

札幌圏都市計画
都市再生特別地区の変更(案)
(市決定)

北4西3地区

令和7年5月
札幌市まちづくり政策局都市計画部

札幌圏都市計画都市再生特別地区の変更（札幌市決定）

都市計画都市再生特別地区を次のように変更する。

種類	面積 (ha)	建築物その他の工 作物の誘導すべき 用途	建築物の 容積率の 最高限度	建築物の 容積率の 最低限度	建築物の 建蔽率の 最高限度 (※)	建築物の 建築面積の 最低限度	建築物の 高さの最高限度	壁面の 位置の制限	重複利用区 域及び当該 利用区域内 における建 築物等の建 築又は建設 の限界	備 考
都市再生 特別地区 (北 3 西 4 地区)	約 1.3	—	100/10	30/10	8/10	300 m ²	高層部 100m 低層部 31m	計画図表示のとおり。 ただし、歩廊その他これ に類する用途に供する建築 物の部分(建築物の 1 階に 設ける歩廊にあっては、当 該部分のうち柱に限る。)に ついては、適用しない。	—	【決定】 平成 15 年 7 月 1 日 【変更】 平成 19 年 8 月 22 日
都市再生 特別地区 (北 2 西 4 地区)	約 1.5	—	127/10	—	—	—	—	—	—	—
	A 地区 約 1.1	—	150/10 ただし、地 域冷暖房施 設、コージェ ネレーション 施設、中水道 施設の用途に 供する部分で 市長が必要と 認めた場合は、床面積 2,250 m ² を上 限として除 く。	30/10	8/10	300 m ²	高層部 185 m 中層部 A 50m 低層部 A 35m	ただし、次の各号 のいずれかに該当 する建築物の部分 については適用し ない。 (1) 歩行者の安全性 を高めるために設 ける庇、バルコニ ーの部分 (2) 給排気施設の部 分(この都市再生特 別地区が決定する 際に現に存するも のに限る。) (3) 建物の出入口の 上部に位置する庇 の部分	計画図表示のとおり。 ただし、次の各号のい ずれかに該当する建築物の部 分については適用しない。 (1) 歩廊その他これに類す る用途に供する建築物の 部分(建築物の 1 階に設け る歩廊にあっては、当該 部分のうち柱に限る。) (2) 給排気施設の部分(こ の都市再生特別地区が決 定する際に現に存するも のに限る。)	【決定】 平成 19 年 8 月 22 日
	B 地区 約 0.4	—	80/10	—	7/10	—	中層部 B 60m 低層部 B 10m	—	—	—
都市再生 特別地区 (南 2 西 3 南西地区)	約 0.6	—	95/10	30/10 ただし、道 路区域内に設 ける建築物を 除く。	8/10	300 m ² ただし、道路 区域内に設ける 建築物を除く。	高層部 122m 低層部 A 40m 低層部 B 36m 低層部 C 30m 低層部 D 16m～23m	ただし、次の各号 のいずれかに該当す る建築物又は建築物 の部分については適 用しない。 (1) 建築物の出入口 の上部に位置する 庇の部分 (2) 道路区域内に設 けるもの	計画図表示のとおり。 ただし、次の各号のい ずれかに該当する建築物又は 建築物の部分については適 用しない。 (1) 歩廊の柱その他これに 類するもの（建築物の 1 階に設ける歩廊にあって は、当該部分のうち柱に 限る。) (2) 配管設備の部分で、都 市計画道路「札幌駅前通」 及び市道「南 2・3 条中通 線」の良好な環境の形成 に支障がないと市長が認 めたもの (3) 道路区域内に設けるも の	【決定】 平成 25 年 12 月 6 日

種類	面積 (ha)	建築物その他の工 作物の誘 導すべき 用途	建築物の 容積率の 最高限度	建築物の 容積率の 最低限度	建築物の 建蔽率の 最高限度 (※)	建築物の 建築面積の 最低限度	建築物の 高さの最高限度		壁面の 位置の制限	重複利用区域 及び当該利用 区域内におけ る建築物等の 建築又は建設 の限界	備 考
都市再生 特別地区 (北 1 西 1 地区)	約 2.0	—	90/10 ただし、地域 冷暖房施設、 コージェネレ ーション施設、 中水道施設 の用途に供 する部分で市 長が必要と認 めた場合は、 床面積 4,300 ㎡を上限とし て除く。	30/10 ただし、次の各 号のいずれかに 該当する建築物 については適用 しない。 (1) 西 2 丁目地 下歩道に通じる 階段室、昇降機 の昇降路（当該 昇降機の乗降ロ ビーを含む。）そ の他これらに類 するもの (2) 西 2 丁目地 下歩道の給排気 施設その他これ に類するもの (3) 都市公園「創 成川公園」内に 建築するもの	8/10	300 ㎡ ただし、次の各 号のいずれかに 該当する建築物 については適用 しない。 (1) 西 2 丁目地 下歩道に通じる 階段室、昇降機 の昇降路（当該 昇降機の乗降ロ ビーを含む。）そ の他これらに類 するもの (2) 西 2 丁目地 下歩道の給排気 施設その他これ に類するもの (3) 都市公園「創 成川公園」内に 建築するもの	高層部 A 154m 高層部 B 142m 中層部 A 70m 中層部 B 65m 中層部 C 60m 中層部 D 55m 中層部 E 50m 低層部 A 15m	ただし、次の各号 のいずれかに該当 する建築物又は建 築物の部分につい ては適用しない。 (1) 建築物の出入 口の上部に位置す る庇 (2) 西 2 丁目地下 歩道に通じる階段 室、昇降機の昇降 路（当該昇降機の 乗降ロビーを含 む。）その他これら に類するもの (3) 西 2 丁目地下 歩道の給排気施設 その他これに類す るもの (4) 都市公園「創成 川公園」内に建築 するもの	計画図表示のとおり。 ただし、次の各号のい ずれかに該当する建築 物又は建築物の部分に ついては適用しない。 (1) 歩廊の柱その他こ れに類するもの（建築 物の 1 階に設ける歩廊 にあつては、当該部分 のうち柱に限る。） (2) 西 2 丁目地下歩道 に通じる階段室、昇降 機の昇降路（当該昇降 機の乗降ロビーを含 む。）その他これらに 類するもの (3) 西 2 丁目地下歩道 の給排気施設その他 これに類するもの (4) 転落防止のための 手すり壁その他これ に類するもの (5) 都市公園「創成川公 園」内に建築するもの	—	【決定】 平成 26 年 2 月 18 日 【変更】 令和元 年 7 月 11 日
都市再生 特別地区 (北 4 西 3 地区)	約 1.7	—	157/10	—	—	—	—		—	—	—
	A 地区 約 0.85	—	109/10 ただし、地域 冷暖房、コー ージェネレーシ ョン施設の用 途に供する部 分で市長が必 要と認めた場 合は、床面積 5,200 ㎡を上 限として除 く。	30/10 ただし、道路区域 内に設ける建築 物を除く。	8/10	300 ㎡ ただし、道路区域 内に設ける建築 物を除く。	中層部 A 60m		計画図表示のとおり。 ただし、庇、空中歩廊、 歩廊その他これに類す る用途に供する建築物 の部分については、適用 しない。	—	【決定】 令和 4 年 3 月 8 日 【変更】 令和 年 月 日
B 地区 約 0.85	205/10 ただし、地域 冷暖房、コー ージェネレーシ ョン施設の用 途に供する部 分で市長が必 要と認めた場 合は、床面積 6,200 ㎡を上 限として除 く。		高層部 200m 中層部 B 50m								

種類	面積 (ha)	建築物その他の工 作物の誘導すべき 用途	建築物の 容積率の 最高限度	建築物の 容積率の 最低限度	建築物の 建蔽率の 最高限度 (※)	建築物の 建築面積の 最低限度	建築物の 高さの最高限度		壁面の 位置の制限	重複利用区域 及び当該利用 区域内における 建築物等の 建築又は建設 の限界	備 考
都市再生 特別地区 (札幌駅周 辺地区)	約 9.2	—	100/10	—	—	—	—		—	—	—
	A 地区 約 3.1	—	150/10 ただし、地域 冷暖房、コー ジェネレーシ ョン施設の用 途に供する部 分で市長が必要 と認めた場合 は、床面積 16,000 ㎡を上 限として除く。	30/10	8/10	300 ㎡	高層部 A 245m 中層部 A-1 85m 中層部 A-2 55m	ただし、次の各号 のいずれかに該当 する建築物の部分 については適用し ない。 (1) 鉄道関連施設 等で市長が認める もの (2) 屋上空間にお ける歩行者の回 遊性や安全性を 高める手すり等 で市長が認める もの	計画図表示のとおり。 ただし、次の各号のい ずれかに該当する建築 物の部分については適 用しない。 (1) 鉄道関連施設等で 市長が認めるもの (2) 建築物の出入口の 上部に位置する庇の部 分 (3) 歩行者の快適性及 び安全性を高めるため に設ける屋根、庇、落 下物防止柵その他これ に類するもの (4) 歩行者の回遊性、利 便性を高めるために設 ける階段、エスカレー ター、エレベーター、 歩行者デッキ及び道路 の上空に設けられた横 断歩道橋と接続する渡 り廊下等並びにこれら の柱、壁、屋根その他 これらに類するもの	計画図表示のと おり。	【決定】 令和 4 年 10 月 3 日
	B 地区 約 2.6		80/10				高層部 B 175m 中層部 B 55m				
	C 地区 約 3.5		70/10				中層部 C 55m 低層部 25m				
都市再生 特別地区 (大通西 4 南地区)	約 2.1	—	165/10 ただし、地域 冷暖房施設、コ ージェネレー ション施設、中 水道施設の用 途に供する部 分で市長が必要 と認めた場合 は、床面積 7,700 ㎡を上 限として除く。	30/10 ただし、都市 公園「大通公 園」内に建築す るものを除く。	8/10	400 ㎡ ただし、都市 公園「大通公 園」内に建築す るものを除く。	高層部 185m 低層部 A 44m 低層部 B 30m	ただし、都市公 園「大通公園」内 に建築するものに ついては適用しな い	計画図表示のとおり。 ただし、次の各号のい ずれかに該当する建築 物又は建築物の部分に ついては適用しない。 (1)庇、歩廊その他これ に類するもの (2) 都市公園「大通公 園」内に建築するもの	—	【決定】 令和 4 年 12 月 16 日
合計	約 18.4										

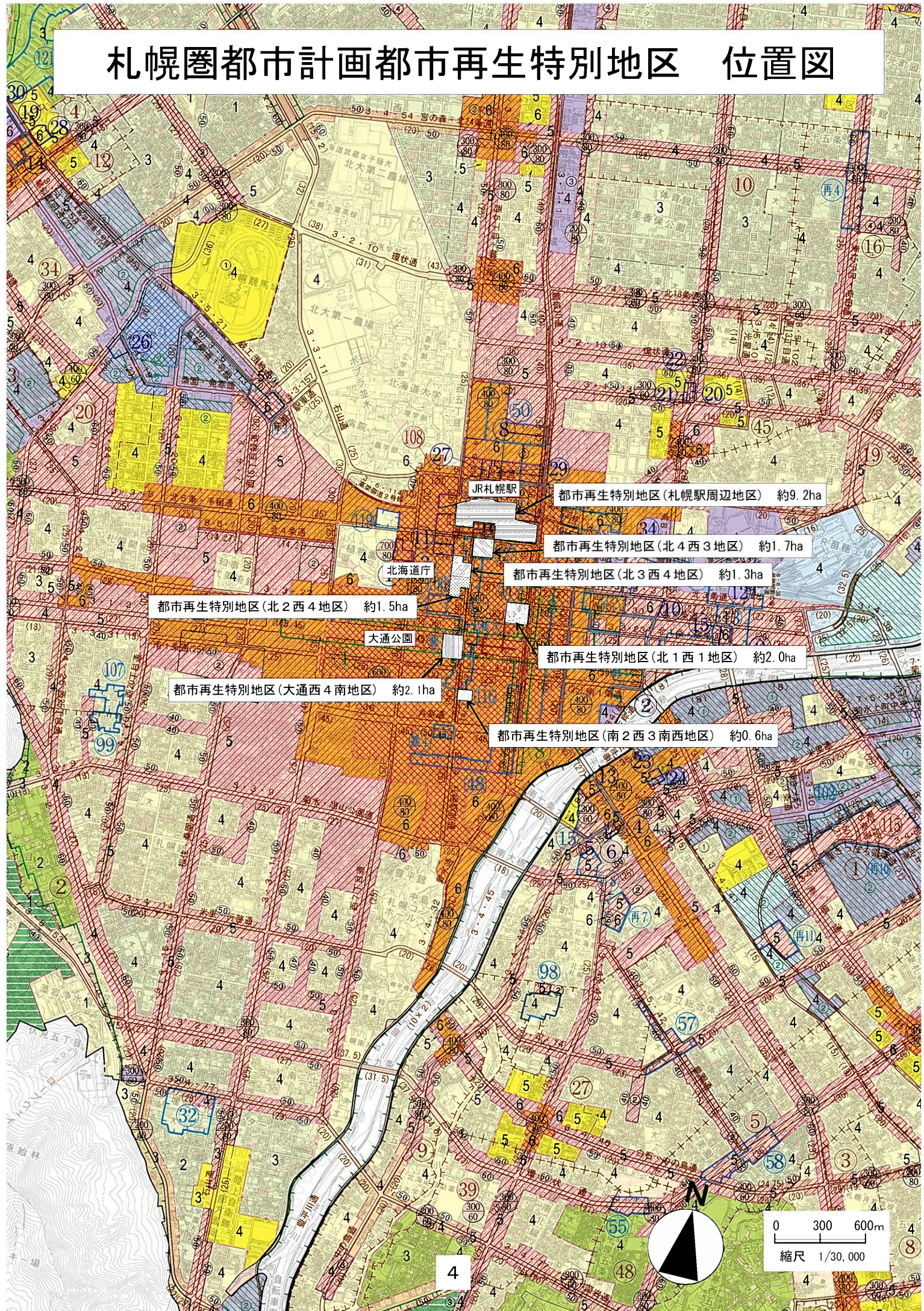
「位置、区域及び壁面の位置の制限は計画図表示のとおり。」

※ 建築物の建蔽率の最高限度は、建築基準法第 5 3 条第 3 項各号のいずれかに該当する建築物にあっては 1 0 分の 1 を、同項各号のいずれにも該当する建築物又は同条第 6 項第 1 号に該当する建築物については 1 0 分の 2 を加えた数値とし、同条同項第 2 号又は第 3 号に該当する建築物にあっては、当該限度の規定を適用しない。

理 由

都市再生緊急整備地域及び特定都市再生緊急整備地域の「札幌都心地域」において、地域整備方針に適合し、都心のまちづくりの進展に貢献する建築物の建築を誘導するにあたり、建築物の制限が適用される部分を明確にするため、本案のとおり都市再生特別地区を変更するものである。

位置図



N

都市再生特別地区（北4西3地区） 計画図 1

縮尺 0 25 50 m

A 地区

B 地区

都市計画道路 北5条・手稲通 (27m)
道路中心線

道路中心線
札幌駅前通 (36.36m)
都市計画道路

道路中心線
西3丁目通
見通し線

道路中心線
市道 北4条線

凡 例	
	都市再生特別地区
	地区界 (市道北4条線道路境界線に平行)
	A 地区
	B 地区

N

都市再生特別地区（北4西3地区） 計画図2

縮尺 0 25 50m

都市計画道路 北5条・手稲通 (27m)
道路中心線

札幌駅前通 (36.36m)
道路中心線

都市計画道路
道路中心線

見通し線

道路中心線

2.0

2.0

2.0

2.0

2.0

2.0

2.0

2.0

2.0

2.0

2.0

2.0

2.0

2.0

2.0

2.0

2.0

2.0

2.0

2.0

2.0

中層部A
60m

地区界

中層部B
50m

高層部
200m

51.0

道路中心線

市道 北4条線

道路中心線

西3丁目線

見通し線

道路中心線

凡 例

- 都市再生特別地区
- 地区界
(市道北4条線道路境界線に平行)
- 中層部A (60m以下)
- 中層部B (50m以下)
- 高層部 (200m以下)
- 壁面の位置の制限

新 旧 対 照 表

2 p

旧

種類	面積 (ha)	建築物その他の工 作物の誘 導すべき 用途	建築物の 容積率の 最高限度	建築物の 容積率の 最低限度	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	建築物の 高さの最高限度	壁面の 位置の制限	備 考
都市再生 特別地区 (北 1 西 1 地区)	約 2.0	—	90/10 ただし、地域冷 暖房施設、ソー ジャーエネレ ーション施設、 中水施設等の 用途に供する 部分で市長が必 要と認めた場合 は、床面積 4,500 ㎡を上限として 除く。	30/10 ただし、次の各号 のいずれかに該当 する建築物につい ては適用しない。 (1) 西 2 丁目地下 歩道に通じる階段 室、昇降機の昇降 路（当該昇降機の 乗降ロビーを含む 。）その他これら に類するもの (2) 西 2 丁目地下 歩道の給排水施設 その他これに類す るもの (3) 都市公園「創成 川公園」内に建築 するもの	8/10	300 ㎡ ただし、次の各号 のいずれかに該当 する建築物につい ては適用しない。 (1) 西 2 丁目地下 歩道に通じる階段 室、昇降機の昇降 路（当該昇降機の 乗降ロビーを含む 。）その他これら に類するもの (2) 西 2 丁目地下 歩道の給排水施設 その他これに類す るもの (3) 都市公園「創成 川公園」内に建築 するもの	高層部 A 154m 高層部 B 142m 中層部 A 70m 中層部 B 65m 中層部 C 60m 中層部 D 55m 中層部 E 50m 低層部 A 15m	計画図表示のとおり。 ただし、次の各号のいずれかに該 当する建築物又は建築物の部分に ついては適用しない。 (1) 建築物の出入口の上 部に位置する庄 (2) 西 2 丁目地下歩道に 通じる階段室、昇降機の 昇降路（当該昇降機の乗 降ロビーを含む。）その他 これらに類するもの (3) 西 2 丁目地下歩道の 給排水施設その他これに 類するもの (4) 都市公園「創成川公 園」内に建築するもの (5) 都市公園「創成川公園」内に建 築するもの	【決定】 平成 26 年 2 月 10 日 【変更】 令和元年 7 月 11 日
都市再生 特別地区 (北 4 西 8 地区)	約 1.7 A 地区 約 0.85 B 地区 約 0.85	—	157/10 ただし、地域冷 暖房施設、ソー ジャーエネレ ーション施設、 中水施設等の 用途に供する 部分で市長が必 要と認めた場合 は、床面積 5,200 ㎡を上限として 除く。 205/10 ただし、地域冷 暖房施設、ソー ジャーエネレ ーション施設、 中水施設等の 用途に供する 部分で市長が必 要と認めた場合 は、床面積 5,200 ㎡を上限として 除く。	30/10	8/10	300 ㎡	中層部 A 60m 高層部 200m 中層部 B 50m	計画図表示のとおり。 ただし、庄、空中歩道、中層その 他これに類する用途に供する建築 物の部分については、適用しない。	【決定】 令和 4 年 3 月 8 日

2 p

新

種類	面積 (ha)	建築物その他の工 作物の誘 導すべき 用途	建築物の 容積率の 最高限度	建築物の 容積率の 最低限度	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	建築物の 高さの最高限度	壁面の 位置の制限	備 考
都市再生 特別地区 (北 1 西 1 地区)	約 2.0	—	90/10 ただし、地域冷 暖房施設、ソー ジャーエネレ ーション施設、 中水施設等の 用途に供する 部分で市長が必 要と認めた場合 は、床面積 4,500 ㎡を上限として 除く。	30/10 ただし、次の各号 のいずれかに該当 する建築物につい ては適用しない。 (1) 西 2 丁目地下 歩道に通じる階段 室、昇降機の昇降 路（当該昇降機の 乗降ロビーを含む 。）その他これら に類するもの (2) 西 2 丁目地下 歩道の給排水施設 その他これに類す るもの (3) 都市公園「創成 川公園」内に建築 するもの	8/10	300 ㎡ ただし、次の各号 のいずれかに該当 する建築物につい ては適用しない。 (1) 西 2 丁目地下 歩道に通じる階段 室、昇降機の昇降 路（当該昇降機の 乗降ロビーを含む 。）その他これら に類するもの (2) 西 2 丁目地下 歩道の給排水施設 その他これに類す るもの (3) 都市公園「創成 川公園」内に建築 するもの	高層部 A 154m 高層部 B 142m 中層部 A 70m 中層部 B 65m 中層部 C 60m 中層部 D 55m 中層部 E 50m 低層部 A 15m	計画図表示のとおり。 ただし、次の各号のいずれかに該 当する建築物又は建築物の部分に ついては適用しない。 (1) 建築物の出入口の上 部に位置する庄 (2) 西 2 丁目地下歩道に 通じる階段室、昇降機の 昇降路（当該昇降機の乗 降ロビーを含む。）その他 これらに類するもの (3) 西 2 丁目地下歩道の 給排水施設その他これに 類するもの (4) 都市公園「創成川公 園」内に建築するもの (5) 都市公園「創成川公園」内に建 築するもの	【決定】 平成 26 年 2 月 10 日 【変更】 令和元年 7 月 11 日
都市再生 特別地区 (北 4 西 3 地区)	約 1.7 A 地区 約 0.85 B 地区 約 0.85	—	157/10 ただし、地域冷 暖房施設、ソー ジャーエネレ ーション施設、 中水施設等の 用途に供する 部分で市長が必 要と認めた場合 は、床面積 5,200 ㎡を上限として 除く。 205/10 ただし、地域冷 暖房施設、ソー ジャーエネレ ーション施設、 中水施設等の 用途に供する 部分で市長が必 要と認めた場合 は、床面積 5,200 ㎡を上限として 除く。	30/10 ただし、道路区域 内に設ける建築 物を除く。	8/10	300 ㎡ ただし、道路区域 内に設ける建築 物を除く。	中層部 A 60m 高層部 200m 中層部 B 50m	計画図表示のとおり。 ただし、庄、空中歩道、歩道その 他これに類する用途に供する建築 物の部分については、適用しない。	【決定】 令和 4 年 3 月 8 日 【変更】 令和 年 月 日

変更の概要

○北 4 西 3 地区の変更

当地区の「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」の項に「ただし、道路区域内に設ける建築物を除く。」を追加。