

高度地区変更箇所別調書

(札幌市)

変更箇所名	対 図 番 号	変更内容		変更面積 (h a)	変 更 理 由
		旧	新		
北星置地区	①	指定無し	北側斜線高度地区	4. 0	市街化区域への編入と同時に用途地域を第一種低層住居専用地域に指定する区域について、低層住宅地における日照等の居住環境の保護をはかるため、北側斜線高度地区を指定する。
	②	指定無し	3.3m高度地区	7. 5	市街化区域への編入と同時に用途地域を準住居地域に指定する区域について、秩序あるまちなみの形成をはかるため、高度地区を指定する。
手稲曙西地区	①	指定無し	北側斜線高度地区	20. 3	市街化区域への編入と同時に用途地域を第一種低層住居専用地域に指定する区域について、低層住宅地における日照等の居住環境の保護をはかるため、北側斜線高度地区を指定する。
	②	指定無し	3.3m北側斜線高度地区	0. 2	市街化区域への編入と同時に用途地域を準住居地域に指定する区域のうち、第一種低層住居専用地域に南接する区域について、低層住宅地における日照等の保護を図りつつ、秩序ある街並みの形成をはかるため、北側斜線を複合した高度地区を指定する。
	③	指定無し	3.3m高度地区	8. 0	市街化区域への編入と同時に用途地域を準住居地域に指定する区域について、秩序あるまちなみの形成をはかるため、高度地区を指定する。
	④	北側斜線高度地区	3.3m 高度地区	0. 0	用途地域境界を道路境界から道路中心に変更する区域について、変更する用途地域に対応した高度地区に変更する。
西岡公園西地区	①	指定無し	北側斜線高度地区	4. 6	市街化区域への編入と同時に用途地域を第一種低層住居専用地域に指定する区域について、低層住宅地における日照等の居住環境の保護をはかるため、北側斜線高度地区を指定する。
新川第8横通地区	①	指定無し	北側斜線高度地区	0. 0	地形地物の変更による区域区分の変更に伴い、市街化区域に編入される区域について、周辺の指定状況と合わせて北側斜線高度地区を指定する。

札幌圏都市計画高度地区の変更（札幌市決定）

都市計画高度地区を次のように変更する。

種 類	面 積	建築物の高さの最高 限度又は最低限度	備 考
北側斜線高度地区	約 8, 7 7 3 ha	高度地区規定書による	
2 4 m北側斜線高度地区	約 4 ha		
2 7 m北側斜線高度地区	約 5 0 ha		
3 3 m北側斜線高度地区	約 2 1 6 ha		
2 4 m高度地区	約 2 2 5 ha		
2 7 m高度地区	約 3, 1 1 5 ha		
3 3 m高度地区	約 9, 1 6 8 ha		
4 5 m高度地区	約 1, 7 2 2 ha		
6 0 m高度地区	約 6 0 6 ha		
合計	約 2 3, 8 7 9 ha		

「位置及び区域は計画図表示のとおり」

理 由

区域区分の変更に伴い新たに用途地域が指定される地域について、市街地特性に応じた高度地区を指定する。

都市計画高度地区新旧対照表

種 類	面 積 (新)	面 積 (旧)	増 減
北側斜線高度地区	約 8, 7 7 3 ha	約 8, 7 4 5 ha	約 2 9 ha
2 4 m北側斜線高度地区	約 4 ha	約 4 ha	—
2 7 m北側斜線高度地区	約 5 0 ha	約 5 0 ha	—
3 3 m北側斜線高度地区	約 2 1 6 ha	約 2 1 6 ha	約 0 ha
2 4 m高度地区	約 2 2 5 ha	約 2 2 5 ha	—
2 7 m高度地区	約 3, 1 1 5 ha	約 3, 1 1 5 ha	—
3 3 m高度地区	約 9, 1 6 8 ha	約 9, 1 5 2 ha	約 1 6 ha
4 5 m高度地区	約 1, 7 2 2 ha	約 1, 7 2 2 ha	—
6 0 m高度地区	約 6 0 6 ha	約 6 0 6 ha	—
合計	約 2 3, 8 7 9 ha	約 2 3, 8 3 4 ha	約 4 5 ha

高度地区規定書

(高度地区内の建築物の高さ)

- 1 高度地区内においては、下表（以下「表」という。）(い)欄に掲げる高度地区の区分に応じ、建築物の高さは表(ろ)欄の内容に、建築物の各部分の高さ（地盤面からの高さをいう。以下同じ。）は表(は)欄の内容に、それぞれ適合するものでなければならない。

(い)	(ろ)	(は)
北側斜線高度地区	—	当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に5メートルを加えたもの以下
24m北側斜線高度地区	24メートル以下	
27m北側斜線高度地区	27メートル以下	
33m北側斜線高度地区	33メートル以下	
24m高度地区	24メートル以下	
27m高度地区	27メートル以下	
33m高度地区	33メートル以下	
45m高度地区	45メートル以下	
60m高度地区	60メートル以下	

(既存不適格建築物の増築に関する適用の除外)

- 2 建築基準法（昭和25年法律第201号）第3条第2項の規定により、前項の規定の適用を受けない建築物を増築する場合においては、増築に係る各部分の高さが同項の内容に適合している場合に限り、建築基準法第3条第3項第三号および第四号の規定にかかわらず、第1項の規定は、適用しない。

(高度利用地区等の区域内の建築に関する適用の除外)

- 3 第1項の規定は、高度利用地区内及び再開発促進区を定めた地区計画区域内（地区整備計画を定めた区域内に限る。）においては、適用しない。

(建築物の各部分の高さの算定にあたっての緩和事項)

- 4 第1項（表(は)欄に係る部分に限る。）の適用にあたっては、次の緩和規定を設ける。
- (1) 北側の前面道路の反対側に水面、線路敷その他これらに類するものがある場合又は敷地の北側隣地境界線に接して水面、線路敷その他これらに類するものがある場合は、当該水面等に接する部分の前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線は、それら水面等の幅の2分の1だけ外側にあるものとみなす。
- (2) 建築物の敷地の北側隣地境界線が、第一種低層住居専用地域及び第二種低層住居専用地域外にある場合は、当該北側隣地境界線の真北方向にある直近の第一種低層住居専用地域又は第二種低層住居専用地域の用途地域境界線（当該境界線が道路内にある場合は当該道路の北側境界線をいう。）を建築物の敷地の北側隣地境界線とみなす。
- (3) 建築物の敷地の地盤面が北側の隣地（北側に前面道路がある場合においては、当該前面道

路の反対側の隣接地をいう。以下同じ。)の地盤面(隣地に建築物がない場合においては、当該隣地の平均地表面をいう。以下同じ。)より1メートル以上低い場合においては、その建築物の敷地の平均地盤面は、当該高低差から1メートルを減じたものの2分の1だけ高い位置にあるものとみなす。

(4) 建築物の敷地が、都市計画で定められた計画道路(建築基準法第42条第1項第4号に該当するものを除く。以下同じ。)に接する場合又は当該敷地内に計画道路がある場合において、建築基準法第52条第9項又は建築基準法施行令(昭和25年政令第338号)第131条の2第2項の規定の適用を受ける建築物については、当該計画道路を前面道路とみなす。

(5) 建築基準法第86条第1項若しくは第2項又は第86条の2第1項の規定により認定を受けた建築物に対するこの規定の適用については、これらの建築物は、同一敷地内にあるものとみなす。

(高さの特例)

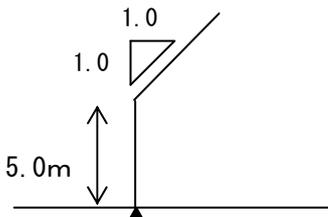
5 次の各号の一に該当する建築物で、市長が建築審査会の意見を聞いて、周囲の環境を保持する上で支障がないと認めて許可したものの建築物の高さ及び建築物の各部分の高さは、その許可の範囲内において、前四項の規定による限度を超えるものとすることができる。

(1) 第1項の規定が適用される際その内容に適合しない建築物(建築、修繕若しくは模様替の工事中の建築物を含む。)が現に存する敷地において、当該建築物を除却したうえで新たに建築される建築物のうち、現に存する建築物と同規模の建築物を建築しようとした場合この規定に適合させることが著しく困難と認められる建築物で、かつ、形状が現に存する建築物と同程度の建築物

(2) 相当の幅員を有する道路に接する敷地において建築される建築物のうち、周辺市街地の街並みとの調和及び周辺市街地への環境上の影響について配慮され、かつ、敷地内に不特定多数の市民が自由に利用できる有効な空地を有するなど市街地の環境の整備改善に資すると認められる建築物

(3) 公益的施設で、一定の高さを有することが必要と認められる建築物

【参考図 北側斜線高度地区の制限の概要】

制限内容	特記
<p>建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に5メートルを加えたもの以下とする。</p>	 <p>第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域及びこれらに南接する他の用途地域で特に必要な区域</p>