

札幌圏都市計画
地区計画の変更(案)
(市決定)

JR 琴似駅周辺地区

平成28年3月
札幌市市民まちづくり局都市計画部

札幌圏都市計画地区計画の変更（札幌市決定）

都市計画 J R 琴似駅周辺地区地区計画を次のように変更する。

1 地区計画の方針

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、3 条 1 丁目、4 条 1 丁目及び 4 条 2 丁目の各一部
区 域	計画図表示のとおり
面 積	8.7 ha
地区計画の目標	当地区は、都心部より北西に約 4.5 km、J R 琴似駅に隣接し、地下鉄東西線の琴似駅の北約 700 m 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。 当地区を含む周辺地域は、札幌市都市計画マスタープランにおいて、地域中心核及び高度利用住宅地として、また、都市再開発方針においては、2 号再開発促進地区として位置づけられ、多様な商業業務機能と集合型の居住機能を複合化させ、市街地再開発の誘導を図るべき地区とされている。 そこで本計画では、これまで再開発事業により整備を進めてきた、J R 琴似駅に連絡する屋内型公共的通路（空中歩廊）及び区画道路等の公共施設やオープンスペース等を保全するとともに、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を継承することで、地域中心核としての良好な市街地環境を維持・増進することを目標とする。
区域の整備・開発及び保全に関する方針	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。 1 駅南口（A 地区、B 地区） J R 琴似駅南口広場に面する立地を生かした商業業務施設と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。 2 駅周辺 A 地区 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的土地利用を図るとともに、地域に開放されたオープンスペースを備えた、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。 3 駅周辺 B 地区 緑地等の適切なオープンスペースを配し、周辺市街地と調和が図られる地区とする。 4 駅周辺 C 地区 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的土地利用並びに琴似発寒川側に緑地を配置した土地利用により、合理的かつ健全な土地の高度利用が図られる地区とする。 5 駅周辺 D 地区 地区内及び周辺居住者の利用に供する公益施設の立地を図る地区とする。

区域の整備・開発及び保全に関する方針	地区施設の整備の方針	良好な街区の整備・保全を図るため、公共的基盤等を適切に配置していくよう、以下のように定める。 1 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。 2 駅周辺 A 地区および駅周辺 C 地区には、地域に開放されたまとまりのある広場を配置し、琴似発寒川へとつながるオープンスペースネットワークを形成する。 3 道路沿いには歩道と一体的な歩行者空間を確保するための歩道状空地又は潤いと開放性のある歩行者空間を創出する歩道沿い空地を確保し、敷地内には歩行者動線のための敷地内通路を配置する。なお、駅周辺 D 地区には、琴似発寒川へのアクセスが可能となるよう、高齢者や障がい者に優しい敷地内通路を確保する。 4 地区内及び周辺居住者の歩行者動線充実のため、車と歩行者を立体的に分離し、高齢者や障がい者に優しく、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空中歩廊を設置する。
	建築物等の整備の方針	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。 1 建築物の配置に配慮し、まとまりあるオープンスペースを確保するとともに、地区内における各機能の相互環境及び周辺環境と調和した健全な土地の高度利用を図る。 2 道路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。 3 各施設の 2 階部分に空中歩廊を整備し、高齢者や障がい者に優しく、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。 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に配慮したものとする。 5 適切な規模の駐車場及び駐輪場の整備を図る。
	その他当該地区の整備・開発及び保全に関する方針	方針付図による。

2 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	道路（配置は計画図表示のとおり） 区画道路 1 号（幅員 6. 75m、延長約 150m） 区画道路 2 号（幅員 9m、延長約 80m） 区画道路 3 号（幅員 8 m、延長約 240m） 公共空地（配置は計画図表示のとおり） 歩道状空地 1 号（幅員 2m、延長約 150m） 歩道状空地 2 号（幅員 2. 25m、延長約 70m） 歩道状空地 3 号（幅員 2. 5m、延長約 160m） 歩道状空地 4 号（幅員 2. 5m、延長約 50m） 歩道沿い空地 1 号（幅員 2m、延長約 70m） 歩道沿い空地 2 号（幅員 2m、延長約 60m） 歩道沿い空地 3 号（幅員 5m、延長約 70m） 歩道沿い空地 4 号（幅員 2m、延長約 270m） 歩道沿い空地 5 号（幅員 2m、延長約 150m） 歩道沿い空地 6 号（幅員 2m、延長約 270m） 歩道沿い空地 7 号（幅員 3. 5m、延長約 150m） 歩道沿い空地 8 号（幅員 2. 5m、延長約 40m） 広場 1 号（面積約 5, 000 m ² ） 広場 2 号（面積約 1, 000 m ² ） 敷地内通路 1 号（幅員 6m、延長約 65m） 敷地内通路 2 号（幅員 8m、延長約 70m） 敷地内通路 3 号（幅員 3m、延長約 60m） 敷地内通路 4 号（幅員 2m、延長約 20m） 空中歩廊 1 号（幅員 3m以上、延長約 80m） 空中歩廊 2 号（幅員 3m以上、延長約 90m） 空中歩廊 3 号（幅員 3m以上、延長約 160m） 空中歩廊 4 号（幅員 3m以上、延長約 190m）

建築物等に関する事項	地区の区分	名 称	駅南口 A 地区	駅周辺 A 地区	駅周辺 B 地区	駅周辺 C 地区	駅周辺 D 地区
		面 積	0.7 ha	4.7 ha	0.3 ha	1.5 ha	0.1 ha
	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を含む。） (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) キャバレー、料理店その他これらに類するもの (6) 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 (7) 建築基準法別表第二（と）項第4号に掲げるもの	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を含む。） (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（昭和23年法律第122号）第2条第1項第5号に掲げる営業の用に供するものを除く。） (5) キャバレー、料理店その他これらに類するもの (6) 建築基準法別表第二（と）項第4号に掲げるもの	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を含む。） (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を含む。） (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) キャバレー、料理店その他これらに類するもの (7) 建築基準法別表第二（と）項第4号から第6号までに掲げるもの	次の各号に掲げる建築物及びこれに付属する建築物以外のもは建築してはならない。 (1) 幼稚園 (2) 集会所（これに以下のアからエまでに掲げる用途に供する部分を併設するもので、当該部分の床面積の合計が延べ面積の2分の1未満のものを含む。） ア 店舗又は飲食店 イ 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（原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75kW以下のものに限る。） ウ 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類するもの エ 美術品又は工芸品を製作するためのアトリエ又は工房（原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75kW以下のものに限る。） (3) 老人ホーム、保育所、福祉ホームその他これらに類するもの (4) 診療所 (5) 老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもので延べ面積が600㎡以内のもの
	建築物の敷地面積の最低限度		500㎡	500㎡	500㎡	500㎡	500㎡

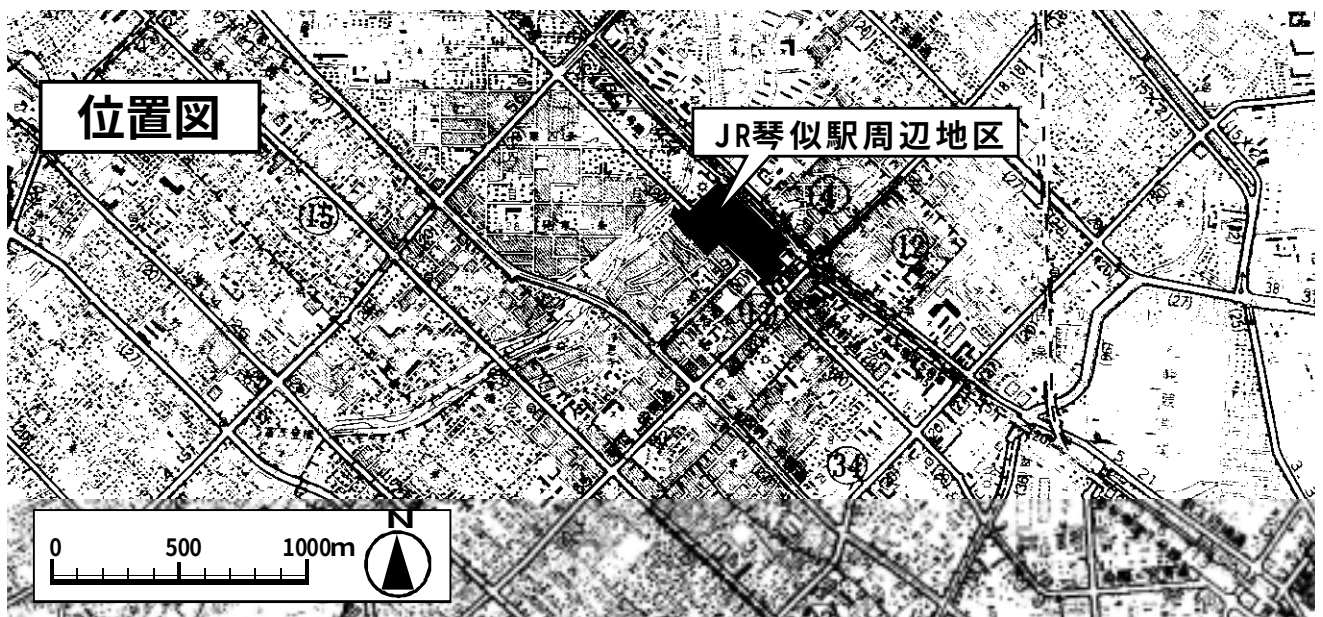
建築物等に関する事項		駅南口 A 地区	駅周辺 A 地区	駅周辺 B 地区	駅周辺 C 地区	駅周辺 D 地区
	建築物の壁面の位置の制限	道路境界線から建築物の外壁又はこれに代わる柱（以下「外壁等」という。）の面までの距離の最低限度は、都市計画道路「川添通」の境界線（隅切り部分を含む。）からの距離にあっては 5m、都市計画道路「琴似駅前通」の境界線（隅切り部分を除く。）からの距離にあっては 2m とする。 ただし、空中歩廊の外壁等の部分で、敷地に接する歩道の地盤面からの高さが 2.5m を超える部分についてはこの限りではない。	道路境界線から建築物の外壁又はこれに代わる柱（以下「外壁等」という。）の面までの距離の最低限度は、市道「川添第 2 号線」の境界線（都市計画道路「桑園・発寒通」との隅切り部分を含む。）にあっては 3.5m、その他の道路境界線（隅切り部分を含む。）からの距離にあっては 2m とする。 ただし、空中歩廊の外壁等の部分で、敷地に接する歩道の地盤面からの高さが 2.5m を超える部分についてはこの限りではない。	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、市道「川添第 2 号線」の境界線にあっては 3.5m、都市計画道路「高架側道 4 号線」の境界線からの距離にあっては 2m（隅切り部分については 3.5m）とする。	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っては 5m、市道「琴似 3 条 2 丁目 4 号線」の境界線からの距離にあっては 5.25m（都市計画道路「桑園・発寒通」との隅切り部分については 5.25m、市道「川添第 3 号線」との隅切り部分については 5.5m）、市道「川添第 2 号線」及び市道「川添第 3 号線」の境界線（歩道状空地 3 号に接する部分に限るものとし、当該境界線の隅切り部分を除く。）からの距離にあっては 5.5m、市道「川添第 2 号線」の境界線（歩道状空地 4 号に接する部分に限るものとし、当該境界線の隅切り部分を除く。）からの距離にあっては 22.5m とする。 ただし、空中歩廊の外壁等の部分で、敷地に接する歩道の地盤面からの高さが 2.5m を超える部分についてはこの限りではない。	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、市道「川添第 2 号線」の境界線にあっては 2.5m とする。
	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、この地区計画が決定された際現に存する工作物で、当該制限に適合せず、又は適合しない部分を有する場合においては、当該工作物に対しては、当該規定は 適用しない。				工作物を設置してはならない。
	建築物の高さの最高限度	1 0 0 m	6 0 m	6 0 m	1 3 0 m	1 5 m
	建築物等の形態又は意匠の制限	建築物の屋根は、落雪及びたい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 5 9 条第 1 項第 1 号又は第 2 号に該当する建築物については適用しない。 用語の定義及び面積、高さ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。				

理 由

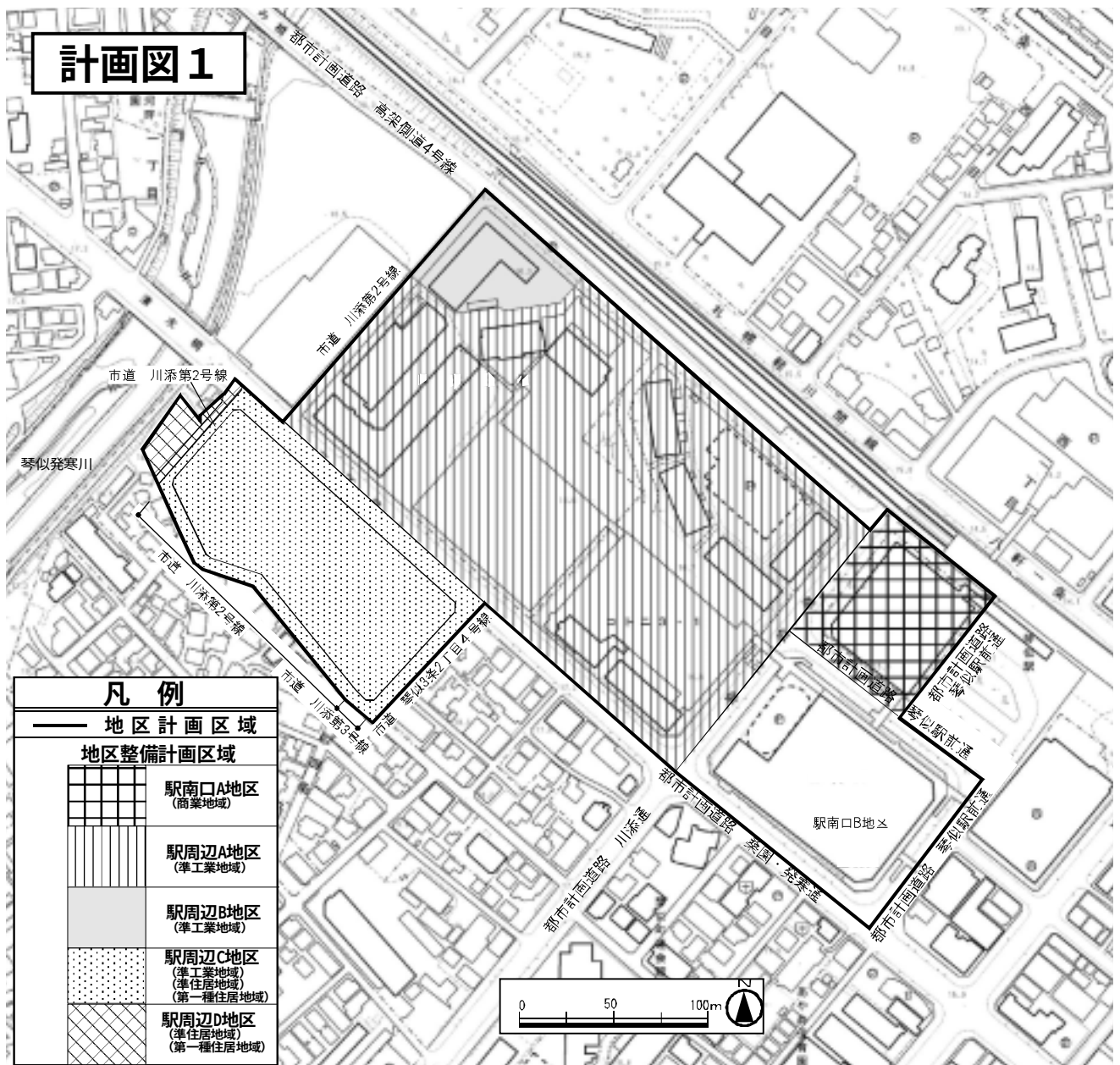
建築基準法並びに風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律の改正に伴い、所要の規定整理を行うため、地区計画を変更するものである。

札幌圏都市計画 JR琴似駅周辺地区 地区計画

位置図

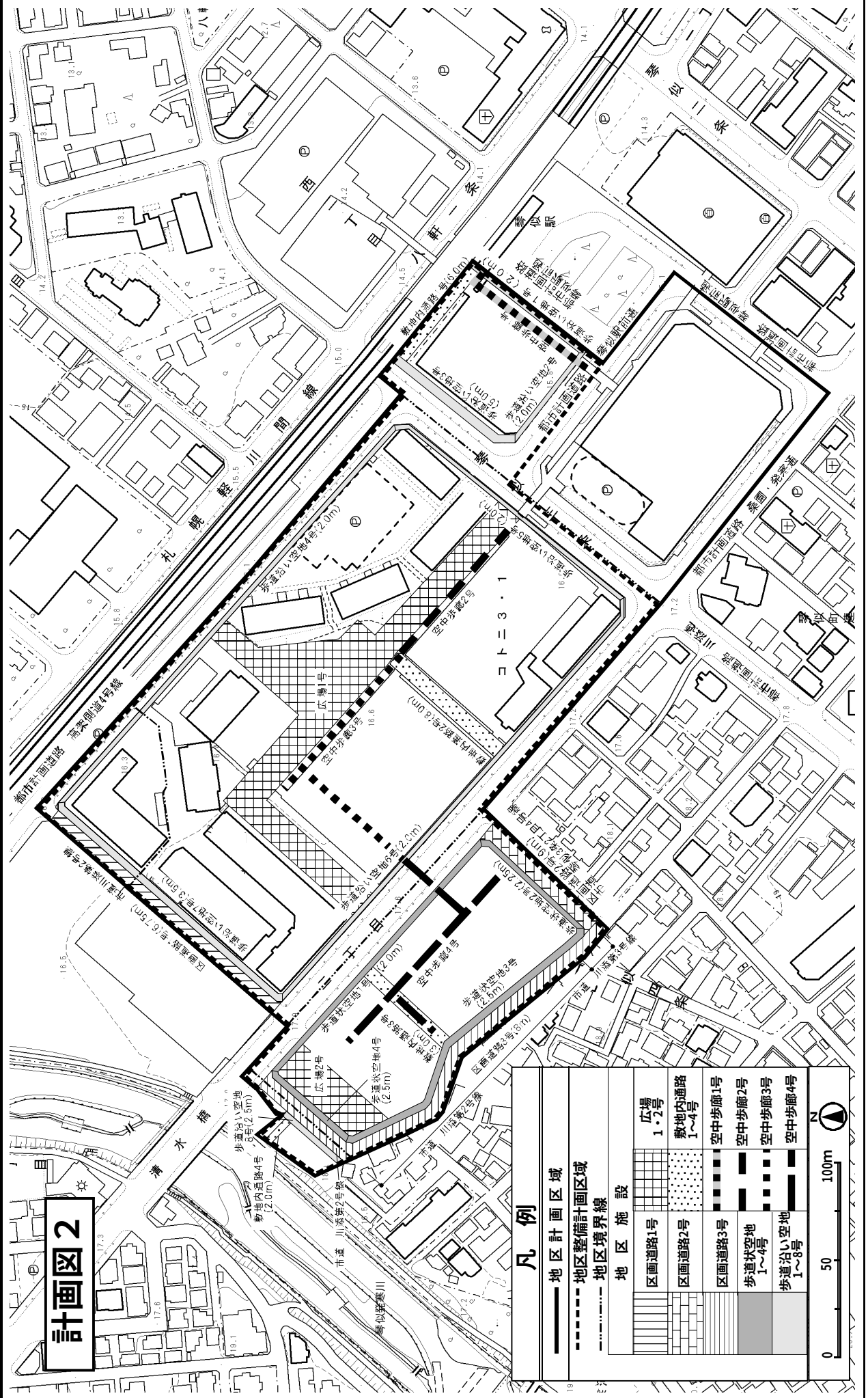


計画図1



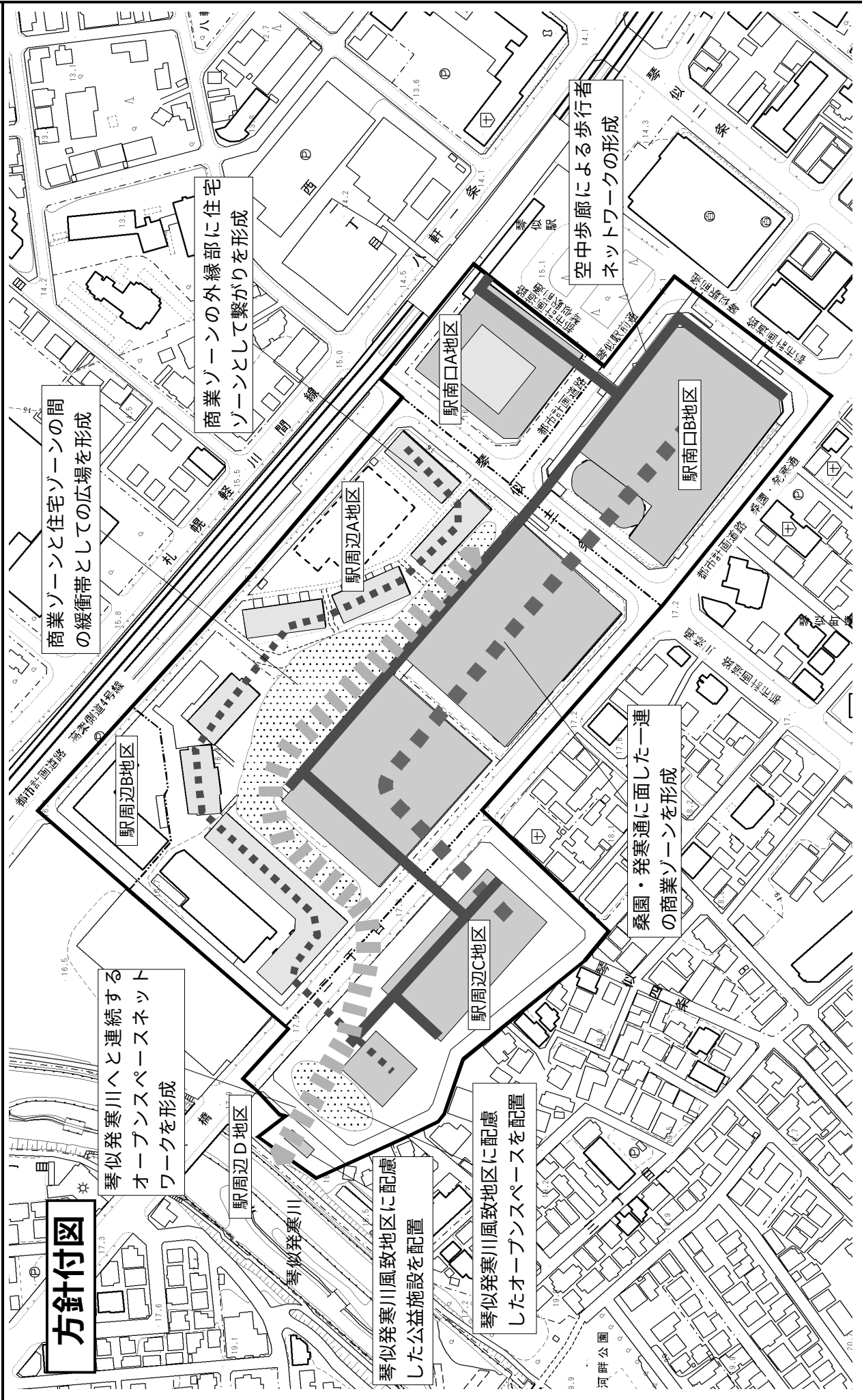
札幌圏都市計画 JR琴似駅周辺地区 地区計画

計画図2



凡例	
——	地区計画区域
-----	地区整備計画区域
-----	地区境界線
地区施設	
区画道路1号	広場 1・2号
区画道路2号	敷地内通路 1~4号
区画道路3号	空中歩廊1号
歩道状空地 1~4号	空中歩廊2号
歩道状空地 1~8号	空中歩廊3号
	空中歩廊4号

札幌圏都市計画 JR琴似駅周辺地区 地区計画



変更説明書（新旧対照表）

札幌圏都市計画 J R 琴似駅周辺地区地区計画

変更内容

建築基準法並びに風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律の改正に伴い、所要の規定整理を行うため、地区計画を変更するものである。

1 地区整備計画

事項		計画内容	
		新	旧
建築物等に関する事項	地区の区分	駅南口 A 地区	駅南口 A 地区
	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を含む。） (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) キャバレー、料理店その他これらに類するもの (6) 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 (7) 建築基準法別表第二（と）項第 4 号に掲げるもの	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を含む。） (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) キャバレー、料理店、<u>ナイトクラブ、ダンスホール</u>その他これらに類するもの (6) 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 (7) 建築基準法別表第二（と）項第 4 号に掲げるもの
	地区の区分	駅周辺 A 地区	駅周辺 A 地区
	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を含む。） (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	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を含む。） (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（昭和 23 年法律第 122 号）第 2 条第 1 項第 5 号に掲げる営業の用に供するものを除く。） (5) キャバレー、料理店その他これらに類するもの (6) 建築基準法別表第二（と）項第 4 号に掲げるもの	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（昭和 23 年法律第 122 号）第 2 条第 1 項第 8 号に掲げる営業の用に供するものを除く。） (5) キャバレー、料理店、<u>ナイトクラブ、ダンスホール</u>その他これらに類するもの (6) 建築基準法別表第二（と）項第 4 号に掲げるもの
	地区の区分	駅周辺 B 地区	駅周辺 B 地区
	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を含む。） (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を含む。） (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、<u>ナイトクラブ、ダンスホール</u>その他これらに類するもの
	地区の区分	駅周辺 C 地区	駅周辺 C 地区
	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を含む。） (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	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を含む。） (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) キャバレー、料理店その他これらに類するもの (7) 建築基準法別表第二（と）項第4号から第6号までに掲げるもの	(5) カラオケボックスその他これらに類するもの (6) キャバレー、料理店、<u>ナイトクラブ、ダンスホール</u>その他これらに類するもの (7) 建築基準法別表第二（と）項第4号から第6号までに掲げるもの
	地区の区分	駅周辺D地区	駅周辺D地区
	建築物等の用途の制限	次の各号に掲げる建築物及びこれに付属する建築物以外のものは建築してはならない。 (1) 幼稚園 (2) 集会所（これに以下のアからエまでに掲げる用途に供する部を併設するもので、当該部分の床面積の合計が延べ面積の2分の1未満のものを含む。） ア 店舗又は飲食店 イ 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（原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75kW以下のものに限る。） ウ 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類するもの エ 美術品又は工芸品を製作するためのアトリエ又は工房（原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75kW以下のものに限る。） (3) 老人ホーム、保育所、<u>福祉ホーム</u>その他これらに類するもの (4) 診療所 (5) 老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもので延べ面積が600㎡以内のもの	次の各号に掲げる建築物及びこれに付属する建築物以外のものは建築してはならない。 (1) 幼稚園 (2) 集会所（これに以下のアからエまでに掲げる用途に供する部を併設するもので、当該部分の床面積の合計が延べ面積の2分の1未満のものを含む。） ア 店舗又は飲食店 イ 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（原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75kW以下のものに限る。） ウ 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類するもの エ 美術品又は工芸品を製作するためのアトリエ又は工房（原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75kW以下のものに限る。） (3) 老人ホーム、保育所、<u>身体障害者福祉ホーム</u>その他これらに類するもの (4) 診療所 (5) 老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもので延べ面積が600㎡以内のもの