

事前説明第1号

札幌圏都市計画

用途地域の変更(案)

(市決定)

東月寒向ヶ丘第二地区

令和6年9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 小計	約 4,505 約 2,323 約 1,358 約 8,186	8/10 以下 8/10 以下 8/10 以下	4/10 以下 5/10 以下 5/10 以下	1.0 m ^{※1} 1.0 m ^{※1} 1.0 m ^{※1}	165 m ² ^{※2} 165 m ² ^{※2} —	10 m 10 m 10 m	18.0% 9.3% 5.4% 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 ^{※1}	—	10 m	1.9%
第一種中高層 住居専用地域 小計	約 11 約 1,375 約 1,386	15/10 以下 20/10 以下	4/10 以下 6/10 以下	—	—	—	0.1% 5.5% 5.6%
第二種中高層 住居専用地域	約 2,576	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	10.3%
第一種 住居地域 小計	約 4,416 約 2.1 約 4,418	20/10 以下 30/10 以下	6/10 以下 6/10 以下	—	—	—	17.6% 0.0% 17.6%
第二種 住居地域 小計	約 490 約 3.0 約 493	20/10 以下 40/10 以下	6/10 以下 6/10 以下	—	—	—	2.0% 0.0% 2.0%
準住居地域 小計	約 868 約 288 約 1,156	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 1,172 約 1,475 約 2,647	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 156 約 23 約 111 約 831	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 2,229 約 35 約 2,264	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 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 未満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

高次機能交流拠点として都市機能の高度化や集積を推進し、公益性の高い利活用を中心とした土地利用を実現するため、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 8/10 以下 8/10 以下	4/10 以下 5/10 以下 5/10 以下	1.0 m ^{*1} 1.0 m ^{*1} 1.0 m ^{*1}	165 m ² ^{*2} 165 m ² ^{*2} —	10 m 10 m 10 m	約 4,505 約 2,323 約 1,358 約 8,186	18.0% 9.3% 5.4% 32.7%	約 4,505 約 2,323 約 1,358 約 8,186	18.0% 9.3% 5.4% 32.7%	約△0 — — 約△0
第二種低層住居専用地域	8/10 以下	5/10 以下	1.0 m ^{*1}	—	10 m	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 20/10 以下	4/10 以下 6/10 以下	—	—	—	約 11 約 1,375 約 1,386	0.1% 5.5% 5.6%	約 11 約 1,375 約 1,386	0.1% 5.5% 5.6%	— — —
第二種中高層住居専用地域	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	約 2,576	10.3%	約 2,576	10.3%	—
第一種住居地域 小計	20/10 以下 30/10 以下	6/10 以下 6/10 以下	—	—	—	約 4,416 約 2.1 約 4,418	17.6% 0.0% 17.6%	約 4,424 約 2.1 約 4,426	17.7% 0.0% 17.7%	約△8 — 約△8
第二種住居地域 小計	20/10 以下 40/10 以下	6/10 以下 6/10 以下	—	—	—	約 490 約 3.0 約 493	2.0% 0.0% 2.0%	約 482 約 3.0 約 485	1.9% 0.0% 1.9%	約 8 — 約 8
準住居地域 小計	20/10 以下 30/10 以下	6/10 以下 6/10 以下	—	—	—	約 868 約 288 約 1,156	3.5% 1.1% 4.6%	約 868 約 288 約 1,156	3.5% 1.1% 4.6%	約△0 — 約△0
近隣商業地域 小計	20/10 以下 30/10 以下	8/10 以下 8/10 以下	—	—	—	約 1,172 約 1,475 約 2,647	4.6% 5.9% 10.5%	約 1,172 約 1,475 約 2,647	4.6% 5.9% 10.5%	— — —
商業地域 小計	40/10 以下 60/10 以下 70/10 以下 80/10 以下	—	—	—	—	約 541 約 156 約 23 約 111 約 831	2.2% 0.6% 0.1% 0.4% 3.3%	約 541 約 156 約 23 約 111 約 831	2.2% 0.6% 0.1% 0.4% 3.3%	— — — — —
準工業地域 小計	20/10 以下 30/10 以下	6/10 以下 6/10 以下	—	—	—	約 2,229 約 35 約 2,264	8.9% 0.1% 9.0%	約 2,229 約 35 約 2,264	8.9% 0.1% 9.0%	— — —
工業地域	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	約 364	1.5%	約 364	1.5%	—
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 25,034	100.0%	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 未満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。

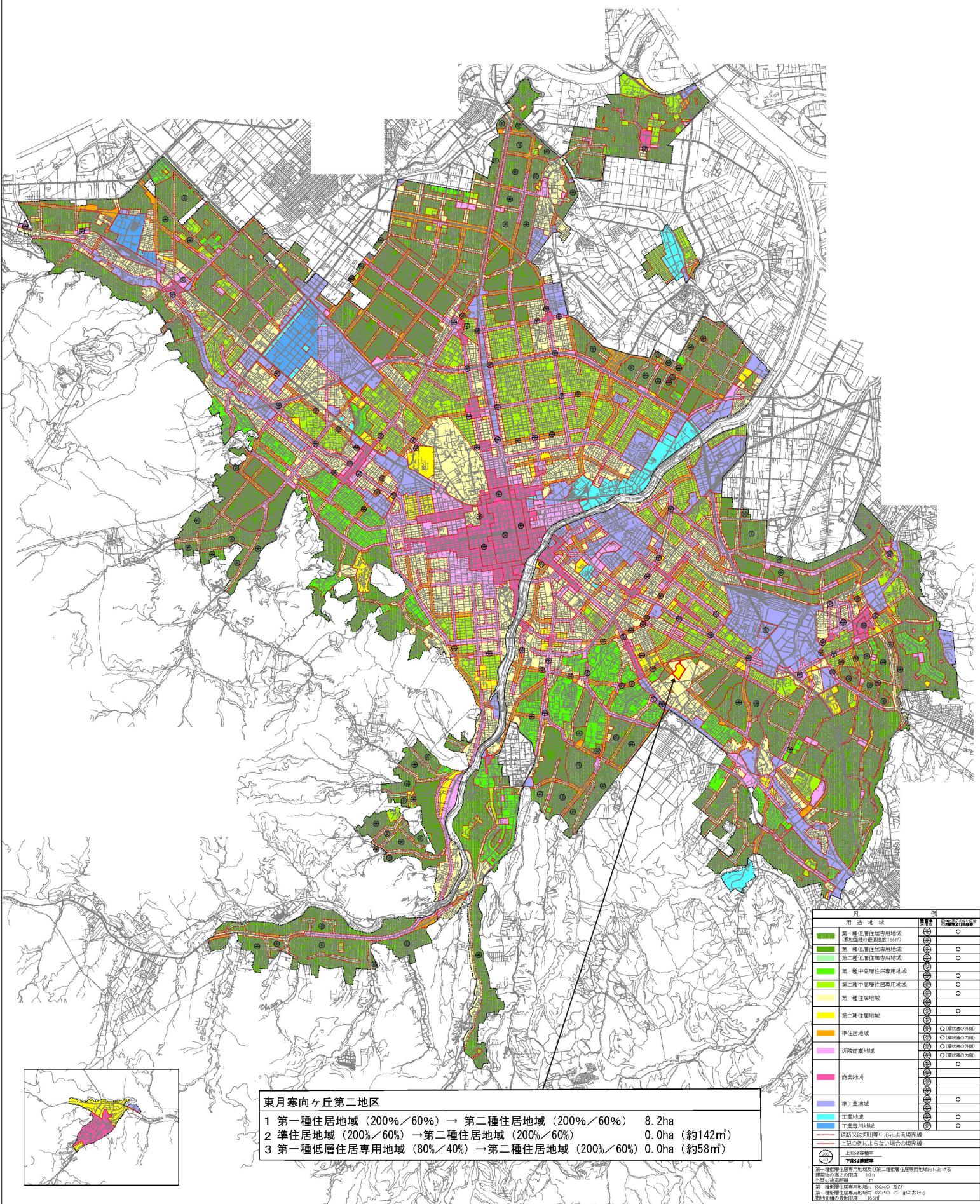
- 一 道路境界線の変更の際、現に存するもの又は現に建築、修繕、模様替若しくは用途変更の工事中のもの
- 二 工事の着手が道路境界線の変更の後である修繕、模様替又は用途変更の工事を行うもの
- 三 工事の着手が道路境界線の変更の後である増築又は改築に係るものであり、かつ、その部分の外壁等の面から敷地境界線までの距離が 1.0m 以上となるもの

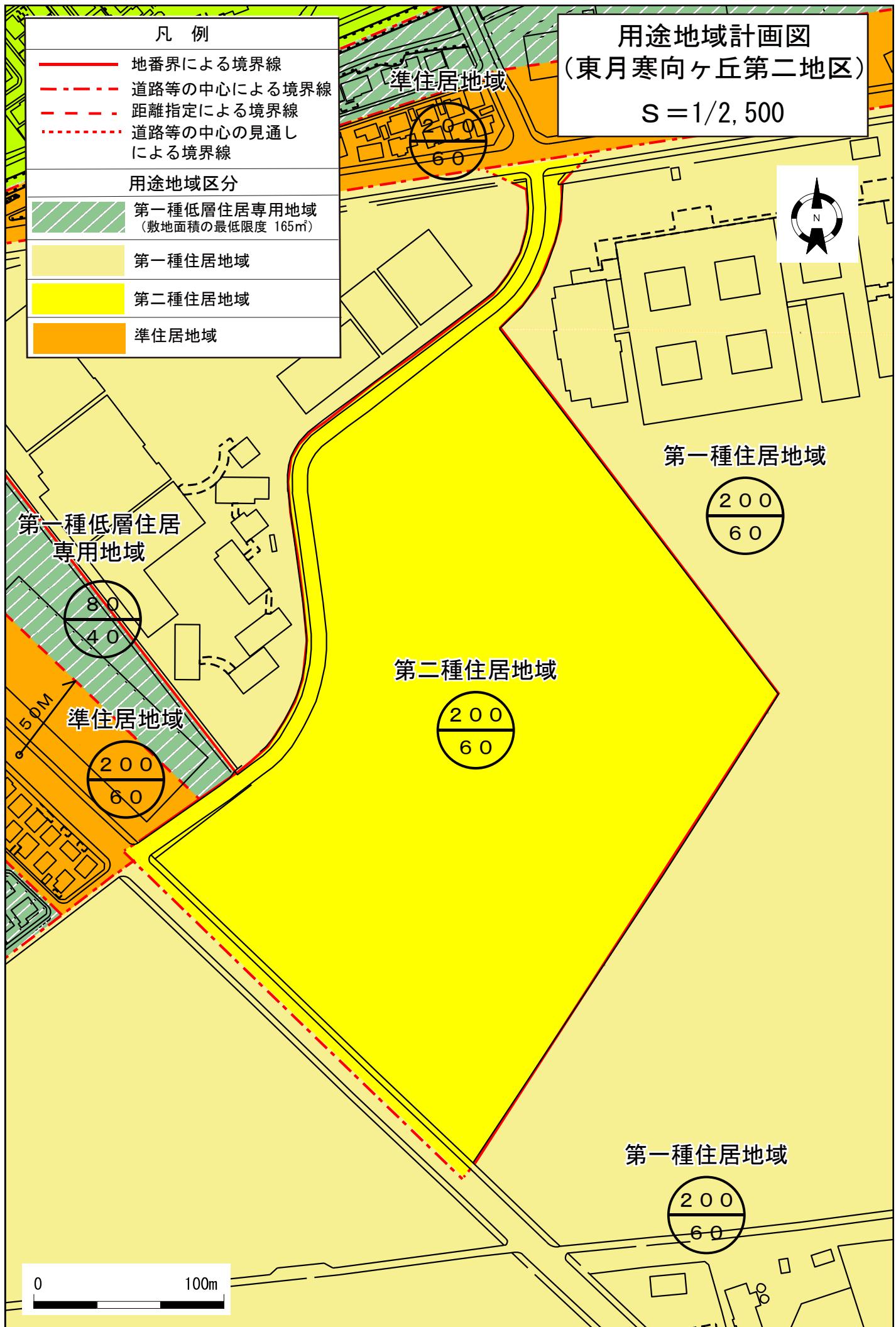
2 前項の規定は、平成 28 年 3 月 1 日以降に道路境界線が変更された場合について、適用する。

※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」

札幌圏都市計画 用途地域 変更箇所図





用途地域新旧対照図
(東月寒向ヶ丘第二地区)

S = 1/2,500



1	第一種住居地域 (200% / 60%) → 第二種住居地域 (200% / 60%)	変更面積 8.2ha
2	準住居地域 (200% / 60%) → 第二種住居地域 (200% / 60%)	変更面積 0.0ha (約142m ²)
3	第一種低層住居専用地域 (80% / 40%) → 第二種住居地域 (200% / 60%)	変更面積 0.0ha (約58m ²)

第一種住居地域

200
60

第一種低層住居
専用地域

80
40

準住居地域

200
60

第二種住居地域

200
60

第一種住居地域

200
60

3
2
1

0 100m

凡 例

変更箇所

用途地域区分

第一種低層住居専用地域
(敷地面積の最低限度 165m²)

第一種住居地域

第二種住居地域

準住居地域

用途地域 変更箇所別概要表

(札幌市)

対 図 番 号	変更 箇所名	変更内容						変更 面積 (ha)	変更理由	関連する 措置			
		現在			変更								
		種類	建蔽率 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	建蔽率 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						
1	東月寒 向ヶ丘第二 地区	第一種 住居地域	6／10 20／10	—	第二種 住居地域	6／10 20／10	—	約 8.2	高次機能交流拠点として都市機能の高度化や集積を推進し、公益性の高い利活用を中心とした土地利用を実現するため、用途地域を変更する。	地区計画			
2		準住居 地域	6／10 20／10	—	第二種 住居地域	6／10 20／10	—	約 0.0 (約 142 m ²)	高次機能交流拠点として都市機能の高度化や集積を推進し、公益性の高い利活用を中心とした土地利用を実現するため、用途地域を変更する。	高度地区 地区計画			
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 165 m ²	第二種 住居地域	6／10 20／10	—	約 0.0 (約 58 m ²)	高次機能交流拠点として都市機能の高度化や集積を推進し、公益性の高い利活用を中心とした土地利用を実現するため、用途地域を変更する。	特別用途地区 高度地区 地区計画			