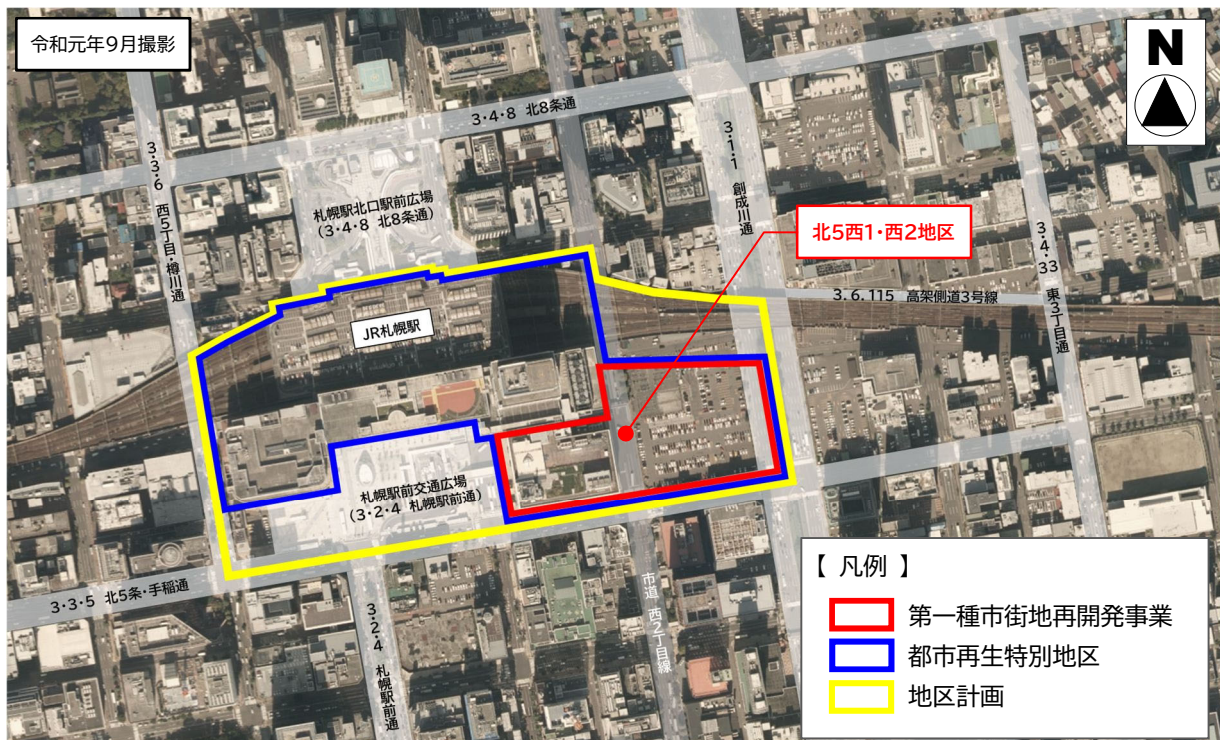


□ 北 5 西 1 ・ 西 2 地区関連について



1 都市計画の決定・変更

(1) 位置

札幌市中央区北 5 条西 1 丁目、2 丁目、3 丁目の各一部（北 5 西 1 ・ 西 2 地区）

(2) 都市計画の決定・変更

- 札幌圏都市計画用途地域の変更（議案第 1 号）
- 札幌圏都市計画高度利用地区の変更（議案第 2 号）
 - 【札幌駅北口地区第一地区】
 - 【札幌駅南口地区】
- 札幌圏都市計画都市再生特別地区の変更（議案第 3 号）
 - 【札幌駅周辺地区】
- 札幌圏都市計画道路の変更（議案第 4 号）
 - 【3・2・4 札幌駅前通】
 - 【8・7・9 札幌駅前広場 3 号地下歩道】
- 札幌圏都市計画都市高速鉄道の変更（議案第 6 号）
 - 【3 号高速鉄道東豊線】
- 札幌圏都市計画自動車ターミナルの変更（議案第 7 号）
 - 【2 号札幌駅バスターミナル】
- 札幌圏都市計画第一種市街地再開発事業の決定（議案第 8 号）
 - 【北 5 西 1 ・ 西 2 地区】
- 札幌圏都市計画地区計画の決定（議案第 9 号）
 - 【札幌駅周辺地区】

2 理由

- ・平成 28 年度に策定した「第 2 次都心まちづくり計画」においては、まちづくりの基軸となる都心の骨格構造の一つとして当地区を含む札幌駅周辺のエリアを「札幌駅交流拠点」と位置づけ、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」を形成することを目標に、道都札幌の玄関口にふさわしい空間形成と高次都市機能・交通結節機能の強化に取り組むこととしている。
- ・平成 30 年度には「札幌駅交流拠点まちづくり計画」を策定し、まちづくりの基本方針として、「①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」、「②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」、「③多様な交流を促進し経済を活性化する都市機能の集積」、「④低炭素で強靱なまちづくりの推進」を掲げている。
- ・これを踏まえ、当地区においては、開発計画の基本コンセプトとして「世界へつながる“さっぽろ”の新たな顔づくり」を掲げるとともに、整備方針として「①交流を促す多様なパブリックスペースの形成」、「②交通結節点の機能強化」、「③札幌の観光・ビジネスハブ機能の整備」、「④都市の脱炭素化・強靱化に寄与する拠点の整備」を定め、札幌駅交流拠点のまちづくりの目標実現に向けた整備を行うものである。
- ・そこで、建築物の整備に係る都市計画として、『市街地再開発事業』の決定、『都市再生特別地区』の変更及び『地区計画』の決定を行う。
- ・また、既存道路（西 2 丁目線）と建築物を一体的に整備するため、『都市再生特別地区』に、「重複利用区域（道路区域のうち建築物の敷地として併せて利用すべき区域）」と「建築限界（建築物の建築が可能な上下の範囲）」を定めるとともに、『都市高速鉄道』についても、地下鉄東豊線の範囲を立体的に定める。
- ・さらに、交通施設等の都市施設に係る都市計画として、バスターミナル（『自動車ターミナル』）の再整備に伴う区域の変更を行うとともに、これと整合を図るため札幌駅前交通広場（『道路（3・2・4 札幌駅前通）』）の区域の一部を変更する。また、建築物と地下街等の地下接続や出入口階段の整備に伴い、地下歩道（『道路（8・7・9 札幌駅前広場 3 号地下歩道）』）及び地下鉄東豊線（『都市高速鉄道』）の区域の一部を変更する。
- ・その他として、都市再生特別地区の指定に伴い『高度利用地区』の区域の一部を変更するほか、道路の廃道により『用途地域』の境界の一部を変更する。

3 経緯

平成 24 年 3 月	「札幌駅交流拠点再整備構想案（提言書）」策定
平成 29 年 7 月	「札幌駅交流拠点先導街区整備基本構想」策定
平成 30 年 9 月	「札幌駅交流拠点まちづくり計画」策定
令和元年 10 月	「札幌駅交流拠点北 5 西 1・西 2 地区再開発基本構想」策定
令和元年 11 月	「札幌駅交流拠点北 5 西 1・西 2 地区市街地再開発準備組合」設立

4 事業概要

(1) 建築計画

敷地面積	約 23,060 m ²
延床面積	約 388,500 m ²
計画容積率	約 1,500%
主要用途	業務、商業、宿泊、駐車場、バスターミナル等
高さ／階数	約 245m ／ 地上 43 階地下 4 階

(2) 整備方針

1 交流を促す多様なパブリックスペースの形成

- ① まちのメインストリートとなる3つのアトリウムと貫通通路（2階）の整備
- ② 北海道・札幌の自然に触れるスカイガーデンの整備
- ③ 北5条通沿いに連続するみどりと憩いの空間の整備

2 交通結節点の機能強化

- ① バスターミナルの機能強化
- ② 新幹線駅前の交通広場と公共駐輪場の整備
- ③ 各交通機関へのバリアフリーな乗換動線の整備（地下貫通通路、バリアフリーの縦動線等）

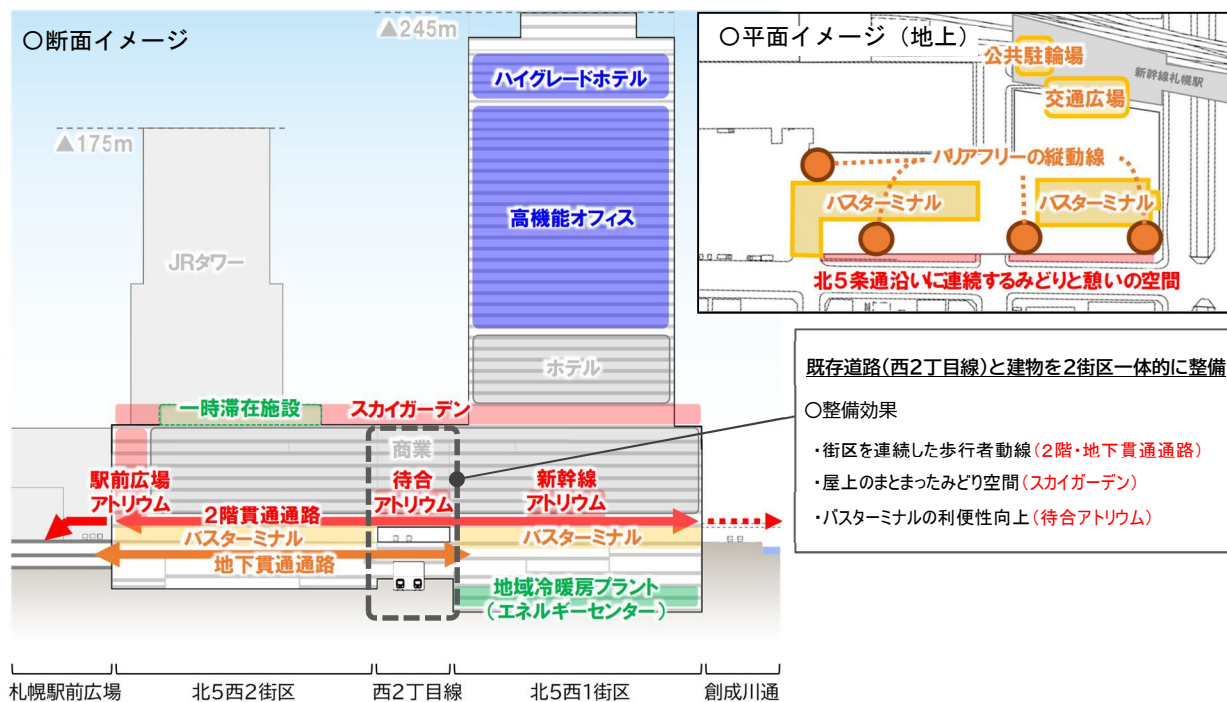
3 札幌の観光・ビジネスハブ機能の整備

- ① 国内外からの来街者や企業の多様なニーズに対応するオフィスとホテルの整備

4 都市の脱炭素化・強靱化に寄与する拠点の整備

- ① 環境配慮技術の活用や災害時にも対応した地域冷暖房プラント（エネルギーセンター）の整備
- ② 防災性を強化する一時滞在施設等の整備

(3) 整備内容



(4) 整備イメージ

□南西から見た外観



□駅前広場アトリウム



□待合アトリウム



□新幹線アトリウム



□貫通通路（歩行者専用通路）



□スカイガーデン



□北5条歩道沿い空地



(5) 今後のスケジュール（予定）

- 令和4年度 市街地再開発組合設立
- 令和5年度 権利変換計画認可、工事着手
- 令和10年度 工事完了

5 都市計画の概要

(1) 建築物の整備に係る都市計画

■市街地再開発事業【北5西1・西2地区】（事前説明7号）

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（位置は表紙参照）
建築敷地面積	約23,060 m ²
建築面積	約22,000 m ²
延べ面積	約388,500 m ²
敷地面積に対する建築面積の割合	約9/10
敷地面積に対する延べ面積の割合	約150/10
主要用途	業務、商業、宿泊、駐車場、バスターミナル等

■都市再生特別地区【札幌駅周辺地区】（事前説明3号）

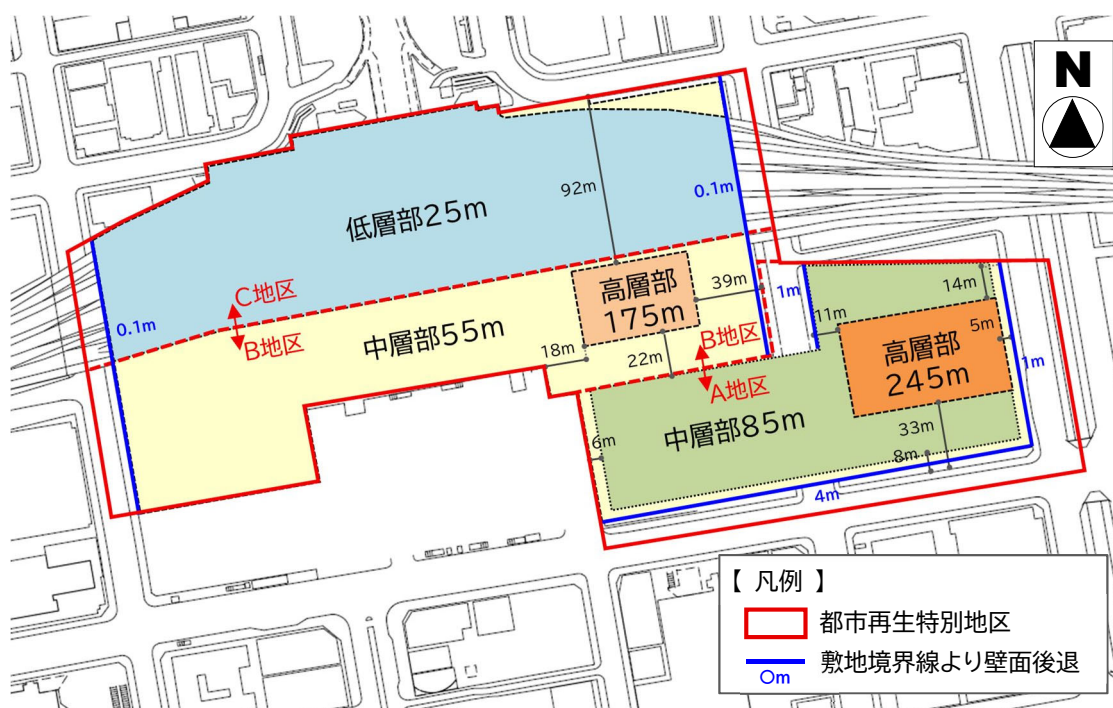
- 容積率や高さの最高限度などの建築物に係る制限を定める。
- 既存道路（西2丁目線）と建築物を一体的に整備するため、立体道路制度を活用する。

〔建築物が建築可能な範囲として、重複利用区域（道路区域のうち建築物の敷地として併せて利用すべき区域）と建築限界（建築物の建築が可能な上下の範囲）を定める。〕

《都市再生特別地区による主な制限内容》

容積率の最高限度	1000%（A 地区 1500%、B 地区 800%、C 地区 700%）		
容積率の最低限度	300%	高さの最高限度	下図のとおり
建蔽率の最高限度	80%		
建築面積の最低限度	300 m ²	壁面の位置の制限	下図のとおり
重複利用区域及び建築物等の建築又は建設の限界			
			p.7 の 5 （ 2 ） 参照

《計画図》



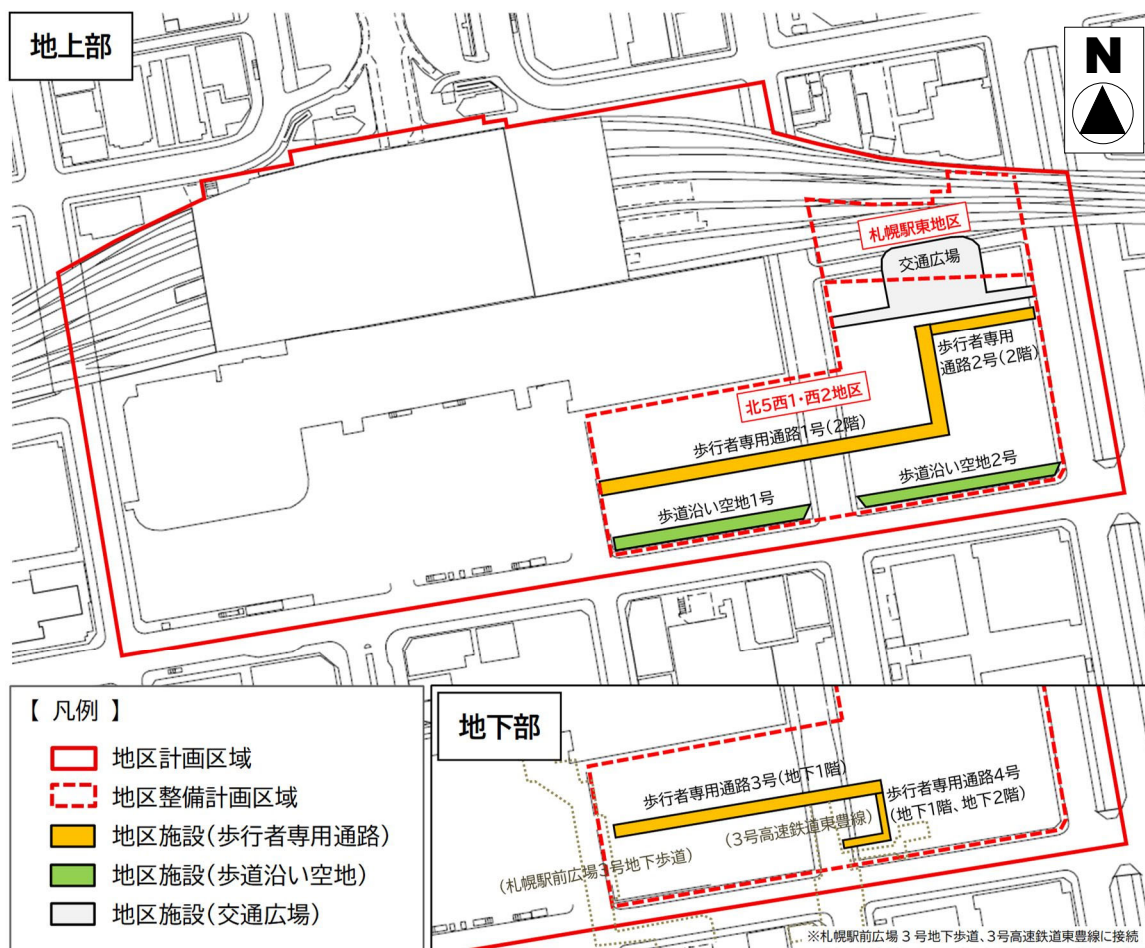
■地区計画【札幌駅周辺地区】（事前説明8号）

○ 都市再生特別地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》

地区の区分	北5西1・西2地区	札幌駅東地区
用途の制限	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、寄宿舍又は下宿 (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	
形態又は意匠の制限	1. 「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。	1. 「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。
地区施設	下图のとおり	

《計画図》



(2) 既存道路と建築物の一体的な整備に係る都市計画の概要（立体道路制度）

既存道路（西2丁目線）と建築物を一体的に整備するため、道路、建築物及び地下鉄のそれぞれの範囲を立体的に定める。

■都市再生特別地区【札幌駅周辺地区】（事前説明3号）

- 建築物が建築可能な範囲を定める。
 - ・ 重複利用区域（道路区域のうち建築物の敷地として併せて利用すべき区域）
 - ・ 建築限界（建築物の建築が可能な上下の範囲）

■都市高速鉄道【3号高速鉄道東豊線】（事前説明5号）

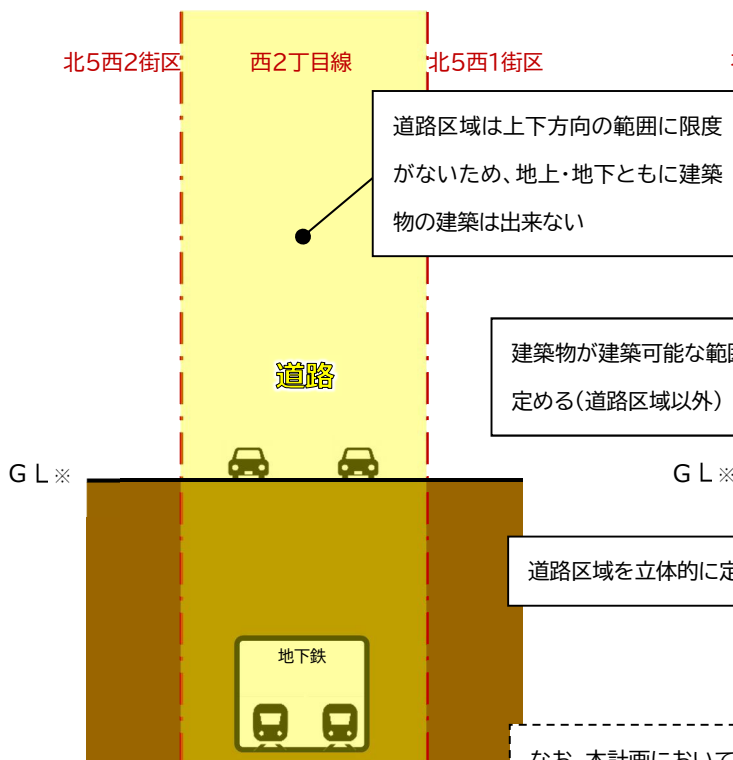
- 地下鉄東豊線の範囲を立体的に定める。

（参考）立体道路制度

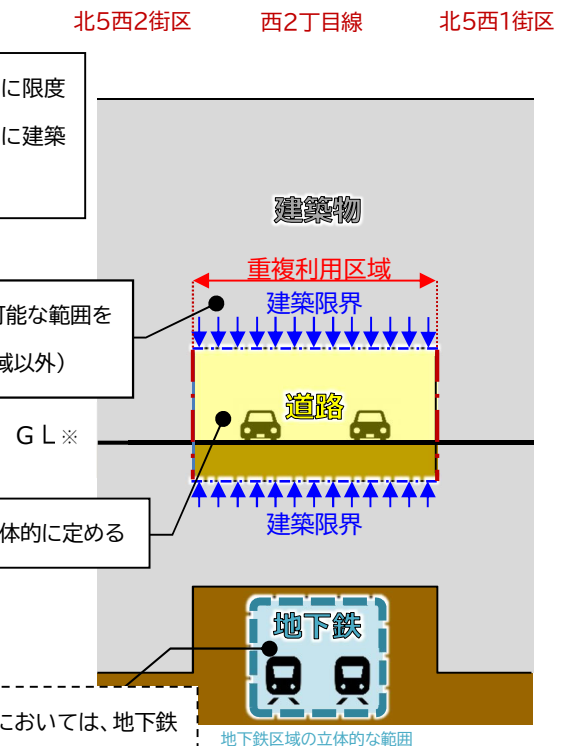
道路区域内は、地上・地下ともに建築物を建築することは原則としてできないが、道路として利用する空間と建築物として利用する空間を互いに定めることにより、道路と建築物の一体的整備を図る制度。

制度の仕組みとして、道路区域を立体的な範囲で定め、併せて地区計画や都市再生特別地区において、重複利用区域と、建築限界を定める必要がある。

○一般的な道路の場合（現状）



○立体道路制度を活用した場合（再開発施設のイメージ）



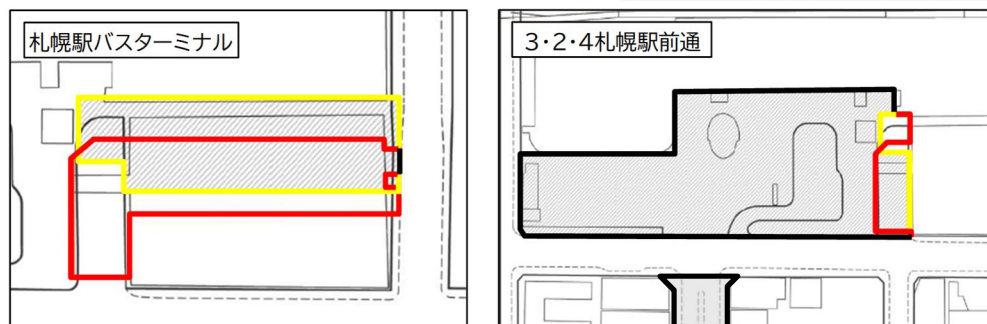
※ G L・・・地盤面の高さ（グランドレベル）

(3) 交通施設等の都市施設に係る都市計画の概要

■バスターミナルに関連する変更（道路、自動車ターミナル（事前説明4、6号））

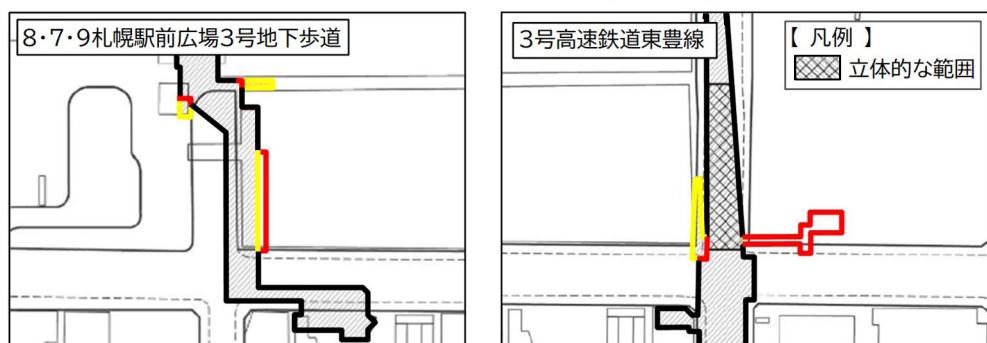
- 2号札幌駅バスターミナル：バスターミナルの再整備による区域の変更
- 3・2・4札幌駅前通：バスターミナルの区域と整合をとるための区間の変更

【凡例】 □ 変更前 □ 変更後



■建築物との接続や出入口階段に関連する変更（道路、都市高速鉄道（事前説明4、5号））

- 8・7・9札幌駅前広場3号地下歩道：建築物との接続及び出入口階段の変更による区間の変更
- 3号高速鉄道東豊線：建築物との接続及び出入口階段の整備による区間の変更



(4) その他の都市計画の概要

■高度利用地区【札幌駅北口地区第一地区、札幌駅南口地区】（事前説明2号）

- 高度利用地区：都市再生特別地区と重複する高度利用地区の区域の除外

■用途地域（事前説明1号）

- 用途地域：北6条線の廃道（令和4年4月）による境界の変更

