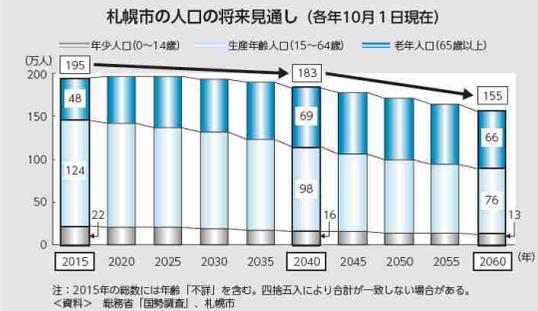


2-4 参考とすべきまちづくりの動向

**起こり始めている社会構造変化に対応すべく、  
「人をひきつけ、住み続けたいくなる魅力」を都心で創出していく必要がある**

①社会構造変化に対応する社会づくりが求められている

札幌市としての人口減少への対応

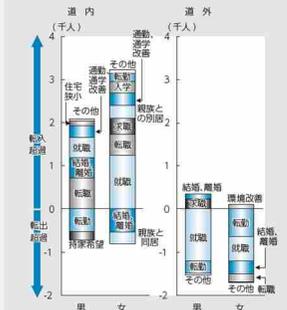


出典：札幌市「第2期さっぽろ未来創生プラン」(R2)

- 札幌市の将来人口の見通しでは、総人口の減少比率を**生産年齢人口の減少比率が上回っている**。

札幌からの市外転出

道内・道外、男女、移動理由別20~29歳の転入超過数(2018年中)



注：住民基本台帳による転入・転出超過数(日本人のみ)と「札幌市人口移動実態調査」結果を用いて算出した推計値である。  
<資料> 札幌市

- 札幌からの市外転出の状況を見ると、**20~29歳の若者は大幅な道外転出超過になっており、その主な理由は「就職」となっているため、「働き続けられる環境」を作ることが求められている**。
- 第2期さっぽろ未来創生プランにおいても、「**質の高い雇用創出と魅力的な都市づくり**」を目指している。

出典：札幌市「第2期さっぽろ未来創生プラン」(R2)

②これからの「地方」の価値の在り方

地方移住への関心の高まり



- ニューノーマルに対応した働き方、暮らし方の定着から、これまでの「**働く場所**」に力点を置いた居住地選択から、「**暮らしの質**」に力点を置いた**居住地選択に変化**している兆しが見受けられる。

出典：国土交通省「デジタル化の急速な進展やニューノーマルに対応した都市政策のあり方検討会(参考資料)」(R3)

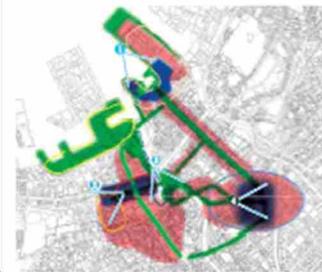
③札幌市としての施策の方向性

STARTUP CITY SAPPOROプロジェクト



- 札幌市では、産官学の連携による札幌市及び北海道のスタートアップ・エコシステムの構築を目的に、**STARTUP CITY SAPPOROプロジェクトを推進している**。

参考とする動向：都市づくりによる人材獲得(福岡都心再生戦略)



- 「支店経済からイノベーション経済へ」をテーマに、魅力的な公共空間やウォーターフロントの整備によって生まれた都市のアメニティが、高度な人材の定住と就業を引きつける施策を展開している。
- 3つの異なる経済的な個性(MICE、CREATIVE CVD<sup>※2</sup>、GATEWAY CBD)が連携することで都心経済を拡大し、福岡都市圏、ひいては九州・日本の経済成長に波及している。

出典：福岡都心再生戦略(H25)

参考とする動向：スタートアップによる企業依存からの脱却(Maria01(ヘルシンキ))



- 企業に依存した経済構造からの転換を目指して、産官学による連携からスタートアップ文化を生み出してきたヘルシンキにおいて、昨今の中心的役割を担う施設の一つ。
- 歴史ある病院を改築して作られており、地域や企業、学生など様々なコミュニティの交流によって新たなイノベーションやビジネスが生まれている。

出典：Maria01

## 2-4 参考とすべきまちづくりの動向

### 多様化するライフスタイルやニーズに対応した 開発の誘導や都市空間の活用が求められる

#### ①現在の札幌市の都心の開発誘導の方向性



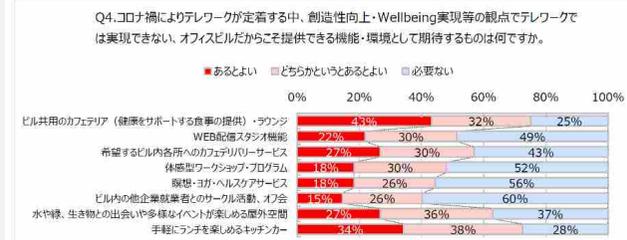
- 札幌市では「S・M・I・L・Es City Sapporo」をテーマとし、「都心の開発誘導方針」にて開発事業に求める方向性を示している。
- 今後も社会構造の変化に合わせた開発の誘導が必要。**

出典：札幌市「都心の開発誘導方針」（H31.4改定）

#### ②これからの働く環境としての大通沿道の強み

##### 働く環境における「屋外空間」の価値

- テレワークでは実現できない、オフィスビルだからこそ提供できる機能としては、飲食関連のサービスや充実した屋外空間への期待が高い。



出典：三菱地所「約 5,000 人を対象とした就業者アンケート」（R3.7）

- コロナ禍における「働く環境」に関するアンケートの多くが、**屋外空間の価値向上**が、ワーカーの求めている環境であることを指摘している。
- 大通沿道においては、大通公園をはじめとしたパブリックスペースの価値を高めていくことが、「屋外空間」の価値向上につながる。

#### 参考とする動向：国内での不動産投資の変化の兆し



出典：三井不動産「東京ミッドタウン日比谷」HP

- 民間不動産開発においても、「CASBEE スマートウェルネスオフィス認証」ならびに「DBJ Green Building認証」の最高位評価を獲得し、開発のブランディングにつなげている。例：東京ミッドタウン日比谷（三井不動産）
- 不動産運用における投資判断基準として、環境・社会への配慮を評価する認証制度(DBJ、Green Bilding、CASBEE、LEED)等の認証の取得を挙げ、ESG投資の取組みを加速させている企業がある。例：第一生命

#### 参考とする動向：海外における都市開発のスタンダード



出典：PLP ARCHITECTURE HP

- ロンドンで行われた「22 Bishopsgate」開発では、個人の幸福を念頭に置いて設計され、仕事の経験をより楽しく効果的にするアメニティを追加することにより、ワーカーの生活の質に着目した施設環境整備が行われている。
- 新たな人材の獲得に向けて、オフィス環境に求められる価値もウェルネス/環境配慮/ミクスTUREなど多様化していることを象徴している。

#### 参考とする動向：官民連携によるオープンスペース創出の取組み



出典：国土交通省「民間空地等の多様な利活用に関する事例集」（R2）

- 東京都、大阪市・横浜市・広島市・福岡市などでも、エリアマネジメント団体による公開空地部分の活用を促進し、まちの賑わい形成を図ることを目指している。

#### 参考とする動向：緑を取り込んだスペースの創出



出典：赤坂ガーデンシティAIR HP

出典：アミュプラザくまもと

- 再開発において、法令等で求められる基準にとどまらず、事業コンセプトの柱として位置づけ、ブランディングの一環として環境整備を行う事業が見受けられる。

## 2. はぐくみの軸沿道まちづくりの理念と将来像

### 2-4 参考とすべきまちづくりの動向

居心地が良く歩きたくなるまちとして、ウォーカブルな都市づくりが求められる

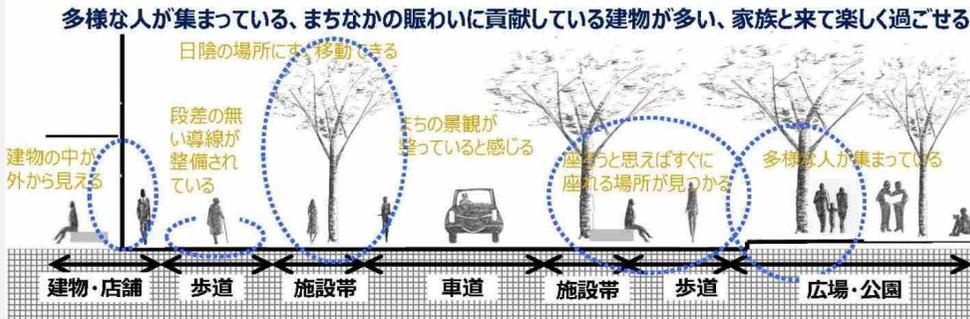
#### ①ウォーカブルな都市づくりが全国で始まっている



国土交通省では、「**地域課題の解決と新たな価値の創造のため、多様な人々が集まり、交流を促進させることが不可欠**」として、人々が居心地が良く歩きたくなるまちなかづくりを進めている。

出典：国土交通省「都市の多様性とイノベーションの創出に関する懇談会中間とりまとめ」(R1)

#### ②居心地の良いまちなかの創出に向けた取り組み



出典：国土交通省「まちなかの居心地の良さを測る指標(案)」(R2)

左記提言を受けて、『「ハード環境」を改善しながら、そこに滞在する人々の「空間の快適性・魅力」に対する感じ方を向上させ、その結果として「人々の行動が多様」なものになる。』という流れで、**まちなかの状況を総合的に把握する視点の整理**が試みられている。

#### 参考とする動向：徒歩15～20分の距離への都市機能の集積



出典：mit media lab HP



出典：Victoria State Government「20-Minute Neighbourhoods」(2017)

パリは「15分都市圏構想」を打ち出し、2024年までに誰もが車に乗らずに15分で仕事、学校、買い物、公園、そしてあらゆる街の機能にアクセスできる都市を目指すことを宣言した。

同様にポートランド、メルボルン、その他周辺地域でも「20分の近隣」という考え方が導入されている。これは「20分は、人々が地元の日常のニーズを満たすために進んで歩くことができる最大時間」という調査結果に基づいている。



#### 参考とする動向：沿道の活力を生み出す道路空間への転換

Transforming an underused parking area:  
Pearl Street (Brooklyn)

172% increase in retail sales (at locally-based businesses, compared to 18% borough-wide)

BID held 27 public events in 2012

Maintenance partner agreement

Pedestrian plaza

Creating a seating area out of curb lane:  
Pearl Street (Manhattan)

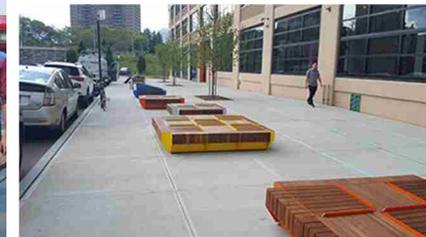
77% increase in seated pedestrians

14% increase in sales at fronting businesses

Stripping and planters

Seasonal seating platform in curbside lane

出典：NTC DOT「Measuring the Street: New Metrics for 21st Century Streets」(2012)、NYC DOT HP



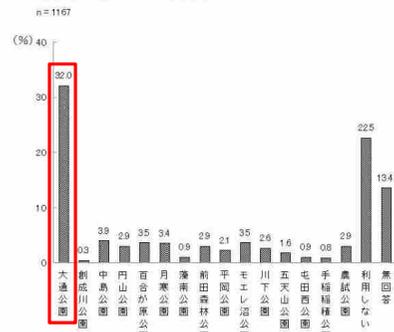
2-4 参考とすべきまちづくりの動向

大通公園をはじめとしたみどりの価値を再定義し、都心のブランディングを図っていく必要がある

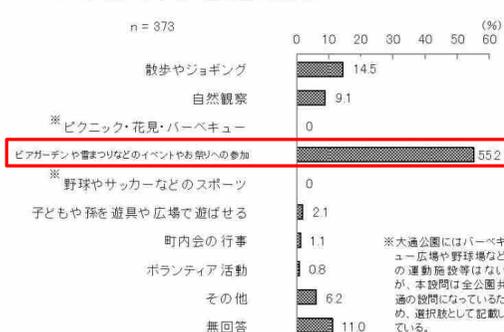
①大通公園の価値

【テーマ3】札幌市の主な公園について

■この1年間で、最もよく利用した札幌市の主な公園はどこですか。



①よく利用する公園について、どのような利用を行っていますか。(大通公園利用者)

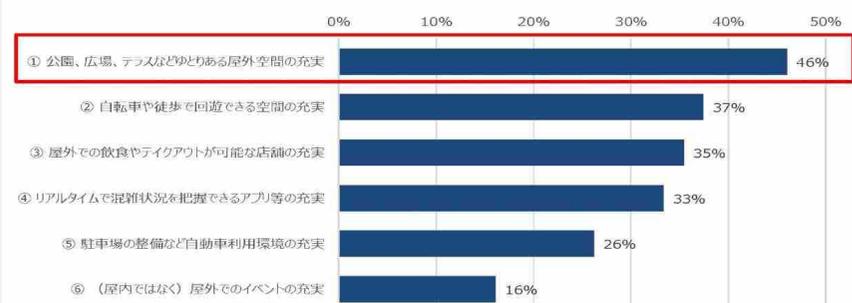


出典：札幌市「札幌市みどりに関する市民アンケート調査の概要」(H29)

- 札幌市民にとって、大通公園は最もよく利用する身近な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。**

②ニューノーマル社会に向けたオープンスペースの価値向上

都市空間に対する意識(充実してほしい空間)についてのアンケート



(出典) 都市局「新型コロナ生活行動調査」(令和2年8月)を基に作成

出典：国土交通省「デジタル化の急速な進展やニューノーマルに対応した都市政策のあり方検討会(参考資料)」(R3)

- 国土交通省の行った調査では、今後都市空間に充実化が求められる空間として「公園、広場、テラスなどゆとりある屋外空間」が挙げられている。

参考とする動向：公園整備による地域の価値向上



出典：The Highline HP

- ニューヨークの鉄道廃線跡を活用した「ハイライン」では、公園整備を契機として周辺でのホテル、住宅、アートギャラリーなどの整備が進み、周辺環境の改善に寄与した。
- その結果として、地価上昇を生み出している。

参考とする動向：公園を中心としたまちづくり



出典：UR都市機構プレスリリース(H30)

出典：東京都「内幸町一丁目北特定街区 都市計画素案の概要」(R3)

- 東京「内幸町一丁目地区」や、大阪「うめきた2期地区開発プロジェクト」など、都市において、「公園」を中心としたまちづくりの構想が展開されている。
- いずれの計画においても、公園とのシームレスなつながりを創出することを目指し、ネットワークの形成や、マネジメント体制の構築などが謳われている。

## 2-4 参考とすべきまちづくりの動向

### 大通公園をはじめとしたみどりの価値を再定義し、都心のブランディングを図っていく必要がある

#### ③環境首都・札幌



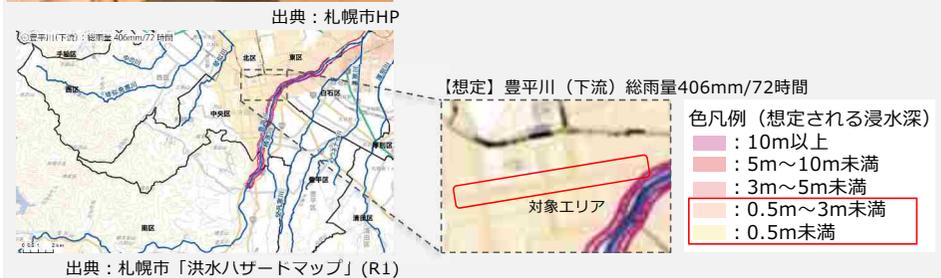
- 札幌市では、札幌市の自然環境や緑豊かな街並みなど、恵まれた環境をより良いものとし、次世代を担う子どもたちに引き継いでいくことを目的として、**「環境首都・札幌」を2008年に宣言**した。
- また、「第2次札幌市環境基本計画」では、SDGsの視点である多様な主体との連携や、環境のみならず**「多分野での成果も同時に得られる取組を進めていくこと**としている。
- さらには、「都心エネルギーマスタープラン」では、**「低炭素」「強靭」「快適・健康」を取組の基本方針**として掲げている。

出典：札幌市「都心エネルギーマスタープラン」(H30)

#### ④札幌市において考慮すべきリスク



- 札幌市では、平成30年に発生した北海道胆振東部地震において大規模停電による**「ブラックアウト」**を経験しており、また、都心部は豊平川が洪水となった場合の**「浸水想定区域に位置**していることから、**「都心のさらなる強靭化を図っていく必要**がある。

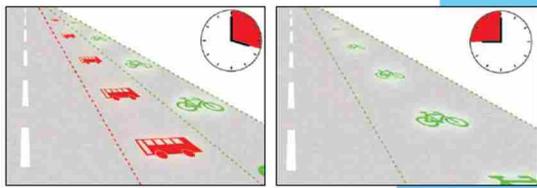


出典：札幌市「洪水ハザードマップ」(R1)

#### 参考とする動向：都市づくりと連動した脱炭素化

##### THE RHYTHM OF THE STREET

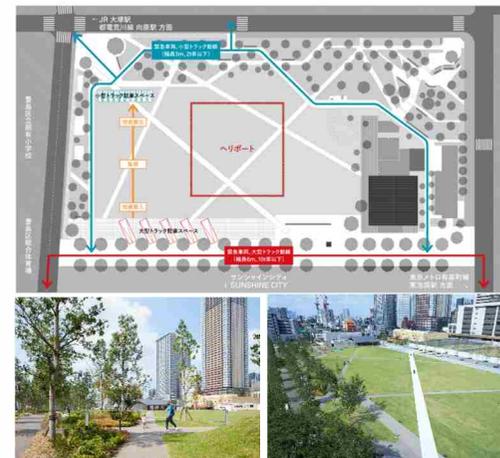
The streets in 2025 can handle rush hour, peak shopping hours, evening life and night activities. By using ITS (Intelligent Traffic System), the street is transformed from being static to being dynamic. LED lights in the asphalt signal which transport form has priority and when. Certain stretches, for example, can be made one-way for cars for some periods of the day, just as cycle tracks can be widened during the morning rush hour by taking over space from the sidewalk. The sidewalks can then be widened during the middle of the day when there are more pedestrians and fewer cyclists. By letting the street follow the natural rhythm of the city and not vice versa, there will be more vitality and a more pleasant urban space.



出典：The City of Copenhagen's Bicycle Strategy 2011-2025 (2011年)

- コペンハーゲンでは、環境都市としての目標像の達成に向けて、自転車利用の促進を施策として掲げているなど、エネルギー施策に留まらない、都市政策総体での環境負荷低減を目指している。
- その一つとして、自転車レーンの促進整備などに取り組む一方、ICTの活用などによって時間帯によってバスレーンを自転車レーンに転用するなど、柔軟な道路空間の利活用を目指している。

#### 参考とする動向：公園と連携した都市ブランディングとしての強靭化



- 住環境整備の進む東京都豊島区池袋エリアでは、新たに整備した公園「イケ・サンパーク」が「防災機能」を持つことで、地域のレジリエンスを高める役割を担っている。
- 防災上必要となるスペースを日常時にはイベント等で活用することや、100%再生可能電源を活用するなど、都市のブランディングに多面的に活用されている。

出典：イケ・サンパークHP

## 2. はぐくみの軸沿道まちづくりの理念と将来像

### 2-5 はぐくみの軸沿道まちづくりの将来像

ここまでの分析を踏まえた  
大通沿道の将来像を導き出すキーワード

#### 【歴史的背景】

- 札幌を支える基盤として役割を果たしてきたレガシー

#### 【まちづくりの現状・課題】

- 大通沿道建物の更新時期の到来
- 大通沿道建物の機能分布の変化
- 地上-地下の高い回遊性
- 大通公園の景観・観光資源としての価値
- 大通沿道街区での緑化空間の不足
- 大通公園周辺の自動車交通量の変化
- 沿道と大通公園の一体感の不足 等

#### 【まちづくりの動向】

- 大通公園をはじめとしたはぐくみの軸  
ならではの資源を最大限活かし・・・
- 「人をひきつけ、住み続けたいくなる魅力」の創出
  - 多様化するニーズに対応する開発の誘導や都市空間活用
  - ウォーカブルな都市づくり
  - オープンスペースと連動したまちづくり、脱炭素化・強靱化の促進による都心のブランディング

#### 【行政計画との関係】

- 高齢者人口の増加を見据えたまちづくり
- 生涯健康で活躍できるまちづくり
- 次世代につなぐ地球環境
- 都市のリニューアル
- あらゆる危機への対応
- 都心の魅力を高めるみどりの創出
- 国内外からの投資を呼び込む札幌都心ブランドの確立
- 人を中心とした安全で快適な交通環境の創出

等

#### はぐくみの軸沿道まちづくりの理念

## 150年間で育まれたレガシーの価値を再認識し 100年先の未来を“はぐくむ”

#### 大通沿道の将来像

- 大通と沿道が一体となって都市機能や景観が形成されパブリックスペースの多様な活用などにより活力が生み出されている。
- 大通全体が、全ての人にとって訪れやすく、多様な過ごし方ができる快適な空間となっている。
- 魅力的な環境が多様な人材をひきつけて更なる交流が生まれ、新たな価値を創出している。
- 札幌市民が大通公園を世界に誇れる公園として親しみを持って憩っている。
- 環境にやさしいまちづくりが世界からの投資を呼び込んでいる。
- 様々な災害に対して強靱なまちが実現している。

#### はぐくみの軸の今後を検討する上で特に重視すべき価値観

#### シビックプライド /シティブランド

“はぐくむ”もの

#### 北海道・札幌の100年先のライフスタイル

- ▶ 150年在り続けた象徴性を未来へも受け継いでいく
- ▶ レガシーを活かして新しい価値を創造していく

#### ウェルネス・ユニバーサル ・スマート/ウォーカブル

“はぐくむ”もの

#### 誰もが健康に 札幌都心を楽しめる環境

- ▶ 大通公園をはじめとした大通の都市資源を活かして人中心の都市基盤を形成していく

#### グリーン/レジリエンス

“はぐくむ”もの

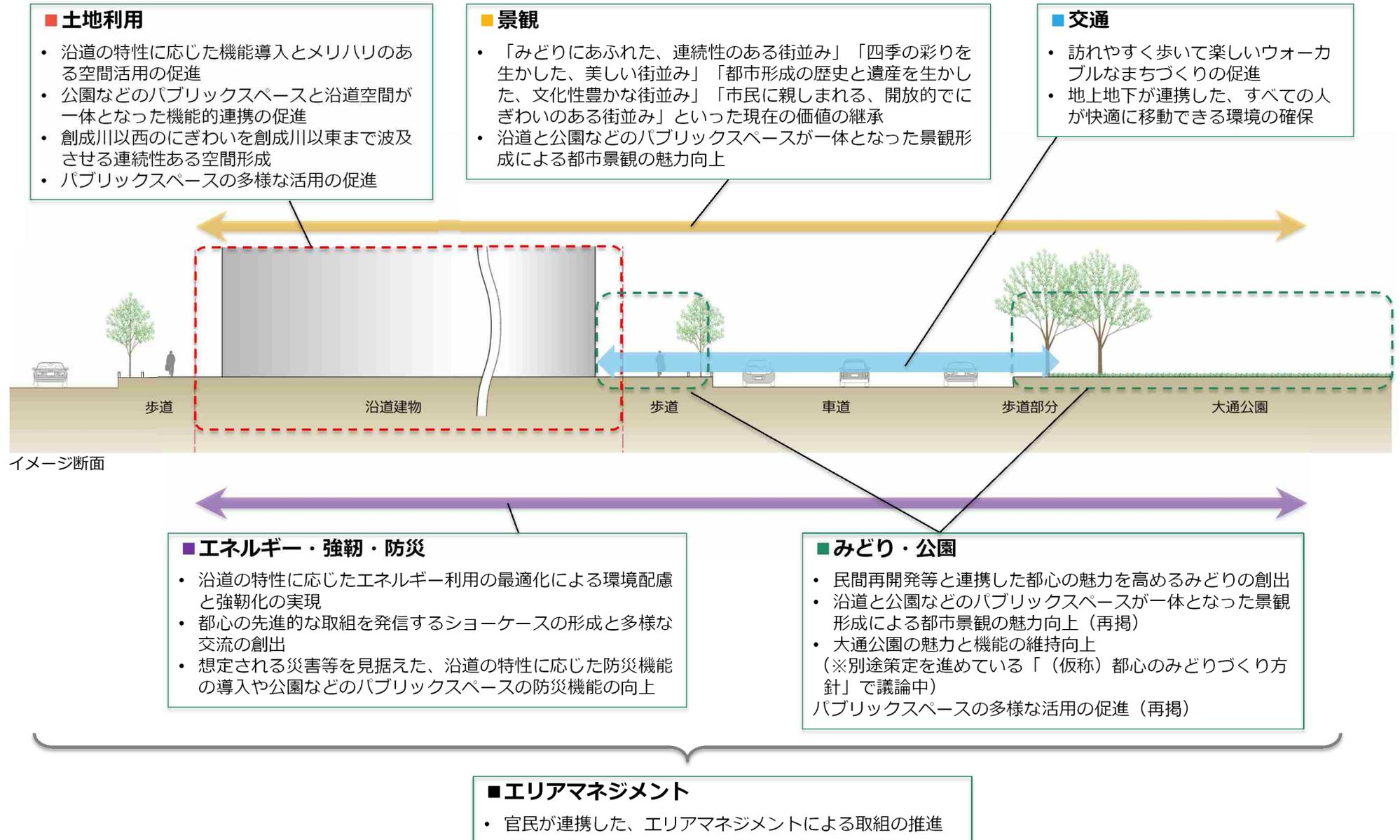
#### 次世代に受け継ぐ グリーンインフラ

- ▶ 大通のみどりの価値を高めていくことで、まちのブランディングに繋げていく

## 2-6 取組み分野別施策展開の方向性

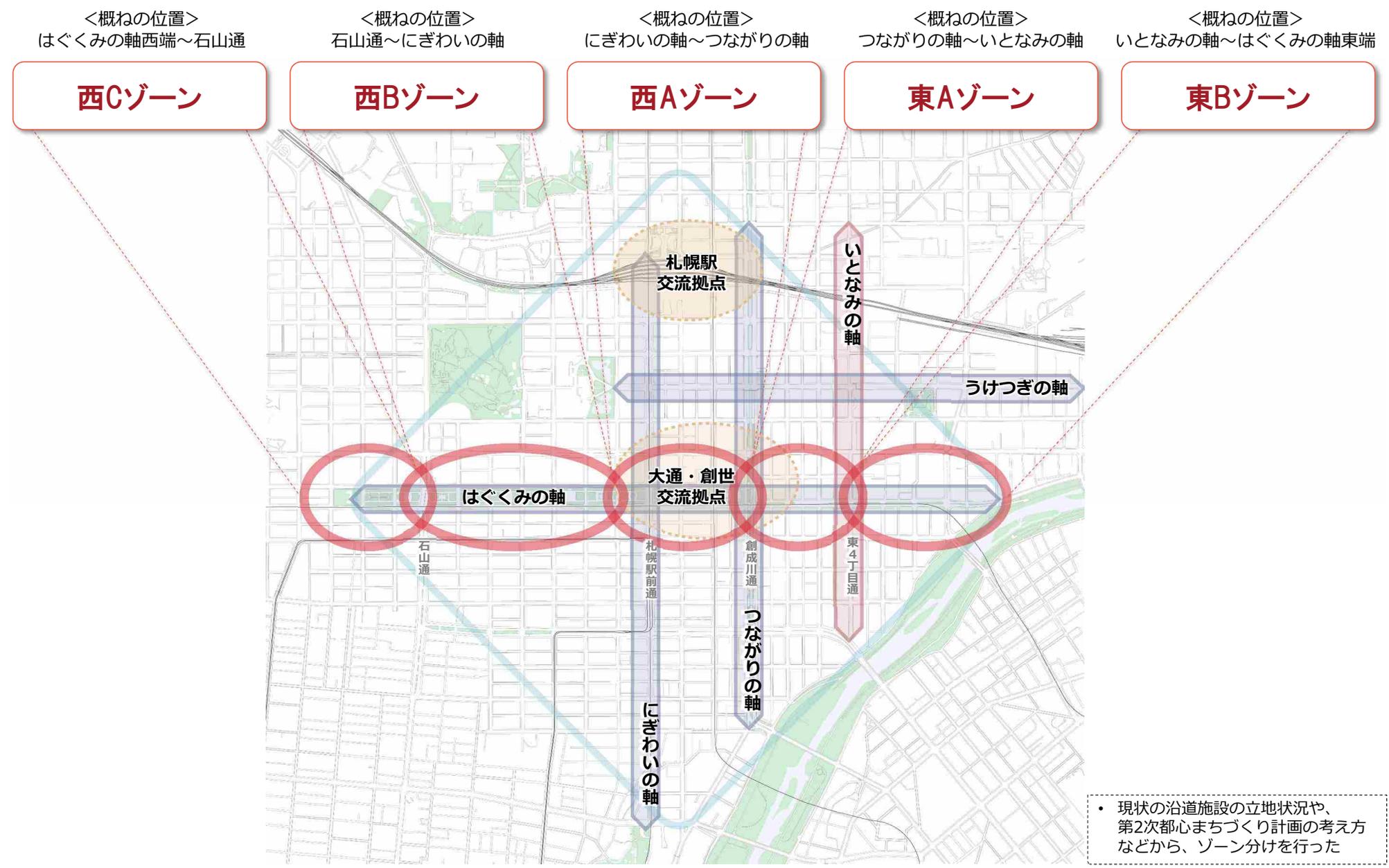
対象エリア全体の将来像を検討する上で重要な6つの取組み分野（テーマ）を設定し、分野ごとに目指すべきまちづくりの方向性を整理する

6つの取組み分野： ■土地利用 ■景観 ■交通 ■エネルギー・強靱・防災 ■みどり・公園 ■マネジメント



### 3-1 ゾーン区分の設定

はぐくみの軸上でゾーンを5つに分け、課題整理や将来像の在り方を検討する

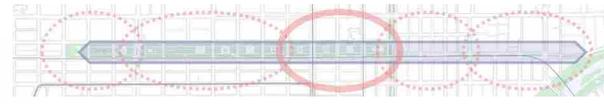


• 現状の沿道施設の立地状況や、第2次都心まちづくり計画の考え方などから、ゾーン分けを行った

国土地理院地図をもとに事務局作成

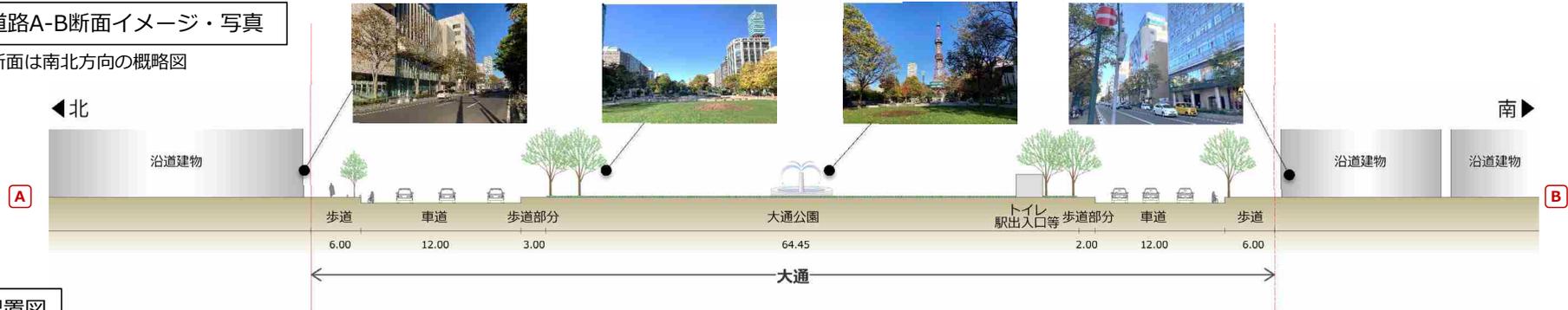
### 3. ゾーンごとのまちづくりの方向性

## 3-2 ゾーンごとのまちづくりの現状 西Aゾーン

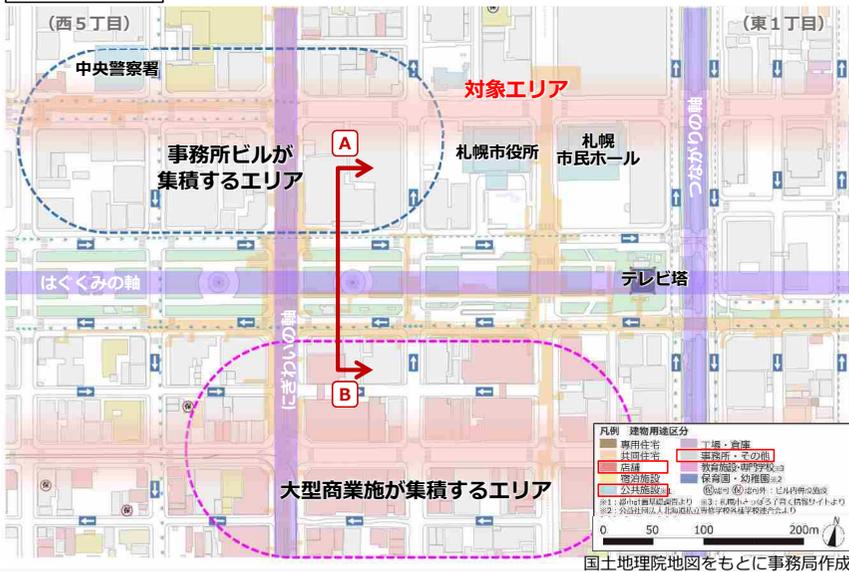


#### 現況道路A-B断面イメージ・写真

※道路断面は南北方向の概略図



#### 現況配置図



様々な企業の本店、本社のほか、市役所などの行政機関、多くの商業施設が集積しており、都心の中でも、ビジネス・行政・商業といった都市機能の中心的役割を担っているゾーンである。



オフィスビルの連続



大型商業施設の集積

- 第2次都心まちづくり計画上、「大通・創世交流拠点」に位置付けられ、「都心強化先導エリア」「都心商業エリア」も含まれている。
- 「大通交流拠点地区」「創世交流拠点地区」の地区計画が設定され、建物の更新が進んでいる。



出典：札幌市「第二次都心まちづくり計画」p20 (H28)

- 札幌の観光スポットである大通公園西3丁目や、ランドマークの一つであるテレビ塔があり、観光のシンボルとなっている。



テレビ塔



大通公園西3丁目

- 「札幌駅前通地下歩行空間（チ・カ・ホ）」「さっぽろポールタウン」「さっぽろオーロラタウン」が地下に展開し、地上・地下の回遊性を有する空間となっている。



ポールタウン



オーロラタウン



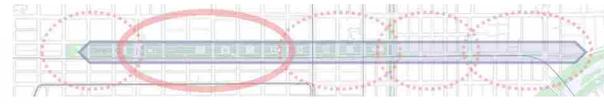
チ・カ・ホ



※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もしくは事務局にて撮影したものです。

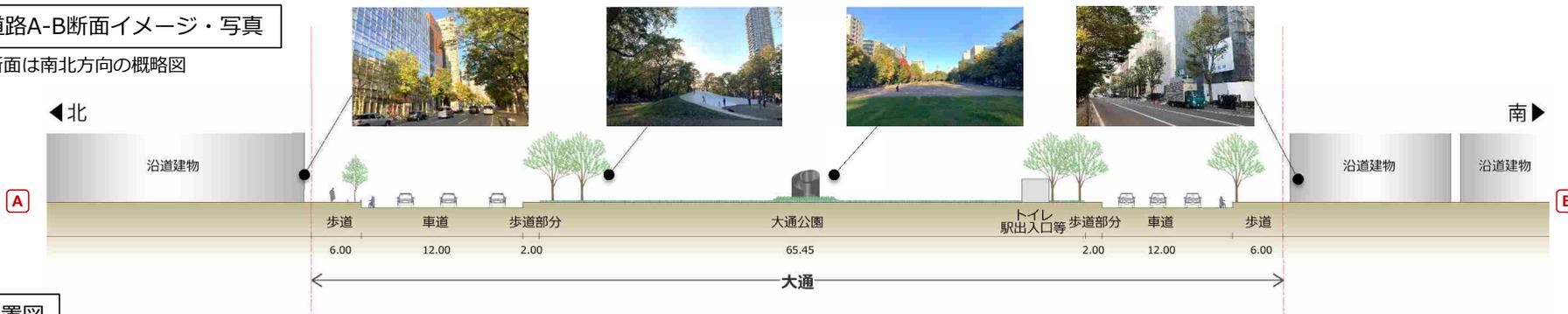
### 3. ゾーンごとのまちづくりの方向性

## 3-2 ゾーンごとのまちづくりの現状 西Bゾーン

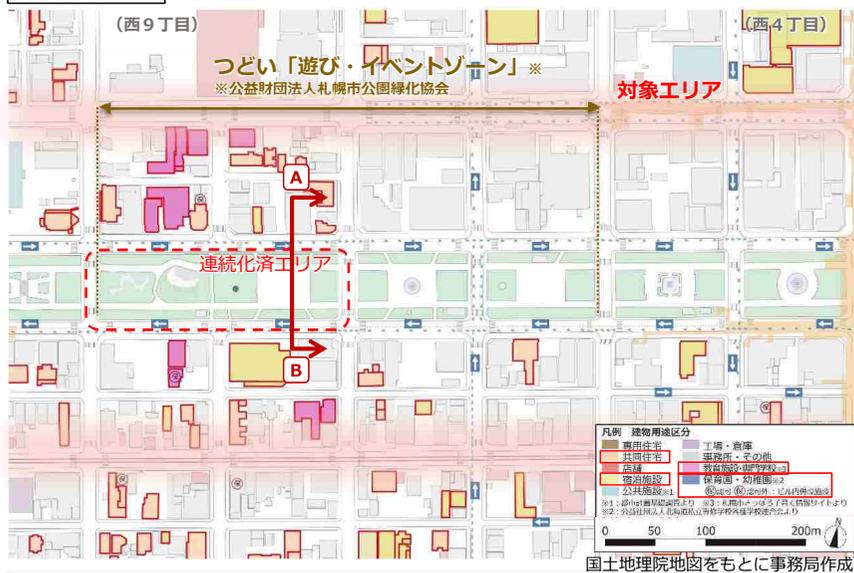


#### 現況道路A-B断面イメージ・写真

※道路断面は南北方向の概略図



#### 現況配置図



- ・「遊び・イベントゾーン」では、ブラックスライドマントラなどの遊具や水遊びのスペースなどが配置され、子供連れや周辺の教育施設の学生といった若い世代が集まり、交流するスペースが生まれている。
- ・ブラックスライドマントラの整備に併せて、西8丁目～9丁目の大通公園が連続化されており、一体的な公園空間が広がっている。



ブラックスライドマントラ



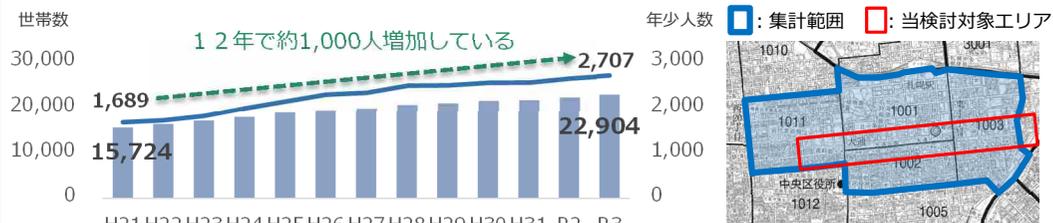
水遊びスペース



プレイスロープ

出典：大通公園HP

- ・近年対象地近辺の世帯数増加に伴い、子供の人口も増加傾向にある



対象地付近の世帯数と子供の数の推移

※各年1月1日のデータを採用。年少人口(0～14歳)の合計値を採用。



出典：札幌市「住民基本台帳」(R3.9)、「札幌市統計区域図」(H30.11)を基に作成

- ・沿道では、企業のオフィスも集積しているが、集合住宅・ホテル・教育施設なども立地しており、多様な用途が混在したゾーンである。

- ・また、街区単位での土地利用がされているケースは見受けられず、各敷地単位の個別利用が大半を占めている。



沿道に並ぶ集合住宅・専門学校

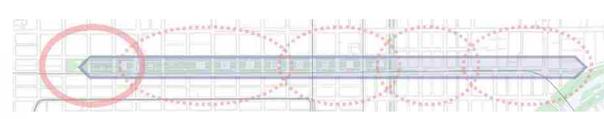


札幌ビューホテル  
出典：札幌ビューホテルHP

※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もしくは事務局にて撮影したものです。

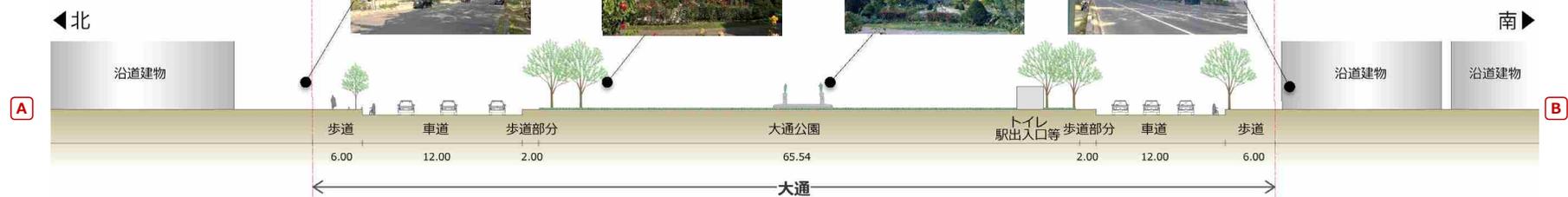
### 3. ゾーンごとのまちづくりの方向性

## 3-2 ゾーンごとのまちづくりの現状 西Cゾーン



#### 現況道路A-B断面イメージ・写真

※道路断面は南北方向の概略図



#### 現況配置図



・第2次都心まちづくり計画上、「大通公園西周辺エリア」に位置付けられ、集客交流機能の強化や、文化芸術・歴史資源の都市観光等への活用を目指している。

出典：札幌市「第二次都心まちづくり計画」p20 (H28)

・札幌市資料館を背景にサンクガーデンが広がる美しい空間となっている。

出典：大通公園HP

・文化芸術施設、歴史資源のほか、ホール、ホテル等の集客交流施設が立地しているエリアである。また、地下鉄西11丁目駅、市電中央区役所前駅、複数のバス停留所があり、交通利便性が高いゾーンである。



・東西線 西11丁目駅



・市電 中央区役所前駅

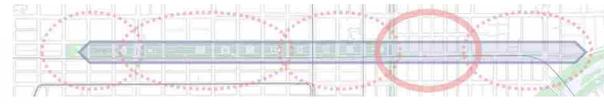
#### ・文化芸術施設、歴史資源等

- ・教育文化会館  
出典：札幌市民交流プラザHP
- ・知事公館
- ・札幌市資料館と前面に広がるサンクガーデン  
出典：大通公園HP
- ・公共施設
- ・ホール、ホテル等の集客交流施設
- ・ロイトン札幌  
＜集客交流施設＞  
会場数：20  
最大収容数  
シアター：2014人  
スクール：1134人  
立食：2000人  
着席：1260人
- ・札幌高等裁判  
出典：裁判所HP
- ・中央区役所  
出典：札幌市HP
- ・札幌市資料館  
出典：札幌市HP

※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もしくは事務局にて撮影したものです。

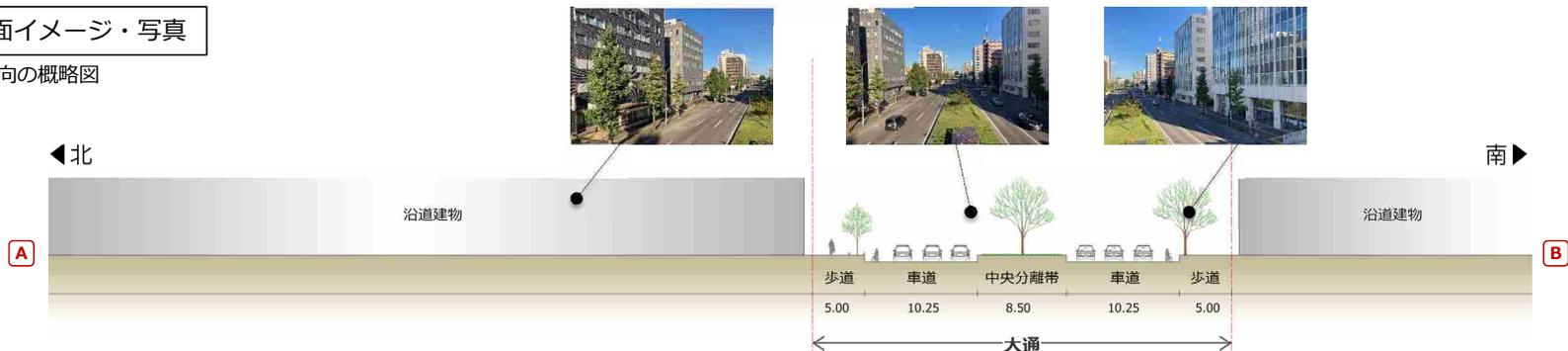
### 3. ゾーンごとのまちづくりの方向性

## 3-2 ゾーンごとのまちづくりの現状 東Aゾーン



#### 現況道路A-B断面イメージ・写真

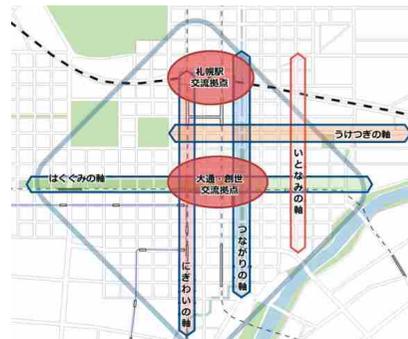
※道路断面は南北方向の概略図



#### 現況配置図



・第2次都心まちづくり計画上、「大通・創世交流拠点」に位置付けられ、創成川の東西をつなぐゲート空間としての整備などを目指している。



出典：札幌市「第二次都心まちづくり計画」p16 (H28)

・創成川通アンダーパス連続化事業に伴い生み出される地上部に、水と緑を生かした創成川公園や創成川の東西市街地を繋ぐ道路が整備され、創成川以西から以東への人の流れを創出する基盤となった。



・創成川公園

・大通と創成川の交差点に位置し、バスセンター、地下鉄バスセンター前駅が立地しているほか、地下鉄コンコースが東西にわたって整備され、交通結節点となっているゾーンである。



・大通バスセンター

出典：丸紅リアルエステートマネジメントHP



・地下通路 (500m美術館)

出典：札幌市HP

・地域内の神社では、境内を利用した地域活動が行われているほか、近傍には二条市場といった地域資源がある。



・頓宮例祭 秋まつり

出典：さっぽろ下町づくり社



・神宮マーケット

出典：北海道マガジン カイHP



・二条市場

※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もしくは事務局にて撮影したものです。

### 3. ゾーンごとのまちづくりの方向性

## 3-2 ゾーンごとのまちづくりの現状 東Bゾーン

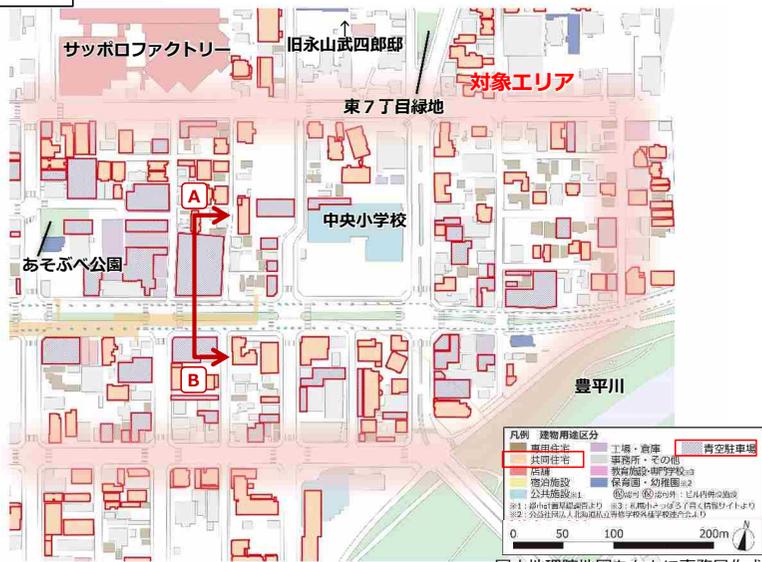


#### 現況道路A-B断面イメージ・写真

※道路断面は南北方向の概略図



#### 現況配置図

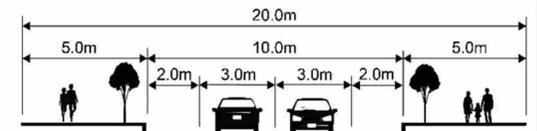


・第2次都心まちづくり計画上、「創成東地区」に位置付けられ、都心の利便性を享受できるような職・住・遊近接のまちを実現する暮らしの場の創造や、エリアマネジメント活動を通じた歴史資源、産業史資産等の付加価値向上と活用などを目指している。



出典：札幌市「第二次都心まちづくり計画」p20 (H28)

・今後予定されている東4丁目通の整備では、人の回遊・交流を支える人を中心とした空間の形成のため、4車線から2車線に削減され、地域内の歩行環境の向上が図られる。



・新規の道路の断面構成

出典：第111回札幌市都市計画審議会 説明資料



・実証実験の様子

出典：さっぽろ下町づくり社HP

- ・共同住宅の建設が進み、都心居住の受け皿となっているゾーンである。
- ・公園が少なく、パブリックスペースや緑が不足しているゾーンである。

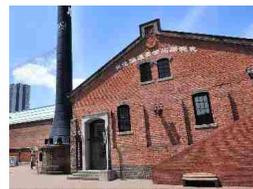


・中小規模の住宅・事務所 (東7丁目)



・共同住宅 (東6丁目道)

- ・豊平川の自然環境とも近接しているが、公園等の緑は不足している。
- ・青空平面駐車場などが多い一方で、公園などのパブリックスペースは少ない。
- ・サッポロファクトリーなどの歴史資源が立地している。



・サッポロファクトリー

出典：サッポロファクトリーHP



・旧永山武四郎邸

出典：ノーザンクロスHP



・大通東5丁目青空駐車場



・あそび公園

出典：札幌市公園検索システム

※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もしくは事務局にて撮影したものです。