

# 札幌市都市再開発方針

『民間投資を呼び込むまちづくりを推進する再開発の展開』

## 2016 SAPPORO



平成 28 年 (2016 年) 3 月

### 札幌市

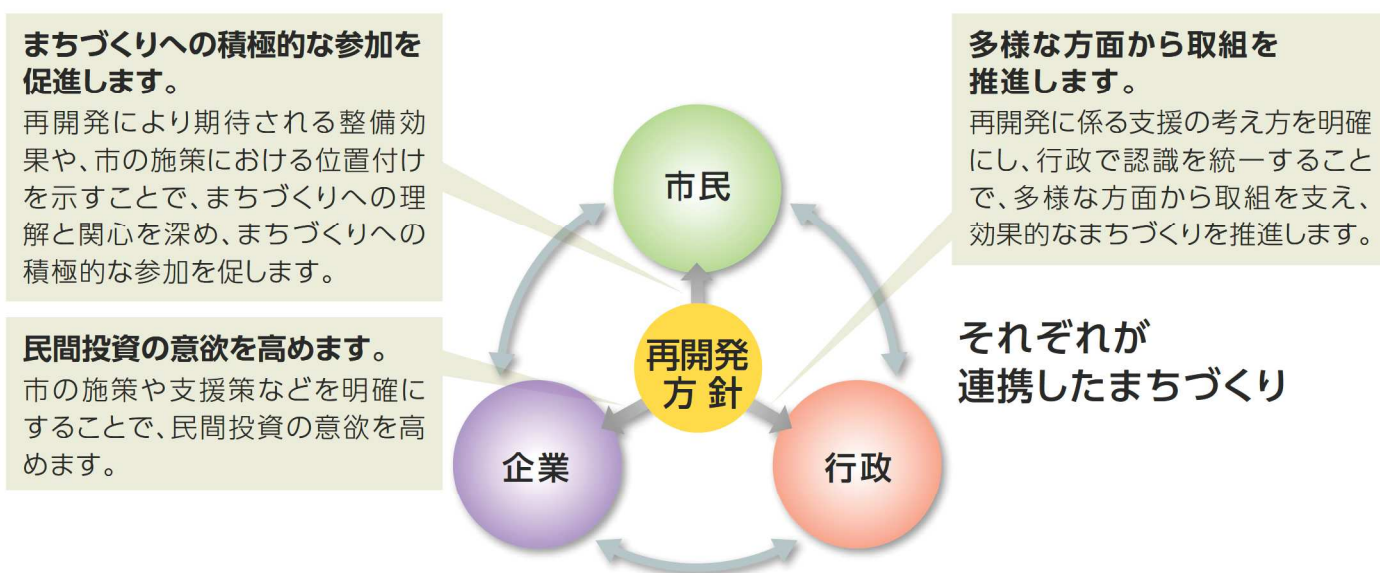
# 都市再開発方針の趣旨

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。

# 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。



# 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。

# 都市開発方針の位置付け

## ■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。

## ■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。

# さっぽろの再開発の例

## 札幌創世1.1.1区(さんく)北1西1地区 第一種市街地再開発事業

平成26年度(2014年度)～29年度(2017年度) 予定



### 主な用途

事務所、放送局、札幌市民交流プラザ(札幌文化芸術劇場、札幌文化芸術交流センター、札幌市図書・情報館)など

### 特徴

多様な機能集積、地下歩道との接続、地域冷暖房施設の整備など

多様な都市空間の創出や文化芸術活動、集客交流などの中心となる交流拠点の形成を図るため、多様な機能の複合化や地下歩道と一体となった整備を行う。



## 琴似4・2地区 第一種市街地再開発事業

平成22年度(2010年度)～25年度(2013年度)



### 主な用途

共同住宅、事務所、集会所など

### 特徴

空中歩廊の整備など

大規模な工場跡地と低層木造建築物が点在する地区について、土地の高度利用と都市機能の更新を図るとともに、歩行者ネットワークの整備を行う。



## 北2西3北地区優良建築物等整備事業

平成27年度(2015年度)～平成28年度(2016年度) (予定)



### 主な用途

店舗、事務所

### 特徴

建物を共同化して地下歩行空間へ広幅員接続を行うなど

都心の回遊性を高め、にぎわいを創出するため、地下歩行空間への広幅員接続を行うとともに、環境配慮型の都市を構築するために、既存エネルギーネットワークへの接続を行う。



# 再開発方針に定めるもの

## 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

## 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

## 2号地区

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

# 再開発の基本目標

### 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

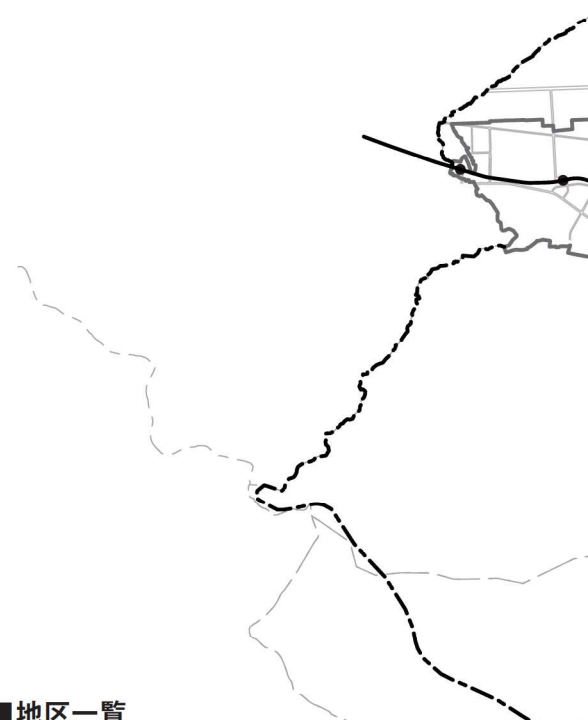
### 基本目標3 生活の基盤となる持続可能なまちづくりの推進

- 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
- 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

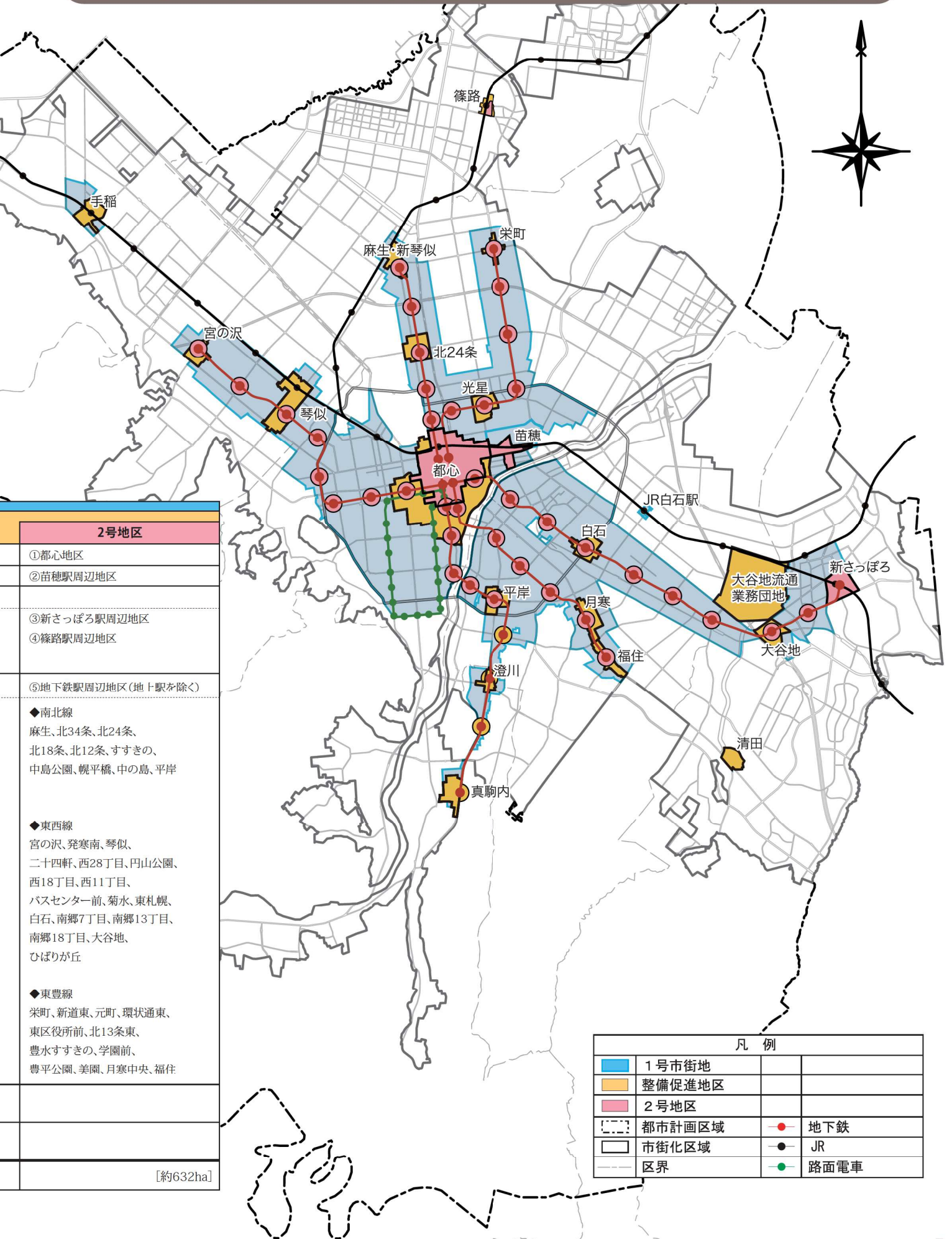
## 地区一覧

1号市街地	整備促進地区
複合型高度利用市街地 約5,833ha	都心地区
苗穂駅周辺地区の一部 ※複合型高度利用市街地の範囲外 約30ha	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
[約5,863ha]	地下鉄駅周辺地区
	◆南北線 (麻生)、北34条、(北24条)、 北18条、北12条、(すすきの)、 (中島公園)、幌平橋、中の島、(平岸) 南平岸、(澄川)、自衛隊前、(真駒内)
	◆東西線 (宮の沢)、発寒南、(琴似)、 二十四軒、西28丁目、円山公園、 西18丁目、(西11丁目)、 (バスセンター前)、菊水、東札幌、 (白石)、南郷7丁目、南郷13丁目、 南郷18丁目、(大谷地)、 ひばりが丘、(新さっぽろ)
	◆東豊線 (栄町)、新道東、元町、環状通東、 (東区役所前)、北13条東、 (豊水すすきの)、学園前、 豊平公園、美園、(月寒中央)、(福住)
大谷地流通業務団地地区 [約230ha]	大谷地流通業務団地地区
JR白石駅周辺地区 [約5ha]	
[約6,098ha]	

注) 前述の地区の範囲に含まれる地区は( )書きで記載しています。



# 1号市街地・整備促進地区・2号地区の位置及び区域



2号地区	
①都心地区	
②苗穂駅周辺地区	
③新さっぽろ駅周辺地区	
④篠路駅周辺地区	
⑤地下鉄駅周辺地区(地上駅を除く)	
◆南北線	麻生、北34条、北24条、北18条、北12条、すすきの、中島公園、幌平橋、中の島、平岸
◆東西線	宮の沢、発寒南、琴似、二十四軒、西28丁目、円山公園、西18丁目、西11丁目、バスセンター前、菊水、東札幌、白石、南郷7丁目、南郷13丁目、南郷18丁目、大谷地、ひばりが丘
◆東豊線	栄町、新道東、元町、環状通東、東区役所前、北13条東、豊水すすきの、学園前、豊平公園、美園、月寒中央、福住

[約632ha]

凡例	
<span style="background-color: #ADD8E6; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span>	1号市街地
<span style="background-color: #FFD700; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span>	整備促進地区
<span style="background-color: #FFB6C1; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span>	2号地区
<span style="border: 1px dashed black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span>	都市計画区域
<span style="border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span>	市街化区域
<span style="border: 1px dotted black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span>	区界
<span style="color: red;">●</span> —	地下鉄
<span style="color: black;">●</span> —	JR
<span style="color: green;">●</span> —	路面電車

地域主体のまちづくりの考え方

地域みなさんが主導し、地域の方向性をみんなで検討して、まちづくりを行います。

地域みなさんの役割

地域みなさんで、自主的な話し合いや勉強会を行い、まちづくりの方向性などを話し合います。

地域みなさんで協議会などを設立し、専門家(コンサルタント会社など)を含めて事業の検討を進めます。

再開発準備組合を設立し、事業に協力してくれるデベロッパーや設計事務所を含めて施設の計画を進めます。

小規模なまちづくりの勉強会(町内会の集まり等)

継続的な活動のための場(組織)づくり

まちづくりの方向性検討

- 目標づくり ●合意づくり ●プランづくり

市街地整備の具体化に向けた検討

- 地域単位の整備構想・整備プログラムの策定
- 権利者等による再開発等の検討

事業化の準備

- 再開発準備組合の設立
- 各種都市計画の決定・変更

再開発事業等の実施

地域の目指すべきまちづくりの実現

札幌市がお手伝いすること

1号市街地では

- 出前講座等で再開発の仕組みなどを説明し、事業に関する知識を深めるお手伝いをします。
- まちづくり活動に対する補助を行います。

整備促進地区では

- 必要に応じて、地域単位のまちづくり計画などの策定を支援します。

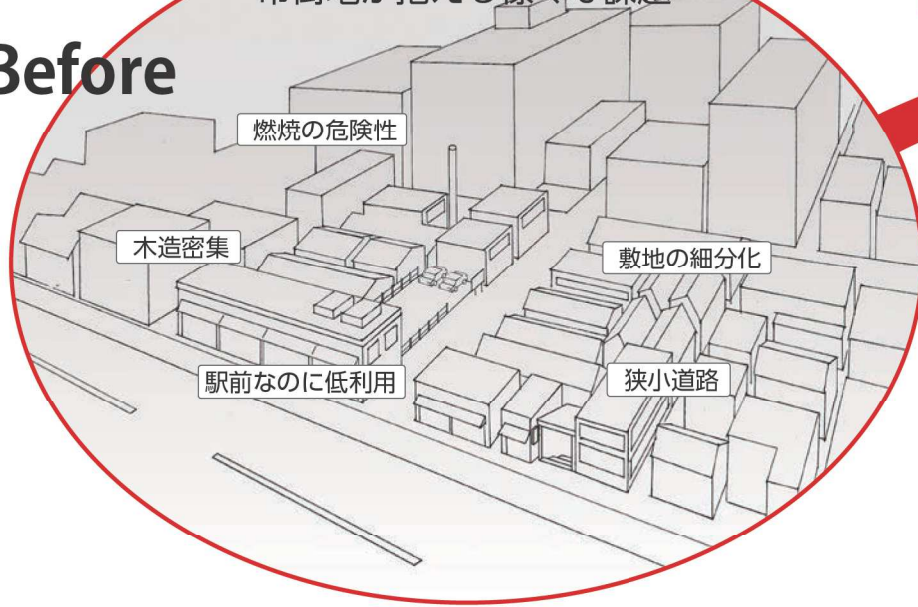
2号地区では

- 都市計画決定などの手続きを行います。
- 事業を行うにあたり、補助金などの支援を行います。<sup>\*1</sup>

～再開発を活用し、様々な取組が連鎖すること

Before

市街地が抱える様々な課題



建物の共同化による不燃化と高度利用

After



## 公共貢献を誘導するまちづくりの考え方

札幌市では建て替え更新の際に、地域に貢献する取組を積極的に支援します。再開発に合わせて求められる「公共貢献」を連鎖させることで魅力的なまちづくりを進めます。



### 公共貢献における支援の考え方

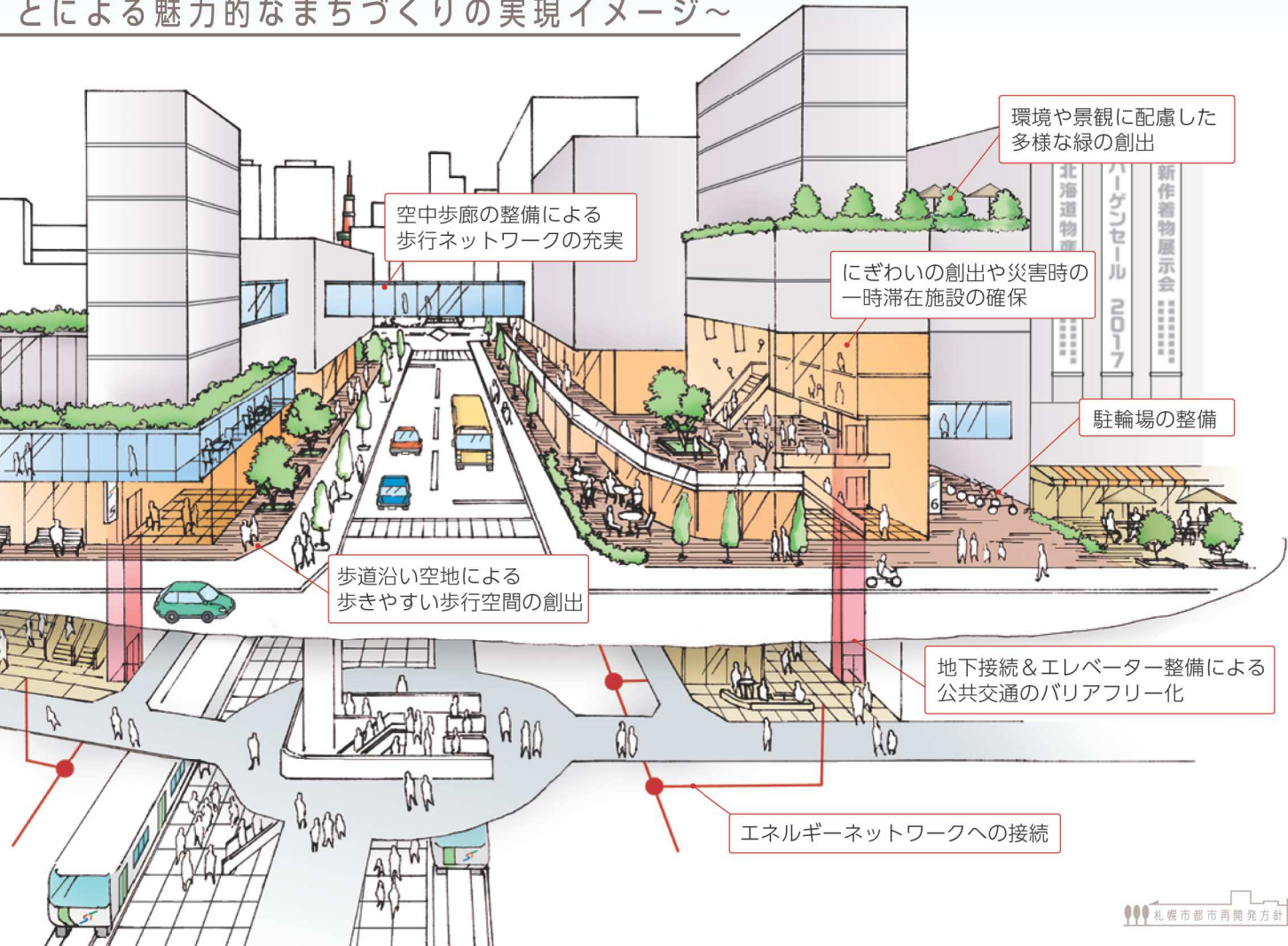
再開発方針の2号地区に位置付ける以下の地区で公共貢献を行う事業に対して積極的に支援します。<sup>※1</sup>

2号地区	公共貢献
地下鉄駅周辺地区(地上駅を除く)	地下鉄コンコースへの接続、エレベーター整備、エスカレーター整備等
都心地区(地下歩行空間周辺)	チカホへの広幅員接続、建物の共同化、エネルギーネットワークへの接続、にぎわい創出等

その他、重点的に再開発の誘導を図るべき地区(整備促進地区)や、それと同等の整備効果があると市が認めた地区については市が必要と判断した公共貢献に対して支援します。<sup>※2</sup>

※1 予算の範囲内において支援します。 ※2 その他公共貢献についてはご相談ください。

### とによる魅力的なまちづくりの実現イメージ～



# 主な初動期の支援

## ●再開発促進助成制度

市街地整備を積極的に進めようとする団体に対して、その団体が行う啓発活動、調査研究などに要する費用の一部を補助します。

## ●まちづくり住民活動支援事業

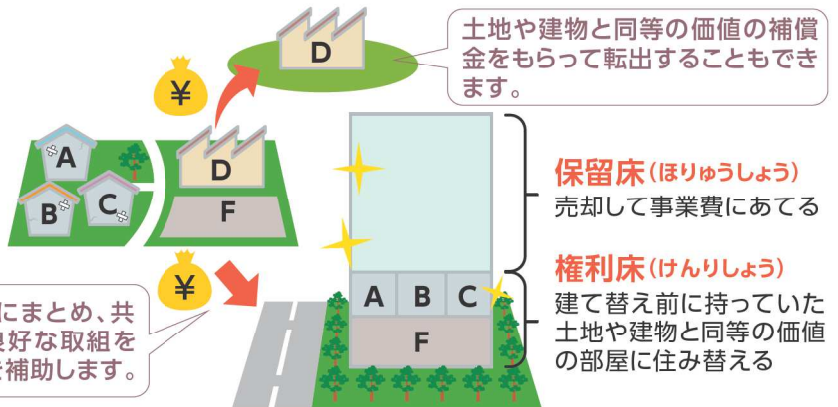
地域のみなさんが主体となったまちづくりに関する広報活動、まちづくり計画の検討・策定などに対して、必要な経費の一部を補助します。

## 主な支援制度

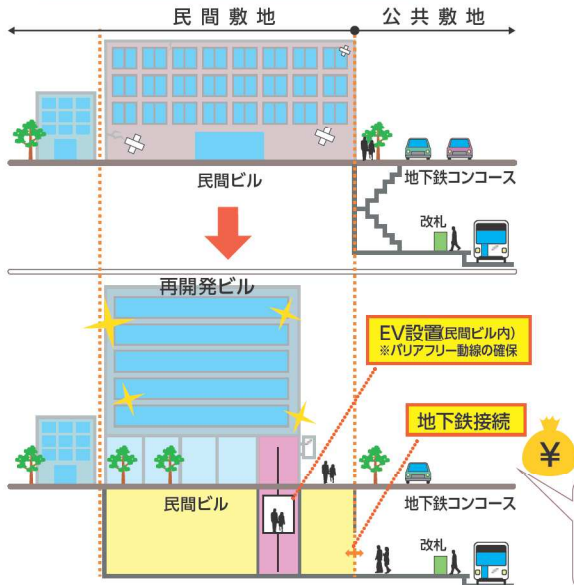
### ●第一種市街地再開発事業

法的な手続きを経て、建物、敷地、道路などの一体的な整備を行う良好な開発に対して、事業費の一部を補助します。また様々な税の優遇措置があります。

区域内の土地をひとつにまとめ、共同でビルを建てます。良好な取組を評価して事業費の一部を補助します。



### ■優良建築物等整備事業の一例■



### ●優良建築物等整備事業

市街地環境の向上など、一定の条件を満たす良好な開発に対して、事業費の一部を補助します。

本市では、2号地区において市が指定する公共貢献に対して、積極的に支援します。