

4章 計画地の整備に向けた基本的な考え方

4 章 計画地の整備に向けた基本的な考え方

1. 基本方針等

1) 基本方針

南郷通1丁目用地の整備にあたっては、市・区民の方々に親しまれ、利用しやすい施設づくりとともに、地域での様々な活動を支援する機能導入を図りながら、地域の拠点となる環境の整備を目指すこととし、以下の基本方針を掲げ、整備の推進を図ることとした。

「区民の利便性を高め、地域コミュニティ活動を活性化するため、公共機能を中心とした都市サービス機能の集積を図り、『白石区の顔』にふさわしい拠点性を高める。」

2) 整備の目標

(1) 機能集積

駅前交差点に面する良好な立地場所への機能集積によって、白石区の拠点性を高め、快適性に優れた、利便性の高い市民サービスの提供を行う。

(2) 地域貢献

公共機能との相乗効果を見据えた地域に貢献できる民間機能の導入を図る。

(3) 地域活性化

区民の主体的な地域コミュニティ活動が活性化され、多様な交流が展開できるような拠点づくりを目指す。

3) 目標実現のための具体的な取り組み

(1) 地域中心核としての機能集積

・ 区民の生活と密接に関係する公共機能

白石区役所を中心とした公共機能を配置するとともに、地域のコミュニティ活動を活性化する機能や交流する場の導入を図る。

・ 利用者の利便性を高める機能の導入

区民の生活に密接した、あるいは関連性の高い民間機能を導入し、利便性の向上やにぎわいの創出を図る。

・ 白石区の顔づくり

地下鉄白石駅を中心とした都市機能の充実やにぎわいのある地域づくりを目指し、白石区の顔づくりを推進する。

(2) 交通ネットワークの活用

・ 公共交通網との効果的な連携

地下鉄やバスターミナルとの地下接続など有効性を高めた結節を図り、公共交通を利用した区役所をはじめとする様々な都市サービス施設との接続空間の充実を目指す。

・ 環境にやさしい交通手段のネットワーク

周辺の交通環境に配慮した、徒歩、自転車など環境にやさしい交通手段によるアクセス環境の整備を図る。

(3) 利用しやすく、街並みに配慮した施設づくり

・ 利用しやすい施設

施設のバリアフリー化とともに、ユニバーサルデザインを導入し、多くの区民が利用しやすい施設づくりを行う。

・ 地域に開かれた空間の配置と街並みへの配慮

人びとが集い、憩える公共的な空間を導入し、街並みへ配慮した拠点にふさわしいシンボル性の高い施設としてデザインする。

2. 上位計画、現況課題との関連性

前項の基本的な考え方と、2章で述べた「上位計画」「現況課題」及びこれらに基づく「拠点形成における配慮事項」との関係性を下記表に示す。

上位計画	現況課題(検討すべき項目) ＜他都市・民間ヒアリングによる具体検討項目＞	拠点形成の配慮事項	基本的な考え方(具体的な取組み)
<p>第4次札幌市長期総合計画</p> <ul style="list-style-type: none"> ・市民一人ひとりの暮らしの充実とそれを支えるまちづくり ・暮らしの安全と安心の保障 ・活力ある都市活動の維持・創出 ・市民の創造性を伸ばす環境づくり ・多中心核都市構造の実現 	<p>A 主要建物</p> <ul style="list-style-type: none"> ・まちづくり活動拠点、避難場所としての機能整備 	<p>① 区民生活及びまちづくり活動を支援し、また安全・安心を提供する拠点整備を目指す。</p>	<p>地域中心核としての機能集積</p> <p>I. 区民の生活に密接に関係する公共機能</p> <p>白石区役所を中心とした公共機能を配置するとともに、地域のコミュニティ活動を活性化する機能や交流する場の導入を図る。</p> <p>II. 白石区の顔づくり(機能充実・にぎわい形成)</p> <p>地下鉄白石駅を中心とした都市機能の充実やにぎわいのある地域づくりを目指し、白石区の顔づくりを推進する。</p>
<p>都市計画マスタープラン、都市再開発方針</p> <ul style="list-style-type: none"> ・多様な商業・業務・行政機能などの各種都市サービス機能の集積 			
<p>地域防災計画</p> <ul style="list-style-type: none"> ・災害時避難場所 ・区災害対策本部 ・応急救護センター、応急救護所等 ・ボランティア活動支援 			
<p>第4次札幌市長期総合計画</p> <ul style="list-style-type: none"> ・歴史文化の継承と新たなふるさと文化の育つまち ・地域資源を活かした産業が発展するまち ・市民一人ひとりの暮らしの充実とそれを支えるまちづくり(再掲) ・活力ある都市活動の維持・創出(再掲) 	<p>B 歴史</p> <ul style="list-style-type: none"> ・産業の歴史、地域に根ざした機能導入(企業との連携、発信の場の創出など) 	<p>② 駅前の利便性を向上させ、より質の高い区民生活の実現に向けた拠点整備を目指す。</p>	<p>III. 利用者の利便性を高める機能の導入</p> <p>区民の生活に密接した、あるいは関連性の高い民間機能を導入し、利便性の向上やにぎわいの創出を図る。</p>
<p>都市計画マスタープラン、都市再開発方針</p> <ul style="list-style-type: none"> ・多様な商業・業務・行政機能などの各種都市サービス機能の集積(再掲) 	<p>C 用途・機能</p> <ul style="list-style-type: none"> ・生活支援機能 ・周囲のバランスに配慮 		
<p>第4次札幌市長期総合計画</p> <ul style="list-style-type: none"> ・各拠点への交通ネットワークの充実、公共交通機関の利便性、各拠点へのアクセス機能の向上 	<p>D 歩行者流動</p> <ul style="list-style-type: none"> ・地下鉄接続による地下ネットワークの形成 	<p>③ 交通結節点としての特徴を生かし、利便性向上のための効果的な拠点整備を目指す。</p>	<p>交通ネットワークの活用</p> <p>IV. 公共交通との効果的な連携</p> <p>地下鉄やバスターミナルとの地下接続など有効性を高めた結節を図り、公共交通を利用した区役所をはじめとする様々な都市サービス施設との接続空間の充実を目指す。</p>
<p>都市再開発方針</p> <ul style="list-style-type: none"> ・公共交通を結ぶ快適な歩行者環境を備えた道路ネットワークの形成 ・交通結節点機能の強化 			
<p>環境基本計画</p> <ul style="list-style-type: none"> ・公共交通を基軸とした都市づくり 			

上位計画	現況課題(検討すべき項目) ＜他都市・民間ヒアリングによる具体検討項目＞	拠点形成の配慮事項	基本的な考え方(具体的な取組み)
第4次札幌市長期総合計画 ・身近で利便性の高い交通ネットワークのあるまち	E 交通ネットワーク ・周辺交通に配慮した車両動線 ・自転車・歩行者によるアクセスにも配慮	④ 周辺交通への影響に考慮し、歩行者・自転車環境が向上する拠点整備を目指す。	V.環境にやさしい交通手段のネットワーク 周辺の交通環境に配慮した、徒歩、自転車など環境にやさしい交通手段によるアクセス環境の整備を図る。
みどりの基本計画 ・南東コリドー ・街路を中心としたみどりのネットワーク	F みどり ・みどりのネットワーク軸の補強		
環境基本計画 ・水と緑のネットワーク形成			
第4次札幌市長期総合計画 ・オープンスペースのネットワーク形成	G 建物高さ ・拠点形成にふさわしい適切な高度利用 ・周辺と調和するまちなみの形成	⑤ まちの顔となる景観性の高い拠点整備を目指す。	利用しやすい街並みに配慮した施設づくり VI.地域に開かれた空間の配置と街並みへの配慮
都市再開発方針 ・商業・業務施設などを中心とした賑わいと豊かなオープンスペースなどの潤いの調和			人びとが集い、憩える公共的な空間を導入し、街並みへ配慮した拠点にふさわしいシンボル性の高い施設としてデザインする。
景観計画 ・特性ある景観、オープンスペースと快適な歩行者空間、南郷通・環状通の都市軸を生かす。見通しの良い交差点、軸線の強調、沿道景観、シンボル樹木、主要な道路網を生かした商業地景観、公共施設整備の統一化			
みどりの基本計画 ・みどりの豊かな市街地			
環境基本計画 ・省エネルギーの推進、エネルギーの使い分けと段階的利用、自然・未利用エネルギー利用の推進 (都市計画法) (附置義務条例(自動車・自転車)) (バリアフリー法) (緑の保全と創出に関する条例) (雨水流出抑制技術指針)		⑥ 環境に優しく誰もが利用しやすい拠点整備を目指す。	VII.利用しやすい施設(ユニバーサルデザイン・バリアフリー) 施設のバリアフリー化とともに、ユニバーサルデザインを導入し、多くの区民が利用しやすい施設づくりを行う。

3. 敷地整備方針

1) 敷地分割方針

本計画地は、公共機能として必要な敷地の広さを確保したうえで、生み出される余剰地について、公共機能との相乗効果を見据えた地域に貢献できる民間機能の導入を図ることとする。

公共と民間の敷地配置は、「白石区の顔」にふさわしい拠点性を高めるため、地下鉄コンコースとの接続による交通利便性の向上や街並みとの調和、周辺交通への影響を考慮するとともに、地域に開かれた空間の整備も可能となる配置とする。

(1) 公共敷地

- ・ 敷地面積 : 約 4,250 m²
- ・ 導入する主要な機能 : 白石区役所、保健センター、区保育・子育て支援センター（ちあふる）、区民センター、(仮称) 絵本図書館
- ・ 配置の根拠 : 地下鉄アクセスなど庁舎利便性を第一に考慮し、ちあふるの採光の確保に配慮

(2) 民間敷地

- ・ 敷地面積 : 約 2,000 m²
- ・ 導入する機能の考え方 : 公共機能と連携した区民の多様な交流の展開など、利便性の向上やにぎわいの創出への寄与
- ・ 施設建設方式*1 : 分棟方式
- ・ 用地権利方式*2 : 定期借地方式（平成 24 年度に事業者の公募を予定）
- ・ 配置の根拠 : 民間の事業性と、にぎわいある南郷通の街並みとの調和を考慮

(3) 駐車場

- ・ 敷地面積 : 約 1,500 m²を基本とする
- ・ 整備形態 : 公共駐車場と民間駐車場を一体的に整備（民間事業者による整備）
- ・ 配置の根拠 : 入出庫による周辺交通への影響を考慮（詳細は 6 章を参照）

※ 民間敷地及び駐車場を民間事業者が一体整備する場合、敷地面積の合計約 3,500 m²に各機能を確保することとなり、それぞれの面積配分は変わることがある。

※駐車場の整備により新たに発生する自動車交通に対応するため、南側道路及び東側道路を拡幅する必要がある。よって、実際に整備の対象となる敷地面積は、全体敷地面積より道路拡幅に必要な面積（約 500 m²）を除いた約 7,750 m²となる予定。

*1 施設建設方式

民間の事業リスク・参入負担の軽減、権利・セキュリティ関係の明瞭さ等を考慮した結果、公共と民間の双方の立場から事業リスクを限定し、施設としての主導的な運営を確保するため、また、将来的な庁舎施設の更新、民間事業・施設形態の自由度を考慮し、施設建設方式は「分棟方式」とする。

*2 用地権利方式

将来的な人口減少、少子高齢化などの社会環境の変化に柔軟に対応するため、用地権利方式は「定期借地方式」を採用する。定期借地期間経過後はその時点で改めて行政需要の確認を行い、利活用の再検討を行う。

<土地利用のイメージ>



2) 空間形成方針

本計画地の整備に向けた基本的な考え方（具体的な取組み項目）に基づき空間形成に関する配慮事項を下記のとおり示す。

凡例：根拠となる基本方針（具体的な取組み項目）

- I 区民の生活に密接に関係する公共機能
- II 白石区の顔づくり（機能充実・にぎわい形成）
- III 利用者の利便性を高める機能の導入
- IV 公共交通との効果的な連携
- V 環境にやさしい交通手段のネットワーク
- VI 地域に開かれた空間の配置と街並みへの配慮
- VII 利用しやすい施設



