

資料編

目次

資料編	45
1. 都市再開発方針の変遷と再開発事業等の実績	46
(1) 都市再開発方針の変遷	46
(2) 都市再開発事業等の実績	48
2. 上位計画	49
(1) 札幌市まちづくり戦略ビジョンについて	49
(2) 第2次札幌市都市計画マスタープランについて	50
(3) 札幌市立地適正化計画について	51
3. 計画策定までの経緯	52
(1) 策定経緯	52
(2) 札幌市都市計画マスタープラン等見直し検討部会	52
4. パブリックコメント	54
5. 根拠法令	56
6. 主な支援制度について	57

1. 都市再開発方針の変遷と再開発事業等の実績

(1) 都市再開発方針の変遷

表1.1 都市再開発方針の経緯

昭和60年					
1号市街地	ha	整備促進地区		2号地区	
			ha		ha
都心地区	406	都心中心地区	177	札幌駅北口地区	20
北24条駅周辺地区	22			北4西5地区	2
麻生地区	24				
琴似地区	113	琴似中心地区	68		
中央東地区	196	苗穂中央地区	8	苗穂中央第2地区	1
		中央東中心地区	22	旧永山邸周辺地区	3
		中央東創成川右岸沿地区	21		
東本願寺周辺地区	58				
西屯田北地区	32				
桑園地区	68	桑園駅周辺地区	38	桑園駅周辺地区	32
鉄東地区	115	鉄東地暖プラント周辺地区	4		
菊水上町地区	72				
菊水地区	152	菊水1・1地区	4		
豊平地区	144	豊平橋南地区	7	豊平橋南地区	6
12地区	1,402	9地区	349	6地区	64

- ・1号市街地に地下鉄、JR駅周辺地区等のうち、都市構造上特に重要な地区として交通拠点地区を含めた
- ・2号地区は、一体的かつ総合的に再開発を進めるため、極力面的な区域の指定とした

平成3年（第1回見直し）					
1号市街地	ha	整備促進地区		2号地区	
			ha		ha
都心地区	389	都心中心地区	120	札幌駅北口地区	34
北24条駅周辺地区	22			都心中心地区	157
麻生地区	24				
琴似地区	113	西区役所周辺地区	19	琴似中心地区	31
		JR琴似駅北口地区	18		
中央東地区	151	中央東地区	90	苗穂中央地区	8
				中央東中心地区	30
西屯田通中島公園周辺地区	188	西屯田通北地区	33		
		中島公園北西地区	5		
中央西・桑園南地区	226				
桑園駅周辺地区	68			桑園駅周辺地区	38
北12・18条駅周辺地区	66				
鉄東・苗穂地区	252	鉄東地区	22		
菊水上町地区	72				
菊水地区	141	菊水1・1地区	4		
東札幌地区	83				
豊平地区	144	南7条大橋南地区	15	豊平橋南地区	7
美園地区	75				
手稲駅周辺地区	108				
篠路駅周辺地区	21				
栄町駅周辺地区	15				
月寒中央地区	38				
平岸駅周辺地区	19				
地下鉄白石駅周辺地区	20				
21地区	2,235	9地区	326	7地区	305

・地下鉄需要喚起、都心周辺整備、再開発必要地区の広域・分散化への対応

平成10年（第2回見直し）					
1号市街地	ha	整備促進地区		2号地区	
			ha		ha
都心ブロック	389			札幌駅北口地区	40
				都心中心地区	173
都心周辺ブロック	2,403	豊平川右岸地区	374	中央東地区	34
		豊平川左岸地区	103	苗穂中央地区	8
		山鼻・曙地区	255	桑園駅周辺地区	38
		中央市場周辺地区	76	豊平橋南地区	7
				豊平中央地区	11
地下鉄沿線等及び生活都心ブロック	3,065	麻生・新琴似地区	17	琴似中心地区	37
		篠路駅周辺地区	17	宮の沢駅周辺地区	13
		月寒中央地区	32	手稲駅前地区	11
		JR琴似駅北口地区	18		
		手稲駅周辺地区	21		
3ブロック	5,857	9地区	913	10地区	372

・第4次札幌市長期総合計画との整合を図る
 ・将来の都市像を踏まえた市街地整備の力点の明確化を図る

平成16年（第3回見直し）					
1号市街地	ha	整備促進地区		2号再開発促進地区	
			ha		ha
都心ブロック	445	都心中核地区	—	都心地区	144
		都心東部地区	—		
拠点形成ブロック （面積は他のブロックの面積に含まれる）		苗穂地区	—	苗穂中央地区	8
				JR苗穂駅周辺地区	9
		厚別副都心地区	—		
		麻生・新琴似地区	—		
		手稲地区	—	手稲駅周辺地区	11
		JR琴似駅周辺地区	—	JR琴似駅周辺地区	16
		宮の沢地区	—		
		北24条地区	—		
		篠路地区	—	JR篠路駅西地区	2
都心周辺及び地下鉄沿線等ブロック	5,726	豊平地区	—	豊平橋南地区	7
				豊平中央地区	11
		東園地区	—	東園東地区	9
		菊水上町地区	—	菊水上町地区	32
居住環境更新ブロック	2,222	JR白石駅周辺地区	—		
4ブロック	8,393	15地区		10地区	249

以降の随時見直し				
			2号再開発促進地区	
			ha	
	平成19年2月		JR篠路駅西地区	2
	平成24年4月		JR苗穂駅周辺地区	9
	平成27年3月		北4東6周辺地区	4

(2) 都市再開発事業等の実績

表1.2 再開発事業等の実績一覧

平成28年3月31日現在

区分	市街地再開発事業				優良建築物等整備事業			
	地区名	施行区分	事業年度	面積(ha)	地区名	施行区分	事業年度	面積(ha)
完了	北海道庁西地区	組合	S51~54	1.0	真駒内上町3丁目地区	民間	S61~H1	0.7
	一条橋周辺2・6地区	組合	S55~57	0.4	北4西5南第2地区	民間	S62~H2	0.3
	北4・5南地区	個人	S55~57	0.4	桑園十字街A地区	民間	H1~4	0.3
	豊平3・3地区	組合	S56~58	0.9	ビール工場跡地地区	民間	H1~4	5.5
	苗穂中央第2地区	公社	S60~62	0.9	北7西4南地区	民間	H2~4	0.2
	北4西5北地区	組合	S60~63	1.1	北7西1南地区	民間	H3~6	0.4
	旧永山邸周辺地区	公社	S61~63	3.0	地下鉄福住駅地区	民間	H5~7	2.3
	豊平橋南第1地区	組合	S62~H3	1.0	JR桑園駅北口地区	民間	H5~7	1.3
	JR琴似駅南口地区	組合	H3~6	1.4	JR手稲駅北口地区	民間	H6~7	3.2
	苗穂中央第3東地区	組合	H3~9	0.9	北35西6地区	公社	H7~8	0.7
	手稲本町2・4地区	個人	H7~10	0.7	南3西6北地区	公社	H6~9	0.2
	北13東7地区	組合	H8~11	0.8	北25西9地区	公社	H7~10	1.6
	豊平6・6南地区	公社	H8~11	1.5	手稲東新道北地区	民間	H8~10	1.1
	菊水1・2地区	組合	H9~12	0.9	手稲東宮の沢第1地区	民間	H8~10	2.0
	北12西23地区	個人	H10~12	1.1	手稲東発寒6・9地区	民間	H9~10	0.6
	琴似3・1地区	組合	H7~14	2.9	北4西1南地区	民間	H10~13	0.9
	北8西3西地区	個人	H12~15	0.8	豊平橋南2-2-A地区	民間	H12~14	0.4
	JR篠路駅西第1地区	個人	H16~17	0.2	手稲本町1・4地区	民間	H10~15	0.1
	豊平6・6北地区	公社	H13~18	1.4	南郷16南地区	民間	H11~15	1.8
	琴似4・1、2地区	個人	H16~18	2.8	豊平橋南2-2-B地区	民間	H14~16	0.6
	北8西3東地区	組合	H14~19	0.8				
	東札幌1条地区	組合	H15~21	3.7				
	JR篠路駅西第2地区	会社	H18~22	1.1				
	JR琴似駅北口地区	組合	H14~27	1.2				
	琴似4・2地区	個人	H22~25	1.6				
	手稲本町1・3地区	個人	H24~27	0.3				
	計 26地区				計 20地区			
	32.8				24.2			
事業中	札幌創世1.1.1区北1西1地区	組合	H26~29	2.0	北2西3北地区	民間	H26~28	0.3
	北8西1地区	組合	H28~32	2.0	大通東4地区	民間	H26~27	0.2
	南2西3南西地区	組合	H27~31	0.6				
	北4東6周辺地区	組合	H27~32	4.1				
	北3東11周辺地区	組合	H28~32	2.5				
	計 5地区				計 2地区			
	11.2				0.5			

※完了地区の事業の開始年度は組合設立又は事業認可年度とし、事業の最終年度は組合解散又は終了認可としています。ただし、琴似4・2地区は、事業の最終年度を工事のしゅん功年度としています。

※事業中地区の事業の開始年度は組合設立又は事業認可年度とし、事業の最終年度は工事のしゅん功予定年度としています。

2. 上位計画

(1) 札幌市まちづくり戦略ビジョンについて

戦略ビジョンは、これまでの札幌市基本構想と第4次札幌市長期総合計画に替わる新たなまちづくりの基本的な指針として、札幌市自治基本条例第17条の規定に基づき策定するものであり、札幌市のまちづくりの計画体系では、幅広い分野にわたる総合計画として最上位に位置付けられます。

この戦略ビジョンで示す「目指すべき都市像」、「創造戦略」、「都市空間創造の基本目標」の構成は図2.1のとおりです。

目指すべき都市空間創造の基本目標では、『持続可能な札幌型の集約連携都市への再構築』を掲げています。札幌型の集約連携都市のイメージを図2.2に示します。

図2.1 戦略ビジョンの構成

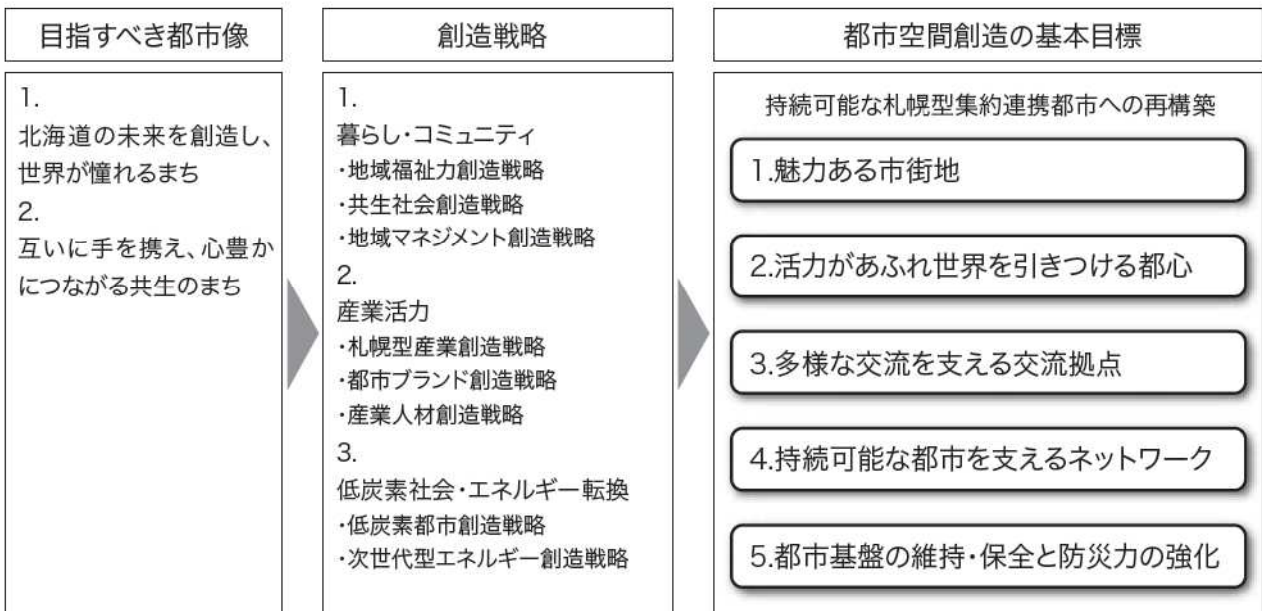
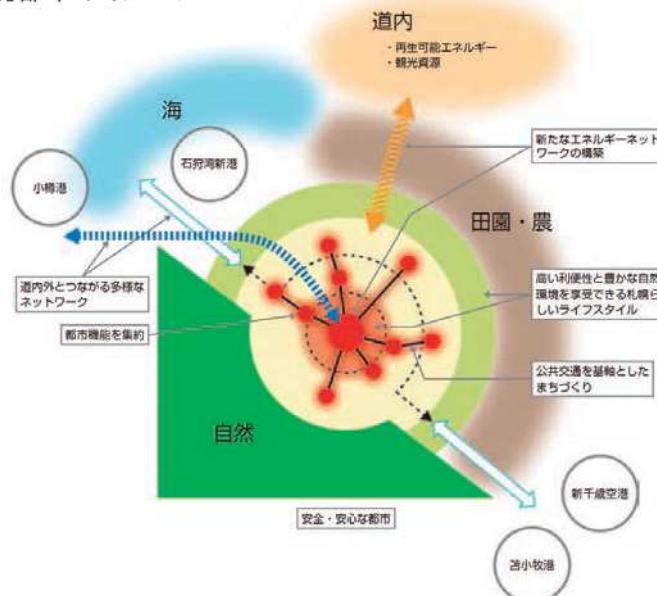


図2.2 札幌型集約連携都市のイメージ



(2) 第2次札幌市都市計画マスタープランについて

第2次マスタープランは、札幌の目指すべき都市の都市像に向けた取組の方向性を全市的視点から整理し、本市の最上位計画である戦略ビジョンの都市づくりに関わる事項について定めています。

第2次マスタープランでは、都市づくりの理念、基本目標に沿って、市街地区分ごとに、総合的な取組の方向性を示しています。「理念、基本目標」、「総合的な取組の方向性」、「部門別の取組の方向性」の構成は図2.3に示すとおりです。

また、図2.4に市街化区域に関わりの深い「総合的な取組の方向性」の項目を示します。

図2.3 第2次マスタープランの構成

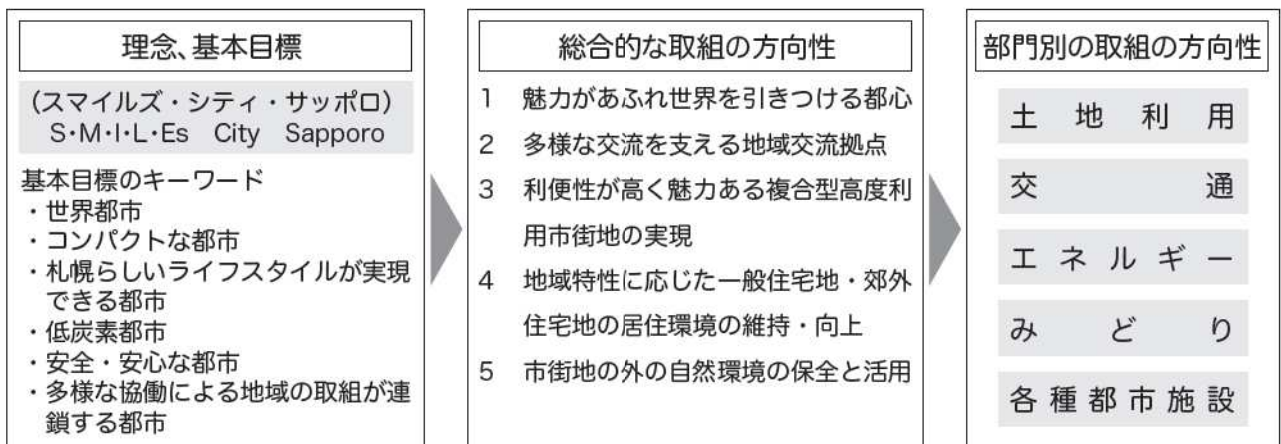
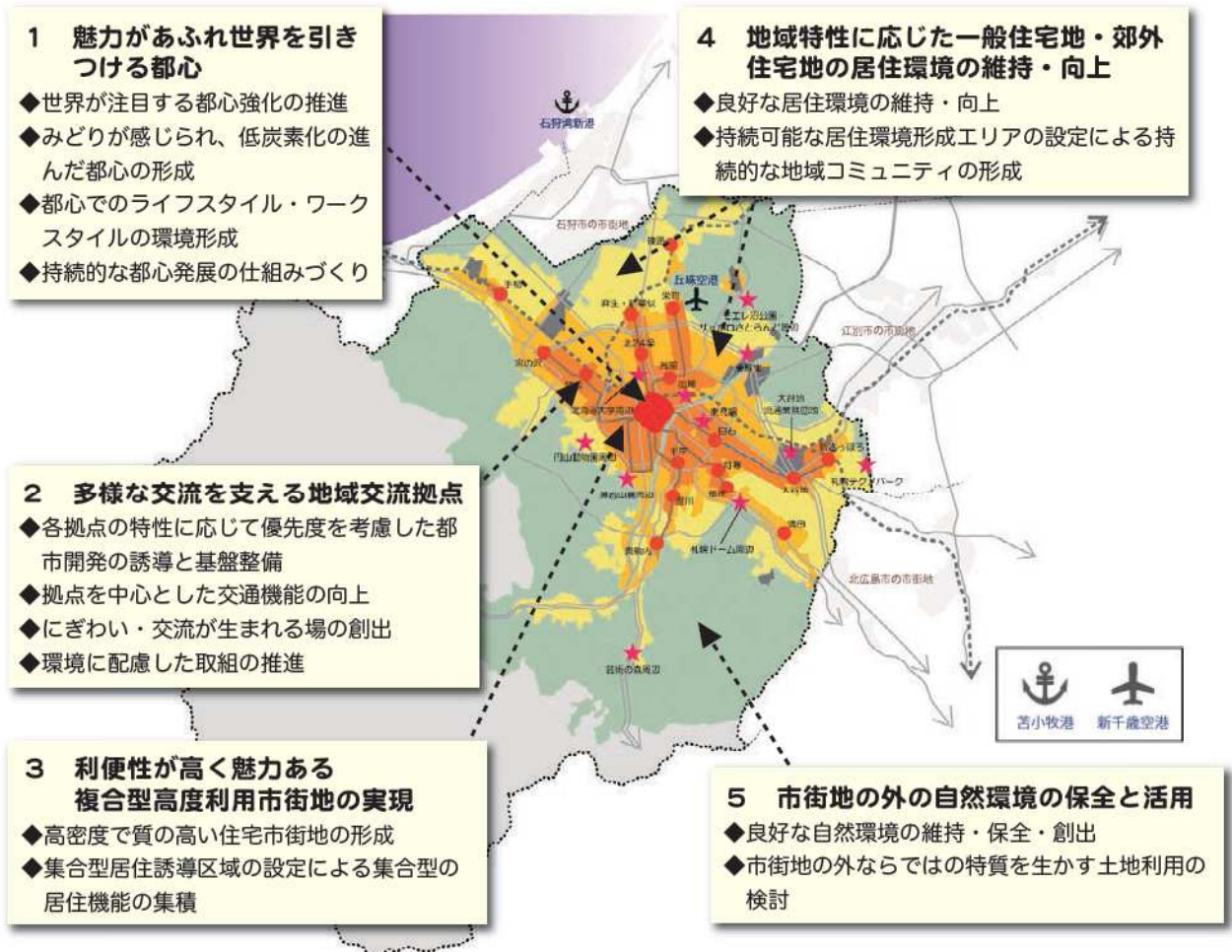


図2.4 第2次マスタープランが示す市街化区域に係る「総合的な取組の方向性」



(3) 札幌市立地適正化計画について

立地適正化計画は、平成26年（2014年）の都市再生特別措置法の改正により、市町村が策定することが可能となった、都市全体の観点から都市機能を誘導するための施策、公共交通の充実に関する施策などについて記載する計画であり、コンパクトなまちづくりと地域交通の再編との連携により、「コンパクトシティ・プラス・ネットワーク」のまちづくりを進めるものです。

本市の立地適正化計画は、市街地区分に応じた人口密度の適正化や、公共交通を基軸とした各種都市機能の適切な配置を図ることを目指しており、第2次マスタープランの一部として位置付けられます。

図2.5に、本市で定める各区域の範囲、表2.1、表2.2に各誘導施設と施策の方向性を示します。

図2.5 札幌市で定める各区域の範囲及び誘導施設

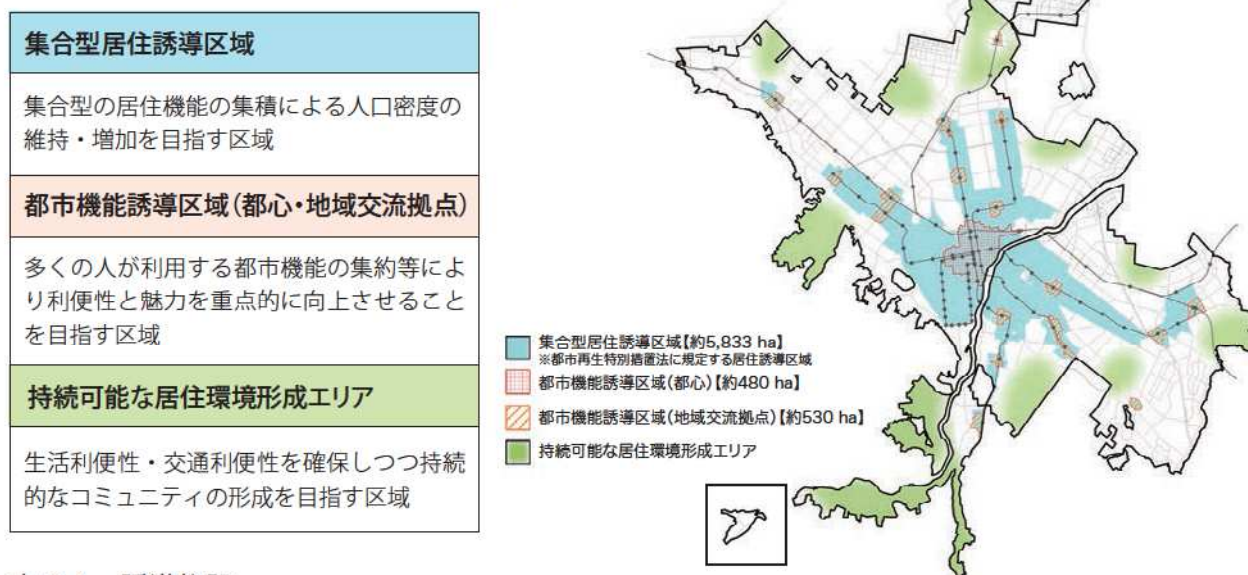


表 2.1 誘導施設

都市機能誘導区域	誘導施設
都 心	<ul style="list-style-type: none"> ・国際競争力の向上に資する高次都市機能を有する施設（MICE関連施設、高機能オフィスビル） ・教育文化施設（大規模ホール） ・多くの市民が利用する公共施設（区役所、区民センター、図書館、体育館、区保育・子育て支援センター）
地 域 交 流 拠 点	<ul style="list-style-type: none"> ・多くの市民が利用する公共施設（区役所、区民センター、図書館、体育館、区保育・子育て支援センター）

表 2.2 施策の方向性

各誘導区域	取 組
集合型居住誘導区域	再開発や緩和型土地利用制度の運用などにより、土地の高度利用を図ることで居住機能の誘導に寄与する取組を支援します。合わせて、都市機能の集積、広場・歩行空間創出の誘導など、間接的に居住環境の向上に資する施策についても、居住誘導のための施策として位置付けて推進していきます。
都市機能誘導区域	高次都市機能を有する施設や公共施設などを誘導施設として設定しているため、交流空間の創出や安心・安全の確保など、各誘導施設の整備効果を相乗的に高める取組を推進していきます。

3. 計画策定までの経緯

(1) 策定経緯

都市再開発方針の策定にあたっては、都市計画審議会や都市計画審議会の下に設置した検討部会「札幌市都市計画マスタープラン等見直し検討部会（以下「検討部会」という）」において、第2次マスタープランの見直しと合わせて検討を行いました。

その後、パブリックコメントで得られた市民意見の反映と、都市計画審議会による事前説明・諮問を経て都市計画決定しました。

策定経緯は以下のとおりです。

		平成26年												平成27年																							
		4月			5月			6月			7月			8月			9月			10月			11月			12月			1月			2月			3月		
		上	中	下	上	中	下	上	中	下	上	中	下	上	中	下	上	中	下	上	中	下	上	中	下	上	中	下	上	中	下	上	中	下	上	中	下
検討部会										6/30 第1回			7/30 第2回									10/6 第3回			11/4 第4回			12/10 第5回						1/30 第6回			3/19 第7回
都市計画審議会					第1回 検討部会			第2回 部会委員				第3回				第4回									第5回 現状報告							第5回					
		平成27年												平成28年																							
		4月			5月			6月			7月			8月			9月			10月			11月			12月			1月			2月			3月		
		上	中	下	上	中	下	上	中	下	上	中	下	上	中	下	上	中	下	上	中	下	上	中	下	上	中	下	上	中	下	上	中	下	上	中	下
検討部会 (都市マス・再開発方針共通)							5/26 第8回						7/2 第9回						9/10 第10回			10/14 第11回						12/1 第12回									3/17 第13回
都市計画審議会					第1回 中間報告			第2回 骨子案報告				第3回 計画案案報告				第4回 計画案案報告										第5回 事前説明							第6回(臨時) 諮問				
市民意向把握等																																					

(2) 札幌市都市計画マスタープラン等見直し検討部会

検討部会は専門委員を含む下記の委員により構成されています。

〈検討委員〉

専攻・分野	氏名	職等
造園	愛甲 哲也 あいこう てつや	北海道大学大学院農学研究院 准教授
交通計画	高野 伸栄 たかの しんえい	北海道大学大学院工学研究院 教授
商工業	中村 達也 なかむら たつや	商工会議所 住宅・不動産部会 部会長
経済	濱田 康行 はまた やすゆき	公益財団法人はまなす財団 理事長
専門委員	都市計画	小林 英嗣 こばやし ひでつぐ (部会長)
	低炭素都市づくり	村木 美貴 むらき みき

〈検討経過〉

第1回検討部会：
（第2次マスタープラン）前計画の概要、見直しの必要性

第2回検討部会：
（第2次マスタープラン）見直しの検討項目
（都市再開発方針）再開発方針の概要

第3回検討部会：
（第2次マスタープラン）都心・拠点・複合型高度利用市街地について
（都市再開発方針）再開発の目標と1号市街地の考え方

第4回検討部会：
（第2次マスタープラン）郊外住宅地、一般住宅地、市街地の外について
（立地適正化計画）策定検討、制度概要説明

第5回検討部会：
（第2次マスタープラン）都心・拠点・複合型高度利用市街地について

第6回検討部会：
（第2次マスタープラン）郊外住宅地、一般住宅地、市街地の外について
（都市再開発方針）整備促進地区、2号地区の考え方

第7回検討部会：
（第2次マスタープラン）中間とりまとめ

第8回検討部会：
（第2次マスタープラン）計画骨子案（1）
（都市再開発方針）計画骨子案（1）

第9回検討部会：
（第2次マスタープラン）計画骨子案（2）
（都市再開発方針）計画骨子案（2）

第10回検討部会：
（第2次マスタープラン）計画素案（1）
（都市再開発方針）計画素案（1）

第11回検討部会：
（第2次マスタープラン）計画素案（2）
（都市再開発方針）計画素案（2）

第12回検討部会：
計画案

第13回検討部会：
最終案（パブリックコメントの反映）

※破線は第2次マスタープラン、立地適正化計画のみの検討部会

4. パブリックコメント

平成28年1月12日（火）に、札幌市都市再開発方針（案）を公表し、同日から平成28年2月10日（水）までの30日間、パブリックコメントによりご意見を募集しました。

募集期間中に寄せられたご意見については、意見の概要とそれに対する札幌市の考えを取りまとめ、いただいたご意見を参考に、当初案を一部変更しました。

〈意見募集実施の概要〉

■意見募集期間

平成28年1月12日（火）から平成28年2月10日（水）まで

■意見提出方法

郵送、FAX、Eメール、ホームページ上の意見募集フォーム、持参

■資料の配布・閲覧場所

- ・札幌市役所本庁舎
1階ロビー/2階市政刊行物コーナー/7階市街地整備課
- ・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
- ・札幌市ホームページ

〈意見の内訳〉

- ・意見提出者 4人
- ・意見件数 5件

〈意見の概要とそれに対する札幌市の考え方・修正点〉

該当箇所	意見の概要	札幌市の考え方・修正点
P9 第3章-1	<p>◆景観の観点について 再開発などで都市機能や生活利便施設を集積した場合、大規模施設になれば、周辺地区の生活環境を維持するために、景観に十分配慮する必要がある。再開発の基本目標にもその観点が必要ではないか。</p>	<p>本書P25の「1号市街地・整備促進地区の整備方針」には「大規模な再開発が連鎖的に展開する地区などでは、特に良好な景観形成に配慮する。」と記載していますが、いただいたご意見を参考に、<u>基本目標3にも景観の観点を追加しました。</u></p> <p>【修正前】 ○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。</p> <p>【修正後】 ○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する。</p>
P9 第3章-1	<p>◆自転車を意識したネットワークの拡充について 基本目標1について、環境配慮型都市を挙げるなら、歩行者のみならず自転車も意識したネットワークの拡充を目標に挙げてほしい。 分断されているサイクリングロードについては解消もしくは信号設置、また、歩行者及び自転車通行の安全確保のために自転車に車道走行を促すような道路整備をお願いしたい。</p>	<p>札幌市において、自転車は公共交通機関を補完する移動手段として、環境貢献や健康増進に寄与することを期待しています。 再開発の基本目標に掲げる、環境配慮型都市をはじめ、歩行者ネットワークの拡充や、歩きたくなるまちづくり、軌道系交通を基軸としたまちづくりなどを目指し、再開発に合わせて歩行者・自転車それぞれが安全に道路を利用できる環境の実現を検討していきたいと考えています。</p>
P26 第5章-3	<p>◆既存建築の活用について 持続可能な都心をつくるためには、既存建物の機能や価値が向上するリノベーションを積極的に行うとともに、古い建物の歴史的価値を生かしてまちの魅力を発信する必要がある。①都心地区の「建築物更新の方針」に、リノベーションや既存建築の活用を加えてはどうか。</p>	<p>本書のP3「再開発の定義と誘導する手法」に示すとおり再開発の定義には多種多様な手法が含まれており、P3の注釈には、リノベーションもそのひとつの手法であるとしています。 また、今後再開発を進めるうえでは都心地区に限らず、リノベーションを活用したまちづくりを進めていきたいと考えています。</p>
P26～ P44 第5章-3	<p>◆2号地区の図面について 「2号地区の整備又は開発の計画の概要」について、文章だけでは具体的な範囲などがどこなのかがわからない。可能な限り図面にも記載すべきではないか。</p>	<p>いただいた意見を参考に、<u>図面に地区計画や再開発実施中の地区などの範囲を追加しました。</u></p>
その他	<p>◆検討の進め方について 本来であれば、上位計画である第2次札幌市都市計画マスタープランのパブコメを先行させ、意見を反映後に都市再開発方針（案）を策定すべきではないか。</p>	<p>第2次マスタープランと都市再開発方針は今後の都市づくりにおいて非常に関係が深いことから、これまでも同じ検討部会において同時並行で検討を進めることで連携整合を図ってきました。 第2次マスタープランのパブコメ意見反映後は、その内容と再開発方針の内容に食い違いが生じないように策定します。</p>

5. 根拠法令

〈都市計画法〉

(都市再開発方針等)

第七条の二 都市計画区域については、都市計画に、次に掲げる方針（以下「都市再開発方針等」という。）を定めることができる。

- 一 都市再開発法（昭和四十四年法律第三十八号）第二条の三第一項 又は第二項 の規定による都市再開発の方針
- 二 大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法（昭和五十年法律第六十七号）第四条第一項 の規定による住宅市街地の開発整備の方針
- 三 地方拠点都市地域の整備及び産業業務施設の再配置の促進に関する法律（平成四年法律第七十六号）第三十条 の規定による拠点業務市街地の開発整備の方針
- 四 密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律（平成九年法律第四十九号。以下「密集市街地整備法」という。）第三条第一項 の規定による防災街区整備方針

2 都市計画区域について定められる都市計画（区域外都市施設に関するものを含む。）は、都市再開発方針等に即したものでなければならない。

〈都市再開発法〉

(都市再開発方針)

第二条の三 人口の集中の特に著しい政令で定める大都市を含む都市計画区域内の市街化区域（都市計画法第七条第一項 に規定する市街化区域をいう。以下同じ。）においては、都市計画に、次の各号に掲げる事項を明らかにした都市再開発の方針を定めるよう努めるものとする。

- 一 当該都市計画区域内にある計画的な再開発が必要な市街地に係る再開発の目標並びに当該市街地の土地の合理的かつ健全な高度利用及び都市機能の更新に関する方針
- 二 前号の市街地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相当規模の地区及び当該地区の整備又は開発の計画の概要

2 前項の都市計画区域以外の都市計画区域内の市街化区域においては、都市計画に、当該市街化区域内にある計画的な再開発が必要な市街地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相当規模の地区及び当該地区の整備又は開発の計画の概要を明らかにした都市再開発の方針を定めることができる。

3 国及び地方公共団体は、前二項の都市再開発の方針に従い、第一項第二号又は前項の地区の再開発を促進するため、市街地の再開発に関する事業の実施その他の必要な措置を講ずるよう努めなければならない。

6. 主な支援制度について

ここでは、まちづくりを誘導する支援制度の一例を記載します。

なお、詳細についてまちづくり政策局事業推進課までお問い合わせください。

〈主な初動機支援制度の概要〉

	再開発促進助成 (札幌市独自制度)	まちづくり住民活動支援事業 (札幌市独自制度)
目的など	市街地整備を積極的に進めようとする団体の資金やノウハウの不足に対して、助成により初動期の活動を支援することをきっかけに、地域との共同によるまちづくりを促進すること	再開発事業等の実施が見込まれる地区等において、良好な街並みの形成と創意工夫を活かした地域主導の個性豊かなまちづくりを推進するため、地域住民が主体となったまちづくりに関する広報活動、まちづくり計画の検討・策定等に対して、必要な経費を補助し、住民主体のまちづくりを促進する。
活用主体	再開発事業等の事業化を目的として活動する、再開発促進団体、準備団体など	概ね単位町内会程度の規模を有する組織で、構成員の過半以上が地区住民であること 等
要件	対象地域等	再開発方針1号市街地 (都市再開発法第2条の3第1項第1号の市街地)
	補助対象	<ul style="list-style-type: none"> ・ 広報紙、パンフレット等の作成及び配布等 ・ 講演会、研修会等の開催 ・ まちづくり構想等の作成 等
	補助金額	50万円/団体・年を上限。(特に必要と認める場合は100万円/団体・年)
	補助期間	<ul style="list-style-type: none"> ・ 1団体につき3年間を限度。

〈主な支援制度の概要〉

ここでは、近年、札幌市で実施した主な支援制度として、第一種市街地再開発事業の内、組合施行のもの及び優良建築物等整備事業の内、市街地環境形成タイプの要件などを一部抜粋して掲載します。

	第一種市街地再開発事業（組合施行）	優良建築物等整備事業（市街地環境形成タイプ）	
目的	土地利用の細分化や老朽化した木造住宅等の密集、十分な公共施設がないなどの都市機能の低下がみられる地域において、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ことによって、活力あふれる豊かなまちづくりを推進することを目的とした事業（都市再開発開発法に基づく事業）	市街地の環境改善、良質な市街地住宅の供給等の促進を図る事を目的とした事業（国土交通省の補助制度に基づく事業） なお、本市では、都心や地下鉄駅周辺などで、建物の更新にあわせて、公共交通機関に関する施設のバリアフリー化などを推進する事業を対象としている。	
要件	施行要件	高度利用地区、都市再生特別地区、特定地区計画等区域のいずれかの区域内であること 土地の利用状況が著しく不健全であること	主に、次のいずれかの要件を満たす事業であること ①地区計画、建築協定等に基づく壁面の位置や建築物の形態などの制限を受けるもの ②敷地内に公共的通路等を整備するものなど
	地権者	5人以上	—
	地権者の同意	土地所有者、借地権者のそれぞれ2/3以上の同意及び地積（敷地面積）の2/3以上の同意	—
	再開発方針の位置づけ（※1）	再開発方針2号地区	原則、再開発方針1号市街地
	地区面積（※2）	原則5,000㎡以上	概ね1,000㎡以上 （再開発方針2号地区内などにおいては500㎡以上）
	施行後の建築面積	500㎡以上	—
	施行後の建築延面積	2,000㎡超	—
	建築物の階数	原則、4階以上	地階を除いて3階以上
	空地等の要件	次に掲げる要件を満たすもの ①有効空地率 道路、広場などが地区面積の45%以上確保されること ②公開空地率（※1） 敷地面積の20%程度が確保されていること	次に掲げる要件を満たすもの ①有効空地率 建ぺい率の最高限度に応じて一定割合以上の空地を確保すること ②道路 幅員6m以上の道路に4m以上接すること ③緑地、広場（※1） 敷地面積の3%に相当する部分については、緑地又は広場とすること
緑化率（※1）	札幌市緑の保全と創出に関する条例別表1に定める緑化率を3割上回る事業計画であること。		
優遇される税目（※3）	不動産取得税・固定資産税・所得税など	無し。ただし、次頁の税制優遇制度と併用可能	

※1 札幌市市街地再開発事業補助金交付要綱に関する運用基準、札幌市優良建築物等整備事業補助金交付要綱実施要領などに基づく札幌市独自基準です。

※2 敷地に接する道路の中心線以内の面積のことです。

※3 税の優遇の可否については、札幌国税局及び市税事務所に事前相談してください。

〈主な税制優遇制度の概要〉

	認定再開発事業制度	特定民間再開発事業制度	特定の民間再開発事業制度
目的	再開発方針2号地区において、優良な民間再開発を促進するため特定の要件を満たす事業に対し、税制の優遇措置を適用する制度。	既成市街地等において、優良な民間の再開発を促進するため、特定の要件を満たす事業に対し、税制の優遇措置を適用する制度。	
要件	施行要件 (区域要件)	再開発方針2号地区(都市再開発法第2条の3第1項第2号の地区)	再開発方針2号地区(都市再開発法第2条の3第1項第2号の地区) 高度利用地区 地区計画等(容積率又は建築物等の高さの最低限度が定められている場合)の区域 認定中心市街地の区域 都市再生緊急整備地域 認定誘導事業計画の区域 認定集約都市開発事業計画の区域
	地権者及び借地権者の数	—	2人以上 従後土地の所有権または借地権が、従前地権者を含む2人以上により共有すること
	地権者の同意	全員の同意	—
	再開発方針の位置づけ	再開発方針2号地区	再開発方針2号地区 (2号地区以外でも、上記施行要件に適合する区域で制度利用が可能)
	地区面積	—	1,000㎡以上
	施行後の建築面積	200㎡以上	—
	施行後の建築延べ面積	—	—
	建築物の階数	地階を除いて3階以上	地階を除いて4階以上
	空地等の要件	—	都市施設用地(道路、公園等)又は一定の空地の確保
	その他要件	建ぺい率を、指定建ぺい率の-10%以下とすること 容積率を指定容積率の1/3以上とすること	—
優遇される税目※1	所得税・法人税・住民税	所得税	所得税・住民税

※1 税の優遇の可否については、札幌国税局に事前相談してください。

札幌市都市再開発方針

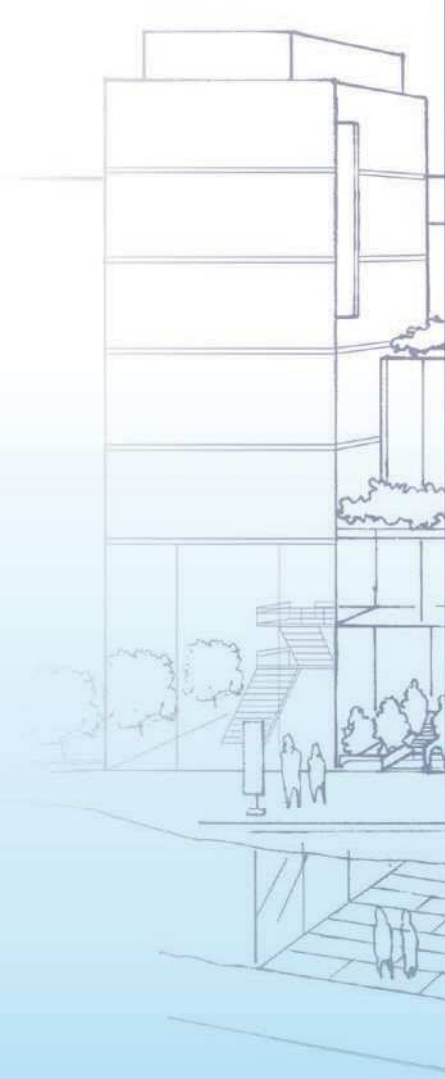
■平成28年（2016年）5月発行

■企画・編集：札幌市まちづくり政策局都市計画部事業推進課

〒060-8611 札幌市中央区北1条西2丁目

電話：011-211-2706 FAX：011-218-5112

ホームページ：<http://city.sapporo.jp/toshi/saikaihatsu/hoshin.html>



SAPP_RO



さっぽろ市
28-1-66
01-803-16-637