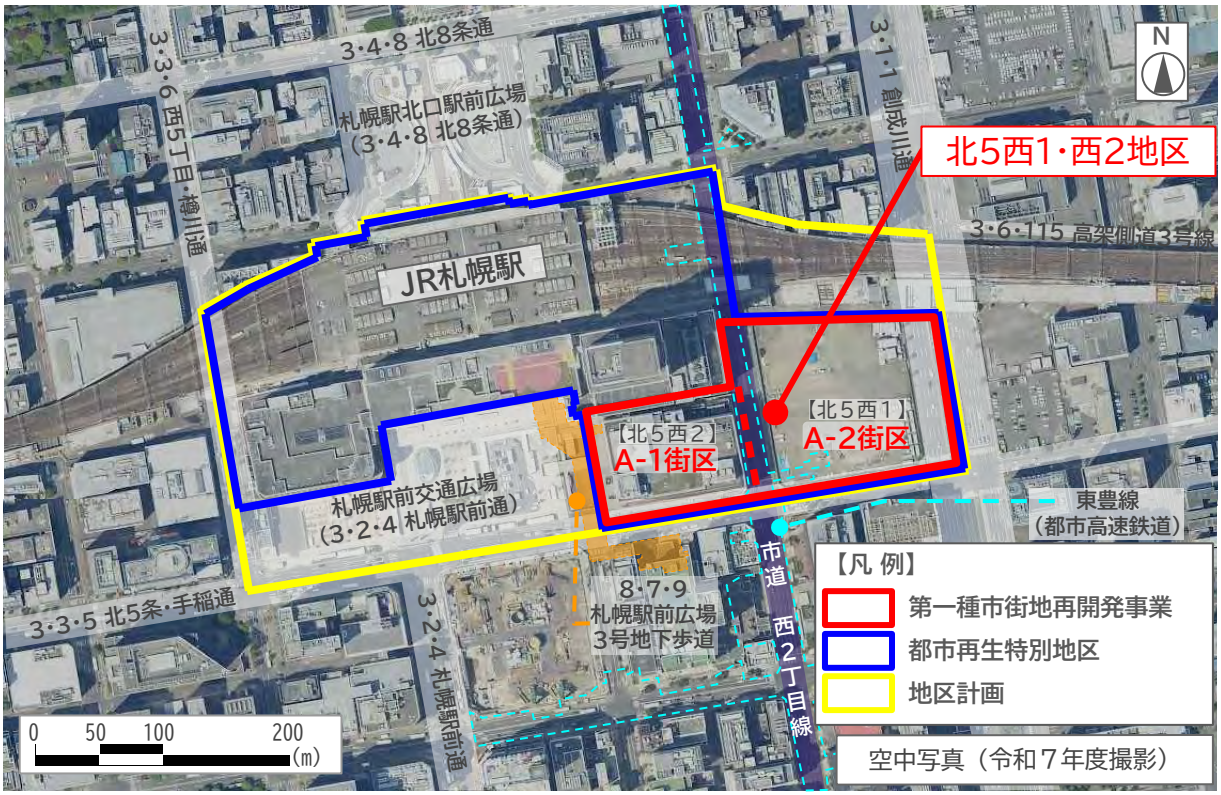
議案第１・２・４～６号　参考資料

□　北５西１・西２地区関連について



１　都市計画の変更

（１）　位置

札幌市中央区北５条西１丁目、２丁目の各一部（北５西１・西２地区）

（２）　都市計画の変更

○　札幌圏都市計画都市再生特別地区の変更（議案第１号）
　【札幌駅周辺地区】

○　札幌圏都市計画道路の変更（議案第２号）
　【８・７・９札幌駅前広場３号地下歩道】

○　札幌圏都市計画都市高速鉄道の変更（議案第４号）
　【３号高速鉄道　東豊線】

○　札幌圏都市計画第一種市街地再開発事業の変更（議案第５号）
　【北５西１・西２地区】

○　札幌圏都市計画地区計画の変更（議案第６号）
　【札幌駅周辺地区】

２　都市計画変更の経緯と理由

（１）　経緯

平成24年 3月	「札幌駅交流拠点再整備構想案（提言書）」策定
平成29年 7月	「札幌駅交流拠点先導街区整備基本構想」策定
平成30年 9月	「札幌駅交流拠点まちづくり計画」策定
令和元年10月	「札幌駅交流拠点北５西１・西２地区再開発基本構想」策定
令和元年11月	「札幌駅交流拠点北５西１・西２地区市街地再開発準備組合」設立
令和 4年 3月	北５西１・西２地区第一種市街地再開発事業の補助事業採択
令和 4年10月	『北５西１・西２地区第一種市街地再開発事業』等の都市計画決定
令和 5年 3月	「札幌駅交流拠点北５西１・西２地区市街地再開発組合」設立

（２）　当初決定の理由

・当地区を含む札幌駅周辺のエリアは、「第２次都心まちづくり計画（平成28年度策定）」において、まちづくりの基軸となる都心の骨格構造の一つとして「札幌駅交流拠点」に位置づけられており、北海道・札幌の国際競争力をけん引し、その活力を展開させる「起点」の形成を目標に、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に取り組むこととしている。

・札幌駅交流拠点のまちづくりの基本方針としては、「札幌駅交流拠点まちづくり計画（平成30年度策定）」において、『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　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　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　④低炭素で強靭なまちづくりの推進』を掲げている。

・これらを踏まえ、当地区における開発計画の基本コンセプトとして「世界へつながる“さっぽろ”の新たな顔づくり」を掲げるとともに、整備方針として『①交流を促す多様なパブリックスペースの形成』『②交通結節点の機能強化』『③札幌の観光・ビジネスハブ機能の整備』『④都市の脱炭素化・強靭化に寄与する拠点の整備』を定め、札幌駅交流拠点のまちづくりの目標実現に向けた整備を行うものである。

・これらの整備に係る以下の都市計画の決定及び変更を令和４年10月に実施した。

・『市街地再開発事業（北５西１・西２地区第一種市街地再開発事業）』の決定
・『都市再生特別地区（札幌駅周辺地区）』の変更
　※「重複利用区域」と「建築限界」も定める。
・『地区計画（札幌駅周辺地区）』の決定
・『自動車ターミナル（バスターミナル）』の変更（区域の変更）
・『都市計画道路　３・２・４札幌駅前通（札幌駅前交通広場）』の変更(区域の変更)
・『都市計画道路　８・７・９札幌駅前広場３号地下歩道』の変更（区域の変更）
・『都市高速鉄道　３号鉄道東豊線』の変更（区域の変更及び「重複利用区域」の設定に伴う都市施設の立体的な範囲を定める変更）
・『高度利用地区』の変更（都市再生特別地区の決定に伴う区域の変更）
・『用途地域』の変更（用途地域境界となっていた道路の廃道に伴う境界の変更）

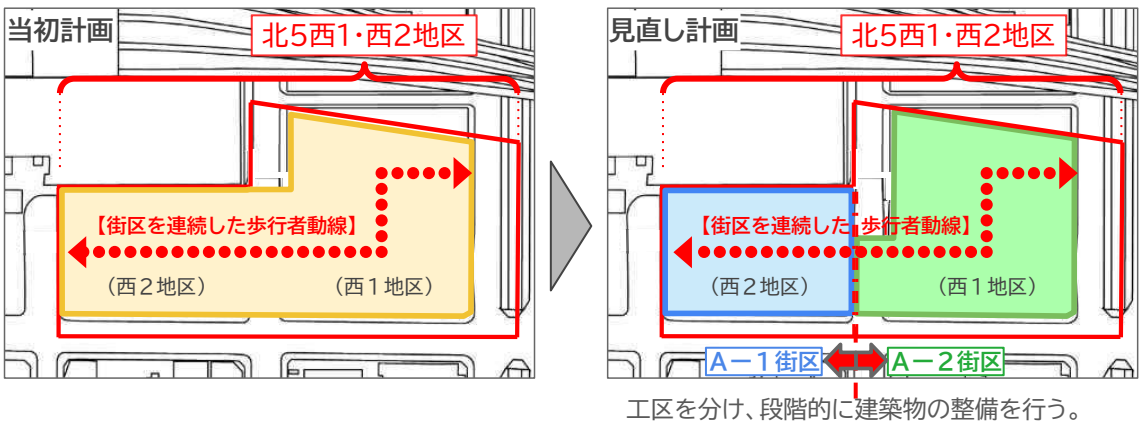
（３）　今回の変更の理由

・当地区では都市計画の決定後、「札幌駅交流拠点北５西１・西２地区市街地再開発組合（以下、再開発組合という。）」の設立認可（令和５年３月）を経ながら、市街地再開発事業の実施を目指してきた。しかしながら、近年における資材価格の高騰や人手不足などに起因する工事費高騰の影響を受け、再開発事業の確実な遂行を果たすために、事業の計画を見直しする必要が生じた。

・この度、工事費高騰や人手不足に対応するための本再開発事業の見直し計画が再開発組合より本市に発案された。本見直し計画は、当初に掲げた整備目標を実現するための主要な公共空間の整備や高次都市機能の導入等を図るとともに、工事量の平準化を目的とした西１地区・西２地区の段階的な整備や建築物の規模等の縮小等による計画の変更により、工事費の縮減を図るものである。

・本計画は、「第２次都心まちづくり計画」及び「札幌駅交流拠点まちづくり計画」に掲げた各種目標実現に資する取組を継続して実施する計画である。また、令和８年３月に策定された次期計画である「第３次都市計画マスタープラン」及び「第３次都心まちづくり計画」の内容にも適合する計画となっている。よって、これらの目標実現に資する取組を含む市街地再開発事業の円滑かつ確実な遂行のため、関連する都市計画の変更を行う。

○　見直し計画の概要



工区を分け、段階的に建築物の整備を行う。

3　事業概要（見直し後）

（1）　建築計画

	全体	
	Ａ－１街区（西２地区）	Ａ－２街区（西１地区）
敷地面積	約 22,460 ㎡	
	約　8,710 ㎡	約 13,750 ㎡
延床面積	約326,500 ㎡	
	約 95,500 ㎡	約231,000 ㎡
計画容積率	約 1,400%	
	約 1,000%	約 1,650%
主要用途	商業、駐車場、バスターミナル等	業務、商業、宿泊、駐車場、 バスターミナル等
最大高さ/階数	約 80m / 地上11階、地下２階	約 230m / 地上34階、地下４階

（2）　整備方針

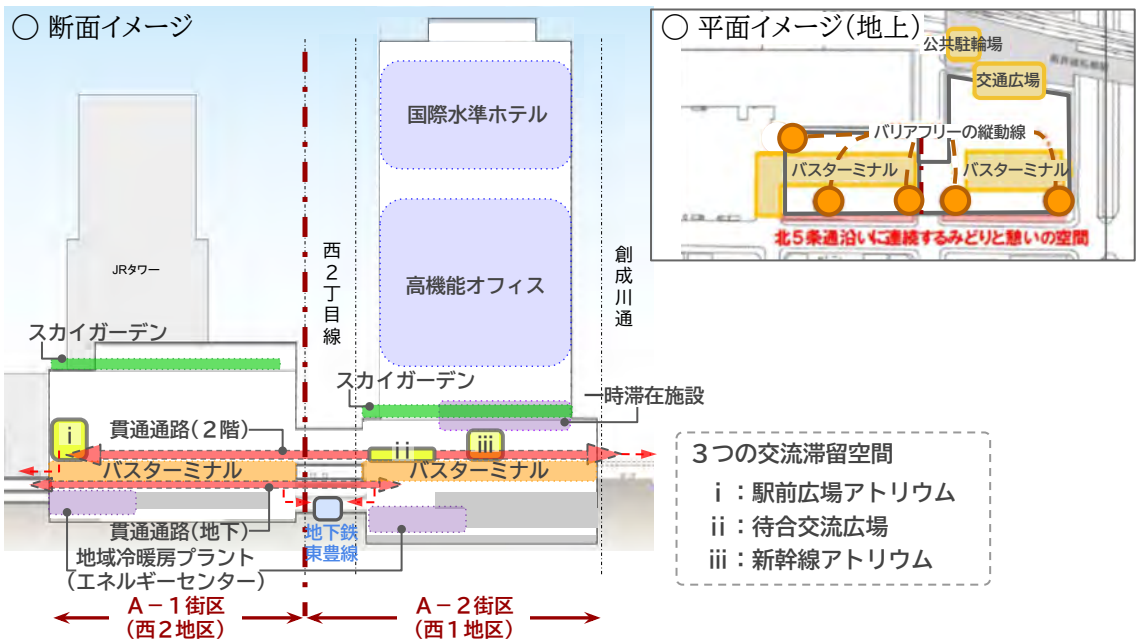
1　交流を促す多様なパブリックスペースの形成
①　まちのメインストリートとなる３つの交流滞留空間と２階貫通通路の整備
②　北海道・札幌の自然に触れるスカイガーデンの整備
③　北５条通沿いに連続するみどりと憩いの空間の整備

2　交通結節点の機能強化
①　バスターミナルの機能強化
②　新幹線駅前の交通広場と公共駐輪場の整備
③　重層的かつバリアフリーな歩行者ネットワークの拡充

3　札幌の観光・ビジネスハブ機能の整備
①　国内外からの来街者や企業の多様なニーズに対応するオフィスとホテルの整備

4　都市の脱炭素化・強靭化に寄与する拠点の整備
①　環境配慮技術の活用や災害時にも対応した地域冷暖房プラント（エネルギーセンター）の整備
②　防災性を強化する一時滞在施設等の整備

（3）　整備内容



（４）　整備イメージ

○ 南西から見た外観



○ 駅前広場アトリウム



○ 新幹線アトリウム



○ 貫通通路（歩行者専用通路）



○ 待合交流広場



○ スカイガーデン



○ 北５条手稲通の歩道沿い空地



（５）　今後のスケジュール（予定）

○　令和８年度　事業計画変更認可
○　令和９年度　（Ａ－１街区）権利変換計画認可、工事着手
○　令和12年度　（Ａ－２街区）権利変換計画認可、工事着手
　　（Ａ－１街区）工事完了
○　令和16年度　（Ａ－２街区）工事完了
○　令和17年度　事業完了

4　都市計画の概要

（１）　建築物の整備に係る都市計画

■ 市街地再開発事業【北５西１・西２地区】（議案第５号）の変更内容　（変更箇所：赤字）

事業の計画の見直しに伴う施行地区の工区分けによる街区の指定（西２地区：Ａ－１街区。西１地区：Ａ－２街区（西２丁目線部分の一部を含む））及び建築計画の変更により、建築物の整備に関する計画及び建築敷地の整備に関する計画を変更する。

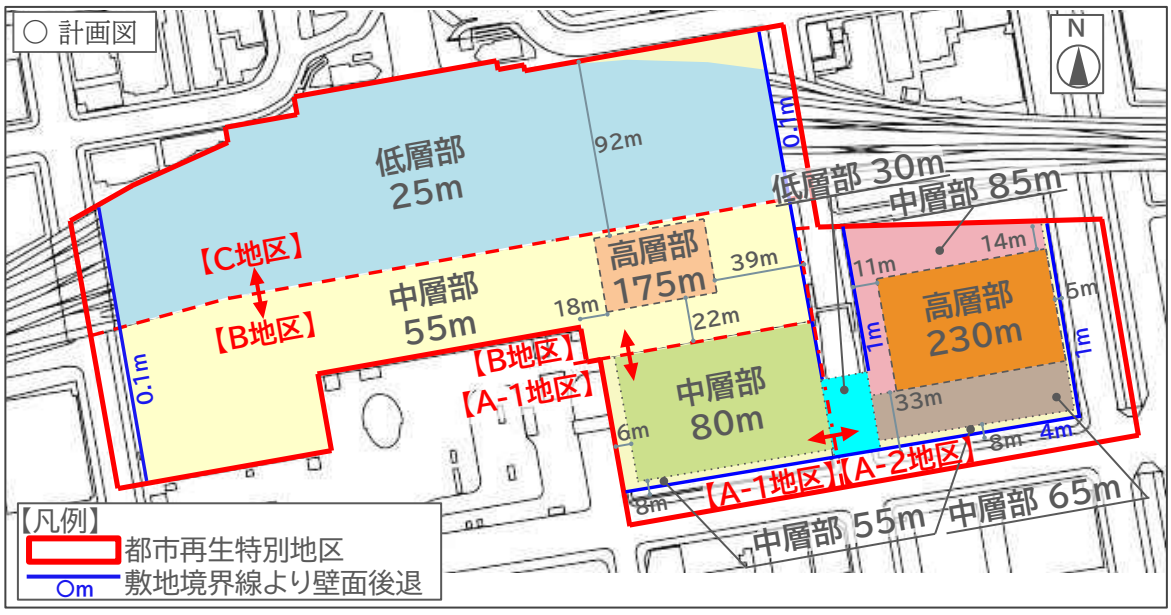
名称	北５西１・西２地区第一種市街地再開発事業			
施行区域面積	約3.1ha(位置はP1参照)			
街区(表紙参照)	—		Ａ－１	Ａ－２
建築敷地面積	約23,060㎡		約8,710㎡	約13,750㎡
建築面積	約22,000㎡		約7,800㎡	約12,500㎡
延べ面積	約388,500㎡		約95,500㎡	約231,000㎡
敷地面積に対する建築面積の割合	約90％		約90％	約90％
敷地面積に対する延べ面積の割合	約1,500％		約1,000％	約1,650％
主要用途	業務、商業、宿泊、駐車場、バスターミナル等		商業、駐車場、バスターミナル等	業務、商業、宿泊、駐車場、バスターミナル等

■ 都市再生特別地区【札幌駅周辺地区】（議案第１号）の変更内容

＜都市再生特別地区による主な制限内容と変更部分（変更箇所：赤字）＞

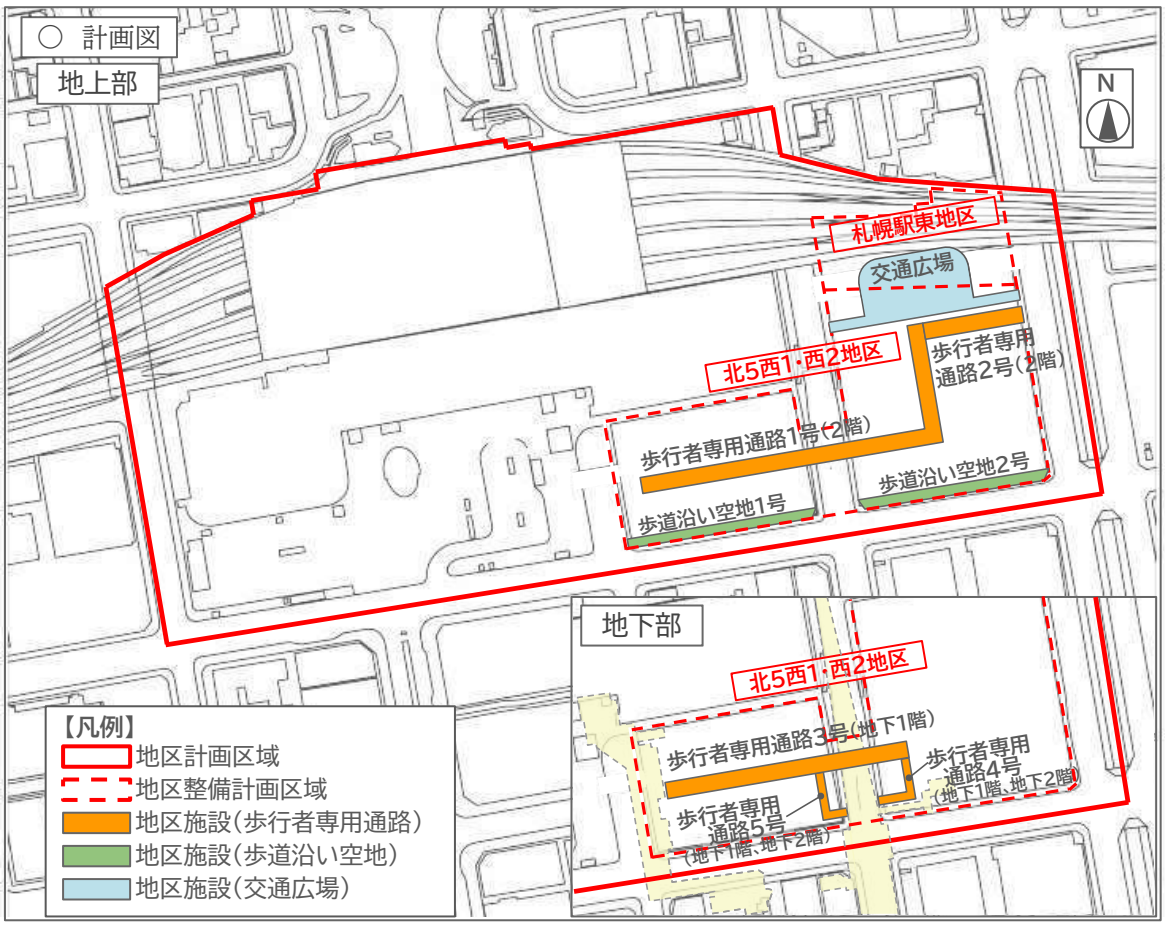
事業の計画の見直しを踏まえ、地区を分割するとともに、建築物の各種制限を変更する。

容積率の最高限度	全体：1,000％ A地区:1,500％ B地区：800％，C地区：700％	全体：950％ A地区:1,400％ A-1地区:1,000％,A-2地区:1,650％ B地区：800％，C地区：700％
容積率の最低限度	300％　※ただし、道路区域内に設ける建築物を除く。	
建蔽率の最高限度	80％（変更なし）	
建築面積の最低限度	300㎡　※ただし、道路区域内に設ける建築物を除く。	
高さの最高限度	計画図のとおり	
壁面の位置の制限	計画図のとおり	
重複利用区域及び建築物等の建築又は建設の限界	５－（２）のとおり	



■ 地区計画【札幌駅周辺地区】（議案第６号）の変更内容
＜地区計画による主な制限内容と変更部分（変更箇所：赤字）＞
　事業の計画の見直しを踏まえ、地区施設の幅員・延長の変更及び「歩行者専用通路５号」を追加する。

地区の区分	北５西１・西２地区	札幌駅東地区
用途の制限	次の建築物は、建築してはならない。 ⑴ 住宅　⑵ 共同住宅、寄宿舎又は下宿　⑶ 老人ホーム、福祉ホーム ⑷ 自動車教習所　⑸ 自動車修理工場 ⑹ キャバレー、料理店等　⑺ 個室付浴場業に係る公衆浴場等	
地区施設 ※位置は計画図のとおり	・歩道沿い空地 １号 幅員 4m 延長 約110m、２号 幅員 4m 延長 約105m ・歩行者専用通路 【変更前】 → 【変更後】 １号（２階） 幅員 6m 延長 約230m → 幅員 4.5m 延長 約220m ２号（２階） 幅員 3m 延長 約 55m → 幅員 4.5m 延長 約 50m ３号（地下１階） 幅員 6m 延長 約140m → 幅員 4.5m 延長 約140m ４号（地下１・２階） 幅員 3m 延長 約 25m → 幅員 2.5m 延長 約 25m ５号（地下１・２階） — → 幅員 2.5m 延長 約 35m ・交通広場　面積 約2,200㎡	



（２）　既存道路と建築物の一体的な整備に係る都市計画の概要と変更（立体道路制度）

当地区では、既存道路（市道西２丁目線）と建築物を一体的に整備するため、道路、建築物及び地下鉄のそれぞれの範囲を立体的に定めている。この度、事業の計画の見直しによる計画建築物の形態が変更になったことを受け、関連する立体的な都市計画（重複利用区域や都市施設の立体的な範囲の指定）についての変更を行う。

■ 都市再生特別地区【札幌駅周辺地区】（議案第１号）の変更内容

○ 建築物が建築可能な範囲を下図のように変更する。

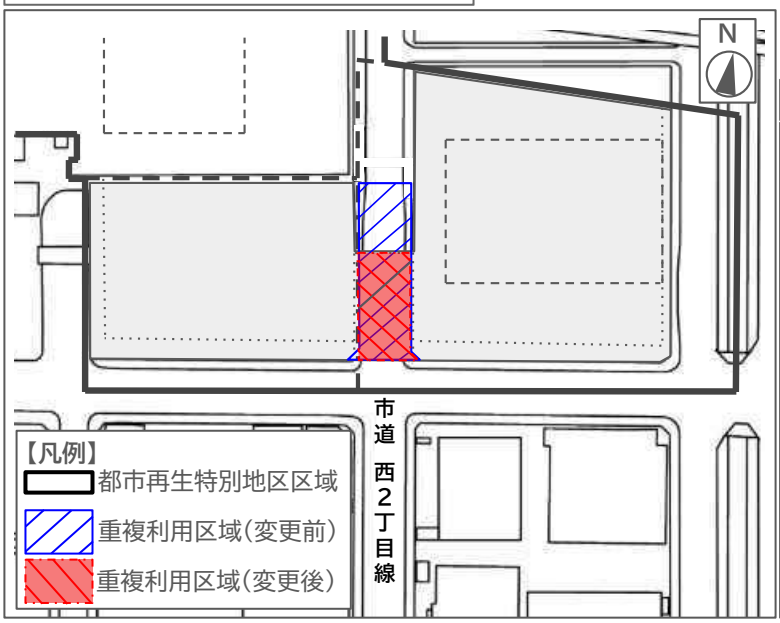
・ 重複利用区域（道路区域のうち建築物の敷地として併せて利用すべき区域）

・ 建築限界（建築物の建築が可能な上下の範囲）（※議案書参照）

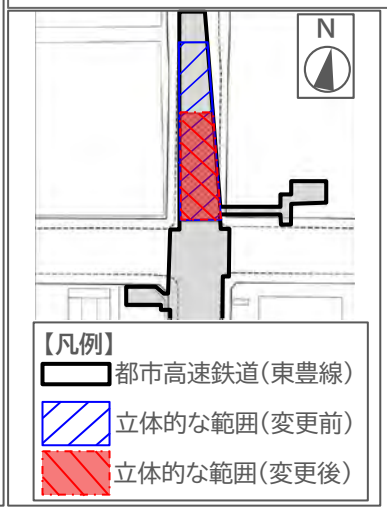
■ 都市高速鉄道【３号高速鉄道東豊線】（議案第４号）の変更内容

○ 地下鉄東豊線の範囲を立体的に下図のように変更する。

○ 都市再生特別地区の重複利用区域



○ 都市高速鉄道の立体的な範囲



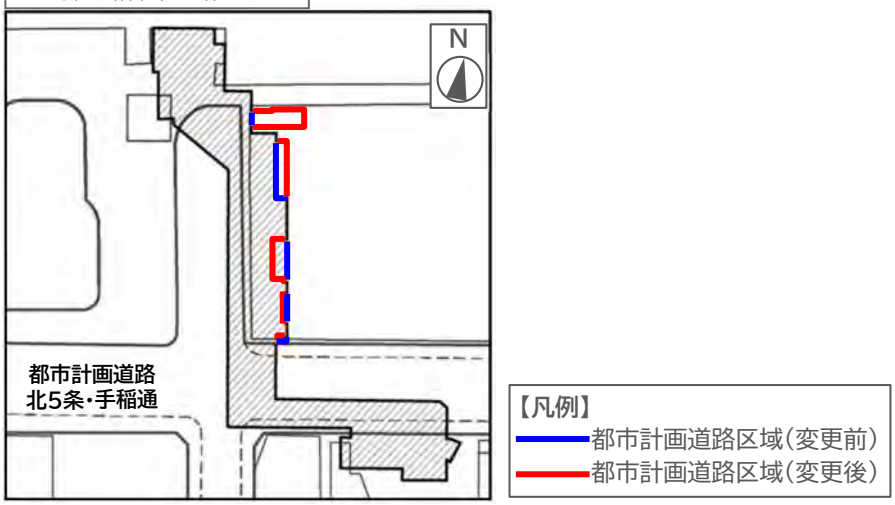
（３）　交通施設等の都市施設に係る都市計画の概要と変更

事業の計画の見直しによる計画建築物の形態が変更になったことを受け、計画建築物と接続部分及び出入口階段の位置に係る都市計画道路（地下歩道）の区域の変更を行う。

■ 都市計画道路【８・７・９札幌駅前広場３号地下歩道】（議案第２号）の変更内容

○ 都市計画道路の区域を下図のように変更する。

○ 都市計画道路の区域



5　参考

・「第３次都市計画マスタープラン（令和８年３月策定）」

3-3　目指すべき都市構造

都市全体から見て求められる役割：都心

『都心にふさわしい高次な都市機能の集積や札幌を象徴する都市空間の創出、脱炭素化の推進等を通じて、札幌・北海道の魅力と活力を先導・発信』

4-1　札幌・北海道の魅力と活力を先導・発信する都心

＜主要なテーマ＞

・都心にふさわしい高次な都市機能の集積
・魅力的でうるおいのある歩きたくなる都心の形成
・広域交通ネットワーク形成を見据えた魅力向上と機能強化
・脱炭素化の先導と強靭な都心の形成
・都心の価値を一層高める公民連携によるまちづくりの推進

5-1　土地利用（2）3）拠点

取組の方向性：ア　都心にふさわしい高次な都市機能の集積
　　イ　質の高い都市空間と交流を生む場の創出

5-2　交通（2）3）広域交通ネットワーク

取組の方向性：

イ　北海道新幹線札幌延伸の推進と、札幌延伸を見据えた広域交通ネットワークの強化

・「第３次都心まちづくり計画（令和８年３月策定）」

◎交流拠点：骨格軸の交点や交通結節点に位置し、多様な機能や活動が集積・連鎖することで新たな価値と交流を創造する、札幌都心の象徴的な拠点

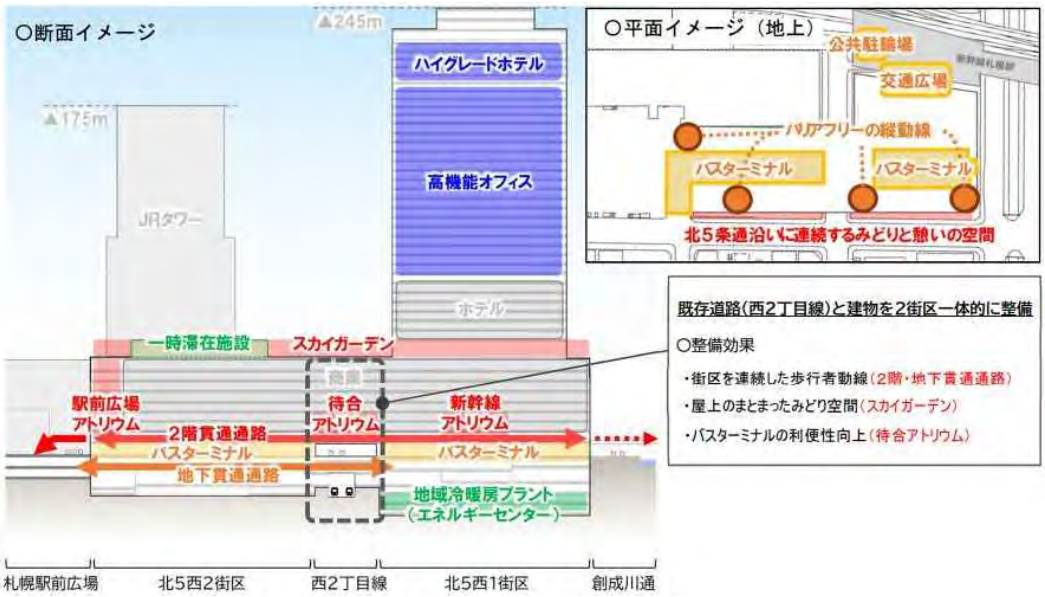
◎札幌駅交流拠点

目指す姿：広域な交通網が結節する札幌の玄関口として国際競争力を先導する拠点

取組の方向：

・玄関口にふさわしい魅力的な空間形成
・利便性の高い一大交通結節点の形成
・交流促進と経済活性化につながる都市機能の集積
・脱炭素化の先導と強靭なまちづくりの推進

・従前（令和４年時点）の整備内容



・立体道路制度

道路区域内は、地上・地下ともに建築物を建築することは原則できないが、道路として利用する空間と建築物として利用する区間を互いに定めることにより、道路と建築物の一体的整備を図る制度。制度の仕組みとして、道路区域を立体的な範囲で定め、併せて地区計画や都市再生特別地区において、重複利用区域と建築限界を定める必要がある。

