

札幌市都市再開発方針 (案) 概要版

皆様の意見を募集します

募集期間

平成28年(2016年)1月12日(火)～2月10日(水)まで(必着)

札幌市では、都市の健全な都市機能の更新と価値の向上を目的として、再開発の長期的かつ総合的なマスタープランである札幌市都市再開発方針(案)をまとめました。

この案へのご意見を募集します。(ご意見の提出方法は概要版9ページ参照)

今後、お寄せいただいたご意見を参考に平成28年(2016年)3月下旬頃に本方針を決定する予定です。

なお、ご意見をいただいた方には個別の回答はいたしません。お寄せいただいたご意見の概要とそれらに対する市の考え方を平成28年(2016年)3月下旬頃にホームページなどにより公表する予定です。

方針(案)の詳細については、
備え付けの **本書** をご覧ください。

方針(案)の備え付け、配布場所等

- ▶ 札幌市役所本庁舎【7階】市街地整備課【2階】市政刊行物コーナー
各区役所 総務企画課広聴係 各まちづくりセンター 各区民センター
- ▶ ホームページでの閲覧
札幌市都市局市街地整備部ホームページ「札幌市都市再開発方針」
(<http://www.city.sapporo.jp/toshi/saikaihatsu/hoshin.html>)
の中に設けられている「パブリックコメントの実施について」をご覧ください。

第1章 都市再開発方針とは

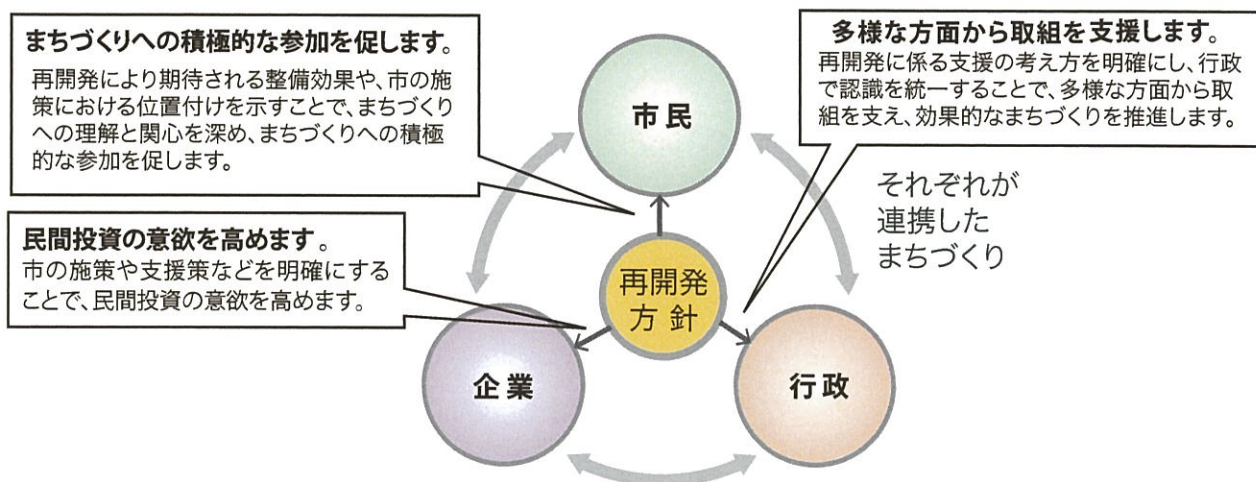
1. 都市再開発方針の主旨

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す。

この方針は、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いとして策定するものです。

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、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する役割を持ちます。



3. 対象期間

都市再開発方針は、概ね10年後の平成37年（2025年）を見据えて策定します。

なお、今後の社会経済情勢の変化などに対応するため、上位計画の見直しや再開発の動向などを踏まえ、必要に応じて見直しを行います。

4. 都市再開発方針の位置付け

(1) 根拠法令

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、定めるものです。

(2) 対象区域

対象区域は、「都市再開発法第2条の3」の規定により、都市計画区域内の市街化区域とします。

(3) 上位計画などとの関係

都市再開発方針は、都市空間を創造するための基本目標を掲げる「札幌市まちづくり戦略ビジョン」と、都市づくりの全市的指針である「第2次札幌市都市計画マスタープラン」及びその一部として策定する「札幌市立地適正化計画」を上位計画とします。

5. 再開発の定義と誘導する手法

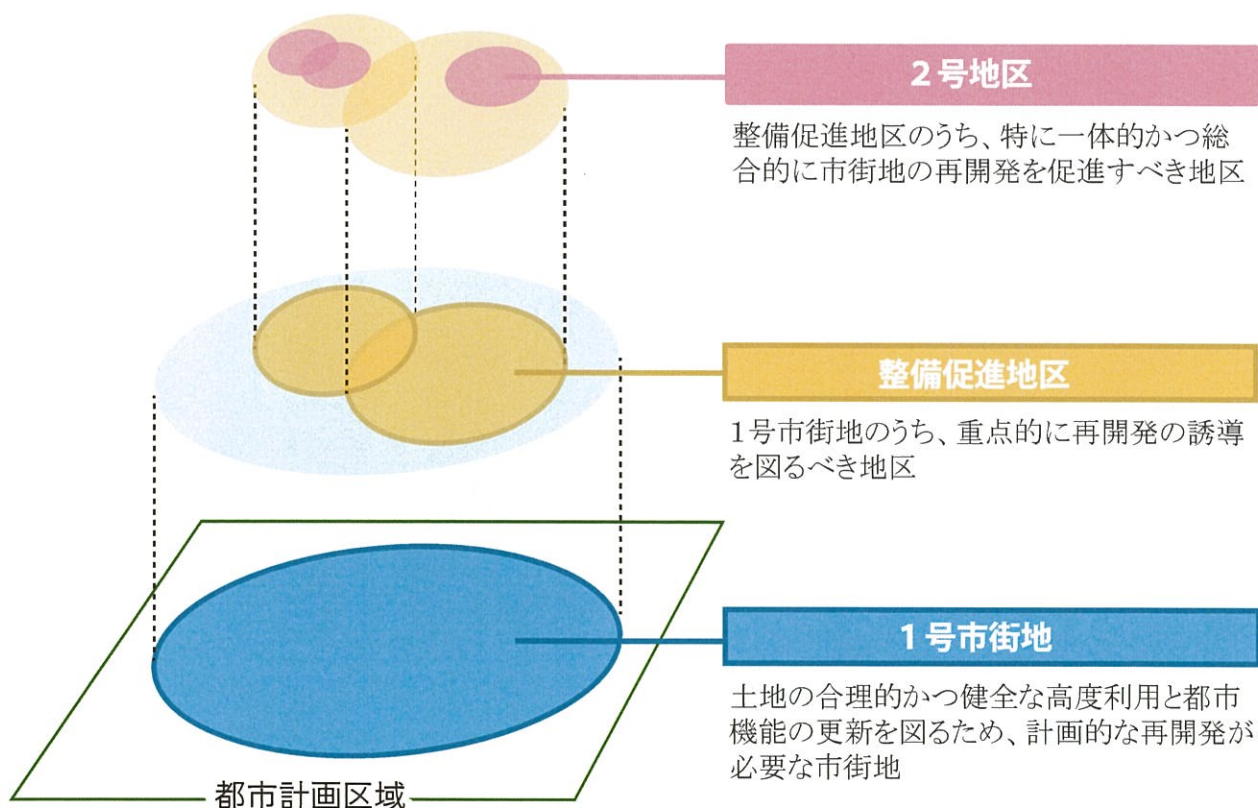
都市再開発方針における「再開発」とは、上位計画が示す都市空間創造の基本目標を実現するために都市を計画的な意図のもとにつくり変える行為であり、市街地再開発事業をはじめとする多種多様な手法^{*}が含まれます。

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します。

6. 都市再開発方針に定めるもの

都市再開発方針は、都市計画区域内の市街化区域において以下のとおり、「1号市街地」、「整備促進地区」及び「2号地区」の範囲を定めます。

図 都市再開発方針の地区の関係



※多種多様な手法：ここでは、地区計画や総合設計制度などの規制・誘導策や、地域主体のまちづくり活動、建築物のリノベーション（既存の建物に改修工事を行い、用途や機能を変更して性能を向上させることで、付加価値を与え利用すること）などの手法をいう。

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年以上が経過しました。

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きます。以上の考えのもと、都市再開発方針では、以下に示す重点テーマを掲げ、見直しを行いました。

～重点テーマ～

『民間投資を呼び込みまちづくりを推進する再開発の展開』

2. 再開発事業等の実績

市街地再開発事業及び優良建築物等整備事業については、これまで計46地区で実施(平成27年4月1日現在)しており、市街地の整備改善に大きく寄与してきました。

第3章 都市再開発方針の考え方

ここでは、第2章に掲げた重点テーマ『民間投資を呼び込みまちづくりを推進する再開発の展開』を踏まえ、市民や企業を誘導していくための再開発の基本目標を定めます。

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

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

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、環境に配慮した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

第4章 都市再開発方針の地区指定

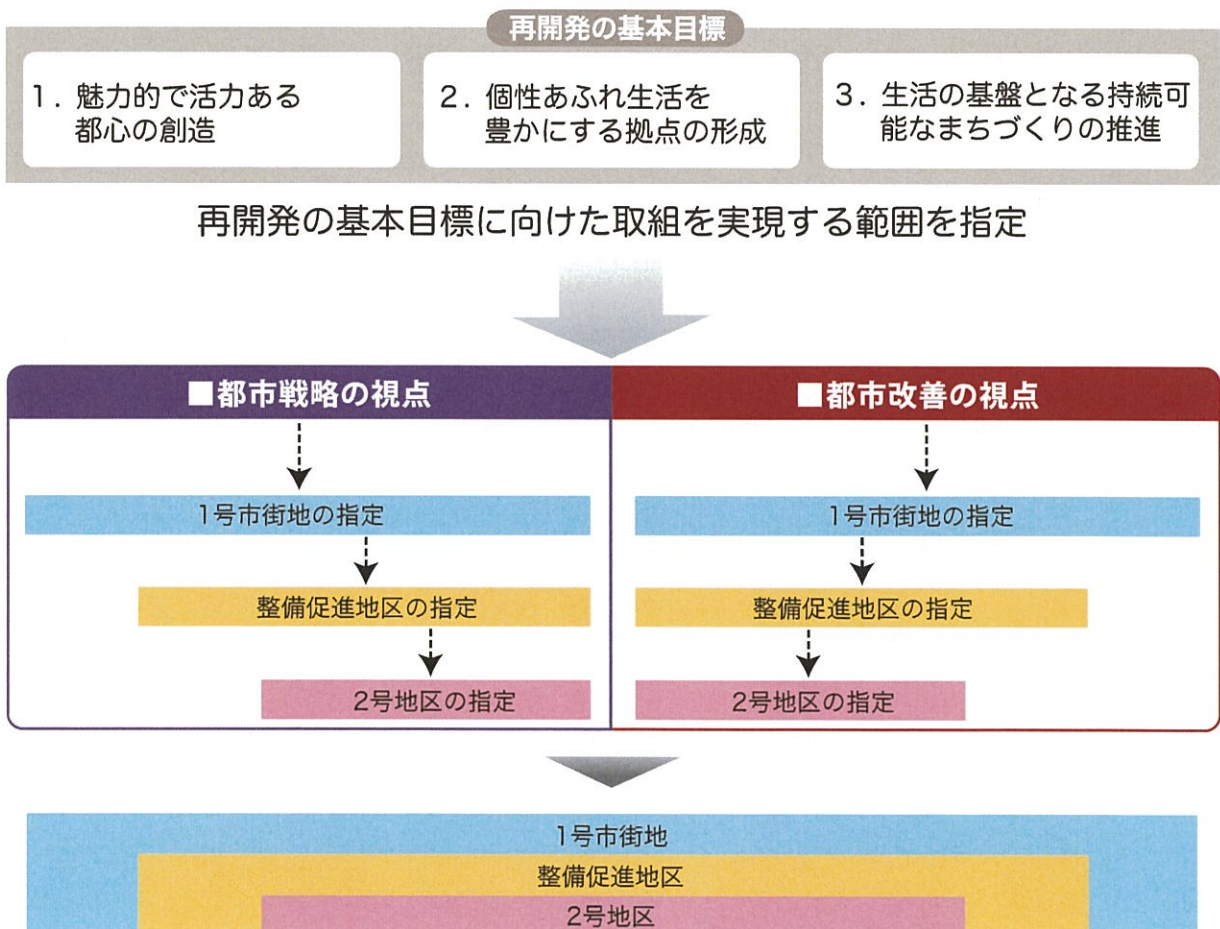
1. 1号市街地・整備促進地区・2号地区の指定の考え方

再開発の実施に当たっては、全市的な都市構造を戦略的な視点で捉えるとともに、地域が抱える課題や特性を十分に踏まえることが重要です。

そこで、1号市街地・整備促進地区・2号地区の指定は、以下の2つの視点から行います。

| | |
|----------------|-------------------------------------|
| 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ります。 |
| 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ります。 |

図 地区指定のフロー



2. 都市戦略型の地区指定

都市戦略型1号市街地は、都心やその周辺及び地下鉄沿線など、土地の高度利用が望まれ、再開発による整備効果が期待される地区とします。

さらに、都市戦略型の整備促進地区・2号地区は、1号市街地の中でも、特に再開発に求められる公共貢献を戦略的に誘導する地区とします。

再開発に求められる公共貢献とは、戦略ビジョンが示す、空中歩廊や地下ネットワークへの接続といった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再生可能エネルギーの導入など、再開発に合わせて整備を促進することで、本市が目指すまちづくりに貢献する取組のことを指します。



■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

※地下鉄接続におけるE V・E S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

大規模な土地利用更新の機会などを捉えて、既存の地域資源を生かした機能更新を目指す地区(機能更新促進地区)や、防災上の課題を抱える地区(防災課題地区)などにおいては、市民・企業・行政が連携して取り組むことで、健全な都市機能の更新を図る必要があります。

都市改善型1号市街地は、過去にこうした課題を市民・企業・行政が共有しながらまちづくり計画などを策定した地区及び今後課題解決に向けたまちづくり計画を策定する予定がある地区など、地域が主体となって課題解決や魅力向上を目指す地区とします。

■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ありません

■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

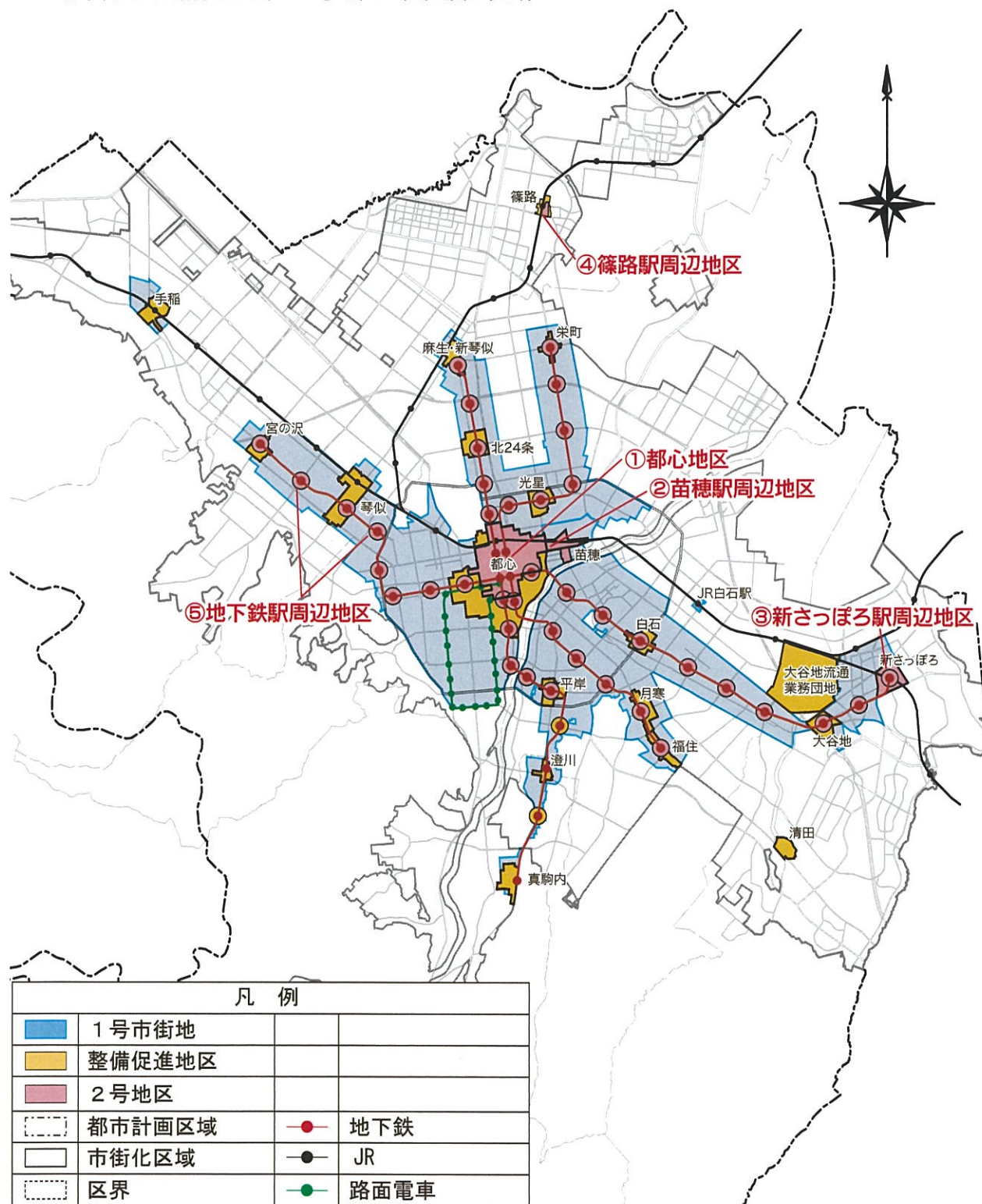
第5章

都市再開発方針に定める地区の概要

1. 都市再開発方針に定める地区の概要

「都市戦略の視点」及び「都市改善の視点」それぞれから指定した地区を合わせた、1号市街地、整備促進地区、2号地区の位置及び区域は以下のとおりです。

図 1号市街地・整備促進地区・2号地区の位置及び区域



※詳細の区域については、備え付けの「本書」もしくはHP (<http://www.city.sapporo.jp/toshi/saikaihatsu/hoshin.html>) でご確認ください。

(2)1号市街地・整備促進地区・2号地区一覧

| 1号市街地 | 整備促進地区 | |
|-------------|--|-------------------------|
| | 整備促進地区 | 2号地区 |
| 複合型高度利用市街地 | 都心地区 | ①都心地区 |
| | 苗穂駅周辺地区 | ②苗穂駅周辺地区 |
| | 地域交流拠点地区 新さっぽろ、宮の沢、麻生・新琴似、 真駒内、栄町、福住、大谷地、白石、 琴似、北24条、平岸、澄川、光星、 月寒、手稲、篠路、清田 | ③新さっぽろ駅周辺地区 ④篠路駅周辺地区 |
| | 地下鉄駅周辺地区 | ⑤地下鉄駅周辺地区(地上駅を除く) |
| 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 | | |
| | | (約632.2ha) |

2. 1号市街地・整備促進地区・2号地区の位置付けと支援の考え方

| 地区の位置付けと支援の基本的な考え方 | |
|--------------------|--|
| 1号市街地 | <p>〈位置付け〉 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</p> <p>〈支援の考え方〉 ◆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。</p> |
| 整備促進地区 | <p>〈位置付け〉 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</p> <p>〈支援の考え方〉 ◆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。 ◆市民・企業・行政で地域の課題などが共有された場合は、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。</p> |
| 2号地区 | <p>〈位置付け〉 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</p> <p>〈支援の考え方〉 ◆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。 ◆市街地再開発事業等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。</p> |

3. 2号地区の整備方針

| 地区名 | 再開発整備などの主たる目標 | 要用途、密度に関する基本方針 その他の土地利用計画の概要 | 建築物の更新の方針 |
|-------------|--|---|--|
| ①都心地区 | 国内外から投資を呼び込む、魅力と先進性を備えた都市空間を創造するとともに、安心・快適で質の高い都心ライフの受け皿となる市街地の形成を図る。 | <ul style="list-style-type: none"> にぎわいや市民生活の質の向上につながる多様な都市機能の集積や、企業誘致の受け皿となる高質なビジネス環境の整備を促進し、経済力の底上げと産業の活性化を図る。 重層的な歩行者ネットワークの拡充を図ることで、回遊・交流機能を向上させるとともに、沿道や地下空間のにぎわいを創出する。 低炭素化に資する取組を、環境配慮型のモデル地区として推進し、環境負荷低減の先導的展開を目指す。 | <ul style="list-style-type: none"> 都心強化先導エリアでは、特に高い環境・防災機能を有する業務機能の導入を促進する。 創成東地区を中心に、高質な居住、業務、医療・福祉、スポーツなどの機能集積を図る。 にぎわいの創出や回遊性の向上につながる地下空間への接続や空中歩廊の整備などを促進する。 既存の熱供給ネットワークの利用や、エネルギーセンターの設置、グリーンビル化を促進する。 帰宅困難者対策に貢献する一時滞在施設の整備などを促進する。 オープンスペースの創出や、建物の不燃化、耐震化を促進する。 共同荷さばき場や共用駐輪場の整備を促進する。 |
| ②苗穂地区 | J R 苗穂駅周辺地区の開発を中心に土地の高度利用と都市機能の更新を図ることで、にぎわいにあふれる高次機能交流拠点の形成を目指す。 | <ul style="list-style-type: none"> 集合型の居住機能と生活を支える多様な機能を導入し、質の高い複合型の市街地形成を図る。 再開発などにより施設と連携したオープンスペースを整備することで、にぎわいや憩い空間の創出を図る。 J R 線の南北の市街地をつなぐ歩行者ネットワークの強化を図ることで、地区内外の回遊性の向上と、冬期間でも安心・快適に移動することができる歩行空間の創出を図る。 | <ul style="list-style-type: none"> 再開発などにより居住、業務、医療、福祉などの機能の集積を図る。 オープンスペースの創出や、建物の不燃化、耐震化を促進する。 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を促進する。 |
| ③新さっぽろ駅周辺地区 | 市営住宅余剰地の開発を中心に土地利用の再編を図り、多様な機能の集積や既存機能との相乗効果により、副都心に相応しい新たな拠点の価値を創出することで、にぎわいあふれる地域交流拠点の形成を図る。 | <ul style="list-style-type: none"> 南エリアでは、文化・教育機能を中心に誘導することで都市文化の向上を図るとともに、北エリアでは、大規模な商業機能を中心に誘導することで、拠点・にぎわい機能の創出を図る。 重層的な歩行者ネットワークの強化を図ることで回遊性を向上させるとともに、南北エリア相互の連携を深める。 低炭素化に資する取組を促進するなど、地域全体で環境負荷の低減を目指す。 | <ul style="list-style-type: none"> 南エリアでは文化・教育機能を、北エリアでは大規模な商業機能を中心に機能集積を図るとともに、地域コミュニティの活性化に資する交流機能の整備を促進する。 オープンスペースの創出、建物の不燃化、耐震化を促進する。 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を促進する。 地下鉄コンコースへの接続と、駅のバリアフリー化に資するエレベーターの設置を促進する。 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を促進する。 |
| ④篠路駅周辺地区 | 土地区画整理事業や鉄道高架事業、周辺道路整備事業による社会基盤整備を契機に、個性的で活力ある地域交流拠点の形成を図る。 | <ul style="list-style-type: none"> 多様な都市機能の集積や質の高い土地利用を図る。 鉄道の高架化に合わせて歩行者ネットワークの強化を図り、駅周辺の回遊性を向上させる。 | <ul style="list-style-type: none"> 駅前において再開発などの誘導を図り、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を図る。 オープンスペースの創出や建物の不燃化、耐震化を促進する。 |
| ⑤地下鉄駅周辺地区 | 地下鉄駅周辺の民間ビルの建替え更新などに再開発を積極的に活用することで、駅周辺の利便性や歩行環境の向上を図り、歩いて暮らせるまちづくりの実現を目指す。 | <ul style="list-style-type: none"> 地下鉄駅につながるバリアフリー動線を強化することで、駅周辺の利便性の向上と地下コンコースなどを活用した歩行環境の向上を図る。 駅周辺への機能集積と集合型の居住機能を誘導することで、比較的高密度で質の高い複合型の市街地の形成を図る。 | <ul style="list-style-type: none"> 再開発を活用した地下鉄コンコースへの接続と、駅のバリアフリー化に資するエレベーター等の設置を促進する。 再開発を活用した、オープンスペースの創出を図る。 |

※詳細の区域及び「都市施設及び地区施設の整備の方針」、「その他事項」については、備え付けの「本書」もしくはHP (<http://www.city.sapporo.jp/toshi/saikaihatsu/hoshin.html>) でご確認いただけます。

ご意見の提出方法

◆郵送の場合

- ①最後のページの「ご意見記入シート」をキリトリ線で切り取り、封筒型に折りたたみ、のりづけして郵送してください。(切手は不要です。)
- ②任意の様式による場合は、下記のあて先へ郵送してください。

郵送先: 〒060-8611 札幌市中央区北1条西2丁目

札幌市都市局市街地整備部 市街地整備課計画係

◆窓口へ直接お持ちいただく場合

札幌市中央区北1条西2丁目 札幌市役所本庁舎7階 市街地整備課計画係

※受付時間:8:45~17:15(土、日、祝日を除く。)

◆FAXの場合

FAX番号:**011-218-5176**あてに送信してください。

◆電子メールで送信する場合

shigaichiseibi-kei@city.sapporo.jpあてに送信してください。

- ・件名に「札幌市都市再開発方針への意見」と記載してください。
- ・ウィルスの感染を避けるため、ファイルを添付せず、本文欄へ氏名、住所及びご意見を直接記載してください。

留意事項

- ◆氏名(法人・団体の場合は名称・代表者氏名)、住所(法人・団体の場合は主たる事務所の所在地)、年齢(ご意見集計の参考にいたします。)及びご意見を記入のうえ、上記のいずれかの方法により、提出してください。

- ◆電話や口頭によるご意見は受け付けておりませんので、ご了承ください。

- ◆お寄せいただいたご意見の内容は、氏名・住所を除き公開する可能性がありますので、ご了承ください。

※個人情報「札幌市個人情報保護条例」の規定に従って、適正に取り扱います。

- ◆頂いたご意見は、趣旨が同じご意見を集約したうえで、札幌市の考え方についてとりまとめて公表します。

やまおり①

札幌市中央区北一条西2丁目

札幌市都市局市街地整備部
市街地整備課 計画係 行

0608888

料金受取人私郵便



差出有効期間
平成28年2月29日まで
●切手不要



やまおり②

皆様のご意見をお待ちしております。

- 資料(本編・概要版)の配布場所は表紙をご覧ください。
- ご意見提出方法は9Pをご覧ください。
- 意見募集期間 平成28年(2016年)1月12日(火)から
平成28年(2016年)2月10日(水)まで(必着)
- お問い合わせ先 札幌市都市局市街地整備部 市街地整備課 計画係
TEL:011-211-2706 FAX:011-218-5176
E-mail:shigaichiseibi-kei@city.sapporo.jp

ご意見の募集期間:平成28年(2016年)1月12日(火)から平成28年(2016年)2月10日(水)まで(必着)

| | | |
|-------------|---|-------------|
| <p>●お名前</p> | <p>●年齢 該当する番号に○を付けてください ①19歳以下 ②20歳代 ③30歳代 ④40歳代 ⑤50歳代 ⑥60歳代 ⑦70歳代以上</p> | <p>●ご住所</p> |
|-------------|---|-------------|

●ご意見 ※どのページ・項目へのご意見かがわかるようにご記入ください。

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

▼▼▼のりしろ

▼▼▼のりしろ

今回の意見募集(パブリックコメント)に対するアンケートです。よろしければご協力をお願いします。

Q1 今回のパブリックコメントの分かりやすさはいかがでしたか? (該当番号に○を付けてください)

1 とても分かりやすい 2 分かりやすい 3 ふつう
 4 少し分かりづらい 5 分かりづらい

Q2 Q1で4又は5と回答した方は、理由を記入してください。

[]

Q3 今回のパブリックコメントの資料をどこで入手しましたか? (該当番号に○を付けてください)

1 今回の担当課(市街地整備課) 2 市政刊行物コーナー(札幌市役所2階)
 3 区役所 4 まちづくりセンター 5 その他()

Q4 パブリックコメントの資料の配布・閲覧場所として望ましいと思う所があれば、記入してください。

[]

Q5 今回、このパブリックコメントが実施されていることをどのように知りましたか? (該当番号に○を付けてください。複数回答可)

1 広報さっぽろ 2 札幌市の公式ホームページ 3 新聞、テレビ、ラジオ等の報道 4 家族、知人等から聞いた
 5 配布されているこの資料が目に入った 6 その他()

Q6 以前、札幌市が行う他のパブリックコメントで御意見を寄せたことがありますか? (該当番号に○を付けてください)

1 ある 2 ない

Q7 その他、パブリックコメントについて御意見がございましたら、記入してください。

[]

用紙が足りない場合は、別の用紙にご記入のうえ、同封してください。
 また、この用紙をコピーしてご使用いただいてもかまいません。

