

7. 事業手法

7-1. 事業推進にあたっての基本的な考え方

本事業を推進するにあたっての基本的な考え方は以下の①～⑥とします。

① 関係地権者間の連携・協力

- 本事業の開発コンセプト、整備方針を具現化していくためには、北5西2街区の地権者（北海道旅客鉄道（株）等）との連携・協力が不可欠であり、関係地権者の意向を踏まえたうえで市民等の利便性向上に資する合理的な施設計画となるよう事業を推進します。

② 市有地（北5西1街区）の適正かつ有効な利用

- 札幌市の所有地である北5西1街区は、公共の財産として適正な利用が求められるとともに、駅前でありながら低未利用であることから、都市機能の向上に資する高度利用を図る必要があります。
- 北5西1街区に設置される新幹線駅の整備と併せて道都札幌の玄関口にふさわしいまちづくりを進めます。
- 土地所有のあり方については、将来的なまちづくりを見据えながら検討を進めます。

③ 民間事業者の事業への参画

- 新幹線駅前にふさわしい高度利用と市有地の有効活用の観点から、民間活力を最大限導入するため、適切な時期に民間事業者に事業への参画を求めます。

④ 交通基盤施設等の整備に関する国等との連携

- バスターミナルをはじめとする交通基盤の整備にあたっては、国において検討が進められている都心アクセス道路とも連携しながら検討を進めます。

⑤ 持続可能なまちづくりの視点

- 2016年から2030年までの国際目標である「持続可能な開発目標（Sustainable Development Goals・SDGs[エス・ディー・ジーズ]）」、「スマートシティ」の考え方や先進事例などを踏まえながら、持続可能なまちづくりの実現に向けて検討を進めます。

⑥ 事業の柔軟な推進

- 札幌を取り巻く社会経済情勢は今後も刻々と変化し、複雑多様化する地域課題や市民ニーズに的確に対応していくことが求められます。そのため、情勢の変化に応じ広域的な視点での内容の見直しや新たな機能の導入などにより、柔軟に事業を推進します。

7-2. 事業推進のための具体的な手法等

本事業を推進するための具体的な手法等は以下の①～④とします。

① 2街区一体の開発を円滑に事業化する市街地再開発事業の適用

- 2街区の土地建物の権利関係を権利変換により整理しながら、都市機能の更新と公益的施設の整備を同時に実現する「市街地再開発事業（組合施行）」の活用を図ることを想定します。
- 公益的施設の整備を含む本事業を進めるにあたっては、国等の各種補助制度による支援を受けながら事業を推進します。

② 緩和型土地利用計画制度等の活用

- 本事業エリアは、都市再生特別措置法に基づく「特定都市再生緊急整備地域」に指定されており、その「地域整備方針」では、「交通結節機能の強化・再配置」、「地上・地下の重層的な歩行者ネットワークの充実・強化」、「環境負荷の低減に寄与する都市開発事業の促進」などを進めるとしています。
- 本構想の開発コンセプト、整備方針を実現していくことで都市再生に貢献するとともに、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の維持・強化を図ることが期待されていることから、その実現へ向けて、「都市再生特別地区」「地区計画」「立体道路制度」等の手法を適切に選択・活用します。
- 周辺と調和した景観を形成するため、早期の段階で専門家との意見交換を行う制度（景観ブレ・アドバイス）等を活用します。
- 既存の都市計画等との整合を図りつつ、この地区の有するポテンシャルを引き出し、良好な開発を推進します。

③ 市有地の有効活用のための民間事業者の公募

- 市有地の適正かつ有効な活用と円滑な事業化のため、まちづくり・再開発等の専門知識、技術力、資金力のある民間事業者を公募します。
- 公募する民間事業者は、事業化に向けた具体的な検討を支援することに加え、必要に応じて準備組織の運営支援、ノウハウの提供、資金協力等を担うものとします。

④ 環境アセスメントの実施

- 本事業が環境に与える影響について調査・予測・評価を行ってその結果を公表し、有識者等の意見を参考にして、事業を環境保全上より望ましいものとするため、札幌市環境影響評価条例に基づき、環境アセスメント（環境影響評価）を実施します。

8. 事業効果を高めるための取組

8-1. 周辺街区等との連携

本事業の効果をさらに高めるためには、周辺街区等とも連携したまちづくりの観点が不可欠であり、以下の①～④について、それぞれの検討の主体と連携しながら今後検討を進めます。

①新幹線駅施設との接続

- ・ 新幹線駅との一体的な空間形成により、道都札幌の玄関口にふさわしい空間を創出します。
- ・ 新幹線駅利用者にとって分かりやすい円滑な歩行者ネットワークを確保します。
- ・ 新幹線利用者の乗継利便性を確保します。

②南口駅前広場との連続性・一体性確保

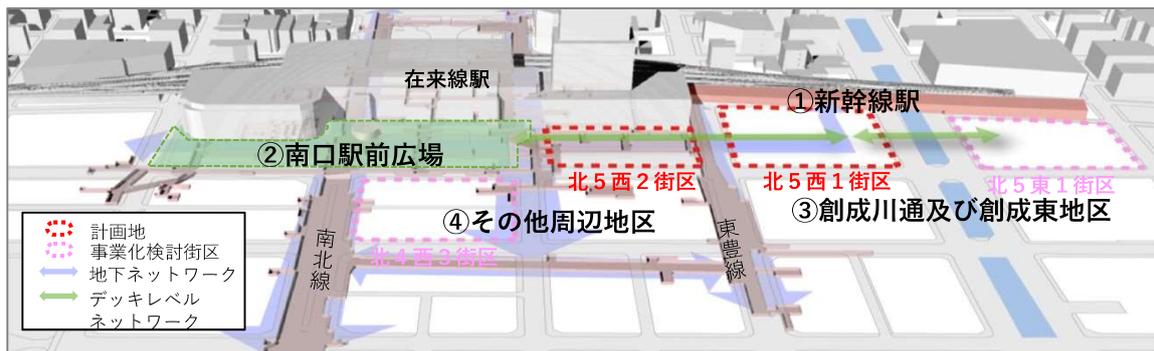
- ・ 北5西1・西2地区との連続性の確保による、南口駅前広場と連続した、道都札幌にふさわしい広場空間を創出します。
- ・ 広場利用状況や周辺の自転車・歩行者交通への影響等も考慮しながらタクシープールや進出入口の再配置を検討します。
- ・ 各交通機関を円滑につなぐ歩行者ネットワークを確保します。

③創成川通及び創成東地区との連携

- ・ 創成川を挟んで東西市街地の一体的な街並みやにぎわいの創出を目指します。特に、札幌駅交流拠点まちづくり計画において「事業化検討街区」と位置付けている北5東1街区について、本事業と連携した土地利用が図られるよう、地権者の意向を踏まえつつ、事業化に向けた検討、支援を実施します。
- ・ 南口駅前広場から創成東地区への円滑な人の流れを促すため、創成川通上空（デッキレベル）を利用して歩行者動線を確保します。
- ・ 国土交通省が検討を進めている都心アクセス道路との連携を図ります。

④その他周辺街区との連携

- ・ 南口駅前広場や建物との調和に配慮した設えとします。
- ・ 各交通機関や建物間を円滑につなぐ地下歩行者ネットワークの強化・充実を図ります。
- ・ 低層部におけるにぎわいの創出を図ります。
- ・ エネルギーネットワークと防災施設の連携を図ります。
- ・ 工事期間中の自動車や歩行者の動線及びバス乗降機能の確保について、周辺街区の開発動向も踏まえて対策を検討します。
- ・ 安全・安心な移動経路の確保に向けて、地下鉄コンコース等の既存施設の安全性・防災性の向上について検討します。



8-2. エリアマネジメント

多くの市民・来街者が訪れる当地区はシティブランド（イメージ）の確立という観点において非常に重要なエリアであるため、北5西1・西2地区の再開発の検討と併せてエリアマネジメントのあり方についても検討を進めることとします。併せて、既存のエリアマネジメント組織との連携についても検討します。

(1) 取組の方向性

- 地権者及び事業協力者を中心とした検討体制を構築します。
- 官民連携による都心マネジメント体制の構築（プラットフォーム事業）の動きとも連携し、都心全体の「価値向上」「経済成長」に資する取組のあり方について検討します。

(2) 想定される主な取組

- ① 再開発によって生み出される資源の活用
 - 四季を問わず快適に利用できる屋内広場空間
 - 東西の人の流れを促すオープンスペース
 - 新幹線改札前等の縦コア空間
 - 西2丁目線上空の待合空間 等
- ② 道都札幌の玄関口にふさわしい取組
 - にぎわいの創出
 - 来街者を対象としたシティプロモート 等
- ③ 災害への対応
 - 帰宅困難者への対応と情報収集・発信
 - 周辺ビル等との連携によるエリア防災の推進 等

(参考事例)

にぎわいの創出（屋内広場空間）



東京 丸の内ビルディング
Marunouchi Bright Christmas
三菱地所株式会社
・クリスマス限定で、歩行者天国に面したガラス張りのアトリウム広場で開催された、スケートリンクイベント



名古屋 ささしまライブ
グローバルゲート
ささしまライブ24特定目的会社
・大窓を開放し、屋内外の広場を一体的に活用したライブイベント

災害時対応力の向上



コバルドオリ 食べて高める防災意識
札幌駅前通まちづくり株式会社
・非常食を使った簡単なコース料理の食体験。非常食をより身近に感じてもらう、日ごろからの備蓄や防災意識につなげる取組



大通情報ステーション
新千歳空港ターミナル
ビルディング株式会社
・来街者へ飛行機の運行状況を知らせるため、新千歳空港発着情報を掲示

9. 事業スケジュール

本開発の実現に向けた進め方のイメージは以下のとおりです。

北5西1・西2地区の一体的な整備の検討に加え、民間事業者や各種公的機関等、様々な主体が検討している関連事業との連携・調整を図りながら、本構想の実現に向け検討を進めます。

- 北海道新幹線札幌開業及び2030年の招致を目指している冬季オリンピック・パラリンピックを見据えて、令和11年（2029年）秋に全体竣工・供用開始することを目指します。
- 全体竣工・供用開始までの時間が限られることから、本構想策定後速やかに環境アセスメント等の必要な手続きを進め、令和4年度（2022年度）の都市計画決定を目指して検討を進めます。

