

大通 T ゾーン南一条地区 まちづくりルール

大通 T ゾーン南一条地区
まちづくり協議会

1 はじめに

南一条地区は、開拓時代に札幌で初めての町屋が建設された南一条通を中心に、札幌を象徴する老舗商業街として市民に親しまれ発展してきました。

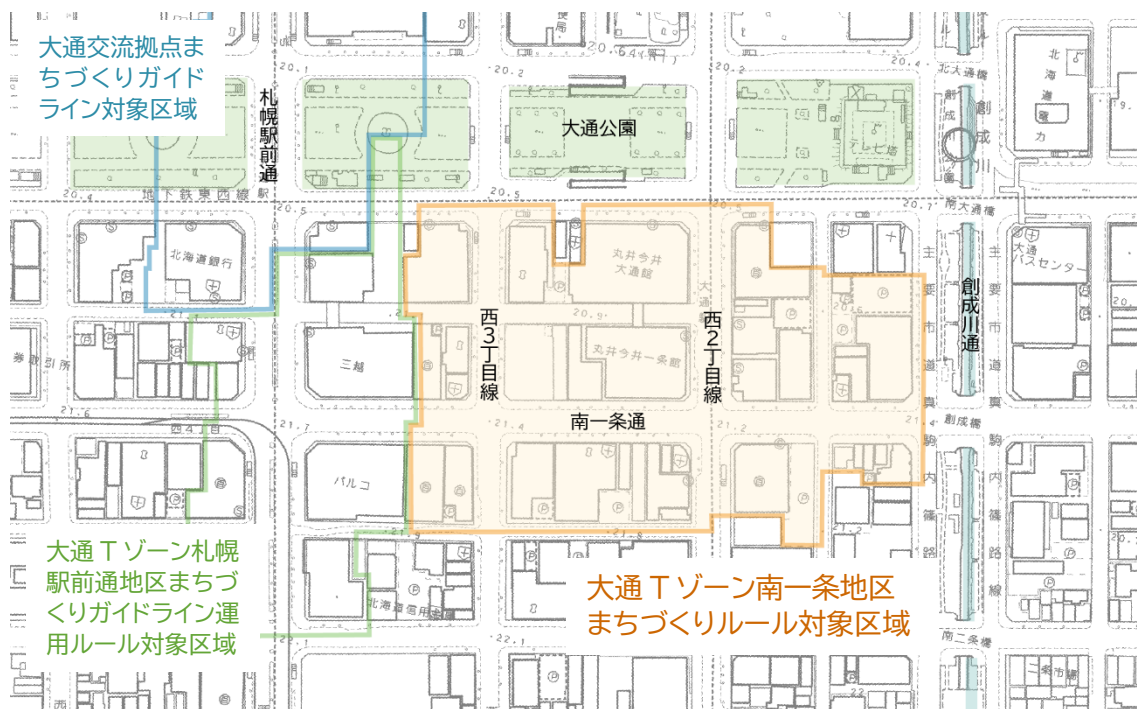
しかし、札幌駅周辺における商業機能の集積、郊外大型商業施設との競争の激化、消費者ニーズの変化などにより、集客力の低下が進んでいます。加えて、2020年以降は新型コロナウイルスの感染拡大を受け、商業街としての環境は一層厳しさを増しています。

また、当地区では1972年の札幌冬季五輪を契機に建てられた建物の多くが更新期を迎えていますが、経営環境の悪化や資材高騰などの影響もあり、建替の検討が円滑に進みにくい状況となっています。

当地区が市民に愛される老舗商業街としてあり続けるためには、地権者間の協調のもとでまちの更新を進め、商業街としての価値を向上し、次代につなげる必要があります。

このまちづくりルールは、地区の目標と将来像を地権者間で共有し、まち全体の価値向上につながる協調による個別更新を促進するとともに、「札幌市都心における地区まちづくり推進制度」に基づく『地区まちづくりルール』として位置付けることで、事前協議の仕組みを通じた適切な運用を行うことを目指すものです。

大通 T ゾーン南一条地区まちづくりルール対象区域



※札幌市発行の現況図（1／2,500）を使用

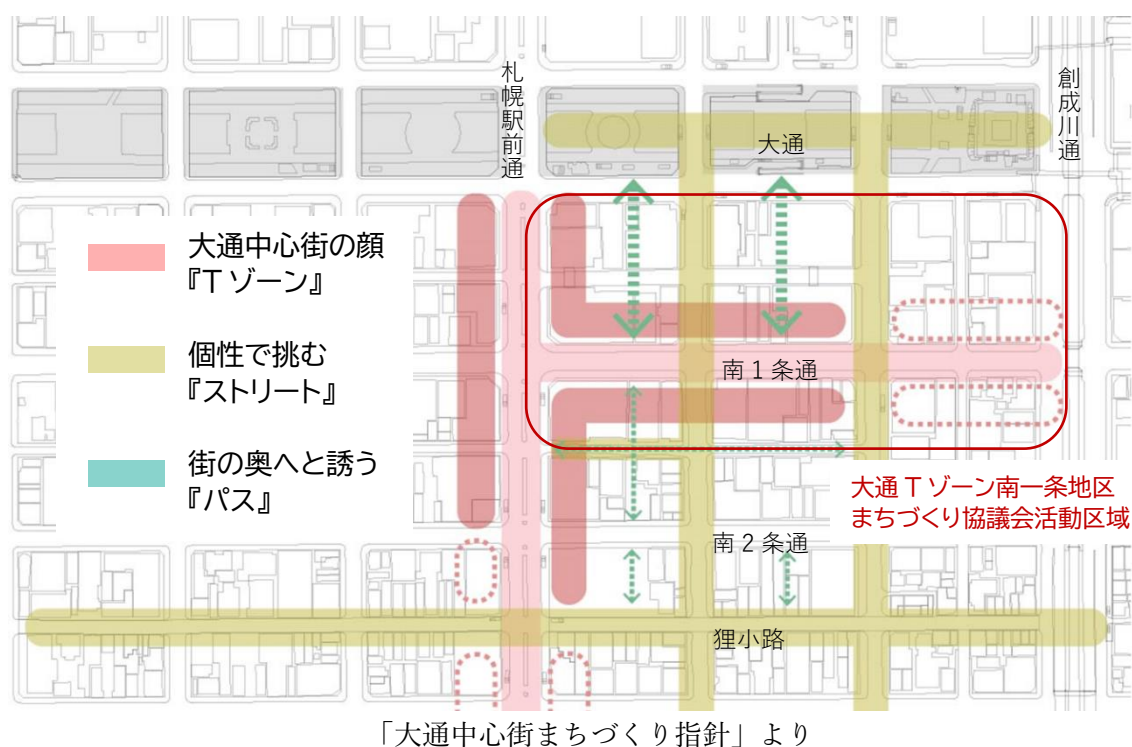
2 南一条地区が目指すまちの姿

(1) 本ルール的位置付け

当地区では、長年にわたり地元商店街組織が中心となって路面の魅力を活かしたまちの在り方を検討し、共有して参りました。

本ルールは、先代たちが描いたまちの目標や将来像を受け継ぎながら時代の変化をふまえて再整理するものであり、今後も必要に応じ適宜更新するものです。

また、「大通中心街まちづくり指針（2015 年、大通地区再生研究会）」に位置付けられた「大通中心街の顔・T ゾーン」として、大通 T ゾーン札幌駅前通地区と協調し、大通中心街の発展を先導していくことを目指します。



当地区におけるまちづくりの歩み（抜粋）

1999 年 南一条地区開発事業推進協議会 設立

2006 年 南一条地区街並みガイドライン 策定

（南一条地区開発事業推進協議会）



まちづくりの目標・まちの将来像を統一した考えのもと、関係者みんなで取り組むための指針として策定されました。
「南一条地区にふさわしい落ち着いた色彩のある街並みづくり」「にぎわい用途の積極的導入」「一年中楽しく歩ける歩行者空間づくり」など、8つの項目が示されています。

2007 年 南一条地区地下歩行者ネットワーク構想 策定

（南一条地区開発事業推進協議会）



街並みガイドラインと併せて地上・地下の魅力ある一体的整備の実現を目指して策定されました。
「人びとが集い憩える広場がある」「人や環境にやさしい」「建物も含めた多様なネットワークを保つ」など5つの目標と基本方針が示されています。

2015 年 大通中心街まちづくり指針 策定(大通地区再生研究会)



大通中心街の将来に対する危機感のもと、6商店街の関係者が参加する大通地区再生研究会において、3年間の検討を経て策定されました。
基本的方向性として「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”」と、空間づくりのコンセプトプランとして大通中心街の顔「Tゾーン」などが示されています。

2022 年 大通 T ゾーン南一条地区まちづくりルール 策定

（大通 T ゾーン南一条地区まちづくり協議会）

(参考) 大通 T ゾーン駅前通地区の取組み

- 2019 年 T ゾーン駅前通沿道地区まちづくりガイドライン 策定
:「大通中心街まちづくり指針」をふまえ、施設の建替えや大規模修繕等
を見据えたまちづくりの考え方の整理
- 2021 年 大通 T ゾーン札幌駅前通地区まちづくりガイドライン運用ルール 策定
:「まちづくりガイドライン」の運用に向けたより詳細なルールの整理
- 2021 年 大通 T ゾーン札幌駅前通地区 地区計画 都市計画決定
:「ガイドライン運用ルール」を担保する法定計画の提案・決定

(2) 地区の目標と将来像

地区の目標と将来像を下記の通り設定します。また、将来像を実現するための5つのまちづくりルールを定めます。

地区の目標

四季ごとの路面の魅力があふれる
市民にいちばん愛されるまち

地区の将来像

生活

多様で多彩な市民の活動・営みが展開するまち

- 人を惹きつける多様で多彩な機能の集積
- 市民の“居場所”の創出

環境

安心して過ごせる環境にやさしいまち

- 地球環境への配慮
- 安全・安心への配慮

文化

ここにしかない街並み・文化を楽しめるまち

- 街歩きの楽しさを高める街並みの形成
- 街歩きを促す歩行者ネットワークの形成

将来像を実現するための5つのまちづくりルール

1. 商業街のにぎわいを守る
2. にぎわいが連続する、上質な街並みをつくる
3. 誰もが歩きやすく、歩きたくなる環境をつくる
4. 来街者の滞留・回遊を支える空間を整える
5. 環境との共生を実現する

3 5つのまちづくりルール

1. 商業街のにぎわいを守る

老舗商業街としてのまちの魅力と価値を次代につなげるため、建物用途や誘致するテナントを検討する際には十分な工夫と配慮をお願い致します。

1.1 にぎわいにつながる用途を配置する

- 主要な通りに面する建物の低層階や既存の公共地下空間と接続する部分には、物販店や飲食店など、にぎわいを感じられる用途を配置しましょう。
- 商業街のにぎわいを損なう用途（風俗営業、マージャン店、パチンコ店等）は当地区にふさわしくないため、認めません。
- 分譲住宅は、権利が細分化されることで将来的な建替え更新が円滑に進まず商業街の価値低下につながる恐れがあるため、認めません。
- 分譲住宅以外の居住施設を設ける場合、主要な通りの低層階に面して配置することは認めません。また、居室などのプライベート空間が商業街のにぎわいを損なわないよう、配置や見え方に配慮して下さい。

	基本用途	育成用途	規制用途
全体	—	○市民が余暇を楽しむ時間消費型の用途	×分譲住宅、風俗営業、マージャン店、パチンコ店
低層階	◎主要な通りに面してにぎわい用途を配置する（飲食店、物販店など）	○市外から訪れる人の滞在を支える用途	×住宅
地階	◎公共地下空間との接続階にはにぎわい用途を配置する（飲食店、物販店など）	○地区内・地区周辺で働く就業者の活動を支える用途 ○市民の起業や文化活動を支える用途	—

1.2 『ここにしかない』を目指す

一まちの集客性を高めるため、独自性・希少性の高い店舗・施設、通りごとの個性を高めるような店舗・施設の導入を積極的に検討しましょう。

(例) マニアが集う尖った店、道内唯一、地元店、北海道・札幌産の素材を使った食品・製品、健康文化、…など

1.3 多様性を生み出す

一まちの集客力を高めるため、市民や来街者を惹き付ける多様な用途の導入を積極的に検討しましょう。

市民が余暇を楽しめる 時間消費型の用途

劇場、映画館・シネコン、文化ホール、ショールーム、ギャラリー、エンタメ施設、など



地区内・地区周辺で働く就業者を支える用途

オフィス、フィットネス、文化教室、クリニックなど



市民の起業や文化活動を 支える用途

シェアオフィス、貸スタジオ、貸ギャラリーなど



市外から訪れる人の滞在を支える用途

ホテル、観光案内所、情報センターなど



2. にぎわいが連続する、上質な街並みをつくる

当地区では、歩行者が「にぎわい」とともに「上質さ」を感じられる街並みを志向してきました。

今後は建物用途の複合化が進むことが予想されるため、歩行者が目にする街並みに加えて、上層階の利用者が日常的に窓から目にする街並みが好ましいものとなるよう、十分な配慮をお願い致します。

2.1 街歩きの楽しさを高める（建物低層階のルール）

- 主要な通りに面する低層階は、圧迫感のある単調で長大な壁面は避け、建物内のにぎわいや店舗の魅力を感じられるしつらえとしましょう（透過性の高い開放的なファサード、デザイン性の高いショーウィンドウなど）。
- 主要な通りに面する低層階には、多様な魅力が通りに面して並ぶよう配慮しましょう（個性のある店舗、魅力あるショーウィンドウ、奥行きのある店舗出入口、など）。
- 建物や通りの個性を演出する多様な仕掛けを積極的に検討しましょう（ストリートアート、花や緑、など）。
- 来街者の回遊性を高めるよう、中通に面する部分についても、にぎわいを感じられるしつらえとなるよう努めて下さい。
- まち全体でのイベントへの参加・協力をお願い致します（グリーンオンパレード、イルミネーションなど）。



店舗のにぎわいを感じられる
透過性の高いファサード



街歩きの楽しさを高めるライトアップ
（ホワイトイルミネーション）

2.2 来街者の愛着心をはぐくむ（建物・敷地に関するルール）

- 建築物等には、年数を重ねることで魅力が増すような自然素材（木材・石材・レンガ等）や、街路樹や空が溶け込むガラス素材などを積極的に活用しましょう。
- 外壁の色彩は、周辺の街並みや街路樹との調和に配慮しましょう。色彩の選定にあたっては、札幌市の景観色も参考にしてください。
- 主要な通りに面する壁面や軒線の位置は、周辺の街並みとの調和や空の見え方に配慮しましょう。
- 全国的に展開する店舗が入る場合は、一般的な店舗との差別化に努めて下さい（周辺と調和した色彩・デザイン等）。
- 歴史的モチーフ等の安易な模倣は避けて下さい。
- 主要な通りに面して、原則として自動販売機類は設置しないで下さい。
- 各建物の庭先の清掃は、各自で行いましょう。



空が溶け込むガラス素材



色彩の使い方に配慮した店舗デザイン

薄桜 うすざくら	雪灯 ゆきあかり	乳白 ミルクイエスノー	鈴蘭 すずらん	陽光白 シャイニング ホワイト	氷白 アイスグリーン	氷柱 つらら	雪花 せっか	水晶白 クリスタル ホワイト	新雪 しんせつ
綿毛 わたげ	百合が原 ゆりがはら	白樺 しらば	路の薔 ふきのとう	氷雨 ひさめ	雪まつり ゆきまつり	雪虫 ゆきむし	リラ風 りらかずみ	凍氷 とうはく	霧氷 むひょう
白茶 しらちや	雪消水 ゆきけみず	札幌玉葱 さっぽろたまねぎ	キャベツ きゃべつ	割成柳 そうせいやなぎ	樹氷 じゆひょう	雪影 ゆきかげ	ライラック らいらくく	薄氷 うすごおり	銀鱗 ぎんりん
カフェオーレ かふえおーれ	ページュ ページゅ	薄 すすき	中の島 なかのしま	樅 えるむ	山鳴らし やまならし	蝦夷延胡索 えぞえんごさく	藤野 ふじの	札幌軟石 さっぽろなんせき	吹雪 ふりざーど
ミルク金時 みるくきんとき	蝦夷りす えぞりす	馬鈴薯 ばれいしょ	羊ヶ丘 ひつじがおか	モエレ沼 もえれぬま	オーロラ おーろら	ラベンダー らべんだー	雁金草 かりがねそう	郭公 かつこう	蝦夷衆 えぞふくろう
ベチカ べちか	蝦夷鹿 えぞしか	ピア茶 ぴあちゃ	藻岩山 もいわやま	三角山 さんかくやま	ボブラ ぼぶら	豊平川 とよひらがわ	小豆 あずき	石切山 いしきりやま	開拓使 かいたくし
煉瓦 れんが	生チョコ なまちょこ	団栗 どんぐり	熊世 くまぜ	芸術の森 げいじゅつのもり	蝦夷松 えぞまつ	藍の里 あいのだ	蝦夷紫 えぞむらさき	月無夜 みつどない	墨烏 すみがらす

札幌の景観色 70 色

2.3 上質な街並みにふさわしいあり方を考える

(広告物等に関するルール)

看板・サイン・広告物等は、建築物以上に街並みや上層階の就労環境・生活環境へ大きな影響を与えるため、当地区が重視してきたまちの「上質さ」が損なわれないよう、規模や配置、表現等に対する十分な工夫と配慮をお願い致します。

- ―通りに面して設置又は配置する看板・サイン・広告物等は、建物や入居テナント等に関するものを基本として下さい。
- ―街並みが乱雑にならないよう、建物全体のデザインや周辺の街並みと調和した位置・規模・デザインとするよう努めて下さい（建物サインは独立した立体文字とする、周辺と比べ極端に鮮やかな光は使用しない、など）。
- ―動画や音声を伴う広告物等を設置する場合は、上質な街並みの形成に資するものとし、周辺の街並みとの調和やヒューマンスケールに配慮した位置・規模・デザインとして下さい。
- ―広告物等の内容・表現については、青少年保護及び消費者保護の観点から適切でないもの、人権侵害や差別につながるもの、その他地区に不適切と思われるものとならないよう、配慮しましょう。



街並みと調和した
インフォメーションサイン



落ち着いたある建物サイン・テナントサイン

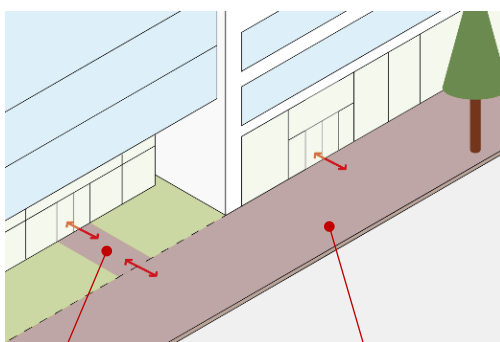


3. 誰もが歩きやすく、歩きたくなる環境をつくる

当地区の魅力は、季節ごとに変わる空や街路樹の色合い、北海道らしい清廉な空気などを感じながら街歩きを楽しめる「通り」にあります。誰もが歩きやすく、歩きたくなる環境づくりに向けた配慮をお願い致します。

3.1 誰もが安心して歩ける環境をつくる

- 一歩道及び歩道と建物をつなぐ部分にはロードヒーティングなどの融雪装置を必ず設置し、冬季は運用しましょう。
- 一段差や過度な勾配の解消、すべりにくい舗装材の使用など、誰もが歩きやすい環境づくりに努めて下さい。
- 一夜も安心して歩けるよう、夜間照明の設置・運用に努めて下さい。
- 一落雪しにくい屋根や看板の形態に配慮しましょう。やむを得ない場合は、保安器具の設置等により歩行者の安全確保に努めて下さい。
- 一主要な通りには、やむを得ない場合を除き車両出入口を設けないよう努めて下さい。
- 一歩行者の安全性を確保するため、駐車施設の集約化や、快適で安全な自転車走行レーンの創出に向けた取組みへの参加・協力をお願い致します。



移動しやすい歩行環境づくり(段差や勾配の解消、すべりにくい舗装材の使用など)

ロードヒーティング等の設置・運用



夜間照明の設置・運用

3.2 歩きたくなる美しい街並みをつくる

- 無秩序な駐車・駐輪によって美しい街並みが損なわれることを避けるため、荷捌きの効率化や、駐停車・駐輪の適正化に向けた取組みへの参加・協力をお願い致します。
- 駐輪場所や駐輪マナーについては、テナント就業者など建物関係者へ定期的に周知をして下さい。
- 置き看板や安全器具等を設置する場合は、歩行者の安全確保に加えて、街並みと調和した色彩やしつらえに充分配慮して下さい。



街並みと調和した安全器具



タクシーベイを利用した荷捌きの
社会実験

4. 来街者の滞留・回遊を支える空間を整える

気軽に滞在できる多様な空間が街なかにあることは、来街者の満足度やエリアブランドの向上につながることが期待されます。また、敷地内を通り抜けできる歩行空間や、建物同士をつなぐ歩行空間は、来街者の回遊性を高め、まちでの滞在時間の向上につながることが期待されます。

建物ごとの個性・特性を活かした『魅力ある快適な共用空間』の創出を積極的に検討しましょう。

4.1 街なかに「誰もが使える共用空間」を増やす

- それぞれの施設の個性・特性に応じた魅力ある共用空間の創出を積極的に検討しましょう。
- 共用空間を設ける場合は、多くの人に親しまれ利用されるよう、案内板の設置や積極的な情報発信などにより、認知度の向上に努めて下さい。

(想定される共用空間)



〈広場空間を設ける場合〉

4.2 商業街にふさわしい広場空間を考える

広場空間は、人々の滞留を促すものとして、歩行者が利用しやすい通り沿いの低層階に配置することが一般的です。

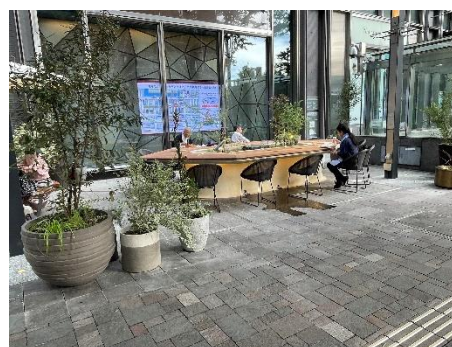
しかし、当地区に隣接する大通 T ゾーン札幌駅前通地区では、商業街の顔となる通り沿いの低層階に広場空間を配置することは商業街の価値・魅力の低下につながる恐れがあるとして、低層階に限らず設ける広場空間を「まちのリビング」と称し、そのあり方を地区計画と地区まちづくりルールで定義しました。

当地区でも「まちのリビング」の考え方を踏襲し、広場空間を設ける場合は、にぎわいが連続する商業街の価値と魅力を損なわない配置やしつらえとなるよう、配慮をお願い致します。

- 利用者が商業街のにぎわいを感じられるよう、広場空間と店舗等商業空間とのつながりに配慮しましょう。
- 屋内や屋上の広場空間を設ける場合は、主要な通りや地上・地下の主要な出入口から分かりやすく、利用しやすい歩行者動線の確保に努めて下さい。
- 広場空間を屋上の屋外に設ける場合は、屋内の広場空間に隣接させるとともに、屋内外の一体性に配慮しましょう。
- 道路上のイベントや街路樹といった通りの魅力を感じられるよう、広場空間の配置やしつらえに配慮しましょう。



店舗と隣接した広場空間

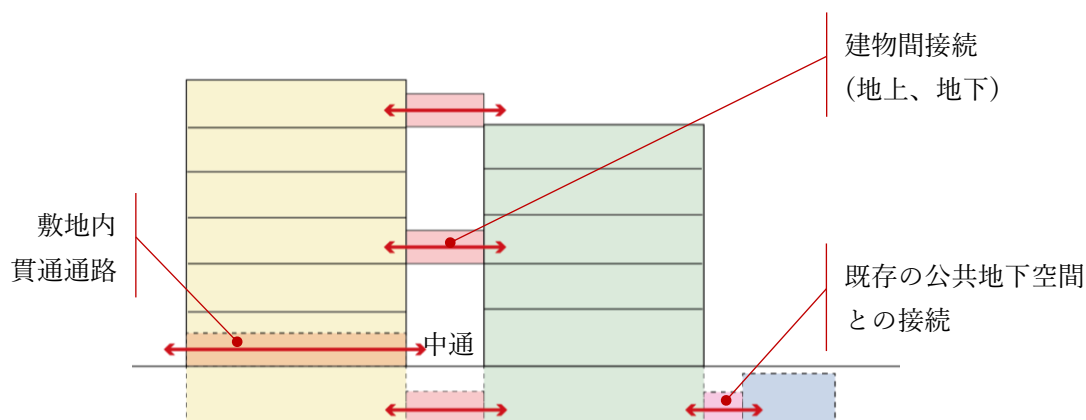


通路沿いに配置された広場空間

〈新たな歩行空間を設ける場合〉

4.3 にぎわいを感じながら回遊できる動線を増やす

- ―敷地内の貫通通路、建物間をつなぐ通路、既存の地下空間とつなぐ通路などを設ける場合、歩行空間に面する建物の部分は、歩行者がにぎわいを感じられるしつらえとなるよう配慮しましょう。
- ―道路を挟んだ建物間をつなぐ空中歩廊を整備する場合は、主要な通りの上空は避けるものとし、通りからの見え方や圧迫感の軽減に配慮しましょう。
- ―街区内で隣接する建物間を接続する場合は、通りで行われるイベントや街路樹を眺められる場所へ配置するなど、通りの魅力を感じられる配置やしつらえに配慮しましょう。

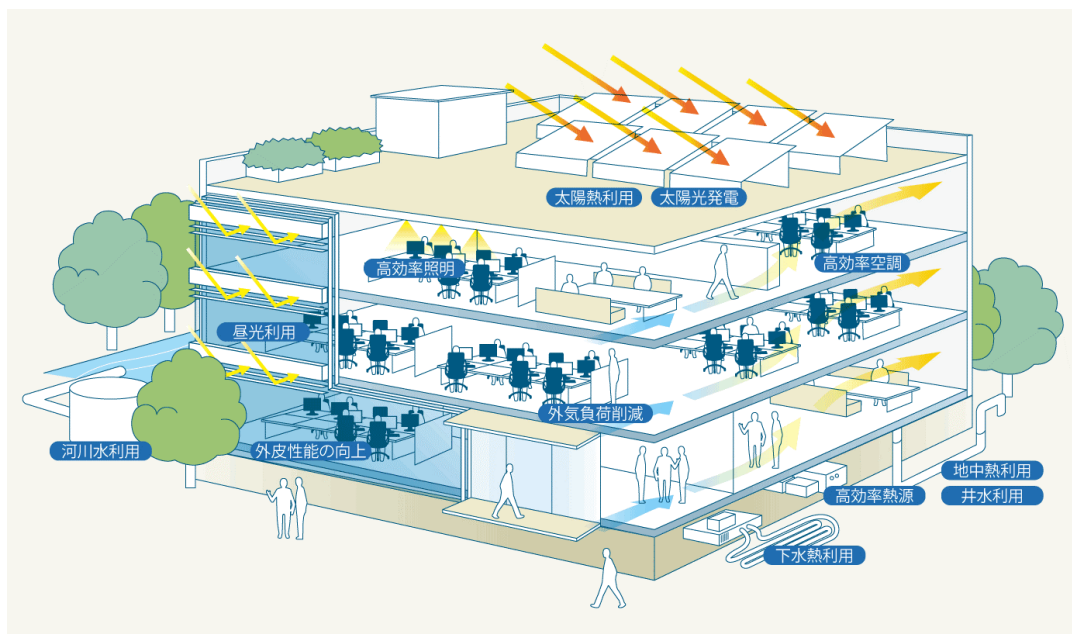


5. 環境との共生を実現する

環境と共生したまちを志向することは、時代の要請であるとともに、まちの価値とブランド力の向上につながることが期待されます。建物の更新を検討する場合は、更新方法や建物・敷地内環境が地球環境に配慮されたものとなるよう、検討をお願い致します。

5.1 低炭素社会の実現を目指す

- 環境にやさしい建物づくりを推進しましょう（エネルギー消費量の少ない設備の導入、断熱性能の向上、敷地内緑化促進、など）。
- 地域冷暖房の利用を積極的に検討しましょう（エネルギーネットワークへの接続、地域熱供給プラントの整備など）。
- リノベーション等、炭素排出量が少なく既存建物を活かした更新方法を積極的に検討しましょう。



出典：経済産業省 資源エネルギー庁 Web サイト

5.2 災害発生時も安心して過ごせる環境をつくる

- ― 自立分散電源の確保や非常用電源の設置などを積極的に検討しましょう。
- ― 帰宅困難者の一時滞在スペースや備蓄倉庫の整備などを積極的に検討しましょう。

5.3 自然と調和した居心地のよい環境をつくる

- ― 来街者が四季を感じながら心地よく過ごせる環境づくりのため、来街者が視認できる場所の緑化と適切な維持管理に努めて下さい。
- ― 自然と調和した街並みや心地よい滞在環境を創出するため、木材など自然素材の活用を積極的に検討しましょう。



建物壁面の緑化



プランターによる通り沿いの緑化

4 地区まちづくりルールへの運用

本ルールは、地区としての考え方を地区内の皆さまと共有するためのものであり、建物の更新にあたっては、ルールの内容をふまえた自由な発想により、まちの価値・魅力が向上することを目指しています。

建物の更新や新たな看板等の設置を予定される場合は、「札幌市都心における地区まちづくり推進制度」に基づく「事前協議」として、計画内容がどのようにルールに対応しているかを確認させていただきますので、事前に事務局までご相談下さい。

詳細は、別に定める「大通 T ゾーン南一条地区まちづくりルール 事前協議の手続きについて」をご参照下さい。

(事前協議の対象行為)

建築物	①地区内における建築物の新築・建替 ②既存建築物の増改築・用途変更・外観の大きな変更を伴う大規模改修
看板・サイン・広告物等	③主要な通りに面して新たに行う、看板・サイン・広告物等の設置又は掲示（通りや対面するビルから視認できる屋内のもの及び音声広告を含みます） ※看板・広告の張り替えは協議対象外としますが、街並みに大きな影響を与えと考えられるものについては、ご相談下さい。

(大通 T ゾーン南一条地区まちづくり協議会事務局)

札幌大通まちづくり株式会社

所在地 札幌市中央区南 1 条西 4 丁目 13 番地 日之出ビル 9 階

電話番号 011-211-1185

E-mail yokoso@sapporo-odori.jp

(地区まちづくりルール別紙)

大通 T ゾーン南一条地区まちづくりルール

事前協議の手続きについて

1) 事前協議の目的と位置付け

- ・事前協議は、地区内で行われる建替え等の計画内容が「大通 T ゾーン南一条地区まちづくりルール（以下、まちづくりルール）」に適したものであることを地区内で確認・共有し、まちづくりルールに掲げる将来像の実現と地区の価値向上を目指すための仕組みです。
- ・法定義務や罰則はありませんが、事前協議の対象行為(下記3)を行う場合は、事前協議の結果を札幌市に報告する必要があります。

2) 運用体制

- ・まちづくりルールの運用は、札幌市都心における地区まちづくり推進要綱に基づく認定を受けた「大通 T ゾーン南一条地区まちづくり協議会（以下、まちづくり協議会）」が行います。
- ・まちづくりルールの運用に係る事務局は、「札幌大通まちづくり株式会社（都市再生推進法人）」に委任します。
- ・事務局は、事前協議の相談窓口として地区内地権者・事業者へ必要な情報提供を行うとともに、エリアの皆さまへ定期的にまちづくりルールの周知を行います。

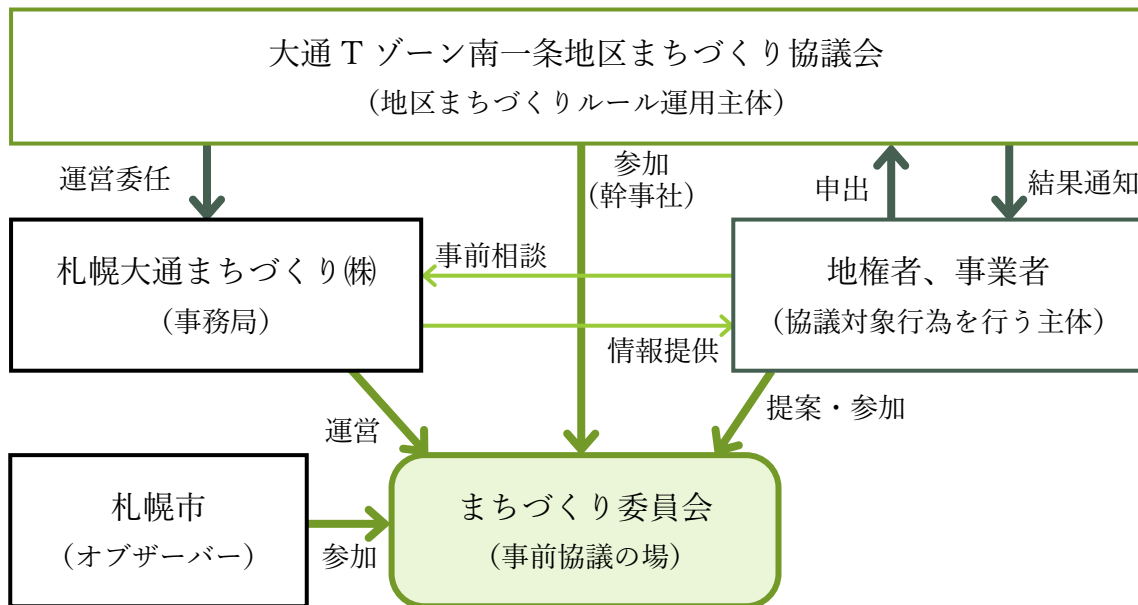
3) 事前協議の対象行為

- ・事前協議の対象は、下表に示す行為です。
- ・看板・広告の張り替えは協議対象外ですが、街並みに大きな影響を与えると考えられるものについては、ご相談下さい。

建築物	①地区内における建築物の新築・建替 ②既存建築物の増改築・用途変更・外観の大きな変更を伴う大規模改修
看板・サイン・広告物等	③主要な通りに面して新たに行う、看板・サイン・広告物等の設置又は掲示（通りや対面するビルから視認できる屋内のもの及び音声広告を含みます）

4) 事前協議の仕組み

- ・事前協議は、まちづくり協議会の主な会員（幹事社）、協議対象行為を行う地権者や事業者、事務局、オブザーバーとして札幌市が参加する「まちづくり委員会」で行います。



5) 事前協議の流れ

①事前相談

計画内容を確認するために必要な書類をご提出頂きます。できるだけ計画の構想段階でご相談下さい。事前協議の時期は、ご相談のうえ決定致します。

②事前協議の実施

まちづくり委員会で計画案についてご説明頂き、参加者間での共有と意見交換をさせて頂きます。必要に応じて、修正内容を反映したものを再度ご提出頂く場合があります。

③結果報告

検討結果を整理しご報告致します。

6) 提出書類

- ①札幌市都心における地区まちづくり推進要綱協議対象行為協議書（様式第 9 号）
- ②説明資料(コンセプト、事業概要、スケジュール等)
- ③地区まちづくりルールチェックリスト
- ④委任状（※提出者が事業者と異なる場合のみ）

7) 事前協議に係る費用

- ・札幌大通まちづくり株式会社の自主事業の一環として行いますので、費用負担はございません。