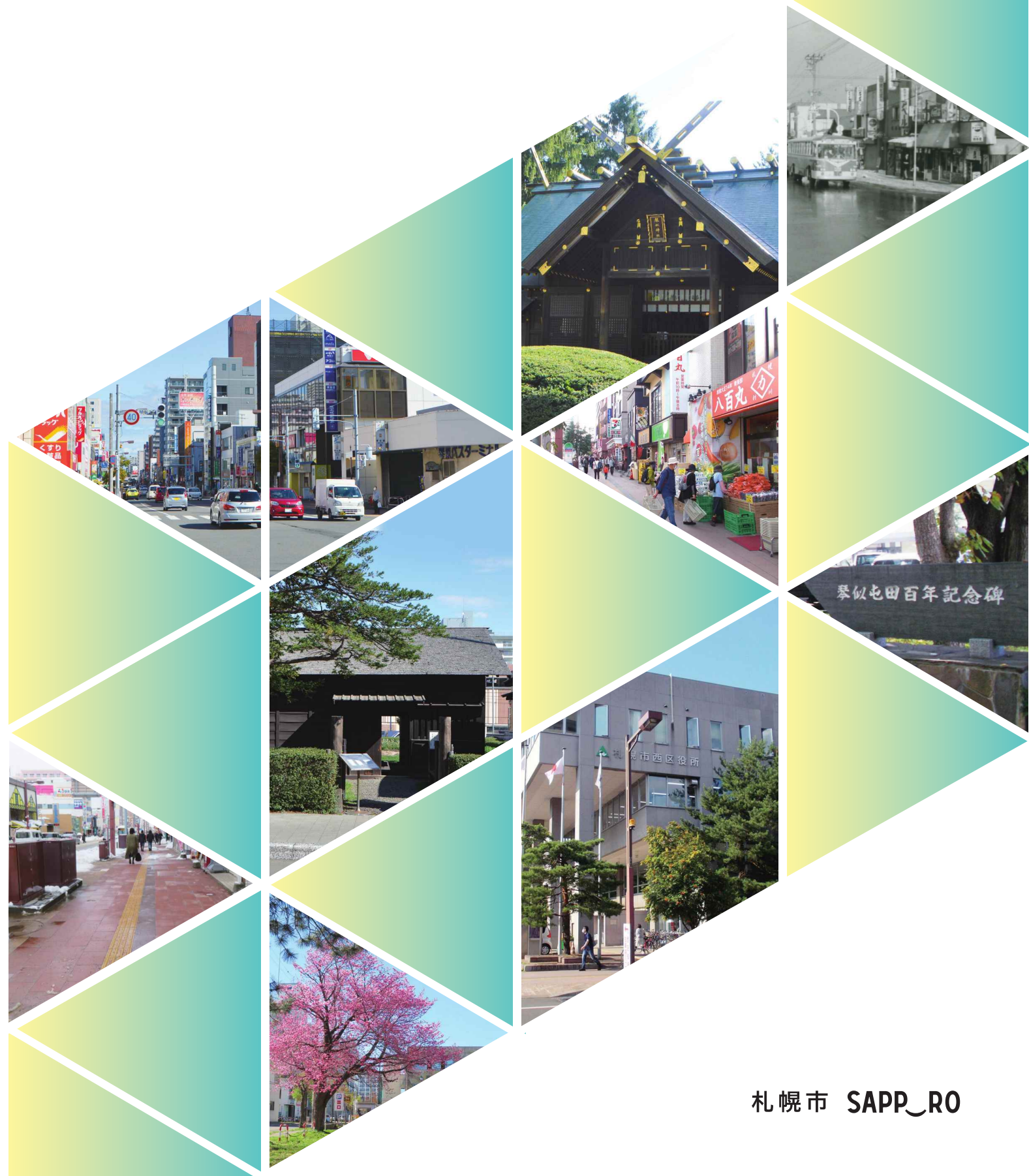


「琴似」まちづくりガイドライン

～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



目 次

1. ガイドラインの目的

- 1-1 地区の位置と背景 1
- 1-2 ガイドラインの位置付けと目的 3
- 1-3 琴似本通地区地区計画の区域 4

2. 琴似本通地区地区計画について

- 2-1 地区計画とは 5
- 2-2 琴似本通地区地区計画の方針(地区の目標と将来像) 5
- 2-3 地区整備計画(建築物の建て方のルール) 7

3. 地域交流拠点「琴似」にふさわしいまちなみに向けて

- 3-1 地域交流拠点「琴似」の魅力をさらに高めるための取組 11
- 3-2 琴似本通地区の魅力向上のための配慮事項 18
- 3-3 オープンスペースガイドラインへの適合 19
- 3-4 オープンスペース、誘導用途などの維持管理 19
- 3-5 オープンスペースの活用例 20
- 3-6 景観計画区域 21

4. 届出・申請の手続き

- 4-1 地区計画の届出及び容積率の認定申請とは 23
- 4-2 届出・申請の対象となる場合 23
- 4-3 届出・申請のQ&A 24

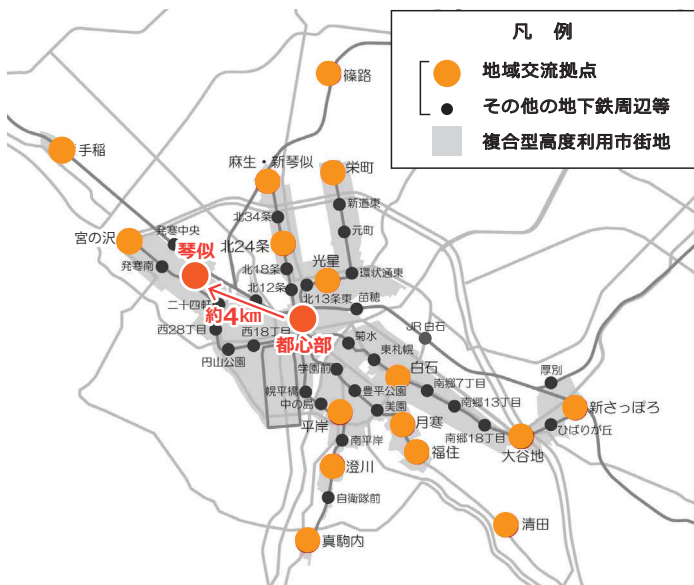
1. ガイドラインの目的

1-1 地区の位置と背景

(1) 地区の位置

琴似本通地区は、札幌の都心部より北西に約4km、琴似発寒川の東に位置する、琴似・栄町通(琴似本通)^{※1}を中心としたエリアです。地区内には、西区役所をはじめとした公共機能や、商業・業務機能が集積しているほか、地下鉄駅やバスターミナル、JR駅が近接しているなど、交通利便性が高い地区となっています。

また、当地区の一带は、「札幌市まちづくり戦略ビジョン」において、地域交流拠点^{※2}「琴似」として位置付けられており、後背圏を含む地域の豊かな生活を支える中心的な役割を担っています。



地域交流拠点など



琴似・栄町通と地下鉄・JR「琴似駅」

(2) 地区の背景

地区のまちづくりの歴史は古く、北海道で最初の屯田兵が入植した旧琴似村の時代から始まります。メインストリートである、琴似・栄町通は、入植前年の1874年に開拓使が整備した中央道路であり、当時は、この通りの両側には屯田兵屋が整然と立ち並んでいました。1904年に屯田兵制度が廃止された後、この道路一带はそのまま琴似の中心市街となり、商業が発展していきました。

.....
※1 琴似・栄町通(琴似本通)

都市計画道路「琴似・栄町通」は、地域の皆様に「琴似本通」の名称で親しまれている道路です。本ガイドライン内では、道路の名称については「琴似・栄町通」、地区や地区計画の名称については「琴似本通」と表記しています。

※2 地域交流拠点

交通結節点である主要な地下鉄・JR駅の周辺で、都市基盤の整備状況や機能集積の現況・動向などから、地域の生活を支える拠点としての役割を担う地域のほか、区役所を中心に生活利便機能が集積するなどして区の拠点としての役割を担う地域です。

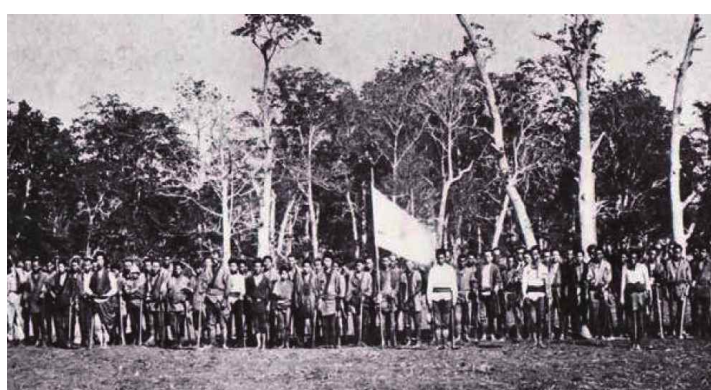
その後、1972年の区政施行に伴う西区役所の開設や、1976年の地下鉄東西線の開業などを契機に、都市化が急速に進みました。現在では、流雪溝の設置や電線の地中化などによって、快適な歩行空間も形成されています。

また、琴似・栄町通の周辺は、商業施設や文化交流施設、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なる一方、近代化したまちなみの中には、当時をしのぶ屯田兵時代の史跡などが、今でも多数見られる歴史の街としての魅力も有しています。

このように発展し、にぎわいあるまちなみが形成されている琴似本通地区においても、近年、集合住宅の立地が進むなど建替えが進んでおり、商店街を中心としたまちなみが変わってきています。



地下鉄琴似駅周辺(令和3年撮影)



屯田兵の集合写真(明治8年撮影)

(3) 「琴似本通地区地区計画」の策定

商業施設などが集積し、地域の中心的な拠点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。

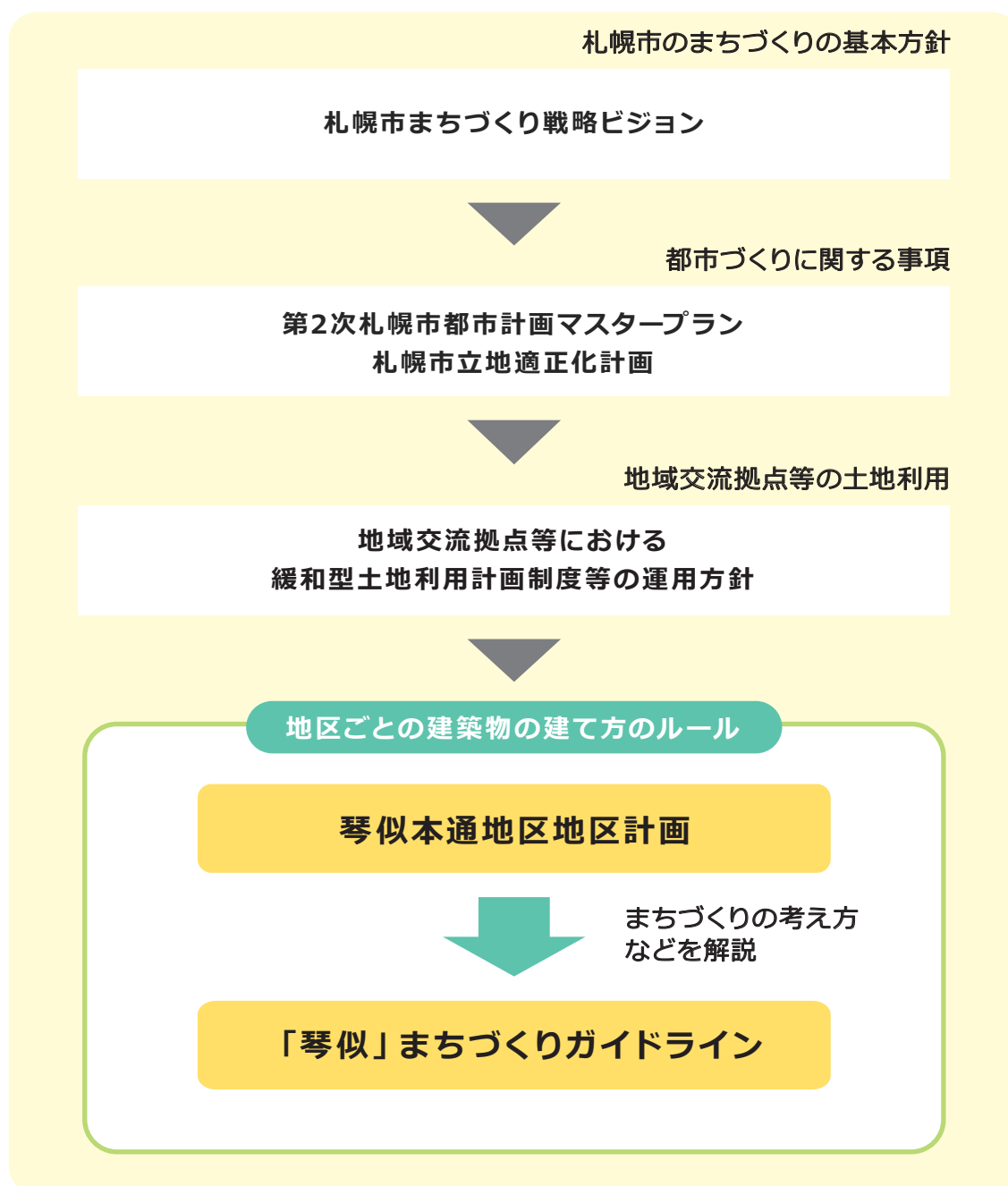
このような状況から、今後にもぎわいのあるまちなみを維持し、さらに魅力的なまちにしていくため、どのようなまちづくりを進めていくべきかが地区の課題となっていました。

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の意見交換を重ね、2022年12月に「琴似本通地区地区計画」を策定しました。(『2. 琴似本通地区地区計画について』参照)

1-2 ガイドラインの位置付けと目的

本ガイドラインは、「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、建築物の制限、容積率の加算の取組などをイラストや表を用いて解説しています。

琴似本通地区にお住まいの皆様や建築物の建替えを行う事業者の皆様などが、本ガイドラインによって、地区計画で示すまちづくりの目標などを共有し、地区の魅力向上に資する良好な開発や活動を促進していくことで、地域交流拠点「琴似」にふさわしい、にぎわいと魅力のあるまちなみを目指すことを目的としています。



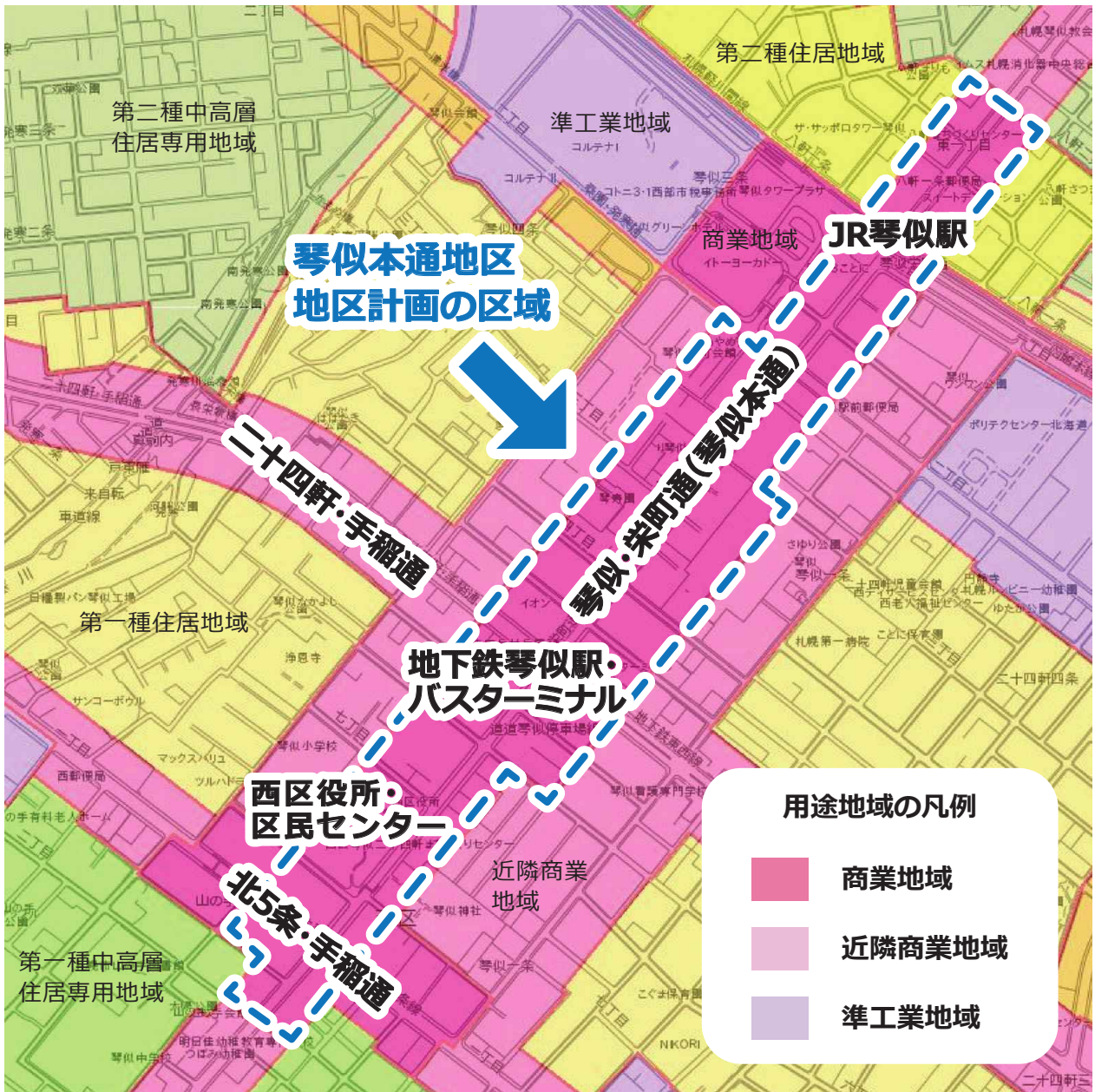
ガイドラインの位置付け

1-3 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以下のエリアとしています。

また、地区計画による建築制限や容積率加算については、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。

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



琴似本通地区地区計画の区域

2. 琴似本通地区地区計画について

2-1 地区計画とは

地区計画とは、地域にお住まいの皆様や土地などをお持ちの皆様と、札幌市が一体となって、まちづくりの目標や、建築物の容積・高さ・デザインなど、地域ごとの特性に応じたきめ細かな土地利用のルールを決めることができる仕組みです。

札幌市では、170以上の地区で地区計画を決定し、地域の特徴に沿ったまちづくりを進めています。

地区計画の構成

地区計画は「地区計画の方針」と「地区整備計画」の2本柱で構成されます。

地区計画の方針

まちをどのようにしていくか、地区の目標や将来像を定めます。

地区整備計画

主に建築物の建て方などに関するルールを定めます。

「琴似本通地区地区計画」(2022年12月策定)は、以下のホームページに掲載しています。
URL:<https://www.city.sapporo.jp/keikaku/toshikei/chikukeiichiran/chikuichiran.html>

2-2 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

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。

(2) 土地利用の方針

地区計画では、上記の目標の実現に向け、琴似本通地区において以下の取組を進めていきます。

- 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。

(3) 目指すまちの姿(イメージ)

① まちかどに開かれた広場

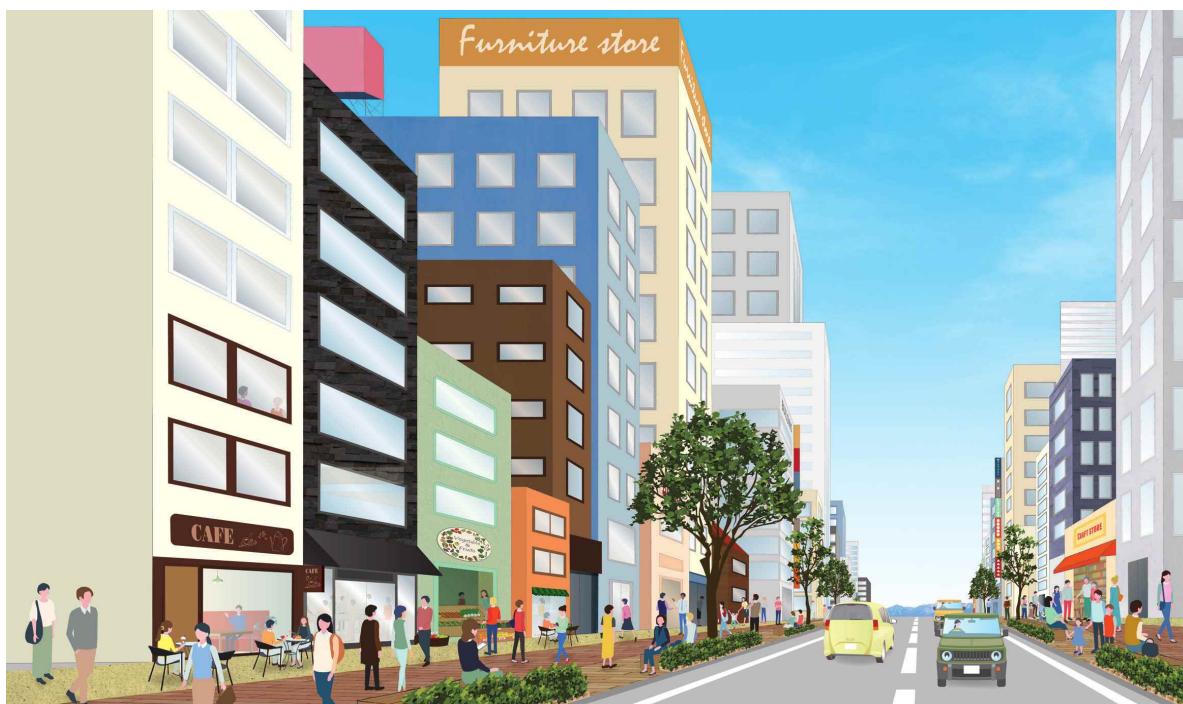
休憩やイベントなどに利用されることで、にぎわいや交流が生まれています。



琴似の目指すイメージ①

② 琴似・栄町通に面する建築物の低層部

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。



琴似の目指すイメージ②

2-3 地区整備計画(建築物の建て方のルール)

(1) 建築物の容積率の加算

琴似・栄町通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誘導するため、琴似・栄町通に接している敷地において、まちづくりに貢献する取組を行う場合は、取組内容に応じて最大200%まで容積率の加算を行います。

建築物の1階部分への誘導用途※3(店舗など)の導入や、歩道沿い空地や広場の整備、地下鉄琴似駅との地下接続により容積率の加算を受けられるほか、琴似本通地区地区計画に示す『地域交流拠点「琴似」の魅力さをさらに高める取組』を行うことで、さらに容積率を加算することが可能となります。

容積率の加算を検討される場合は、届出・申請の手続き(本ガイドライン4章)を参照の上、まちづくり政策局都市計画部地域計画課にご相談ください。

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 ② 幅1.5m以上の歩道沿い空地を整備 ③ 敷地面積の10%以上かつ50㎡以上の広場を整備	①②③に該当 +120%	いずれか一つを適用
	①②に該当(例3) +70%	
	②③に該当(例2) +50%	
	②に該当(例1) +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)	接続部分の状況に応じて +30%又は+50%	
⑤ 地域交流拠点「琴似」の魅力さをさらに高めると認める取組(本ガイドライン3章にて解説)	最大+80% (②の歩道沿い空地を整備すること)	

※容積率の加算にあたっては、上表の条件への適合のほか、以下の事項にも適合している必要があります。

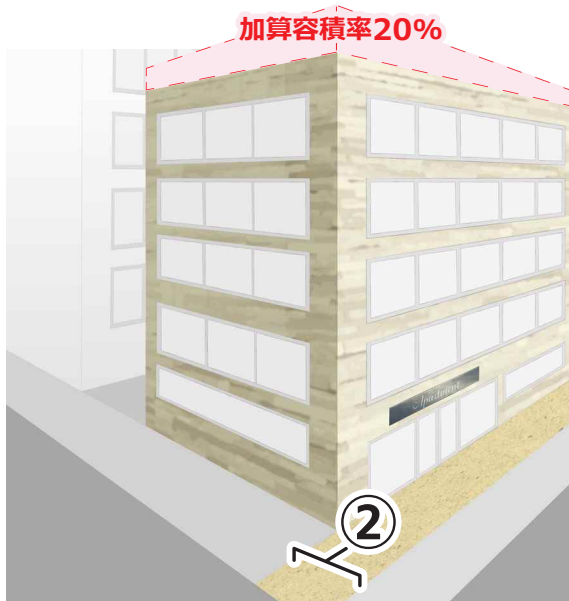
- ・ 建築する敷地が、都市計画道路「琴似・栄町通」に接すること。
- ・ 建築物の1階で、都市計画道路「琴似・栄町通」に面する部分に、住戸又は住室の用途に供する部分を設けないこと。

※3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、琴似本通地区のにぎわいを生む用途や生活を支える用途を指します。詳細は琴似本通地区地区計画の別表1を参照してください。

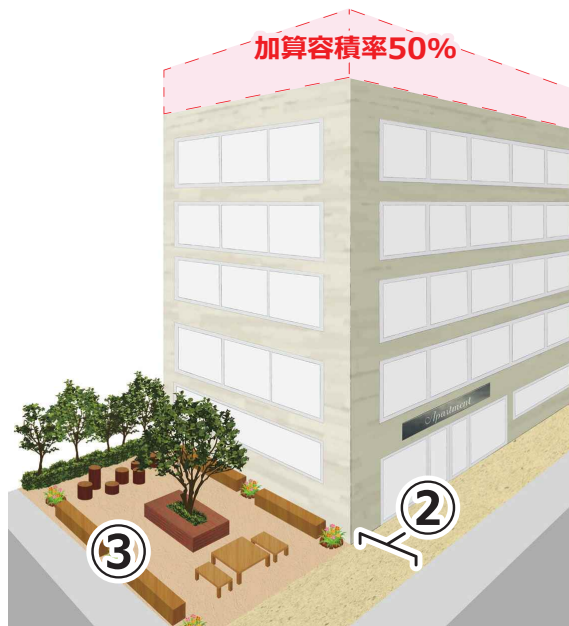
(2) 地区計画による容積率加算のイメージ

例1 ▶ ②に該当する場合



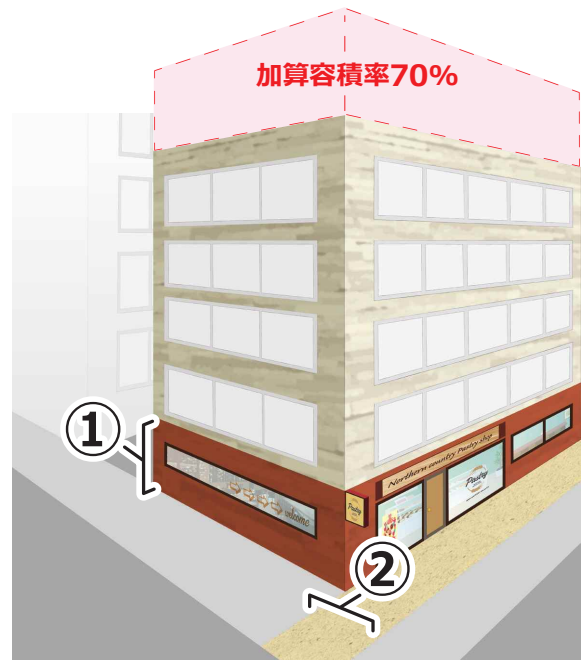
② 歩道沿い空地の整備] +20%

例2 ▶ ②③に該当する場合



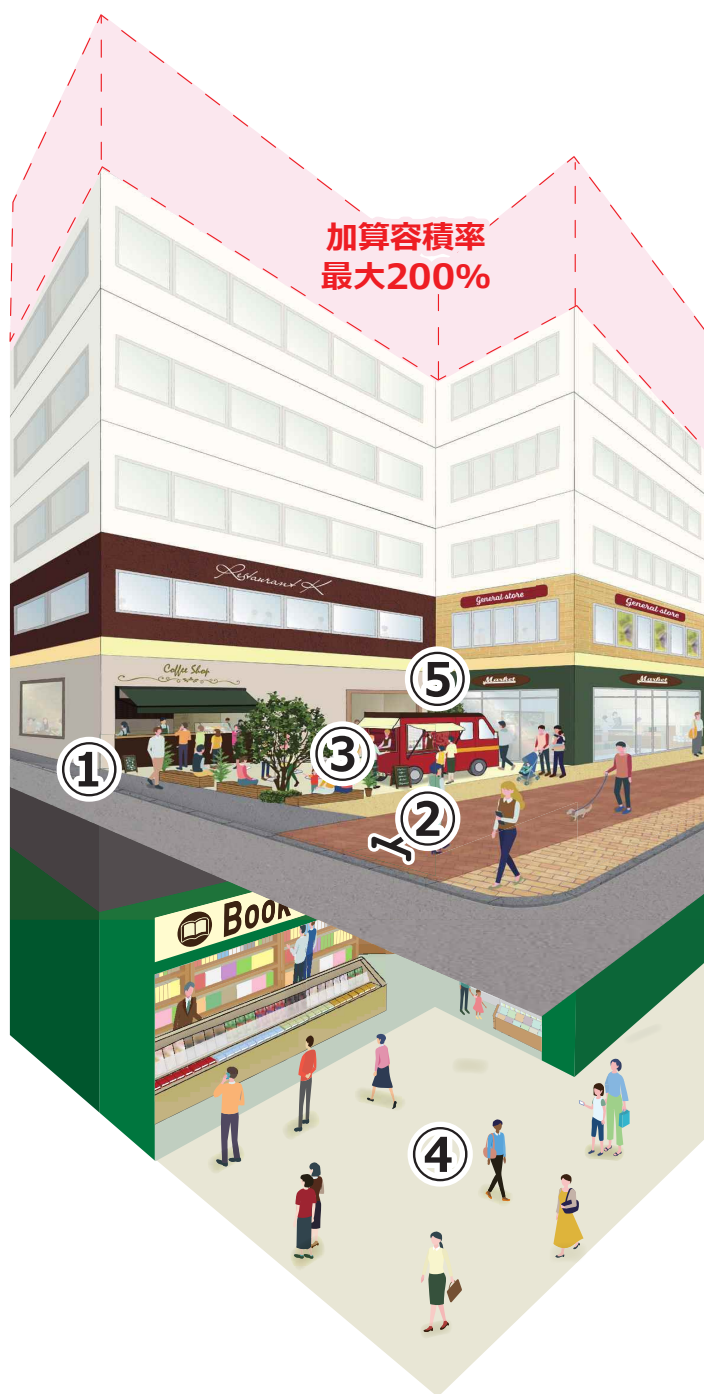
② 歩道沿い空地の整備
③ 広場の整備] +50%

例3 ▶ ①②に該当する場合



① 誘導用途(店舗など)の導入
② 歩道沿い空地の整備] +70%

例4 ▶ 様々な取組を行う場合



▶ 様々な取組の例

- | | | |
|---|---|---------------|
| ① 誘導用途(店舗など)の導入 | } | +120% |
| ② 歩道沿い空地の整備 | | |
| ③ 広場の整備 | | |
| ④ 地下鉄駅との接続(接続階に誘導用途の導入) | } | +50% |
| ⑤ 地域交流拠点「琴似」の魅力をさらに高める取組
(誘導用途の面積を増やすなど) | } | +30% |
| | | ⇒ 合計加算容積率200% |

(3) 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、以下のとおり建築の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%(建蔽率の緩和については、本ガイドラインP24参照)

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、外壁等(外壁や柱に該当するもの)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、落下物対策などを行い、歩行者の安全確保にご協力をお願いします。

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。



(4) 建築制限の適用除外と緩和の規定

地階(地下)を有しない2階以下の建築物で、木造や鉄骨造、コンクリートブロック造などの建築物は、建築物の制限の適用が除外されるため、建築することが可能です。

また、地区計画決定以前から存在する建築物は、地区整備計画の制限を満たさない場合も増築や改築、修繕などが可能です。(壁面後退距離内の増築を除きます。)

3. 地域交流拠点「琴似」にふさわしいまちなみに向けて

3-1 地域交流拠点「琴似」の魅力をさらに高めるための取組

本章では、琴似本通地区地区計画に示す『地域交流拠点「琴似」の魅力をさらに高める取組』について解説します。琴似・栄町通に接している敷地において、本章で解説する取組の適合による容積率の加算を検討される方は、各取組の概要をご確認ください。また、容積率の加算の認定にあたっては、『琴似本通地区地区計画の規定に基づく建築物の容積率の最高限度の認定基準』に掲げる整備基準などへの適合が必要になるため、併せてご確認をお願いします。

また、本章では、「取組概要」のほか、取組の効果をさらに高めるための工夫として「目標事項」を記載しています。「目標事項」については、琴似本通地区の魅力向上のため、容積率の最高限度の加算を検討される方だけでなく、当地区で建築などを行う皆様にも、ご理解いただき、設計の際にはご検討をお願いしたい内容となっております。

本章で解説する取組に適合して容積率を加算する場合は、琴似・栄町通に沿って、歩道沿い空地(幅1.5m以上)の整備が必要となります。なお、本章で示す取組では、容積率の加算の上限は合計で80%となります。

① 誘導用途に関するボーナス

最大加算容積率：30%

ア 建築物低層階の可視化

取組概要 ・琴似・栄町通に面する建築物の1階部分において、建築物の壁面をガラスファサード等で整備することにより、建築物内部のアクティビティやにぎわいを通りに表出させる取組(加算容積率：10%)



建築物低層階の可視化

目標事項

- ・内部空間のインテリアは、建築物内外部の連携を意識したデザイン・素材の利用に努めましょう。
- ・店舗やカフェテラスなど、にぎわいが通りにあふれる用途を配置するよう努めましょう。
- ・ガラスファサード等に面するオープンスペースには、誰もが座れるベンチを設置するなどし、魅力的な空間の形成に努めましょう。

イ 誘導用途のさらなる導入

取組概要

- ・琴似本通地区の更なるにぎわい創出のため、建築物1階の床面積の2分の1以上の部分に、誘導用途(店舗など)を設ける取組(加算容積率:10%)
- ・上記取組に加え、建築物2階の床面積の2分の1以上の部分に、誘導用途(店舗など)を設ける取組(加算容積率:10%)

※注意事項

本ガイドラインの「④誘導用途に関するボーナス」は、琴似本通地区地区計画の「建築物の容積率の最高限度」の項目第2条第1号イに適合する誘導用途を整備した建築物が適用対象となります。



2階以上の誘導用途

② 歩行者の快適性、安全性に配慮した歩行空間の整備に関するボーナス

最大加算容積率：10%

取組概要

- ・歩道沿い空地の上空にピロティなどを設けることにより、屋根で覆われた歩行空間を整備する取組(加算容積率：10%)



ピロティの事例(横浜市元町地区)



歩道沿いのピロティ空間

③ 敷地外のまちづくりの貢献に関するボーナス

最大加算容積率：50%

取組概要

- ・次の各号に該当し、計画敷地周辺の公共的な空間を再整備または新規整備(以下、「再整備等」という。)する取組(加算容積率：10~50%)

- (1) 建築敷地外において、公共的な空間の再整備等をする場合は、整備内容や維持管理等について当該施設管理者または関係機関と協議を行い、当該施設管理者または関係機関の了承を得ること。
- (2) 再整備等をする公共的な空間の周辺の関係地権者などと琴似本通地区のまちづくりの方向性や整備内容について協議を行うこと。
- (3) 整備内容と、琴似本通地区のまちづくりの方向性との整合について、まちづくり政策局都市計画部地域計画課と協議を行うこと。

④ 環境に配慮した取組に関するボーナス

最大加算容積率:80%

ア 建築物の省エネルギー化の取組(ZEB、ZEH-M等)

取組概要

・次の各号に該当し、省エネ性能に優れた建築物を整備する取組

(加算容積率 建築物の1階に誘導用途をする場合:30%

建築物の1階に誘導用途を導入しない場合:20%)

(1) ZEB Ready、ZEH-M Oriented相当以上の省エネ性能を満たす建築物を整備するもの。

※建築物の延べ面積が10,000㎡以上の場合、ZEB Oriented相当以上も対象となります。

(2) 札幌市気候変動対策行動計画との整合などについて、環境局環境都市推進部環境エネルギー課と協議を行い、認められたもの。

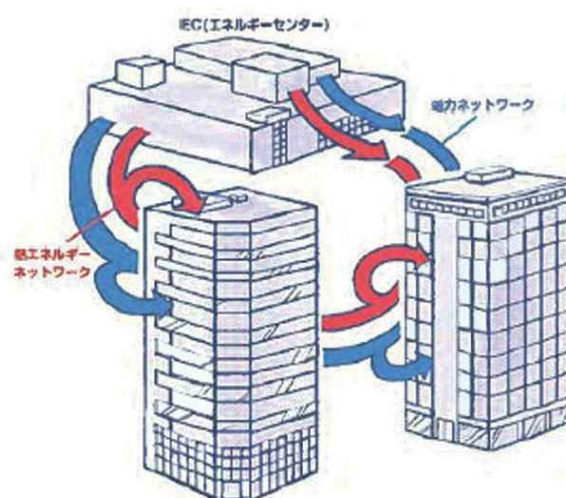
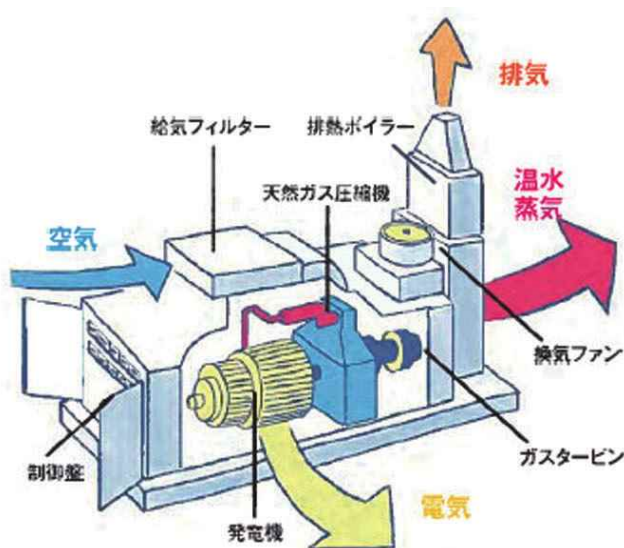
イ エネルギーセンターの整備

取組概要

・コージェネレーションシステムなどによる地域熱供給プラントを整備し、敷地周辺へエネルギーを供給する「エネルギーセンター」を整備する取組 (加算容積率:50%)

※注意事項

整備する建築物の年間熱負荷の80%以上については、整備するコージェネレーションシステムなどの熱を利用すること。



※エネルギーネットワークのイメージ

ZEB、ZEH-Mとは

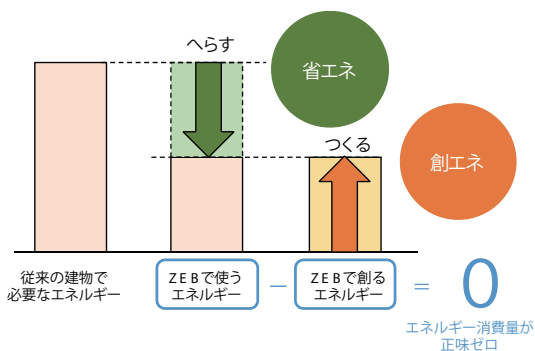
ZEB: Net Zero Energy Building (ネット・ゼロ・エネルギー・ビル)

ZEH-M: Net Zero Energy House Mansion

(ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス・マンション) の略称です。

- ・外壁や窓などの断熱性能の大幅な向上
- ・高効率な空調・照明設備などの導入
- ・太陽光発電など再生可能エネルギーの導入

などにより、快適な室内環境を保ちながら、設備システムの高効率化により大幅な省エネルギーを実現した上で、再生可能エネルギーを導入することで、年間エネルギー消費量を実質ゼロにする建築物です。国のロードマップによる定義では、エネルギー消費量の削減度合いにより、4つの段階が定められています。



エネルギー消費量の削減度合いによる

- ZEB
- Nearly ZEB
- ZEB Ready
- ZEB Oriented

(国のロードマップの定義による)

⑤ 交通施設整備(公共駐輪場整備)に関するボーナス

最大加算容積率:30%

取組概要

・計画敷地内に公共駐輪場を整備し、利便性の向上やゆとりある歩行環境の形成などに資する取組(加算容積率:30%)

※建設局総務部自転車対策担当課と協議を行ったうえ、必要性が認められた駐輪台数、位置・構造・出入口を有する駐輪場を整備すること。

⑥ ユニバーサルデザインの推進

※容積加算はありません

目標事項

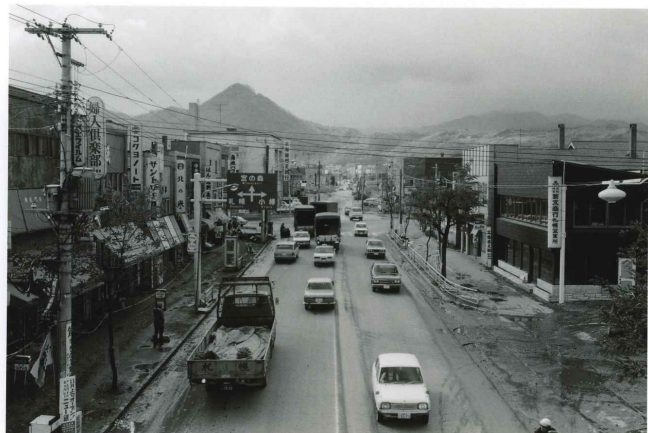
・琴似・栄町通から建築物に至るアプローチの部分は、周辺景観に配慮したデザインとするとともに、段差を設けずに滑りにくい素材を使うなど誰にでも使いやすいデザインに努めましょう。

コラム

琴似・栄町通沿いの風景

琴似・栄町通は、大正時代には「琴似停車場通」と呼ばれ、遠くに三角山を望み、商店がいくつか立ち並ぶ風景でした。明治7年に琴似屯田兵が入植したことから、早くから発展したイメージもありますが、『買い物は札幌(マチ)に出る』当時はそのようなことが多かったのかも知れません。

現在の琴似・栄町通は、地元の方に「琴似本通」の名称で親しまれ、JRと市営地下鉄が接続し、西区最大の商店街が形成されました。夜には、飲食店の灯りが輝くほか、琴似屯田兵130周年記念で屯田兵に仮装したパレードの開催や琴似神社の例祭など、琴似・栄町通は地元の生活と歴史を感じる場所としてにぎわいの中心となっています。



⑦ 災害時対応

※容積加算はありません

目標事項

- ・防災備蓄庫の整備に努めましょう。
- ・冠水・浸水対策に努めましょう。
- ・設備系のインフラ強化に努めましょう。
- ・建築物からの歩行者の避難経路の確保や、緊急車両の活動スペースへの配慮に努めましょう。
- ・敷地内の屋内外空間を一時避難場所として開放するなど、災害時の活動に配慮した設えや運用に努めましょう。



災害時に帰宅困難者が利用できる
一時滞在スペース(イメージ)



備蓄倉庫(イメージ)

コラム

琴似商店街振興組合のロードヒーティングの取組

琴似・栄町通は、琴似地区やその周辺地域に住む皆様にとって、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、琴似・栄町通の歩道ロードヒーティングの整備が行われました。現在も維持費や光熱費を負担していただくなど、安全で快適な歩行環境の創出や地域の魅力向上に、大きく貢献されています。



3-2 琴似本通地区の魅力向上のための配慮事項

建築物の設計・整備にあたっては、法令等の遵守に加えて、以下の事項に配慮し、琴似本通地区の魅力向上に努めてください。

① みどりの創出

敷地内の緑化にあたっては、札幌市の緑の保全と創出に関する条例に適合するとともに、琴似・栄町通に接する部分を積極的に緑化するなど、快適な歩行空間や滞留空間の創出に配慮してください。

② 落下物などの対策

建築物及び敷地の部分は、屋上、バルコニーその他の建築物の部分からの落下物及び落雪などによる危険(敷地外に危害を及ぼすおそれのあるものを含む)を防止するための措置を講じ、歩行者の安全性に配慮してください。

③ 駐車施設計画

札幌市建築物における駐車施設の附置等に関する条例及び札幌市共同住宅における駐車施設の設置に関する指導要綱に従い、駐車施設を設置する際には、歩道沿い空地や広場の安全性に配慮した配置としてください。

④ 駐輪施設計画

札幌市自転車等駐車場の設置等に関する条例に従い、自転車等駐車場を設置する際には、歩道沿い空地や広場の機能に配慮した配置としてください。また、共同住宅を建築する場合は、その住戸数に相当する台数以上の自転車を駐車することができる規模を有する駐輪場を敷地内に整備し、放置自転車などが発生することがないように配慮してください。

⑤ 景観計画

建築物の規模などに関わらず、札幌市景観計画に配慮してください。

3-3 オープンスペースガイドラインへの適合

札幌市では、地域交流拠点等の開発において整備される広場や歩道沿い空地などのオープンスペースについて、その機能やしつらえを良好なものとするため、「地域交流拠点等における緩和型土地利用計画制度等の運用方針」に基づき、「オープンスペースガイドライン」を策定しています。

オープンスペースガイドラインでは、オープンスペースを整備する際の基準や維持管理における基本的な基準などを示しています。

地区計画において広場や歩道沿い空地などを整備し、容積率加算の認定を受ける際には、オープンスペースガイドラインを参照し、魅力的な空間形成に配慮してください。なお、詳細はまちづくり政策局都市計画部地域計画課と協議してください。

オープンスペースガイドラインには、魅力的な空間形成のための設計のポイント等も記載されています。容積率加算の認定を受けない建築にあたっては、ご一読いただきますようお願いいたします。



地域交流拠点等における緩和型土地利用計画制度等の運用方針に基づく
オープンスペースガイドライン

URL:<https://www.city.sapporo.jp/keikaku/kyoten/documents/osg.pdf>

3-4 オープンスペース、誘導用途などの維持管理

整備されたオープンスペースについては、「琴似本通地区地区計画に規定に基づく容積率の最高限度の認定基準」に基づき、適切に維持管理を行ってください。

また、誘導用途に供する部分を有する建築物の所有者は、当該建築物の部分を誘導用途以外の用途に使用することはできません。継続的な運用を行ってください。

3-5 オープンスペースの活用例

にぎわいや交流があふれるまちなみ形成を進めるためには、魅力的なオープンスペースを整備することはもちろん、ベンチの設置やキッチンカーの配置などの日常的な活用や、イベントの実施などにより、積極的にオープンスペースを活用し、にぎわい創出を図る必要があります。オープンスペースの活用例を以下に示します。



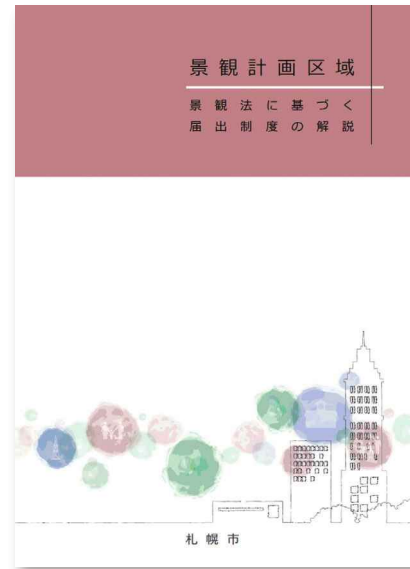
オープンスペースの活用例①



オープンスペースの活用例②

3-6 景観計画区域

札幌市では、一定規模を超える建築物等の建築などを行う場合は、景観法や札幌市景観届出条例、札幌市景観計画に基づく届出・協議が必要です。届出・協議に係る計画検討などの際には、『景観計画区域～景観法に基づく届出制度の解説～』をご確認ください。



【景観計画区域における景観形成基準〔建築物〕】

URL:https://www.city.sapporo.jp/keikaku/keikan/guideline/documents/keikakukuiki_pamphlet.pdf

景観計画区域における景観形成基準〔建築物〕

		配慮項目	基本的視点	誘導基準
遠景	A1	地形や水辺などの自然環境を生かす	地形	山地、丘陵地、扇状地、平地といった札幌の地形の特徴を尊重するとともに、それらの手がかりとなる植生、水辺・河川、微地形など地域固有の自然環境を景観の骨格として生かす。
			植生	
			水辺・河川	
	A2	山並みやランドマークへの見通しに配慮する	視点場※4からの見え方	市街地の背景となる山並みは、方向や広がりを確認でき、四季の彩を演出する重要な要素である。また、街並みのシンボルとなる建築物や樹木などのランドマークも、景観を特徴付ける貴重な要素である。そのため、これらを確認できる主要交差点、主要道路、主要河川等からの見通しに配慮する。
	B1	歴史的・文化的なまちの景観資源等を生かし、質を高める	歴史と文化	歴史的建築物等や格子状街路・防風林など、歴史的なまちの遺構を尊重し、後世に札幌の歴史を伝える計画となるよう、配置や素材、色などを工夫する。また、歴史的価値に限らず、多くの市民が景観上優れていると感じているものや、シンボル性が高いものといった景観資源にも配慮して計画する。
			原風景	
			景観資源	
	B2	街並みとの連続感をつくる	低層部の軒高	歩行者の視線レベルにある建築物の低層部において、隣り合う建築物の軒高や壁面の位置や素材、敷地際のしつらえに配慮し、街路樹及び歩道部と一体となった表情豊かで楽しく歩ける街並みをつくる。
			壁面線	
			敷地際のしつらえ	
			街角等	隣接敷地の公開空地や公園等のオープンスペース、交差点などに面する部分は、街並みの表情づくりのポイントであることから、オープンスペース、交差点、通りとの一体感に配慮した特徴ある街角等をつくる。
隣接敷地との関係付け				
オープンスペースのしつらえ			公開空地やプレイロット※5等のオープンスペースを設置する際には、みどりを効果的に配置し、使用者にやさしい仕上げとするとともに、建築デザインとの関係性や周囲の街並みとの調和に配慮する。	
B3	歩行者の視点でのスケール感を大切にす	圧迫感の軽減	建築物の立面の分節化などにより、通りに対するボリューム感の軽減を図るとともに、低層部の用途やしつらえ、開口の位置や大きさに配慮することにより、街並みを彩る沿道の景観を形成する。	
		低層部の用途		
		開口部の位置や大きさ		
中景				

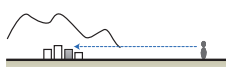
※4 視点場：視点（見る人）が位置する場

※5 プレイロット：敷地内に設ける比較的小規模な遊び場

		配慮項目	基本的視点	誘導基準
遠景	B4	地域特性に配慮した色彩を考える	外壁等の色彩	外壁等の色彩については、北の自然を基調としながら、周囲の街並みとも調和するように配慮するとともに、アクセントとなる色彩は、面積を抑えた効果的な使い方とする。具体的には、「色彩景観基準」による。
			アクセントとなる色彩	
	C1	意匠に配慮する	ファサードデザイン※6	目新しさや話題性にデザインの原点を求めず、周囲の質感・素材感との調和を心がけるとともに、華やかな装飾を避け、汚れが目立たない工夫を施すことなどにより、将来に渡って陳腐化しない持続可能なデザインとする。
			外壁の仕上げ	
			照明	
	C2	雪に配慮する	落雪等対策	北風や落雪に配慮して、建築物の配置や形態、外壁形状等を考える。
			冬の快適性	冬でも快適に暮らせるよう雪の堆積スペースを確保するほか、雪の美しさを見せることができる仕掛け等も検討する。
	C3	付帯工作物等に配慮する	屋外設備	通りなどからの見え方に配慮し、なるべく景観を阻害しない位置に設けるか、やむを得ない場合は目隠しを施す。
			物置・柵等の工作物	自転車置き場やゴミ置き場、物置など敷地内に付帯する工作物は、建築デザインとの関係性を十分考慮し、建築物本体への取り込みを図るか、やむを得ない場合は歩行者に対して閉鎖的にならないよう配慮して、目隠し等による修景を行う。
	C4	外構に配慮する	ユニバーサルデザイン	通りから建築物へ至るアプローチは、周辺景観に配慮したデザインとするとともに、段差を設けず滑りにくい素材を使うなど誰にでも使いやすいデザインとする。
			アプローチのしつらえ	
			駐車場等の修景	駐車場や業務用出入口等は、配置や敷地外との搬入出口に十分配慮し、通りに対する修景を図る。
C5	広告物や案内表示などに配慮する	掲出の方法	建築物のデザインや街並みとの調和はもとより、安全性や視認性にも配慮して、場所の特性に合わせた掲出の方法、色彩デザインや照明計画を考える。また、複数個表示する場合には集合化等を図る。なお、激しく動光が変化するものや華美なものは原則として使用しない。	
		色彩や照明		
		集合化		
C6	景観の維持・管理に配慮する	オープンスペースの活用	公開空地やプレイロットを設置する際には、街並みに調和した活用がなされるよう、誰がどのように利用するかなどを考慮する。	
		維持・管理手法	新築時はもとより、将来に渡って景観の質が確保されるよう、維持・管理の体制やルール、役割分担等について事前に明確にする。	
中景	近景			

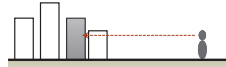
遠景・中景・近景とは…

遠景



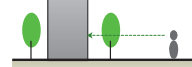
■ 遠景は、山並みや空等を背景とした眺めや、山や展望台など高いところからの眺めであり、明暗によって形態を認識できます。

中景



■ 中景は、街並みを構成する建築物や樹木等の色や形などが認識できます。

近景



■ 近景は、建築物の外壁の素材や樹木の葉の様子などが認識できます。

※6 ファサードデザイン：建築物の正面のデザイン

4. 届出・申請の手続き

4-1 地区計画の届出及び容積率の認定申請とは

地区計画の区域内で、建築物の建築などに関する行為を行う場合、容積率の加算の有無にかかわらず、行為の届出(以下、届出)が必要となります。⇒4-2(1)へ

また、容積率の加算の認定を受ける場合は、届出に合わせて、建築物の容積率の最高限度の認定申請(以下、申請)が必要となります。⇒4-2(2)へ

※容積率加算は、琴似・栄町通に接する敷地のみが対象となります。

4-2 届出・申請の対象となる場合

(1) 建築物の建築などに関する以下の行為(届出対象行為)を行う場合

対象エリア:地区計画区域内

【届出対象行為】 ① 建築物を新築、増築、改築するとき。 ② 車庫や物置を設置するとき。
③ へいや垣をつくる時。 ④ 看板や広告物を設置するとき。

『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都市計画部地域計画課に届出してください。

※なお、届出をした行為の変更をする場合も変更の届出が必要です。

詳細は、札幌市HPをご確認ください。

URL:<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

 事前相談が必要です

『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日前までにまちづくり政策局都市計画部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、申請をする前に、建築計画についてまちづくり政策局都市計画部地域計画課と事前協議を行う必要があります。詳細は、「琴似本通地区地区計画の規定に基づく建築物の容積率の最高限度の認定基準」をご確認ください。

URL:<https://www.city.sapporo.jp/keikaku/toshikei/chikukeiichiran/chikuichiran.html#kanwa>

4-3 届出・申請のQ&A

Q1. 『建築制限の適用除外と緩和の規定』(2-3(4)参照)に該当する場合においても、地区計画の行為の届出(4-2(1)参照)は必要ですか？

A1. 地区計画の制限が適用されない場合でも、届出は必要です。

Q2. 地区計画で建蔽率の最高限度が定められていますが、角地や延焼防止性能の高い建築物による、建蔽率の緩和は適用されますか？

A2. 建蔽率の緩和は適用されます。建蔽率の緩和にあたっては、建築基準法や札幌市建築基準法施行細則などの関係法令をご確認ください。

Q3. 建築確認申請を要さない行為の場合も、地区計画の届出は必要ですか？

A3. 建築確認申請の有無にかかわらず、4-2(1)の届出対象行為に該当する行為は地区計画の届出が必要です。ただし、広告物の設置の場合は、表示面積が1㎡以下かつ高さ3m以下のものは、届出が不要です。

Q4. 歩道沿い空地の上部に、突き出し看板やバルコニーなど(以下、バルコニー等)を設けてもよいですか？

A4. 安全な歩行空間の確保のため、歩道沿い空地では歩道面から高さ3m未満の部分に、バルコニー等(ドレンなど設備配管部分も含む)を設置することはできません。歩道面から高さ3m以上の部分には、バルコニー等を設置することができます。

Q5. 建築物の用途の変更の際には、届出は必要ですか？

A5. 建築物の用途変更の場合は、地区計画の届出は不要です。ただし、容積率の最高限度の加算の認定を受けた建築物の場合は、認定内容の変更などが必要になる場合があります。認定を受けた建築物における用途変更にあたっては、事前にまちづくり政策局都市計画部地域計画課にご相談ください。

「琴似」まちづくりガイドライン

発行：令和5年2月

企画・編集：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

