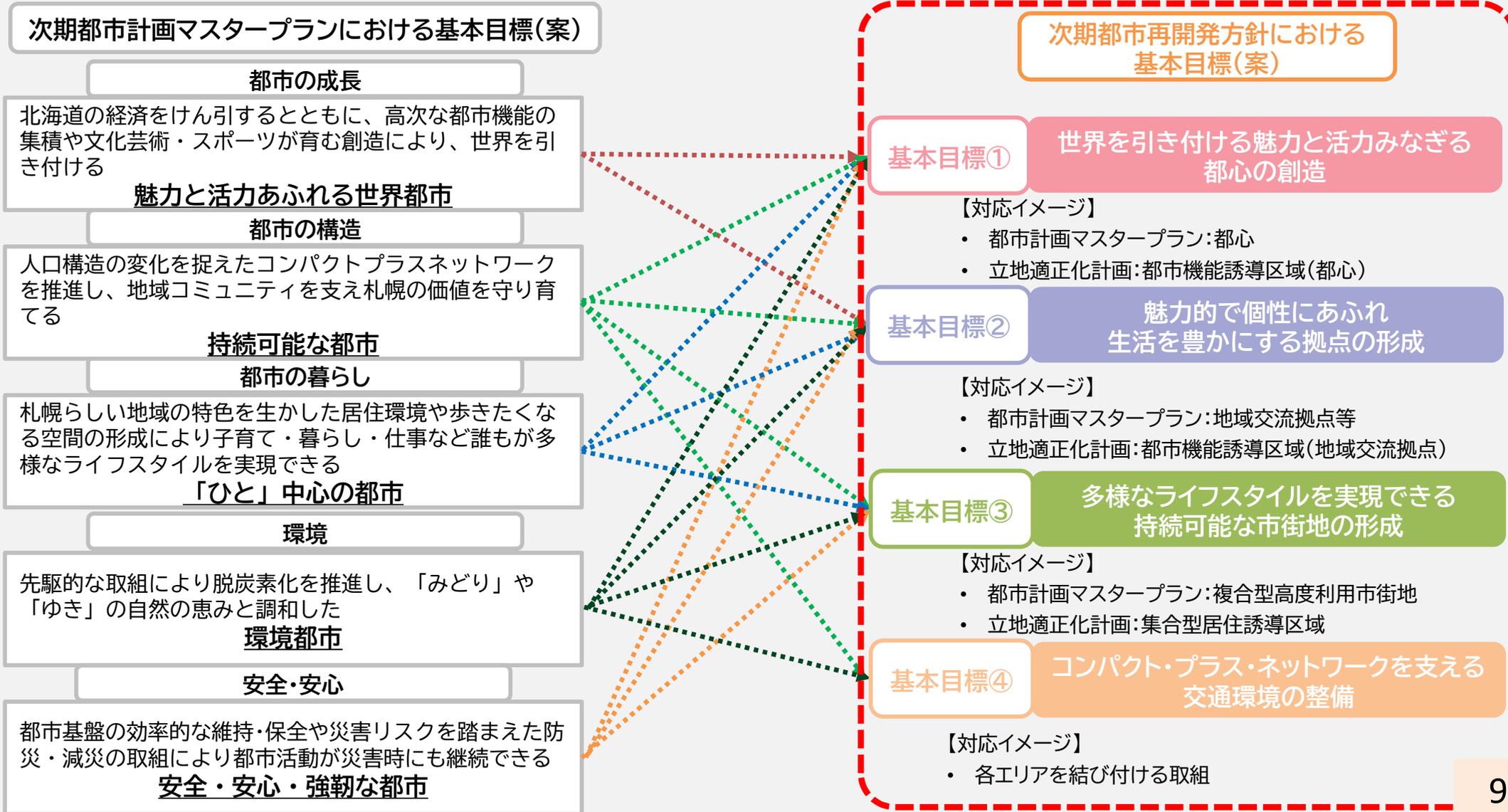
区分		整備方針の概要	
1号市街地		<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 集合型の居住機能と、生活を支える多様な機能の複合</li> <li>・ 交通結節点や地下鉄駅周辺の整備による公共交通を中心とした交通ネットワーク強化</li> <li>・ 建物の不燃化、緑地等のオープンスペースの創出による防災性の向上や市街地環境の改善</li> <li>・ 地域特性に応じた秩序と調和ある景観形成</li> </ul>	
整備促進地区		(※1号市街地と同じ)	
2号地区	都心	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 多様な機能集積、高次なビジネス環境整備</li> <li>・ 重層的な歩行者ネットワークの拡充(地下空間への接続、空中歩廊の整備など)</li> <li>・ 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、グリーンビル化)</li> <li>・ 防災性の向上(一時滞在施設整備、不燃化・耐震化)</li> <li>・ オープンスペース創出</li> <li>・ 共同荷捌場所や駐輪場の整備 など</li> </ul>	新さっぽろ駅周辺 <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 南エリアでは文化・教育機能、北エリアでは大規模な商業機能を中心に機能集積、交流機能を整備</li> <li>・ 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</li> <li>・ 地下鉄コンコースへの接続、駅のバリアフリー化に資するエレベーター設置</li> <li>・ 既存の熱供給ネットワークの利用や、コージェネレーションシステムの導入 など</li> </ul>
	苗穂駅周辺	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 集合型の居住機能と、生活を支える多様な機能の導入(居住、業務、医療・福祉など)</li> <li>・ オープンスペース創出、建物の不燃化、耐震化</li> <li>・ 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 など</li> </ul>	篠路駅周辺 <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 駅前において北区北部の生活を支える都市機能の集積や土地の高度利用</li> <li>・ 都市計画道路や駅前広場、公園などの都市施設及び区画道路や緑地の整備 など</li> </ul>
			地下鉄駅周辺 <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 駅周辺の機能集積と集合型の居住機能の誘導</li> <li>・ 地下鉄駅とのバリアフリー接続 など</li> </ul>

- 1 第3回検討部会の振り返りと本日の議題
- 2 都市再開発方針について
- 3 次期方針の基本目標(都心)** **論点①**
- 4 次期方針の地区指定・整備方針
- 5 各地区に対する支援の考え方
- 6 再開発を支える主な取組の方向性

## ■次期方針の基本目標について(振り返り)

- 第3回検討部会において、以下のとおり、次期方針下における「再開発の基本目標」を整理。
- 「都心」「地域交流拠点」「複合型高度利用市街地」にそれぞれ対応する基本目標①～③に加え、バス路線フィーダー化などの交通事情、交通結節点の機能強化の必要性を考慮し、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」を設定。

### 第3回検討部会で整理した内容



## ■基本目標に係る取組の方向性

- 第3回検討部会において、基本目標②～④に係る「取組の方向性」と基本目標の実現に向けた「取組の視点」を設定。
- 基本目標①「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こととしていた。

## 第3回検討部会で整理した内容

取組の方向性	<b>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</b> ※第4回検討部会における「都心」の議論を踏まえて検討	※本日の部会において議論
	<b>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</b> <ul style="list-style-type: none"><li>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</li><li>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</li><li>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</li><li>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</li><li>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</li></ul>	第3回検討部会において整理
	<b>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</b> <ul style="list-style-type: none"><li>集合型居住機能と生活利便機能の集積</li><li>景観への配慮やみどり豊かなオープンスペースの整備</li><li>建築物の脱炭素化</li><li>建物の不燃化・耐震化と、防災・減災に資する空間・機能整備</li><li>居心地がよく歩きたくなる空間の形成</li></ul>	
	<b>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</b> <ul style="list-style-type: none"><li>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)</li><li>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)</li><li>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)</li></ul>	
<b>視点</b> 国では、再開発を含む市街地整備の進め方に関して、「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。札幌市でもこれらの視点を踏まえて取組を推進。		

## 基本目標に係る取組の方向性(都心)

- 第4回検討部会(都市マス編)における議論を踏まえて、再開発を通じたまちづくりの観点から、次期方針の「都心」の「基本目標に係る取組の方向性」を以下のとおり整理。

### 第4回検討部会における「都心」の方向性

#### 札幌・北海道の魅力と活力を先導・発信する都心

- 国内外からヒト・モノ・投資を呼び込み、札幌はもとより北海道の経済を支え、データや先端技術の活用などにより、イノベーションが創出され、新しい価値が生まれ続けています。
- 札幌の資源や資産を生かして、快適な交流・滞留空間やみどりの創出、移動環境の充実により、魅力的でうるおいのある歩きたくなる都心が形成されています。
- エネルギー利用に関する世界トップレベルの取組が展開され、高い環境性能と強じん性を兼ね備えた都心が形成されています。
- 公民連携型のまちづくり推進体制を構築し、都心の魅力や価値の創出に挑戦できるまちづくりが進められています。

#### ①高次な都市機能の集積・交流機会の創出

- (例)・民間開発と連携した都市機能集積やまちづくりの継続
- ・産業と連携した、交流を促進しイノベーションを創出する仕掛け
  - ・業務、商業、医療、教育、文化芸術等の機能の充実
  - ・国家戦略特区指定を踏まえた都心の金融機能の強化 など

#### ②みどりが感じられ、居心地が良く歩きたくなる都心の形成

- (例)・みどりの創出、眺望、冬期、夜間を踏まえた良好な景観形成
- ・交通機能と滞留機能のバランスや面的な機能分担、都心に流入する unnecessary 交通の抑制等
  - ・新幹線延伸など将来の交通環境変化への対応
  - ・地上、地下の重層的なネットワークの形成 など

#### ③先進的な取組による脱炭素化の推進

- (例)・ICTの活用等による効率的なエネルギー供給システム構築
- ・建物のライフサイクルを通じたCO2削減 など

#### ④強靱な都心の形成

- (例)・災害リスクへの対応
- ・グリーンインフラ等による気候変動への対応 など

#### ⑤実効性を高める公民連携型のまちづくり推進

- (例)・公共的空間の柔軟な利活用や社会実験等の受け入れ
- ・最先端技術の活用促進 など

### 次期方針の「都心」の「基本目標に係る取組の方向性」

#### 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

- 国内外からヒト・モノ・投資を呼び込み、イノベーションを創出する **高次で多様な都市機能の集積**
- みどりや景観など地域資源の魅力向上、地上・地下の重層的ネットワークの構築、移動環境の充実など **居心地が良く歩きたくなる空間の形成**
- 効率的なエネルギー供給システムの構築や建築物の省エネルギー化など **脱炭素化の推進**
- グリーンインフラや災害リスクへの対応など **都心の強靱化**
- 再開発と連携した公共的空間の柔軟な利活用や **エリアマネジメントの推進**

- 1 第3回検討部会の振り返りと本日の議題
- 2 都市再開発方針について
- 3 次期方針の基本目標(都心)
- 4 **次期方針の地区指定・整備方針**
- 5 **各地区に対する支援の考え方**
- 6 **再開発を支える主な取組の方向性**

**論点②**

**論点③**

## ■次期方針の「地区指定」検討の視点

- 第3回検討部会において整理した「①現行方針の総括を踏まえた地区指定の方向性」と「②次期方針の基本目標」に、「③立地適正化計画の区域」との整合を加えた、3つの視点をもとに次期方針の「地区指定」を検討。
- 「1号市街地⇒整備促進地区⇒2号地区」という順序で地区指定を検討。

### 「地区指定」検討の3つの視点

#### ①現行方針の総括を踏まえた地区指定の方向性 ※第3回部会で整理済

区分	地区指定の方向性	
1号市街地	<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>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	<ul style="list-style-type: none"> <li>事業完了に伴い、地区の区分を検討</li> </ul>
	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>

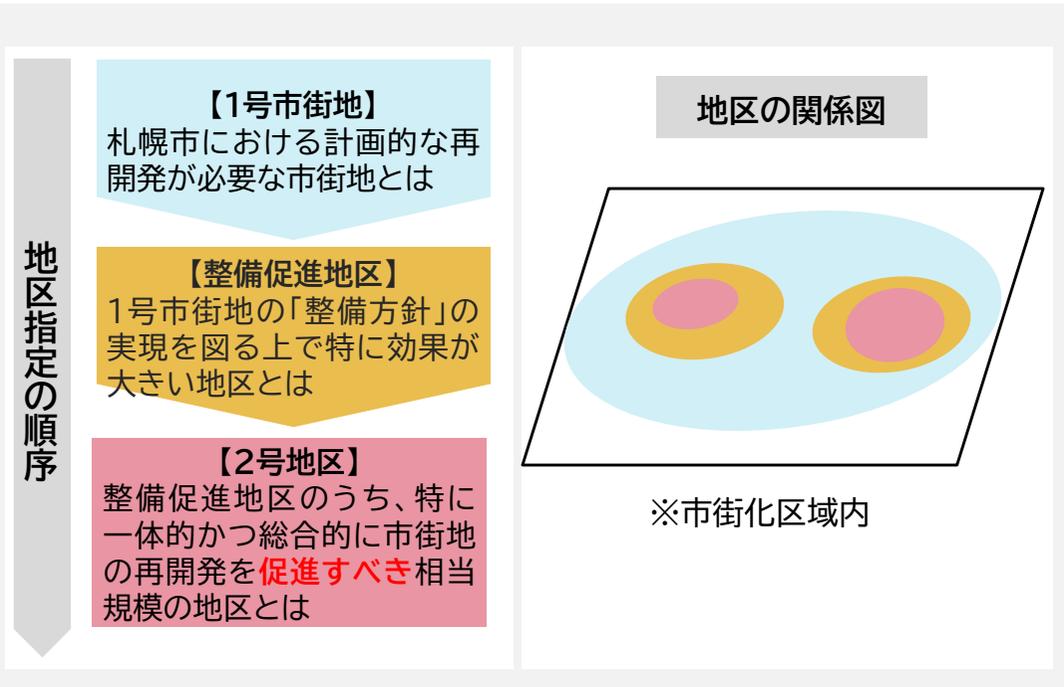
#### ②次期方針の基本目標

- 世界を引き付ける魅力と活力みなぎる都心の創造
- 魅力的で個性にあふれ生活を豊かにする拠点の形成
- 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
- 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

#### ③立地適正化計画の区域

- 集合型居住誘導区域
- 都市機能誘導域(都心・地域交流拠点)

### 「地区指定」の順序



これらの視点・順序に基づき  
次期方針における「地区指定」を検討

## ■次期方針の「整備方針」検討の視点

- 第3回及び本日の部会で論点とした「①基本目標に係る取組の方向性」と「②再開発に合わせて求められる公共貢献」を踏まえて、地区ごとの「整備方針」(概要)として整理。

### 「整備方針」検討の視点

※第3回部会で整理済。★マークは第3回部会の委員意見反映部分

#### ①基本目標に係る取組の方向性(詳細P10、11)

##### ①:世界を引き付ける魅力と活力みなぎる都心の創造

- 国内外からヒト・モノ・投資を呼び込み、イノベーションを創出する高次で多様な都市機能の集積
- みどりや景観など地域資源の魅力向上、地上・地下の重層的ネットワークの構築、移動環境の充実など居心地が良く歩きたくなる空間の形成 など

##### 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 など

##### 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
- 建物の脱炭素化 など

##### 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
- 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 など

#### ②再開発に合わせて求められる公共貢献

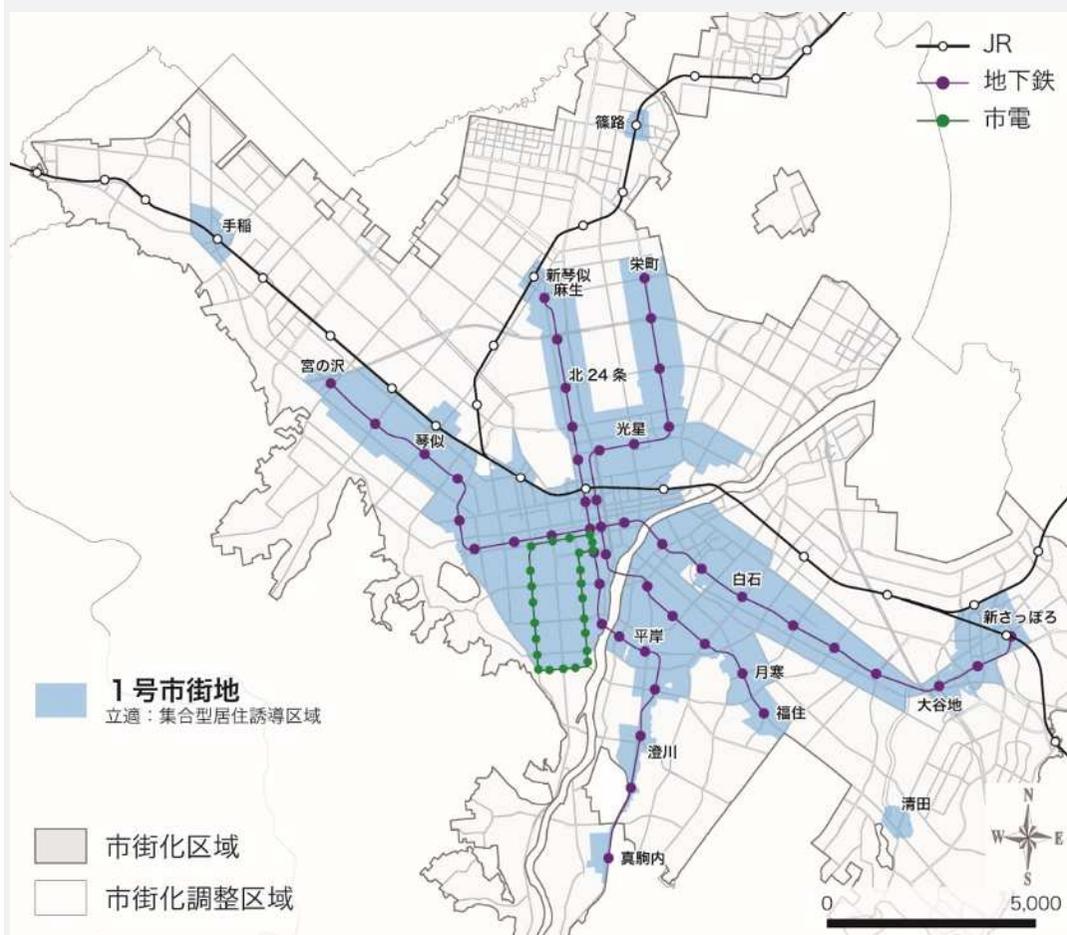
主な公共貢献の項目	考えられる取組の例
誘客・交流の受入れ環境整備	ハイグレードホテル、案内サイン充実、多言語化表示
ビジネス環境の形成	高機能オフィス整備、デジタルインフラ集積、スタートアップ創出に資する環境整備
多様な都市機能の集積	都市ブランドや国際競争力向上に資する集客交流機能等の整備、地域特性に応じた都市機能の集積
脱炭素化の推進	エネルギーセンターや熱導管整備などによるエネルギーの面的利用推進、建築物の省エネルギー化、地域熱供給の活用、建築物の木質化、水素活用
災害に強いまちづくり	非常用電源装置、一時滞在施設、備蓄倉庫の整備、自立分散電源の整備、★グリーンインフラ
居心地がよく歩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、★地下歩行ネットワーク拡充・空中歩廊の整備
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
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、★多様な移動手段を念頭に置いた円滑な乗換・乗継環境や待合空間の整備、荷捌き場や公共駐輪場の整備

次期方針の地区ごとの「整備方針」の概要を整理

## ■「1号市街地」の地区指定・整備方針について

- 再開発を通じてコンパクトシティの実現に寄与するため、立地適正化計画の「集合型居住誘導区域」に合わせて「1号市街地」を指定。
- 立地適正化計画で「集合型居住誘導区域に含めない」とされている土砂災害特別警戒区域などは1号市街地からも除外。
- 都心・地域交流拠点・地下鉄駅周辺など地域特性に応じた機能集積や、その後背圏への集合型居住機能・生活利便機能の集積などの取組を 1号市街地の「整備方針」として整理。

次期方針の地区指定イメージ



地区指定

区分	定義	範囲等の考え方
1号市街地	計画的な再開発が必要な市街地	立適の「集合型居住誘導区域」

整備方針

- 集合型の居住機能と生活利便機能の集積
- 都心、地域交流拠点、地下鉄駅周辺などにおける地域特性に応じた都市機能の集積
- 景観への配慮やみどり豊かなオープンスペースの整備など、居心地が良く歩きたくなる空間の形成
- エネルギーの面的利用や地域熱供給の活用、建物の省エネルギー化など地域特性に応じた建築物の脱炭素化
- 建物の不燃化・耐震化と、防災・減災に資する空間・機能整備
- バリアフリー化やユニバーサルデザインの導入など誰もが快適に過ごすことのできる空間の整備

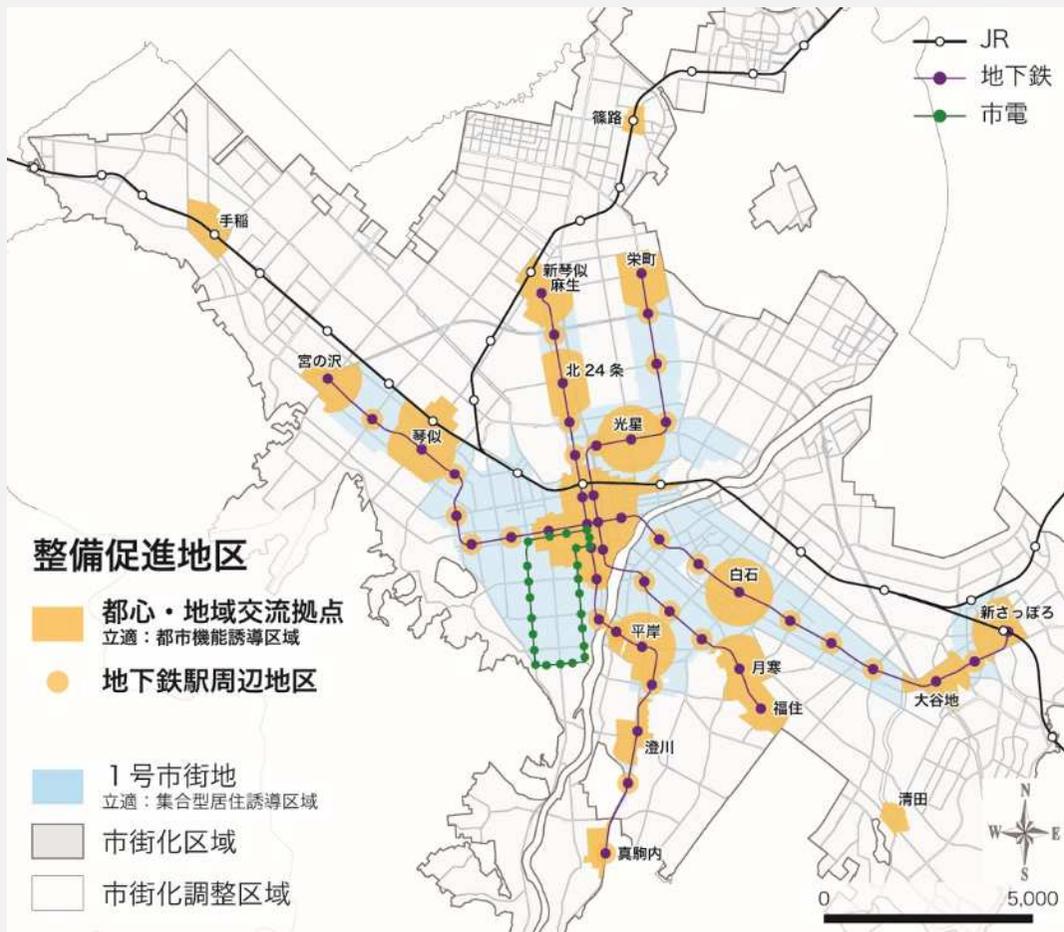
※ 立地適正化計画に合わせて、1号市街地から土砂災害特別警戒区域などは除く。

## 論点②

### 「整備促進地区」の地区指定・整備方針について

- 1号市街地の範囲のうち、立地適正化計画の「都市機能誘導区域(都心・地域交流拠点)」と、主要な交通結節点である「地下鉄駅周辺」を「整備促進地区」に指定。拠点性の高い地区において、後背圏形成に資する都市機能集積を推進。
- 整備促進地区のうち「地下鉄駅周辺地区」について、公共交通機関の利用環境を向上するバリアフリー施設・動線等の整備を「整備方針」として整理。なお、整備促進地区のうち都心・地域交流拠点は、次ページ以降で説明する2号地区の整備方針を準用。
- 地下鉄駅周辺のバリアフリー環境整備は、駅の利用状況やエレベーター整備場所等によって効果が異なる。このため、札幌市バリアフリー基本構想等を参考にしながら、民間活力を活用したバリアフリー環境整備の有効度の考え方を方針に位置付け。

#### 次期方針の地区指定イメージ



#### 地区指定

区分	定義	範囲等の考え方
整備促進地区	1号市街地の実現を図る上で特に整備効果が高い地区	<ul style="list-style-type: none"> <li>立適の都市機能誘導区域(都心)</li> <li>立適の都市機能誘導区域(地域交流拠点)</li> <li>地下鉄駅周辺(都心・拠点除く)</li> </ul>

#### 「地下鉄駅周辺地区」の整備方針

- 集合型の居住機能と生活利便機能の集積
- 地下鉄駅はじめ公共交通機関へのアクセスと乗換・乗継環境を向上するバリアフリー動線・施設の整備
- 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を高める都市空間の整備
- 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
- みどり・オープンスペースの整備による防災性の向上、建物の省エネルギー化の推進

#### バリアフリー環境整備の有効度の考え方イメージ

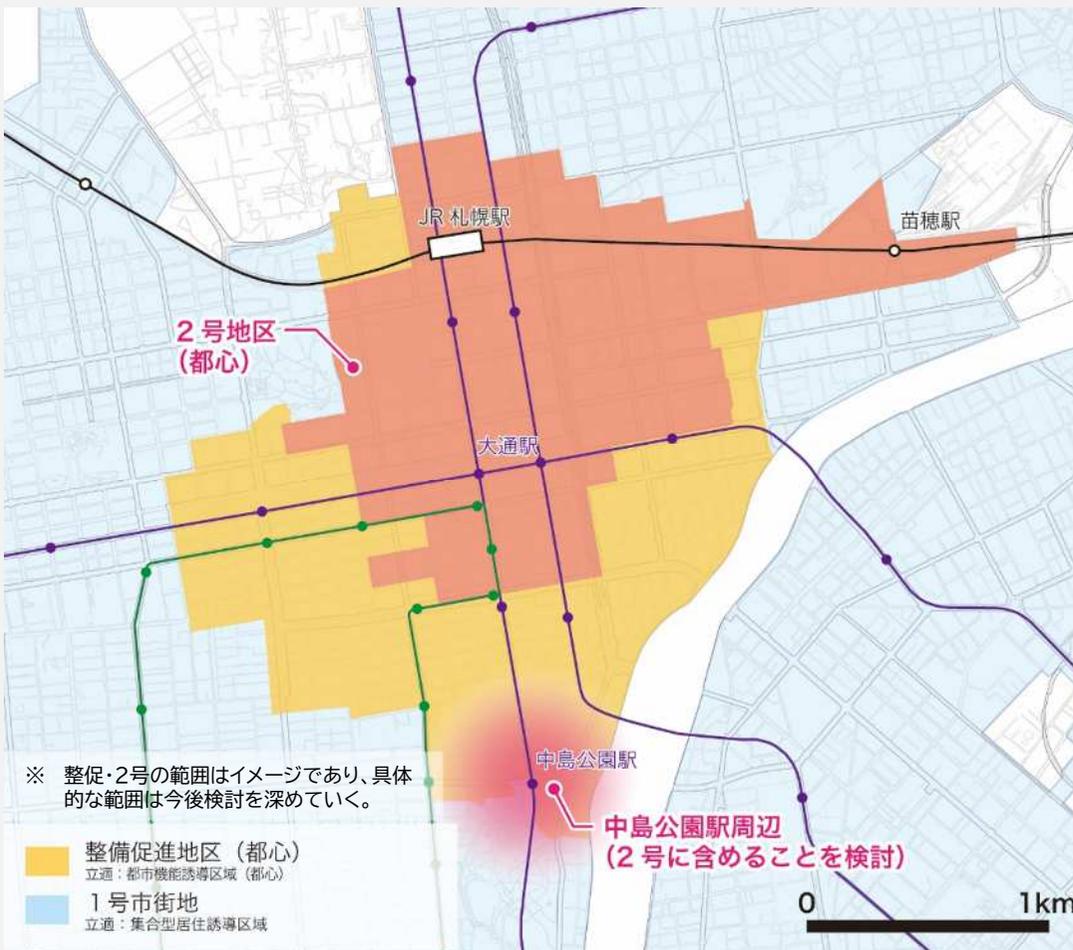
- 地下鉄駅の利用者数
- 駅周辺の施設状況(公共施設、商業・医療施設等)
- 実現できるバリアフリールートの有効性(迂回の解消、コンコースの活用、道路横断の解消、乗継抵抗の緩和) など

## 論点②

### ■「2号地区(都心)」の地区指定・整備方針について

- 札幌駅交流拠点、大通・創世交流拠点における市街地再開発事業をはじめ、リニューアル時期を迎えた都心の再開発を推進し、都市の魅力と活力を向上させるため、引き続き「都心」を2号地区に指定。
- 「2号地区の範囲」について、現行方針で2号地区に指定している範囲を基本として指定。また、戦略ビジョンにおいて中島公園周辺が高次機能交流拠点に位置付けられたことやまちづくりの動向を踏まえ、中島公園駅周辺を都心2号に含めることを検討。
- 高次で多様な都市機能の集積、ビジネス環境の形成、脱炭素化の推進など都心において求められる取組を「整備方針」として整理。

次期方針の地区指定イメージ



地区指定

区分	定義	範囲等の考え方
2号地区	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	現行方針の2号地区の範囲を基本とし、中島公園駅周辺を含める。

整備方針

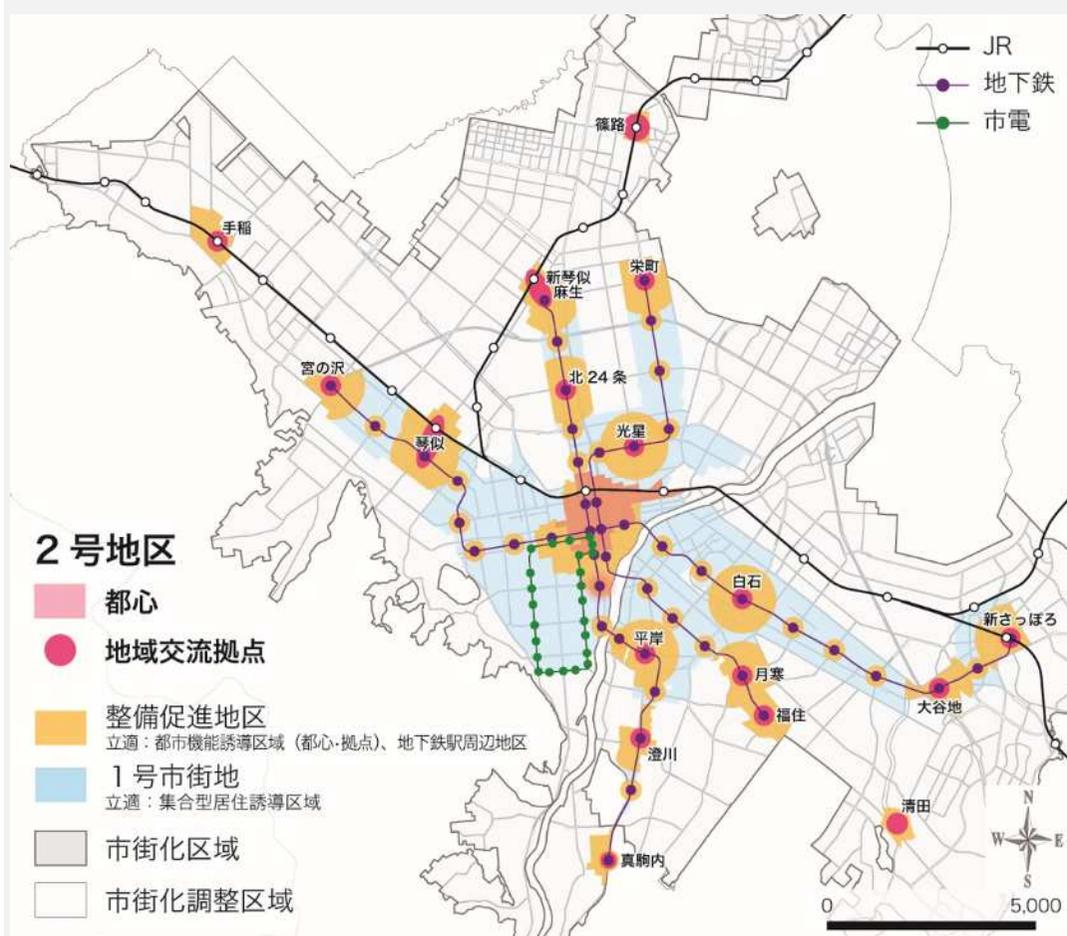
※ 現行方針の都心2号地区の範囲は、主に都市再生緊急整備地域と熱供給ネットワークエリアをもとに指定している。

- 国内外からヒト・モノ・投資を呼び込み、イノベーションを創出する高次で多様な都市機能の集積
- 札幌・北海道の経済を支えるビジネス環境の形成と、バリアフリー化、ユニバーサルデザイン、多言語化表示など多様性に配慮した誘客・交流の受入れ環境整備
- みどりや景観など地域資源の魅力を引き出す空間の整備や地上・地下の重層的ネットワークの構築など居心地が良く歩きたくなる空間の形成
- 都市機能の集積と連携した交通機関の待合空間や、荷捌場や公共駐車場の整備など交通環境の整備
- 効率的なエネルギー供給システムの構築、エネルギーの面的利用、建築物の省エネルギー化など脱炭素化の推進
- グリーンインフラや一時滞在施設・分散型電源の整備など都心の強靭化
- 再開発と連携した公共空間の柔軟な利活用やエリアマネジメントの推進

## ■「2号地区(地域交流拠点)」の地区指定・整備方針について

- ・「後背圏の生活を支える地域交流拠点の役割」をより一層重要視し、「地域交流拠点」を2号地区に指定。
- ・「2号地区の範囲」は、「土地の高度利用」と地下鉄駅周辺のバリアフリー環境整備など「交通環境の整備」の2点を考慮し、**拠点ごとに設定**(※具体的な範囲は今後検討を深めていく)。
- ・地域交流拠点における再開発に求められる共通の取組を「整備方針」として整理。なお、新さっぽろや篠路などまちづくり計画策定エリア等においては、各拠点の動向を踏まえながら、地区指定の範囲・整備方針を**個別に精査**していく。

次期方針の地区指定イメージ



地区指定

区分	定義	範囲等の考え方
2号地区	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	「土地の高度利用」と「交通環境の整備」の2点を考慮して拠点ごとに設定

整備方針

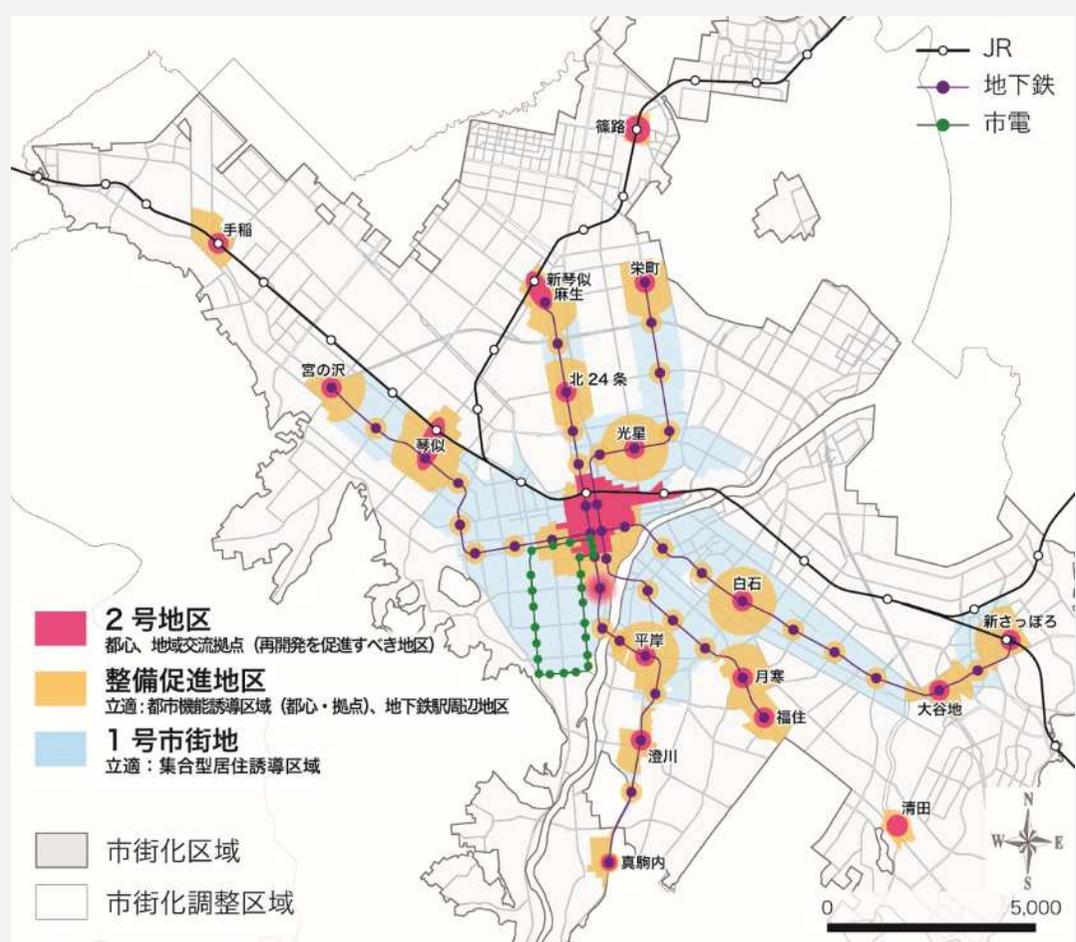
- ・ 商業・業務・医療・福祉・子育て施設など多様な都市機能と集合型居住機能の集積
- ・ 拠点ごとの特性を活かす都市機能や、高次機能交流拠点との連携に資する都市機能の集積
- ・ 都市の脱炭素化に資する環境性能の高い建築物の整備や、地域熱供給の拡充など環境性の高いエネルギー利用の推進
- ・ 拠点ごとの特性に応じた居心地が良く歩きたくなり、多様な活動ができる・滞留したくなる空間の整備
- ・ 地下鉄駅はじめ公共交通機関へのアクセスと乗換・乗継環境を向上するバリアフリー動線・施設の整備
- ・ 多様な都市機能の集積と連携した、バスや路面電車など公共交通機関の利用環境を高める都市空間の整備
- ・ 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
- ・ 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

## 論点③

### 「地区指定全体図」と「各地区に対する支援の考え方」

- 生活利便性や都市の魅力と活力を高める空間・機能の整備など、官民連携で再開発を通じたまちづくりを進めていくため、次期方針下においても、必要性和有効性を見極めながら再開発に対する支援を実施していく。
- 限られた経営資源の「選択と集中」の観点から、「2号地区」において重点的に再開発を支援。また、「整備促進地区」においても、特に有効な公共貢献が期待できる場合には支援。
- 2号地区への重点的な都市機能・公共貢献誘導を通じて、「整備促進地区(立適の都市機能誘導区域等)」における再開発機運を高め、長期的な視点で、その後背圏である「1号市街地(立適の集合型居住誘導区域)」の形成を図っていく。

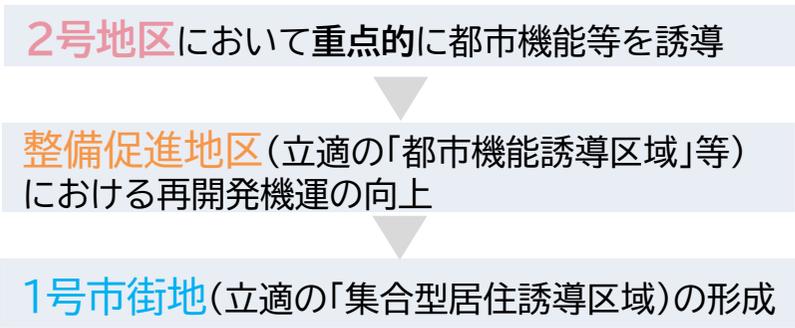
地区指定全体図



支援の考え方

区分	札幌市の支援の考え方
1号	地域の自発的な建替えやまちづくり活動を緩やかに支援 ・ 計画的な土地利用 ・ 初動期支援 ・ 敷地整序型土地区画整理事業による低未利用地の活用
整備	都市機能集積・公共貢献誘導に向けて支援 ・ 市のまちづくりに関する情報提供やコーディネート ・ 「都心」「地域交流拠点等」における緩和型の土地利用 ・ 市にとって特に必要な場合、整備計画策定など具体化支援 ・ 特に有効な公共貢献に対して、優建事業で積極的に支援
2号	整備方針の実現に向けて重点的に支援 ・ 市にとって特に必要な場合、市街地再開発事業に支援

立地適正化計画との関連



立地適正化計画の実現に寄与

# 6 再開発を支える主な取組の方向性

## ■再開発を支える主な取組の方向性

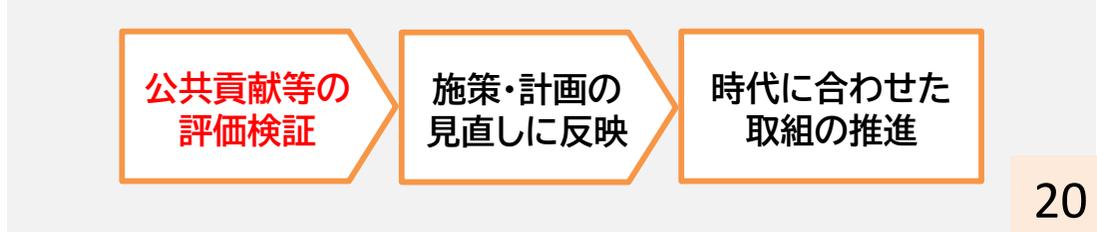
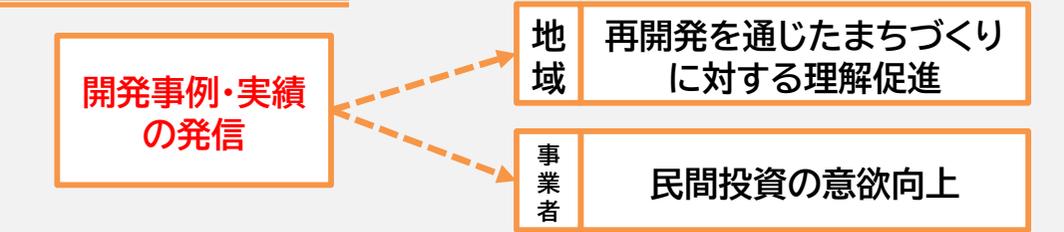
- 市街地再開発事業をはじめ民間主体の再開発を支える主な取組の方向性について以下のとおり整理。
- 「再開発を通じたまちづくりへの理解促進」や「民間投資の意欲向上」を図るとともに、将来の施策・計画への反映を見据え、次期方針において、「**開発事例・実績の発信**」と「**誘導した公共貢献等の評価検証**」の視点を位置付け。

### 再開発を支える主な取組の方向性

想定エリア	事業名	概要	方向性
2号 整促 1号	市街地再開発事業(補助)	<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>	<ul style="list-style-type: none"> <li>「北5西1・西2地区」「北4西3地区」「大通西4南地区」の3事業を推進し、都市のリニューアルを牽引</li> <li>限られた財源の「選択と集中」の観点から、都市の魅力・活力の向上や面的な市街地整備により地域課題の解決が図られるなど、札幌市が目指すまちづくりに資すると認められる場合に適用</li> <li>人口減少下における持続可能なまちづくりに向けて、地域特性や地域課題解決に焦点を置いた、適切な高度利用による「身の丈にあった再開発」の手法を検討</li> </ul>
	優良建築物等整備事業(補助)	<ul style="list-style-type: none"> <li>国の社会資本整備総合交付金に基づく、市街地環境の整備等を促進する補助制度</li> <li>市街地再開発事業と比して迅速に施行可</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>小・中規模開発にも対応可能であるため、地下鉄駅周辺のバリアフリー環境整備はじめ戦略的な公共貢献の誘導や地域の拠点性を高める都市機能誘導など、札幌市が目指すまちづくりに資すると認められる場合に適用</li> <li>制度周知に加えて、事前明示性を高めるなどより活用しやすい制度運用方法を検討</li> </ul>
	緩和型土地利用計画制度の運用	<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>	<ul style="list-style-type: none"> <li>地域特性に応じた開発・公共貢献の誘導に向けて、引き続き、「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」に沿って緩和型土地利用計画制度を運用</li> </ul>
	土地区画整理事業	<ul style="list-style-type: none"> <li>土地所有者が土地を公平に提供し合い、道路・公園、宅地等を総合的・一体的に整備し、良好な都市空間を形成する事業</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>「公共主体」の取組から、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」を中心に「民間主体」での活用に転換</li> </ul>

※ 「想定エリア」は、具体的な地区指定の範囲によって変わり得る。

### 評価検証等の視点



## 本日も議論いただきたいこと

論点① 次期方針の基本目標(都心)

*P11関連*

論点② 次期方針の地区指定・整備方針

*P15~18関連*

論点③ 各地区に対する支援の考え方

*P19関連*