

北4西3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	
(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) 設計図
 - (1)－1 施設建築物の設計図
 - (1)－2 施設建築敷地の設計図（公共貢献施設配置図）
 - (1)－3 公共施設の設計図

事業計画書（案）

1 地区、事業及び施行者の名称

(1) 地区の名称

北4西3地区

(2) 地区の所在

札幌市中央区北4条西3丁目

(3) 事業の名称

札幌圏都市計画 北4西3地区第一種市街地再開発事業

(4) 施行者の名称

札幌駅南口北4西3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、「特定都市再生緊急整備地域」に指定されているとともに、「第2次都心まちづくり計画」における『札幌駅交流拠点』内にあり、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が求められている。

一方で、JR札幌駅南口正面に位置し札幌の顔となる場所でありながら、西武百貨店札幌店（旧五番館）が閉館後、街区の大部分が低・未利用な状態となっているほか、地区内の建物の老朽化も進んでおり、札幌駅前にふさわしい高度利用と機能の更新及び防災性の向上が課題となっている。

(2) 事業の目的

本事業は、交通結節点として各交通機能の利便性を高めるため、地下鉄機能の強化及び各種交通機能の乗り換え動線強化を図るとともに、札幌都心への多様な人々の誘引と交流の促進により札幌駅前のにぎわいを形成し、魅力ある都市景観・都市空間の整備、環境や防災性に配慮した都市機能の集積により、札幌の国際競争力強化に資する拠点を形成す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、JR 札幌駅の南口に立地し、札幌の主要幹線道路である北 5 条・手稲通と札幌駅前通の交差部に位置する約 1.7ha 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
札幌市中央区北四条西三丁目	1 番、1 番 1～8、1 6、1 7、2 1、3 3、3 7～3 9、4 3～5 5、6 2、6 3

(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 1.7ha

图1 施行地区位置图

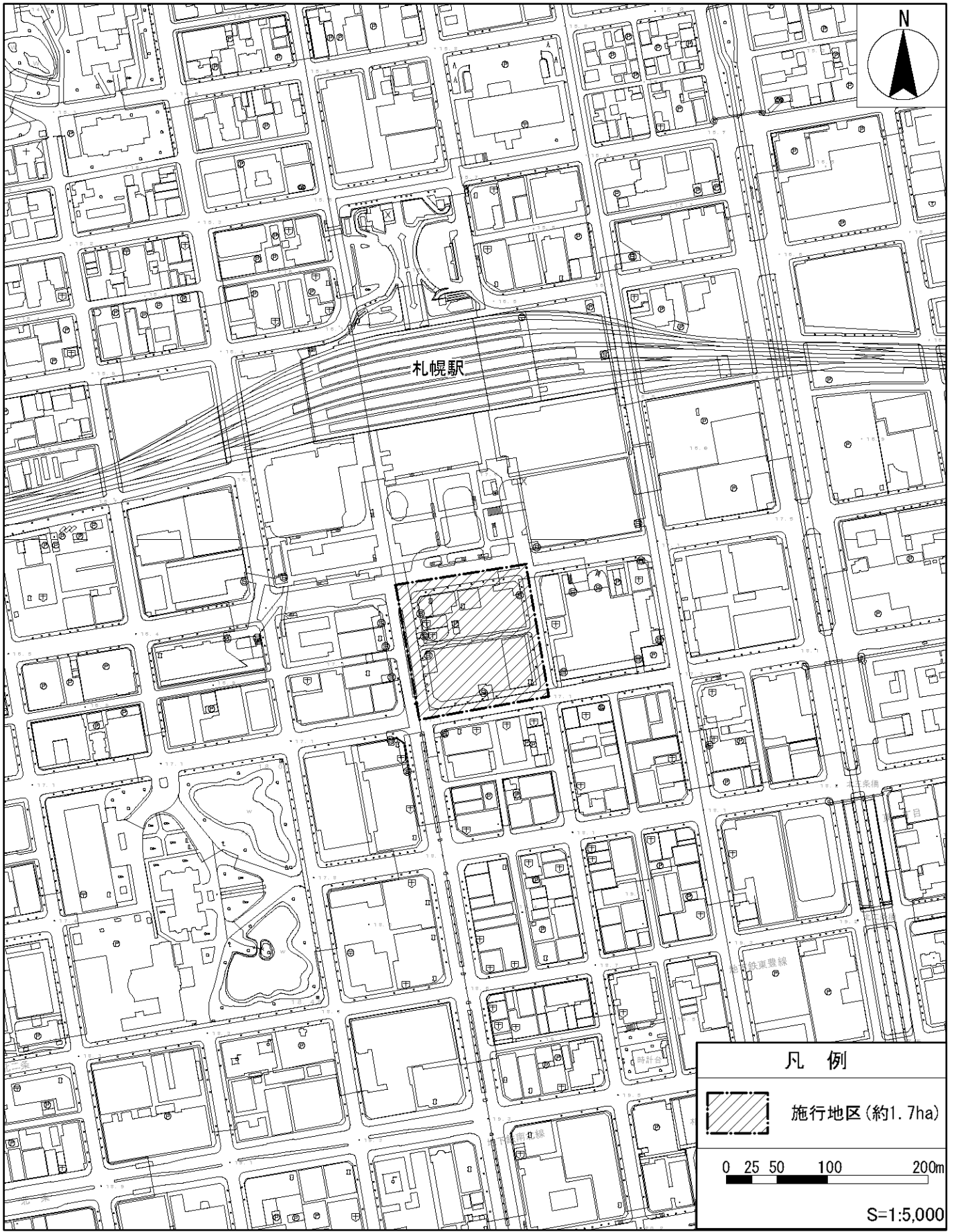
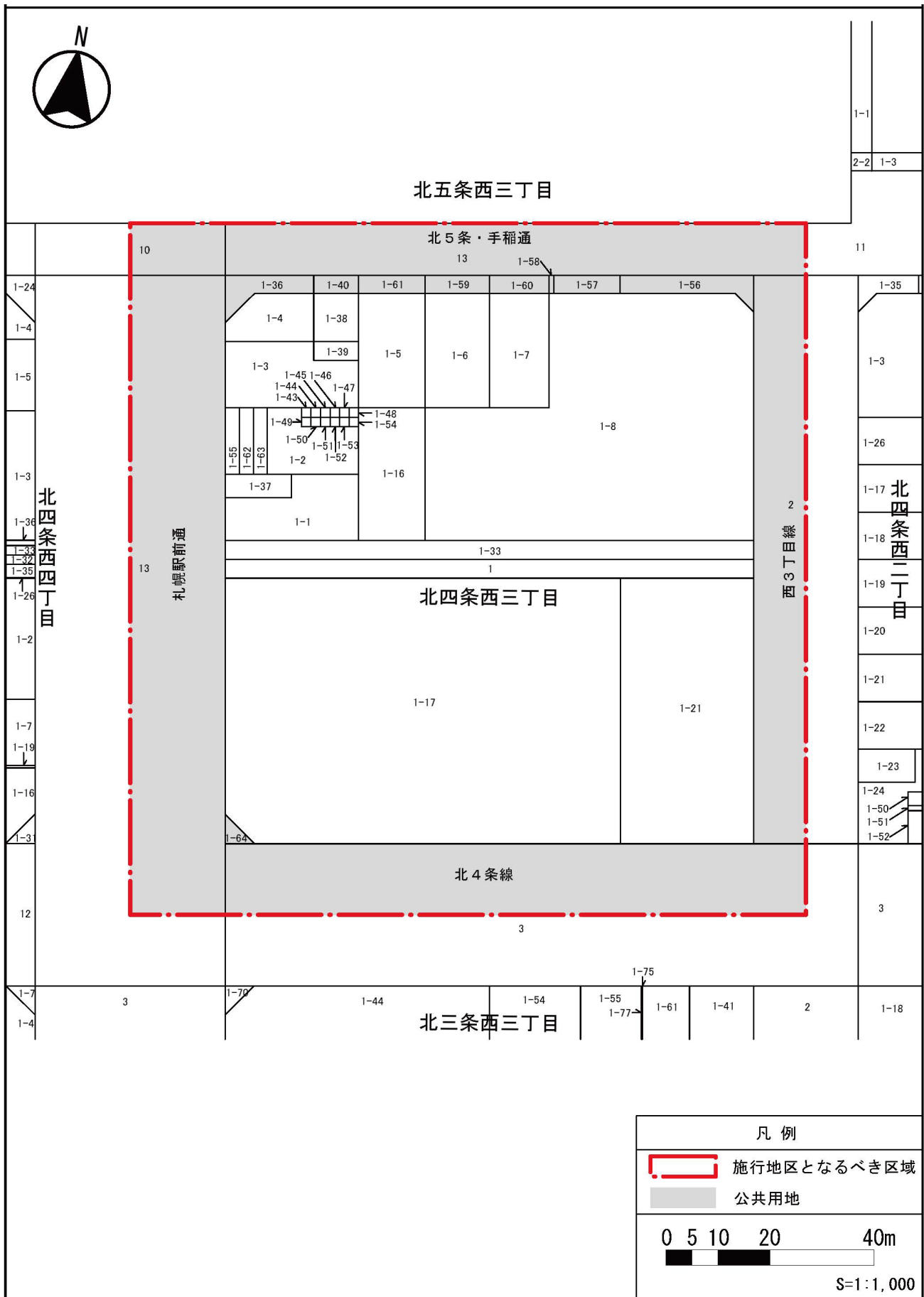


图2 施行地区区域图



4 設計の概要

(1) 設計説明書

1) 設計の基本方針

【地下鉄南北線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】

- 地下鉄南北線さっぽろ駅の駅改良事業に合わせて、ホーム、コンコース、札幌駅前通を立体的に接続する広場を連続的に整備し、地下鉄南北線さっぽろ駅の機能拡張・魅力づくりを図る。
- 札幌駅周辺の東西方向ネットワークを強化するバリアフリーに配慮した地下空間整備を行うとともに、地下鉄南北線さっぽろ駅の段差移動の円滑化に資する動線整備を行う。

【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】

- 地上・地下における歩行環境の改善・魅力形成を行う。
- 札幌駅周辺や札幌駅前通との一体性に配慮した景観形成を行う。

【札幌都心のビジネス機能の強化やにぎわい・交流を促進する都市機能の整備】

- 札幌都心のビジネス競争力を強化する高機能オフィス・オフィスサポート機能の整備を行う。
- 来街者を誘引するために、商業機能及びポストコロナ・ニューノーマルな時代に対応した宿泊滞在機能の整備を行う。

【札幌駅交流拠点の強靱化を先導する BCD の形成】

- 省エネ・強靱化に資するエネルギーの有効利用を行う。
- 冬期にも対応した帰宅困難者受け入れ施設・情報発信機能の整備を行う。

2) 施設建築物の設計の概要

(1) 設計の考え方

【建物配置・形態】

- 建築物は南北2棟で計画し、札幌駅南口駅前広場への圧迫感の低減に配慮するため、北棟は低層棟とし、高層棟は街区南側に配置する。
- 札幌駅南口駅前広場や札幌駅前通の街並みとの連続性を確保するため、街区全体で軒線の連続性に配慮した高さの基壇部を形成する。また、札幌駅南口駅前広場に対して正面性を確保するため、高層棟の長手方向が駅前広場に面するような計画とする。
- 地下鉄南北線さっぽろ駅とアピア（イーストアベニュー）を接続する歩行者ネットワークを形成するため、バリアフリーに配慮した北5条地下通路及び西3丁目地下通路を計画する。

【機能配置】

- ビジネス競争力強化に資するオフィス機能を整備するため、有効率の高いフロアプレートを確認することができる南棟の高層部に、オフィス機能を配置する。
- 南棟の基壇部には、多様なオフィスワーカーによる利用が可能な交流空間を有するオフィスサポート機能やポストコロナ・ニューノーマルな時代に対応した宿泊滞在機能を配置する。

- 北棟及び南棟（低層部）には、地上の歩行者空間に対して商業機能を配置し、札幌駅前通沿道との連続的なにぎわい形成を図る。
- 地下の北5条地下通路に面して商業機能を配置することで、にぎわいのある東西方向の地下歩行者ネットワークを形成する。

【構造】

- 北棟：鉄骨造 一部 鉄骨鉄筋コンクリート造
- 南棟：鉄骨造 一部 鉄骨鉄筋コンクリート造

【階数】

- 北棟：地上10階・塔屋1階・地下7階
- 南棟：地上33階・地下5階

【高さ】

- 北棟：建築物の高さ約60m
- 南棟：建築物の高さ約160m

(ロ) 建ぺい率及び容積率等

棟	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(%)
北棟	約 5,330 ㎡	約 4,810 ㎡	約 77,870 ㎡ (約 56,400 ㎡)	約 90%	約 1,058%
南棟	約 5,330 ㎡	約 4,760 ㎡	約 128,200 ㎡ (約 108,870 ㎡)	約 89%	約 2,043%

(ハ) 各階の床面積及び主要用途

北棟

階数	延べ面積 (㎡)	主要用途
PH	約 160	機械室
10	約 820	機械室
9	約 3,910	店舗・機械室
8	約 4,600	店舗
7	約 4,600	店舗
6	約 4,600	店舗
5	約 4,600	店舗
4	約 4,600	店舗
3	約 4,670	店舗
2	約 4,770	店舗
1	約 4,550	店舗
B1	約 4,580	店舗
B2	約 6,040	店舗・地下通路
B3	約 5,090	店舗・駐車場
B4	約 5,040	駐車場・駐輪場
B5	約 5,100	駐車場
B6	約 4,780	駐車場
B7	約 5,140	駐車場
PIT	約 220	ピット
合計	約 77,870	

※駐車台数：約 570 台、駐輪台数：約 130 台

※「合計」は、各階面積の合計値を端数処理したものである。

※B2 階の延べ面積のうち、地下通路の面積は約 1,210 ㎡である。

南棟

階 数	延べ面積 (㎡)	主要用途
33	約 340	機械室
32	約 1,010	機械室
31	約 3,350	事務所
30	約 3,350	事務所
29	約 3,350	事務所
28	約 3,350	事務所
27	約 3,480	事務所
26	約 3,430	事務所
25	約 3,340	事務所
24	約 3,430	事務所
23	約 3,340	事務所
22	約 3,340	事務所
21	約 3,340	事務所
20	約 3,340	事務所
19	約 3,390	事務所
18	約 3,390	事務所
17	約 3,340	事務所
16	約 3,390	事務所
15	約 3,390	事務所
14	約 3,350	事務所
13	約 3,350	事務所
12	約 3,350	事務所
11	約 3,350	事務所
10	約 3,350	事務所
9	約 2,750	事務所
8	約 3,050	事務所
7	約 4,070	事務所・宿泊滞在
6	約 3,950	事務所
5	約 3,070	機械室
4	約 3,960	店舗・機械室
3	約 3,000	店舗・宿泊滞在・機械室
2	約 3,960	店舗・オフィスロビー・宿泊滞在
1	約 4,360	店舗・駐輪場
B1	約 4,770	店舗
B2	約 4,810	店舗・駐車場
B3	約 4,200	駐車場
B4	約 4,620	駐車場・機械室
B5	約 2,190	機械室
合計	約 128,200	

※駐車台数：約 170 台、駐輪台数：約 50 台

※「合計」は、各階面積の合計値を端数処理したものである。

※2、3、7階の延べ面積のうち、宿泊滞在の用途に供する面積は約 2,960 ㎡である。

3) 施設建築敷地の設計の概要

(イ) 設計の考え方

地下鉄南北線さっぽろ駅と一体的かつ立体的な広場や歩行者通路、歩道沿い空地の整備等により、札幌駅交流拠点としてふさわしい魅力的な公共的空間を創出し、バリアフリーに配慮した安全で快適な回遊性の高い歩行者ネットワークを形成する。

(ロ) 公開空地等

【広場】

- 札幌市が行う地下鉄南北線さっぽろ駅改良事業に合わせて、情報発信やにぎわい創出の核となる、地下2階から地上1階までの連続的かつ立体的な広場及び地下鉄さっぽろ駅と接続する縦動線を整備し、それらを連動して運用することにより、地下鉄南北線さっぽろ駅の魅力向上及び都心部の回遊性強化に貢献する。

【歩行者通路】

- 地下鉄南北線さっぽろ駅コンコースと西3丁目地下通路（地区施設：幅員約4.5m）を接続する地区内貫通通路（地区施設：幅員約4.5m）を整備することで、地下鉄南北線さっぽろ駅コンコースとアピア（イーストアベニュー）に至る札幌駅周辺の歩行者回遊性やにぎわいある商業ゾーンの拡充に貢献する。

【歩道沿い空地】

- 札幌駅前通に沿う歩道沿い空地1号（地区施設：幅員約2m）を確保し、建物内の店舗等（誘導用途）と一体的に機能しながら、人々の活動や憩いの様子が表出したにぎわいと快適性を備えた通り空間を創出する。
- 北5条・手稲通に沿う歩道沿い空地2号（地区施設：幅員約2m）を確保し、札幌駅南口駅前広場とのにぎわいの連続性を感じられる空間を創出する。
- 西3丁目線に沿う歩道沿い空地3号（地区施設：幅員2m）を確保し、札幌駅東コンコース方面と広場・地下鉄南北線さっぽろ駅方面や地区南側市街地をつなぐ主要な歩行者動線として、歩行者が安全で快適に歩行できる空間を形成する。
- 北4条線に沿う歩道沿い空地4号（地区施設：幅員2m）を確保し、緑化空間と一体となった憩いの空間を配置することで、公共交通利用者や施設利用者にとって居心地の良い待合空間を創出する。

【その他】

- 地下鉄東豊線さっぽろ駅の出入口を施設内に整備するとともに、東豊線さっぽろ駅のコンコースの改修及びコンコース内トイレの再整備を行う。

4) 公共施設等の設計の概要

種別	名称	幅員	延長	備考	
道 路	都市計画道路	3・3・5北5条・手稲通	27m	約100m	整備済
	都市計画道路	3・2・4札幌駅前通	36.36m	約130m	整備済
	区画道路	市道北4条線	27.27m	約100m	整備済
	区画道路	市道西3丁目線	20m	約100m	整備済
	区画道路	市道北4条中通線	7.27m	約100m	整備済(一部廃道)
	都市計画道路	8・4・35札幌駅前通公共地下歩道	20m	約130m	整備済(一部区域変更)
	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)
下水道	新川処理区(下水道管300~900mm)				
その他の公共施設	都市高速鉄道 1号高速鉄道南北線 都市高速鉄道 3号高速鉄道東豊線				

(2) 設計図

添付書類(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12年（2030年）6月まで

(2) 建築工事期間（予定）

着工 令和6年（2024年）8月

竣工 令和10年（2028年）7月

事業スケジュール

年	月	事項
令和4年 (2022年)	3月	都市計画決定告示
令和6年 (2024年)	1月	組合設立認可公告
令和6年 (2024年)	7月	権利変換期日
令和6年 (2024年)	8月	明渡しの期限日
令和6年 (2024年)	8月	解体工事着工
令和7年 (2025年)	3月	本体工事着工
令和10年 (2028年)	7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	31,400	支出金	調査設計計画費	3,339
	防災・省エネ緊促補助金 (政策課題対応タイプ)	3,315		土地整備費	13,139
	防災・省エネ緊促補助金 (地域活性化タイプ)	7,100		補償費	10,698
	参加組合員負担金 ・保留床処分金	144,131		工事費	157,694
	その他収入金	2,376		事務費・借入金利子等	3,452
合 計		188,322	合 計		188,322