

0. まちづくり計画の概要

【目的】

新さっぽろ駅周辺地区における役割や課題を整理し、**市営住宅団地跡地の利活用を含めたまちづくりの方向性**を示す

【まちづくり整備方針】

都市機能の集積	市営住宅余剰地の利活用並びに暫定駐車場等の望まれる利活用について検討
歩行者ネットワークの充実	
低炭素まちづくり	

【まちづくり重点エリアの方向性】

北エリア：商業・複合・新規開発ゾーン（1街区など）
様々な機能の集積において魅力を創出し、活力あふれるにぎわいのまちを創造するエリア

南エリア：文化・教育・地域コミュニティゾーン（G街区など）
地域との交流や周辺市区町村との連携を促進し、豊かな都市文化を創造するエリア

1. まちづくり計画の効果検証

1-1 施設整備・居住人口動態・交流人口動態

まちづくり計画で掲げたまちづくり方針の達成度合いから、まちづくり計画の効果検証を実施しました。

都市機能の集積による効果

1 G・I街区の再整備

G街区	I街区
大学 専門学校	商業施設 病院 集合住宅 駐停車場

土地：「建築敷地」面積の増加、「宅地」面積の減少
建物：「住宅・商業・工業・文教厚生」系延床面積の増加

土地利用の効率化 + 都市機能の高度化が実現

暫定駐停車場等（A・C街区）の利活用については、今後の状況も踏まえつつ、継続的に検討を行う。

2 その他施設の整備

ちあふる・あつべつの開設

- 子育て機能強化に伴う子育て世代の居住環境が向上
- ふれあい広場あつべつ・科学館公園の再整備
- 安全性・快適性に加え、回遊性・アクセス性が向上
- 札幌市青少年科学館のリニューアル
- 施設への集客力や周辺施設との回遊性が向上

歩行者ネットワークの充実による効果

1 既存の歩行者ネットワークとの2階レベルの接続（アクティブリンク等の整備）

2 地下コンコースからのネットワーク接続（地下鉄10番出口（商業施設直結）の整備）

- ・JRや地下鉄駅からI街区への誘導性が向上
- ・年間を通じて安全に利用できる歩行者空間の確保
- ・重層的な回遊ネットワークが実現

低炭素まちづくりによる効果

1 エネルギーセンターの整備・管理

エネルギーセンター方式での供給により、個別システムと比較して、CO2排出量が約2割削減（+災害に強。街づくりにも寄与）

2 都市緑化の推進

アクティブガーデンやリンクガーデンが整備され、良好な緑地空間が創出

3 低炭素建築物の整備

地区内の4施設がCASBEE評価ランクを取得

【居住人口動態・交流人口動態の変化】

・世帯数、総人口、年少人口、生産年齢人口がそれぞれ増加

2015年基準(100%)の2024年値

	新さっぽろ	札幌市	厚別区
世帯数	128% (増)	110% (増)	106% (増)
総人口	119% (増)	101% (増)	95% (減)
年少人口	126% (増)	91% (減)	81% (減)
生産年齢人口	106% (増)	96% (減)	87% (減)

・新さっぽろ駅周辺地区における居住者の滞在人口が4.6%増加

2018年基準(100%)の2024年値



1-2 地価変動及び税収効果

まちづくり計画期間における地価情報に基づき、地価変動の推移を分析しました。あわせて、本開発に伴う税収効果を算出した結果、**効果が認められることを確認しました。**

【地価変動状況】

(全用途)	新さっぽろ(800m圏)		札幌市		(商業地)		新さっぽろ(800m圏)		札幌市	
	H27年	R7年	伸び率	伸び率	H27年	R7年	伸び率	伸び率	H27年	R7年
	101(千円/m ²)	244(千円/m ²)	2.41	2.23	122(千円/m ²)	324(千円/m ²)	2.65	2.48	181(千円/m ²)	448(千円/m ²)

各数値はいずれも公示地価額（国土交通省）を参照

2. エリアマネジメントを中心としたまちづくり効果の検証

2-1 エリアマネジメントの実績整理

G・I街区の開発事業者を中心に導入され、現在、（一社）新さっぽろエリアマネジメントが実施している本地区のエリアマネジメントに関して、これまで新さっぽろで行われたイベント等の活動実績を整理しました。

イベント

表 新さっぽろエリアマネジメントイベントの参加人数	R5年度	R6年度	R7年度	合計
新さっぽろやってみたい展	324			324
新さっぽろ健康フェス	3,255	3,811		7,066
shin-sapporo good summer festival		2,685	3,462	6,147
shin-sapporo good autumn festival		307		307
新さっぽろワクワク冬の体験フェスタ		4,103		4,103
合計	3,579	10,906	3,462	17,947

・「内容にかかわらず気軽に立ち寄れるもの」、「子どもたちが楽しめるもの」、「食べ物をテーマとしたもの」が特に多く開催された。

アクティブサロン sawa

エリアマネジメント活動拠点「アクティブサロン sawa」の利用状況(R7.9.20.～R7.12.28)

- ・来場者数：4,087名(概算)
- ・イベント数：51(大学の授業を除く)



2-2 アンケート調査の実施

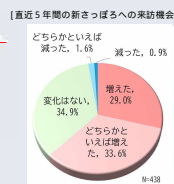
本開発や当地区におけるエリアマネジメントの充実度・満足度等について厚別区民及び新さっぽろへの来訪者を対象としたアンケート調査を実施しました。

<調査概要>

- ・調査手法：二次元コードによるWEB実施(広報さっぽろ厚別区版等で告知)
- ・サンプル数：445件

<施設整備について>

- ・現状に対する意見
- ・G・I街区の整備により、**生活利便性の向上、まちの賑わいの増加、施設間や駅の移動利便性の向上**を実感。
- ・主に新規施設の整備により、**直近5年間に於いて新さっぽろへの来訪が増えた人**が多い。
- ・新商業施設(BiVi)よりも既存商業施設(サンピアザ)の方が利用頻度が高いが、新商業施設も地域住民の拠点の一つとなっている。

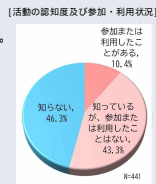


<回答者の属性>

厚別区在住者が中心 / 新さっぽろを日常的に利用 / 来訪手段は徒歩・公共交通機関が多い

<エリアマネジメントについて>

- ・現状に対する意見
- ・**回答者の約半数**がエリアマネジメント活動を認知。そのうち、実際の**参加者・利用者は約2割**。
- ・お出掛けや交通機関の乗降・乗り換えなどを目的とした、**滞在時間が短い層の認知度が低い**。
- ・一方で、参加・利用した際の満足度は高い。
- ・エリアマネジメント活動参加時の周辺施設への立ち寄りも多く、エリアマネジメント活動の実施が周辺施設の利用に寄与していると推察。



今後の方向性に対する意見

- ・**娯楽・運動施設、文化施設、飲食店、物販施設などが特に求められている**。(近隣住民・来街者等で違いあり)。
- ▶厚別区民
 - ・日常生活の施設や文化系施設
 - ▶厚別区外の住民
 - ・住居、宿泊施設、教育機関
- ・新さっぽろのまち全体に対しては、**路面店の整備などによる回遊性向上、乗り換えの円滑化**などが特に求められている。



今後の方向性に対する意見

- ・**今後は、飲食や音楽をテーマとしたもの、季節性のある催し**が求められているほか、**気軽に立ち寄れる仕組みづくりも重視**。(年代によって違いあり)。
- ▶20代・50代 お酒をテーマとしたもの
- ▶30代・40代 子どもたちが楽しめるものや子育てを応援するもの
- ▶20代・30代 同世代と交流ができるもの



施設整備を行う場合は、地域住民や来街者の意見を取り入れた検討が必要。エリアマネジメント活動の認知度の向上が課題。特に駅構内や乗り換え動線などを活用した短時間滞在者への接点づくりや、開催の曜日・時間帯に配慮した適切なターゲット設定が重要。

3. 今後の新さっぽろ駅周辺地区のまちづくりのあり方検討

今後の新さっぽろ駅周辺地区のまちづくりに関して、株式会社札幌副都心開発公社が主体となり、デベロッパー等へヒアリング調査を実施しました。ヒアリング調査やデータ分析、アンケート調査等を踏まえて、今後の新さっぽろの駅周辺地区のあり方について検討を行いました。

今後のまちづくりに向けた課題

- 交通結節点としての拠点性を生かした、さらなる機能の高度化・人流の取り込み
- 変化する商業・都市環境への対応と差別化
- 人口減少・工事費高騰の状況に対応した、持続可能な更新手法の確立が必要
- 更新期を好機と捉え、歩きやすく暮らしやすい都市空間の再構築が必要

交通利便性や都市機能の集積等のポテンシャルを有する一方で、工事費高騰が事業計画へ及ぼす影響が大きくなっています。そのため、今後は社会状況の変化を柔軟に捉え、持続可能な拠点機能の維持・向上を図ることが求められます。