

札幌圏都市計画
都市再生特別地区の変更(案)
(札幌市決定)

札幌駅周辺地区

令和8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 185m 中層部A 50m 低層部A 35m	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	—	【決定】 平成 19 年 8 月 22 日
	B地区 約 0.4		80/10				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	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 庇の部分 (2)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 m ² 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 m ² 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 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 m ² を 上限として除 く。	—	—	—	—		—	—	—
	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 m ² 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 m ² 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7年 6 月 13 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 m ² を上 限として除く。		高層部 200m 中層部B 50m				—				

[illegible]

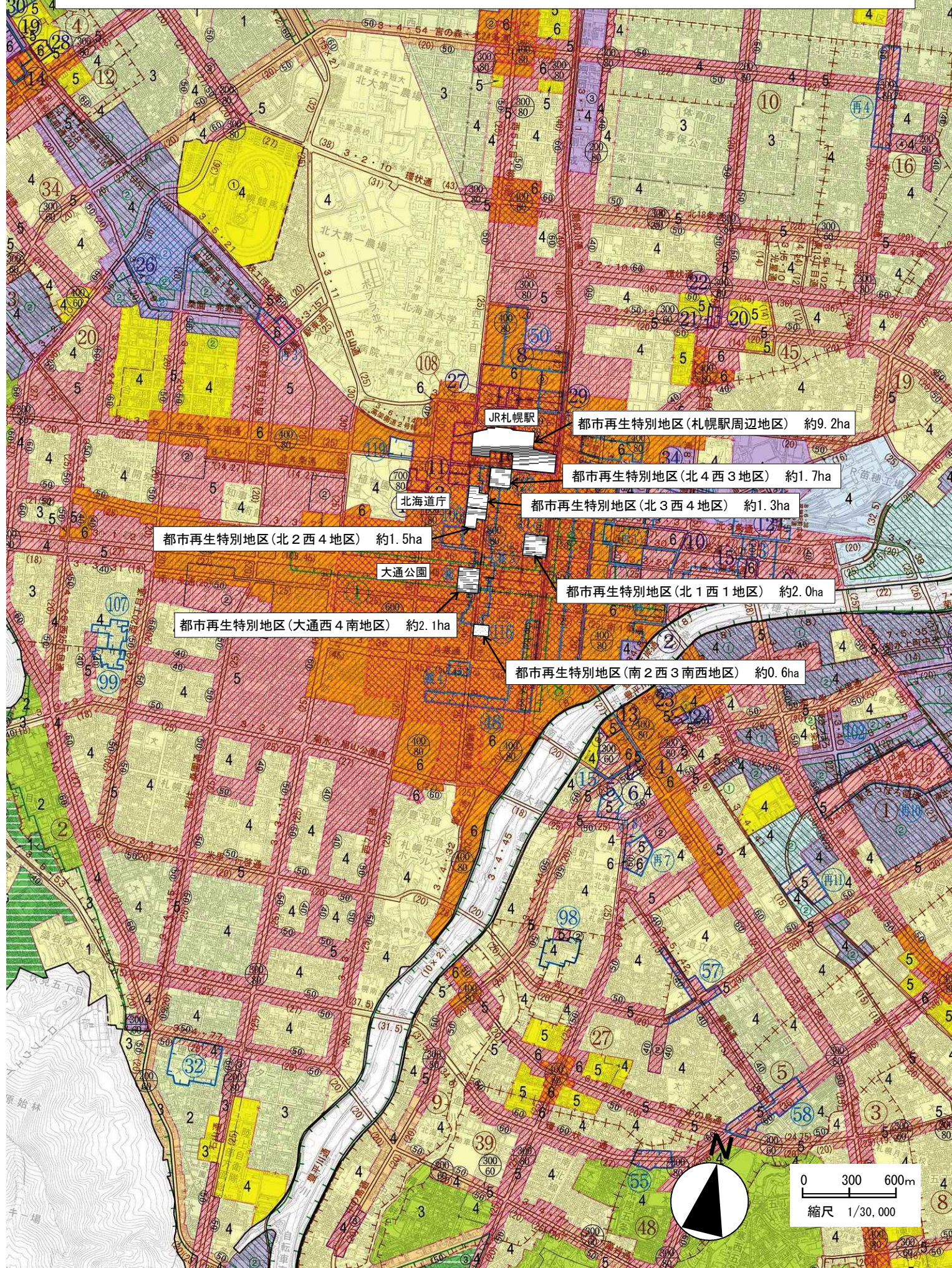
「位置、区域及び壁面の位置の制限は計画図表示のとおり。」

※ 建築物の建蔽率の最高限度は、建築基準法第53条第3項各号のいずれかに該当する建築物にあっては10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10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

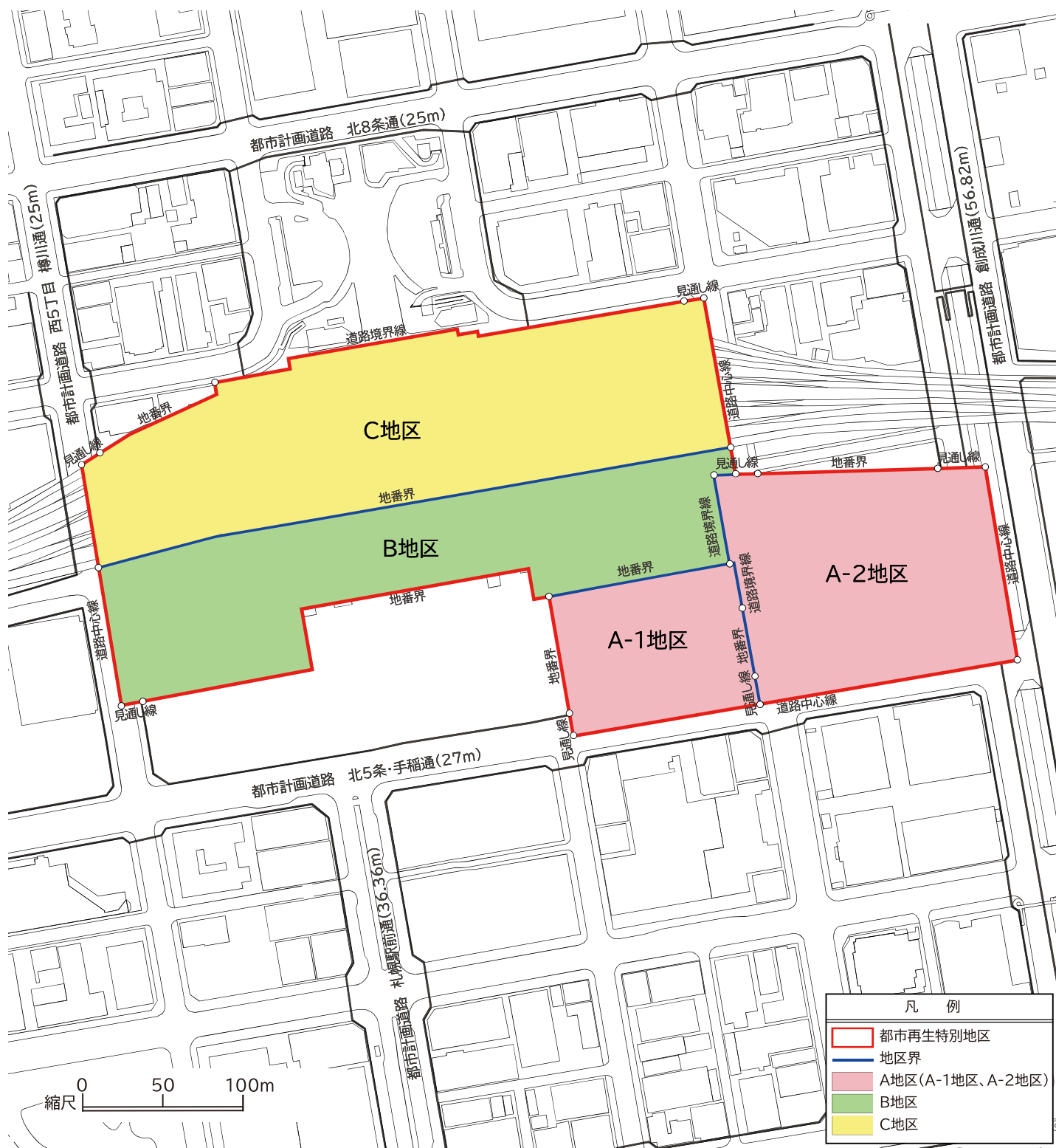
北 5 西 1・西 2 地区第一種市街地再開発事業計画の見直しによる、計画建築物の形態及び規模等の変更に伴う、建築物の形態の制限の変更及び重複利用区域の変更を行う。

札幌圏都市計画都市再生特別地区 位置図



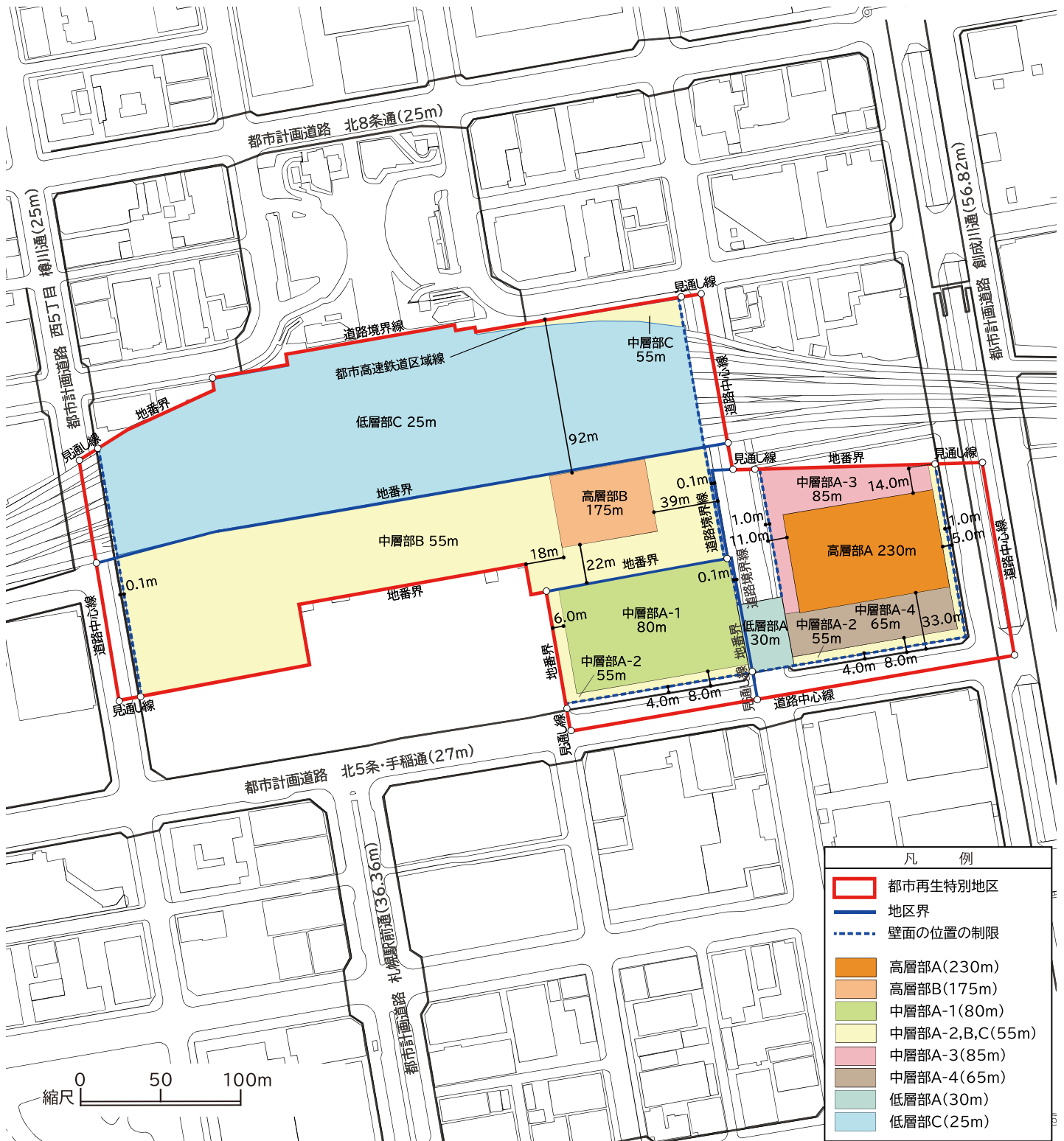


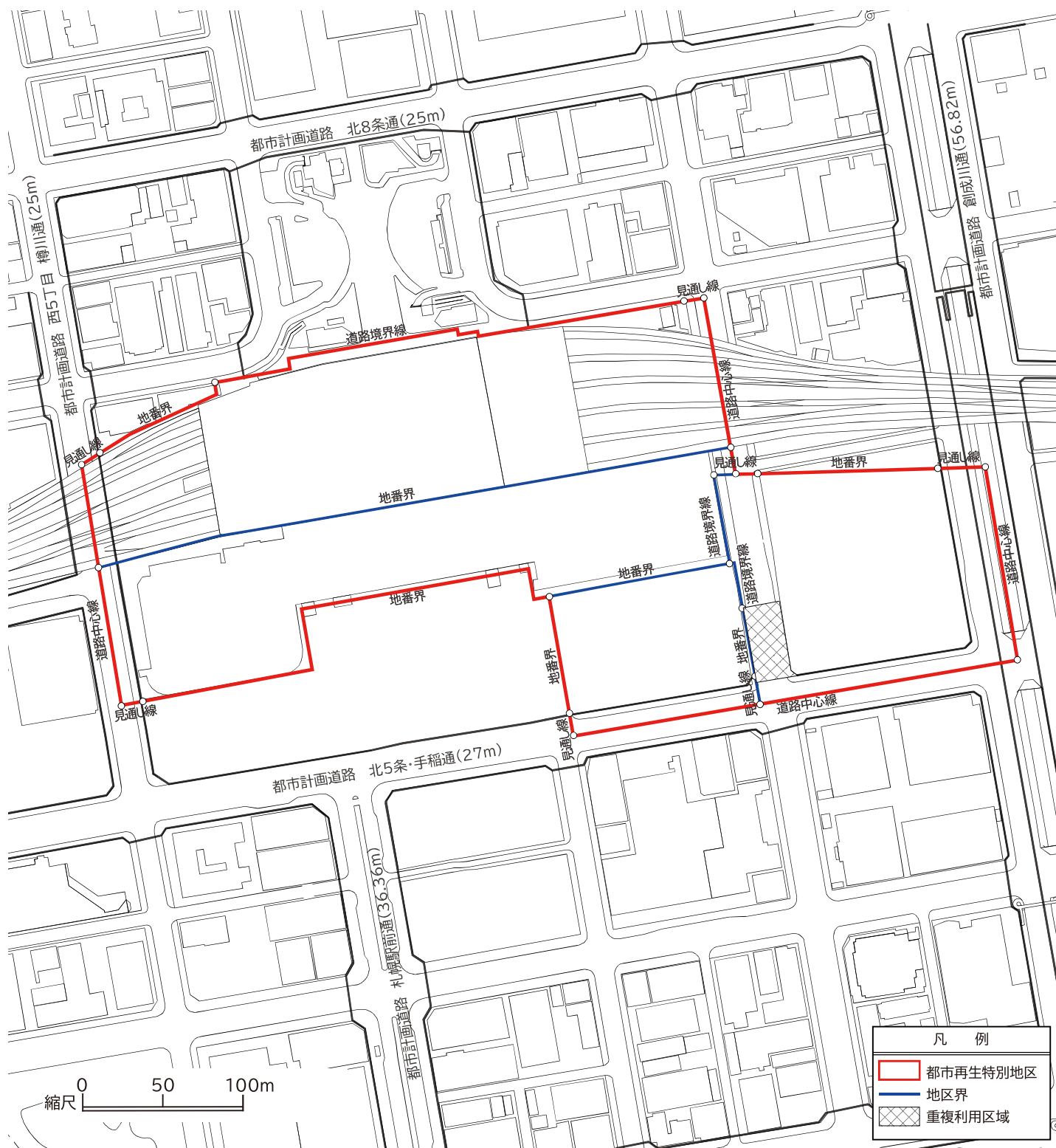
都市再生特別地区(札幌駅周辺地区) 計画図1



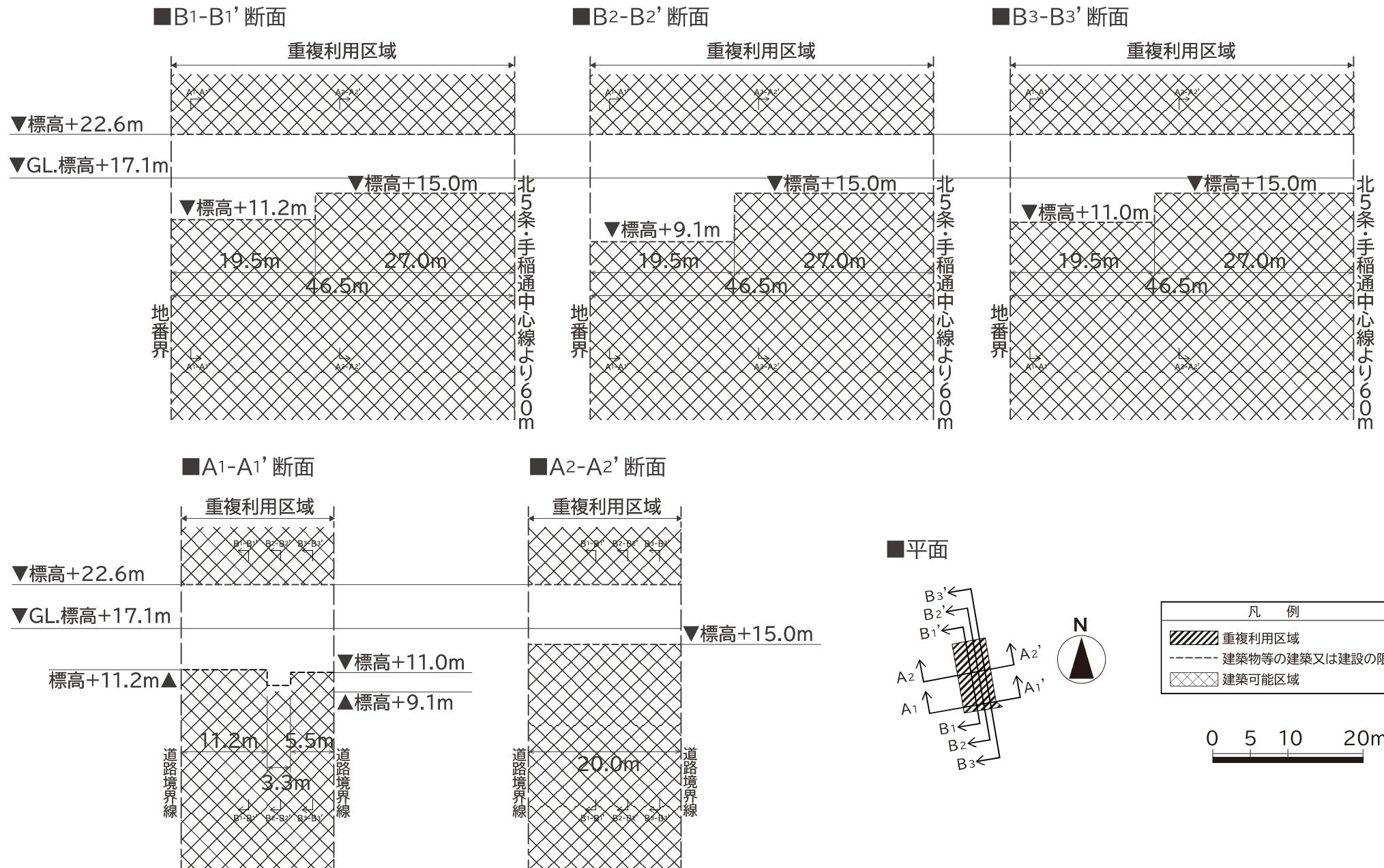


都市再生特別地区(札幌駅周辺地区) 計画図2





都市再生特別地区(札幌駅周辺地区) 計画図4



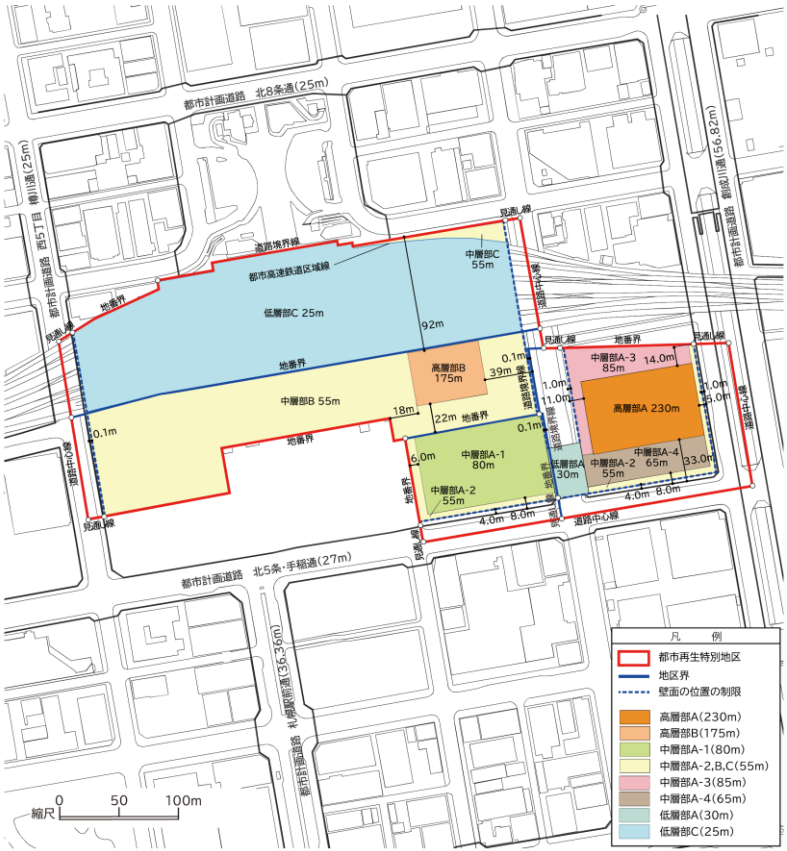
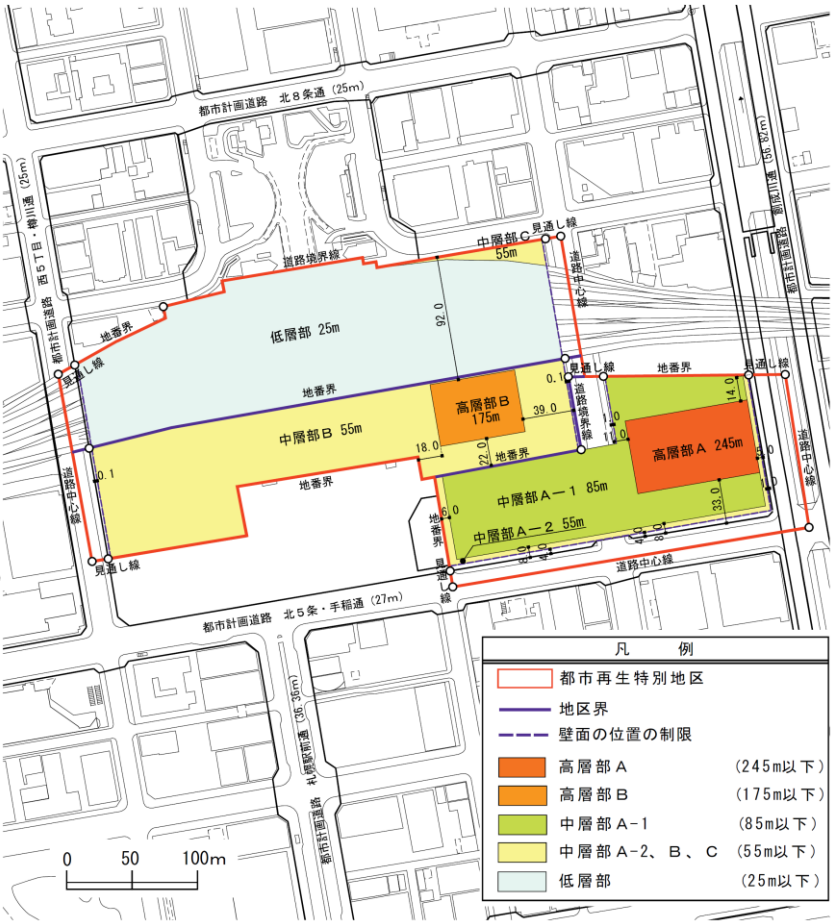
札幌圏都市計画都市再生特別地区の変更(案)(市決定) 札幌駅周辺地区 新旧対照表

新										変更内容	
種別	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または建設の限界	備考
都市再生特別地区 (札幌駅周辺地区)	約 9.2	—	95/10	—	—	—	—		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) 歩行者の快適性およ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) 歩行者の回遊性および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、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など、およびこれらの柱、壁、屋根、その他これらに類するもの (5) パスターミナルの機能維持のために必要な庇、管理用シャッターとそれに付帯する壁、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
	A 地区 約 3.1	140/10	30/10 ただし、道路区域内に設ける建築物を除く。	8/10	300 m ただし、道路区域内に設ける建築物を除く。	高層部 A 230m 中層部 A-1 80m 中層部 A-2 55m 中層部 A-3 85m 中層部 A-4 65m 低層部 A 30m					
	A-1 地区 約 1.0	100/10 ただし、地城冷暖房、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 1,500 m ² を上限として除く。									
	A-2 地区 約 2.1	165/10 ただし、地城冷暖房、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 14,500 m ² を上限として除く。									
	B 地区 約 2.6	80/10					高層部 B 175m 中層部 B 55m 中層部 C 55m 低層部 C 25m				
C 地区 約 3.5	70/10										
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	—	—	—	—		—	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	【決定】 令和 4 年 10 月 3 日
	A 地区 約 3.1	—	150/10 ただし、地城冷暖房、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 m ² を上限として除く。	30/10	8/10	300 m	高層部 A 245m 中層部 A-1 85m 中層部 A-2 55m				
	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 C 25m		

札幌圏都市計画都市再生特別地区の変更(案)(市決定) 札幌駅周辺地区 新旧対照表

新	旧	変更内容
都市再生特別地区(札幌駅周辺地区) 計画図1	都市再生特別地区(札幌駅周辺地区) 計画図1	事業計画の見直しに伴う地区界等の変更

札幌圏都市計画都市再生特別地区の変更(案)(市決定) 札幌駅周辺地区 新旧対照表

新	旧	変更内容
都市再生特別地区(札幌駅周辺地区) 計画図2  凡 例 - 都市再生特別地区 - 地区界 - 壁面の位置の制限 - 高層部A(230m) - 高層部B(175m) - 中層部A-1(80m) - 中層部A-2,B,C(55m) - 中層部A-3(85m) - 中層部A-4(65m) - 低層部A(30m) - 低層部C(25m)	都市再生特別地区(札幌駅周辺地区) 計画図2  凡 例 - 都市再生特別地区 - 地区界 - 壁面の位置の制限 - 高層部 A (245m以下) - 高層部 B (175m以下) - 中層部 A-1 (85m以下) - 中層部 A-2、B、C (55m以下) - 低層部 (25m以下)	事業計画の見直しに伴う高さ及び範囲等の変更

札幌圏都市計画都市再生特別地区の変更(案)(市決定) 札幌駅周辺地区 新旧対照表

新

都市再生特別地区(札幌駅周辺地区)
計画図3

0 50 100m

凡 例

- 都市再生特別地区
- 地区界
- 重複利用区域

旧

都市再生特別地区(札幌駅周辺地区)
計画図3

0 50 100m

凡 例

- 都市再生特別地区
- 地区界
- 重複利用区域

変更内容

事業計画の見直しに伴う重複利用区域等の変更

札幌圏都市計画都市再生特別地区の変更(案)(市決定) 札幌駅周辺地区 新旧対照表

新	変更内容
都市再生特別地区(札幌駅周辺地区) 計画図4 ■B1-B1'断面 ■B2-B2'断面 ■B3-B3'断面 ■A1-A1'断面 ■A2-A2'断面 ■平面 凡 例 重複利用区域 建築物等の建築又は建設の限界 建築可能区域 0 5 10 20m	事業計画の見直しに伴う重複利用区域等の変更
旧	
都市再生特別地区(札幌駅周辺地区) 計画図4 ■A-A'断面 ■B-B'断面 ■C-C'断面 ■D-D'断面 ■重複利用区域平面 凡 例 道路上部における建築物等の建築限界 道路下部における建築物等の建築限界 0 5 10 20m 1/400	