

議案第1号

札幌圏都市計画
高度利用地区の変更(案)
(市決定)

令和5年6月
札幌市まちづくり政策局都市計画部

札幌圏都市計画高度利用地区の変更（札幌市決定）

都市計画高度利用地区を次のように変更する。

種 類	面 積 (h a)	建築物の容積率の最高 限度 (※1)	建築物の容積率の最低 限度	建築物の建蔽率の最高 限度	建築物の建 築面積の最 低限度	備 考
高度利用地区 (北海道庁西地区)	約 1.1	70/10	30/10	8/10	200 m ²	昭和51年5月 14日決定
ただし、建築物の建蔽率の最高限度は、建築基準法第53条第6項第1号に該当する建築物にあつては10分の1を加えた数値とする。						

「位置、区域は計画図表示のとおり。」

種 類	面 積 (h a)	建築物の容積率の最高 限度 (※1)	建築物の容積率の最低 限度	建築物の建蔽率の最高 限度 (※3、4)	建築物の建 築面積の最 低限度	備 考
高度利用地区 (一条橋周辺地区) *3	約 1.6 *3	50/10	20/10	5/10	200 m ²	昭和55年4月 19日決定
高度利用地区 (北4西5南地区)	約 0.9	80/10 *1	30/10	5/10	200 m ²	昭和55年11月 18日決定
高度利用地区 (豊平3・3地区第一地区)	約 0.3	45/10	20/10	6/10	200 m ²	昭和56年6月 4日決定
高度利用地区 (豊平3・3地区第二地区)	約 0.3 *4	25/10	10/10	4/10	200 m ²	昭和56年6月 4日決定
高度利用地区 (豊平3・3地区第三地区) *4	約 0.3 *4	35/10 *4	10/10	4/10	200 m ²	昭和56年6月 4日決定
高度利用地区 (札幌駅北口地区第一地区)	約 14.6 *10	70/10 *3	30/10	8/10	300 m ²	昭和58年1月 27日決定
高度利用地区 (札幌駅北口地区第二地区)	約 5.2	40/10	20/10	8/10	200 m ²	昭和58年1月 27日決定
高度利用地区 (苗穂中央第二地区)	約 1.1	30/10	15/10	6/10	200 m ²	昭和60年7月 11日決定
高度利用地区 (旧永山邸周辺地区)	約 3.0	35/10	15/10	7/10	200 m ²	昭和60年7月 11日決定
高度利用地区 (北4西5北地区)	約 1.1	80/10	40/10	5/10	500 m ²	昭和60年11月 11日決定
高度利用地区 (苗穂中央地区)	約 6.0 *2	30/10	10/10	8/10	200 m ²	昭和61年6月 30日決定
高度利用地区 (豊平橋南第一地区)	約 1.3	50/10	20/10	5/10	200 m ²	昭和61年11月 13日決定
高度利用地区 (JR琴似駅南口地区)	約 2.1 *5	50/10	20/10	7/10	200 m ²	平成3年3月 28日決定

種 類	面 積 (h a)	建築物の容積率の最高 限度(※1)	建築物の容積率の最低 限度	建築物の建蔽率の最高 限度(※3、4)	建築物の建 築面積の最 低限度	備 考
高度利用地区 (苗穂中央第三東地区)	約 0.9	敷地面積が 500 m ² 以上の 場合 45/10	15/10	敷地面積が 500 m ² 以上の 場合 5/10	200 m ²	平成3年9月 10日決定
		敷地面積が 500 m ² 未満の 場合 40/10		敷地面積が 500 m ² 未満の 場合 7/10		
高度利用地区 (札幌駅南口地区)	約 4.2 *10	80/10	30/10	8/10	300 m ²	平成4年10月 16日決定
高度利用地区 (手稲本町2・4地区第一地区)	約 0.6 *4	45/10	15/10	8/10	200 m ²	平成7年7月 11日決定
高度利用地区 (手稲本町2・4地区第二地区)	約 0.2 *4	30/10	10/10	8/10	200 m ²	平成7年7月 11日決定
高度利用地区 (琴似3・1地区)	約 2.2	30/10	10/10	5/10	200 m ²	平成7年7月 11日決定
高度利用地区 (北13東7地区第一地区)	約 0.6	35/10	10/10	7/10	200 m ²	平成8年3月 29日決定
高度利用地区 (北13東7地区第二地区)	約 0.2	35/10	10/10	5/10	200 m ²	平成8年3月 29日決定
高度利用地区 (北13東7地区第三地区)	約 0.2	25/10	10/10	5/10	200 m ²	平成8年3月 29日決定
高度利用地区 (菊水1・2地区第一地区)	約 0.5	40/10	20/10	8/10	200 m ²	平成9年3月 28日決定
高度利用地区 (菊水1・2地区第二地区)	約 0.4	30/10	10/10	4/10	200 m ²	平成9年3月 28日決定
高度利用地区 (JR篠路駅西地区)	約 2.9	20/10	5/10	6/10	200 m ²	平成10年3月 31日決定
高度利用地区 (北12西23地区)	約 1.1	20/10	5/10	6/10	200 m ²	平成10年3月 31日決定
高度利用地区 (北8西3西地区)	約 0.8 *7	80/10	30/10	6/10	300 m ²	平成12年10月 2日決定
高度利用地区 (JR琴似駅北口地区)	約 1.2	30/10	10/10	6/10	200 m ²	平成13年5月 17日決定
高度利用地区 (北8西3東地区)	約 0.7	90/10	30/10	5/10	300 m ²	平成14年12月 6日決定
		95/10(※2)				

種 類	面 積 (h a)	建築物の容積率の最高 限度(※1)	建築物の容積率の最低 限度	建築物の建蔽率の最高 限度(※3、4)	建築物の建 築面積の最 低限度	備 考
高度利用地区 (琴似4・1地区) *8	約 2.8 *8	25/10	10/10	6/10	200 m ²	平成16年3月 3 日 決 定
高度利用地区 (琴似4・2地区第一地区)	約 1.5	30/10	10/10	5/10	200 m ²	平成21年9月 3 日 決 定
高度利用地区 (琴似4・2地区第二地区)	約 0.1	20/10	3/10	4/10	200 m ²	平成21年9月 3 日 決 定
高度利用地区 (手稲本町1・3地区)	約 0.3	40/10	15/10	8/10	200 m ²	平成24年9月 2 8 日 決 定
高度利用地区 (北4東6周辺地区)	約 4.1	30/10	10/10	8/10	200 m ²	平成27年3月 2 6 日 決 定
合 計	約 64.4					

<p>(※1) 建築物の容積率の最高限度は、建築基準法第52条第14項第1号若しくは第3号又は同法第59条の2の規定により、同法第52条第1項から第9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。</p> <p>(※2) 北8西3東地区内における建築物の容積率の最高限度については、市長が都市機能の更新に寄与すると認める屋内公開空地を設ける建築物にあつては、10分の95を適用する。</p> <p>(※3) 建築物の建蔽率の最高限度は、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6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。</p> <p>(※4) 建築物の建蔽率の最高限度は、建築基準法第53条第5項第4号の規定により建蔽率の限度を超えることの許可を受け、又はこれに準ずるものとして市長が建築審査会の意見を聴いて、構造上支障がないと認めて許可した建築物については、適用しない。</p>
--

- *1 昭和61年6月30日変更
- *2 平成3年9月10日変更
- *3 平成4年10月16日変更
- *4 平成8年3月29日変更
- *5 平成9年3月28日変更
- *6 平成12年10月2日変更
- *7 平成14年12月6日変更
- *8 平成21年9月3日変更
- *9 令和2年3月10日変更
- *10 令和4年10月3日変更

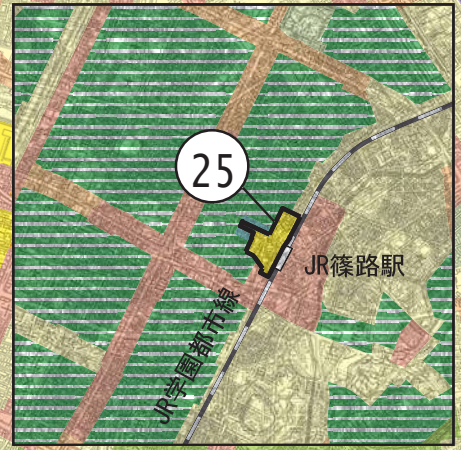
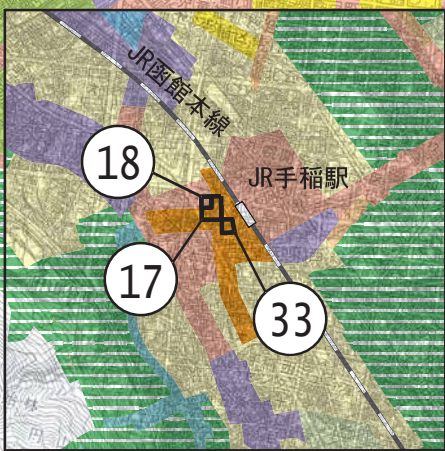
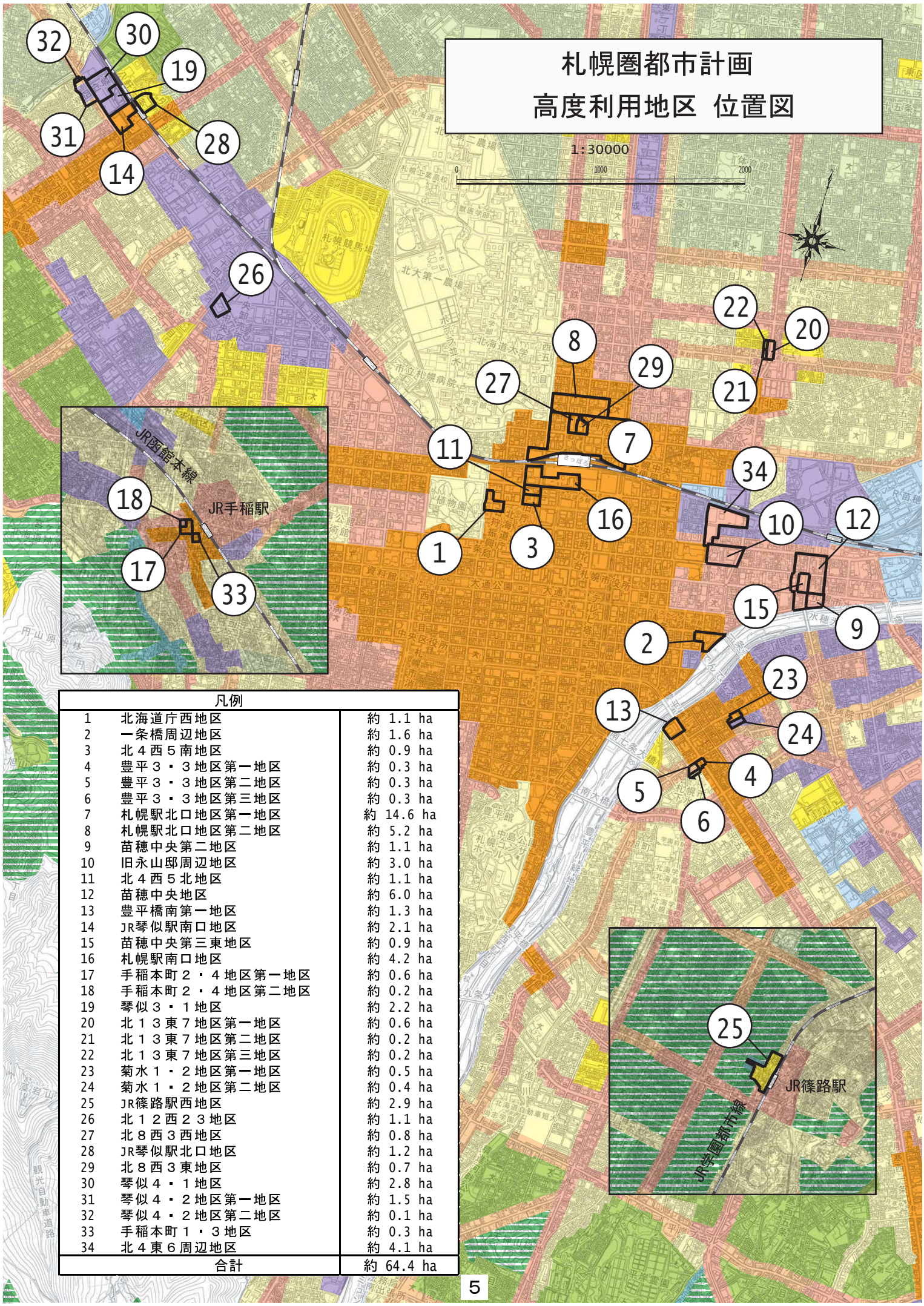
「位置、区域及び壁面の位置の制限は計画図表示のとおり。ただし、壁面の位置の制限は、歩廊その他これに類する用途に供する建築物の部分（建築物の1階に設ける歩廊にあつては、当該部分のうち柱に限る。）については、適用しない。」

理 由

既存建築ストックの省エネ性能の向上を図るため、省エネ改修等により容積率制限や建蔽率制限を超えることが構造上やむを得ない建築物に対して制限の適用を除外できるよう、高度利用地区を変更するものである。

札幌圏都市計画 高度利用地区 位置図

1:30000



凡例

1	北海道庁西地区	約 1.1 ha
2	一条橋周辺地区	約 1.6 ha
3	北4西5南地区	約 0.9 ha
4	豊平3・3地区第一地区	約 0.3 ha
5	豊平3・3地区第二地区	約 0.3 ha
6	豊平3・3地区第三地区	約 0.3 ha
7	札幌駅北口地区第一地区	約 14.6 ha
8	札幌駅北口地区第二地区	約 5.2 ha
9	苗穂中央第二地区	約 1.1 ha
10	旧永山邸周辺地区	約 3.0 ha
11	北4西5北地区	約 1.1 ha
12	苗穂中央地区	約 6.0 ha
13	豊平橋南第一地区	約 1.3 ha
14	JR琴似駅南口地区	約 2.1 ha
15	苗穂中央第三地区	約 0.9 ha
16	札幌駅南口地区	約 4.2 ha
17	手稲本町2・4地区第一地区	約 0.6 ha
18	手稲本町2・4地区第二地区	約 0.2 ha
19	琴似3・1地区	約 2.2 ha
20	北13東7地区第一地区	約 0.6 ha
21	北13東7地区第二地区	約 0.2 ha
22	北13東7地区第三地区	約 0.2 ha
23	菊水1・2地区第一地区	約 0.5 ha
24	菊水1・2地区第二地区	約 0.4 ha
25	JR篠路駅西地区	約 2.9 ha
26	北12西23地区	約 1.1 ha
27	北8西3西地区	約 0.8 ha
28	JR琴似駅北口地区	約 1.2 ha
29	北8西3東地区	約 0.7 ha
30	琴似4・1地区	約 2.8 ha
31	琴似4・2地区第一地区	約 1.5 ha
32	琴似4・2地区第二地区	約 0.1 ha
33	手稲本町1・3地区	約 0.3 ha
34	北4東6周辺地区	約 4.1 ha
合計		約 64.4 ha

新 旧 対 照 表

新							旧						
種 類	面 積 (h a)	建 築 物 の 容 積 率 の 最 高 限 度 (※1)	建 築 物 の 容 積 率 の 最 低 限 度	建 築 物 の 建 蔽 率 の 最 高 限 度 (※3、4)	建 築 物 の 建 築 面 積 の 最 低 限 度	備 考	種 類	面 積 (h a)	建 築 物 の 容 積 率 の 最 高 限 度 (※1)	建 築 物 の 容 積 率 の 最 低 限 度	建 築 物 の 建 蔽 率 の 最 高 限 度 (※3)	建 築 物 の 建 築 面 積 の 最 低 限 度	備 考
高度利用地区 (一条橋周辺地区) *3	約 1.6 *3	50/10	20/10	5/10	200 m ²	昭和 55 年4月 19 日決定	高度利用地区 (一条橋周辺地区) *3	約 1.6 *3	50/10	20/10	5/10	200 m ²	昭和 55 年4月 19 日決定
高度利用地区 (北4西5南地区)	約 0.9	80/10 *1	30/10	5/10	200 m ²	昭和 55 年11月 18 日決定	高度利用地区 (北4西5南地区)	約 0.9	80/10 *1	30/10	5/10	200 m ²	昭和 55 年11月 18 日決定
高度利用地区 (豊平3・3地区第一地区)	約 0.3	45/10	20/10	6/10	200 m ²	昭和 56 年6月 4日決定	高度利用地区 (豊平3・3地区第一地区)	約 0.3	45/10	20/10	6/10	200 m ²	昭和 56 年6月 4日決定
高度利用地区 (豊平3・3地区第二地区)	約 0.3 *4	25/10	10/10	4/10	200 m ²	昭和 56 年6月 4日決定	高度利用地区 (豊平3・3地区第二地区)	約 0.3 *4	25/10	10/10	4/10	200 m ²	昭和 56 年6月 4日決定
高度利用地区 (豊平3・3地区第三地区) *4	約 0.3 *4	35/10 *4	10/10	4/10	200 m ²	昭和 56 年6月 4日決定	高度利用地区 (豊平3・3地区第三地区) *4	約 0.3 *4	35/10 *4	10/10	4/10	200 m ²	昭和 56 年6月 4日決定
高度利用地区 (札幌駅北口地区第一地区)	約 14.6 *10	70/10 *3	30/10	8/10	300 m ²	昭和 58 年1月 27 日決定	高度利用地区 (札幌駅北口地区第一地区)	約 14.6 *10	70/10 *3	30/10	8/10	300 m ²	昭和 58 年1月 27 日決定
高度利用地区 (札幌駅北口地区第二地区)	約 5.2	40/10	20/10	8/10	200 m ²	昭和 58 年1月 27 日決定	高度利用地区 (札幌駅北口地区第二地区)	約 5.2	40/10	20/10	8/10	200 m ²	昭和 58 年1月 27 日決定
高度利用地区 (苗穂中央第二地区)	約 1.1	30/10	15/10	6/10	200 m ²	昭和 60 年7月 11 日決定	高度利用地区 (苗穂中央第二地区)	約 1.1	30/10	15/10	6/10	200 m ²	昭和 60 年7月 11 日決定
高度利用地区 (旧永山邸周辺地区)	約 3.0	35/10	15/10	7/10	200 m ²	昭和 60 年7月 11 日決定	高度利用地区 (旧永山邸周辺地区)	約 3.0	35/10	15/10	7/10	200 m ²	昭和 60 年7月 11 日決定
高度利用地区 (北4西5北地区)	約 1.1	80/10	40/10	5/10	500 m ²	昭和 60 年11月 11 日決定	高度利用地区 (北4西5北地区)	約 1.1	80/10	40/10	5/10	500 m ²	昭和 60 年11月 11 日決定
高度利用地区 (苗穂中央地区)	約 6.0 *2	30/10	10/10	8/10	200 m ²	昭和 61 年6月 30 日決定	高度利用地区 (苗穂中央地区)	約 6.0 *2	30/10	10/10	8/10	200 m ²	昭和 61 年6月 30 日決定
高度利用地区 (豊平橋南第一地区)	約 1.3	50/10	20/10	5/10	200 m ²	昭和 61 年11月 13 日決定	高度利用地区 (豊平橋南第一地区)	約 1.3	50/10	20/10	5/10	200 m ²	昭和 61 年11月 13 日決定
高度利用地区 (JR琴似駅南口地区)	約 2.1 *5	50/10	20/10	7/10	200 m ²	平成 3 年3月 28 日決定	高度利用地区 (JR琴似駅南口地区)	約 2.1 *5	50/10	20/10	7/10	200 m ²	平成 3 年3月 28 日決定

新							旧						
種類	面積 (h a)	建築物の 容積率の 最高限度 (※1)	建築物の 容積率の 最低限度	建築物の 建蔽率の 最高限度 (※3、4)	建築物の 建築面積 の最低限 度	備考	種類	面積 (h a)	建築物の 容積率の 最高限度 (※1)	建築物の 容積率の 最低限度	建築物の 建蔽率の 最高限度 (※3)	建築物の 建築面積 の最低限 度	備考
高度利用地区 (苗穂中央第三東地区)	約 0.9	敷地面積 が500㎡以上 の場合 45/10	15/10	敷地面積 が500㎡以上 の場合 5/10	200㎡	平成3年9月10日決定	高度利用地区 (苗穂中央第三東地区)	約 0.9	敷地面積 が500㎡以上 の場合 45/10	15/10	敷地面積 が500㎡以上 の場合 5/10	200㎡	平成3年9月10日決定
		敷地面積 が500㎡未 満の場合 40/10		敷地面積 が500㎡未 満の場合 7/10					敷地面積 が500㎡未 満の場合 7/10				
高度利用地区 (札幌駅南口地区)	約 4.2 *10	80/10	30/10	8/10	300㎡	平成4年10月16日決定	高度利用地区 (札幌駅南口地区)	約 4.2 *10	80/10	30/10	8/10	300㎡	平成4年10月16日決定
高度利用地区 (手稲本町2・4地区第一地区)	約 0.6 *4	45/10	15/10	8/10	200㎡	平成7年7月11日決定	高度利用地区 (手稲本町2・4地区第一地区)	約 0.6 *4	45/10	15/10	8/10	200㎡	平成7年7月11日決定
高度利用地区 (手稲本町2・4地区第二地区)	約 0.2 *4	30/10	10/10	8/10	200㎡	平成7年7月11日決定	高度利用地区 (手稲本町2・4地区第二地区)	約 0.2 *4	30/10	10/10	8/10	200㎡	平成7年7月11日決定
高度利用地区 (琴似3・1地区)	約 2.2	30/10	10/10	5/10	200㎡	平成7年7月11日決定	高度利用地区 (琴似3・1地区)	約 2.2	30/10	10/10	5/10	200㎡	平成7年7月11日決定
高度利用地区 (北13東7地区第一地区)	約 0.6	35/10	10/10	7/10	200㎡	平成8年3月29日決定	高度利用地区 (北13東7地区第一地区)	約 0.6	35/10	10/10	7/10	200㎡	平成8年3月29日決定
高度利用地区 (北13東7地区第二地区)	約 0.2	35/10	10/10	5/10	200㎡	平成8年3月29日決定	高度利用地区 (北13東7地区第二地区)	約 0.2	35/10	10/10	5/10	200㎡	平成8年3月29日決定
高度利用地区 (北13東7地区第三地区)	約 0.2	25/10	10/10	5/10	200㎡	平成8年3月29日決定	高度利用地区 (北13東7地区第三地区)	約 0.2	25/10	10/10	5/10	200㎡	平成8年3月29日決定
高度利用地区 (菊水1・2地区第一地区)	約 0.5	40/10	20/10	8/10	200㎡	平成9年3月28日決定	高度利用地区 (菊水1・2地区第一地区)	約 0.5	40/10	20/10	8/10	200㎡	平成9年3月28日決定
高度利用地区 (菊水1・2地区第二地区)	約 0.4	30/10	10/10	4/10	200㎡	平成9年3月28日決定	高度利用地区 (菊水1・2地区第二地区)	約 0.4	30/10	10/10	4/10	200㎡	平成9年3月28日決定
高度利用地区 (JR篠路駅西地区)	約 2.9	20/10	5/10	6/10	200㎡	平成10年3月31日決定	高度利用地区 (JR篠路駅西地区)	約 2.9	20/10	5/10	6/10	200㎡	平成10年3月31日決定
高度利用地区 (北12西23地区)	約 1.1	20/10	5/10	6/10	200㎡	平成10年3月31日決定	高度利用地区 (北12西23地区)	約 1.1	20/10	5/10	6/10	200㎡	平成10年3月31日決定
高度利用地区 (北8西3西地区)	約 0.8 *7	80/10	30/10	6/10	300㎡	平成12年10月2日決定	高度利用地区 (北8西3西地区)	約 0.8 *7	80/10	30/10	6/10	300㎡	平成12年10月2日決定
高度利用地区 (JR琴似駅北口地区)	約 1.2	30/10	10/10	6/10	200㎡	平成13年5月17日決定	高度利用地区 (JR琴似駅北口地区)	約 1.2	30/10	10/10	6/10	200㎡	平成13年5月17日決定
高度利用地区 (北8西3東地区)	約 0.7	90/10	30/10	5/10	300㎡	平成14年12月6日決定	高度利用地区 (北8西3東地区)	約 0.7	90/10	30/10	5/10	300㎡	平成14年12月6日決定
		95/10 (※2)							95/10 (※2)				

新							旧						
種類	面積 (h a)	建築物の 容積率の 最高限度 (※1)	建築物の 容積率の 最低限度	建築物の 建蔽率の 最高限度 (※3、4)	建築物の建 築面積の最 低限度	備考	種類	面積 (h a)	建築物の 容積率の 最高限度 (※1)	建築物の 容積率の 最低限度	建築物の 建蔽率の 最高限度 (※3)	建築物の 建築面積 の最低限 度	備考
高度利用地区 (琴似4・1地区) *8	約 2.8 *8	25/10	10/10	6/10	200 m ²	平成16年3月3日決定	高度利用地区 (琴似4・1地区) *8	約 2.8 *8	25/10	10/10	6/10	200 m ²	平成16年3月3日決定
高度利用地区 (琴似4・2地区第一地区)	約 1.5	30/10	10/10	5/10	200 m ²	平成21年9月3日決定	高度利用地区 (琴似4・2地区第一地区)	約 1.5	30/10	10/10	5/10	200 m ²	平成21年9月3日決定
高度利用地区 (琴似4・2地区第二地区)	約 0.1	20/10	3/10	4/10	200 m ²	平成21年9月3日決定	高度利用地区 (琴似4・2地区第二地区)	約 0.1	20/10	3/10	4/10	200 m ²	平成21年9月3日決定
高度利用地区 (手稲本町1・3地区)	約 0.3	40/10	15/10	8/10	200 m ²	平成24年9月28日決定	高度利用地区 (手稲本町1・3地区)	約 0.3	40/10	15/10	8/10	200 m ²	平成24年9月28日決定
高度利用地区 (北4東6周辺地区)	約 4.1	30/10	10/10	8/10	200 m ²	平成27年3月26日決定	高度利用地区 (北4東6周辺地区)	約 4.1	30/10	10/10	8/10	200 m ²	平成27年3月26日決定
合計	約 64.4						合計	約 64.4					

(※1) 建築物の容積率の最高限度は、建築基準法第52条第14項第1号若しくは第3号又は同法第59条の2の規定により、同法第52条第1項から第9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) 北8西3東地区内における建築物の容積率の最高限度については、市長が都市機能の更新に寄与すると認める屋内公開空地を設ける建築物にあっては、10分の95を適用する。

(※3) 建築物の建蔽率の最高限度は、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6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っては、当該限度の規定を適用しない。

(※4) 建築物の建蔽率の最高限度は、建築基準法第53条第5項第4号の規定により建蔽率の限度を超えることの許可を受け、又はこれに準ずるものとして市長が建築審査会の意見を聞いて、構造上支障がないと認めて許可した建築物については、適用しない。

- *1 昭和61年6月30日 変更
- *2 平成3年9月10日 変更
- *3 平成4年10月16日 変更
- *4 平成8年3月29日 変更
- *5 平成9年3月28日 変更
- *6 平成12年10月2日 変更
- *7 平成14年12月6日 変更
- *8 平成21年9月3日 変更
- *9 令和2年3月10日 変更
- *10 令和4年10月3日 変更

「位置、区域及び壁面の位置の制限は計画図表示のとおり。ただし、壁面の位置の制限は、歩廊その他これに類する用途に供する建築物の部分（建築物の1階に設ける歩廊にあっては、当該部分のうち柱に限る。）については、適用しない。」

(※1) 建築物の容積率の最高限度は、建築基準法第52条第14項第1号及び同法第59条の2の規定により、同法第52条第1項から第9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) 北8西3東地区内における建築物の容積率の最高限度については、市長が都市機能の更新に寄与すると認める屋内公開空地を設ける建築物にあっては、10分の95を適用する。

(※3) 建築物の建蔽率の最高限度は、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6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っては、当該限度の規定を適用しない。

- *1 昭和61年6月30日 変更
- *2 平成3年9月10日 変更
- *3 平成4年10月16日 変更
- *4 平成8年3月29日 変更
- *5 平成9年3月28日 変更
- *6 平成12年10月2日 変更
- *7 平成14年12月6日 変更
- *8 平成21年9月3日 変更
- *9 令和2年3月10日 変更
- *10 令和4年10月3日 変更

「位置、区域及び壁面の位置の制限は計画図表示のとおり。ただし、壁面の位置の制限は、歩廊その他これに類する用途に供する建築物の部分（建築物の1階に設ける歩廊にあっては、当該部分のうち柱に限る。）については、適用しない。」