

事前説明第2号

札幌圏都市計画
特別用途地区の変更(案)
(市決定)

令和元年6月
札幌市まちづくり政策局都市計画部

札幌圏都市計画特別用途地区の変更（札幌市決定）

都市計画特別用途地区を次のように変更する。

種 類	面 積 (h a)	備 考
特別工業地区（第一種）	約 8 1	
特別工業地区（第二種）	約 4 1 3	
小売店舗地区（第一種）	約 3 1	
小売店舗地区（第二種）	約 9 9	
小売店舗地区（第三種）	約 9 9 0	
小売店舗地区（第四種）	約 1 3 5	
特別業務地区（第一種）	約 5. 5	
特別業務地区（第二種）	約 2 8	
特別業務地区（第三種）	約 8 1	
戸建住環境保全地区	約 6, 8 1 9	
職住共存地区（第一種）	約 8 4	
職住共存地区（第二種）	約 8 4 3	
大規模集客施設制限地区	約 4 9 1	
スポーツ・レクリエーション地区	約 5 0	
合計	約 1 0, 1 5 1	

「位置及び区域は計画図表示のとおり」

理 由

平成 28 年 3 月に第 2 次札幌市都市計画マスタープラン及び札幌市立地適正化計画を策定し、新たなマスタープラン等に基づき用途地域等の土地利用計画を見直す必要が生じたことから、全市的な見直しを行うものである。

札幌圏都市計画特別用途地区新旧対照表

種 類	面 積 (h a)		
	新	旧	増 減
特別工業地区 (第一種)	約 81	約 81	—
特別工業地区 (第二種)	約 413	—	413
小売店舗地区 (第一種)	約 31	約 31	—
小売店舗地区 (第二種)	約 99	約 99	0
小売店舗地区 (第三種)	約 990	約 990	—
小売店舗地区 (第四種)	約 135	約 135	0
特別業務地区 (第一種)	約 5.5	約 5.6	—
特別業務地区 (第二種)	約 28	約 28	△0
特別業務地区 (第三種)	約 81	約 80	—
戸建住環境保全地区	約6,819	約6,822	△2
職住共存地区 (第一種)	約 84	約 86	△2
職住共存地区 (第二種)	約 843	約 974	△131
大規模集客施設制限地区	約 491	約 648 (約 647)	△156
スポーツ・レクリエーション地区	約 50	—	50
合計	約10,151	約 9,980 (約 9,979)	172

注) 下段の () 書きは、座標計測による修正面積

札幌圏都市計画 特別用途地区 変更箇所図



番号	変更箇所名	現行	変更後
194	北-7	戸建住環境保全地区	指定なし
195	北-15	戸建住環境保全地区	指定なし
196	北-16	指定なし	戸建住環境保全地区
197	北-17	戸建住環境保全地区	指定なし
198	北-17	指定なし	戸建住環境保全地区
199	北-21	戸建住環境保全地区	指定なし
200	北-22	大規模集客施設制限地区	第二種特別工業地区

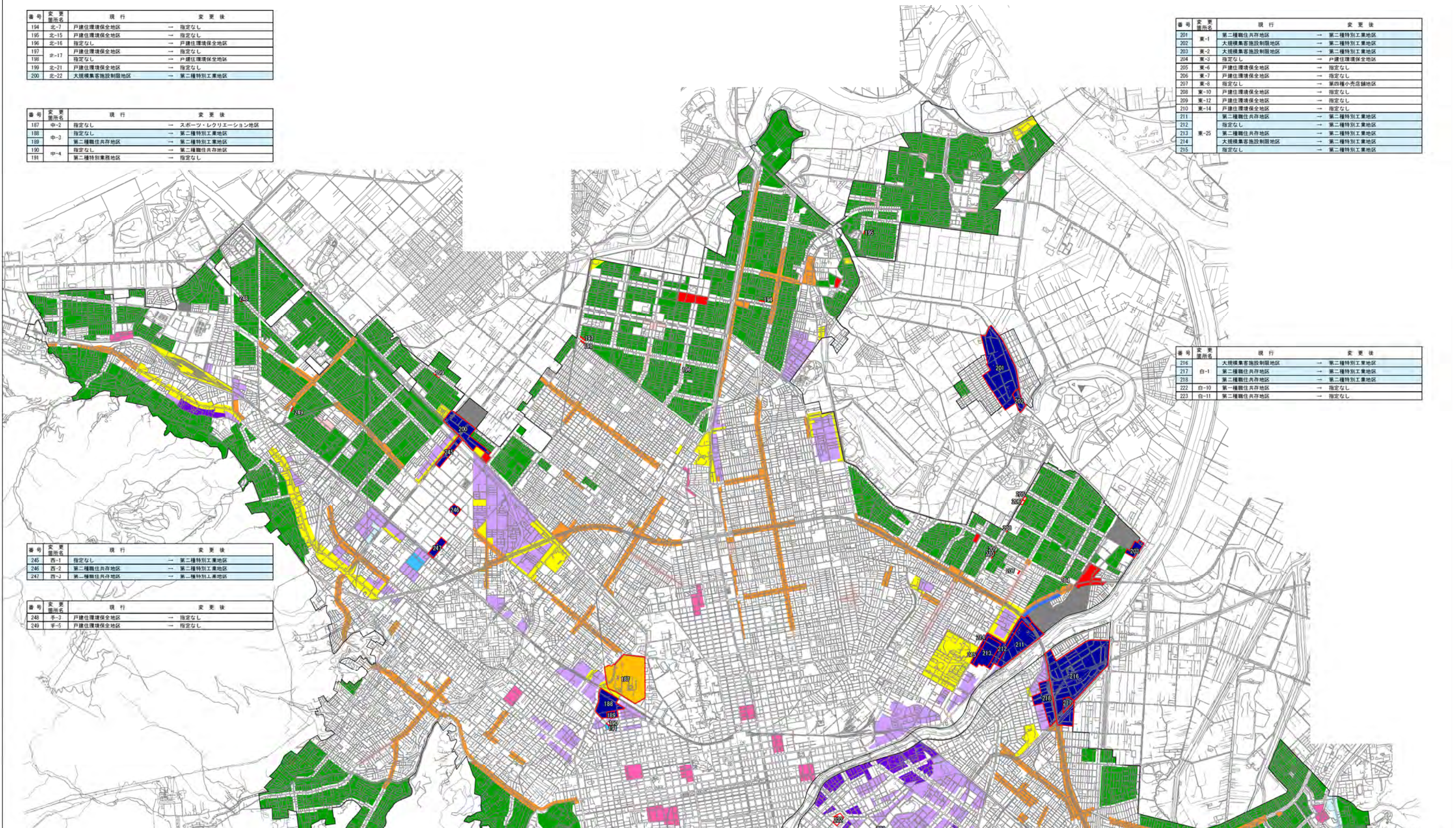
番号	変更箇所名	現行	変更後
187	中-2	指定なし	スポーツ・レクリエーション地区
188	中-2	指定なし	第二種特別工業地区
189	中-3	第二種職住共存地区	第二種特別工業地区
190	中-4	指定なし	第二種職住共存地区
191	中-4	第二種特別工業地区	指定なし

番号	変更箇所名	現行	変更後
201	東-1	第二種職住共存地区	第二種特別工業地区
202	東-1	大規模集客施設制限地区	第二種特別工業地区
203	東-2	大規模集客施設制限地区	第二種特別工業地区
204	東-3	指定なし	戸建住環境保全地区
205	東-6	戸建住環境保全地区	指定なし
206	東-7	戸建住環境保全地区	指定なし
207	東-8	指定なし	第四種小売店舗地区
208	東-10	戸建住環境保全地区	指定なし
209	東-12	戸建住環境保全地区	指定なし
210	東-14	戸建住環境保全地区	指定なし
211	東-14	第二種職住共存地区	第二種特別工業地区
212	東-14	指定なし	第二種特別工業地区
213	東-25	第二種職住共存地区	第二種特別工業地区
214	東-25	大規模集客施設制限地区	第二種特別工業地区
215	東-25	指定なし	第二種特別工業地区

番号	変更箇所名	現行	変更後
216	東-25	大規模集客施設制限地区	第二種特別工業地区
217	白-1	第二種職住共存地区	第二種特別工業地区
218	白-1	第二種職住共存地区	第二種特別工業地区
222	白-10	第一種職住共存地区	指定なし
223	白-11	第二種職住共存地区	指定なし

番号	変更箇所名	現行	変更後
245	西-1	指定なし	第二種特別工業地区
246	西-2	第二種職住共存地区	第二種特別工業地区
247	西-3	第二種職住共存地区	第二種特別工業地区

番号	変更箇所名	現行	変更後
248	南-3	戸建住環境保全地区	指定なし
249	南-5	戸建住環境保全地区	指定なし



番号	変更箇所名	現行	変更後
192	中-5	戸建住環境保全地区	→ 指定なし
193	中-6	指定なし	→ 大規模集客施設制限地区

番号	変更箇所名	現行	変更後
241	中-9	指定なし	→ 大規模集客施設制限地区
242	中-10	指定なし	→ 戸建住環境保全地区
243	中-11	戸建住環境保全地区	→ 指定なし
244	中-15	指定なし	→ 戸建住環境保全地区

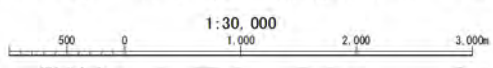
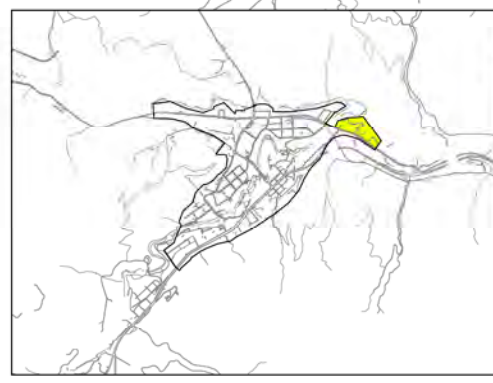
番号	変更箇所名	現行	変更後
219	白-6	大規模集客施設制限地区	→ 指定なし
220	指定なし	→ 第二種居住共存地区	
221	白-7	指定なし	→ 第二種特別工業地区
224	白-12	第二種居住共存地区	→ 指定なし

番号	変更箇所名	現行	変更後
225	黒-1	大規模集客施設制限地区	→ 第二種特別工業地区
226	黒-2	第二種居住共存地区	→ 第二種特別工業地区
227	黒-2	大規模集客施設制限地区	→ 第二種特別工業地区
228	黒-11	戸建住環境保全地区	→ 指定なし
229	黒-15	指定なし	→ 第二種居住共存地区
230	指定なし	→ 第二種特別工業地区	
231	黒-18	指定なし	→ 第二種居住共存地区

番号	変更箇所名	現行	変更後
232	黒-8	第二種小売店舗地区	→ 指定なし
233	黒-15	戸建住環境保全地区	→ 指定なし
234	黒-20	戸建住環境保全地区	→ 指定なし

番号	変更箇所名	現行	変更後
235	黒-3	戸建住環境保全地区	→ 指定なし
236	黒-4	指定なし	→ 戸建住環境保全地区
237	黒-8	第二種居住共存地区	→ 指定なし
238	黒-9	戸建住環境保全地区	→ 指定なし
239	黒-10	戸建住環境保全地区	→ 指定なし
240	黒-11	指定なし	→ 第二種特別工業地区

凡 例	
変更理由	
	【A】集合型居住誘導区域・地域交流拠点
	【B】持続可能な居住環境形成エリア
	【C】工業地・流通業務地
	【D】その他の用途地域等見直し
変更箇所	
	特別用途地区の変更箇所
特別用途地区	
	第一種特別工業地区
	第二種特別工業地区
	第一種小売店舗地区
	第二種小売店舗地区
	第三種小売店舗地区
	第四種小売店舗地区
	第一種特別業務地区
	第二種特別業務地区
	第三種特別業務地区
	第一種居住共存地区
	第二種居住共存地区
	戸建住環境保全地区
	大規模集客施設制限地区
	スポーツ・レクリエーション地区



変更理由 凡例
【A】： 集合型居住誘導区域・地域交流拠点
【B】： 持続可能な居住環境形成エリア
【C】： 工業地・流通業務地
【D】： その他の用途地域等見直し

特別用途地区箇所別概要表

(札幌市)

整理番号	決定(変更)箇所名	決定(変更)内容		決定(変更)面積(ha)	現況及び決定(変更)理由	関連する措置
		現在	決定(変更)			
		種類	種類			
187	中-2	指定なし	スポーツ・レクリエーション地区	49.8	市街地開発事業の進捗や土地利用の現況・動向等を踏まえ、第2次札幌市都市計画マスタープラン及び土地利用計画制度の運用方針の考え方に基づき、特別用途地区を決定する。【D】	—
188	中-3	指定なし	第二種特別工業地区	15.4	土地利用の転換が進んでいない地区について、工業適地としての環境を維持・保全するため、工業系用途以外の用途の制限を強化する特別用途地区を指定する【C】	—
189		第二種職住共存地区	第二種特別工業地区	1.7		—
190	中-4	指定なし	第二種職住共存地区	0.0 (110 m ² 程度)	他の都市計画の変更に連動して、特別用途地区を変更する【D】	—
191		第二種特別業務地区	指定なし	0.0 (450 m ² 程度)		—
192	中-5	戸建住環境保全地区	指定なし	0.1	他の都市計画の変更に連動して、特別用途地区を変更する【D】	用途地域 高度地区
193	中-6	指定なし	大規模集客施設制限地区	1.3	市街地開発事業の進捗や土地利用の現況・動向等を踏まえ、第2次札幌市都市計画マスタープラン及び土地利用計画制度の運用方針の考え方に基づき、特別用途地区を決定する。【D】	用途地域 準防火地域
194	北-7	戸建住環境保全地区	指定なし	0.1	他の都市計画の変更に連動して、特別用途地区を変更する【D】	用途地域 高度地区
195	北-15	戸建住環境保全地区	指定なし	0.0 (230 m ² 程度)	他の都市計画の変更に連動して、特別用途地区を変更する【D】	用途地域

変更理由 凡例
【A】： 集合型居住誘導区域・地域交流拠点
【B】： 持続可能な居住環境形成エリア
【C】： 工業地・流通業務地
【D】： その他の用途地域等見直し

特別用途地区箇所別概要表

(札幌市)

整理番号	決定(変更)箇所名	決定(変更)内容		決定(変更)面積(ha)	現況及び決定(変更)理由	関連する措置
		現在	決定(変更)			
		種類	種類			
196	北-16	指定なし	戸建住環境保全地区	0.0 (10 m ² 程度)	他の都市計画の変更に連動して、特別用途地区を変更する【D】	用途地域高度地区
197	北-17	戸建住環境保全地区	指定なし	0.1	他の都市計画の変更に連動して、特別用途地区を変更する【D】	用途地域高度地区
198		指定なし	戸建住環境保全地区	0.1		用途地域高度地区
199	北-21	戸建住環境保全地区	指定なし	0.0 (210 m ² 程度)	他の都市計画の変更に連動して、特別用途地区を変更する【D】	用途地域高度地区
200	北-22	大規模集客施設制限地区	第二種特別工業地区	20.6	土地利用の転換が進んでいない地区について、工業適地としての環境を維持・保全するため、工業系用途以外の用途の制限を強化する特別用途地区を指定する【C】	—
201	東-1	第二種職住共存地区	第二種特別工業地区	59.9	土地利用の転換が進んでいない地区について、工業適地としての環境を維持・保全するため、工業系用途以外の用途の制限を強化する特別用途地区を指定する【C】	—
202		大規模集客施設制限地区	第二種特別工業地区	5.1		—
203	東-2	大規模集客施設制限地区	第二種特別工業地区	5.0	土地利用の転換が進んでいない地区について、工業適地としての環境を維持・保全するため、工業系用途以外の用途の制限を強化する特別用途地区を指定する【C】	—
204	東-3	指定なし	戸建住環境保全地区	0.0 (5 m ² 前後)	他の都市計画の変更に連動して、特別用途地区を変更する【D】	用途地域高度地区

変更理由 凡例
【A】： 集合型居住誘導区域・地域交流拠点
【B】： 持続可能な居住環境形成エリア
【C】： 工業地・流通業務地
【D】： その他の用途地域等見直し

特別用途地区箇所別概要表

(札幌市)

整理番号	決定(変更)箇所名	決定(変更)内容		決定(変更)面積(ha)	現況及び決定(変更)理由	関連する措置
		現在	決定(変更)			
		種類	種類			
205	東-6	戸建住環境保全地区	指定なし	0.4	他の都市計画の変更に連動して、特別用途地区を変更する【D】	用途地域
206	東-7	戸建住環境保全地区	指定なし	0.4	他の都市計画の変更に連動して、特別用途地区を変更する【D】	用途地域
207	東-8	指定なし	第四種小売店舗地区	0.1	他の都市計画の変更に連動して、特別用途地区を変更する【D】	用途地域 高度地区 準防火地域
208	東-10	戸建住環境保全地区	指定なし	0.0 (280 m ² 程度)	他の都市計画の変更に連動して、特別用途地区を変更する【D】	用途地域
209	東-12	戸建住環境保全地区	指定なし	0.0 (390 m ² 程度)	他の都市計画の変更に連動して、特別用途地区を変更する【D】	用途地域
210	東-14	戸建住環境保全地区	指定なし	0.0 (380 m ² 程度)	他の都市計画の変更に連動して、特別用途地区を変更する【D】	用途地域
211	東-25	第二種職住共存地区	第二種特別工業地区	27.5	土地利用の転換が進んでいない地区について、工業適地としての環境を維持・保全するため、工業系用途以外の用途の制限を強化する特別用途地区を指定する【C】	—
212		指定なし	第二種特別工業地区	12.8		—
213		第二種職住共存地区	第二種特別工業地区	14.1		—

変更理由 凡例
【A】： 集合型居住誘導区域・地域交流拠点
【B】： 持続可能な居住環境形成エリア
【C】： 工業地・流通業務地
【D】： その他の用途地域等見直し

特別用途地区箇所別概要表

(札幌市)

整理番号	決定(変更)箇所名	決定(変更)内容		決定(変更)面積(ha)	現況及び決定(変更)理由	関連する措置
		現在	決定(変更)			
		種類	種類			
214	東-25	大規模集客施設制限地区	第二種特別工業地区	1.8	土地利用の転換が進んでいない地区について、工業適地としての環境を維持・保全するため、工業系用途以外の用途の制限を強化する特別用途地区を指定する【C】	—
215		指定なし	第二種特別工業地区	1.6		—
216	白-1	大規模集客施設制限地区	第二種特別工業地区	97.9	土地利用の転換が進んでいない地区について、工業適地としての環境を維持・保全するため、工業系用途以外の用途の制限を強化する特別用途地区を指定する【C】	—
217		第二種職住共存地区	第二種特別工業地区	3.2		—
218		第二種職住共存地区	第二種特別工業地区	17.5		—
219	白-6	大規模集客施設制限地区	指定なし	1.5	他の都市計画の変更に連動して、特別用途地区を変更する【D】	高度地区 流通業務地区
220	白-7	指定なし	第二種職住共存地区	2.0	流通業務市街地として整備する見込みのない区域について、流通業務地区を廃止し、特別用途地区を指定する【C】	高度地区 流通業務地区
221		指定なし	第二種特別工業地区	25.1	土地利用の転換が進んでいない地区について、工業適地としての環境を維持・保全するため、工業系用途以外の用途の制限を強化する特別用途地区を指定する【C】	高度地区
222	白-10	第一種職住共存地区	指定なし	2.2	準工業地域のうち第一種職住共存地区を指定している地区において、住宅系土地利用への移行状況に応じて、第一種職住共存地区を廃止する。【D】	用途地域

変更理由 凡例
【A】： 集合型居住誘導区域・地域交流拠点
【B】： 持続可能な居住環境形成エリア
【C】： 工業地・流通業務地
【D】： その他の用途地域等見直し

特別用途地区箇所別概要表

(札幌市)

整理番号	決定(変更)箇所名	決定(変更)内容		決定(変更)面積(ha)	現況及び決定(変更)理由	関連する措置
		現在	決定(変更)			
		種類	種類			
223	白-11	第二種職住共存地区	指定なし	0.0 (470 m ² 程度)	他の都市計画の変更に連動して、特別用途地区を変更する【D】	用途地域 高度地区 準防火地域
224	白-12	第二種職住共存地区	指定なし	0.0 (320 m ² 程度)	他の都市計画の変更に連動して、特別用途地区を変更する【D】	用途地域
225	厚-1	大規模集客施設制限地区	第二種特別工業地区	28.7	土地利用の転換が進んでいない地区について、工業適地としての環境を維持・保全するため、工業系用途以外の用途の制限を強化する特別用途地区を指定する【C】	—
226	厚-2	第二種職住共存地区	第二種特別工業地区	6.9	土地利用の転換が進んでいない地区について、工業適地としての環境を維持・保全するため、工業系用途以外の用途の制限を強化する特別用途地区を指定する【C】	—
227		大規模集客施設制限地区	第二種特別工業地区	1.5		—
228	厚-11	戸建住環境保全地区	指定なし	0.1	他の都市計画の変更に連動して、特別用途地区を変更する【D】	用途地域
229	厚-15	指定なし	第二種職住共存地区	1.8	流通業務市街地として整備する見込みのない区域について、流通業務地区を廃止し、特別用途地区を指定する【C】	高度地区
230	厚-18	指定なし	第二種特別工業地区	10.8	流通業務市街地として整備する見込みのない区域について、流通業務地区を廃止し、特別用途地区を指定する【C】	—
231		指定なし	第二種職住共存地区	3.2		高度地区
232	豊-8	第二種小売店舗地区	指定なし	0.0 (130 m ² 程度)	他の都市計画の変更に連動して、特別用途地区を変更する【D】	用途地域 高度地区 準防火地域

変更理由 凡例
【A】： 集合型居住誘導区域・地域交流拠点
【B】： 持続可能な居住環境形成エリア
【C】： 工業地・流通業務地
【D】： その他の用途地域等見直し

特別用途地区箇所別概要表

(札幌市)

整理番号	決定(変更)箇所名	決定(変更)内容		決定(変更)面積(ha)	現況及び決定(変更)理由	関連する措置
		現在	決定(変更)			
		種類	種類			
233	豊-15	戸建住環境保全地区	指定なし	0.0 (20 m ² 程度)	他の都市計画の変更に連動して、特別用途地区を変更する【D】	用途地域 高度地区
234	豊-20	戸建住環境保全地区	指定なし	0.0 (490 m ² 程度)	他の都市計画の変更に連動して、特別用途地区を変更する【D】	用途地域 高度地区
235	清-3	戸建住環境保全地区	指定なし	0.1	他の都市計画の変更に連動して、特別用途地区を変更する【D】	用途地域
236	清-4	指定なし	戸建住環境保全地区	0.1	他の都市計画の変更に連動して、特別用途地区を変更する【D】	用途地域
237	清-8	第二種職住共存地区	指定なし	0.0 (480 m ² 程度)	他の都市計画の変更に連動して、特別用途地区を変更する【D】	用途地域
238	清-9	戸建住環境保全地区	指定なし	0.7	他の都市計画の変更に連動して、特別用途地区を変更する【D】	用途地域 高度地区
239	清-10	戸建住環境保全地区	指定なし	0.1	他の都市計画の変更に連動して、特別用途地区を変更する【D】	用途地域 高度地区
240	清-11	指定なし	第二種特別工業地区	41.7	土地利用の転換が進んでいない地区について、工業適地としての環境を維持・保全するため、工業系用途以外の用途の制限を強化する特別用途地区を指定する【C】	—
241	南-9	指定なし	大規模集客施設制限地区	1.8	市街地開発事業の進捗や土地利用の現況・動向等を踏まえ、第2次札幌市都市計画マスタープラン及び土地利用計画制度の運用方針の考え方にに基づき、用途地域を変更する。【D】	用途地域

変更理由 凡例
【A】： 集合型居住誘導区域・地域交流拠点
【B】： 持続可能な居住環境形成エリア
【C】： 工業地・流通業務地
【D】： その他の用途地域等見直し

特別用途地区箇所別概要表

(札幌市)

整理番号	決定(変更)箇所名	決定(変更)内容		決定(変更)面積(ha)	現況及び決定(変更)理由	関連する措置
		現在	決定(変更)			
		種類	種類			
242	南-10	指定なし	戸建住環境保全地区	0.5	他の都市計画の変更に連動して、特別用途地区を変更する【D】	用途地域高度地区
243	南-11	戸建住環境保全地区	指定なし	0.0 (330 m ² 程度)	他の都市計画の変更に連動して、特別用途地区を変更する【D】	用途地域高度地区
244	南-15	指定なし	戸建住環境保全地区	0.0 (160 m ² 程度)	他の都市計画の変更に連動して、特別用途地区を変更する【D】	用途地域
245	西-1	指定なし	第二種特別工業地区	6.7	土地利用の転換が進んでいない地区について、工業適地としての環境を維持・保全するため、工業系用途以外の用途の制限を強化する特別用途地区を指定する【C】	—
246	西-2	第二種職住共存地区	第二種特別工業地区	2.5	土地利用の転換が進んでいない地区について、工業適地としての環境を維持・保全するため、工業系用途以外の用途の制限を強化する特別用途地区を指定する【C】	—
247	西-3	第二種職住共存地区	第二種特別工業地区	4.8	土地利用の転換が進んでいない地区について、工業適地としての環境を維持・保全するため、工業系用途以外の用途の制限を強化する特別用途地区を指定する【C】	—
248	手-3	戸建住環境保全地区	指定なし	0.0 (460 m ² 程度)	他の都市計画の変更に連動して、特別用途地区を変更する【D】	用途地域
249	手-5	戸建住環境保全地区	指定なし	0.1	他の都市計画の変更に連動して、特別用途地区を変更する【D】	用途地域高度地区