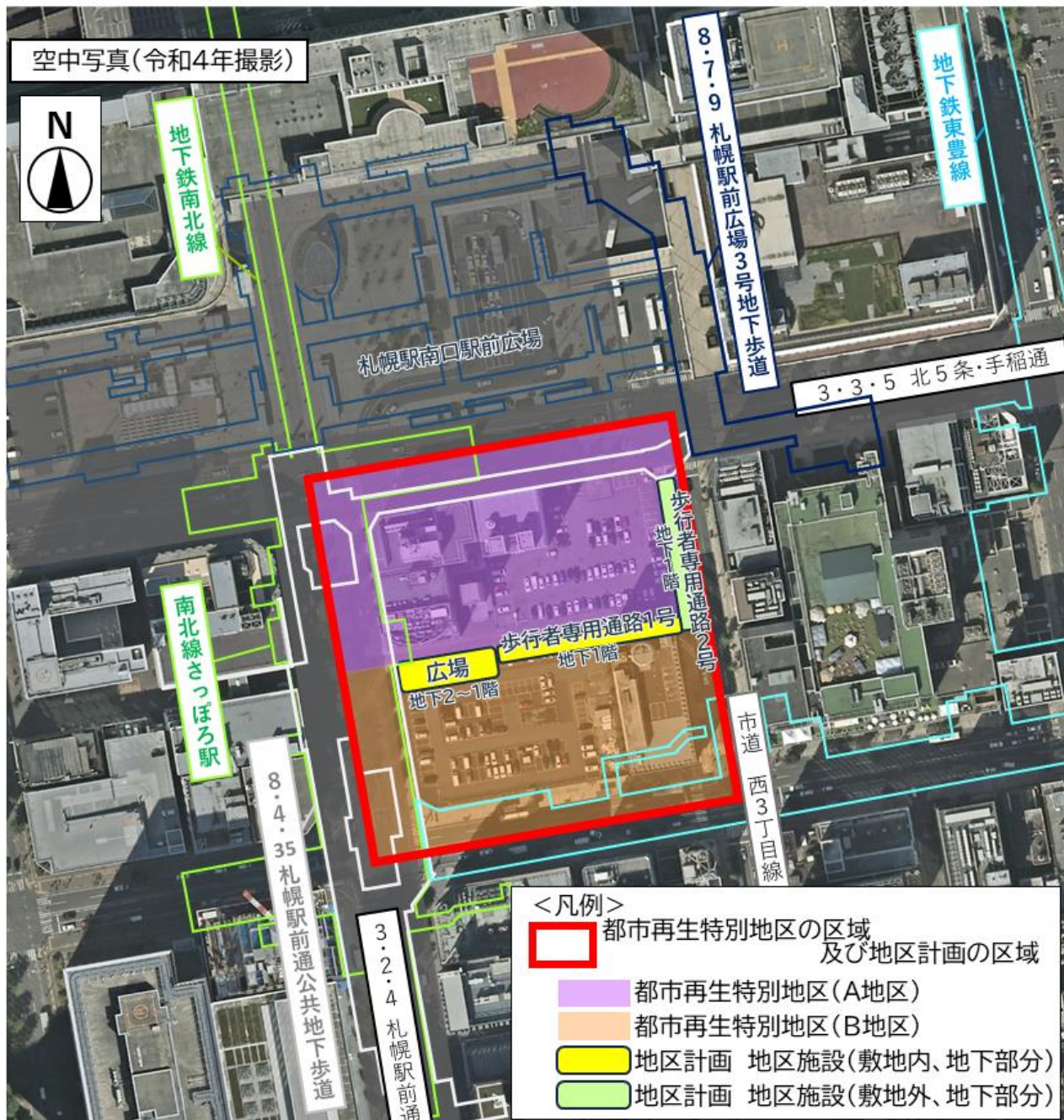


□ 北4西3地区について



1 都市計画の内容

○札幌圏都市計画都市再生特別地区(北4西3地区)の変更

- ・ 位置:札幌市中央区北4条西3丁目
- ・ 都市再生特別地区の変更の内容(赤字の文言を追加。)

区域		建築物の容積率の最低限度	建築物の建築面積の最低限度
都市再生 特別地区 (北4西3地 区)	A 地区	30/10 ただし、道路区域内に 設ける建築物を除く。	300 m ² ただし、道路区域内に 設ける建築物を除く。
	B 地区		

※当地区の都市計画の主な指定状況

用途地域:商業地域(容積率 800%、建蔽率80%)

高度地区:指定なし

地区計画:北4西3地区地区計画

2 経緯

- ・ 当地区は、都市計画道路「札幌駅前通」の地上地下のにぎわいの連続性や札幌駅南口駅前広場との連続性に配慮した街並み形成を図るとともに、敷地内外の地下歩行者ネットワーク整備による交通結節機能の強化及び高度な都市機能集積を図り、魅力的な都市空間の形成と都市再生に資する様々な取組を推進するため、「第一種市街地再開発事業(北4西3地区)」、「北4西3地区地区計画」及び「都市再生特別地区(北4西3地区)」を令和4年3月8日に都市計画決定した。
- ・ 本事業においては、A 地区(都市再生特別地区)に「北棟」及び「地下歩行空間」、B 地区(都市再生特別地区)に「南棟」の計3棟を整備する予定。地下歩行空間は、都市計画道路「北5条・手稲通」の道路区域内に整備する都市計画道路「札幌駅前通公共地下歩道(の一部)」と、市道「西3丁目線」の道路区域内に整備する地区施設「歩行者専用通路2号」とで構成され、整備によって敷地内外の地下歩行者ネットワークの形成を図る。
- ・ 当該地下歩行空間の整備にあたって、民間事業者と具体的に協議を進めたところ「建築物」として取扱い整備をすることが、魅力的な都市空間の形成や円滑な市街地再開発事業の施行に資すると判断するに至った。そこで、建築物として取り扱うことにより、都市再生特別地区の建築物の制限が適用されることになるが、道路区域内において制限する必要性がない「建築物の容積率の最低限度」及び「建築物の建築面積の最低限度」の規定については、その適用の範囲を整理し、明示する必要がある。

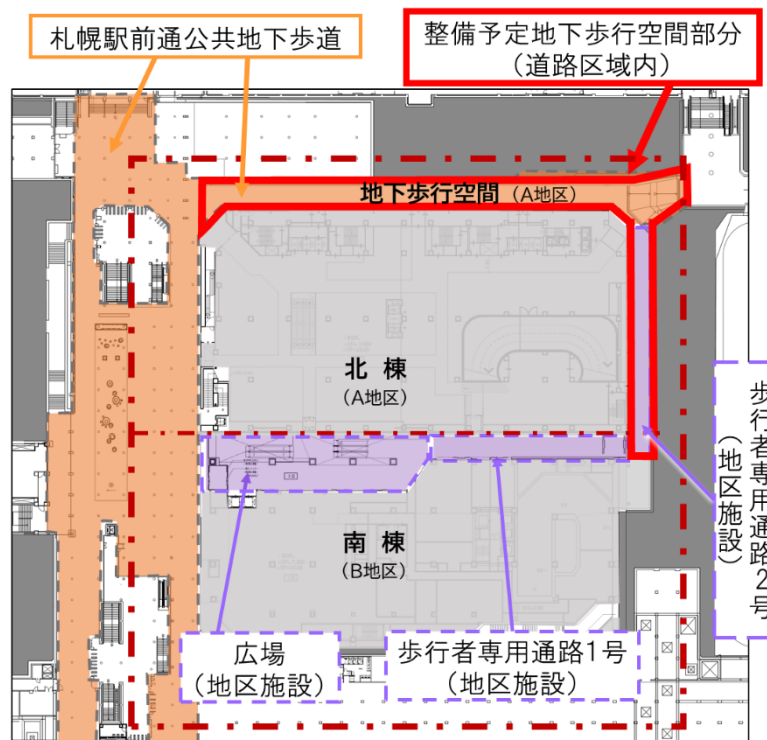


図1_北4西3地区の地下歩行者ネットワークの整備図(地下1階平面図)

3 都市計画の変更を行う理由

- ・ 市街地再開発事業や都市再生特別地区を都市計画決定した当初の目的である、適切な高度利用や都市機能の集積を実現し、かつ都市再生に資する取組を実現するため、都市計画を変更する。

(参考)

【都市再生特別地区(北4西3地区)の開発整備方針等】

開発整備の主な方針・取組については、令和3年度(当初決定)及び令和5年度都市計画審議会時点で説明した内容からの変更はありません。

都市再生特別地区(北4西3地区)の整備方針
1 地下鉄さっぽろ駅の機能拡張と地下ネットワーク整備による札幌駅周辺の都市基盤強化 ① ターミナルコア・ガレリア空間の整備 ② 地下通路等の整備
2 札幌都心の魅力向上に寄与する良好な都市空間・景観形成 ① 歩道沿い空地・地下鉄地上出入口の整備 ② 周辺との一体性に配慮した景観形成
3 札幌都心のビジネス機能の強化や賑わい・交流を促進する都市機能の整備 ① 高機能オフィス・オフィスサポート機能の整備 ② 宿泊滞在機能の整備
4 札幌駅交流拠点の強靱化を先導する業務継続地区の形成 ① CGS・DHC によるエネルギーネットワークの形成 ② 帰宅困難者受け入れ施設・情報発信機能の整備

参考図1 パース(令和6年12月時点)



※令和6年12月時点のイメージ。今後変更となる可能性があります。

・市街地再開発事業の経緯、想定スケジュール

令和3年度 都市計画審議会による諮問

※市街地再開発事業、都市再生特別地区の変更など

令和4年3月 都市計画決定

令和5年9月 都市計画審議会による諮問

※道路区域の変更など

最新の事業計画について説明

令和6年1月 事業着手、組合設立認可

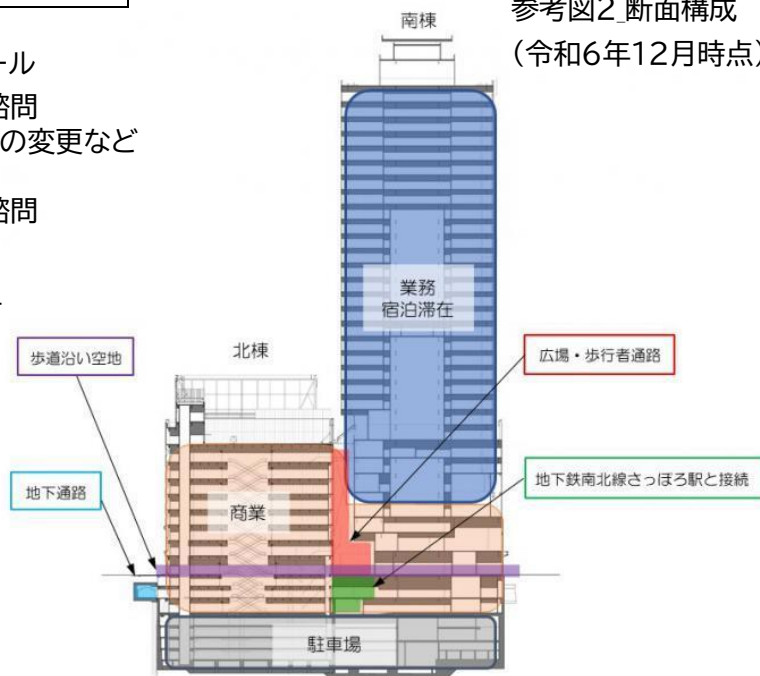
令和6年7月 権利変換計画認可

令和7年3月 工事着手(北棟・南棟)

令和10年度 工事完了予定

参考図2 断面構成

(令和6年12月時点)



・建築物の規模

項目	北4西3地区(全体)	北4西3地区(A地区)	北4西3地区(B地区)
敷地面積	約 10,600 m ²	約 5,300 m ²	約 5,300 m ²
建築面積	約 9,600 m ²	約 4,800 m ²	約 4,800 m ²
延床面積	約 203,000 m ²	約 75,000 m ²	約 128,000 m ²
容積率の最高限度	1,570%	1,090%	2,050%
主要用途	—	物販・飲食店舗等	物販・飲食店舗、事務所等
高さ	—	約 60m	約 160m
構成	—	地上9階、地下7階	地上33階、地下5階