

□ 大通西4南地区関連について

1 都市計画の決定・変更



(1) 位置

札幌市中央区大通西4丁目の一部（大通西4南地区）

(2) 都市計画の決定・変更

- 札幌圏都市計画都市再生特別地区の変更
【大通西4南地区】
- 札幌圏都市計画都市高速鉄道の変更
【高速鉄道南北線、高速鉄道東西線】
- 札幌圏都市計画広場の変更
【大通交流拠点地下広場】
- 札幌圏都市計画第一種市街地再開発事業の決定
【大通西4南地区】
- 札幌圏都市計画地区計画の変更
【大通交流拠点地区】

2 理由

- ・当地区は、平成14年度に策定した「都心まちづくり計画」において、まちづくりの骨格軸である大通及び札幌駅前通に面し、「大通交流拠点」（地下鉄大通駅周辺のエリア）に位置しており、都心のまちづくりにおいて重要な位置にある。
- ・平成19年3月に、大通交流拠点の関係者により、人びとの多様な交流の起点となり、札幌の都市文化を高め、都心の魅力を向上することを目標とする「大通交流拠点まちづくりガイドライン」が策定され、それを具現化していくため、平成19年8月に「大通交流拠点地区地区

計画」を決定した。

- 平成 28 年度には、「第 2 次都心まちづくり計画」が策定され、これらを踏まえ、当事業においては開発計画の基本コンセプトを「大通の魅力向上（再生）をけん引する空間の整備」と「世界に発信する環境配慮・防災対策」の 2 つを掲げるとともに、整備方針として「1. 大通交流拠点の魅力向上につながる空間の形成」、「2. 国際競争力を高める機能の整備」及び「3. 環境負荷低減・災害に配慮した機能の整備」の 3 つを定め、大通交流拠点のまちづくりの目標実現に向けた整備を行うものである。
- そこで、建築物の整備に係る都市計画として、『市街地再開発事業』の決定、『都市再生特別地区』の変更、『地区計画』の変更を行うとともに、建築物の新築に合わせて『都市高速鉄道』及び『広場』の区域の変更を行う。

3 経緯

平成 18 年	大通交流拠点の関係者による検討が開始
平成 19 年	「大通交流拠点まちづくりガイドライン」策定
平成 19 年	「大通交流拠点地区地区計画」決定
令和 2 年	大通西 4 丁目の地権者により再開発に向けた検討が開始
令和 3 年 3 月	「大通西 4 丁目地区再開発協議会」発足
令和 4 年 3 月	「大通西 4 丁目南地区市街地再開発準備組合」設立

4 事業概要

(1) 建築計画

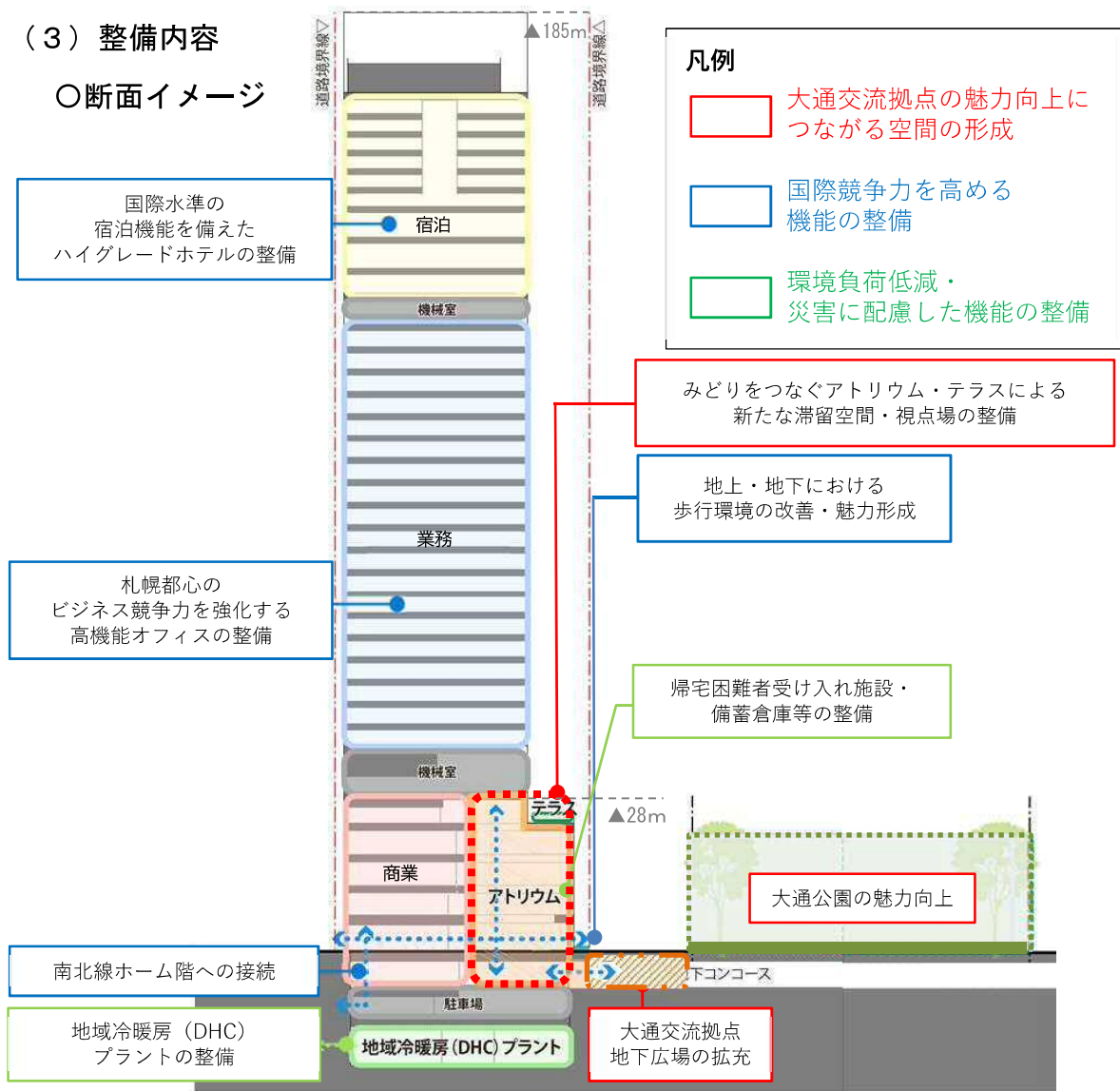
敷地面積	約 5,030 m ²
延床面積	約 99,400 m ²
計画容積率	約 1,650%
主要用途	業務、商業、宿泊、駐車場
高さ／階数	約 185m / 地上 34 階、地下 3 階

(2) 整備方針

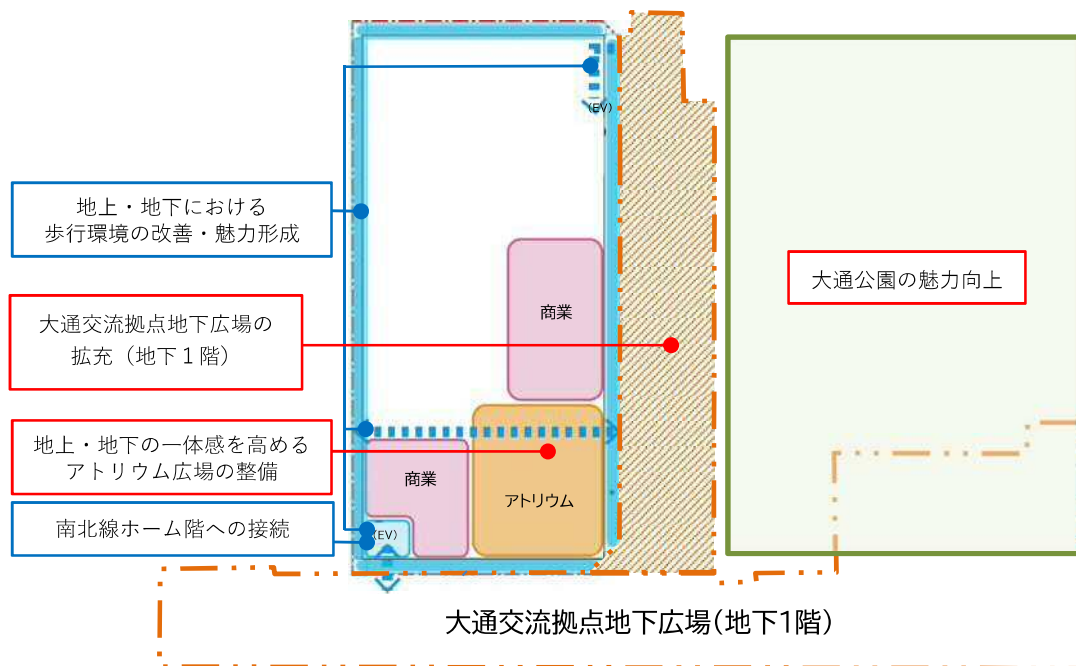
1. 大通交流拠点の魅力向上につながる空間の形成 ①みどりをつなぐアトリウム・テラスによる新たな滞留空間・視点場の整備 ②大通交流拠点地下広場の拡充 ③大通公園（西 4 丁目）の魅力向上
2. 国際競争力を高める機能の整備 ①地上・地下における歩行環境の改善・魅力形成 ②札幌都心のビジネス競争力を強化する高機能オフィスの整備 ③国際水準の宿泊機能を備えたハイグレードホテルの整備
3. 環境負荷低減・災害に配慮した機能の整備 ①大通以南への新たなエネルギーネットワーク構築を見据えた地域冷暖房プラントの整備 ②国際的認証などの取得（LEED、ZEB） ③帰宅困難者受け入れ施設・備蓄倉庫等の整備

(3) 整備内容

○断面イメージ



○1階平面イメージ (2点鎖線は地下1階部分)



(4) 整備イメージ

□外観



□北東から見たアトリウム



□アトリウム（B1階）



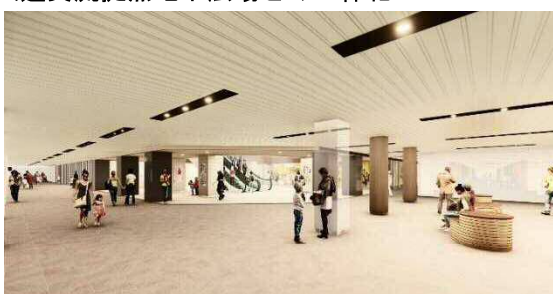
□屋上テラス（5階）



□アトリウム（1～5階吹き抜け）



□大通交流拠点地下広場との一体化



□大通歩道沿い空地



(5) 今後のスケジュール（予定）

- 令和5年度 市街地再開発組合設立、権利変換計画認可
- 令和7年度 工事着手
- 令和10年度 工事完了

5 都市計画の概要

(1) 建築物の整備に係る都市計画

■市街地再開発事業【大通西4南地区】

名称	大通西4南地区第一種市街地再開発事業
施行区域面積	約 2.1ha (位置は表紙参照)
建築敷地面積	約 5,030 m ²
建築面積	約 4,360 m ²
延べ面積	約 99,400 m ²
敷地面積に対する建築面積の割合	約 9/10
敷地面積に対する延べ面積の割合	約 165/10
主要用途	業務、商業、宿泊、駐車場

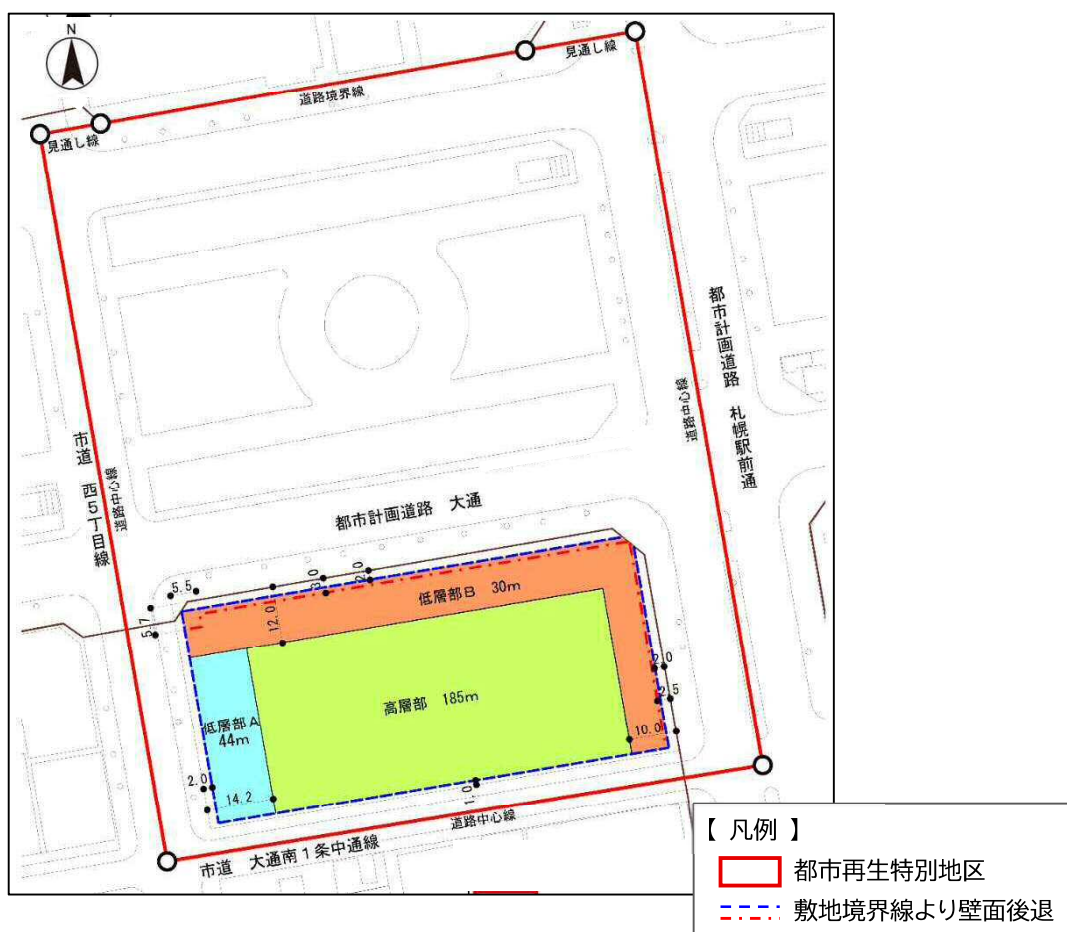
■都市再生特別地区【大通西4南地区】

○ 容積率や高さの最高限度などの建築物に係る制限を定める。

《都市再生特別地区による主な制限内容》

容積率の最高限度	1650%		
容積率の最低限度	300%	高さの最高限度	下図のとおり
建蔽率の最高限度	80%	壁面の位置の制限	下図のとおり
建築面積の最低限度	400 m ²		

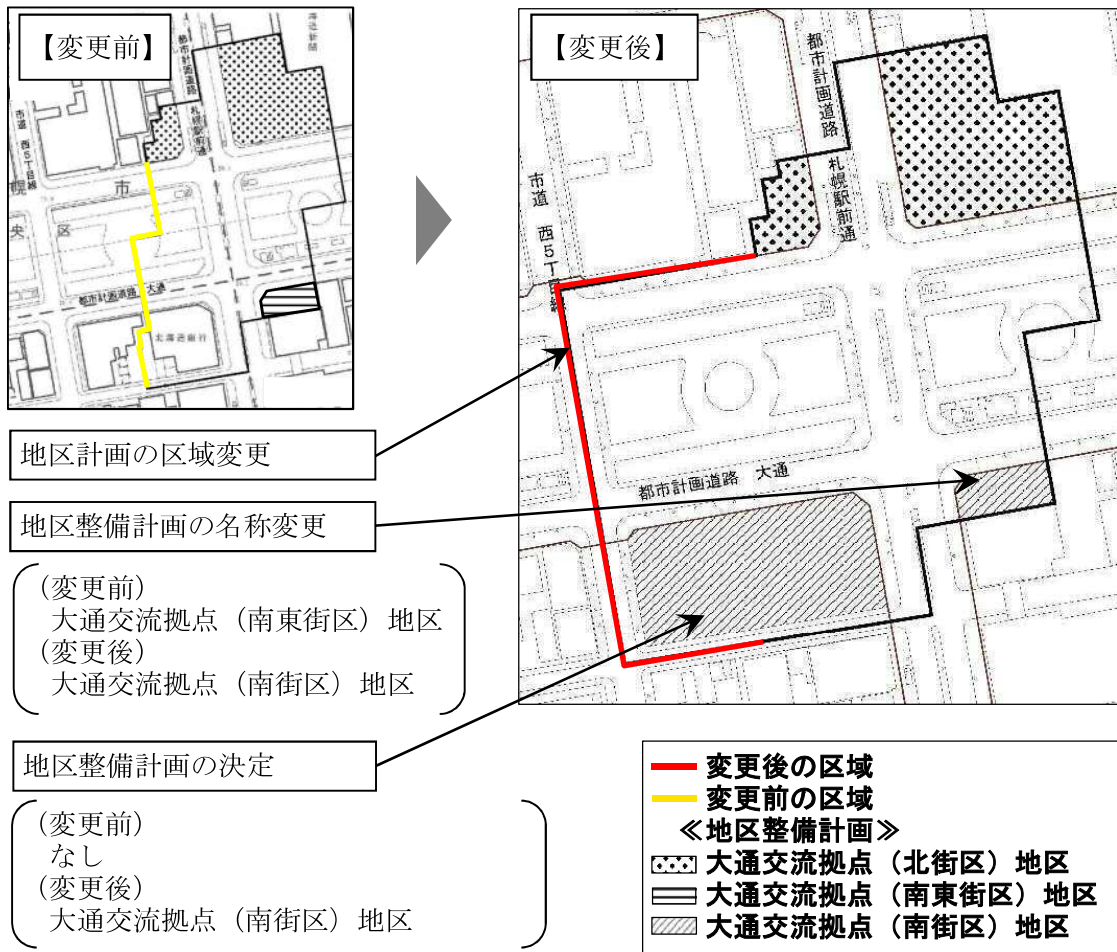
《計画図》



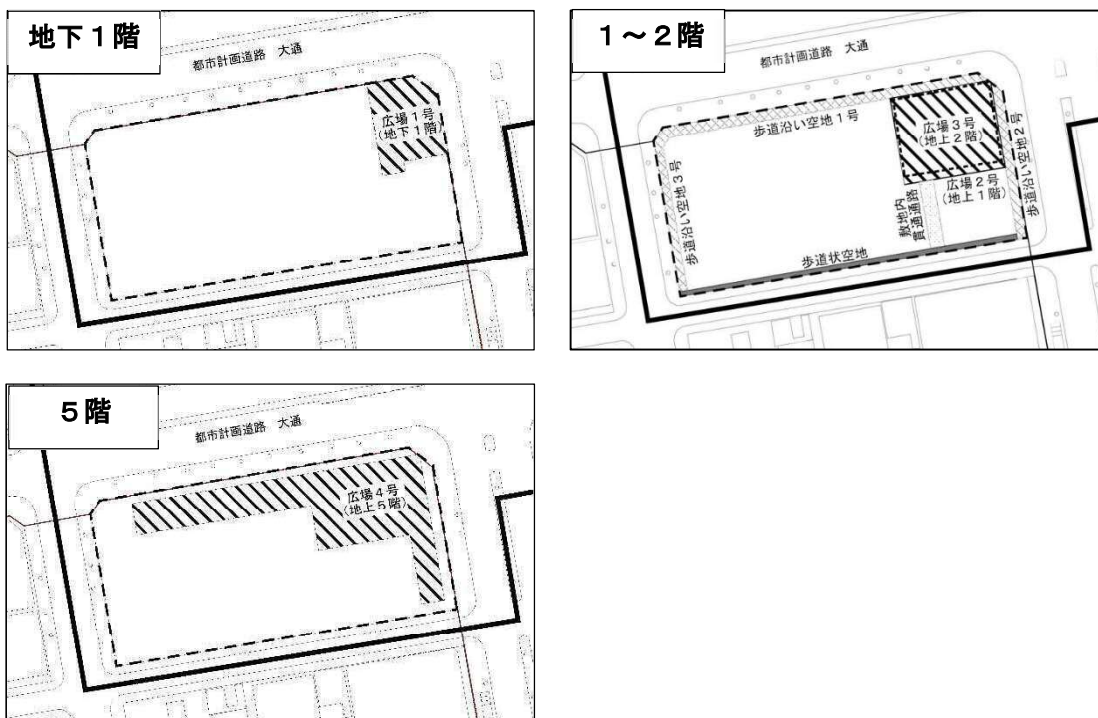
■地区計画【大通交流拠点地区】

○ 都市再生特別地区による制限を補完するため、地区計画による制限を定める。

≪計画図（地区計画区域）≫



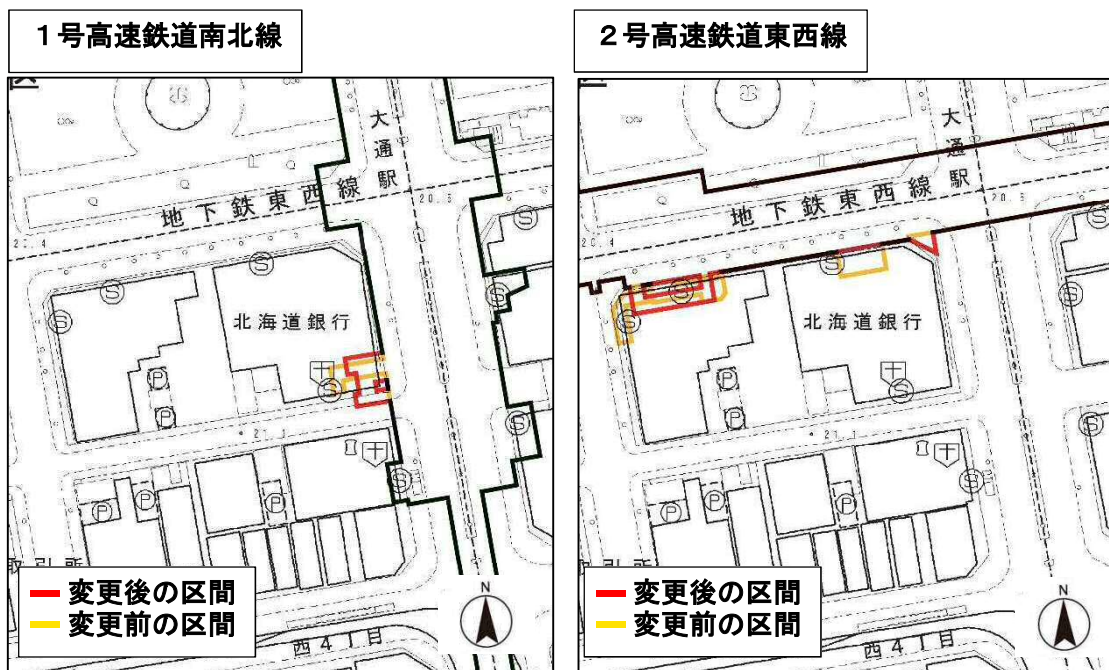
≪計画図（地区施設）≫



(2) 交通施設等の都市施設に係る都市計画の概要

■都市高速鉄道

- 1号高速鉄道南北線：出入口階段の整備による区間の変更
- 2号高速鉄道東西線：建築物との接続及び出入口階段の整備による区間の変更



■広場

- 2号大通交流拠点地下広場：区域の変更

