

北5西1・西2地区第一種市街地再開発事業
事業計画書

目 次

1 地区、事業及び施行者の名称	P. 1
(1) 地区の名称	
(2) 地区の所在	
(3) 事業の名称	
(4) 施行者の名称	
2 施行地区の概況及び事業の目的	P. 1
(1) 施行地区の概況	
(2) 事業の目的	
3 施行地区	P. 2
(1) 施行地区の位置	
(2) 施行地区の位置図	
(3) 施行地区の区域	
(4) 施行地区の区域図	
(5) 施行地区の面積	
4 設計の概要	P. 5
(1) 設計説明書	
(2) 設計図	
5 事業施行期間	P. 11
(1) 事業施行期間	
(2) 建築工事期間	
6 資金計画	P. 12
(1) 資金計画	
(2) 資金調達計画・支出金明細	
(3) 補助金算出根拠	

添 付 図 書

- (1)-1 施設建築物の設計図
- (1)-2 施設建築敷地の設計図
- (1)-3 公共施設の設計図
- (1)-4 区分地上権の範囲図

事業計画書

1 地区、事業及び施行者の名称

(1) 地区の名称

北5西1・西2地区

(2) 地区の所在

札幌市中央区北五条西一丁目、西二丁目、西三丁目の各一部

(3) 事業の名称

札幌圏都市計画 北5西1・西2地区第一種市街地再開発事業

(4) 施行者の名称

札幌駅交流拠点北5西1・西2地区市街地再開発組合

2 施行地区の概況及び事業の目的

(1) 施行地区の概況

本地区は、JR札幌駅に隣接し、札幌駅バスターミナルや地下鉄東豊線さっぽろ駅と直結するなど、道内最大の交通結節点として重要な位置にある。また、2030年度には北海道新幹線札幌開業に伴い、本地区の北側に北海道新幹線札幌駅が新設される予定である。

一方で、北5西2街区は既存建物の老朽化やバリアフリー動線の未整備等が課題となっている。さらに、北5西1街区は屋外駐車場として使用されており、長年低未利用の状態が続いているため、駅前における土地の高度利用が十分に図られていない。

(2) 事業の目的

本事業は、札幌の玄関口に相応しい魅力ある空間の創出と、国内外からの来街者や市民が交流する交通結節点の形成のため、札幌駅のアクセス性が向上する交通施設や都心の回遊性を高める歩行者ネットワーク等の都市基盤を整備し、土地の高度利用により、交通結節機能の強化、国際競争力をけん引する都市機能の集積、環境性・防災性を備えた拠点形成を図ることを目的とする。

3 施行地区

(1) 施行地区の位置

本地区は、札幌駅南口駅前広場と札幌の主要幹線道路である創成川通の間に立地し、西2丁目線をまたいだ二街区からなる約3.1haの区域である。

(2) 施行地区の位置図

P3 図1 のとおり。

(3) 施行地区の区域

所在	地番
札幌市中央区北五条西一丁目	1番1
同上	1番6※
札幌市中央区北五条西二丁目	1番9
同上	1番10
同上	1番11
同上	9番2※
同上	10番3※
札幌市中央区北五条西三丁目	1番10

※都市再開発法第109条の2第3項の規定により、道路の所有を目的とする民法第269条の2第1項の地上権が設定される予定の土地

(4) 施行地区の区域図

P4 図2 のとおり。

(5) 施行地区の面積

約3.1ha

图1 施行地区位置图

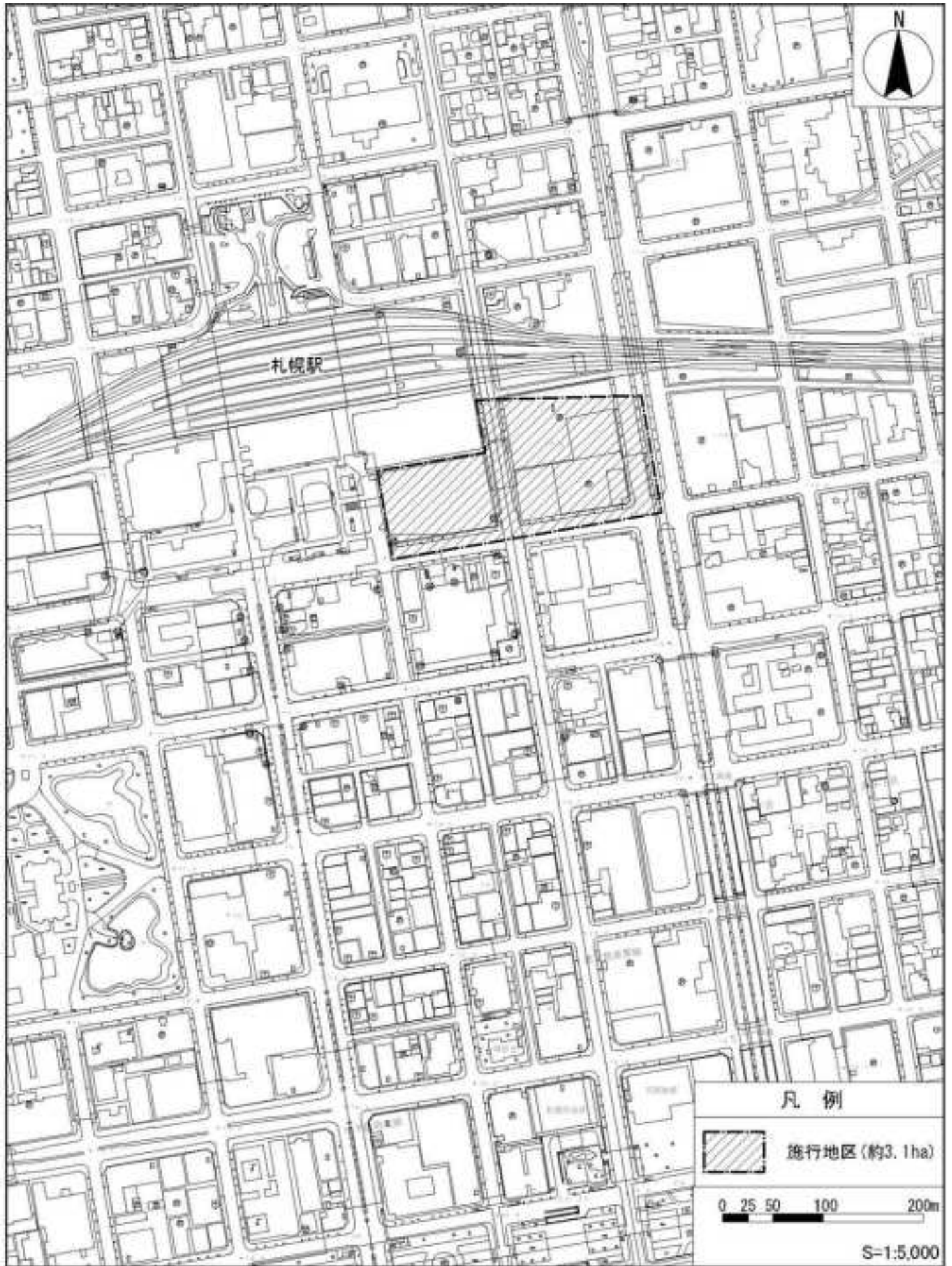
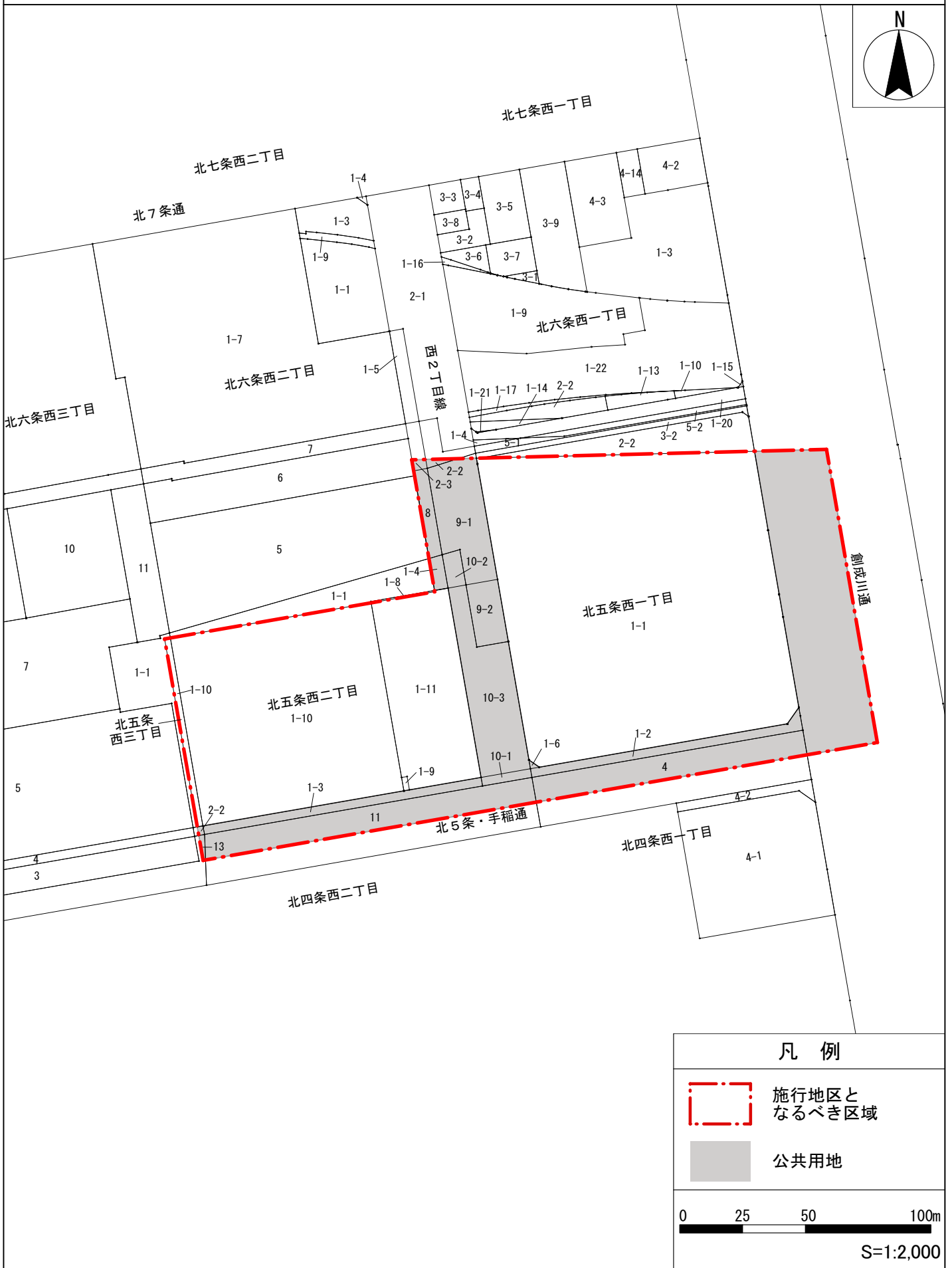


図2 施行地区区域図



4 設計の概要

(1) 設計説明書

1) 設計の基本方針

【札幌の玄関口に相応しい安全で快適な都市空間の創出】

- バスターミナル等の交通施設の再配置と共に、重層的かつバリアフリーな歩行者ネットワークを拡充し、札幌駅の乗換利便性と歩行者の回遊性向上を図る。
- 一年を通して快適に過ごせるアトリウム空間や、四季を通じて札幌の自然に触れ合えるスカイガーデン、通り沿いの憩い空間となる歩道沿い空地等を創出するとともに、札幌の玄関口に相応しい景観形成を図る。

【札幌の国際競争力をけん引する高次都市機能の導入】

- 国内外へのアクセス性に優れた駅前立地を活かし、高機能のオフィスや国際水準の宿泊施設等、札幌の国際競争力をけん引する高次都市機能を導入する。

【エネルギー有効利用都市の実現と地域防災への貢献】

- 地域冷暖房との接続により、札幌駅周辺のエネルギーネットワーク形成に寄与するとともに、コージェネレーションシステムを導入し、エネルギー利用の効率化を図る。
- 災害時における帰宅困難者を安全に受け入れるため、一時滞在施設の確保及び防災備蓄倉庫を設置する。
- 適切な構造計画による高い耐震性能を確保する。

2) 施設建築物の設計の概要

(1) 設計の考え方

【機能配置】

- 地上 1 階には、バスターミナルや交通広場などの交通関連施設を周辺道路の交通状況への影響等にも配慮しながら配置する。
- 基壇部の 2 階以上には、既存の JR タワー（札幌ステラプレイス）と計画地が連続するように商業機能を配置し、札幌駅交流拠点のにぎわい促進や来街者の誘引を図る。
- 基壇部の屋上階には屋上庭園（スカイガーデン）を配置し、計画建物の利用者のみならず市民や来街者、公共交通機関利用者にも開放され、みどり豊かな環境のなかで様々な体験ができ、アクティビティと多様な交流を促進する空間を整備する。
- 札幌都心の街並みや周辺の山並み・緑地の自然環境などの良好な眺望が得られる高層部に宿泊機能を配置する。
- 有効率の高いオフィスプレート（小割にも対応可能な奥行を確保した大規模基準階面積）を高層部に配置する。
- 環境負荷の低減や災害時における電力・熱源確保および周辺への熱融通を行うため、コージェネレーションシステムを活用した DHC プラントを西 1 街区に設置する。また、地区周辺への騒音・振動に関する配慮および荷重の大きな大型機器の設置や関連設備（建物内排水槽・周辺熱導管等）との接続の合理性等を踏まえて地下に配置する。

【形態】

- 札幌駅南口駅前広場を囲む建物や北 5 条通沿道の建物との軒線の連続性に配慮した街並みを形成するため、基壇部はこれらと調和する高さの軒線を二街区一体で整備する。
- 高層部は、周辺への環境影響にも配慮して一棟にまとめて集約し、札幌駅南口駅前広場や

北5条通への圧迫感の軽減や、隣接する JR タワーとの隣棟間隔等も考慮し、北5西1街区内の北側に配置する。

- 居住エリアである創成東エリアに対しては、創成川通（幅員約56m）を介し、離隔が確保されるが、創成東エリアに面する見付け面積（建物南北方向の奥行き幅）を抑えた形態とすることで、高層部による圧迫感の軽減に配慮する。

【地域貢献】

○交流を促す多様なパブリックスペースの形成

- 2F レベル：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の整備
- 基壇部屋上レベル：北海道・札幌の自然に触れるスカイガーデンの整備
- 地上レベル：北5条通沿いに連続するみどりと憩いの空間の整備

○交通結節点の機能強化

- バスターミナルの機能強化
- 新幹線駅前の交通広場と公共駐輪場の整備
- 重層的かつバリアフリーな歩行者ネットワークの拡充

○札幌の観光・ビジネスハブ機能の整備

- 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

○都市の脱炭素化・強靱化に寄与する拠点の整備

- 環境配慮技術の活用や災害時にも対応した CGS・DHC プラントの整備
- 防災性を強化する一時滞在施設等の整備

【構造】

- 鉄骨造、鉄骨鉄筋コンクリート造

【階数】

- 地上43階・地下4階

【高さ】

- 建築物の高さ約245m

(ロ) 建ぺい率及び容積率等

敷地面積 (㎡)	建築面積 (㎡)	延べ面積(㎡) (容積対象面積)	建築敷地に対する建築密度	
			建ぺい率(%)	容積率(%)
約 23,060 ㎡	約 21,500 ㎡	約 386,700 ㎡ (約 337,120 ㎡)	約 93%	約 1,462%

(ハ) 各階の床面積及び主要用途

階 数	延べ面積 (㎡)	主要用途
PH1	約 150 ㎡	機械室・ヘリポート
42	約 3,100 ㎡	展望施設・機械室
41	約 4,400 ㎡	展望施設・機械室
37～40	約 14,880 ㎡	ホテル
36	約 3,830 ㎡	ホテル
35	約 4,790 ㎡	ホテル
34	約 4,910 ㎡	機械室
33	約 4,710 ㎡	事務所
31～32	約 9,780 ㎡	事務所
30	約 4,790 ㎡	事務所
29	約 4,890 ㎡	事務所
26～28	約 14,460 ㎡	事務所
25	約 4,720 ㎡	事務所
24	約 4,820 ㎡	事務所
18～23	約 28,380 ㎡	事務所
17	約 3,950 ㎡	ホテル・機械室
16	約 3,390 ㎡	ホテル
15	約 3,380 ㎡	ホテル
14	約 4,030 ㎡	ホテル・機械室
13	約 4,600 ㎡	機械室
12	約 6,770 ㎡	事務所
11	約 10,110 ㎡	事務所・機械室
10	約 14,150 ㎡	店舗・ホテル・事務所・展望施設
9	約 17,880 ㎡	店舗・機械室
8	約 18,740 ㎡	店舗
7	約 19,310 ㎡	店舗
6	約 18,540 ㎡	店舗
5	約 18,810 ㎡	店舗
4	約 19,570 ㎡	店舗
3	約 17,960 ㎡	店舗
2	約 20,570 ㎡	店舗
1	約 19,020 ㎡	バスターミナル・店舗
B1	約 19,340 ㎡	店舗・駐車場
B2	約 18,450 ㎡	駐車場・機械室
B3	約 6,730 ㎡	倉庫・地域冷暖房施設・機械室
B4	約 8,830 ㎡	地域冷暖房施設・機械室
合計	約 386,700 ㎡	

※駐車台数：約 687 台（うち約 562 台は計画地外駐車場）、駐輪台数：約 600 台

※「合計」は、各階面積の合計値を端数処理したものである。

3) 施設建築敷地の設計の概要

(イ) 設計方針

札幌の玄関口に相応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 北5条通沿いには、安全で快適な歩行者空間と活気・やすらぎのある空間を創出する歩道沿い空地を整備する。
- ② 北5西1・西2地区においては、重層的な歩行者ネットワークを形成するため、2階、地下1階及び地下2階に歩行者専用通路を整備する。
- ③ 新幹線駅前の地上に、交通広場を整備する。

(ロ) 公開空地

【北5条通】

- ・ 当地区南側の北5条通に沿って、植栽や滞留空間を含む歩道と一体となった歩道沿い空地1号、2号（地区施設：幅員4m）を整備し、札幌駅南口駅前広場から創成川へと連続するみどりや、歩行者が安心・安全かつ快適に通行できる環境及び憩いの空間を創出する。

【敷地内貫通通路 B1F～B2F】

- ・ 現アピア地下街から地下鉄東豊線さっぽろ駅の改札へ続く敷地内貫通通路（地区施設：幅員3m～6m）をバリアフリーの縦動線と一体で整備し、地下鉄東豊線と他の交通施設との円滑な乗換動線となる歩行者ネットワークを形成する。

【敷地内貫通通路 2F】

- ・ 札幌駅南口駅前広場から計画建物内の3つのアトリウム空間を経由し、創成東エリアに続くデッキまでを結ぶ2街区に連続した敷地内貫通通路（地区施設：幅員3m～6m）を整備し、東西のまちを繋げるストリートとなる歩行者ネットワークを形成する。

4) 公共施設等の設計の概要

①道路

種別		名称	幅員	延長	備考
道 路	都市計画道路	3・1・1 創成川通	56.45～56.80m	約118m	整備済
	都市計画道路	3・3・5 北5条・手稲通	27m	約244m	整備済
	区画道路	市道西2丁目線	25.45m	約127m	整備済
	都市計画道路	8・7・9札幌駅前 広場3号地下歩道	6.5m	約130m	整備済 (一部区域変更)

市道西2丁目線においては重複利用区域を設定し、道路上部および下部における建築物の建築限界を定める。また、都市再開発法第109条の2第3項の規定に基づき、権利変換計画で以下の区分地上権の設定を行う。

道路の名称	地上権の明細	地上権の 帰属	地上権の存続期間その他の条件の概要		備考
			存続期間	その他の条件	
市道西2丁目線	(目的) 道路施設設置 (範囲) 別図の通り	札幌市	地上権設定の 日から道路施 設存続期間中	(地代)無償 (特記) (1) 地上権設定範囲内に、 道路の供用の支障となる 工作物を設置しない。 (2) 地上権設定範囲内に 影響を及ぼす建築物の修 繕等を行う場合は、双方協 議をするものとする。	—

②その他政令で定める施設

1. 3号高速鉄道東豊線さっぽろ駅において、当地区の再開発事業により、市道西2丁目線の一部で道路、建築物及び地下鉄が立体的に土地利用を行うことから、地下鉄の立体的な区域を明確にするため、その範囲を都市計画に定める。また、建物の形状に合わせて出入口の位置の変更を行うため、区域の一部を変更する。また、都市再開発法109条の3第3項の規定に基づき、権利変換計画で以下の区分地上権の設定を行う。

都市高速鉄道の名称	地上権の明細	地上権の帰属	地上権の存続期間その他の条件の概要		備考
			存続期間	その他の条件	
3号高速鉄道 東豊線	(目的) 鉄道施設設置 (範囲) 別図の通り	札幌市	地上権設定の日から鉄道施設存続期間中	(地代)無償 (特記) (1) 高速電車事業の構造物の障害となる工作物を設置しないものとする。 (2) 工作物を築造し、又は埋蔵する場合は、その設計・工法等について協議がととのったものに限る。	—

2. 2号札幌駅バスターミナルにおいて、当地区の再開発事業による施設の建替えに伴い、バスターミナルを整備するため、区域の一部を変更する。

(2) 設計図

添付図書(1)の通り

5 事業施行期間

(1) 事業施行期間（予定）

自 組合設立認可の公告日から 至 令和11年（2029年）10月まで

(2) 建築工事期間（予定）

着工 令和5年（2023年）10月

竣工 令和10年（2028年）4月

事業スケジュール（予定）

年	月	事項
令和4年 (2022年)	10月	都市計画決定告示
令和5年 (2023年)	3月	組合設立認可公告
令和5年 (2023年)	9月	権利変換計画認可公告
令和5年 (2023年)	10月	着工
令和10年 (2028年)	4月	工事完了公告

6 資金計画

(1) 資金計画

単位：百万円

収入金	一般会計補助金	39,005	支出金	調査設計計画費	10,331
	防災・省エネ緊促補助金	5,333		土地整備費	3,193
	参加組合員負担金	175,272		補償費	35,755
	保留床処分金	33,429		工事費	198,191
	その他収入金	0		事務費・借入金利子等	5,569
合 計		253,039	合 計		253,039

添付図書

(1) 設計図

- 1) 施設建築物の設計図
- 2) 施設建築敷地の設計図
- 3) 公共施設の設計図
- 4) 区分地上権の範囲図