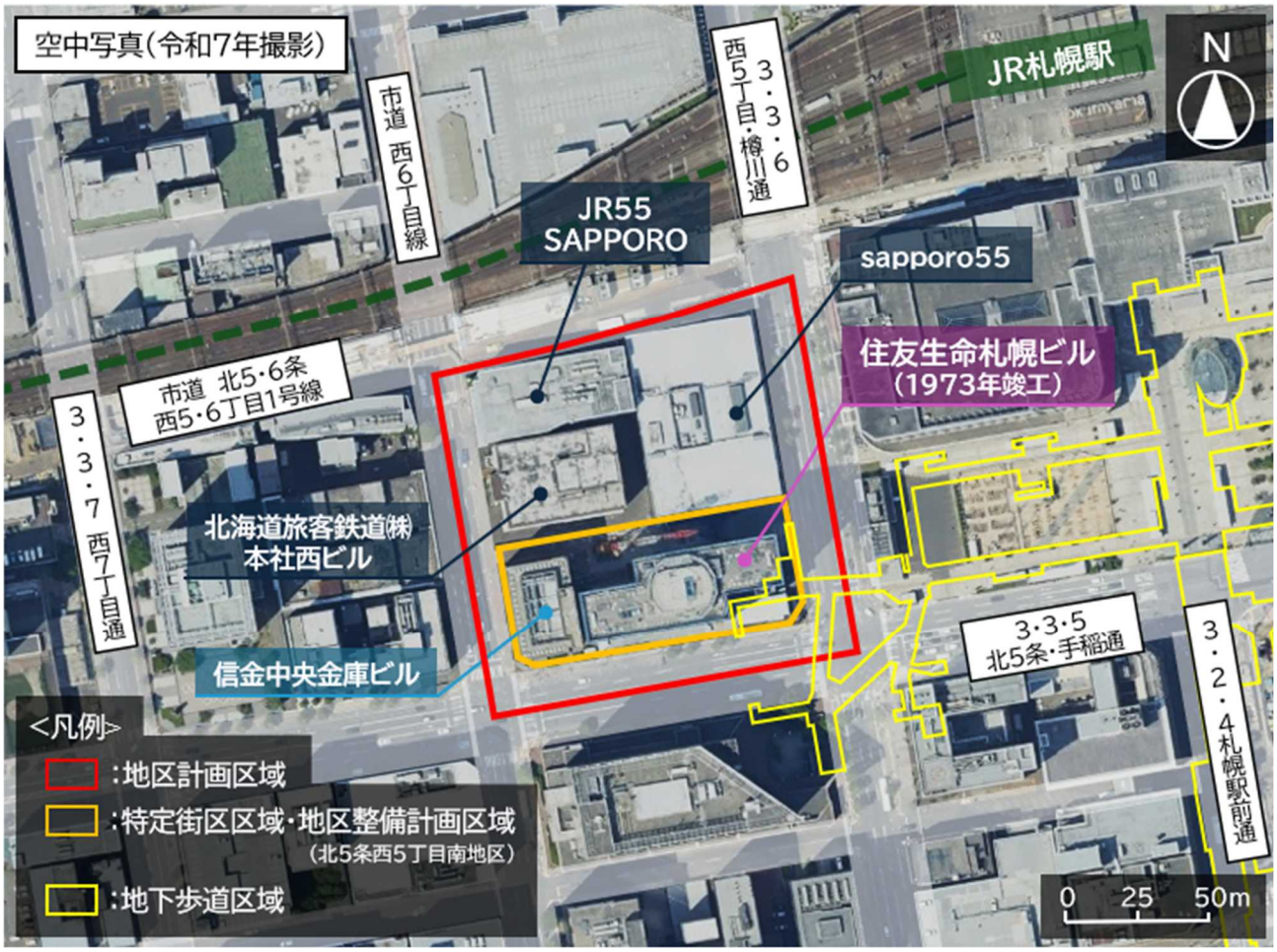
事前説明第１～３号　参考資料

□北５条西５丁目地区について



１　都市計画の内容

（１）位置

札幌市中央区北５条西５丁目の一部（北５条西５丁目地区）

（２）都市計画の決定・変更

○ 札幌圏都市計画特定街区の変更（事前説明第１号）【北５条西５丁目特定街区】
○ 札幌圏都市計画道路の変更（事前説明第２号）【札幌駅前広場２号地下歩道】
○ 札幌圏都市計画地区計画の決定（事前説明第３号）【北５条西５丁目地区】

※ 当地区の用途地域及び高度地区
　用途地域：商業地域（容積率：800%、建蔽率：80%）、高度地区：指定なし

２　経緯

昭和 45 年 3 月 6 日	・住友生命札幌ビル（以下、「住生ビル」という。）の整備に合わせて、「北５条西５丁目特定街区」を決定 （容積率の最高限度 800%、高さの最高限度 80m、壁面位置の規定など） ※当時は容積率の全面的な適用はなく、高さ（31m）の制限のみであった。
昭和 48 年 6 月 1 日	・用途地域毎の容積率が定められる。（当地区の容積率は 800%）

平成 10 年 10 月 21 日	・全信連北海道支店ビル（現：信金中央金庫ビル。以下、「信金ビル」という。）の建替えに合わせて、「北５条西５丁目特定街区」を変更 （信金ビルの高さの最高限度を 31m から 50m に変更、街区内で容積を配分（信金ビル容積率：約 878%、住生ビル容積率：約 781%）など）
令和 8 年 9 月 18 日	・老朽化した住生ビルの機能更新や高度化、都市機能の集積等を目的として、地権者より都市計画法第 21 条の２の規定に基づく都市計画提案

3　都市計画の決定・変更を行う理由

・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である「札幌駅交流拠点」に位置づけられており、多様な交流を促進し経済を活性化する、国際水準の業務・観光・宿泊・商業等の高次都市機能の集積を図ることとしている。

・また、「札幌駅交流拠点まちづくり計画」では、駅とまちをつなぐ歩行者中心の回遊性の高い空間の形成や地下歩行ネットワークや屋内広場空間などの北海道・札幌の気候特性に対応した空間の形成、民間開発に合わせたみどり豊かで快適な屋外・屋内環境の形成などが掲げられている。

・そのため、当地区では、街区内で容積を配分し、業務や宿泊、商業などを導入した高次都市機能の集積、都心の回遊を支える地上のゆとりある歩行空間の整備や地下歩行者ネットワークの強化、積雪寒冷地の気候特性に対応した屋内広場の整備や札幌の玄関口にふさわしい良好な景観形成を図る開発に対応するため、「特定街区」の変更を行う。

・さらに、歩行者ネットワークや屋内広場を都市計画的に担保することなどを目的に「地区計画」の決定を行うとともに、建築物の計画に合わせて「都市計画道路」の区域を変更する。

4　各都市計画の概要

（１）建築物の整備に係る都市計画

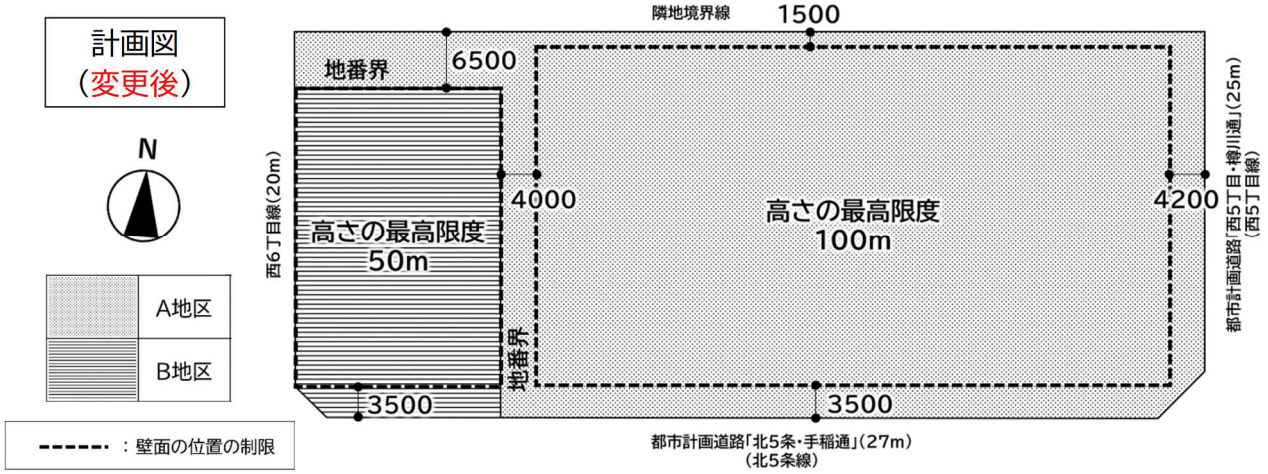
○ 札幌圏都市計画特定街区の変更（事前説明第１号）【北５条西５丁目特定街区】

・容積率や高さの最高限度、壁面の位置などの建築物に係る制限を変更する。

≪特定街区による主な制限内容≫

	容積率の限度（変更前）	高さの限度（変更前）
A 地区	781.372%	82m、12m、7m
B 地区	877.778%	50m
街区全体	800%	

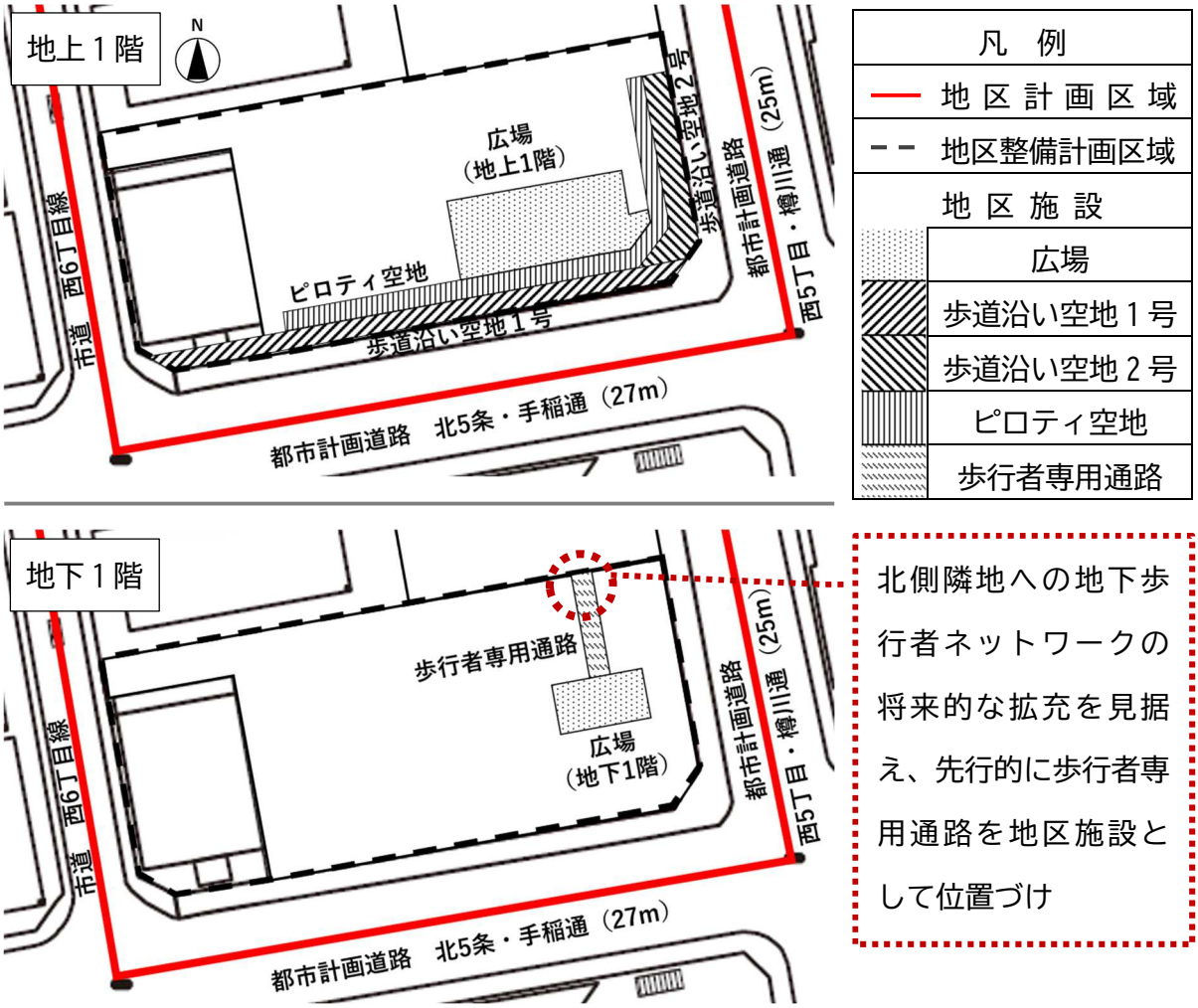
	容積率の限度（変更後）	高さの限度（変更後）
	1,181%	100m
	878%	50m
	1,123%	



○ 札幌圏都市計画地区計画の決定（事前説明第３号）【北５条西５丁目地区】
・特定街区による制限を補完するため、地区計画による制限を定める。

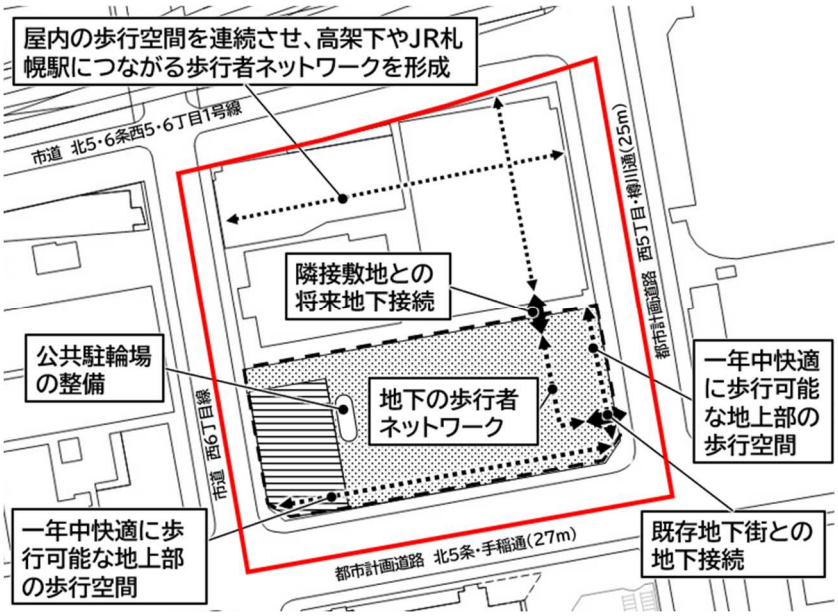
≪地区計画による主な制限内容≫

【計画図】



北側隣地への地下歩行者ネットワークの将来的な拡充を見据え、先行的に歩行者専用通路を地区施設として位置づけ

【方針付図】

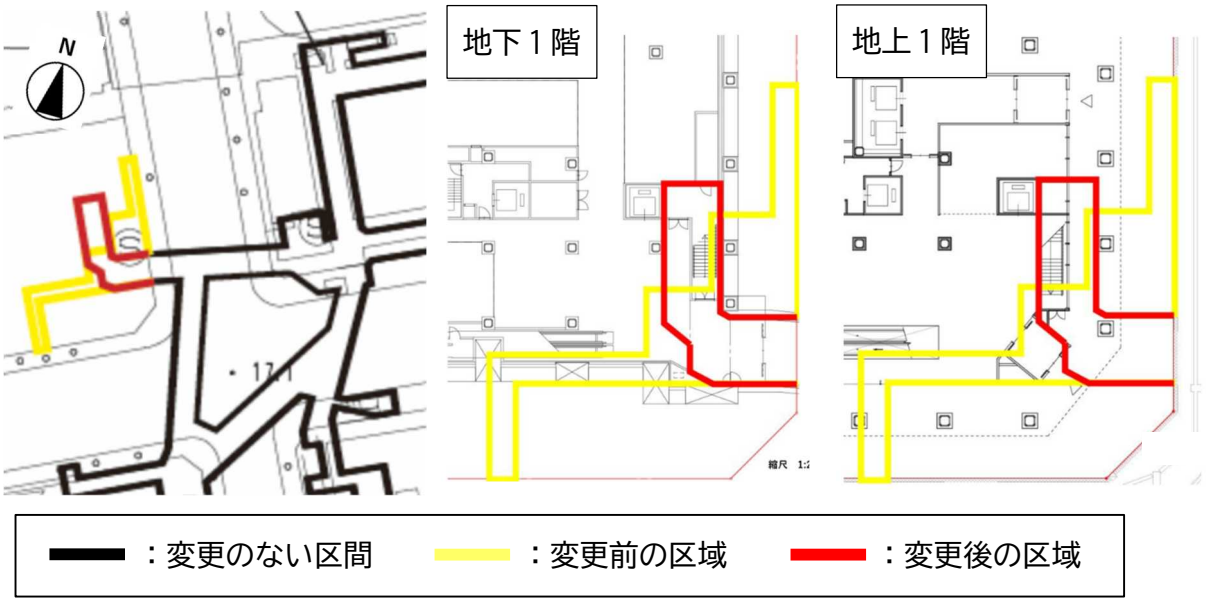


※その他、地区整備計画で建築物等の用途の制限、建築物等の形態又は意匠の制限を規定

（２）交通施設等の都市施設に係る都市計画の変更

○ 札幌圏都市計画道路の変更（事前説明第２号）【札幌駅前広場２号地下歩道】

・下図のとおり、建築物との接続及び出入口階段の区域を変更する。



（参考）

※１　第３次都心まちづくり計画（令和 8 年 3 月策定）

○札幌駅交流拠点（P119）

◆取組の方向

・交流促進と経済活性化につながる都市機能の集積

⇒多様な交流を促進し経済を活性化する、国際水準の業務・観光・宿泊・商業等の高次都市機能の集積を図ります。

※２　札幌駅交流拠点まちづくり計画（平成 30 年 9 月策定）

○基本方針１　取組の方向２）歩行者中心の回遊性の高い空間を形成する（P12）

⇒駅とまちをつなぎ、回遊性を高めることで交流拠点全体でさらににぎわいを生み出すため、歩行者中心の空間形成を進めます。

○基本方針１　取組の方向３）北海道・札幌の気候特性に対応した空間を形成する（P14）

⑨ １年を通じて快適な屋内公共空間の形成

⇒１年を通じて多様な活用ができ、市民が快適に憩うことのできる屋内広場空間を形成します。

⑩ 質の高い地下歩行者ネットワークの形成

⇒周辺の再開発等との連携を図りながら、地下歩行ネットワークを形成して交流拠点全体で地下歩行ネットワークの充実を図ります。

○基本方針４　取組の方向１）低炭素で持続性が高く、みどり豊かなまちづくりを実現する（P26）

③ みどり豊かで快適な屋外・屋内環境の形成

⇒道路などの公有地のほか、民間開発に合わせて質の高いみどりを確保するなど、多様な緑化空間の整備により、都心のみどりのネットワークの形成を図ります。