

第4章 整備場所の検討

4-1 比較検討する整備候補地

この計画では、「西11丁目駅周辺地区」と「中島公園駅周辺地区」の二つの整備候補地について検討を行うこととします。整備候補地の近年の状況、候補地となった経緯等は以下のとおりです。

(1) 西11丁目駅周辺地区

場所：中央区北1条西12丁目（市有地）

当該地に現在立地しているさっぽろ芸術文化の館は、昭和46年（1971年）に北海道厚生年金会館として開館しました。平成21年（2009年）12月より札幌市の所有施設となり、さっぽろ芸術文化の館へと名称を改め、さらには、平成22年（2010年）4月、ホール部分について、ネーミングライツにより、愛称「ニトリ文化ホール」となりました。

さっぽろ芸術文化の館は、2,300席を有する固定席のホールをはじめ、宿泊施設や会議室などで構成されています。近年は、この施設と周辺ホテル等を連携させて、特に大規模なMICEが開催されてきました。

しかしながら、さっぽろ芸術文化の館は、後継施設である札幌市民交流プラザが開館すること、また、施設の老朽化により、平成30年（2018年）9月に閉館する予定となっており、西11丁目駅周辺地区での大規模MICEの開催が難しくなることが想定されます。

当該地は、これまで担ってきた大規模MICE開催の実績・知名度や周辺施設と連携するノウハウの蓄積などを踏まえ、整備候補地の一つとするものです。

(2) 中島公園駅周辺地区

場所：中央区南10条西3丁目（民有地）

当該地は民有地であり、現在は札幌パークホテルが立地しています。札幌パークホテルは、昭和39年（1964年）開業で、1,000㎡を超える宴会場や中小の宴会場などを有する札幌市内では老舗のホテルです。

平成28年（2016年）1月に、札幌パークホテルを所有する「(株)グランビスタ ホテル&リゾート」及び「(株)サンケイビル」（以下「パークホテル」という。）よりホテル建替えとMICE施設の一体整備の提案がありました。

当該地は、民間事業者からの提案を踏まえ、交通アクセスや宿泊・飲食機能などの周辺環境が優れていると考えられることから、整備候補地の一つとするものです。

4-2 各整備候補地の札幌市における位置付け

札幌市のまちづくりに関する関連計画における、各整備候補地の位置付けを以下に整理します。

(1) 両地区共通事項

	位置付け（関係部分抜粋）
札幌市まちづくり 戦略ビジョン	<p>目指す都市空間</p> <p><活力があふれ世界を引きつける都心></p> <ul style="list-style-type: none"> ・高次な都市機能の集積や魅力ある都市空間の創出など、札幌の顔にふさわしいまちづくりを重点的に進めていくことで、市民生活の質の向上を支えるとともに、札幌を世界にアピールすることができる、魅力的な都心を目指します。 <p><持続可能な都市を支えるネットワーク></p> <ul style="list-style-type: none"> ・高速道路などからの都心へのアクセス性を高めるため、都心アクセス強化道路軸の検討を、国とも連携しながら進めます。
第2次札幌市都市計画 マスタープラン	<p>総合的な取組の方向性</p> <ul style="list-style-type: none"> ・魅力があふれ世界を引きつける都心 <p>将来像</p> <ul style="list-style-type: none"> ・札幌の資源や資産を生かして、新たな価値や魅力、活力を創造することができるまちづくりが進められています。 ・国内外からヒト・モノ・投資を呼び込み、札幌はもとより北海道の経済を支えています。 <p>実現に向けた取組の方向性</p> <p><世界が注目する都心強化の推進></p> <ul style="list-style-type: none"> ・都心の資源や資産を生かした都市観光交流の促進やM I C E 環境の充実などを図ります。
札幌市立地適正化計画	<p>区域</p> <ul style="list-style-type: none"> ・都市機能誘導区域（都心） <p>誘導施設</p> <ul style="list-style-type: none"> ・国際競争力の向上に資する高次都市機能を有する施設（M I C E 関連施設、高機能オフィスビル）
第2次都心まちづくり計画	<p>都心まちづくりの戦略</p> <p><北海道・札幌を先導する都心のビジネス・都市観光機能の強化></p> <ul style="list-style-type: none"> ・札幌・都心の資源や資産を活かした観光交流の促進やM I C E 環境の充実
札幌市みどりの基本計画	<p>みどりの将来像</p> <ul style="list-style-type: none"> ・私たち誰もが安心して活用できる人に優しいみどり <p>計画の柱</p> <ul style="list-style-type: none"> ・公園の魅力向上 <p>推進プログラム</p> <ul style="list-style-type: none"> ・人・まち・環境に役立つ公園の機能を充実します <p>施策の方向性</p> <ul style="list-style-type: none"> ・大規模公園の機能の充実 <p>（参考）公園緑地の種類</p> <ul style="list-style-type: none"> ・大通公園：都市公園－特殊公園 ・中島公園：都市公園－基幹公園－都市基幹公園－総合公園

これらの計画を踏まえると、いずれの地区であっても、新M I C E施設の整備によりM I C E環境の充実を図ることは重要です。また、大通公園や中島公園の機能を向上させることは、札幌市みどりの基本計画にも資するものと考えられます。

(2) 西 11 丁目駅周辺地区

	位置付け（関係部分抜粋）
第 2 次都心まちづくり計画	<p>持続的な取組を通じた都心の空間形成指針 骨格軸形成・強化の指針</p> <p><大通 ～はぐくみの軸></p> <p>○骨格軸の強化</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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つなげていくための検討 <p>エリア特性に応じたまちづくりを進めるための取組</p> <p><大通公園西周辺エリア></p> <p>展開指針：地区に集積するホール・ホテル等の施設を活かした集客交流機能の向上</p> <p>○交流機能強化</p> <ul style="list-style-type: none"> ・大規模会議施設やホテル等の集積を活かした札幌都心 M I C E との連携 ・大通やすすきのエリアとの連携や美術館や資料館といった文化資産などを活用した、札幌ならではの歩きながら楽しめるアフター M I C E 環境の強化 <p>○他のターゲット・エリアとのネットワーク強化</p> <ul style="list-style-type: none"> ・骨格軸の高質化を通じて、共に都市観光促進・M I C E 展開を支える、都心強化先導エリア、すすきのエリアをはじめとする他のターゲット・エリアとの連携を高め、一体的に世界を惹きつける都心の魅力づくりを推進

第 2 次都心まちづくり計画を踏まえると、西 11 丁目駅周辺地区においては、新 M I C E 施設の整備は、集客交流機能の向上に資するものと考えられます。

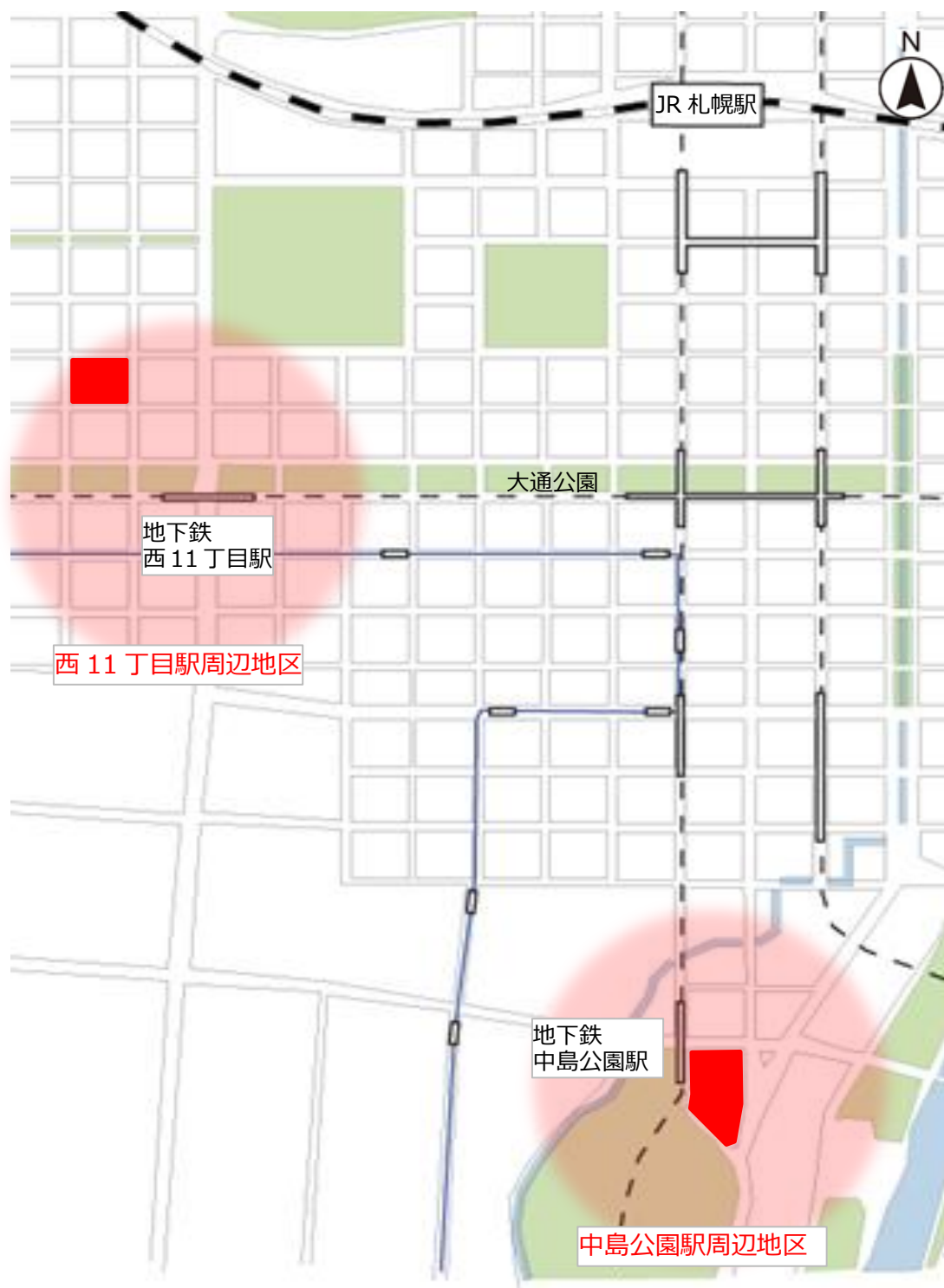
(3) 中島公園駅周辺地区

	位置付け（関係部分抜粋）
第 2 次都心まちづくり計画	<p>持続的な取組を通じた都心の空間形成指針 骨格軸形成・強化の指針</p> <p><駅前通 ～にぎわいの軸></p> <p>○軸双方向からの資源・資産の高質化による、にぎわいの軸の強化</p> <ul style="list-style-type: none"> ・札幌開拓のレガシーであり、都心南のゲートとなる中島公園北部の既存資源を活かした札幌都心らしいにぎわいと豊かな環境を体感できる都市観光・交流の場の強化 <p>エリア特性に応じたまちづくりを進めるための取組</p> <p><すすきのエリア></p> <p>○資源活用と周辺との連携・連鎖</p> <ul style="list-style-type: none"> ・近隣の中島公園との連続性の向上や、観光交流や市民交流を支える資源の活用と機能強化の検討 ・札幌駅や大通公園西周辺エリアと連携した、札幌ならではのアフター M I C E 環境の強化

第 2 次都心まちづくり計画を踏まえると、新 M I C E 施設の整備は、観光交流や市民交流を支える機能強化に資するものであるとともに、中島公園との連続性の向上等にも資するものと考えられます。

4-3 各整備候補地の状況比較

各整備候補地について、M I C E 施設整備に向け、状況等を整理し比較を行います。

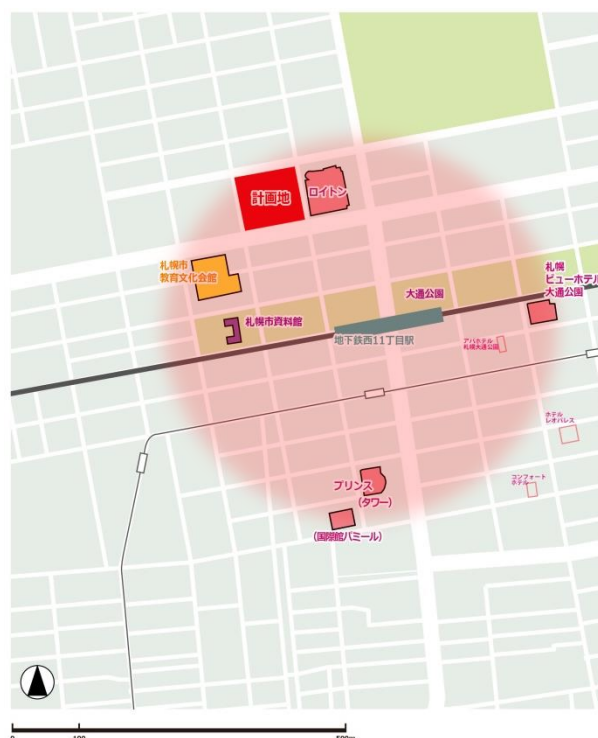


(1) 西 11 丁目駅周辺地区

① 敷地概要

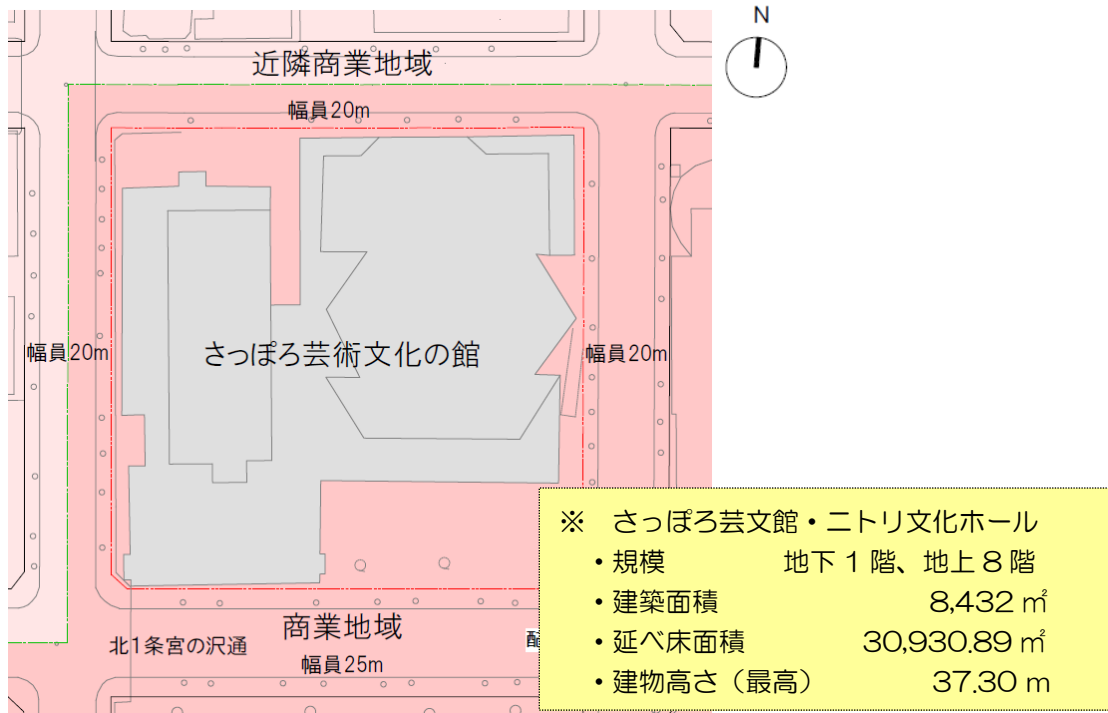
- 所在地 中央区北 1 条西 12 丁目
- 敷地面積 11,639 m²
- 基準建ぺい率 80%
- 指定容積率 400%
- 用途地域 商業地域
- その他地域地区等 準防火地域、集合型居住誘導区域、都市機能誘導区域（都心）
景観計画区域、緑保全創出地域種別：業務系市街地
- 日影規制 北側隣地が近隣商業地域のため規制あり
- 高さ制限 60m 高度地区
- 接道道路 北側：幅員 20m
東側：幅員 20m
南側：幅員 25m 北 1 条宮の沢通
西側：幅員 20m
- ハザードマップ

液状化	液状化発生の可能性が低い
洪水	計画規模：浸水なし、想定最大規模：深さ 0.5m 未満の区域
地震	最大の震度 6 弱



【周辺施設図】

* 駅の周囲半径約 300m（おおよそ徒歩 10 分の範囲）を対象区域として設定



【現状配置図】

② 立地条件

当該敷地は商業地域ですが、隣接する北側の街区は近隣商業地域であるため、建築基準法上の日影規制を考慮する必要があります。

現状の芸文館は、既存不適格（建築時には適法に建てられた建築物だが、その後、法令の改正や都市計画変更等によって現行法に対して不適格な部分が生じた建築物。当該施設は昭和46年（1971年）に建物竣工。昭和51年（1976年）に日影規制の制度が創出された。）であるため、当該敷地に新たな施設を建築する場合は、この規制の影響を受けることとなります。

【近隣商業地域の日影規制】

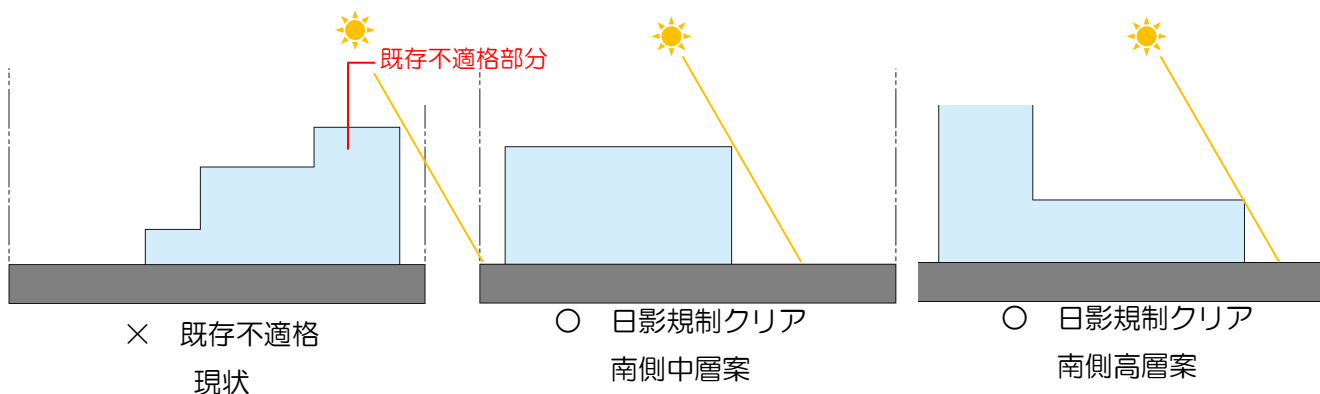
制限を受ける建築物	平均地盤からの高さ	敷地境界線からの水平距離が5mを超えて10m以内の範囲における日影時間	敷地境界線からの水平距離が10mを超える範囲における日影時間
高さが10mを超える建物	4.0m	4時間	2.5時間

* 日影規制：冬至日における中高層建築物の日影が、その敷地境界線から隣地に向かって、一定の距離の範囲内にある時間以上生じないように、中高層建築物の高さや位置、形等を規制して、周辺敷地の日照などの住環境を保護しようとするもの。

当該敷地において施設整備を検討するにあたっては、建物の南側の高さを確保する一方で、北側は低く抑えるなど、設計上の工夫が必要となります。

床面積を確保しながら日影に配慮する場合、以下の方法が考えられます。

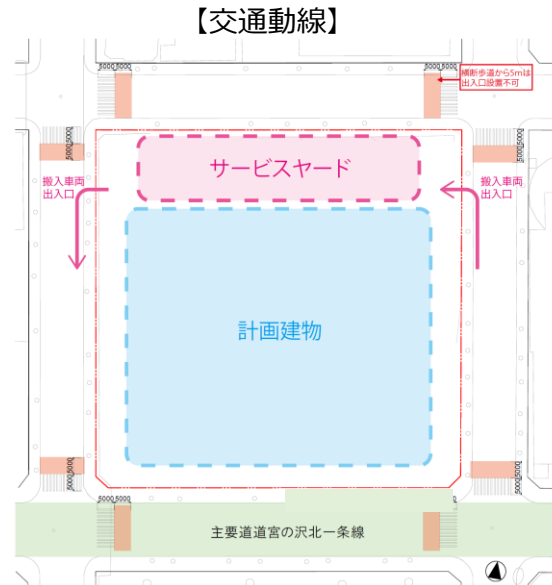
【ホールを想定した場合の建築イメージ】



③ 交通動線

敷地南側の接道道路は、主要市道の北1条宮の沢通に面しています。また、東側に1街区離れた位置には、国道230号線の石山通があり交通量が多い状況です。

日影規制の状況も踏まえると、敷地北側に車両が入り出すサービスヤードを設けるとともに、スムーズな交通動線を確保するため、敷地東側から車両が進入し、敷地西側へと抜ける配置とすることが望ましいものと考えられます。



④ 周辺環境

ア アクセス

- ・ 新千歳空港からのアクセス
 空港連絡バス〈所要時間約 90 分〉
 * 隣接する「ロイトン札幌（北 1 西 11）」と空港とを結ぶ連絡バス
 JR-地下鉄（南北線、東西線）乗換え〈所要時間約 44 分〉
- ・ 中心駅（札幌駅）からのアクセス
 タクシー〈所要時間約 7 分〉
 バス 〈所要時間約 10 分〉
 地下鉄〈所要時間約 8 分〉* 南北線から東西線への乗換が必要。
- ・ 最寄駅からのアクセス
 地下鉄東西線「西 11 丁目」駅から徒歩約 5 分。
 * ただし、地下鉄直結ではなく、屋外に出る必要有り。

イ 宿泊機能

「ロイトン札幌（292 室 内、スイート 10 室）」や「札幌プリンスホテル（587 室 内、スイート 12 室）」、「札幌ビューホテル大通公園（285 室 内、スイート 2 室）」がある他、西 11 丁目駅周辺地区には 1,571 室（内、スイート 24 室）の客室があります。

ウ 飲食

「ロイトン札幌」や「札幌プリンスホテル」、「札幌ビューホテル大通公園」等、周辺に位置するホテルには、日本食をはじめ、洋食、中華等のレストランやカフェが併設されています。また、西 11 丁目駅の周辺についても飲食店が一定程度存在しています。

エ アフターコンベンション・ユニークベニュー※環境

周辺は官庁舎やマンションが多く、アフターコンベンションが楽しめる施設は少ないですが、繁華街（すすきの）はタクシーで約 10 分の距離に位置します。

また、市民の憩いの場や年間を通して様々なイベント会場として利用される「大通公園」に近接しており、大通公園の西端（計画候補地から徒歩約 5 分）には国の登録有形文化財に選定され、芸術文化の情報発信や札幌の歴史等を感じることのできる「札幌市資料館」も位置しています。その他、北海道立近代美術館や北海道知事公館など、文化的施設も立地しています。

オ 隣接施設との連携可能性

東側道路を渡った位置にあるロイトン札幌と連携することで、宴会・宿泊・飲食機能を担うことができます。また大規模 M I C E においては、札幌プリンスホテルや札幌市教育文化会館と連携することで、M I C E エリアを形成することができます。

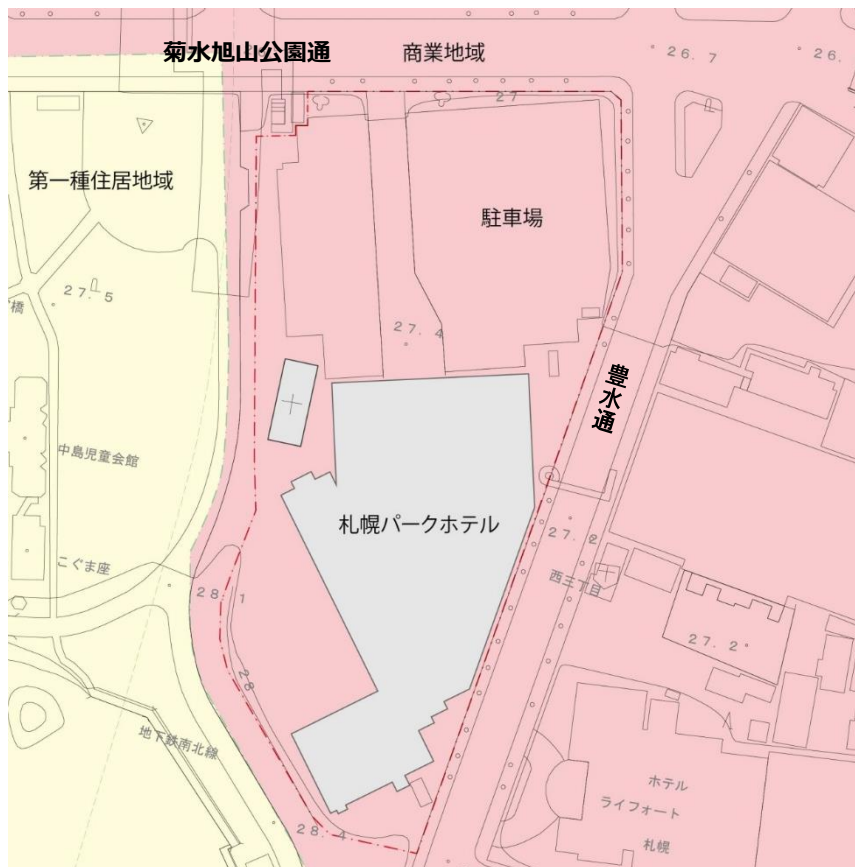
【主なコンベンション施設】

名称	主な諸室
さっぽろ芸術文化の館	ニトリ文化ホール 2,300 席 など
札幌市教育文化会館	大ホール 1,100 席 など
ロイトン札幌	ロイトンホール 1,607 m ² など
札幌プリンスホテル	大宴会場 1,000 m ² など

カ 周辺土地利用への影響

周辺には官庁やマンションなどが多く、民間所有の未・低利用地は少ない状況です。

※ **ユニークベニュー** 会議やレセプションで利用することにより特別感や地域の特性を演出できる個性的・独創的な会場のこと（例：大倉山ジャンプ競技場、豊平館 など）。



【現状配置図】

② 立地条件

札幌パークホテルは、札幌駅前通の南端に位置する中島公園に隣接しています。公園近隣を活かすとともに、公園と調和した施設とする必要があります。

現在のホテル及び駐車場敷地を活用することにより、ホテルと会議場棟の一体的な整備が可能です。なお、現在、当該敷地は民有地であるため、整備手法について検討が必要です。

③ 交通動線

当該敷地北側の菊水旭山公園通は札幌駅前通及び豊水通が交差しており、いずれも交通量が多い状況です。敷地内への車両の進入にあたっては、菊水旭山公園通の西方向、及び、創成川通北方向からのアクセスの場合、右折が必要になるなど、交通動線については慎重に検討する必要があります。

④ 周辺環境

ア アクセス

- ・ 新千歳空港からのアクセス
 空港連絡バス〈所要時間約 80 分〉
 * 乗車地：「あすか信用組合前」、降車地：「南 9 条通り」
 JR-地下鉄（南北線）乗換〈所要時間約 41 分〉
- ・ 中心駅（札幌駅）からのアクセス
 タクシー〈所要時間約 10 分〉
 地下鉄〈所要時間約 5 分〉
- ・ 最寄駅からのアクセス
 地下鉄南北線「中島公園」駅の出入口正面（地下接続も可能）

イ 宿泊機能

札幌パークホテルは現状、216 室の客室数となっています。

その他、中島公園駅周辺地区では、シティホテル及びビジネスホテル等を含め、3,540 室（内、スイート9 室程度）の客室数が確保できます。

ウ 飲食

周辺に立地するホテル内に併設されたレストランやカフェの他、中島公園内に位置する「札幌コンサートホール Kitara」での飲食も可能です。その他、周辺には飲食店が一定程度存在しています。

エ アフターコンベンション環境

当該地域は繁華街（すすきの）に近接しており、徒歩でのアクセスが可能です。また、中島公園は、藻岩山を背景とした水と緑が豊かな憩いの場として親しまれており、札幌の美しい自然環境を体感できる空間として、外国人観光客からも人気が高い場所となっています。公園内には「菖蒲池」の水辺や、「豊平館」「八窓庵」といった国の重要文化財、音楽専用ホール「Kitara」、「天文台」、「北海道立文学館」などが点在しています。

オ 隣接施設との連携可能性

中島公園駅周辺地区では、M I C E 施設と札幌パークホテルが一体として整備されることが想定されるため、宴会・宿泊・飲食機能を一つの建物で担うことが可能です。参加者にとって、催事中に建物外部に出る必要がないため利便性の高い施設となります。また、近隣には宴会場の機能を有するホテルも数多く位置していることから、それらの施設と連携することで、さらに大規模な M I C E にも対応することができます。

また、催事等の誘致に当たっては、パークホテル等による協力等が期待できます。

しかし、施設を一体整備（合築）した場合、大規模修繕や用途転用等の際に調整が必要となります。

【主なコンベンション施設】

名称	主な諸室
札幌パークホテル	パークホール 1,165 m ² など
ホテルライフオート札幌	ライフオートホール 877 m ² など
ホテルノースシティ	金柔 292 m ² など
プレミアホテル中島公園札幌	ソレイユ 291 m ² など
ジャスマックプラザホテル	ザナドゥ 746 m ² など

カ 周辺土地利用への影響

敷地周辺には未利用地が多数存在していることに加え、近年、新規のホテル建設等の動きも見られることから、今後、新たな民間投資が期待できるエリアです。

(3) 利用者の意向比較

関係団体や会議の主催者、事務局、PCO などに対し、二つの候補地についてヒアリングを行った結果、以下のようなご意見をいただきました。

<ヒアリング結果整理>・・・中島公園駅周辺地区が良いとする意見が多かった。

メリット

■ 西 11 丁目駅周辺地区	■ 中島公園駅周辺地区
<ul style="list-style-type: none"> ○大規模なM I C E の開催実績が豊富であり、当該地域のホテルは、M I C E 対応の熟練度が高いので安心感がある。 	<ul style="list-style-type: none"> ○ホール・展示場・会議室・ホテルとの一体整備になるのであれば、とてもよい。 ○ホテルとの一体整備は、VIP が参加する際の警備という観点からも大きなメリットである。 ○緑が美しい中島公園に隣接しているというロケーションは素晴らしい。 ○地下鉄駅直結となれば、とてもよい。 ○当該地域には、豊平館など、ユニークベニューが豊富である。 ○距離的に、札幌コンベンションセンターとの連携も視野に入れやすい。

デメリット

■ 西 11 丁目駅周辺地区	■ 中島公園駅周辺地区
<ul style="list-style-type: none"> ○さっぽろ駅からの地下鉄移動の場合、乗り換えが不便である。 ○地下鉄駅直結ではないので、天候（雨・雪）の影響がある。 ○周辺に飲食店やホテルが少ない。 	<ul style="list-style-type: none"> ○当該地域では、大きな学会を開催した実績に乏しい。 ○大規模なM I C E を開催した際に、中島公園駅のキャパシティに不安がある。 ○他のM I C E 開催エリアとの距離がある。

(4) 各候補地における想定される施設概要の比較

それぞれの候補地において、3 - 6 の基本方針に沿った整備を行った場合の施設の概要について、大まかな想定内容を比較します。

なお、本計画内で整備場所とした候補地については、第 5 章以降でさらに詳細な検討を進めていくこととします。

	西 11 丁目駅周辺地区	中島公園駅周辺地区
施設規模	約 39,000 m ²	約 26,000 m ² + 共用部
機能 (主な相違点)	<ul style="list-style-type: none"> ○飲食機能として、レストラン及び厨房が必要 ○地下鉄駅との接続が難しく、屋外移動が生じる 	<ul style="list-style-type: none"> ○ホテルとの一体整備により、会議室やレストランなど、必要な機能の一部をホテル側で担うことが可能 ○地下鉄駅との接続や中島公園の一部整備など、まちづくりに関する周辺整備について、パークホテルの按分負担による実施が可能
想定される整備手法	直接建設方式又は P F I 方式	再開発事業
整備スケジュール	2024 年供用開始	2025 年供用開始
想定事業費	約 270 億円	約 280 億円
概算ランニングコスト	約 8.2 億円	約 6.7 億円

4-4 整備場所の決定

これまでの比較検討を下表に整理します。

	西 11 丁目駅周辺地区	中島公園駅周辺地区
まちづくりの観点	○ 第 2 次都心まちづくり計画では、集客交流機能の向上が指針として示されている	○ 第 2 次都心まちづくり計画では、都市観光・交流の場の強化が指針として示されている
施設整備要件	△ M I C E 開催に必要な機能を施設単体で整備する必要がある	○ 札幌市が必要とする機能の一部をホテル棟側で担うことが可能
	△ 隣接施設との連携による相乗効果の可能性はある	○ ホテルとの一体整備による利便性の向上や相乗効果等が見込まれる
エリア環境	△ 周辺の宿泊機能：1,571 室	○ 周辺の宿泊機能：3,540 室
	△ 観光客に人気があり、札幌の都心部を代表するスポットである大通公園に近接しているが、周辺を官公庁やマンション等に囲まれている	○ 緑豊かで外国人観光客に人気である中島公園の隣に位置し、札幌の美しい自然環境を体感できるとともに、一部整備が可能で、更なる魅力向上が見込める
施設運営	○ 単独整備であるため、大規模修繕や用途転用などに柔軟に対応できる	○ 合築によるスケールメリットにより、維持費が低減できる可能性があるほか、催事の誘致等に当たり、パークホテル等による協力等が期待できる
	×	×
交通アクセス	×	○ 地下鉄さっぽろ駅からの乗換は不要
	△ 西 11 丁目駅から徒歩 5 分だが、屋外移動が必要	○ 中島公園駅と地下接続が可能であり、その場合、新千歳空港から屋外移動が不要
コスト比較	○ 想定事業費：約 270 億円	△ 想定事業費：約 280 億円
周辺開発の可能性	△ 既に官公庁やマンション等が数多く立地しており、民間所有の未・低利用地が少ない	○ 民間所有の未・低利用地が多く、また新規ホテルの建設需要もあることから、今後の民間投資の誘発・促進が期待できるなど、すすきの地区のまちづくりに資する
供用時期	○ 最短で 2024 年度の供用開始	×
利用者意向	△ 過去の大規模 M I C E 開催実績を評価する意見があった一方、札幌駅及び最寄駅からのアクセスが不便である等の声が多い	○ ホール・展示場・会議室・ホテルの一体整備や地下直結の場合のアクセス性、中島公園隣接という立地に評価が集まった

上の表のとおり、西 11 丁目駅周辺地区は想定事業費や供用開始時期については有利であるものの、中島公園駅周辺地区は、アクセス性や周辺の宿泊機能の面に加え、新 M I C E 施設の整備を契機とした周辺の民間投資の促進の可能性も期待できること、さらには、共同事業による相乗効果が見込めるなど多数の点で有利であることを評価し、「中島公園駅周辺地区」を新 M I C E 施設の整備場所とします。