札幌駅前通地区まちづくりビジョン

2019年6月策定

目次

１．札幌駅前通地区の概要とまちづくりビジョンについて １

（１）札幌駅前通地区の概要 １

（２）まちづくり検討の経緯/ビジョン策定の契機 ２

（３）まちづくりビジョンの位置づけ ４

２．まちづくりビジョン..... ５

（１）まちづくりビジョンの対象範囲 ５

（２）地区の強みと課題 ６

（３）地区の将来像の設定にあたっての社会的動向 ９

（４）札幌駅前通地区の将来像 １０

（５）将来像実現に向けたまちづくりの方向性と取組 １１

（６）推進体制 １９

Ⅰ　札幌駅前通地区の概要とまちづくりビジョンについて

（Ⅰ）札幌駅前通地区の概要

○札幌駅前通地区の変遷

札幌駅前通地区（以降、本地区）は、札幌そして北海道有数のビジネス街として、道庁や市役所などの官公庁やオフィス等が立地し活動している場所です。

本地区は、北海道と外とをつなぐ、全国的な企業の支店や北海道を基盤とする企業のオフィス、道内外の金融機関、商業施設、ホテルなどが建ち並び、都市機能の中枢的役割を果たしています。

平成 23 年 3 月には「札幌駅前通地下歩行空間」、愛称「チ・カ・ホ」が誕生。通路としてだけではなく、様々なイベントによるにぎわいの創出や、道内各地の観光・文化・芸術等の PR など情報発信の場としての活用といった、エリアマネジメントの推進により新たな魅力の創出・発信をすることで、全国でも名が知られる存在となりました。

また、ビルの建て替えに伴い、平成 26 年 7 月には道庁赤れんが庁舎から続く北３条通に「札幌市北３条広場」、愛称「アカプラ」がオープンし、地上空間の広場や公開空地でもにぎわいや憩いの空間が作られるなど、札幌市の顔となる地区として、本地区にふさわしい機能誘導や街並み形成を踏まえたまちづくりが進められています。

（２）まちづくり検討の経緯/ビジョン策定の契機

○まちづくりの経緯・検討の経緯

札幌駅前通は、平成 14 年に策定された「都心まちづくり計画」において『にぎわいの軸』と位置付けられています。平成 17 年には、札幌駅前通沿道の土地所有者等が集まり「札幌駅前通協議会」が発足して、まちづくりの目標が検討され、その実現に向けて地区計画が提案されました。

平成 21 年から、札幌市は札幌駅前通協議会とともに景観計画重点区域の見直しを行い、４つの「街並みの目標像」を決め、目標像を実現するための「建築物の整備指針」、指針を達成するための「行為の制限」を定めて、平成 23 年 12 月 1 日に「街並みづくりの手引き」を施行しました。

一方で、札幌を取り巻く状況は常に変化しており、人口減少や低炭素社会、災害に強いまちづくりに加え、2030 年の新幹線延伸による変化や、札幌オリンピック（昭和 47 年）を契機に建設された建物の更新期が集中的に起こるなど、課題は様々に変化してきています。こうした状況を踏まえ、平成 28 年 5 月に「第 2 次都心まちづくり計画」が策定されました。

エリアマネジメントを担う札幌駅前通まちづくり株式会社では、平成 28 年から札幌駅前通のまちづくり推進に向け、まちづくりへの関心の醸成と課題・方向性の共有と方針を話し合うことを目的に「札幌駅前通まちづくりカフェ（通称：まちカフェ）」を開催してきました。まちカフェでは、本地区の地権者やテナントを中心に、札幌市も含めた官民連携により議論を進めてきました。本ビジョンはそのような議論の蓄積を踏まえて策定したものです。

〇第２次都心まちづくり計画

札幌市が策定した第２次都心まちづくり計画は以下のような目標を掲げており、札幌都心がより経済的な力を付けていくようなまちづくりを目指しています。

また、その中で本地区は、都心のまちづくりを先導するエリア（都心強化先導エリア）と位置付けられており、以下のようなまちづくりの展開指針が整理されています。

【第２次札幌市都心まちづくり計画（平成 28 年５月）】

＜都心まちづくり計画の目標＞

・国内外から活力・投資を呼び込む札幌都心ブランドの確立

・魅力的な都心のライフスタイル・ワークスタイルの実現

＜都心まちづくり計画における都心強化先導エリアの展開指針・取組の骨子＞

〇展開指針

都心まちづくりの目標を先導的に具現化する都市空間・都市機能の誘導・形成

◎国内外からの企業誘致・投資意欲を喚起する災害時でもエネルギー供給できる体制の確立と高水準のオフィス環境の形成

◎市民、来街者、誰もが安全快適、かつ文化的に過ごせる成熟都市札幌を象徴する都市空間と都市機能の形成

〇取組みの骨子

・骨格軸・交流拠点を中心とした象徴的な都市空間の形成

・成熟都市札幌のショーケースとなる都市空間の強化

・都心強化に資する機能・空間の高次化

（3）まちづくりビジョンの位置づけ

札幌駅前通地区まちづくりビジョンは、本地区の魅力あるまちづくりを進めていく上での最高規範として位置付けられるものであり、札幌市が策定した第 2 次都心まちづくり計画と考えを共有しながら、個別のまちづくりを検討、展開していくにあたって配慮すべき、まちの将来像や目指すべき方向性を取りまとめたものです。

そして、本ビジョンを達成する手段として、別途、具体的なまちづくりの際の指針となる「まちづくりガイドライン」や「地区計画」を策定し、その具体化を図っていきます。

○ビジョンの位置づけ

2 まちづくりビジョン

（１）まちづくりビジョンの対象範囲

○まちづくりビジョンの対象範囲

本まちづくりビジョンの対象範囲は、札幌駅から大通公園にいたる札幌駅前通の両側（西３丁目および西４丁目）を中心とした範囲とします。

（２）地区の強みと課題

○地区の強み

本地区は前述したように、札幌及び北海道有数のビジネス街として発展してきた歴史があります。今後もその蓄積を踏まえて、まちの将来像を描いていくことが重要と考えます。ここでは、本地区のこれまでの特性を更に伸ばしていくことを念頭に置き、強みとなる要素を整理します。

①札幌・北海道を代表するビジネス拠点としての多様な機能集積

本地区は札幌及び北海道を代表する最も集積度の高いビジネス拠点です。札幌、北海道を拠点とする企業の本社や全国資本の企業の支店はもちろん、道内外の金融機関や弁護士等、士業のオフィスも立地しており、新たにビジネスを展開していく上で必要な機能が備わっていると言えます。

また、エリアに隣接して多くの行政機関も立地している環境にあり、それらの業務機能に関連して対事業者サービスの事業所、飲食や小売などの商業機能も集積しています。

これらの業務、商業機能の集積はイノベーション創出に向けた一つのポイントとなる多様な交流が生まれるきっかけになるのではないかと考えます。

②地区内外に点在する豊かなオープンスペース

本地区には前述したようなチ・カ・ホやアカプラといった、人々の交流や多様なアクティビティを受け止める広場空間が存在します。

また、地区に隣接して、大通公園や赤れんが庁舎、植物園等、豊かなオープンスペースが点在し、その環境を容易に享受できます。

これらのオープンスペースは快適性やゆとりをもたらす要素として、多くの人々や企業を惹き付けるものになるのではないかと考えます。

③市内・道内・道外をつなぐ交通の結節点

本地区には地下鉄さっぽろ駅が立地しており、更には隣接して JR 札幌駅やバスターミナルがあり、道内他都市への公共交通によるアクセスが容易となっています。

また、JR 札幌駅から新千歳空港までは約 40 分で結ばれ、道外へのアクセスも比較的容易となっています。

地下鉄は市内を走る全 3 路線に容易にアクセスができ、市内の移動ももちろん容易です。このような公共交通によるアクセス性の良さは、多くの人々が本地区に訪れるため

の利便性を高める要素として大きな優位性を発揮するものであると考えます。

④周辺の豊かな自然環境を享受するワーク・ライフスタイル

本地区を含む札幌市は、市内はもちろん周辺市においても豊かな自然環境が存在すると共に、その豊かな自然環境を生かした、多様なレジャーアクティビティに触れることができます。

こうした要素は世界の他都市と比較しても優れた要素であり、世界中から多様な人々や企業を惹き付けていくためのアピールポイントになるのではないかと考えます。

○地区の課題

前述の強みを生かしたまちづくりを展開していくにあたって、本地区が抱える課題を整理します。

①老朽化した建物の更新

本地区は、1972年の冬季オリンピックの際に竣工した建物が多く存在する地区で、竣工後まもなく50年を迎える状況にあります。

既に、いくつかの建物で建て替えが始まっていますが、昨今の頻発する地震災害等の状況も勘案すると、建て替えや耐震補強、リノベーションなど、建物の更新を行っていくことが必要な状況に来ていると考えられます。

②ビジネス環境の高度化

本地区は、前述したように、築後50年近い建物が多く存在するエリアで、オフィス設備についても古いままのものもあります。また、札幌市全体の課題でもありますが、ハイグレードなホテル、シェアオフィスなど、世界中からビジネスを呼び込んでいく上で不足している機能もあります。

建物の更新を通じて安全性を高めるだけでなく、世界と比較して遜色のないビジネス環境やワーカーの働きやすさを支える機能を育成していくことが必要になると考えられます。

③地上・地下の回遊性の向上

チ・カ・ホの開通により、札幌駅と大通地区の人の動きが活性化され、多くの歩行者が通行している状況にあります。一方、地上部においては、歩行者数が減少傾向にあります。

また、チ・カ・ホにより強化された南北の歩行者ネットワークに比べて、東西の歩行

者ネットワークは弱く、回遊の広がりが弱いと言えます。地下から地上、南北から東西と歩行者ネットワークを広げ、回遊性を高めていくことが必要になると考えます。

④地区全体の価値を高めるまちづくりの連携

近年のまちづくりはエリアマネジメント等、エリア全体を捉え、そのエリアが向かうべき方向性を共有し、個別のまちづくりを検討していくことがポイントとなっています。

本地区は東西の街区で敷地規模が違うなど、多様な状況を有しており、1 階レベルでの土地利用にも違いがあります。そのような中でまちづくりを進めていくにあたっては、エリアが向かうべき方向性を共有し、個々の主体が連携しながら、エリア全体の価値を高めていくようなまちづくりを進めていくことが重要になると考えられます。

（３）地区の将来像の設定にあたっての社会的動向

前項までに整理した、本地区の強みや課題の他、現時点での本地区のまちづくりを取り巻く社会的な動向、背景を整理し、将来像の設定につなげます。

①北海道新幹線新駅の整備

北海道新幹線の札幌延伸は 2030 年に予定され、新たな駅は現在の札幌駅よりも東側に入口が設置されることになります。北海道新幹線の延伸は、社会経済的に札幌都心に大きな影響を与えることになりますが、特に札幌の玄関口として位置付けられてきた本地区においては、人の流れの変化など、その位置づけが若干変化してくる可能性も指摘されています。

そのような状況変化の中においても、これまでに蓄積されたビジネスの拠点としての機能や空間を生かし、そしてそれらをより発展させていくことにより、多くの人々を受け入れ、交流する地区としての位置付けをより強化させていくことが重要と考えます。

②都市の安全・安心の確保

北海道胆振東部地震において経験したブラックアウトは、これまで、災害リスクが低いと見られてきた札幌においても、防災に対する強い備えが必要となることが認識されました。

本地区においては、地域冷暖房や地下歩行空間などのインフラが既に整備されており、それらのインフラを生かして防災対応力を高めていくことが重要になると考えます。その際、ハードのインフラのみならず、事業者や本地区で働く従業者が協力して対応していくソフトなインフラ、共助の体制も必要になります。今後、そういった点を考慮したまちづくりを位置づけていくことが重要と考えます。

③多様なワークスタイルへの対応

近年、働き方改革や生産性向上といったキーワードによって、どちらかというと均一であった日本のワークスタイル、ライフスタイルが変化、多様化していくことが予想されます。

ビジネス街においては、人々の多様なワークスタイルを受け入れるような施設や空間が求められるようになると考えられます。単なる事務室が並ぶビジネス街ではなく、多様な活動が出来るビジネス街へと変化していくと言うことを意識しながらまちづくりを進めていくことが重要と考えます。

（４）札幌駅前通地区の将来像

将来像

国内外からの多様な人々の集積と交流により様々な活動・ビジネスが創出されるまち～イノベーションエリア～

札幌市は近隣に豊かな自然環境に恵まれ、日常的に多くのスポーツ、レジャーアクティビティを享受することが可能な都市です。また、北海道のハブとして交通インフラの拠点となっている他、多くの人々が道内外から訪れている環境にあります。

札幌駅前通は、都心のにぎわい・活力を象徴する沿道の機能・空間の再編と、都心強化と連動する軸双方向の移転から高質化を展開する「にぎわいの軸」として位置付けられています。札幌駅前通地区は、多様な人々、企業が魅力を感じ、訪れ、交流し、何かが生み出される“まち”を目指していくことが必要です。

そのため、質の高いビジネス環境や豊かな屋外空間を中心とした交流空間が点在すると共に、安全・安心を確保するハード、ソフトのインフラが整備され、そしてその中で創造的な人々が集積し、オープンな交流の中で多様な情報、知識が蓄積され、次の時代を見据えた活動、ビジネスの種が生まれる“場”となるようなまちづくりを進めていきます。

（５）将来像実現に向けたまちづくりの方向性と取組

将来像の実現に向け、４つのまちづくりの方向性を定め、取組を進めていきます。

方向性Ⅰ：
人々が活動する沿道空間の充実
～屋外空間や建物低層部を人々の活動あふれる場へ転換～

札幌駅前通地下歩行空間（以下、「チ・カ・ホ」）や札幌市北３条広場（以下、「アカプラ」）などの空間を骨格に、地下と地上のつながりを強化していき、駅前通地上部や仲通へと人のための空間を充実、強化していきます。更には、沿道空間などで多様なアクティビティが創出されるような仕掛けが埋め込まれた場づくりを進めていきます。

これらにより、公共空間と民地のオープンスペースが一体化され、札幌駅前通地区全体が質の高いオープンスペースとして生まれ変わり、多様な人々の活動の受け皿となっていくことを目指します。

取組

取組α：面的かつ重層的な歩行者ネットワークの形成

・駅前通や北三条通という主要な都市軸が、都心で展開される多様な活動や新たな開発の連鎖を有機的に結び付ける

・仲通の再整備など、東西へ広がる地上の歩行者ネットワーク構築によりきめ細やかな回遊性を創出する

・地下の動線と地上の動線をシームレスにつなぐ立体的、面的な動線を確保することにより重層的な歩行者ネットワークを創出する

取組β：建物低層階への交流・賑わい機能の導入

・都市開発により、低層部の交流・にぎわい空間の創出とゆとりある歩行者空間を形成する

・建物低層部と公共空間がゆるやかに一体化した空間を形成する

取組ｃ：コミュニケーションを誘発する場づくり

・歩行者空間等でベンチ、オープンカフェ等の座れる場所を創出する
・道路空間を活用したイベント等を開催する
・まち全体での空間活用ルールを策定する

方向性Ⅱ：
まちの価値を高める高質な都市機能の充実
～ビジネスサポート・交流機能の導入と防災・環境性能の向上等により質の高い都市環境へ転換～

建物更新を契機とした、国際水準のオフィス空間の確保や防災性能、環境性能の向上を誘導し、個々の建物の高質化を面的に展開させていきます。更には、文化や飲食、ビジネス支援、イノベーションなどを要素とする多様な交流の場を創出していきます。

それらにより、国内外から多様な企業、人、活動が惹きつけられる都市環境を形成していきます。

取組

取組 α：建物更新による高機能なオフィス環境の整備と多様な交流の場づくり

・国際水準のオフィス環境を整備する
・様々な人々がオープンにつながれるイノベーション拠点を形成する
・子育て機能や健康増進などビジネスパーソンの支援機能を導入する
・国内外のビジネスパーソンを呼び込むハイグレードなホテルの整備、サービスアパートメントやラウンジなど、24 時間対応の多様な機能・施設を導入する

取組 b：優れた BCP 対応・帰宅困難者対策の推進による防災性能の向上

・個々の建物において非常用電源を確保する
・帰宅困難者支援機能（一時滞在スペース、備蓄庫）を確保する

取組 c：建物の低炭素・省エネルギー化による環境性能の向上

・CASBEE、LEED 等の環境認証の取得などを通じて建築物の環境負荷を低減する
・エネルギーネットワークと接続する
・エネルギーセンターを整備する

▶ 方向性Ⅲ：
品格と居心地良さを感じる景観形成
～都市形成の歴史を生かし、新たな都市文化を感じる街並みづくり～

札幌駅前通は、明治以来 JR 札幌駅から中島公園まで札幌の都心を南北につなぐメインストリートとなっており、今日においても札幌を代表する都市景観を形成しています。札幌駅前通地区は、札幌市都市景観条例に基づく景観計画重点区域（札幌駅前通北街区地区・大通地区）に指定されており、長年にわたり景観誘導が行われてきています。

そういった経緯を踏まえ、景観計画重点区域で考えられている目標像に沿って街並みの景観形成を進めるのに加え、沿道の建築物の建て替えなどにおいて、都市形成の歴史を生かし、新たな都市文化を感じる街並みづくりを通じて、品格と居心地の良さを感じる景観形成を進めていきます。

取組

取組 a：都市形成の歴史を生かした統一感のある街並み形成

・札幌の駅前通（地上・地下）の景観特性に配慮し、連続した景観を形成する
・落ち着きのあるデザインや色彩計画により、周辺との調和に配慮する

取組 b：歩行者の視点でアメニティ豊かな街並み形成

・低層部をにぎわいと居心地の良さを感じられるデザインとする
・チ・カ・ホや地下鉄札幌駅コンコースに面する空間形成において、歩行者の快適性や滞留に配慮したデザインとする

方向性Ⅳ：
まちを支えるエリアマネジメントの充実
～多様な人々をつなぎ一体的な取組展開による
エリアブランディング～

まちにかかわる多様な人々がつながる機会、場を形成するのに合わせ、札幌駅前通地区のまちづくりに関わる人々の関係性を強化し、防災や環境、美化など様々なまちづくり活動の取組みを展開していきます。更には、札幌駅前通地区にかかわる様々な情報の集約や発信を一元化していくことや、交通環境の改善などエリアで必要なサービスの展開を図っていきます。

それらにより、まちに対する関心を高め、一体的な動きを作り出し、まちのブランディングへとつなげていきます。

取組

取組ａ：まちの安全・安心を高めるために多様な人々・企業を巻き込んだ活動の創出・展開

・環境や防災意識の啓発活動を展開する

・帰宅困難者支援や防災備蓄の共同化等、災害時における「自助」、「共助」体制を構築する

取組ｂ：まちにおける様々な活動・状態の見える化の推進

・まちの中の様々な情報を集約化する

・まちの情報を発信する新たなメディアを構築する

取組ｃ：高質な都市環境を支えるエリアサービスの展開

・駐輪対策や荷捌きなどの交通環境改善に関する取組みを展開する

・オープンスペースでの緑化活動や美化活動を展開する

（６）推進体制

・本ビジョンを推進していくためには、沿道の関係者やエリアマネジメント組織である札幌駅前通まちづくり株式会社、札幌市が連携して進めていく体制を作ることが重要です。

・そのため、札幌駅前通協議会という協議の場を活用し、本ビジョンに則ったまちづくりを進めることとします。

・札幌駅前通協議会では、継続的に本地区のまちづくり全般について官民が議論し、その時々の社会情勢や課題を認識しながら、まちづくりの方向性の共有を図っていきます。

・都市開発などの個別テーマについては、札幌駅前通協議会の中に別途協議、連携する体制を作り、対応していきます。

・また、イベント実施等のにぎわいの形成や帰宅困難者対応等の防災対応については、それぞれ札幌駅前通地区活性化委員会、札幌駅前通地区防災協議会という場を活用して推進していきます。