

南 2 西 3 南西地区第一種市街地再開発事業

事 業 計 画 書

南 2 西 3 南西地区市街地再開発組合

目 次

1 事業の名称等

(1) 地区の名称	1
(2) 事業の名称	1
(3) 施行者の名称	1

2 事業の目的

(1) 施行地区の概要	1
(2) 事業の目的	1

3 施行地区

(1) 施行地区の位置	1
(2) 施行地区の位置図	1
(3) 施行地区の区域	2
(4) 施行地区の区域図	2
(5) 施行地区の面積	2

4 設計の概要

(1) 設計説明書	3
(2) 設計図	5

5 事業施行期間

(1) 事業施行期間（予定）	6
(2) 建築工事期間（予定）	6

6 資金計画

7 添付図

(1) 施行地区位置図（別添1）	
(2) 施行地区区域図（別添2）	
(3) 設計図（別添3）	

1 事業の名称等

(1) 地区の名称

南 2 西 3 南西地区

(2) 事業の名称

南 2 西 3 南西地区第一種市街地再開発事業

(3) 施行者の名称

南 2 西 3 南西地区市街地再開発組合

2 事業の目的

(1) 施行地区の概要

当地区は、四番街商店街（札幌駅前通）と狸小路商店街とが交差する都心商業地の中に位置しているが、地区内の建物の老朽化が進んでおり、機能の更新及び防災性の向上が求められている。

(2) 事業の目的

このため、当地区の市街地再開発事業により、商業・業務と居住などの複合機能の導入や交流空間の創出、重層的な歩行者空間ネットワークの形成などを行い、都市機能の更新と都市環境の改善を図りつつ、都心商業地における拠点的な空間形成を行うことで都心の魅力向上を図る。

3 施行地区

(1) 施行地区の位置

3・2・4 札幌駅前通と南 2・3 条中通線（狸小路商店街）との交差部に位置する南二条西三丁目南街区の西側約 0.6ha の区域

(2) 施行地区の位置図

別添 1 のとおり

(3) 施行地区の区域

所在	地 番	所在	地 番
札幌市中央区南二条西三丁目	3-1	札幌市中央区南二条西三丁目	6-8
同上	3-2	同上	6-9
同上	4-1	同上	7-1
同上	4-2	同上	7-2
同上	4-3	同上	7-5
同上	5-1	同上	7-6
同上	5-2	同上	8-1
同上	6-1	同上	8-2
同上	6-2	同上	8-4
同上	6-3	同上	8-5
同上	6-4	同上	8-11
同上	6-5	同上	8-12
同上	6-6	同上	8-13
同上	6-7		

(4) 施行地区の区域図

別添2のとおり

(5) 施行地区の面積

約0.6ha

4 設計の概要

(1) 設計説明書

1) 設計方針

当建築は、札幌市中心市街地としての骨格を活かし商業・業務を低層部に複合し、共同住宅を高層に積層させることで、多様な都心機能を高次集積させた市街地の形成を強化する。また、地上の狸小路商店街と地下のポールタウンを重層的な歩行者空間ネットワークでつなぎ、地区のにぎわいを創出する拠点的な交流空間として魅力ある都心の形成を図る。交通環境においては、公共駐輪場を整備することで放置自転車による景観を抑制し、美しい地上空間を整備する。

2) 施設建築物の設計概要

① 設計方針

配置計画として、敷地中央に高層住宅を配置するとともに、低層部は札幌駅前通の連続性に配慮し、都心にふさわしい商業・業務・公益等の機能を複合的に配置する。また、沿道や角地部分を歩行空間や広場等のオープンスペースとして整備することで施設内外の交流機能を充実・強化する。加えて、地下街入口を敷地内に取り込み、地上と地下の一体的な空間整備することで、歩行者空間の重層的なネットワーク形成を図る。

② 建ぺい率及び容積率等（容積率及び容積対象は建築基準法に基づく）

建築敷地面積	建築面積	延べ面積 (容積対象面積)	建ぺい率	容積率
3,698.76 m ²	3,281.18 m ²	43,565.52 m ² (34,305.95 m ²)	88.71%	927.50%

③ 各階床面積等

階	延床面積 (㎡)	主要用途	備考
P H F	52.05 ㎡		構造：鉄骨造、鉄筋コンクリート造、 鉄骨鉄筋コンクリート造 規模：地上 28 階、地下 2 階 高さ：最高高さ 117.14m その他施設：
R F	92.97 ㎡		
22～28	各 779.20 ㎡	住宅	
16～21	各 779.21 ㎡	住宅	
9～15	各 779.18 ㎡	住宅	
8	814.64 ㎡		(駐車台数)
7	1,323.43 ㎡	商業	住宅用 46 台、荷捌き等 6 台
6	2,927.97 ㎡	商業	商業・業務用 45 台 (敷地外)
5	3,033.28 ㎡	商業	(駐輪台数)
4	3,053.93 ㎡	商業	商業・業務用：自転車 79 台、原付 8 台
3	3,188.31 ㎡	商業、業務	住宅用：自転車 139 台、原付等 11 台
2	3,106.67 ㎡	商業、業務	公共用：自転車 743 台
1	3,914.20 ㎡	商業	商業施設 19,660.22 ㎡
B 1	3,240.43 ㎡	商業、公共駐輪場	業務施設 2,138.56 ㎡
B 2	3,233.72 ㎡	商業	共同住宅 20,461.53 ㎡
ピット	0 ㎡		公共駐輪場 1,305.21 ㎡
計	43,565.52 ㎡		計 43,565.52 ㎡

3) 施設建築敷地の設計の概要

① 設計方針

建物ボリュームについては、低層部は駅前通りに対し、壁面を 4m 後退させ、歩道状空地を計画し、路面電車等の停留場や隣接する歩道の賑わいと一体となった計画を目指す。北側の南 2 条線側についても、安全等に配慮して、2m セットバックさせた計画とする。高層棟については、出来る限り駅前通り側への圧迫感が少なくなる様に、東寄りの配置とし、北側や南側の隣接建物に対しても等距離となる様な配置計画とする。

② 公開的空地の考え方

施設の公開空地については、地下 2F、地上 1F に広場を計画し、互いに賑わいが繋がる様な計画とするとともに、地上 7F にも屋上広場を計画することで、施設の各エリアにおいて市民がいこいの場とできる様な場を設ける計画とする。

4) 公共施設の設計の概要

区分	種 別	名 称	整備計画		備 考
			幅員（全幅）	延長	
道路	都市計画道路	3・2・4 札幌駅前通	18m (36m)	約 65m	整備済み
	区画道路	南 2 条線	10m (20m)	約 95m	整備済み
		南 2・3 中通線	5.455m (10.91m)	約 95m	整備済み
	都市計画道路	8・6・1 札幌駅前通地下歩道	4.0m (8.0m)	約 65m	整備済み

5) 住宅建設の概要

住宅の種類		戸当り床面積	所有形態
型	戸 数		
1 L D K	約 2 戸	約 110～130 m ²	区分所有
2 L D K	約 45 戸	約 50～110 m ²	
3 L D K	約 78 戸	約 70～150 m ²	
4 L D K	約 8 戸	約 100～120 m ²	
計	約 133 戸	約 10,970 m ²	

*現時点の最新検討戸数です。今後検討により変更となる可能性があります。

(2) 設計図

1) 施設建築物設計図

別添 3－1 のとおり

2) 施設建築物敷地設計図

別添 3－2 のとおり

3) 公共施設設計図

別添 3－3 のとおり

5 事業施行期間

- (1) 事業施行期間（予定） 自 組合設立認可公告日 ～ 至 令和6年 3月
 (2) 建築工事期間（予定） 着 令和元年7月 ～ 竣 令和5年 4月

6 資金計画

（単位：百万円）【税込】

支 出		収 入	
調査設計計画費	813	交付金	6,220
土地整備費	1,547	緊急促進事業等補助金	292
補償費	6,640	参加組合員負担金・分担金等	18,458
工事費	15,880	増床負担金	170
建築工事費	15,180	その他	804
附帯工事費等	700		
借入金利子	25		
事務費	780		
その他	259		
合 計	25,944	合 計	25,944

事業計画書の添付図

図面番号				図 面 名 称	縮 尺	枚数
別添1				施行地区位置図	1:6,000	1
別添2				施行地区区域図	1:1,000	1
別添3 (設計図)	1 (施設建築物)	各階平面	001	施設建築物設計図(平面図)[配置図]	1:400	1
			002	〃 [ピット階]	1:250	22
			003	〃 [地下2階]		
			004	〃 [地下1階]		
			005	〃 [1階]		
			006	〃 [2階]		
			007	〃 [3階]		
			008	〃 [4階]		
			009	〃 [5階]		
			010	〃 [6階]		
			011	〃 [ピット階]		
			012	〃 [7階]		
			013	〃 [8階]		
			014	〃 [ピット階]		
			015	〃 [9~15階]		
			016	〃 [16~21階]		
			017-1	〃 [22~25階]		
			017-2	〃 [26~27階]		
			018	〃 [28階]		
			019-1	〃 [R階]		
			019-2	〃 [PH階]		
			019-3	〃 [RPH階]		
			020	〃 [屋根伏図]		
	断面		021	施設建築物設計図(断面図) [X1-X1断面図]	1:400	2
			022	〃 [Y1-Y1断面図] 〃 [X2-X2断面図]		
	2 (施設建築敷地)	平面	029	施設建築敷地設計図 [給水、排水、電気、ガス施設等の位置図]	1:400	1
			023	施設建築敷地設計図 [B2階]	1:250	3
			024	〃 [1階]		
			025	〃 [7階] [広場、駐車施設の位置図]		
	3 (公共施設)	平面	026	公共施設設計図(平面図・断面図) [南2条線]	平面図 1:300	3
		断面	027	〃 [一般国道36号]	断面図 1:100	
			028	〃 [南2・3条中通線]	(横断面図 1:300)	



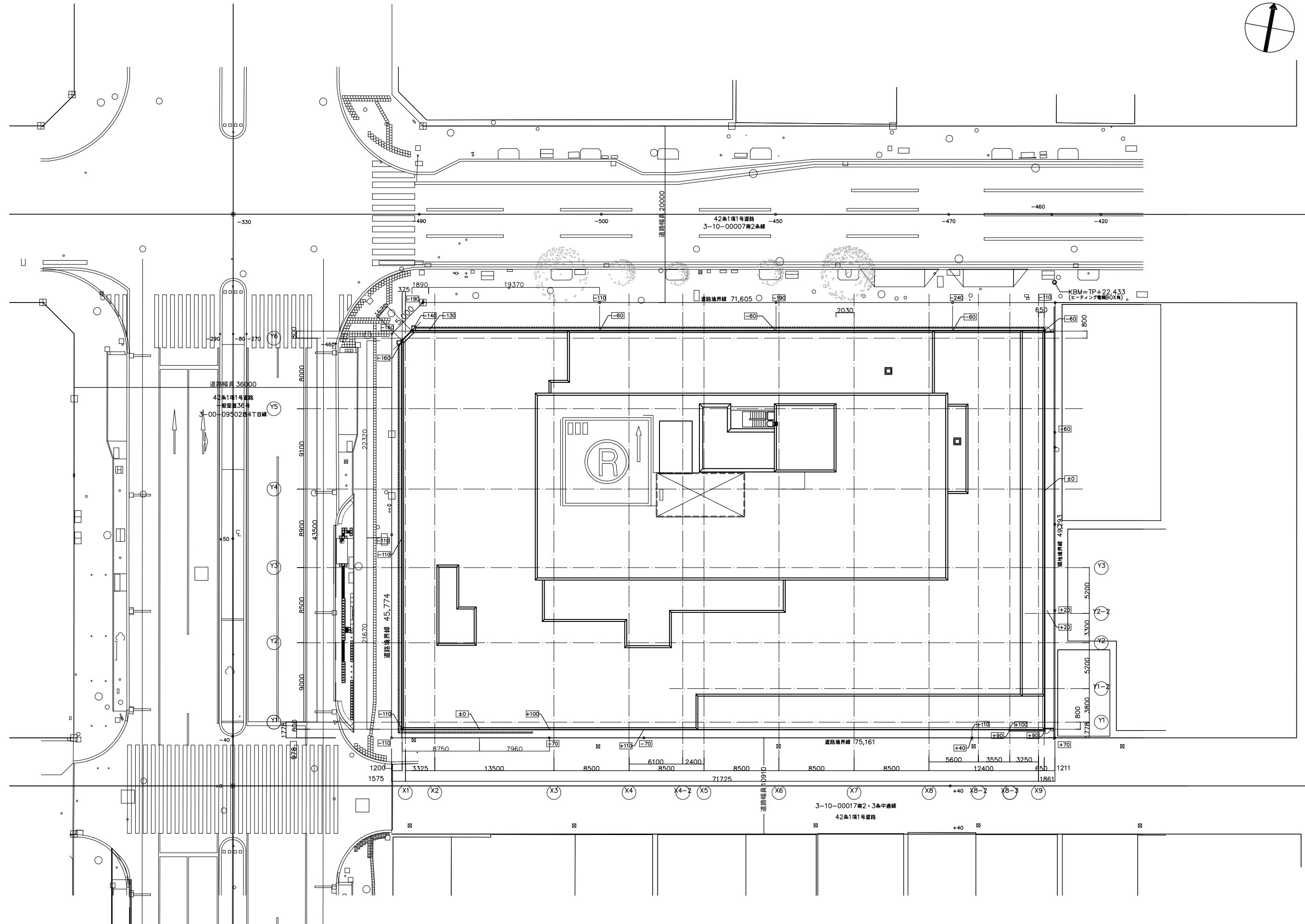
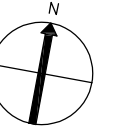
区域図



凡例



施行予定区域 約0.6ha



一級建築士登録	第	一 号 一	
一級建築士登録	第	一 号 一	
一級建築士登録	第	一 号 一	

担当

特記	
----	--

管理番号	
------	--

工事名	
-----	--

南2西3南西地区第一種市街地再開発事業
施設建築物 新築工事

施設建築物 新築工事

圖面名	
-----	--

配置図

縮尺

A1:1/200

A3:1 / 400

図面番号

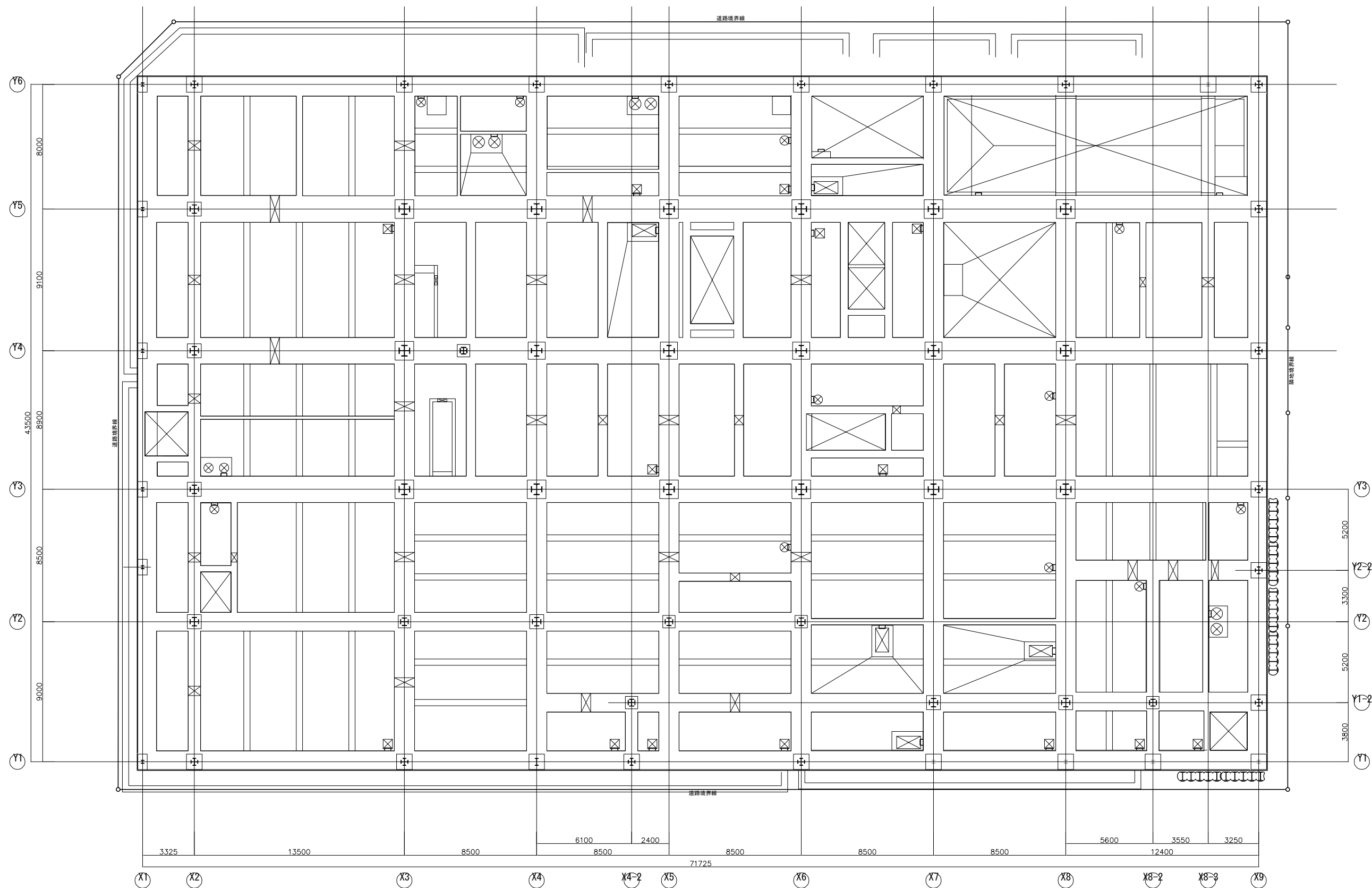
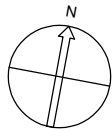
번호 A 001

区分

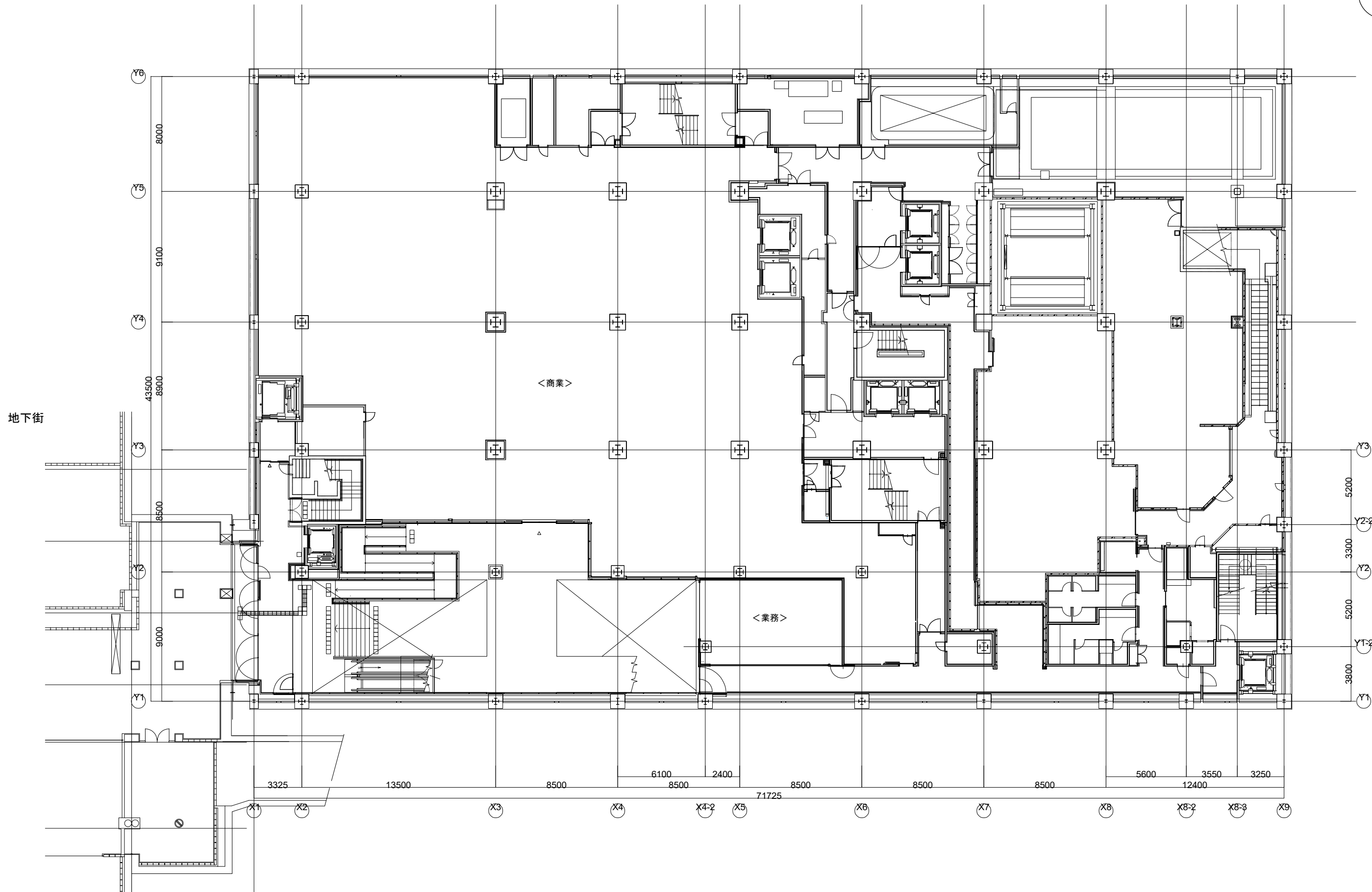
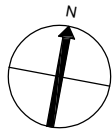
建築

年月日

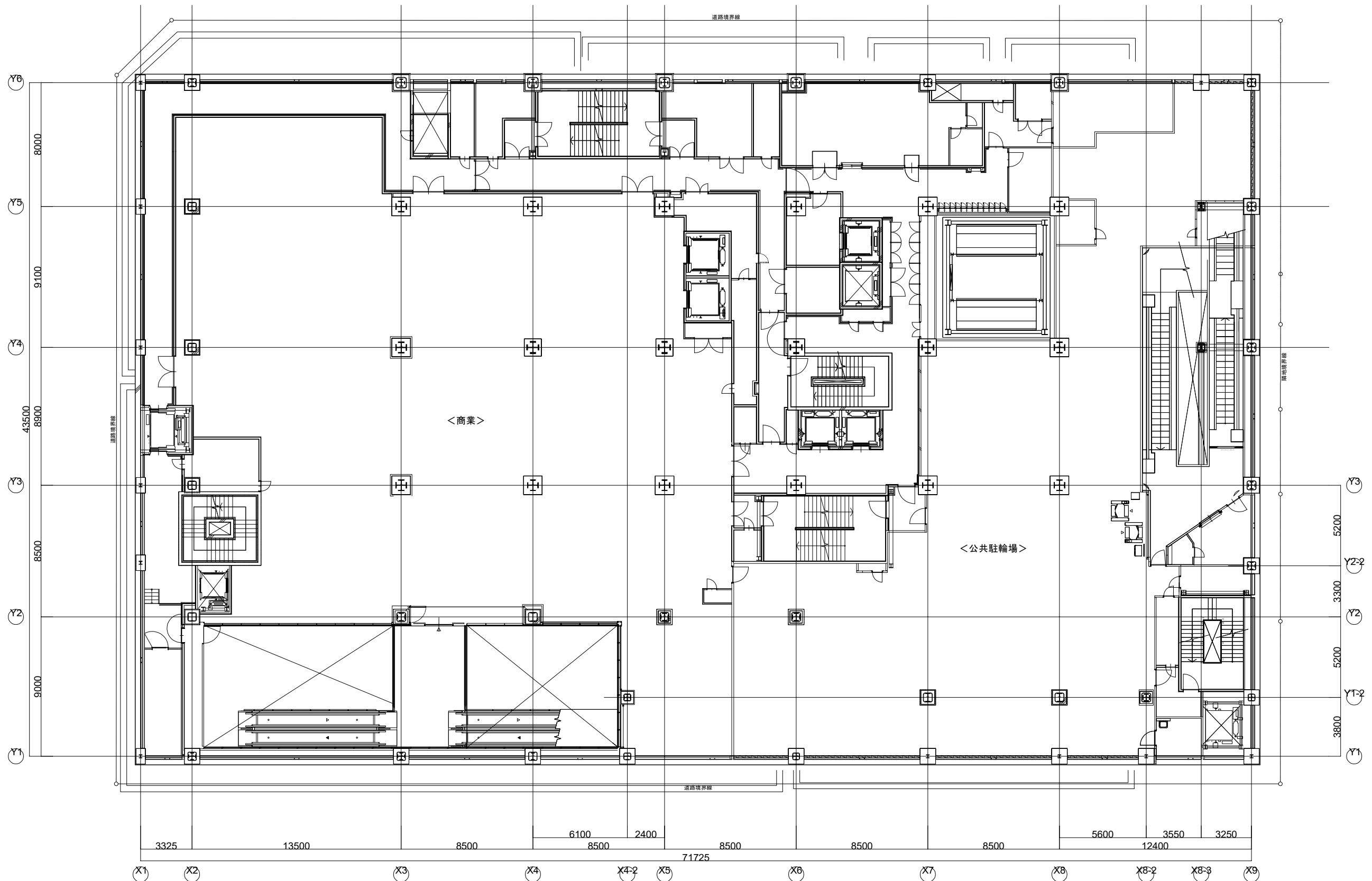
2022年 11月 1日



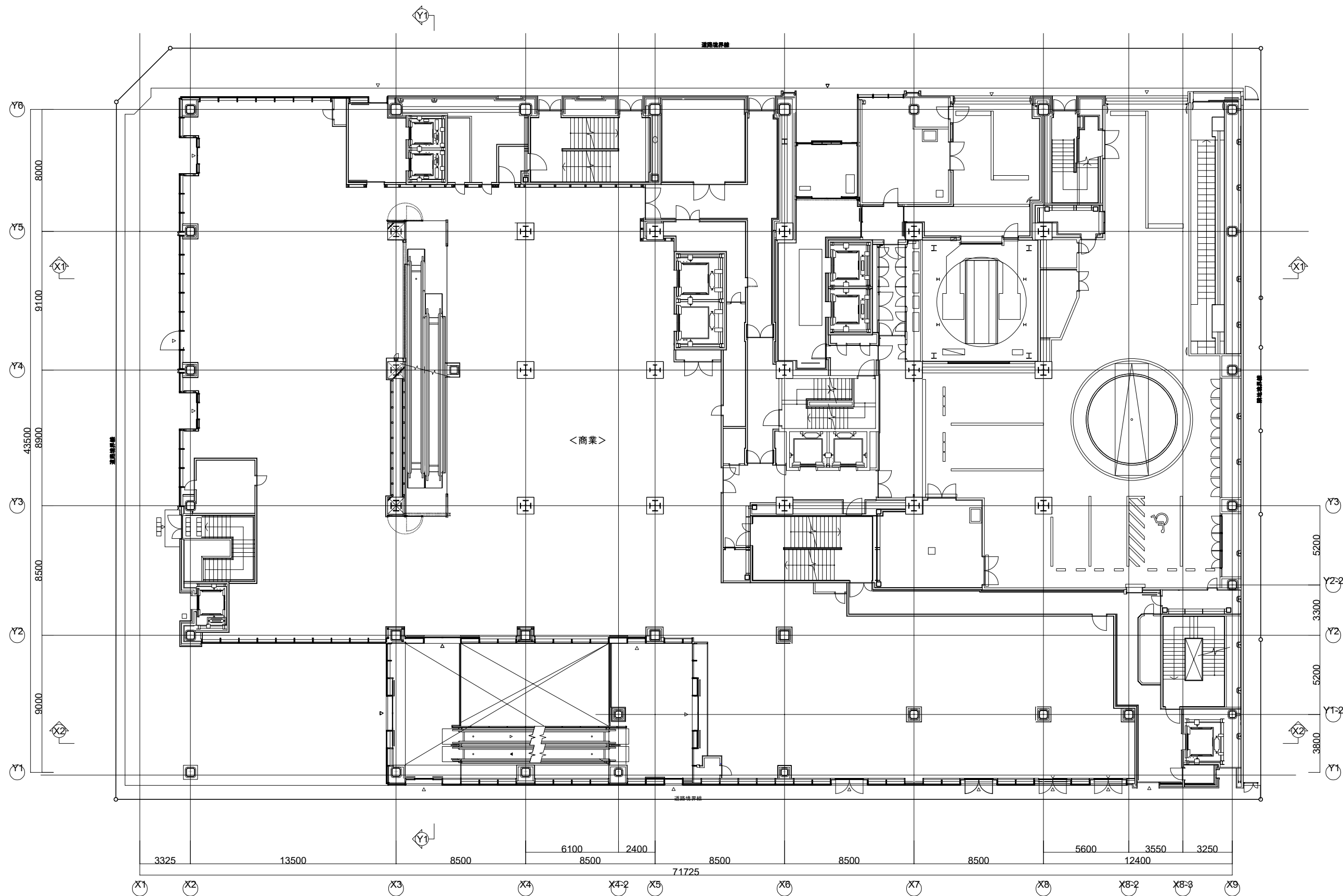
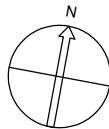
		一級建築士登録	第	一 号	担当	特記	工事名	図面名	地下ピット平面図	図面番号	区分
		一級建築士登録	第	一 号					A 002	建築	
		一級建築士登録	第	一 号				縮尺	年月日		
		一級建築士登録	第	一 号				A1:1/125 A3:1/250	2022年 9月 27日		



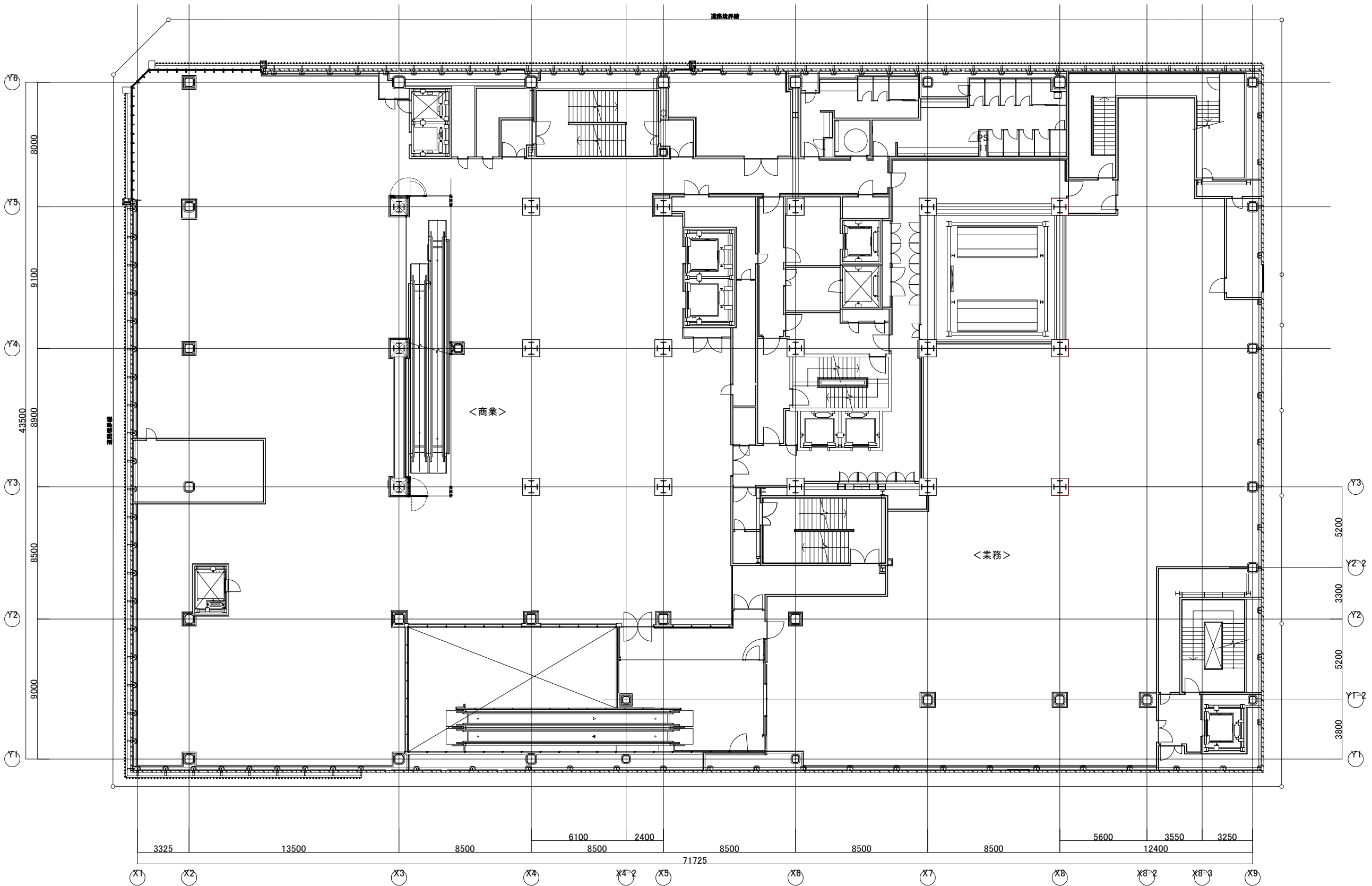
		一級建築士登録	第	一 号	担当	特記	工事名	南2西3南西地区第一種市街地再開発事業 施設建築物 新築工事	図面名	地下2階平面図	図面番号	A 003	区分	建築
		一級建築士登録	第	一 号					縮尺					
		一級建築士登録	第	一 号					A1:1/125	A3:1/250			年月日	2022年 9月 22日



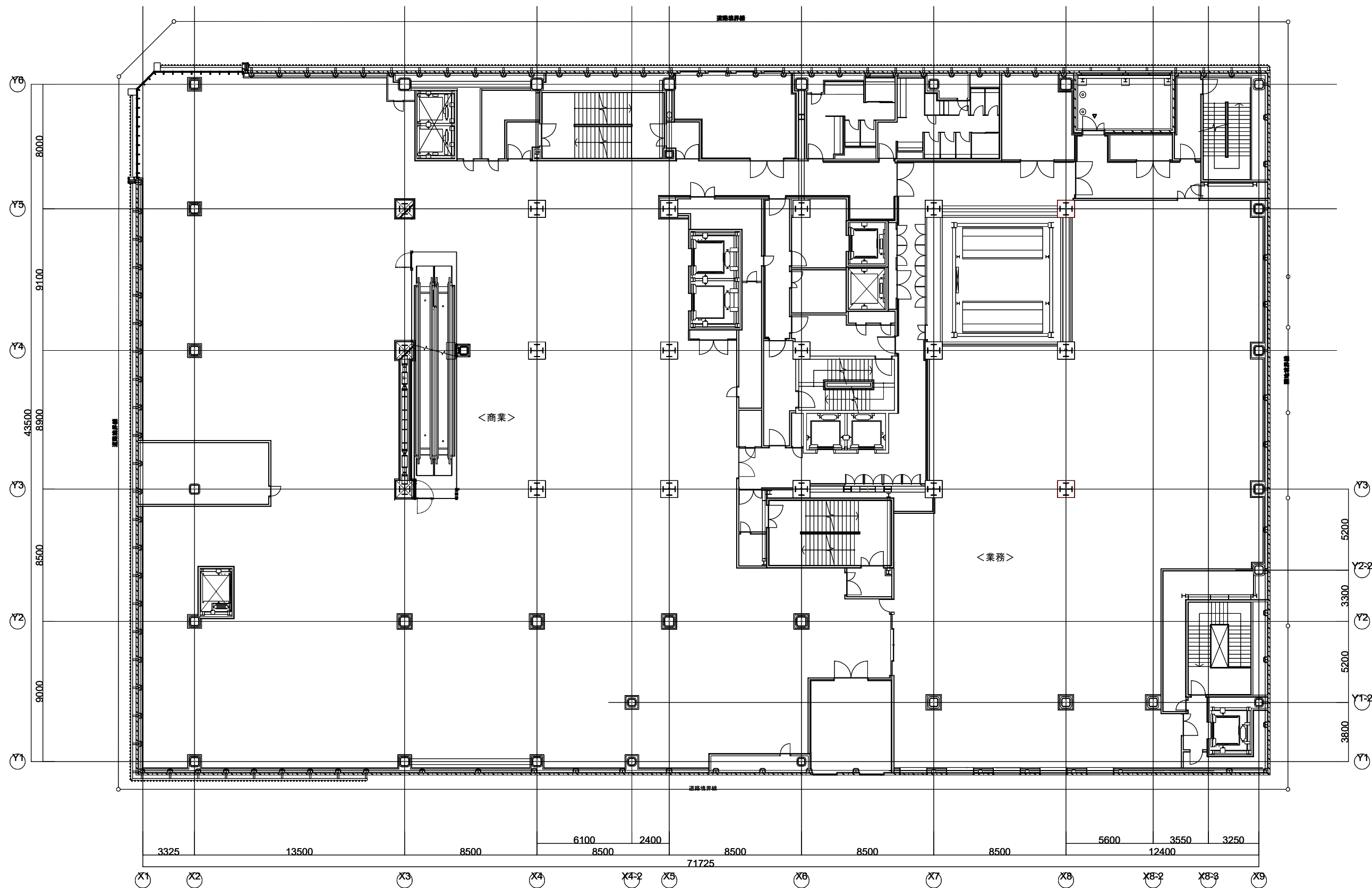
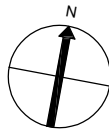
一級建築士登録	第	一 号	—	担当	特記	工事名	図面名	地下1階平面図	図面番号	A 004	区分	建築
一級建築士登録	第	一 号	—		管理番号							
一級建築士登録	第	一 号	—									
						南2西3南西地区第一種市街地再開発事業 施設建築物 新築工事	縮尺	A1:1/125 A3:1/250	年月日	2022年 9月 22日		



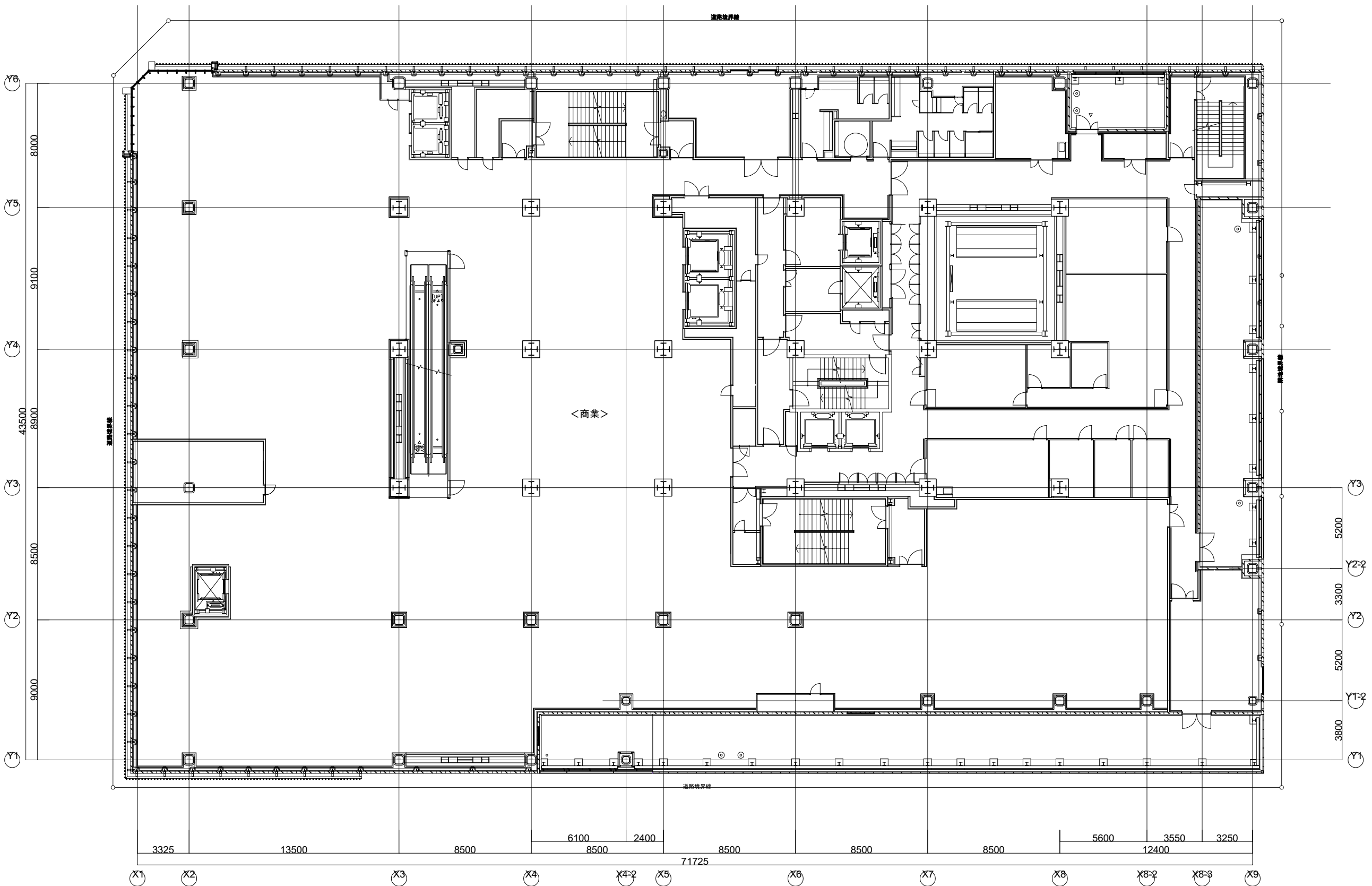
		一級建築士登録	第	一	号	一	担当	特記	工事名	南2西3南西地区第一種市街地再開発事業 施設建築物 新築工事	図面名	1階平面図			図面番号	区分	
		一級建築士登録	第	一	号	一							A 005	建築			
		一級建築士登録	第	一	号	一							年月日	2022年 9月 22日			
											縮尺	A1:1/125 A3:1/250					



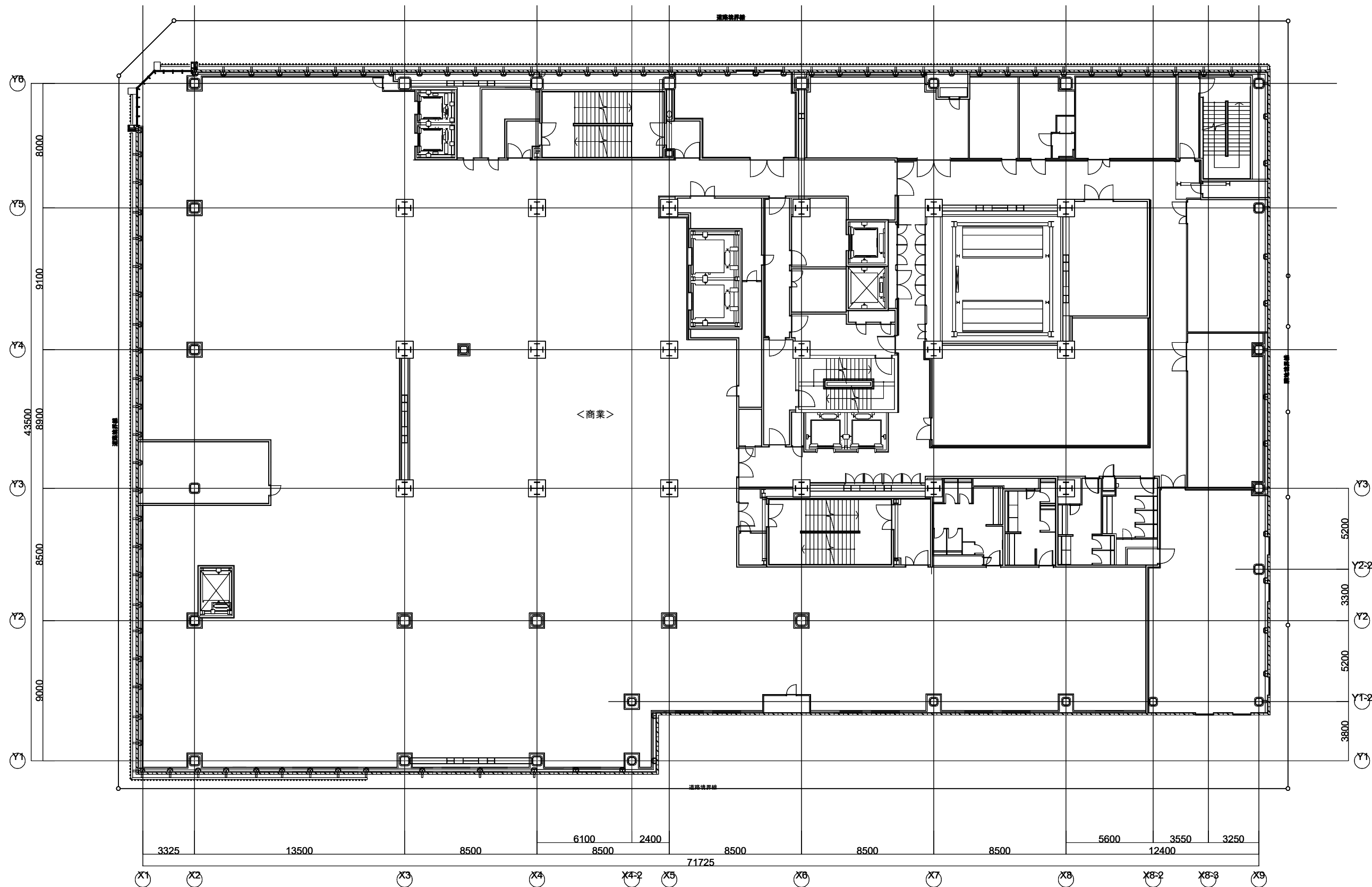
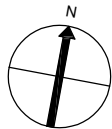
一般建築士登録	第	一 号	—	担当	特記	工事名	図面名	2階平面図	図面番号	区分	年月日					
一般建築士登録	第	一 号	—		管理番号							縮尺	A1:1/125 A3:1/250	A 006	建築	2022年 9月 27日
一般建築士登録	第	一 号	—													



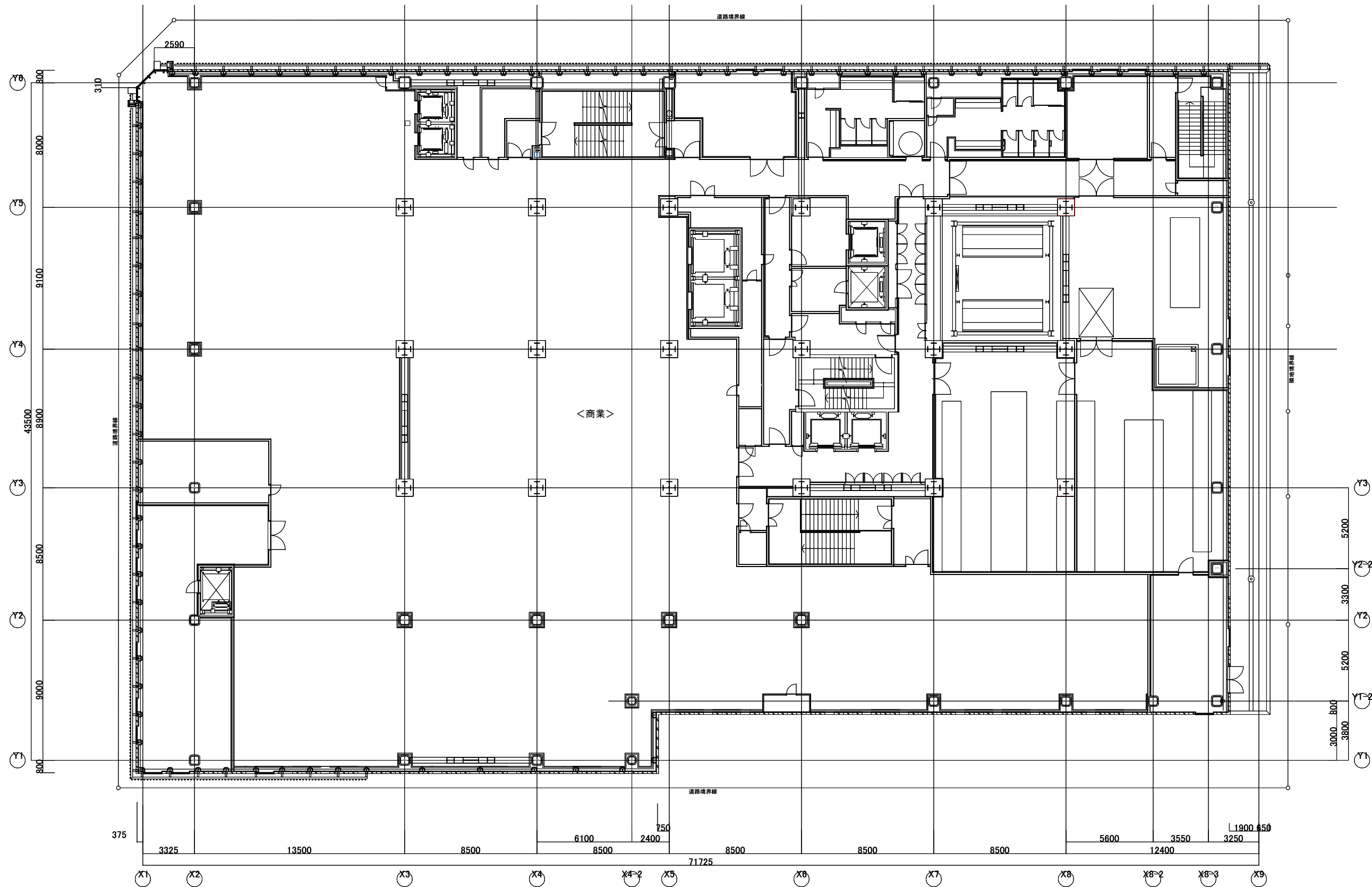
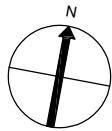
		一級建築士登録	第	一	号	一	担当	特記	工事名	南2西3南西地区第一種市街地再開発事業 施設建築物 新築工事	図面名	3階平面図		図面番号	区分
		一級建築士登録	第	一	号	一					縮尺	A 007	建築		
		一級建築士登録	第	一	号	一									



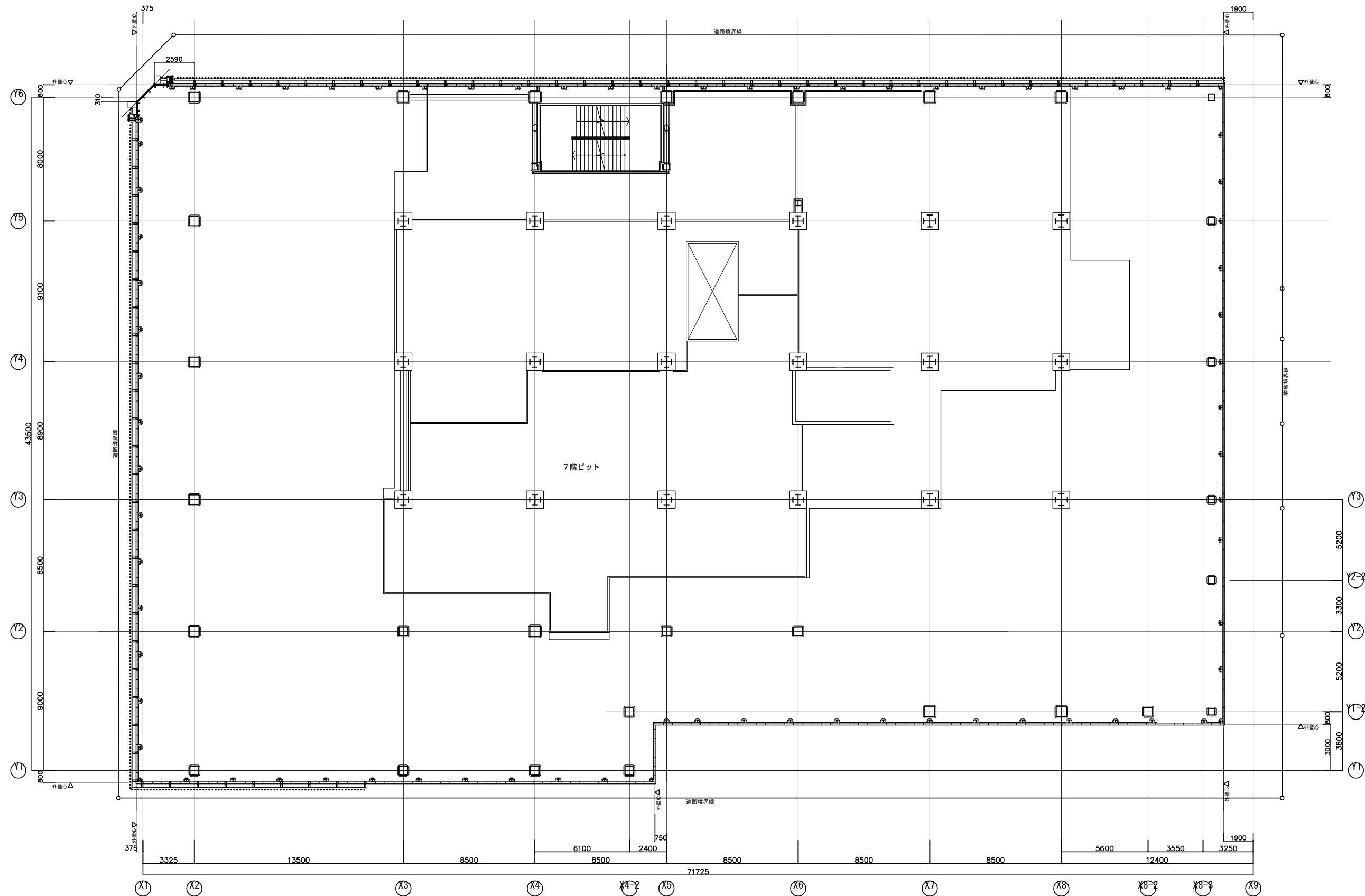
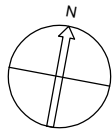
	一級建築士登録	第	一 号 一	担当	特記 管理番号	工事名 南2西3南西地区第一種市街地再開発事業 施設建築物 新築工事	図面名		図面番号	区分
	一級建築士登録	第	一 号 一						A 008	建築
	一級建築士登録	第	一 号 一				縮尺		年月日	2022年 9月 27日
							A1:1/125	A3:1/250		



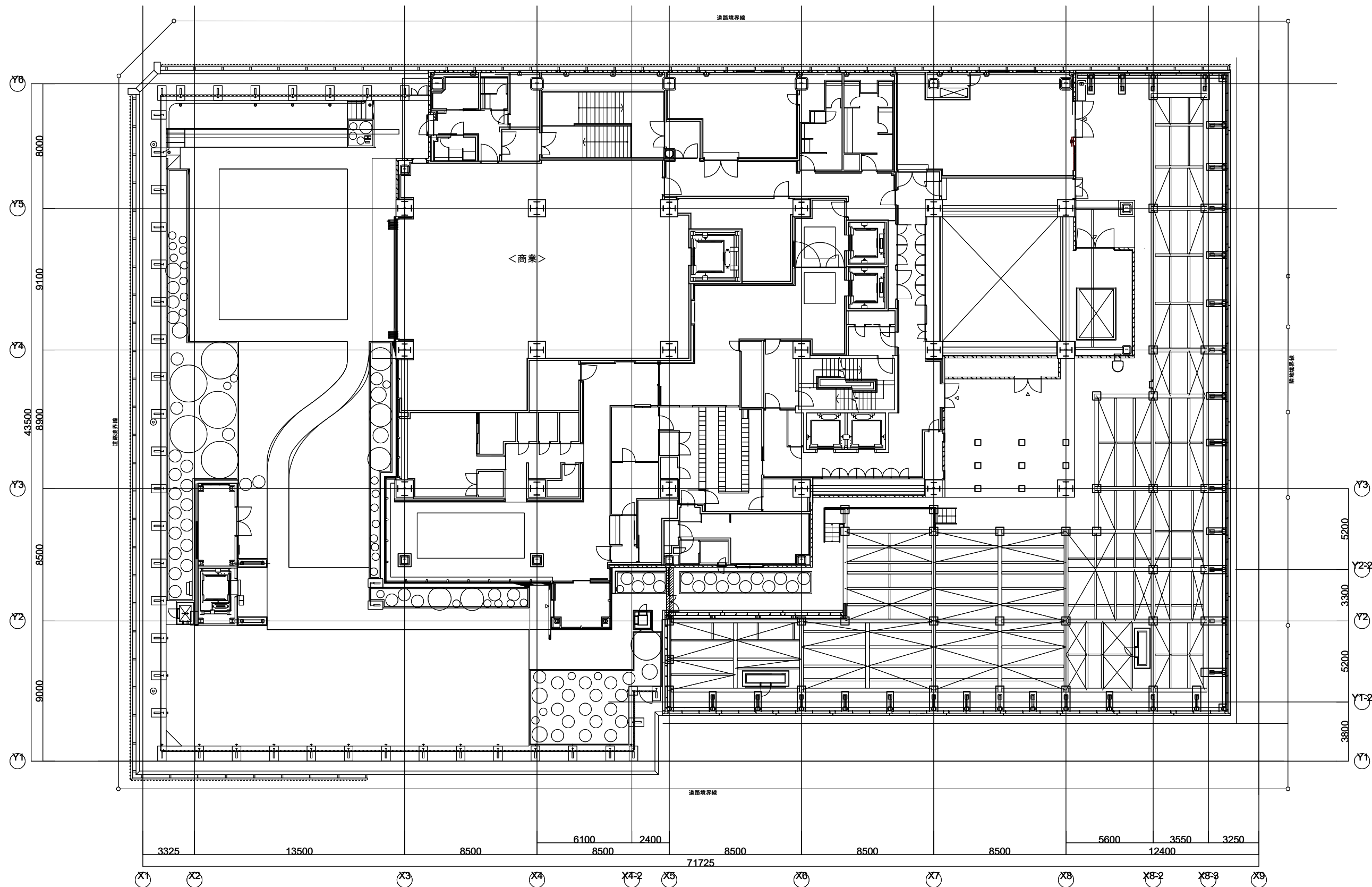
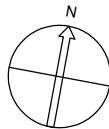
		一級建築士登録	第	一 号	一	担当	特記	工事名	南2西3南西地区第一種市街地再開発事業 施設建築物 新築工事	図面名	5階平面図		図面番号	A 009	区分	建築	
		一級建築士登録	第	一 号	一												
		一級建築士登録	第	一 号	一												
						管理番号				縮尺		A1:1/125 A3:1/250					



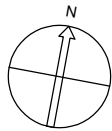
		一級建築士登録	第	一 号	一	担当	特記	工事名	南2西3南西地区第一種市街地再開発事業 施設建築物 新築工事	図面名	6階平面図			図面番号	区分
		一級建築士登録	第	一 号	一							A 010	建築		
		一級建築士登録	第	一 号	一							縮尺	A1:1/125 A3:1/250	年月日	2022年 9月 27日



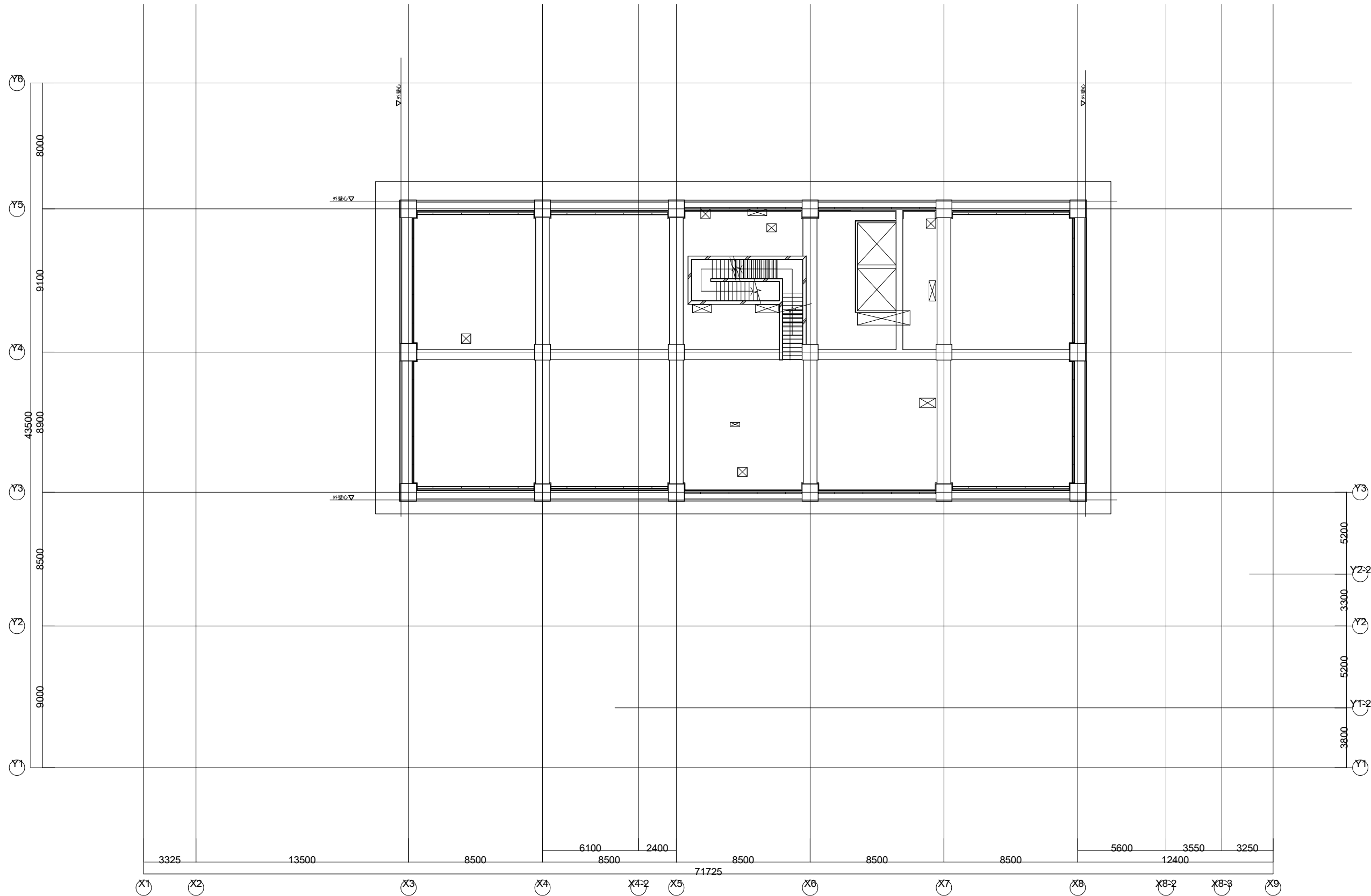
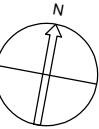
	一級建築士登録 第 一 号 一	第 一 号 一	担当	特記	工事名 南2西3南西地区第一種市街地再開発事業 施設建築物 新築工事	図面名 7階ビット平面図		図面番号 A 011	区分 建築
						縮尺 A1:1/125 A3:1/250			
						年月日 2022年 9月 27日			



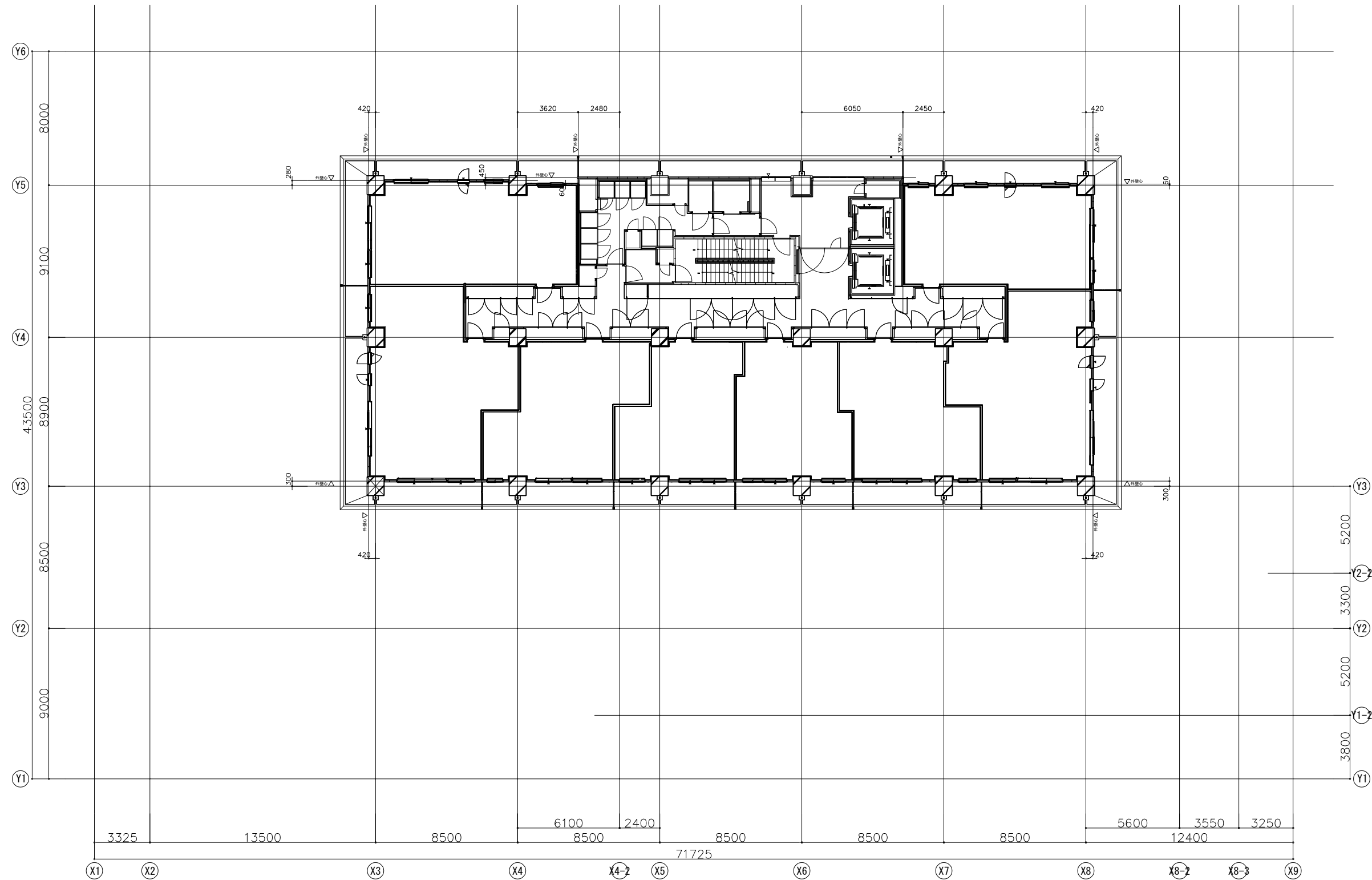
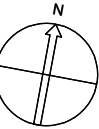
		一級建築士登録	第	一 号 一	担当	特記	工事名	南2西3南西地区第一種市街地再開発事業 施設建築物 新築工事	図面名	7階平面図		図面番号	区分
		一級建築士登録	第	一 号 一							A 012	建築	
		一級建築士登録	第	一 号 一							縮尺	A1:1/125 A3:1/250	年月日



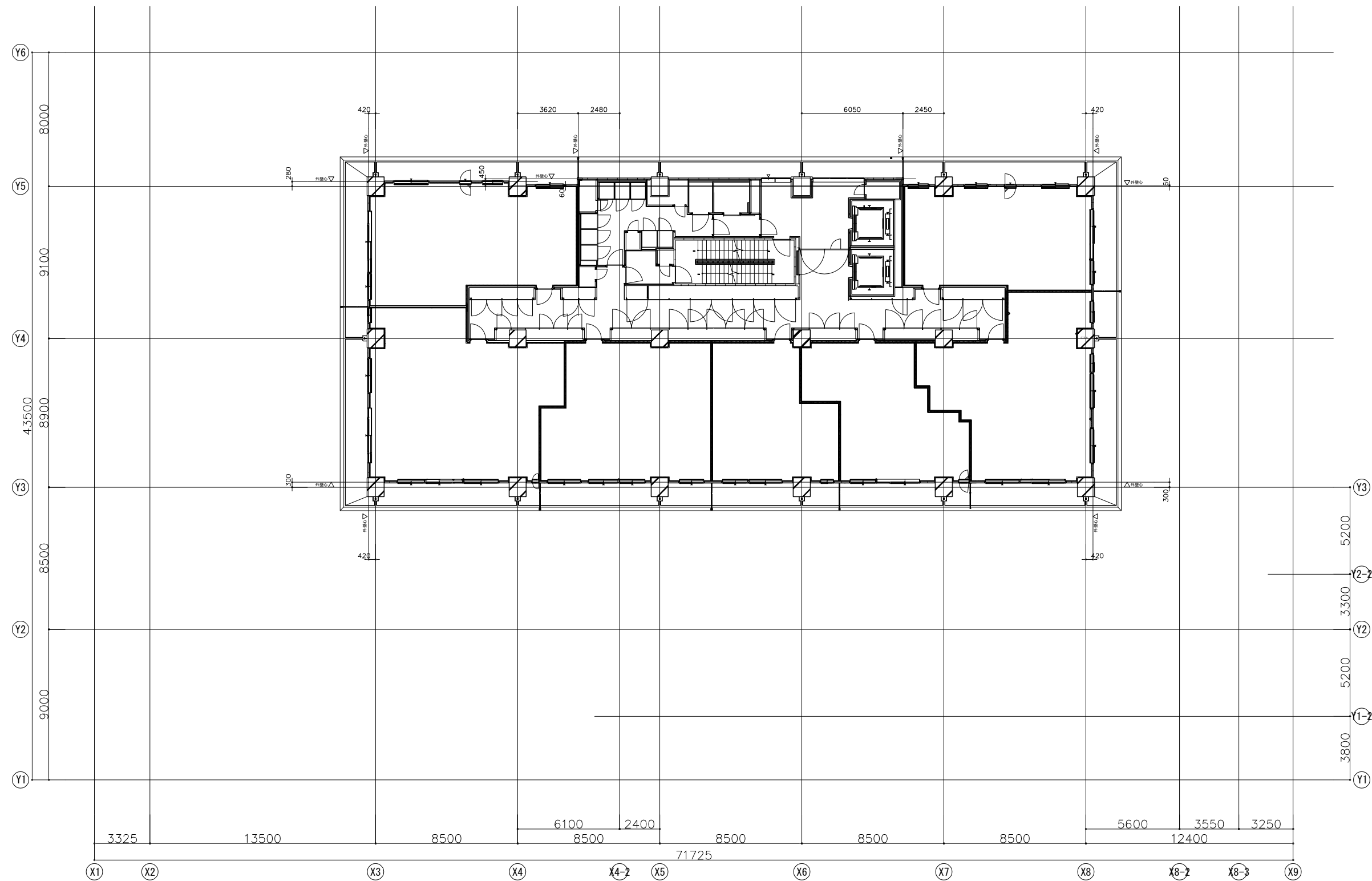
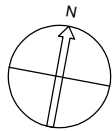
		一級建築士登録	第	一 号	担当	特記 管理番号	工事名 南2西3南西地区第一種市街地再開発事業 施設建築物 新築工事	図面名 8階平面図 縮尺 A1:1/125 A3:1/250		図面番号 A 013	区分 建築
		一級建築士登録	第	一 号						年月日 2022年 10月 12日	
		一級建築士登録	第	一 号							



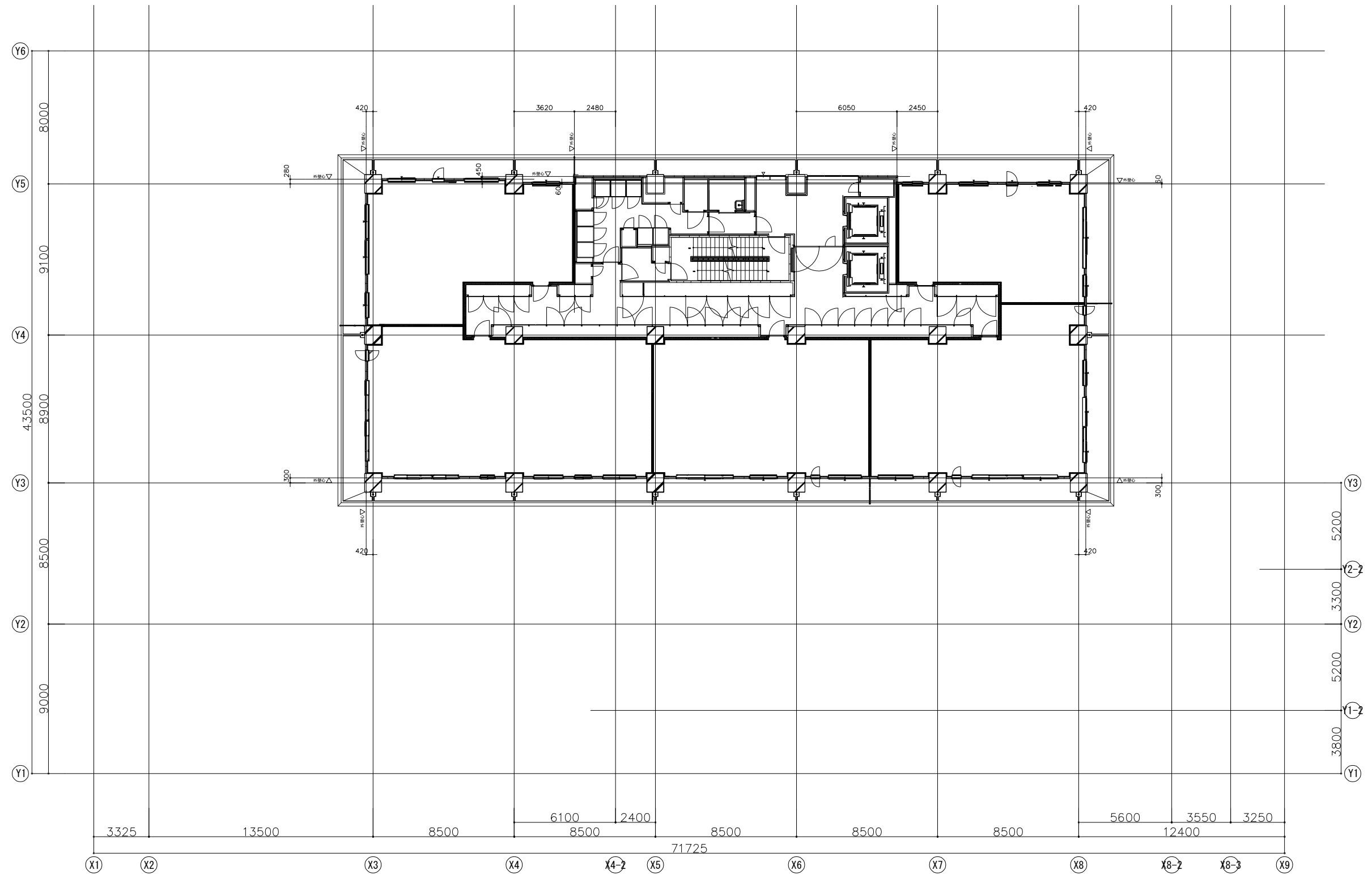
		一般建築士登録	第	一 号 一	担当	特記	工事名	南2西3南西地区第一種市街地再開発事業 施設建築物 新築工事	図面名	9階ビット平面図		図面番号	区分
		一般建築士登録	第	一 号 一							A 014	建築	
		一般建築士登録	第	一 号 一							縮尺	A1:1/125 A3:1/250	年月日



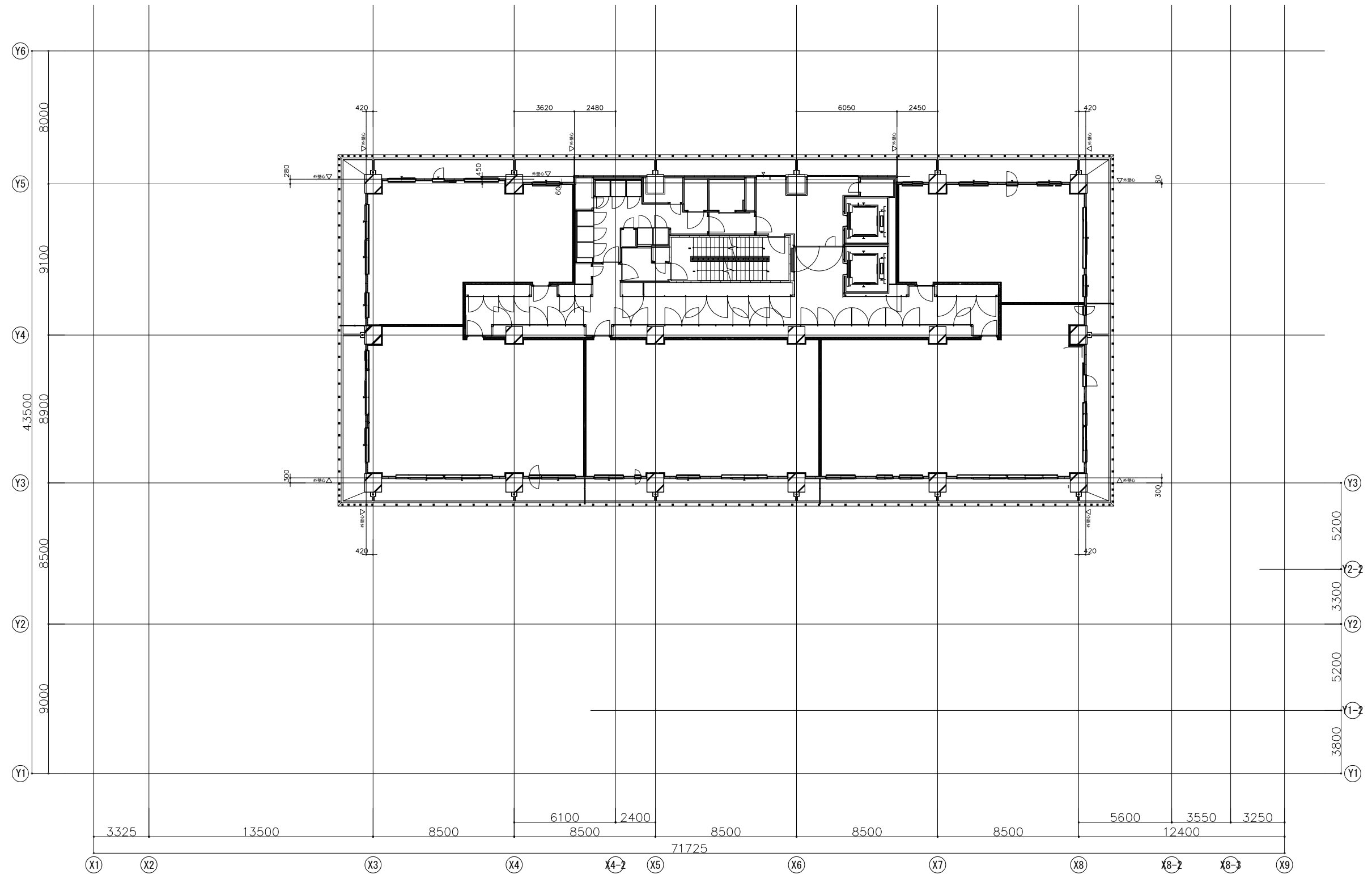
		一級建築士登録	第	一 号 一	担当	特記	工事名 南2西3南西地区第一種市街地再開発事業 施設建築物 新築工事	図面名	9～15階平面図	図面番号 A 015	区分 建築
		一級建築士登録	第	一 号 一				縮尺	A1:1/125 A3:1/250		
		一級建築士登録	第	一 号 一					年月日 2022年 9月 27日		



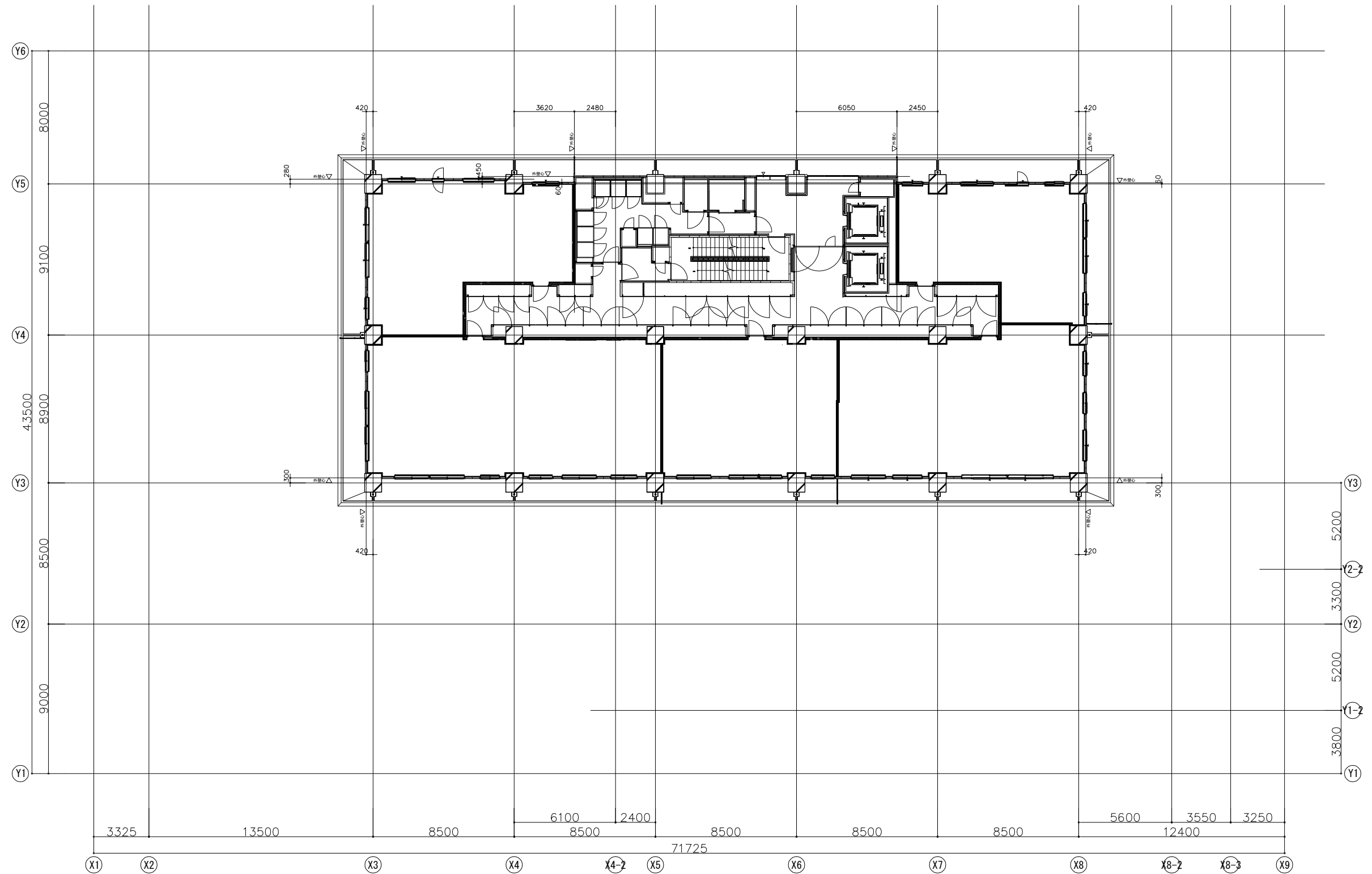
		一級建築士登録	第	一 号	担当	特記	工事名	南2西3南西地区第一種市街地再開発事業 施設建築物 新築工事	図面名	16~21階平面図	図面番号	区分
		一級建築士登録	第	一 号						A 016	建築	
		一級建築士登録	第	一 号						縮尺	年月日	
		一級建築士登録	第	一 号						A1:1/125 A3:1/250	2022年 9月 27日	



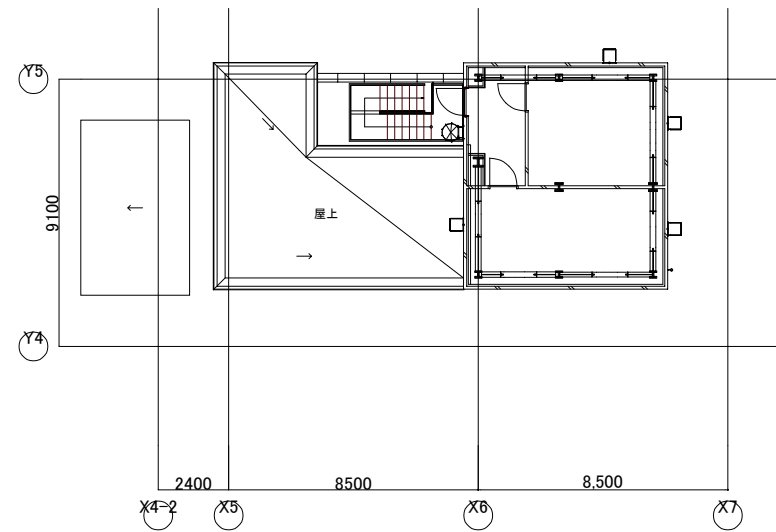
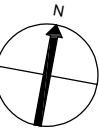
一級建築士登録	第	一 号 一	担当	特記	工事名 南2西3南西地区第一種市街地再開発事業 施設建築物 新築工事	図面名	22~25階平面図		図面番号	区分
一級建築士登録	第	一 号 一		管理番号		縮尺	A 017-1	建築		
一級建築士登録	第	一 号 一				A1:1/125 A3:1/250	年月日	2022年 9月 12日		



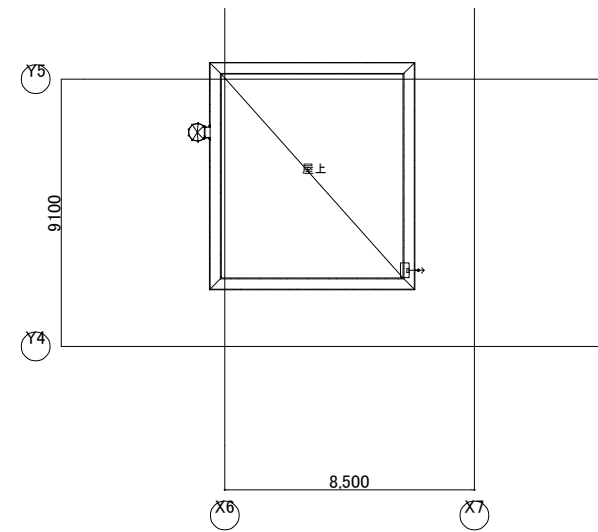
--	--



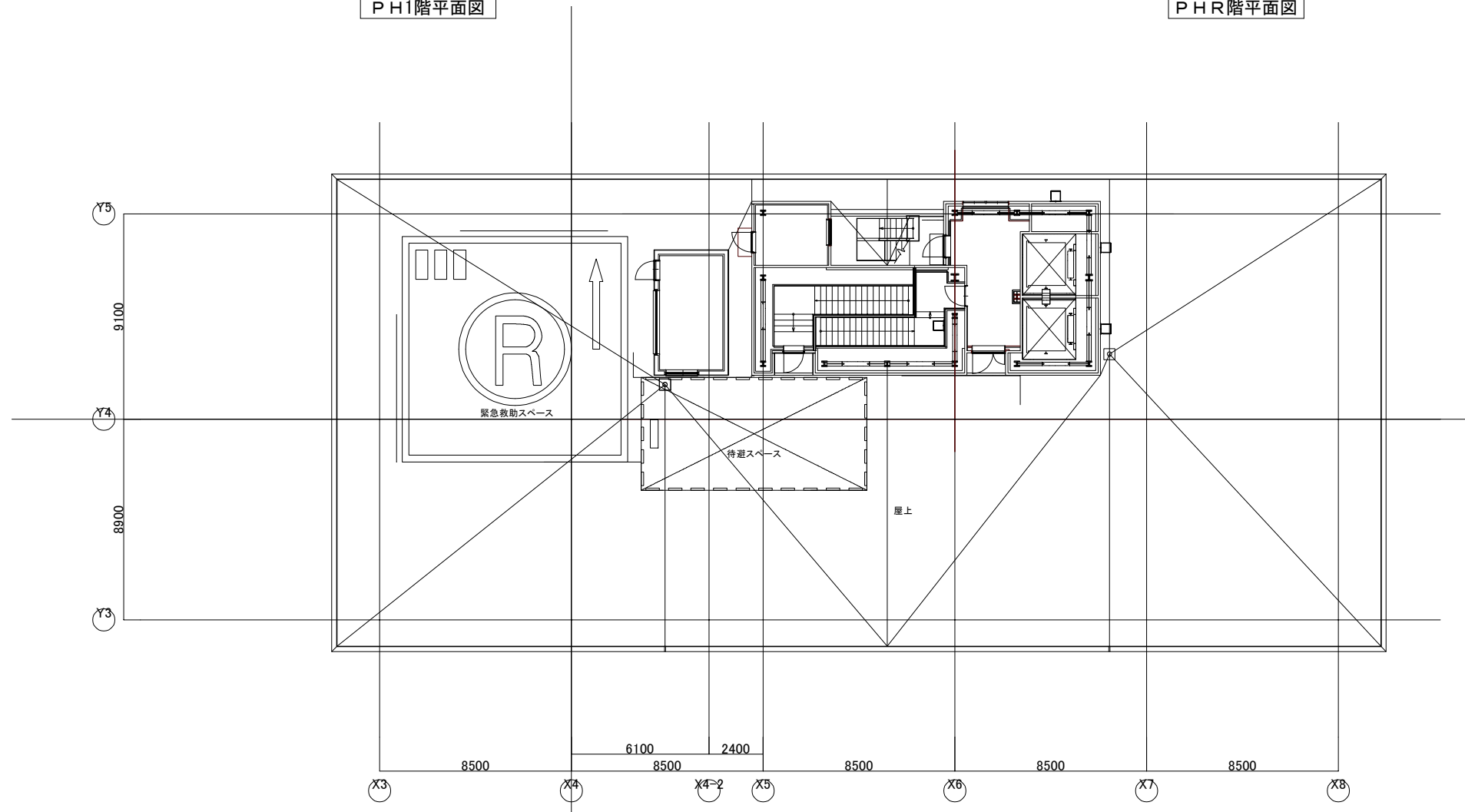
	一級建築士登録	第	一	号	一	担当	特記	工事名 南2西3南西地区第一種市街地再開発事業 施設建築物 新築工事	図面番号	図面名	図面番号 A 018	区分 建築
	一級建築士登録	第	一	号	一				縮尺	28階平面図		
	一級建築士登録	第	一	号	一				A1:1/125 A3:1/250	年月日 2022年 9月 27日		



PH1階平面図



PHR階平面図



R階平面図

一般建築士登録	第	一 号
一般建築士登録	第	一 号
一般建築士登録	第	一 号

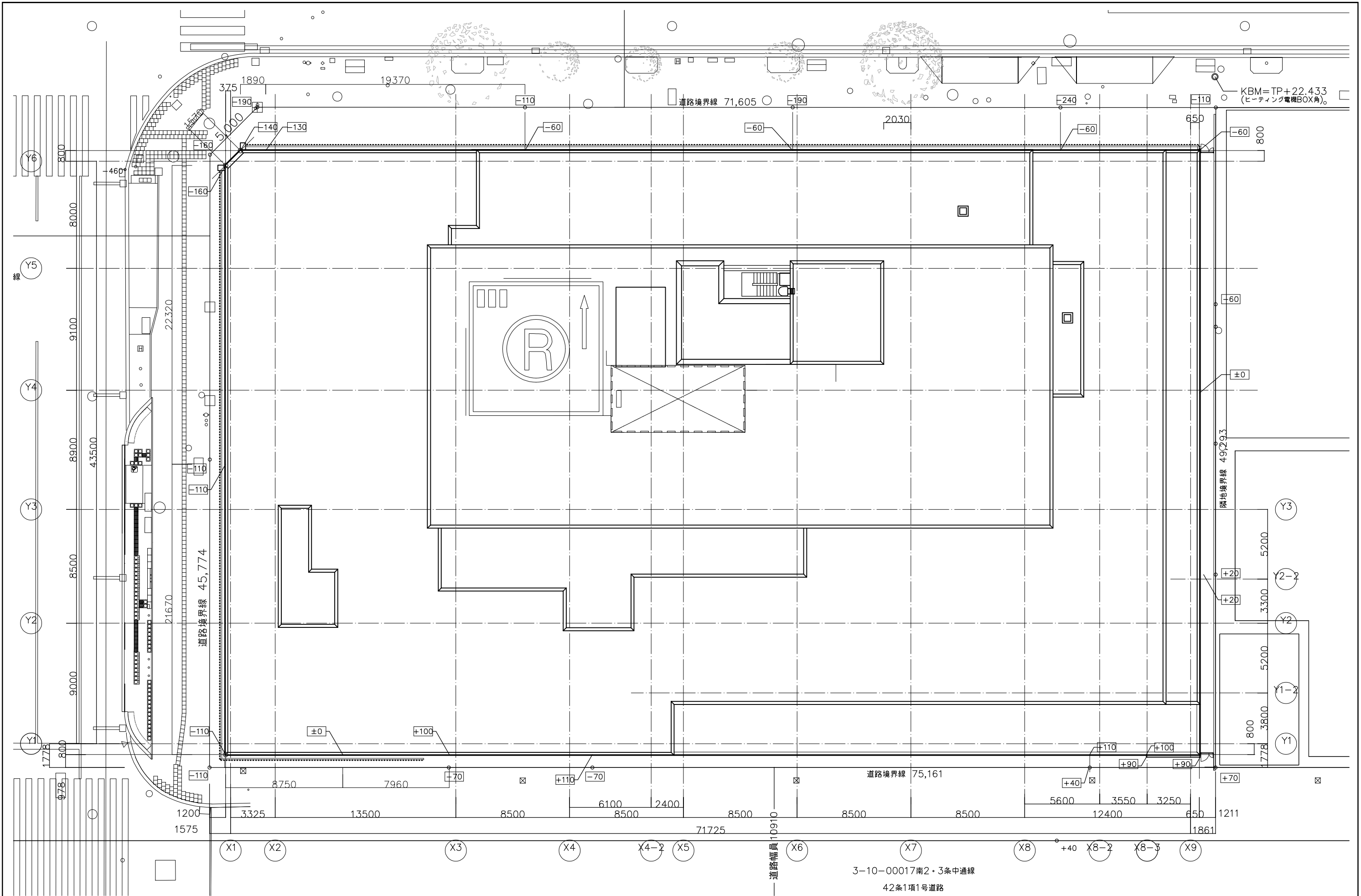
担当
管理番号

特記
管理番号

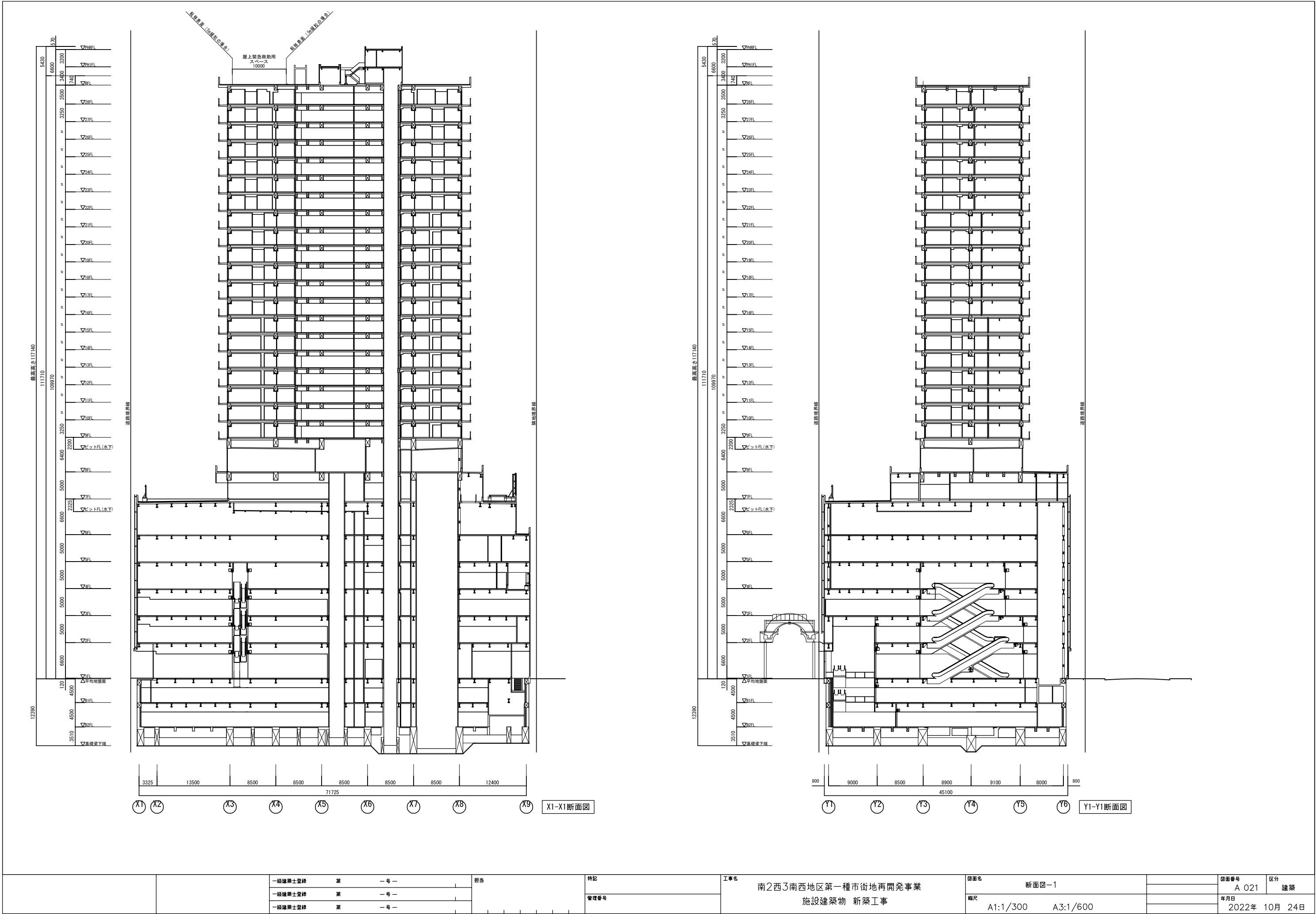
工事名
南2西3南西地区第一種市街地再開発事業
施設建築物 新築工事

図面名
R～PH階平面図
縮尺
A1:1/125 A3:1/250

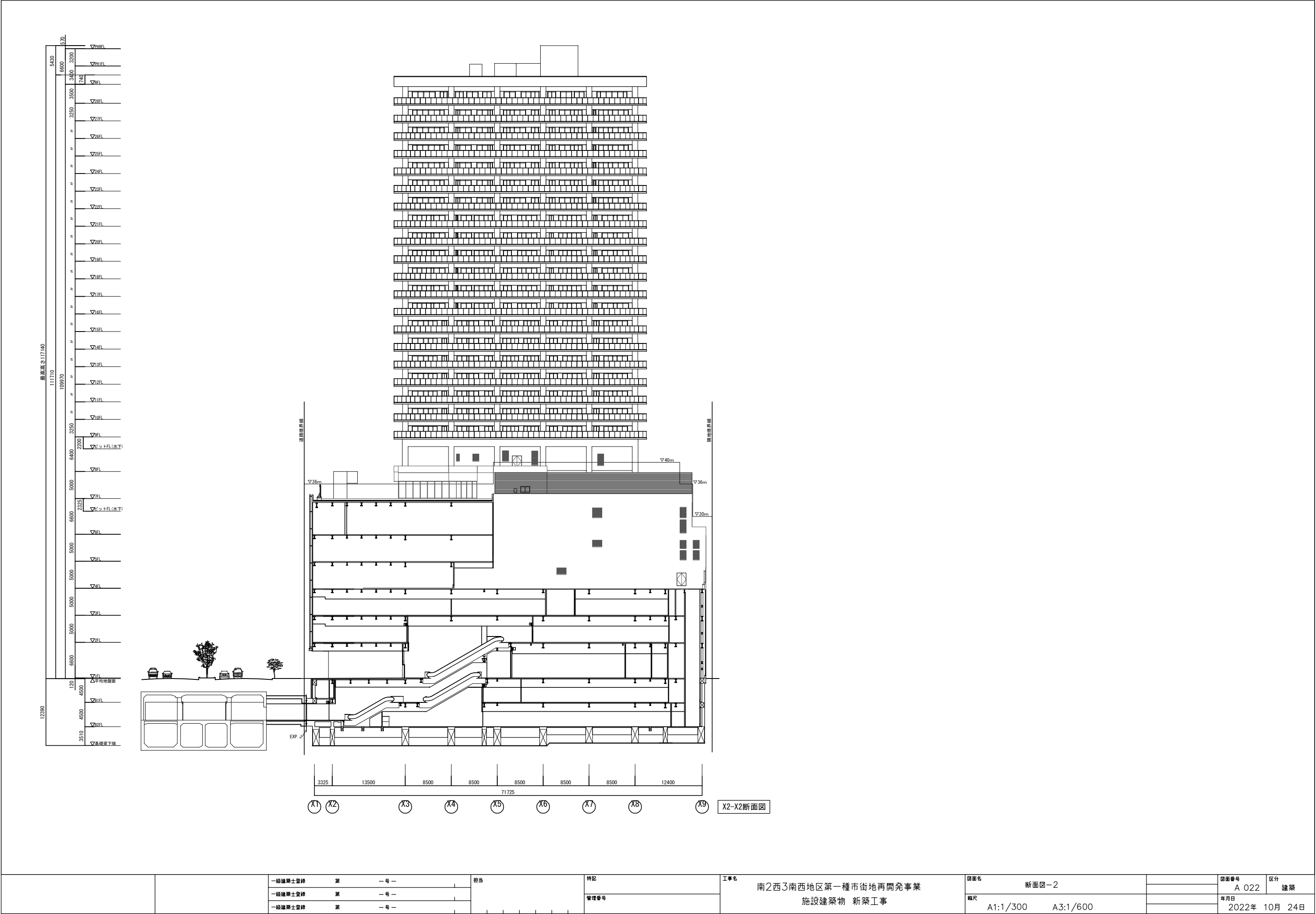
図面番号
A 019
区分
建築
年月日
2022年 11月 1日



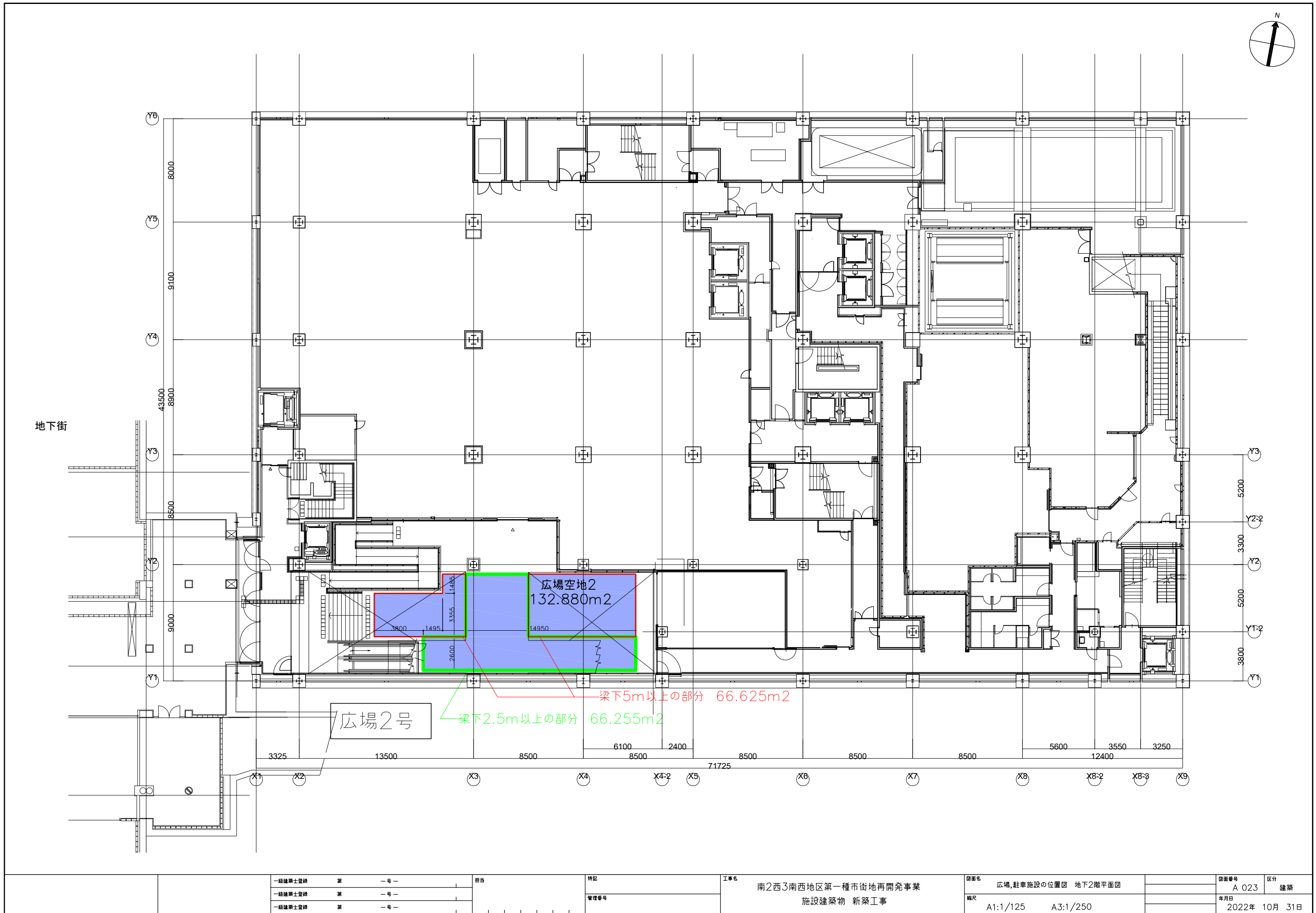
		一級建築士登録	第	一	号	一	担当	特記	工事名	南2西3南西地区第一種市街地再開発事業 施設建築物 新築工事	図面名		図面番号	区分
		屋根伏図		A 020	建築									
		一級建築士登録	第			一					号	一		
		一級建築士登録	第	一	号	一		管理番号			A1:1/125	A3:1/250	2022年 11月	1日



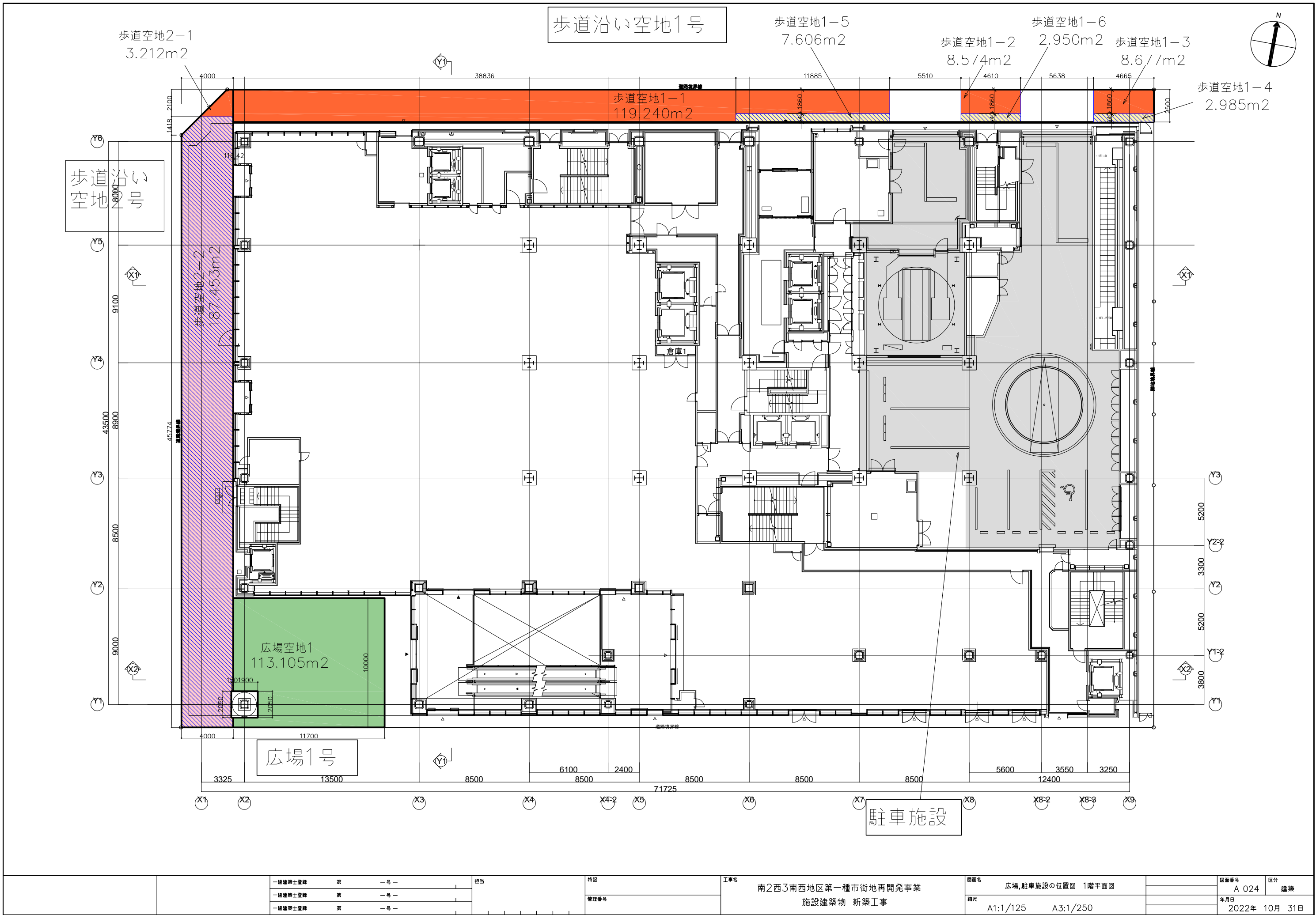
		一級建築士登録	第	一 号	担当	特記 管理番号	工事名 南2西3南西地区第一種市街地再開発事業 施設建築物 新築工事	図面名	断面図-1		図面番号	区分
		一級建築士登録	第	一 号				縮尺	A1:1/300 A3:1/600		A 021	建築
		一級建築士登録	第	一 号							年月日 2022年 10月 24日	



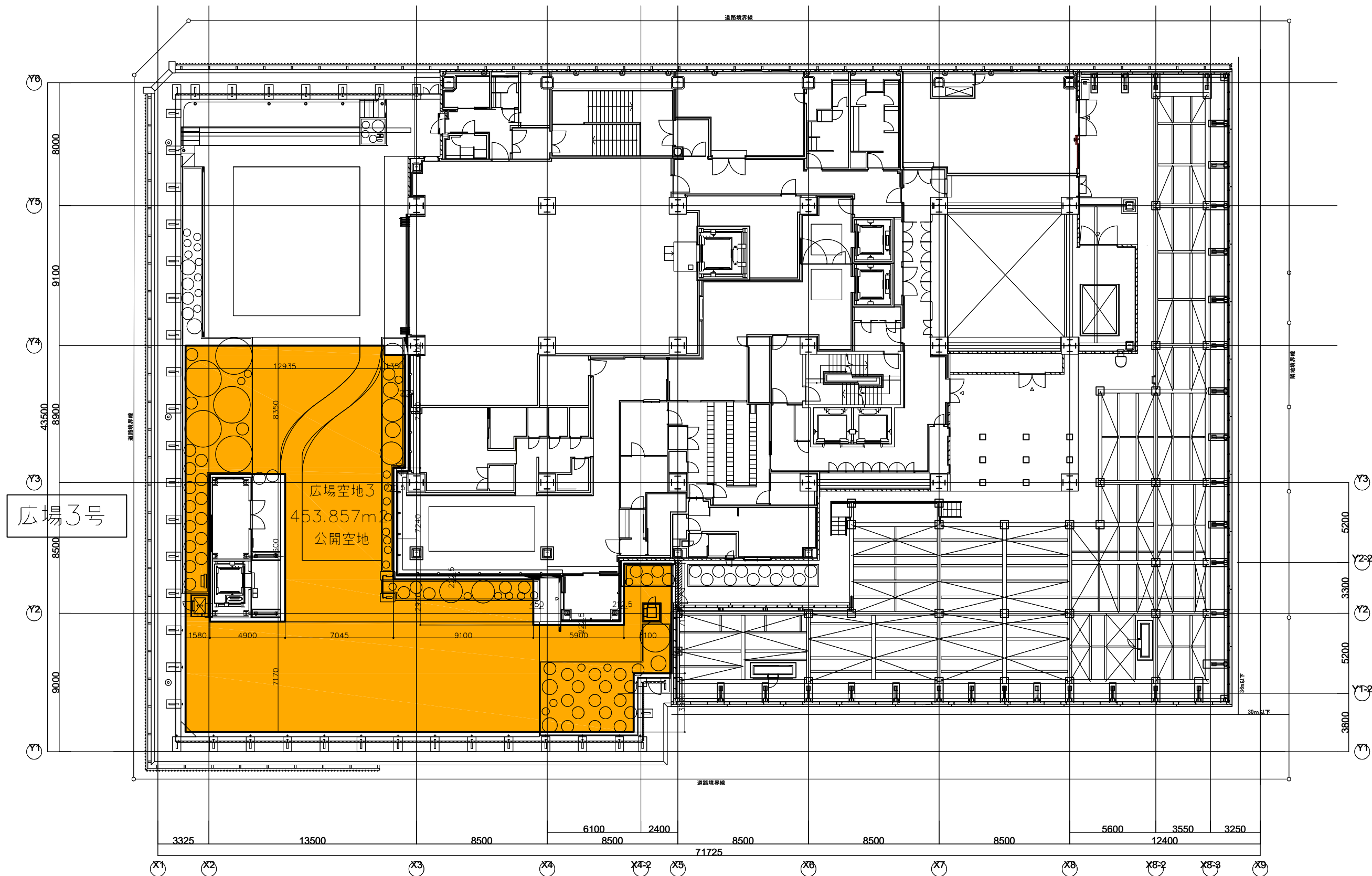
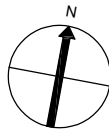
		一級建築士登録	第	一 号	一	担当	特記	工事名	南2西3南西地区第一種市街地再開発事業 施設建築物 新築工事	図面名	断面図-2		図面番号	区分	
		一級建築士登録	第	一 号	一							A 022			建築
		一級建築士登録	第	一 号	一							A1:1/300			A3:1/600



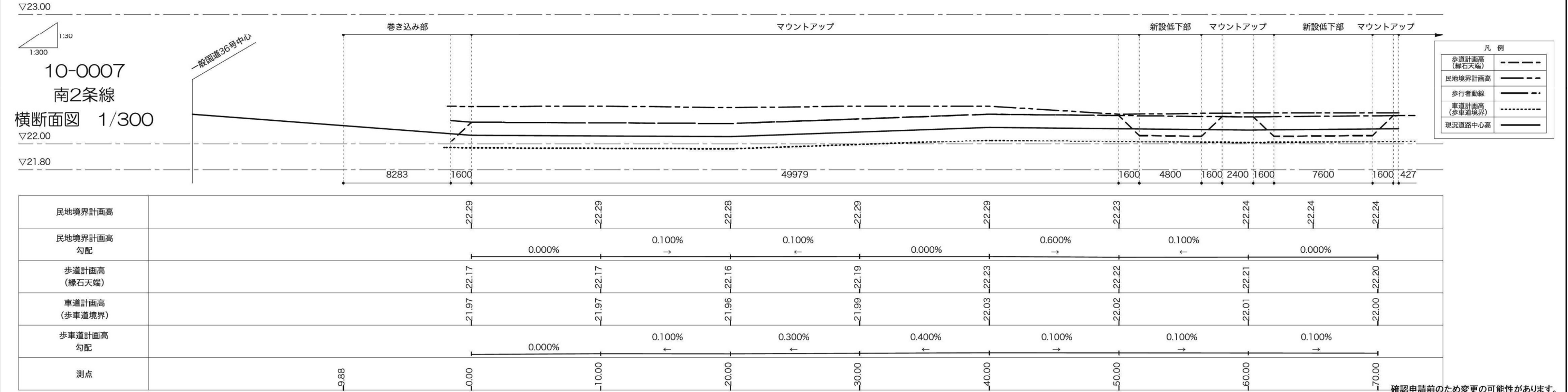
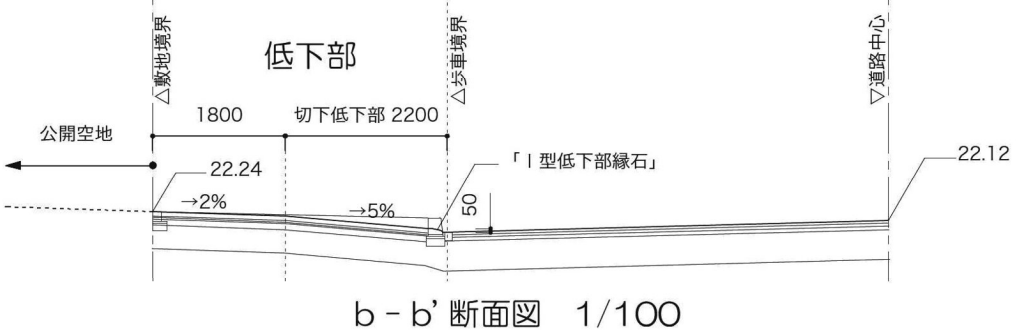
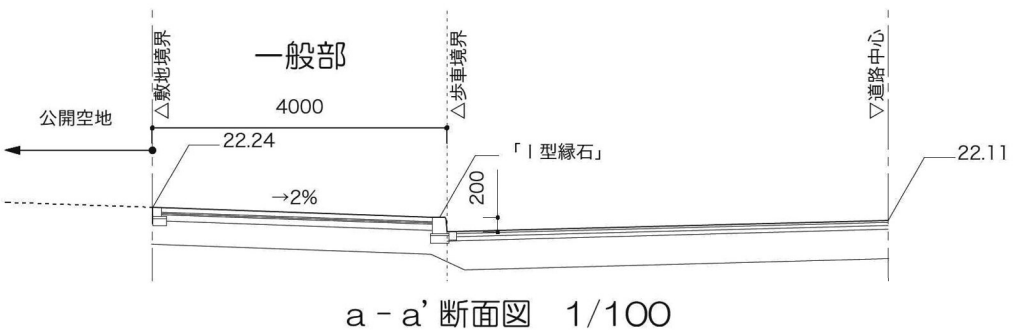
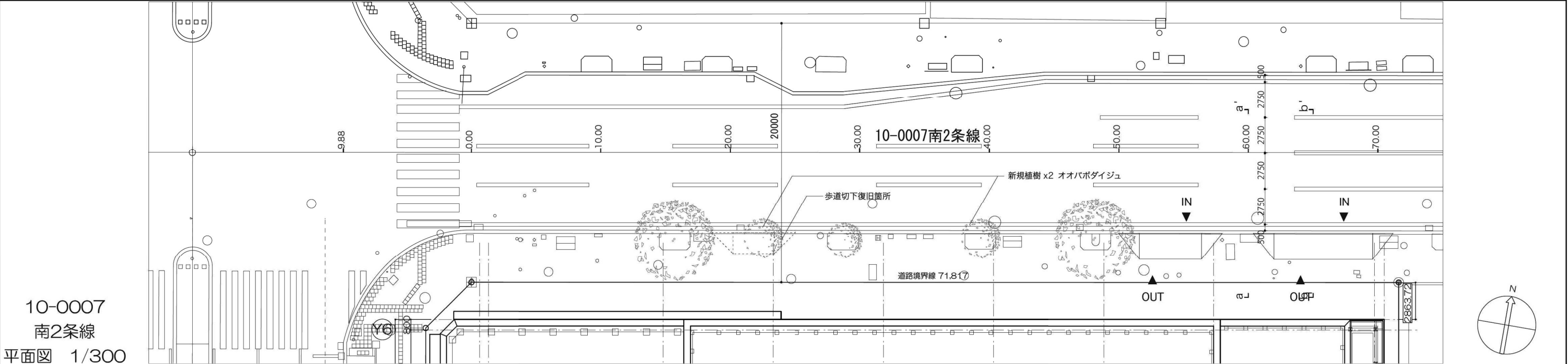
	一級建築士登録 第 一 号 一	第 一 号 一	担当	特記 管理番号	工事名 南2西3南西地区第一種市街地再開発事業 施設建築物 新築工事	図面名	広場、駐車施設の位置図 地下2階平面図	図面番号	A 023	区分	建築
						縮尺	A1:1/125 A3:1/250	年月日	2022年 10月 31日		



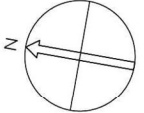
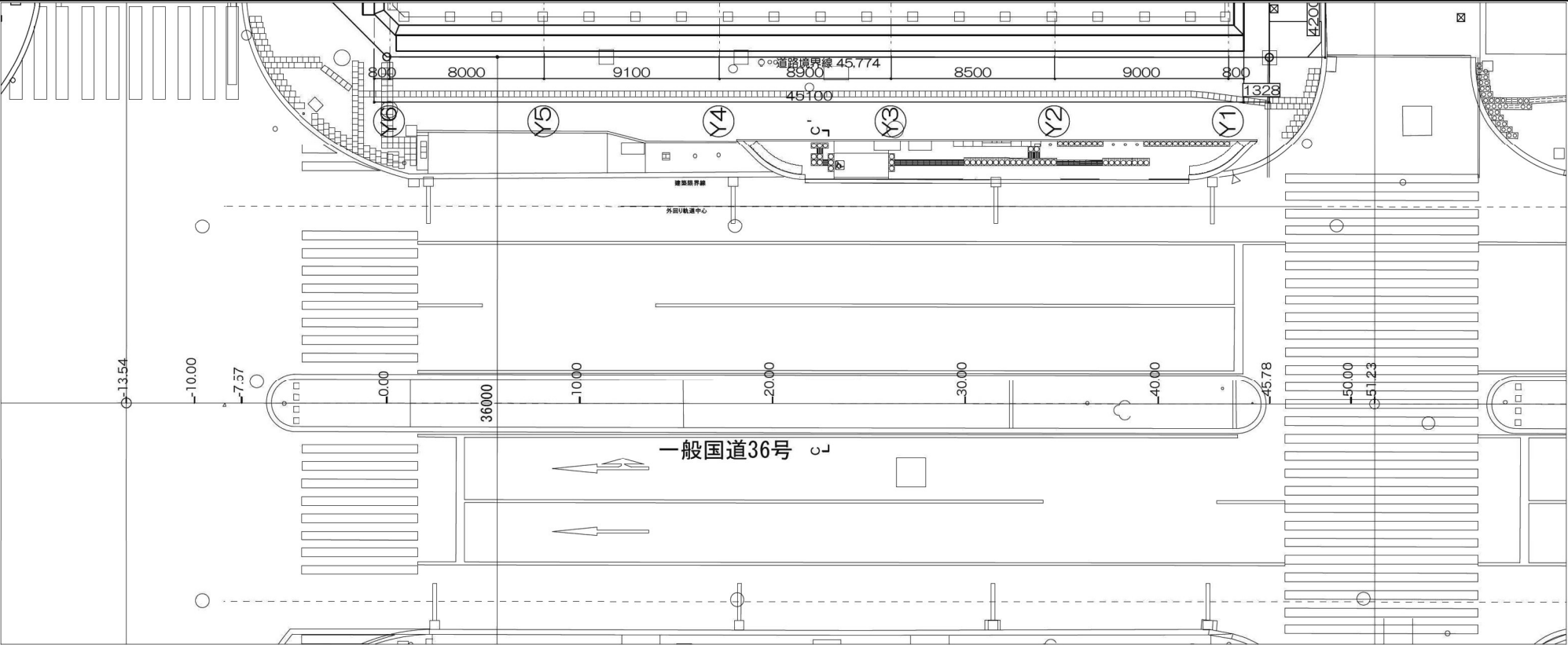
	一級建築士登録 第 一 号	担当	特記 管理番号	工事名 南2西3南西地区第一種市街地再開発事業 施設建築物 新築工事	図面名 広場、駐車施設の位置図 1階平面図	図面番号 A 024	区分 建築
					縮尺 A1:1/125 A3:1/250	年月日 2022年 10月 31日	



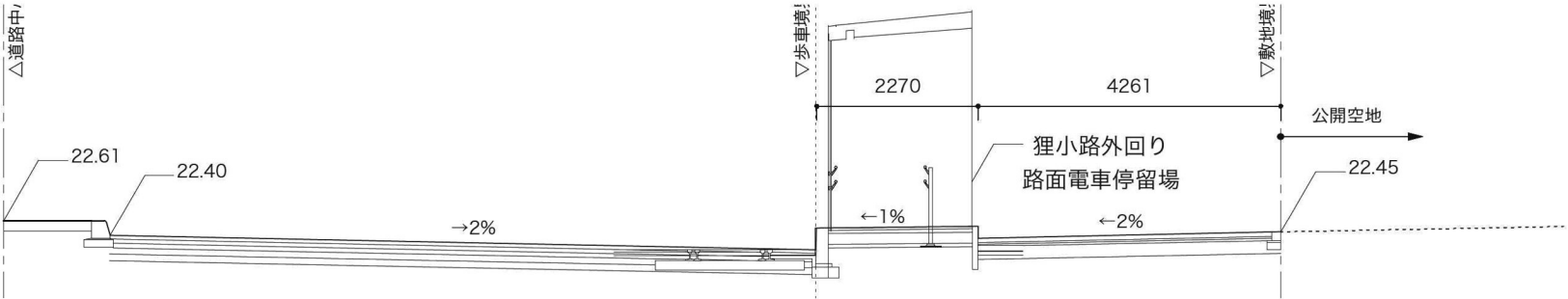
	一級建築士登録 第 一 号 一	担当	特記 管理番号	工事名 南2西3南西地区第一種市街地再開発事業 施設建築物 新築工事	図面名 広場、駐車施設の位置図 7階平面図		図面番号 A 025	区分 建築
					縮尺 A1:1/125 A3:1/250		年月日 2022年 10月 31日	



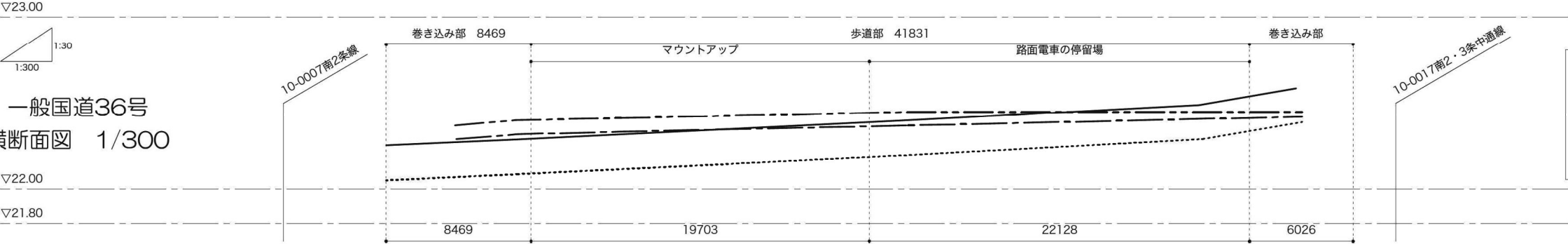
一般国道36号
平面図 1/300



c - c' 断面図 1/100



一般国道36号
横断面図 1/300

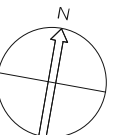


凡 例	
歩道計画高 (縁石天端)	----
民地境界計画高	----
歩行者動線	----
車道計画高 (歩車道境界)	----
現況道路中心高	----

民地境界計画高		22.37	22.40	22.42	22.44	22.45	22.45	
民地境界計画高 勾配			0.200%	0.200%	0.100%	0.000%		
歩道計画高 (縁石天端)		22.32	22.34	22.37	22.39	22.41		
車道計画高 (歩車道境界)		22.09	22.14	22.19	22.24	22.23		
歩車道計画高 勾配			0.000%	0.100%	0.500%	0.100%		
測点	-13.54	-10.00	-7.57	-0.00	-10.00	-20.00	-30.00	-40.00

確認申請前のため変更の可能性があります。

NTTファシリティーズ・プランテック総合計画事務所 共同企業体	株式会社NTTファシリティーズ	一級建築士登録	第	325578	- 号 -	幸山 真也	担当	特記	工事名	南2西3南西地区第一種市街地再開発事業 施設建築物 新築工事	図面名	公共施設設計図 一般国道36号		事業計画添付 2017年 7月 9日	図面番号	区分																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																		
	一級建築士事務所 東京都知事登録 第35509号	一級建築士登録	第		- 号 -																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																													
	株式会社プランテック総合計画事務所	一級建築士登録	第																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																															
	一級建築士事務所 東京都知事登録 第56433号	一級建築士登録	第		- 号 -																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																													
								管理番号																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																										

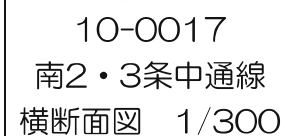


△道路中心

▽敷地境界

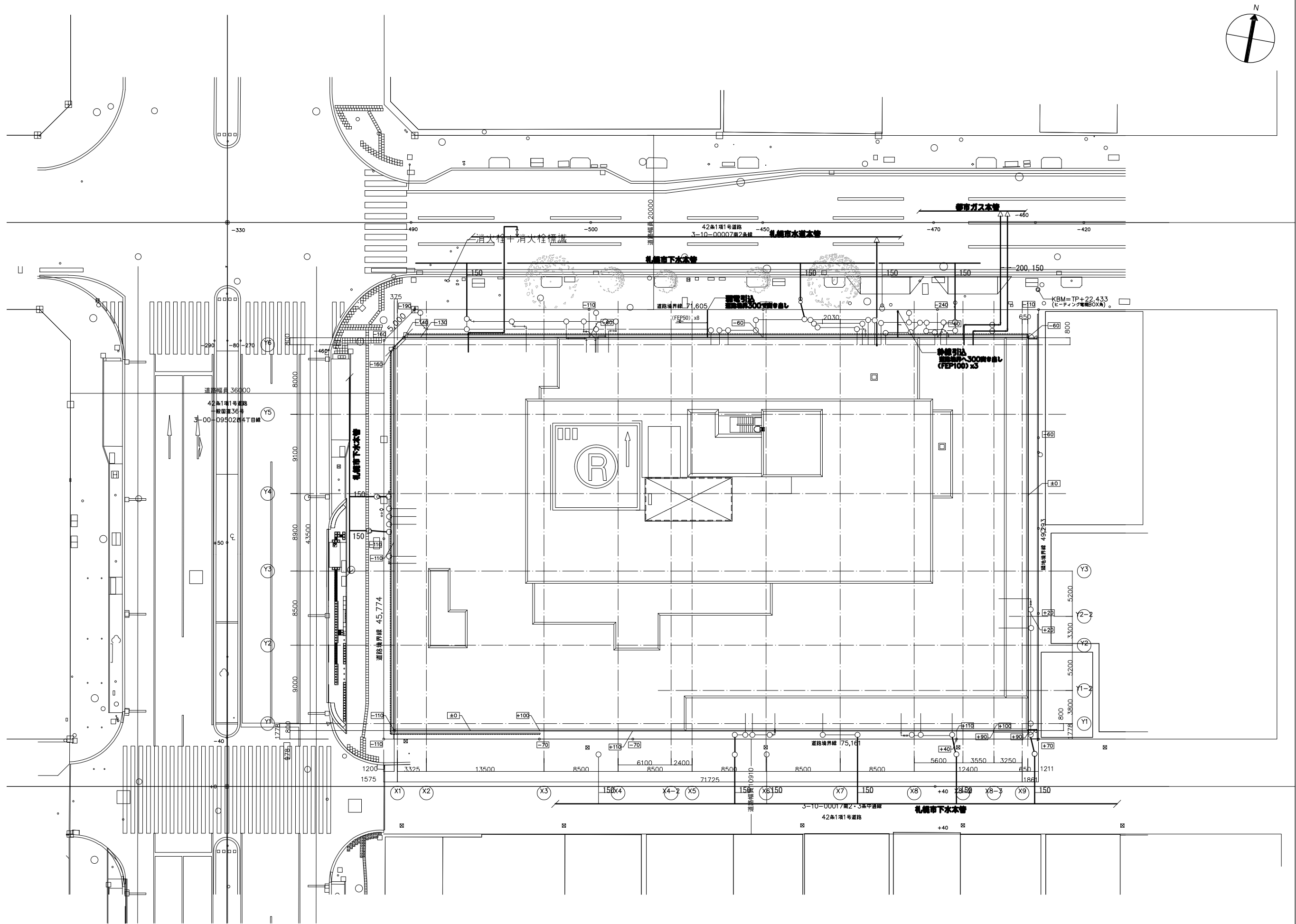
2.24

2.24



民地境界計画高					22.45	22.46				22.47			22.48			22.49	22.50			22.53			22.57			22.61			22.63			22.65			22.67
民地境界計画高 勾配							0.200%			0.100%			0.200%			0.300%			0.400%			0.400%			0.400%			0.400%							
歩道計画高 (縁石天端)																																			
車道計画高 (歩車道境界)																																			
歩車道計画高 勾配																																			
測点	-18.00	-10.00		0.00					10.00			20.00			30.00			40.00			50.00			60.00			70.00			80.16					

確認申請前のため変更の可能性があります。



	一級建築士登録	第	一	号	一	相当	特記	工事名 南2西3南西地区第一種市街地再開発事業 施設建築物 新築工事	図面名	給水,排水,電気,ガス施設等の位置図	図面番号	区分
	一級建築士登録	第	一	号	一		管理番号		縮尺	A1:1/200 A3:1/400	A 029	建築
	一級建築士登録	第	一	号	一						年月日	2022年 11月 1日