

議案第3号

札幌圏都市計画  
用途地域の変更(案)  
(市決定)

令和3年2月  
札幌市まちづくり政策局都市計画部

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 蔽 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	約 4,505	8/10 以下	4/10 以下	1.0 m <sup>※1</sup>	165 m <sup>2※2</sup>	10 m	18.0%
	約 2,328	8/10 以下	5/10 以下	1.0 m <sup>※1</sup>	165 m <sup>2※2</sup>	10 m	9.3%
	約 1,358	8/10 以下	5/10 以下	1.0 m <sup>※1</sup>	—	10 m	5.4%
小 計	約 8,191						32.7%
第二種低層 住居専用地域	約 475	8/10 以下	5/10 以下	1.0 m <sup>※1</sup>	—	10 m	1.9%
第一種中高層 住居専用地域	約 11	15/10 以下	4/10 以下	—	—	—	0.1%
	約 1,379	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	5.5%
小 計	約 1,390						5.6%
第二種中高層 住居専用地域	約 2,582	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	10.3%
第一種 住居地域	約 4,419	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	17.7%
	約 2.1	30/10 以下	6/10 以下	—	—	—	0.0%
小 計	約 4,421						17.7%
第二種 住居地域	約 482	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	1.9%
	約 3.0	40/10 以下	6/10 以下	—	—	—	0.0%
小 計	約 485						1.9%
準住居地域	約 873	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	3.5%
	約 288	30/10 以下	6/10 以下	—	—	—	1.2%
小 計	約 1,161						4.7%
近隣商業地域	約 1,157	20/10 以下	8/10 以下	—	—	—	4.6%
	約 1,475	30/10 以下	8/10 以下	—	—	—	5.9%
小 計	約 2,632						10.5%
商業地域	約 541	40/10 以下	—	—	—	—	2.2%
	約 156	60/10 以下	—	—	—	—	0.6%
	約 23	70/10 以下	—	—	—	—	0.1%
	約 111	80/10 以下	—	—	—	—	0.4%
小 計	約 831						3.3%
準工業地域	約 2,229	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	8.9%
	約 35	30/10 以下	6/10 以下	—	—	—	0.1%
小 計	約 2,264						9.0%
工業地域	約 364	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 25,034						100.0%

※1 道路法（昭和 27 年法律第 180 号）による道路に関する公共事業又は都市計画道路に関する公共事業（以下「道路事業等」という。）の施行による道路境界線の変更により、建築物の外壁又はこれに代わる柱（以下「外壁等」という。）の面から変更された道路境界線までの距離が 1.0m未滿となる建築物又は建築物の部分（以下「建築物等」という。）のうち、次の各号のいずれかに該当するものについては、建築物等の外壁等の面から変更された道路境界線までの距離に限り、適用しない。ただし、道路境界線の変更の際、建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）又はこれに基づく命令若しくは条例の規定に違反している建築物を除く。

- 一 道路境界線の変更の際、現に存するもの又は現に建築、修繕、模様替若しくは用途変更の工事中のもの
- 二 工事の着手が道路境界線の変更の後である修繕、模様替又は用途変更の工事を行うもの
- 三 工事の着手が道路境界線の変更の後である増築又は改築に係るものであり、かつ、その部分の外壁等の面から敷地境界線までの距離が 1.0m以上となるもの

2 前項の規定は、平成 28 年 3 月 1 日以降に道路境界線が変更された場合について、適用する。

※2 容積率が 6/10（建築物の敷地が第一種低層住居専用地域（建築物の敷地面積の最低限度を定める区域に限る。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

区域区分の変更により新たに市街化区域に編入する区域について、良好な市街地の形成に向けた適正な土地利用を図るため、用途地域を変更するものである。

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	建築物の建蔽率	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 <sup>※1</sup>	165m <sup>2※2</sup>	10m	約 4,505	18.0	約 4,490 (約 4,489)	18.0	15
	8/10以下	5/10以下	1.0m <sup>※1</sup>	165m <sup>2※2</sup>	10m	約 2,328	9.3	約 2,329 (約 2,328)	9.3	△1
	8/10以下	5/10以下	1.0m <sup>※1</sup>	—	10m	約 1,358 約 8,191	5.4 32.7	約 1,358 約 8,177 (約 8,175)	5.4 32.7	— 14
第二種低層住居専用地域	8/10以下	5/10以下	1.0m <sup>※1</sup>	—	10m	約 475	1.9	約 475	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	0.1	約 11	0.1	—
	20/10以下	6/10以下	—	—	—	約 1,379	5.5	約 1,379	5.5	—
						約 1,390	5.6	約 1,390	5.6	—
第二種中高層住居専用地域	20/10以下	6/10以下	—	—	—	約 2,582	10.3	約 2,582 (約 2,581)	10.3	0
第一種住居地域 小計	20/10以下	6/10以下	—	—	—	約 4,419	17.7	約 4,416 (約 4,418)	17.7	3
	30/10以下	6/10以下	—	—	—	約 2.1	0.0	約 2.1	0.0	—
						約 4,421	17.7	約 4,418 (約 4,420)	17.7	3
第二種住居地域 小計	20/10以下	6/10以下	—	—	—	約 482	1.9	約 482	1.9	—
	40/10以下	6/10以下	—	—	—	約 3.0	0.0	約 3.0	0.0	—
						約 485	1.9	約 485	1.9	—
準住居地域 小計	20/10以下	6/10以下	—	—	—	約 873	3.5	約 869 (約 868)	3.5	4
	30/10以下	6/10以下	—	—	—	約 288	1.1	約 288	1.1	—
						約 1,161	4.6	約 1,157 (約 1,156)	4.6	4
近隣商業地域 小計	20/10以下	8/10以下	—	—	—	約 1,157	4.6	約 1,156 (約 1,155)	4.6	1
	30/10以下	8/10以下	—	—	—	約 1,475	5.9	約 1,475	5.9	—
						約 2,632	10.5	約 2,631 (約 2,630)	10.5	1
商業地域 小計	40/10以下	—	—	—	—	約 541	2.2	約 541	2.2	—
	60/10以下	—	—	—	—	約 156	0.6	約 156	0.6	—
	70/10以下	—	—	—	—	約 23	0.1	約 23	0.1	—
	80/10以下	—	—	—	—	約 111	0.4	約 111	0.4	—
						約 831	3.3	約 831	3.3	—
準工業地域 小計	20/10以下	6/10以下	—	—	—	約 2,229	8.9	約 2,229	8.9	—
	30/10以下	6/10以下	—	—	—	約 35	0.1	約 36 (約 35)	0.1	△1
						約 2,264	9.0	約 2,265 (約 2,264)	9.0	△1
工業地域	20/10以下	6/10以下	—	—	—	約 364	1.5	約 368 (約 364)	1.5	△4
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 25,034	100.0	約 25,017 (約 25,009)	100.0	17

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 用途地域 変更箇所図



手稲山口地区	変更面積	12.8ha
1	白地(200%/60%)	→ 第一種低層住居専用地域(80%/40%)

前田公園南地区	変更面積	3.4ha
4	白地(200%/60%)	→ 第一種低層住居専用地域(80%/40%)

手稲山口地区	変更面積	1.5ha
2	白地(200%/60%)	→ 第一種住居地域(200%/60%)

前田公園南地区	変更面積	0.8ha
5	白地(200%/60%)	→ 第二種中高層住居専用地域(200%/60%)

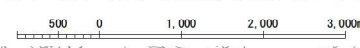
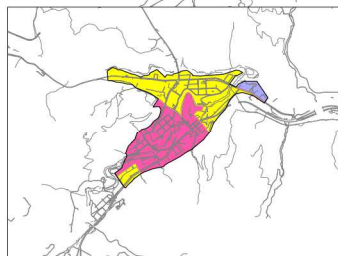
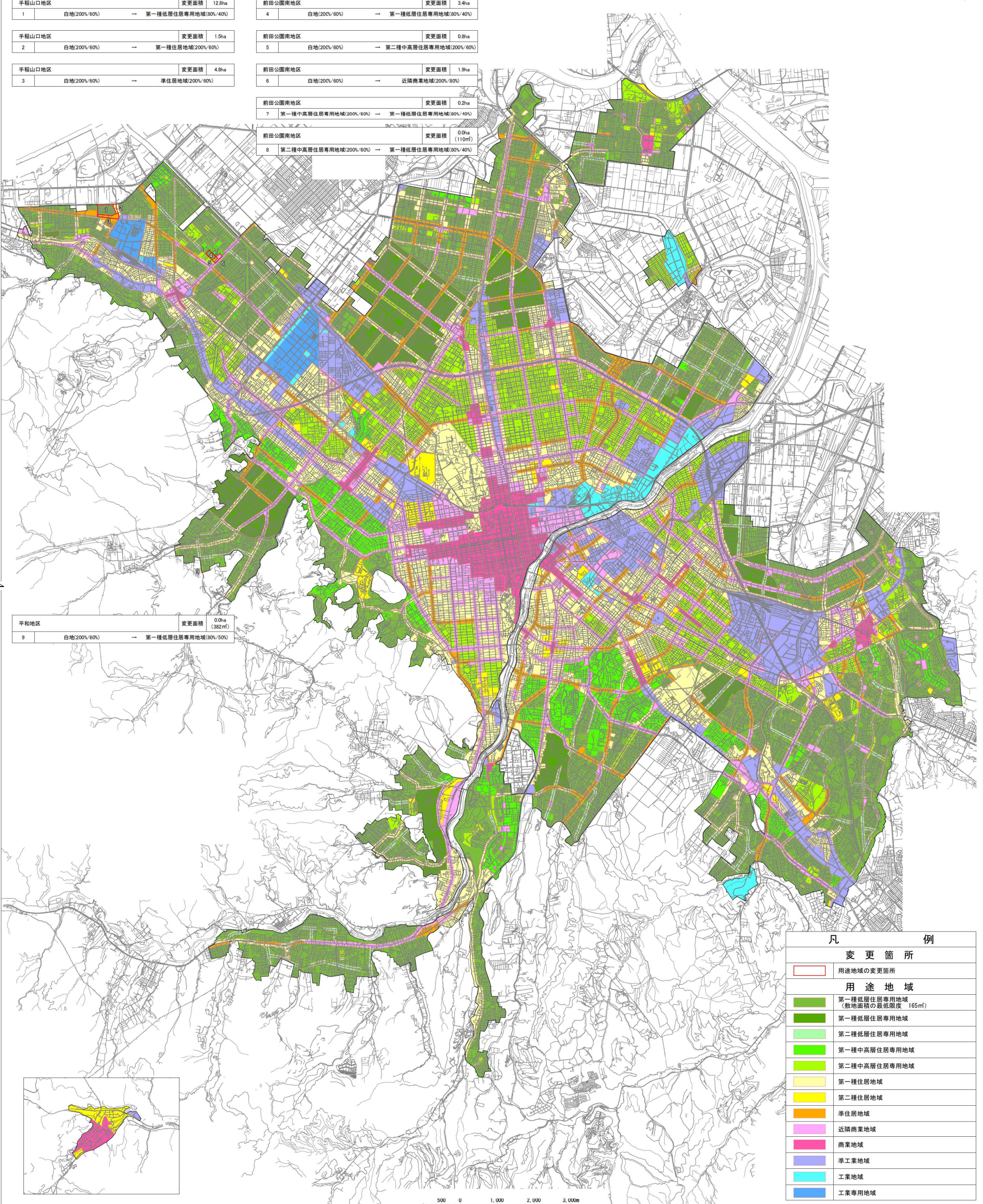
手稲山口地区	変更面積	4.8ha
3	白地(200%/60%)	→ 準住居地域(200%/60%)

前田公園南地区	変更面積	1.9ha
6	白地(200%/60%)	→ 近隣商業地域(200%/80%)

前田公園南地区	変更面積	0.2ha
7	第一種中高層住居専用地域(200%/60%)	→ 第一種低層住居専用地域(80%/40%)

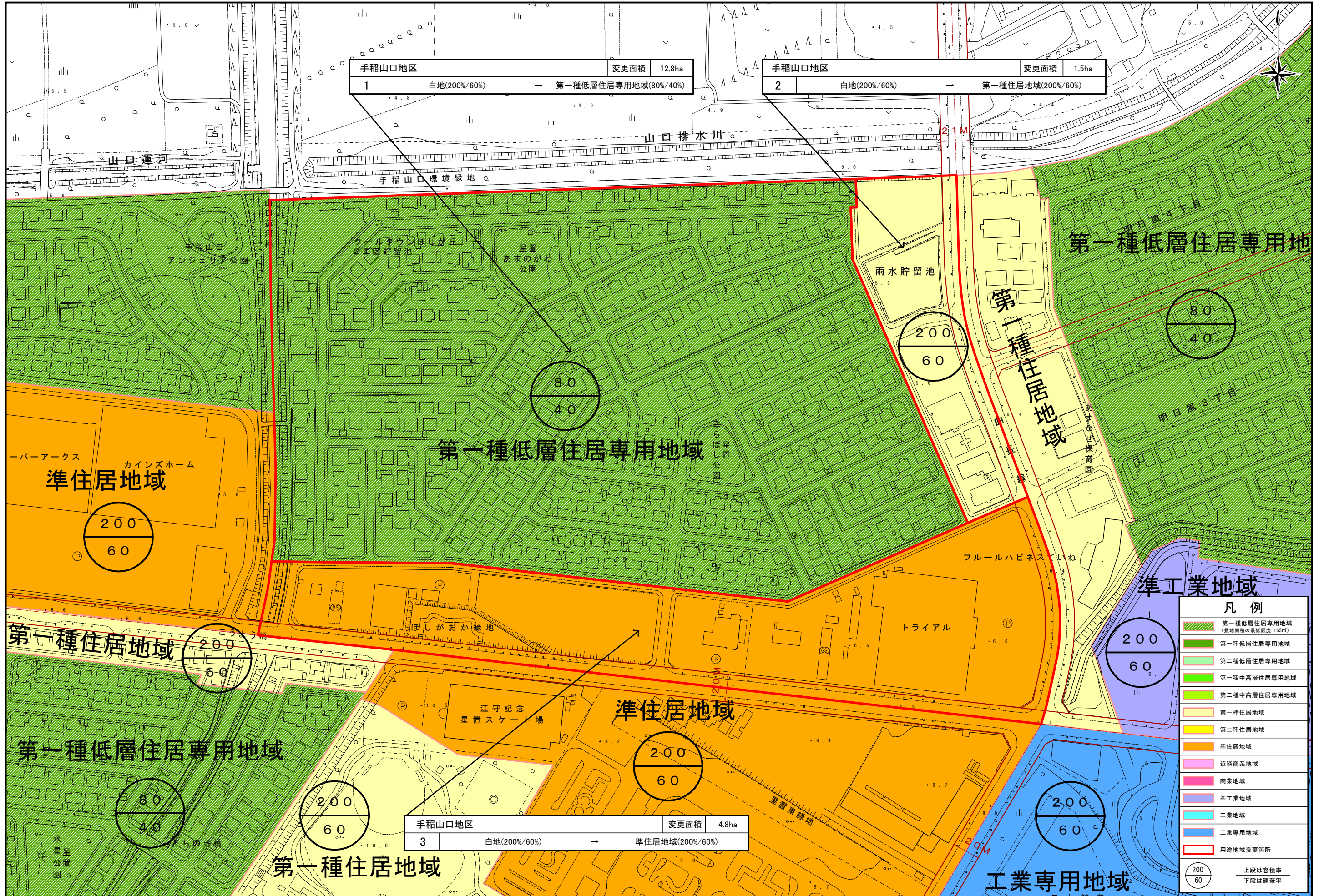
前田公園南地区	変更面積	0.0ha (110㎡)
8	第二種中高層住居専用地域(200%/60%)	→ 第一種低層住居専用地域(80%/40%)

平和地区	変更面積	0.0ha (382㎡)
9	白地(200%/60%)	→ 第一種低層住居専用地域(80%/50%)



凡 例	
変更箇所	
	用途地域の変更箇所
用途地域	
	第一種低層住居専用地域 (敷地面積の最低限度 165㎡)
	第一種低層住居専用地域
	第二種低層住居専用地域
	第一種中高層住居専用地域
	第二種中高層住居専用地域
	第一種住居地域
	第二種住居地域
	準住居地域
	近隣商業地域
	商業地域
	準工業地域
	工業地域
	工業専用地域

# ■用途地域変更箇所 詳細図



手稲山口地区		変更面積	12.8ha
1	白地(200%/60%)	→	第一種低層住居専用地域(80%/40%)

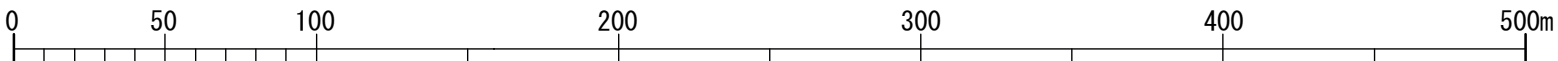
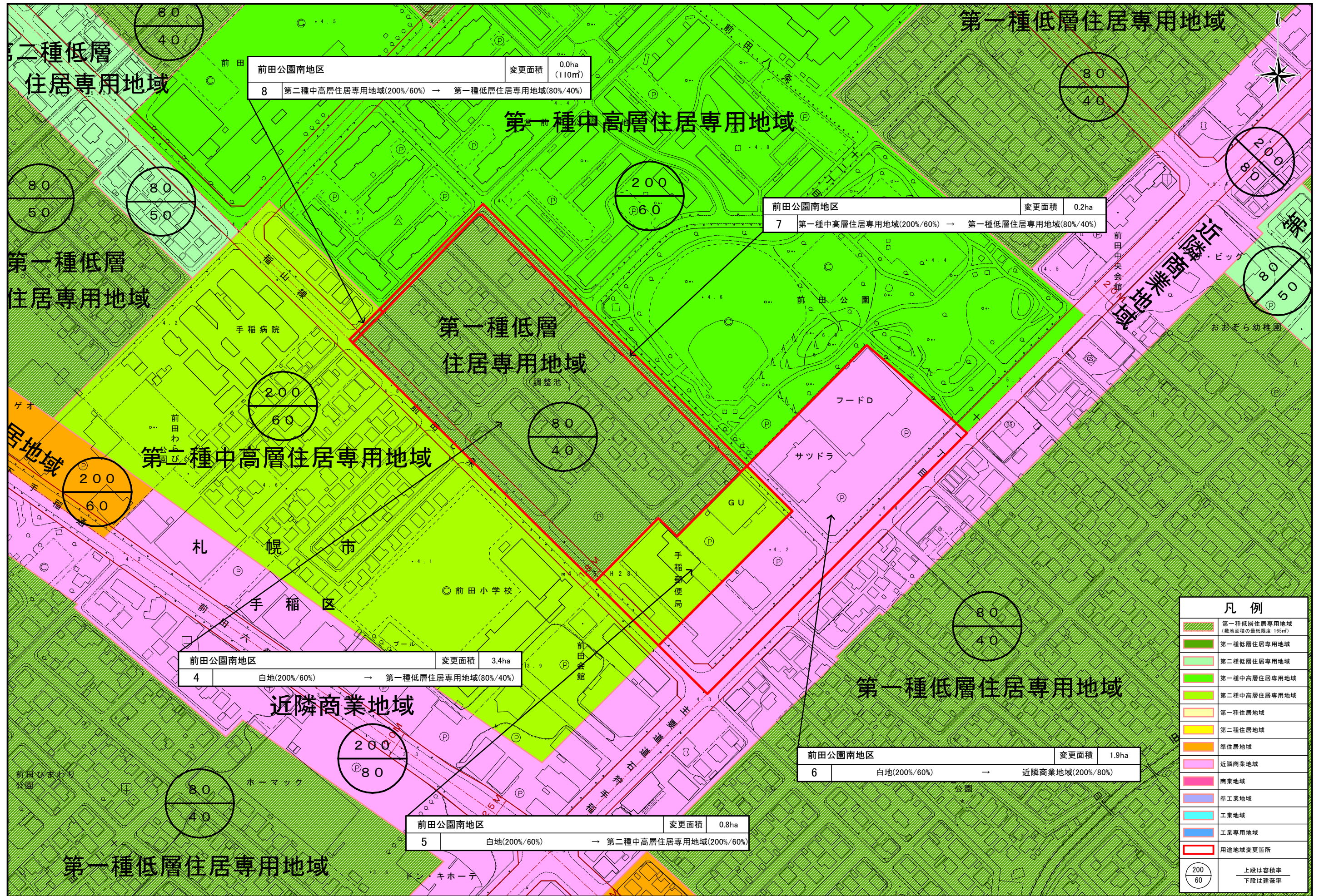
手稲山口地区		変更面積	1.5ha
2	白地(200%/60%)	→	第一種住居地域(200%/60%)

手稲山口地区		変更面積	4.8ha
3	白地(200%/60%)	→	準住居地域(200%/60%)

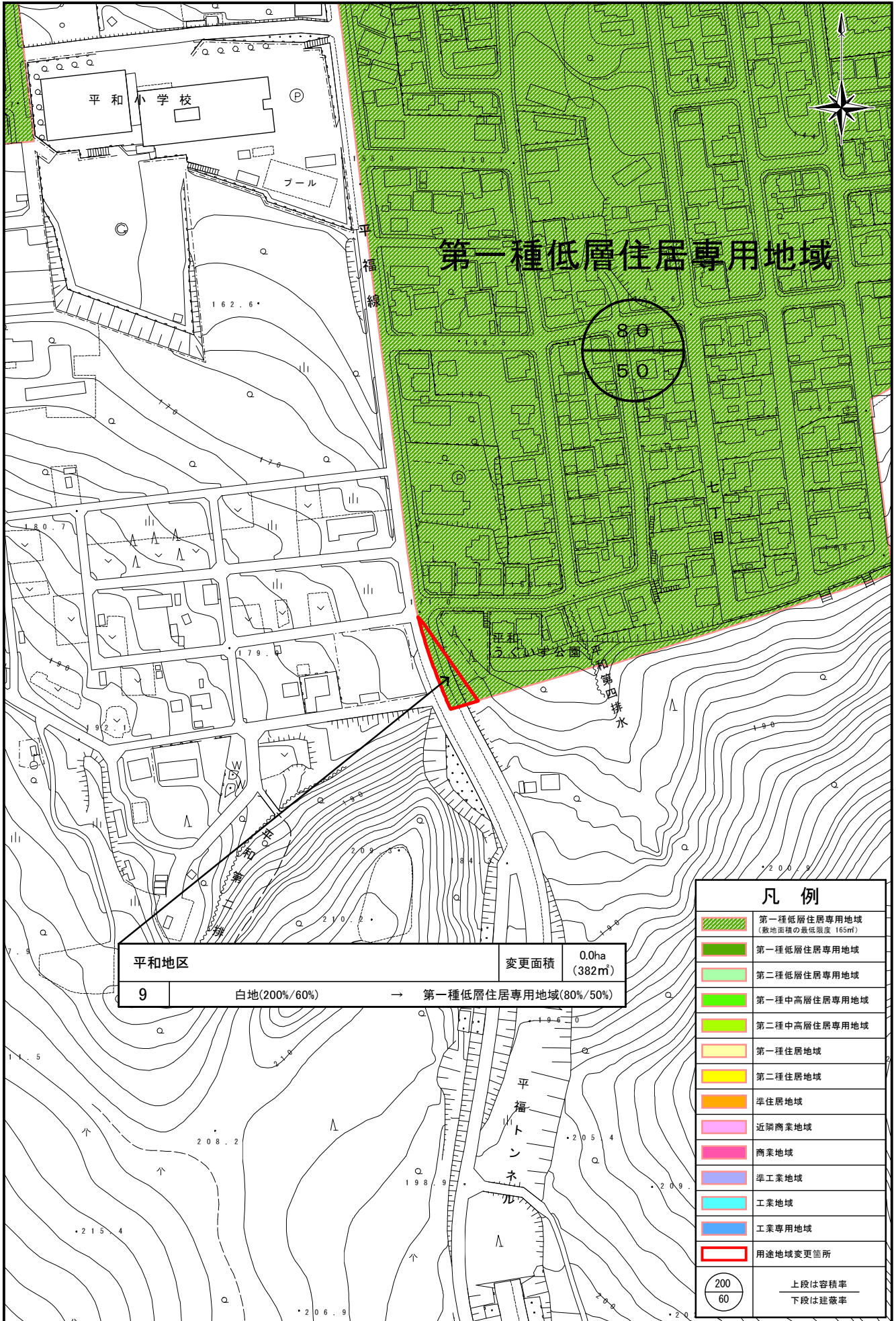
凡例	
	第一種低層住居専用地域 (敷地面積の最低限度 165㎡)
	第一種低層住居専用地域
	第二種低層住居専用地域
	第一種中高層住居専用地域
	第二種中高層住居専用地域
	第一種住居地域
	第二種住居地域
	準住居地域
	近隣商業地域
	商業地域
	準工業地域
	工業地域
	工業専用地域
	用途地域変更箇所
	上段は容積率 下段は建蔽率



# ■用途地域変更箇所 詳細図



# ■用途地域変更箇所 詳細図





札幌圏都市計画用途地域の変更箇所別概要表

変更箇所名	整理番号	変更内容						変更面積 (ha)	現況及び変更理由	関連する措置
		旧			新					
		種類	建築物の建蔽率 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	建築物の建蔽率 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			
手稲山口地区	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>	12.8	<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開発行為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「都市計画道路曲長通」の沿道で、住居の環境を保護しつつ周辺住民のための利便施設及び後背住宅地の環境を守るための緩衝機能を兼ねる施設の立地を図る区域について、第一種住居地域を指定する。</p> <p>③「都市計画道路下手稲通」の沿道で、幹線道路沿道にふさわしい商業業務機能の利便増進に対応しつつ、住宅地として環境を保護すべき区域について、準住居地域を指定する。</p>	区域区分 特別用途地区 高度地区 地区計画 下水道
	2	白地	6/10 20/10	—	第一種 住居地域	6/10 20/10	—	1.5		
	3	白地	6/10 20/10	—	準住居地域	6/10 20/10	—	4.8		

変更箇所名	整理番号	変更内容						変更面積 (ha)	現況及び変更理由	関連する措置
		旧			新					
		種類	建築物の建蔽率 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	建築物の建蔽率 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			
前田公園南地区	4	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>	3.4	<p>当該地は、現在市街化調整区域であるが、開発行為等により、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>④開発行為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>⑤地域住民の日常生活を支える生活利便や教育、交流等の機能相互の連携、複合を図る区域について、第二種中高層住居専用地域を指定する。</p> <p>⑥「都市計画道路石狩・手稲通」の沿道で、幹線道路沿道にふさわしい商業業務機能の立地に対応すべき区域について、近隣商業地域を指定する。</p> <p>⑦区域区分の変更に伴い、周辺の用途地域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> <p>⑧区域区分の変更に伴い、周辺の用途地域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>	<p>区域区分 特別用途地区 高度地区 地区計画 下水道 準防火地域※</p> <p>※整理番号6にかかると変更に限る</p>
	5	白地	6/10 20/10	—	第二種中高層 住居専用地域	6/10 20/10	—	0.8		
	6	白地	6/10 20/10	—	近隣商業地域	8/10 20/10	—	1.9		
	7	第一種中高層 住居専用地域	6/10 20/10	—	第一種低層 住居専用地域	4/10 8/10	—	0.2		
	8	第二種中高層 住居専用地域	6/10 20/10	—	第一種低層 住居専用地域	4/10 8/10	—	0.0 (110m <sup>2</sup> )		
平和地区	9	白地	6/10 20/10	—	第一種低層 住居専用地域	5/10 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 (382m <sup>2</sup> )	<p>区域区分の変更に伴い市街化区域に編入する地区について、用途地域を次の通り指定する。</p> <p>⑨市街化区域に編入される地区について、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。</p>	<p>区域区分 特別用途地区 高度地区 下水道</p>