

□ 北4西3地区について

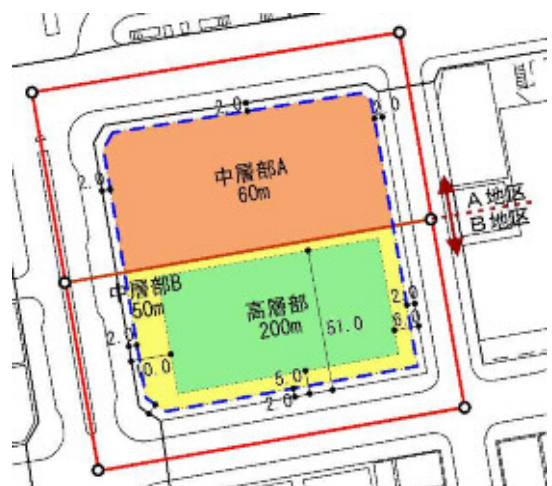


1 都市計画の内容

- 札幌圏都市計画都市再生特別地区の変更（議案第4号）
- 札幌圏都市計画道路の変更（議案第5号）
  - ・名称：8・4・35 札幌駅前通公共地下歩道【区域の一部変更】
  - 8・7・9 札幌駅前広場3号地下歩道【区域の一部変更】
- 札幌圏都市計画都市高速鉄道の変更（議案第9号）
  - ・名称：1号高速鉄道南北線【区域の一部変更（さっぽろ駅）】
  - 3号高速鉄道東豊線【区域の一部変更（さっぽろ駅）】
- 札幌圏都市計画第一種市街地再開発事業の決定（議案第18号）
- 札幌圏都市計画地区計画の決定【北4西3地区】（議案第19号）
- 札幌圏都市計画地区計画の変更【札幌駅前通北街区】（議案第20号）

都市再生特別地区の主な内容

容積率の最高限度	1570% (A地区 1090%、 B地区 2050%)
容積率の最低限度	300%
建蔽率の最高限度	80%
建築面積の最低限度	300 m <sup>2</sup>
高さの最高限度	右図による
壁面の位置の制限	





## 2 理由

- 当地区は、平成28年度に策定した「第2次都心まちづくり計画」において都心の骨格構造を構成する「札幌駅交流拠点」に位置付けられ、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の強化を図ることとされており、その実現に向けて、「札幌駅交流拠点まちづくり計画」では、基本方針として、「街並み形成」「基盤整備」「機能集積」「環境配慮・防災」について掲げている。
- また、当地区が面する札幌駅前通では、「札幌駅前通地区まちづくりビジョン」の実現を推進することで、札幌のメインストリートとして魅力ある都市空間の創出を目指している。
- 当地区は、札幌駅南口に面した商業、業務地であるとともに、地下鉄南北線さっぽろ駅と接する交通結節点であるが、建物の老朽化や西武百貨店閉店後の低未利用な状況などの課題があり、都市機能の更新や防災性の向上が求められている状況である。
- さらに、都市高速鉄道南北線さっぽろ駅において、ホームの混雑緩和やバリアフリー動線の確保を目的として、真駒内方面ホームの増設整備が検討されており、当地区の整備と連携しながら、札幌駅全体の交通結節機能の強化を図る必要がある。
- これらを踏まえ、本計画の基本コンセプトを「交通結節点の利便性・安全性・回遊性の強化と札幌都心の賑わいや交流を促進する拠点の形成」とし、4②に示す具体的な整備方針を定め、都市機能の更新と土地の高度利用、質の高い空間形成を図るため、市街地再開発事業として整備するものである。
- このため、市街地再開発事業を都市計画決定し、併せて容積率や高さの最高限度などの建築物の規制などを定めるため、都市再生特別地区の指定及び札幌駅前通北街区地区計画の区域

の変更、その方針を踏まえた新たな地区計画の決定を行う。

- ・市街地再開発事業に伴う都市計画道路の変更箇所は、札幌市中央区北4条西3丁目地内に延長する地下通路であり、それに伴い8・4・35号札幌駅前通公共地下歩道及び8・7・9号札幌駅前広場3号地下歩道の区域の一部を変更するものである。
- ・都市高速鉄道南北線及び東豊線の変更箇所は、札幌市中央区北4条西3丁目地内における民間施設内に取り込まれている出入口であり、当該施設の建替えに伴い、施設計画と整合を図るために区域の一部を変更するものである。

### 3 経緯

平成21年9月	西武百貨店札幌店閉店
平成22年9月	地権者・関係機関による「札幌駅周辺まちづくり検討会」発足
平成23年	(株)ヨドバシカメラが西武跡地を取得し建物解体
平成29年2月	地権者による「北4西3街区まちづくり検討会」発足(事務局:札幌市)
令和元年5月	「札幌駅南口北4西3地区市街地再開発準備組合」設立
令和元年10月	札幌市交通局より地下鉄南北線さっぽろ駅真駒内方面ホーム増設決定

### 4 事業概要

#### ①建築計画

項目	地区合計	A街区(北棟)	B街区(南棟)
敷地面積	約10,660 m <sup>2</sup>	約5,330 m <sup>2</sup>	約5,330 m <sup>2</sup>
建築面積	約9,800 m <sup>2</sup>	約4,900 m <sup>2</sup>	約4,900 m <sup>2</sup>
延床面積	約210,200 m <sup>2</sup>	約72,900 m <sup>2</sup>	約137,300 m <sup>2</sup>
計画容積率	約1,570%	約1,090%	約2,050%
主要用途	—	商業、駐車場等	業務、商業、 宿泊滞在、駐車場等
高さ	—	約60m	約200m
階数	—	地上10階地下6階	地上35階地下6階

#### ②整備方針

整備方針
1 地下鉄さっぽろ駅の機能拡張と地下ネットワーク整備による札幌駅周辺の都市基盤強化 ① ターミナルコア・ガレリア空間の整備 ② 地下通路等の整備
2 札幌都心の魅力向上に寄与する良好な都市空間・景観形成 ① 歩道沿い空地・地下鉄地上出入口の整備 ② 周辺との一体性に配慮した景観形成
3 札幌都心のビジネス機能の強化や賑わい・交流を促進する都市機能の整備 ① 高機能オフィス・オフィスサポート機能の整備 ② 宿泊滞在機能の整備
4 札幌駅交流拠点の強靱化を先導する業務継続地区の形成 ① CGS・DHCによるエネルギーネットワークの形成 ② 帰宅困難者受け入れ施設・情報発信機能の整備

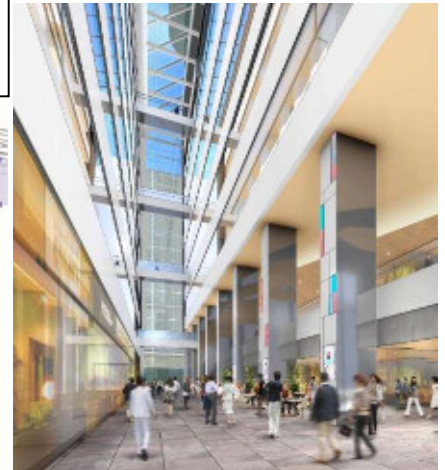


## 施設構成（当地区の整備内容イメージ）



北5条地下通路：都市施設  
西3丁目線地下通路：地区施設  
地区内貫通通路：地区施設

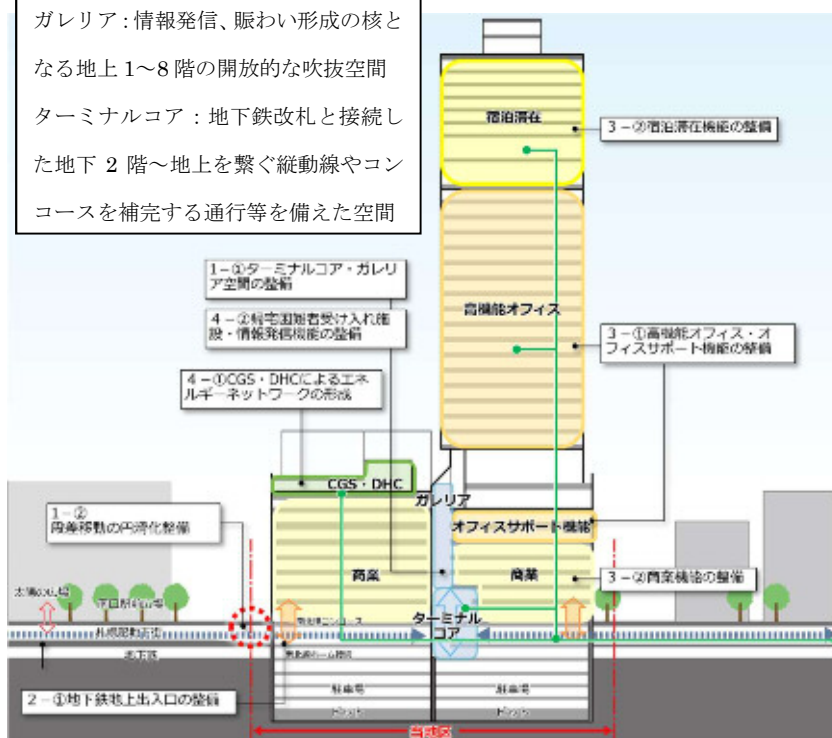
## □ガレリアイメージ



## □ターミナルコアイメージ



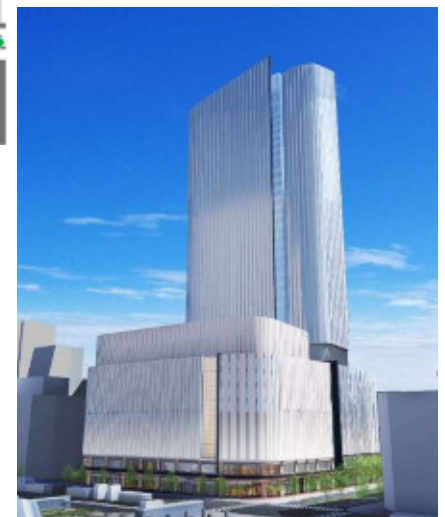
ガレリア：情報発信、賑わい形成の核となる地上1～8階の開放的な吹抜空間  
ターミナルコア：地下鉄改札と接続した地下2階～地上を繋ぐ縦動線やコンコースを補完する通行等を備えた空間



## □歩道沿い空地イメージ



## □北西から見た施設イメージ



## 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
- 令和6年度 工事着手
- 令和10年度 工事完了