

札幌圏都市計画
都市再生特別地区の変更(案)
(市決定)

札幌駅周辺地区

令和4年9月
札幌市まちづくり政策局都市計画部

札幌圏都市計画都市再生特別地区の変更（札幌市決定）

都市計画都市再生特別地区を次のように変更する。

種類	面積 (ha)	建築物その他の工 作物の誘導すべき 用途	建築物の 容積率の 最高限度	建築物の 容積率の 最低限度	建築物の 建蔽率の 最高限度 (※)	建築物の 建築面積の 最低限度	建築物の 高さの最高限度		壁面の 位置の制限	重複利用区 域及び当該 利用区域内 における建 築物等の建 築又は建設 の限界	備 考
都市再生 特別地区 (北 3 西 4 地区)	約 1.3	—	100/10	30/10	8/10	300 m ²	高層部 100m 低層部 31m		計画図表示のとおり。 ただし、歩廊その他これ に類する用途に供する建築 物の部分(建築物の 1 階に 設ける歩廊にあっては、当 該部分のうち柱に限る。)に ついては、適用しない。	—	【決定】 平成 15 年 7 月 1 日 【変更】 平成 19 年 8 月 22 日
都市再生 特別地区 (北 2 西 4 地区)	約 1.5	—	127/10	—	—	—	—		—	—	—
	A 地区 約 1.1	—	150/10 ただし、地 域冷暖房施 設、コージェ ネレーション 施設、中水道 施設の用途に 供する部分で 市長が必要と 認めた場合 は、床面積 2,250 m ² を上 限として除 く。	30/10	8/10	300 m ²	高層部 185 m 中層部 A 50m 低層部 A 35m	ただし、次の各号 のいずれかに該当 する建築物の部分 については適用し ない。 (1)歩行者の安全 性を高めるために 設ける庇、バルコ ニーの部分 (2)給排気施設の 部分(この都市再 生特別地区が決 定する際に現に 存するものに 限る。) (3)建物の出入 口の上部に位置 する庇の部分	計画図表示のとおり。 ただし、次の各号 のいずれかに該当 する建築物の部分 については適用し ない。 (1)歩廊その他 これに類する用 途に供する建築 物の部分(建築 物の 1 階に設 ける歩廊に あっては、当該 部分のうち柱に 限る。) (2)給排気施設 の部分(この都 市再生特別地区 が決定する際に 現に存するもの に限る。)	—	【決定】 平成 19 年 8 月 22 日
	B 地区 約 0.4		80/10				7/10			中層部 B 60m 低層部 B 10m	
都市再生 特別地区 (南 2 西 3 南西地区)	約 0.6	—	95/10	30/10 ただし、道 路区域内に設 ける建築物を 除く。	8/10	300 m ² ただし、道路 区域内に設ける 建築物を除く。	高層部 122 m 低層部 A 40m 低層部 B 36m 低層部 C 30m 低層部 D 16m～23m	ただし、次の各号 のいずれかに該当 する建築物又は建 築物の部分につ いては適用しな い。 (1)建築物の出 入の上部に位置 する庇の部分 (2)道路区域内 に設けるもの	計画図表示のとおり。 ただし、次の各号 のいずれかに該当 する建築物又は 建築物の部分につ いては適用しな い。 (1)歩廊の柱 その他これに 類するもの(建 築物の 1 階に 設ける歩廊に あっては、当該 部分のうち柱に 限る。) (2)配管設備の 部分で、都市計 画道路「札幌駅 前通」及び市道 「南 2・3 条中 通線」の良好な 環境の形成に支 障がないと市長 が認めたもの (3)道路区域内 に設けるもの	—	【決定】 平成 25 年 12 月 6 日

種類	面積 (ha)	建築物その他の工 作物の誘 導すべき 用途	建築物の 容積率の 最高限度	建築物の 容積率の 最低限度	建築物の 建蔽率の 最高限度 (※)	建築物の 建築面積の 最低限度	建築物の 高さの最高限度		壁面の 位置の制限	重複利用区域 及び当該利用 区域内におけ る建築物等の 建築又は建設 の限界	備 考
都市再生 特別地区 (北1西1 地区)	約 2.0	—	90/10 ただし、地域 冷暖房施設、 コージェネレ ーション施設、 中水道施設 の用途に供 する部分で市 長が必要と認 めた場合は、 床面積 4,300 ㎡を上限とし て除く。	30/10 ただし、次の各 号のいずれかに 該当する建築物 については適用 しない。 (1) 西2丁目地 下歩道に通じる 階段室、昇降機 の昇降路（当該 昇降機の乗降ロ ビーを含む。）そ の他これらに類 するもの (2) 西2丁目地 下歩道の給排気 施設その他これ に類するもの (3) 都市公園「創 成川公園」内に 建築するもの	8/10	300 ㎡ ただし、次の各 号のいずれかに 該当する建築物 については適用 しない。 (1) 西2丁目地 下歩道に通じる 階段室、昇降機 の昇降路（当該 昇降機の乗降ロ ビーを含む。）そ の他これらに類 するもの (2) 西2丁目地 下歩道の給排気 施設その他これ に類するもの (3) 都市公園「創 成川公園」内に 建築するもの	高層部 A 154m 高層部 B 142m 中層部 A 70m 中層部 B 65m 中層部 C 60m 中層部 D 55m 中層部 E 50m 低層部 A 15m	ただし、次の各号 のいずれかに該当 する建築物又は建 築物の部分につい ては適用しない。 (1) 建築物の出入 口の上部に位置す る庇 (2) 西2丁目地下 歩道に通じる階段 室、昇降機の昇降 路（当該昇降機の 乗降ロビーを含 む。）その他これら に類するもの (3) 西2丁目地下 歩道の給排気施設 その他これに類す るもの (4) 都市公園「創成 川公園」内に建築 するもの	計画図表示のとおり。 ただし、次の各号のい ずれかに該当する建築 物又は建築物の部分に ついては適用しない。 (1) 歩廊の柱その他こ れに類するもの（建築 物の1階に設ける歩廊 にあっては、当該部分 のうち柱に限る。） (2) 西2丁目地下歩道 に通じる階段室、昇降 機の昇降路（当該昇降 機の乗降ロビーを含 む。）その他これらに 類するもの (3) 西2丁目地下歩道 の給排気施設その他 これに類するもの (4) 転落防止のための 手すり壁その他これ に類するもの (5) 都市公園「創成川公 園」内に建築するもの	—	【決定】 平成 26 年 2 月 18 日 【変更】 令和元 年 7 月 11 日
都市再生 特別地区 (北4西3 地区)	約 1.7	—	157/10	—	—	—	—		—	—	—
	A地区 約 0.85	—	109/10 ただし、地域 冷暖房、コー ージェネレーシ ョン施設の用 途に供する部 分で市長が必要 と認めた場合 は、床面積 5,200 ㎡を上限 として除く。	30/10	8/10	300 ㎡	中層部 A 60m		計画図表示のとおり。 ただし、庇、空中歩廊、 歩廊その他これに類す る用途に供する建築物 の部分については、適用 しない。	—	【決定】 令和 4 年 3 月 8 日
	B地区 約 0.85	—	205/10 ただし、地域 冷暖房、コー ージェネレーシ ョン施設の用 途に供する部 分で市長が必要 と認めた場合 は、床面積 6,200 ㎡を上限 として除く。				高層部 200m 中層部 B 50m			—	

種類	面積 (ha)	建築物その他の工 作物の誘導すべき 用途	建築物の 容積率の 最高限度	建築物の 容積率の 最低限度	建築物の 建蔽率の 最高限度 (※)	建築物の 建築面積の 最低限度	建築物の 高さの最高限度		壁面の 位置の制限	重複利用区域 及び当該利用 区域内におけ る建築物等の 建築又は建設 の限界	備 考
都市再生 特別地区 (札幌駅周 辺地区)	約 9.2	—	100/10	—	—	—	—		—		—
	A地区 約 3.1	—	150/10 ただし、地域 冷暖房、コージ ェネレーショ ン施設の用途 に供する部分 で市長が必要 と認めた場合 は、床面積 16,000㎡を上 限として除く。	30/10	8/10	300㎡	高層部 A 245m 中層部 A-1 85m 中層部 A-2 55m	ただし、次の各号 のいずれかに該当 する建築物の部分 については適用し ない。 (1) 鉄道関連施設 等で市長が認める もの (2) 屋上空間にお ける歩行者の回 遊性や安全性を 高める手すり等 で市長が認める もの	計画図表示のとおり。 ただし、次の各号のい ずれかに該当する建築 物の部分については適 用しない。 (1) 鉄道関連施設等 で市長が認めるもの (2) 建築物の出入口 の上部に位置する庇の部 分 (3) 歩行者の快適性及 び安全性を高めるため に設ける屋根、庇、落下 物防止柵その他これに 類するもの (4) 歩行者の回遊性、利 便性を高めるために設 ける階段、エスカレータ ー、エレベーター、歩行 者デッキ及び道路の上 空に設けられた横断歩 道橋と接続する渡り廊 下等並びにこれらの柱、 壁、屋根その他これらに 類するもの	計画図表示のと おり。	
	B地区 約 2.6		80/10				高層部 B 175m 中層部 B 55m				
	C地区 約 3.5		70/10				中層部 C 55m 低層部 25m				
合計	約 16.3										

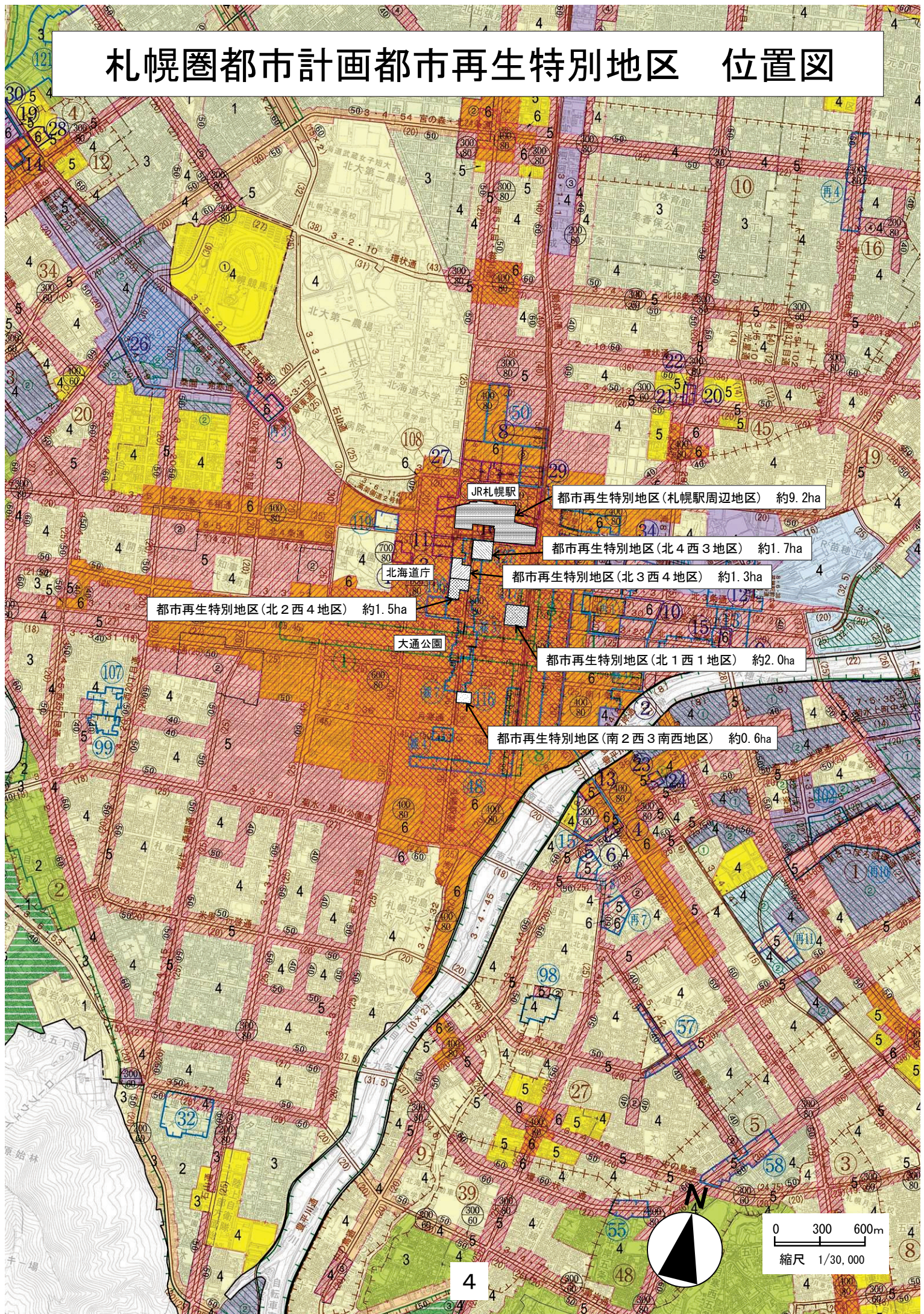
「位置、区域及び壁面の位置の制限は計画図表示のとおり。」

※ 建築物の建蔽率の最高限度は、建築基準法第53条第3項各号のいずれかに該当する建築物にあつては10分の1を、同項各号のいずれにも該当する建築物又は同条第6項第1号に該当する建築物については10分の2を加えた数値とし、同条同項第2号又は第3号に該当する建築物にあつては、当該限度の規定を適用しない。

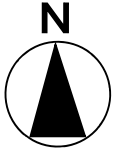
理 由

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」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、本案のとおり都市再生特別地区を変更するものである。

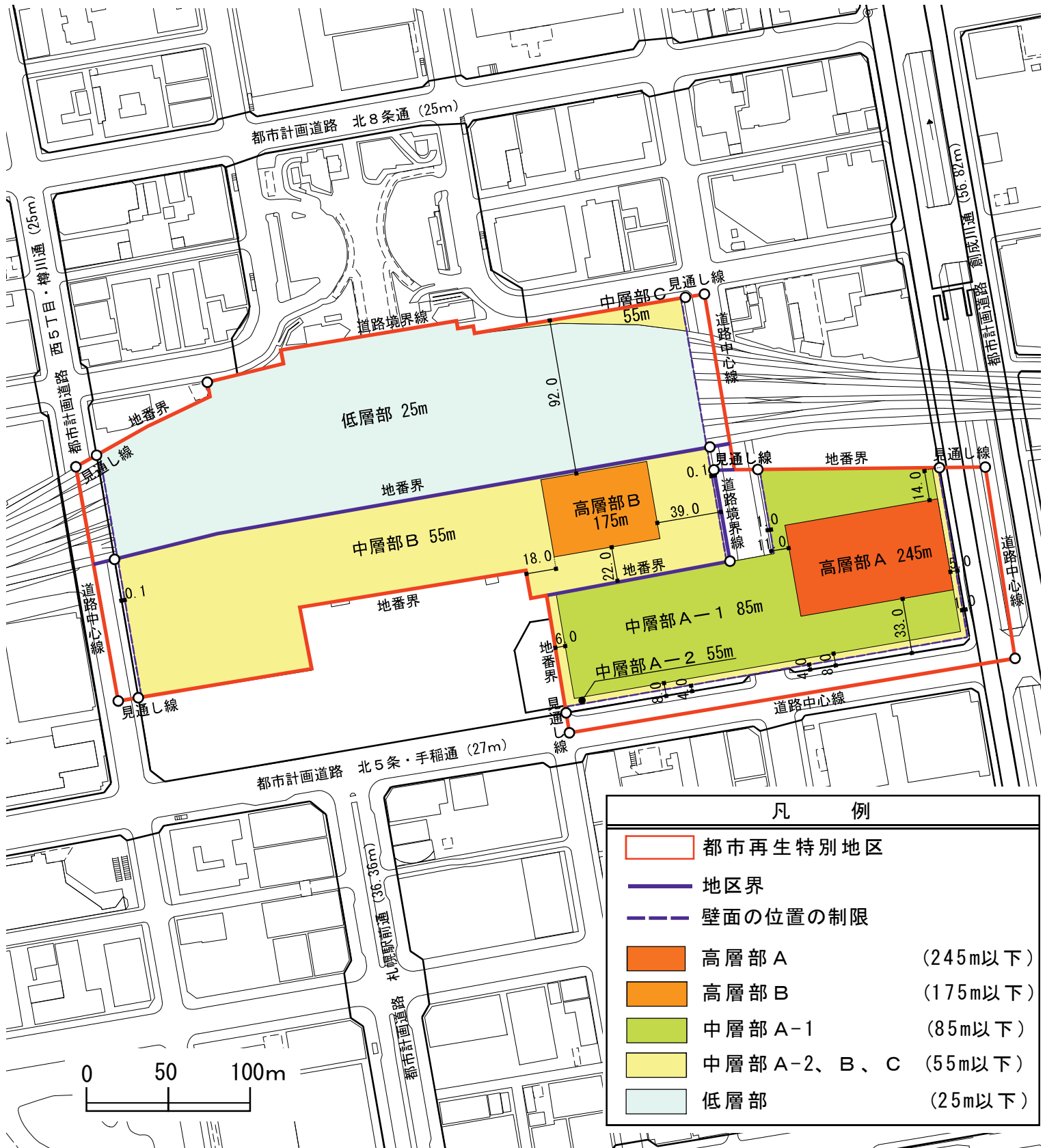
札幌圏都市計画都市再生特別地区 位置図

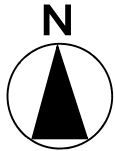




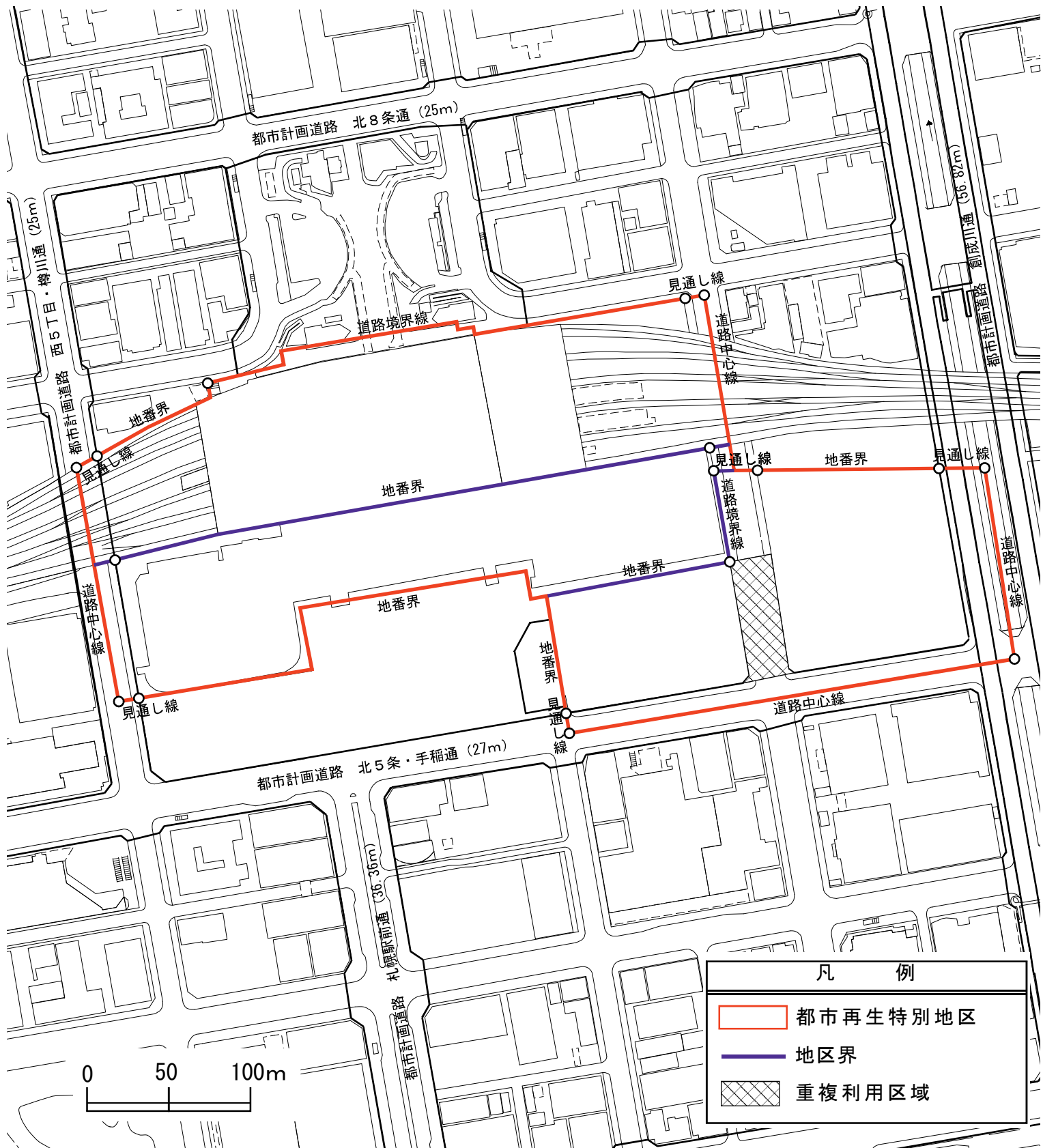


都市再生特別地区（札幌駅周辺地区） 計画図 2

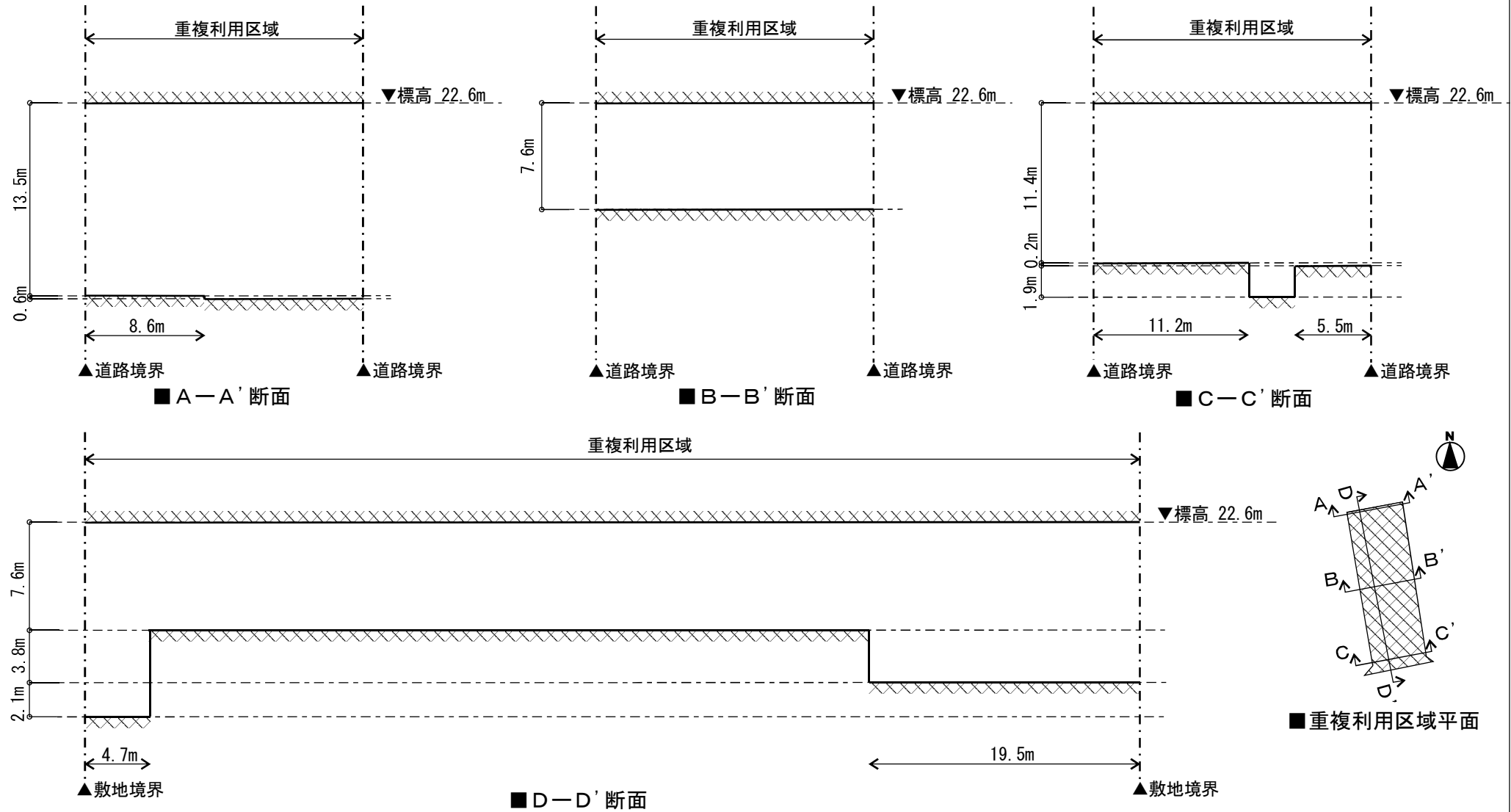




都市再生特別地区（札幌駅周辺地区） 計画図 3



都市再生特別地区（札幌駅周辺地区）
計画図 4



新 旧 対 照 表

旧

1 ～ 2 p 省略

新

1 ～ 2 p 省略
3 p 追加

3

種類	面積 (ha)	建築物その他の工 作物の誘 導すべき 用途	建築物の 容積率の 最高限度	建築物の 容積率の 最低限度	建築物の 建蔽率の 最高限度 (※)	建築物の 建築面積の 最低限度	建築物の 高さの最高限度	壁面の 位置の制限	重複利用区域 及び当該利用 区域内におけ る建築物等の 建築又は建設 の限界	備 考
都市再生 特別地区 (札幌駅周 辺地区)	約 9.2	—	104/10	—	—	—	—	—	—	—
	A地区 約 3.1	—	150/10 ただし、地域冷 暖房、コージェネ レーション施設 の用途に供する 部分で市長が必要と認めた場合 は、床面積 16,000 ㎡を上限 として扱う。	30/10	8/10	300 ㎡	高層部 A 245m 中層部 A・1 85m 中層部 A・2 55m	ただし、次の各号 のいずれかに該当 する建築物の部分 については適用し ない。 (1) 鉄道関連施設 等で市長が認める もの (2) 屋上空間にお ける歩行者の回 遊性や安全性を 高める手すり等 で市長が認める もの (3) 歩行者の快適性及 び安全性を高めるため に設ける屋根、庇、雨干 物防止柵その他これに 類するもの (4) 歩行者の回遊性、利 便性を高めるために設 ける階段、エスカレータ ー、エレベーター、歩行 者デッキ及び道路の上 空に設けられた横断歩 道橋と接続する渡り廊 下等並びにこれらの柱、 壁、屋根その他これらに 類するもの	計画図表示のとおり。 ただし、次の各号のい ずれかに該当する建築 物の部分については通 用しない。 (1) 鉄道関連施設等 で市長が認めるもの (2) 建築物の出入口の 上部に位置する庇の部分 (3) 歩行者の快適性及 び安全性を高めるため に設ける屋根、庇、雨干 物防止柵その他これら に類するもの (4) 歩行者の回遊性、利 便性を高めるために設 ける階段、エスカレータ ー、エレベーター、歩行 者デッキ及び道路の上 空に設けられた横断歩 道橋と接続する渡り廊 下等並びにこれらの柱、 壁、屋根その他これらに 類するもの	計画図表示のと おり。
	B地区 約 2.6		80/10				高層部 B 175m 中層部 B 55m			
	C地区 約 3.5		70/10				中層部 C 55m 低層部 25m			
合計	約 16.3									

「位置、区域及び壁面の位置の制限は計画図表示のとおり。」
※ 建築物の建蔽率の最高限度は、建築基準法第 53 条第 3 項各号のいずれかに該当する建築物にあっては 10 分の 1 を、同項各号のいずれにも該当する建築物又は同条第 6 項第 1 号に該当する建築物については 10 分の 2 を加えた数値とし、同条同項第 2 号又は第 3 号に該当する建築物にあっては、当該限度の規定を適用しない。
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」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、本案のとおり都市再生特別地区を変更するものである。

変更の概要

○札幌駅周辺地区の決定