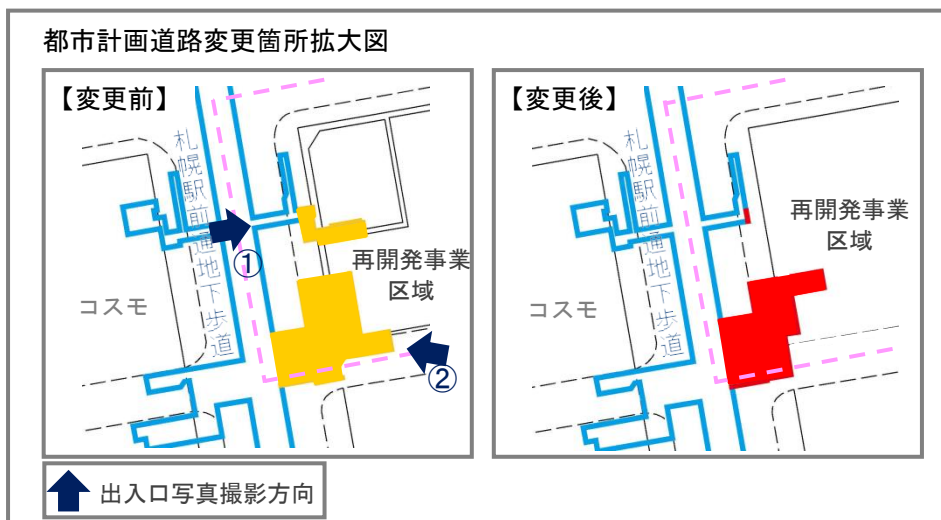


□ 南2西3南西地区について



現況写真(平成25年7月撮影)

1 都市計画の内容

- 札幌圏都市計画第一種市街地再開発事業の決定
- 札幌圏都市計画都市再生特別地区の変更
- 札幌圏都市計画地区計画の決定
 - ・ 名称：南2西3南西地区
 - ・ 位置：札幌市中央区南2条西3丁目の一部
 - ・ 面積：約0.6ha
- 札幌圏都市計画道路の変更
 - ・ 名称：8・6・1札幌駅前通地下歩道(出入口の位置・形状の変更)

2 理由

- ・ 当地区は、大型の百貨店、専門店が立ち並ぶ四番街商店街（札幌駅前通）と小型店が軒を連ねる狸小路商店街との交点に位置しており、古くから札幌の商業発展の一翼を担ってきた。しかし、近年は、地区内の建物の老朽化が進んでおり、機能の更新及び防災性の向上が求められている。
- ・ また、都心まちづくり計画（平成 14 年策定）及び都心まちづくり戦略（平成 23 年策定）において、「豊かで多面的な時間消費を支える商業地の形成」、「商業と多様な都心居住を主体とする複合機能を有する市街地の形成」、「回遊や交流を支える交流空間と界限空間の創出」及び「人を中心とした安全・快適な回遊ネットワークの形成」などが目標に掲げられている。
- ・ これらを踏まえ、本計画では、「商業・業務と住居などの複合機能の導入」や「拠点的な交流空間の創出」などにより、都市機能の更新と土地の高度利用、質の高い空間形成を図ることで、都心商業地域にふさわしい市街地整備を行うものである。
- ・ このため、市街地再開発事業を都市計画決定し、併せて容積率や高さの最高限度などの建築物の形態規制などを定めるため、都市再生特別地区の指定及び地区計画の都市計画決定を行う。
- ・ また、当該再開発事業による建築物の建替えに伴い、地下歩道の出入口を変更することから、都市計画道路である札幌駅前通地下歩道の区域変更を行う。

3 経緯

平成 9 年 7 月	「南 2 条西 3 丁目再開発を考える会」設立 商業者主体で南 2 西 3 地区のあり方について検討を開始
平成 10 年 9 月	「南 2 条西 3 丁目南街区再開発期成会」設立 地権者等により再開発事業の実施に向けた検討を開始
平成 12 年 12 月	「南 2 条西 3 丁目南街区再開発準備組合」設立
平成 22 年 11 月	街区全体での一体的な事業化を断念 西側部分で実現に向けた検討を開始
平成 24 年 8 月	「南 2 条西 3 丁目南街区再開発準備組合」解散 「南 2 西 3 南西地区市街地再開発準備組合」設立

4 事業概要

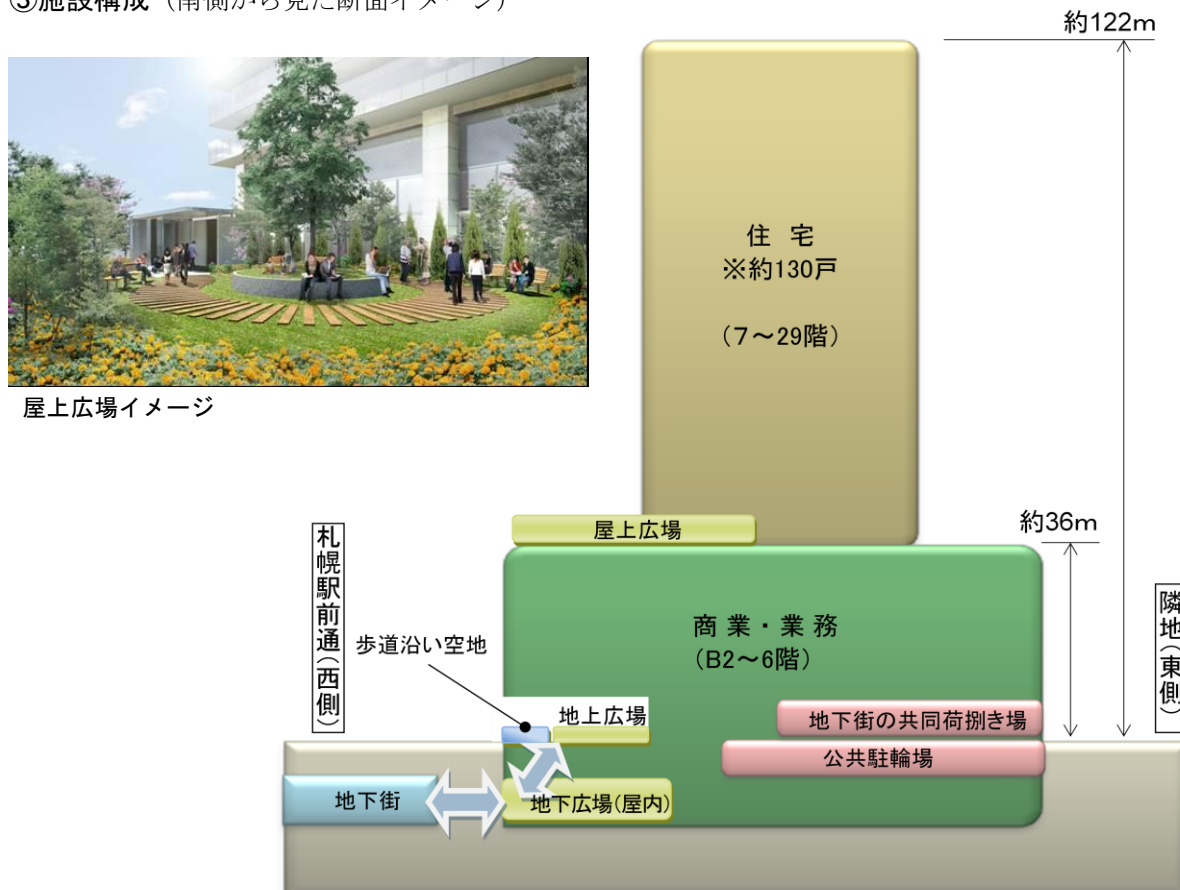
①建築計画

敷地面積	約 3,700 m ²	構造	RC 造
建築面積	約 3,200 m ²	階数	地下 3 階地上 29 階
延床面積	約 42,000 m ²	駐車台数	住宅用 約 60 台 荷捌き等 約 5 台 商業・業務用 約 120 台（敷地外）
建ぺい率	約 87%		
容積率	約 950%		
主要用途	商業（約 16,000 m ² ） 業務（約 2,000 m ² ） 共同住宅（約 18,000 m ² 、約 130 戸） 公共駐輪場（約 1,000 m ² ） その他（約 5,000 m ² ）	駐輪台数	商業・業務用 約 90 台 住宅用 約 160 台 公共用 約 1,000 台

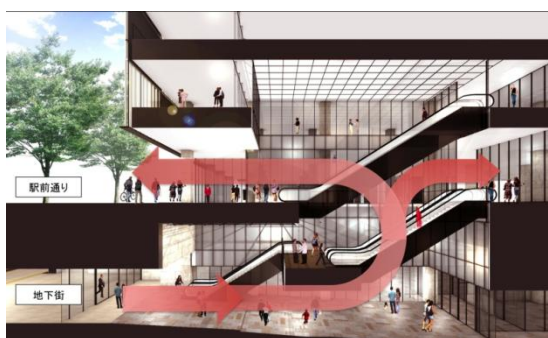
②整備方針

整備方針	内容
複合機能の導入と都市機能の更新	<ul style="list-style-type: none"> ・ 商業・業務と都心居住を主体とする複合機能の導入 ・ 低層階に賑わいを創出する商業機能を配置
拠点的な交流空間の創出	<ul style="list-style-type: none"> ・ 多目的広場（地上、地下、屋上）の整備 ・ 路面電車のループ化に対応した滞留空間の整備 ・ 歩道沿い空地の整備
重層的な歩行者空間ネットワークの形成	<ul style="list-style-type: none"> ・ 地上と地下の一体的な空間整備 ・ 地上と地下を結ぶE Vの設置
交通環境の改善	<ul style="list-style-type: none"> ・ 地下街出入口の施設内への取り込み ・ 公共駐輪場の整備

③施設構成（南側から見た断面イメージ）



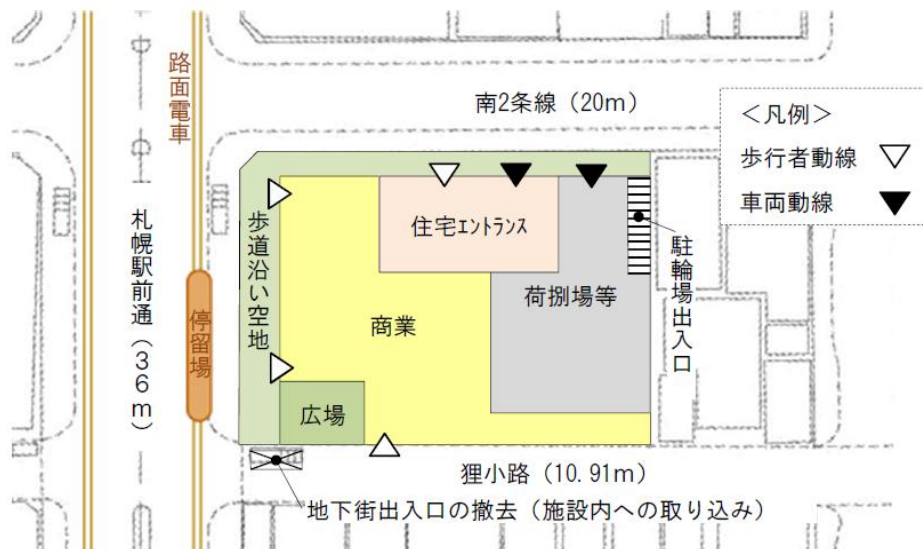
屋上広場イメージ



地下接続イメージ



地上広場イメージ（札幌駅前通・狸小路交差点部）



～ 1階平面イメージ ～

5 今後のスケジュール (予定)

- ・ 平成 25 年 11 月 都市計画審議会へ諮問
- ・ 平成 25 年 12 月 都市計画決定告示
- ・ 平成 26 年度 市街地再開発組合設立
権利変換計画認可
建物除却
- ・ 平成 27 年度 建築工事着手
- ・ 平成 29 年度 工事完了

<イメージパース>



～ 北西側から見たイメージ ～