北８西１地区第一種市街地再開発事業

事 業 計 画 書

目　　次

1　地区、事業及び施行者の名称 …… P.1
(1) 地区の名称
(2) 地区の所在
(3) 事業の名称
(4) 施行者の名称
2　施行地区の概況及び事業の目的 …… P.1
(1) 施行地区の概況
(2) 事業の目的
3　施行地区 …… P.2
(1) 施行地区の位置
(2) 施行地区の位置図
(3) 施行地区の区域
(4) 施行地区の区域図
(5) 施行地区の面積
4　設計の概要 …… P.5
(1) 設計説明書
(2) 設計図
5　事業施行期間 …… P.11
(1) 事業施行期間
(2) 建築工事期間
6　資金計画 …… P.12
(1) 資金計画
(2) 資金調達計画・支出金明細
(3) 補助金算出根拠

添 付 書 類

添付書類(1)－1　施設建築物の設計図 (1：500)
添付書類(1)－2　施設建築敷地の設計図(1：500)
添付書類(1)－3　公共施設の設計図(1：500)

事　業　計　画　書　（案）

１　地区、事業及び施行者の名称

(1) 地区の名称

北８西１地区

(2) 地区の所在

札幌市北区北８条西一丁目

(3) 事業の名称

札幌圏都市計画　北８西１地区第一種市街地再開発事業

(4) 施行者の名称

札幌駅北口８・１地区市街地再開発組合

２　施行地区の概況及び事業の目的

(1) 施行地区の概況

本地区は、北海道の玄関口である JR 札幌駅北口に近接した交通利便性の高い地区である一方、現在の土地利用状況としては、地区内の既存建物のほとんどが老朽化していることに加え、その他の土地は青空駐車場や空地などの低未利用地が占めており、土地の合理的かつ健全な土地利用と都市機能の更新が十分とはいえず、都市機能・都市防災・都市景観等の観点から課題を抱えている状況である。

(2) 事業の目的

本事業は、札幌駅北口に残る低未利用地において、土地の集約化と高度利用を行い、商業・業務・宿泊・居住機能等の複合的な土地利用を図ることで都市機能を更新し、併せて老朽化した建物の更新による防災性の向上や、地区内のオープンスペースを適切に確保することで、地域に貢献する魅力ある複合市街地の形成を実現することを目的とする。

３　施 行 地 区

(1) 施行地区の位置

本地区は、JR 札幌駅の北口から約 200mに立地し、札幌の主要幹線道路である創成川通と北８条通の交差部に位置する約 2.1ha の区域である。

(2) 施行地区の位置図

P3 図 1 のとおり。

(3) 施行地区の区域

所在	地番
札幌市北区北八条西一丁目	１番１
同上	１番２
同上	１番３
同上	１番４
同上	１番５
同上	１番６
同上	１番７
同上	１番８

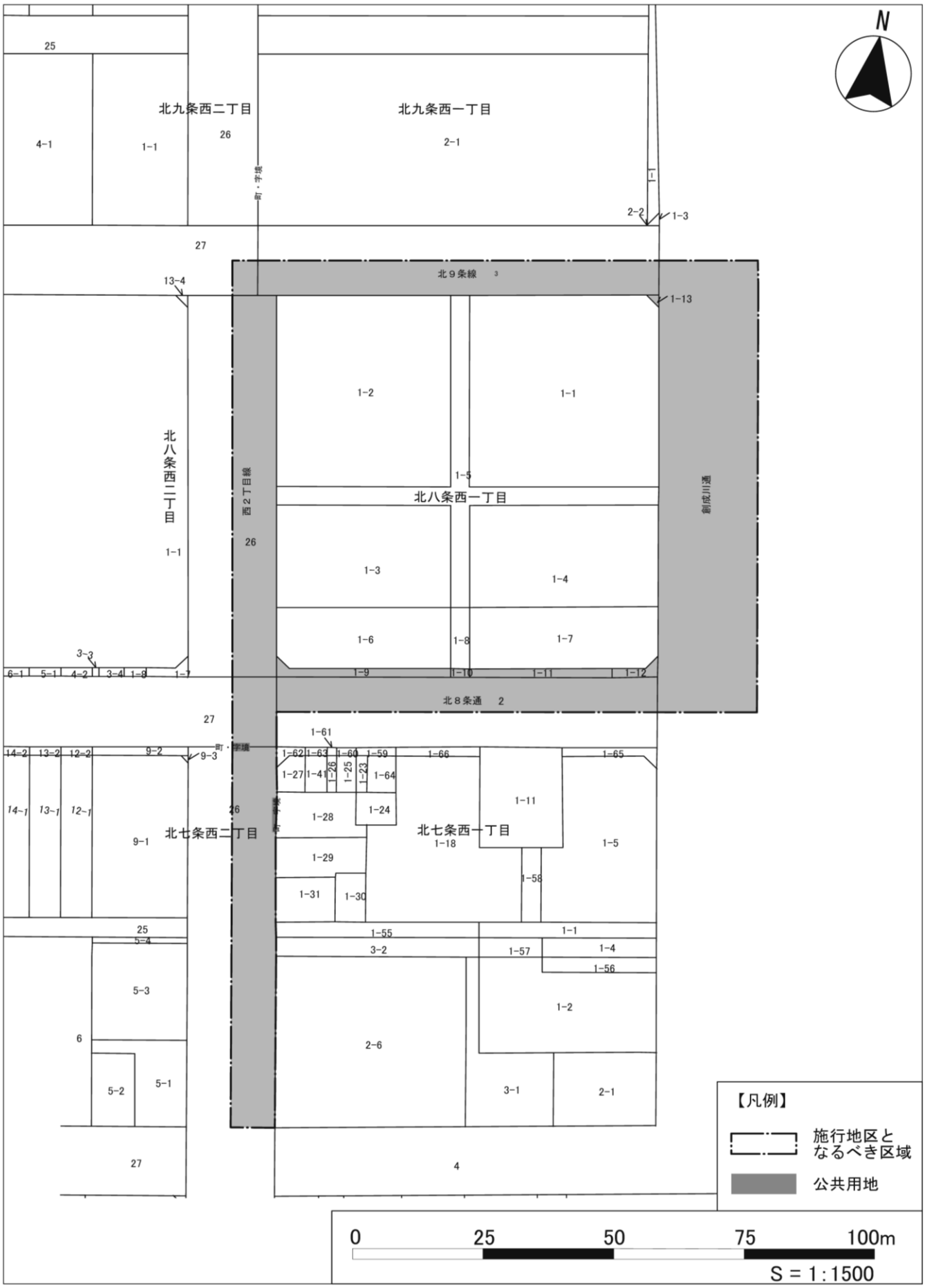
(4) 施行地区の区域図

P4 図 2 のとおり。

(5) 施行地区の面積

約　２．１ヘクタール

図１　施行地区位置図


N
北九条西二丁目
北九条西一丁目
北９条線
北８条通
北八条西二丁目
北八条西一丁目
北七条西二丁目
北七条西一丁目
西２丁目線
創成川通
町・字境
【凡例】
施行地区となるべき区域
公共用地
0
25
50
75
100m
S = 1:1500

４　設計の概要

(1) 設計説明書

1）設計方針

【都心の魅力を活かした複合機能の導入による都市活力の創出】

- 商業、居住、業務、宿泊機能等を柱とした複合機能の導入により、魅力的で利便性の高い複合施設を形成する。
- 都心の魅力を活かした高次の都市機能が集積する施設整備により、札幌駅北口の都市活力を創出し、道都札幌の玄関口に相応しい都市空間の形成に貢献する。

【札幌駅前に相応しい安全で快適な都市空間の創出】

- 通りの特徴に合わせた歩道沿い空地や、快適なアトリウム等のゆとりある空間を創出するとともに、都心に相応しい景観形成を図る。
- 安全かつ快適で重層的に地区内外と連続する歩行者ネットワークを形成し、札幌駅北口周辺において歩行者の回遊性向上を図る。

【エネルギー有効利用都市の実現と地域防災への貢献】

- 地域冷暖房との接続により、札幌駅北口のエネルギーネットワーク形成に寄与するとともに、コジェネレーションシステムを導入し、エネルギー利用の効率化を図る。
- 災害時における帰宅困難者のための一時退避場所の確保及び防災備蓄倉庫を設置する。
- 適切な構造計画による高い耐震性能を確保する。

2）施設建築物の設計の概要

(ｲ) 設計方針

【機能配置】

- 当地区では、従前の歩行者動線を分断しない配置計画とするとともに、立地特性や周辺地区との関係性を考慮した配置計画とする。
- 地区の南西部は利便性の高い立地を生かすために、商業機能（低層部）を配置する。
- その上部には居住機能を配置し、人の流れを作ることで札幌駅北口エリアの活性化に寄与する。
- 業務機能は、札幌駅から至近である優位性を活かしつつ、快適な執務環境を確保する観点から敷地北西部に配置する。
- 宿泊機能は、快適な滞在環境を享受できるよう、うるおいが感じられる創成川に面した地区南東部に配置する。
- 地区内の駐車場は周辺の交通環境に配慮し、北側と東側に車両動線の分散を図るため、地区の北東部に配置する。
- 敷地内にＬ字型の車路を設置し、外周道路の負荷を増やさないよう、敷地内での動線整理を可能とする。

【形態】

- 主要用途である居住機能を配置する高層棟については、周辺環境への影響に配慮し、地区の南西部に集約した計画とする。
- 高層部の壁面を低層部より大きくセットバックさせることで、歩行者の目線において高

層建物の存在感の低減を図り、周辺に高さや圧迫感を感じさせないような計画とする。

- 高層部のコーナー部は一部を曲面形とすることで風環境を向上させるとともに、壁面の長大化を防ぐことでボリューム感の低減を図り、周辺に高さや圧迫感を感じさせないような計画とする。
- 壁面後退とあわせて、低層部へのアトリウム空間の配置、周辺街区の緑と連続・呼応するような植樹植栽により、高層部の高さや施設の規模を感じさせない計画とする。
- 建物全体のデザインに統一感を図りながら、低層部、中層部、高層部のそれぞれにおいて建物の用途構成（商業、居住、業務、宿泊、駐車場）に応じた周辺の街並みと調和する壁面デザインを採用し、メリハリのある建物外観を構成することにより、長大な建築物とならないように配慮し、圧迫感の軽減を図る。

【地域貢献】

- 地域の防災性の向上：

  「建物の老朽化」や「空き家」といった地域の防災上・防犯上の課題を解消し、安心・安全な地区へ更新を実現する。また、災害時の帰宅困難者に対応したスペースや防災用品を備蓄し、防災性を向上させる。
- 地域の利便性の向上：

  物販・飲食、サービス等の機能を導入することにより、地域の利便性の向上を図る。
- 文化・交流機能の充実：

  地域の魅力向上に資する文化・交流機能として、地域作品等を展示するギャラリー等として活用でき、地域の交流を促す空間等を整備する。
- **地域の回遊性の向上**：

  地下鉄東豊線さっぽろ駅から当地区までの一部区間において地下鉄コンコースを延伸整備することで、四季を通じて安全・安心な地下歩行ネットワークの拡充し地上・地下の重層的な回遊ネットワークの形成を図る。

【構造】

- Ａ棟：鉄筋コンクリート造、鉄骨造
- Ｂ棟：鉄筋コンクリート造、鉄骨造

【階数】

- Ａ棟：地上 48 階・地下 2 階
- Ｂ棟：地上 14 階・地下 1 階

【高さ】

- Ａ棟：建築物の高さ約 175m
- Ｂ棟：建築物の高さ約 50m

(ロ) 建ぺい率及び容積率等

棟	敷地面積（㎡）	建築面積（㎡）	延べ面積（㎡）（容積対象面積）	建築敷地に対する建築密度	
				建ぺい率(%)	容積率(%)
A棟	約 9,710 ㎡	約 6,980 ㎡	約 98,380 ㎡（約 67,580 ㎡）	約 72%	約 700%
B棟	約 1,970 ㎡	約 1,420 ㎡	約 14,470 ㎡（約 13,770 ㎡）	約 72%	約 700%

(ハ) 各階の床面積及び主要用途

Ａ棟

階　数	延べ面積 (㎡)	主要用途
PH2	約 150	機械室
PH1	約 370	機械室
48	約 1,410	住宅
44～47	約 1,400	住宅
32～43	約 1,500	住宅
31	約 1,470	住宅
30	約 1,500	住宅
29	約 1,490	住宅
22～28	約 1,500	住宅
6～21	約 1,390	住宅
5	約 2,660	住宅
4	約 4,730	駐輪場・事務所
3	約 5,430	店舗・事務所・ホール
2	約 5,960	店舗・事務所・ホール
1	約 5,480	店舗・事務所
B1	約 11,390	駐車場
B2	約 100	地下出入口
合計	約 98,380	

※駐車台数：約 650 台、自動二輪駐車台数：約 45 台、駐輪台数：約 700 台

※「合計」は、端数処理前の各階面積の合計値。

※鉄道施設の面積は、延べ面積に含まない。
【鉄道施設の面積】
B2F：190 ㎡、B1F：100 ㎡、1F：50 ㎡
合計：340 ㎡

Ｂ棟

階　数	延べ面積 (㎡)	主要用途
PH1	約 60	機械室
4～14	約 940	ホテル
3	約 1,100	ホテル
2	約 1,340	ホテル
1	約 1,180	ホテル･店舗
B1	約 490	機械室
合計	約 14,470	

※「合計」は、端数処理前の各階面積の合計値。

3) 施設建築敷地の設計の概要

(ｲ) 設計方針

札幌駅交流拠点としてふさわしい魅力的な公共的空間を創出するため、地区施設の整備方針を以下のように定める。

① 都市計画道路「創成川通」沿いには、安全で快適な歩行者空間を確保するとともに、親水緑地空間と連携する良質な空間整備を図るため、歩道沿い空地を整備する。

② 都市計画道路「北８条通」沿いには、安全で快適な歩行者空間を確保するとともに、周辺地域の人々の回遊を支える空間を形成するため、歩道沿い空地を整備する。

③ 市道「西２丁目線」と市道「北９条線」沿いには、安全で快適な歩行者空間を確保するとともに、歩行者空間にゆとりと潤いを創出するため、歩道沿い空地を整備する。

④ 周辺地域の人々の回遊を支えるとともに、界隈性を高める敷地内貫通通路を整備する。

⑤ 都市計画道路「北８条通」と市道「西２丁目線」の交差部には、周辺地域の人々の回遊を支えるとともに、札幌の顔として魅力ある空間を創出するため、屋内広場を整備する。

⑥ 親水緑地空間との連携を図るとともに、地域にうるおいを創出するため、整備する空地は効果的な緑化を施す。

(ﾛ) 公開空地

【北８条通】

・ 当地区南側の北８条通に沿って、歩道沿い空地１号（地区施設：幅員９ｍ）において雁木空間を含めて整備し、歩行者が安心・安全かつ快適に通行できる環境及び憩いや滞留に空間を創出する。このことにより、札幌駅交流拠点と創成東地区との東西方面の連携の強化に繋がる歩行者空間の形成、北８西３東地区第一種市街地再開発事業、北８西３西地区第一種市街地再開発事業、北区北８条西２丁目の札幌第一合同庁舎とのオープンスペースの連続性など周辺地区との空間的調和を実現する。

・ また、地区南西角には当地区のメインエントランスとして、開放感の高い地区の憩いの場となるとともに、周囲の商業施設等との連携によりにぎわいを生み出す屋内広場（地区施設：面積約２００㎡）を整備する。

【創成川通】

・ 創成川通および創成川と面する地区の東側の歩道沿い空地２号（地区施設：幅員４ｍ）においては、創成川の緑や水辺空間と呼応した緑化の推進や緑道を整備することにより、緑があふれるうるおいのある歩行者環境及び憩いや滞留の空間を創出する。

【北９条線】

・ 歩道沿い空地３号（地区施設：幅員４ｍ）において、車両のメインの出入口を設けるため、歩行者の安全性に配慮した空間を整備し、安心・安全で快適な歩行者空間を創出する。

【西２丁目線】

・ 歩道沿い空地４号（地区施設：幅員６ｍ）においては、特に、地区の北側と面する北九条小学校の通学路であることを配慮し、雁木空間を含めて整備することにより、四季を通じて安心・安全な歩行者ネットワークの形成を図る。

【敷地内貫通通路】

・ 敷地内貫通通路（地区施設：幅員２ｍ以上）は、天候によらず快適な利用が可能な空間とする。また単なる歩行者空間ではなく、地区の文化活動や交流活動を支える空間として、ギャラリーや掲示板として活用する。

4) 公共施設等の設計の概要

・道路

種別		名称	幅員	延長	備考
道路	都市計画道路	３・１・１ 創成川通	55.75～ 55.97m	約 129m	整備済
	都市計画道路	３・４・８ 北８条通	25.00m	約 122m	整備中
	区画道路	市道西２丁目線	25.45m	約 206m	未処理
	区画道路	市道北９条線	20.00m	約 122m	整備済

・その他政令で定める施設

市道西２丁目線の地下部において、地下鉄東豊線さっぽろ駅から当地区までの一部区間において地下鉄コンコースを延伸整備する。

5) 住宅建設の概要

当事業において、下記に示す住宅建設を行う。

・延べ面積：約 65,430 ㎡

住宅の種類		専有床面積（㎡）	所有形態
住戸タイプ	戸　数		
1LDK	116 戸	約 44～58　㎡	区分所有 分譲住宅
2LDK	206 戸	約 61～160　㎡	
3LDK	271 戸	約 71～185　㎡	
4LDK	31 戸	約 95～227　㎡	
計	624 戸	平均　約 76 ㎡	

(2) 設計図

添付図書（1）の通り

５　事業施行期間

(1) 事業施行期間（予定）

自　　組合設立認可の公告日から　至　令和７年（２０２５年）１２月まで

(2) 建築工事期間（予定）

着工　令和２年（２０２０年）７月

竣工　令和５年（２０２３年）１２月

事業スケジュール

年	月	事項
平成２９年 （２０１７年）	９月	都市計画決定告示（変更） ※主要用途等の変更
平成３０年 （２０１８年）	１２月	都市計画決定告示（変更） ※施行区域の変更
令和元年 （２０１９年）	６月	組合設立認可公告
令和２年 （２０２０年）	３月	権利変換計画認可公告
令和２年 （２０２０年）	７月	着工
令和５年 （２０２３年）	１２月	工事完了公告

６　資金計画

（1）資金計画

（単位：百万円）

収入金	一般会計補助金	9,265	支出金	調査設計計画費	999
	防災・省エネ緊促補助金	989		土地整備費	146
	参加組合員負担金	39,072		補償費	4,414
	保留床処分金	2,535		工事費	45,833
	その他収入金	1,318		事務費・借入金利子等	1,788
合　　計		53,179	合　　計		53,179

注 端数処理の都合上、合計は必ずしも一致しない

添付図書

（1）設計図

1）施設建築物の設計図

2）施設建築敷地の設計図

3）公共施設の設計