議案第５号

札幌圏都市計画

第一種市街地再開発事業の変更（案）

（札幌市決定）

北5西1・西2地区

令和8年11月
札幌市まちづくり政策局都市計画部

札幌圏都市計画第一種市街地再開発事業の変更（市決定）

都市計画北5西1・西2地区第一種市街地再開発事業を次のとおり変更する。

<table>
<tr><td colspan="2">名称</td><td colspan="6">北5西1・西2地区第一種市街地再開発事業</td></tr>
<tr><td colspan="2">施行区域面積</td><td colspan="6">約 3.1ha</td></tr>
<tr><td rowspan="8">公共施設の配置及び規模</td><td rowspan="5">道路</td><td>種 別</td><td colspan="2">名 称</td><td>幅 員</td><td>延 長</td><td>備 考</td></tr>
<tr><td>都市計画道路</td><td colspan="2">3・1・1創成川通</td><td>56.82m</td><td>約 130m</td><td>整備済</td></tr>
<tr><td>都市計画道路</td><td colspan="2">3・3・5北5条・手稲通</td><td>27m</td><td>約 280m</td><td>整備済</td></tr>
<tr><td>区画道路</td><td colspan="2">市道西2丁目線</td><td>25.45m</td><td>約 130m</td><td>整備済
（立体道路制度を活用）</td></tr>
<tr><td>都市計画道路</td><td colspan="2">8・7・9 札幌駅前広場 3 号地下歩道</td><td>6.5m</td><td>約 130m</td><td>整備済（一部区域変更）</td></tr>
<tr><td rowspan="2">公園及び緑地</td><td>種 別</td><td colspan="2">名 称</td><td>面 積</td><td colspan="2">備 考</td></tr>
<tr><td>該当なし</td><td colspan="2"></td><td></td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td>下水道</td><td colspan="4">新川処理区（下水道管 300～2000mm）</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td>その他の公共施設</td><td colspan="4">都市高速鉄道 3 号高速鉄道東豊線</td><td colspan="2">建築敷地と重複する区域において立体的な範囲を設定</td></tr>
<tr><td rowspan="3">建築物の整備に関する計画</td><td rowspan="2">街区</td><td rowspan="2">建築面積</td><td rowspan="2">延べ面積</td><td colspan="2">敷地面積に対する</td><td rowspan="2">主要用途</td></tr>
<tr><td>建築面積の割合</td><td>建築物の延べ面積の割合</td></tr>
<tr><td>A-1</td><td>約 7,800 ㎡</td><td>約 95,500 ㎡</td><td>約 9/10</td><td>約 100/10</td><td>商業、駐車場、バスターミナル等</td></tr>
<tr><td>A-2</td><td>約 12,500 ㎡</td><td>約 231,000 ㎡</td><td>約 9/10</td><td>約 165/10</td><td>商業、業務、宿泊、駐車場、バスターミナル等</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="3">建築敷地の整備に関する計画</td><td colspan="2">建築敷地面積</td><td colspan="3">整備計画</td></tr>
<tr><td>A-1</td><td>A-2</td><td colspan="3" rowspan="2">公開的空地は敷地面積に対し約 20%確保する。</td></tr>
<tr><td>約 8,710 ㎡</td><td>約 13,750 ㎡</td></tr>
<tr><td colspan="2">住宅建設の目標</td><td colspan="2"></td><td colspan="3"></td></tr>
</table>

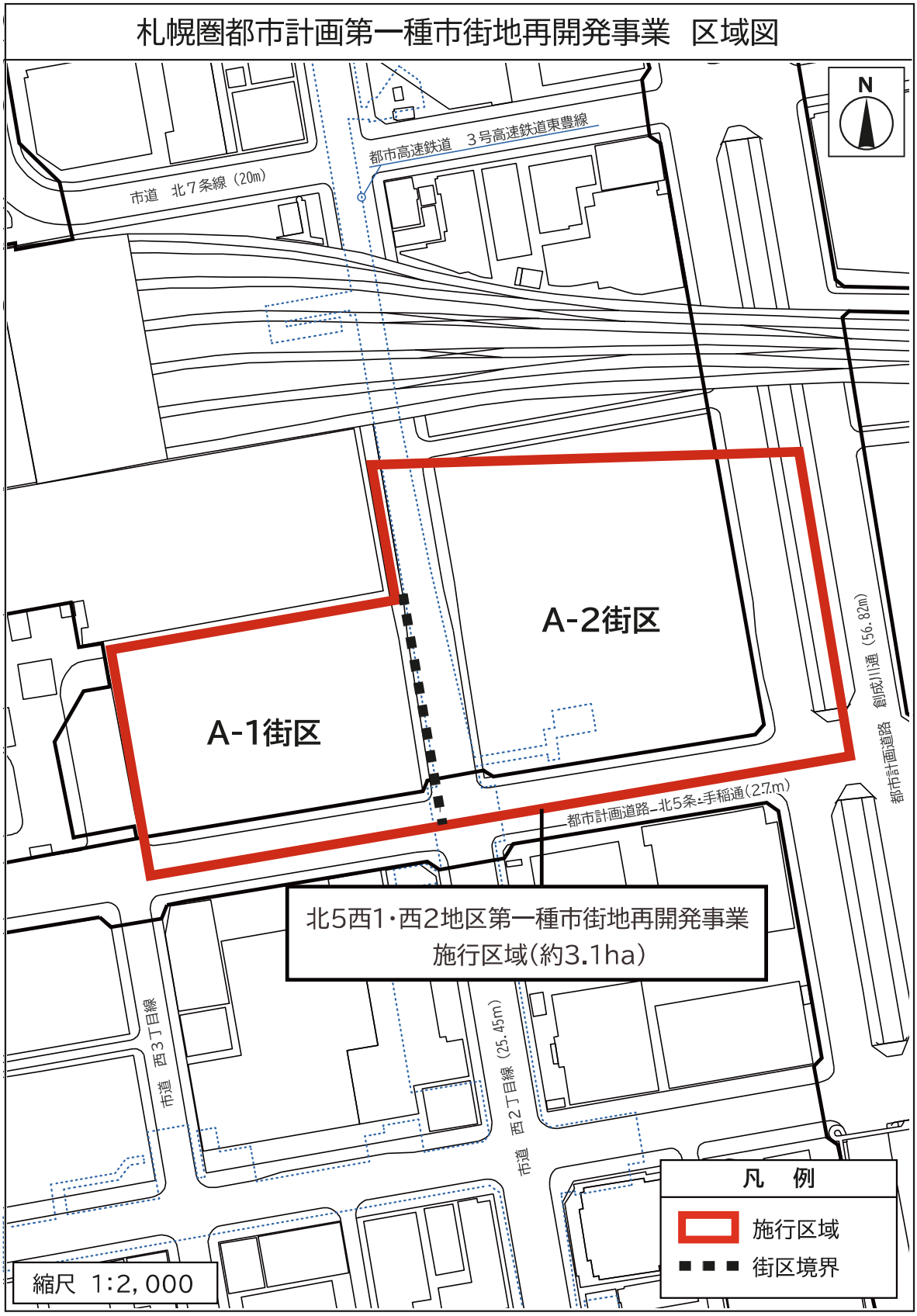
「施行区域、公共施設の配置及び街区の配置は計画図表示のとおり」

理由：北5西1・西2地区第一種市街地再開発事業の計画の見直しに伴う施行地区の工区分け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。

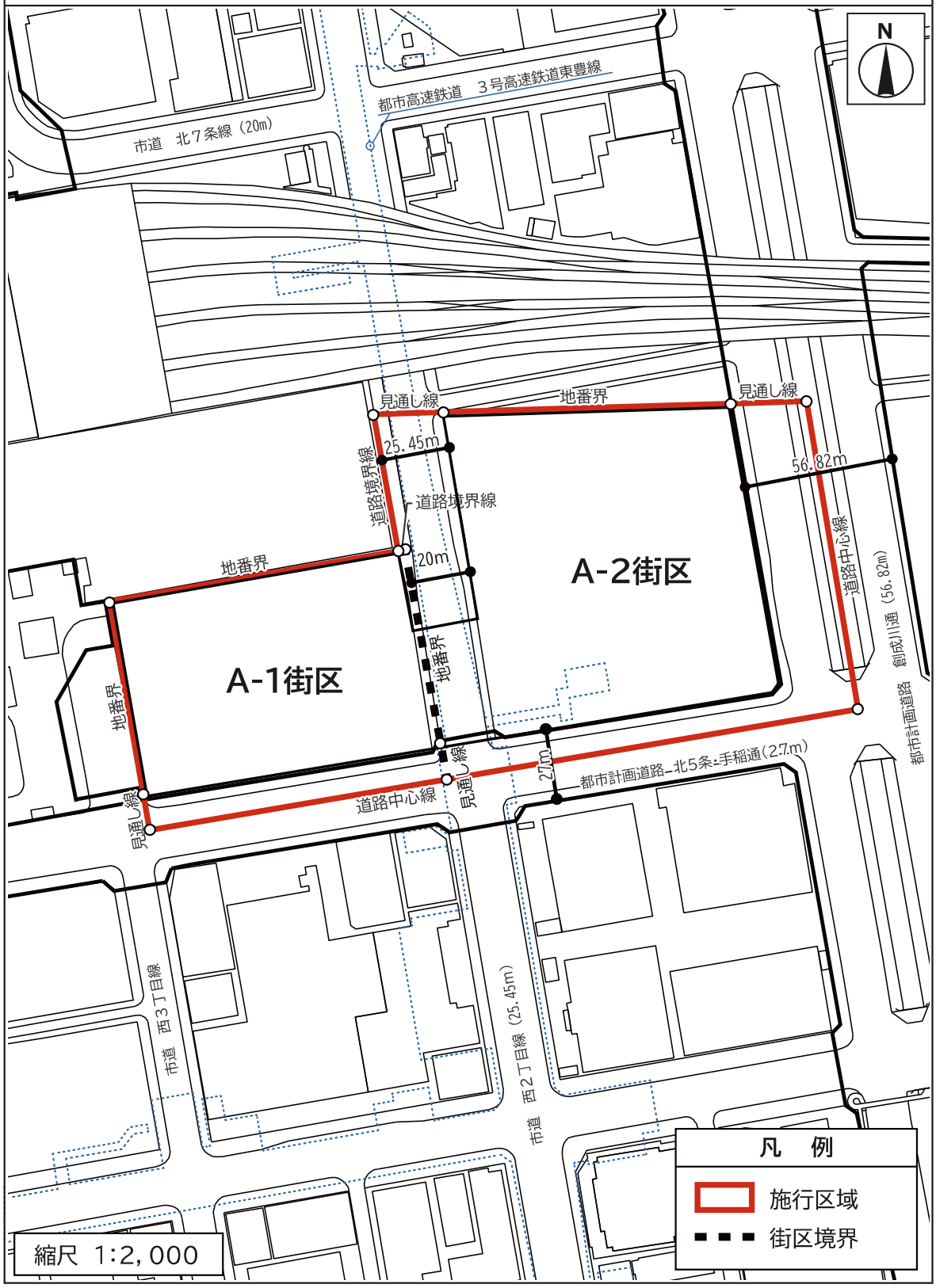
札幌圏都市計画第一種市街地再開発事業　位置図



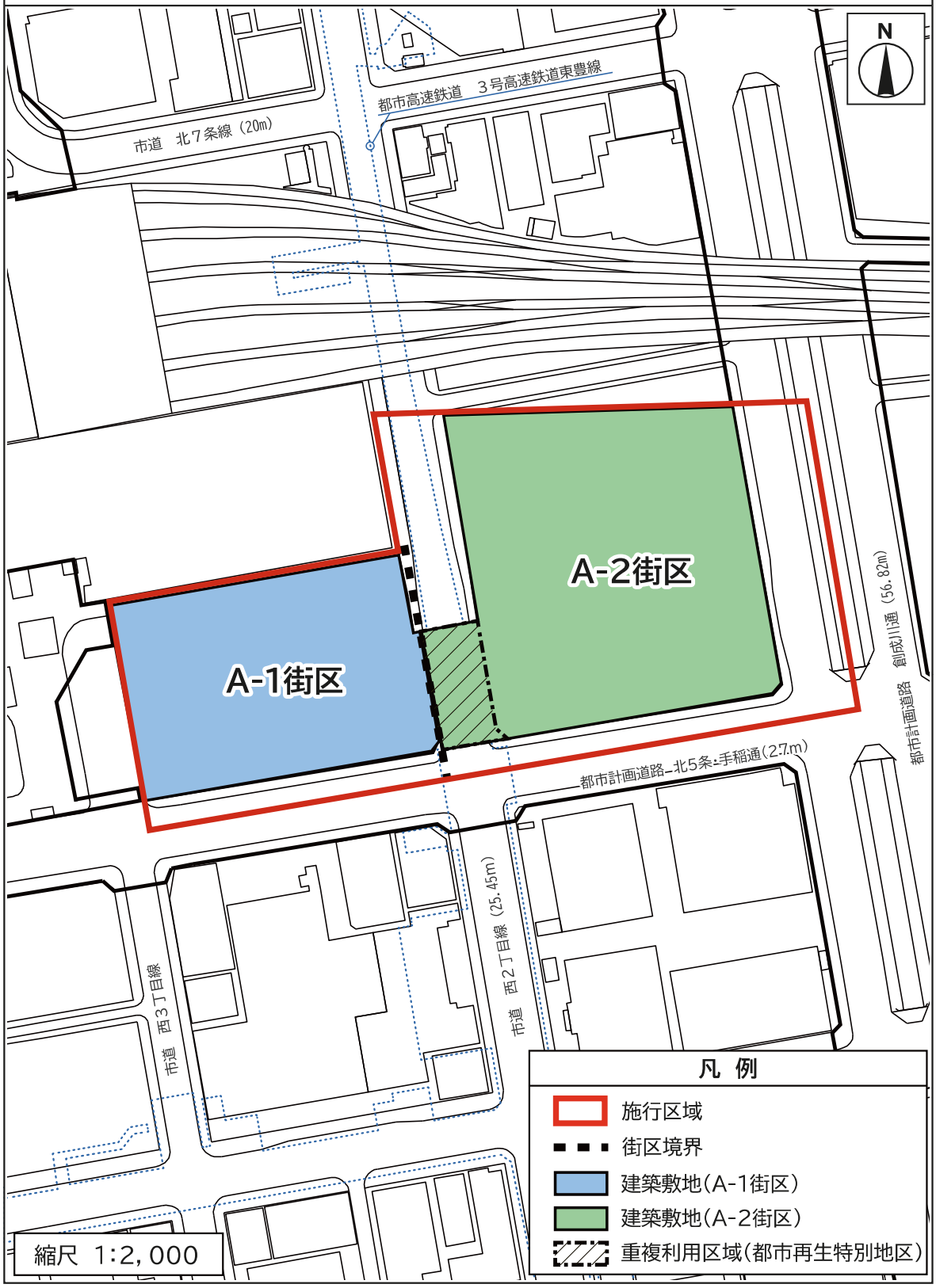
札幌圏都市計画第一種市街地再開発事業　区域図



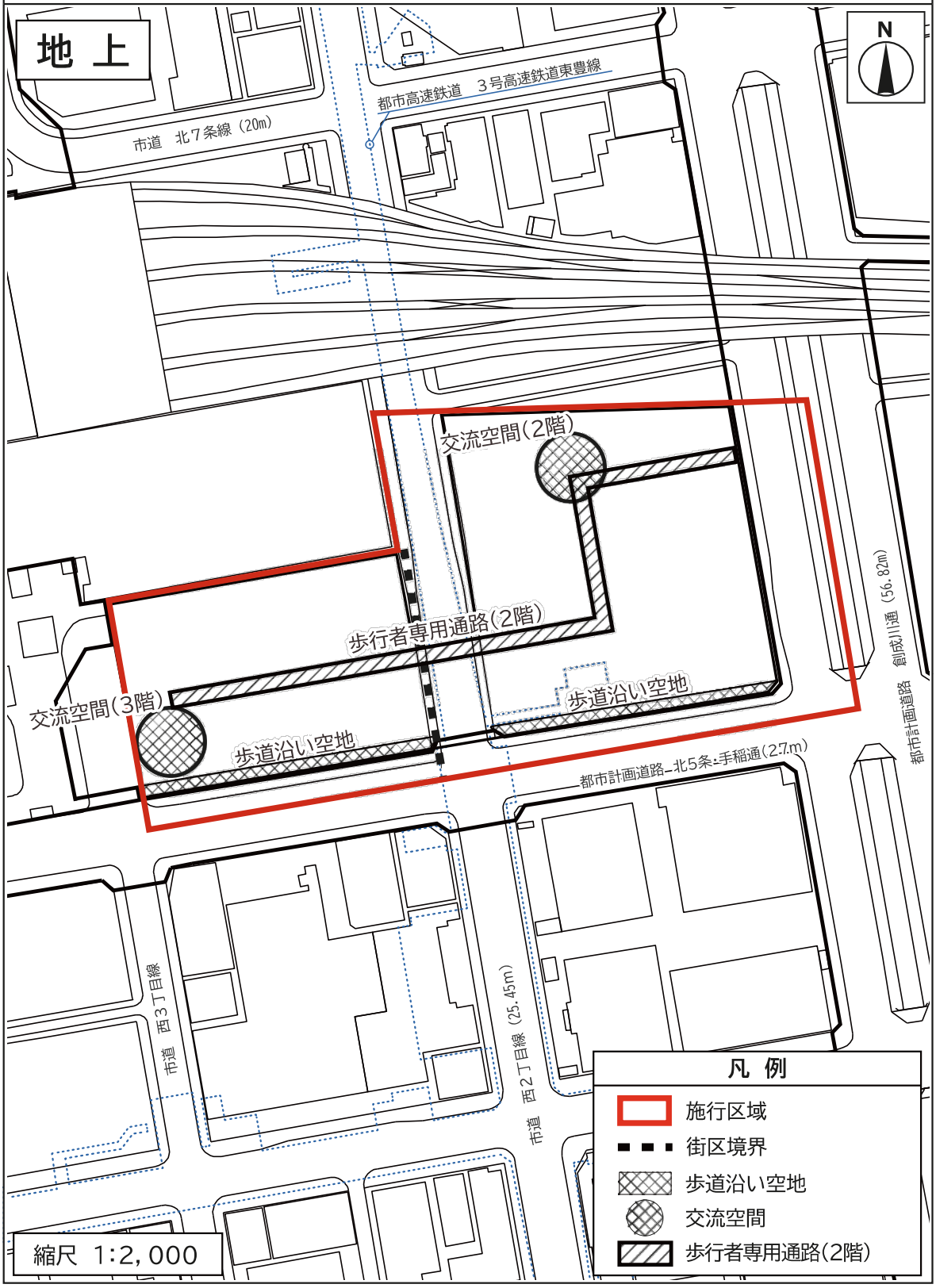
札幌圏都市計画第一種市街地再開発事業　計画図



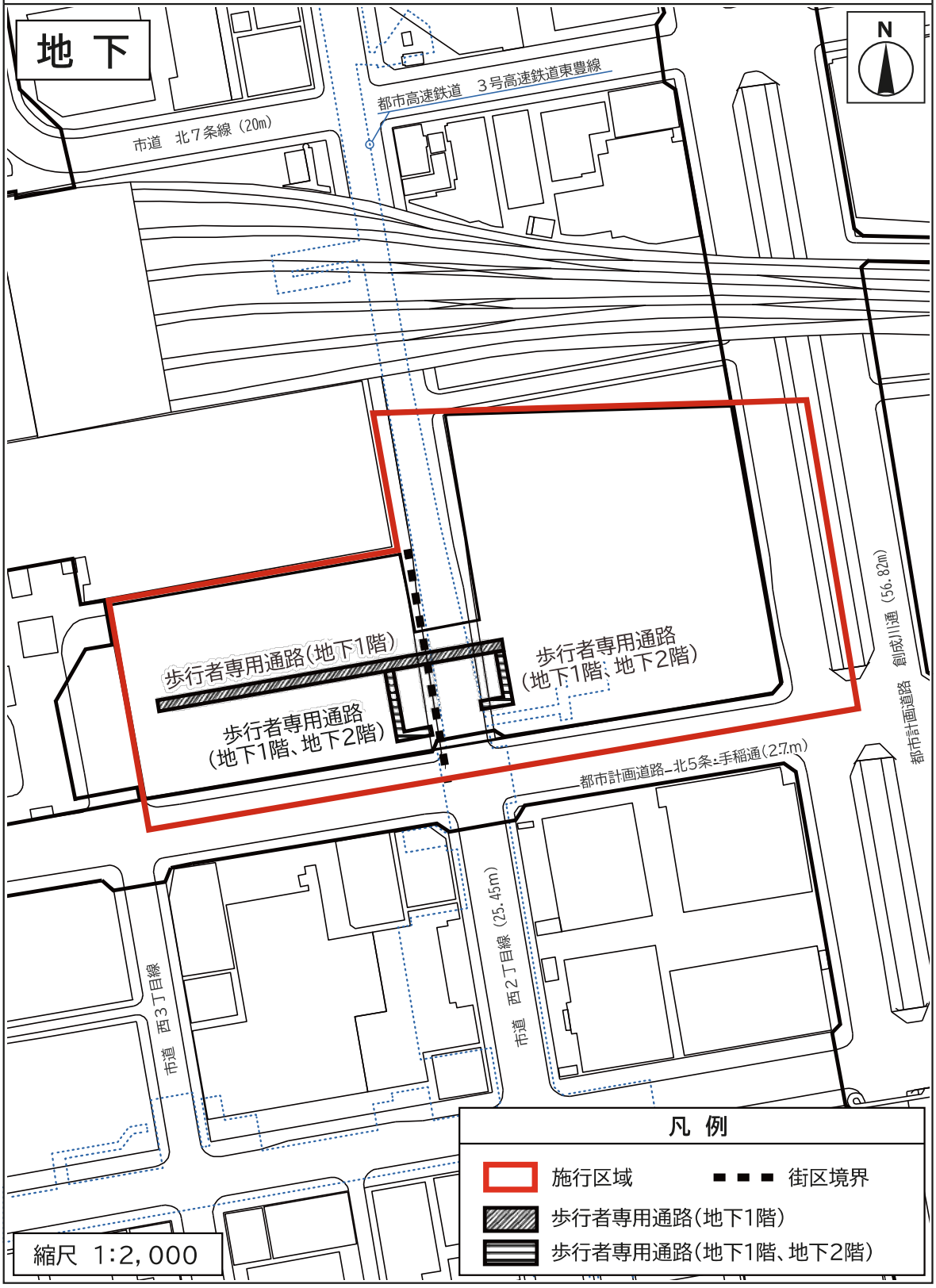
札幌圏都市計画第一種市街地再開発事業　参考図1（建築敷地）



札幌圏都市計画第一種市街地再開発事業　参考図2（公開的空地1）



札幌圏都市計画第一種市街地再開発事業　参考図3（公開的空地2）



札幌圏都市計画　北5西1・西2地区第一種市街地再開発事業　新旧対照表

新

札幌圏都市計画第一種市街地再開発事業の変更（市決定）

都市計画北5西1・西2地区第一種市街地再開発事業を次のとおり変更する。

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				
公共施設の配置及び規模	道路	種別	名称	幅員	延長	備考
		都市計画道路	3・1・1創成川通	56.82m	約 130m	整備済
		都市計画道路	3・3・5北5条・手稲通	27m	約 280m	整備済
		区画道路	市道西2丁目線	25.45m	約 130m	整備済 （立体道路制度を活用）
		都市計画道路	8・7・9 札幌駅前広場 3 号地下歩道	6.5m	約 130m	整備済（一部区域変更）
	公園及び緑地	種別	名称	面積	備考	
		該当なし				
	下水道	新川処理区（下水道管 300～2000mm）				
	その他の公共施設	都市高速鉄道 3 号高速鉄道東豊線			建築敷地と重複する区域において立体的な範囲を設定	

建築物の整備に関する計画	街区	建築面積	延べ面積	敷地面積に対する		主要用途
				建築面積の割合	建築物の延べ面積の割合	
	A-1	約 7,800 ㎡	約 95,500 ㎡	約 9/10	約 100/10	商業、駐車場、バスターミナル等
	A-2	約 12,500 ㎡	約 231,000 ㎡	約 9/10	約 165/10	商業、業務、宿泊、駐車場、バスターミナル等

建築敷地の整備に関する計画	建築敷地面積		整備計画
	A-1	A-2	公開的空地は敷地面積に対し約 20%確保する。
	約 8,710 ㎡	約 13,750 ㎡	
住宅建設の目標			

「施行区域、公共施設の配置及び街区の配置は計画図表示のとおり」

旧

札幌圏都市計画第一種市街地再開発事業の決定　（市決定）

都市計画北５西１・西２地区第一種市街地再開発事業を次のとおり決定する。

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				
公共施設の配置及び規模	道路	種　別	名　称	幅　員	延　長	備　考
		都市計画道路	3・3・1 創成川通	56.82m	約 130m	整備済
		都市計画道路	3・3・5 北 5 条・手稲通	27m	約 280m	整備済
		区画道路	市道西２丁目線	25.45m	約 130m	整備済
		都市計画道路	8・7・9 札幌駅前広場 3 号地下歩道	6.5m	約 130m	整備済（一部区域変更）
	公園及び緑地	種　別	名　称	面　積	備　考	
		該当なし				
	下水道	新川処理区（下水道管 300～2000mm）				
	その他の公共施設	都市高速鉄道　3 号高速鉄道東豊線				

建築物の整備に関する計画	建築面積	延べ面積	敷地面積に対する		主要用途
			建築面積の割合	建築物の延べ面積の割合	
	約 22,000 ㎡	約 388,500 ㎡	約 9/10	約 150/10	業務、商業、宿泊 駐車場、バスターミナル等

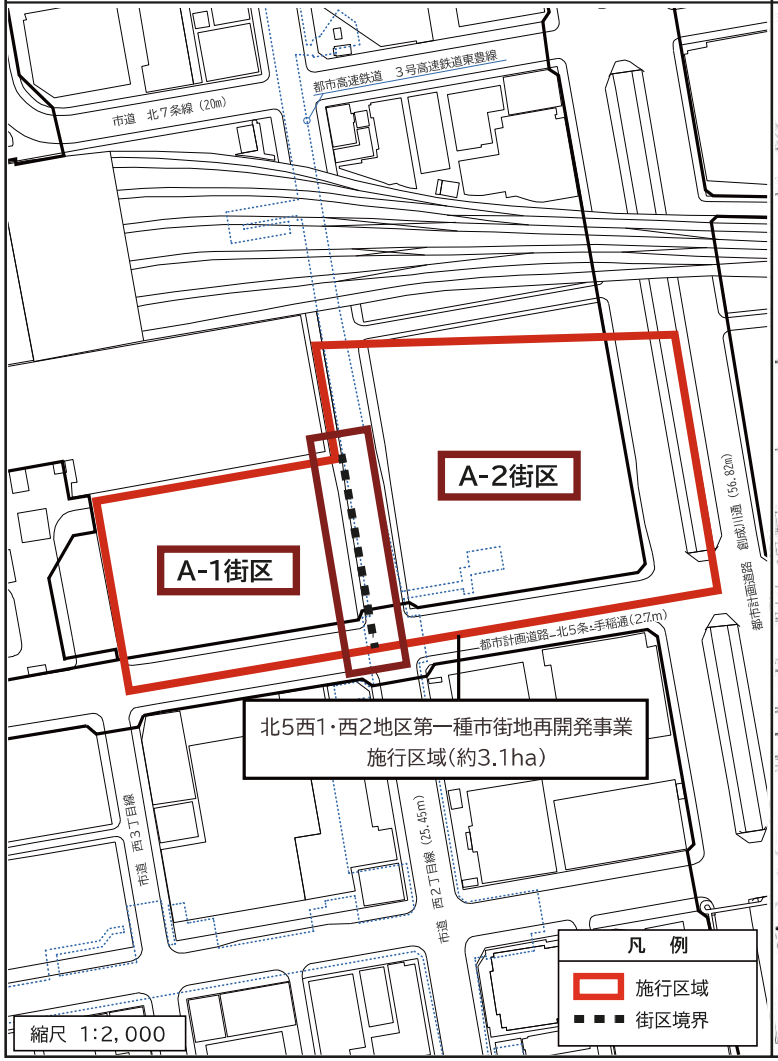
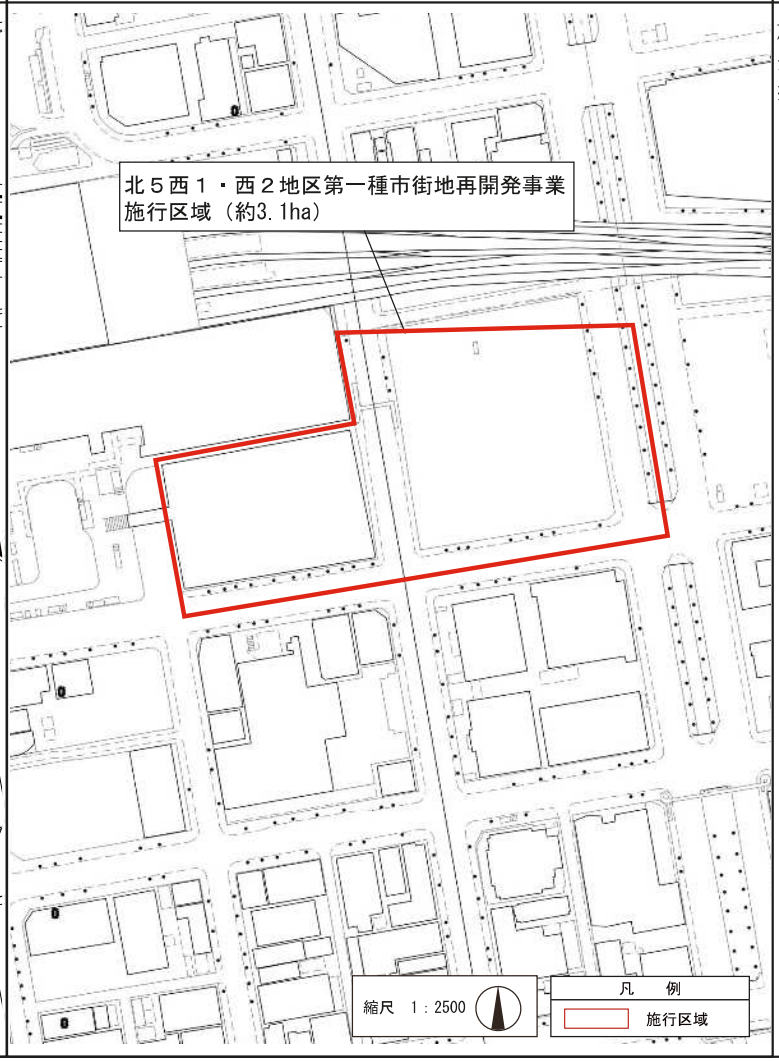
建築敷地の整備に関する計画	建築敷地面積	整備計画
	約 23,060 ㎡	公開的空地は敷地面積に対し約 20%確保する。
住宅建設の目標		

「施行区域、公共施設の配置、建築物の高さの最高限度、壁面の位置の制限は計画図表示のとおり」

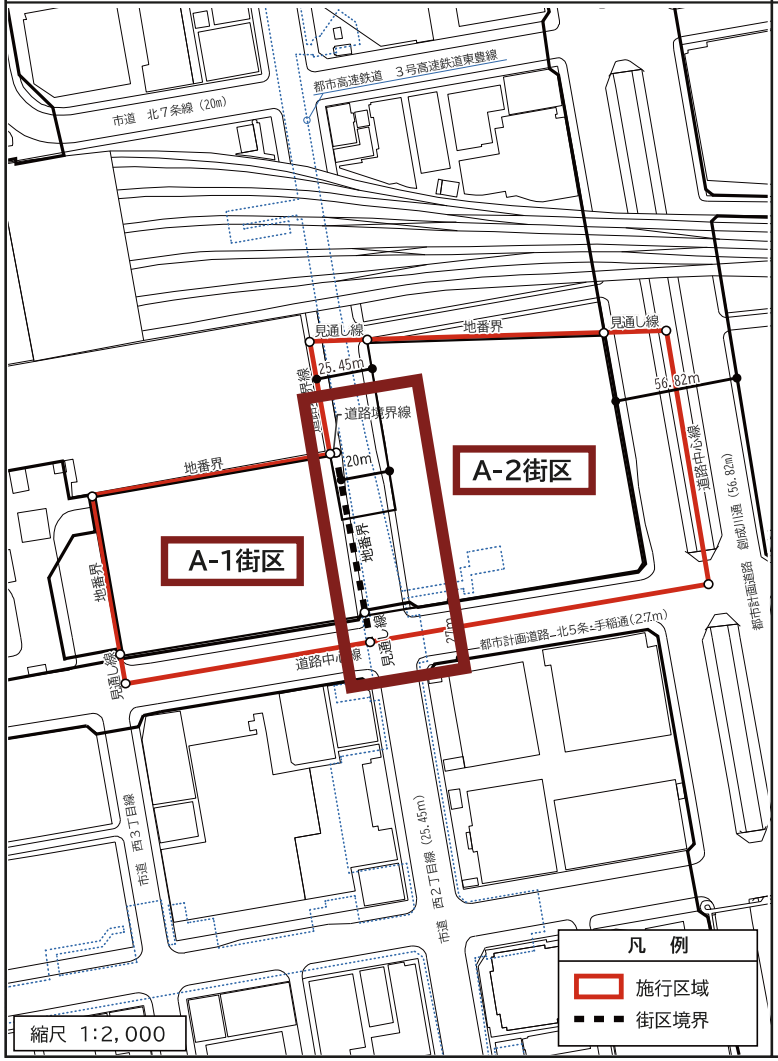
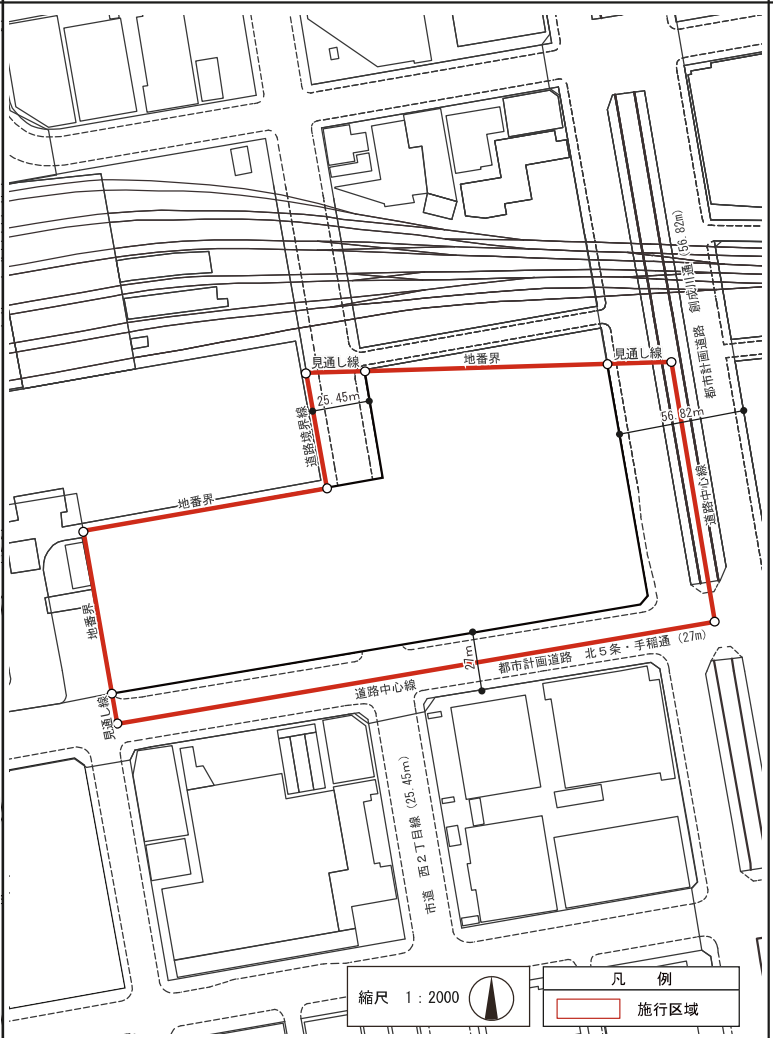
変更内容

施行地区の工区分け及び建築計画の変更による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の変更。

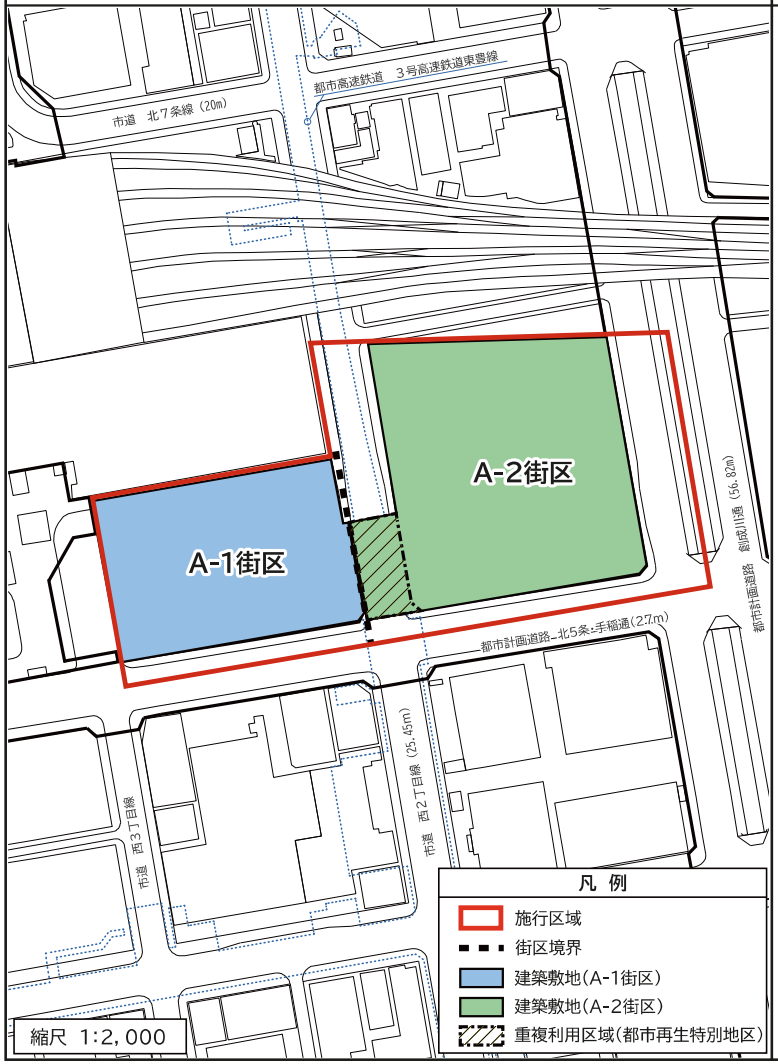
札幌圏都市計画　北5西1・西2地区第一種市街地再開発事業　新旧対照図（区域図）

新	旧	変更内容
		施行地区の工区分けによる街区の指定。

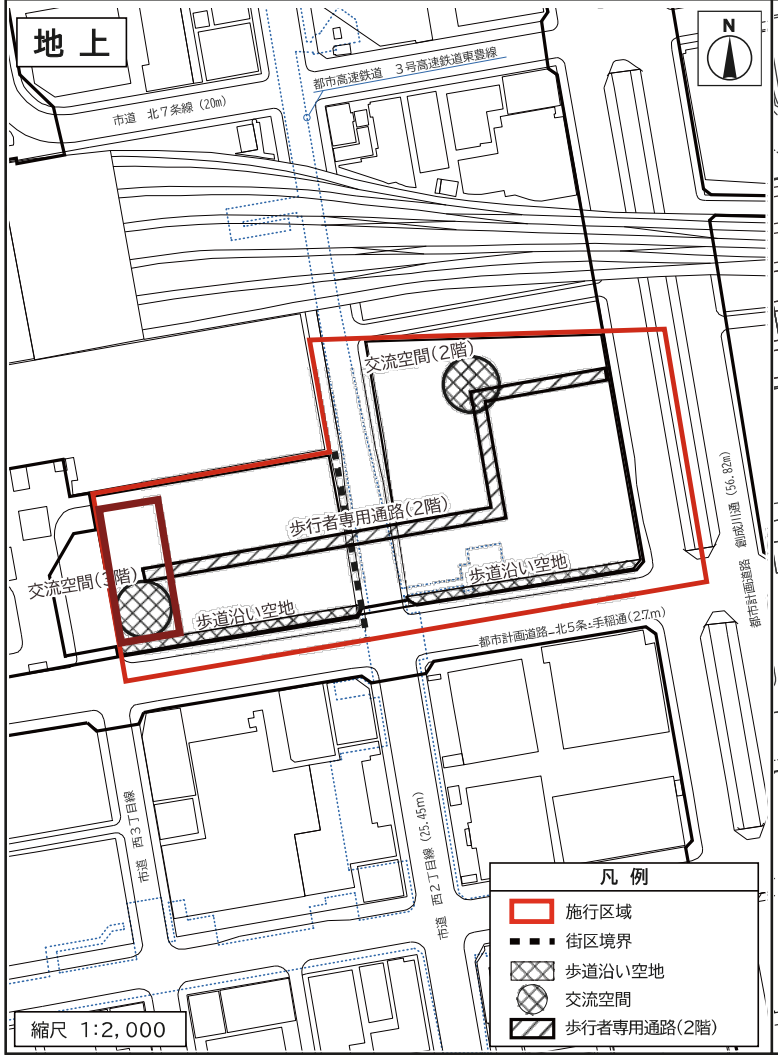
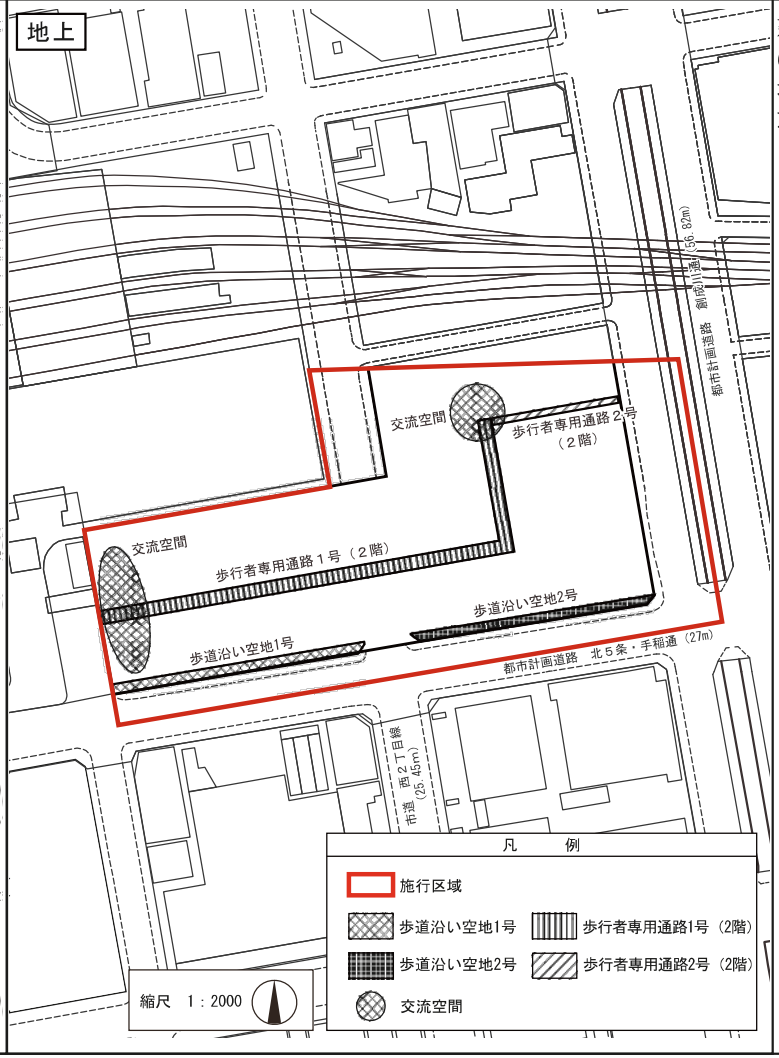
札幌圏都市計画　北5西1・西2地区第一種市街地再開発事業　新旧対照図（計画図）

新	旧	変更内容
		施行地区の工区分けによる街区の指定。

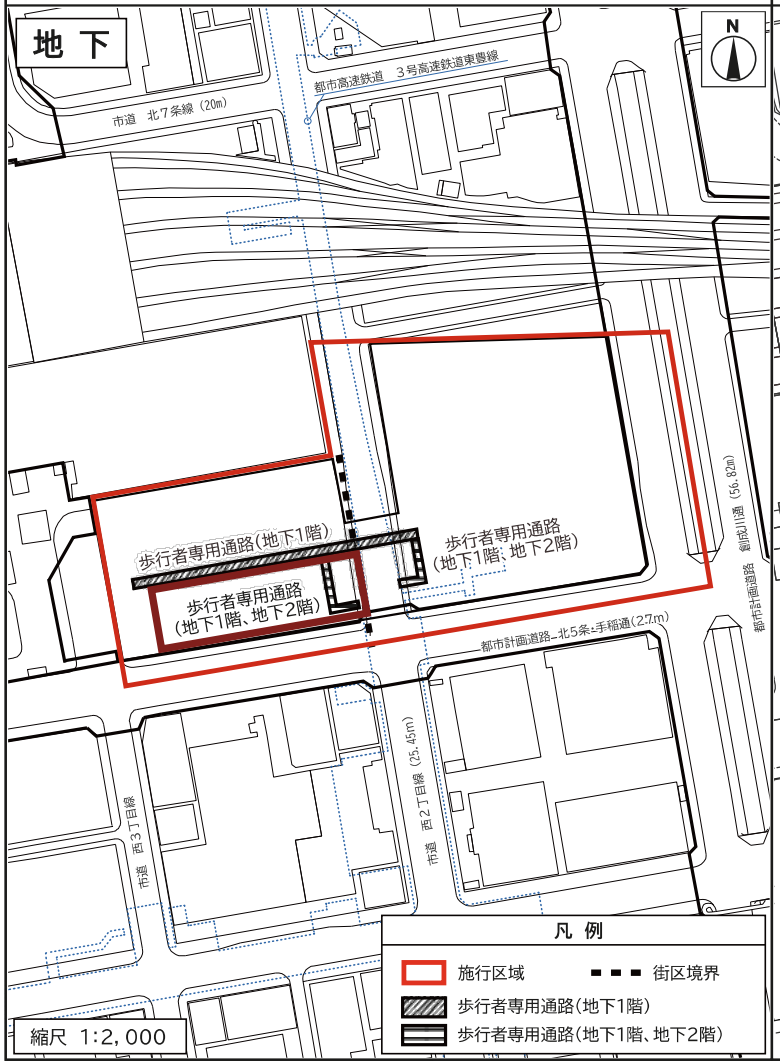
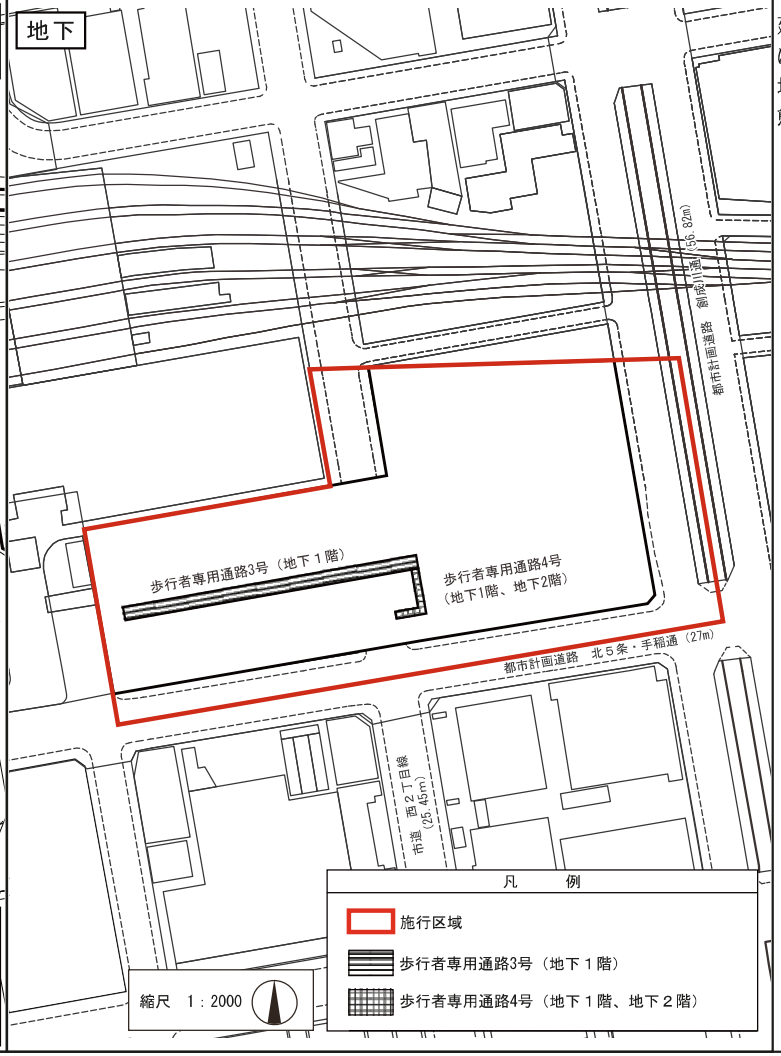
札幌圏都市計画　北5西1・西2地区第一種市街地再開発事業　新旧対照図（参考図1）

新	旧	変更内容
	新規作成	街区の指定により建築敷地を分割したため。

札幌圏都市計画　北5西1・西2地区第一種市街地再開発事業　新旧対照図（参考図2）

新	旧	変更内容
		建築計画の変更に伴う公開的空地の位置及び形態の変更

札幌圏都市計画　北5西1・西2地区第一種市街地再開発事業　新旧対照図（参考図3）

新	旧	変更内容
		建築計画の変更に伴う公開的空地の位置及び形態の変更