

議案第1号

札幌圏都市計画

北5条東1丁目地区地区計画の決定

---

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. 地区計画を定める経緯
3. 地区計画の内容
4. 前回の審議会を踏まえた補足説明
5. 都市計画法に基づく案の縦覧

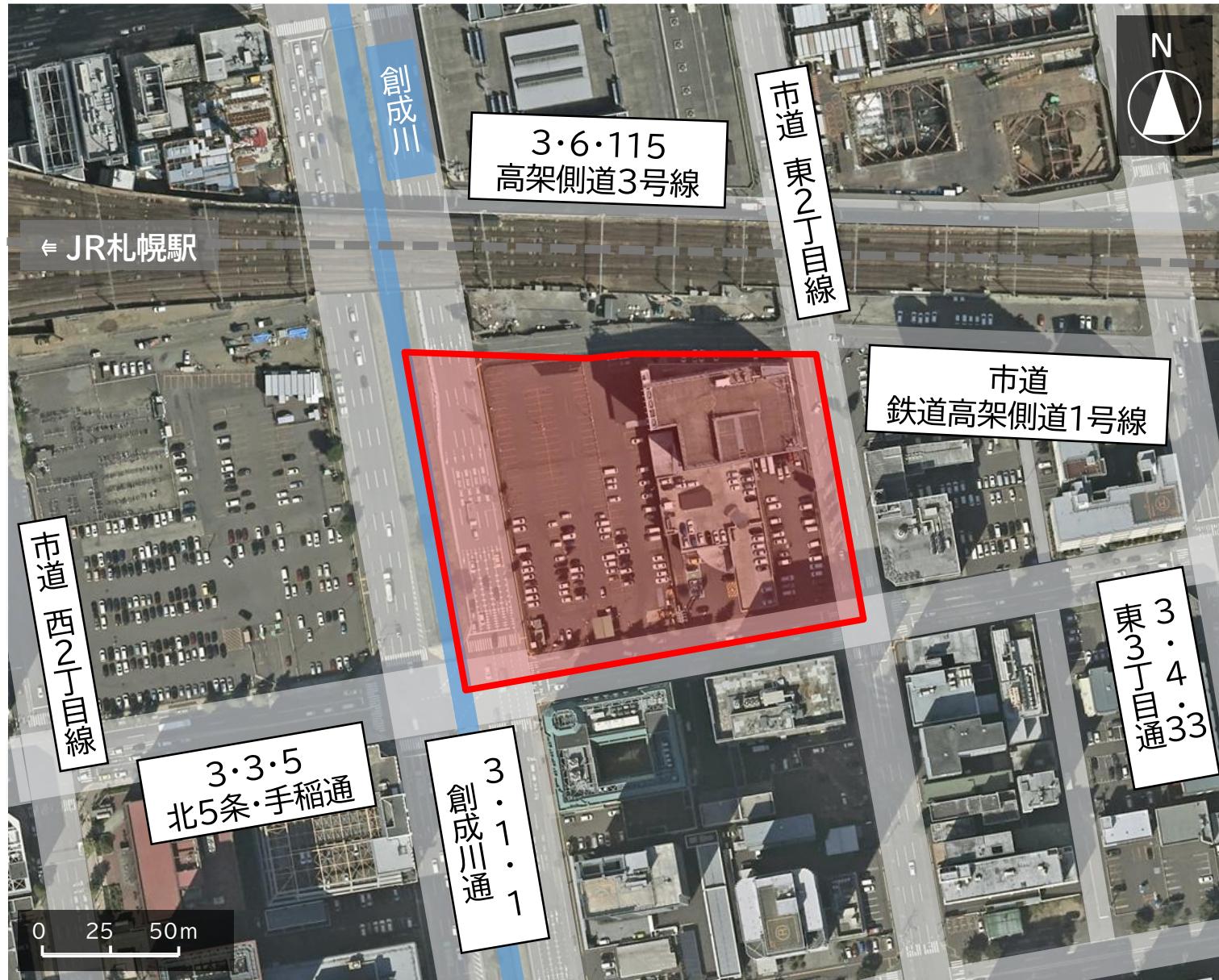
# 1. 地区の概要

---

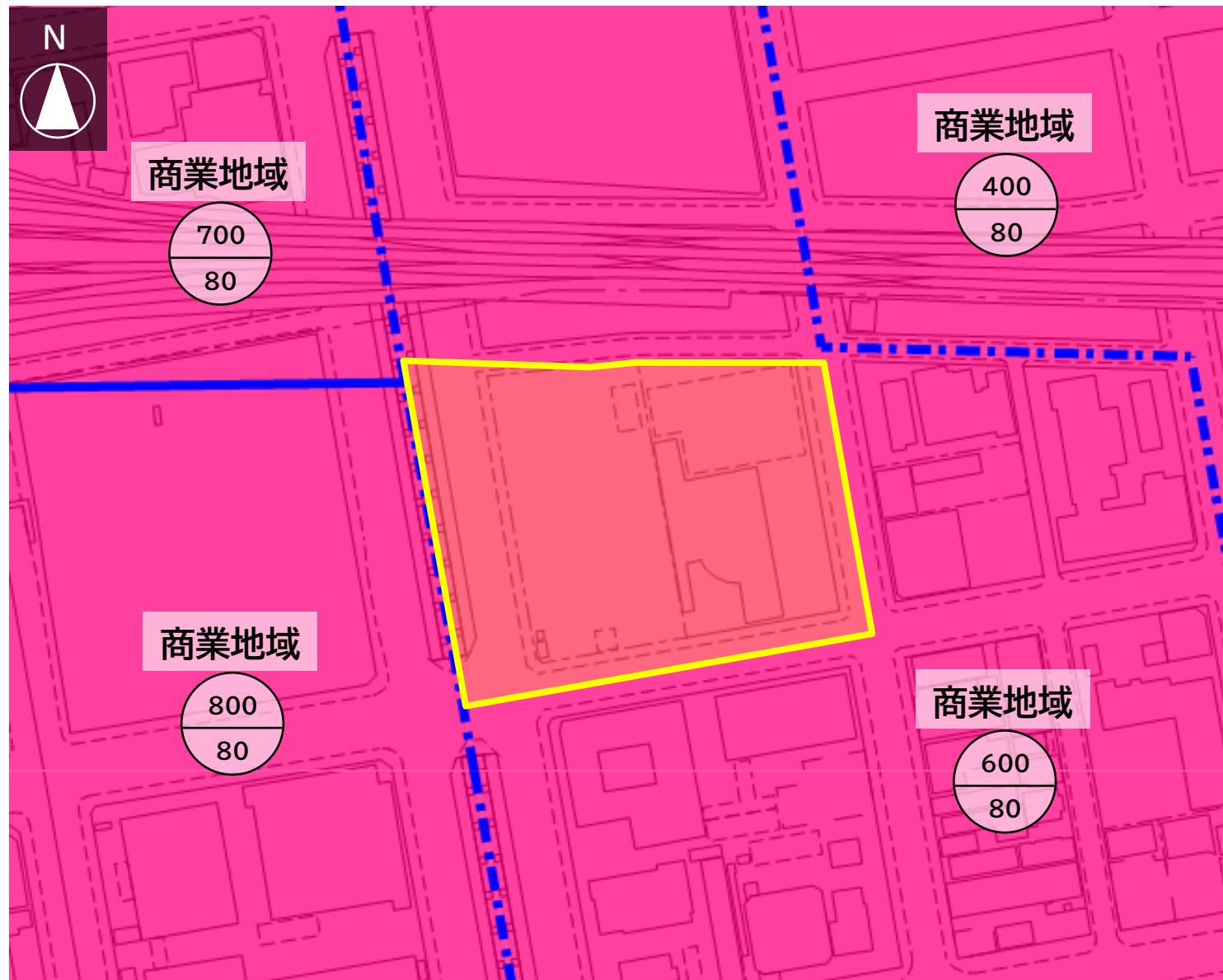
## 1-1. 位置



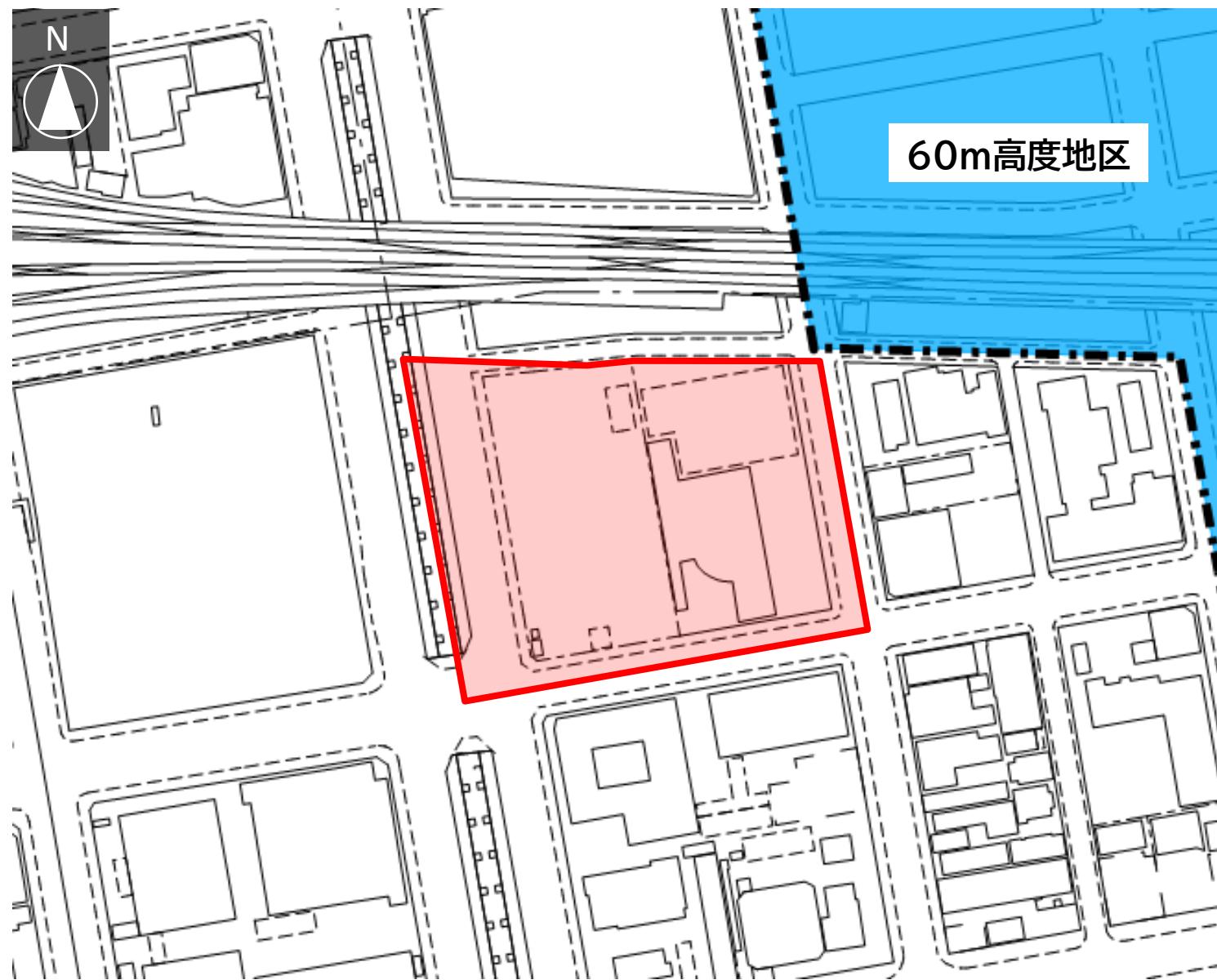
# 1-1. 位置



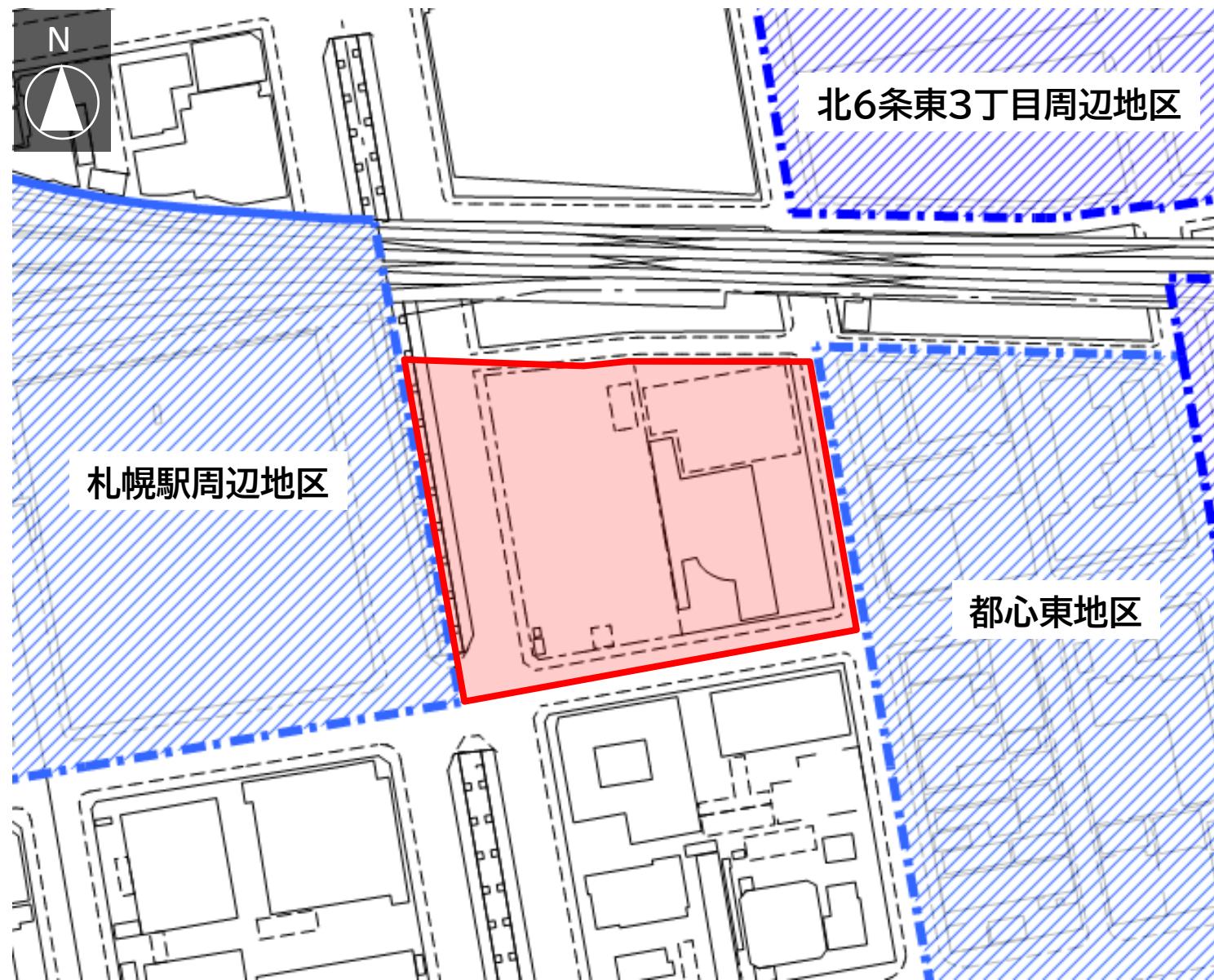
## 1-2. 都市計画決定状況(用途地域)



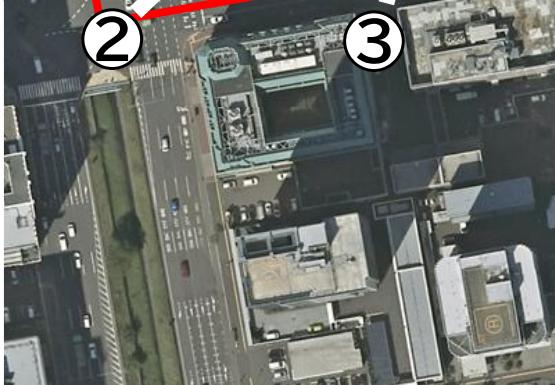
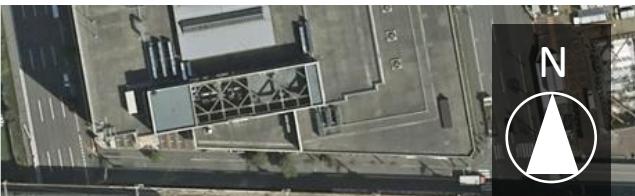
## 1-2. 都市計画決定状況(高度地区)



## 1-2. 都市計画決定状況(地区計画)

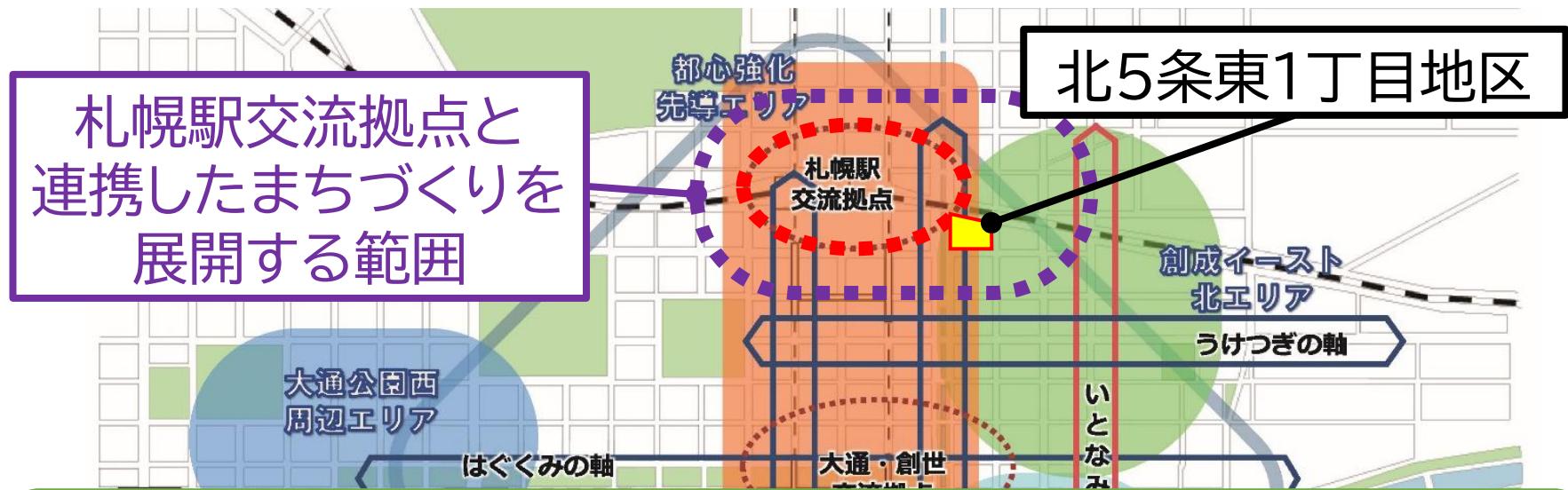


# 1-3. 地区の現況



## 1-4. 上位計画における位置付け

## ＜第2次都心まちづくり計画での位置付け＞



## ○札幌駅交流拠点

- ・北海道、札幌の国際競争力をけん引し、活力を展開させる「起点」の形成
  - ・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

## — 札幌駅交流拠点と連携したまちづくりを展開する範囲 —

- ・札幌駅交流拠点のプロジェクトと呼応する連鎖的・段階的な再整備の促進  
(歩行者ネットワークの形成、周辺エリアとの連携・接続)
  - ・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展開

# 1-4. 上位計画における位置付け

## <第2次都心まちづくり計画での位置付け>

### ○つながりの軸

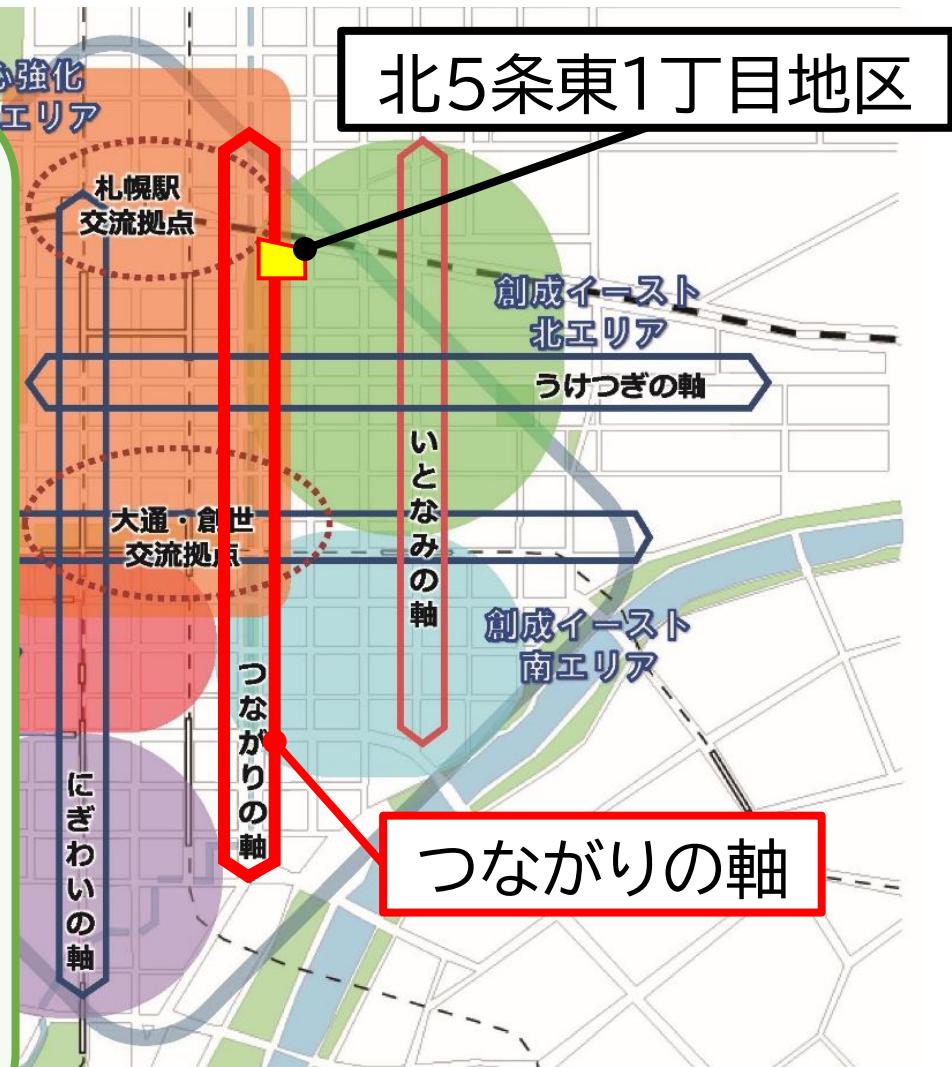
- ・広域からの都心アクセスを支えるとともに、豊かな環境を活かした市民の交流・つながりを創出

#### ー 取組の骨子(抜粋)ー

- ・創成川以西・以東の市街地の連続性強化

①みどりや水環境と呼応する、良質で落ち着きのある回遊環境の活用

②骨格軸沿道の機能・空間の強化により人々の流動を生み出し、都心東西市街の分断要素から、連携軸としての空間的・質的転換を促進



# 1-4. 上位計画における位置付け

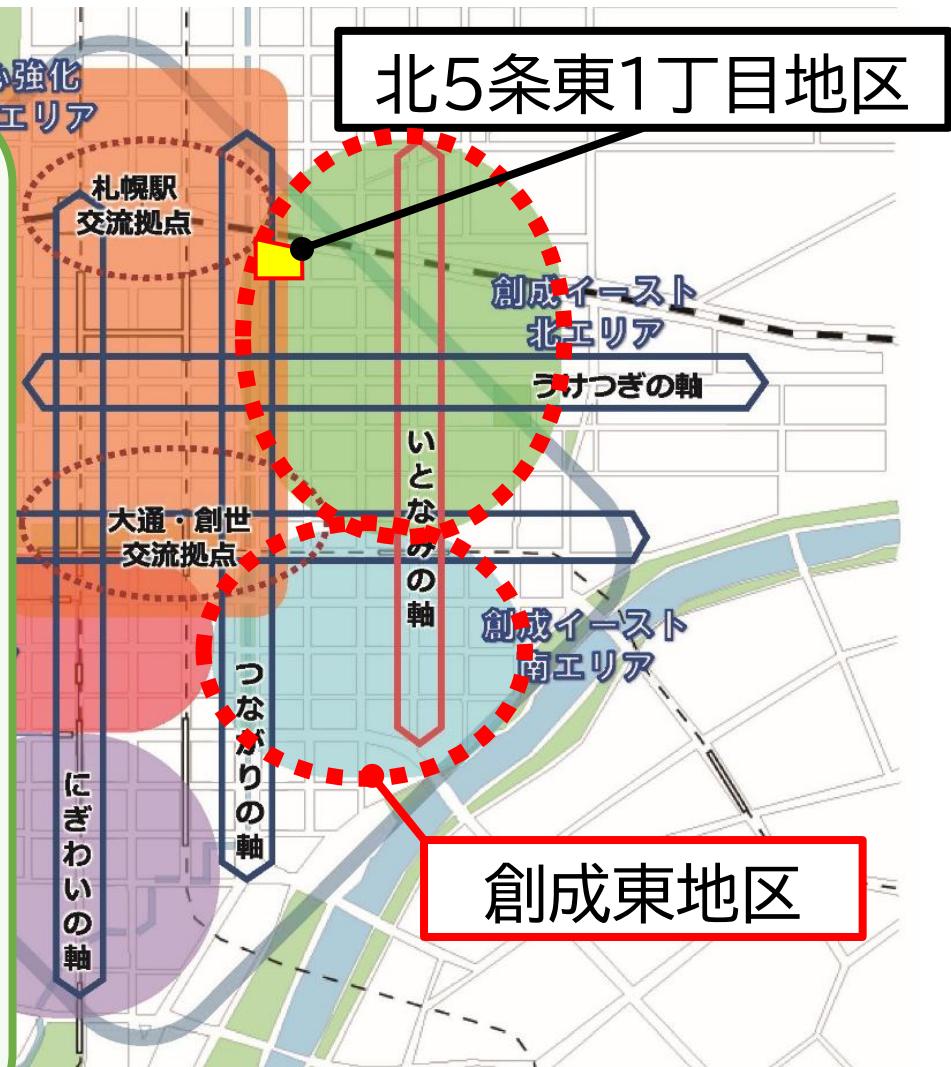
## <第2次都心まちづくり計画での位置付け>

### ○創成東地区

- ・人を中心としたコンパクトシティの実現を支える複合型市街地の形成と、観光・歴史資源を活かしたエリアマネジメントの展開

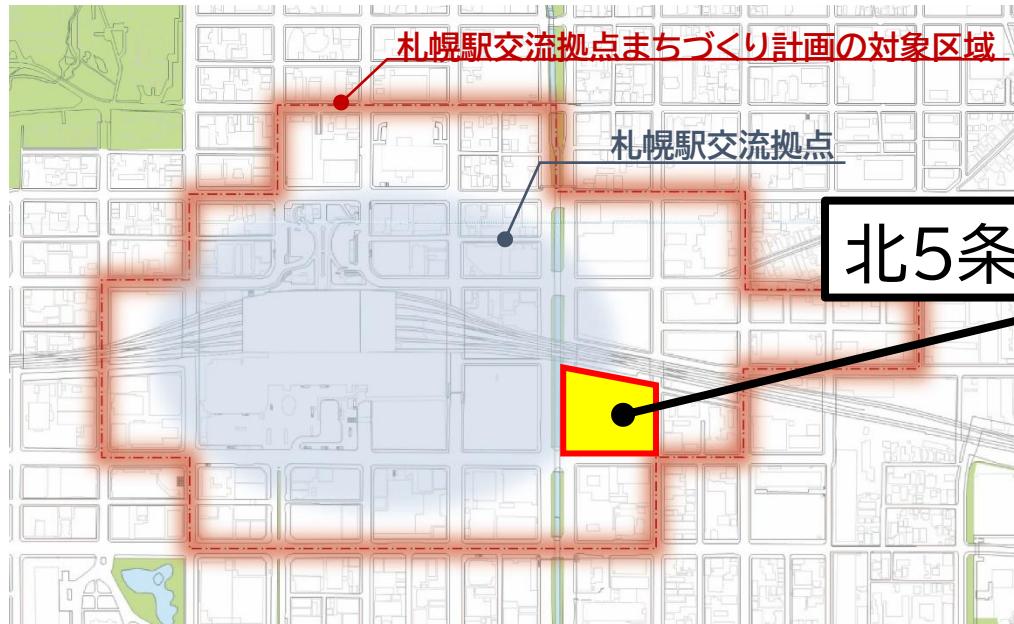
#### —取組の骨子(抜粋)—

- ・連鎖・連携の創造・波及
- ①民間開発、交通拠点等との連携により地区を縦断する歩行者ネットワークの形成を図るなど、**創成東地区における通年の安全・安心な回遊環境を実現**
- ②国内外からの来街者を受け入れるおもてなしのあるまちづくりの推進



# 1-4. 上位計画における位置付け

## <札幌駅交流拠点まちづくり計画(基本方針)>



### ○街並み形成(基本方針1)

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

### ○基盤整備(基本方針2)

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

### ○機能集積(基本方針3)

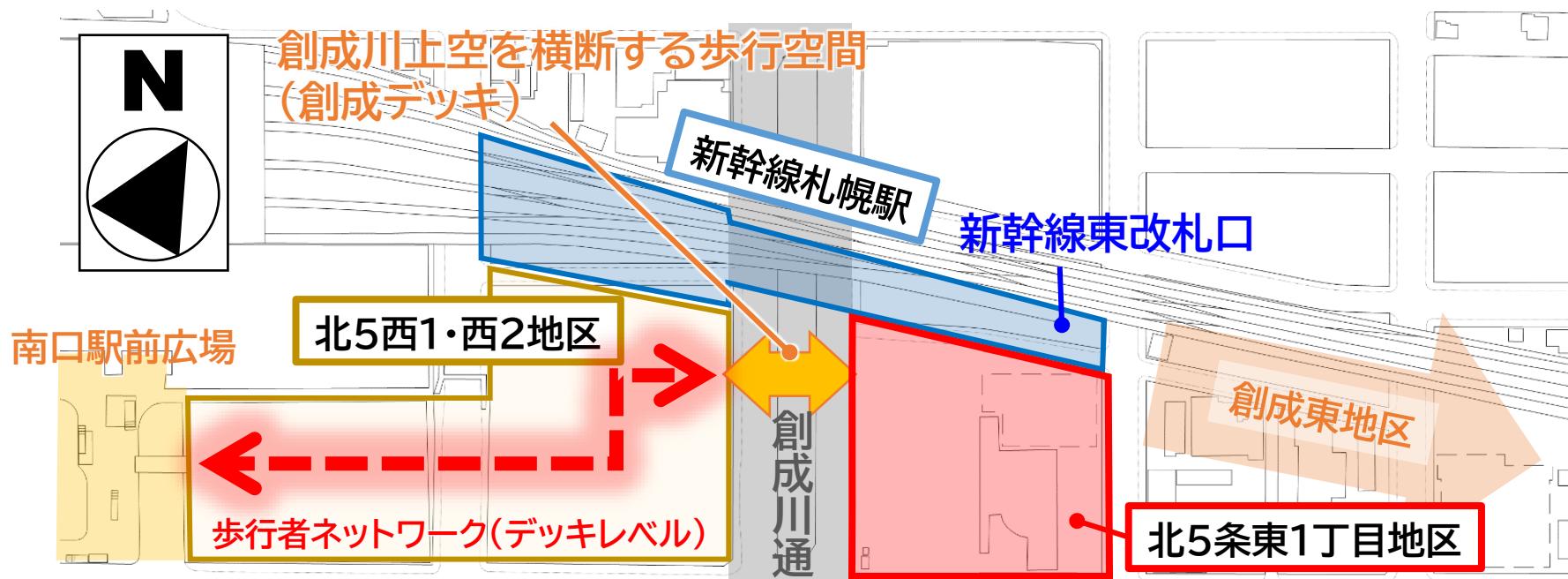
多様な交流を促進し経済を活性化する  
都市機能の集積

### ○環境配慮・防災(基本方針4)

低炭素で強靭なまちづくりの推進

# 1-5. 周辺の開発計画など

## <周辺の開発計画(札幌駅交流拠点のまちづくりの動向)>



### ○歩行者ネットワークの形成(連鎖的・段階的な再整備の促進)

『創成川通上空の歩行者空間(創成デッキ)』と接続し、南口駅前広場から創成東地区へ繋がる歩行者ネットワークの形成が期待される

### ○新幹線駅施設との連携

北海道新幹線札幌駅の東改札口に隣接する「玄関口」となる街区

⇒ 札幌駅交流拠点のまちづくりを推進するうえで、重要な役割が期待される街区

# 1-5. 周辺の開発計画など

## <創成東地区のまちづくりの動向>

まちの特性

工業拠点として  
札幌の発展を支えた  
歴史のあるまち



▲サッポロファクトリー

第2次都心まちづくり計画  
創成東地区の展開指針

職・住・遊 近接の  
まちを実現

まちづくりの動向

札幌市水素エネルギー基本方針  
に基づく取組の展開

▶ 基本方針  
水素エネルギー



令和7年(2025年)3月  
札幌市

例1) 水素モデル街区整備

※道内初 大型車対応水素ステーション  
と水素利活用をPRする集客交流施設



▲水素ステーション

例2) 現在検討中の

新たな公共交通システムにて  
燃料電池車両(FCV)の導入を想定

▼新たな公共交通システム  
本格運行時のイメージ



新たな公共交通システムの検討対象エリア

## 2. 地区計画を定める経緯

---

## 2. 地区の経緯

＜まちづくり支援の経緯＞

H28.5 第2次都心まちづくり計画  
『札幌駅交流拠点』の位置づけ



H30.9 札幌駅交流拠点まちづくり計画

北5東1街区を「事業化検討街区」に位置づけ

事業化検討街区…地権者等による事業化検討の機運が高まっている街区

R1～ 北5東1地区事業化検討支援開始

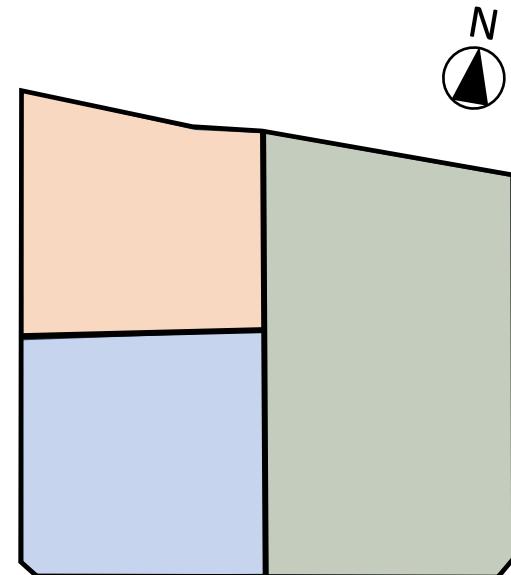
各種条件の整理や地権者等との対話・意向の確認など

R5～ まちづくり検討会発足(北5東1地区事業化検討支援)

## 2. 地区の経緯

### <まちづくり検討会の実施>

- 3者の地権者で構成される街区  
(各地権者が各自開発を予定)
- 地権者の意向を踏まえながら、  
まちづくりの目標の実現を図る  
ため、令和5年度より、**市と地権  
者による検討会を発足し、まちづ  
くりの検討を開始**



- 札幌駅交流拠点のまちづくりや周辺の開発を踏まえたう  
えで、**街区一体でまちづくりの方向性を共有し、各地権者  
の開発を誘導していくことが望ましい**



**街区一体で地区計画の策定**

## 2. 地区の経緯

### <検討会で掲げたまちづくりの目標>

#### ①札幌駅交流拠点と創成東地区をつなぐパブリックスペースの形成

創成川を挟んだ東西の人の流れを促す

重層的な歩行者ネットワークの形成

来街者をおもてなしする交流空間の創出

#### ②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

合理的かつ健全な高度利用等を促進

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

建物の省エネルギー化等の脱炭素化の取組の推進・発信

### 3. 地区計画の内容

---

### 3. 地区計画の内容

#### ＜地区計画の目標＞

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



- ① 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の整備
- ② 新幹線駅施設から連続するオープンスペースの整備
- ③ 業務・宿泊等、都心のにぎわいや活力を創出する高次都市機能の集積
- ④ 交通結節機能を支える二次交通機能の充実
- ⑤ 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

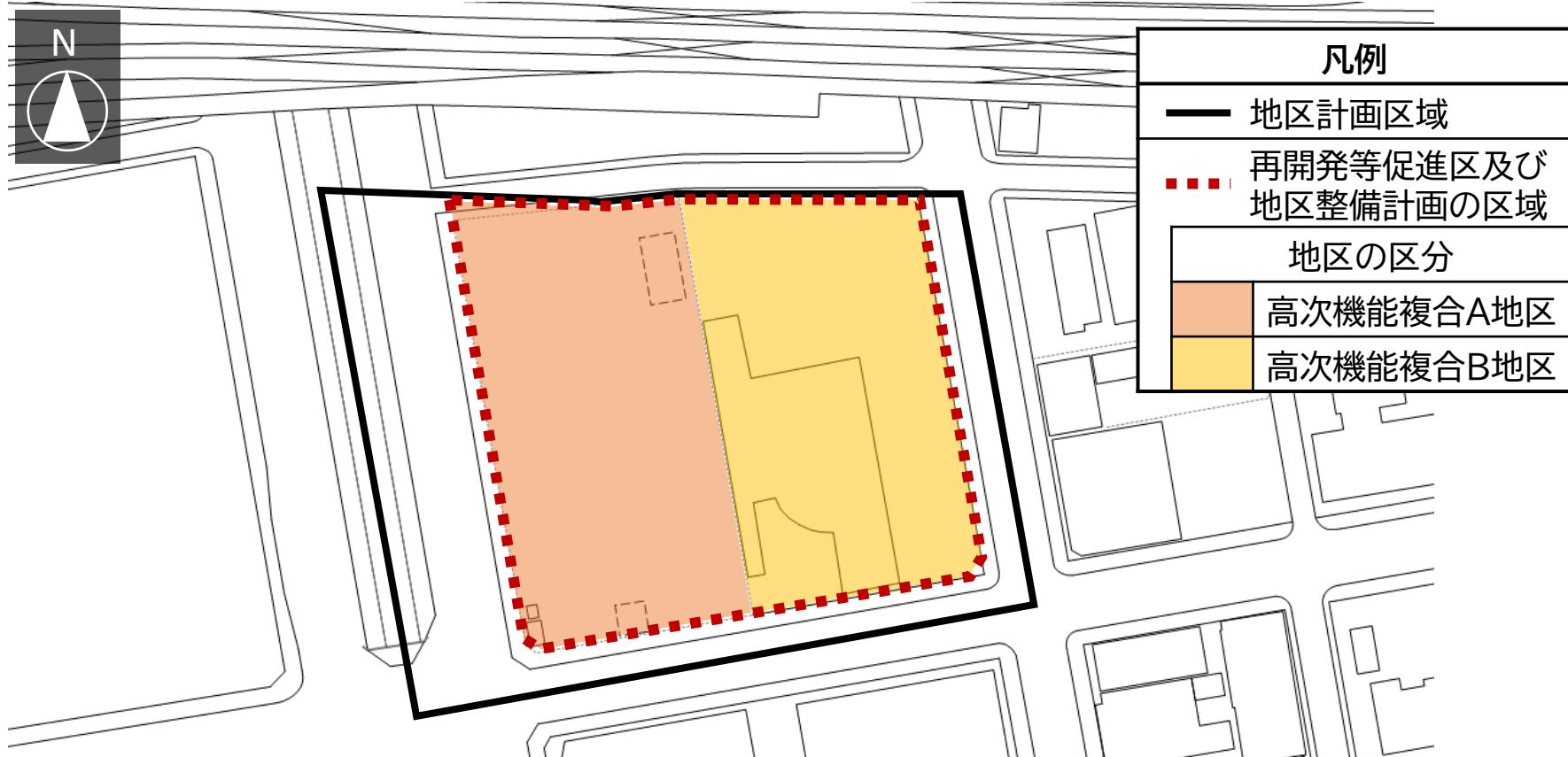
### 3. 地区計画の内容

#### ＜土地利用に関する基本方針＞

- ① 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  
⇒居住機能等の立地を抑制し、業務・宿泊・商業機能等の導入を促進
- ② 創成デッキの整備を踏まえた、東西市街地の人流円滑化の促進  
⇒バリアフリーに配慮した重層的な歩行者ネットワークを形成
- ③ 来街者の利便性向上に寄与する交流空間を創出  
⇒新幹線駅施設に隣接した駅前の広場空間を整備
- 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を形成
- ⑤ 創成東地区のまちづくりと連携した  
水素モビリティのメンテナンス機能の導入や先進的な取組の発信など  
⇒上記の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
- ⑥ 都心のまちづくりに資する各種取組(防災性の向上など)を促進

### 3. 地区計画の内容

#### <地区整備計画の区分>



##### ● 再開発等促進区

開発によって土地利用状況の変化が見込まれる区域

→合理的かつ健全な**高度利用**と**都市機能の増進**を図る

### 3. 地区計画の内容

#### <用途の制限>

#### 建築できないもの

地区名	高次機能複合A地区 / 高次機能複合B地区【共通】
用途の制限	<ul style="list-style-type: none"><li>(1) 住宅(兼用住宅を含む。)</li><li>(2) 共同住宅、寄宿舎又は下宿</li><li>(3) 老人ホーム、福祉ホーム等</li><li>(4) マージャン屋、ぱちんこ屋等</li><li>(5) キャバレー、料理店等</li><li>(6) 個室付浴場業に係る公衆浴場等</li></ul>

### 3. 地区計画の内容

#### <用途の誘導(用途地域の制限の緩和)>

再開発等促進区を定めることにより、以下の条件を付す

- 公共施設(道路、公園、緑地、広場など)の整備
- 良好な敷地、優良な建築物等の整備

▶ 用途地域の変更を行わずに特定行政庁の許可を受けて、  
用途の制限(用途地域の制限)の緩和が可能

事業の優良性と周辺環境への配慮については、

手続きに係る要綱に基づき、具体化した建築計画等をもって、  
引き続き地権者と協議を行いながら、適切に誘導・評価を行う

その上で、建築基準法に定める建築審査会の同意を得て、建築を許可

審査の内容

地区計画への適合 と 業務の利便増進上やむを得ないか

### 3. 地区計画の内容

#### <用途の誘導(用途地域の制限の緩和)>

札幌駅交流拠点  
まちづくり計画

創成東地区の  
まちづくりの動向

当地区は、水素モビリティに関連した先進的な環境技術の取組を  
国内外に発信する機能(ショーケース)の整備が求められる。

水素モビリティの普及促進に資するメンテナンス機能や  
PR機能を有する自動車修理工場等の立地を誘導

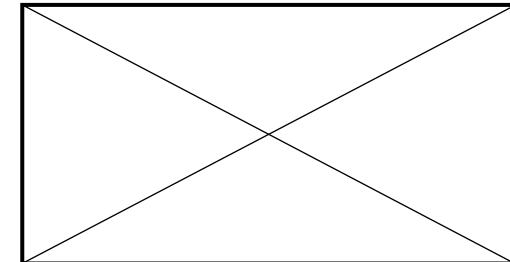
【自動車修理工場による水素利活用等推進の取組例】



機能付加



機能付加

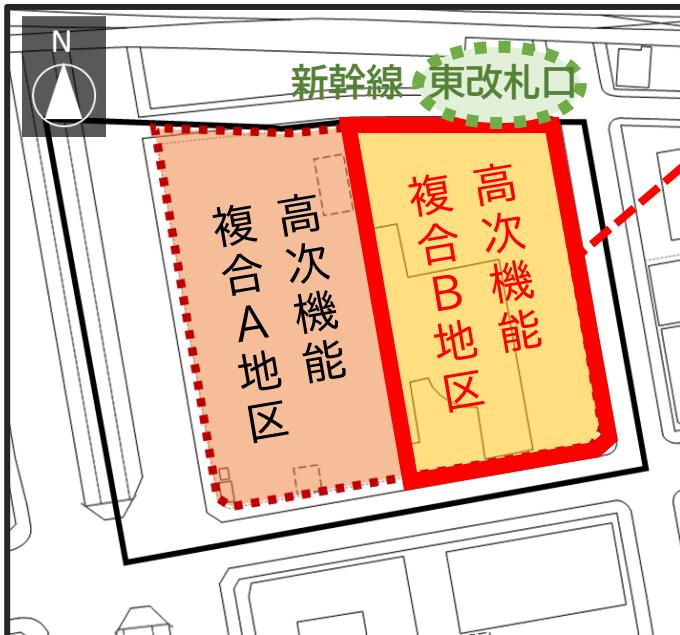


▲メンテナンス機能(例)

▲先進的な環境技術の見える化のイメージ

### 3. 地区計画の内容

#### <用途の誘導(用途地域の制限の緩和)>



- ▶ 新幹線駅施設に接する敷地
- ▶ 古くから続く自動車修理工場の立地

立地特性や地区の歴史などを活かした取組  
を誘導

高次機能複合B地区にあっては、  
水素モビリティの普及促進に資する  
取組などを実施する自動車修理工  
場を整備する場合

**作業場の床面積制限を緩和  
(ただし上限は750m<sup>2</sup>)**

用途地域:商業地域

作業場の面積が300m<sup>2</sup>以内  
の自動車修理工場が建築可能

昭和40年用途地域変更

準工業地域 → 商業地域

- ・周辺環境への配慮
- ・高次機能の集積に支障がない

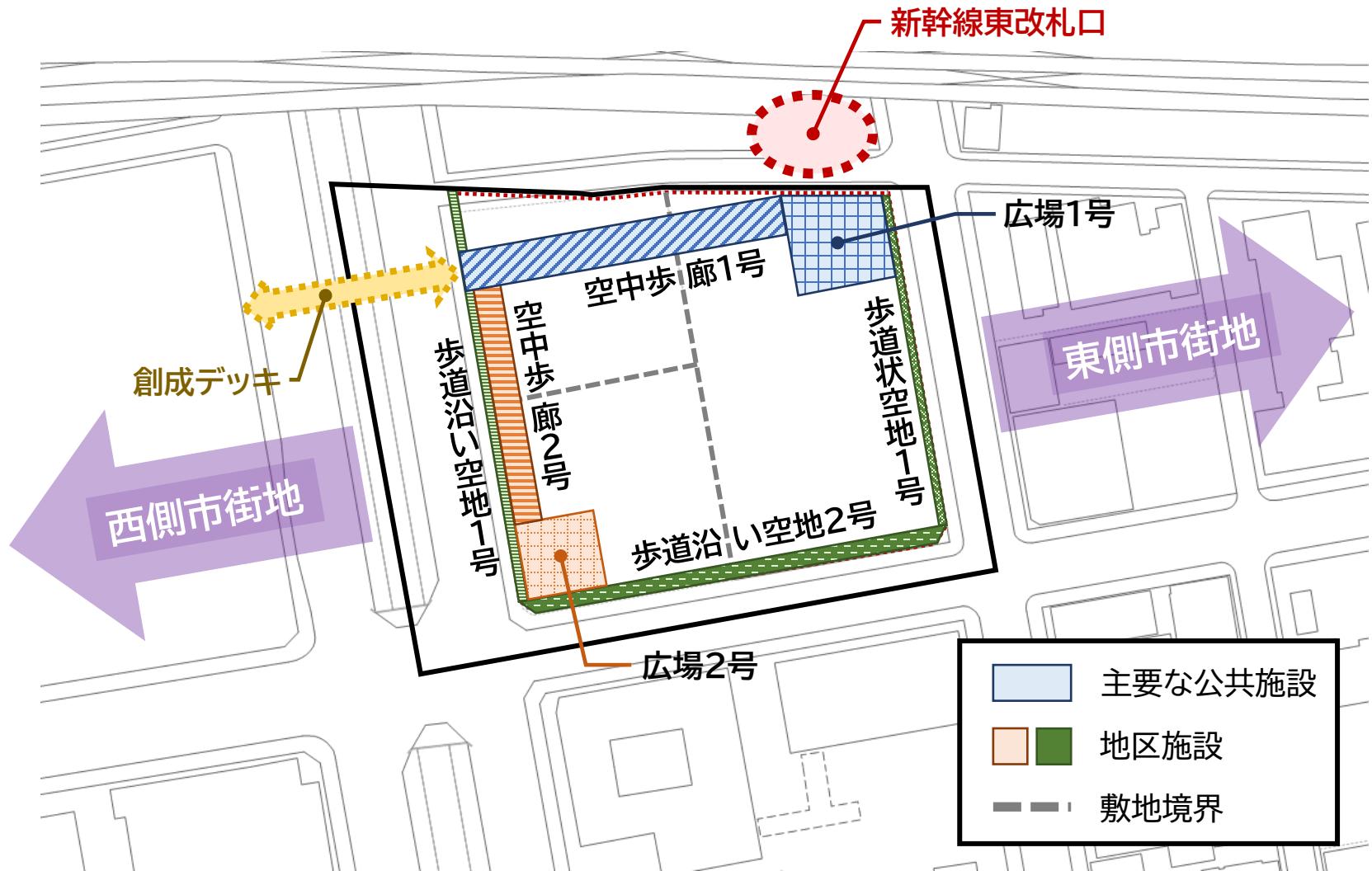
### 3. 地区計画の内容

#### <容積率、敷地面積、建築面積などの制限>

地区名	高次機能複合A地区	高次機能複合B地区
容積率の 最低限度		300%
敷地面積の 最低限度	2,000m <sup>2</sup>	4,000m <sup>2</sup>
建築面積の 最低限度	1,600m <sup>2</sup>	3,200m <sup>2</sup>
壁面後退区域の 工作物設置制限	門、塀、柵及び自動販売機等の工作物を設けてはならない。	

### 3. 地区計画の内容

#### <主要な公共施設、地区施設>



### 3. 地区計画の内容

#### <容積率の最高限度>

高次機能複合A地区

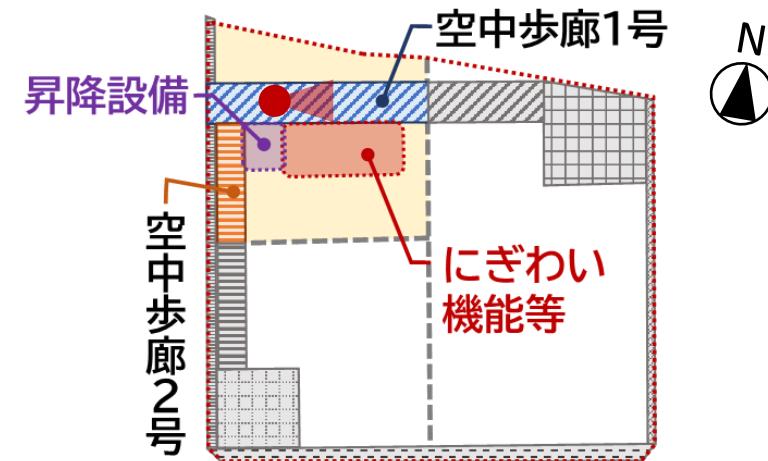
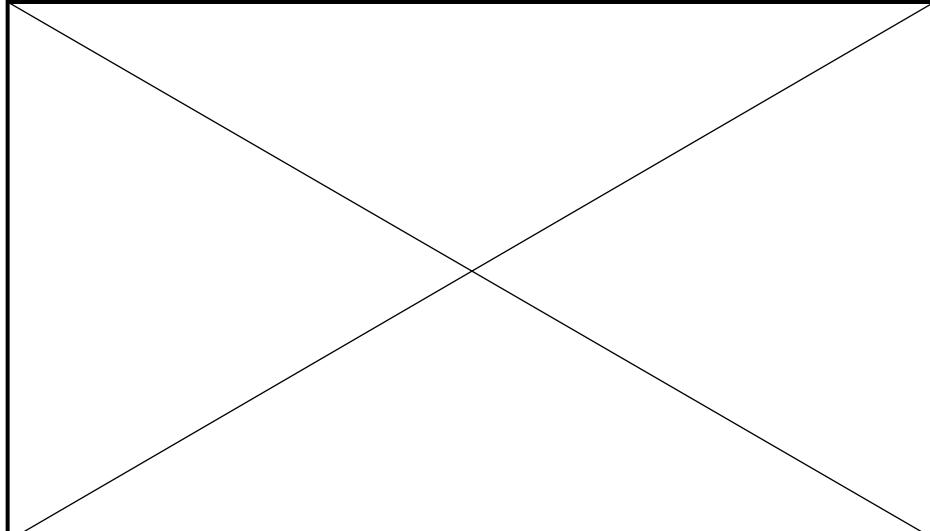
①「空中歩廊1号」の過半に面して

にぎわい機能や滞留空間を導入

②「空中歩廊1号」及び「創成川通」を

直接つなぐ昇降設備を敷地内に整備

空中歩廊1号を西側から望むイメージ



▶ 容積率 **850% (+250%)**

### 3. 地区計画の内容

#### <容積率の最高限度>

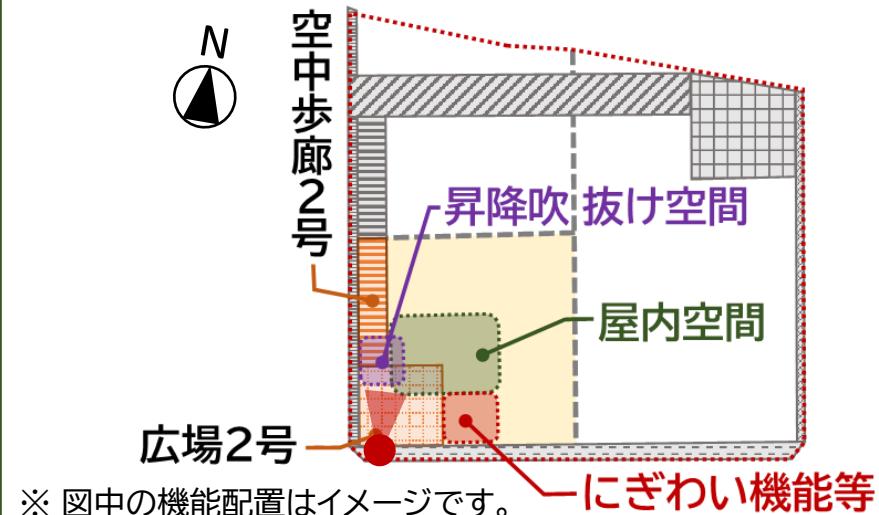
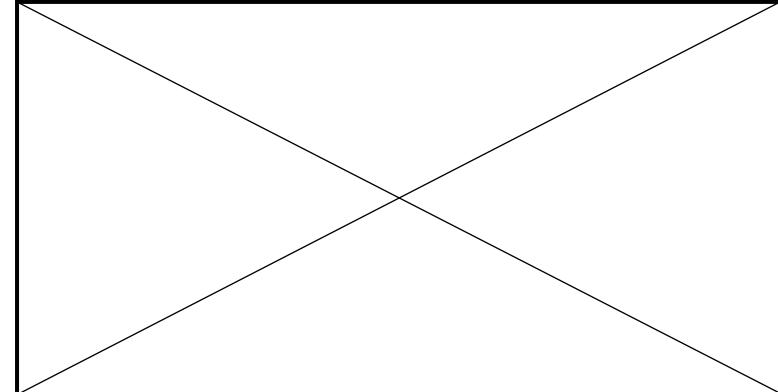
①「広場2号」の面積と合計して300m<sup>2</sup>以上の屋内空間を「広場2号」又は「空中歩廊2号」と一体的に整備

②「広場2号」に面してにぎわい機能(50m<sup>2</sup>以上)を導入

③「空中歩廊2号」と「広場2号」をつなぐ昇降吹抜け空間を整備等

#### 高次機能複合A地区

昇降吹抜け空間を広場2号から望むイメージ



► 容積率

750% (+150%)

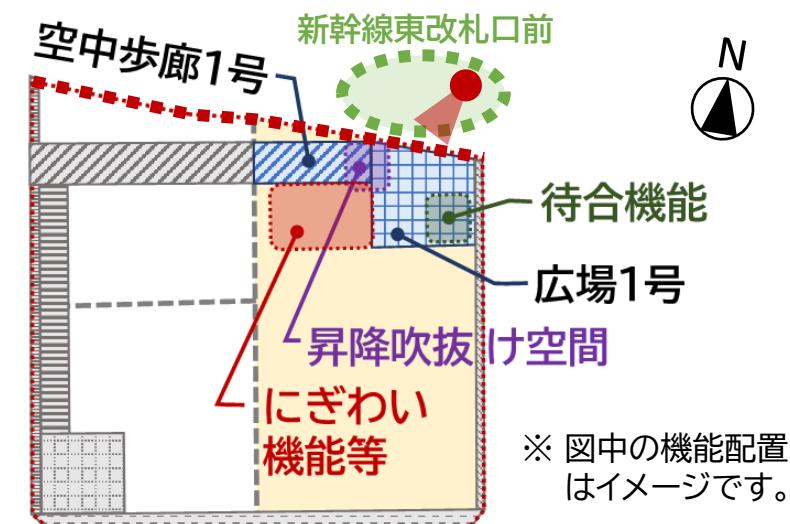
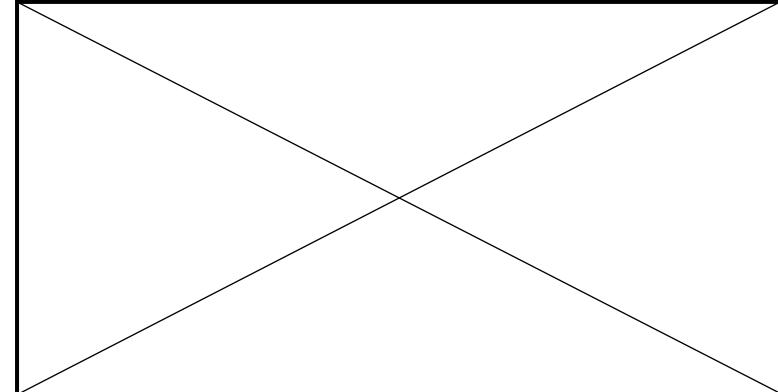
### 3. 地区計画の内容

#### <容積率の最高限度>

- ①「空中歩廊1号」の過半  
及び「広場1号」に面して  
にぎわい機能や滞留空間  
(広場1号では50m<sup>2</sup>以上)を導入
- ②「広場1号」の屋内空間に  
待合機能を備える
- ③「空中歩廊1号」と  
「広場1号」をつなぐ  
昇降吹抜け空間を整備 等

#### 高次機能複合B地区

新幹線東改札口前から広場1号を望むイメージ



▶容積率

750% (+150%)

### 3. 地区計画の内容

#### <容積率の最高限度(『別に定める基準』の内容)>

- ① 主要な公共施設等の整備にあたり、市と協議すること
- ② 基準に定める各種取組と加算容積率 (下表のとおり)

取 組	加算容積率
オープنسペースの整備・質向上	80%
高機能オフィス整備	50%
ハイグレードホテル整備	50%
脱炭素化推進	30%
敷地外のまちづくり貢献	100%
防災性向上	50%
交通施設整備による良好な歩行環境形成	50%



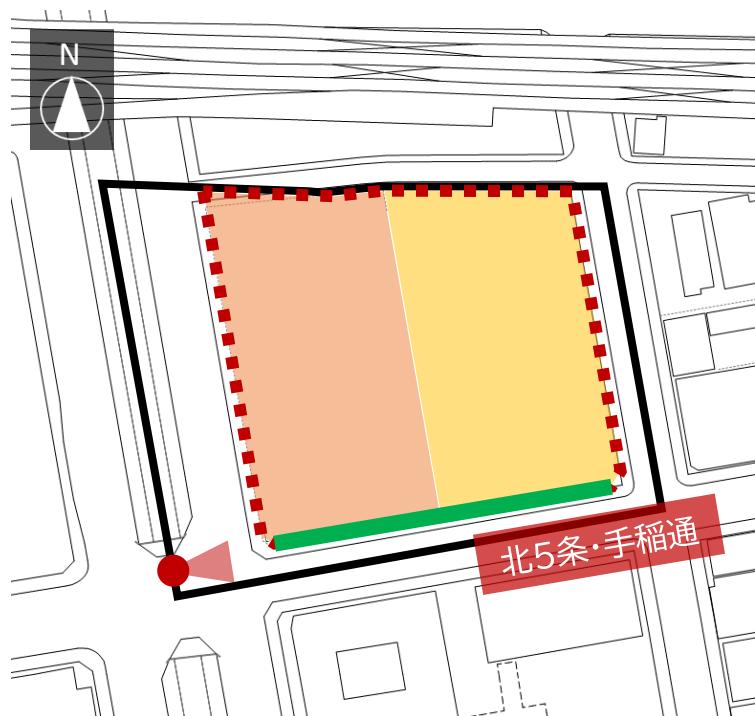
▲都心における開発誘導方針  
〔平成30年12月策定  
令和6年7月一部改正〕

▶ 前頁の緩和容積率も含めた最高限度は900%

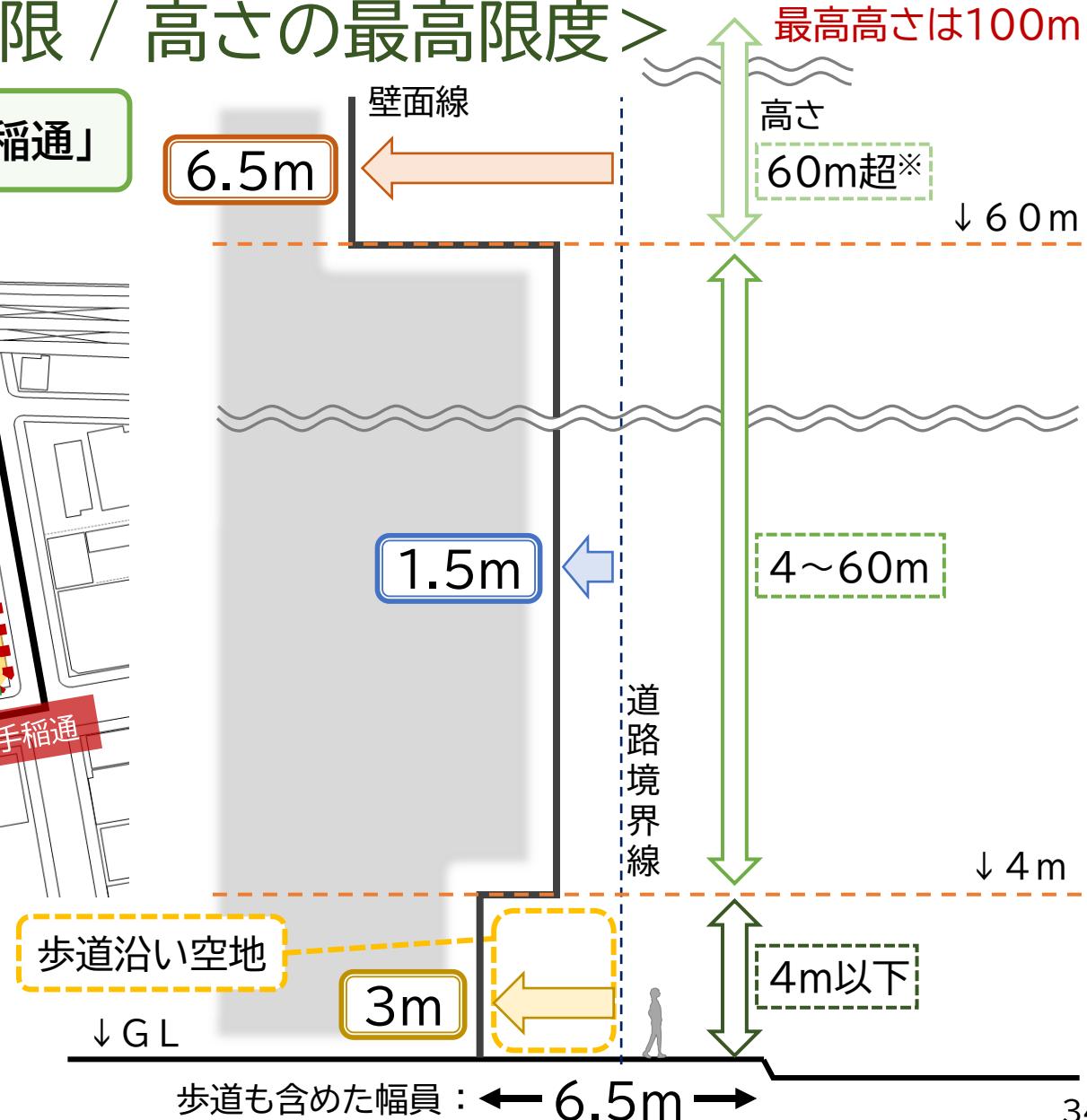
### 3. 地区計画の内容

#### <壁面の位置の制限 / 高さの最高限度>

都市計画道路 「北5条・手稲通」



■ 壁面後退部分

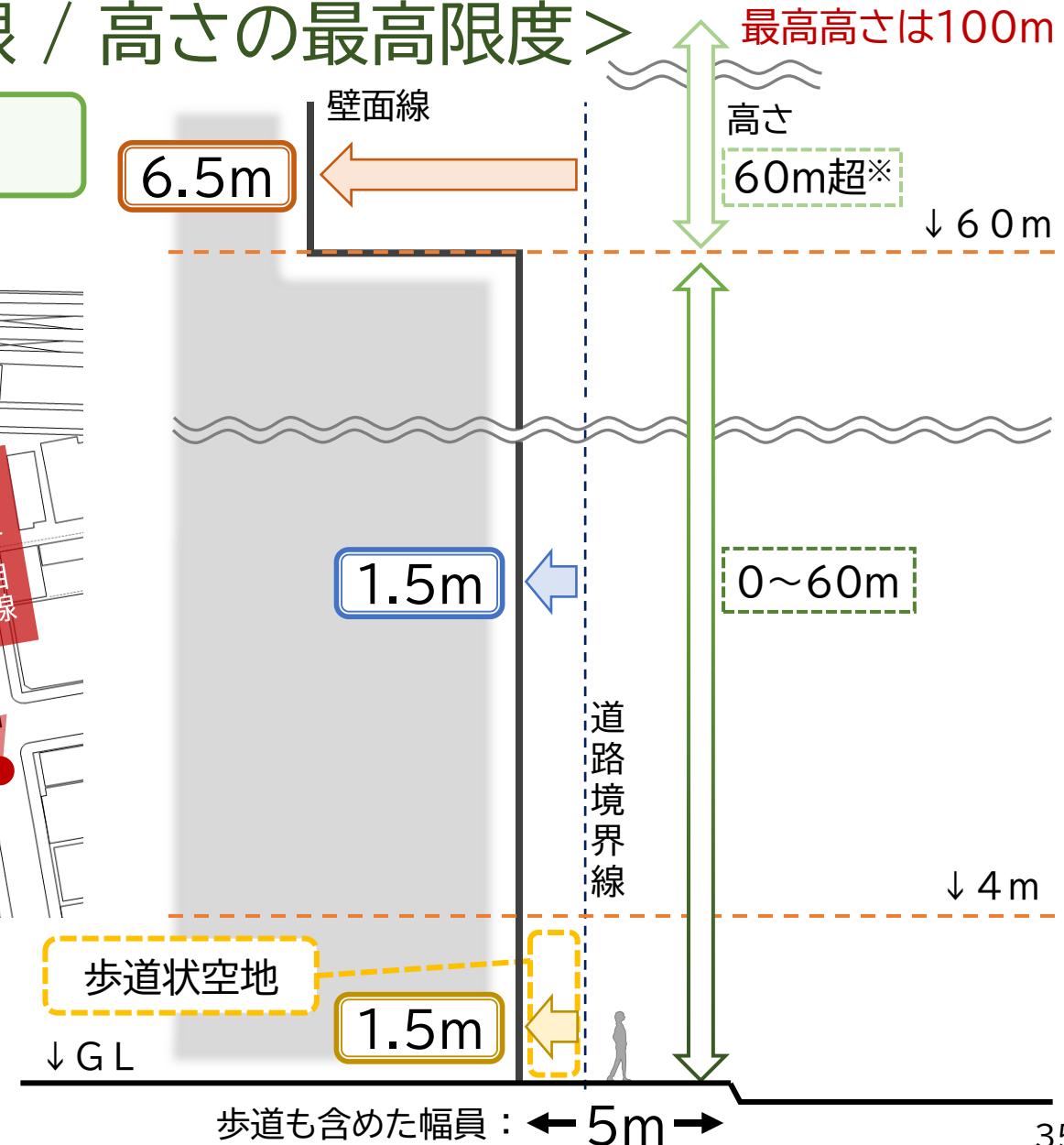
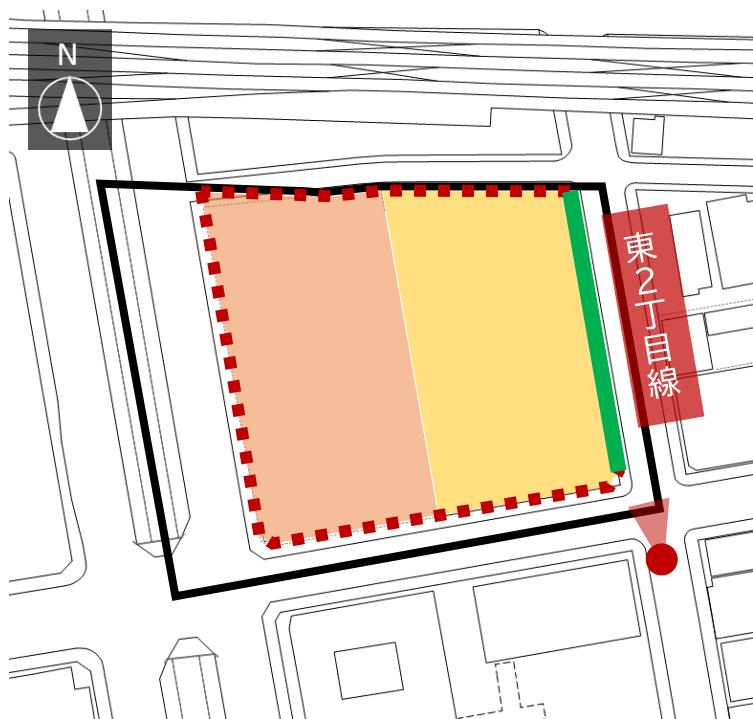


歩道も含めた幅員 : ← 6.5m →

### 3. 地区計画の内容

#### <壁面の位置の制限 / 高さの最高限度>

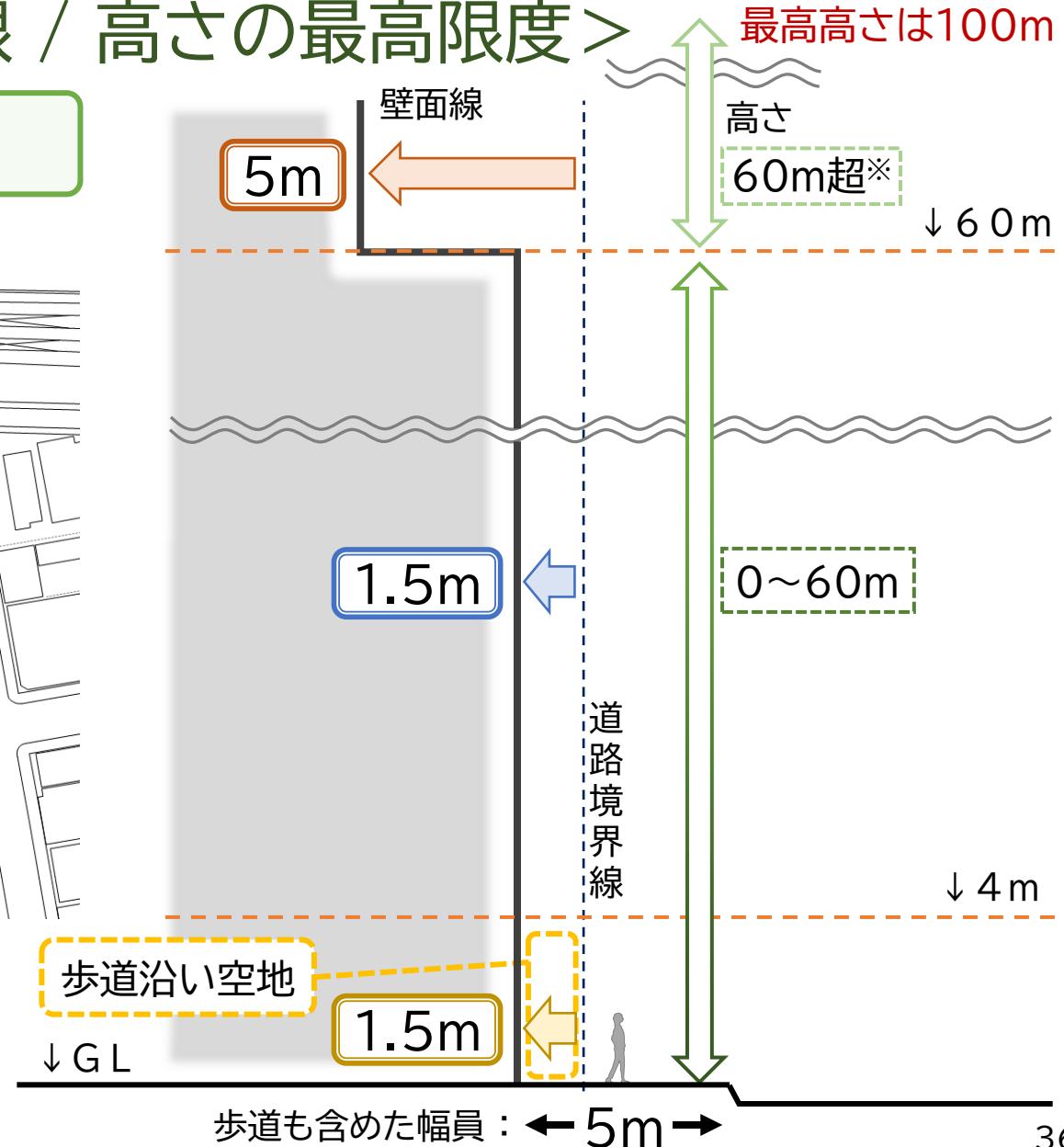
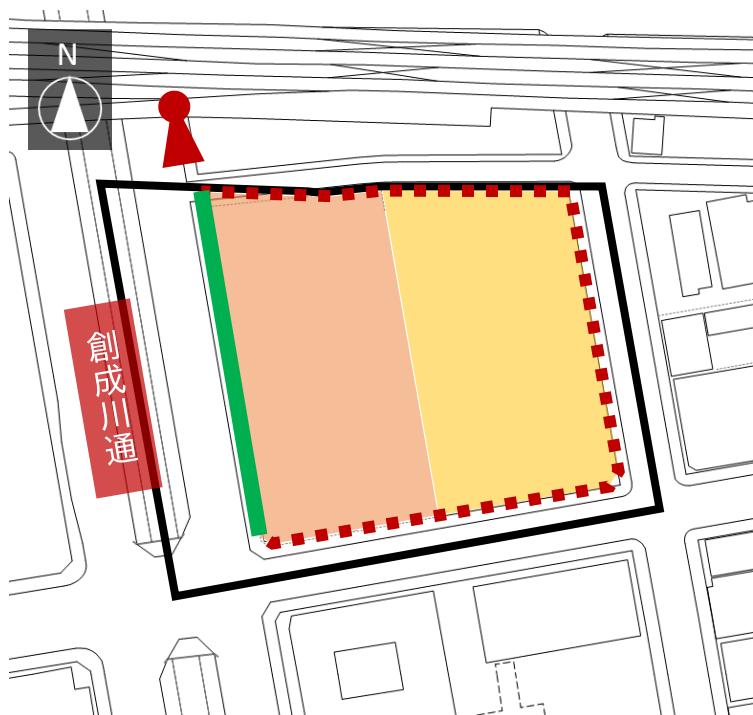
##### 市道「東2丁目線」



### 3. 地区計画の内容

#### <壁面の位置の制限 / 高さの最高限度>

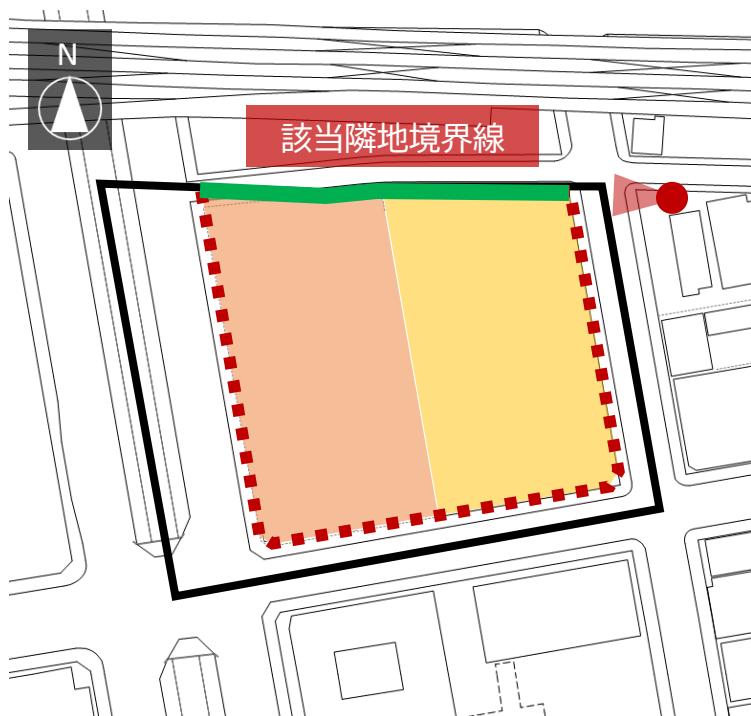
##### 都市計画道路 「創成川通」



### 3. 地区計画の内容

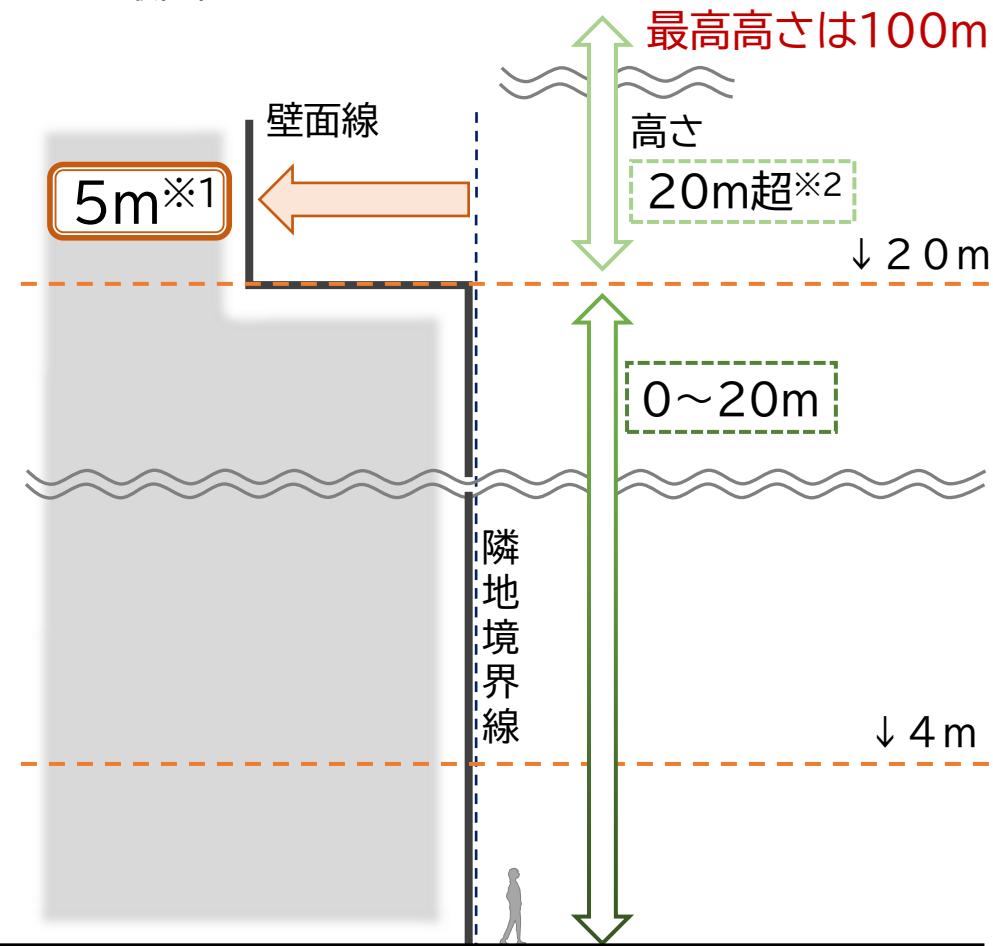
#### <壁面の位置の制限 / 高さの最高限度>

##### 隣地境界線 (地区計画区域境界線に限る)



※1 建築物の最高高さが60mを超える場合

※2 最高高さは100m



### 3. 地区計画の内容

#### <形態又は意匠の制限>

地区名	高次機能複合A地区 / 高次機能複合B地区 【共通】
建築物等の 形態 又は意匠の 制限	<p>1 <u>形態、材料、色彩等</u>の意匠は<u>周辺の景観の形成に配慮</u>する</p> <p>2 <u>広告、看板類</u>の設置にあっては、<u>良好な景観の形成に配慮</u>する</p>

#### <斜線制限の緩和>

地区名	高次機能複合A地区 / 高次機能複合B地区 【共通】
	<p>建築物の<u>規模・高さ・壁面の位置</u>の制限や<u>歩行空間の形成</u>により、 近隣街区と連続したオープンスペース整備や<u>良好な街並みを誘導</u>するため、 建築物の各部分の高さの制限(<u>道路斜線制限</u>及び<u>隣地斜線制限</u>)を<u>緩和</u>する</p>

## 4. 前回の審議会を踏まえた補足説明

---

## 4. 前回の審議会を踏まえた補足説明

### <地区計画を策定する理由>

当地区における開発の機運が高まっていることを受けて、

札幌駅交流拠点のまちづくりや周辺の開発を踏まえて、適切な土地利用転換が進むようにまちづくりを誘導する。

- 
- 周辺の開発等を見据えた歩行者ネットワークを整備する
  - 優良な建築物を誘導するため、建築物の用途や形態などの規制を強化する

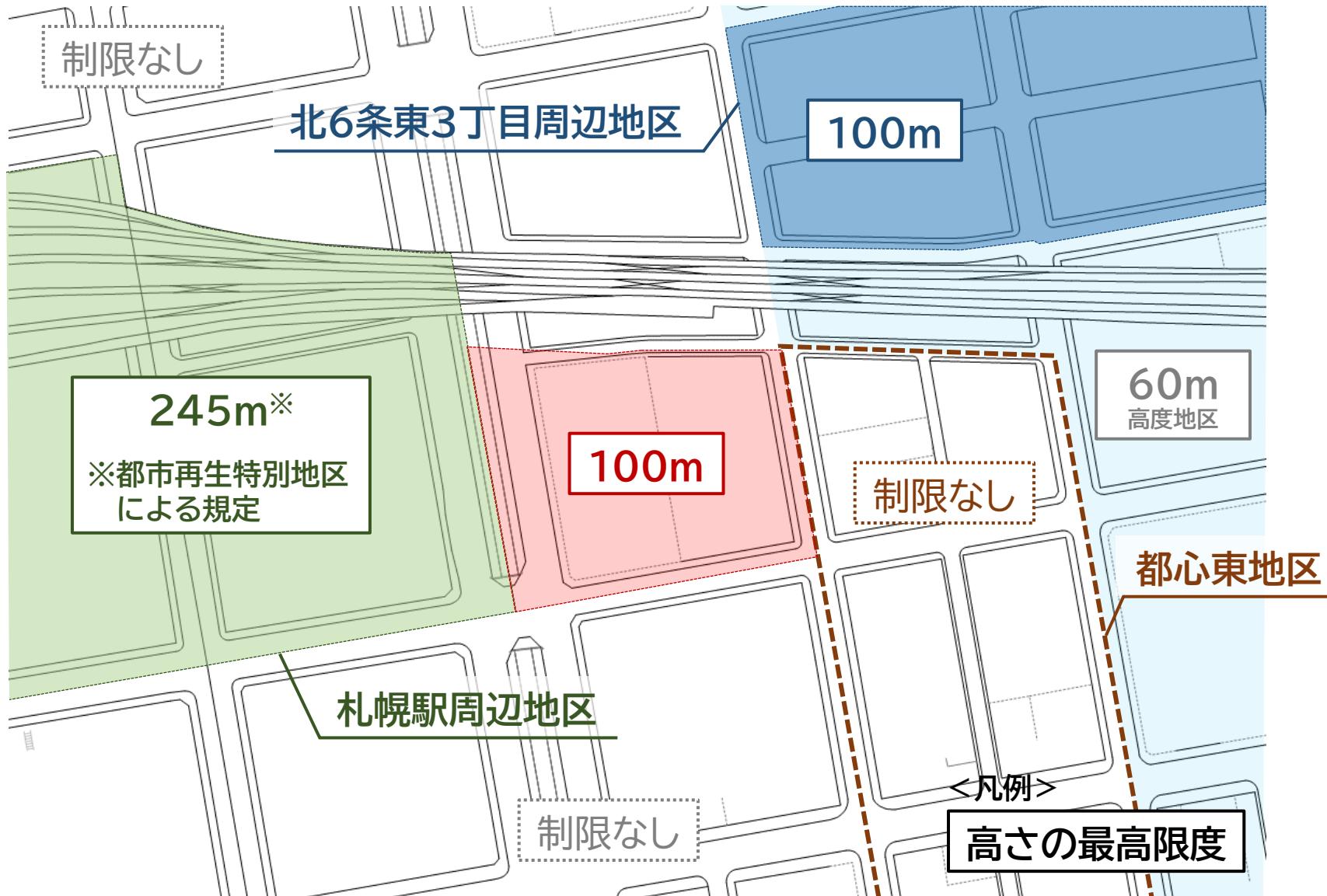
など



**土地利用転換に先立ち、地区計画を策定**

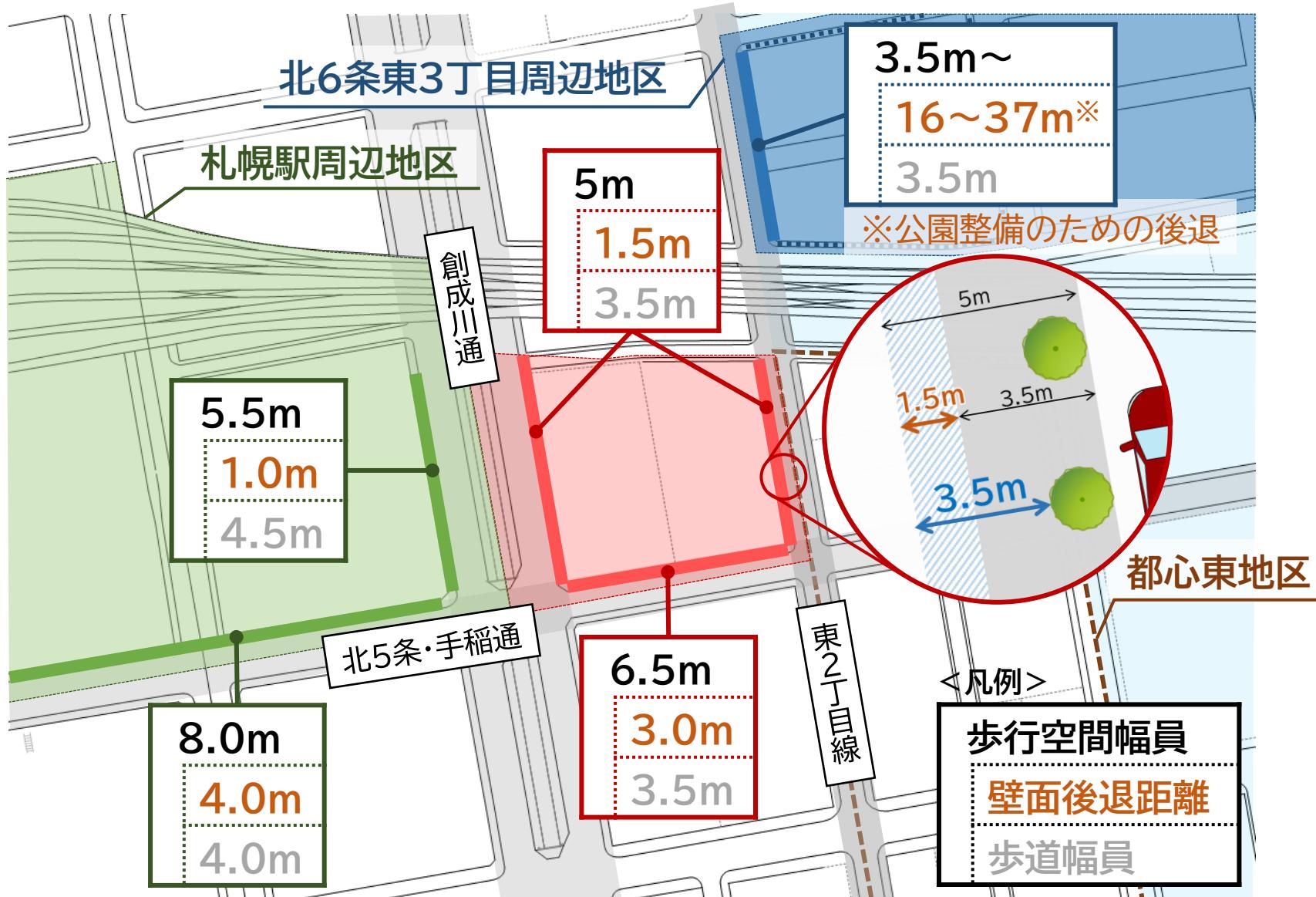
## 4. 前回の審議会を踏まえた補足説明

### <周辺地区の形態制限(高さの最高限度)>



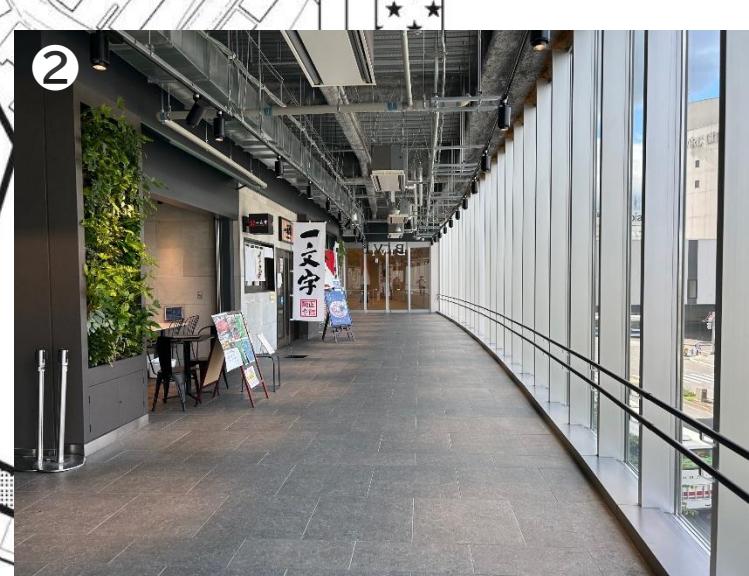
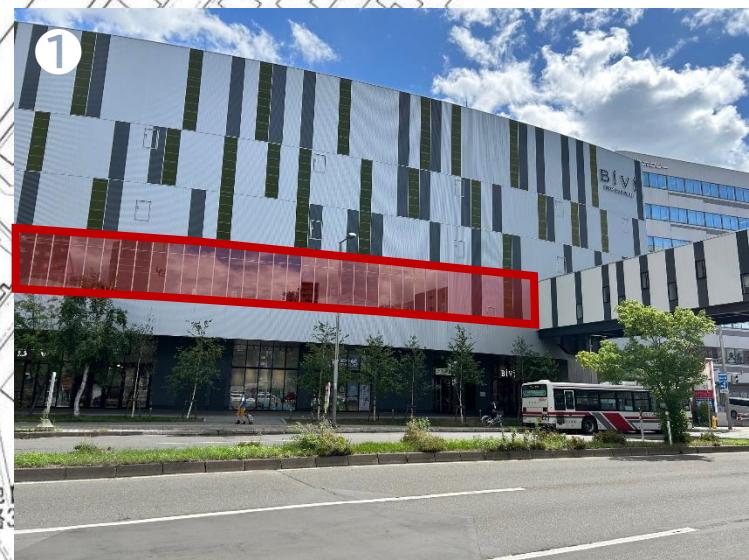
## 4. 前回の審議会を踏まえた補足説明

### <周辺地区の形態制限(壁面の位置の制限)>



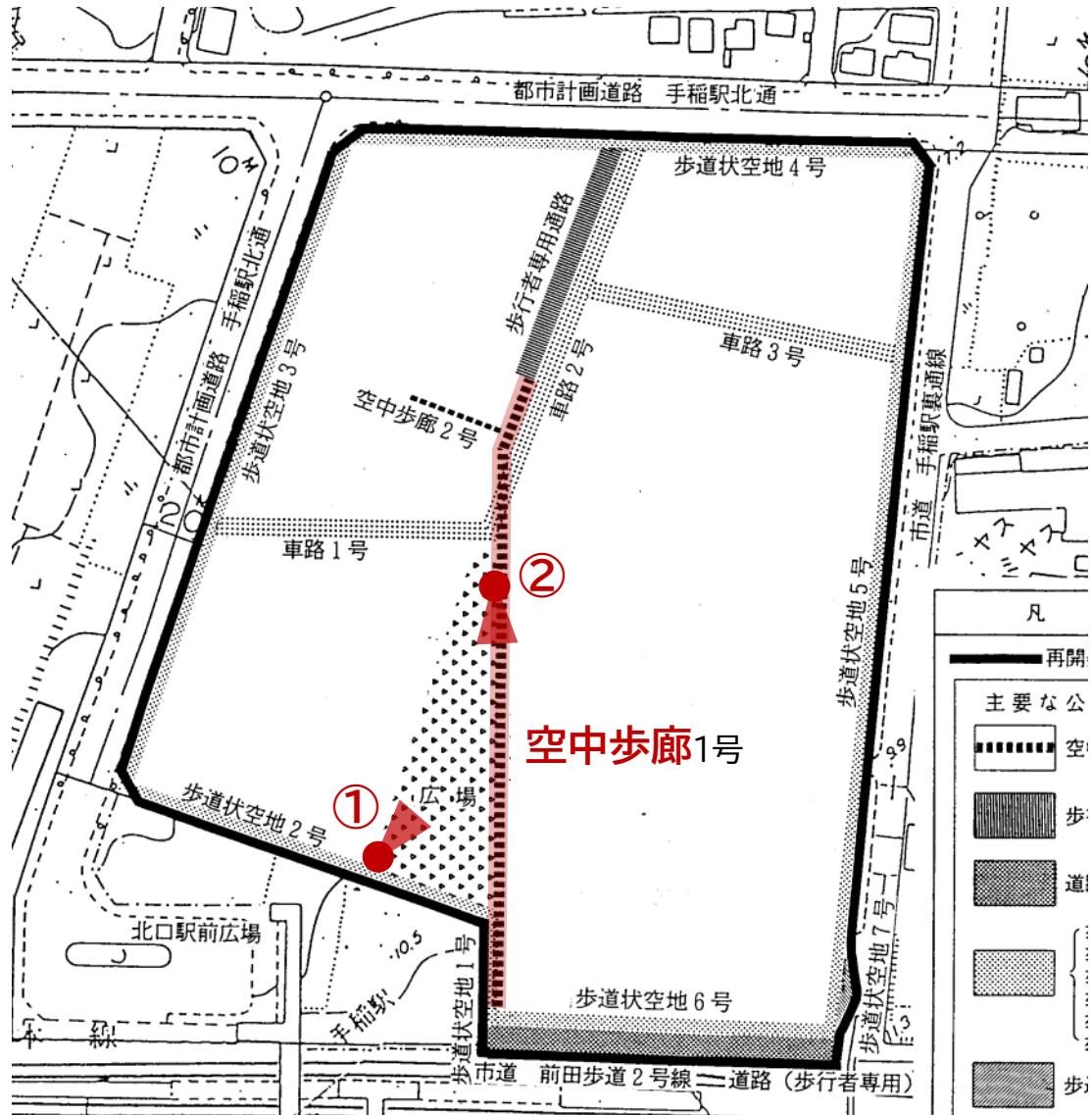
## 4. 前回の審議会を踏まえた補足説明

### <空中歩廊等の取扱い(新さっぽろ駅周辺地区)>



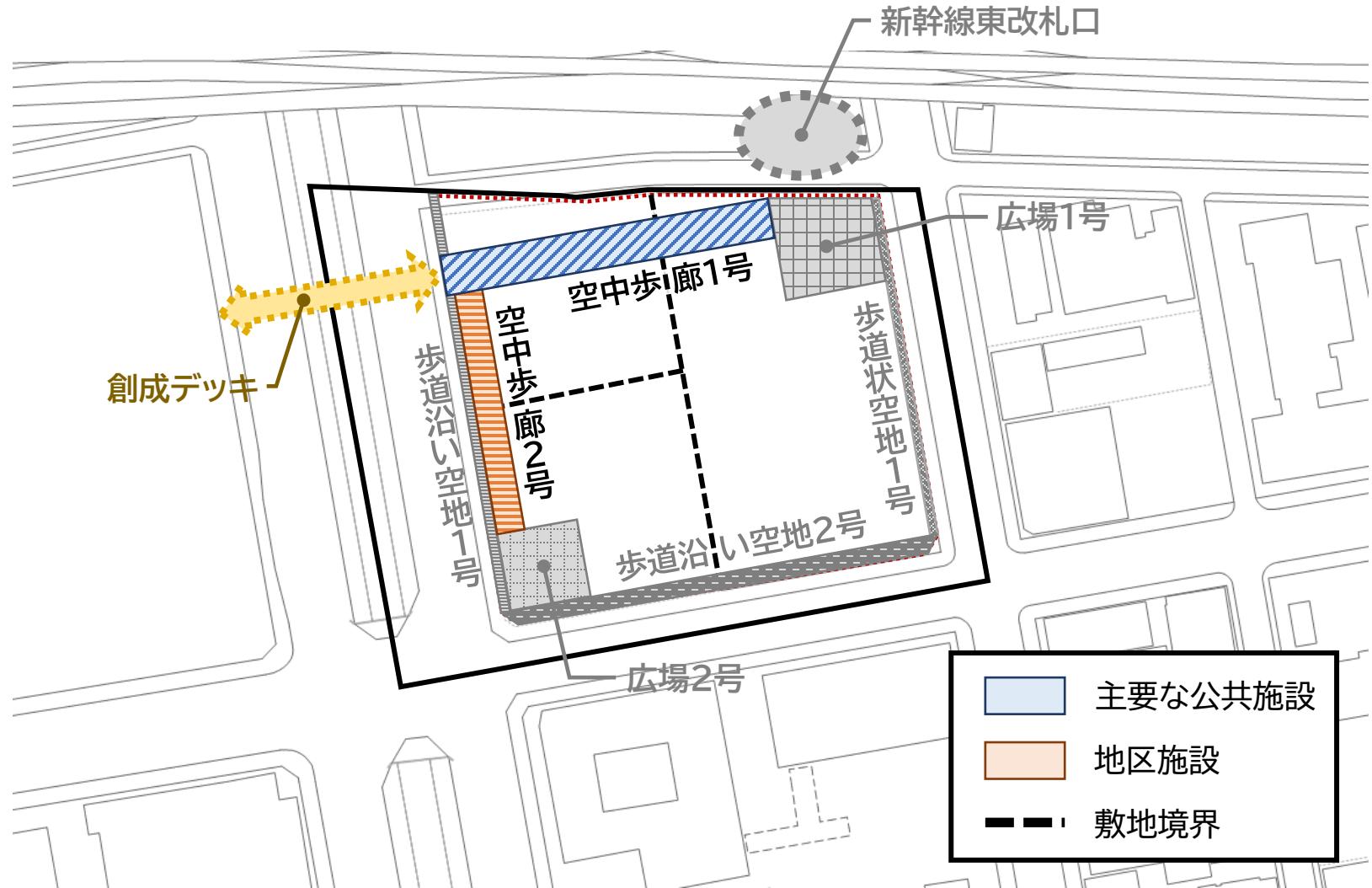
#### 4. 前回の審議会を踏まえた補足説明

## ＜空中歩廊等の取扱い（JR手稲駅北口地区）＞



## 4. 前回の審議会を踏まえた補足説明

### <主要な公共施設、地区施設>



## 5. 都市計画法に基づく案の総覧

---

## 5. 都市計画法に基づく案の縦覧

---

都市計画法に基づく案の縦覧  
令和7年8月12日から8月26日まで



意見なし