

新たな都心空間調査特別委員会資料

令和8年8月31日

(1) 北5西1・西2地区市街地再開発事業について



1 事業概要

【経緯】

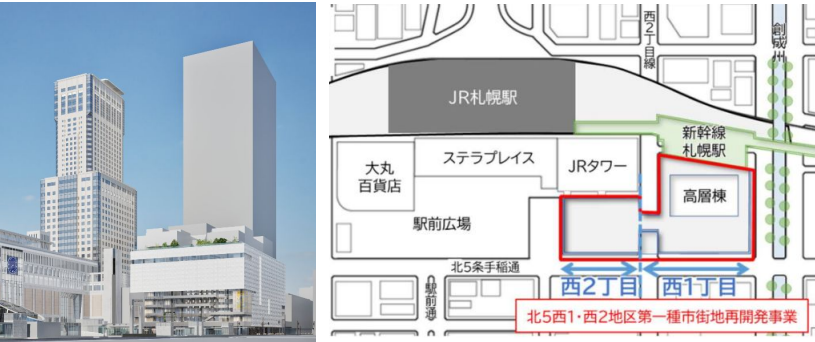
- R4 (2022) 年10月 再開発事業都市計画決定
- R5 (2023) 年 3月 再開発組合設立認可
- R7 (2025) 年 3月 計画の見直し方針を公表
- R8 (2026) 年 7月 都市計画変更手続きの開始を公表

【スケジュール】

年度	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
西2丁目	解体工事 設計	新築工事				★竣工				
西1丁目		設計				新築工事				★竣工
バスターミナル 供用						西2丁目				西1丁目

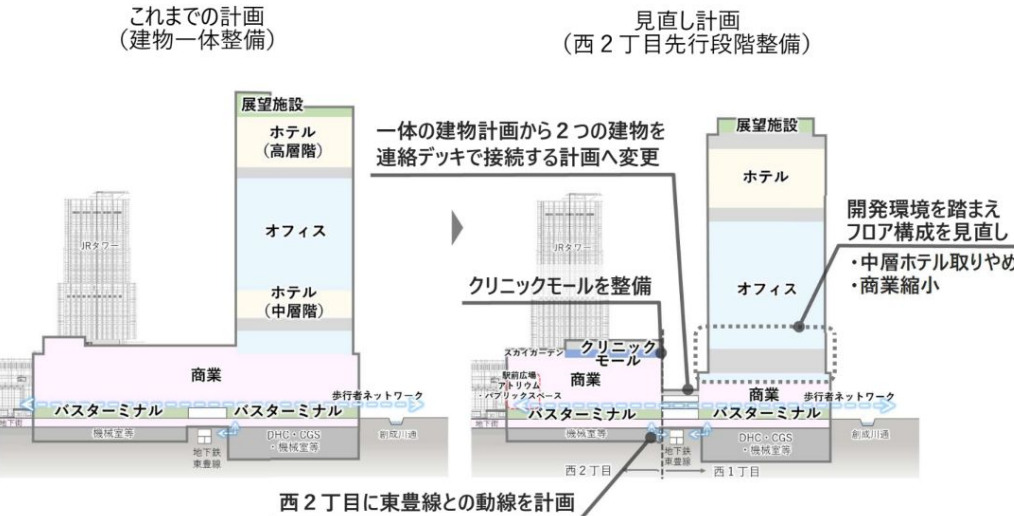
- ・ 工事費高騰を踏まえ、建物を分割して街区ごとに段階的に整備し、工事量を平準化して労務負荷の軽減を図る。
- ・ 先行する西2丁目は2030年度、西1丁目は2034年度の竣工を目指して、工事を進める。

【イメージ・位置図】



【計画概要】

段階的な整備に伴い、施設計画を以下のとおり見直し、都市計画の変更を進める。変更にあたっては、まちづくりの基本的な考え方は変更せず、北海道の玄関口として、新幹線札幌開業を見据えた「世界につながる“さっぽろ”の新たな顔づくり」を目指す。



	これまでの計画 (建物一体整備)	見直し計画 (西2丁目先行段階整備)	
工区	—	西2丁目	西1丁目
延床面積	約 386,700 m ²	約 95,500 m ²	約 231,000 m ²
容積率	約 1,500%	約 326,500 m ²	
		約 1,000%	約 1,650%
		約 1,400%	
主要用途	展望施設 (41F~43F) ホテル(高層階) (35F~40F) オフィス (10F~12F, 18F~33F) ホテル(中層階) (10F, 14F~17F) 商業 (B1F~10F) バスターミナル (1F) その他共用部等	クリニックモール (10F) 商業 (B1F~10F) バスターミナル (1F) その他共用部等	展望施設 (34F) ホテル (27F~32F) オフィス (6F, 9F~25F) 商業 (B1F~5F) バスターミナル (1F) その他共用部等
最大高さ	約 245m	約 80m	約 230m
階数	地上 43 階 地下 4 階	地上 11 階、地下 2 階	地上 34 階、地下 4 階
着工	2023 年度	2027 年度	2030 年度
竣工	2028 年度	2030 年度	2034 年度

2 開発コンセプトと整備方針

【開発コンセプト】

世界へつながる“さっぽろ”の新たな顔づくり
～国内外からの来街者や市民が交流する交通結節点の形成～

【整備方針】

- (1) 交流を促す多様なパブリックスペースの形成
- (2) 交通結節点の機能強化
- (3) 札幌の観光・ビジネスハブ機能の整備
- (4) 都市の脱炭素化・強靱化に寄与する拠点の整備

(1) 交流を促す多様なパブリックスペースの形成

〈駅前広場アトリウム〉

駅前広場に面し、多くのにぎわいを演出してエリアの顔となる2～5階の吹き抜け交流滞留空間

〈新幹線アトリウム〉

新幹線駅舎と4階で接続し、北海道・札幌の玄関口にふさわしい魅力を発信する2～5階の吹き抜け交流滞留空間

〈2階貫通通路〉

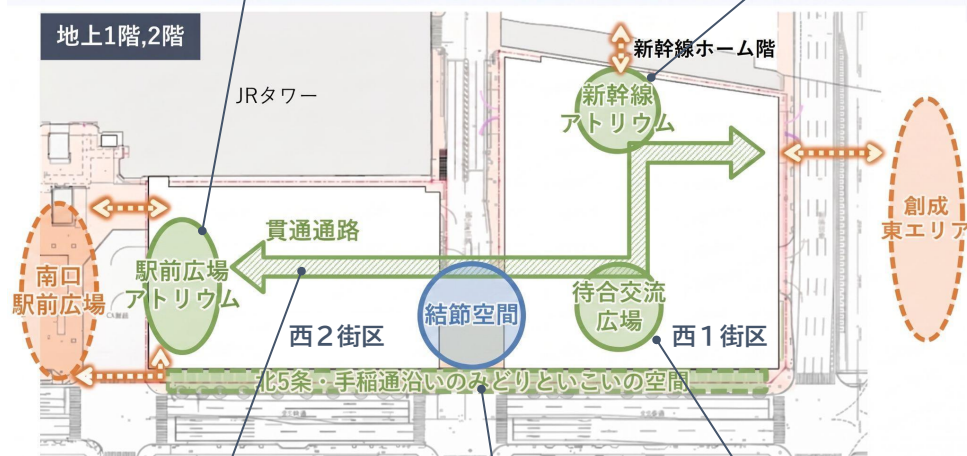
南口駅前広場から創成東地区までを東西でつなぎ、各交通機関の乗り換え動線を強化するまちのメインストリート（公共交通機関の運行時間帯は利用可）

〈スカイガーデン〉

屋上部に都市と自然が近接した、豊かなみどりの空間

〈みどりと憩いの空地〉

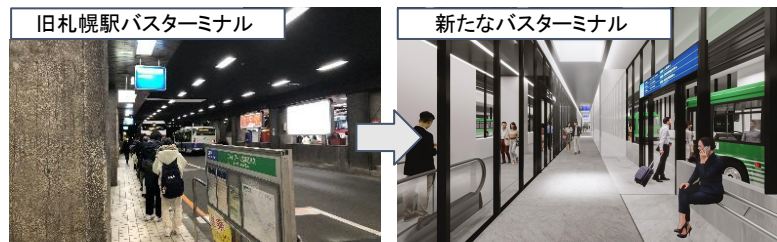
北5条・手稲通歩道沿いの豊かなみどりと滞留空間



(2) 交通結節点の機能強化

〈バスターミナル機能強化〉

西2街区に路線バス中心、西1街区に都市間バス中心のバスターミナルを整備

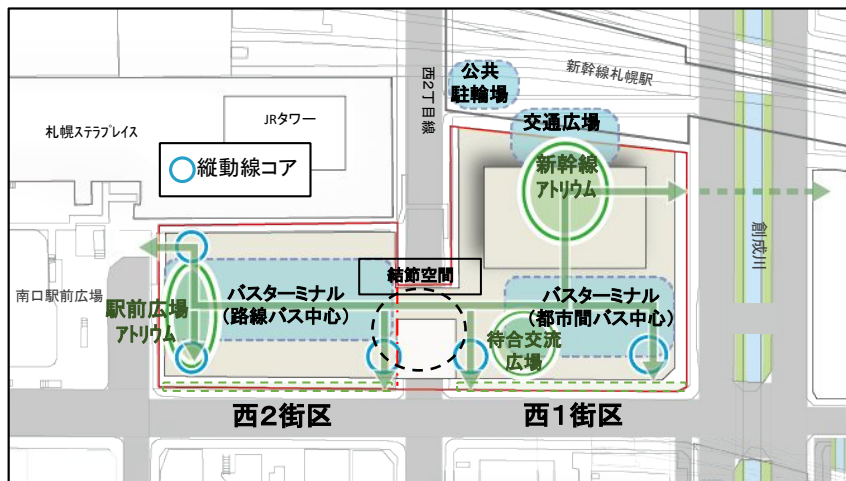


〈新幹線駅の交通広場整備と公共駐輪場の整備〉

新幹線駅の地上部に交通広場を整備するとともに、鉄道高架下に約1,000台分の公共駐輪場を整備

〈重層的かつバリアフリー化された歩行者ネットワークの拡充〉

地下・地上の歩行者ネットワークを接続し、各交通機関へのバリアフリーな乗換動線を整備

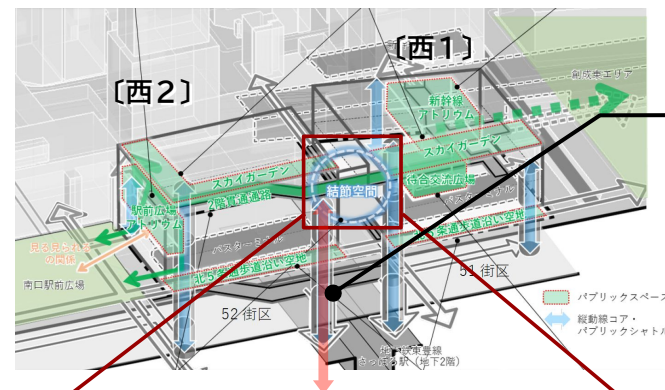


※西2街区バスターミナルの先行運用

- ・西1街区バスターミナルが開業するまでの間、旧札幌駅バスターミナルに乗り入れていた路線・都市間バスの乗車機能を集約し、札幌駅南口周辺に設置している仮設バス乗降場を可能な限り解消

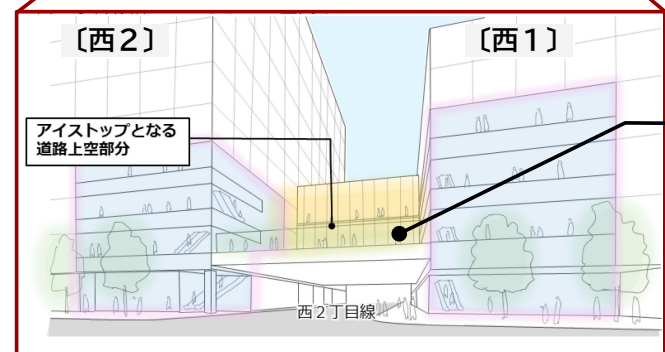
※段階整備に伴う歩行者ネットワークの確保

- ・新たに縦動線コアや連絡デッキを整備し、東西の分断を防ぐとともに、交通機関利用者の利便性を確保



縦動線コア

西2街区の整備後各交通機関への乗換利便性を確保



連絡デッキ

まちのアイストップとなる通路を整備
2階と4階を接続

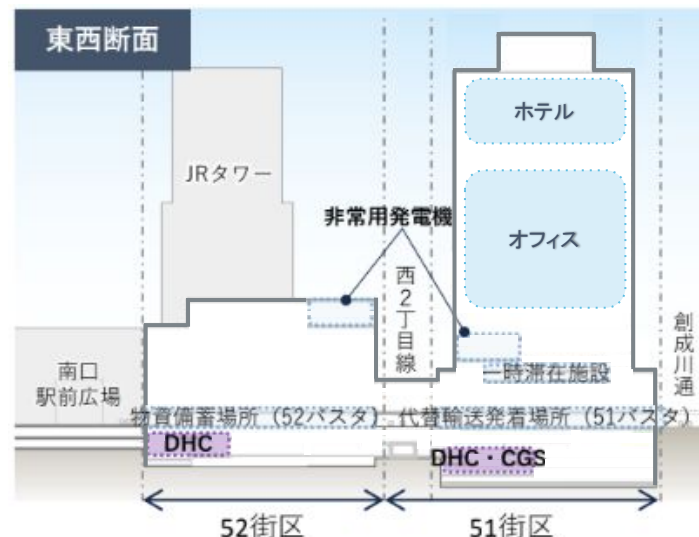
(3) 札幌の観光・ビジネスハブ機能の整備

〈国際水準ホテル〉

札幌の玄関口・北海道の滞在拠点として、国際会議参加者や長期滞在者など多様なニーズを持つ国内外からの観光客等に対応可能な十分な面積の客室のほか、滞在の利便性や快適性を高める各種附帯施設を有するホテル

〈高機能オフィス〉

札幌で最大級のオフィス空間（基準階面積約3,000㎡）を有し、各種オフィスサポート機能や災害等の非常時における事業継続性を確保した、札幌市のビジネスの国際競争力強化に資するオフィス



(4) 都市の脱炭素化・強靱化に寄与する拠点の整備

〈地域冷暖房プラントの整備〉

地下に地域冷暖房プラントを整備し、都心エネルギーネットワークを強化・拡充

〈環境配慮技術の活用〉

建物の省エネ化やコジェネレーションシステムによるエネルギーの効率的な利用により、CO2排出量を削減

〈災害時一時滞在施設の確保〉

災害時の帰宅困難者の一時滞在スペースと備蓄品を確保するとともに、地震等により鉄道が運行できない場合に、バスターミナルを代替輸送バス発着場として活用

【事業費及び補助金について】

- 今回の事業費は、4,000億円を超える規模（うち設計が進む西2街区は約1,500億円）が想定されている。
- 札幌市では、まちづくりに貢献する市街地再開発事業に対し、国の制度を活用して補助金による支援を行っており、本事業では、補助金の市費負担が400～500億円程度になると見込んでいる。
- 引き続き、事業内容の精査や国との協議調整、事業者によるコスト縮減の工夫など進めていく。

3 今後の予定

- R8年 9月 都市計画審議会（事前説明）
- R8年11月 都市計画審議会（諮問）