

事前説明第2号

札幌圏都市計画
用途地域の変更(案)
(市決定)

北4東6周辺地区

平成27年2月
札幌市市民まちづくり局都市計画部

目 次

札幌圏都市計画用途地域の変更

| | ページ |
|-------------|-----|
| 計画書 | 1 |
| 変更理由 | 2 |
| 新旧対照表 | 3 |
| 位置図 | 4 |
| 計画図 | 5 |
| 新旧対照図 | 6 |

札幌圏都市計画用途地域の変更（札幌市決定）

都市計画用途地域を次のように変更する。

（札幌市）

| 種類 | 面積 (ha) | 建築物の 容積率 | 建築物の 建ぺい率 | 外壁の 後退距離 の限度 | 建築物の 敷地面積の 最低限度 | 建築物の 高さの 限度 | 備考 |
|------------------------|--|--|--------------------|--------------------|----------------------------|-------------------|--------------------------------------|
| 第一種低層 住居専用地域 小計 | 約 6,831 約 1,358 約 8,189 | 8/10 以下 8/10 以下 | 4/10 以下 5/10 以下 | 1.0 m 1.0 m | 165 m ² ** — | 10 m 10 m | 27.3% 5.4% 32.7% |
| 第二種低層 住居専用地域 | 約 474 | 8/10 以下 | 5/10 以下 | 1.0 m | — | 10 m | 1.9% |
| 第一種中高層 住居専用地域 小計 | 約 11 約 1,385 約 1,396 | 15/10 以下 20/10 以下 | 4/10 以下 6/10 以下 | — | — | — | 0.0% 5.6% 5.6% |
| 第二種中高層 住居専用地域 | 約 2,835 | 20/10 以下 | 6/10 以下 | — | — | — | 11.3% |
| 第一種 住居地域 小計 | 約 4,250 約 2.1 約 4,252 | 20/10 以下 30/10 以下 | 6/10 以下 6/10 以下 | — | — | — | 17.0% 0.0% 17.0% |
| 第二種 住居地域 小計 | 約 385 約 3.0 約 388 | 20/10 以下 40/10 以下 | 6/10 以下 6/10 以下 | — | — | — | 1.6% 0.0% 1.6% |
| 準住居地域 小計 | 約 868 約 289 約 1,157 | 20/10 以下 30/10 以下 | 6/10 以下 6/10 以下 | — | — | — | 3.5% 1.1% 4.6% |
| 近隣商業地域 小計 | 約 1,156 約 1,472 約 2,628 | 20/10 以下 30/10 以下 | 8/10 以下 8/10 以下 | — | — | — | 4.6% 5.9% 10.5% |
| 商業地域 小計 | 約 541 約 155 約 23 約 110 約 829 | 40/10 以下 60/10 以下 70/10 以下 80/10 以下 | — | — | — | — | 2.2% 0.6% 0.1% 0.4% 3.3% |
| 準工業地域 小計 | 約 2,228 約 35 約 2,263 | 20/10 以下 30/10 以下 | 6/10 以下 6/10 以下 | — | — | — | 8.9% 0.1% 9.0% |
| 工業地域 | 約 368 | 20/10 以下 | 6/10 以下 | — | — | — | 1.5% |
| 工業専用地域 | 約 238 | 20/10 以下 | 6/10 以下 | — | — | — | 1.0% |
| 合計 | 約 25,017 | | | | | | 100.0% |

※容積率が 6/10（建築物の敷地が第一種低層住居専用地域（容積率が 8/10 以下かつ建ぺい率が 4/10 以下と定める区域に限る。以下この欄において同じ。）とそれ以外の用途地域にわたる場合においては、6/10 にその敷地の第一種低層住居専用地域内にある部分の面積の敷地面積に対する割合を乗じて得たものと第一種低層住居専用地域以外の各地域内の建築物の容積率の限度にその敷地の当該地域内にある各部分の面積の敷地面積に対する割合を乗じて得たものの合計）以下の建築物の敷地には適用しない。

「位置及び区域は計画図表示のとおり」

理由

北4東6周辺地区は、都心にありながら大規模な工場跡地や老朽化した建築物が立地しており、低利用な状況であることから、都市計画道路等の基盤整備に合わせて、都心にふさわしい機能の立地を図るため、用途地域を変更する。

札幌圏都市計画用途地域新旧対照表

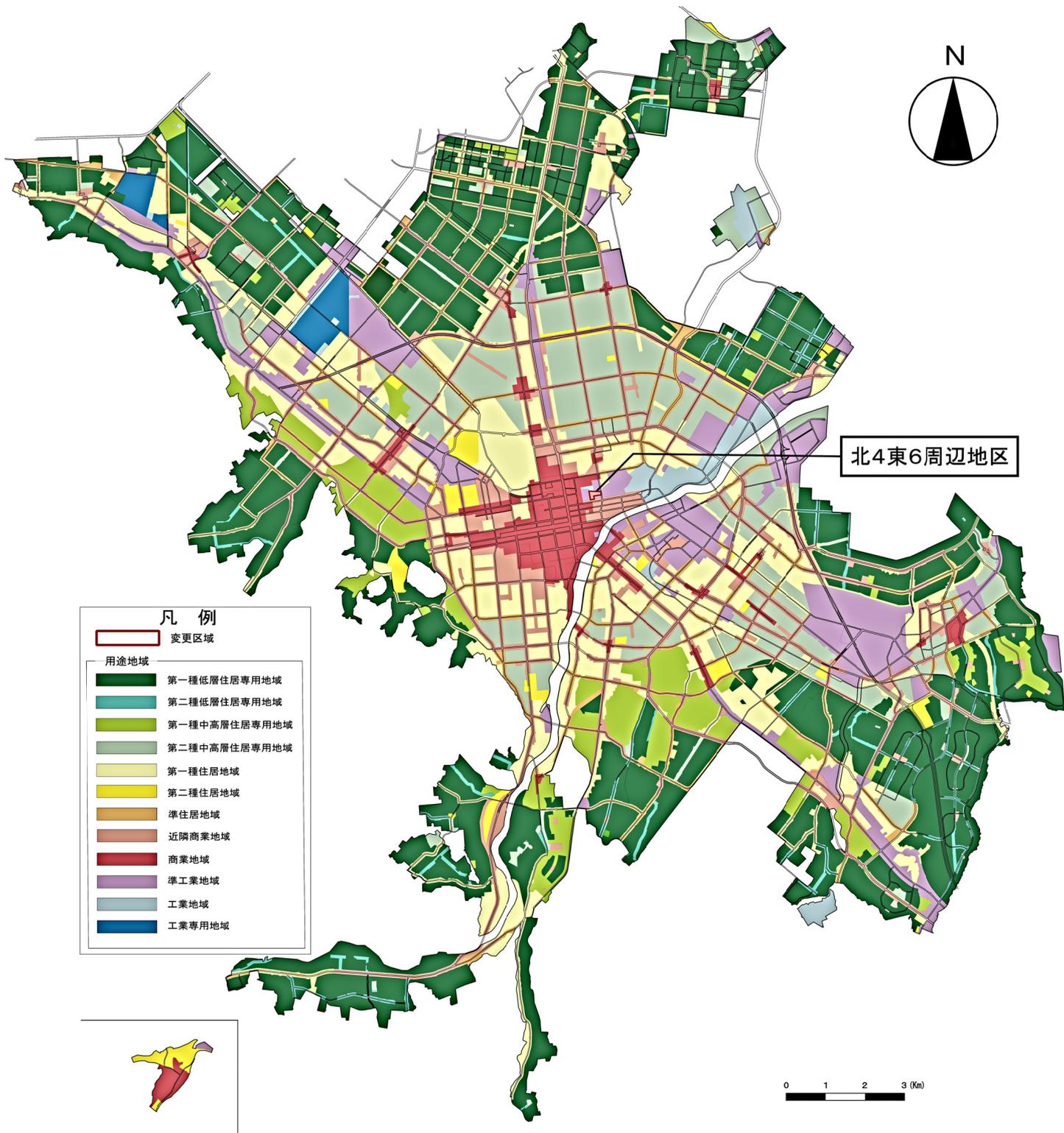
(札幌市)

| 種 類 | 建築物の容積率 | 建築物の建ぺい率 | 外壁後退距離の限度 | 建築物の敷地面積の最低限度 | 建築物の高さの限度 | 面 積 | | | | |
|---------------------|----------|----------|-----------|-----------------------|-----------|----------|--------|----------|--------|---------|
| | | | | | | 新 (ha) | 比率 (%) | 旧 (ha) | 比率 (%) | 増減 (ha) |
| 第一種低層住居専用地域 小 計 | 8/10 以下 | 4/10 以下 | 1.0m | 165 m ² ** | 10m | 約 6,831 | 27.3 | 約 6,831 | 27.3 | — |
| | 8/10 以下 | 5/10 以下 | 1.0m | — | 10m | 約 1,358 | 5.4 | 約 1,358 | 5.4 | — |
| | | | | | | 約 8,189 | 32.7 | 約 8,189 | 32.7 | — |
| 第二種低層住居専用地域 | 8/10 以下 | 5/10 以下 | 1.0m | — | 10m | 約 474 | 1.9 | 約 474 | 1.9 | — |
| 第一種中高層住居専用地域 小 計 | 15/10 以下 | 4/10 以下 | — | — | — | 約 11 | 0.0 | 約 11 | 0.0 | — |
| | 20/10 以下 | 6/10 以下 | — | — | — | 約 1,385 | 5.6 | 約 1,385 | 5.6 | — |
| | | | | | | 約 1,396 | 5.6 | 約 1,396 | 5.6 | — |
| 第二種中高層住居専用地域 | 20/10 以下 | 6/10 以下 | — | — | — | 約 2,835 | 11.3 | 約 2,835 | 11.3 | — |
| 第一種住居地域 小 計 | 20/10 以下 | 6/10 以下 | — | — | — | 約 4,250 | 17.0 | 約 4,250 | 17.0 | — |
| | 30/10 以下 | 6/10 以下 | — | — | — | 約 2.1 | 0.0 | 約 2.1 | 0.0 | — |
| | | | | | | 約 4,252 | 17.0 | 約 4,252 | 17.0 | — |
| 第二種住居地域 小 計 | 20/10 以下 | 6/10 以下 | — | — | — | 約 385 | 1.6 | 約 385 | 1.6 | — |
| | 40/10 以下 | 6/10 以下 | — | — | — | 約 3.0 | 0.0 | 約 3.0 | 0.0 | — |
| | | | | | | 約 388 | 1.6 | 約 388 | 1.6 | — |
| 準住居地域 小 計 | 20/10 以下 | 6/10 以下 | — | — | — | 約 868 | 3.5 | 約 868 | 3.5 | — |
| | 30/10 以下 | 6/10 以下 | — | — | — | 約 289 | 1.1 | 約 289 | 1.1 | — |
| | | | | | | 約 1,157 | 4.6 | 約 1,157 | 4.6 | — |
| 近隣商業地域 小 計 | 20/10 以下 | 8/10 以下 | — | — | — | 約 1,156 | 4.6 | 約 1,156 | 4.6 | — |
| | 30/10 以下 | 8/10 以下 | — | — | — | 約 1,472 | 5.9 | 約 1,468 | 5.9 | 3.7 |
| | | | | | | 約 2,628 | 10.5 | 約 2,624 | 10.5 | 3.7 |
| 商業地域 小 計 | 40/10 以下 | — | — | — | — | 約 541 | 2.2 | 約 541 | 2.2 | — |
| | 60/10 以下 | — | — | — | — | 約 155 | 0.6 | 約 155 | 0.6 | — |
| | 70/10 以下 | — | — | — | — | 約 23 | 0.1 | 約 23 | 0.1 | — |
| | 80/10 以下 | — | — | — | — | 約 110 | 0.4 | 約 110 | 0.4 | — |
| | | | | | | 約 829 | 3.3 | 約 829 | 3.3 | — |
| 準工業地域 小 計 | 20/10 以下 | 6/10 以下 | — | — | — | 約 2,228 | 8.9 | 約 2,229 | 8.9 | △0.5 |
| | 30/10 以下 | 6/10 以下 | — | — | — | 約 35 | 0.1 | 約 35 | 0.1 | — |
| | | | | | | 約 2,263 | 9.0 | 約 2,264 | 9.0 | △0.5 |
| 工業地域 | 20/10 以下 | 6/10 以下 | — | — | — | 約 368 | 1.5 | 約 371 | 1.5 | △3.2 |
| 工業専用地域 | 20/10 以下 | 6/10 以下 | — | — | — | 約 238 | 1.0 | 約 238 | 1.0 | — |
| 合 計 | | | | | | 約 25,017 | 100.0 | 約 25,017 | 100.0 | — |

※容積率が 6/10（建築物の敷地が第一種低層住居専用地域（容積率が 8/10 以下かつ建ぺい率が 4/10 以下と定める区域に限る。以下この欄において同じ。）とそれ以外の用途地域にわたる場合においては、6/10 にその敷地の第一種低層住居専用地域内にある部分の面積の敷地面積に対する割合を乗じて得たものと第一種低層住居専用地域以外の各地域内の建築物の容積率の限度にその敷地の当該地域内にある各部分の面積の敷地面積に対する割合を乗じて得たものの合計）以下の建築物の敷地には適用しない。

「位置及び区域は計画図表示のとおり」

札幌圏都市計画用途地域変更箇所 位置図

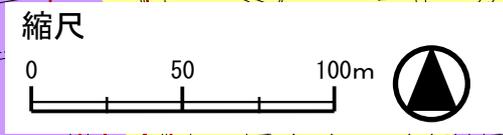


400
80
商業地域

200
60
第一種住居地域

用途地域計画図
(北4東6周辺地区)
S=1/2,500

200
60
準工業地域



200
60
工業地域

200
60
準工業地域

300
80
近隣商業地域

60m

7・4・40
田穂駅連絡道(16m)

3・4・28
東6丁目・横路通(25m)

3・3・3 北3条通(27m)

3・4・30 北2条通(20m)

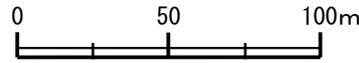
| 凡例 | |
|--------|----------------|
| | 道路等の中心 |
| | 地番界 |
| | 道路等の中心からの距離指定 |
| | 道路中心線または地番界の延長 |
| 用途地域区分 | |
| | 第一種住居地域 |
| | 近隣商業地域 |
| | 商業地域 |
| | 準工業地域 |
| | 工業地域 |

200
60
第一種住居地域

用途地域新旧対照図
(北4東6周辺地区)

S=1/2,500

縮尺



400
80
商業地域

200
60
準工業地域

200
60
工業地域

③

②

①

200
60
準工業地域

300
80
近隣商業地域

7.4.4.0 苗穂駅連絡路 (1.6m)

3.3.3 北3条通 (27m)

3.4.28 東8丁目・樺路通 (2.5m)

| | |
|-----------------------------------|--------|
| ①準工業地域(200/60) →近隣商業地域(300/80) | 約0.7ha |
| ②工業地域(200/60) →近隣商業地域(300/80) | 約3.0ha |
| ③工業地域(200/60) →準工業地域(200/60) | 約0.2ha |

凡例

変更区域

用途地域区分

| | |
|--|---------|
| | 第一種住居地域 |
| | 近隣商業地域 |
| | 商業地域 |
| | 準工業地域 |
| | 工業地域 |

400
80
商業地域

3.4.30 北2条通 (20m)

6