

◆ 琴似本通地区の雪に対する取組について

琴似・栄町通は、商業施設や公共施設、地下鉄駅やJR駅などを結ぶ重要な通りです。2000年には琴似商店街振興組合の皆様によるロードヒーティングの整備が行われました。現在も、商店街の皆様による維持費や光熱費の負担により、安全で快適な歩行空間の創出や地域の魅力向上に、大きく貢献されています。

建物や設備更新時等において、ロードヒーティング敷設部分に影響がある場合は、琴似商店街振興組合と相談の上、適切に復旧するようにお願いします。



冬期間の琴似・栄町通の状況

同じエリアには、道路下に水が流れている「流雪溝」があるんだ。ロードヒーティングとの相乗効果で冬でも安全な道路が保たれているよ！



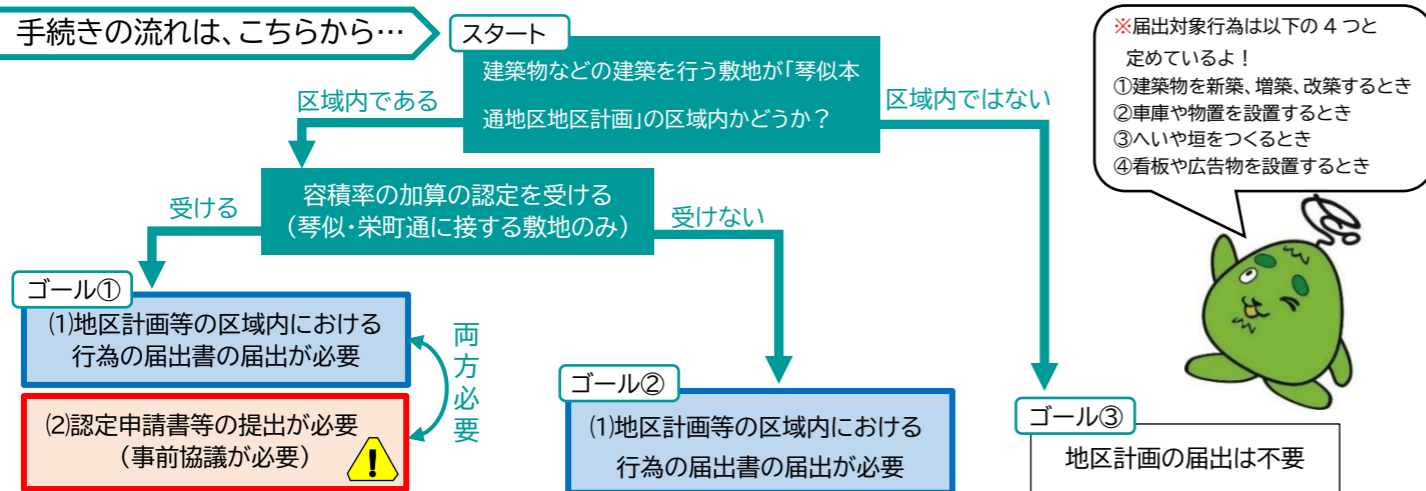
【琴似・栄町通のロードヒーティングに関する問い合わせ先はこちら】

琴似商店街振興組合

住所：〒063-0811 札幌市西区琴似1条1丁目2番17号
 電話：011-681-6546
 FAX：011-631-6552
 E-Mail：kotoni-syotengai@e-kotoni.or.jp
 URL：http://e-kotoni.com



◆ 地区計画に係る届出・申請の手続き（建築物の建築などに関する届出対象行為を行う場合）



(1)建築物の建築などに関する届出対象行為を行う場合（対象エリア：地区計画区域内）
 「地区計画等の区域内における行為の届出書」を、行為の着手の30日前までにまちづくり政策局地域計画課(以下、地域計画課と略)に届出してください。(変更する場合も変更の届出が必要です。) 詳細は札幌市HPをご覧ください。 <https://www.city.sapporo.jp/keikaku/toshikei/todokede.html>

(2)建築物の容積率の加算を受ける場合（対象エリア：地区計画区域内で、琴似・栄町通に接している敷地）
 「認定申請書」と「建築物の容積率の最高限度の認定条件に係る取組の維持管理に関する誓約書」を、建築確認申請の15日前かつ行為の着手の30日前までに地域計画課に提出してください。
 また、容積率の加算を受ける場合は、申請する前に、建築計画について地域計画課と事前協議を行う必要があります。詳細は札幌市HP（認定基準）をご覧ください。 https://www.city.sapporo.jp/keikaku/toshikei/chikukeiichiran/documents/kotonihondori_nintei.pdf

【パンフレット全般に関する問い合わせ先はこちら】

札幌市まちづくり政策局都市計画部地域計画課

住所：〒060-8611 札幌市中央区北1条西2丁目
 電話：011-211-2545 FAX：011-218-5113
 E-Mail：chiikikeikaku@city.sapporo.jp
 URL：https://www.city.sapporo.jp/keikaku/kyoten/kotoni/guideline.html



「琴似」まちづくりパンフレット

～琴似本通地区地区計画による地域交流拠点「琴似」のまちづくり～

札幌市まちづくり政策局都市計画部地域計画課 SAPPORO

◆ パンフレットの目的



西区環境キャラクター
さんかくやまベエ

商業施設などが集まり、地域の中心として発展してきた琴似本通地区ですが、今後も多くの建築物が建替え時期を迎えるため、地区のまちなみや土地利用の状況が大きく変化することが見込まれます。

こうした背景のなか、町内会や商店街をはじめとした地域のまちづくりの機運が高まったことから、本市ではまちづくりの目標や建築物の建て方のルールなどについて地域の皆様と意見交換を重ね、2022年12月に「琴似本通地区地区計画」を策定しました。

本パンフレットは、「琴似本通地区地区計画」で示したまちづくりの方針や考え方、建築の制限、建築物の容積率の加算の取組などを抜粋して説明しています。

◆ 琴似本通地区地区計画の区域

琴似本通地区地区計画の区域は、琴似・栄町通沿いにおいて、用途地域が商業地域である右図のエリアとしています。

また、地区計画による建築の制限や建築物の容積率の加算については、琴似・栄町通に接している敷地のみを対象としておりますが、本ガイドラインに示すまちづくりの考え方については、琴似本通地区の区域全体で共有し、まちづくりを進めていきます。



より詳しい区域は、札幌市ホームページ「都市計画情報提供サービス」から確認することもできるよ！

<http://www.city.sapporo.jp/johoo/it/web.gis/web.gis.html>



◆ 琴似本通地区地区計画の方針(地区の目標と将来像)

(1)まちづくりの目標

地域交流拠点にふさわしい地域の中心的な拠点としてのにぎわい創出を図ります。

※地域交流拠点は市内に17箇所あり、主に地下鉄駅周辺などの利便性が高い地域を定めていますよ！



(3)目指すまちの姿(イメージ)



▶まちかどの広場が休憩やイベントに利用されることでにぎわいや交流が生まれています。

(2)土地利用の方針

上記の目標の実現に向け、以下の取組を進めて行きます。

- ▶商業施設などのにぎわいを生む機能を誘導します。
- ▶安全で快適な歩行空間や憩いの場など、魅力的なオープンスペースの創出を促します。
- ▶土地の合理的かつ健全な高度利用を促進します。



▶商業機能が連続することで多くの歩行者によるにぎわいが見られます。

◆ 建築物の建て方のルール(地区計画による建築の制限)

琴似・栄町通において、適切な高度利用やにぎわい創出を図るため、以下のとおり制限を定めています。
建築の制限は琴似・栄町通に接する敷地の建築物にのみ適用となりますが、容積率の加算の認定を受けない建築物にも制限は適用されます。

- ▶ 建蔽率の最高限度: 80%
- ▶ 容積率の最低限度: 100%
- ▶ 建築面積の最低限度: 50㎡
- ▶ 琴似・栄町通からの壁面後退: 0.5m
(歩道面からの高さが3m以内の部分に適用)

※歩道面からの高さが3mを超える部分には、外壁などを設けることができます。
なお、壁面後退部分や、歩道沿い空地に面してバルコニーなどを設ける場合は、落下物対策をして、歩行者の安全確保にご協力をお願いします。

(※現在建っている建物には適用されません。新たに建築するときも、木造2階建てなどの建物は、制限の適用除外です。)

◆ 建築物の建て方のルール(地区計画による建築の制限のイメージ)

歩道面からの高さ3m以上の部分には、壁面後退の制限は適用されません。

建蔽率と容積率は右の図のように計算するよ!

【建蔽率と容積率について】

建蔽率 = $\frac{\text{建築面積}}{\text{敷地面積}} \times 100$

容積率 = $\frac{\text{延床面積}}{\text{敷地面積}} \times 100$

◆ 建築物の建て方のルール(建築物の容積率の加算)

琴似・栄町通において、まちづくりに貢献する取組を行う場合は、下表のとおり取組内容に応じて、容積率の加算を行います。ただし容積率の加算は、最大+200%までとしております。

また、その他の条件として「建築する敷地が、都市計画道路「琴似・栄町通」に接すること」、「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こと」があります。

容積率加算の条件	加算容積率	
① 1階部分に敷地面積の10%以上かつ30㎡以上の誘導用途を導入	①②③に該当	+120%
	①②に該当	+70%
	②③に該当	+50%
② 幅1.5m以上の歩道沿い空地を整備	②③に該当	+50%
	②に該当	+20%
③ 敷地面積の10%以上かつ50㎡以上の広場の整備	②③に該当	+50%
	②に該当	+20%
④ 地下鉄琴似駅との地下接続 (接続階の誘導用途の導入で加算容積率が増加)	接続部分の	+30%
	状況に応じて	(+50%)
⑤ 地域交流拠点「琴似」の魅力をさらに高めると認める取組	最大+80%	②の整備が必須条件

いずれか一つを適用

※誘導用途: 商業施設、医療施設、社会福祉施設、文化交流施設など、にぎわいを生む用途や生活を支える用途

◆ 地域交流拠点「琴似」の魅力をさらに高める取組に適合するもの

琴似・栄町通において、琴似の魅力を高める取組は下表のとおりです。(※容積率の加算は、最大+80%まで)

容積率加算の条件 (取組概要)	加算容積率
誘導用途の取組・誘導用途部分をガラスファサードなどにする ・誘導用途のさらなる導入(1階や2階)	内容に応じ最大+30%
歩行空間の取組・歩道沿い空地を屋根で覆われた空間とする	+10%
敷地外の取組・敷地外の公共的空間の整備	内容に応じ最大+50%
環境配慮の取組・省エネ性能に優れた建築物(ZEB,ZEH-M)の整備 ・エネルギーセンターの整備	内容に応じ最大+30% +50%
交通施設整備の取組・公共駐輪場の整備	+30%

左表では、取組概要だけを表記していますが、効果をさらに高めるために目標事項も定めています。詳しくは、琴似まちづくりガイドラインを見てね!

◆ 建築物の建て方のルール(建築物の容積率の加算のイメージ)

取組内容に応じて、容積率の加算を行います。(※最大+200%まで)

加算容積率20%

加算容積率50%

加算容積率70%

加算容積率最大200%

②歩道沿い空地の整備 +20%

合計 +20%

②歩道沿い空地の整備 +50%

③広場の整備 +50%

合計 +50%

①誘導用途の導入 +70%

②歩道沿い空地の整備 +70%

合計 +70%

①誘導用途の導入 +120%

②歩道沿い空地の整備 +120%

③広場の整備 +50%

④地下鉄接続(誘導用途の導入あり) +50%

⑤魅力を高める取組 +30%

合計 +200%

容積率が加算されると、建物を計画するときの選択肢が広がり、建物を販売する側、購入する側の両方にメリットが生じることが多くなるよ!

◆ 琴似本通地区の魅力向上のための配慮事項

建築物の計画等にあたっては、法令等の遵守のほか、以下の事項に配慮し、当地区の魅力向上に配慮してください。

項目	内容
みどりの創出	「札幌市の緑の保全と創出に関する条例」に適合するように敷地内の緑化を行う。
落下物対策	屋上、バルコニー等からの落下物及び落雪などによる危険を防止する。
駐車場の計画	「札幌市建築物における駐車施設の附置等に関する条例」等に適合した駐車場を設ける。
駐輪場の計画	「札幌市自転車等駐輪場の設置等に関する条例」等に適合した駐輪場を設ける。
景観の計画	建築物が一定規模を超える場合は、景観法や札幌市景観届出条例等の届出が必要。建築物が一定規模以下の場合も、札幌市景観計画に配慮が必要。
オープンスペースの活用	オープンスペースガイドラインの整備基準や維持管理における基準を参照して整備を行う。