

札幌圏都市計画
用途地域の変更(案)
(市決定)

大谷地西5丁目地区
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} 165 m ^{※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 1,370 約 1,381	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 4,414 約 2.1 約 4,416	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 492 約 3.0 約 495	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 1,480 約 2,652	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的もの
- 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

【大谷地西5丁目地区】

都市計画法第21条の2の規定に基づく都市計画の変更の提案を受け、この提案内容が、一般住宅地における居住環境と調和した土地利用が引き続き維持されるものと判断したことから、用途地域を変更する。

【真駒内駅前地区】

「真駒内駅前地区まちづくり計画」の策定により、駅前地区の土地利用及びまちづくりの取組の方向性が示されたことから、地域交流拠点にふさわしい都市機能の集積を図るため、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	4/10 以下	1.0 m ^{*1}	165 m ² ^{*2}	10 m	約 4,505	18.0%	約 4,505	18.0%	—
	8/10 以下	5/10 以下	1.0 m ^{*1}	165 m ² ^{*2}	10 m	約 2,323	9.3%	約 2,323	9.3%	—
	8/10 以下	5/10 以下	1.0 m ^{*1}	—	10 m	約 1,358	5.4%	約 1,358	5.4%	—
						約 8,186	32.7%	約 8,186	32.7%	—
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	4/10 以下	—	—	—	約 11	0.1%	約 11	0.1%	—
	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	約 1,370	5.5%	約 1,375	5.5%	約△5.0
						約 1,381	5.6%	約 1,386	5.6%	約△5.0
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	6/10 以下	—	—	—	約 4,414	17.6%	約 4,416	17.6%	約△1.9
	30/10 以下	6/10 以下	—	—	—	約 2.1	0.0%	約 2.1	0.0%	—
						約 4,416	17.6%	約 4,418	17.6%	約△1.9
第二種住居地域小計	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	約 492	2.0%	約 490	2.0%	約 1.9
	40/10 以下	6/10 以下	—	—	—	約 3.0	0.0%	約 3.0	0.0%	—
						約 495	2.0%	約 493	2.0%	約 1.9
準住居地域小計	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	約 868	3.5%	約 868	3.5%	—
	30/10 以下	6/10 以下	—	—	—	約 288	1.1%	約 288	1.1%	—
						約 1,156	4.6%	約 1,156	4.6%	—
近隣商業地域小計	20/10 以下	8/10 以下	—	—	—	約 1,172	4.6%	約 1,172	4.6%	—
	30/10 以下	8/10 以下	—	—	—	約 1,480	5.9%	約 1,475	5.9%	約 5.0
						約 2,652	10.5%	約 2,647	10.5%	約 5.0
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 35	0.1%	—
						約 2,264	9.0%	約 2,264	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。

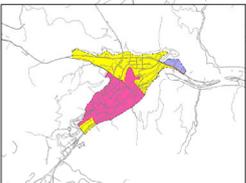
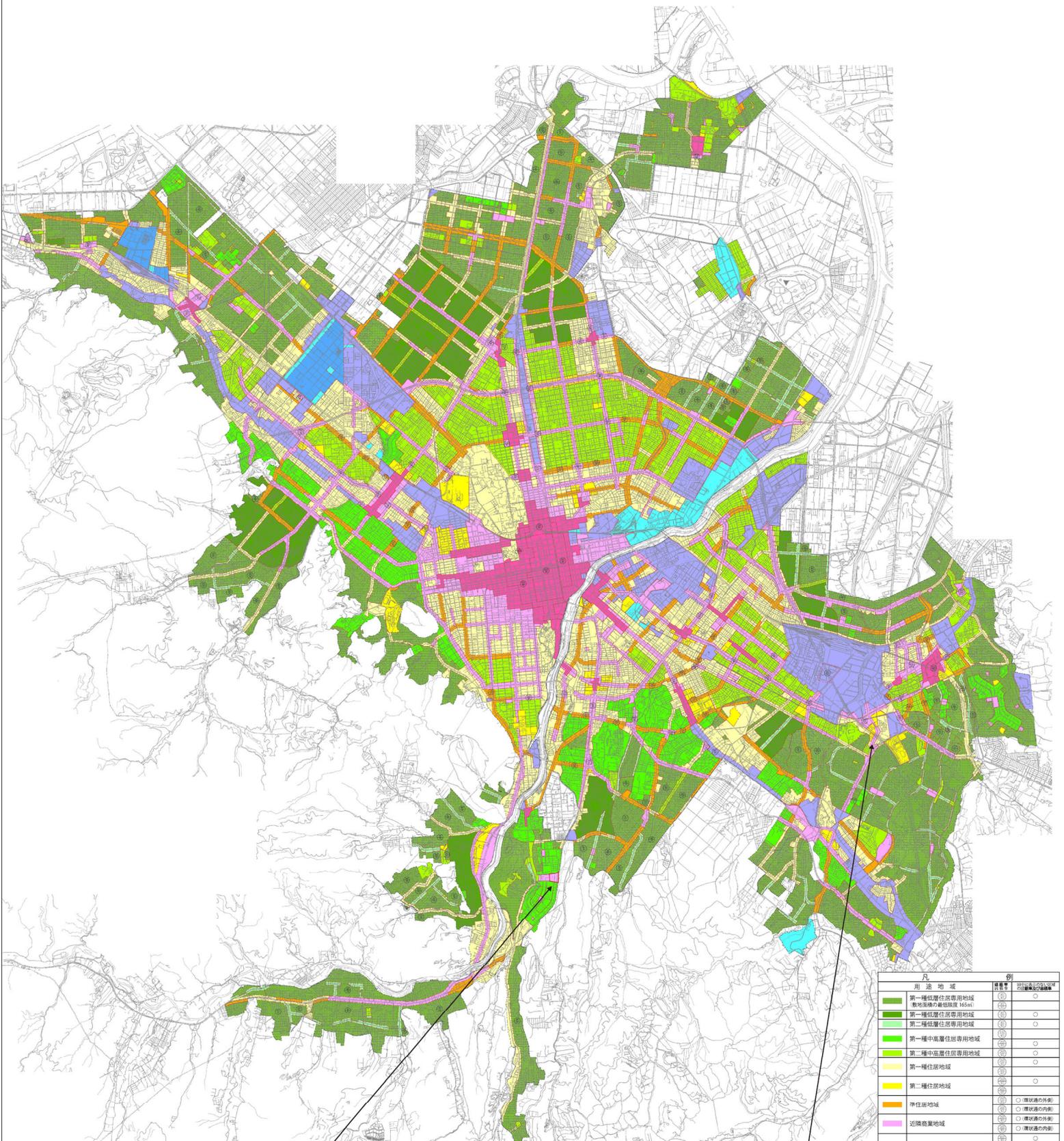
- 一 道路境界線の変更の際、現に存するもの又は現に建築、修繕、模様替若しくは用途変更の工事中のもの
- 二 工事の着手が道路境界線の変更の後である修繕、模様替又は用途変更の工事を行うもの
- 三 工事の着手が道路境界線の変更の後である増築又は改築に係るものであり、かつ、その部分の外壁等の面から敷地境界線までの距離が 1.0m 以上となるもの

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



大谷地西5丁目地区
 1 第一種住居地域 (200%/60%) → 第二種住居地域 (200%/60%) 1.9ha

真駒内駅前地区
 2 第一種中高層住居専用地域 (200%/60%) → 近隣商業地域 (300%/80%) 5.0ha

用途地域	色	例
第一種低層住居専用地域	濃緑色	○
第一種低層住居専用地域 敷地面積の最低限度 165㎡	濃緑色	○
第一種低層住居専用地域	濃緑色	○
第二種低層住居専用地域	濃緑色	○
第一種中高層住居専用地域	濃緑色	○
第一種中高層住居専用地域	濃緑色	○
第一種住居地域	濃緑色	○
第二種住居地域	濃緑色	○
準住居地域	濃緑色	○
工業地域	濃緑色	○
工業専用地域	濃緑色	○
近隣商業地域	濃緑色	○
商業地域	濃緑色	○
準工業地域	濃緑色	○
工業地域	濃緑色	○
工業専用地域	濃緑色	○

○ 準住居の外郭
 ○ 準住居の外郭
 ○ 準住居の外郭
 ○ 準住居の外郭

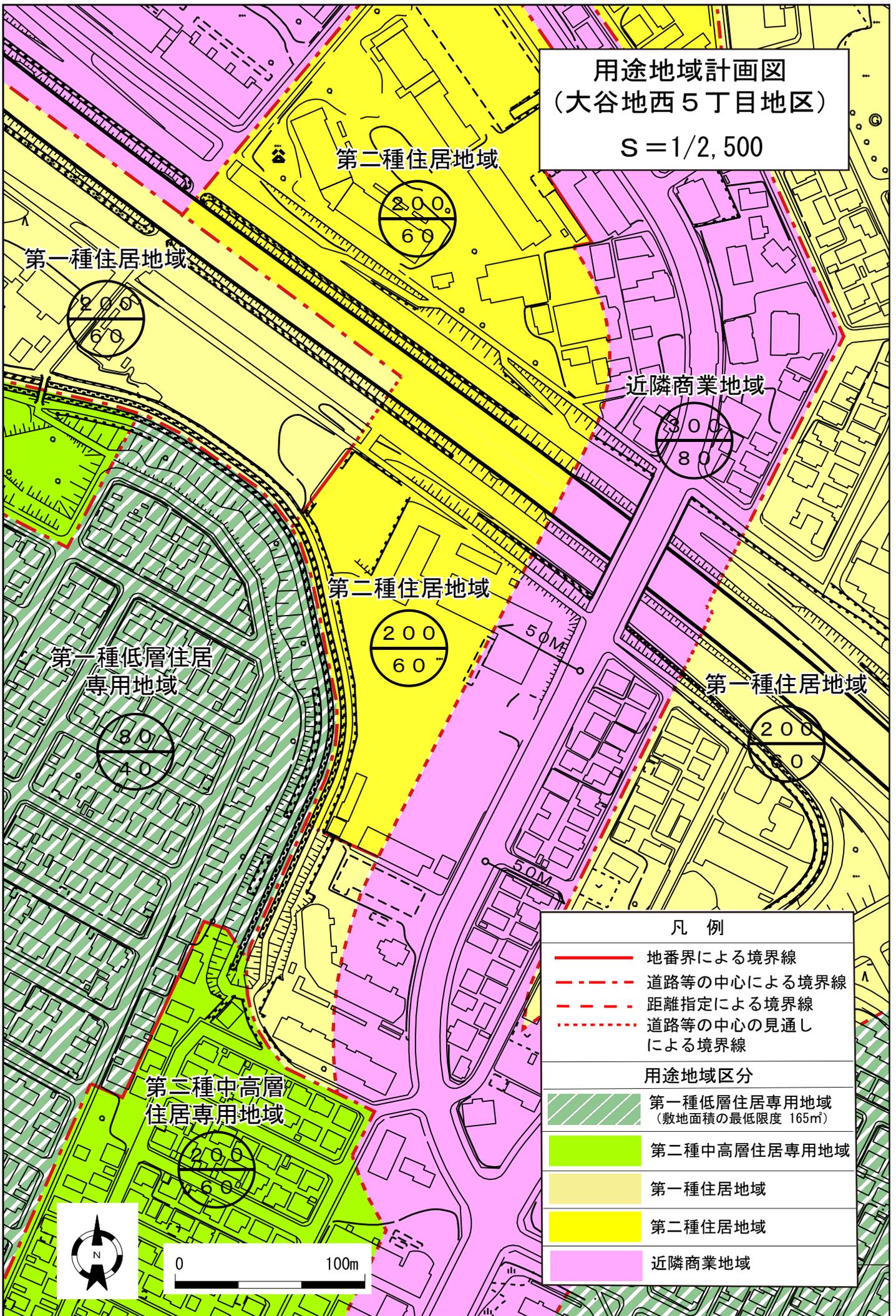
道路又は河川等中心による境界線
 上記の例によらない場合の境界線

上段は容積率
 下段は建ぺい率

第一種低層住居専用地域及び第二種低層住居専用地域に於ける
 建築物の高さの限度 10m
 外郭の全高限度 15m
 第一種中高層住居専用地域内 80/40 及び
 第一種低層住居専用地域内 80/50 の一部に於ける
 敷地面積の最低限度 165㎡

用途地域計画図
(大谷地西5丁目地区)

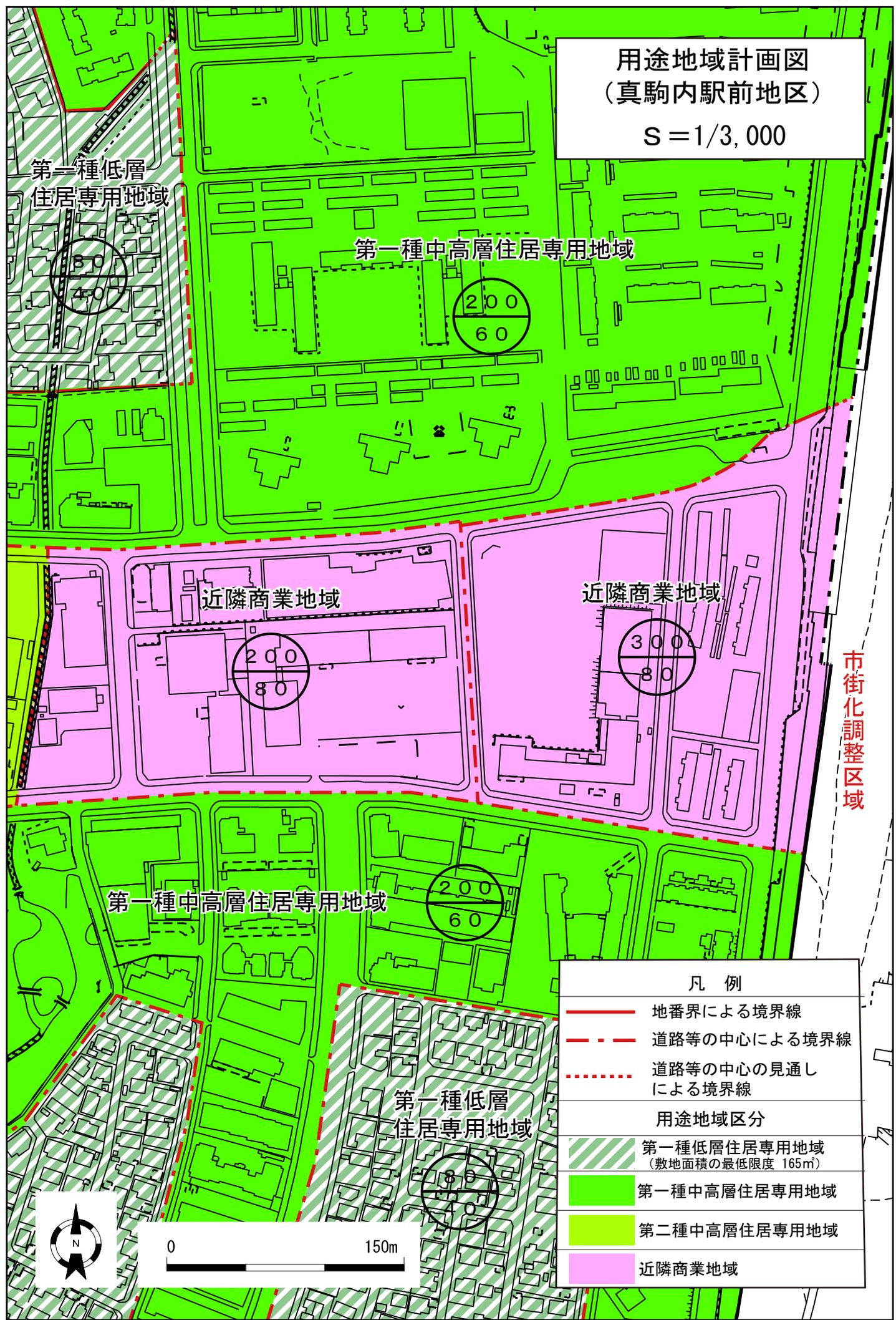
S = 1/2,500



凡例	
	地番界による境界線
	道路等の中心による境界線
	距離指定による境界線
	道路等の中心の見通しによる境界線
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 165㎡)
	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
	近隣商業地域

用途地域計画図
(真駒内駅前地区)

S = 1/3,000



第一種低層
住居専用地域

第一種中高層住居専用地域

近隣商業地域

近隣商業地域

市街化調整区域

第一種中高層住居専用地域

第一種低層
住居専用地域

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

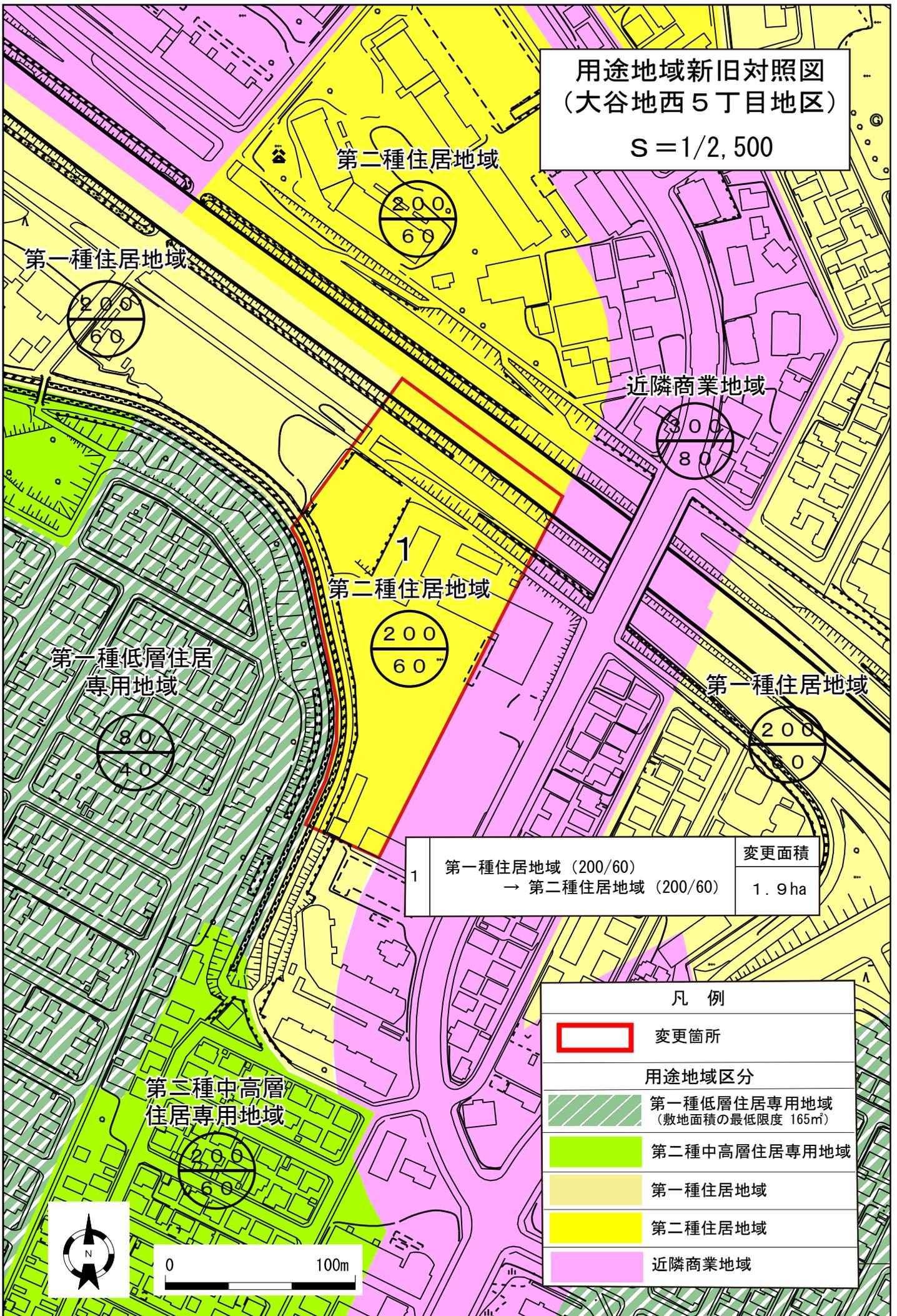
用途地域区分

- 第一種低層住居専用地域
(敷地面積の最低限度 165㎡)
- 第一種中高層住居専用地域
- 第二種中高層住居専用地域
- 近隣商業地域



用途地域新旧対照図
(大谷地西5丁目地区)

S=1/2,500



1	第一種住居地域 (200/60)	変更面積
	→ 第二種住居地域 (200/60)	1.9 ha

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 165㎡)
	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
	近隣商業地域

用途地域新旧対照図
(真駒内駅前地区)

S = 1/3,000

第一種低層
住居専用地域

第一種中高層住居専用地域

2	第一種中高層住居専用地域 (200/60)	変更面積 5.0ha
	→ 近隣商業地域 (300/80)	

近隣商業地域

近隣商業地域

市街化調整区域

第一種中高層住居専用地域

第一種低層
住居専用地域

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 165㎡)

 第一種中高層住居専用地域

 第二種中高層住居専用地域

 近隣商業地域



0 150m

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	大谷地 西5丁目 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 1.9	都市計画法第 21 条の 2 の規定に基づく都市計画の変更の提案を受け、この提案内容が、一般住宅地における居住環境と調和した土地利用が引き続き維持されるものと判断したことから、用途地域を変更する。	
2	真駒内 駅前地区	第一種 中高層 住居専用 地域	6/10 20/10	—	近隣商業 地域	8/10 30/10	—	約 5.0	「真駒内駅前地区まちづくり計画」の策定により、駅前地区の土地利用及びまちづくりの取組の方向性が示されたことから、地域交流拠点にふさわしい都市機能の集積を図るため、用途地域を変更する。	高度地区 防火地域及び 準防火地域 地区計画