

大通西4南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 (予定)         |       |
| (2) 建築工事期間 (予定)         |       |
| 6. 資金計画 .....           | P. 12 |
| (1) 資金計画                |       |

## 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

## 1. 地区、事業及び施行者の名称

### (1) 地区の名称

大通西4南地区

### (2) 地区の所在

札幌市中央区大通西四丁目の一部

### (3) 事業の名称

札幌圏都市計画 大通西4南地区第一種市街地再開発事業

### (4) 施行者の名称

大通西4南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、札幌市の中心部、札幌のメインストリートである札幌駅前通とはぐくみの軸である大通の交差部に位置し、地下鉄南北線及び東西線の大通駅に直結している。

本地区は、都市再生緊急整備地域及び特定都市再生緊急整備地域に指定（平成25年7月）されるとともに、「第2次都心まちづくり計画」（平成28年5月）においては大通・創世交流拠点に位置付けられており、都市再生の拠点として都市開発事業を通じて緊急かつ重点的な市街地整備や都市機能の充実・高度化、都市空間・エネルギーネットワークの形成、災害に強く国際的な活動拠点にふさわしい市街地の形成に加えて、質の高い文化的なライフスタイルを支える機能・空間の形成を担う象徴的な都市文化拠点の創出が求められている。

一方で本地区では、札幌オリンピックの開催（昭和47年（1972年））を契機に地上・地下空間の整備が進められたものの、改修等がなされないままに経過しており、既存のビルは老朽化し、青空駐車場が存在するなど高度利用が十分になされていない。大通・創世交流拠点の持続的成長・強化に向けて、中心商業地ならではの魅力やにぎわい、交流・憩いの場、地下鉄との快適な接続、緑・公園との一体性、防災や安全面等における改善の必要性が高まっている。

### (2) 事業の目的

本事業では、建物の共同化、土地の高度利用を図るとともに、商業・業務・交流機能の充実、国際水準の宿泊機能としてのハイグレードホテル導入、広場空間や重層的な歩行者空間の整備、大通以南初のエネルギーセンターの整備を始めとした自立分散型のエネルギー拠点と環境啓発機能の整備、新たな防災拠点の形成等を行うことにより、札幌都心の“大通”の価値向上に寄与し、持続可能で魅力ある札幌都心をけん引する拠点を形成することを目的としている。

### 3. 施行地区

(1) 施行地区の位置

本地区は、札幌駅前通と大通の交差部に位置し、施設建築物の北側にある大通公園を内包する約 2.1ha 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               | 地番等   |
|------------------|---|
| 札幌市中央区大通<br>西四丁目 | 1 番 1、1 番 2、1 番 3、1 番 6、1 番 7、1 番 8、1 番 9、1<br>番 10、1 番 11、1 番 12、1 番 13、1 番 14、1 番 15<br>大通南線（一般国道36号～西5丁目線間）<br>大通北線（一般国道36号～西5丁目線間）<br>一般国道36号（大通北線～大通南1条中通線間）の一部<br>西5丁目線（大通北線～大通南1条中通線間）の一部<br>大通南1条中通線（一般国道36号～西5丁目線間）の一部 |

(4) 施行地区の区域図

P4 図2 のとおり。

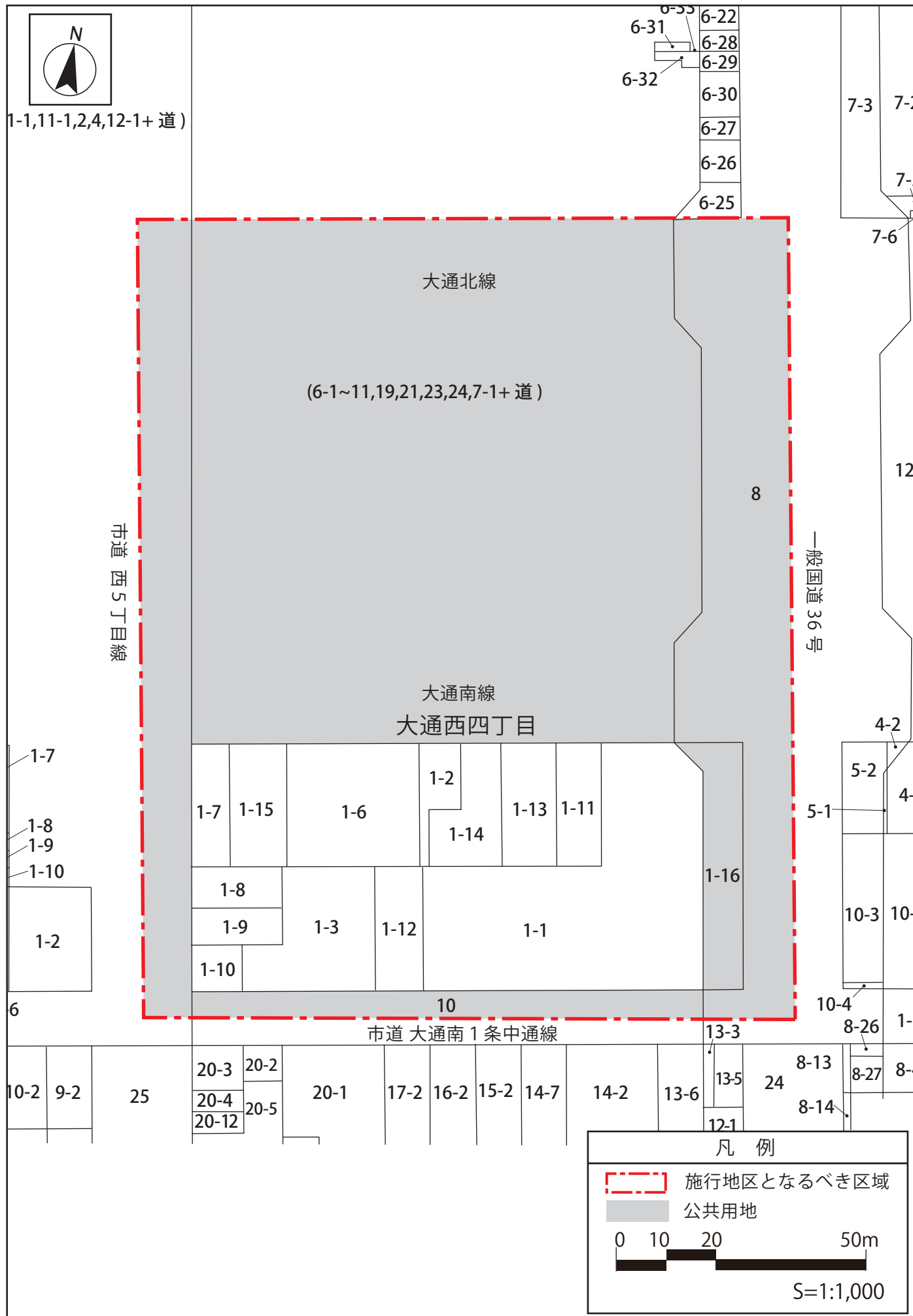
(5) 施行地区の面積

約 2.1ha

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

##### 【サッポロ広場の飛躍的な魅力向上】

- 地上・地下・低層テラスにおける新たな滞留空間・視点場を整備する。
- 大通交流拠点地下広場を拡充する。
- 大通公園の魅力と機能の向上へ貢献する。

##### 【骨格軸の交点・都心商業地としての機能向上】

- 地上・地下における歩行環境を改善し、魅力を形成する。
- 札幌都心のビジネス競争力を強化する高機能オフィスを整備する。
- 国際水準の宿泊機能を備えたハイグレードホテルを整備する。

##### 【多様な人々への環境啓発を促す施設の整備】

- エネルギー利用の新たなモデル街区を形成する。
- 環境負荷低減への取組を行うとともに、環境対策の効果的な発信・啓発機能の整備を行う。

##### 【新たな防災拠点の形成】

- 帰宅困難者受け入れ施設・備蓄倉庫等の整備を行う。

### 2) 施設建築物の設計の概要

#### (イ) 設計方針

##### 【動線計画】

- 地上は都市軸である大通と札幌駅前通に対して主出入口を設け、周囲には歩道沿い空地及び歩道状空地、南北をつなぐ貫通通路などを整備し、地下は地下鉄東西線及び南北線との接続、地上とつながるバリアフリー動線を確保し、施設及び地下鉄利用者の利便性と周辺を含めたまちの回遊性を向上させる計画とする。
- 車両は、人通りの少ない南側を主出入口とし、大通側はホテル利用客の入庫に限定することで、歩車の動線が分離された安全な計画とする。

##### 【機能配置】

- 低層部（地下1階～5階）には、大通と札幌駅前通及び地下鉄東西線と南北線に面して商業機能を配置するほか、交点にアトリウムを設けることで、より一層のにぎわいを創出し、サッポロ広場の魅力向上と歩行者ネットワークの強化を図る計画とする。
- 高層部にはハイグレードホテルを配置し、都心の街並み・大通公園・山並みを見渡す眺望を確保する。
- 中層部には、本施設の中心機能となるオフィスを配置し、高機能な業務環境を提供する。
- 本施設の耐震性能は、超高層建物の建築基準法レベルに対し1.5倍を目標とし、施設

利用者の安全を確保する。

- CGS(コージェネレーションシステム)とビル用非常用発電機との連携により、入居テナント及び帰宅困難者受け入れスペースに対する電源供給可能な計画とする。
- アトリウムのうち地下1階から2階に帰宅困難者の受け入れスペース、3階に防災備蓄倉庫を確保し、札幌都心のレジリエンスの向上に寄与する計画とする。

【景観・建物形態】

- 低層部は基壇形状とし、60mよりも低い30~40mの高さとすることで、札幌駅前通や大通に沿った街並みとスカイラインの調和を図りつつ、低層部屋上に配置した屋外テラスと大通公園の一体感の創出を図る。
- 高層部は東・西・北の各方面を敷地境界からセットバックすることで、周囲からの圧迫感の低減、大通公園への日影を極力抑制する計画とする。

(ロ) 構造

- 鉄骨造、鉄筋コンクリート造、鉄骨鉄筋コンクリート造

(ハ) 階数

- 地上36階 地下3階

(ニ) 高さ

- 建築物の高さ約185m

(ホ) 建ぺい率及び容積率等

| 敷地面積                   | 建築面積                   | 延べ面積<br>(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 5,030 m <sup>2</sup> | 約 4,230 m <sup>2</sup> | 約 99,800 m <sup>2</sup><br>(約 82,800 m <sup>2</sup> ) | 約 84%        | 約 1,650% |

(ヘ) 各階の床面積及び主要用途

| 階   | 延べ面積<br>(m <sup>2</sup> ) | 主要用途等   |
|-----|---------------------------|---------|
| PH1 | 約 50                      | 機械室     |
| 36  | 約 1,110                   | 機械室、電気室 |
| 35  | 約 2,270                   | 宿泊施設    |
| 34  | 約 2,270                   | 宿泊施設    |
| 33  | 約 2,270                   | 宿泊施設    |



|     |         |      |
|-----|---------|------|
| 3 2 | 約 2,320 | 宿泊施設 |
| 3 1 | 約 2,320 | 宿泊施設 |
| 3 0 | 約 2,210 | 宿泊施設 |
| 2 9 | 約 2,300 | 宿泊施設 |
| 2 8 | 約 2,570 | 宿泊施設 |
| 2 7 | 約 1,980 | 宿泊施設 |
| 2 6 | 約 2,460 | 業務施設 |
| 2 5 | 約 2,460 | 業務施設 |
| 2 4 | 約 2,460 | 業務施設 |
| 2 3 | 約 2,390 | 業務施設 |
| 2 2 | 約 2,390 | 業務施設 |
| 2 1 | 約 2,390 | 業務施設 |
| 2 0 | 約 2,460 | 業務施設 |
| 1 9 | 約 2,460 | 業務施設 |
| 1 8 | 約 2,370 | 業務施設 |
| 1 7 | 約 2,460 | 業務施設 |
| 1 6 | 約 2,390 | 業務施設 |
| 1 5 | 約 2,390 | 業務施設 |
| 1 4 | 約 2,390 | 業務施設 |
| 1 3 | 約 2,390 | 業務施設 |
| 1 2 | 約 2,400 | 業務施設 |
| 1 1 | 約 2,390 | 業務施設 |
| 1 0 | 約 2,390 | 業務施設 |
| 9   | 約 2,390 | 業務施設 |
| 8   | 約 2,390 | 業務施設 |
| 7   | 約 2,480 | 業務施設 |

|     |          |                        |
|-----|----------|------------------------|
| 6   | 約 2,420  | 機械室、電気室                |
| 5   | 約 2,090  | 商業施設、電気室、屋外広場(テラス)     |
| 4   | 約 3,670  | 商業施設、宿泊関連施設            |
| 3   | 約 3,260  | 商業施設、地域冷暖房施設           |
| 2   | 約 3,670  | 商業施設、地域冷暖房施設、屋内広場      |
| 1   | 約 3,810  | 商業施設、屋内広場、駐車場（出入口・車路等） |
| B 1 | 約 3,230  | 商業施設、駐車場（車路等）、屋内広場     |
| B 2 | 約 3,560  | 駐車場                    |
| B 3 | 約 4,120  | 駐車場、地域冷暖房施設            |
| 合計  | 約 99,800 |                        |

※駐車台数：約 176 台、駐輪台数：約 135 台（うち、原動機付自転車約 7 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

- 施設建築敷地においては、地上は大通と札幌駅前通、地下は地下鉄東西線と南北線の交点に接する立地性を活かし、地下1階から地上5階を繋ぐ吹抜空間（アトリウム）を配置することで、地上及び地下も合わせた利便性の高い重層的な歩行者ネットワークを形成する。また、地上では歩道沿い空地及び歩道状空地の確保、地下では地下広場との一体化などで歩行者のアクセス性を高めつつ、歩道に面した商業施設の配置により、にぎわいが連続する計画とする。

#### (ロ) 公開空地

##### 【広場・敷地内貫通通路】

- サッポロ広場の更なる発展を目指し、地上と地下のにぎわいをつなぐ立体的な滞留空間としてのアトリウム広場を整備する。通常時には、地下及び地上からの来訪者を迎え入れる起点となるだけでなく、商業施設と連携したにぎわい空間として計画する。また、イベント利用を想定し観覧スペース・休憩スペースを配置する他、災害時には帰宅困難者の一時滞在スペースとしても機能することで、あらゆるシーンで地域貢献の核となることを目指す。加えて、大通公園とみどり・にぎわい・滞留機能を相互連携した札幌都心の新たな視点場となる屋外テラスを整備する。地下1階から直通でアプローチが可能なバリアフリー動線の確保、融雪機能の搭載、テラスに面する店舗などにより、年間を通じてにぎわいのある利活用が可能な計画とする。
- 1階店舗・アトリウム空間に面した南北方向の敷地内貫通通路整備により、にぎわいのある、歩いていて楽しい回遊ネットワークの強化に貢献する。また、店舗に面して

いない壁面についてもサイン計画等の歩いていて楽しい工夫を検討する。加えて、その他建物内ネットワークと繋がることで移動円滑化を図る。

**【歩道沿い空地・歩道状空地】**

- 大通に沿って幅員 3m、延長約 95m の歩道沿い空地、札幌駅前通に沿って幅員 2.5m、延長約 45m の歩道沿い空地、西 5 丁目線に沿って幅員 2m、延長約 45m の歩道沿い空地、南 1 条中通線に沿って幅員 1m、延長約 95m の歩道状空地を整備し、歩行者の安全性、快適性の確保と、街並みの統一化を図る。
- 各空地には、ロードヒーティングを敷設して季節を問わずアクセス性を確保する他、大通及び札幌駅前通は、アトリウムや店舗のにぎわいが感じられる配慮や既存の街路と合わせた緑化計画により、歩いて楽しい潤いのある歩行者空間の創出を目指す。

4) 公共施設の設計の概要

| 種別         | 名称                         | 位置                       | 幅員                     | 延長     | 備考                   |
|------------|----------------------------|--------------------------|------------------------|--------|----------------------|
| 都市計画<br>道路 | 3・1・2 大通                   | 別添公<br>共施設<br>設計図<br>による | 105.45m                | 約 130m | 整備済                  |
|            | 3・2・4<br>札幌駅前通             |                          | 36m                    | 約 160m | 整備済                  |
|            | 8・4・3 5<br>札幌駅前通<br>公共地下歩道 |                          | 20m                    | 約 680m | 整備済                  |
| 区画道路       | 市道西5丁目線                    |                          | 20m                    | 約 160m | 整備済                  |
|            | 市道大通南1条<br>中通線             |                          | 10.91m                 | 約 130m | 整備済                  |
| 種別         | 名称                         | 位置                       | 面積                     |        | 備考                   |
| 特殊公園       | 大通公園                       | 別添公<br>共施設<br>設計図<br>による | 約 2,800 m <sup>2</sup> |        | 整備済<br>(改修予定)        |
| 都市計画<br>広場 | 2号大通交流拠点<br>地下広場           |                          | 約 8,300 m <sup>2</sup> |        | 整備済<br>(区域の一部変<br>更) |
| 項目         | 名称                         |                          |                        |        |                      |
| 都市高速<br>鉄道 | 1号高速鉄道南北線                  |                          |                        |        |                      |
|            | 2号高速鉄道東西線                  |                          |                        |        |                      |

5) 有効空地率

施行地区面積に対する有効空地率は、約 80%である。

(2) 設計図

添付図書(1)のとおり。

## 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 至 令和 12 年 (2030 年) 3 月
- (2) 建築工事期間 (予定) 着工 令和 7 年 (2025 年) 10 月  
竣工 令和 11 年 (2029 年) 2 月

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                                 | 20,494  | 支出金 | 調査設計計画費    | 3,007   |
|     | 防災・省エネまちづくり<br>緊急促進事業補助金<br>(政策課題対応タイプ) | 698     |     | 土地整備費      | 3,795   |
|     | 参加組合員負担金<br>・ 保留床処分金                    | 84,524  |     | 補償費        | 939     |
|     | その他収入金                                  | 1,500   |     | 工事費        | 98,901  |
|     |   |         |     | 事務費・借入金利子等 | 574     |
|     | 合計                                      | 107,216 |     | 合計         | 107,216 |

## 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