議案第6号

札幌圏都市計画

地区計画の変更（案）

（札幌市決定）

札幌駅周辺地区

令和8年11月

札幌市まちづくり政策局都市計画部

札幌圏都市計画地区計画の変更（札幌市決定）
都市計画札幌駅周辺地区地区計画を次のように変更する。

1 地区計画の方針

名　　称	札幌駅周辺地区地区計画
位　　置	札幌市中央区北５条西１丁目、西２丁目、西３丁目、西４丁目、 北区北６条西１丁目の一部、西２丁目、西３丁目、西４丁目の一部
区　　域	計画図表示のとおり
面　　積	約12．6ha
地区計画の目標	当地区は、「第3次都心まちづくり計画」において、「広域的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」となることを目指す「札幌駅交流拠点」に位置付けられており、「札幌駅交流拠点まちづくり計画」では、基本方針として、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を目指す「街並み形成」、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を目指す「基盤整備」、多様な交流を促進し経済を活性化する都市機能の集積を目指す「機能集積」、低炭素で強靭なまちづくりの推進を目指す「環境配慮・防災」を掲げている。 また、当地区は北海道新幹線札幌駅開業や創成川通における都心アクセス強化の計画に合わせた交通結節点の機能強化や、創成川通を挟んだ創成イーストとの連携が求められている地区でもある。 そこで本計画では、北海道新幹線札幌駅開業や都心アクセス強化に対応したバスターミナルや交通広場等の整備に加え、新幹線、在来線、地下鉄東豊線、バス、タクシーを繋ぐ円滑な乗換動線の形成により、交通結節点の機能強化を図ると共に、札幌駅前広場からの空間の連続性を図るよう、周辺との調和に配慮し、札幌駅前広場を中心とした札幌の新たな顔となる街並みの形成を図る。 さらに、札幌駅前広場から創成イーストへ連続したまちの回遊性を向上させるオープンスペースの整備、新幹線・バスターミナル等と直結する広域交通結節点の核となる観光・交流機能やビジネス機能等の高次都市機能の集積、エネルギーネットワークの活用・拡大や札幌駅前の防災拠点の形成により、北海道・札幌の国際競争力をけん引し、魅力ある都市空間の形成を図ることを目標とする。

区域の整備・開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	「札幌駅交流拠点」として相応しい、高度な都市機能集積と魅力ある都市空間を形成するため、土地利用の方針を以下のように定める。 1. 高度な業務機能、商業機能、滞在機能、交流機能等の複合機能を導入する。 2. 公共交通機関の乗換利便性やまちの回遊性を向上させる、バリアフリーに配慮した重層的な歩行者ネットワークの形成を図るとともに、西2丁目線の道路上空部分に、人々の立体的な回遊を促し、多様な行き来を生み出す結節空間を整備する。 3. 北５西1･西２地区の地上に、利用者の快適性と利便性を向上させるバスターミナルを整備する。 4. 新幹線利用者に対応したタクシー乗降場や、一般車乗降場等を新幹線駅前に整備する。 5. 都市計画道路「北５条･手稲通」沿いでは、地上において札幌駅前広場から創成川へと、みどりを東西に繋げるオープンスペースを確保し、北５西1･西２地区の屋上においては、一般開放された、多様な自然に触れられるオープンスペースを確保する。 6. 札幌駅前広場に面する部分、バスターミナルの待合空間、新幹線駅舎と再開発ビルの接続部分においてアトリウム等の交流空間を確保する。 7. 景観計画重点区域の「札幌駅南口地区」および「札幌駅北口地区」の方針に基づき、札幌駅南口駅前広場周辺の建物等との連続性や調和に配慮した景観の形成を図る。 8. 北５西1･西２地区においては、２街区で連続した機能連携や２階での東西方向の安全な歩行者ネットワークの形成を図るため、市道西 2 丁目線の一部において立体道路制度を活用する。
	地区施設の整備の方針	札幌の玄関口にふさわしい空間形成を図るため、地区施設の整備の方針を以下のように定める。 1. 都市計画道路「北 5 条･手稲通」沿いには、安全で快適な歩行者空間と活気･やすらぎのある空間を創出する歩道沿い空地を整備する。 2. 北５西1･西２地区においては、重層的な歩行者ネットワークを形成するため、２階、地下１階及び地下２階に歩行者専用通路を整備する。 3. 新幹線駅前の地上に、交通広場を整備する。

	建築物等の整備の方針	地区計画の目標及び土地利用の方針に基づき、魅力ある都心空間を創出するため、建築物等の整備の方針を以下のように定める。 1. 札幌駅交流拠点としての都市機能の高度化を図るため、「建築物等の用途の制限」を定める。 2. バリアフリーに配慮した街区間を連続する重層的な歩行者ネットワークを形成し、歩行者の利便性・安全性・アクセス性強化を図る。 3. 地下における建物間での荷捌き車路接続と地上出入口の集約により、周辺道路への交通負担低減を図る。 4. 景観計画重点区域の「札幌駅南口地区」および「札幌駅北口地区」の方針に基づき、「札幌駅交流拠点」としての良質な景観形成を図るため「建築物等の形態又は意匠の制限」を定める。 5. 高層棟の配置に配慮し、札幌駅前広場や都市計画道路「北 5 条・手稲通」に対する圧迫感を軽減する。 6. 低炭素なまちづくりを先導する拠点として、地域冷暖房プラントの整備による自立分散型エネルギーネットワークの構築を図る。 7. 災害時にも機能する強靭なまちづくりのため、安全性・信頼性の高い防災拠点の形成を図る。
	その他当該地区の整備・開発及び保全に関する方針	方針付図による。

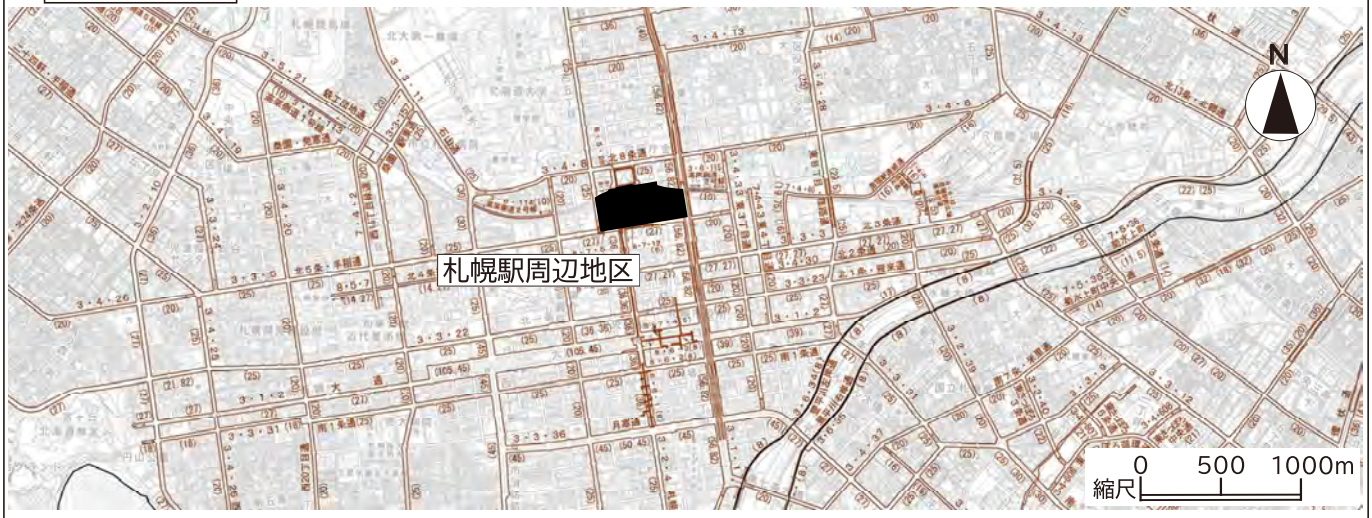
2 地区整備計画

<table>
<tr><td colspan="3">名　称</td><td colspan="2">札幌駅周辺地区</td></tr>
<tr><td colspan="3">区　域</td><td colspan="2">計画図表示のとおり</td></tr>
<tr><td colspan="3">面　積</td><td colspan="2">2.7ha</td></tr>
<tr><td colspan="3">地区施設の配置及び規模</td><td colspan="2">歩道沿い空地１号　幅員 4m　延長約 110m
歩道沿い空地２号　幅員 4m　延長約 105m
歩行者専用通路１号 ２階　幅員 4.5m　延長約 220m
歩行者専用通路２号 ２階　幅員 4.5m　延長約 50m
歩行者専用通路３号 地下１階　幅員 4.5m　延長約 140m
歩行者専用通路４号 地下１階、地下２階　幅員 2.5m　延長約 25m
歩行者専用通路５号 地下１階、地下２階　幅員 2.5m　延長約 35m
交通広場　面積約 2,200 ㎡</td></tr>
<tr><td rowspan="4">建築物等に関する事項</td><td rowspan="2">地区区分</td><td>名 称</td><td>北５西１･西２地区</td><td>札幌駅東地区</td></tr>
<tr><td>面 積</td><td>2.2ha</td><td>0.5ha</td></tr>
<tr><td colspan="2">建築物等の用途の制限</td><td>次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。
(1) 住宅
(2) 共同住宅、寄宿舎又は下宿
(3) 老人ホーム、福祉ホーム
(4) 自動車教習所
(5) 自動車修理工場
(6) キャバレー、料理店その他これらに類するもの
(7) 個室付浴場業に係る公衆浴場又は建築基準法施行令第 130 条の９の５に定めるもの</td><td>次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。
(1) 住宅
(2) 共同住宅、寄宿舎又は下宿
(3) 老人ホーム、福祉ホーム
(4) 自動車教習所
(5) 自動車修理工場
(6) キャバレー、料理店その他これらに類するもの
(7) 個室付浴場業に係る公衆浴場又は建築基準法施行令第 130 条の９の５に定めるもの</td></tr>
<tr><td colspan="2">建築物等の形態又は意匠の制限</td><td>1. 景観法に基づく札幌市景観計画の「札幌駅南口地区景観計画重点区域」における行為の制限に準ずる。
2. 外装材及びガラスについては落下防止の措置を講じる。</td><td>1. 景観法に基づく札幌市景観計画の「札幌駅北口地区景観計画重点区域」及び「札幌駅南口地区景観計画重点区域」における行為の制限に準ずる。
2. 外装材及びガラスについては落下防止の措置を講じる。</td></tr>
<tr><td colspan="3">備考</td><td colspan="2">用語の定義及び算定方法については、建築基準法及び同法施行令の例による。</td></tr>
</table>

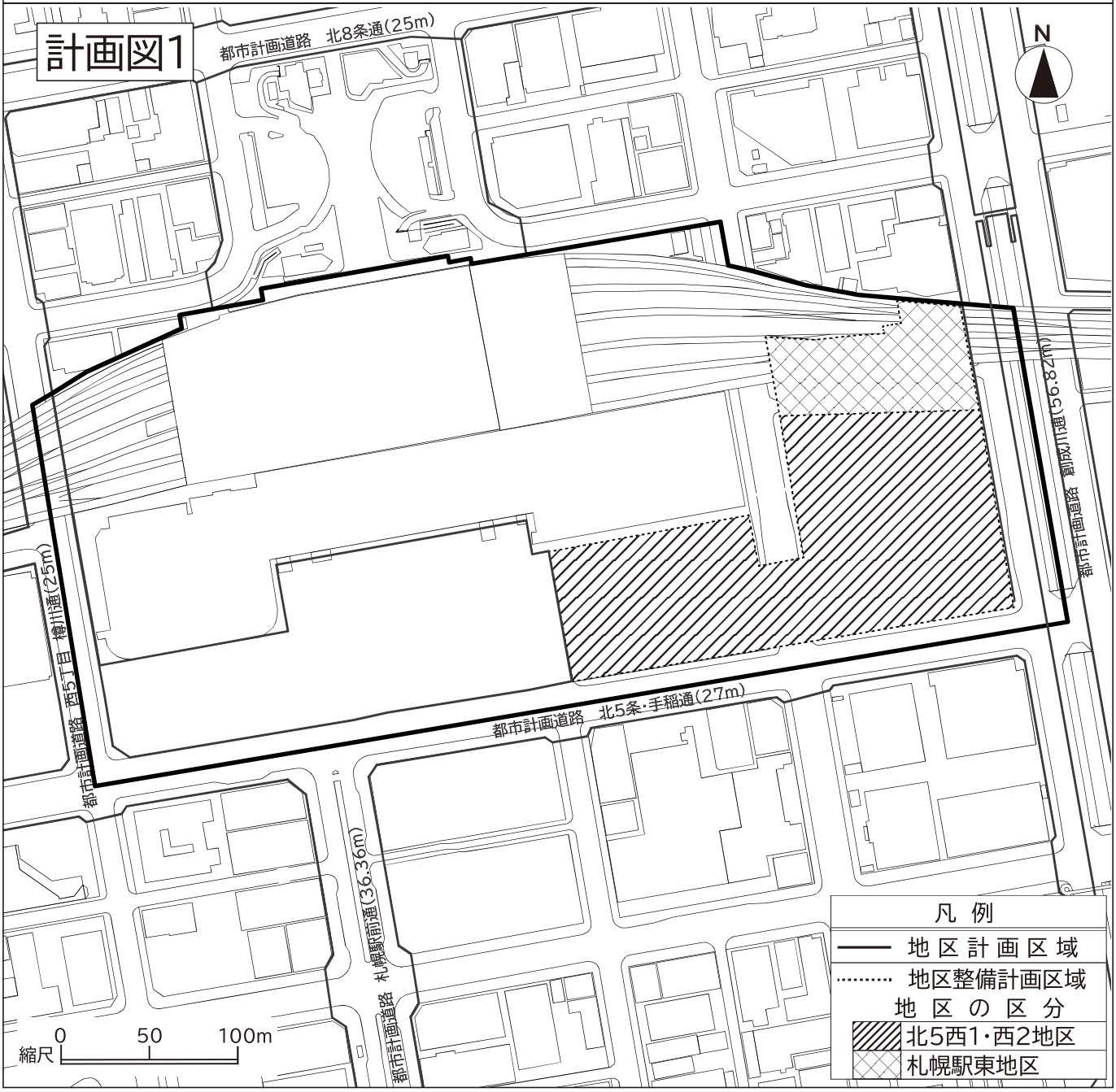
理 由:北５西１･西２地区第一種市街地再開発事業計画の見直しによる、計画建築物の規模等の変更に伴う、地区施設に関する変更等を行う。

札幌圏都市計画　札幌駅周辺地区　地区計画

位置図

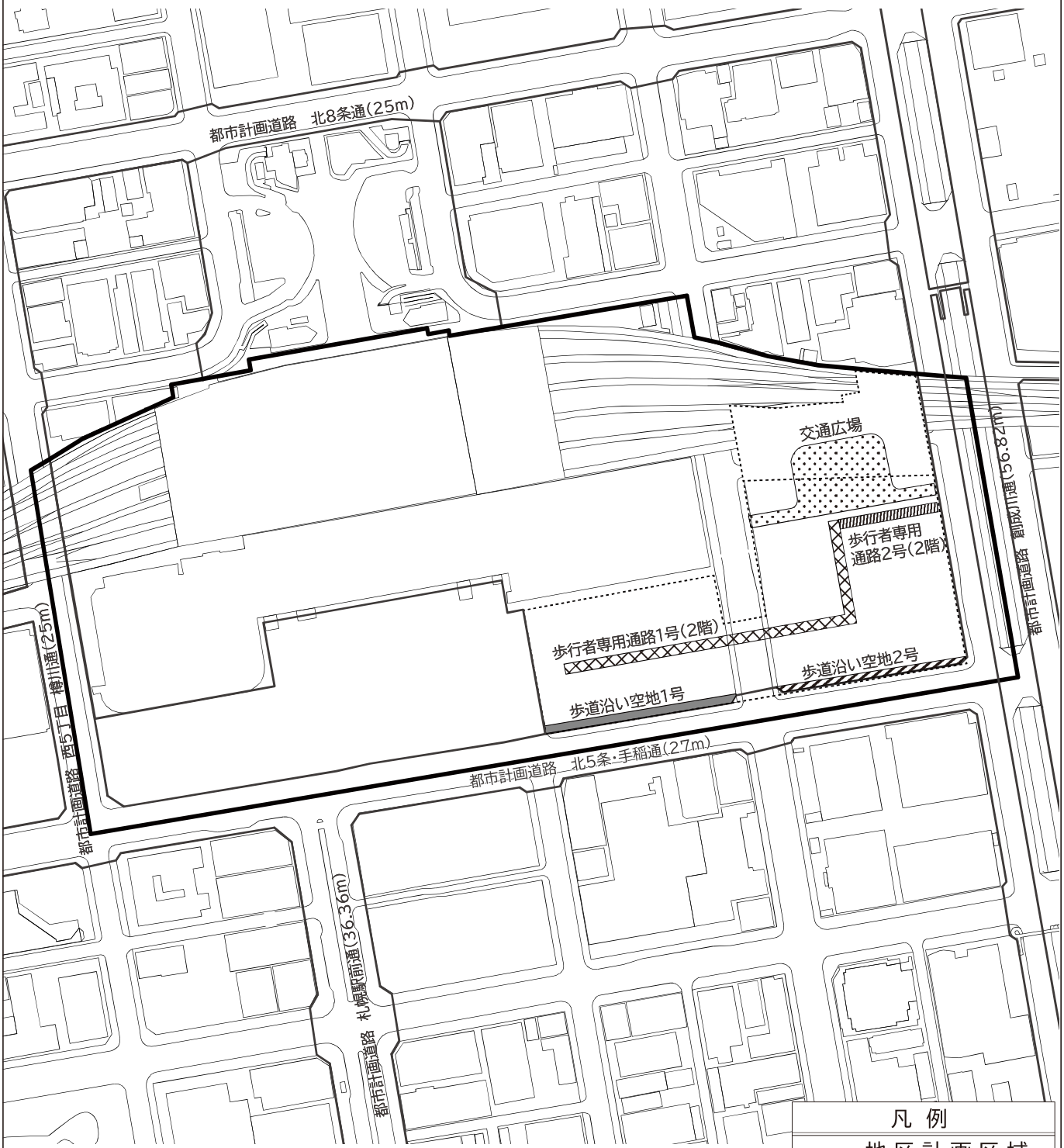


計画図1



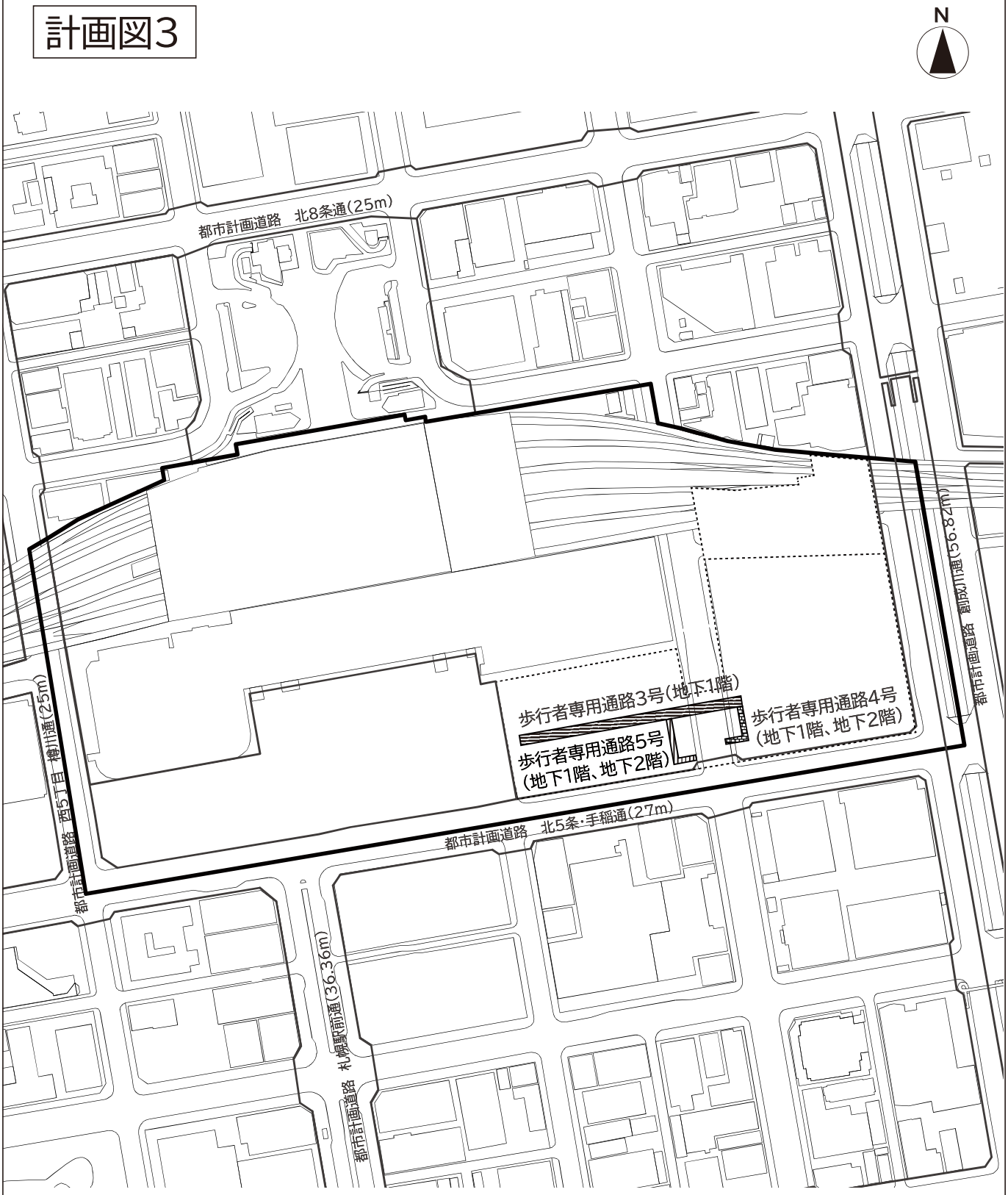
札幌圏都市計画　札幌駅周辺地区　地区計画

計画図2



札幌圏都市計画　札幌駅周辺地区　地区計画

計画図3

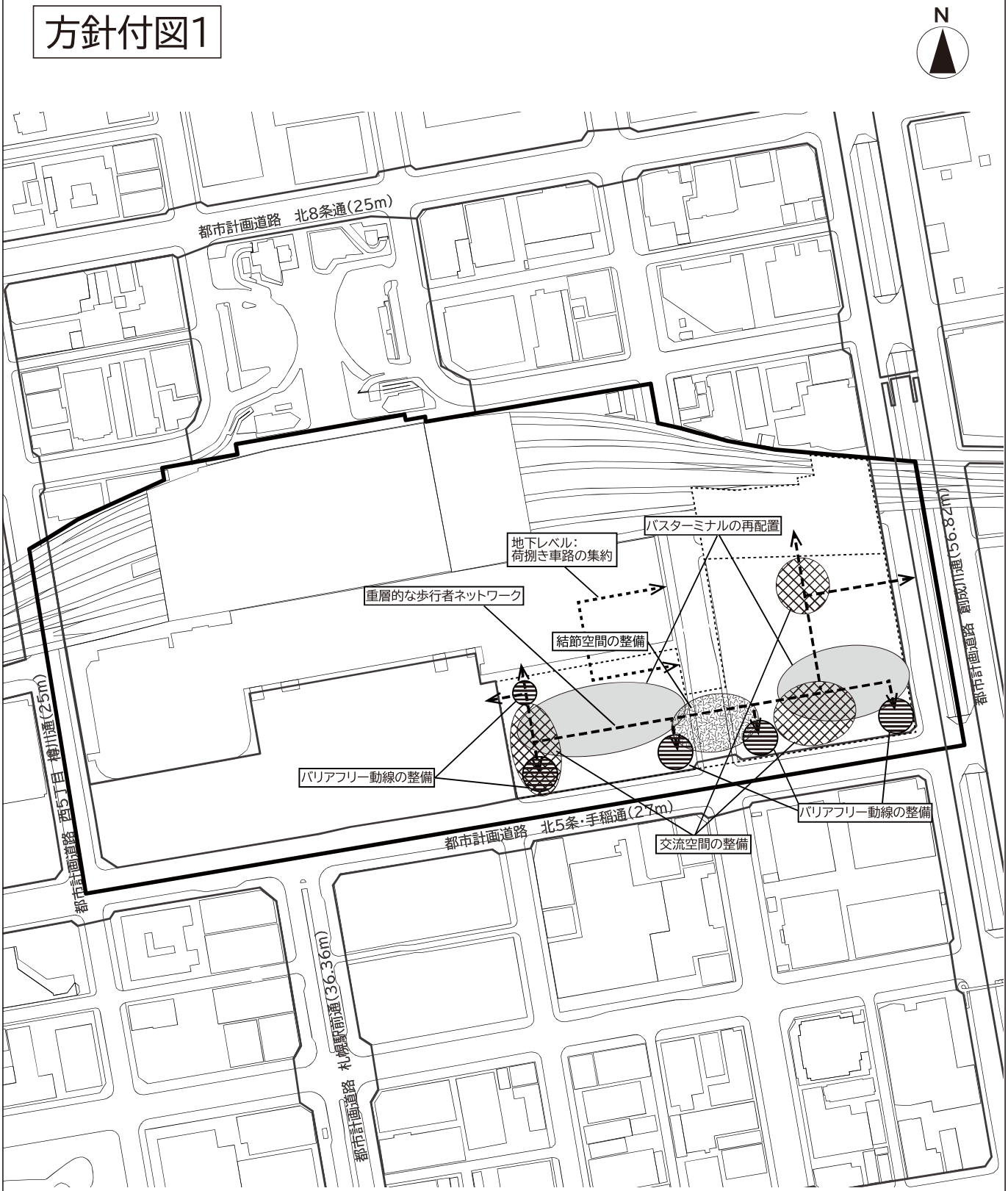


凡例	
――	地区計画区域
・・・・・	地区整備計画区域
地区施設	
	歩行者専用通路3号
	歩行者専用通路4号
	歩行者専用通路5号

縮尺　0　50　100m

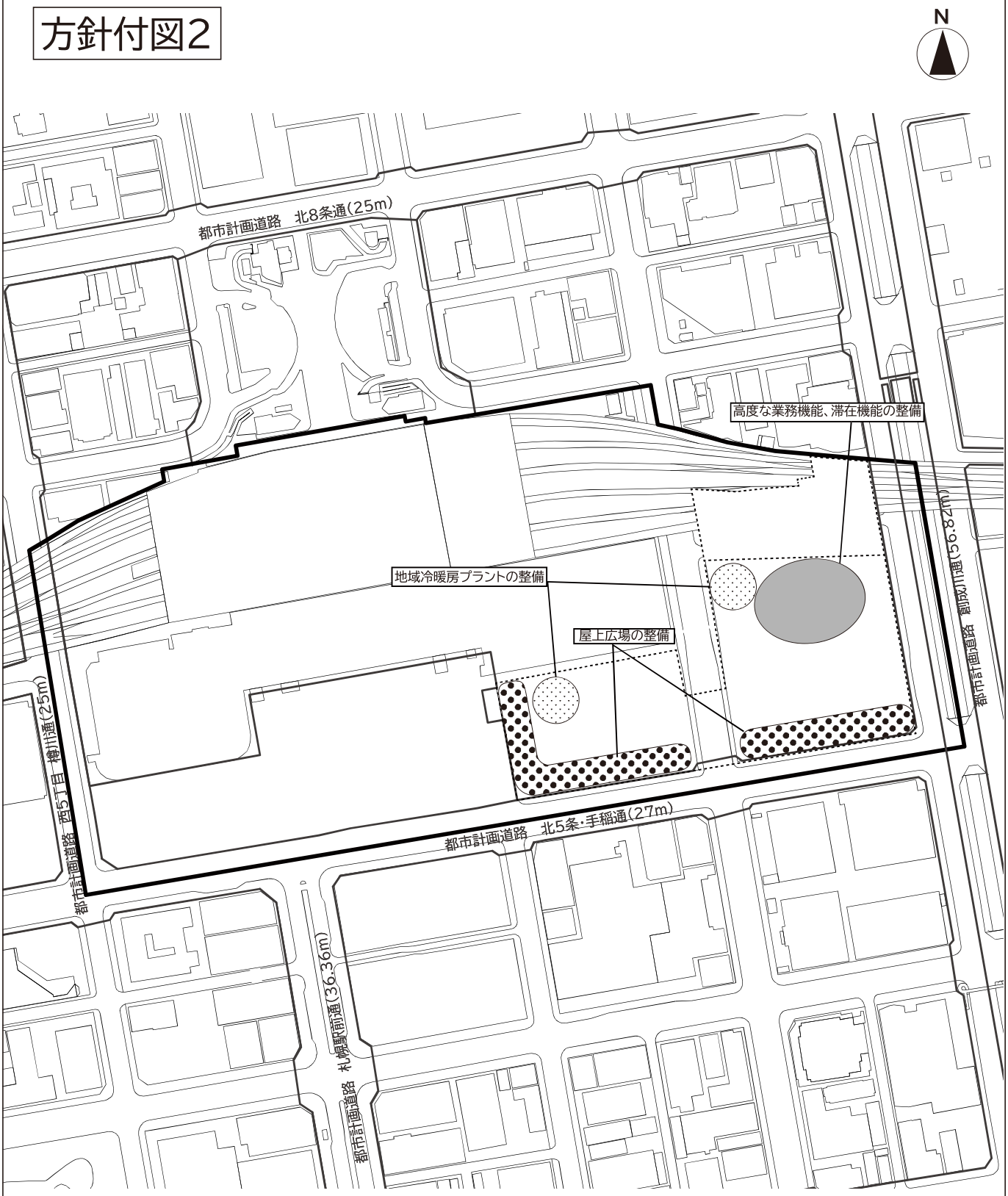
札幌圏都市計画　札幌駅周辺地区　地区計画

方針付図1



札幌圏都市計画　札幌駅周辺地区　地区計画

方針付図2



新	旧	変更内容
【１地区計画の方針】 地区計画の目標 当地区は、「第３次都心まちづくり計画」において、「広域的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」となることを目指す「札幌駅交流拠点」に位置付けられており、「札幌駅交流拠点まちづくり計画」では、基本方針として、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を目指す「街並み形成」、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を目指す「基盤整備」、多様な交流を促進し経済を活性化する都市機能の集積を目指す「機能集積」、低炭素で強靭なまちづくりの推進を目指す「環境配慮・防災」を掲げている。 また、当地区は北海道新幹線札幌駅開業や創成川通における都心アクセス強化の計画に合わせた交通結節点の機能強化や、創成川通を挟んだ創成イーストとの連携が求められている地区でもある。 そこで本計画では、北海道新幹線札幌駅開業や都心アクセス強化に対応したバスターミナルや交通広場等の整備に加え、新幹線、在来線、地下鉄東豊線、バス、タクシーを繋ぐ円滑な乗換動線の形成により、交通結節点の機能強化を図ると共に、札幌駅前広場からの空間の連続性を図るよう、周辺との調和に配慮し、札幌駅前広場を中心とした札幌の新たな顔となる街並みの形成を図る。 さらに、札幌駅前広場から創成イーストへ連続したまちの回遊性を向上させるオープンスペースの整備、新幹線・バスターミナル等と直結する広域交通結節点の核となる観光・交流機能やビジネス機能等の	【１地区計画の方針】 地区計画の目標 当地区は、「第２次都心まちづくり計画」において、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」の形成を図る「札幌駅交流拠点」に位置付けられており、「札幌駅交流拠点まちづくり計画」では、基本方針として、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を目指す「街並み形成」、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を目指す「基盤整備」、多様な交流を促進し経済を活性化する都市機能の集積を目指す「機能集積」、低炭素で強靭なまちづくりの推進を目指す「環境配慮・防災」を掲げている。 また、当地区は北海道新幹線札幌駅開業や創成川通における都心アクセス強化の計画に合わせた交通結節点の機能強化や、創成川通を挟んだ創成イーストとの連携が求められている地区でもある。 そこで本計画では、北海道新幹線札幌駅開業や都心アクセス強化に対応したバスターミナルや交通広場等の整備に加え、新幹線、在来線、地下鉄東豊線、バス、タクシーを繋ぐ円滑な乗換動線の形成により、交通結節点の機能強化を図ると共に、札幌駅前広場からの空間の連続性を図るよう、周辺との調和に配慮し、札幌駅前広場を中心とした札幌の新たな顔となる街並みの形成を図る。 さらに、札幌駅前広場から創成イーストへ連続したまちの回遊性を向上させるオープンスペースの整備、新幹線・バスターミナル等と直結する広域交通結節点の核となる観光・交流機能やビジネス機能等の	上位計画の改定に伴う文言修正

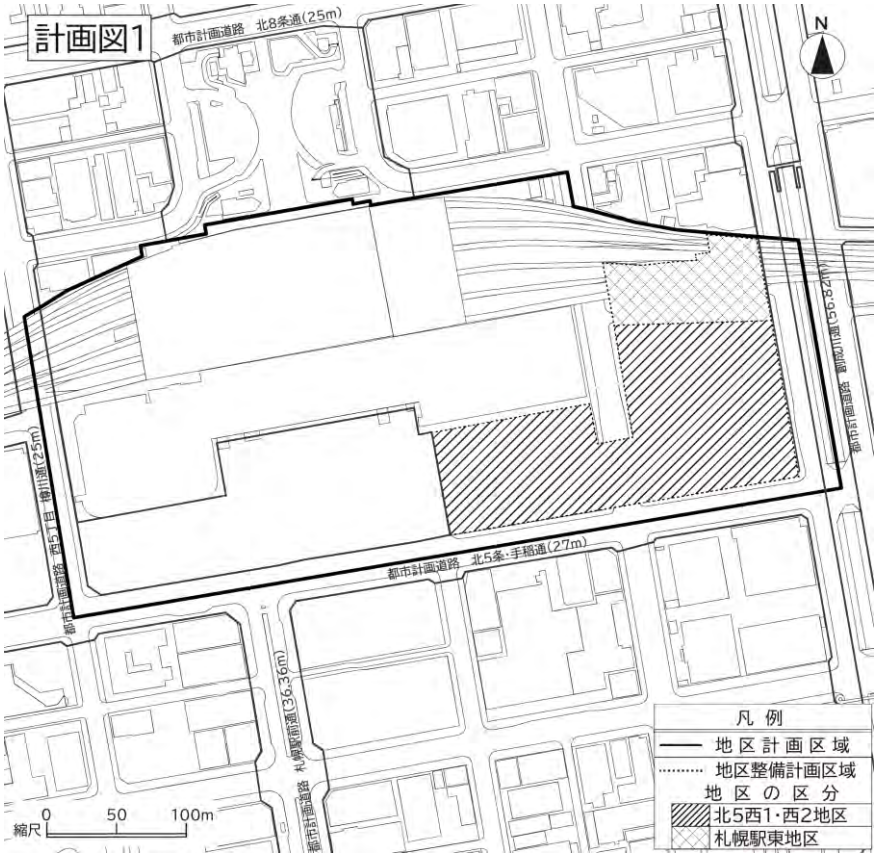
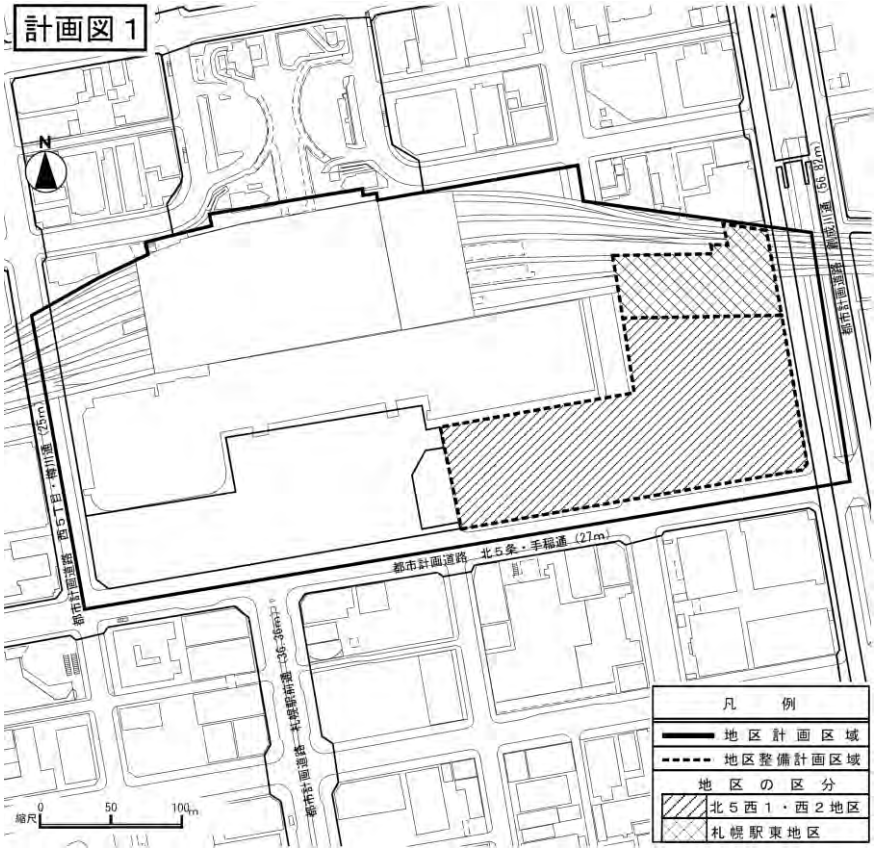
札幌圏都市計画地区計画の変更(案)(市決定) 札幌駅周辺地区 新旧対照表

新	旧	変更内容
高次都市機能の集積、エネルギーネットワークの活用・拡大や札幌駅前の防災拠点の形成により、北海道・札幌の国際競争力をけん引し、魅力ある都市空間の形成を図ることを目標とする。 土地利用の方針 「札幌駅交流拠点」として相応しい、高度な都市機能集積と魅力ある都市空間を形成するため、土地利用の方針を以下のように定める。 1.　高度な業務機能、商業機能、滞在機能、交流機能等の複合機能を導入する。 2.　公共交通機関の乗換利便性やまちの回遊性を向上させる、バリアフリーに配慮した重層的な歩行者ネットワークの形成を図るとともに、西２丁目線の道路上空部分に、人々の立体的な回遊を促し、多様な行き来を生み出す結節空間を整備する。 3.　北５西１・西２地区の地上に、利用者の快適性と利便性を向上させるバスターミナルを整備する。 4.　新幹線利用者に対応したタクシー乗降場や、一般車乗降場等を新幹線駅前に整備する。 5.　都市計画道路「北５条・手稲通」沿いでは、地上において札幌駅前広場から創成川へと、みどりを東西に繋げるオープンスペースを確保し、北５西１・西２地区の屋上においては、一般開放された、多様な自然に触れられるオープンスペースを確保する。	高次都市機能の集積、エネルギーネットワークの活用・拡大や札幌駅前の防災拠点の形成により、北海道・札幌の国際競争力をけん引し、魅力ある都市空間の形成を図ることを目標とする。 土地利用の方針 「札幌駅交流拠点」として相応しい、高度な都市機能集積と魅力ある都市空間を形成するため、土地利用の方針を以下のように定める。 １　高度な業務機能、商業機能、滞在機能、交流機能等の複合機能を導入する。 ２　公共交通機関の乗換利便性やまちの回遊性を向上させる、バリアフリーに配慮した重層的な歩行者ネットワークの形成を図る。 ３　北５西１・西２地区の地上に、利用者の快適性と利便性を向上させるバスターミナルを整備する。 ４　新幹線利用者に対応したタクシー乗降場や、一般車乗降場等を新幹線駅前に整備する。 ５　都市計画道路「北５条・手稲通」沿いでは、地上において札幌駅前広場から創成川へと、みどりを東西に繋げるオープンスペースを確保し、北５西１・西２地区の屋上においては、一般開放された、多様な自然に触れられるオープンスペースを確保する。	事業計画の見直しに伴う文言修正

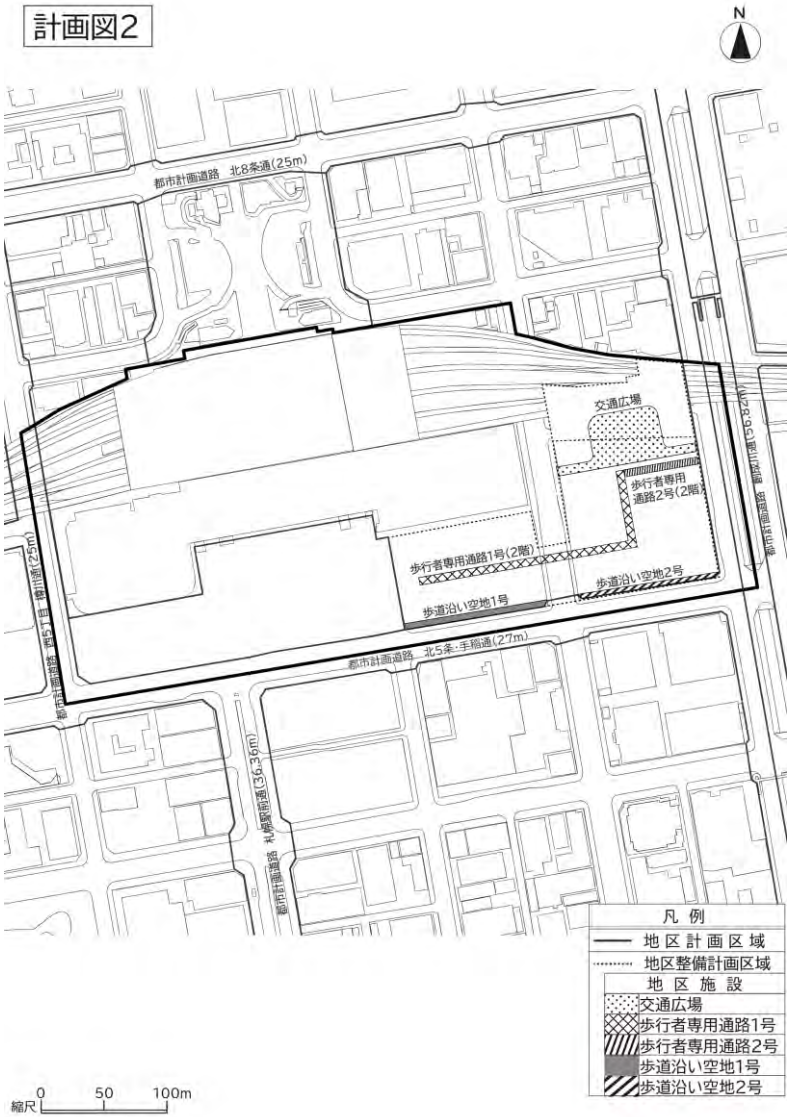
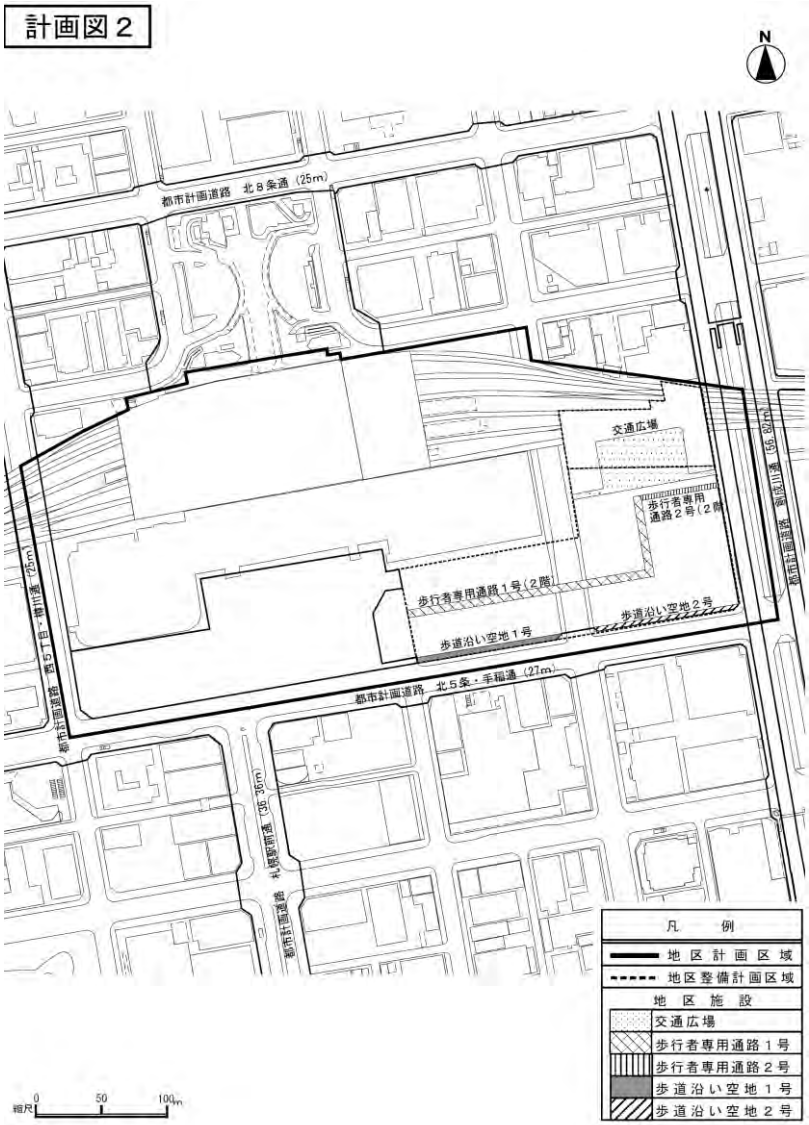
新	旧	変更内容
6.　札幌駅前広場に面する部分、バスターミナルの待合空間、新幹線駅舎と再開発ビルの接続部分においてアトリウム等の交流空間を確保する。	6　札幌駅前広場に面する部分、西２丁目線の道路上空部分、新幹線駅舎と再開発ビルの接続部分においてアトリウムを含む交流空間を確保する。	事業計画の見直しに伴う文言修正
7.　景観計画重点区域の「札幌駅南口地区」および「札幌駅北口地区」の方針に基づき、札幌駅南口駅前広場周辺の建物等との連続性や調和に配慮した景観の形成を図る。	7　景観計画重点区域の「札幌駅南口地区」および「札幌駅北口地区」の方針に基づき、札幌駅南口駅前広場周辺の建物等との連続性や調和に配慮した景観の形成を図る。	
8.　北５西１・西２地区においては、２街区で連続した機能連携や２階での東西方向の安全な歩行者ネットワークの形成を図るため、市道西２丁目線の一部において立体道路制度を活用する。	8　北５西１・西２地区においては、２街区で連続した機能連携や２階での東西方向の安全な歩行者ネットワークの形成を図るため、市道西２丁目線の一部において立体道路制度を活用する。	
【２地区整備計画】	【２地区整備計画】	
面積	面積	
2.7ha	2.8ha	事業計画の見直しに伴う数値修正
地区施設の配置及び規模	地区施設の配置及び規模	
歩道沿い空地１号　幅員４ｍ　延長約110ｍ	歩道沿い空地１号　幅員４ｍ　延長約110ｍ	
歩道沿い空地２号　幅員４ｍ　延長約105ｍ	歩道沿い空地２号　幅員４ｍ　延長約105ｍ	
歩行者専用通路１号　２階　幅員4.5ｍ　延長約 220 ｍ	歩行者専用通路１号　２階　幅員６ｍ　延長約 230 ｍ	事業計画の見直しに伴う数値修正
歩行者専用通路２号　２階　幅員4.5ｍ　延長約 50 ｍ	歩行者専用通路２号　２階　幅員３ｍ　延長約 55 ｍ	
歩行者専用通路３号　地下１階　幅員4.5ｍ　　延長約140ｍ	歩行者専用通路３号　地下１階　幅員６ｍ　延長約140ｍ	
歩行者専用通路４号　地下１階、地下２階　幅員2.5ｍ　延長約 25ｍ	歩行者専用通路４号　地下１階、地下２階　幅員３ｍ　延長約 25 ｍ	
	交通広場　面積約 2,200 ㎡	

新	旧	変更内容
歩行者専用通路５号　地下１階、地下２階　幅員2.5ｍ　延長約 35ｍ 交通広場　面積約 2,200 ㎡ 建築物等に関する事項 北５西１・西２地区　面積 2.2ha	 建築物等に関する事項 北５西１・西２地区　面積 2.3ha	事業計画の見直しに伴う地区施設の追加 事業計画の見直しに伴う数値修正

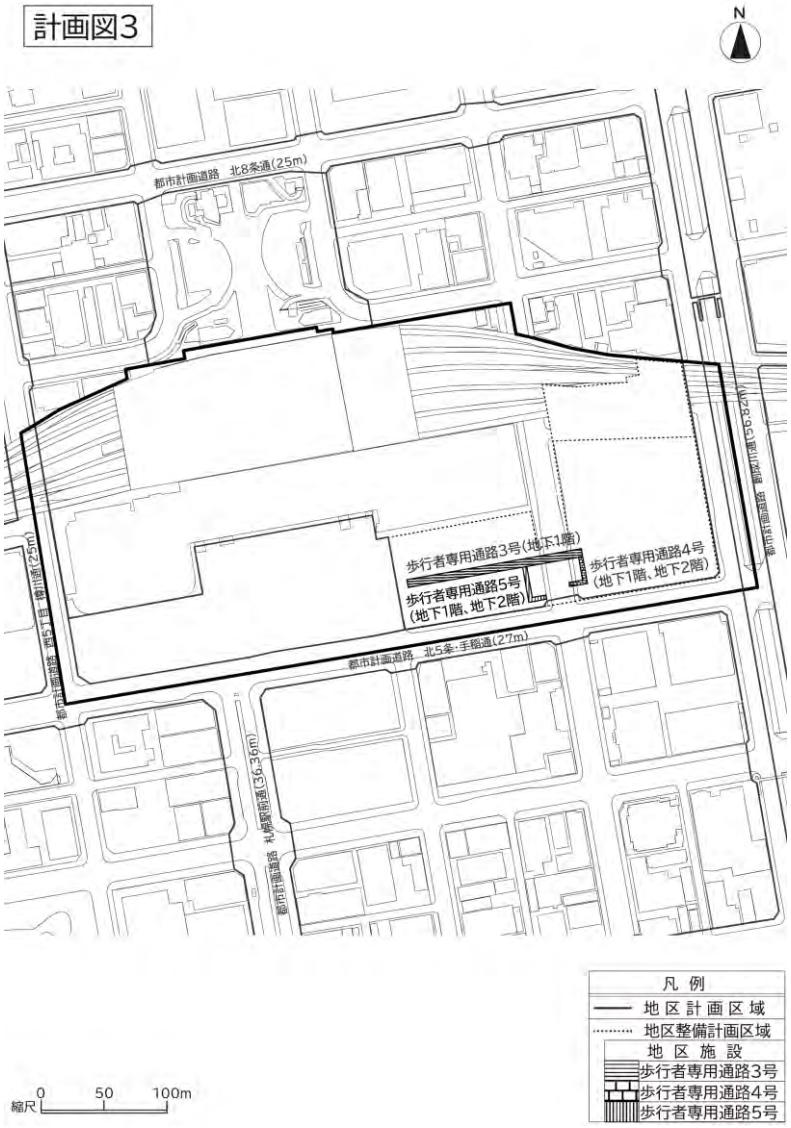
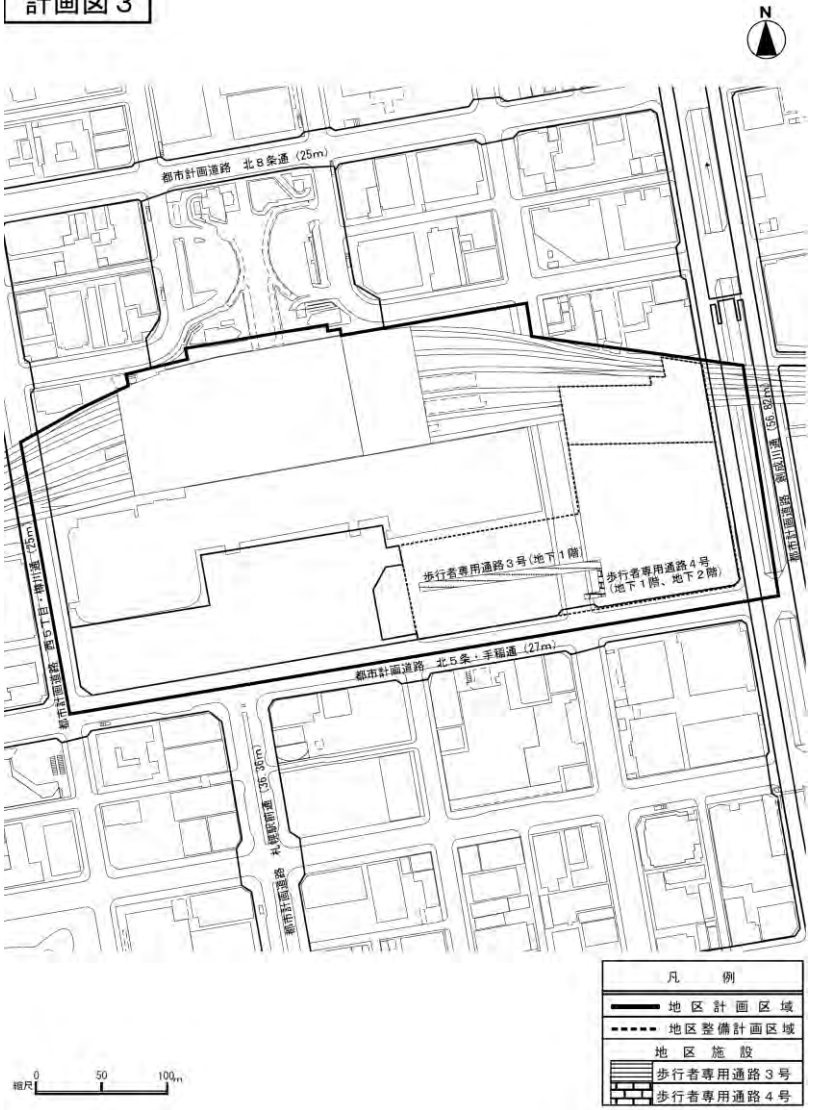
札幌圏都市計画地区計画の変更(案)(市決定) 札幌駅周辺地区 新旧対照表

新	旧	変更内容
		事業計画の見直しに伴う地区整備計画区域の一部変更

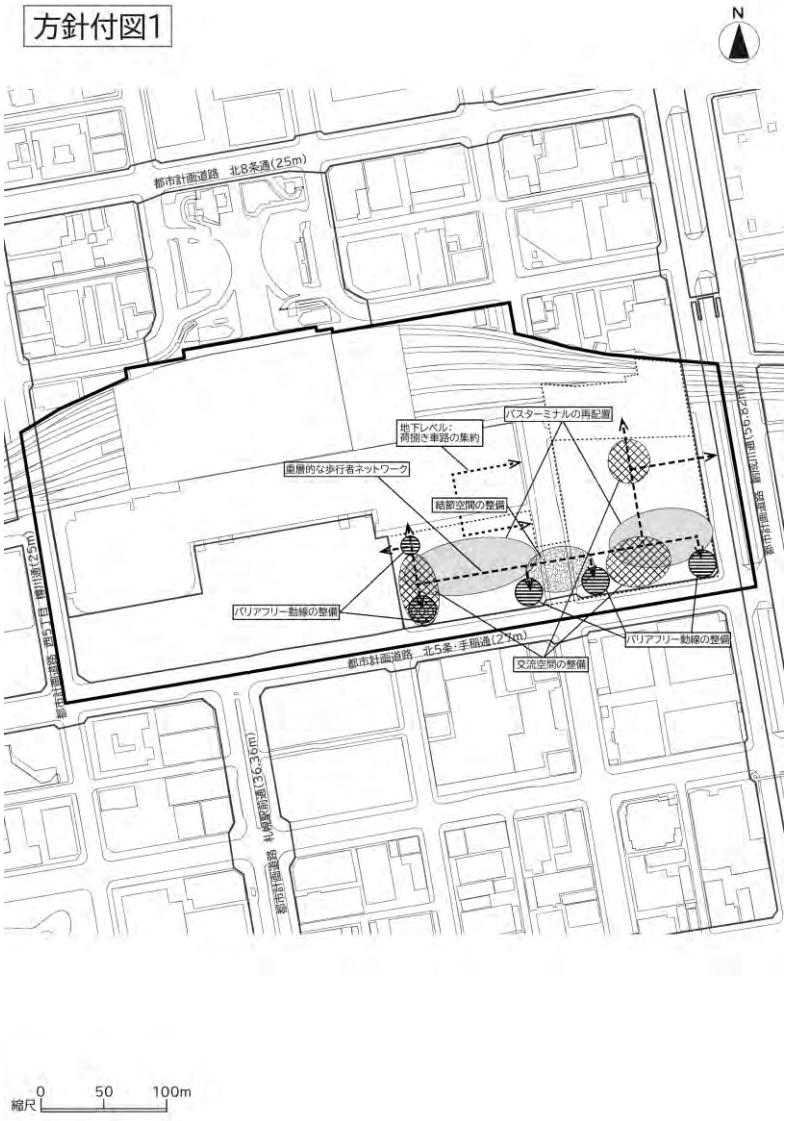
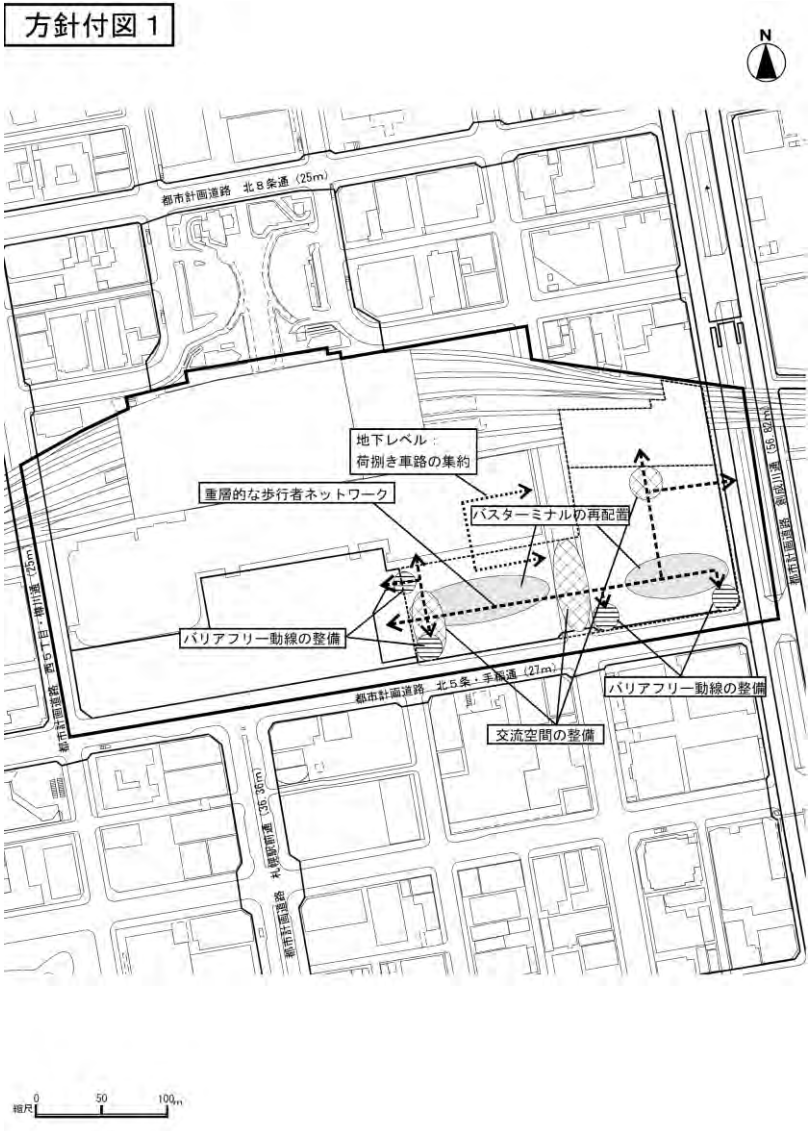
札幌圏都市計画地区計画の変更(案)(市決定) 札幌駅周辺地区 新旧対照表

新	旧	変更内容
計画図2 	計画図２ 	事業計画の見直しに伴う地区施設の一部変更

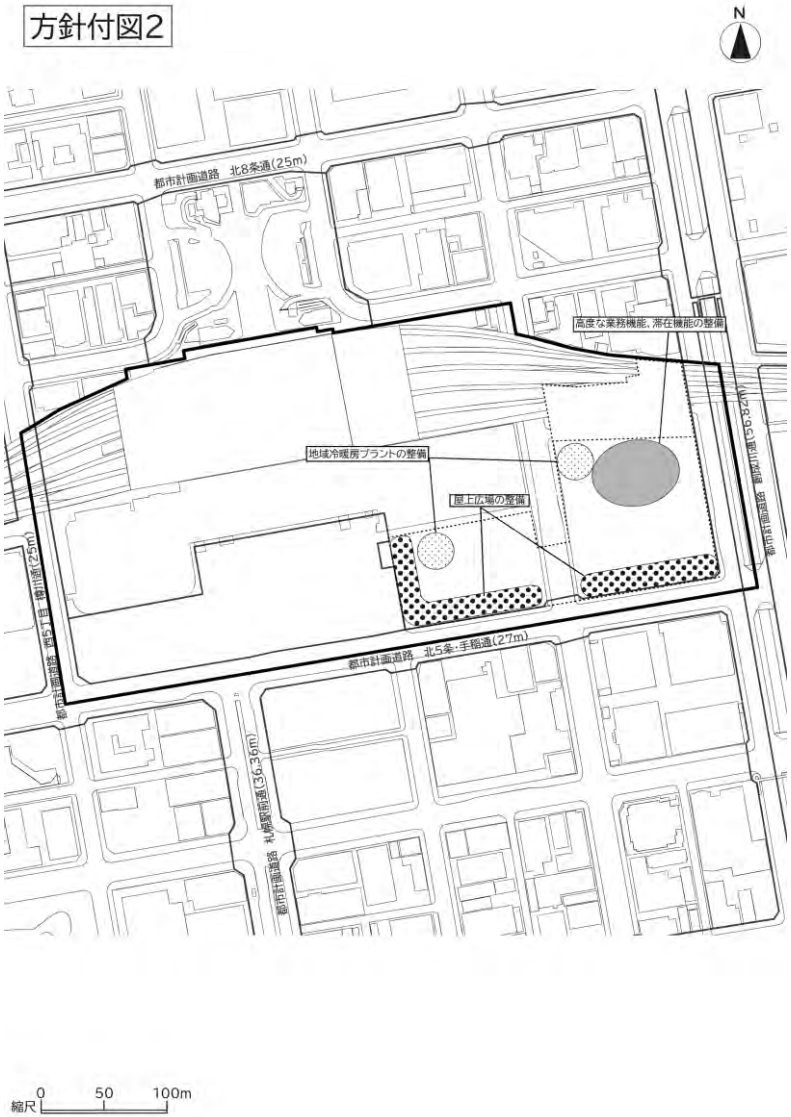
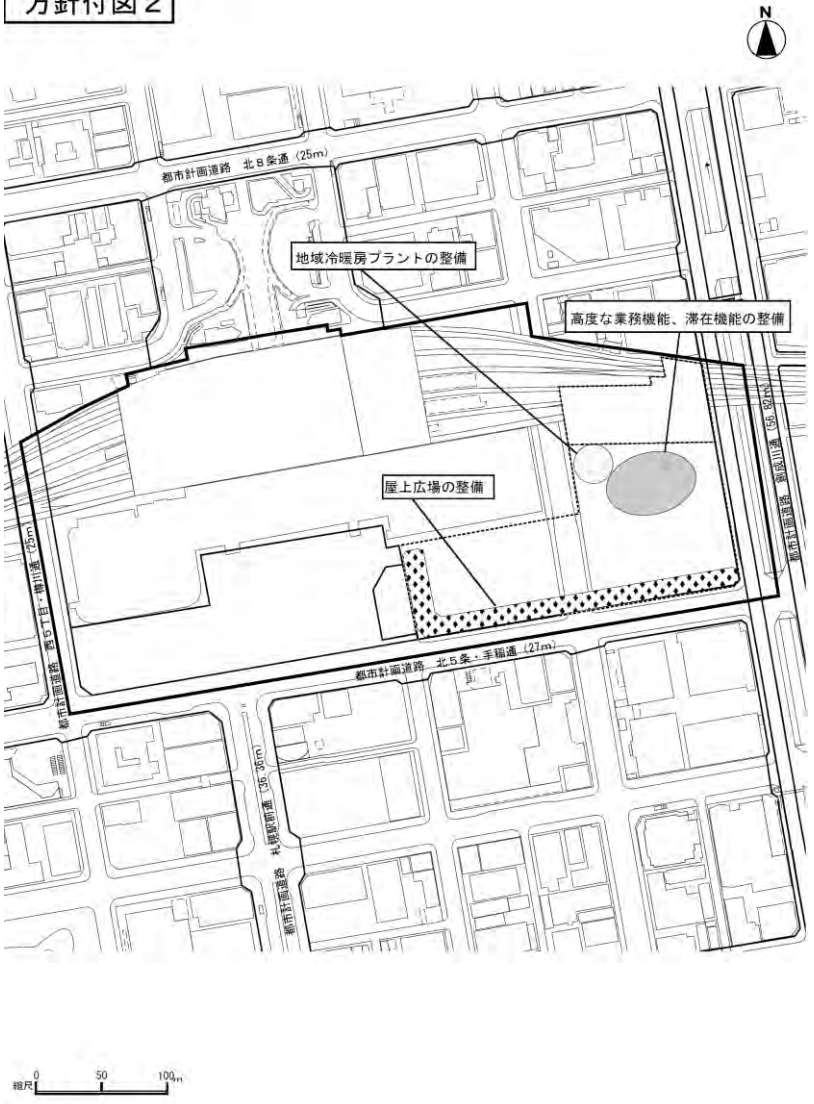
札幌圏都市計画地区計画の変更(案)(市決定) 札幌駅周辺地区 新旧対照表

新	旧	変更内容
計画図3 	計画図3 	事業計画の見直しに伴う地区施設の一部変更

札幌圏都市計画地区計画の変更(案)(市決定) 札幌駅周辺地区 新旧対照表

新	旧	変更内容
方針付図1 	方針付図１ 	事業計画の見直しに伴う整備内容の一部変更

札幌圏都市計画地区計画の変更(案)(市決定) 札幌駅周辺地区 新旧対照表

新	旧	変更内容
方針付図2 	方針付図２ 	事業計画の見直しに伴う整備内容の一部変更