事前説明第3号

札幌圏都市計画

地区計画の決定（案）

（市決定）

北5条西5丁目地区

令和8年 11 月
札幌市まちづくり政策局都市計画部

札幌圏都市計画北5条西5丁目地区地区計画の原案

1 地区計画の方針

名　称		北5条西5丁目地区地区計画
位　置		札幌市中央区北5条西5丁目の一部
区　域		計画図表示のとおり
面　積		1.6 ha
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、屋内広場空間等の北海道・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・屋内環境の形成等が掲げられている。 そこで本計画では、業務や宿泊、商業等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、札幌の玄関口にふさわしい良好な景観形成等により、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ふさわしい高次都市機能の集積と魅力ある都心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 区域全体 (1)土地の合理的かつ健全な高度利用を促進する。 (2)まちの回遊性を向上させる、重層的な歩行者ネットワークの形成を図る。 (3)景観計画重点区域の「札幌駅南口地区」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。 2 方針付図に示すＡ地区 (1)業務や宿泊、商業等の複合機能を導入する。 (2)札幌駅交流拠点にふさわしい歩行者ネットワークを強化する歩行空間を整備する。 (3)多様な人々の滞留・交流を促進する屋内広場を整備する。 (4)災害時の帰宅困難者対策を行うことで、都心の防災性向上を図る。 (5)良好な歩行環境の形成を図るため、公共駐輪場を整備する。

区域の整備・開発及び保全に関する方針	地区施設の整備の方針	札幌駅交流拠点として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」沿いと都市計画道路「西5丁目・樽川通」沿いに、安全で快適なうるおいが感じられる歩行空間を確保するため、歩道沿い空地とピロティ空地を整備する。 2 A 地区において、都市計画道路「北5条・手稲通」に面して、人々の滞留・交流を促進する地下1階から地上1階までの重層的な滞留広場を整備する。 3 地下レベルの歩行者ネットワークの拡充を図るため、A 地区から北側隣接敷地へと将来的に接続する地下の歩行者専用通路を整備する。
	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 地区にふさわしい都市機能の集積を図るため、「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・回遊性の強化を図る。 3 景観重点区域の「札幌駅南口地区」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。 4 災害時にも機能する強靭なまちづくりのため、A 地区において、安全性・信頼性の高い防災拠点の形成を図る。 5 A 地区において、公共駐輪場を整備することで、周辺の交通環境の改善に配慮するとともに、良好な歩行環境の形成を図る。 6 地区の憩いやにぎわいを創出するために、A 地区においては、地下1階及び地上1階に滞留広場を設けるとともに、商業機能の導入を促進する。 7 地区計画の目標を実現するうえで一層の公共貢献が図られる場合には、当該地区計画の更新等により良好な市街地の形成を誘導していく。
	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

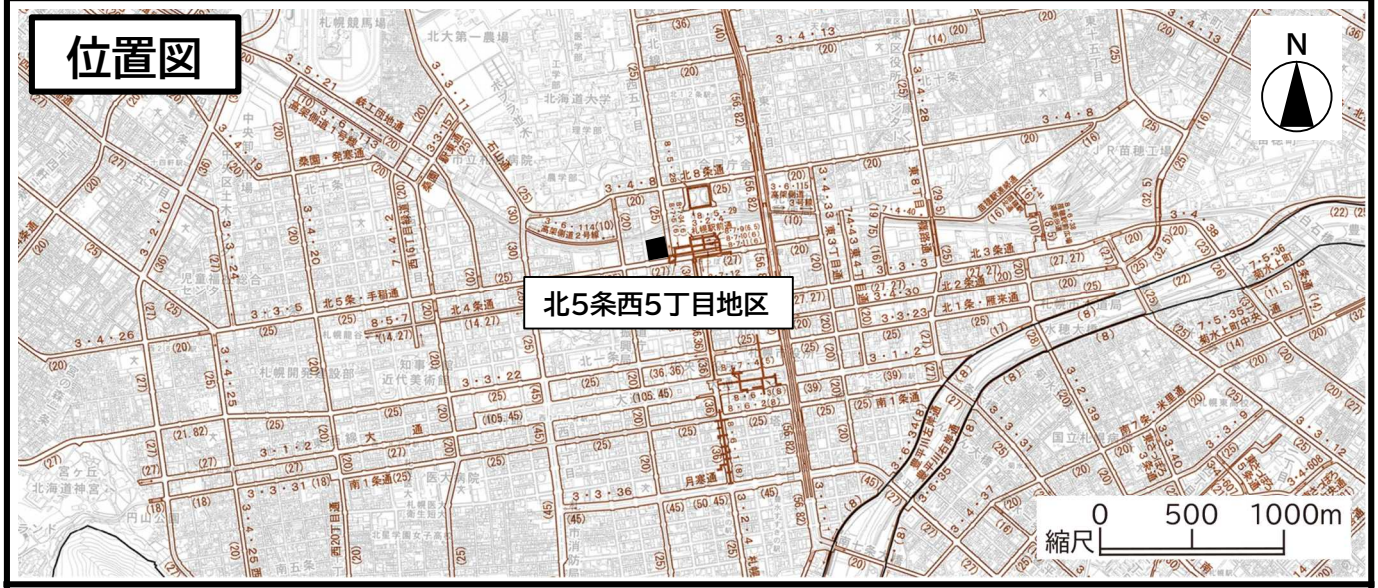
<table>
<tr><td colspan="3">名　称</td><td>北5条西5丁目南地区</td></tr>
<tr><td colspan="3">区　域</td><td>計画図表示のとおり</td></tr>
<tr><td colspan="3">面　積</td><td>0.5ha</td></tr>
<tr><td colspan="3">地区施設の配置
及び規模</td><td>広場(屋内)　面積約 540 ㎡（地下1階～地上1階）
内訳 地下1階 約 150 ㎡（梁下 3.0m以上）
地上1階 約 390 ㎡（梁下 3.0m以上）
歩道沿い空地1号　幅員 3.5m　延長約 101m
歩道沿い空地2号　幅員 4.2m　延長約 36m
ピロティ空地　幅員 3.6m　延長約 100m
歩行者専用通路　幅員 4.0m　延長約 19m</td></tr>
<tr><td rowspan="3">建築物等に関する事項</td><td rowspan="2">地区の区分</td><td>名 称</td><td>北5条西5丁目南地区</td></tr>
<tr><td>面 積</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(兼用住宅を含む。)
(2) 共同住宅、寄宿舎又は下宿
(3) 老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するもの
(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 形態、材料、色彩等の意匠は周辺の景観形成に配慮する。
3 広告、看板類の設置にあたっては、良好な都市景観の形成に配慮する。</td></tr>
<tr><td colspan="3">備 考</td><td>用語の定義及び面積、高さ等の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

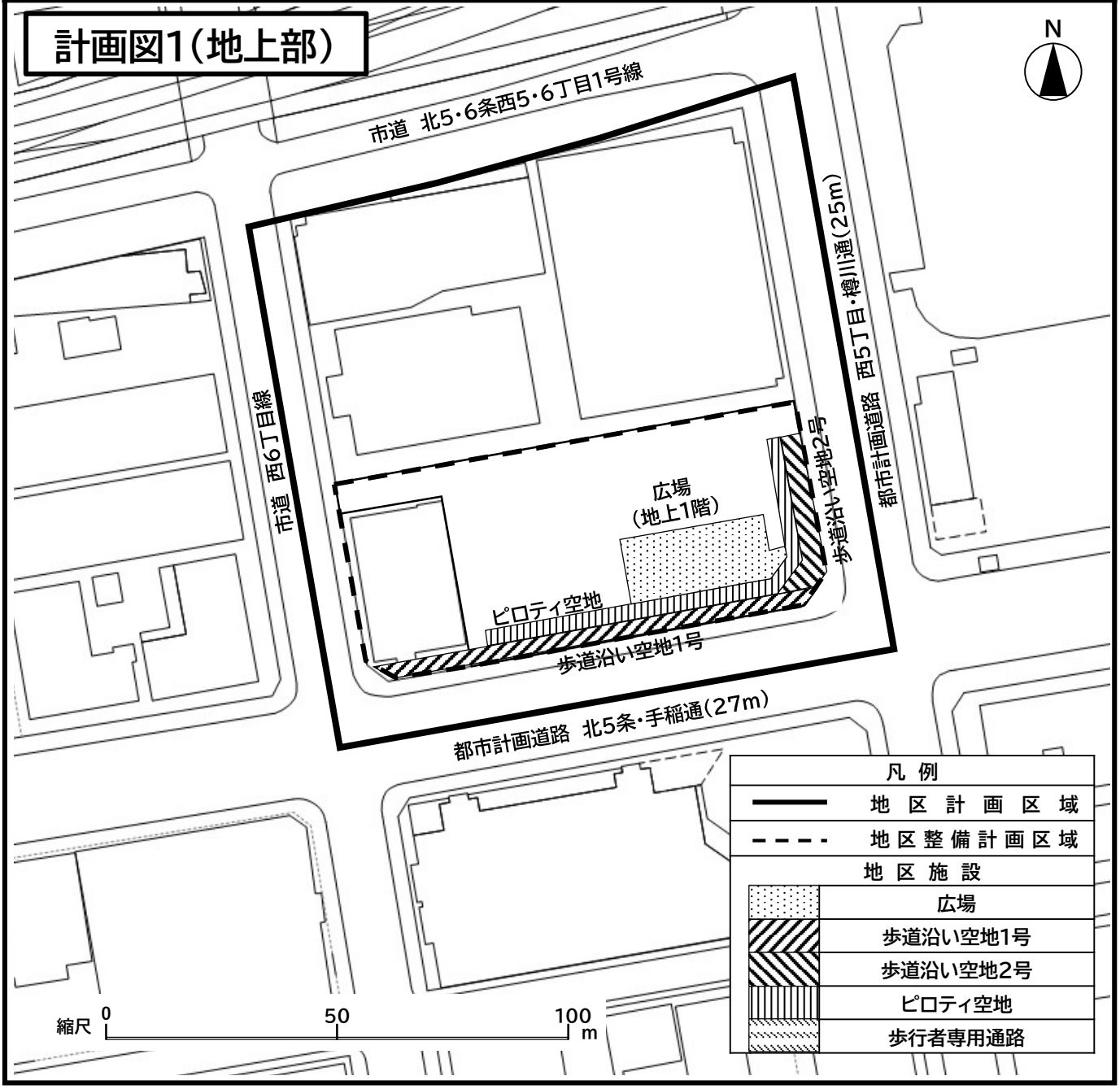
都心のまちづくりの進展に貢献する市街地を形成するため、地区計画を決定するものである。

札幌圏都市計画　北5条西5丁目地区　地区計画

位置図

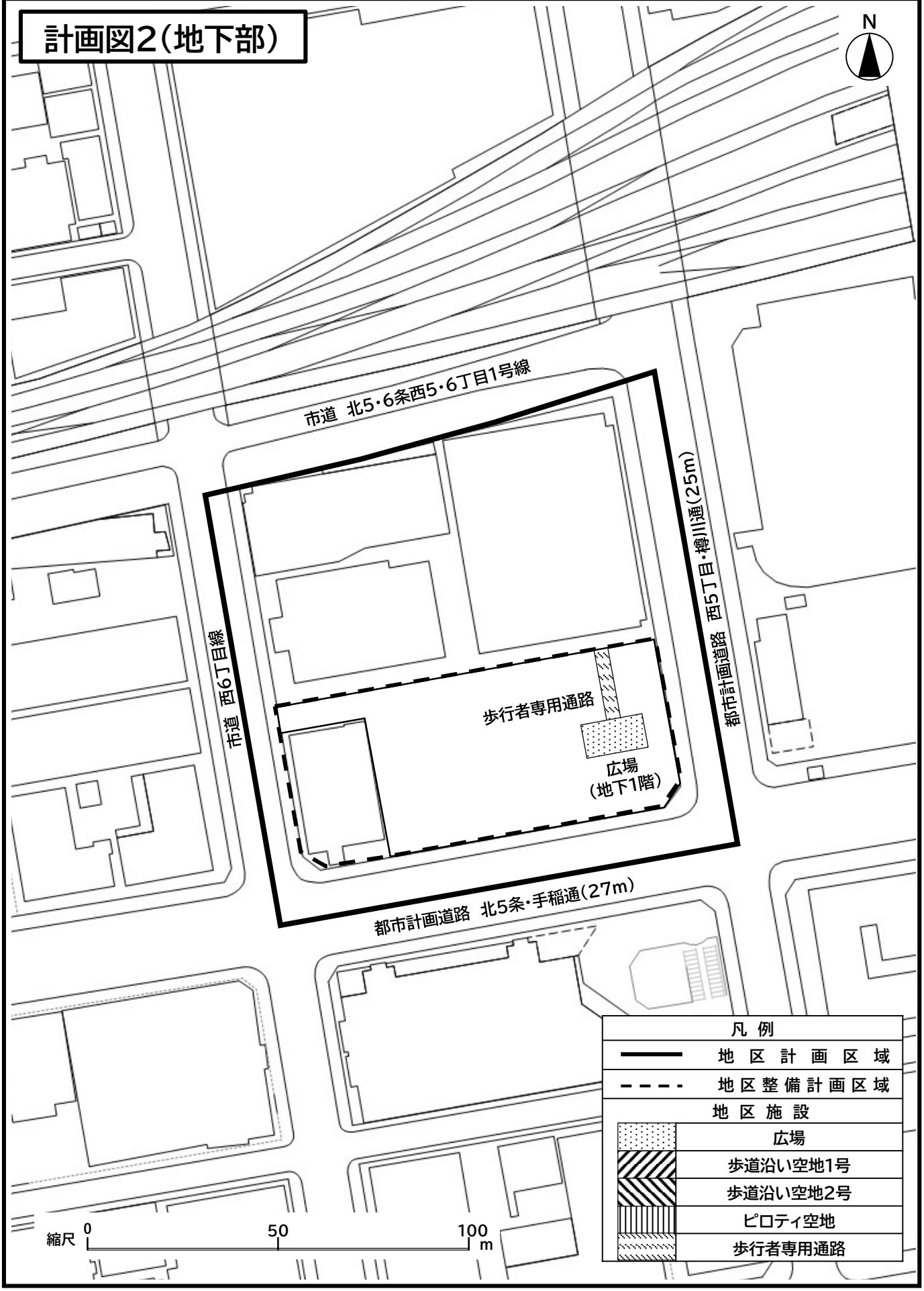


計画図1（地上部）



札幌圏都市計画　北5条西5丁目地区　地区計画

計画図2（地下部）



札幌圏都市計画　北5条西5丁目地区　地区計画

