

南一条地区開発事業推進協議会  
事業実現に向けて

平成23年6月

# 1

## 南一条地区開発事業推進協議会 これまでの活動概要

### 1. 活動の進捗状況

当協議会は、一番街商店街振興組合を母体として、平成 11 年 11 月の発足以来、都心商業地の牽引役として、当地区の繁栄と活性化に向けた検討を進めており、将来の再開発を見据え、「南一条地区街並みガイドライン」、「南一条地区地下歩行者ネットワーク構想」を作成するとともに、都市計画決定を目標とした地区計画の検討を行ってきた。また、平成 20 年 5 月 7 日には、「南一条地区の街づくりと一体となった地下歩行空間の整備に関する要望書」を上田市長に提出し、南一条地区の再開発の大きな起爆剤となる地下歩行空間整備について要望した。

一方、札幌市では、平成 21 年度、22 年度の 2 カ年で「南一条まちづくり計画」の策定を目指しており、当協議会は、札幌市との計画検討会を開催し、協議・検討を重ねている。

平成 22 年 11 月には、「南一条地区におけるまちづくりにおける要望書」を上田市長に提出して、札幌市が考えるまちづくりに連動させて、「地下歩行空間の整備」、「路面電車の延伸」、「トランジットモールとしての整備」の 3 点を要望した。その後、平成 23 年 4 月の札幌市長選挙では、上田市長が当選をはたし、そのマニフェストの中で「民間開発と一体で行う南一条地区の地上部再整備、地下歩行空間整備に向けて取り組む」ことを明記している。

現在は、当協議会と札幌市は進む方向を一つにして、南一条地区開発事業の実現に向けて検討を進めている。

※以下、「地下歩行空間の整備」、「路面電車の延伸」、「トランジットモールとしての整備」を「南一条地区開発事業」と総称する

## 2. 南一条開発事業推進協議会の活動経緯

年	項目	活動内容
1999 (H11)	協議会設立	まちづくりの目標：南一条地区に地下歩行空間を整備して、既存地下歩行者ネットワークと接続すること
2006 (H18)	南一条地区街並みガイドラインの策定	<p>景観の維持・向上、賑わいづくり、お客様の安全・安心を主眼においた紳士協定。</p> <p>○まちづくりの目標 上質でエキサイティングな街「南一条」</p> <p>○定める項目</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 建物用途、建物形態</li> <li>・ ファサード、公開空地など中間領域のルール</li> <li>・ 広告、色彩などの景観ルール</li> <li>・ 駐車、駐輪、荷捌きに関するルール</li> <li>・ 地下ネットワークの検討</li> </ul>
2007 (H19)	南一条地区地下歩行者ネットワーク構想の策定	<p>魅力ある地下施設「冬場の大通公園」の実現に向けて構想を策定</p> <p>○検討項目</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 地下施設の形態（幅員、広場など）</li> <li>・ 地下施設の管理と運用（維持管理体制、活用イメージなど）</li> <li>・ 地下施設との接続（接続階、垂直移動設備、一体性や光の取り込みなど）</li> </ul>
2008 (H20)	街づくりと一体となった地下歩行空間の整備に関する要望書	南一条通における地下歩行空間整備の位置づけについて要望書を市長へ提出
2009 (H21)	地区計画の検討（まちづくり計画策定担い手支援事業）	<p>○検討項目 ※地区内の合意形成は図られていない</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 用途制限、形態、意匠制限</li> <li>・ 容積率の最低、最高限度、建ぺい率の最高限度、敷地面積の最低限度</li> <li>・ 壁面後退、最高高さ</li> </ul>
2010 (H22)	南一条地区のまちづくりに関する要望書	<p>「地下歩行空間の整備」、「路面電車の延伸」、「トランジットモールとしての整備」に関する要望書を市長へ提出</p> <p>○提出資料</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 南一条地区のまちづくりに関する要望書</li> <li>・ 南一条地区まちづくりビジョン（整備内容の考え方）</li> <li>・ 南一条地区のまちづくりに関するアンケート調査結果（地区内地権者の意向）</li> </ul>
2011 (H23)	（現在）	<p>札幌市長マニフェストにて「民間開発と一体で行う南一条地区の地上部再整備、地下歩行空間の整備」と明記される。</p> <p>札幌市も南一条地区整備事業の実現に向けて、前向きに検討を行っている。</p>

(1) 地下歩行空間の整備

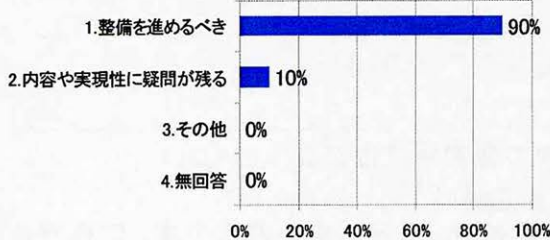
～一年を通じて憩いと楽しみを提供し、アクセス性も向上させる地下歩行空間の創出

当協議会は、民間再開発や官設民営による地下歩行空間・公共空間の整備・運営により、夏はもちろんのこと1年の半分以上が雪に覆われる地域性を踏まえた、市民にとって冬でも楽しく快適な南一条地区のまちづくりを推進している。

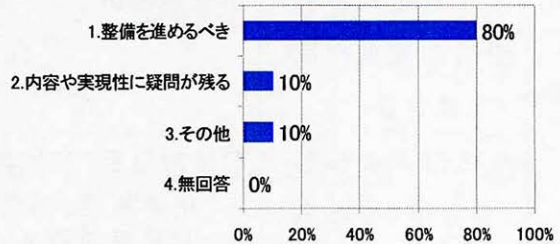
全体の通行量が減少傾向にある大通地区において、既存の地下歩行空間であるポールタウンやオーロラタウンの通行量は平成17年から回復傾向が見られることから、来街者は地下歩行空間の利点である一年を通じて休憩できる施設や、集客交流施設と公共交通機関とのアクセス性の向上を望んでいるものと考えられる。南一条通等の沿道においては、老朽化している建物が多く民間再開発を控えていることもあり、将来的な民間建物と地下歩行空間の接続意向も確認され、官民協働による一体的な地下空間の確保に向けて準備が整いつつある。

<南一条地区の土地建物所有者の意向>

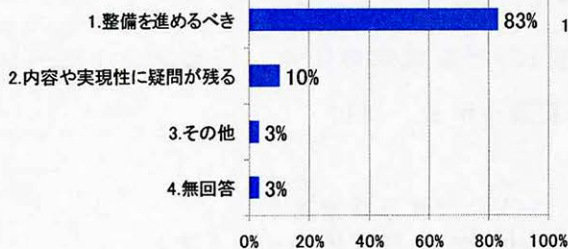
Q1. 地下歩行空間整備について



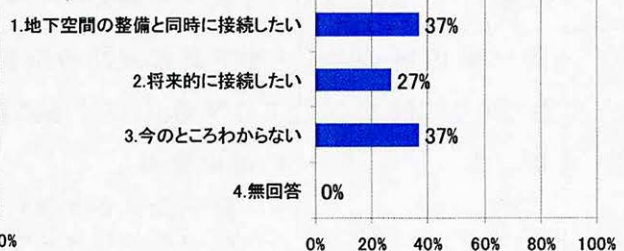
Q2. 路面電車の延伸について



Q3. トランジットモール化について

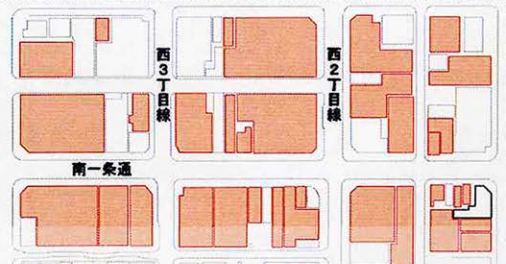


Q4. 将来的な民間ビルの接続意向



<アンケート調査の概要>

- ・ 調査対象 南一条地区の土地建物所有者
- ・ 調査実施日 平成22年10月5日～11月22日
- ・ 全58棟のうち34棟の地権者もしくは権利者より回答(割合58.6%)



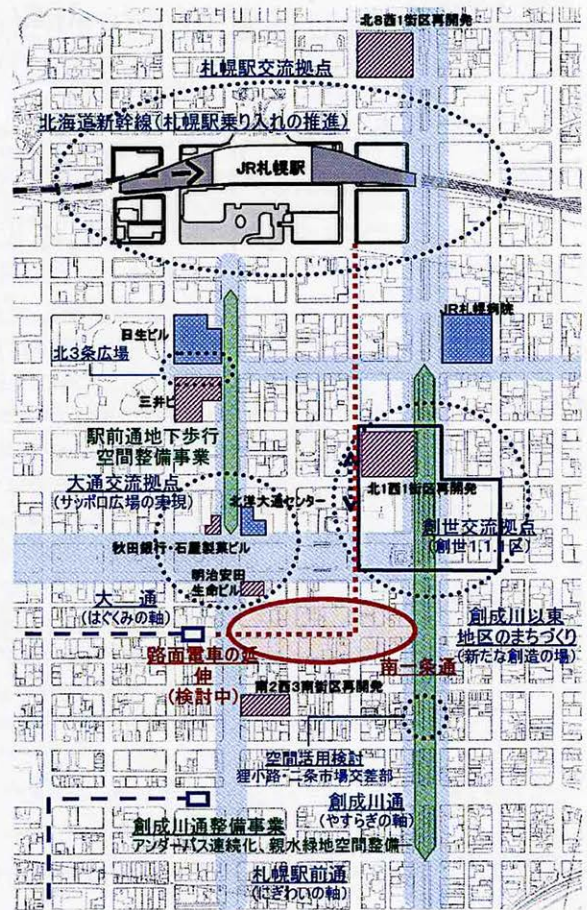
図：沿道関係者の回答状況

## (2) 南一条通への路面電車の延伸

～都心来訪者の利便性を大幅に向上させる、  
環境にもやさしい路面電車の延伸

南一条通等における地下歩行空間整備の効果  
を最大限発揮するためには、南一条通の地上  
部に路面電車を延伸させて、路面電車と地下鉄  
とのダイレクトアクセスを実現させることが  
重要と考えている。

なお、札幌都心全体のまちづくりの視点から、  
路面電車が西4丁目の電停で端部となってい  
ることや、創世1.1.1区や将来開発の可能性の  
ある北5条西1丁目街区などとの関連性を考  
えると、路面電車を西4丁目の電停から南一  
条通を東伸させ、そして西2丁目線を北伸さ  
せることが望ましいと考えている。



## (3) トランジットモールとしての整備 (南一条通の西1丁目から西3丁目の区間)

～賑わいと安心安全を提供する、新たな時代のニーズに応えたトランジットモールの創出

南一条通の路面電車延伸や地下歩行空間整備により、南一条地区を含む大通地区を通  
過しやすくするのではなく、交流の中心地区とする必要がある。そのためには、路面電  
車を降りたくなる、地下から地上に上がってみたいくなる魅力的な空間や仕掛けが必要と  
考えている。

南一条通のトランジットモールとしての整備により、路面電車利用者が自動車の通行  
の無い安全な空間で乗り降りできるとともに、屋根のある電停から直接地下歩行空間や  
地下鉄へ行くことができるため、公共交通機関利用の大幅な利便性向上が期待できる。  
さらに、緑があふれ安らぐ休憩施設や広場の確保、上質な景観の創出、地下と地上の一  
体感を感じ取れる立体的な空間形成といったまちの魅力を高めるためにも効果的な手  
法と考えている。

【Q1】 魅力的な街の中心部とは？

- ① 季節が感じられる開放的な広場＝47%
- ② 静かで空気の良いゆったりとした空間＝34%

⇒トランジットモール化による効果と合致



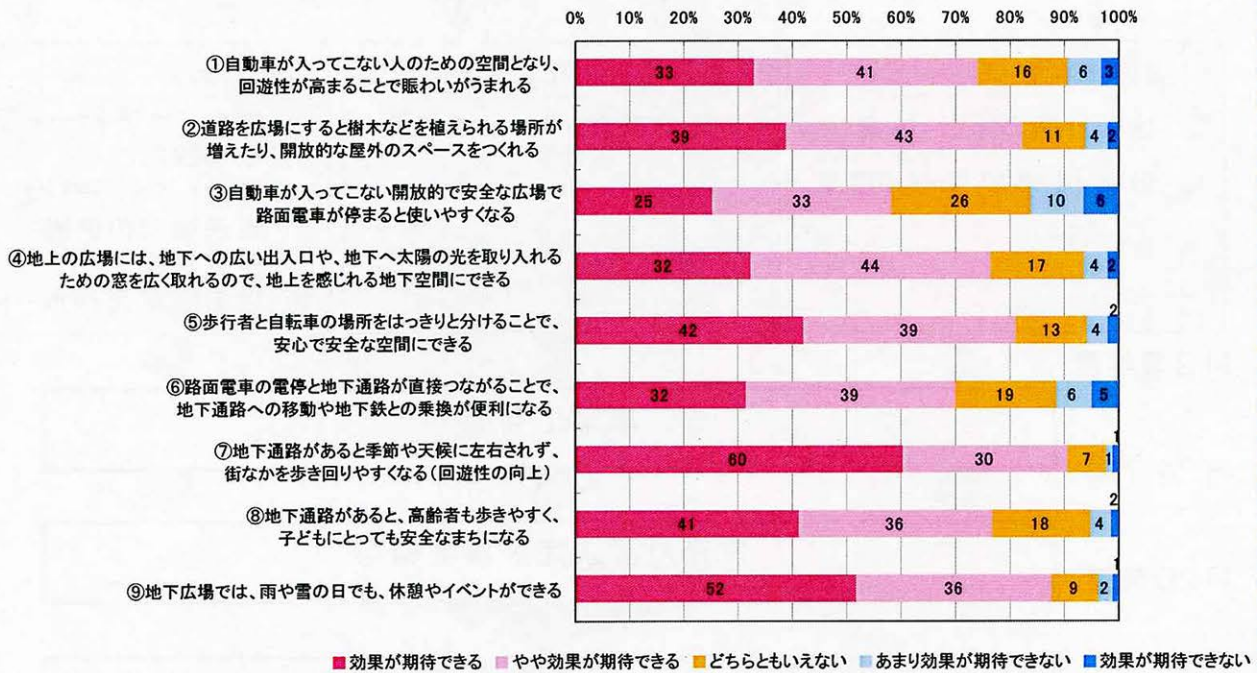
【Q2】 安心安全で便利な街の中心部とは？

- ① 地下ネットワークの充実＝65%  
⇒地下歩行空間整備へのニーズが圧倒的
- ② 歩行者・自転車・自動車の分離＝30%  
⇒トランジットモール化の効果と合致
- ③ あらゆる公共交通機関で行ける＝28%  
⇒路面電車延伸、地下整備で乗換利便性アップ



### 【Q3】 南一条地区開発事業への賛成度

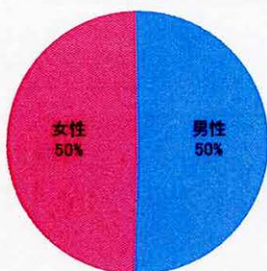
⇒概ね 7～9 割程度の市民が南一条地区開発事業の効果が期待できると回答  
 ⇒特に地下整備による回遊性向上への効果を期待している



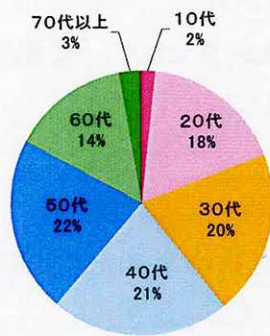
### <アンケート調査の概要>

	内 容
調査期間	平成 23 年 5 月 11 日～15 日
調査方法	WEB アンケート
調査対象	札幌市在住の方
サンプル数	1,172 票
票数調整	性別、年齢、住まい(市内 10 区)が概ね均等になるように票数を調整 ※WEB アンケートの特性上、10 代と 70 代以上は少数となる

○性別



○年代



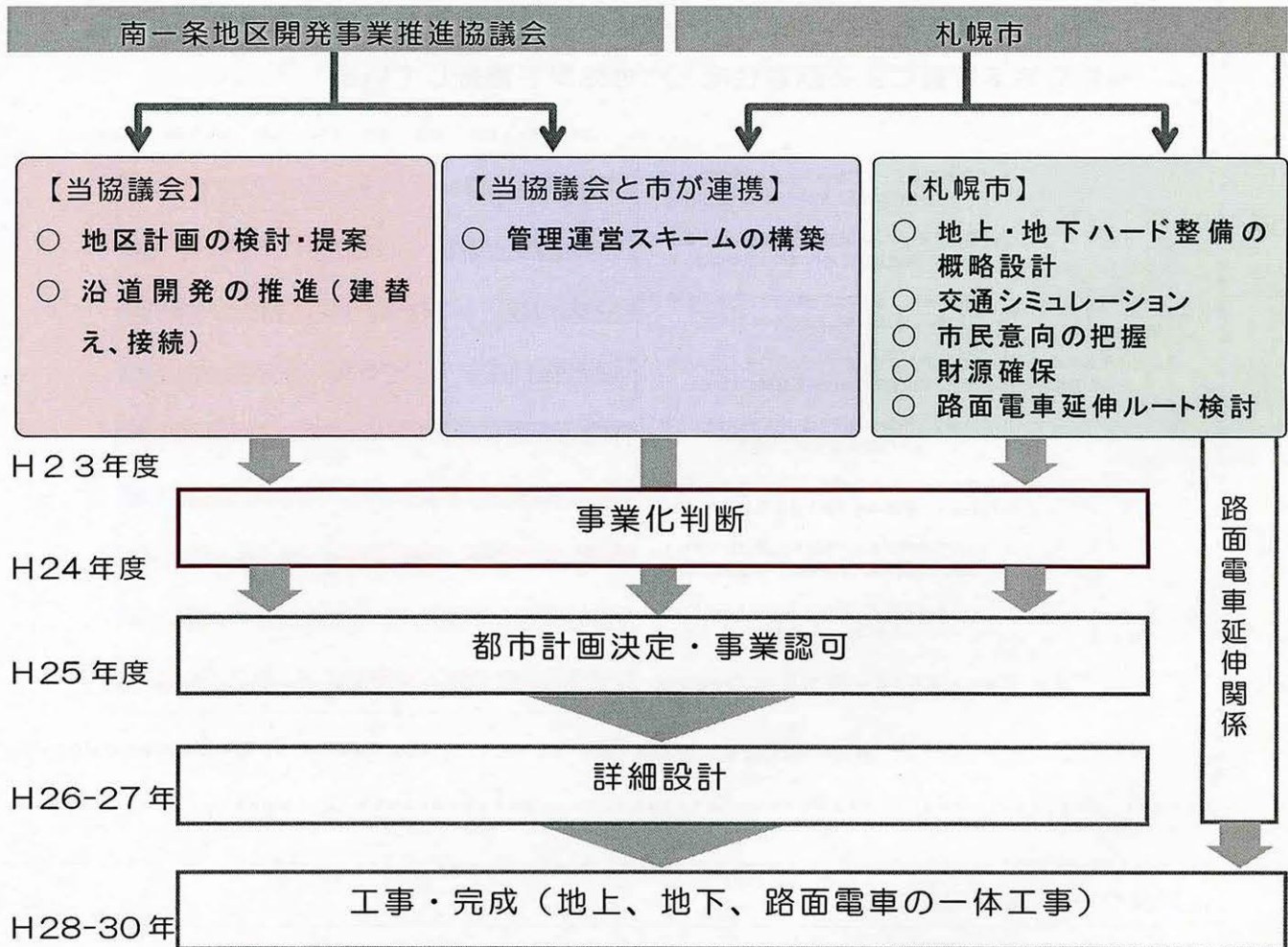
○住まい



# 4

## 南一条地区開発事業推進協議会 南一条地区開発事業実現にむけて

### ●南一条地区開発事業の実現フロー（スケジュールは未確定であり、下記は最短の場合）



### 1. 南一条地区開発事業の前提条件

**【札幌市長マニフェスト】**  
民間開発と一体で行う南一条地区の地上部再整備、地下歩行空間整備に向けて取り組む

**【南一条地区まちづくり計画】**※札幌市検討  
地区整備の前提条件は「公共と民間の同時期の地区整備」

**【南一条地区開発事業の前提条件】**  
札幌市は、公共整備を行う前提条件として、「民間開発＝建替え、地下接続」を「公共整備と同時期」に行うこととしている。

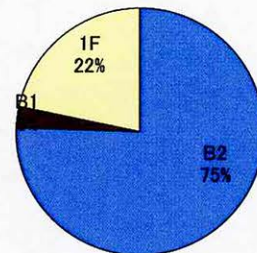
**【南一条地区開発事業を実施するためには】**  
南一条通の沿道事業者は、札幌市の事業化判断（平成 23～24 年度予定）までに民間開発実施の判断を行うことが求められる。



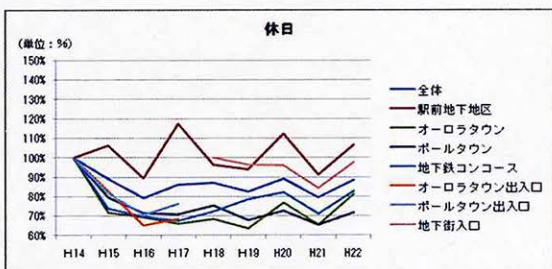
## ● 地下歩行空間整備による来店者数増加の可能性

- ① 地下からの来店者数が増加する可能性がある。南一条通のある大型店では、来店者の75%以上が地下から来店している。
- ② 札幌駅前通地下歩行空間は予想を上回る通行量（開通2週間後の日曜3/27で78,200人、月曜3/28で87,700人）があり、震災後にもかかわらず大通地区の来店者数が増加している。
- ③ 一番街商店街の地上部歩行者数は減少傾向にある一方、オーロラタウンとポールタウンの地下歩行者数は、平成17年以降平休ともに微増傾向にある。

■ 南一条地区の大型店の階層別来店者数（※①）



■ 札幌都心の地下歩行者数の推移（※③）



## ● 路面電車延伸の効果

路面電車は現状全線合計で2万人以上に利用されており、仮に札幌駅まで延伸されると利用者は4千人程度増加することが予想される（札幌市路面電車活用方針）。路面電車が南一条通に延伸され、電停が広場化された中に設置されると、乗り降りしやすく、地下鉄との乗換の便も良いため、市電利用者を直接南一条地区に取りこむチャンスとなる。

## ● 南一条地区開発事業に合わせて民間開発を行う利点

- ① 公共整備と同時期に地下歩行空間に接続することで、接続費用が安価になる。
- ② 公共整備と同時期に建物の建替えや地下歩行空間への接続を行うことで、地下空間整備の自由度が高まる。
- ③ 民間の公共貢献により、容積率のインセンティブを得られる可能性がある。地区計画の策定内容にもよるが、札幌駅前通地下歩行空間の沿道建物の場合は、公共貢献（壁面後退、広場設置、地下接続など）により容積率を最大1,050%まで増加させている（南一条地区の現指定容積率は800%）。
- ④ 札幌市の財政状況を考えると、今回の南一条開発事業の後に、民間開発の契機となり得る公共整備が行われる可能性は極めて低いと考えられる。今回の南一条開発事業は、長期的に見ても民間開発の最大のタイミングである。

## ● 南一条地区開発事業に合わせて民間開発を行う課題

- ① 地下歩行空間の幅員や高さなど、公共整備の詳細が未確定である。
- ② 札幌市による工事費用の詳細な検討も行われていないため、地下歩行空間整備の官民負担額が未確定である。



**札幌南一条地区開発事業推進協議会**

〒060-0061 北海道札幌市中央区南 1 条西 2 丁目南 1 条Kビル  
TEL : 011-261-0151 FAX : 011-241-3015