議案第1号　補足資料

議案第１号

札幌圏都市計画

都市再生特別地区（北4西3地区）の変更

札幌市まちづくり政策局都市計画部

目次

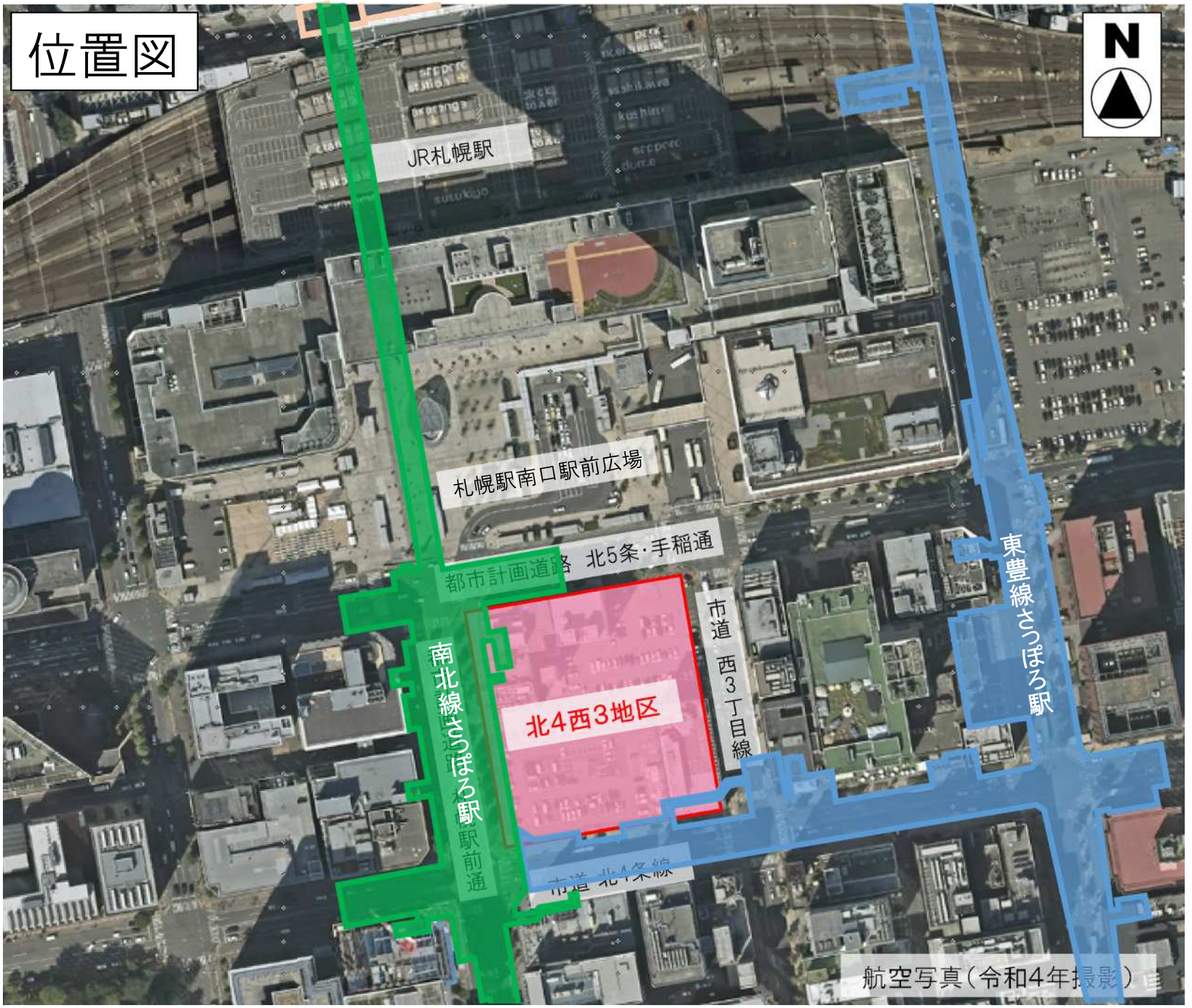
1. 地区の概要
2. 地区の経緯・整備の方針
3. 都市計画の変更の内容
4. 都市計画法に基づく変更案の縦覧

1. 地区の概要

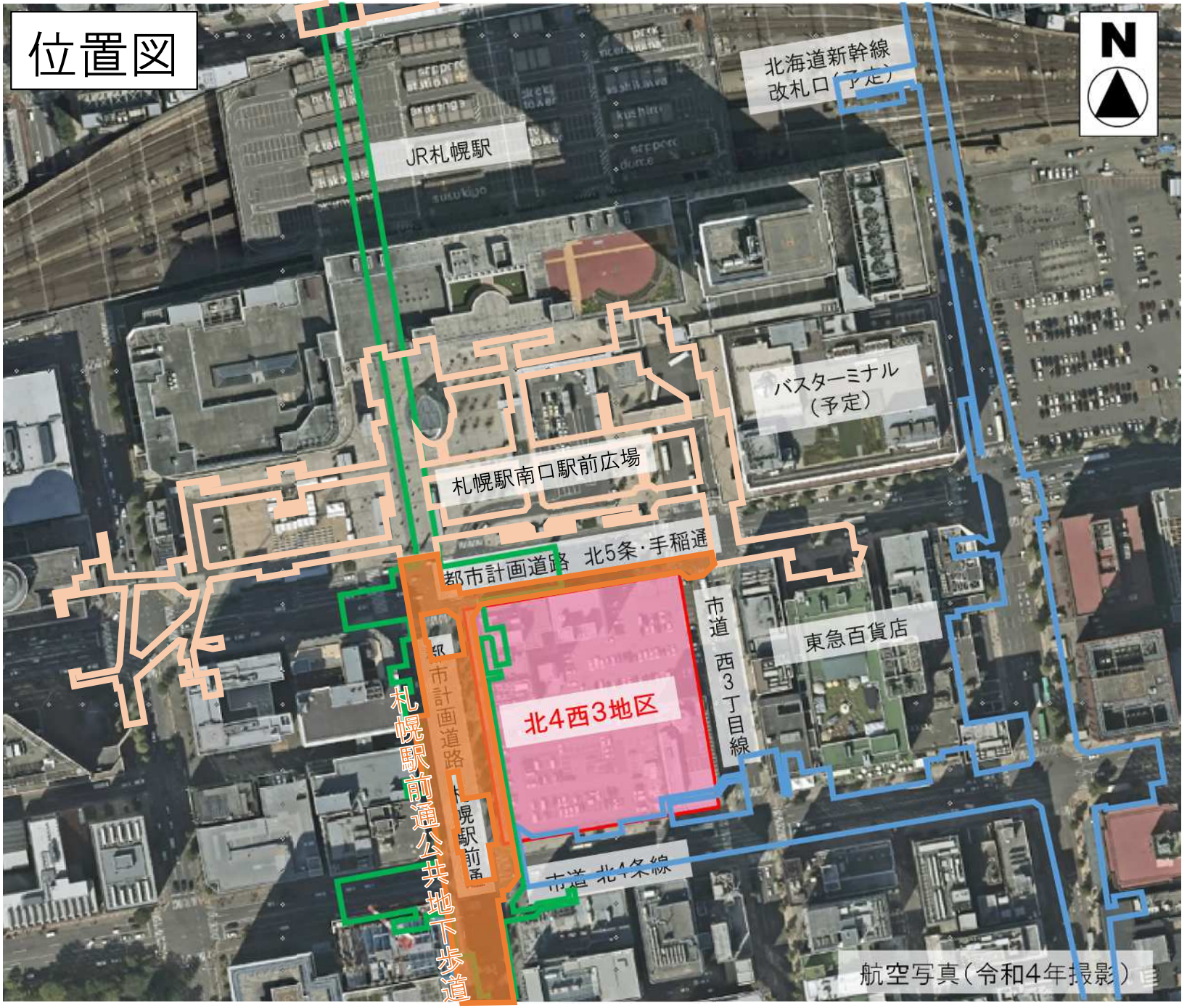
1. 地区の概要

位置図
N
JR札幌駅
札幌駅南口駅前広場
都市計画道路　北5条・手稲通
都市計画道路　札幌駅前通
北4西3地区
市道　西3丁目線
市道　北4条線
航空写真（令和4年撮影）

1. 地区の概要


位置図
N
JR札幌駅
札幌駅南口駅前広場
都市計画道路 北5条・手稲通
南北線さっぽろ駅
北4西3地区
市道 西3丁目線
東豊線さっぽろ駅
航空写真（令和4年撮影）

1. 地区の概要


位置図
JR札幌駅
北海道新幹線
改札口（予定）
N
バスターミナル
（予定）
札幌駅南口駅前広場
都市計画道路　北5条・手稲通
市道　西3丁目線
東急百貨店
北4西3地区
札幌駅前通公共地下歩道
航空写真（令和4年撮影）

2. 地区の経緯・整備の方針

2. 地区の経緯

平成21年	西武百貨店本館、ロフト館　閉館
平成23年	西武百貨店本館、ロフト館　解体
平成29年	北4西3地区まちづくり検討会　設置
令和元年5月	札幌駅南口北4西3地区市街地再開発準備組合　設立
令和4年3月	都市計画決定 ・第一種市街再開発事業（北4西3地区）の決定 ・都市再生特別地区（北4西3地区）の変更 ・北4西3地区地区計画の決定 ・都市計画道路、都市高速鉄道の区域の変更
令和5年10月	都市計画決定　※令和5年時点の事業計画を説明 ・都市計画道路、都市高速鉄道の区域の変更
令和6年1月	札幌駅南口北4西3地区市街地再開発組合　設立認可
令和7年3月	工事着手（工事完了公告　令和10年7月（予定））

2. 市街地再開発事業の整備方針

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

⇒ ターミナルコア・ガレリア空間、地下通路の整備など

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

⇒ 歩道沿い空地・地下鉄地上出入口の整備など

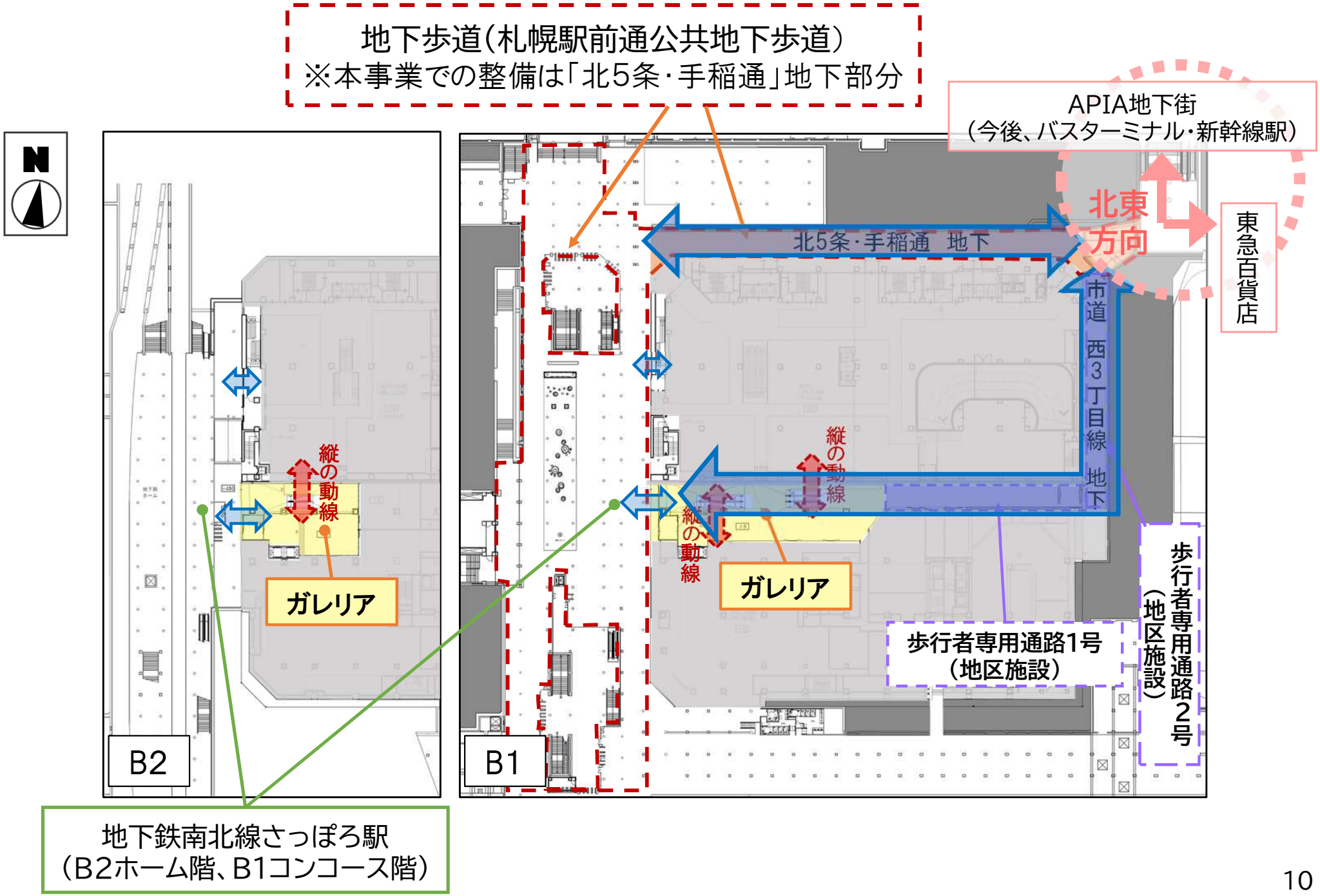
3　札幌都心のビジネス機能の強化や賑わい・交流を促進する都市機能の整備

⇒ 高機能オフィス・オフィスサポート機能の整備など

4　札幌駅交流拠点の強靭化を先導する業務継続地区の形成

⇒ 帰宅困難者受け入れ施設・情報発信機能の整備など

2. 市街地再開発事業にて整備する「地下ネットワーク」の詳細

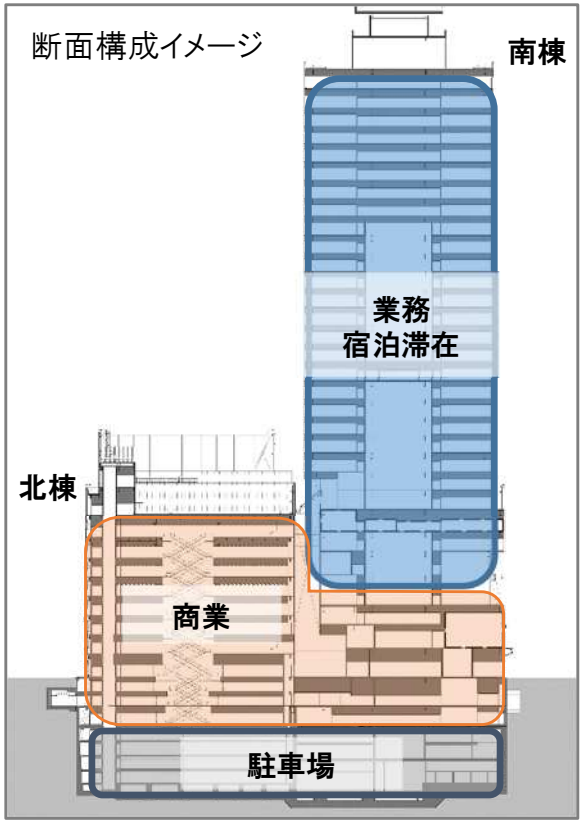


2. 市街地再開発事業計画の概要

外観パースイメージ

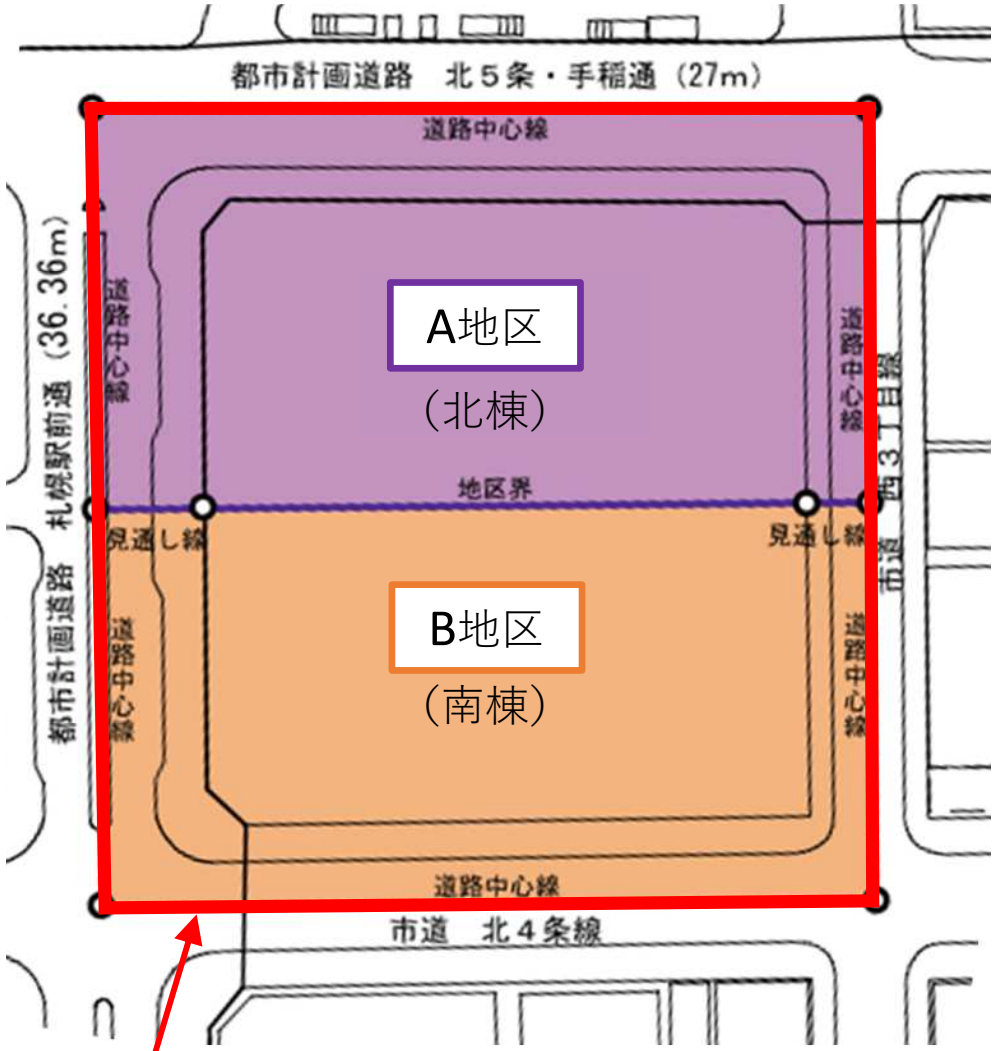
※令和6年12月のイメージです。

ガレリア1F（街区東西の動線）



3. 都市計画の変更の内容

3. 都市計画の決定状況(都市再生特別地区)



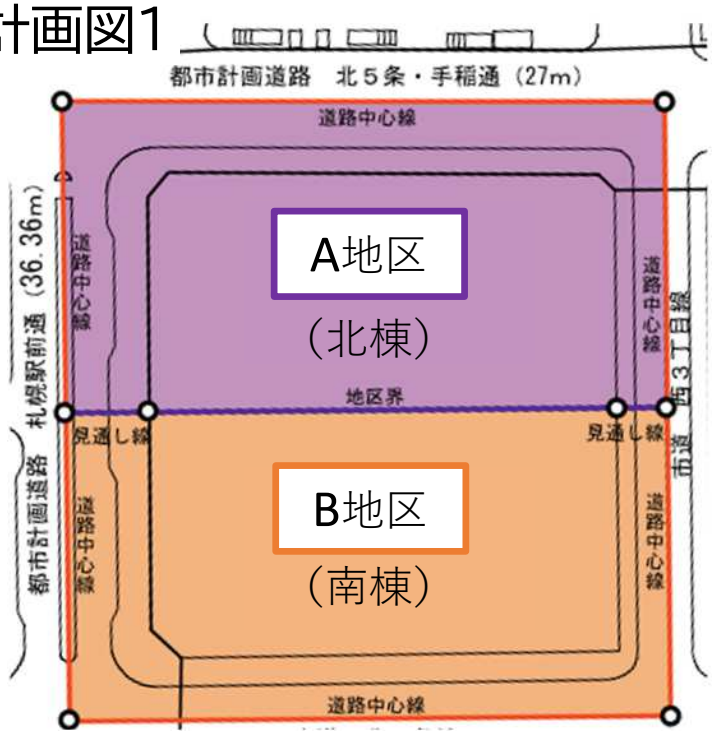
外観パースイメージ

※令和6年12月のイメージです。

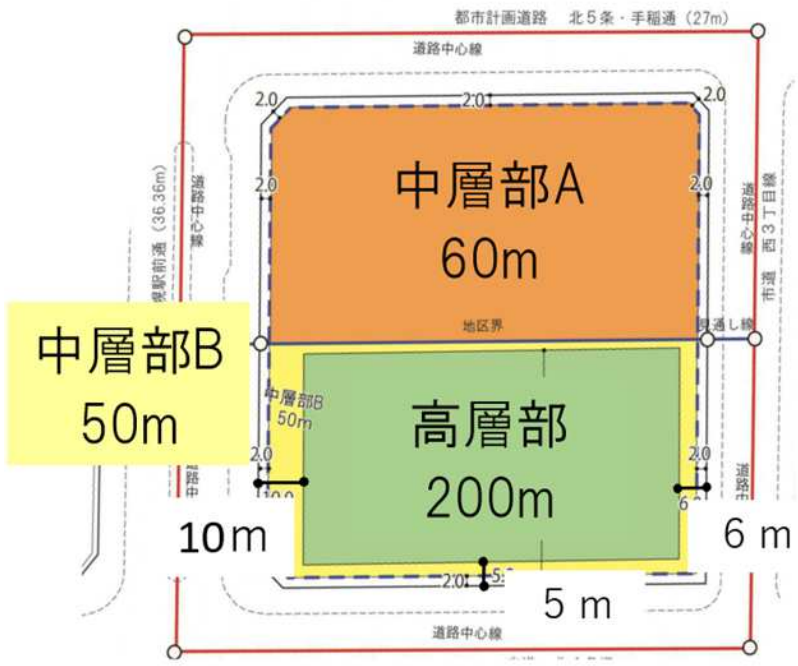
3. 都市計画の決定状況(都市再生特別地区)

	面積(ha)	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
都市再生特別地区(北4西3地区)	約1.7	1570%	―	―	―	計画図2の通り
	A地区 約0.85	1090%	300%	80%	300㎡	
	B地区 約0.85	2050%		80%		

計画図1



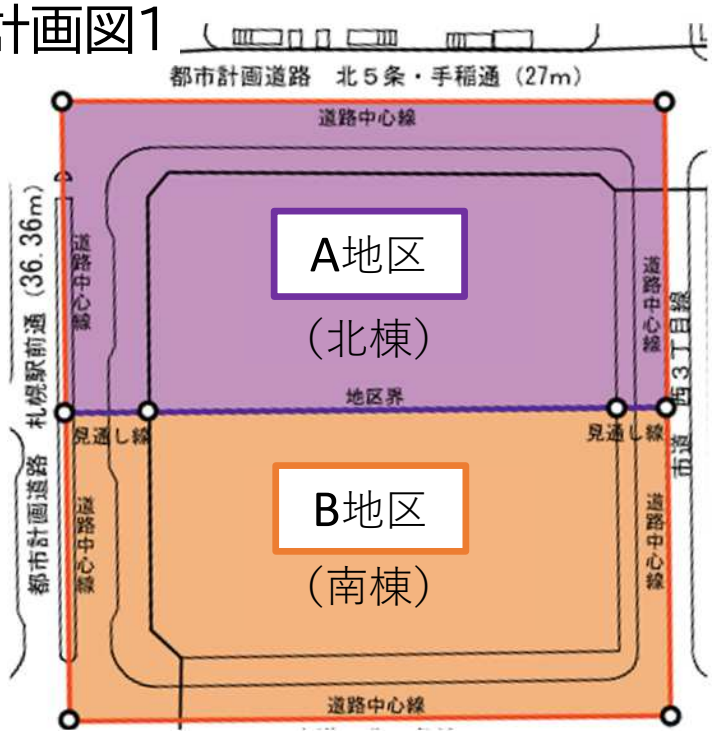
計画図2



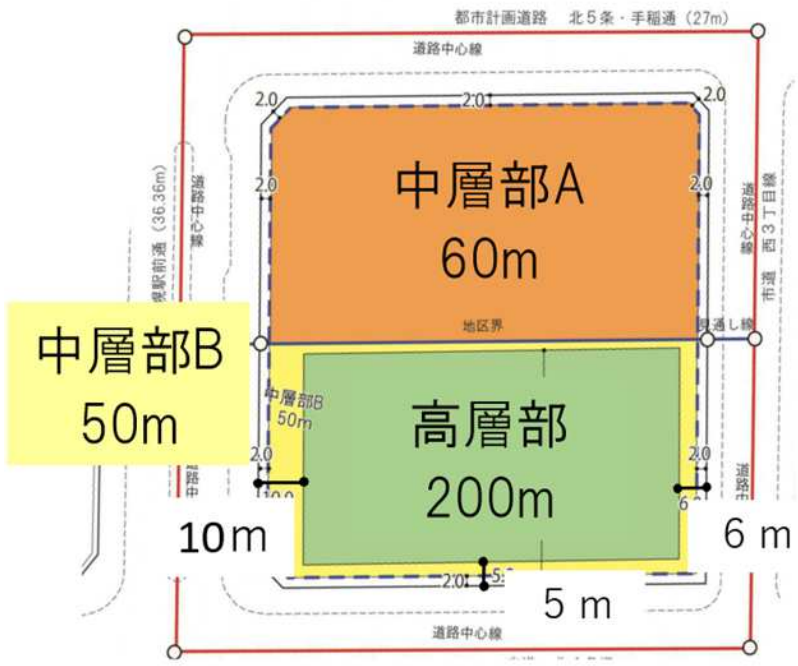
3. 都市計画の決定状況(都市再生特別地区)

	面積(ha)	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
都市再生特別地区(北4西3地区)	約1.7	1570%	―	―	―	計画図2の通り
	A地区 約0.85	1090%	300% ただし、道路区域内に設ける建築物を除く。	80%	300㎡ ただし、道路区域内に設ける建築物を除く。	
	B地区 約0.85	2050%		80%		

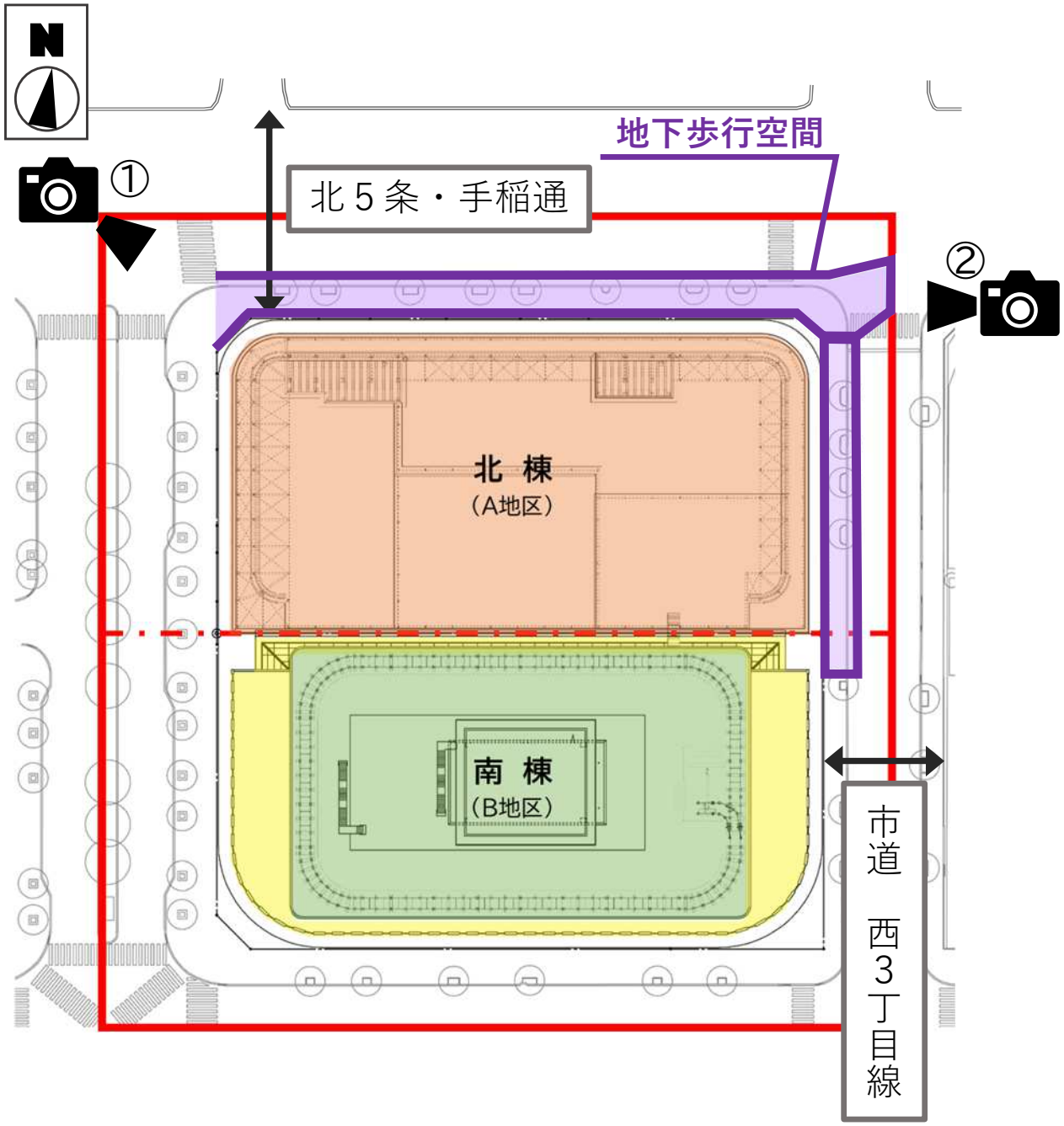
計画図1



計画図2



3. 都市再生特別地区の変更に係る部分



① 現在の地下の様子

② 現在の地下の様子

※詳細な位置は今後の検討･調整によります。

3. 都市再生特別地区の変更の背景

・ 計画を具体的に検討した結果…

→ 道路区域内の地下歩行空間部分を、
手続き上「建築物」として取り扱う

▼

都市再生特別地区の「建築物の制限」が適用される

本変更により
「容積率・建築面積の最低限度」は道路区域内では除外

・ 小規模な建築物を抑制する目的で設定している
「容積率の最低限度」「建築面積の最低限度」の制限については、
道路区域内において制限する必要がない。

▶ 市街地再開発事業や都市再生特別地区の決定の目的を遂行するため都市計画を変更する。

4. 都市計画法に基づく変更案の縦覧

4. 都市計画法に基づく変更案の縦覧

都市計画法に基づく変更案の縦覧

令和7年4月17日から5月1日まで

意見なし