

資料編

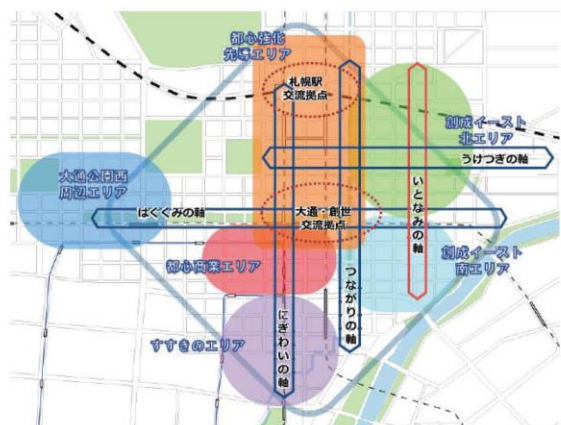
資料編

- 次頁より、第 1 回から第 3 回検討会にて整理した上位計画やまちの現状等に関する資料及び検討会委員名簿を示す。上位計画やまちの現状等に関する資料の内容は検討会開催時点のものであり※、次年度以降必要に応じて再検証や再整理を行う。
- ※紙面右上に資料を提示した検討会を示す

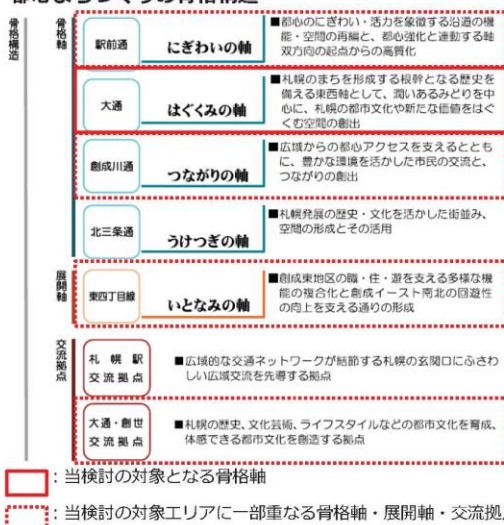
第2次都心まちづくり計画（札幌市 2016年5月策定 / 計画期間：2016年～2036年）

都心まちづくりの目標

- ・北海道・札幌の中核として世界に比肩する都心強化の側面から「国内外から活力・投資を呼び込む札幌都心ブランドの確立」
- ・市民の暮らしの中心となる都心づくりの側面から「魅力的なライフスタイル・ワークスタイルの実現」



都心まちづくりの骨格構造



新たなターゲットエリア

- <都心強化先導エリア>**
- ・高機能オフィス環境の整備やエネルギーネットワークの形成等により国内外からヒト・モノ・投資を呼び込み、北海道・札幌の経済発展をけん引する都心まちづくりを先導するエリア
- <大通公園西周辺エリア>**
- ・大通公園を軸として、地区に集積するホール・ホテル等の交流施設を活かしたまちづくりを展開するエリア
- <都心商業エリア>**
- ・沿道度面の魅力の再生と中心商業地としての歴史・伝統の活用により活性化を図るエリア
- <創成イースト北エリア>**
- ・多様な生活支援サービスや起業環境の強化とともに、地区の歴史的なストックを最大限に活用し、創成川東西の市街地の連携と人々の回遊・交流を高めるエリア
- <創成イースト南エリア>**
- ・コミュニティの場となる神社や市場など、地区の歴史を今に伝える資源を活かした、創成イーストの魅力を高めるまちづくりを推進するエリア

骨格軸

<大通 ～はぐくみの軸>

展開指針

- ・沿道の特性に応じたみどりの空間と活用空間のメリハリのある空間の創出
- ・沿道空間と一体となった中核的なパブリックスペースとしての大通の実現
- ・都心東西のエリアをつなぐ、札幌の都市文化、価値を体感できる空間の創出
- ・創成川以西のにぎわいを創成川以東まで波及させる連続性のある空間形成

<駅前通 ～にぎわいの軸～>

展開指針

- ・周辺のエリア特性を活かし、都心のにぎわいと活力を象徴する機能・空間を誘導
- ・歩行者・公共交通を基軸とした回遊の中心軸にふさわしい機能の強化

<創成川通 ～つながりの軸～>

展開指針

- ・親水緑地空間と連動した沿道空間でのオープンスペース創出等による、都心東西市街地の連続性の強化

取組の骨子

- 骨格軸の強化
 - ・大通公園を中心に南北の両街区とのパブリックスペースや回遊空間、みどりの連続性を生み出すことによる、レガシーにふさわしい象徴性の強化
 - ・大通公園及びその沿道周辺を、札幌を象徴するレガシーとして次の時代に繋げていくための検討
 - ・大通公園を中心とする「はぐくみの軸」形成にかかわるビジョンの検討とそれを踏まえた地区計画・景観計画重点区域の検討



- 都心東西市街地の連携強化
 - ・西1丁目周辺と創成東地区を結び、駅前通と交差する東西軸として、各エリアに固有の歴史・文化・集客資源等への人々の流動を生み出す回遊性の高い移動空間を強化
 - ・土地利用更新等を通じたみどりの強化、回遊空間の強化に伴い、創成川以西・以東の連続性を向上

展開軸

<東四丁目線 ～いとなみの軸～>

- ・展開指針
- ・まちづくりと連動した道路空間の活用検討の推進
- ・沿道の活用可能なストックを活かした生業のみえる空間創出の展開

交流拠点

<大通・創世交流拠点>

展開指針

- ・都心における象徴的な都市文化拠点の創出
- ・札幌の顔となる大通を基軸とした多様な活動、交流の創出
- ・骨格軸を介した東西・南北市街地の連携・結びつきの強化
- ・両交流拠点をつなぐ大通を一体的に魅力向上

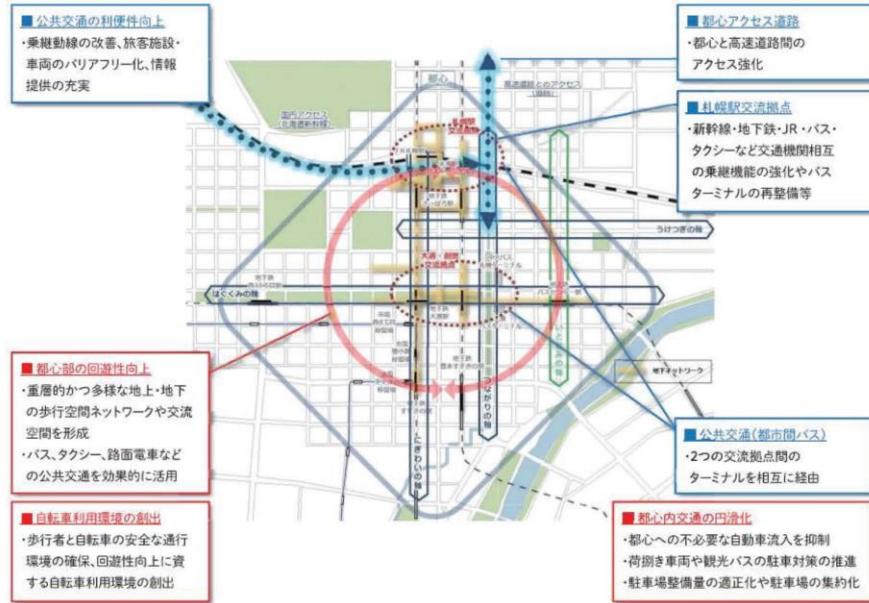
2. 札幌市の関連計画

札幌市総合交通計画

(札幌市 2012年1月策定 2020年3月改定 / 目標年次: 2030年)

都心における今後の方向性

- ・人を中心とした安全で快適な交通環境を形成
- ・誰もが都心にアクセスできる利便性の高い交通ネットワーク形成
- ・民間の開発との連携や道路空間の再配分等により、都心部の限られた公共空間において必要な交通機能を効果的に確保



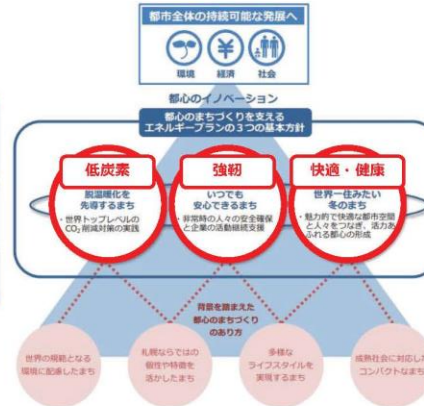
施策パッケージ〜今後10年間に行う主な交通施策〜



都心エネルギーマスタープラン 2018-2050

(札幌市 2018年3月策定 / 計画期間: 2035年度 / 目標年次: 2050年度)

取組の基本方針



計画対象区域とエリア区分



札幌市景観計画 (札幌市 2017年2月策定 / 計画期間: 2035年)

計画の理念

- ・北の自然・都市・人が輝きを織りなす美しい札幌の景観を創り上げる

景観形成の目標

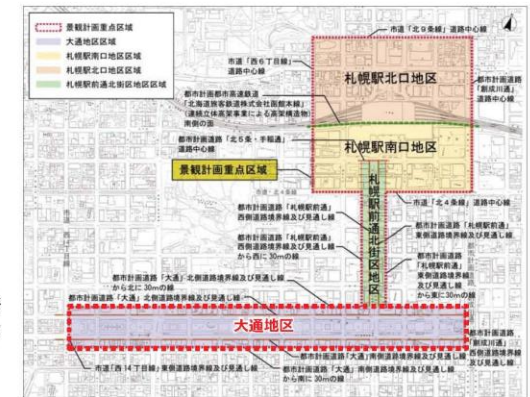
1. 札幌固有の景観特性と街の成り立ちを尊重し、秩序と調和のある景観づくり
2. 地域の個性が際立ち、多彩な輝きを放つ景観づくり
3. 多様な主体がつながり、持続的に取組を重ねる景観づくり

基本姿勢

- ア 自然を守り、生かす
- イ 歴史を踏まえ、受け継ぐ
- ウ 札幌の「顔」を創り、磨く
- エ 地域の個性を見だし、伸ばす
- オ みんなが取り組み、広げる
- カ 行政は率先し、支える

景観形成の方針

- ・全市的視点: 「自然」、「都市」、「人 (暮らし)」
- ・地域的視点: 特定の地区の特性を踏まえ、景観計画重点区域や景観まちづくり推進区域等において定める



景観計画重点区域

3. 地区計画及び地域主体のまちづくりの動き

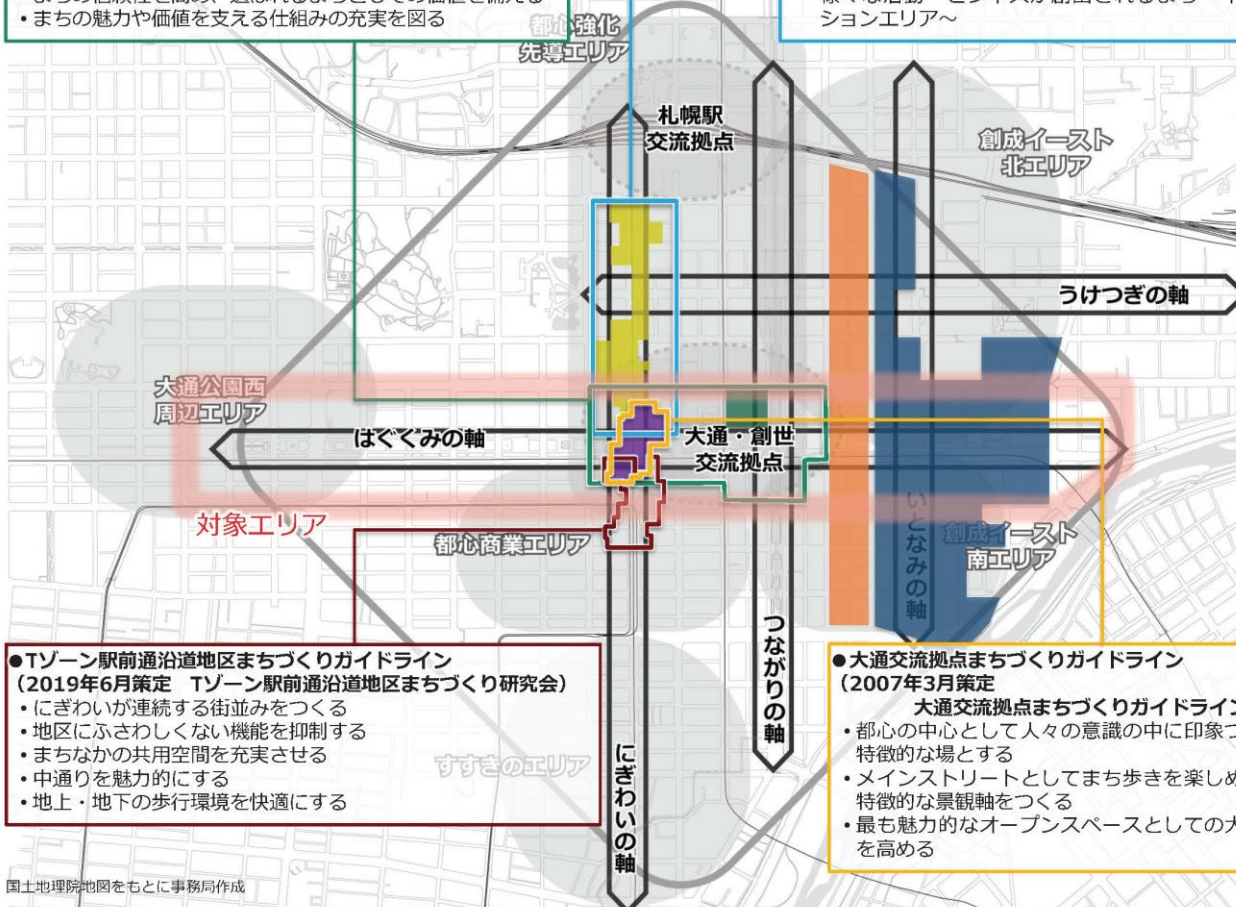
エリア別計画

- 大通沿道（東1～西4）まちづくりガイドライン_1.0
(2020年3月策定 都市文化創造拠点まちづくり研究会)
 - ・札幌を体感できる象徴的な空間を形成する
 - ・きめ細かな場づくりからエリアの多様性を発揮する
 - ・まちの連続性と快適性を体感できる回遊環境を生み出す
 - ・まちの信頼性を高め、選ばれるまちとしての価値を備える
 - ・まちの魅力や価値を支える仕組みの充実を図る

- 札幌駅前通地区まちづくりビジョン
(2019年6月策定 札幌駅前通協議会)
 - ・多様な人々、企業が魅力を感じ、訪れ、交流し、何かが生み出される“まち”を目指す
 - 将来像：国内外からの多様な人々の集積と交流により様々な活動・ビジネスが創出されるまち～イノベーションエリア～

<地区計画で掲げられる目標>

- 都心東地区の目標
 - ・土地の合理的かつ健全な高度利用を促進し、適正な商業業務機能の充実を図ることにより良好な市街地を形成
- 大通交流拠点地区の目標
 - ・都心の中心として人々の意識の中に印象づけられる特徴的な空間と多様な活動を支える拠点の形成
 - ・明快で特徴的な景観軸であるとともに、まち歩きを楽しむメインストリートである「にぎわいの軸」形成の先導
 - ・最も魅力的なオープンスペースである大通の価値を活かした「はぐくみの軸」形成の先導
- 都心創成川東部地区の目標
 - ・土地の高度利用と併せてオープンスペースの創出や都市サービス機能の充実を促し、多様な機能が複合化した質の高い複合市街地を形成
- 創世交流拠点地区の目標
 - ・水辺空間との連携やオープンスペースの実現など、これからのまちづくりのモデルとなる都市空間をつくる
 - ・札幌の都心まちづくりを先導する地区として、文化芸術機能、交流機能等の導入による都市機能の高度化を図る
 - ・地区特性に応じたオープンスペースの整備により、魅力ある都心空間の形成を図る
- 札幌駅前通北街区地区の目標
 - ・「都心強化先導エリア」や「にぎわいの軸」で目指す都心強化に資する高次元な都市機能やにぎわいを呼ぶ沿道機能の導入
 - ・重層的な歩行者ネットワーク空間の形成、軸性を演出する景観の形成
 - ・多様な活動が生まれる空間づくりを誘導するとともに「札幌駅前通地区まちづくりビジョン」の実現を推進
 - ・札幌のメインストリートとして魅力ある都心空間を創出



- Tゾーン駅前通沿道地区まちづくりガイドライン
(2019年6月策定 Tゾーン駅前通沿道地区まちづくり研究会)
 - ・にぎわいが連続する街並みをつくる
 - ・地区にふさわしくない機能を抑制する
 - ・まちなかの共用空間を充実させる
 - ・中通りを魅力的にする
 - ・地上・地下の歩行環境を快適にする

- 大通交流拠点まちづくりガイドライン
(2007年3月策定 大通交流拠点まちづくりガイドライン検討会)
 - ・都心の中心として人々の意識の中に印象づけられる特徴的な場とする
 - ・メインストリートとしてまち歩きを楽しめる明快で特徴的な景観軸をつくる
 - ・最も魅力的なオープンスペースとして大通の価値を高める

国土地理院地図をもとに事務局作成

本方針は地区計画や地域主体のまちづくりの動き踏まえ沿道で地域特性が異なることを意識した検討を行う必要がある

(仮称) 第2次札幌市まちづくり戦略ビジョン策定方針 (2021年3月9日決定 札幌市)

●策定目的

今後の札幌市を取り巻く社会経済情勢の変化を捉えながら、札幌市が目指すべきまちの姿とまちづくりの方向性を市民と共有し、共に取り組んでいくための指針となるもの。

●位置づけ

札幌市の計画体系で最上位に位置付けられるものであり、様々な分野の個別計画は、これに沿って策定される。

●構成

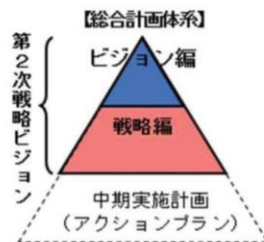
ビジョン編と戦略編で構成。

ビジョン編では、目指すべき札幌市の将来の都市像を掲げ、都市像を達成するための取組目標を定める。

戦略編では、ビジョン編で掲げる目標の達成に向けた施策の方向性を定める。

●計画期間

- 札幌市が市制施行 100 周年を迎える 2022 年度～2031 年度までの10 年間の計画とし、戦略ビジョン(2013～2022 年度)を1 年前倒しして改定する。
- 内容は、高齢者人口がピークを迎える 2040 年代を見据えた上で策定する。



●策定に当たっての基本的な視点

- ① 市民と共に作り、共有できるまちづくりの指針
 - 第2次戦略ビジョンを策定する過程において、市民と検討し、作り上げ、広く共有する。
- ② SDGs の視点の反映
 - SDGs の理念やゴールも踏まえながらまちづくりの目標を設定するとともに、社会・経済・環境の3つの側面を運動させ、分野横断的に検討する。
- ③ 北海道・世界の中の札幌市
 - 道内他市町村と様々な場面で連携し、互いの強みを生かした取組を着実に進める。
 - 北海道の冷涼な気候や地理的な優位性も生かしながら、都市機能を高め、次の時代においても、経済や環境分野を始め、多方面に秀でた世界に冠たる都市となることを目指す。



昨今の社会経済情勢からの考察

<p>①生涯健康で活躍できるまちづくり</p> <ul style="list-style-type: none"> 生涯にわたって学び活躍することができる社会が求められている。 一人一人がいつまでも健康で自分らしい人生を送れるような環境づくりが必要。 	<p>③次世代につなぐ地球環境</p> <ul style="list-style-type: none"> 札幌市では2050年のゼロカーボンの実現などを目指した取組を進めている。 次の世代に豊かな地球環境を引き継いでいくために、持続可能な脱炭素社会を形成していく必要がある。 	<p>⑤デジタル化の推進</p> <ul style="list-style-type: none"> デジタル技術の急速な進化やコロナ禍の影響を受け、社会経済活動のデジタル化に対する必要性が高まっている。 ICTの積極的な活用による「デジタルトランスフォーメーション」を実現していくことが必要。
<p>②共生社会の実現</p> <ul style="list-style-type: none"> 札幌市は年齢、性別、国籍、障がいの有無等に関わらず、多様性を認め合い格差の無い共生社会を目指してきた。 双方向に支え合うという視点がこれまで以上に重要。 	<p>④都市のリニューアル</p> <ul style="list-style-type: none"> 老朽化し更新時期を迎えている建物への対応として、都心の再開発やバリアフリー化を進めていく必要がある。 オリパラ招致や北海道新幹線の延伸・開業を契機とした都市空間整備により、都市の付加価値を高めていくことが必要。 	<p>⑥あらゆる危機への対応</p> <ul style="list-style-type: none"> 災害発生時に生活に必要なライフラインや社会インフラの維持、業務継続などの在り方の検討をする必要がある。

まちづくりの基本目標 (案) 出典：札幌市HP 第2回札幌市まちづくり戦略ビジョン審議会 (R3.7.15) 配布資料 資料4

●基本目標の設定の考え方

まちづくりに共通する3つの重要概念 (以下) を定め、この概念と札幌市のSWOT分析を基に考察を行い、基本目標を導く。

<p>ユニバーサル (共生)</p> <p>支える人と支えられる人という一方向の関係性を超え、双方向に支え合うこと (障壁や困難の解消、格差の是正、機会の均等、交流の促進、自然との共生など)</p>	<p>ウェルネス (健康)</p> <p>誰もが幸せを感じながら生活し、生涯現役として活躍できること (身体的な健康、精神的な健康、社会的な健康など)</p>	<p>スマート (健康・快適)</p> <p>先端技術等を活用し、まちの魅力・快適性を高めていること (利便性の向上、生産性の向上、人材育成、ゼロカーボンなど)</p>
--	--	---

**本方針における検討の視点は
札幌市まちづくり戦略ビジョン策定に向けた検討の視点と足並みを揃える必要がある**

「都心のみどりづくり方針（仮称）」の概要 出典：札幌市HP 第90回緑の審議会（R3.5.13）配布資料

概要 ※概要のみ札幌市資料より抜粋

- 札幌市は、郊外部では計画的に公園緑地を配置してきた一方で、都心においては、用地買収および公園整備が進まない状況が続いており、市民からも都心のみどりの充実を求められている。
- 札幌都心では、今後ビル群が一斉に更新時期を迎えるなか、北海道新幹線の札幌延伸や都心アクセス道路計画、冬季オリンピック・パラリンピック開催招致などを契機にまちづくりが進展すると予想されている。
- 令和2年3月に策定した「第4次 札幌市みどりの基本計画」においては、第2次都心まちづくり計画等と連動した都心のみどりづくりに関する方針を策定することとしている。
- 以上を踏まえ、都心におけるみどり空間の創出を進めていくために、①民間 建築物の建替更新、②公共施設の整備・更新などの（特にウォーカブルシティを見据えた）まちづくりと連動した新たな緑化施策の展開により、みどり溢れ魅力と活力に満ちた都心形成することを目的として、「都心のみどりづくり方針（仮称）」の策定に取り組む。

●位置づけ

「札幌市まちづくり戦略ビジョン」を最上位計画とし、「第4次札幌市みどりの基本計画」「第2次札幌市都市計画マスタープラン」、「札幌市立地適正化計画」を上位計画都市、「第2次都心まちづくり計画」その他の部門別計画と整合・連携を図る。

●方針対象

今後まちづくりが推進される都市再生緊急整備地域、特定都市再生緊急整備地域や都市再開発方針における2号地区を網羅した範囲。

●策定スケジュール

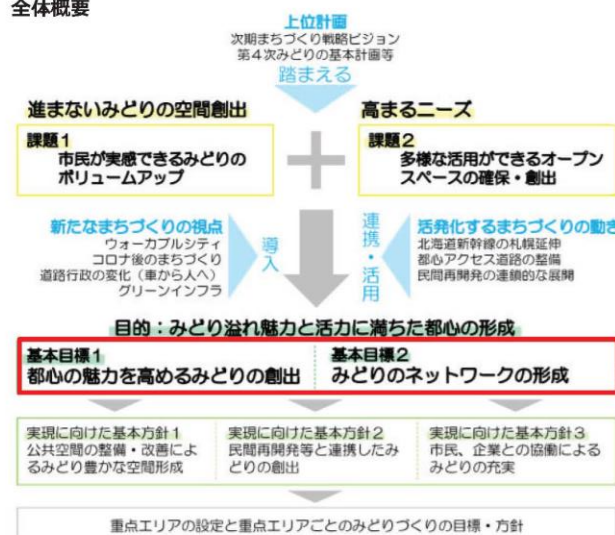
令和4年度策定予定

●目標年次

おおむね10年後の令和12年（2030年）を目標とする



全体概要



基本目標1：都心の魅力を高めるみどりの創出

都心の魅力を高めるみどり

みどりによる輪やエリアの個性と風格の創出
 色の鮮やかな花壇等により、街並みなどの公共空間におけるみどりのボリュームアップを促し、輪やエリアごとの個性や特徴を際立たせることにより、都心に風格と個性のある景観を創出します。
 (北3条広場のイチョウ並木)

使われる、選ばれるオープンスペースの創出
 質の高い緑地によりオープンスペースの魅力の向上を図ることで、イベントをはじめとする各種活動に変われる、選ばれるオープンスペースを創出します。
 (北3条広場)

人の目線に立った緑化による快適な歩行空間の創出
 みどりの緑陰の敷設については、長期間等にわたって創出される緑豊かなオープンスペースが公共空間のみどりとともに緑陰率を向上させ歩行者の快適性を高めます。
 (大通ピッセ)

まちに開かれた居心地の良い滞在空間の創出
 建物1階の用途とオープンスペースが一体的に活用されることにより、自由に居たみどりやベンチなどのストリートファニチャーの配置により、都心の居心地、滞在性や心地よさを高めます。
 (函館西口公園グローバルリンクカフェ)

誰もが安心して滞在できる安全性の創出
 火災時の延焼防止、避難場所、避難経路、給水をはじめとした救済活動の拠点となる空間の創出を目指します。
 (防災用として整備された大通公園)

基本目標2：みどりのネットワーク形成

みどりのネットワーク将来像図（第3版）



○みどりの軸

都心において、重要なみどりのオープンスペースを結び、みどりのネットワークを構成する、みどり豊かな快適な歩行空間。

主に都心の骨格軸および環状軸に備うるとともに、みどりの補充軸で構成するものとする。

なお、みどりの基本計画においてコリドーとして位置づけられている大通と創成川沿道は、重要なみどりのオープンスペースでもあり、みどりの軸でもあるものとする。

●都心の骨格軸および環状軸

第2次都心まちづくり計画に位置づけられた骨格軸および環状軸。

●みどりの補充軸

都心の骨格軸および環状軸を補充してみどりのネットワークを構成するみどりの軸。すでに緑豊かな沿線のほか、今後沿道でのまちづくりに合わせて緑化が期待できる沿道や、市民との協働によるみどりづくりを検討する沿道等を位置付けている。

本方針でのみどりに関する内容は
 都心のみどりづくり方針との連携を図りつつ検討していく必要がある

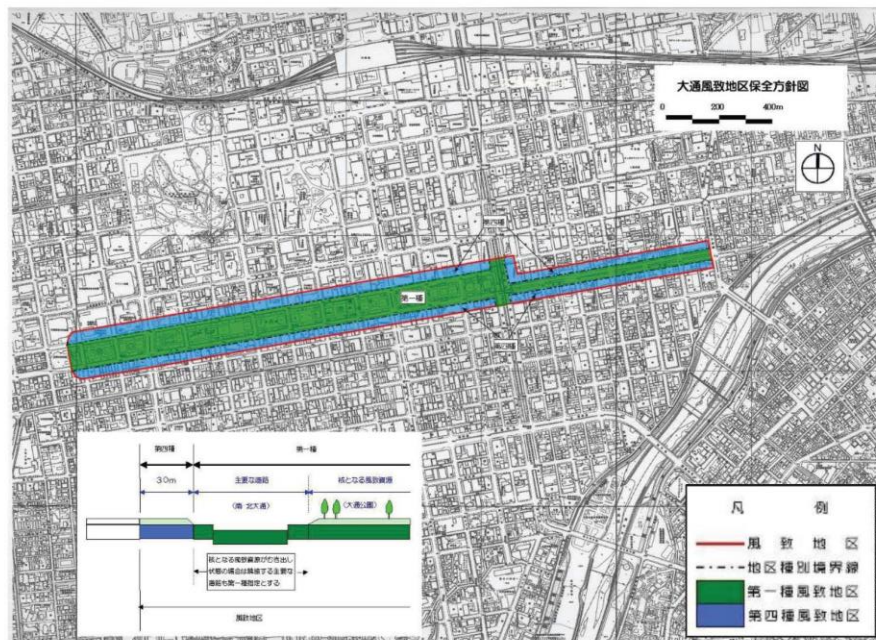
⑨－１．風致地区に指定されている大通

●風致地区制度の概要

- 都市の風致（札幌市においては、本市の自然的環境の骨格をなす山並み、丘陵、河川、及び市街地に残る緑地を中心とした緑豊かな都市環境をいいます。）を保全するために定められる地区。
- 風致地区制度は、建築物の建築等の行為に一定の制限を加えることにより、都市の風致を保全し、緑豊かな都市環境を保全する。

●大通風致地区の概要

- 計画エリアの一部は「大通風致地区」に指定されている。
- 「大通風致地区」は第一種地区と第四種地区の二種類の風致地区に指定されている。
 - 第一種地区：大通公園及び隣接する南北大通（歩道を含む）
 - 第四種地区：南北大通（歩道を含む）の道路境界線より30mの部分



大通風致地区保全方針図

●大通風致地区における規制

- 風致地区内における行為の規制
 - 建築物の建築
 - 工作物の建設
 - 宅地の造成、土地の開墾その他の土地の形質の変更
 - 樹木の伐採
 - 水面の埋立て又は干拓
 - 土石の類の採取
 - 建築物及び工作物の色彩の変更
 - 物件のたい積の用に供するための土地の使用

●大通風致地区における許可基準（抜粋）

規制対象行為	行為の許可基準	
	第一種	第四種
高さ	10m以下	15m以下
建ぺい率	30%以下	40%以下
後退距離	道路境界線から	3m以上
	隣地境界線から	1.5m以上
緑化率	50%以上	30%以上
位置、形態、意匠	当該建築の行われる土地及びその周辺の土地の区域における風致と著しく不調和でないこと	
土地の形質の変更	緑化率	50%以上
	のりの高さ	5m以下
樹木の伐採	緑化率	50%以上
	範囲	必要最小限度の伐採であること
建築物及び工作物の色彩の変更	当該建築物等の存する土地及びその周辺の土地の区域における風致の維持に支障を及ぼすおそれが少ないこと	

●風致地区内の行為等に関する審査基準（抜粋）

建築物における基準

条例第30条第1号アただし書の市長が風致の保全に支障がないと認めたものは、次に掲げるものとする。ただし、他法令で規定がある場合は除く。

(1) 大通風致地区及び創成川上風致地区の第四種地区内で行われる行為の場合

建築物の高さ、建ぺい率及び後退距離については、条例別表3（上記許可基準）に定める基準を適用しない。なお、緑化率については、同表に定める基準を1.5/1.0以上とする。

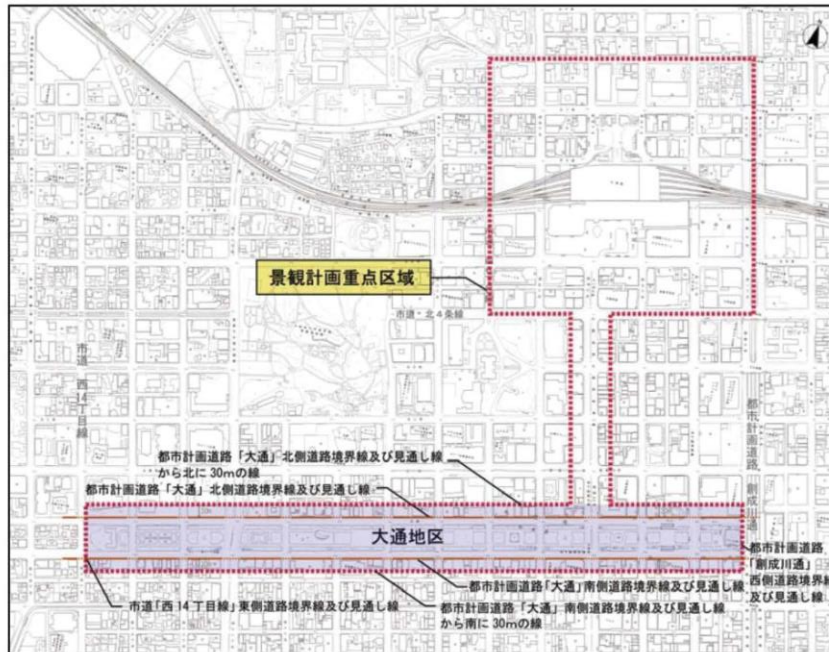
⑨－2. 景観計画重点区域に指定されている大通

●景観計画重点区域内における届出制度の概要

- 札幌市は市全域を景観法に基づく景観計画区域とするとともに、この中で特に良好な景観を形成する必要がある区域を「景観計画重点区域」とした。
- 新築、増築、改築、外観の過半にわたる色彩の変更など、届け出の対象となる行為を行う建築物、工作物、広告物などについて、地区特性に応じた景観形成を図るため、色彩、デザインなどに関する「景観形成基準」を地区ごとに定めている。

●大通地区景観計画重点区域における景観形成方針

- みどりにあふれた、連続性のある街並み
- 四季の彩りを生かした、美しい街並み
- 都市形成の歴史と遺産を生かした、文化性豊かな街並み
- 市民に親しまれる、開放的でにぎわいのある街並み



景観計画重点区域図（大通地区）

●大通地区景観計画重点区域における景観形成基準

建築物	位置	○ 建築物の壁面は、道路境界から後退させるとともに、その後退部分は、歩道と一体感をもったデザイン化や緑化等を行うことにより、憩いとうるおいのあるオープンスペースを確保するよう努める。 ○ 壁面後退は、低層部分では3m以上とするよう努めるとともに、1階部分のみ後退させる場合の軒高は、3m以上とする。
	規模	○ 小規模な敷地に計画する建築物は、隣接する建築物等との共同化を図るよう努める。
	形態	○ 1階部分には、ショーウィンドウ・カフェテラス・レストラン等のサービス施設を配置するなど、歩行者に快適さを与えるよう努めるとともに、休日や夜間の景観にも配慮する。 ○ シャッターを配置する場合には、ショーウィンドウの内側に設置するか、又はグリルシャッターを使用するよう努める。 ○ 車の出入口は、やむを得ない場合を除き、公園に面して設置しない。
	外壁の色彩	○ 公園や周辺の建築物等との調和を図る。 ○ あたかみのあるものとし、派手な色彩を大面積で使用しないようにする。 ○ なお、色彩は、別表3「色彩景観基準」に準じて行う。
	外壁の材質	○ 汚れにくいものや変色しにくいものなど、美観を保持しやすい材質を使用する。 ○ 道路から見える側面も、正面と同様の仕上げとする。
	塔屋・屋上設備等	○ 塔屋・屋上設備等は、道路から見えない位置に配置するよう努める。 ○ 道路から見える位置に配置された屋上設備等は、壁面と調和したルーバー等で目かくしをする。
建築物・屋外広告物以外の工作物	外構	○ 道路に面したオープンスペースは、植栽を施すとともに、開放的なつくりとなるよう努める。 ○ フェンスや石垣等の外柵類は、道路境界から後退させるとともに、その後退部分は、緑化に努める。
	駐車場	○ 屋外駐車場は、道路側に植栽するなど、景観に配慮する。 ○ 車の出入口は、やむを得ない場合を除き、公園に面して設置しない。
	その他	○ 自動販売機類は、公園に面して設置しないよう努める。
屋外広告物*	共通	○ 原則として、ビルの名称を表示するものなど、自家用に供するもののみとし、位置・規模・色彩等は、建築物全体のデザインと調和するよう配慮する。 ○ 発光を伴うものは、動光等の変化をしないものとする。 ○ 色彩は、多色やげばげばしいものを使用しない。
	屋上広告物	○ 原則として、建築物1棟につき1か所とする。 ○ 建築物と比べて極端に大きくならないよう、建築物との調和に十分配慮する。
	壁面広告物	○ 必要最小限の数・面積とし、建築物の形態や外壁の色彩等と調和のとれたものとする。 ○ 窓面広告物は、ショーウィンドウ内を除き、原則として表示しない。
	突出広告物	○ 敷地内にまとめて共同表示するよう努める。 ○ 文字等の色彩は、派手なものを使用せず、基調となる色を統一するよう努める。

⑧. 形態規制・誘導用途など

- ・はぐくみの軸内においては、地区計画が指定されていない範囲については、形態規制は少ない。
- ・誘導用途についても、緩和型地区計画が指定されている範囲においては誘導用途が指定されているが、その他の範囲については特に指定がない。

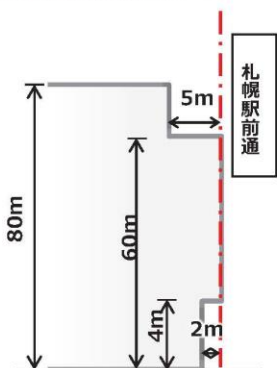


●札幌駅前通北街区地区

○地区計画の目標

多様な活動が生まれる空間づくりを誘導するとともに「札幌駅前通地区まちづくりビジョン」の実現を推進することにより、札幌のメインストリートとして魅力ある都心空間を創出すること

○主要な形態制限イメージ

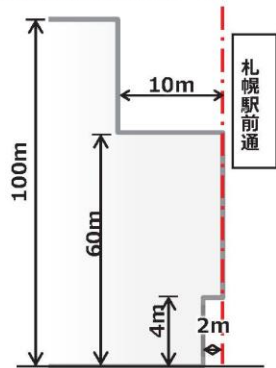


●大通交流拠点地区

○地区計画の目標

- ①都心の中心として人々の意識の中に印象づけられる特徴的な空間と多様な活動を支える拠点の形成
- ②明快で特徴的な景観軸であるとともに、まち歩きを楽しむメインストリートである「にぎわいの軸」形成の先導
- ③最も魅力的なオープンスペースである大通の価値を活かした「はぐくみの軸」形成の先導

○主要な形態制限イメージ

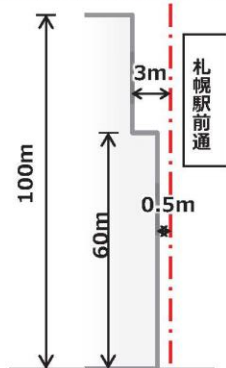


●大通Tゾーン札幌駅前通地区

○地区計画の目標 ※告示予定

ストリートの個性化や都心のにぎわい・活力の創出を図るとともに、「Tゾーン駅前通沿道地区まちづくりガイドライン」の実現を推進、中心商業地ならではの路面の魅力と価値を高め、特徴的で魅力ある都心空間を創出すること

○主要な形態制限イメージ

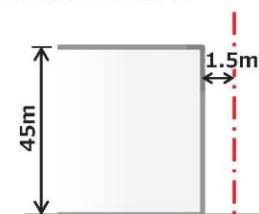


●都心創成川東部地区

○地区計画の目標

土地の高度利用と併せてオープンスペースの創出や都市サービス機能の充実を促し、多様な機能が複合化した質の高い複合市街地を形成すること

○主要な形態制限イメージ



●創成交流拠点地区

○地区計画の目標

札幌の都心まちづくりを先導する地区として、文化芸術機能、交流機能等の導入による都市機能の高度化を図るとともに、地区特性に応じたオープンスペースの整備により、魅力ある都心空間の形成を図ること

○主要な形態制限イメージ

形態制限は特になし

●都心東地区

○地区計画の目標

土地の合理的かつ健全な高度利用を促進し、適正な商業業務機能の充実を図ることにより良好な市街地を形成すること

○主要な形態制限イメージ

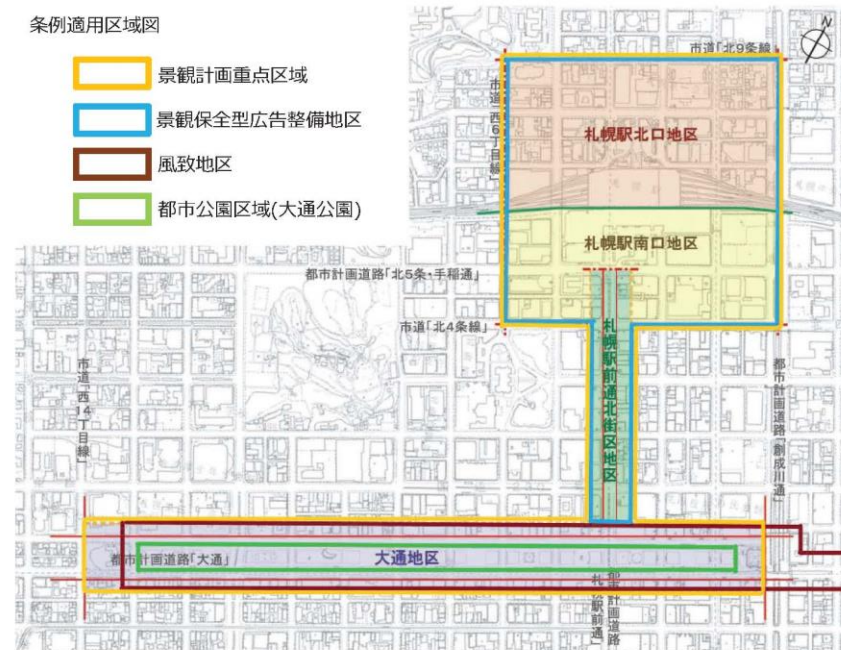
形態制限は特になし

9. 景観計画重点区域／景観保全型広告整備地区

■景観・風致に関する条例の適用状況

		大通地区	(参考)札幌駅南口・北口地区	(参考)札幌駅前通地区	目的等
札幌市景観条例 (景観計画重点区域)	区域の指定	○	○	○	景観計画区域の中で、特に良好な景観を形成する必要がある区域を景観計画重点区域とする
	屋外広告物の届出	○	—	—	
札幌市屋外広告物条例 (景観保全型広告整備地区)	区域の指定	—	○	○	良好な景観を保全し、又は形成するため、屋外広告物の整備を図ることが特に必要な区域を景観保全型広告整備地区として指定する
	屋外広告物の許可	○	○	○	
札幌市緑の保全と創出に関する条例 (風致地区)		○	—	—	都市の風致を維持するため、風致地区を定める
札幌市都市公園条例 (都市公園区域)		○ (大通公園内)	—	—	都市公園の設置及び管理に関する基準等を定めて、都市公園の健全な発達を図り、もって公共の福祉の増進に資する

条例適用区域図



■屋外広告物の掲出基準等の概要

		大通地区	(参考)札幌駅南口・北口、札幌駅前通地区	(参考)第1種地域※1
景観条例と屋外広告物条例の掲出基準抜粋	用途	原則として自家用のみ	原則として自家用のみ	用途制限なし
	屋上広告物	高さ：建築物の高さの2分の1以下、かつ20m以下 面積：1基180㎡以下、かつ1面60㎡以下	高さ：地上から設置箇所までの高さの5分の1以下、かつ5m以下 (南口の一部：設置不可)	高さ：地上から設置箇所までの高さの3分の2以下、かつ20m以下 面積：1基300㎡以下、かつ1面100㎡以下
	壁面広告物	面積：壁面の面積の4分の1以下、かつ25㎡以下	面積：壁面の見付面積の3分の1以下、かつ50㎡以下	面積：壁面の面積の3分の1以下、かつ50㎡以下
	突出広告物	面積：1基40㎡以下、かつ1面20㎡以下	面積：1基20㎡以下、かつ1面10㎡以下 (南口の一部：1基10㎡以下、かつ1面5㎡以下)	面積：1基40㎡以下、かつ1面20㎡以下
緑の保全と創出に関する条例		高さ20mを超える屋外広告物は禁止	—	—
都市公園条例		公園内は広告物の表示・配布・散布を原則禁止	—	—

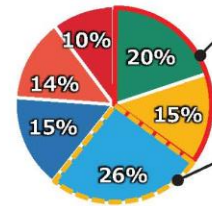
※1都市計画法第7条の規定による市街化区域(定山溪温泉の周辺区域を除く)をいう

1. 沿道建物の更新時期、開発動向

①-1. 沿道建物更新時期

- 沿道においては、今後10年間で鉄筋コンクリート造建物の耐用年限と考えられる建築後**40年～50年**を迎える建物が多く、既に耐用年限を超えている建築物や近い間に耐用年限を超える建物を合わせると全体の**6割**を占める。

【対象エリア周辺の建物築年層】



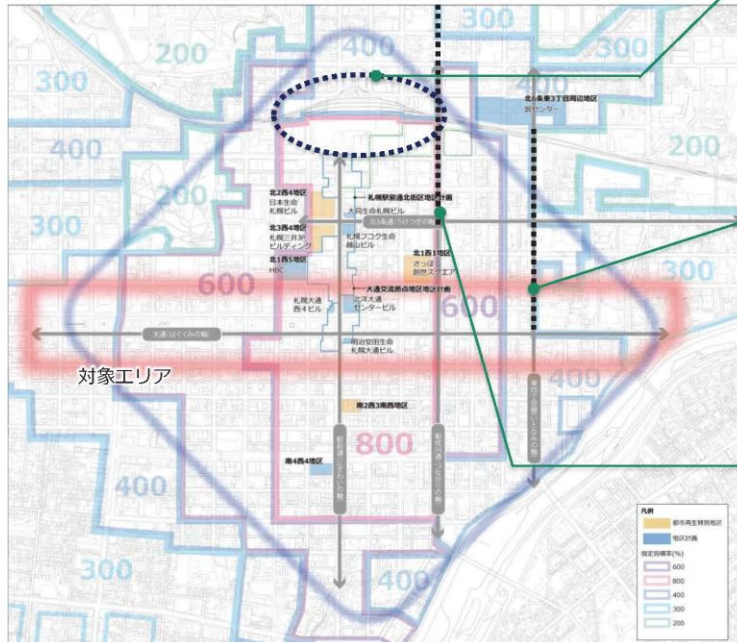
近い間に耐用年限を超える/
既に超えている建築物

今後10年程度で耐用年限を超える
建築物

出典：札幌市都市計画基礎調査（R2.3.31現在）をもとに事務局作成

①-2. 周辺での開発動向

- 特に、大通・創世交流拠点周辺においては**容積率緩和の適用を受けた開発**が行われており、機能更新が進んできた。
- 一方で、大通公園西周辺エリアや、創成イーストエリアなどでは、**個別の建て替え事業以外での土地利用**は進んでいない。
- 今後、札幌駅交流拠点において大規模な機能更新をはじめ、まちづくりを支える展開軸（いとなみの軸）である東4丁目通のクランク形状の解消や歩道拡幅などを目的とした整備、さらには札幌都心アクセス道路の整備が予定されるなど、**都心全体で機能更新が進んでいく**



国土地理院地図をもとに事務局作成

【札幌駅交流拠点におけるまちづくりの方向性】

- 今後、札幌駅交流拠点において大規模な機能更新が想定されており、道都札幌の玄関口にふさわしい空間形成と高次都市機能・交通結節機能の強化が進められている。



出典：札幌市「札幌駅交流拠点まちづくり計画」（H30）

【東4丁目通の整備】

- 創成東地区のコミュニティや来街者の安全・安心な移動空間の実現や通の課題である線形の解消を目指し、まちづくりの基軸にふさわしい空間形成の促進を図っている。



出典：札幌市「都市計画道路7・4・43東4丁目通 事前説明資料」（R2）

【札幌都心アクセス道路の整備】

- 札幌市は道内の各地域や空港・港湾等の交通拠点から都心へのアクセスを強化し、北海道新幹線札幌延伸とも連携した広域的な交通ネットワークの形成を図るため、創成川通（国道5号）を都心アクセス強化道路軸と位置づけ、国等の関係機関と連携し、創成川通（国道5号）の機能強化に向けた検討を進めている。



出典：札幌市「国道5号創成川通の都市計画に関する説明会資料」（R2）

2. 機能の分布と容積率

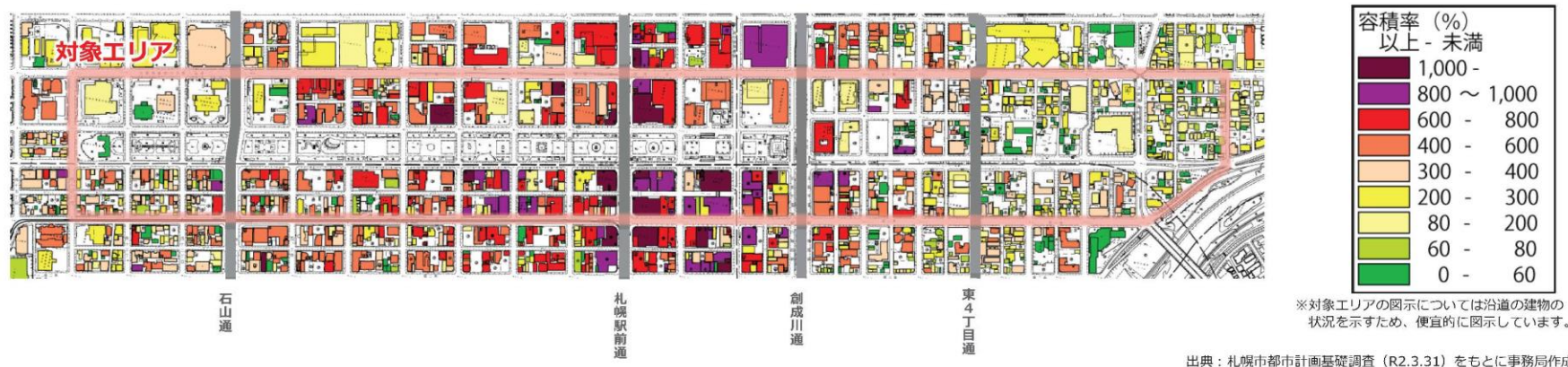
②－ 1. 機能分布図

- はぐくみの軸沿道は創成川以西は主に**業務施設が多く集積**しており、西側に行くにつれて**地方国家施設や文化施設、住宅が散見**されるようになる。
- 一方で創成川以东については**共同住宅が多く分布**する。



②－ 2. 実容積率別分布図

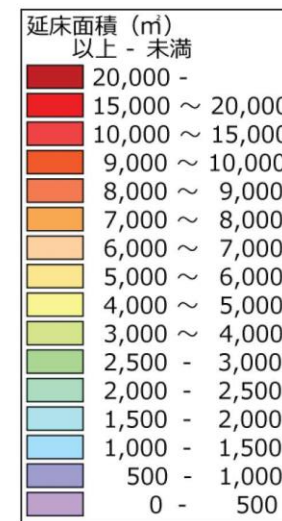
- 大通と駅前通の交差点に特に高容積率の建築物が集積している。**



3. オフィスと商業施設の延べ床面積

③－１．延床面積別オフィス

- 延床面積20,000㎡以上の大規模オフィスは**大通と駅前通の交差点近辺を中心に集積**している。

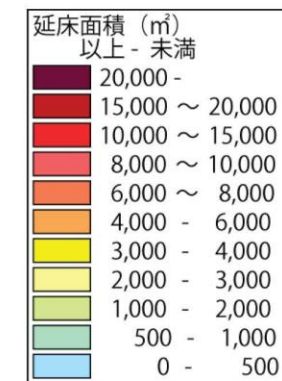


※対象エリアの図示については沿道の建物の状況を示すため、便宜的に図示しています。

③－２．延床面積別商業施設

- 延床面積20,000㎡以上の大規模商業施設は**大通と駅前通の交差点の南側近辺を中心に集積**している。

出典：札幌市都市計画基礎調査（R2.3.31）をもちに事務局作成



※対象エリアの図示については沿道の建物の状況を示すため、便宜的に図示しています。

出典：札幌市都市計画基礎調査（R2.3.31）をもちに事務局作成

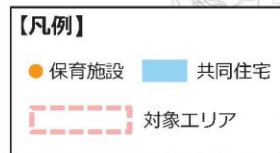
4. 機能分布の変化

④. 機能分布の変化

- 対象エリア内では、近年沿道地域での**住環境整備が進み**、それに伴い**保育施設も増加している。**


【1995年時点の共同住宅・保育施設】

共同住宅位置：事務局調べ 保育施設位置出典：札幌市民生局保育部「札幌市の保育行政」(H7)



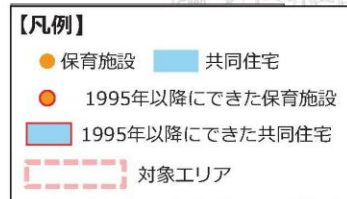
国土地理院地図をもとに事務局作成



計画対象エリア（内）において、共同住宅の棟数が25年程で約1.8倍（62棟⇒110棟※）増加しており保育施設は9件（3件⇒12件※）増加している。
（※図着色箇所集計結果による）

【2021年9月時点の共同住宅・保育施設】

保育施設位置・住宅施設位置：事務局調べ

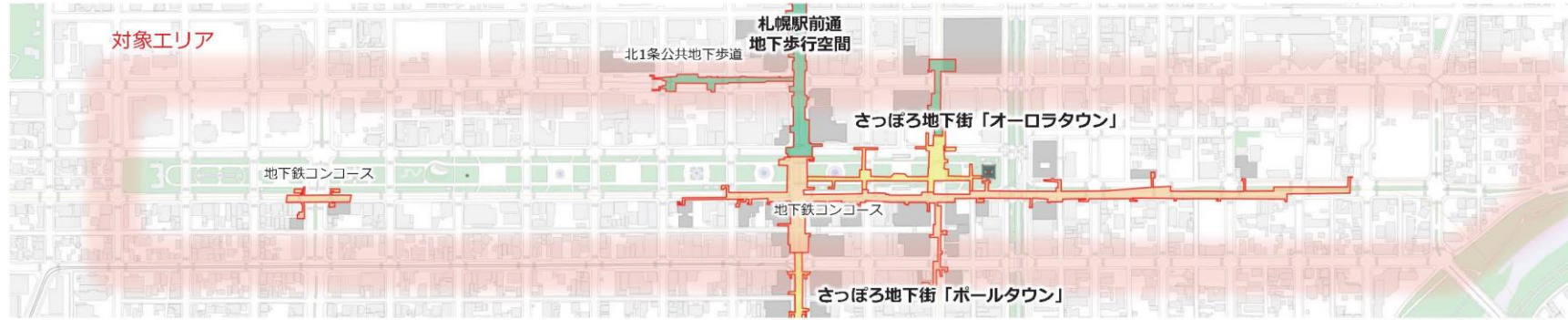


国土地理院地図をもとに事務局作成

5. 地下歩行ネットワーク 6. 自動車交通量

⑤. 地下歩行ネットワークが整備されているはぐくみの軸周辺

- 対象エリア内には、東西方向に地下鉄コンコースや札幌地下街「オーロラタウン」があり、南北方向に札幌駅前通地下歩行空間やさっぽろ地下街「ポールタウン」があり、また、それぞれの地下空間に建物が接続しているなど、**地上-地下の回遊性が高いエリア**となっている。



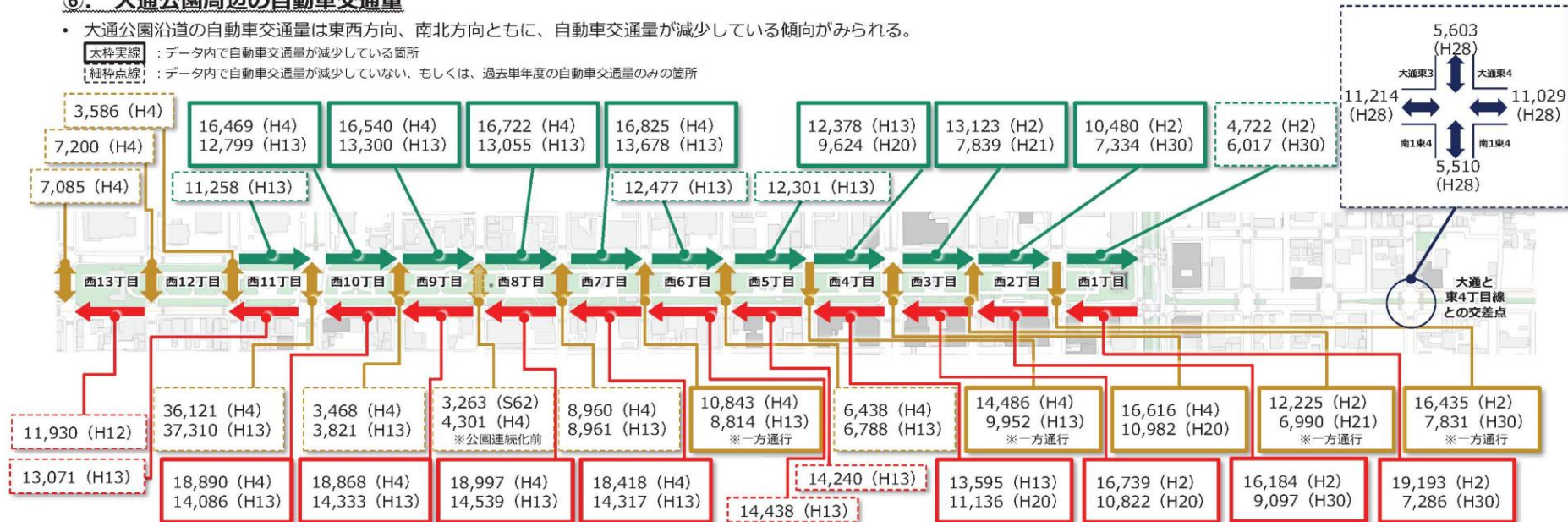
国土地理院地図をもとに事務局作成

⑥. 大通公園周辺の自動車交通量

- 大通公園沿道の自動車交通量は東西方向、南北方向ともに、自動車交通量が減少している傾向がみられる。

太枠実線 : データ内で自動車交通量が減少している箇所

細枠点線 : データ内で自動車交通量が減少していない、もしくは、過去単年度の自動車交通量のみ箇所



※札幌市調べ
※いずれも平日7時から19時の交通量
国土地理院地図をもとに事務局作成

⑦. 狭域で幅広く推移する地価水準

- 対象エリア内は、特色ある複数のエリアをまたがっている性質上、**地価水準も208,000円/㎡～5,200,000円/㎡とばらつきがある。**



国土交通省「地価公示・都道府県地価調査」(調査基準日令和3年1月1日),
 国土地理院地図をもとに事務局作成

⑧. 公共交通への高いアクセス性

- 対象エリア内には地下鉄3線と市電が乗り入れ、いずれのエリアも**駅の出入口・駐車場から半径約400m (概ね徒歩5分) の範囲**となるなど、公共交通利便性が高い。



地下駅 (半径400m)
 市電停車場 (半径400m)

国土地理院地図をもとに事務局作成

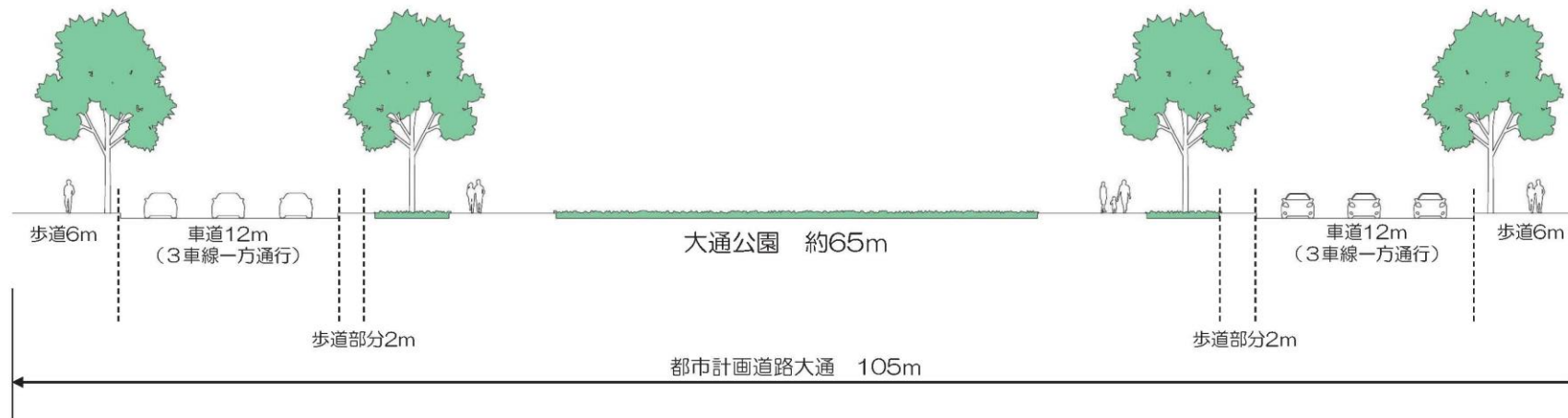
9. 大通公園の概要

⑩. 大通公園の概要

- 札幌市の中心部に位置し、大通西1丁目から大通西12丁目までの長さ約1.5km、面積約7.89haの特殊公園。
- 1989年から6年かけて再整備工事が実施され、1993年にはイサム・ノグチ（モエレ沼公園の基本設計者）の作品「ブラック・スライド・マントラ」が8丁目と9丁目間の道路に設置され、大通公園が一部連続化された。
- 美しい花壇や芝生、約90種4,700本におよぶ樹木のほか、ライラックまつり、YOSAKOIソーラン祭り、雪まつりやホワイトイルミネーションなど、四季折々の美しい植物やイベントなどにより、1年を通して多くの市民や観光客に親しまれている。
- 国際都市札幌のシンボルとして、『交流』・『オアシス』・『つどい』・『フロンティア』『花』の5つのテーマと5つのゾーンで構成されている。



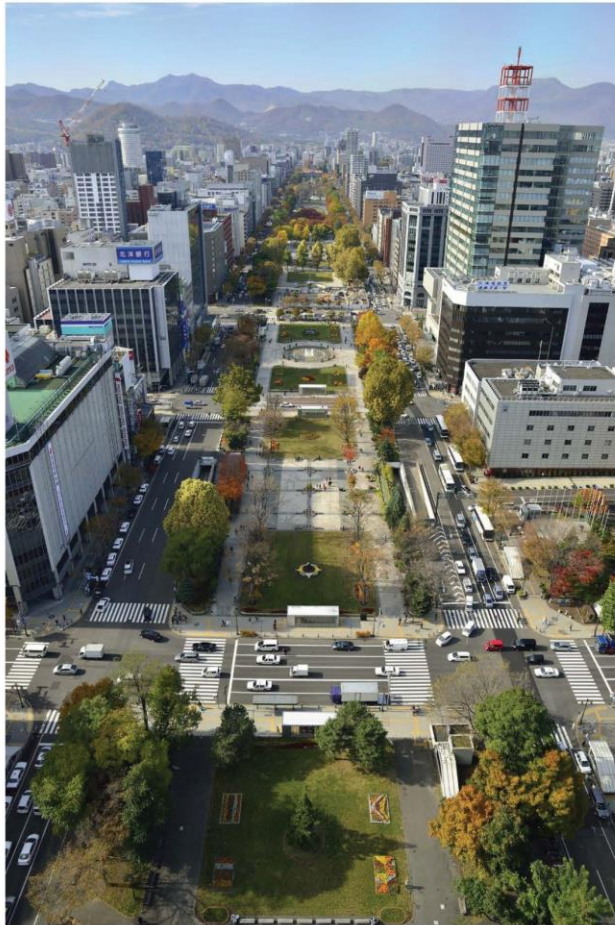
<大通断面イメージ>



10. 大通公園沿道の街並み 11. 市民・観光客の声

⑩. 大通公園沿道の街並み

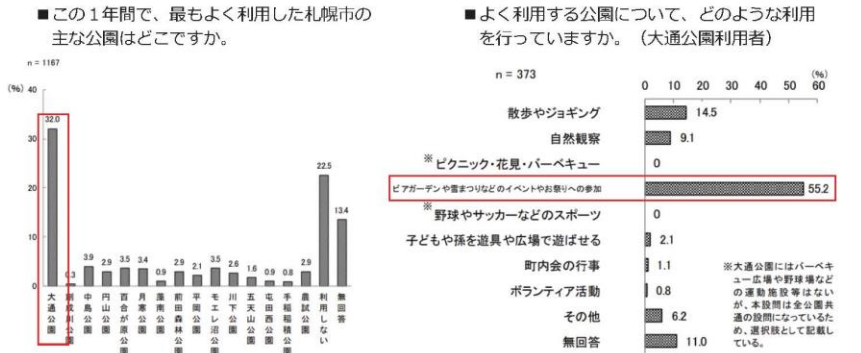
- 都市と自然が融合した、札幌の都市の資源の一つになっている景観
- テレビ塔からは大倉山のジャンプ台や、その背後の山々を見ることができ、**都心に居ながらにして自然的な解放感を感じる**ことができる。
- また、建物が形成するスカイラインの上に、山々が形成するスカイラインが見ることができ、**都市と自然が融合した景観を形成**している。



出典：さっぽろ観光写真ライブラリー

⑪. 市民・観光客の声

- 市民の大通公園に対する声
- 札幌市民にとって、大通公園はもっともよく利用する公園であると言えるが、利用目的としてはイベントが55.2%となっており、**多様な公園の魅力が市民に認識されているとは言えない。**

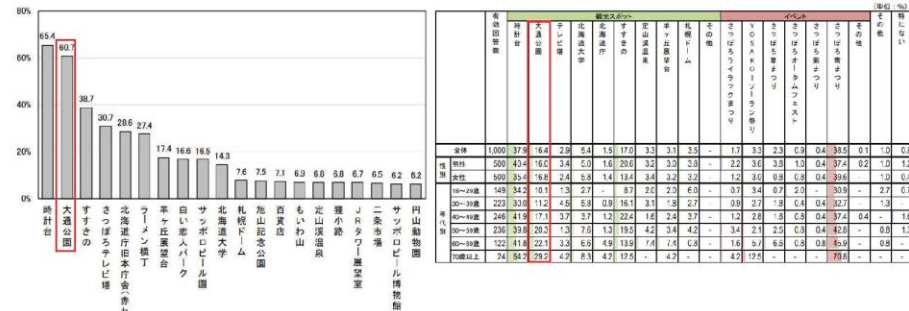


出典：平成29年度札幌市みどりに関する市民アンケート調査の概要

●観光客の大通公園に対する声

- 観光目的で来札した道外在住者に対する調査において、大通公園が、「訪問した場所」「観光スポットのうち札幌と聞いて思い浮かぶ言葉」の項目で第2位となっており、**観光スポットとして定着していると言える。**

- 訪問した場所<回答率 5.0%以上のもの> (N=1,000 MA)
- 札幌と聞いて思い浮かぶ言葉<観光スポット・イベント・その他> (性別・年代別)

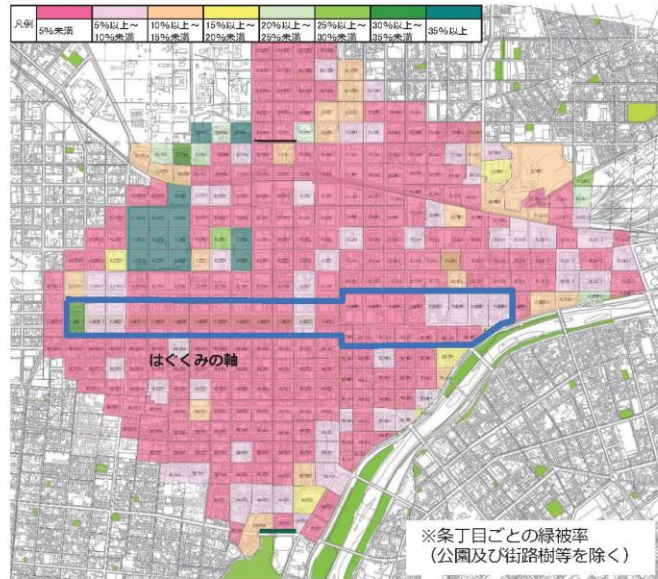


出典：札幌市「令和元年度来札観光客満足度調査報告書」

12. 沿道街区での緑化空間の不足

13. 沿道と公園の一体感の不足

⑬. 沿道街区での緑化空間の不足



- ・ 対象エリア内には大通公園が立地し、**緑被率(土地面積に占める緑化空間の割合)は18.42%**である。
- ・ 一方で、公園や街路樹等の公共のみどりを除く面積では4.57%であり、沿道街区の民有地のみどり(=緑化空間)が少ないことが分かる。



大通周辺のみどり

⑭. 沿道と公園の一体感の不足

- ・ **沿道と公園の機能的な連続性は見られない。**
- ・ 沿道から公園を眺めると、駐輪自転車が目立ち、トイレの背面が露出しているなど景観が損なわれている。
- ・ さらには、路上駐車も目立ち、空間として沿道と公園の一体感が欠けている。



①沿道の様子(公園北側)



②沿道の様子(公園南側)



③野外ステージ裏側



④トイレの裏側と沿線に置かれた自転車



⑤自転車通行空間をふさぐ路上駐車



⑥路上駐車を避け車道を通行する自転車



凡例 自転車道整備状況 ※R2.12現在
 〓 整備済路線
 - - - 整備予定路線
 出典：札幌市HP「自転車通行位置の明確化
 『令和2年12月時点の整備状況図』」

国土地理院地図をもとに事務局作成

14. 将来に向けて大切にしたい価値

①. 将来に向けて大切にしたいモノ・コト

- **大通公園**は北海道のメインターミナルである**札幌駅**から**約500mの徒歩圏内に位置しており、面積は約7.8ha (HPより) と広大な公園**である。都心に位置する公園としては他に類を見ない規模にて、札幌の人には憩いの場として親しまれ、また観光の拠点としても重要な役割を果たしている。
- **テレビ塔からははぐくみの軸の東西方向を見通す事ができる**。西側は大通公園の奥に円山や藻岩山等の山並みが見え、都心に居ながらにして札幌の大自然を感じとることができる。
東側は大通の奥に豊平川の橋が見え、その向こうに広大な土地が広がっている様子が伺える。

都心に位置する広大な憩いの空間としての大通公園



テレビ塔からの景色



テレビ塔展望台より西側



テレビ塔展望台より東側

※出典の記載のない画像は、さっぽろ観光写真ライブラリーより引用及び事務局で撮影したもの