

札幌圏都市計画  
地区計画の決定(案)  
(市決定)

琴似本通地区

令和4年 11 月  
札幌市まちづくり政策局都市計画部



札幌圏都市計画地区計画の決定（札幌市決定）

都市計画琴似本通地区地区計画を次のように決定する。

1 地区計画の方針

名 称	琴似本通地区地区計画	
位 置	西区琴似1条1丁目、1条2丁目、1条3丁目、1条4丁目、1条5丁目、1条6丁目、1条7丁目、2条1丁目、2条2丁目、2条3丁目、2条4丁目、2条5丁目、2条6丁目、2条7丁目、山の手3条1丁目、八軒1条西1丁目、1条東1丁目の各一部	
区 域	計画図表示のとおり	
面 積	24.6 ha	
地区計画の目標	<p>当地区は、第2次札幌市都市計画マスタープランにおいて「地域交流拠点」に位置付けられ、多様な都市機能が集積しているとともに、バスターミナルがある地下鉄琴似駅と、JR 琴似駅が近接しており、高い利便性が保たれている地区である。</p> <p>また、地域からは「琴似本通」の名称で親しまれている都市計画道路「琴似・栄町通」は、北海道で最初に設置された屯田兵村の時代からのメインストリートとして栄え、現在は商業施設や文化交流施設、区役所等の公共施設などが集積し、後背圏も含めた地域の生活や交通の拠点として、地域のにぎわいの中心となっている。</p> <p>当地区では建替更新による土地利用の変化が進んでおり、今後も地域の豊かな生活を支える中心的な役割を担う拠点であり続けるためには、これらの開発を適切に誘導・調整し、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の誘導を図る必要がある。</p> <p>そこで本計画では都市計画道路「琴似・栄町通」沿いに商業機能などのにぎわいを生む機能を誘導するとともに、魅力的なオープンスペースの創出を促し、地域交流拠点にふさわしいにぎわい創出を図ることを目標とする。</p>	
保全区域にの関整す備る・方開針発及び	土地利用の方針	<p>当地区の中心的な通りである都市計画道路「琴似・栄町通」において、魅力とにぎわいのある空間を創出するため、土地利用の方針を以下のように定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 土地の合理的かつ健全な高度利用を促進する。</li> <li>2 安全で快適なゆとりある歩行者空間の創出を促進する。</li> <li>3 快適でゆとりある広場空間の創出を促進する。</li> <li>4 都市計画道路「琴似・栄町通」に面する建築物の低層階には、商業業務機能、文化交流機能、医療・福祉機能、その他の歩行者が気軽に利用することができる機能の導入を促進する。</li> </ol>

<p>区域の整備・開発及び保全に関する方針</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、地域交流拠点にふさわしい、地域の中核的な拠点としてのにぎわいを創出するため、建築物等の整備の方針を以下のように定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 地域交流拠点にふさわしい機能の集積と空間形成を図るため、「建築物の容積率の最高限度」を定める。</li> <li>2 都市計画道路「琴似・栄町通」のにぎわいを創出するため、建築物の1階にあっては、商業業務機能や文化交流機能などの導入を促進する。</li> <li>3 安全で快適な歩行者空間及びゆとりと憩いの場を創出するため、歩道沿い空地や広場の整備を促進する。</li> <li>4 敷地の狭小化を抑制し、土地の合理的かつ健全な高度利用を図るため、「建築物の容積率の最低限度」、「建築物の建蔽率の最高限度」及び「建築物の建築面積の最低限度」を定める。</li> <li>5 安全で快適な歩行・滞留空間の創出を図るため、「建築物の壁面の位置の制限」を定める。</li> </ol>
---------------------------	-------------------	---

2 地区整備計画

名 称		琴似本通地区
区 域		計画図表示のとおり
面 積		20.0 ha
建築物等に関する事項	地区の区分	名称 琴似本通地区
		面積 20.0 ha
	建築物の容積率の最高限度	<p>1 建築物の容積率の最高限度は10分の40とする。</p> <p>2 都市計画道路「琴似・栄町通」に接する敷地における建築物で、次の各号のいずれかに該当し、魅力ある地域交流拠点の形成に寄与すると市長が認めた建築物の容積率の最高限度は、当該各号に定める数値の合計を前項に掲げる数値に加えた数値とする。ただし、加える数値の合計は、10分の20を限度として適用するものとする。</p> <p>(1) 次のすべてに該当する建築物は10分の12、アからウに該当する建築物は10分の7、ア、ウ及びエに該当する建築物は10分の5、ア及びウに該当する建築物は10分の2</p> <p>ア 建築物の1階で、都市計画道路「琴似・栄町通」に面する部分に住戸又は住室の用途に供する部分を設けないもの</p> <p>イ 建築物の1階で、都市計画道路「琴似・栄町通」に面する部分に、別表1に定める誘導用途に供する部分を設け、当該用途に供する部分の床面積の合計が30㎡以上かつ建築物の敷地面積の10%以上であるもの</p> <p>ウ 建築物の外壁又はこれに代わる柱（以下「外壁等」という。）の面が都市計画道路「琴似・栄町通」の道路境界線より1.5m以上後退し、かつ、当該道路に接して幅員1.5m以上の歩道沿い空地を整備するもの</p> <p>ただし、次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。</p> <p>(ア) 敷地に接する歩道の地盤面からの高さが3mを超える建築物の部分</p> <p>(イ) 歩廊の柱その他これに類するもの</p> <p>(ウ) 都市高速鉄道「東西線琴似駅」に通じる階段室、昇降機の昇降路（当該昇降機の乗降のための乗降ロビーの部分を含む。）その他これらに類するもの</p> <p>エ 都市計画道路「琴似・栄町通」に面して面積が50㎡以上かつ建築物の敷地面積の10%以上の屋外又は屋内の広場を設けるもの</p> <p>(2) 次のアからウに該当する建築物は10分の5、ア及びイに該当する建築物は10分の3</p> <p>ア 建築物の1階で、都市計画道路「琴似・栄町通」に面する部分に住戸又は住室の用途に供する部分を設けないもの</p> <p>イ 建築物の地階を都市高速鉄道「東西線琴似駅」と接続するもの</p> <p>ウ 建築物の地階を都市高速鉄道「東西線琴似駅」と接続するもののうち、建築物の接続する部分の長さが6m以上、かつ、接続する地階の主たる部分に、別表1に定める誘導用途に供する部分を設けたもの</p> <p>(3) 第1号ア及びウに該当し、かつ、地域交流拠点「琴似」の魅力さをさらに高める取組として、別表2に定める取組に適合する建築物にあつては、別表2に定める取組に該当する場合に加える数値の合計で10分の8を超えない数値</p>
	建築物の容積率の最低限度	10分の10 ただし、都市計画道路「琴似・栄町通」に接する敷地における建築物に限る。
建築物の建蔽率の最高限度	10分の8 ただし、都市計画道路「琴似・栄町通」に接する敷地における建築物に限る。	

建築物の建築面積の最低限度	50 m <sup>2</sup> ただし、都市計画道路「琴似・栄町通」に接する敷地における建築物に限る。
建築物の壁面の位置の制限	都市計画道路「琴似・栄町通」の道路境界線（隅切部分を除く）から外壁等の面までの距離の最低限度は0.5mとする。ただし、敷地に接する歩道の地盤面からの高さが3mを超える建築物の部分については、適用しない。
<p>(適用の除外)</p> <p>1 次の各号の一に該当する建築物には適用しない。</p> <p>一 主要構造部が木造、鉄骨造、コンクリートブロック造その他これらに類する構造であって、階数が2以下であって、かつ地階を有しない建築物で、容易に移転し、又は除却することができるもの</p> <p>二 公衆便所、巡査派出所その他これらに類する建築物で、公益上必要なもの</p> <p>三 学校、駅舎、卸売市場その他これらに類する公益上必要な建築物で、市長が用途上又は構造上やむを得ないと認めたもの</p> <p>2 適合しない部分が、当該建築物の壁面の制限に係る場合の増築及び改築については都市計画道路の道路境界線（隅切部分を除く）から建築物の壁面の位置の制限に規定する数値以上の距離にある敷地内で増築又は改築を行うときには、当該建築物の部分に対しては、当該規定は、適用しない。ただし、容積率の緩和を伴う建築物はこの限りでない。</p> <p>(制限の緩和)</p> <p>この地区計画が決定した際現に存する建築物若しくはその敷地又は現に建築、修繕若しくは模様替の工事中の建築物若しくはその敷地がこれらの規定に適合せず、又はこれらの規定に適合しない部分を有する場合においては、当該建築物、建築物の敷地又は建築物若しくはその敷地の部分に対しては、次に定める範囲内において増築、改築、大規模の修繕又は大規模の模様替をする場合においては、建築基準法第3条第3項第三号及び第四号の規定にかかわらず、当該地区整備計画の規定は、適用しない。</p> <p>1 適合しない部分が、当該建築物の容積率の最低限度又は建築面積に係る場合の増築及び改築については、これらの増築又は改築のすべてとする。</p> <p>2 大規模の修繕又は大規模の模様替については、これらの修繕又は模様替のすべてとする。</p>	
備考	用語の定義及び算定方法については、建築基準法及び同法施行令の例による。

理由：都市計画道路「琴似・栄町通」において、地域交流拠点にふさわしいにぎわい創出を図るため、地区計画を決定するものである。

別表 1

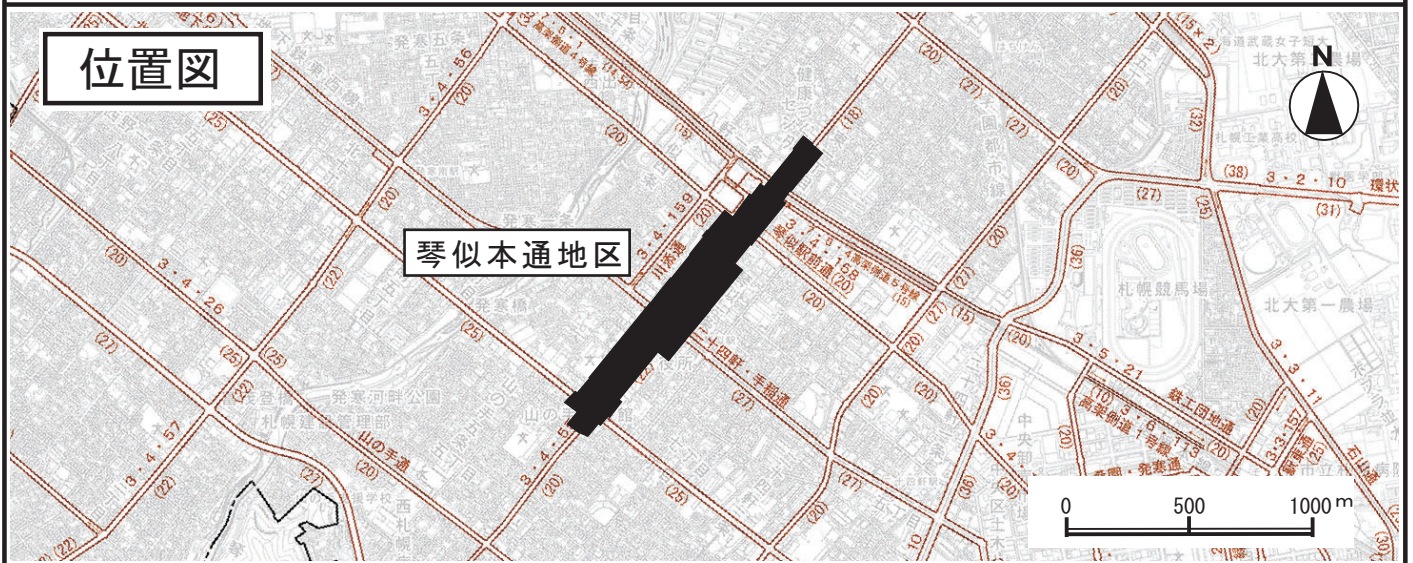
誘導用途	1 物品販売業を営む店舗(専ら性的好奇心をそそる写真その他の物品の販売を行うものを除く。) 2 飲食店 3 サービス業を営む店舗 4 展示場 5 病院、診療所、調剤薬局 6 劇場、映画館、演芸場又は観覧場 7 保育所 8 幼保連携型認定こども園 9 ホテル又は旅館 10 その他市長が必要と認めたもの
------	---

別表 2

地域交流拠点「琴似」の魅力をさらに高める取組	取組の内容	加える数値	
(1) 誘導用途の取組	1 「建築物の容積率の最高限度」第2項第1号イにおいて、その誘導用途の部分をガラスのファサードとするなど、建築物の内部の様子が歩行者から見えるようなデザインとし、誘導用途と「建築物の容積率の最高限度」第2項第1号ウに該当する歩道沿い空地又は第2項第1号エに該当する広場が、一体的に機能する空間を整備するもの	10分の1	
	2 「建築物の容積率の最高限度」第2項第1号イに該当する建築物のうち、建築物の1階において、別表1に定める誘導用途に供する部分の床面積の合計が、当該階の床面積の2分の1以上であるもの	10分の1	
	3 前項に加えて、建築物の2階において、別表1に定める誘導用途に供する部分の床面積の合計が、当該階の床面積の2分の1以上であるもの	10分の1	
	(2) 歩行空間の取組	4 「建築物の容積率の最高限度」第2項第1号ウに該当する歩道沿い空地を整備する場合において、その歩道沿い空地の全面を屋根に覆われた空間として整備するもの	10分の1
	(3) 敷地外の取組	5 計画敷地周辺の公共的な空間を再整備又は新規整備し、地域まちづくりに寄与するもの	取組内容に応じて10分の1から10分の5の範囲
	(4) 環境配慮の取組	6 「建築物の容積率の最高限度」第2項第1号イに該当する建築物を、省エネ性能に優れた建築物として整備するもの	10分の3
		7 前項のうち、「建築物の容積率の最高限度」第2項第1号イに該当しないもの	10分の2
		8 コージェネレーションシステム等による地域熱供給プラント(エネルギーセンター)を整備するもの	10分の5
	(5) 交通施設整備の取組	9 計画敷地内に公共駐輪場を整備するもの	10分の3

# 札幌圏都市計画 琴似本通地区 地区計画

位置図



計画図

