

【第6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	……2
2. 検討部会の議論の経過	……6
3. 現行方針の総括	……9
4. 再開発の基本目標(中間まとめ)	……12
5. 再開発に求められる公共貢献(中間まとめ)	……16
6. 地区指定・整備方針(中間まとめ)	……19
7. 再開発支援の考え方(中間まとめ)	……25

1 都市再開発方針について

2 検討部会の議論の経過

3 現行方針の総括

■次期方針について

4 再開発の基本目標(中間まとめ)

5 再開発に求められる公共貢献(中間まとめ)

6 地区指定・整備方針(中間まとめ)

7 再開発支援の考え方(中間まとめ)

1 都市再開発方針について

■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

多種多様な手法の例

市街地再開発事業	優良建築物等整備事業	緩和型土地利用計画制度等の運用	土地区画整理事業	公有地の跡活用	リノベーション
----------	------------	-----------------	----------	---------	---------

■「都市再開発方針」による再開発を通じたまちづくり

- 「再開発」は、都市構造の再編や細分化された土地利用の統合などの基本的役割を持つ**まちづくりの重要な手法の1つ**。
- 「都市再開発方針」では、「都市計画マスタープラン」と「立地適正化計画」で目指すまちの姿の実現に向けて、再開発の基本的役割に留まらず、魅力的な都市機能・空間の創造や都市が抱える課題の解決など**「再開発を通じたまちづくり」**を推進。

再開発を通じたまちづくり

再開発の基本的役割	
都市構造の再編	細分化された土地利用の統合
不燃化・耐震化 木造密集の解消	道路など公共施設の整備推進
老朽建物の更新	良好な住環境形成



魅力的な都市機能・空間の創造

【多様な都市機能の集積】

- 賑わいの創出
- 雇用や観光に関する環境整備

【快適な都市空間の創出】

- 居心地が良く歩きたくなる空間
- 景観やみどりを活かす空間 など

都市が抱える課題の解決

【時代に合わせた都市の防災化】

- 一時滞在施設の整備
- 非常用電源装置の整備

【社会的要請への対応】

- バリアフリー化の推進
- 脱炭素化の推進

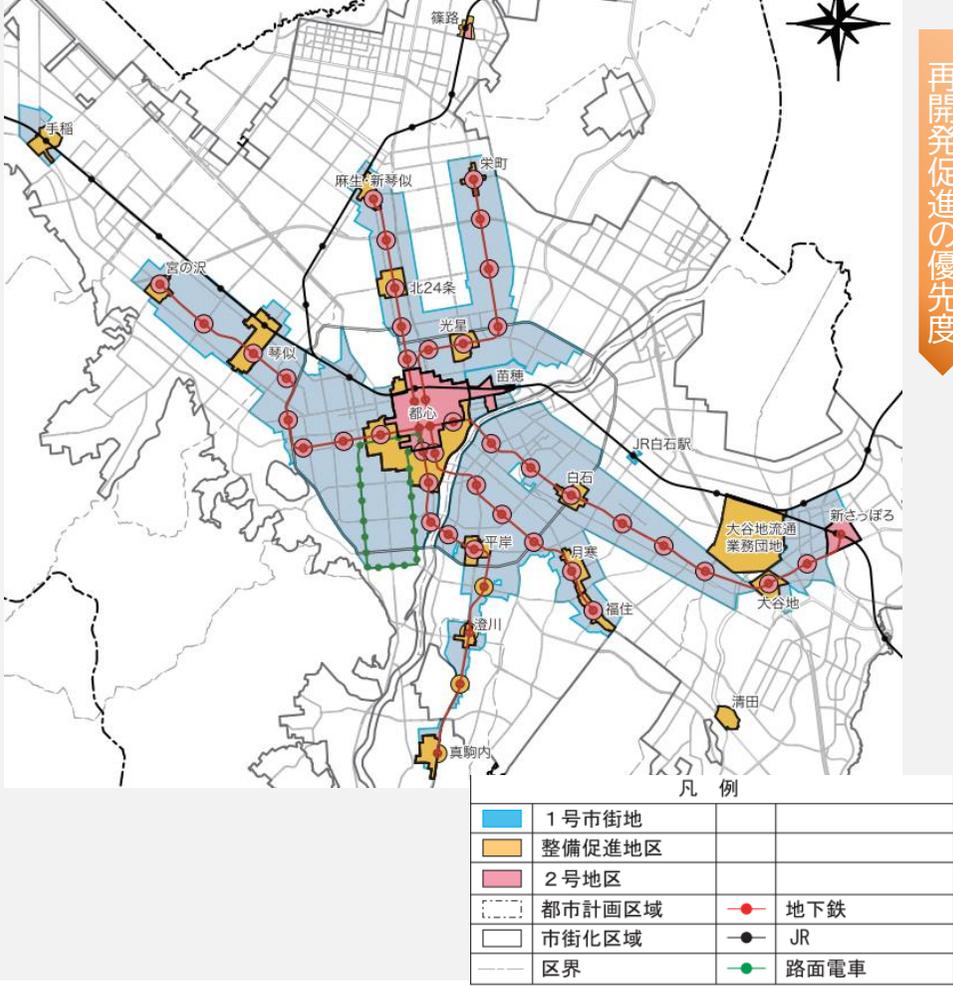
など

1 都市再開発方針について

■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。

【現行方針の地区指定図】



再開発促進の優先度

【現行方針における地区の位置付け】

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)

【現行方針における地区指定の考え方】

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"> 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 都心: 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 地下鉄駅周辺(地上駅等除く): 地下鉄接続におけるエレベーター・エスカレーターの設置など まちづくり計画策定エリアなど 苗穂駅周辺、新さっぽろ駅周辺、篠路駅周辺

1 都市再開発方針について

■現行方針における各地区の「整備方針」について

- 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「まちづくりへの貢献内容」を考慮し、各地区の「整備方針」を定めている。

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"> 集合型の居住機能と、生活を支える多様な機能の複合 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 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 地域特性に応じた秩序と調和ある景観形成 	
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"> 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の拡充(地下空間への接続、空中歩廊の整備など) 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) 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 共同荷捌場や駐輪場の整備 など 	新さっぽろ駅周辺
	苗穂駅周辺	<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の導入(居住、業務、医療・福祉など) 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 など 	篠路駅周辺
			地下鉄駅周辺

1 都市再開発方針について

2 検討部会の議論の経過

3 現行方針の総括

■次期方針について

4 再開発の基本目標(中間まとめ)

5 再開発に求められる公共貢献(中間まとめ)

6 地区指定・整備方針(中間まとめ)

7 再開発支援の考え方(中間まとめ)

■検討部会の議論の経過

R6年度	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月
都市計画審議会		●		●		●		●			● 中間 まとめ	
検討部会		第1回 論点整理		第2回 個別議論	第3回 個別議論		第4回 個別議論		第5回 個別議論	第6回 中間まとめ		
都市マス		●		●			●			●		
立地適正化計画		●			●				●	●		
再開発方針		●			●				●	●		

議題

検討部会における論点の設定

- ①「広義の再開発」に適した基本目標
- ②基本目標を踏まえた取組の方向性
 - ・再開発に求められるまちづくりへの貢献
 - ・再開発を支える取組
 - ・持続可能なまちづくり
- ③地区指定と地区区分ごとの支援の在り方
 - ・地区指定の考え方
 - ・具体的な地区指定
 - ・地区ごとの支援の在り方

議題

現行方針の総括と今後の方向性

- 次期方針の基本目標
- 再開発に求められる公共貢献
- 再開発と連携した持続可能なまちづくり

議題

次期方針の基本目標(※都心)

- 次期方針の地区指定・整備方針
- 再開発支援の考え方
- 再開発を支える主な取組の方向性

■検討部会において特に重視した点

- 人口減少下における持続可能なまちづくりに向けて、拠点性の高いエリアへの都市機能誘導や交通結節機能の向上など、「コンパクト・プラス・ネットワークの推進」を目指す立地適正化計画と密接に連携し、再開発を通じて**コンパクトな都市づくりに寄与**。
- 第2次まちづくり戦略ビジョンはじめ札幌市が目指すまちづくりの実現に向けて、再開発を通じて**戦略的にまちづくりへの貢献(公共貢献)を誘導**。
- 誘導した公共貢献について、事業計画段階の有効性の審査に加えて、その後の実行・実現状況について適切に「**評価検証**」。

関連する委員意見の例

- 市街地の範囲を20年間は変更しないとしても、人口減少は進んでいくため、市街化区域全体での人口密度だけでなく、居住誘導区域や都市機能誘導区域でメリハリをつけていることを踏まえて検討する必要がある(第2回)
- 持続可能な居住環境のための交通の在り方など、公共交通の将来とも関係することとなるため、地域公共交通計画と連携を図る必要(第2回)
- 立地適正化計画の実効性を高めるためにも、再開発関連事業者や土地所有者に対し、都市再開発方針と立地適正化計画の対応関係をわかりやすく明示する必要(第3回)
- 地域交流拠点そのものをどうしていくかに加えて、各拠点をネットワークとしてどう繋いでいくかという点も示す必要(第4回)

- 高齢者が求める視点についても盛り込んでいくことが重要(第1回)
- ウォーカブルなまちづくりを進めていく際には快適な都市環境の形成が重要。また、「冬」や「寒冷地」という特徴について考えていく必要(第1回)
- 住みたくなる、住んで誇りに思える「バリュー」を創出できるか考えていく必要(第1回)
- 災害に強いまちづくりや居心地が良く歩きたくなる空間の形成に関して、豪雨等に備えた「グリーンインフラ」の視点が必要(第3回)
- 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(第3回)
- ウォーカブルに関しては、オープンスペース以外にバリアフリーの観点が必要(第4回)

- 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(第3回)
- これまで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(第3回)

特に重視した視点

コンパクトな都市づくりに寄与

立地適正化計画で定める区域との整合
(集合型居住誘導区域・都市機能誘導区域)

交通結節機能の向上

戦略的な公共貢献の誘導

これからの再開発に求められる公共貢献とは
エリアごとに求められる公共貢献とは

誘導した公共貢献の評価検証

将来の施策・計画への反映

事例・実績の発信によるまちづくりへの理解促進等

1 都市再開発方針について

2 検討部会の議論の経過

3 現行方針の総括

■次期方針について

4 再開発の基本目標(中間まとめ)

5 再開発に求められる公共貢献(中間まとめ)

6 地区指定・整備方針(中間まとめ)

7 再開発支援の考え方(中間まとめ)

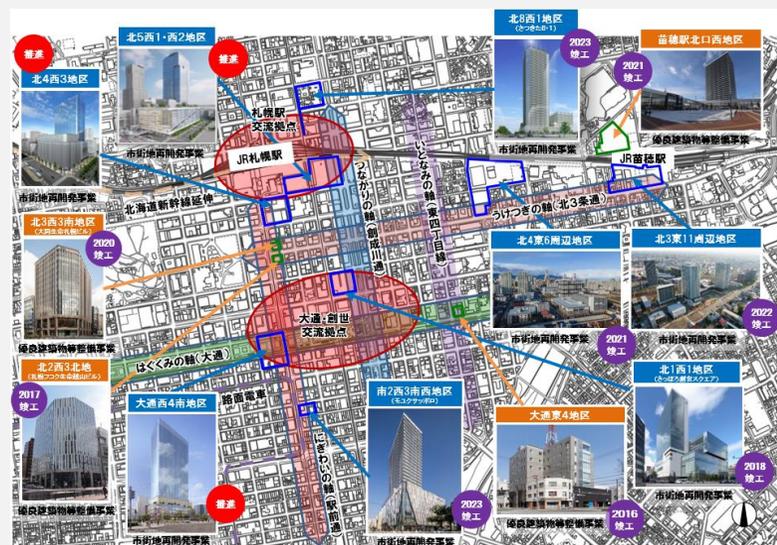
■現行方針下における再開発に関する取組

- 2号地区である「都心」「苗穂駅周辺」において市街地再開発事業等を活用し、**都心部のリニューアルを着実に推進**。
- 全17ある地域交流拠点のうち、先行4拠点(新さっぽろ、篠路、真駒内、清田)や琴似、平岸において、地域特性に応じた取組を推進。なお、**上記6拠点以外においても、地域の特徴や機会を活かして戦略的に取組を進めていく必要**。
- 「地下鉄駅周辺」は、駅周辺のバリアフリー環境整備等をねらって2号地区に指定するも、民間開発による地下鉄駅と接続するエレベーター整備の誘導実績は「なし」。地下鉄駅周辺はこれから建て替えが進むと予想されるため、**今後の展開の検討が必要**。

各地区における再開発に関する取組

区分	再開発に関する取組
1号市街地	<ul style="list-style-type: none"> 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。 琴似・平岸の2拠点で緩和型地区計画を策定。また、総合設計制度を活用し、良好なオープンスペース整備を伴う8棟の開発を誘導。
整備促進地区 (地域交流拠点等)	<ul style="list-style-type: none"> 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。 「北5西1・西2地区」「北4西3地区」「大通西4南地区」の市街地再開発事業を都市計画決定。 2号地区外を含む都心全体では、緩和型土地利用計画制度等を運用し、市街地再開発事業等含め20棟以上の開発を誘導。
2号地区	<p>「都心」 「苗穂駅周辺」</p> <ul style="list-style-type: none"> 市営住宅跡地(G・I街区)をプロポーザルで民間事業者へ売却し再開発を推進。令和5年12月に開発完了。 G・I街区と連携した開発を想定した低未利用地について、社会経済情勢の影響等により開発を進められず。
	<p>新さっぽろ駅 周辺</p> <ul style="list-style-type: none"> 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「篠路駅周辺地区まちづくり計画」を策定。駅周辺の低未利用地の活用等を推進。
	<p>篠路駅周辺</p> <ul style="list-style-type: none"> 駅周辺のバリアフリー環境等の整備をねらって指定するも、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」。 地下鉄駅周辺2号地区内の建築物は築30年以上の建物棟数は54%を占めており、これから建て替えが進んでいくことが想定される。
	<p>地下鉄駅周辺 (地上駅、札幌・大通 駅・新さっぽろ駅を除 く39駅)</p>

■近年の「市街地再開発事業」と「優良建築物等整備事業」



■新さっぽろ駅周辺地区G・I街区の再開発



【G街区】



【I街区】

■現行方針の総括と今後の方向性

- 現行方針下における再開発に関する取組を踏まえ **各地区ごとに総括**。また、総括を踏まえて **今後の方向性を整理**。

区分		総括	今後の方向性
1号市街地		<ul style="list-style-type: none"> 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 	<ul style="list-style-type: none"> 再開発を通じて「コンパクトな都市づくり」に寄与する観点から、引き続き、立地適正化計画との整合を図る。
整備促進地区 (地域交流拠点等)		<ul style="list-style-type: none"> 先行4拠点はじめ一部拠点で地域特性に応じた取組を推進 地域に応じた緩和型土地利用計画制度等を運用 それぞれの拠点において、地域の特徴や機会を活かして戦略的に取組を進めていく必要 	<ul style="list-style-type: none"> 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
2号地区	都心	<ul style="list-style-type: none"> 市街地再開発事業・優建事業の積極的な推進、緩和型土地利用計画制度等の効果的な運用により再開発を促進、公共貢献を誘導 	<ul style="list-style-type: none"> 引き続き、札幌駅・大通周辺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効果的に運用し、再開発を促進、公共貢献を誘導 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
	苗穂駅周辺	<ul style="list-style-type: none"> 札幌駅・大通周辺で3件の市街地再開発事業を都市計画決定 	
	新さっぽろ駅周辺	<ul style="list-style-type: none"> 公有地等(G・I街区)の公募提案型売却による再開発が完了 地区内には低未利用地(A・C街区)が存在 	<ul style="list-style-type: none"> 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
	篠路駅周辺	<ul style="list-style-type: none"> 土地区画整理事業など社会基盤整備を推進 低未利用地の活用等を見据えて「篠路駅周辺地区まちづくり計画」を策定し、計画に沿った土地利用の実現に向けた取組を推進 	<ul style="list-style-type: none"> 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
	地下鉄駅周辺	<ul style="list-style-type: none"> 現行方針でねらった民間活力を活用した駅周辺のバリアフリー環境整備の誘導実績は「なし」 今後、地区内での建て替えが見込まれ、バリアフリー環境整備を誘導できる可能性が高まる 	<ul style="list-style-type: none"> 地区ごとの再開発の優先度・有効度の考え方や示し方を検討

1 都市再開発方針について

2 検討部会の議論の経過

3 現行方針の総括

■次期方針について

4 再開発の基本目標(中間まとめ)

5 再開発に求められる公共貢献(中間まとめ)

6 地区指定・整備方針(中間まとめ)

7 再開発支援の考え方(中間まとめ)

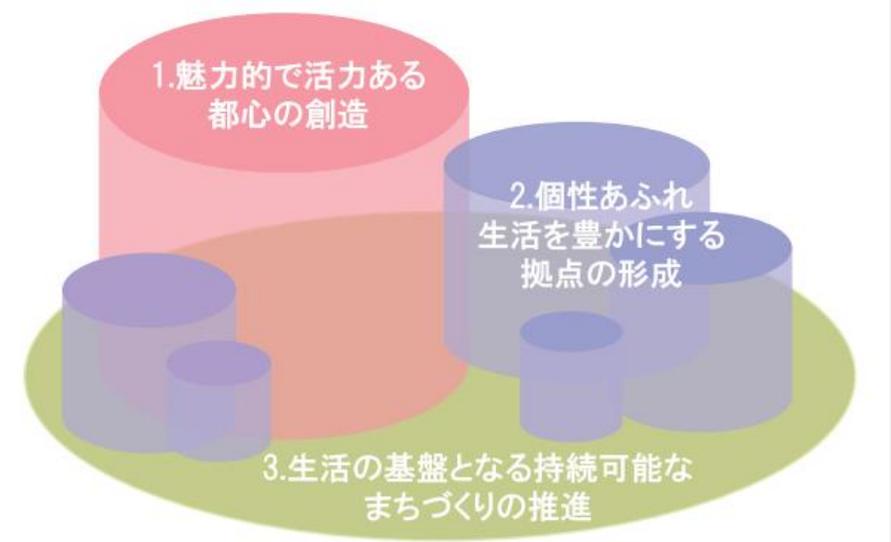
4 再開発の基本目標(中間まとめ)

■現行方針の再開発の基本目標

- 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、その実現を目指して再開発を推進。
- 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。**

現行方針の再開発の基本目標

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 再開発の基本目標(中間まとめ)

■次期方針の再開発の基本目標

- 再開発を通じてコンパクトな都市づくりに寄与していくため、次期方針の対象エリアは、都市計画マスタープランで示す市街地区分のうち、「都心」「地域交流拠点」「複合型高度利用市街地」を基本とし、それぞれに対応する基本目標①～③を設定。
- バス路線フィーダー化などの交通事情、交通結節点の機能向上の必要性を考慮し、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。

都市再開発方針の基本目標

次期都市計画マスタープランで示す市街地区分 (※市街化区域内に限る)	
都心 ※立地適正化計画:都市機能誘導区域(都心)	
地域交流拠点 ※立地適正化計画:都市機能誘導区域(地域交流拠点)	
住宅市街地	複合型高度利用市街地 ※立地適正化計画:集合型居住誘導区域
	一般住宅地
	郊外住宅地
高次機能交流拠点	
工業地・流通業務団地	

次期都市再開発方針における基本目標

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

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

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

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

【対応イメージ】
 市街地を結ぶ各交通結節点における取組

■基本目標に係る取組の方向性

- 都市計画マスタープラン及び立地適正化計画で目指すまちの姿の実現に向けて、都市機能・空間の整備を主とした再開発を通じたまちづくりの観点から、再開発の基本目標に係る基本的な「取組の方向性」と「取組の視点」を整理。

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

- 国内外からひと・もの・ことを呼び込み、イノベーションの創出やGX推進に資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形成、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
- エネルギーの面的利用の拡充や効率的なエネルギー供給システムの構築、建築物の省エネルギー化や再生可能エネルギーの導入など、GX推進に資する先進的な脱炭素化の取組の推進
- 業務継続機能の強化、帰宅困難者対策、グリーンインフラ推進など災害リスクに応じた都心の強靱化
- 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

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
- 再開発と連携したエリアマネジメントの推進・導入

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
- 一時滞在施設の整備など災害リスクに応じた拠点の強靱化
- リノベーション等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換・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
- 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

視点

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再開発に関する取組を推進。

1 都市再開発方針について

2 検討部会の議論の経過

3 現行方針の総括

■次期方針について

4 再開発の基本目標(中間まとめ)

5 再開発に求められる公共貢献(中間まとめ)

6 地区指定・整備方針(中間まとめ)

7 再開発支援の考え方(中間まとめ)

■再開発に求められる公共貢献

- 再開発には、建物の不燃化・耐震化や緑地・広場はじめ公共的空間の整備など安全で快適な都市環境を創造したり、一定規模の市街地を面的に整備することで都市構造を再編したりする役割がある。
- 上記に加えて、現行方針下の再開発では、補助金や容積緩和などのインセンティブを効果的に活用し、札幌市が目指すまちづくりに貢献する取組である「**公共貢献**」を戦略的に誘導し、**再開発を通じたまちづくりを推進**。

現行方針において例示した公共貢献の例

■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周辺地区>
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



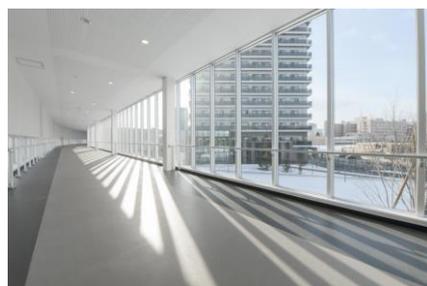
<札幌創世1.1.1区北1西1地区>
災害に強いまちづくりに資する一時滞在施設の整備

■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周辺地区>
駅前にふさわしいゆとりあるオープンスペースと緑地の整備

■次期方針下の再開発に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」をはじめとした上位計画やGX(グリーン・トランスフォーメーション)の推進など「国・札幌市の政策動向」を踏まえ、**次期方針下の再開発に求められる主な公共貢献を以下のとおり整理。**
- 次期方針下においても、再開発に関する多種多様な手法を活用しながら**戦略的に公共貢献を誘導し、魅力と活力あるまちづくりを進めていく。**

まちづくりの重要概念(戦略ビジョン)	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 ※★検討部会委員の意見反映箇所
ユニバーサル(共生)	都市計画マスタープラン	① 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
ウェルネス(健康)		② 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、再生可能エネルギーや★水素の活用
スマート(快適・先端)	立地適正化計画	③ 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、★グリーンインフラなど水害対策
政策動向 GXの推進 国家戦略特区の指定 など		④ 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バス等待合機能や乗換・乗継環境の整備、荷捌き場や公共駐輪場の整備
		⑤ 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
		⑥ 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
		⑦ 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
		⑧ 子ども・子育て環境の充実	子どもの遊び場、送迎センター、バリアフリー化・ユニバーサルデザインの導入(再掲)
		⑨ 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や空中歩廊の整備

※①、②、⑥、⑦は特にGXと関連

- ### ■GXの推進
- <資料>札幌市
- GX(グリーン・トランスフォーメーション)とは、化石燃料をできるだけ使わずに、環境に優しいエネルギー中心の社会に変えて、経済の成長も目指すこと。
 - 【北海道・札幌市が目指す姿】
 - 再生可能エネルギーを豊富に作れる北海道
 - GX関連の産業を集めて、再生可能エネルギーを道内外に供給する場所に
 - 大学や研究・金融機関などの都市基盤が充実する札幌市
 - GX関連の産業に関するお金や人、情報が集まる場所に



- ### ■国家戦略特区の指定
- 北海道・札幌市は、令和5年5月、日本の再生可能エネルギーの供給基地、世界中からGXに関する資金・人材・情報が集積する、アジア・世界の「金融センター」を実現するため、産学官金の21機関で構成されるGX・金融コンソーシアム「Team Sapporo-Hokkaido」を設立。
 - 令和6年6月には、北海道・札幌市が「金融・資産運用特区」の対象地域に決定され、合わせて「国家戦略特区」に指定された。特区を活用しながら、全道域のGX産業の集積と札幌市域での金融機能の強化集積を図っていく。



1 都市再開発方針について

2 検討部会の議論の経過

3 現行方針の総括

■次期方針について

4 再開発の基本目標(中間まとめ)

5 再開発に求められる公共貢献(中間まとめ)

6 地区指定・整備方針(中間まとめ)

7 再開発支援の考え方(中間まとめ)

■次期方針の「地区指定」検討の視点

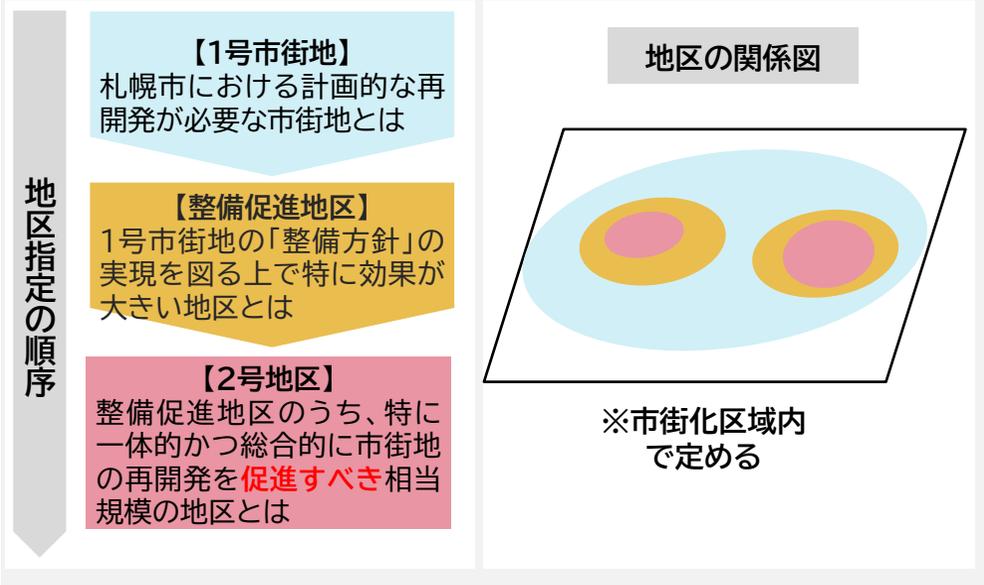
- ・「①現行方針の総括と今後の方向性」と「②次期方針の基本目標」に、「③立地適正化計画の区域」との整合を加えた、3つの視点をもとに次期方針の「地区指定」を検討。
- ・「1号市街地⇒整備促進地区⇒2号地区」という順序で、都市再開発法に則り「市街化区域内」において地区指定を検討。

「地区指定」検討の3つの視点

「地区指定」の順序

①現行方針の総括と今後の方向性

区分	今後の方向性	
1号市街地	<ul style="list-style-type: none"> ・ 再開発を通じてコンパクトな都市づくりに寄与する観点から、<u>引き続き、立地適正化計画との整合を図る。</u> 	
整備促進地区 (地域交流拠点等)	<ul style="list-style-type: none"> ・ <u>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</u> 	
2号地区	都心	<ul style="list-style-type: none"> ・ 引き続き、札幌駅・大通周辺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効果的に運用し、再開発を促進、公共貢献を誘導 ・ <u>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</u>
	苗穂駅周辺	<ul style="list-style-type: none"> ・ 事業完了に伴い、地区の区分を検討
	新さっぽろ駅周辺	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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
	篠路駅周辺	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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
地下鉄駅周辺	<ul style="list-style-type: none"> ・ <u>地区ごとの優先度の考え方や示し方を検討</u> 	



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)

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

- 「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)を整理。

「整備方針」検討の視点

①基本目標に係る取組の方向性(詳細P14)

①:世界を引き付ける魅力と活力みなぎる都心の創造

- 国内外からひと・もの・ことを呼び込み、イノベーションの創出やGX推進に資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

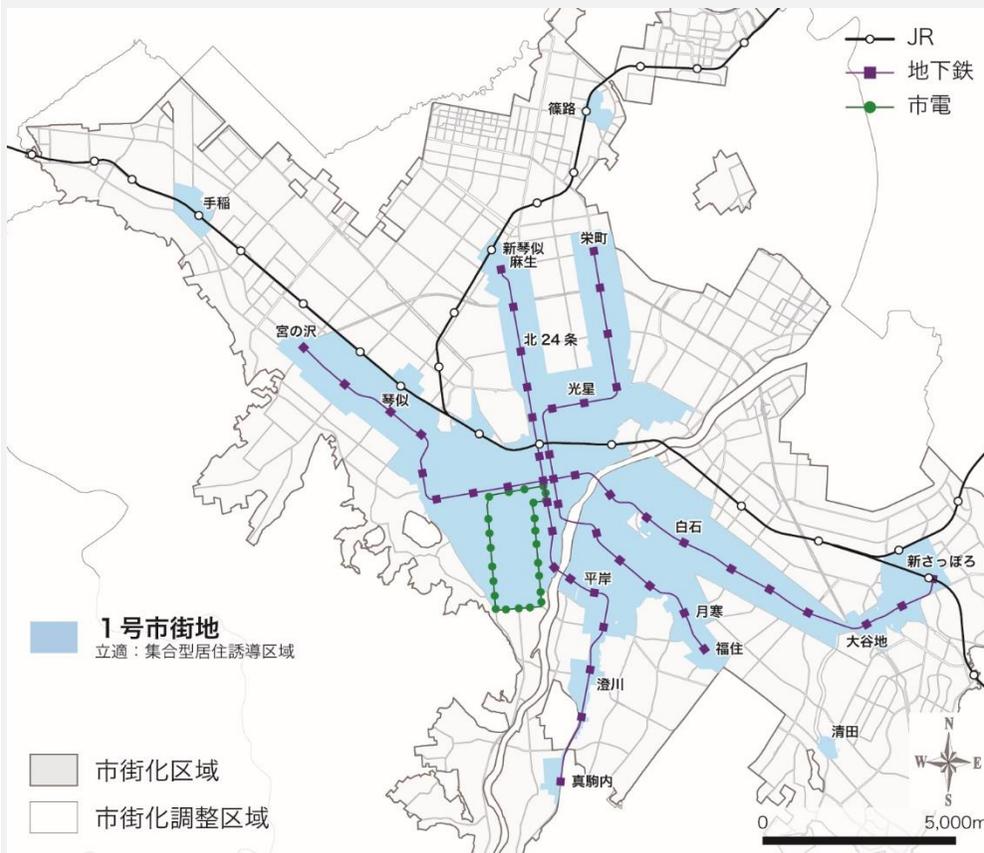
②再開発に合わせて求められる公共貢献

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、水素や再生可能エネルギーの活用
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、グリーンインフラなど水害対策
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、バリアフリー化・ユニバーサルデザインの導入(再掲)
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

■「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な都市づくりに寄与するため、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

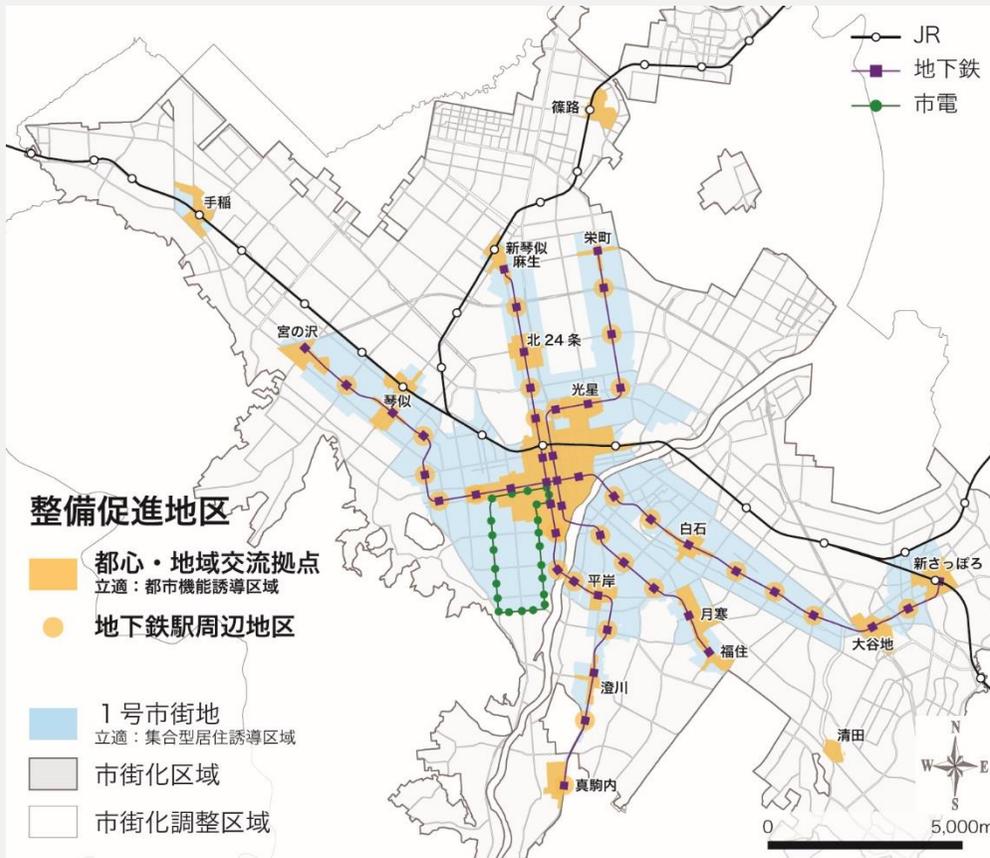
- 集合型の居住機能と生活利便機能の集積
- 都心、地域交流拠点、地下鉄駅周辺などにおける地域特性に応じた都市機能の集積
- 景観への配慮やみどり豊かなオープンスペースの整備など、居心地が良く歩きたくなる空間の形成
- エネルギーの面的利用や地域熱供給の活用、建物の省エネルギー化など地域特性に応じた建築物の脱炭素化
- 建物の不燃化・耐震化と、防災・減災に資する空間・機能整備
- バリアフリー化やユニバーサルデザインの導入など誰もが快適に過ごすことのできる空間の整備
- 再開発と連携したエリアマネジメントの推進・導入

※ 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。

■「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(※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"> 立適の「都市機能誘導区域(都心)」 立適の「都市機能誘導区域(地域交流拠点)」 地下鉄駅周辺(都心・拠点除く)

「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

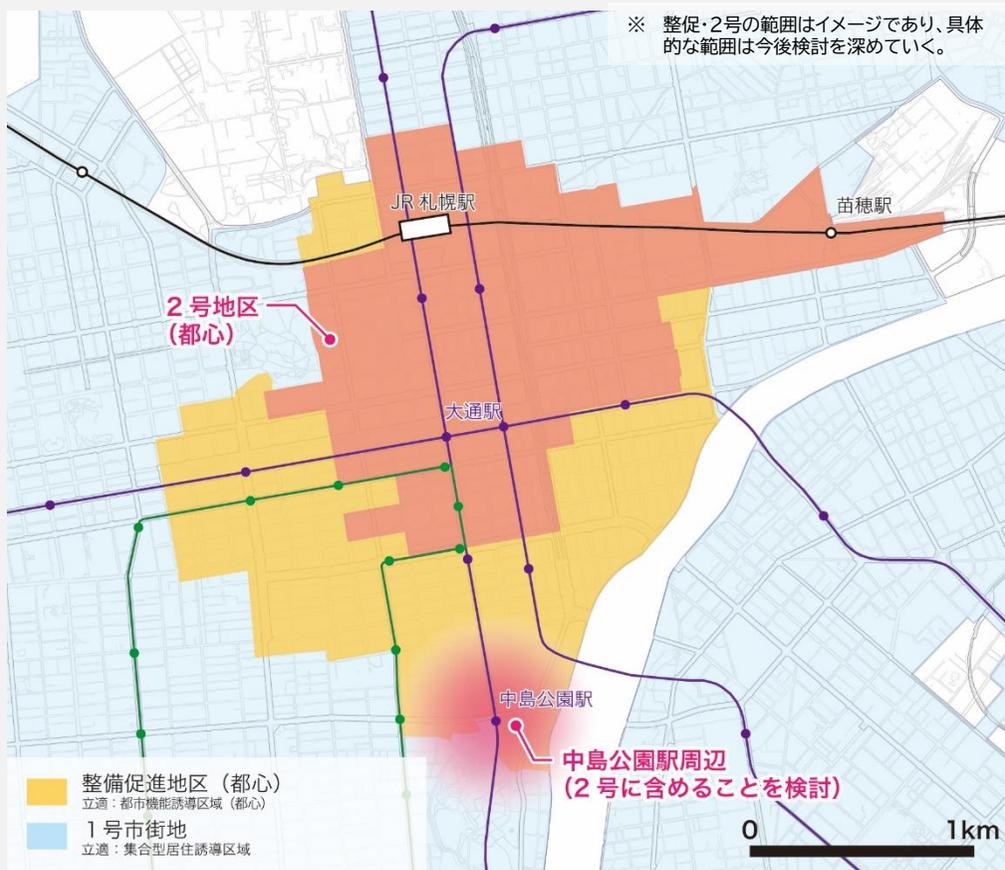
バリアフリー環境整備の有効度の考え方イメージ

- 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

■「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 中島公園駅周辺を含めることを検討

整備方針

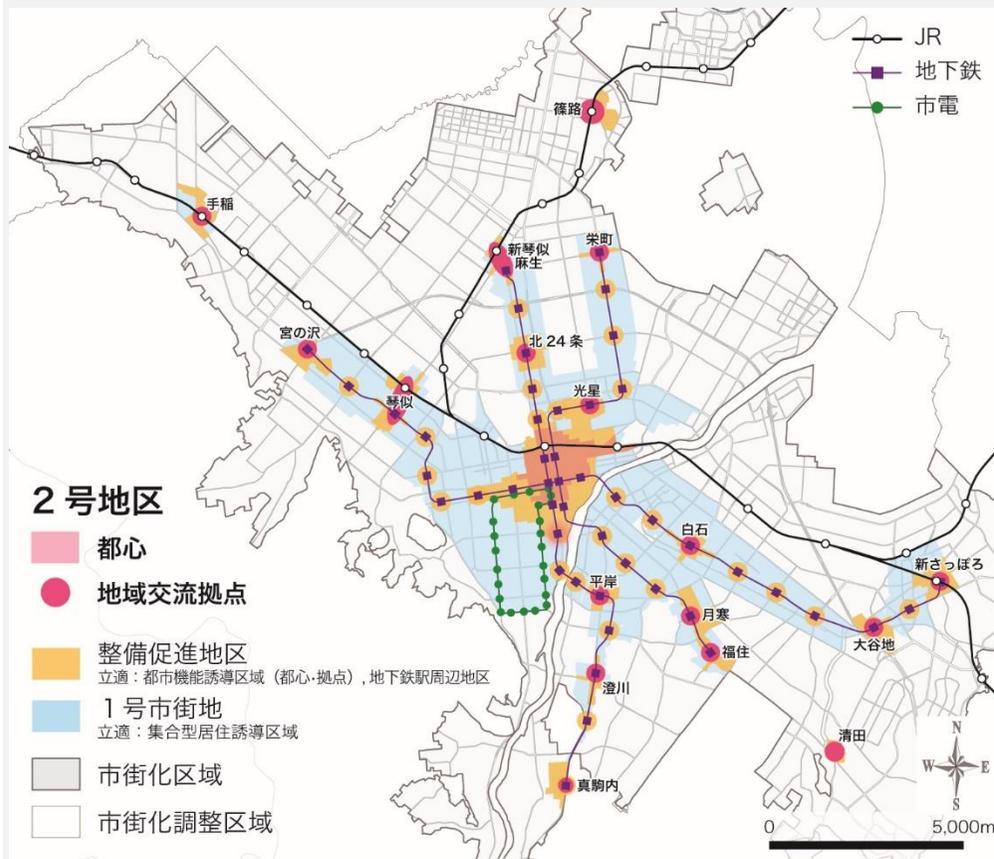
※ 現行方針の都心2号地区の範囲は、主に都市再生緊急整備地域と熱供給ネットワークエリアをもとに指定している。

- 国内外からひと・もの・ことを呼び込み、イノベーションの創出やGX推進に資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公共交通の乗継・乗換環境や待合空間の整備
- 荷捌場や公共駐輪場など交通環境の整備
- エネルギーの面的利用の拡充や効率的なエネルギー供給システムの構築、建築物の省エネルギー化、再生可能エネルギーの活用など、GX推進に資する先進的な脱炭素化の取組の推進
- 一時滞在施設、分散型電源の整備、グリーンインフラなど都心の強靱化
- 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

■「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**。地域交流拠点の都市構造上の重要性と再開発促進の優先度を明確にするため、現行方針の2号地区である拠点以外の地下鉄駅周辺は「整備促進地区」とする。
- 「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

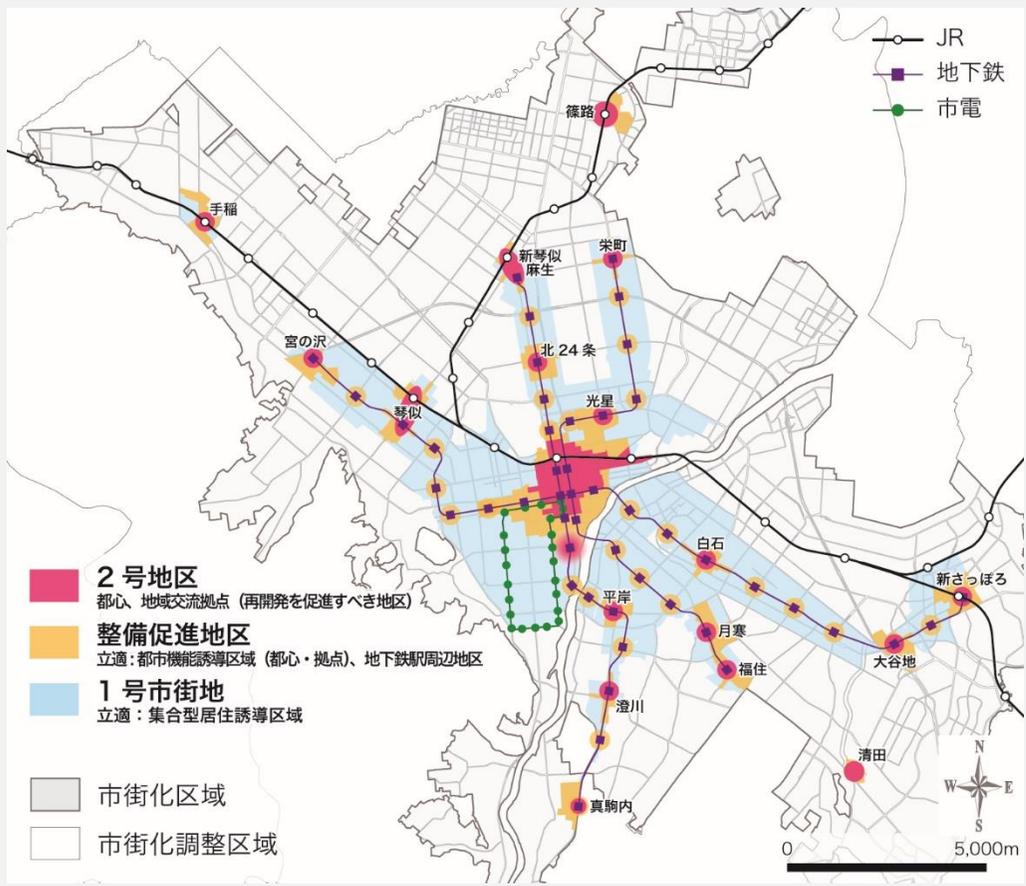
整備方針

- 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
- 一時滞在施設の整備など地域の災害リスクに応じた拠点の強靱化
- リノベーション等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

「地区指定全体図」と「再開発支援の考え方」

- 魅力的な都市機能・空間の創造や都市が抱える課題の解決など、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。

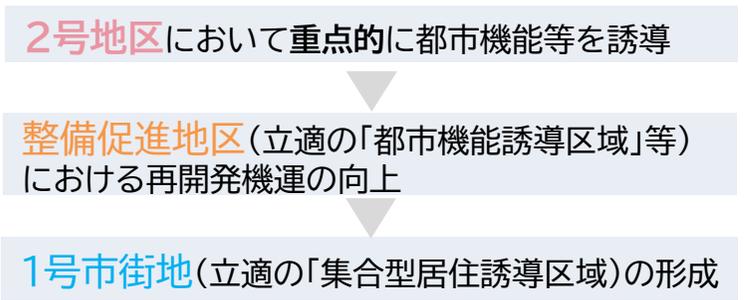
地区指定全体図



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 <ul style="list-style-type: none"> 地域特性に応じた計画的な土地利用 まちづくりの初動期活動の支援 敷地整序型土地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 <ul style="list-style-type: none"> 市のまちづくりに関する情報提供やコーディネート 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 <ul style="list-style-type: none"> 市にとって特に必要な場合、市街地再開発事業で支援

立地適正化計画との関係



コンパクトな都市
づくりに寄与

■再開発と連携した持続可能なまちづくりの推進

- 再開発支援に際しては、開発完了以降を見据えて「良好なマネジメント体制の構築」や「活用を前提とした空間整備・整備した空間の活用」に取り組み、**再開発と連携した持続可能なまちづくりを推進**。
- 持続可能なまちづくりに向けて、次期方針に「誘導した公共貢献の評価検証」と「開発事例・実績の発信」の視点を位置付け。

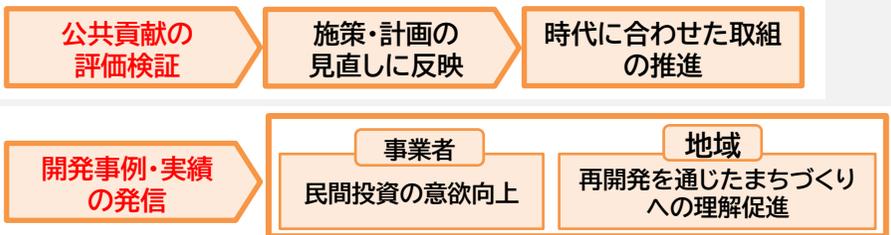
■良好なマネジメント体制構築の例

【南2西3南西地区「モクサッポロ」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



■評価検証等の視点



■再開発を支える主な取組の方向性

- 補助金を支出できる市街地再開発事業と優良建築物等整備事業については、**特に都市再開発方針との整合を図って運用**。

■特に都市再開発方針と整合を図っていく事業

想定エリア	事業名	概要	方向性
2号 整促	市街地再開発事業(補助)	<ul style="list-style-type: none"> 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 	<ul style="list-style-type: none"> 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 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再開発の手法を検討
	優良建築物等整備事業(補助)	<ul style="list-style-type: none"> 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 市街地再開発事業と比べて迅速に施行可 	<ul style="list-style-type: none"> 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 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

■都市再開発方針との連携を図っていく事業

事業名	概要
緩和型土地利用計画制度等の運用	<ul style="list-style-type: none"> 建築物の容積率を緩和する基本的な枠組み 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
土地区画整理事業	<ul style="list-style-type: none"> 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 「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