

第6章

これからの再開発の進め方

- 6-1 地域に応じたきめ細やかな取組の推進
- 6-2 再開発の効果を高める取組の推進
- 6-3 まちづくりの効果検証と情報発信

第6章 これからの再開発の進め方

6-1 地域に応じたきめ細やかな取組の推進

国土交通省では、市街地を取り巻く環境の変化を踏まえて、令和元年度（2019年度）に「今後の市街地整備のあり方に関する検討会」を設置し、同検討会は令和2年（2020年）3月に報告を取りまとめました。この取りまとめでは、市街地整備の進め方について、従来の「『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」（市街地整備2.0）へと転換することの必要性を示しています。

札幌市では、市街地再開発事業と緩和型土地利用計画制度等との連携、まちづくり計画や地区計画の策定を通じた官民のビジョン共有など、地域特性に応じて多種多様な手法を組み合わせ、効果的に都市づくりを進めてきました。

札幌において人口減少等という大きな転換期を迎える中では、これまでに築いてきた利便性の高い市街地のその価値と持続性を高める視点が強く求められます。

ここでは、市街地の価値と持続性を高めるための地域に応じたきめ細やかな取組として、「都市づくりに関する積極的な情報共有・意見交換」と「再開発に関する制度の柔軟な運用」について示します。

(1) 都市づくりに関する積極的な情報共有・意見交換

市街地の価値と持続性を高めるためには、地域の特性や課題を正確に把握し、それらに応じてどのように都市づくりを進めていくか、地域関係者と積極的に情報共有や意見交換することが重要です。

このため、重点的に誘導すべき公共貢献が期待されるなど計画的な再開発が求められる地域では、地権者をはじめとする地域関係者と札幌市との間において、都市づくりの方向性や地域に求められる公共貢献、開発検討に必要なノウハウや支援策などについて積極的に情報共有や意見交換する機会を設けます。

さらに、地権者等に対して、地域に求められる公共貢献や空間づくりに取り組むよう促すとともに、再開発の進捗段階に応じた支援策を講じることで、市民・企業・行政の協働のもと再開発を推進します。

(2) 再開発に関する制度の柔軟な運用

地域の特性や課題に応じてきめ細やかに再開発を誘導するため、引き続き、再開発の多種多様な手法を組み合わせ、有効活用するとともに、再開発に関する制度の柔軟な運用を推進します。

<考えられる取組の例>

- 小さな地区での活用に対応した、コンパクトな市街地再開発事業の運用
- 敷地整序型土地区画整理事業等の柔軟な区画整理の有効活用
- 活用要件や得られるインセンティブなどの事前明示性を高める方法の検討
- 公共貢献の誘導策としてのリノベーションのあり方の検討

〈コラム〉市街地整備2.0

「市街地整備2.0」は、従来の市街地整備の進め方である「行政が中心となって公共空間確保・宅地の整形化・建物の不燃共同化を大規模に志向した開発」からの転換を図り、『「公民連携」で『ビジョンを共有』し、『多様な手法・取組』を組み合わせ、『エリアの価値と持続可能性を高める更新』を目指す新しい市街地整備の進め方のことです。



市街地整備2.0の実現に向けた3つの留意点（資料：国土交通省）

〈コラム〉敷地整序型土地区画整理事業

「敷地整序型土地区画整理事業」は、主に既存市街地において空き地や駐車場等のあまり使われていない土地の入れ替えや集約を行い、使いやすい土地に変えることができる土地区画整理事業の運用方法のことです。コンパクトな都市づくりや都市のスポンジ化⁶⁴への対応策として期待されています。

札幌市では、これまで行政や組合が主導して、新市街地の整備や宅地の供給を主な目的として土地区画整理事業を進めてきましたが、敷地整序型では、民間事業者の土地活用のアイデアから事業を始めることができます。

札幌市では、敷地整序型の普及啓発に取り組み、土地区画整理事業について公共主導から民間主導の取組へと転換を図ることを目指しています。



敷地整序型土地区画整理事業のイメージ
(資料：区画整理ガイドブック「ラクらく区画」)

⁶⁴ スポンジ化：都市の内部において、空き地・空き家等の低未利用の空間が、小さな敷地単位で、時間的・空間的にランダムに、相当程度の分量で発生する現象

6-2 再開発の効果を高める取組の推進

再開発を進めるに際し、つくる（開発する）ことだけでなく、その後の維持管理・運営や都市環境への影響までを考慮し、再開発の効果を高める視点が重要です。

ここでは、再開発の効果を高める取組として、「再開発と連携したエリアマネジメントの推進」と「様々な分野と連携した良好な都市環境の形成」について示します。

(1) 再開発と連携したエリアマネジメントの推進

再開発でつくられた空間が市民や来街者の活動と交流の場として機能し、新たなにぎわいや価値を生み出すことで地域の持続的な発展に寄与するため、再開発と連携したエリアマネジメントを推進します。

再開発と連携したエリアマネジメントの推進に際して、実効性と継続性を高めるためのポイントを次のとおり整理します。

<再開発と連携したエリアマネジメントのポイント>

●ビジョンの共有

⇒検討・開発段階から再開発関係者と地域との間において、地域の目指す姿、エリアマネジメントの導入目的、取組内容を共有する。

●活用を前提とした空間デザイン

⇒検討・開発段階から、エリアマネジメントにおける活用を前提としたデザインのオープンスペースを整備する。

●オープンスペースを活用できる仕組みづくり

⇒再開発で整備されたオープンスペースをエリアマネジメント組織や地域が活用できる仕組みづくりを進める。特に、エリアマネジメントの継続性を高めるため、収益性のある事業等における活用について検討を進める。

<コラム> 再開発と連携したエリアマネジメントの取組

■ 南2西3南西地区再開発ビル「モククサッポロ」の取組

再開発ビルの管理組合と札幌大通まちづくり株式会社⁶⁵が連携し、市民や企業に対してオープンスペースを有料で貸し出す取組を実施し、日常的ににぎわいを創出しています。

貸出によって得た収益は再開発ビルの維持管理費や地域のまちづくりに充当することで、取組の持続性を高めるとともに、地域の魅力向上にも寄与しています。



音楽イベントでの活用

■ 新さっぽろ駅周辺地区の取組

新さっぽろ駅周辺地区では、G・I 街区の再開発を契機に、再開発関係者が中心となって令和5年(2023年)12月に「一般社団法人新さっぽろエリアマネジメント」を設立しました。

一般社団法人による共用部の一括管理のほか、大学・専門学校・医療機関・商業施設等が協力しながら、コンセプト「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しています。



整備した広場における夏祭り

⁶⁵ 札幌大通まちづくり株式会社:大通地区の6つの商店街を主体として、大通地区の「総合調整役」として平成21年(2009年)に設立された札幌初のまちづくり会社。エリアマネジメントによる大通地区の再生を担うため、市民参加によるまちづくり、商店街の活性化、個店の発展につながる取組等を行っている。

(2) 様々な分野と連携した良好な都市環境の形成

再開発は、景観プレ・アドバイス⁶⁶、環境影響評価⁶⁷、緑保全創出地域制度⁶⁸など、都市環境に関する様々な取組に支えられています。

引き続き、こうした取組に則って再開発を進めるとともに、様々な分野のまちづくりの取組とも効果的に連携することにより、建築物の適正管理の推進や災害リスクの低減など、再開発を通じて良好な都市環境の形成を図ります。

<再開発との連携が求められる取組の例>

ア) 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ます。このため、札幌市では、令和5年（2023年）4月に策定した「札幌市マンション管理適正化推進計画⁶⁹」に基づき「マンション管理計画認定制度⁷⁰」を運用し、管理組合によるマンションの適正管理を推進しています。

再開発に伴いマンションが整備される場合には、この取組と連携して適正管理を促進し、良質な管理水準の維持を図ることで、居住者のみならず、周辺地域の良好な居住環境の維持向上にも寄与することが求められます。



札幌市マンション管理
適正化推進計画

イ) 札幌を特徴づける眺望、夜間景観、雪・冬季の景観形成

良好な景観は、そこに暮らしている全ての人たちの理解と様々な取組によって形成されるものであり、次の時代へと継承されていくべき市民共通の資産です。良好な景観を形成することは、市民生活にうるおいや豊かさをもたらし、まちに対する愛着と誇りを生み出します。

3次マスタープランでは、都市計画と景観形成の取組との連携を図るため、部門別計画に新たに「景観」を位置づけ、歴史的・文化的なまちの景観資源など都市の成り立ちを大切にすることに加えて、札幌を特徴づける眺望、夜間景観、雪・冬季の景観形成の取組を強化することとしています。

再開発においても、こうした取組と連携しながら空間づくりを進めることで、魅力ある景観形成に寄与することが求められます。



雪の景観を楽しむ様々な
工夫や仕掛けのイメージ

⁶⁶ 景観プレ・アドバイス:周回の景観に与える影響が大きい、一定規模以上の建築物等の新築等について、専門家が関わり助言を行う制度

⁶⁷ 環境影響評価:事業者が大規模な開発事業を行う前に、あらかじめその事業が環境に与える影響について調査・予測・評価を行ってその結果を公表し、市民や行政の意見を参考にして、事業を環境保全上より望ましいものとしていく仕組み

⁶⁸ 緑保全創出地域制度:「札幌市緑の保全と創出に関する条例」に基づき、市内全域を5つの地域に指定し、建築物の建築などを行うときに、それぞれの種別ごとに一定の緑化を義務付け、みどり豊かな都市環境を保全及び創出する制度

⁶⁹ 札幌市マンション管理適正化推進計画:札幌市が目指すマンションの管理に関する目標や指針を明確にし、地域の実情に合ったマンションの管理の適正化を推進することで、マンションの管理不全化を抑制し、管理水準の向上を図るための計画

⁷⁰ マンション管理計画認定制度:マンションの管理組合は、一定の基準を満たすマンションの管理計画について、札幌市による認定を受けることができる。この制度を通じ、管理組合による管理の適正化に向けた自主的な取組が推進されるほか、管理計画の認定を受けたマンションについて市場で高く評価されるなどのメリットが期待される。

ウ) 雨水流出抑制対策

札幌市では、雨に強いまちづくりを目指し、下水道の管路施設の整備をはじめとする行政による雨水対策のほか、一定規模の施設建て替え等に対して雨水流出抑制対策の協力を呼び掛けています。

大規模な再開発では敷地からの雨水流出量が増加する傾向にあるため、再開発と合わせて雨水対策を行うことで、下水管等への負担を抑えるとともに、浸水リスクの低減に寄与することが求められます。



雨水流出抑制対策のイメージ

6-3 まちづくりの効果検証と情報発信

市民・企業・行政の協働のもと再開発を推進するためには、本方針により、札幌市が再開発を通じてどのようなまちづくりを目指しているか示すとともに、実際に行われた再開発がまちづくりにどのように貢献しているか広く共有する必要があります。特に、都心において大規模な市街地再開発事業が進む中では、民間事業である再開発に対して行政が支援を行う意義について丁寧に市民・企業の理解を得ていく必要があります。

ここでは、市民・企業・行政の協働のもと再開発を推進するため、再開発によるまちづくりの効果検証と情報発信の考え方について示します。

(1) まちづくりの効果検証

誘導した公共貢献をはじめ、再開発によるまちづくりの効果検証に取り組み、その結果を再開発に関する取組や計画に適切に反映することにより、時代のニーズに合わせた取組等を推進します。

(2) 情報発信

まちづくりの効果検証の結果を活用し、公共貢献の実績をはじめ、再開発がまちづくりにどのように貢献しているかその意義や効果を発信することで、再開発への市民理解を促進します。

また、企業に向けて、再開発によって集積した多様な都市機能や創造した魅力的な都市空間、再開発が連鎖して進められている都市としてのポテンシャルを市内外に積極的にアピールすることにより、更なる民間投資の呼び込みをねらいます。

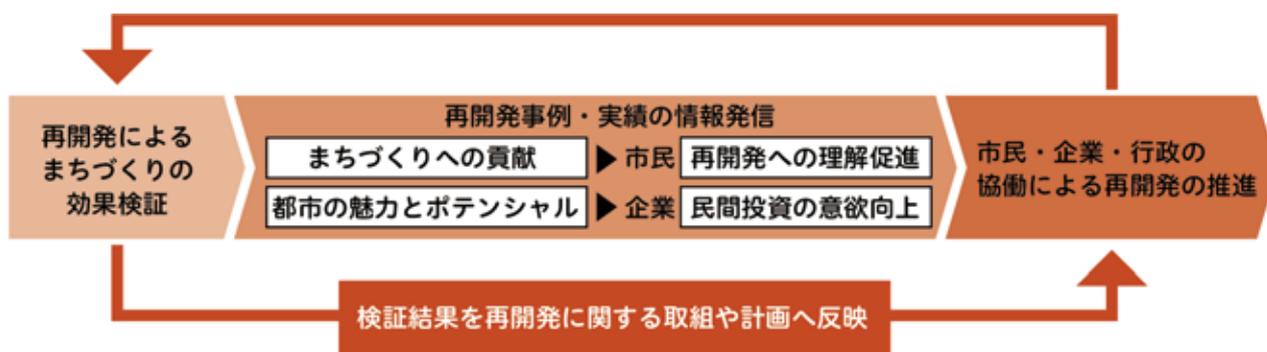


図 6-1 効果検証と情報発信のイメージ