

大通中心街まちづくり指針 2015—

選ばれる街へ 大通中心街

六商店街が総力を挙げた
“路面の魅力の再生”と
“歴史が持つ可能性の展開”

一番街商店街振興組合
二番街商店街振興組合
札幌三番街商店街振興組合
札幌四番街商店街振興組合
札幌狸小路商店街振興組合
札幌地下街商店会
(検討：大通地区再生研究会)
平成 27 年 9 月

大通地区再生研究会構成メンバー

齋藤友子（一番街理事） 森吉泰文（一番街理事） 國本和之（一番街理事代行） 吉住実（二番街理事長） 田中ひとみ（二番街事務局）
富樫浩太（二番街青年会会長） 澤田知廣（三番街理事長） 高森亮太（三番街理事） 戸澤真（四番街副理事長）
高橋樹一郎（四番街常務理事） 小田祐司（四番街理事） 島口義弘（狸小路副理事長） 牧浦弘英（狸小路常務理事）
田中伸一良（地下街副理事長） 工藤穰（地下街青年会会長） 宮古康宏（地下街理事）
鈴木敏哉（札幌商工会議所産業部長） 片岡直之（札幌商工会議所産業部生活・サービス産業課次長）
廣川雄一（札幌大通まちづくり株式会社代表取締役社長） 服部彰治（札幌大通まちづくり株式会社取締役統括部長）

はじめに

かつて、大通中心街が札幌で随一の商業地であり、札幌の経済を牽引する拠点であることに疑問を持つ人はいませんでした。しかし、札幌駅前の商業集積や郊外大型商業施設との競争の激化、1972年冬季五輪時期に建設された建物の老朽化、変化する市民ニーズへの対応など、山積する難題に対応できないまま、大通中心街は立ちすくんでいます。

昨年、札幌市は2026年の冬季五輪招致にチャレンジすることを明言しました。また、2030年度末に北海道新幹線の札幌延伸の完成・開業を目指すことも決まっています。これらの動きは札幌に大きな変化を促すチャンスであると同時に、人々の関心が大通中心街から一層薄れていく危険性も秘めていると考えるべきでしょう。いま、大通中心街がアクションを起こさなければ、本当に手遅れになってしまいます。

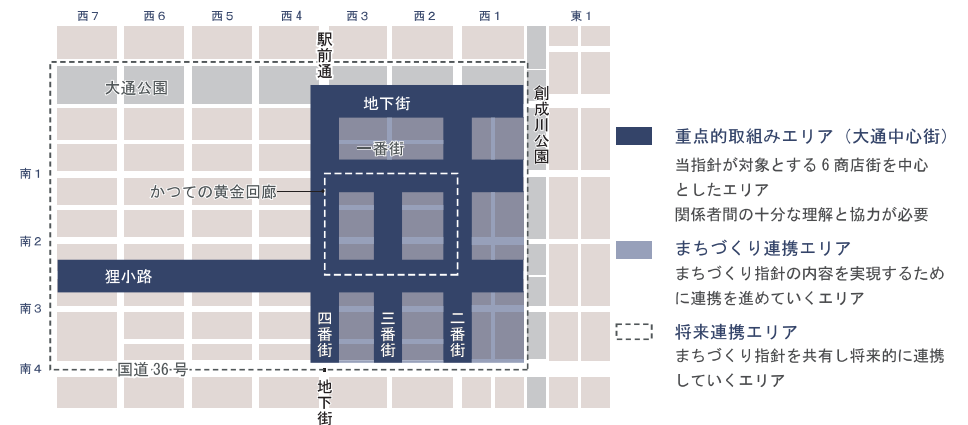
そのような危機感のもと、大通地区再生研究会では2012年度から3か年に渡り、地区の将来について議論を重ねてきました。本書は、その3年間の検討成果であり、大通中心街で初めて商店街の枠を超えて作成した指針です。

大切なことは、この指針を「絵に描いた餅」に終わらせることがないよう、自分に何ができるかを問い、実現に向けた具体的なアクションに取組むこと。この大通中心街という場所で、先人たちが築いた遺産を次代に託すことができるのか。いま、それが問われています。

2015年3月 大通地区再生研究会

当指針の対象範囲

6商店街を中心とした“大通中心街”を「重点取組みエリア」として主な対象範囲とします。その周囲を「まちづくり連携エリア」、「将来連携エリア」として今後連携を進めていきます。

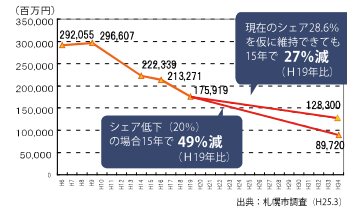


商業地としての課題

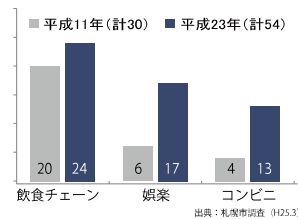
商業環境、空間ストックに関して大通中心街の置かれた状況を客観的に整理します。

平成34年、大通地区の商品販売額は半減 (平成19年比)

- 郊外店舗の増加やインターネット販売の普及拡大、札幌駅前地区の商品販売額増加等により、大通のシェアは低下中。
- これまでの傾向が続くと、大通の商品販売額は、平成34年には半減（平成19年比）する可能性がある。



大通地区の商品販売額の予測推移



大通地区のチェーン店の動向

老朽化による安全性低下、維持管理費増

- 老朽化している建物が大半で、特に1981年の旧耐震基準の建物が多いため、安全性に不安がある。
- 老朽化が進むと維持管理費も増大していく。

チェーン店数は10年間で約2倍

- 平成11年から平成23年にかけて、大通地区内のチェーン店数は約2倍となっており、街の没個性化を進める一因となっています。

札幌都心部の大きな変化の胎動

札幌都心部における今後の動向を整理します。

2026年 冬季五輪へのチャレンジ

- 札幌市は昨年、2026年冬季オリンピック・パラリンピックの招致を進める決意表明をしました。競技施設をはじめ、約715億円の予算が立てられています。

2030年 北海道新幹線の札幌延伸予定

- 新青森・新函館北斗間 2015年度末、新函館北斗・札幌間 2030年度末開業が予定されています。新幹線が乗り入れる札幌駅周辺への投資の集中が考えられます。

都心部の将来ビジョン「都心まちづくり計画」の見直し

- 「札幌市都心まちづくり計画」は都心のまちづくりの長期的な目標、方針、各主体の協働の仕組み等を示した計画であり、現在札幌市では今後20年を見据えた10年間の都心まちづくりの方向性を見直しています。(平成27年度策定予定)

手遅れになる前に街の意志を示し、具体的なアクションを起こす必要があります。

市民や投資家の関心が中心街から一層離れる可能性があります。

外部からみた大通中心街の評価

市民の利用状況の変化と、投資家等が地区に対して何を求めているのかを整理します。

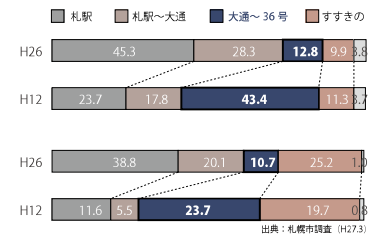
市民アンケート調査

一番のユーザーである市民が札幌都心部をどのように利用しているかを調査しました。

大通エリアの地位の劇的な低下

- 前回（平成12年）調査と比較すると、都心で過ごす主なエリアとして大通をあげる人の割合が激減しています。
- 一方で札幌駅のシェアが急増しています。平成16年のJR札幌駅周辺開発の影響が相当大きいと推察されます。

今後は、市民が求める商環境のあり方や中心街に対するニーズ把握等、更に深掘りしたリサーチが必要です。



都心で過ごすエリア（上：余暇/下：通勤・通学後）

投資家・資産運用会社ヒアリング

都市の再生には民間の活力や資金が欠かせません。そこで、国内外の政府系投資会社や資産運用会社から、投資対象としての大通中心街の可能性と、大通中心街に対するメッセージをヒアリングしました。

投資家から選ばれる街へ 競争相手は世界中。投資を呼び込む「成長ストーリー」が不可欠

- 投資家から選ばれるためには「大通をこんな街にする」という強くわかりやすいメッセージが必要です。
- 地区の再生には、民間の強い意志と、公共との協働（公民連携）の形が力強く見えることが重要です。

point

商業と住居系は馴染みが良いので、商業床の余剰分に住居系を取り込むのは十分考え得るストーリーである。東京では大手デベロッパーが力を入れる姿勢が見えるので投資家も乗りやすい。

テナントから選ばれる街へ 投資の出口を見据えた不動産のバリューアップ（価値向上）が必要

- 環境性能の高い不動産へ建替えると、最終的に賃料に跳ね返り、将来の売却の際に差別化できます。
- リノベーションは新しい用途導入のリスクが抑えられるため、商業エリアの性格付けが決まっているエリアであれば新築するよりも有効かもしれません。

point

インバウンド需要が高まるならば、例えば古いオフィスビルを安いホテルにコンバージョンしてしまうことも考えられる。

アジアの中の独自地域として選ばれる街へ インバウンドの更なる取込みとおもてなし向上

- 外国語対応など、「お金をかけなくても」ホスピタリティを高める方法はたくさんあるはずだ。
- 富裕層やビジネスツーリストを取り込む「オンリーワン」なホテルがないことは大きな弱点です。
- 自然の魅力あふれた北海道を満喫できるアクセシビリティ（移動のしやすさ）が重要です。

point

ニセコ等周辺リゾートとの結びつきを上手く展開し、雪国の魅力について新たなテーマを打ち出すことが必要。空港からの都心ダイレクトアクセスを実現し、エアポートバスを充実すべき。

アクションのイメージ

コンセプトプランの実現に向けて、6商・民間、大通まち会社、札幌市が協働でアクションを起こします。

Tゾーン

公共・共用空間のリビング化

時間を消費する時代にふさわしい魅力をもった『街のリビング』をつくります。

	2015	2016	2017	2018…
民間	活用イメージの具体化	社会実験	沿道建物の魅力化検討	実施・沿道更新
まち会社	すわろうテラス改善検討	すわろうテラスの利活用	関係者間の合意形成	
札幌市				規制緩和等の支援

テナントマネジメント

札幌中心街の賑にふさわしいテナントマネジメントの仕組みを構築します。

	2015	2016	2017	2018…
民間	遊技場等のあり方検討	ルールづくり(GL・地区計画等)		ルールの運用
まち会社		テナント情報の集約化	マッチング	

雪国札幌にふさわしい景観づくり

世界中から訪れる観光客を魅了し、雪に映える高質な景観づくりを行います。

	2015	2016	2017	2018…
民間	ラウンドテーブルづくり	イメージ検討 ルールづくり	関係者間の合意形成 景観重点区域への位置づけ	ルールの運用 デザイン会議の設置等
札幌市				

南一条地下通路の整備

冬期間も安全安心な地下ネットワークの整備と沿線の再開発の促進を図ります。

	2015	2016	2017	2018…
民間	地下ネットワーク機能、必要性についての調査検討	沿線再開発の促進	地下空間の活用方法について検討	再開発事業の展開
まち会社		交付金を含む事業費の検討と意思決定		事業計画の立案・実施
札幌市				

フラッグシップの実現

地区の集客・収益の新しい核となる旗艦店(フラッグシップ)を実現します。

	2015	2016	2017	2018…
民間	課題整理、解決策の検討	更新ルールづくり (範囲・地域貢献内容の検討)	合意形成	個別事業化
まち会社			規制緩和等の検討	補助、税制優遇等
札幌市				

大通交流拠点 ループ化

札幌信用金庫
札幌ゼロゲート(仮称)

北1西1



道路空間を活用した社会実験(ニューヨーク・タイムスクエア)



道路空間を活用した魅力的な滞留空間



新・旧の魅力が重なったリノベーション



沿道ブランド店舗が軒を連ねる高級感のあるメインストリート



沿道に店舗を記し景観にも配慮した情報ある仲通

ストリート

道路空間の利活用

ストリートに人の流れと滞留を生み出す仕掛けづくりを行います。

	2015	2016	2017	2018…
民間	ビジョン作成、プランニング	合意形成	社会実験・検証	実施・沿道魅力化事業
まち会社	市民ニーズ調査			
札幌市		事前検討	規制緩和等の支援	

リノベーションの促進・創業支援

既存建築物を活用し、新・旧が混在した魅力づくりを行います。

	2015	2016	2017	2018…
民間	既存施設・オーナーのリサーチ	チーム形成	物件選定・事業実施	
まち会社				
札幌市			専門家を招いた勉強会等リノベーションスクールの支援	

安全安心のストリートづくり

安全・安心に回遊でき、歩行者と公共交通を中心とした人間中心のまちをつくります。

	2015	2016	2017	2018…
民間	違反キャッチのルールづくり	合意形成	運用	
まち会社				

テナントマネジメント

特長を持ったテナント集積により、テーマ性・個性のあるストリートを構成します。

	2015	2016	2017	2018…
民間	ストリートのイメージ共有 (商店街・通り・ブロック単位)	ブリーフィングペーパー (概要書)の作成・活用	テナント情報の集約化・ マッチング	
まち会社				

バス

仲通の魅力化(シャワー通等)

街歩きの魅力を高めるため、仲通の魅力化を図ります。

	2015	2016	2017	2018…
民間	イメージづくり・共有	荷捌き等機能面の検討	道路空間の運用に 関わる検討	
まち会社				
札幌市			規制緩和の検討	

貫通路、路地空間、公開空地の整備

人の流れを地区全体の回遊へと繋げていくバスを整備します。

	2015	2016	2017	2018…
民間	Tゾーンを起点とした街歩きの イメージづくり	ルールづくり (ガイドライン等)	建物更新に合わせた整備・ 維持管理検討	
まち会社				

大通交流拠点 ループ化

札幌信用金庫
札幌ゼロゲート(仮称)

北1西1

まちづくりの進め方（案）

次年度以降、研究会を継続・発展させながらプロジェクトを具体的に実行していきます。
そのための組織体制や事業資金について以下のように整理します。

組織体制

- 任意組織である大通地区再生研究会を発展させ、予算と権限を有する(仮)大通中心街再生協議会を立ち上げます。
- 6商店街の理事長で構成する理事長会(現・全体会)を最高決定機関とします。
- 若手リーダーで構成する幹事会(現・部会)において各プロジェクトの進捗管理や新規プロジェクトの立案を行います。

事業資金

- プロジェクトの実施に必要な資金について、6商店街による主体的な資金拠出と札幌市による協力(P P P :Public-Private Partnership)を想定します。
- 再生協議会(理事長会と幹事会)の運営は、6商店街の資金による運営を原則とします。
- 幹事会で必要な予算枠を検討し、理事長会の承認を得ます。その後、各商店街で予算取りを行います。
- 札幌市は、本指針に位置付けられ、かつ公共性の高いプロジェクトに対して支援します。

2015年度の進め方（案）

