

札幌圏都市計画
地区計画の決定(案)
(市決定)

北4西3地区

令和3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4西3地区地区計画の原案

都市計画北4西3地区地区計画を次のように決定する

1 地区計画の方針

名 称	北4西3地区地区計画
位 置	札幌市中央区北4条西3丁目
区 域	計画図表示のとおり
面 積	1.7ha
地区計画の目標	<p>当地区は「第2次都心まちづくり計画」において、「都心のにぎわい・活力を象徴する沿道の機能・空間の再編と、都心強化と連動する軸双方向の起点からの高質化」を目指す「にぎわいの軸」に面している。当地区を含む関係地権者による札幌駅前通協議会では、「国内外からの多様な人々の集積と交流により様々な活動・ビジネスが創出されるまち」を将来像とする「札幌駅前通地区まちづくりビジョン」を共有し、その実現に向けた関係地権者の取組のあり方を示した「札幌駅前通北街区地区まちづくりガイドライン」を策定しており、人々が活動する沿道空間の充実、まちの価値を高める高質な都市機能の充実、品格と居心地の良さを感じる景観形成、まちを支えるエリアマネジメントの充実等を推進している。</p> <p>また、当地区は、「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」の形成」を図る「札幌駅交流拠点」に位置付けられており、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、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を目指す「街並み形成」、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を目指す「基盤整備」、多様な交流を促進し経済を活性化する都市機能の集積を目指す「機能集積」、低炭素で強靱なまちづくりの推進を目指す「環境配慮・防災」を掲げている。</p> <p>さらに、都市高速鉄道「南北線さっぽろ駅」においては、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新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っていくことも期待されている。</p> <p>そこで本計画では、札幌駅前通に対する地上と地下レベルでのにぎわいの連続性や、札幌駅南口駅前広場の空間の連続性や広がり感の確保に配慮した街並み形成を図るとともに、民間敷地を活用した通行空間の整備や敷地内外の地下歩行者ネットワーク整備による交通結節機能強化、札幌都心のにぎわいや活力を創出する高度な都市機能集積を図り、魅力ある都市空間の形成を図ることを目標とする。</p>

<p>区域の整備・開発及び保全に関する方針</p>	<p>土地利用の方針</p>	<p>「札幌駅前通地区まちづくりビジョン」の実現を推進しつつ、「札幌駅交流拠点」としてふさわしい高度な都市機能集積と魅力ある都市空間を形成するため、土地利用方針を以下のように定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 高度な業務機能、商業機能、宿泊滞在機能、交流機能等のニューノーマルな時代に対応した複合機能を導入する。 2 周辺地区と連続し、交通乗換や都心回遊を支える地上と地下レベルでの重層的な歩行者ネットワークを形成する。 3 都市高速鉄道「南北線さっぽろ駅」に面して、バリアフリー動線や滞留空間を確保したオープンスペースを確保する。 4 都市計画道路「札幌駅前通」に面する建物の低層部には、通りのにぎわいを形成する商業業務機能を導入する。 5 都市計画道路「札幌駅前通」沿いには、メインストリートとしての品格とにぎわいが感じられる快適なオープンスペースを確保する。 6 都市計画道路「北5条・手稲通」沿いには、人々の生活が展開される札幌駅南口駅前広場と呼応したにぎわいが感じられるオープンスペースを確保する。 7 市道「西3丁目線」及び「北4条線」沿いには、都心回遊を支え、ゆとりとうるおいが感じられる緑豊かなオープンスペースやイベントスペース等の賑わい空間を確保する。 8 「札幌駅前通北街区地区景観まちづくり指針」および、景観計画重点区域の「札幌駅前通北街区地区」・「札幌駅南口地区」の指針に基づき、札幌駅南口駅前広場周辺や札幌駅前通沿道の建物との連続性や調和に配慮した景観を形成する。 9 車両出入口の集約化などにより、都心交通の円滑な処理と地上歩行者の安全性確保を図る。
	<p>地区施設の整備の方針</p>	<p>「札幌駅交流拠点」としての交通結節機能を高めながら、歩行者の都心回遊を支える魅力的な公共的空間を創出するため、地区施設の整備の方針を以下のように定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 都市高速鉄道「南北線さっぽろ駅」の機能拡張として、通行空間やバリアフリー動線、滞留スペースを確保するとともに、情報発信やにぎわい創出の核となり地下鉄駅周辺の魅力を高める地下2階から地上1階の立体的な広場を整備する。 2 地階部分において、都市高速鉄道「南北線さっぽろ駅」と整備が予定されている新幹線ホーム、バスターミナル等をつなぎ、「札幌駅交流拠点」の地下レベルの回遊性や交通の乗換利便性を高めるため、敷地内外において歩行者通路を整備する。 3 都市計画道路「札幌駅前通」沿いには、建物低層部との一体的な利用により沿道の連続的なにぎわいを創出する歩道沿い空地为歩道と一体空間になるように整備する。 4 都市計画道路「北5条・手稲通」沿いには、季節に応じたにぎわいの創出に寄与する多面的な利用により、札幌駅南口駅前広場と呼応したにぎわいが感じられる歩行者空間を確保するため、歩道沿い空地为歩道と一体空間になるように整備する。 5 市道「西3丁目線」及び「北4条線」沿いには、沿道の街路樹と連携した連続的な植栽や滞留空間、イベントスペース等の賑わい空間等により、うるおいが感じられ、快適な都心回遊を支える、歩道沿い空地为歩道と一体空間になるように整備する。

<p>区域の整備・開発及び保全に関する方針</p>	<p>建築物等の整備の方針</p>	<p>地区計画の目標及び土地利用の方針に基づき、魅力ある都市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。また、別に定めるまちづくりルールの内容を反映したものとする。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 都市機能の高度化を図るため、「建築物等の用途の制限」を定める。 2 都心の魅力を創出するために、建築物の1階にあたっては、商業業務機能の導入を促進する。 3 「札幌駅前通北街区地区景観まちづくり指針」および、景観計画重点区域の「札幌駅前通北街区地区」「札幌駅南口地区」の指針に基づき、「札幌駅交流拠点」および「にぎわいの軸」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」を定める。 4 都心の地上と地下における歩行者の回遊を支えるとともに、交通の乗換利便性を高めるオープンスペースを整備する。 5 高層棟の配置に配慮し、札幌駅南口駅前広場の開放性を確保する。 6 エネルギー有効利用都市の実現に向けて、地域冷暖房プラントの整備による自立分散型エネルギーネットワークの構築を図る。 7 災害時の事業継続性に配慮し、安全性や信頼性の高い防災拠点の形成を図る。 8 地区内での駐車場車路の一体利用など、駐車システムの合理化を図る。また、駐車場出入口は都市計画道路「札幌駅前通」、都市計画道路「北5条・手稲通」に面して設置しないこととする。
	<p>その他当該地区の整備・開発及び保全に関する方針</p>	<p>方針付図による。</p>

2 地区整備計画

名 称	北4西3地区	
区 域	計画図表示のとおり	
面 積	1.3ha	
地区施設の配置及び規模	<p>広場（屋内） 面積 計約1,230㎡（地下2階～地上1階） 内訳 地上1階 約680㎡（梁下10m以上） 地下1階 約270㎡（うち上部吹抜け 約120㎡） 地下2階 約280㎡（うち上部吹抜け 約80㎡） 吹抜けの部分には、上部に渡り廊下や広場の機能を高めるために必要な設え等を有する部分も含むものとする。</p> <p>歩行者専用通路1号 地下1階 幅員4.5m 延長約50m 歩行者専用通路2号 地下1階 幅員4.5m 延長約50m 歩道沿い空地1号 幅員2m 延長約105m 歩道沿い空地2号 幅員2m 延長約90m 歩道沿い空地3号 幅員2m 延長約95m 歩道沿い空地4号 幅員2m 延長約80m</p>	
建築物等に 関する 事項	地区の 区分	名 称 北4西3地区
		面 積 1.3ha
	建築物等の用途 の制限	<p>次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。</p> <p>(1) 住宅 (2) 共同住宅、寄宿舎又は下宿 (3) 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律(昭和23年法律122号)第2条第6項各号及び第9項に該当する営業に係るもの</p>
	建築物の形態又は意匠の制限	<p>1 景観法に基づく札幌市景観計画の「札幌駅前通北街区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。</p> <p>2 建築物の2階以下の範囲で意匠の分節化を図る。</p> <p>3 建築物の屋上に設ける目隠し等の工作物で高さが10mを超えるものは設置してはならない。</p>
	備 考	用語の定義及び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。

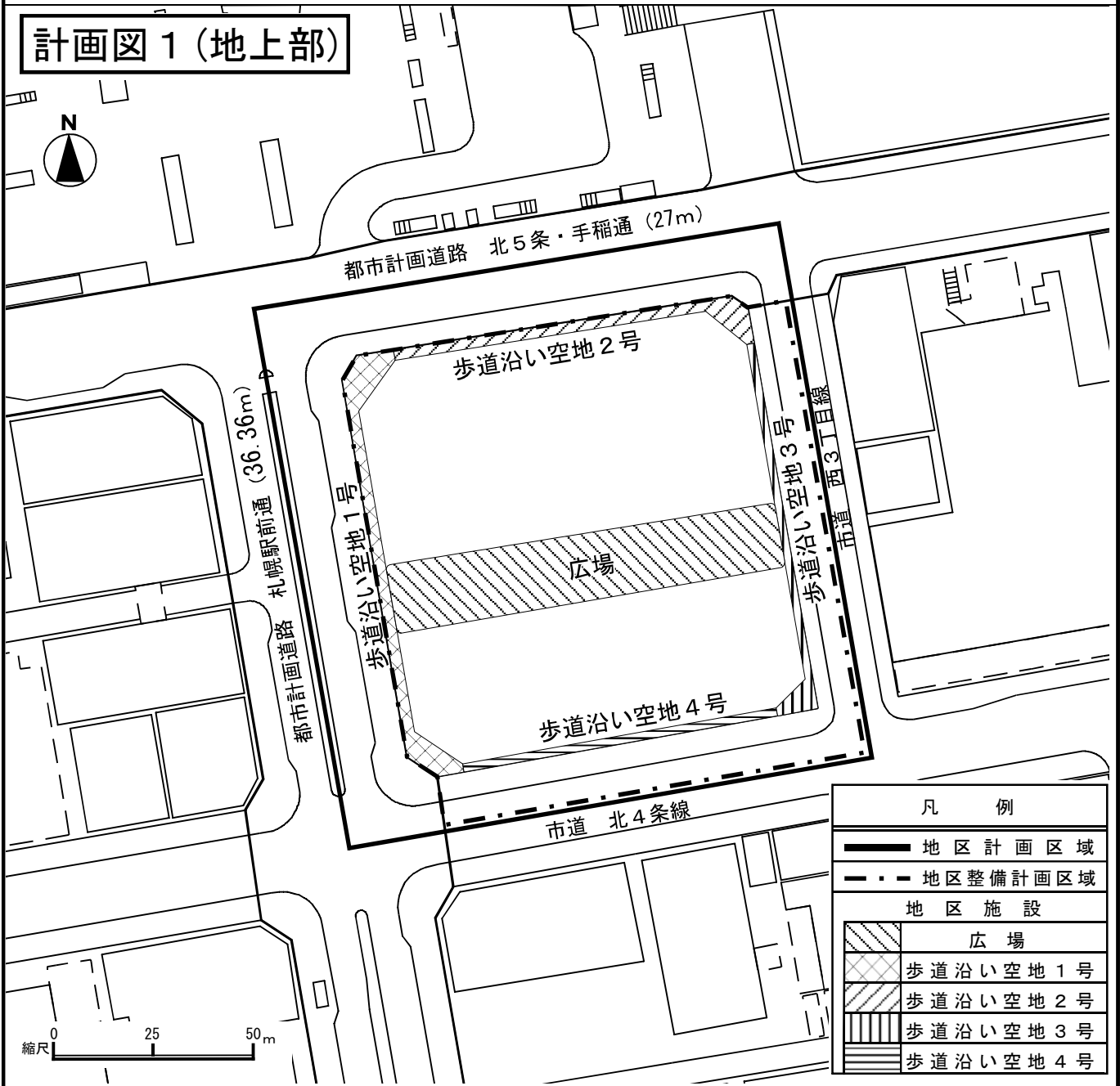
理由：都市再生緊急整備地域及び特定都市再生緊急整備地域の「札幌都心地域」内において、地域整備方針に適合し、都心のまちづくりの進展に貢献する建築物の建築を誘導するため、地区計画を決定するものである。

札幌圏都市計画 北4西3地区 地区計画

位置図



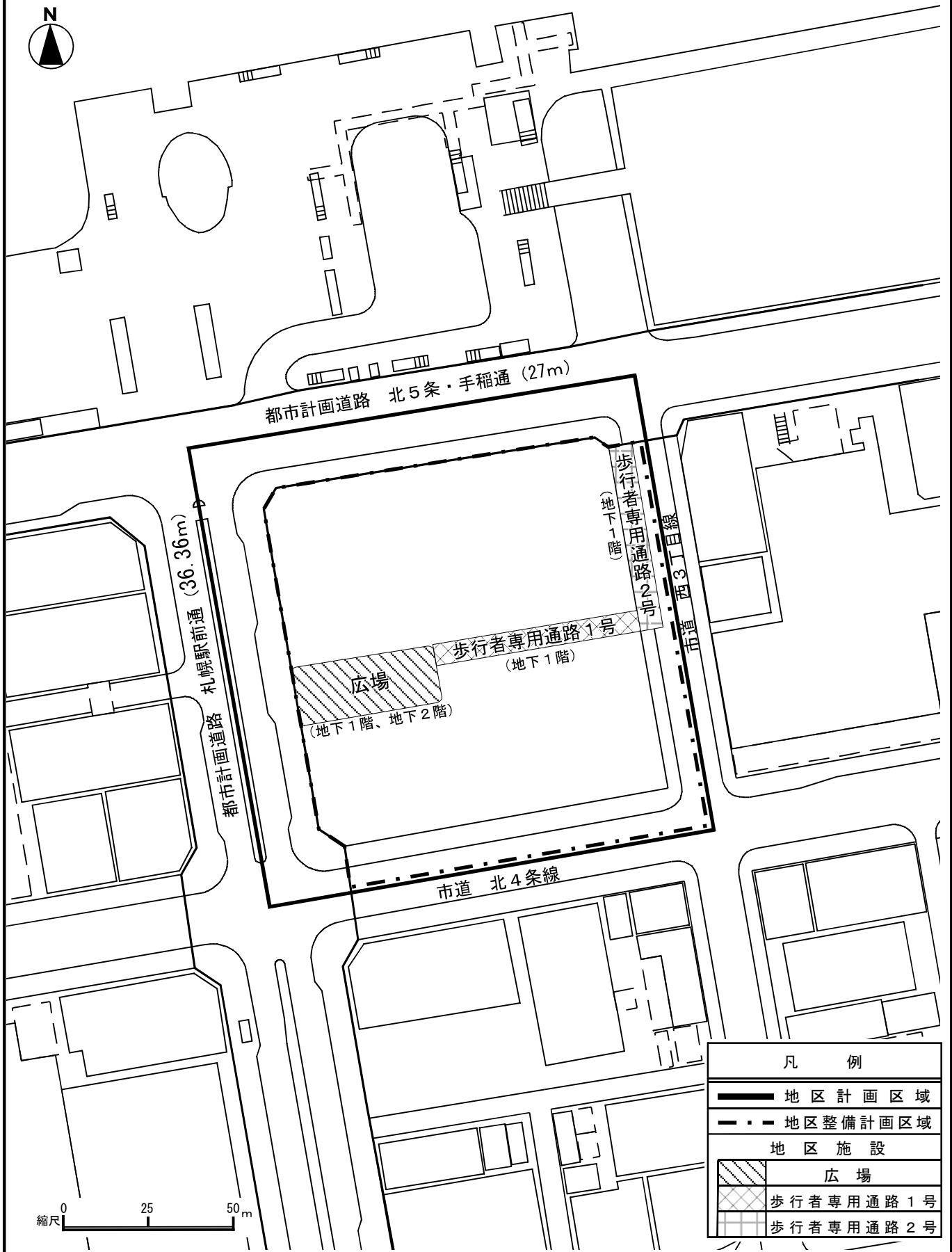
計画図 1 (地上部)



凡 例	
	地区計画区域
	地区整備計画区域
地区施設	
	広場
	歩道沿い空地 1号
	歩道沿い空地 2号
	歩道沿い空地 3号
	歩道沿い空地 4号

札幌圏都市計画 北4西3地区 地区計画

計画図2(地下部)



札幌圏都市計画 北4西3地区 地区計画

方針付図

