

札幌圏都市計画  
地区計画の決定(案)  
(市決定)

北5条東1丁目地区

令和7年9月

札幌市まちづくり政策局都市計画部



## 札幌圏都市計画地区計画の決定(札幌市決定)

都市計画北5条東1丁目地区地区計画を次のように決定する。

### 1 地区計画の方針

名 称	北 5 条 東 1 丁 目 地 区 地 区 計 画
位 置	札幌市中央区北 5 条 東 1 丁 目 の 一 部
区 域	計画図表示のとおり
面 積	1.6 ha
地区計画の目標	<p>当地区は、「第2次都心まちづくり計画」において、北海道・札幌の国際競争力をけん引し、その活力を展開させる「起点」の形成を目指す「札幌駅交流拠点」に位置付けられ、「札幌駅交流拠点」では、道都札幌の玄関口にふさわしい空間形成と高次都市機能・交通結節機能の強化を図るとともに、周辺エリアと連携し、札幌駅周辺の活力を都心東部へ波及させるまちづくりの連鎖的な展開を図ることとしている。さらに、当地区は、広域からの都心アクセスを支えるとともに、豊かな環境を活かした市民の交流・つながりの創出を目指す「つながりの軸(創成川通)」に面しており、「つながりの軸(創成川通)」では、親水緑地空間と連動した沿道空間でのオープンスペースの創出等により、都心東西市街地の連続性の強化を図ることとしている。</p> <p>また、「札幌駅交流拠点まちづくり計画」では、「第2次都心まちづくり計画」の位置づけを踏まえた「起点」の形成に向け、基本方針として北海道・札幌の玄関口にふさわしい魅力的で一体感のある空間の形成を目指す「街並み形成」、多様な交流を支える利便性の高い一大交通結節点の形成を目指す「基盤整備」、多様な交流を促進し経済を活性化する都市機能の集積を目指す「機能集積」、低炭素で強靱なまちづくりの推進を目指す「環境配慮・防災」を掲げており、当地区は新たに北側に整備される北海道新幹線札幌駅東改札口(以下「新幹線駅施設」という。)と隣接する立地であることから、新幹線駅施設の整備を契機とした、多様な都市機能の集積と土地の高度利用を図ることなどが求められている。</p> <p>さらに、当地区は、古くから工業拠点として札幌の発展を支えてきた歴史を有する「創成東地区」に位置している。「創成東地区」は札幌市が推進する水素エネルギーを活用したまちづくりの足がかりとして水素モデル街区の整備が進められている地区であり、工業系用途の土地利用がみられる当地区においては、地区の歴史やまちづくりの動向を活かしながら、創成東地区で推進する脱炭素化に資する取組と連携した土地利用転換が求められている。</p> <p>そこで本計画では、創成川を挟んだ東西市街地の連続性を高める歩行者ネットワークや新幹線駅施設から連続するオープンスペースの整備、業務・宿泊等の札幌都心のにぎわいや活力を創出する高次都市機能の集積、交通結節機能を支える二次交通機能の充実、創成東地区と連携した脱炭素化の推進に資する取組の実施などにより、札幌の新たな玄関口にふさわしい魅力ある都市空間の形成を図ることを目標とする。</p>

<p style="writing-mode: vertical-rl; text-orientation: upright;">区域の整備・開発及び保全に関する方針</p>	<p>土地利用に関する基本方針</p>	<p>札幌駅交流拠点としてふさわしい土地利用の転換を図り、多様な都市機能を集積し、魅力ある都市空間を形成するため、土地利用に関する基本方針を以下のように定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 土地の合理的かつ健全な高度利用を促進するとともに、札幌の新たな玄関口にふさわしい多様な都市機能の集積を図るため、住居系施設や風俗系施設等の立地を抑制し、業務・宿泊・商業機能等の導入を促進する。</li> <li>2 創成川通上空の歩行空間を整備する予定であることを踏まえ、創成川を挟んだ東西市街地の円滑な人の流れをさらに促進するため、バリアフリーに配慮した重層的な歩行者ネットワークの形成を図る。</li> <li>3 札幌の新たな玄関口にふさわしい都市空間を形成するとともに、来街者の利便性の向上に寄与する交流空間を創出するため、新幹線駅施設に隣接した駅前広場を整備する。</li> <li>4 近隣街区との一体感のある歩行者空間の形成と良好な景観の形成を図る。</li> <li>5 高次機能複合 B 地区においては、土地利用の転換にあたって、業務・商業・工業等の複合的な用途が周辺と調和した街区の形成を図る。工業系用途においては、新幹線駅施設に隣接する立地を活かし、「札幌駅交流拠点まちづくり計画」に掲げる、「先進的な環境技術を見える化し、環境負荷が少ないまちづくりに向けた取組を国内外へ発信するショーケース」機能を整備するなど、本市が進める脱炭素化の推進に資する取組を実現するため、創成東地区のまちづくりと連携した水素利活用等を推進する機能を誘導する。水素利活用等を推進する機能として、水素モビリティのメンテナンス機能や先進的な取組を発信する PR 機能を有する自動車修理工場など、脱炭素化の推進に資する施設の導入を図る。なお、地区計画の目標を実現するうえで一層の公共貢献が図られる場合には、当該地区計画の更新等により良好な市街地の形成を誘導していく。</li> <li>6 防災性の向上や脱炭素化推進の取組など、都心のまちづくりに資する各種取組を促進する。</li> </ol>
---	---------------------	--

<p>区域の整備・開発及び保全に関する方針</p>	<p>公共施設及び地区施設の整備の方針</p>	<p>土地の高度利用及び札幌駅交流拠点としての地区特性をふまえ、地区に必要となる公共施設を適切に配置するとともに、オープンスペースを備えた良好な街区の形成を図るため、公共施設及び地区施設の整備の方針を以下のように定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 創成川通上空の歩行空間を整備する予定であることを踏まえ、創成川を挟んだ東西市街地の円滑な人の流れの促進を図るとともに、積雪寒冷地にふさわしい歩行者空間を創出するため、当地区に隣接した新幹線駅施設に面する空中歩廊1号を整備し、歩行者ネットワークの強化を図る。なお、空中歩廊1号の配置及び形態は、新幹線駅施設を感じられる空間、かつ、歩行空間に加えて人々が滞留できる空間として整備する。</li> <li>2 新幹線駅施設に隣接する立地のポテンシャルを活かし、札幌の新たな玄関口にふさわしいゆとりある駅前空間の形成を図る。駅前空間には、新幹線駅施設との連続性に配慮し、四季を通じて利用可能な質の高いオープンスペースを整備するとともに、交通結節点にふさわしい機能や情報発信機能を有する広場1号を整備する。なお、広場1号の配置及び形態は、明快な歩行者ネットワークを形成するため、空中歩廊1号との一体性に配慮する。</li> <li>3 創成川を挟んだ東西市街地の回遊性向上を図るとともに、積雪寒冷地にふさわしい歩行者空間を創出するため、空中歩廊1号と都市計画道路「北5条・手稲通」を円滑につなぐ空中歩廊2号を整備する。</li> <li>4 都市計画道路「創成川通」及び都市計画道路「北5条・手稲通」が交差する部分には、創成川を挟んだ東西市街地の回遊性の向上や、人々の滞留・交流を促す、空中歩廊2号との一体性に配慮した広場2号を整備する。</li> <li>5 都市計画道路「創成川通」沿いには、歩道と一体的なゆとりのある歩行者空間を確保するため、歩道沿い空地1号を整備する。</li> <li>6 都市計画道路「北5条・手稲通」沿いには、安全で快適な歩行者空間を確保するとともに、創成川を挟んだ東西市街地において、みどりを東西に繋げるオープンスペースを確保するため、歩道沿い空地2号を整備する。</li> <li>7 市道「東2丁目線」沿いには、安全で快適な歩行者空間を確保するため、歩道状空地1号を整備する。</li> </ol>
---------------------------	-------------------------	--

<p>区域の整備・開発及び保全に関する方針</p>	<p>建築物等の整備の方針</p>	<p>地区計画の目標及び土地利用に関する基本方針に基づき、魅力ある都市空間を創出するため、建築物等の整備の方針を以下のように定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 地区にふさわしい都市機能の集積を図るため、「建築物等の用途の制限」を定める。また、高次機能複合B地区において自動車修理工場を導入する場合、交通、騒音、振動などへの対策を行い、周辺の環境に配慮する。また、本地区で誘導する脱炭素化の推進に資する自動車修理工場の、水素利活用等の推進に資する部分を含めた作業場の床面積の合計は750㎡を超えてはならない。</li> <li>2 地区にふさわしい機能の集積と空間形成を図るため、「建築物の容積率の最高限度」を定める。</li> <li>3 敷地の狭小化を抑制し、土地の合理的かつ健全な高度利用を図るため、「建築物の容積率の最低限度」、「建築物の敷地面積の最低限度」及び「建築物の建築面積の最低限度」を定める。</li> <li>4 にぎわいを感じる安全で快適な歩行者空間及び滞留空間を創出することに加え、近隣街区との連続したオープンスペースを整備し、良好な景観形成を図るため、「建築物の壁面の位置の制限」及び「建築物の高さの最高限度」を定めるとともに、良好な街並みを誘導するため、道路斜線制限及び隣地斜線制限を緩和する。</li> <li>5 安全で快適な歩行者空間を創出するため、「壁面後退区域における工作物の設置の制限」を定める。</li> <li>6 良好な景観の形成を図るため、周辺市街地に配慮した「建築物等の形態又は意匠の制限」を定める。</li> </ol>
<p>再開発等促進区</p>	<p>面積</p>	<p>1.0 ha</p>
	<p>主要な公共施設の配置及び規模</p>	<p>空中歩廊1号 幅員 6.0m 延長約 90m (屋内、天井高さ 3.0m以上)          広場1号 約 300 ㎡ (うち屋内 250 ㎡以上、天井高さ 3.0m以上)          (配置は計画図 2 表示のとおり)</p>

2 地区整備計画

名 称		北 5 条東 1 丁目地区	
区 域		計画図表示のとおり	
面 積		1.0 ha	
地区施設の配置及び規模		空中歩廊 2 号 幅員 4.0m 延長約 65m (屋内、天井高さ 3.0m以上) 広場 2 号 約 150 m <sup>2</sup> (うち屋内 100 m <sup>2</sup> 以上、天井高さ 3.0m以上) 歩道沿い空地 1 号 幅員 1.5m、延長約 100m 歩道沿い空地 2 号 幅員 3.0m、延長約 110m 歩道状空地 1 号 幅員 1.5m、延長約 85m (配置は計画図 2 表示のとおり)	
建築物等に関する事項	地区の区分	名称	高次機能複合 A 地区
		面積	0.5 ha
	建築物等の用途の制限	次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。 (1) 住宅(兼用住宅を含む。) (2) 共同住宅、寄宿舎又は下宿 (3) 老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するもの (4) マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの (5) キャバレー、料理店その他これらに類するもの (6) 個室付浴場業に係る公衆浴場又は建築基準法施行令第 130 条の 9 の 5 に定めるもの	
建築物の容積率の最高限度	1 計画図に示す公共施設及び地区施設(以下、公共施設等という。)のうち、当該建築敷地に含まれるすべての公共施設等を整備し、別に定める基準に適合する建築物の容積率の最高限度は(1)及び(2)に該当する建築物にあつては 10 分の 85、(3)に該当する建築物にあつては 10 分の 75 とする。 (1) 空中歩廊 1 号に面する主たる部分に、次のいずれかの用途又は空間を配置するもの ア 別表 1 に掲げる用途 イ 当該空中歩廊に面する部分の構造及び意匠が札幌駅交流拠点のにぎわいの演出に配慮されている別表 2 に掲げる用途または空間	1 計画図に示す公共施設及び地区施設(以下、公共施設等という。)のうち、当該建築敷地に含まれるすべての公共施設等を整備し、別に定める基準に適合する建築物の容積率の最高限度は、(1)及び(2)に該当する建築物にあつては 10 分の 75 とする。 (1) 空中歩廊 1 号に面する主たる部分に、次のいずれかの用途又は空間を配置するもの ア 別表 1 に掲げる用途 イ 当該空中歩廊に面する部分の構造及び意匠が札幌駅交流拠点のにぎわいの演出に配慮されている別表 2 に掲げる用途または空間	

建築物等に関する事項	建築物の容積率の最高限度	<p>(2) 敷地内に、空中歩廊1号及び都市計画道路「創成川通」を直接つなぐ昇降設備を整備するもの</p> <p>(3) 以下のすべてを満たした広場2号を整備するもの</p> <p>ア 都市計画道路「創成川通」及び都市計画道路「北5条・手稲通」に面して設ける。</p> <p>イ 広場2号との合計が300㎡以上の滞留のための屋内広場を広場2号又は空中歩廊2号と一体的に機能する部分に設ける。</p> <p>ウ 広場2号に面して、1か所あたり50㎡以上の次のいずれかの用途を配置する。</p> <p>1 別表1に掲げる用途</p> <p>2 当該広場に面する部分の構造及び意匠が札幌駅交流拠点のにぎわいの演出に配慮されている別表2に掲げる用途</p> <p>エ 空中歩廊2号と広場2号を一体的につなぐ昇降の用に供する吹抜け空間を設ける。</p> <p>2 別に定める基準に適合する建築物の容積率の最高限度は、10分の90を上限として、基準に定める取組に該当する場合に加える数値の合計を前項に掲げる数値に加える。</p>	<p>(2) 以下のすべてを満たした広場1号を整備するもの</p> <p>ア 市道「東2丁目線」及び隣地境界線(地区計画区域の境界線に限る。)に面して設ける。</p> <p>イ 隣地境界線(地区計画区域の境界線に限る。)に面して出入口を設ける。</p> <p>ウ 屋内に待合機能を備える。</p> <p>エ 広場1号に面して、1か所あたり50㎡以上の次のいずれかの用途を配置する。</p> <p>1 別表1に掲げる用途</p> <p>2 当該広場に面する部分の構造及び意匠が札幌駅交流拠点のにぎわいの演出に配慮されている別表2に掲げる用途</p> <p>オ 空中歩廊1号と広場1号を一体的につなぐ昇降の用に供する吹抜け空間を設ける。</p> <p>2 別に定める基準に適合する建築物の容積率の最高限度は、10分の90を上限として、基準に定める取組に該当する場合に加える数値の合計を前項に掲げる数値に加える。</p>
	建築物の容積率の最低限度	10分の30	
	建築物の敷地面積の最低限度	2,000㎡	4,000㎡
	建築物の建築面積の最低限度	1,600㎡ ただし、附属建築物については、適用しない。	3,200㎡ ただし、附属建築物については、適用しない。

建築物等に関する事項	建築物の壁面の位置の制限	<p>1 道路境界線(都市計画道路にあつては都市計画道路境界線。なお、隅切り部分を除く。)から建築物の外壁又はこれに代わる柱(以下「外壁等」という。)の面までの距離の最低限度は、次表左欄の区分に応じて、それぞれ右欄に掲げるものとする。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>区分</th> <th>道路境界線から建築物の外壁等の面までの距離</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1 都市計画道路「創成川通」</td> <td>1.5m</td> </tr> <tr> <td>2 都市計画道路「北5条・手稲通」</td> <td>(1) 高さが4m以下の部分 3m (2) 高さが4mを超える部分 1.5m</td> </tr> </tbody> </table> <p>2 第1項の規定は、空中歩廊1号に通じる階段室、昇降機の昇降路(当該昇降機の昇降のための昇降ロビーの部分を含む。)その他これらに類するものうち市長が必要と認めたものについては適用しない。</p> <p>3 第1項の表左欄2の区分のうち、道路境界線から建築物の外壁等の面までの距離が1.5mを超える部分においては、歩廊の柱その他これに類するものについては適用しない。</p>	区分	道路境界線から建築物の外壁等の面までの距離	1 都市計画道路「創成川通」	1.5m	2 都市計画道路「北5条・手稲通」	(1) 高さが4m以下の部分 3m (2) 高さが4mを超える部分 1.5m	<p>1 道路境界線(都市計画道路にあつては都市計画道路境界線。なお、隅切り部分を除く。)から建築物の外壁又はこれに代わる柱(以下「外壁等」という。)の面までの距離の最低限度は、次表左欄の区分に応じて、それぞれ右欄に掲げるものとする。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>区分</th> <th>道路境界線から建築物の外壁等の面までの距離</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1 都市計画道路「北5条・手稲通」</td> <td>(1) 高さが4m以下の部分 3m (2) 高さが4mを超える部分 1.5m</td> </tr> <tr> <td>2 市道「東2丁目線」</td> <td>1.5m</td> </tr> </tbody> </table> <p>2 第1項の表左欄1の区分のうち、道路境界線から建築物の外壁等の面までの距離が1.5mを超える部分においては、歩廊の柱その他これに類するものについては適用しない。</p>	区分	道路境界線から建築物の外壁等の面までの距離	1 都市計画道路「北5条・手稲通」	(1) 高さが4m以下の部分 3m (2) 高さが4mを超える部分 1.5m	2 市道「東2丁目線」	1.5m
	区分	道路境界線から建築物の外壁等の面までの距離													
1 都市計画道路「創成川通」	1.5m														
2 都市計画道路「北5条・手稲通」	(1) 高さが4m以下の部分 3m (2) 高さが4mを超える部分 1.5m														
区分	道路境界線から建築物の外壁等の面までの距離														
1 都市計画道路「北5条・手稲通」	(1) 高さが4m以下の部分 3m (2) 高さが4mを超える部分 1.5m														
2 市道「東2丁目線」	1.5m														
	壁面後退区域における工作物の設置の制限	門、塀、柵及び自動販売機等の工作物を設けてはならない。													

建築物等に関する事項	建築物等の高さの最高限度	<p>1 60mとする。</p> <p>2 道路境界線(都市計画道路にあっては都市計画道路境界線。なお、隅切り部分を除く。)及び隣地境界線から建築物の外壁等の面までの距離を、次表左欄の区分に応じてそれぞれ右欄に掲げる数値以上とした場合は、建築物の高さの最高限度を100mとし、前項の規定は適用しない。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>区分</th> <th>道路境界線及び隣地境界線から建築物の外壁等の面までの距離</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1 都市計画道路「創成川通」</td> <td>高さが60mを超える部分 5m</td> </tr> <tr> <td>2 都市計画道路「北5条・手稲通」</td> <td>高さが60mを超える部分 6.5m</td> </tr> <tr> <td>3 隣地境界線(地区計画区域境界線の部分に限る。)</td> <td>高さが20mを超える部分 5m</td> </tr> </tbody> </table>	区分	道路境界線及び隣地境界線から建築物の外壁等の面までの距離	1 都市計画道路「創成川通」	高さが60mを超える部分 5m	2 都市計画道路「北5条・手稲通」	高さが60mを超える部分 6.5m	3 隣地境界線(地区計画区域境界線の部分に限る。)	高さが20mを超える部分 5m	<p>1 60mとする。</p> <p>2 道路境界線(都市計画道路にあっては都市計画道路境界線。なお、隅切り部分を除く。)及び隣地境界線から建築物の外壁等の面までの距離を、次表左欄の区分に応じてそれぞれ右欄に掲げる数値以上とした場合は、建築物の高さの最高限度を100mとし、前項の規定は適用しない。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>区分</th> <th>道路境界線及び隣地境界線から建築物の外壁等の面までの距離</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1 都市計画道路「北5条・手稲通」</td> <td>高さが60mを超える部分 6.5m</td> </tr> <tr> <td>2 市道「東2丁目線」</td> <td>高さが60mを超える部分 6.5m</td> </tr> <tr> <td>3 隣地境界線(地区計画区域境界線の部分に限る。)</td> <td>高さが20mを超える部分 5m</td> </tr> </tbody> </table>	区分	道路境界線及び隣地境界線から建築物の外壁等の面までの距離	1 都市計画道路「北5条・手稲通」	高さが60mを超える部分 6.5m	2 市道「東2丁目線」	高さが60mを超える部分 6.5m	3 隣地境界線(地区計画区域境界線の部分に限る。)	高さが20mを超える部分 5m
	区分	道路境界線及び隣地境界線から建築物の外壁等の面までの距離																	
1 都市計画道路「創成川通」	高さが60mを超える部分 5m																		
2 都市計画道路「北5条・手稲通」	高さが60mを超える部分 6.5m																		
3 隣地境界線(地区計画区域境界線の部分に限る。)	高さが20mを超える部分 5m																		
区分	道路境界線及び隣地境界線から建築物の外壁等の面までの距離																		
1 都市計画道路「北5条・手稲通」	高さが60mを超える部分 6.5m																		
2 市道「東2丁目線」	高さが60mを超える部分 6.5m																		
3 隣地境界線(地区計画区域境界線の部分に限る。)	高さが20mを超える部分 5m																		
建築物等の形態又は意匠の制限	<p>1 形態、材料、色彩等の意匠は周辺の景観の形成に配慮する。</p> <p>2 広告、看板類の設置にあっては、良好な景観の形成に配慮する。</p>																		
<p>(適用の除外)</p> <p>次の各号の一に該当する建築物には適用しない。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>一 主要構造部が木造、鉄骨造、コンクリートブロック造その他これらに類する構造であって、階数が2以下で、かつ地階を有しない建築物で、容易に移転し、又は除却することができるもの</li> <li>二 公衆便所、巡査派出所その他これらに類する建築物で、公益上必要なもの</li> <li>三 学校、駅舎、卸売市場その他これらに類する公益上必要な建築物で、市長が用途上又は構造上やむを得ないと認めたもの</li> </ul>																			
備考	用語の定義及び算定方法については、建築基準法及び同法施行令の例による。																		

理由：都心のまちづくりに資する各種取組を促進するとともに、「札幌駅交流拠点」にふさわしい多様な都市機能の集積と地区内外の回遊性向上に寄与する歩行者ネットワークの形成を推進し、魅力ある都心空間を創出するため、地区計画を決定するものである。

別表 1

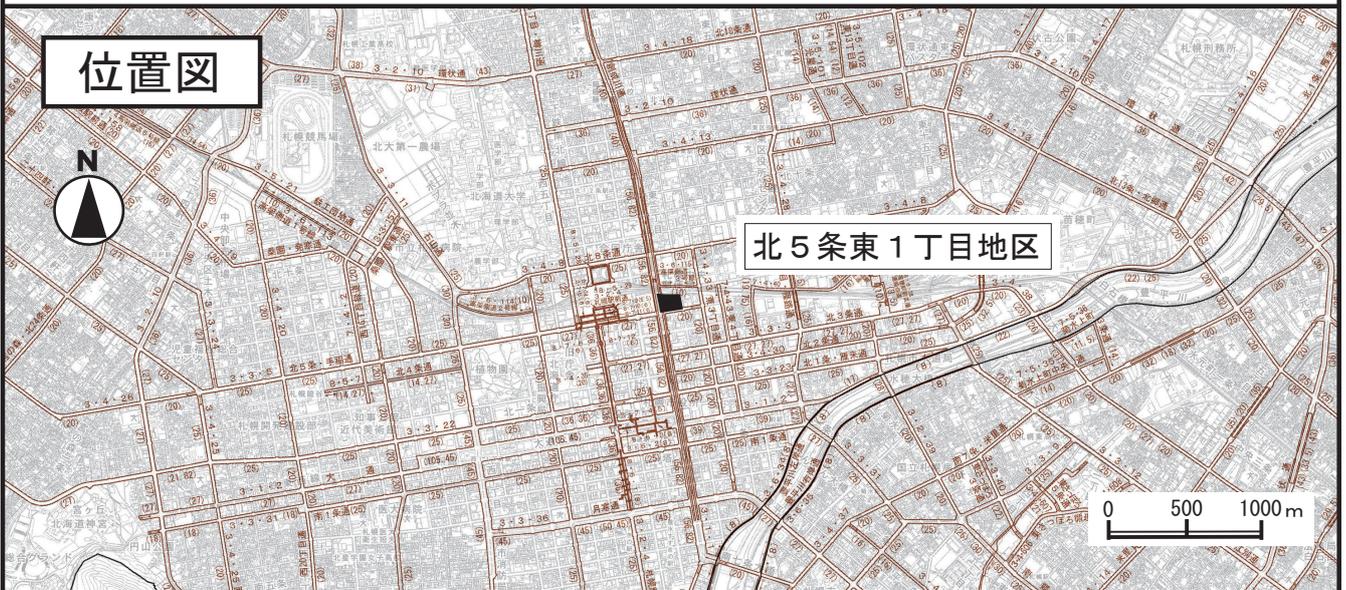
- |   |
|---|
| <ol style="list-style-type: none"><li>1 飲食店</li><li>2 百貨店、マーケットその他の物品販売業を営む店舗</li></ol> |
|---|

別表 2

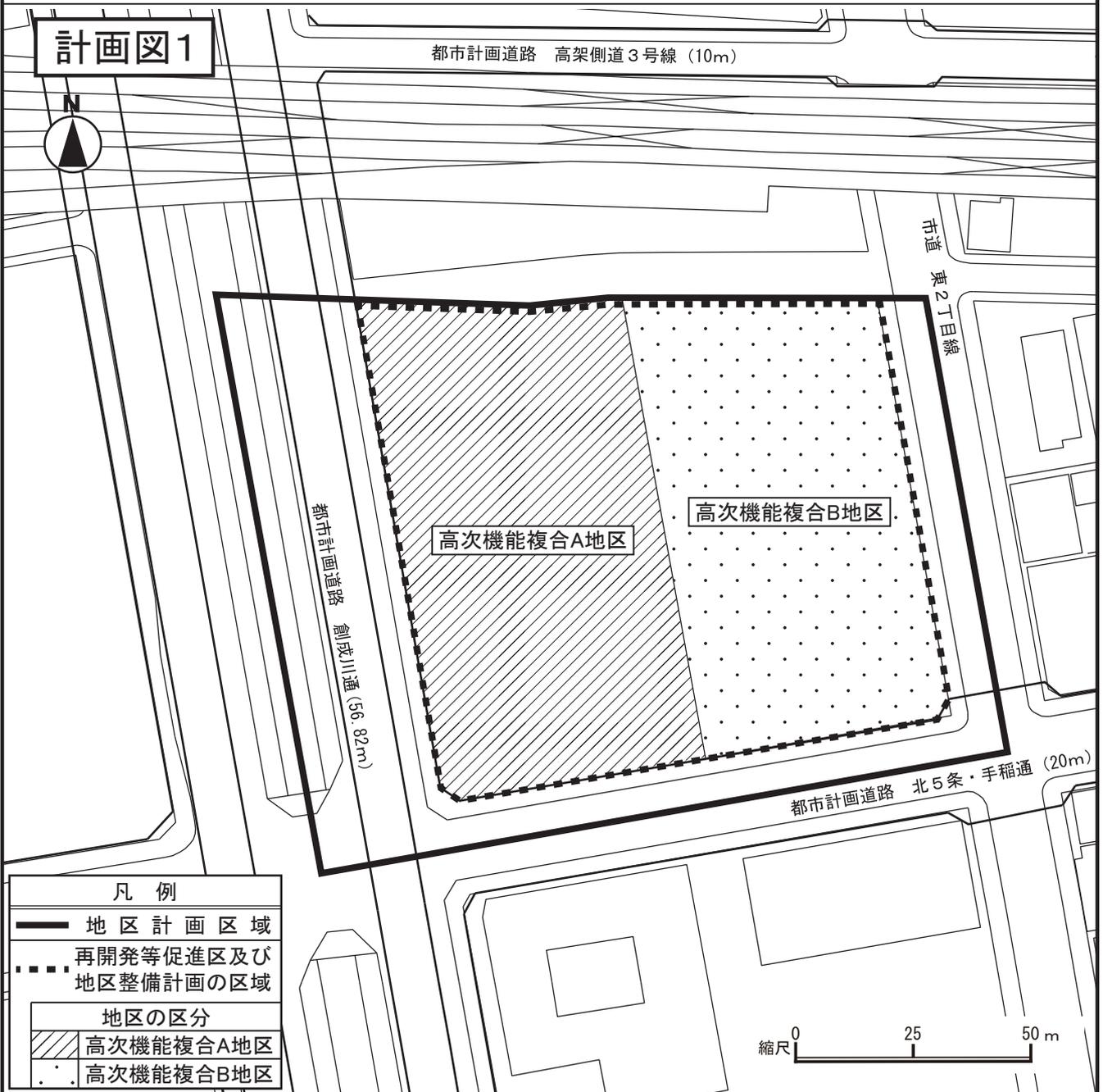
- |   |
|---|
| <ol style="list-style-type: none"><li>1 理髪店、美容院その他これらに類するサービス業を営む店舗</li><li>2 銀行、損害保険代理店その他これらに類するサービス業を営む店舗</li><li>3 華道教室、囲碁教室その他これらに類するサービス業を営む店舗</li><li>4 レンタカー窓口業務等のサービス業を営む店舗</li><li>5 展示場</li><li>6 空中歩廊 1 号に面し北海道新幹線札幌駅駅舎を視認できる、誰もが利用できる滞留空間</li><li>7 その他、地区のにぎわいや魅力の創出に寄与するものとして市長が必要と認めたもの</li></ol> |
|---|

# 札幌圏都市計画 北5条東1丁目地区 地区計画

## 位置図



## 計画図1



### 凡例

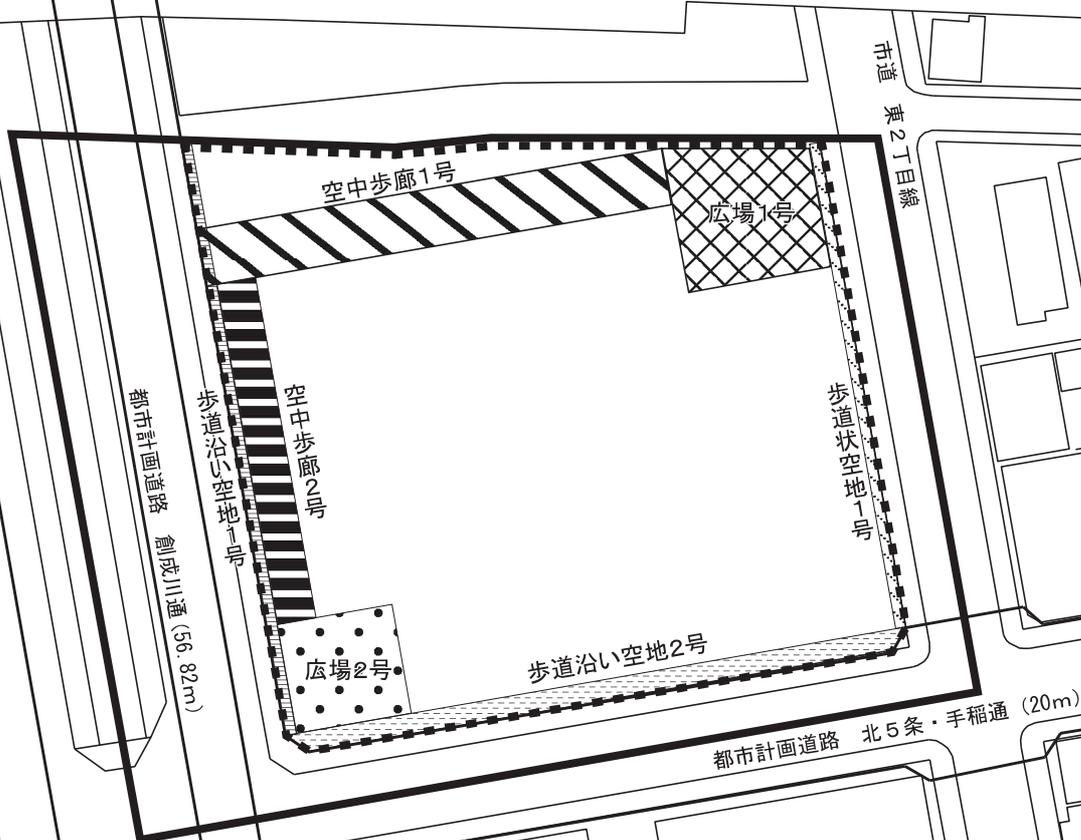
- 地区計画区域
- ⋯ 再開発等促進区及び地区整備計画の区域
- 地区の区分
  - ▨ 高次機能複合A地区
  - ⋯ 高次機能複合B地区

札幌圏都市計画 北5条東1丁目地区 地区計画

計画図2



都市計画道路 高架側道3号線 (10m)



凡例

	地区計画区域
	再開発等促進区及び地区整備計画の区域
主要な公共施設	
	空中歩廊1号
	広場1号
地区施設	
	空中歩廊2号
	広場2号
	歩道沿い空地1号
	歩道沿い空地2号
	歩道状空地1号

縮尺 0 25 50 m