

用途地域変更箇所別概要表

(札幌市)

変更箇所名	整理番号	変更内容						変更面積 (ha)	変更理由	関連する措置
		旧			新					
		種類	建築物の建ぺい率 建築物の容積率	外壁後退距離の限度 建築物の高さの限度 敷地面積の最低限度	種類	建築物の建ぺい率 建築物の容積率	外壁後退距離の限度 建築物の高さの限度 敷地面積の最低限度			
北星置地区	①	白地	6/10 20/10	—	第一種低層 住居専用地域	4/10 8/10	外壁後退 1.0m 建築物の高さ 10m 敷地面積 165m <sup>2</sup>	4.0	<p>当該地は、現在市街化調整区域であるが、開発行為により、市街化区域と同等の都市基盤が整備されたことから、市街化区域の編入と同時に用途地域を次の通り指定する。</p> <p>①計画的開発により形成された低層住宅地に係る良好な住環境を保護するために、第一種低層住居専用地域を指定する。</p> <p>②「都市計画道路下手稲通」の沿道で、幹線道路の沿道にふさわしい業務の利便の増進を図る区域について、準住居地域を指定する。</p>	特別用途地区 高度地区 地区計画
	②	白地	6/10 20/10	—	準住居地域	6/10 20/10	—	7.5		
手稲曙西地区	①	白地	6/10 20/10	—	第一種低層 住居専用地域	4/10 8/10	外壁後退 1.0m 建築物の高さ 10m 敷地面積 165m <sup>2</sup>	20.3	<p>当該地は、現在市街化調整区域であるが、土地区画整理事業により市街化区域と同等の都市基盤が整備されることから、市街化区域への編入と同時に、用途地域を次の通り指定する。</p> <p>①計画的な開発により形成された低層住宅地に係る良好な住環境を保護するために、第一種低層住居専用地域を指定する。</p> <p>②「都市計画道路曙通」の沿道で、幹線道路の沿道にふさわしい業務の利便の増進を図る区域について、準住居地域を指定する。</p> <p>③区域区分の変更に伴い、周辺の指定状況に合わせるため、用途地域境界を道路境界から道路中心に変更する。</p>	特別用途地区 高度地区 地区計画
	②	白地	6/10 20/10	—	準住居地域	6/10 20/10	—	8.2		
	③	第一種低層住居 専用地域	4/10 8/10	外壁後退 1.0m 建築物の高さ 10m 敷地面積 165m <sup>2</sup>	準住居地域	6/10 20/10	—	0.0		

用途地域変更箇所別概要表

(札幌市)

変更箇所名	整理番号	変更内容						変更面積 (ha)	変更理由	関連する措置
		旧			新					
		種類	建築物の建ぺい率 建築物の容積率	外壁後退距離の限度 建築物の高さの限度 敷地面積の最低限度	種類	建築物の建ぺい率 建築物の容積率	外壁後退距離の限度 建築物の高さの限度 敷地面積の最低限度			
西岡公園西地区	①	白地	6/10 20/10	—	第一種低層 住居専用地域	4/10 8/10	外壁後退 1.0m 建築物の高さ 10m 敷地面積 165m <sup>2</sup>	4.6	当該地は、現在市街化調整区域であるが、開発行為により市街化区域と同等の都市基盤が整備されたことから、市街化区域への編入と同時に用途地域を次の通り指定する。 ①計画的開発により形成された低層住宅地に係る良好な住環境を保護するために、第一種低層住居専用地域を指定する。	特別用途地区 高度地区 地区計画
ハイテクヒル真栄地区	①	白地	6/10 20/10	—	工業地域	6/10 20/10	—	42.5	当該地は、エレクトロニクス関連の技術分野を生かし、メカトロニクス関連の研究開発部門を主に集積し、本市工業の高度化を図るため、札幌市が造成した地区である。現在市街化調整区域であるが、既に市街化区域と同等の都市基盤が整備されたことから、市街化区域への編入と同時に、用途地域を次の通り指定する。 ①研究・開発・業務地区としての業務機能の増進が図られるよう工業地域を指定する。	地区計画
新川第8横通地区	①	白地	6/10 20/10	—	第一種低層 住居専用地域	4/10 8/10	外壁後退 1.0m 建築物の高さ 10m 敷地面積 165m <sup>2</sup>	0.0	地形地物の変更による区域区分の変更により、市街化区域に編入する区域について用途地域を指定する。 ①市街化区域に編入される区域について、周辺用途地域の指定状況と合わせて、第一種低層住居専用地域を指定する。	特別用途地区 高度地区

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	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 7,055 ha	8/10 以下	4/10 以下	1.0 m	165 m <sup>2</sup> * —	10 m	28.2%
	約 1,375 ha	8/10 以下	5/10 以下	1.0 m	—	10 m	5.5%
	約 8,430 ha						33.7%
第二種低層 住居専用地域	約 344 ha	8/10 以下	5/10 以下	1.0 m	—	10 m	1.4%
第一種中高層 住居専用地域 小計	約 11 ha	15/10 以下	4/10 以下	—	—	—	0.0%
	約 1,397 ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	5.6%
	約 1,408 ha						5.6%
第二種中高層 住居専用地域	約 2,873 ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	11.5%
第一種 住居地域 小計	約 4,121 ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	16.5%
	約 2.1 ha	30/10 以下	6/10 以下	—	—	—	0.0%
	約 4,123 ha						16.5%
第二種 住居地域 小計	約 382 ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	1.5%
	約 3.0 ha	40/10 以下	6/10 以下	—	—	—	0.0%
	約 385 ha						1.5%
準住居地域 小計	約 861 ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	3.4%
	約 289 ha	30/10 以下	6/10 以下	—	—	—	1.2%
	約 1,150 ha						4.6%
近隣商業地域 小計	約 1,154 ha	20/10 以下	8/10 以下	—	—	—	4.6%
	約 1,445 ha	30/10 以下	8/10 以下	—	—	—	5.8%
	約 2,599 ha						10.4%
商業地域 小計	約 542 ha	40/10 以下	—	—	—	—	2.2%
	約 155 ha	60/10 以下	—	—	—	—	0.6%
	約 23 ha	70/10 以下	—	—	—	—	0.1%
	約 110 ha	80/10 以下	—	—	—	—	0.4%
	約 830 ha						3.3%
準工業地域 小計	約 2,227 ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	8.9%
	約 35 ha	30/10 以下	6/10 以下	—	—	—	0.1%
	約 2,262 ha						9.0%
工業地域	約 371 ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	1.5%
工業専用地域	約 242 ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	1.0%
合計	約 25,017 ha						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

区域区分の見直しに伴い、市街化区域に編入される区域について、良好な市街地の形成に向けた適正な土地利用の誘導を図るため。

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 <sup>2</sup> *	10m	約 7,055	28.2	約 7,026	28.2	約 29
	8/10以下	5/10以下	1.0m	—	10m	約 1,375	5.5	約 1,375	5.5	—
						約 8,430	33.7	約 8,401	33.7	約 29
第二種低層住居専用地域	8/10以下	5/10以下	1.0m	—	10m	約 344	1.4	約 344	1.4	—
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 1,397	5.6	約 1,397	5.6	—
						約 1,408	5.6	約 1,408	5.6	—
第二種中高層住居専用地域	20/10以下	6/10以下	—	—	—	約 2,873	11.5	約 2,873	11.6	—
第一種住居地域 小計	20/10以下	6/10以下	—	—	—	約 4,121	16.5	約 4,121	16.6	—
	30/10以下	6/10以下	—	—	—	約 2.1	0.0	約 2.1	0.0	—
						約 4,123	16.5	約 4,123	16.6	—
第二種住居地域 小計	20/10以下	6/10以下	—	—	—	約 382	1.5	約 382	1.5	—
	40/10以下	6/10以下	—	—	—	約 3.0	0.0	約 3.0	0.0	—
						約 385	1.5	約 385	1.5	—
準住居地域 小計	20/10以下	6/10以下	—	—	—	約 861	3.4	約 845	3.4	約 16
	30/10以下	6/10以下	—	—	—	約 289	1.2	約 289	1.2	—
						約 1,150	4.6	約 1,134	4.6	約 16
近隣商業地域 小計	20/10以下	8/10以下	—	—	—	約 1,154	4.6	約 1,154	4.6	—
	30/10以下	8/10以下	—	—	—	約 1,445	5.8	約 1,445	5.8	—
						約 2,599	10.4	約 2,599	10.4	—
商業地域 小計	40/10以下	—	—	—	—	約 542	2.2	約 542	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 830	3.3	約 830	3.3	—
準工業地域 小計	20/10以下	6/10以下	—	—	—	約 2,227	8.9	約 2,227	8.9	—
	30/10以下	6/10以下	—	—	—	約 35	0.1	約 35	0.1	—
						約 2,262	9.0	約 2,262	9.0	—
工業地域	20/10以下	6/10以下	—	—	—	約 371	1.5	約 329	1.3	約 43
工業専用地域	20/10以下	6/10以下	—	—	—	約 242	1.0	約 242	1.0	—
合計						約 25,017	100.0	約 24,930	100.0	約 87

※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」