事前説明第2号

札幌圏都市計画

高度地区の変更（案）

（市決定）

真駒内駅前地区

令和6年 11 月
札幌市まちづくり政策局都市計画部

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。　　（札　幌　市）

種　類	面　積 （ｈａ）	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　８，６６１	高度地区規定書による	
１８ｍ北側斜線高度地区	約　　２５２		
２７ｍ北側斜線高度地区	約　　２．１		
３３ｍ北側斜線高度地区	約　　２４		
１８ｍ高度地区	約　３，５５８		
２４ｍ高度地区	約　　１２４		
２７ｍ高度地区	約　１，７４２		
３３ｍ高度地区	約　７，１６８		
４５ｍ高度地区	約　１，７５０		
６０ｍ高度地区	約　　６０７		
合計	約２３，８８８		

「位置及び区域は計画図表示のとおり」

理由

用途地域を第一種中高層住居専用地域から近隣商業地域へ変更する区域について、高度地区を変更する。

札幌圏都市計画高度地区　新旧対照表　　（札　幌　市）

種　　類	面積（ha）		
	新	旧	増減
北側斜線高度地区	約　８，６６１	約　８，６６１	―
１８ｍ北側斜線高度地区	約　　２５２	約　　２５２	―
２７ｍ北側斜線高度地区	約　　２．１	約　　２．１	―
３３ｍ北側斜線高度地区	約　　２４	約　　２４	―
１８ｍ高度地区	約　３，５５８	約　３，５５８	―
２４ｍ高度地区	約　　１２４	約　　１２４	―
２７ｍ高度地区	約　１，７４２	約　１，７４２	―
３３ｍ高度地区	約　７，１６８	約　７，１７３	約△５．０
４５ｍ高度地区	約　１，７５０	約　１，７４５	約　５．０
６０ｍ高度地区	約　　６０７	約　　６０７	―
合計	約２３，８８８	約２３，８８８	０

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
18m北側斜線高度地区	18 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	
18m高度地区	18 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３号および第４号の規定にかかわらず、第１項の規定は、適用しない。

（地区計画等の区域内の建築に関する適用の除外）

3　地区計画等（都市計画法第１２条の４第１項各号に掲げる計画をいう。）又は景観地区の区域のうち、建築物の高さの最高限度の制限で、建築物の高さが定められている部分においては第１項の規定のうち表（ろ）欄の内容について、建築物の各部分の高さが定められている部分においては第１項の規定のうち表（は）欄の内容については、適用しない。（地区計画等の区域にあっては、建築基準法第６８条の２第１項の規定に基づく条例で、建築物の高さの最高限度の制限が定められている部分に限る。）

（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の前面道路の反対側の境界線又は北側隣地境界線（以下「北側隣地境界線等」という。）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等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等とみなす。

（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１０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、第１項の規定による建築物の高さの限度を超えるものとすることができる。

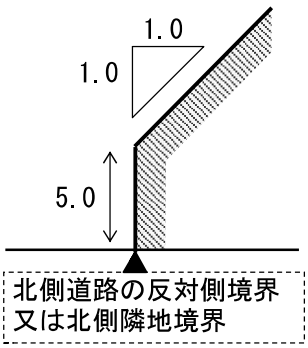
（１）建築基準法第３条第２項の規定により、第１項の規定の適用を受けない建築物が現に存する敷地において、当該建築物を除却したうえで新たに建築される建築物のうち、現に存する建築物と同規模の建築物を建築しようとした場合この規定に適合させることが著しく困難と認められる建築物で、かつ、形状が現に存する建築物と同程度の建築物

（２）建築基準法第３条第２項の規定により、第１項の規定の適用を受けない建築物のうち、機能維持又は改善のために必要と認められる増築を行う建築物

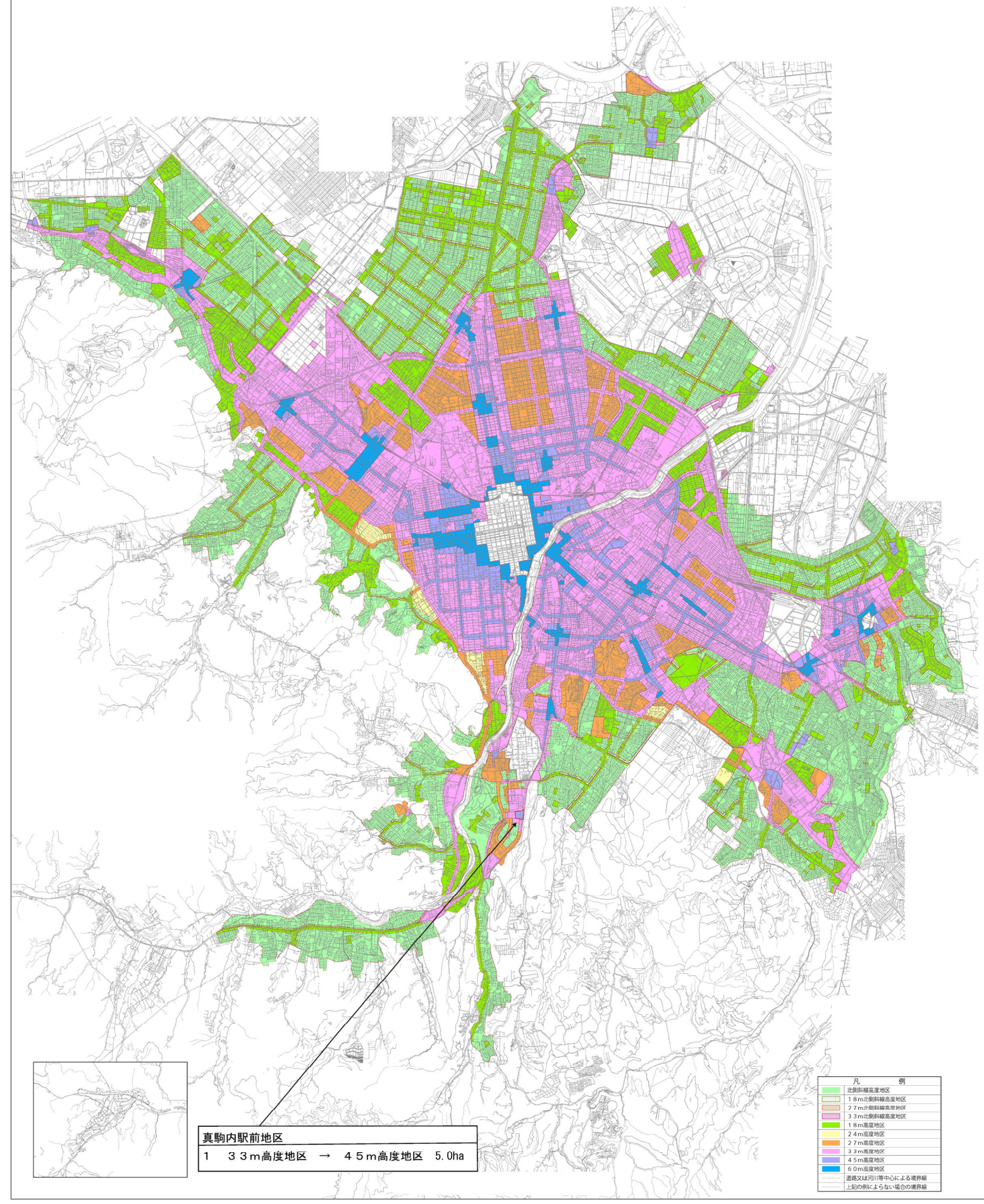
（３）良好な市街地環境の維持又は整備改善に貢献することにより、第１項の規定による限度を超えることとなる建築物

（４）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】　北側斜線型の高度地区（第１項表(は)欄）の制限について

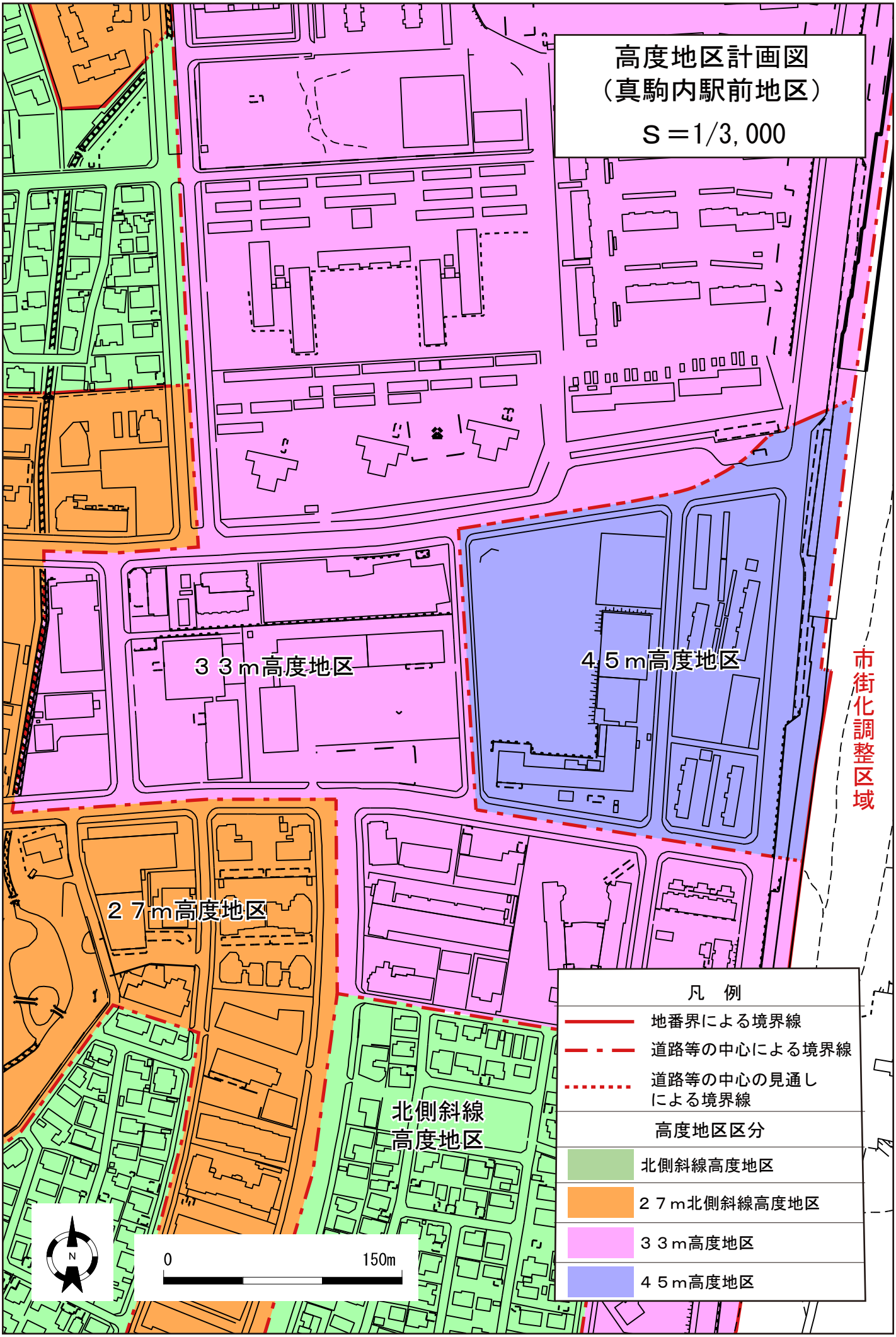
制限内容		指定区域
建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に５メートルを加えたもの以下		**北側斜線高度地区** 第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域に指定 **18、27、33m北側斜線高度地区** 第一種低層住居専用地域又は第二種低層住居専用地域に南接する他の用途地域内のうち、特に必要な区域に指定

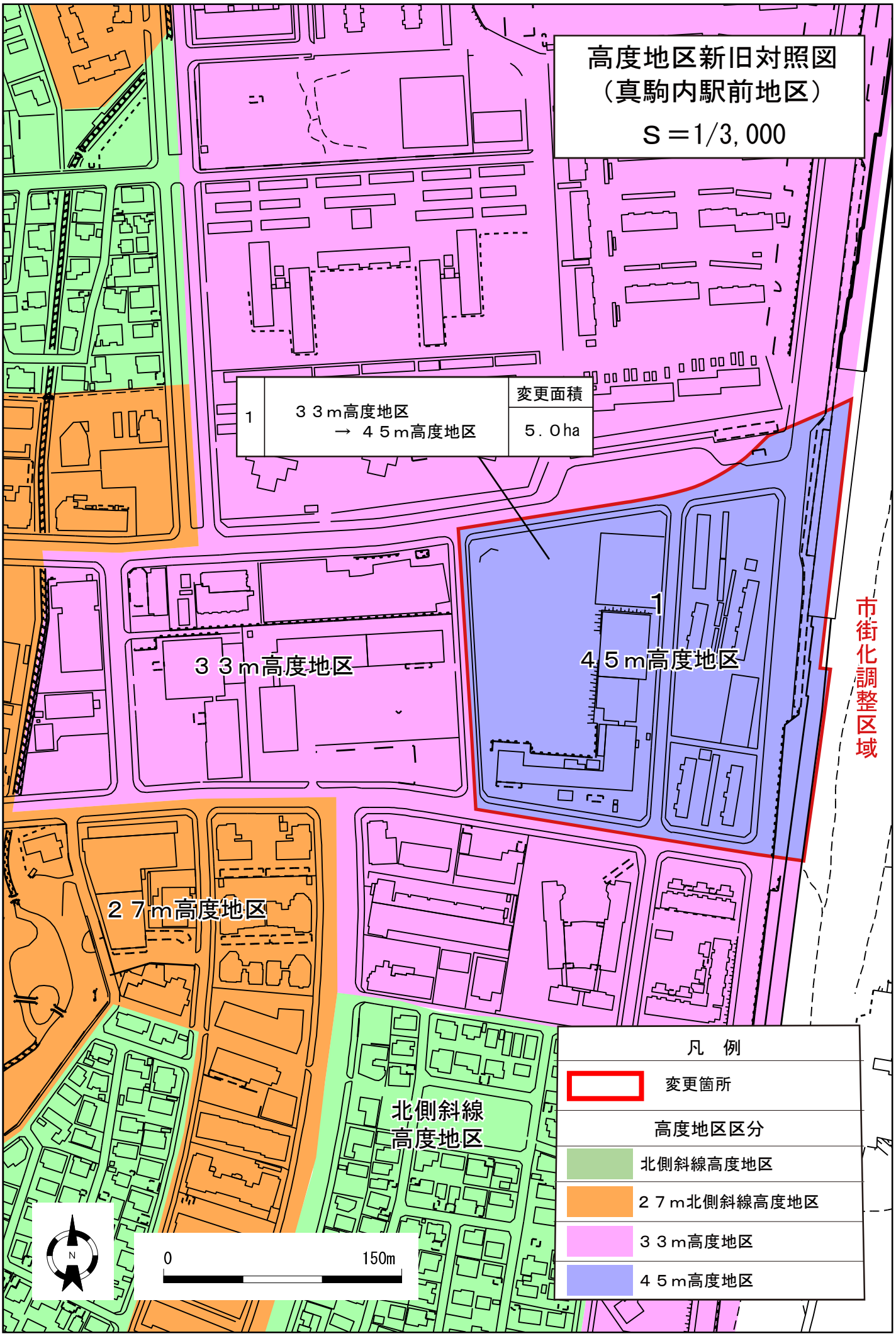
札幌圏都市計画　高度地区　変更箇所図



真駒内駅前地区

1	３３m高度地区	→	４５m高度地区	5.0ha


高度地区計画図
（真駒内駅前地区）
S＝1/3,000
３３ｍ高度地区
４５ｍ高度地区
２７ｍ高度地区
北側斜線
高度地区
市街化調整区域
凡　例
地番界による境界線
道路等の中心による境界線
道路等の中心の見通し
による境界線
高度地区区分
北側斜線高度地区
２７ｍ北側斜線高度地区
３３ｍ高度地区
４５ｍ高度地区
N
0
150m


高度地区新旧対照図
（真駒内駅前地区）
S＝1/3,000
1
３３ｍ高度地区
→ ４５ｍ高度地区
変更面積
５．０ha
１
４５ｍ高度地区
３３ｍ高度地区
２７ｍ高度地区
北側斜線
高度地区
市街化調整区域
凡　例
変更箇所
高度地区区分
北側斜線高度地区
２７ｍ北側斜線高度地区
３３ｍ高度地区
４５ｍ高度地区
N
0
150m

高度地区　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
		現在	変更		
1	真駒内駅前地区	33m 高度地区	45m 高度地区	約 5.0	用途地域を第一種中高層住居専用地域から近隣商業地域へ変更する区域について、高度地区を変更する。