

再 開 発 事 例

■法定再開発

- ・北12西23地区第一種市街地再開発事業
- ・北8西3西地区第一種市街地再開発事業
- ・北8西3東地区第一種市街地再開発事業

■優良再開発

- ・北7西4南地区優良建築物等整備事業
- ・北7西1南地区優良建築物等整備事業
- ・南3西6北地区優良建築物等整備事業
- ・北4西1南地区優良建築物等整備事業

平成27年2月24日
南一条地区開発事業推進協議会
事務局

法定再開発事業

- ・ 北 1 2 西 2 3 地区第一種市街地再開発事業
- ・ 北 8 西 3 西地区第一種市街地再開発事業
- ・ 北 8 西 3 東地区第一種市街地再開発事業

北12西23地区第一種市街地再開発事業

■従前の状況

当地区周辺は、物流施設と市場を中心に発展した地区ですが、鉄道高架化に伴う貨物取扱い廃止などにより、業務施設と住宅の混在が進みつつあることから、市場の再整備を契機に市場と周辺住宅地との融和した街づくりが求められていました。

■位置図



- 事業形態 個人施行
- 事業年度 平成10年(1998年)～12年(2000年)
- 住 所 札幌市中央区北12条西23丁目
- 建物名称 SDC北12条ビル
- 区域面積 1.13ha
- 延床面積 8,898㎡
- 主要用途 事務所・市場・銀行
- 総事業費 約15.6億円
- 補助金 約3.9億円
- 事業経過
 - ・事業着手(施行認可) 平成10年(1998年)8月7日
 - ・権利変換認可 平成10年(1998年)12月7日
 - ・工事完了 平成12年(2000年)8月31日
 - ・事業完了(終了認可) 平成12年(2000年)10月17日

■特徴等

土地の高度利用と都市機能の更新を図るものとし、交差点角にポケットパーク、隣接地との間には歩道状空地を整備して、周辺の街づくりへの波及効果も期待されています。
 また、建築物には、事務所内の約4割に札幌市関連施設が入居しています。



北8西3西地区第一種市街地再開発事業

■従前の状況

この地区は、JR札幌駅北口駅前広場の正面という都心商業業務地のなかでも重要な役割を担う位置にあるが、青空駐車場のみという、低未利用な状況にありました。このため、札幌駅周辺にふさわしい街づくりを目指し、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を求められていました。

■位置図



- 事業形態 個人施行
- 事業年度 平成12年（2000年）～15年（2003年）
- 住 所 札幌市北区北8条西3丁目
- 建物名称 札幌エルプラザ
- 区域面積 0.77ha
- 延床面積 34,673㎡
- 主要用途 業務・公共施設・店舗・駐車場
- 総事業費 約113億円
- 補助金 約16.1億円
- 事業経過
 - ・事業着手（施行認可）平成13年（2001年）1月10日
 - ・権利変換認可 平成13年（2001年）6月29日
 - ・工事完了 平成15年（2003年）3月7日
 - ・事業完了（終了認可）平成16年（2004年）3月26日

■特徴等

建築物は、1階から4階に札幌市の公共施設（市民活動サポートセンター、環境プラザ、男女共同参画センター、消費者センター）が配置され、市民の活動拠点になっています。

建物周辺にはオープンスペースを確保し、市民に憩いの場を提供するとともに、札幌駅に直結する地下歩道との接続やピロティの整備により快適で安全な歩行者空間を確保しています。

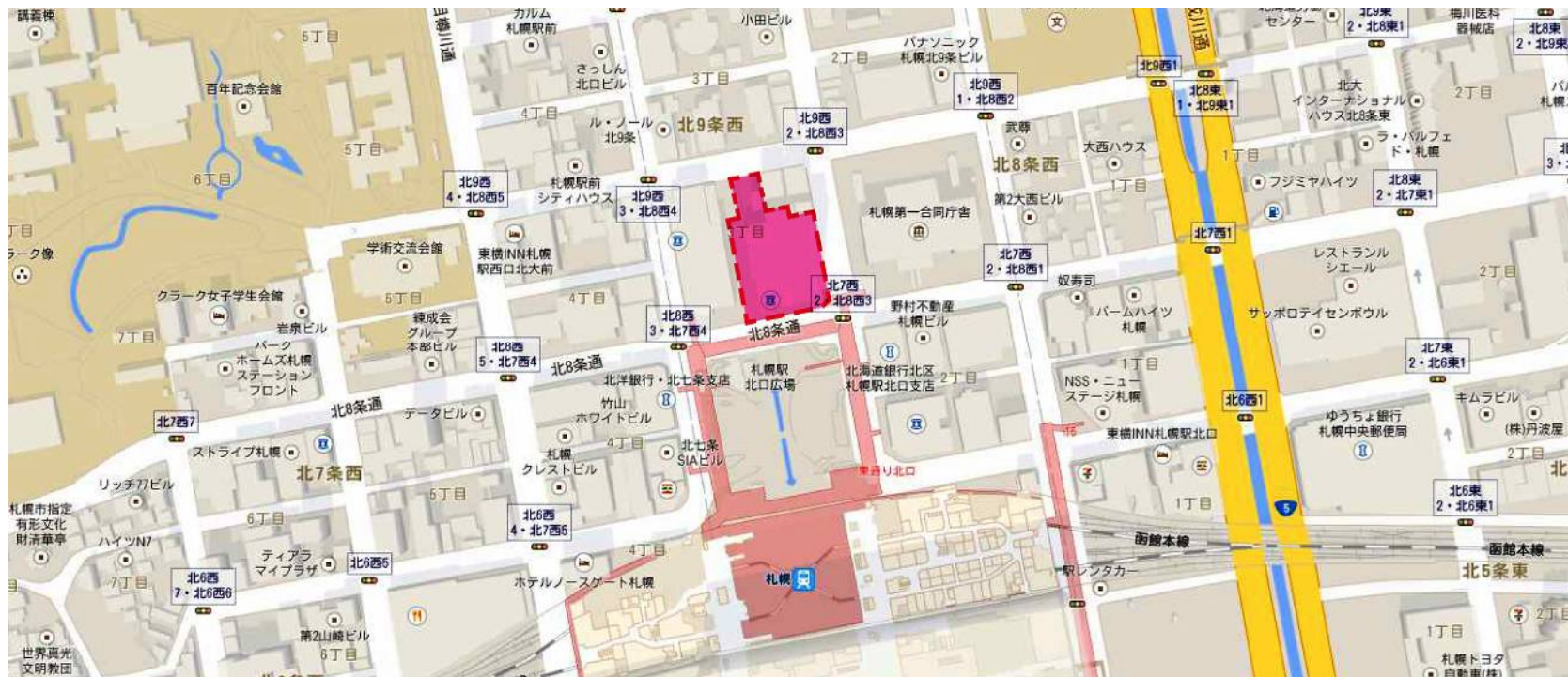


北8西3東地区第一種市街地再開発事業

■従前の状況

この地区は、JR札幌駅北口駅前広場の正面という都心商業業務地のなかでも、重要な役割を担う位置にあるが、老朽家屋や青空駐車場という低未利用な状況にありました。このため、札幌駅周辺にふさわしいまちづくりを目指し、土地の合理的かつ高度利用と都市機能の更新を求められていました。

■位置図



- 事業形態 組合施行
- 事業年度 平成14年（2002年）～19年（2007年）
- 住 所 札幌市北区北8条西3丁目
- 建物名称 D' グラフォート札幌ステーションタワー、北ビル
- 区域面積 0.75ha
- 延床面積 63,879㎡
- 主要用途 事務所・共同住宅・店舗・児童福祉施設
・駐車場
- 総事業費 約157億円
- 補助金 約 38億円
- 事業経過
 - ・事業着手（組合設立認可）平成15年（2003年）3月5日
 - ・権利変換認可 平成16年（2004年）2月24日
 - ・工事完了 平成19年（2007年）1月4日
 - ・事業完了（組合解散認可）平成19年（2007年）12月17日

■特徴等

建築物は、タワー型の住宅棟及び業務棟による複合施設となっており、住宅棟としては道内一の高さです。地上レベルにおいて、隣接する札幌エルプラザとの一体的な歩行者ネットワークの形成やオープンスペースの確保を図るとともに、札幌駅北口地下歩道との接続により、快適で安全な歩行者空間を確保しています。

<事業完了後>



<事業前>



優良再開発事業

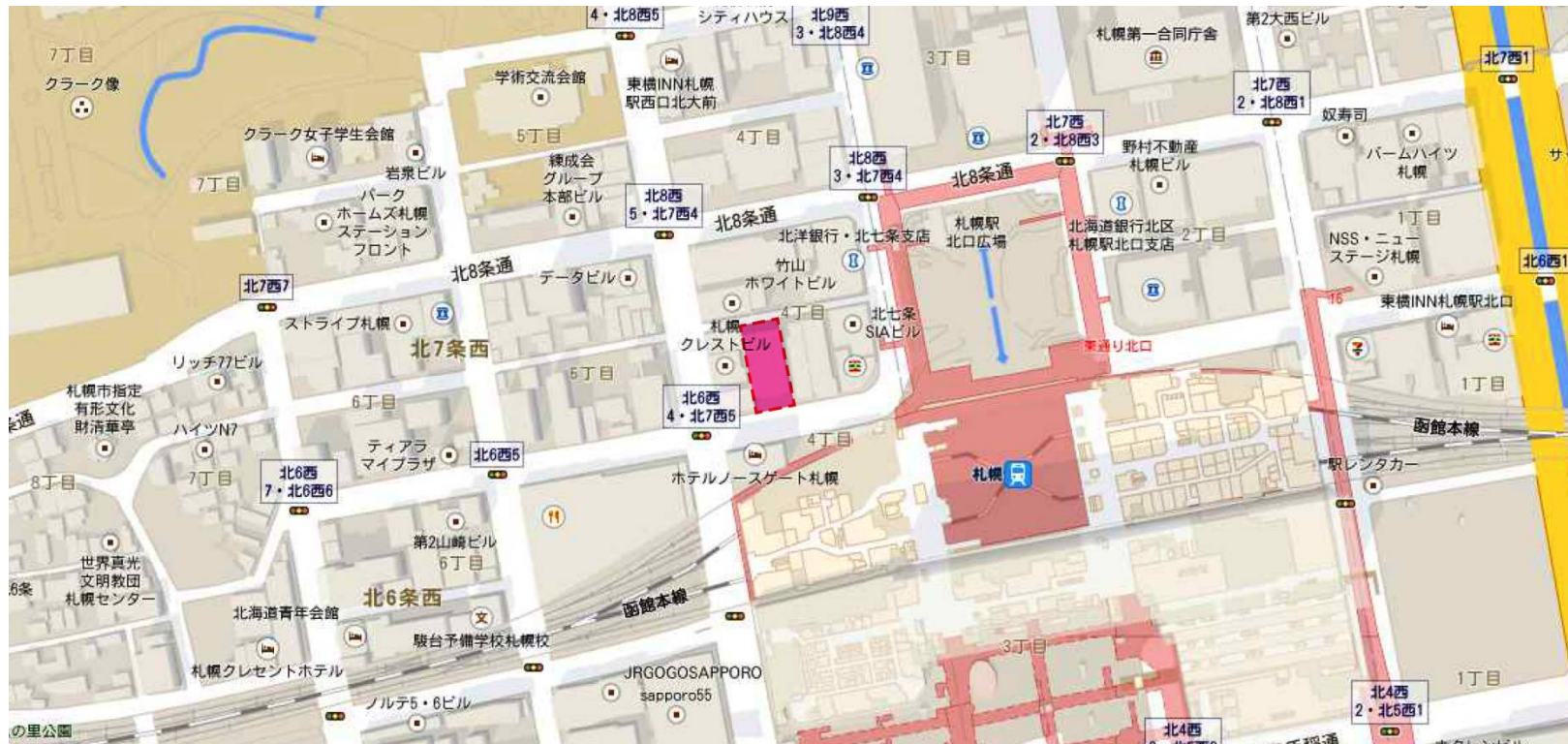
- ・ 北 7 西 4 南地区優良建築物等整備事業
- ・ 北 7 西 1 南地区優良建築物等整備事業
- ・ 南 3 西 6 北地区優良建築物等整備事業
- ・ 北 4 西 1 南地区優良建築物等整備事業

北7西4南地区優良建築物等整備事業

■従前の状況

この地区は、札幌駅前広場の隣接街区に位置し、北口のメインストリートに面する好立地条件にありながら、街区内で唯一木造建築物が残存し、土地の有効利用が図られていなかったことから、駅前にふさわしい土地の高度利用と都市機能の更新が望まれていました。

■位置図



- 事業形態 高度化更新型
- 事業年度 平成2年(1990年)～平成4年(1992年)
- 住所 札幌市北区北7条西4丁目
- 建物名称 新北海道ビルヂング
- 区域面積 0.18ha
- 延床面積 10,979㎡
- 主要用途 事務所
- 総事業費 約46.8億円
- 補助金 約1.3億円
- 事業経過
 - ・事業認可 平成2年(1990年)9月
 - ・工事完了 平成4年(1992年)11月



■特徴等

建築物はインテリジェントビル(高度な情報通信システムやデータ処理機能・ビル保全機能などを取り入れたビル)としており、都心の駐車場不足や違法駐車解消に配慮して、地下および立体駐車場を併設しています。また、1階の一部をピロティにして南北方向に通り抜けできる道路を整備したり、市道に沿った歩道状空地や、南東角にはポケット広場を設けるなど、歩道と一体になった歩行者空間の確保・整備を行っています。

北7西1南地区優良建築物等整備事業

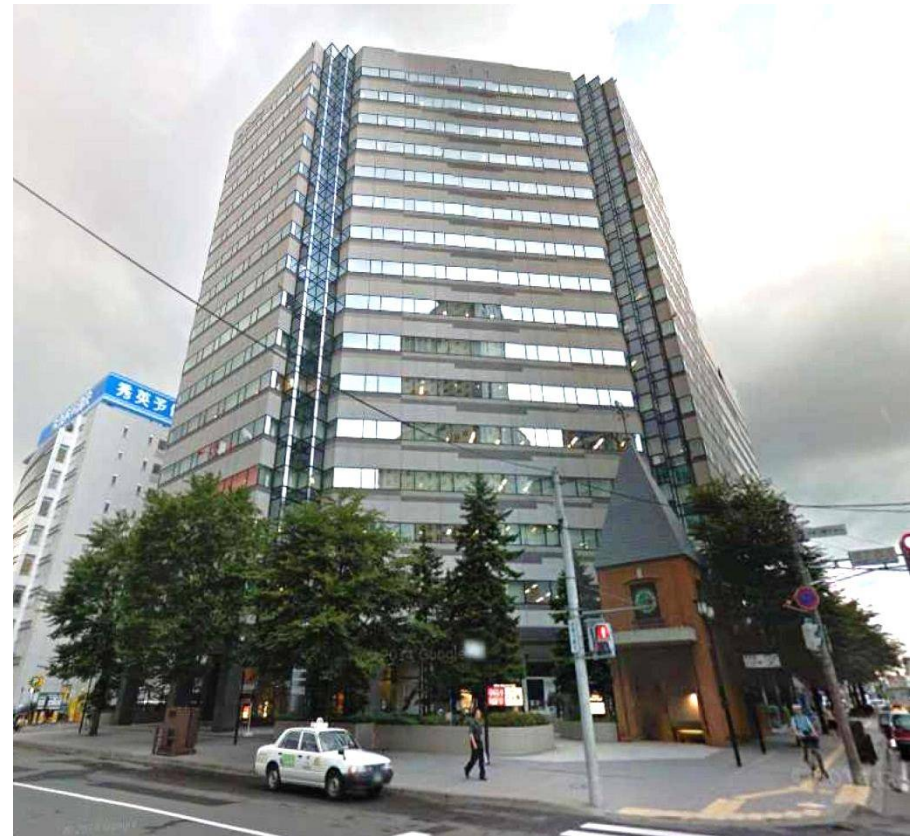
■従前の状況

この地区は、北7条通と西2丁目通との交差点に面しており、札幌駅北口周辺の発展にとって極めて重要な場所に位置しています。しかし、地区内は、倉庫や青空駐車場に利用されるなど、土地の有効利用が図られていなかったため、以前から土地利用の効率化や良好な都市機能の更新が望まれていました。

■位置図



- 事業形態 交通機能整備型
- 事業年度 平成3年(1991年)～平成6年(1994年)
- 住 所 札幌市北区北7条西1丁目
- 建物名称 ニューステージ札幌
- 区域面積 0.43ha
- 延床面積 25,289㎡
- 主要用途 事務所・店舗
- 総事業費 約105億円
- 補助金 約3.5億円
- 事業経過
 - ・事業認可 平成3年(1991年)7月
 - ・工事完了 平成7年(1995年)3月
- 特徴等



建築物は事務所ビルですが、地下鉄出入口の改築により、札幌駅北口に連絡する歩行者動線の改善や、公開空地内のポケットパーク、オープンスペースの確保および緑化等による安全で快適な都市空間の確保に努めています。

南3西6北地区優良建築物等整備事業

■従前の状況

当地区は都心商業地の狸小路の一角に位置していますが、従前の中高層マンションは札幌最古のマンションであり、設備の老朽化により使用限界に達していたことに加えて、外壁の落下等による沿道への危険性が増大していたため、近隣周辺からも建替要望が出されていました。

■位置図



- 事業形態 マンション建替型
- 事業年度 平成6年(1994年)～平成9年(1997年)
- 住所 札幌市中央区南3条西6丁目
- 建物名称 南3条グランドビル
- 区域面積 0.24ha
- 延床面積 11,333㎡
- 主要用途 住居・事務所・駐車場
- 総事業費 約26.2億円
- 補助金 約4.7億円
- 事業経過
 - ・事業認可 平成6年(1994年)11月
 - ・工事完了 平成10年(1998年)3月
- 特徴等



区分所有法に基づく建替決議が行われ、居住水準の向上、周辺環境への配慮をふまえたマンションの建替が行われました。

また、低層階には学校・映画館等が入居し、商店街の活性化に寄与しています。

北4西1南地区優良建築物等整備事業

■従前の状況

この地区は、地下鉄東豊線さっぽろ駅に隣接し、JR札幌駅に近接する交通至便な地区ですが、建物の老朽化が顕著となり防災上の問題があることから、建物更新による土地の高度利用と都市機能の更新が求められていました。

■位置図



- 事業形態 市街地環境形成タイプ
- 事業年度 平成10年（1998年）～平成13年（2001年）
- 住 所 札幌市中央区北4条西1丁目
- 建物名称 新北農ビル
- 区域面積 0.89ha
- 延床面積 33,400㎡
- 主要用途 事務所・駐車場
- 総事業費 約83.5億円
- 補助金 約7.1億円
- 事業経過
 - ・事業認可 平成11年（1999年）1月
 - ・工事完了 平成13年（2001年）9月

■特徴等

高層ビルの建設に併せて、地下鉄駅の出入口を新設し建築物との接続を行うことによって、歩行者の利便性・快適性を確保するとともに、隣接する建築物と一体となったオープンスペースや歩行者空間の確保に努め、都市機能の充実を図っています。

