

都市再生総合整備事業
新規採択事業評価チェックシート

箇所名	札幌駅・大通駅周辺地域	事業主体名	札幌市
採択年度	平成15年度	面積	約144 ha
事業予定期間	平成15年度～平成21年度		
<事業採択の前提条件を確認するための指標>			
費用対効果分析	B/C \geq 1.0 (総合整備型は通常事業実施の場合より大であること)	満たす 満たさない	
円滑な事業執行の環境	事業に対する地元の熟度が高いなど	有 無	
<事業の効果や必要性を評価するための指標>			
(1) 事業対象地区の状況と課題			
<input type="checkbox"/> 都市の形成過程を踏まえた都市構造及び事業対象地区の構造上の位置付け、潜在力等についての現状分析が行われている			
<分析結果詳細> ・ 札幌市ばかりか北海道経済をも牽引するとともに、様々な面において市民活動の最も中心的な拠点として発展してきた地域であるが、人口の急増・産業の急成長に伴う市街地の拡大に伴って、人口の空洞化や都市機能の分散が進み、拠点としての相対的な機能低下が生じており、放置すれば札幌、北海道全体の魅力の低下を招く恐れがある。しかし交通結節点としての優位性や近年の都心居住需要、多様なライフスタイル需要の高まりから、中心拠点として再生し得る兆しが現われており、交通混雑の解消、道路空間の再構成などによる快適な歩行者空間の実現、民間都市開発事業を通しての新たな都市機能の集積など、21世紀における質の高い市民生活の場の創出や低迷する札幌市経済及び北海道経済の再生に向けた、当地域の魅力と活力の向上が重要な課題となっている。			
<input type="checkbox"/> 事業対象地区の事業課題についての社会的、構造的な分析がなされている			
<分析結果詳細> ・ 札幌都心の商業地は札幌駅周辺と大通以南の2極化が進んでいるが、これらを繋ぐ札幌駅前通沿道は金融関係の店舗が多く、メインストリートとしての魅力が発揮されていないことから、駅前通の再整備と沿道民間開発の連動により回遊性を高めることで、都心の魅力・活力の向上が期待される。 ・ 創成川通は、都心を南北に貫通する自動車交通の主要幹線であるが、通過交通とアクセス交通の混在による交通渋滞により、商業活動への負の影響が著しい。また、創成川通の交通量は、東西市街地の分断要素となっており、都心東側地域の発展を妨げている。このため、創成川通の再整備による交通円滑化と親水空間の確保により、これらの課題の解決を図る必要がある。 ・ 道路の整備水準は高いものの、魅力的な歩行者空間のネットワークが形成されている状況にはなく、再整備する札幌駅前通や創成川通を基軸としながら、沿道民間開発等の連鎖的展開によりその形成を図る必要がある。			
<input type="checkbox"/> 数値指標により事業対象地区の課題を点検できる			
<選ばれた数値指標>		<現状・目標など>	
オフィスの空室率	現状：12.40% (駅前通・大通H14)・目標：8%		
業務商業床	現状：290,700 m ² (駅前通沿道)・目標：323,200 m ²		
歩行者交通量	現状：61,000人 (駅前通H11)・目標：110,000人 (H34)		

(2) 目標とする地域像

事業対象地区の課題が解決された場合の地区の姿を具体的に想定できる

<想定される姿の具体内容>

札幌駅前通を中心に、道路内及び沿道敷地内で有機的に結ばれた、地上・地下の重層的な歩行者空間のネットワークが形成されている。

民間都市開発の進捗によって多様で高次の都市機能の集積が進み、市民、道民さらには国内外からの来訪者それぞれに対する都市魅力の一翼を担っている。

計画期間内において段階毎に得られる事業効果について明確に示すことができる

採択後年次

<段階的な事業効果の具体内容>

- | | |
|----|--|
| 1年 | 都心交通計画及び歩行者空間ネットワーク整備の方針が明かになり、道路空間の再構成と環境整備の方向性が示されることで、公共、民間による都心再生への協働体制が確立される。 |
| 5年 | 創成川通の再整備により、都心交通の円滑化と魅力的な親水空間の創出が実現する。 |
| 7年 | 札幌駅前通地下歩行空間の供用により都心の回遊性が高まり、2極化した都心の商業圏が一体化して、中心市街地の活性化が進むとともに、札幌駅前通沿道ビルの地下接続と建替えの進捗によって地下部及び地上低層部のにぎわいが形成され、目標とする地域像の実現に向けて大きく前進する。 |

(3) 都市の課題を解決する計画の考え方又は見通し

上位計画等に位置付けられている

<上位計画での地区の位置付けの具体内容>

- 第4次長期総合計画（平成12年1月策定）において、都心の魅力と活力の向上が重点施策に位置づけられる
- これを受け、都心まちづくりの長期的、総合的計画として都心まちづくり計画（平成14年6月策定）を策定し、駅前通、創成川通等を都心の骨格軸に位置付け、整備の方向性を示した
- また、まちづくりを交通面から支える都心交通計画（平成15年度策定予定）の策定を平成14年度から開始しており、歩行者主体の交通体系への転換を目指している
- 平成14年10月には、都市再生緊急整備地域に指定されており、「既存の都市基盤と世界有数の多雪寒冷の大都市という地域特性を活かし、人と環境を中心に据えた都心づくりを推進」（地域整備方針）することとしている
- この中では、札幌駅前通、大通及び創成川通を基軸とする「歩いて暮らせる豊かで快適な都心の創造」に向けた多様で高次の機能が複合した市街地の形成を目標に、札幌駅前通や創成川通の再整備を基幹的な事業として実施するとともに、歩行者主体の交通体系への転換を進め、これらと連動する民間都市開発事業を促進することにより、都市構造の再編を目指すとしている

民間事業者等の関係者間の調整、住民の合意形成等に努めている

<民間事業者等の関係者間の調整、住民合意形成等の経緯の具体内容>

- 地権者及び有識者と市関係職員で構成される協議会（道庁東地区、一番街商店街地区、札幌駅前周辺地区）を設置し、民間開発の方向性等、まちづくりガイドライン策定中（H14～H15）
- 創成川環境整備市民懇談会（アンケート調査やワークショップ等、地上部再整備に対する市民意見集約の場）開催中（H14～H15）
- 札幌駅前通沿道地権者に対する、地下歩行空間接続の意向調査実施（H14）
- 地下歩行空間接続に関する、沿道地権者との個別調整（H15～）
- 歩行者空間（オープンスペース）のネットワーク整備方針、駅前通・創成川等の整備計画策定に向けた大規模市民ワークショップ開催予定（H15）

事業の内容が、事業対象地区の課題や目標とする地域像との関連で明確である

<事業内容と地区課題、目標との関連性の詳細>

- ・ 札幌駅前通は、地下歩行空間の整備により、2極化した札幌都心の商業圏（札幌駅周辺と大通以南）を一体化し、回遊性を高めるとともに、沿道ビルの低層部及び地下部ににぎわいを演出する商業、サービス機能等を導入する都市開発事業を促進し、魅力と活力のある骨格軸の形成により経済を活性化する。
- ・ 創成川通は、アンダーパスの連続化により、通過交通とアクセス交通の分離による渋滞緩和と、これに伴い創出される地上部空間において、水辺環境を生かした高質なアメニティー空間を創出し、市民にやすらぎの場を提供するとともに、東西市街地の一体化による魅力ある都市拠点の形成により、沿道都市開発事業の誘発を促進する。
- ・ これらにより創出された魅力ある空間と、大通等既存のオープンスペースのネットワーク化により、歩いて暮らせる豊かで快適な都心を目指す。

(4) 総合的な事業展開による効果

□関連事業や基幹的事業との間の相乗効果や波及効果が見込まれる

<相乗効果等の具体内容>

- ・ 地区内の歩行者空間ネットワーク整備の方針及びその基軸となる札幌駅前通、創成川通等の空間整備の基本計画、沿道都市開発の誘導指針等の策定により、地区内の都市空間の将来像を共有化する。
- ・ これに即して、駅前通地下歩行空間整備に連動した地下接続に対する支援を行うことにより、沿道建築物の改築、改修が誘発され、さらに、人と環境を重視した道路機能の再編とあいまって、地上・地下、道路・沿道敷地に及ぶ一体的なアメニティー空間の創出と重層的な歩行者空間ネットワークが形成される。
- ・ また、共有された将来像の具体化に向け、高次で多様な都市機能の集積と良好な景観の形成が図られる。

□産業政策等、他の施策との連携による効果が見込まれる

<他施策との連携効果の具体内容>

- ・ 当該地区は中心市街地活性化法に基づく「札幌都心地区中心市街地」に指定されており（平成14年7月指定）、同活性化基本計画に基づく各種事業を展開している。
- ・ このうち当事業との連携によってより大きな効果の創出が期待されるものとしては、イベントの開催等道路空間の多面的な活用、共通駐車券システムの開発、観光ボランティアの要請、都心の総合案内に関するシステム開発、都心まちづくりフォーラム開催等がある。
- ・ また、札幌商工会議所が札幌TMO（中心市街地活性化法に基づく認定構想推進事業者）となっており（平成14年7月）、商店街による環境整備事業への支援や地区別組織等によるコンセンサス形成の促進を行っている。

□民間都市開発の誘導効果等、事業全体としての促進効果が見込まれる

<促進効果等の具体内容>

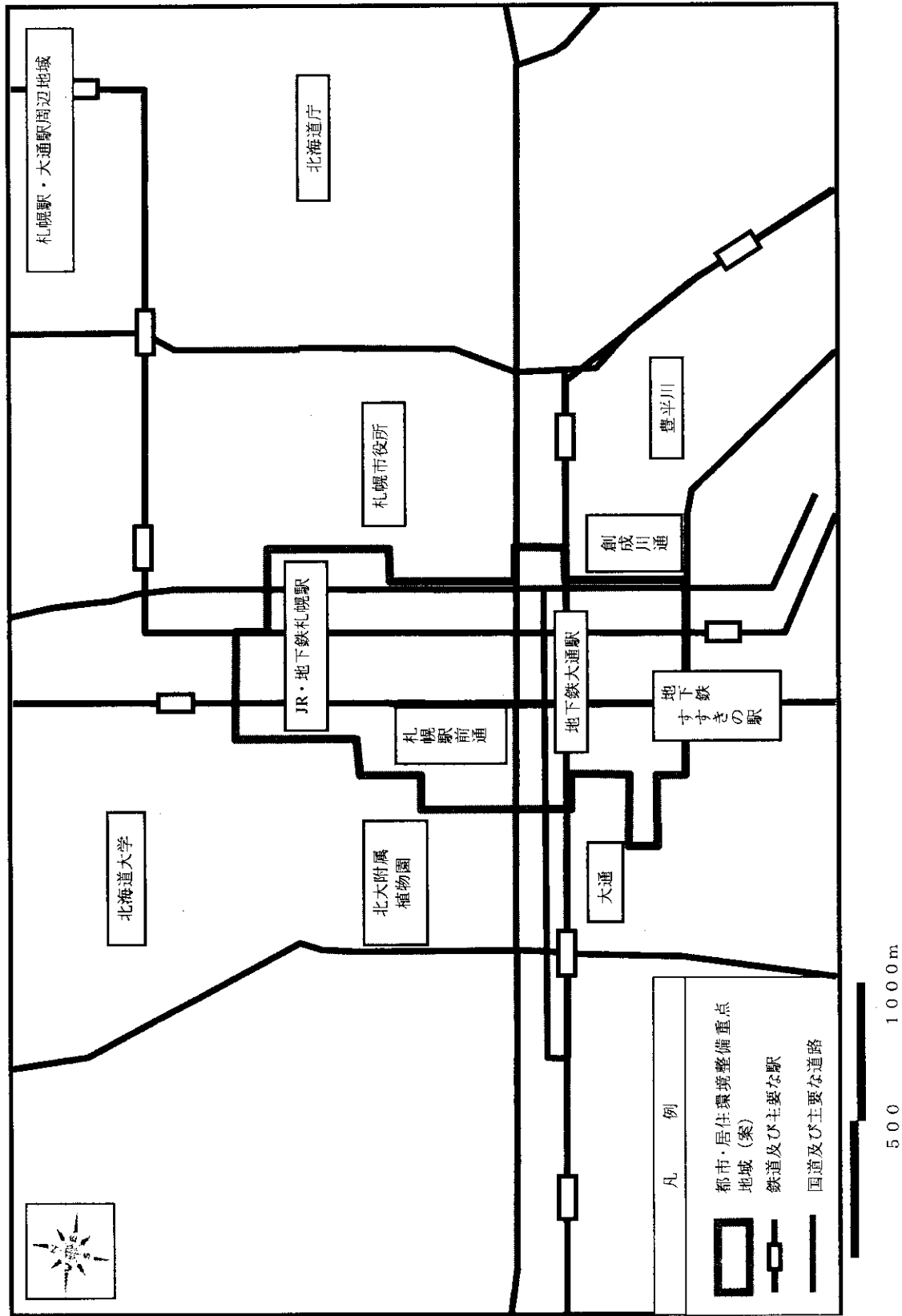
- ・ 当該地区では、現在地権者及び有識者と市関係職員で構成される協議会（道庁東地区、一番街商店街地区、札幌駅周辺地区）を設置しており、このなかで民間開発の方向性等について、協働で検討を進めている。
- ・ また、創成川環境整備に関する市民懇談会や、札幌駅前通沿道地権者に対する地下歩行空間接続の意向調査を積極的に行なっている。
- ・ 今後は、地下歩行空間接続に関する沿道地権者との個別調整を積極的に行なうとともに、歩行者空間ネットワーク整備方針策定を公開で行うなど、将来像を積極的かつ早期に示し、民間都市開発の誘発を促進する。

□新たな都市機能の導入や土地の有効高度利用等、活力と魅力ある都市拠点の形成が見込まれる

<都市拠点形成の具体内容>

- 札幌駅前通地下接続部は、広場として管理することにより様々な商業活動や、情報交流等の場所を提供し、都市活動の活性化を促進する。
- これにより、駅前通地下歩行空間は単なる地下通路としての機能のみではなく、地下街と同様の機能を備えることとなり、経済活動に対する効果は大きい。
- また、これまで建物低層部は金融関係の店舗が多く、夕方には閑散としたイメージがあったが、各沿道建築物の地下歩行空間への接続等に伴う土地利用制限の緩和（容積率800%⇒1,000%）により、既存建物の更新を促進するとともに、建替え時には、低層部及び地下部ににぎわいを演出する商業、サービス機能等の導入を促進し、活力ある都心骨格軸の形成を目指す。
- これにより、駅前通沿道における集客力の増大はもとより、その周辺地域での都市開発事業の促進も先導する。
- 創成川通は、アンダーパスの連続化により、通過交通と都心内交通を分離するとともに、それに併せた地上部の環境整備を行い、自動車交通の円滑化や安全性の確保とともに、水辺環境を生かした、高質なアメニティー空間の創出と東西市街地の一体化による魅力ある都市拠点の形成を目指す。
- これにより、周辺商業地区の活性化と沿道での都市開発事業の促進を誘発する。

位置図又は事業概要図



※都市再生総合整備事業（総合整備型）については位置図、都市再生総合整備事業（拠点整備型）については事業概要図とする。