

札幌圏都市計画第一種市街地再開発事業の変更 (市決定)

都市計画琴似4条1・2丁目地区第一種市街地再開発事業を次のとおり変更する。

名称		琴似4条1・2丁目地区第一種市街地再開発事業											
施行区域面積		約4.4ha											
公共施設の配置及び規模	道 路	種 別	名 称	幅 員	延 長	備 考							
		都市計画道路	7・5・1 高架側道4号線	15.0m	約130m	整備済							
		都市計画道路	3・4・19 桑園・発寒通	20.0m	約190m	整備済							
		区画道路	市道 川添第2号線	5.45m	約280m	整備予定 (拡幅 2.55, 1.3m)							
				8.00m	約 90m	新設予定							
		区画道路	市道 川添第3号線	5.45m	約 20m	整備予定 (拡幅 2.55m)							
		区画道路	市道 琴似3条2丁目4号線	4.0m	約 80m	整備予定 (拡幅 5.0m)							
公園及び緑地	種 別	名 称	面 積	備 考									
下 水 道		新川処理区											
その他の公共施設		該当なし											
建築物の整備	建 築 物				主要用途	(参考)高度利用地区の制限内容					備 考		
	街区番号	建築面積	延べ面積	建ぺい率		容積率	用途地域	容積率の最高限度(※1)	容積率の最低限度(※2)	建ぺい率の最高限度(※2)		建築面積の最低限度	壁面の位置の制限
	1	約12,400㎡	約60,400㎡	約6/10	約20/10	共同住宅 商業施設 業務施設 駐車場	準工業・準住居	25/10	10/10	6/10	200㎡	別添図による	高さ 約60m
	2	約5,600㎡	約44,000㎡	約5/10	約30/10	共同住宅 商業施設 駐車場	住居・第一種住居地域	30/10	10/10	5/10	200㎡	別添図による	高さ 約130m
		約200㎡	約200㎡	約3/10	約3/10	集会所	住居地域	20/10	3/10	4/10	200㎡	別添図による	高さ 約5m

建築敷地の整備	街区番号	建築敷地面積	整備計画	
	1	約23,800㎡	公開的空地は敷地面積に対し約20%を確保する。	
	2	約11,900㎡		
	計	約35,700㎡		
住宅建設の目標		戸数	面積	備考
		約450戸	約42,000㎡	1街区 223戸 約20,000㎡

(※1) 建築物の容積率の最高限度は、建築基準法第59条の2の規定により、同法第52条第1項から第8項までの規定による容積率の限度を超えることの許可を受けた建築物については、適用しない。

(※2) 建築物の建ぺい率の最高限度は、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5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。

「施行区域、公共施設の配置及び街区の配置は計画図表示のとおり」

理由

当地区は、都心から約4kmの地点に位置し、JR琴似駅に近く恵まれた立地条件を有しているが、地区内には老朽化した工場・倉庫・事務所等の低層建築物が多く、土地利用は低利用な状況にある。

このため、市街地再開発事業により、地域の活性化と併せて土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図ろうとするものである。

札幌圏都市計画第一種市街地再開発事業 位置図



琴似4条1・2丁目地区第一種市街地再開発事業  
施行区域（約4.4ha）



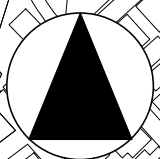
縮尺 1 : 30,000

札幌圏都市計画第一種市街地再開発事業 区域図



琴似4条1・2丁目地区第一種市街地再開発事業  
施行区域（約4.4ha）

1街区

2街区

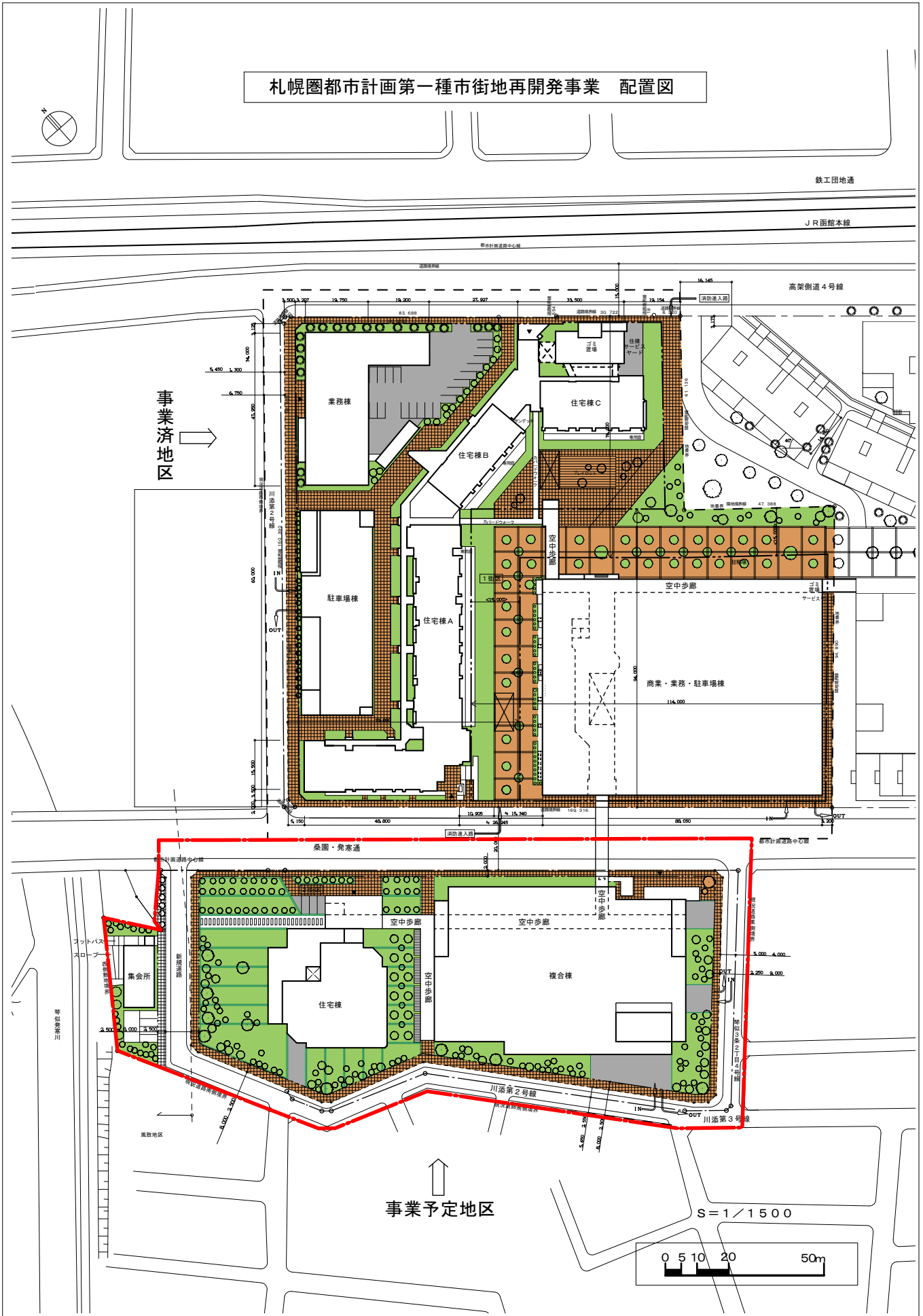


縮尺 1 : 2, 500

-  平成16年決定区域
-  変更後の区域（予定）



札幌圏都市計画第一種市街地再開発事業 配置図



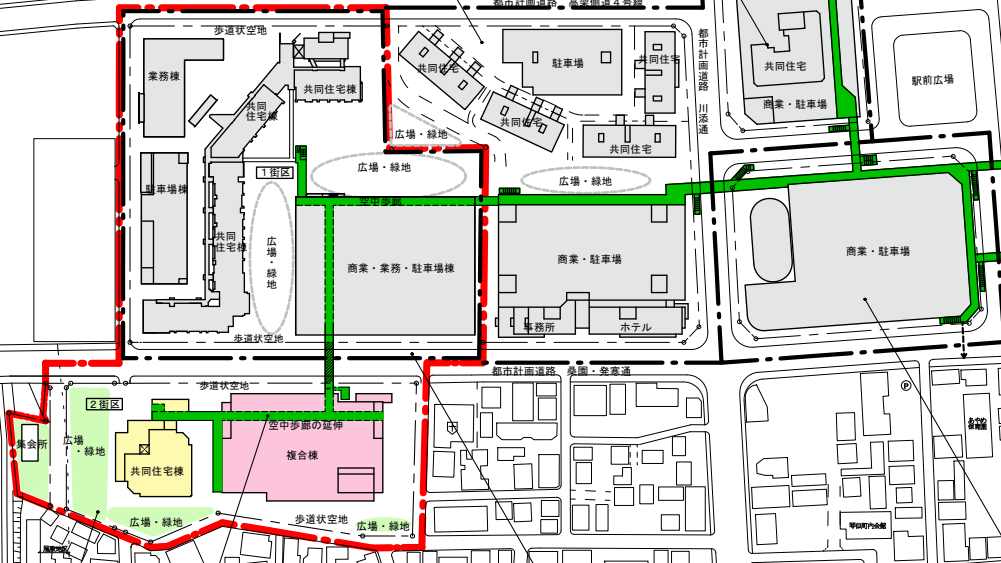


J R 琴似駅周辺における再開発事業の実績及び空中歩廊ネットワーク図

琴似3.1地区(A工区)第一種市街地再開発事業  
 施行区域(約2.2ha)  
 平成10年完了

琴似3.1地区(B工区)第一種市街地再開発事業  
 施行区域(約0.7ha)  
 平成14年完了

J R 琴似駅北口地区第一種市街地再開発事業  
 施行区域(約1.2ha)  
 平成21年完了予定

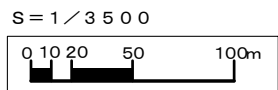


空中歩廊計画部分

琴似4条1・2地区第一種市街地再開発事業(1街区)  
 琴似4.1地区  
 施行区域(約2.8ha)  
 平成18年完了

J R 琴似駅南口地区第一種市街地再開発事業  
 施行区域(約1.4ha)  
 平成6年完了

計画地  
 琴似4条1・2丁目地区第一種市街地再開発事業(2街区)  
 琴似4.2地区  
 施行区域(約1.6ha)





札幌圏都市計画第一種市街地再開発事業の変更 (市決定) (新)  
都市計画琴似4条1・2丁目地区第一種市街地再開発事業を次のとおり変更する。

名称							琴似4条1・2丁目地区第一種市街地再開発事業							
施行区域面積							約4.4ha							
公共施設の配置及び規模	道 路	種 別	名 称	幅 員	延 長	備 考	種 別	名 称	幅 員	延 長	備 考			
		都市計画道路	7・5・1 高架側道4号線	15.0m	約130m	整備済	都市計画道路	7・5・1 高架側道4号線	15.0m	約130m	整備済			
		都市計画道路	3・4・19 桑園・発寒通	20.0m	約190m	整備済	都市計画道路	3・4・19 桑園・発寒通	20.0m	約190m	整備済			
		区画道路	市道 川添第2号線	5.45m	約280m	整備予定 (拡幅 2.55, 1.3m)	区画道路 市道 川添第2号線	5.45m	約280m	整備予定 (拡幅 2.55, 1.3m)				
				8.00m	約 90m	新設予定		8.00m	約 90m	新設予定				
		区画道路	市道 川添第3号線	5.45m	約 20m	整備予定 (拡幅 2.55m)	区画道路	市道 川添第3号線	5.45m	約 20m	整備予定 (拡幅 2.55m)			
		区画道路	市道 琴似3条2丁目4号線	4.0m	約 80m	整備予定 (拡幅 5.0m)	区画道路	市道 琴似3条2丁目4号線	4.0m	約 80m	整備予定 (拡幅 5.0m)			
		種 別	名 称	面 積	備 考				種 別	名 称	面 積	備 考		
公園及び緑地							公園及び緑地							
下 水 道	新川処理区						下 水 道	新川処理区						
その他の公共施設	該当なし						その他の公共施設	該当なし						
建築物の整備	街区番号	建 築 物				(参考)高度利用地区の制限内容				備 考				
		建築面積	延べ面積	建ぺい率	容積率	主要用途	用途地域	容積率の最高限度	容積率の最低限度		建ぺい率の最高限度	建築面積の最低限度	壁面の位置の制限	
								(※1)	(※2)		(※1)	(※2)	(※1)	(※2)
		約12,400㎡	約60,400㎡	約6/10	約20/10	共同住宅 商業施設 業務施設 駐車場	準工業・準住居・第一種住居地域	25/10	10/10		6/10	200㎡	別添図による	高さ 約60m
		約5,600㎡	約44,000㎡	約5/10	約30/10	共同住宅 商業施設 駐車場	準工業・準住居・第一種住居地域	30/10	10/10		5/10	200㎡	別添図による	高さ 約130m
		約200㎡	約200㎡	約3/10	約3/10	集会所	住居地域	20/10	3/10		4/10	200㎡	別添図による	高さ 約5m
		街区番号	建築敷地面積	整 備 計 画				街区番号	建築敷地面積		整 備 計 画			
		1	約23,800㎡	公開的空地は敷地面積に対し約20%を確保する。				1	約23,800㎡		公開的空地は敷地面積に対し約20%を確保する。			
		2	約11,900㎡					2	約9,200㎡					
		計	約35,700㎡					計	約33,000㎡					
住宅建設の目標	戸 数	面 積	備 考				住宅建設の目標	戸 数	面 積	備 考				
	約450戸	約42,000㎡	1街区 223戸 約20,000㎡					約470戸	約45,000㎡					

(※1) 建築物の容積率の最高限度は、建築基準法第59条の2の規定により、同法第52条第1項から第8項までの規定による容積率の限度を超えることの許可を受けた建築物については、適用しない。  
(※2) 建築物の建ぺい率の最高限度は、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5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。

「施行区域、公共施設の配置及び街区の配置は計画図表示のとおり」  
理 由

当地区は、都心から約4kmの地点に位置し、JR琴似駅に近く恵まれた立地条件を有しているが、地区内には老朽化した工場・倉庫・事務所等の低層建築物が多く、土地利用は低利活用状況にある。  
このため、市街地再開発事業により、地域の活性化と併せて土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図ろうとするものである。

札幌圏都市計画第一種市街地再開発事業の決定 (市決定) (旧)  
都市計画琴似4条1・2丁目地区第一種市街地再開発事業を次のとおり決定する。

名称							琴似4条1・2丁目地区第一種市街地再開発事業								
施行区域面積							約4.1ha								
公共施設の配置及び規模	道 路	種 別	名 称	幅 員	延 長	備 考	種 別	名 称	幅 員	延 長	備 考				
		都市計画道路	7・5・1 高架側道4号線	15.0m	約130m	整備済	都市計画道路	7・5・1 高架側道4号線	15.0m	約130m	整備済				
		都市計画道路	3・4・19 桑園・発寒通	20.0m	約170m	整備済	都市計画道路	3・4・19 桑園・発寒通	20.0m	約170m	整備済				
		区画道路	市道 川添第2号線	5.45m	約370m	整備予定 (拡幅 2.55, 1.3m)	区画道路 市道 川添第2号線	5.45m	約370m	整備予定 (拡幅 2.55, 1.3m)					
				5.45m	約 20m	整備予定 (拡幅 2.55m)		5.45m	約 20m	整備予定 (拡幅 2.55m)					
		区画道路	市道 琴似3条2丁目4号線	4.0m	約 80m	整備予定 (拡幅 4.0m)	区画道路	市道 琴似3条2丁目4号線	4.0m	約 80m	整備予定 (拡幅 4.0m)				
		種 別	名 称	面 積	備 考				種 別	名 称	面 積	備 考			
		公園及び緑地							公園及び緑地						
下 水 道	新川処理区						下 水 道	新川処理区							
その他の公共施設	該当なし						その他の公共施設	該当なし							
建築物の整備	街区番号	建 築 物				(参考)高度利用地区の制限内容				備 考					
		建築面積	延べ面積	建ぺい率	容積率	主要用途	用途地域	容積率の最高限度	容積率の最低限度		建ぺい率の最高限度	建築面積の最低限度	壁面の位置の制限		
								(※1)	(※2)		(※1)	(※2)	(※1)	(※2)	
		約13,000㎡	約85,000㎡	約6/10	約25/10	共同住宅 商業施設 業務施設 駐車場	準工業・準住居・第一種住居地域	25/10	10/10		6/10	200㎡	別添図による	高さ 約135m	
		約5,600㎡	約34,000㎡	約7/10	約25/10	共同住宅 商業施設 駐車場	準工業・準住居・第一種住居地域	30/10	10/10		5/10	200㎡	別添図による	高さ 約70m	
		約200㎡	約200㎡	約3/10	約3/10	集会所	住居地域	20/10	3/10		4/10	200㎡	別添図による	高さ 約5m	
		街区番号	建築敷地面積	整 備 計 画				街区番号	建築敷地面積		整 備 計 画				
		1	約23,800㎡	公開的空地は敷地面積に対し約20%を確保する。				1	約23,800㎡		公開的空地は敷地面積に対し約20%を確保する。				
		2	約9,200㎡					2	約9,200㎡						
		計	約33,000㎡					計	約33,000㎡						
住宅建設の目標	戸 数	面 積	備 考				住宅建設の目標	戸 数	面 積	備 考					
	約470戸	約45,000㎡						約470戸	約45,000㎡						

「施行区域、公共施設の配置及び街区の配置は計画図表示のとおり」  
理 由

当地区は、都心から約4kmの地点に位置し、JR琴似駅に近く恵まれた立地条件を有しているが、地区内には老朽化した工場・倉庫・事務所等の低層建築物が多く、土地利用は低利活用状況にある。  
このため、市街地再開発事業により、地域の活性化と併せて土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図ろうとするものである。

## 下線部変更箇所