

Tゾーン駅前通沿道地区 まちづくりガイドライン

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”

Tゾーン駅前通沿道地区
まちづくり研究会
令和元年 6 月

Tゾーン駅前通沿道地区まちづくり研究会メンバー

札幌大通まちづくり株式会社
株式会社 4 丁目プラザ
日之出商事株式会社
株式会社ビヴォ
株式会社桂和商事
清水地所株式会社
株式会社札幌丸井三越
株式会社ハルコ
北海道信用金庫
平和不動産株式会社
株式会社札幌都市開発公社

掲載内容へのお問い合わせ

札幌大通まちづくり株式会社

札幌市中央区南 1 条西 4 丁目 13 番地 日之出ビル 9 階
TEL 011-211-1185 FAX 011-211-1186
Email yokoso@sapporo-odori.jp 担当：服部

目次

1. ガイドライン作成の背景

1-1	これまでの検討経緯	.....	P1
1-2	作成の目的と検討範囲	.....	P2
1-3	地区の歴史	.....	P3
1-4	大通中心街の現状・課題	.....	P4

2. まちづくりの目標

2-1	にぎわいある街の型		P5
2-2	Tゾーンのブランド・ステートメント	.....	P6

3. まちづくりの方針

1	にぎわいが連続する街並みをつくる	.....	P7
2	地区にふさわしくない機能を抑制する	.....	P8
3	まちなかの共用空間を充実させる	.....	P9
4	中通りを魅力的にする	.....	P10
5	地上・地下の歩行環境を充実させる	.....	P11

4. ガイドラインの運用

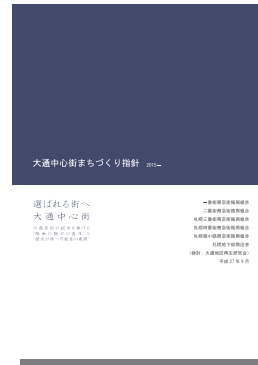
.....	P12
-------	-----

1 ガイドライン作成の背景

1-1 これまでの検討経緯

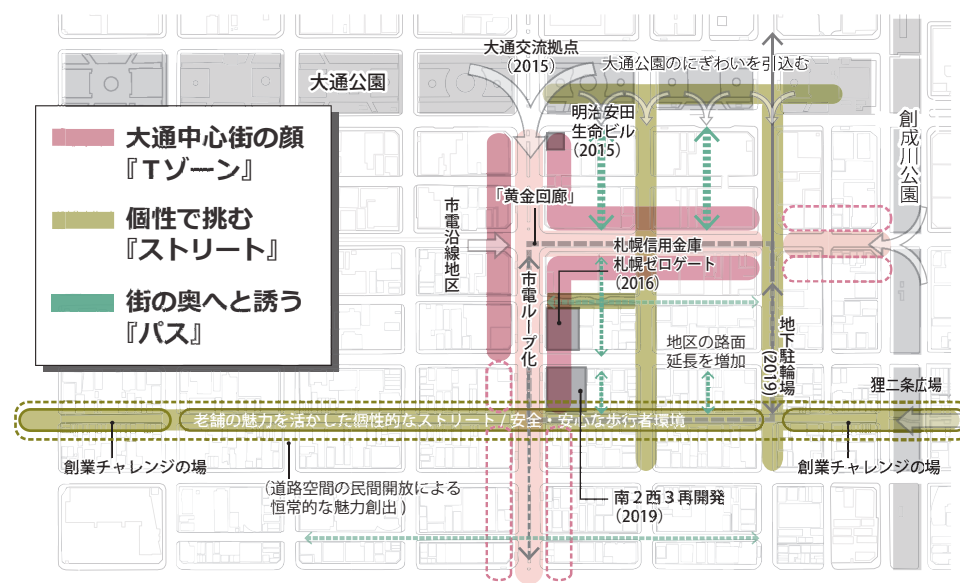
大通中心街まちづくり指針 (2015.3)

6 商店街を中心とした”大通中心街”を、主な対象範囲とし、3 か年に渡り、大通地区再生研究会で議論を重ね、大通中心街で初めての、商店街の枠を超えて作成したまちづくりの指針です。かつての黄金回廊を中心に「Tゾーン」、「ストリート」、「パス」を設定しました。



Tゾーン駅前通沿道地区開発誘導方針 (2017.3)

大通地区のまちづくりの将来を担う「Tゾーン」のうち札幌駅前通沿道地区について、将来の施設の建替え等を見据え、地元地権者・地元商業者が参加するTゾーン駅前通沿道地区まちづくり研究会を開催し、「大通中心街まちづくり指針」を具体化したものです。

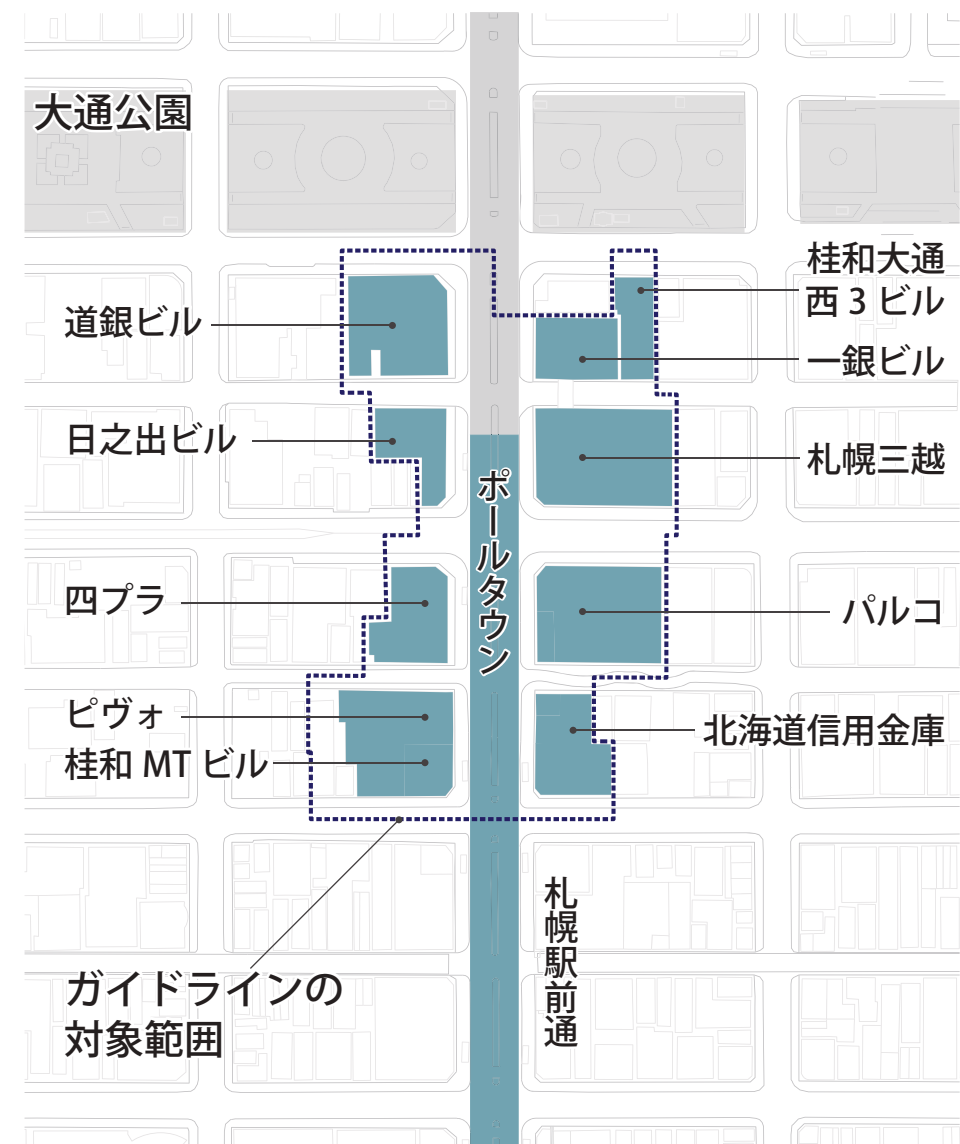


大通中心街まちづくり指針の考え方（大通中心街まちづくり指針より）

1-2 作成の目的と検討範囲

本ガイドラインは、左記のこれまでの検討を受けて、将来的に必要な施設の建替えや大規模修繕等を見据え、その際に地区として共有すべき、まちづくりの考え方を示したものです。

検討範囲としては、大通中心街まちづくり指針で T ゾーンと位置づけられたエリアを基本に、札幌駅前通沿道地区を中心とした区域とします。



当方針の対象範囲

1-3 地区の歴史

1873 年に、北海道開拓使本庁舎が駅前通りに面していたため札幌停車場が沿道に置かれ、自然発生的に商店街が形成したことが始まりと言われています。

1972 年の札幌冬季オリンピック開催に伴い、駅前通りが 36m へ拡張され、沿道建物も同時に建て替えが行われました。また、それと同時に地下鉄南北線の開通、地下街ボールタウンもオープンし、地上・地下合わせて、現在の街並みの骨格が形成されました。

2011 年には、札幌駅前通地下歩行空間（チカホ）の供用が開始されました。これによって JR 札幌駅と大通地区との歩行者のアクセス性が向上し、平日 5.5 万人、休日 4.4 万人^{（注）}がチカホを利用しています。また、2015 年には、市電の大通～すすきの間が延伸し、ループ化が実現しました。

注）札幌市 HP より、2015 年の平日・休日の歩行者数の平均人数



大正 7 年（1918）の四丁目十字街



昭和 48 年（1973）札幌初の歩行者天国
出典：さっぽろ文庫2 札幌の街並



平成 23 年（2011）札幌駅前通地下歩行空間

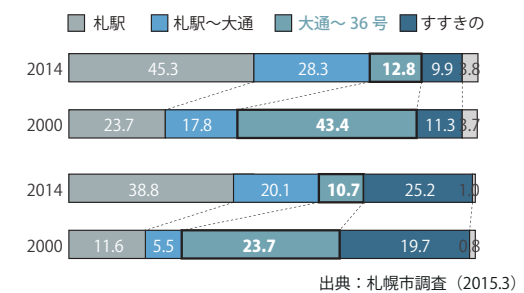


平成 27 年（2015）市電のループ化

1-4 大通中心街の現状・課題

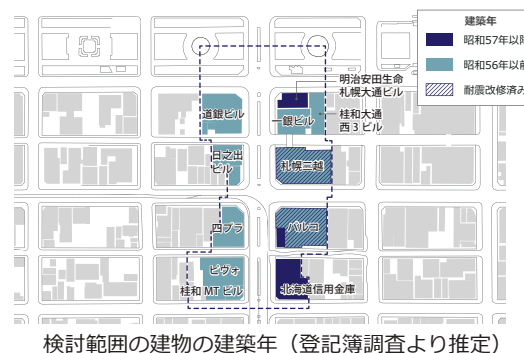
人々から”選ばれていない”

2000 年と 2014 年を比較すると、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。2004 年の J R 札幌駅周辺開発の影響が相当大きいと推察されます。



出典：札幌市調査（2015.3）

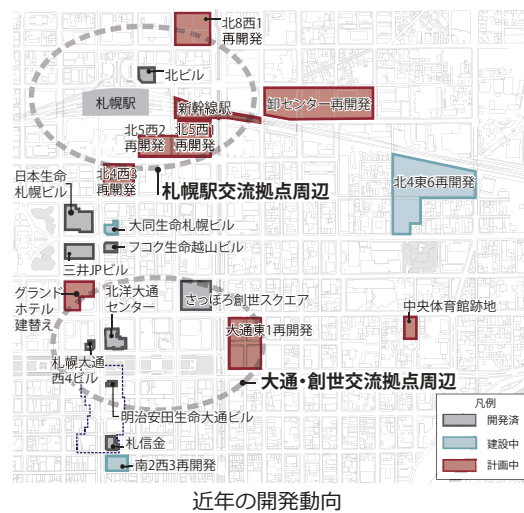
都心で過ごすエリア（上：余暇 / 下：通勤・通学後）



札幌都心部の大きな変化の胎動

札幌市は 2030 年冬季オリンピック・パラリンピックの誘致を進めています。

さらに、北海道新幹線の札幌延伸が 2030 年度末に予定されており、札幌駅周辺への投資の集中が予想されます。



ポイント

近い将来、札幌駅前地区が一層存在感を高めていくなかで、民間事業者や投資家、そして市民の関心が、大通中心街から一層離れていく可能性があります。生き残りを賭け、「敷地単位」ではなく、「エリア」としての魅力を高めていくことが不可欠です。

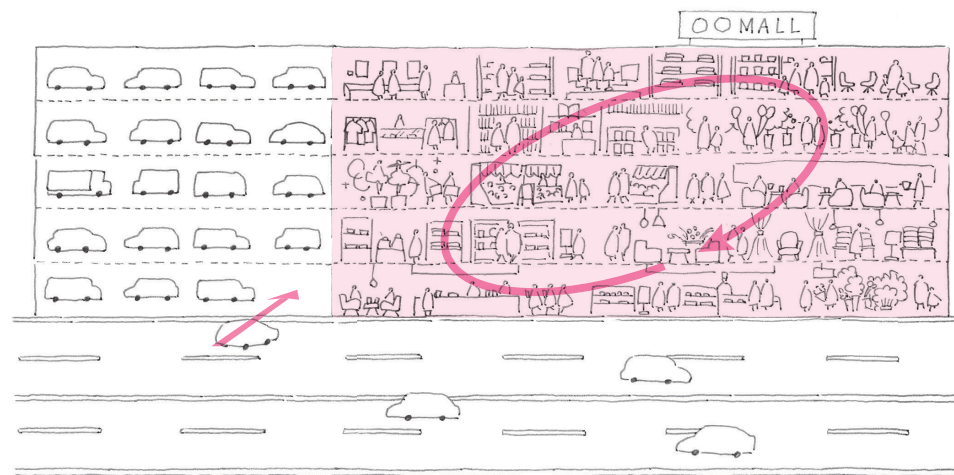
2 まちづくりの目標

2-1 にぎわいある街の型

商業地の型としては、大きな駐車場を備えた商業施設の中で人々を回遊させる“モール型”と、中～小規模の路面店の連なりが街の回遊性をつくる“路面型”がありますが、この地区は後者であり、この特性を踏まえたまちづくりが求められます。

モール型

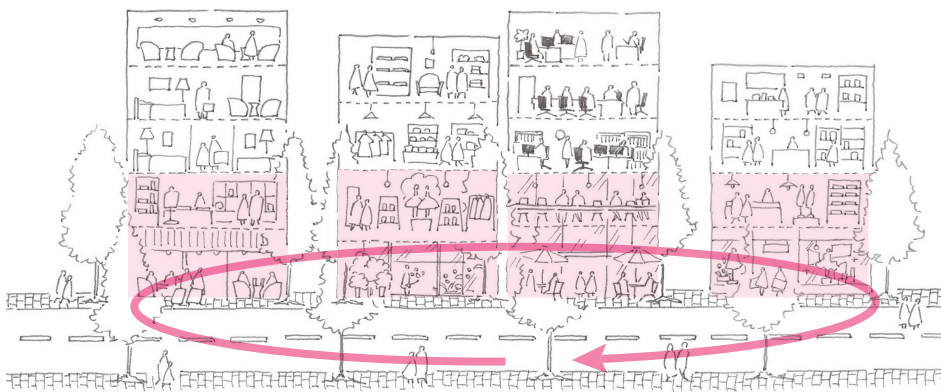
大規模駐車場を備え、一つの施設内に多数の店舗等が集積



大規模な施設の中で回遊性をつくる

路面型

通りに面して店舗が連なり街並みを形成



路面店の連なりが街への回遊性をつくる

2-2 Tゾーンのブランド・ステートメント

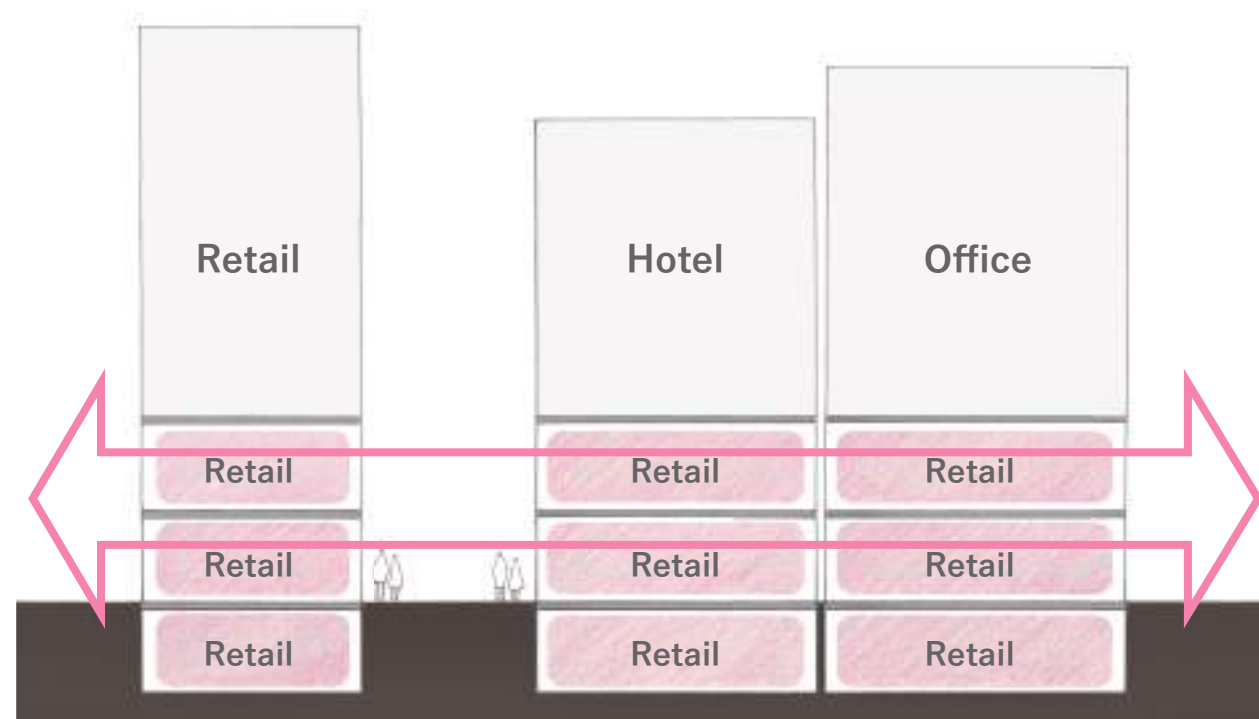


路面の価値こそ、大通中心街。

この地区ならではの価値、それはブランドのショーケースとなりうる”路面”です。市民や世界を魅了するショーケースとして、輝くまちへ。この場所から、チャレンジします。

3 まちづくりの方針

1. にぎわいが連続する街並みをつくる



低層部の機能が、街の顔をつくる。

通りに対して、にぎわいある路面店が連続することが商業地としての要です。駅前通沿道が、オフィスや住居の入口ばかりでは、にぎわいが途絶えてしまいます。将来にわたって大切にしたい地区の個性である、にぎわいが連続する街並みを誘導します。

- ・建物低層部（地下～地上 2 階）のうち、通りに面する部分には商業など、にぎわいを創出する機能を配置します。
- ・事務所や銀行など他の機能を配置する場合、沿道のにぎわいを分断しないよう、道路と建物との境界部のしつらえ等を工夫します。

2. 地区にふさわしくない機能を抑制する

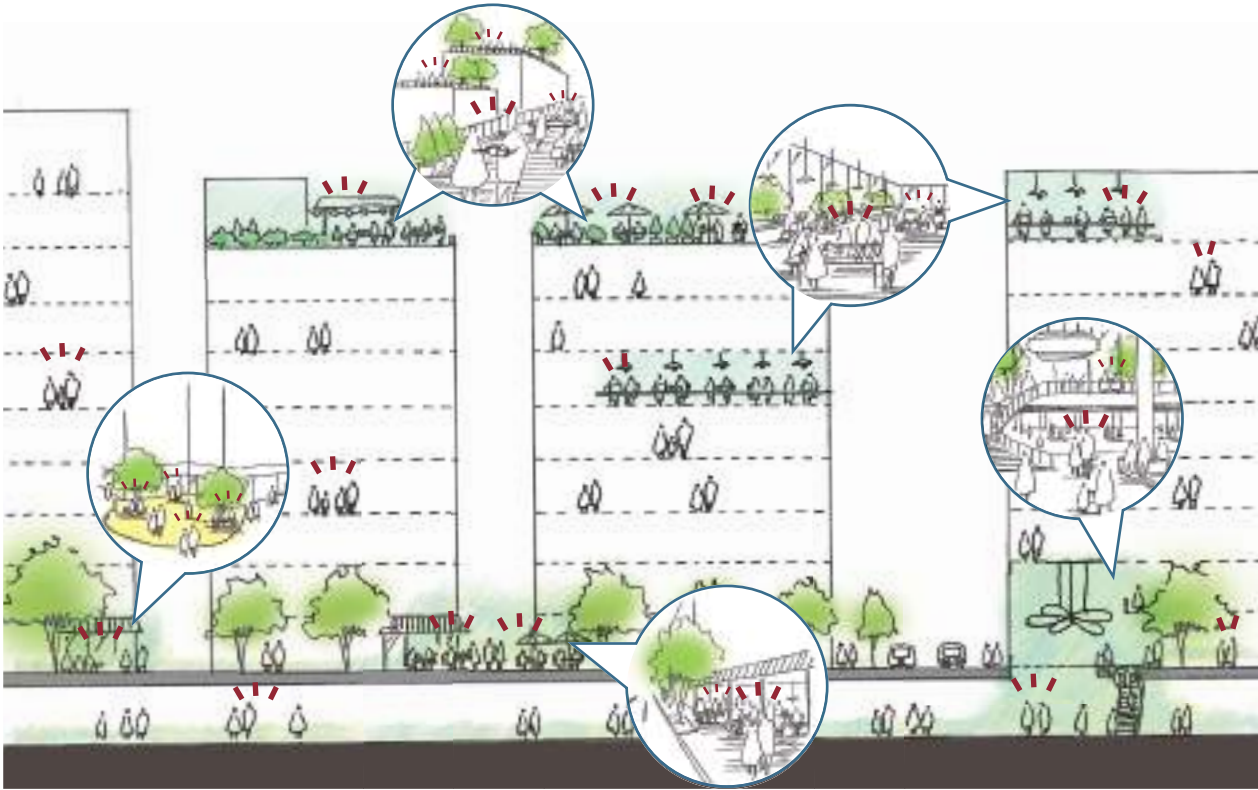


老舗商業地の「格」を守る。

エリアをめぐる状況が変化し、地区周辺では過去には想定しなかった、遊技場や居住系用途の施設立地が進みつつあります。それらが並ぶ街並みでは、路面の価値低下が懸念されます。当地区では老舗商業地としての路面の「格」を維持するよう努力します。

- ・路面の価値を守るため、遊技場（パチンコ店等）と集合住宅は、原則として新規立地させません。
- ・但し、まちの価値向上などガイドラインの主旨に沿うと考えられるものは、認めることとします。

3. まちなかの共用空間を充実させる

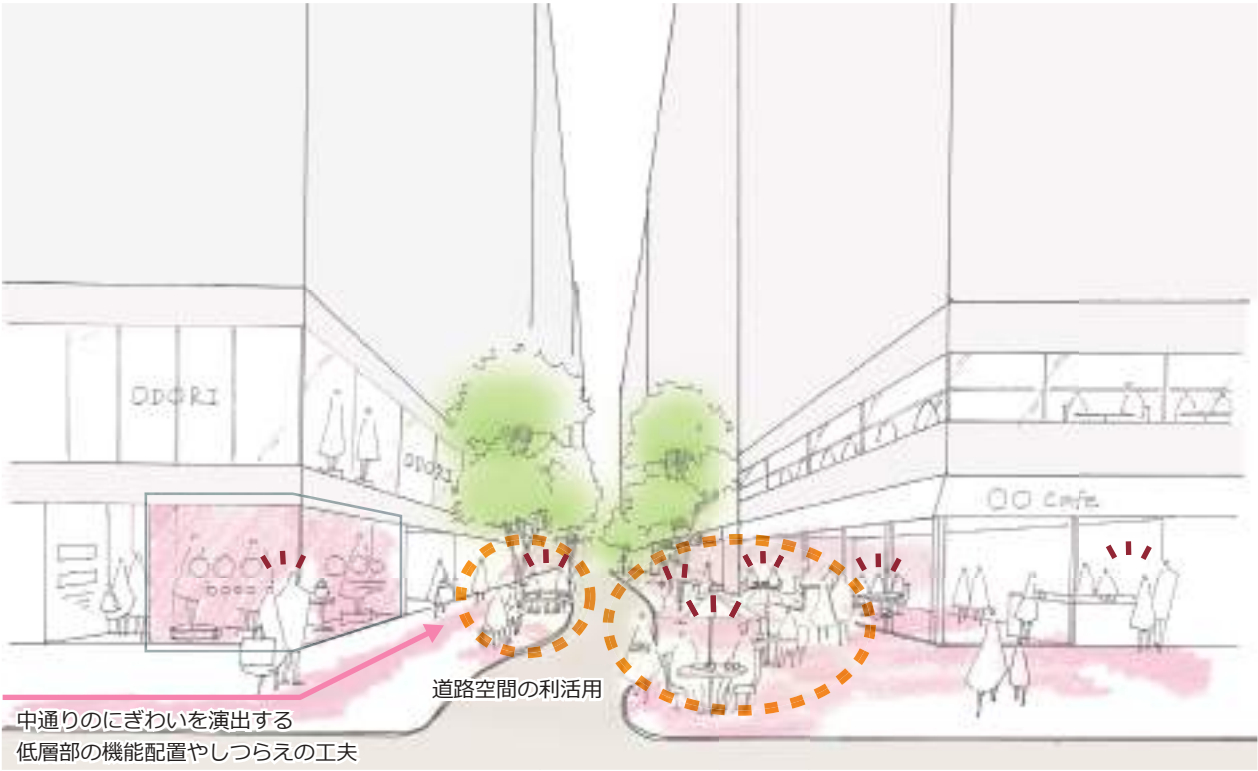


豊かな時間が流れる、まちなかへ。

インターネットで簡単にモノを購入できる時代、ユーザーに「来たい・過ごしたい」と思ってもらえる動機をどうつくるかが、これからの商業地の課題です。当地区では、豊かな時間を提供していくために、共用空間（まちなかのリビング）の充実に取り組みます。

- ルール
- ・来街者に豊かな時間を提供し、まちの集客装置となる共用空間（まちなかのリビング）を、まちの特性に合わせて充実化することを検討します。
 - ・屋上部や屋外空間の他、屋内空間や地下接続部分等の活用を検討します。

4. 中通りを魅力的にする



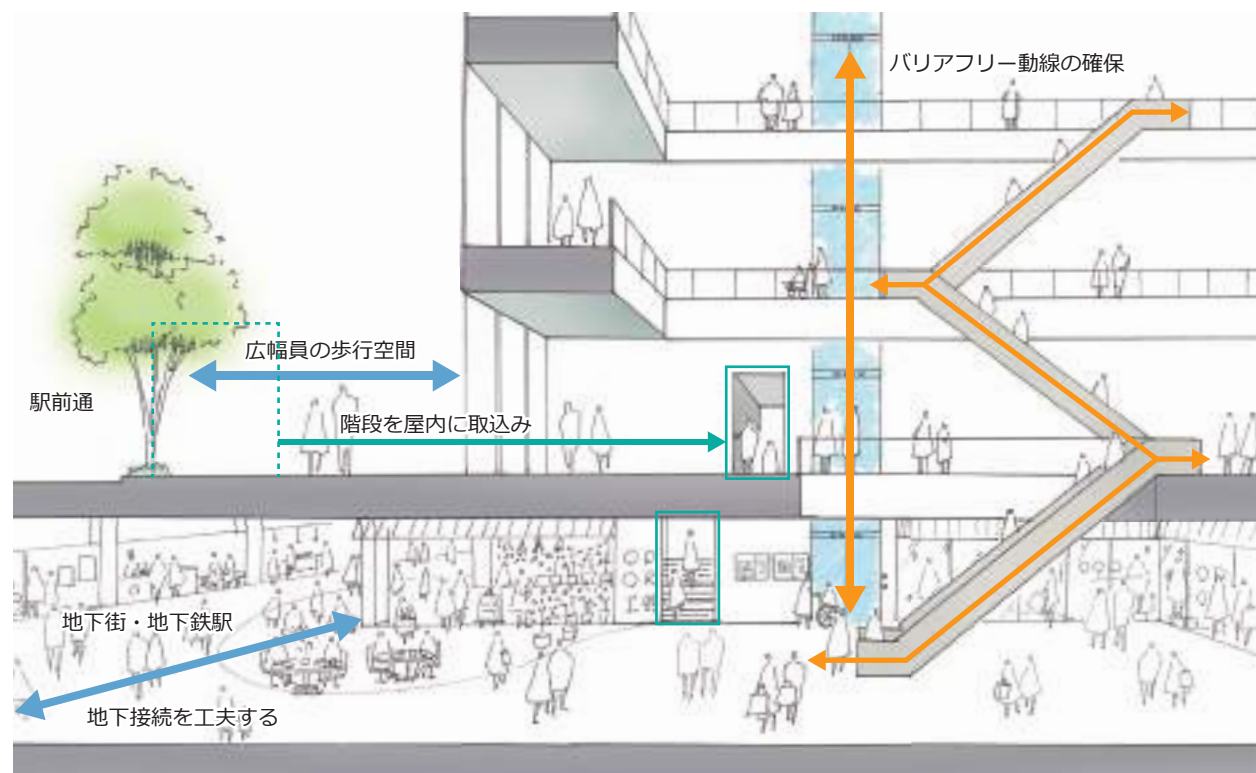
中通りを、地区の新たな特徴に。

現在の中通りは駐車場や荷捌き利用が中心ですが、表通りとは違った魅力を引き出せれば、路面に新たな特徴が加わり、地区の回遊性が高まります。当地区では、中通りを魅力的にするために、様々な取り組みにチャレンジしていきます。

- ルール
- ・中通りに対して、にぎわいが生まれるよう、隣接する建築物の用途、建築物と道路の境界部のしつらえの工夫を検討します。
 - ・中通りと建築物が一体的に使われるような、新しい道路空間の活用にもチャレンジします。

4 ガイドラインの運用

5. 地上・地下の歩行環境を快適にする



ユニバーサルな歩行環境は、魅力的な路面の基礎。

子どもも高齢者も、車いす利用者も、移動しやすい環境を作ることが多くの人々の来街につながります。当地区では、地上・地下の両方で快適な歩行空間をつくり、建築物と一体的な回遊動線を考えることで、路面店のまちとしての土台作りに取り組みます。

ルール

- ・地下鉄駅や地下街との地下接続を工夫し、エレベーターやエスカレーター等、地上と地下を円滑につなぐことで、立体的な回遊動線を創出することを検討します。
- ・歩道上の地下階段を屋内に取込むこと等、歩きやすい歩行空間の創出を検討します。

1. 各開発は、ガイドラインの内容を踏まえて企画・立案します。
都市計画等の緩和（都市再生特別地区や地区計画等）を提案する場合も、本ガイドラインの内容を踏まえたものとします。
2. 開発内容と、当ガイドラインの整合性（計画概要や下記チェックリストへの対応など）について、大通まちづくり会社として、開発事業者と協議・調整できる体制や仕組みを検討します。
3. ガイドラインに関わる情報発信は、札幌大通まちづくり株式会社が行います。
4. ガイドライン内容は、社会経済の状況等の変化を踏まえ適宜、見直しを行います。

チェックリスト

1	にぎわいが連続する街並みをつくる	☐ 建物低層部のうち、通りに面する部分は商業などににぎわいを創出する機能を配置する。 ☐ 事務所や銀行を配置する場合、境界部のしつらえ等に配慮する。
2	地区にふさわしくない機能を抑制する	☐ 遊技場（パチンコ店等）や集合住宅は原則、新規に導入しない。
3	まちなかの共用空間を充実させる	☐ まちの共用空間を、場所の特性に合わせて配置することを検討する。
4	中通りを魅力的にする	☐ 中通りににぎわいが生まれるよう、通りに面する用途やしつらえに配慮することを検討する。 ☐ 中通りの活用にチャレンジ・協力する。
5	地上・地下の歩行環境を快適にする	☐ 地下街や地下鉄駅と円滑に接続することを検討する。 ☐ 歩道上の地下階段を敷地内に取込むことを検討する。 ☐ 地下・地上をつなぐエスカレーターやエレベーター設置を検討する。