

## 札幌圏都市計画地区計画（案）

## 都市計画 J R 琴似駅周辺地区地区計画（案）

名 称	J R 琴似駅周辺地区地区計画
位 置	札幌市西区琴似 2 条 1 丁目の一部 札幌市西区琴似 3 条 1 丁目の全部 札幌市西区琴似 4 条 1 丁目の一部 札幌市西区琴似 4 条 2 丁目の一部
区 域	計画図表示のとおり
面 積	約 8.7 ha
地区計画の目標	<p>当地区は、都心部から北西に約 4.5km、J R 琴似駅に隣接し、地下鉄東西線の琴似駅の北約 700m に位置し、再開発事業により、計画的かつ一体的な土地利用転換が図られている地区である。</p> <p>当地区を含む周辺地域は、第 4 次札幌市長期総合計画において、地域中心核及び高度利用住宅地として位置づけられ、また、都市再開発方針においては、2 号再開発促進地区に位置づけられ、市街地再開発の誘導を図るべき地区とされている。</p> <p>そこで本計画では、当地区の市街地環境を整備・保全し、かつ円滑な土地利用転換を推進するため、良好な住環境を有する集合型の居住機能や地区内及び周辺居住者の日常生活を支える商業・業務機能施設の導入を図る。また、J R 琴似駅に連絡する屋内型公共的通路（空中歩廊）及び区画道路の拡幅等の公共施設整備や、オープンスペース等を創出することにより、地域中心核としての良好な市街地環境の形成を図ることを目標とする。</p>

<p>区域の整備、開発及び保全に関する方針</p>	<p>土地利用の方針</p>	<p>地域中心核としてふさわしい良好な市街地が形成されるよう、当地区を次のように区分し、土地利用の方針を以下のように定める。</p> <p>1 駅南口A地区 駅南口B地区</p> <p>JR琴似駅南口広場に面する立地を生かした地域中心核となる商業業務施設を中心に、中高層の集合住宅との複合的土地利用により、合理的かつ健全な土地の高度利用が図られる地区とする。</p> <p>2 駅周辺A地区</p> <p>中高層の集合住宅を中心に地域に解放されたオープンスペースを備え、地区内及び周辺の居住者の日常生活を支える商業業務施設との複合的土地利用により、合理的かつ健全な高度利用が図られる地区とする。</p> <p>3 駅周辺B地区</p> <p>緑地や歩道沿い空気を配し、周辺市街地と調和が図られる地区とする。</p> <p>4 駅周辺C地区</p> <p>中高層の集合住宅と地区内及び周辺居住者の日常生活を支える商業業務施設との複合及び琴似発寒川側に緑地を配置した土地利用により、合理的かつ健全な高度利用が図られる地区とする。</p>
	<p>地区施設の整備の方針</p>	<p>良好な街区の保全を図るため、公共的基盤を適切に配置していくよう、以下のように定める。</p> <p>1 土地の一体的利用を図り、交通処理を円滑に行うための基盤整備として区画道路の拡幅整備を行う。</p> <p>2 道路沿いには、歩行者空間のゆとりと潤いを創出する歩道状空地又は歩道沿い空気を確保する。</p> <p>3 地区内及び周辺居住者の歩行者動線充実のため、車・歩行者を立体的に分離し、高齢者や障害者に優しく、積雪寒冷地にふさわしい安全で快適な歩行者空間を創出する屋内型公共的通路等空中歩廊を確保する。</p> <p>4 駅周辺A地区・駅周辺C地区では、地域に開放されたまとまりのあるオープンスペースを配置する。</p>
	<p>建築物等の整備の方針</p>	<p>地区計画の目標及び土地利用の方針に基づき、良好な市街地環境の確保を図るため、以下のように定める。</p> <p>1 建築物の配置に配慮し、まとまりのある有効空気を確保するとともに、各機能の相互環境及び周辺環境と調和した健全な高度利用を図る。</p> <p>2 道路等からの適切な壁面後退を行い、ゆとりと潤いのある歩行者空間を創出する。</p> <p>3 各施設の2階部分に屋内型公共的通路等空中歩廊を整備し、高齢者や障害者に優しく、積雪寒冷地にふさわしい安全で快適な歩行者空間を創出する。</p> <p>4 建築物の外観及び色彩は、良好な景観形成に資するため、落ち着いた色調にするなど周辺環境配慮したものとする。</p> <p>5 適切な規模の駐車場及び駐輪場の整備を図る。</p>
	<p>その他当該地区の整備、開発及び保全に関する方針</p>	<p>方針付図による。</p>

■地区整備計画

地区 整備 計画	名称	J R 琴似駅周辺地区
	区域	計画図表示のとおり
	面積	7.3 ha
	地区施設の 配置及び規模	<p><b>道路</b>（配置は計画図表示のとおり）</p> <p>区画道路1号（幅員6.75m、延長約153m）                  区画道路2号（幅員9m、延長約88m）                  区画道路3号（幅員8m、延長約261m）</p> <p><b>公共空地</b>（配置は計画図表示のとおり）</p> <p>歩道状空地A1号（幅員2m、延長約198m）                  歩道状空地A2号（幅員2.25m、延長約88m）                  歩道状空地A3号（幅員2.5m、延長約261m）</p> <p>歩道沿い空地B1号（幅員2m、延長約70m）                  歩道沿い空地B2号（幅員2m、延長約65m）                  歩道沿い空地B3号（幅員5m、延長約70m）                  歩道沿い空地B4号（幅員2m、延長約200m）                  歩道沿い空地B5号（幅員2m、延長約150m）                  歩道沿い空地B6号（幅員2m、延長約275m）                  歩道沿い空地B7号（幅員3.5m、延長約100m）</p> <p>広場C1号（約5,000㎡）                  広場C2号（約1,000㎡）</p> <p>敷地内通路D1号（幅員6m、延長約65m）                  敷地内通路D2号（幅員8m、延長約70m）                  敷地内通路D3号（幅員3m、延長約60m）</p> <p>空中歩廊E1号（幅員3m以上、延長約82m）                  空中歩廊E2号（幅員3m以上、延長約94m）                  空中歩廊E3号（幅員3m以上、延長約193m）                  空中歩廊E4号（幅員3m以上、延長約120m）</p>

地区の区分	地区の名称	駅南口A地区(3・1B)	駅周辺A地区(3・1A、4・1(a))	駅周辺B地区(4・1(b))	駅周辺C地区(4・2)
	地区の面積	約0.7ha	約4.7ha	約0.3ha	約1.6ha
建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 (1) 住宅(建築物の一部を住宅の用途に供するもの及び長屋も含む) (2) 工場(自家販売のために食品製造業(食品加工業を含む。)を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するものを除く。) (3) 自動車教習所 (4) マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの (5) 建築基準法別表第2(と)項第4号に掲げるもの (6) キャバレー、料理店、ナイトクラブ、ダンスホールその他これらに類するもの (7) 個室付浴場業に係る公衆浴場その他これらに類するもの	次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 (1) 住宅(建築物の一部を住宅の用途に供するもの及び長屋も含む) (2) 工場(自家販売のために食品製造業(食品加工業を含む。)を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するものを除く。) (3) 自動車教習所 (4) マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの(風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第1項8号に掲げるものを除く) (5) 建築基準法別表第2(と)項第4号に掲げるもの (6) 建築基準法別表第2(ち)項に掲げるもの	次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 (1) 住宅(建築物の一部を住宅の用途に供するもの及び長屋も含む) (2) 自動車教習所 (3) マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの (4) キャバレー、料理店、ナイトクラブ、ダンスホールその他これらに類するもの	次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 (1) 住宅(建築物の一部を住宅の用途に供するもの及び長屋も含む) (2) 工場(自家販売のために食品製造業(食品加工業を含む。)を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するものを除く。) (3) 自動車教習所 (4) マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの (5) カラオケボックスその他これらに類するもの (6) 建築基準法別表第2(と)項に掲げるもの
	建築物の敷地面積の最低限度	500㎡	500㎡	500㎡	500㎡
	壁面の位置の制限				道路境界線から建築物の外壁又はこれに代わる柱(以下「外壁等」という。)の面までの距離の最低限度は、都市計画道路「桑園・発寒通」の境界線からの距離にあつては2m、市道「琴似3条2丁目4号線」の境界線からの距離にあつては2.25m、その他の道路の境界線からの距離にあつては2.5mとする。ただし、道路上に設けられた横断歩道橋又は道路上空に設けられた渡り廊下と接続する渡り廊下その他これに類する用途に供する建築物の部分の外壁等はこの限りでない。
	壁面後退区域における工作物の設置の制限				工作物を設置してはならない。ただし、壁面の位置の制限の規程により同制限を適用しない建築物又は建築物の部分についてはこの限りでない。
	建築物等の高さの最高限度	100m	60m	60m	130m
建築物等の形態又は意匠の制限	建築物の屋根は、落雪及び堆雪に必要な空地を有する場合を除き、道路及び地区施設側に傾斜する形態としてはならない。				
備考	建築物の敷地面積の最低限度、建築物の壁面の位置の制限については、建築基準法第59条第1項第1号又は第2号に該当する建築物について適用しない。用語の定義及び面積等の算定方法については、特別に定めるものを除き、建築基準法及び同法施行令の例による。				