議案第1号

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 ㎡	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 ㎡を上限として除く。	30/10	8/10	300 ㎡	高層部　185m 中層部A　50m 低層部A　35m	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	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。） （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。）	－	【決定】 平成 19 年 8 月 22 日
	B地区 約 0.4		80/10		7/10		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 ㎡ 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	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	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っては、当該部分のうち柱に限る。） (2) 配管設備の部分で、都市計画道路「札幌駅前通」及び市道「南 2･3 条中通線」の良好な環境の形成に支障がないと市長が認めたもの (3) 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 ㎡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 ㎡ 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っては、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	―	―	―	―	―	―	―
	A地区 約 0.85	―	109/10 ただし、地域冷暖房、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5,200 ㎡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 ㎡ 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 ㎡を上限として除く。				高層部 200m 中層部B 50m		―	

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)バ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 ㎡ ただし、道路区域内に設ける建築物を除く。	－				
	A-1 地区 約 1.0		100/10 ただし、地域冷暖房、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 ㎡を上限として除く。				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	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) 屋上空間における歩行者の回遊性や安全性を高める手すり等で市長が認めるもの			
	A-2 地区 約 2.1	－	165/10 ただし、地域冷暖房、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 ㎡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				
	C 地区 約 3.5		70/10				中層部 C　55m 低層部 C　25m				
都市再生特別地区（大通西4南地区）	約 2.1	—	165/10 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 7,700 ㎡を上限として除く。	30/10 ただし、都市公園「大通公園」内に建築するものを除く。	8/10	400 ㎡ ただし、都市公園「大通公園」内に建築するものを除く。	高層部　185m 低層部A　44m 低層部B　30m	ただし、都市公園「大通公園」内に建築するものについては適用しない	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)庇、歩廊その他これに類するもの (2) 都市公園「大通公園」内に建築するもの	－	【決定】 令和４年 12 月 16 日
合計	約 18.4										

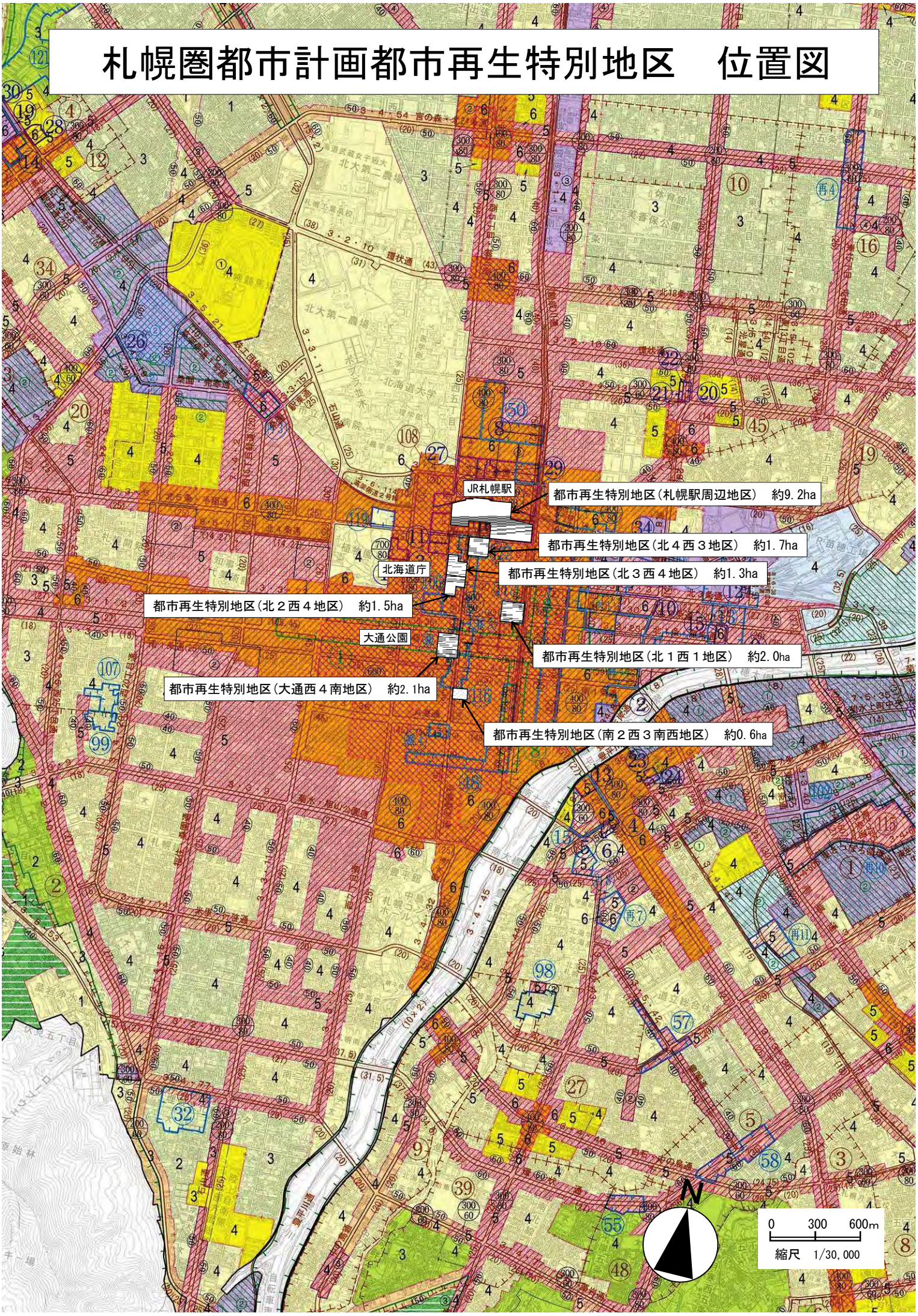
「位置、区域及び壁面の位置の制限は計画図表示のとおり。」

※　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。

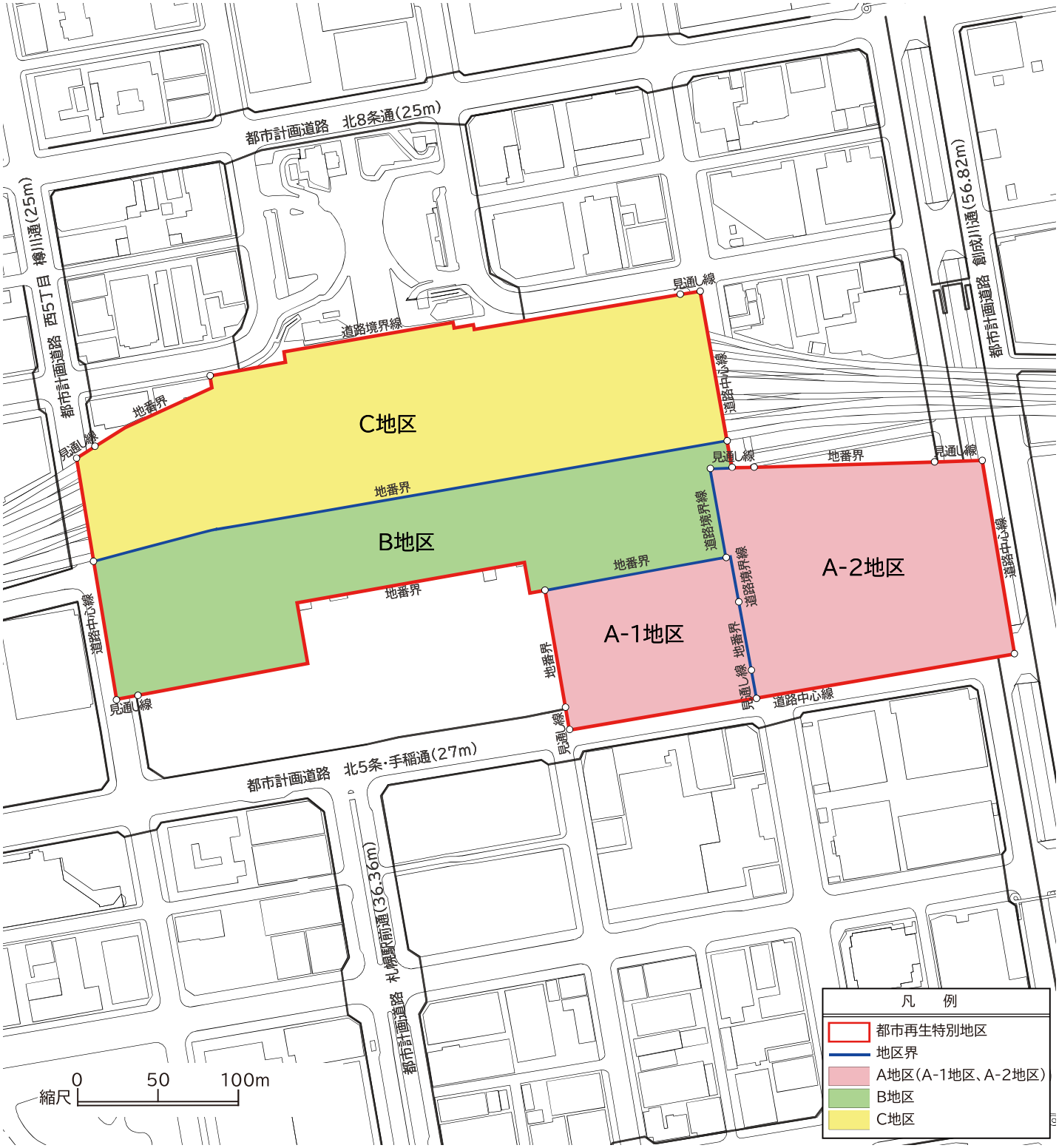
理　由

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。

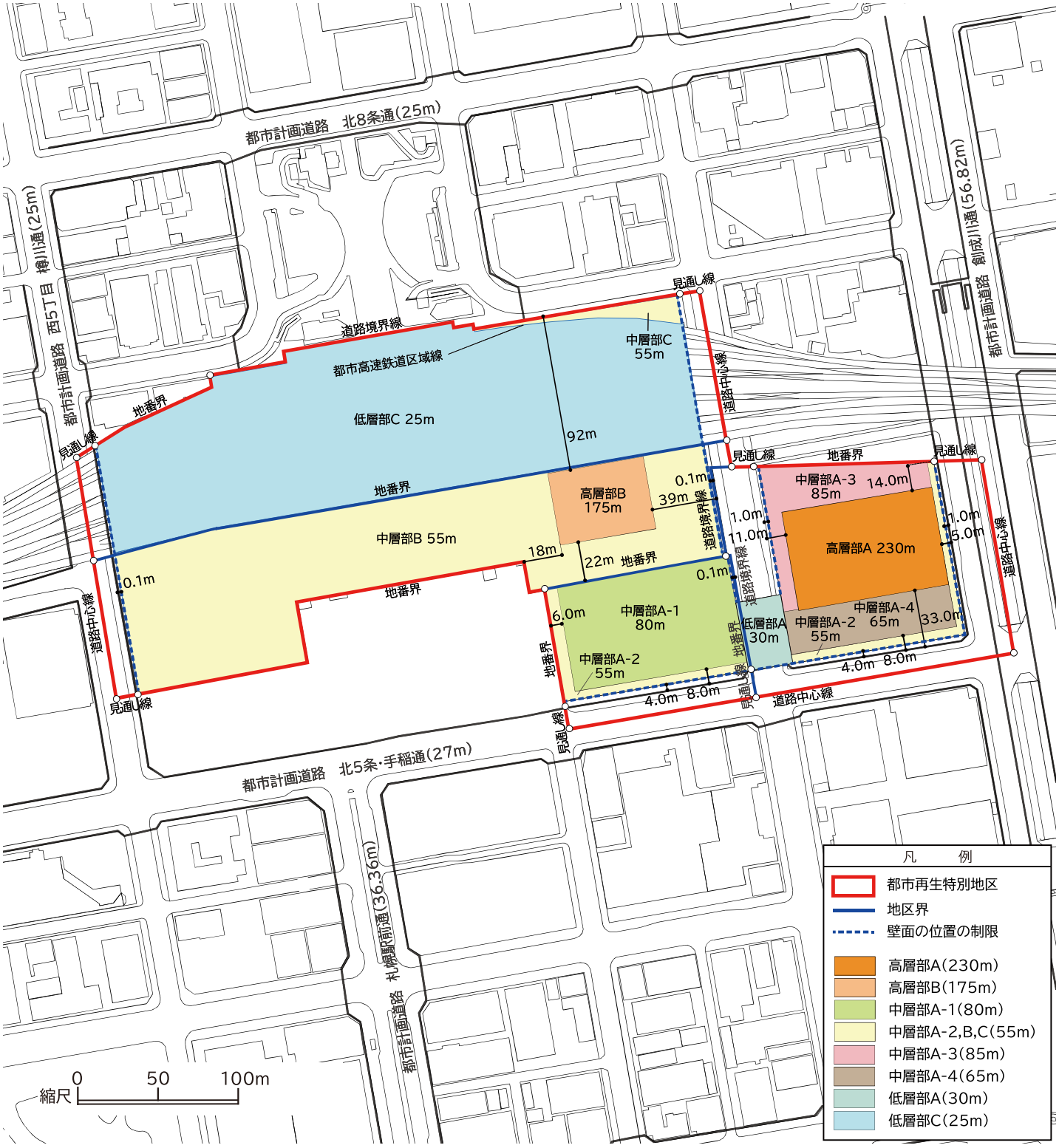
札幌圏都市計画都市再生特別地区　位置図



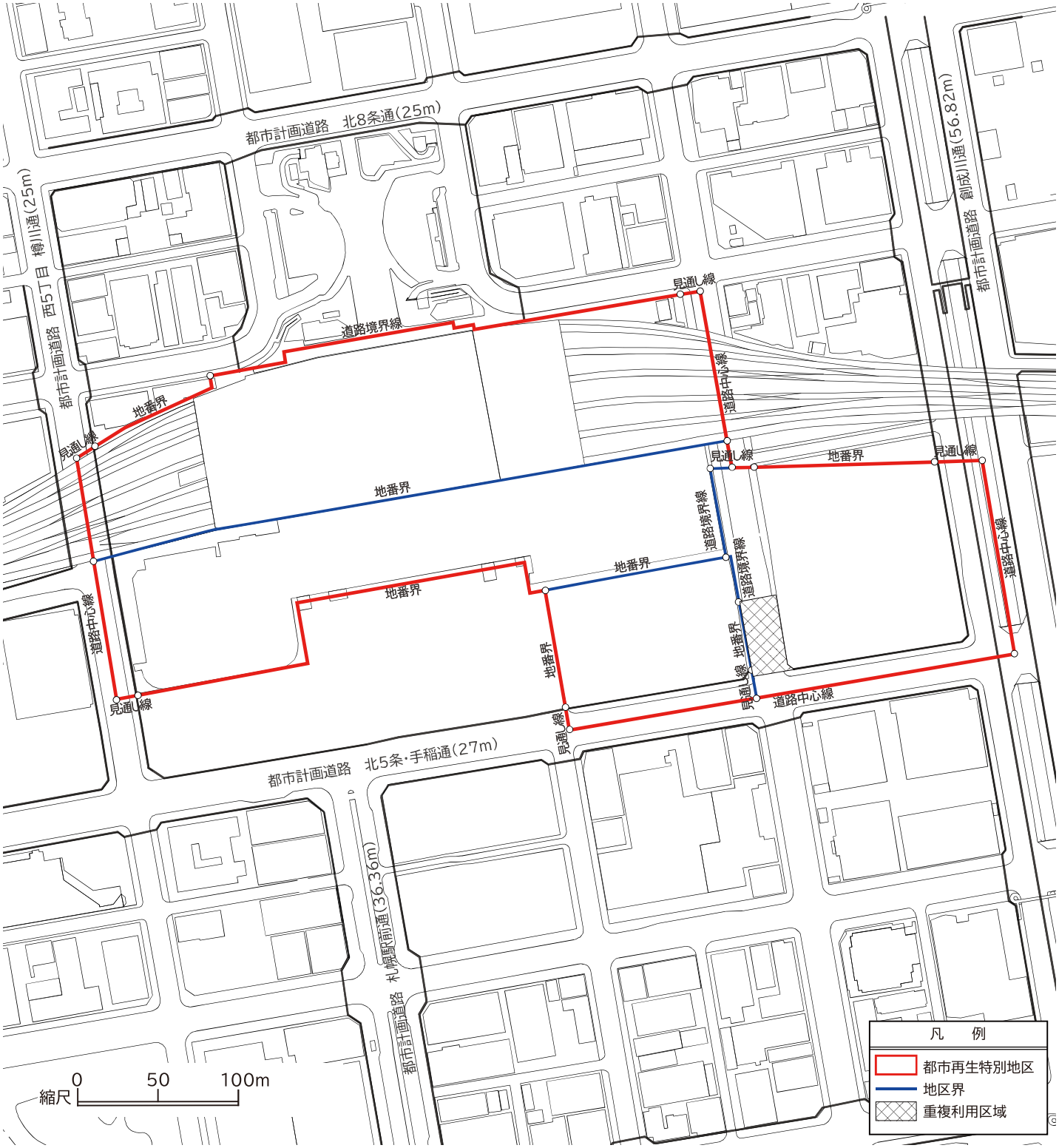
都市再生特別地区（札幌駅周辺地区）
計画図1



都市再生特別地区（札幌駅周辺地区）
計画図2

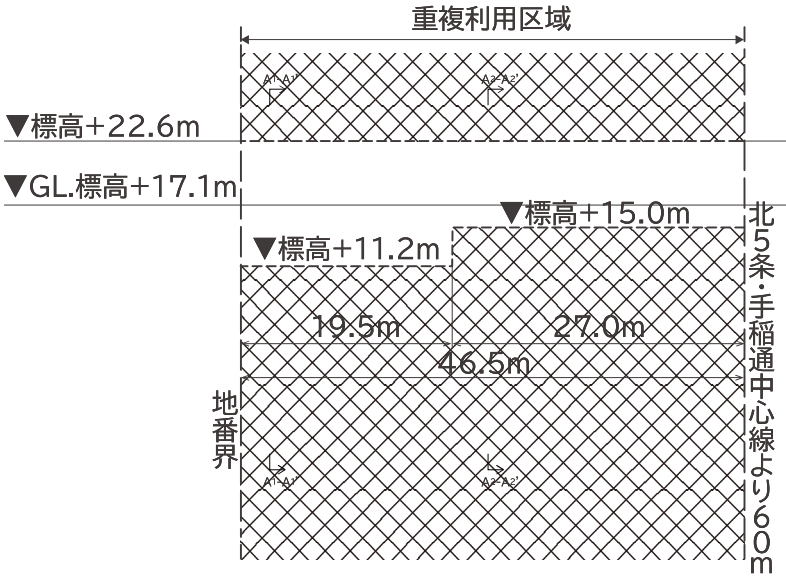


都市再生特別地区（札幌駅周辺地区）
計画図3

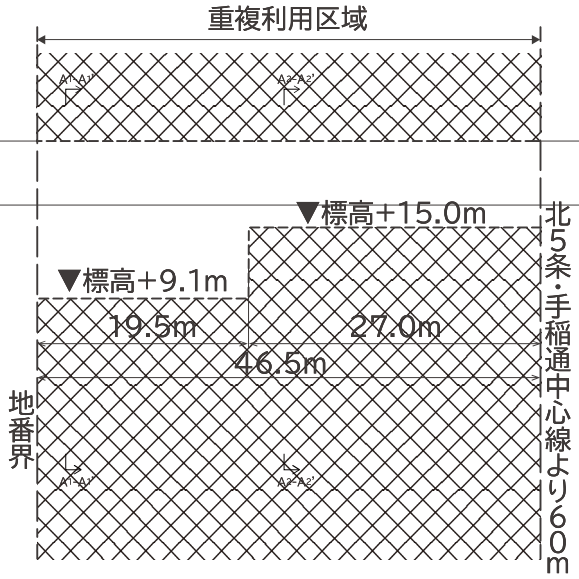


都市再生特別地区（札幌駅周辺地区）
計画図4

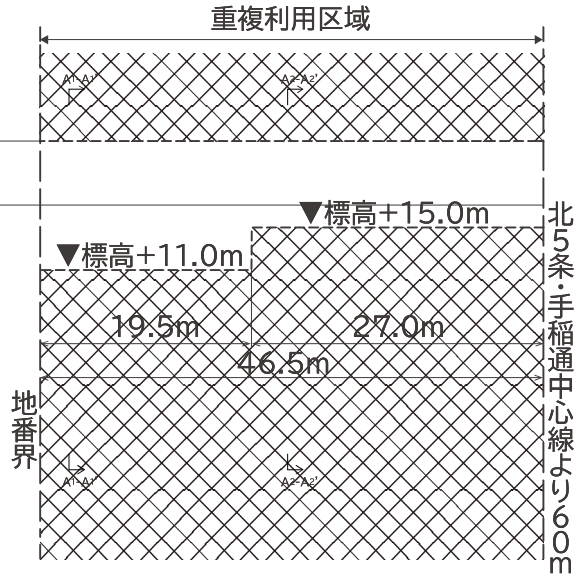
■B1-B1’断面



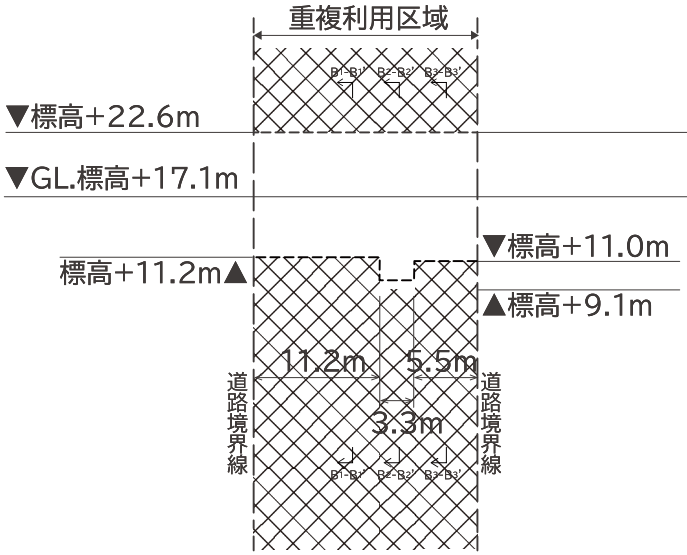
■B2-B2’断面



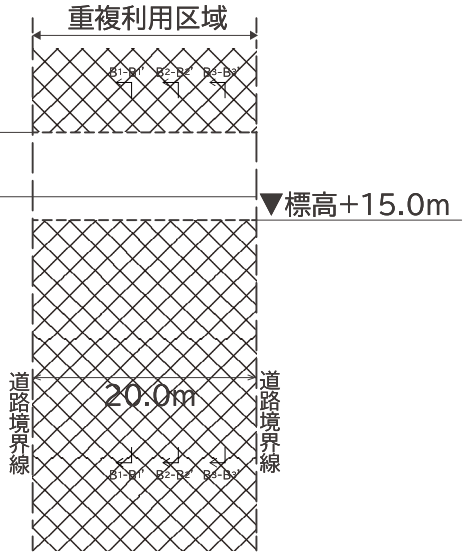
■B3-B3’断面



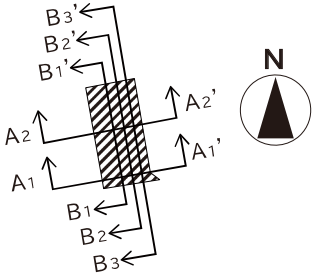
■A1-A1’断面

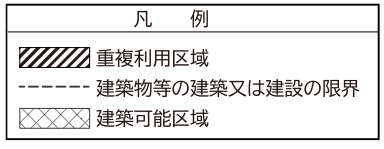


■A2-A2’断面



■平面







※標高は測地成果2011（平成23年10月31日国土地理院）に基づく。

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

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)バ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㎡ ただし、道路区域内に設ける建築物を除く。	−				
	A-1地区 約1.0		100/10 ただし、地域冷暖房、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㎡を上限として除く。				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	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)屋上空間における歩行者の回遊性や安全性を高める手すり等で市長が認めるもの			
	A-2地区 約2.1	−	165/10 ただし、地域冷暖房、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㎡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				
	C地区 約3.5		70/10				中層部C 55m 低層部C 25m				

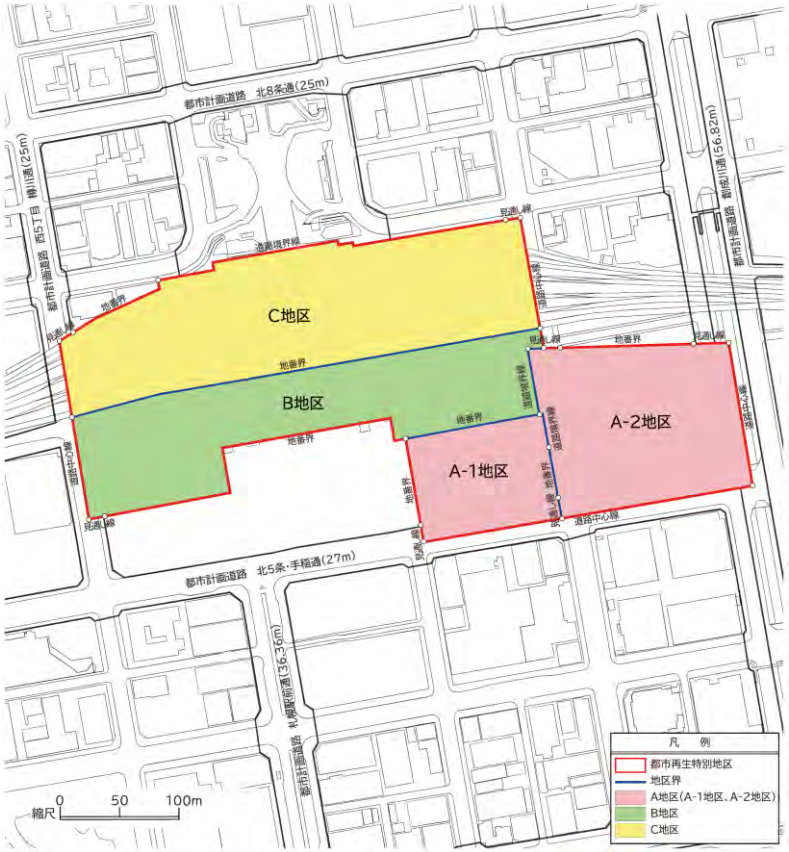
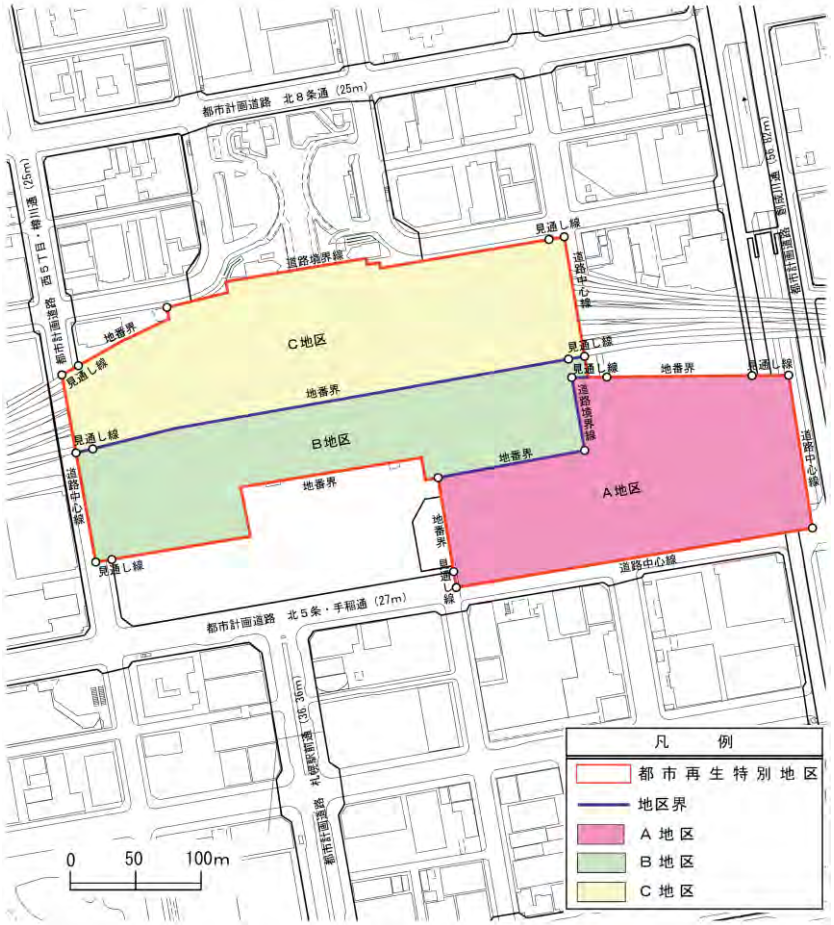
旧

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	−	−	−	−		−		−
	A地区 約3.1	−	150/10 ただし、地域冷暖房、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㎡を上限として除く。	30/10	8/10	300㎡	高層部A 245m 中層部A-1 85m 中層部A-2 55m	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)屋上空間における歩行者の回遊性や安全性を高める手すり等で市長が認めるもの	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、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	計画図表示のとおり。	【決定】 令和4年 10月3日
	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 25m				

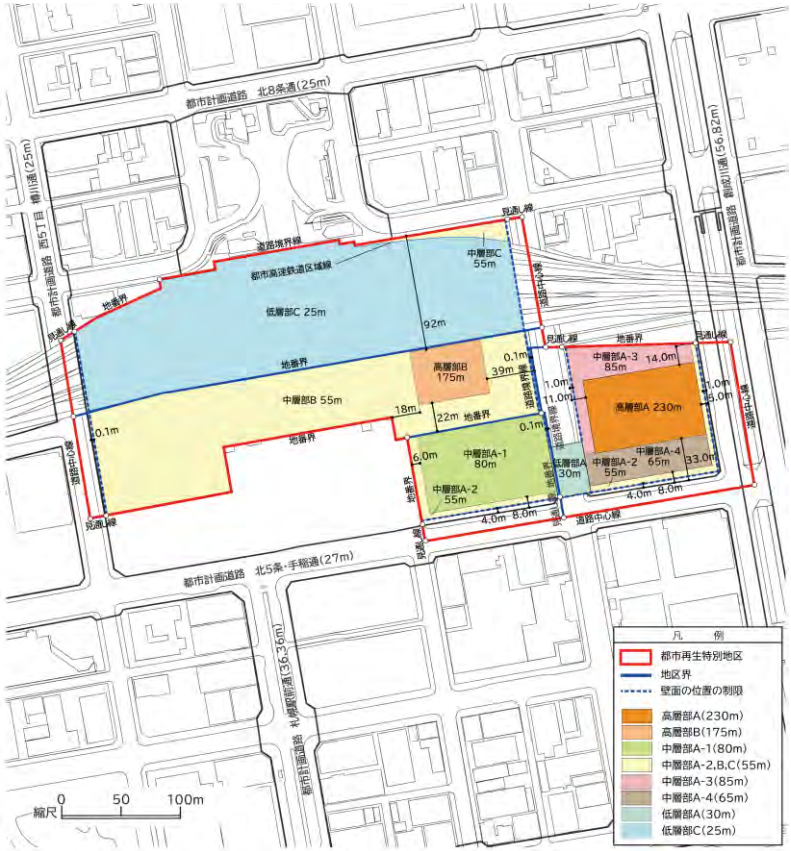
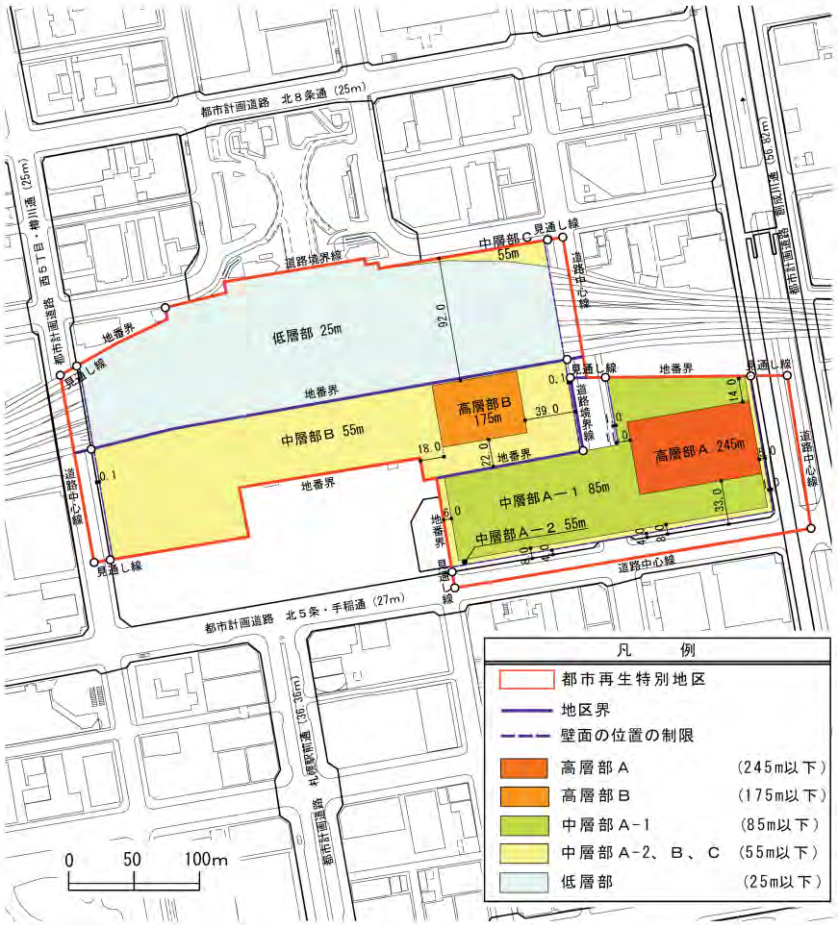
変更内容

事業計画の見直しに伴う数値等の変更

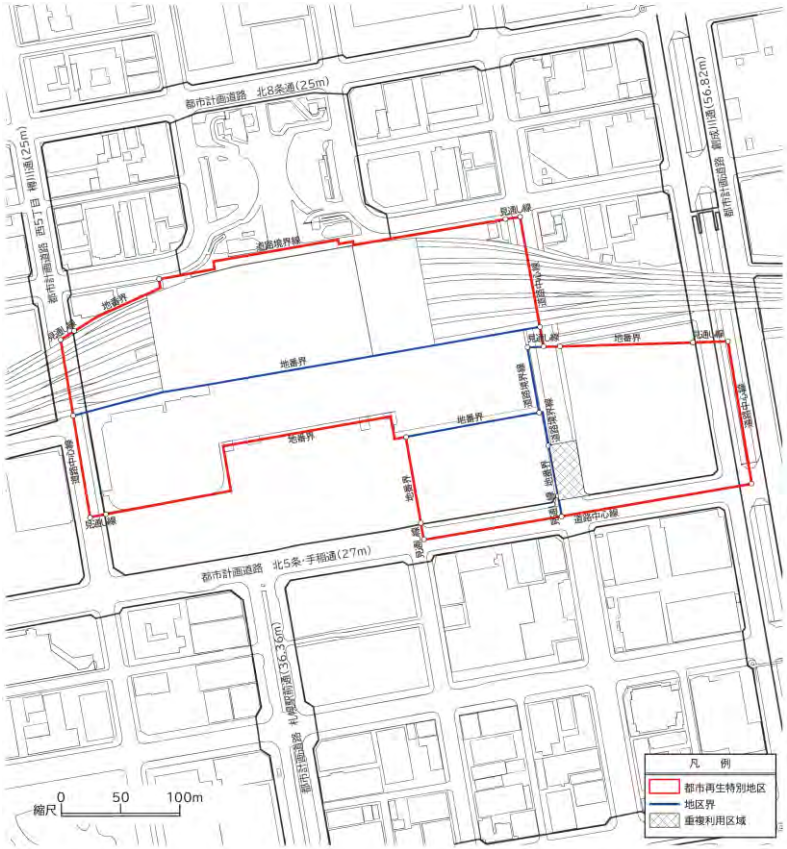
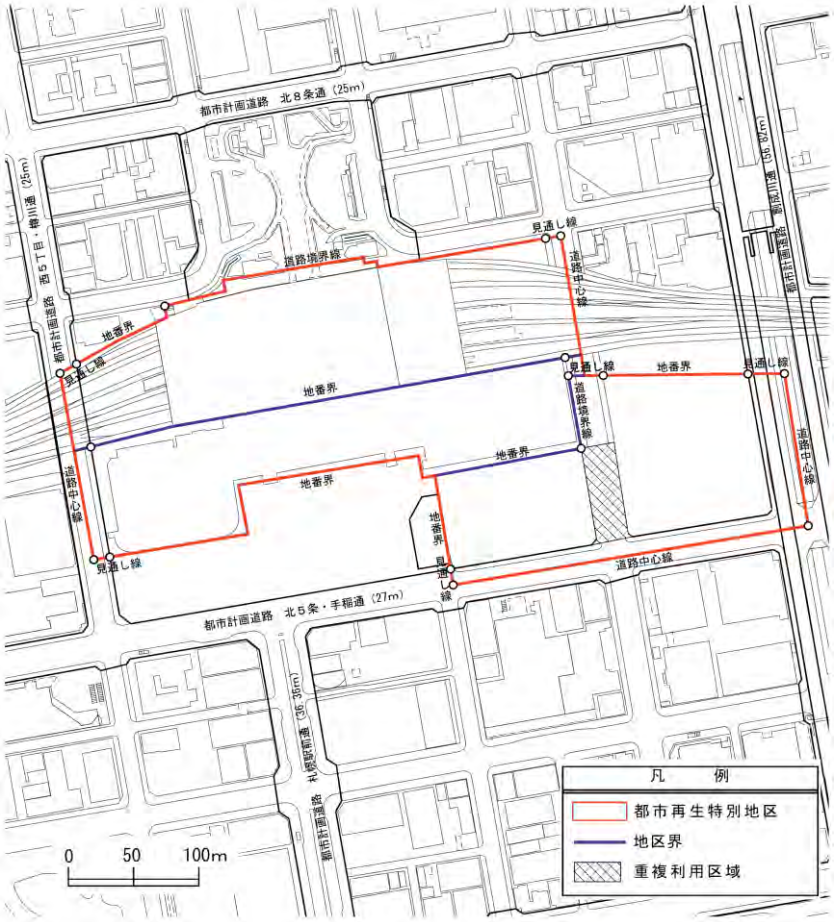
札幌圏都市計画都市再生特別地区の変更(案)(市決定) 札幌駅周辺地区 新旧対照表

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

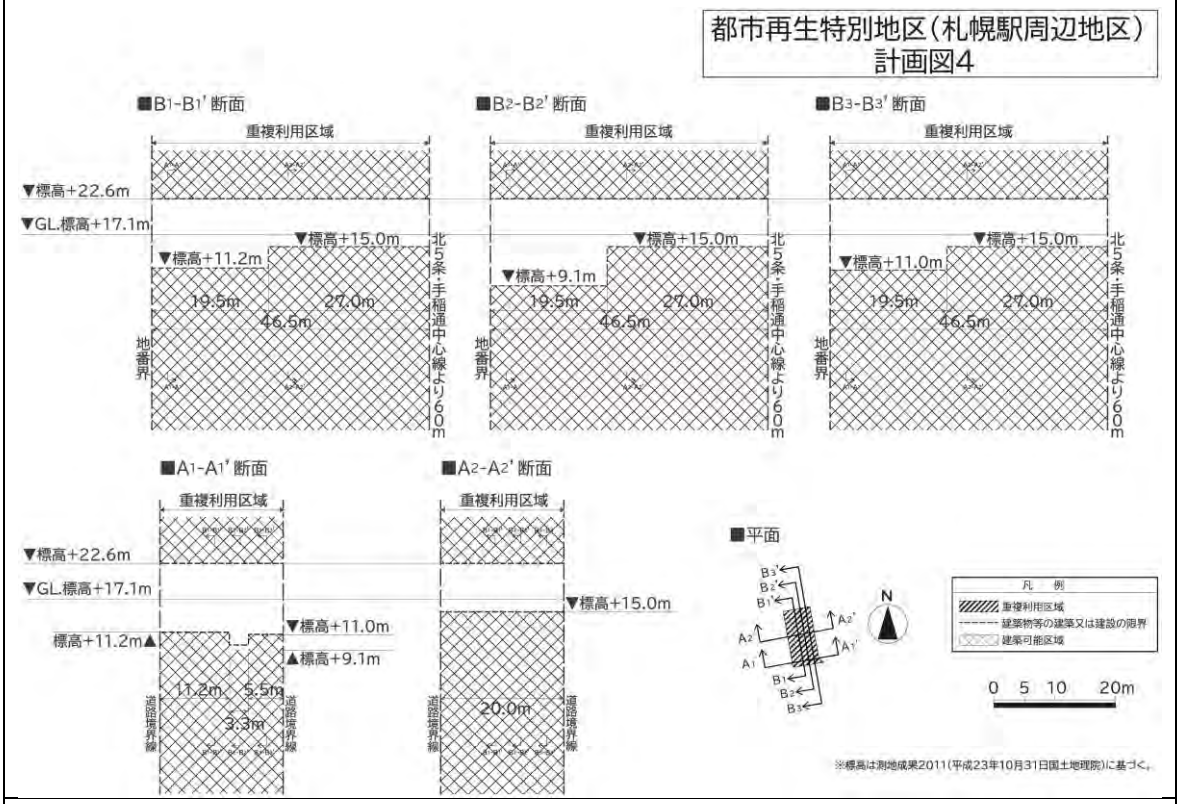
札幌圏都市計画都市再生特別地区の変更(案)(市決定) 札幌駅周辺地区 新旧対照表

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  	都市再生特別地区（札幌駅周辺地区） 計画図２  	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	旧	変更内容
都市再生特別地区(札幌駅周辺地区) 計画図3  	都市再生特別地区 (札幌駅周辺地区) 計画図3  	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
	事業計画の見直しに伴う重複利用区域等の変更
旧	
