

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)

北5西1・西2地区

令和4年7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	8/10 以下	4/10 以下	1.0 m ^{※1}	165 m ² ※2	10 m	18.0%
	約 2,328	8/10 以下	5/10 以下	1.0 m ^{※1}	165 m ² ※2	10 m	9.3%
	約 1,358	8/10 以下	5/10 以下	1.0 m ^{※1}	—	10 m	5.4%
	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 ^{※1}	—	10 m	1.9%
第一種中高層 住居専用地域 小計	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%
	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 小計	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%
	約 4,421						17.7%
第二種 住居地域 小計	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%
	約 485						1.9%
準住居地域 小計	約 873	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	3.5%
	約 288	30/10 以下	6/10 以下	—	—	—	1.1%
	約 1,161						4.6%
近隣商業地域 小計	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%
	約 2,632						10.5%
商業地域 小計	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%
	約 831						3.3%
準工業地域 小計	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%
	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区域内の建築物の容積率の限度にその敷地の当該区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

【北5西1・西2地区】

市道の廃止にあわせて境界を変更する必要があるため、用途地域を変更する。

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}	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}	10 m	約 2,328	9.3%	約 2,328	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 8,191	32.7%	約 8,191	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 1,379	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	10.3%	—
第一種 住居地域 小 計	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	約 4,419	17.7%	約 4,419	17.7%	—
	30/10 以下	6/10 以下	—	—	—	約 2.1	0.0%	約 2.1	0.0%	—
						約 4,421	17.7%	約 4,421	17.7%	—
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 873	3.5%	—
	30/10 以下	6/10 以下	—	—	—	約 288	1.1%	約 288	1.1%	—
						約 1,161	4.6%	約 1,161	4.6%	—
近隣商業地域 小 計	20/10 以下	8/10 以下	—	—	—	約 1,157	4.6%	約 1,157	4.6%	—
	30/10 以下	8/10 以下	—	—	—	約 1,475	5.9%	約 1,475	5.9%	—
						約 2,632	10.5%	約 2,632	10.5%	—
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%	約 0
	80/10 以下	—	—	—	—	約 111	0.4%	約 111	0.4%	約 0
						約 831	3.3%	約 831	3.3%	約 0
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。

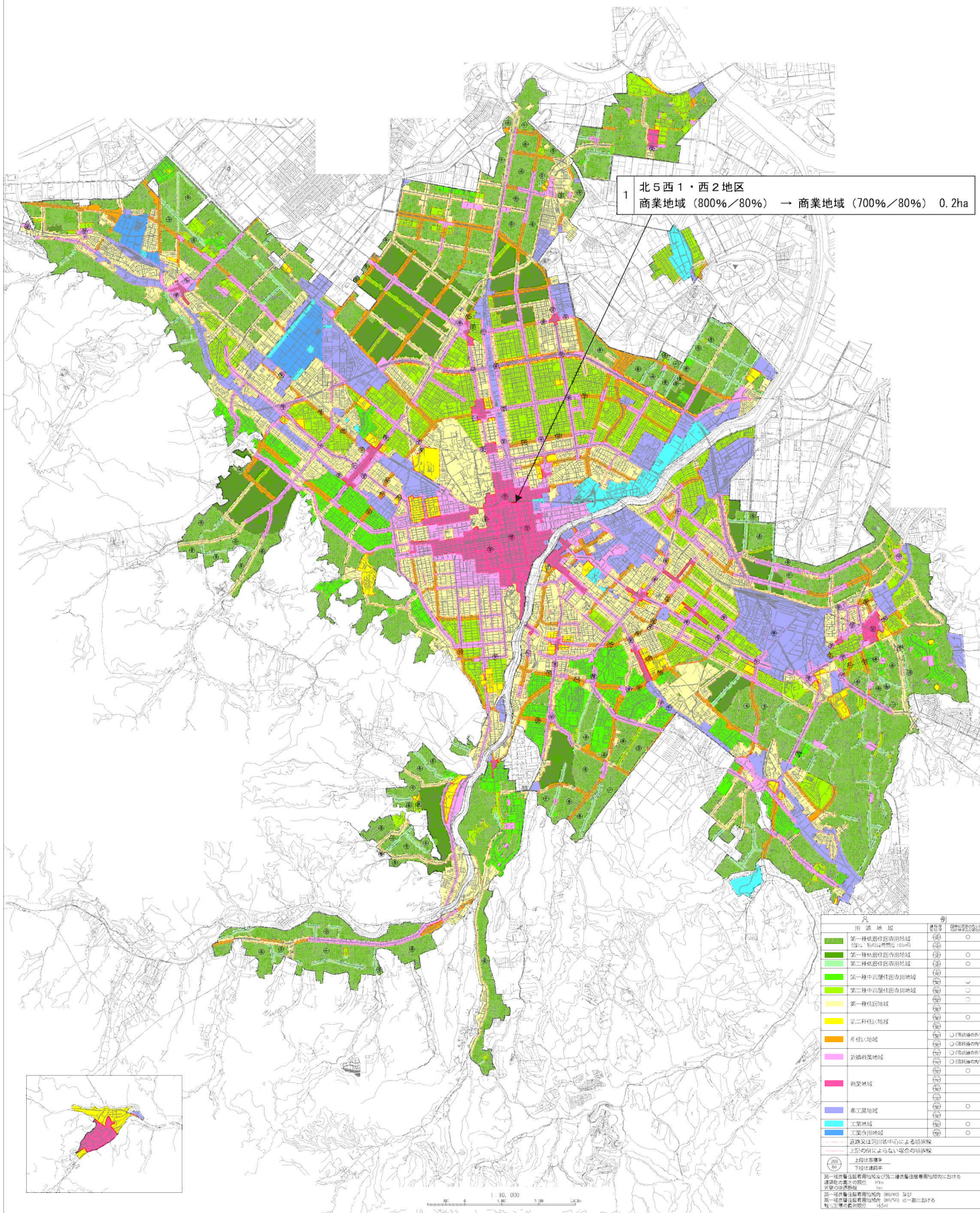
- 一 道路境界線の変更の際、現に存するもの又は現に建築、修繕、模様替若しくは用途変更の工事中のもの
- 二 工事の着手が道路境界線の変更の後である修繕、模様替又は用途変更の工事を行うもの
- 三 工事の着手が道路境界線の変更の後である増築又は改築に係るものであり、かつ、その部分の外壁等の面から敷地境界線までの距離が 1.0m以上となるもの

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。

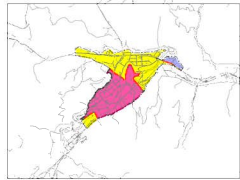
※2 容積率が 6/10（建築物の敷地が第一種低層住居専用地域（建築物の敷地面積の最低限度を定める区域に限る。以下この欄において同じ。）とそれ以外の用途地域にわたる場合においては、6/10 にその敷地の第一種低層住居専用地域内にある部分の面積の敷地面積に対する割合を乗じて得たものと第一種低層住居専用地域以外の各地域内の建築物の容積率の限度にその敷地の当該地域内にある各部分の面積の敷地面積に対する割合を乗じて得たものの合計）以下の建築物の敷地には適用しない。

「位置及び区域は計画図表示のとおり」

札幌圏都市計画 用途地域 変更箇所図



1 北5西1・西2地区
商業地域 (800%/80%) → 商業地域 (700%/80%) 0.2ha



凡	用途地域	種別	備考
■	第一種居住用途地域	(住)	○
■	第一種中密度居住用途地域	(住)	○
■	第二種居住用途地域	(住)	○
■	第二種中密度居住用途地域	(住)	○
■	第一種住居地域	(住)	○
■	第二種住居地域	(住)	○
■	住居兼商業地域	(住)	○
■	商業地域	(商)	○
■	工業地域	(工)	○
■	工業専用地域	(工)	○
■	道路又は河川沿道中の広き用途地域	(道)	○
■	道路沿道又は河川沿道中の狭き用途地域	(道)	○
○	第一種商業用途地域	(商)	○
○	第二種商業用途地域	(商)	○
○	第三種商業用途地域	(商)	○
○	第四種商業用途地域	(商)	○
○	第五種商業用途地域	(商)	○
○	第六種商業用途地域	(商)	○
○	第七種商業用途地域	(商)	○
○	第八種商業用途地域	(商)	○
○	第九種商業用途地域	(商)	○
○	第十種商業用途地域	(商)	○
○	第十一種商業用途地域	(商)	○
○	第十二種商業用途地域	(商)	○
○	第十三種商業用途地域	(商)	○
○	第十四種商業用途地域	(商)	○
○	第十五種商業用途地域	(商)	○
○	第十六種商業用途地域	(商)	○
○	第十七種商業用途地域	(商)	○
○	第十八種商業用途地域	(商)	○
○	第十九種商業用途地域	(商)	○
○	第二十種商業用途地域	(商)	○
○	第二十一種商業用途地域	(商)	○
○	第二十二種商業用途地域	(商)	○
○	第二十三種商業用途地域	(商)	○
○	第二十四種商業用途地域	(商)	○
○	第二十五種商業用途地域	(商)	○
○	第二十六種商業用途地域	(商)	○
○	第二十七種商業用途地域	(商)	○
○	第二十八種商業用途地域	(商)	○
○	第二十九種商業用途地域	(商)	○
○	第三十種商業用途地域	(商)	○
○	第三十一種商業用途地域	(商)	○
○	第三十二種商業用途地域	(商)	○
○	第三十三種商業用途地域	(商)	○
○	第三十四種商業用途地域	(商)	○
○	第三十五種商業用途地域	(商)	○
○	第三十六種商業用途地域	(商)	○
○	第三十七種商業用途地域	(商)	○
○	第三十八種商業用途地域	(商)	○
○	第三十九種商業用途地域	(商)	○
○	第四十種商業用途地域	(商)	○
○	第四十一種商業用途地域	(商)	○
○	第四十二種商業用途地域	(商)	○
○	第四十三種商業用途地域	(商)	○
○	第四十四種商業用途地域	(商)	○
○	第四十五種商業用途地域	(商)	○
○	第四十六種商業用途地域	(商)	○
○	第四十七種商業用途地域	(商)	○
○	第四十八種商業用途地域	(商)	○
○	第四十九種商業用途地域	(商)	○
○	第五十種商業用途地域	(商)	○
○	第五十一種商業用途地域	(商)	○
○	第五十二種商業用途地域	(商)	○
○	第五十三種商業用途地域	(商)	○
○	第五十四種商業用途地域	(商)	○
○	第五十五種商業用途地域	(商)	○
○	第五十六種商業用途地域	(商)	○
○	第五十七種商業用途地域	(商)	○
○	第五十八種商業用途地域	(商)	○
○	第五十九種商業用途地域	(商)	○
○	第六十種商業用途地域	(商)	○
○	第六十一種商業用途地域	(商)	○
○	第六十二種商業用途地域	(商)	○
○	第六十三種商業用途地域	(商)	○
○	第六十四種商業用途地域	(商)	○
○	第六十五種商業用途地域	(商)	○
○	第六十六種商業用途地域	(商)	○
○	第六十七種商業用途地域	(商)	○
○	第六十八種商業用途地域	(商)	○
○	第六十九種商業用途地域	(商)	○
○	第七十種商業用途地域	(商)	○
○	第七十一種商業用途地域	(商)	○
○	第七十二種商業用途地域	(商)	○
○	第七十三種商業用途地域	(商)	○
○	第七十四種商業用途地域	(商)	○
○	第七十五種商業用途地域	(商)	○
○	第七十六種商業用途地域	(商)	○
○	第七十七種商業用途地域	(商)	○
○	第七十八種商業用途地域	(商)	○
○	第七十九種商業用途地域	(商)	○
○	第八十種商業用途地域	(商)	○
○	第八十一種商業用途地域	(商)	○
○	第八十二種商業用途地域	(商)	○
○	第八十三種商業用途地域	(商)	○
○	第八十四種商業用途地域	(商)	○
○	第八十五種商業用途地域	(商)	○
○	第八十六種商業用途地域	(商)	○
○	第八十七種商業用途地域	(商)	○
○	第八十八種商業用途地域	(商)	○
○	第八十九種商業用途地域	(商)	○
○	第九十種商業用途地域	(商)	○
○	第九十一種商業用途地域	(商)	○
○	第九十二種商業用途地域	(商)	○
○	第九十三種商業用途地域	(商)	○
○	第九十四種商業用途地域	(商)	○
○	第九十五種商業用途地域	(商)	○
○	第九十六種商業用途地域	(商)	○
○	第九十七種商業用途地域	(商)	○
○	第九十八種商業用途地域	(商)	○
○	第九十九種商業用途地域	(商)	○
○	第一百種商業用途地域	(商)	○

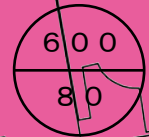
用途地域計画図
(北5西1・西2地区)
S=1/2,500



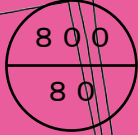
商業地域



商業地域



商業地域



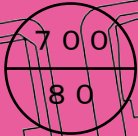
凡 例	
	道路等の中心による境界線
	地番界による境界線
	地番界の見通しによる境界線
用途地域区分	
	商業地域



用途地域新旧対照図
(北5西1・西2地区)

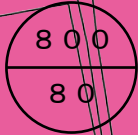
S=1/2,500

商業地域

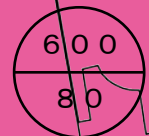


1	商業地域 (800%/80%)	→	商業地域 (700%/80%)	変更面積 0.2ha
---	-----------------	---	-----------------	---------------

商業地域



商業地域



凡 例	
	道路等の中心による境界線
	地番界による境界線
	地番界の見通しによる境界線
	変更箇所
用途地域区分	
	商業地域



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	北5西1・ 西2地区	商業地域	8/10 80/10	—	商業地域	8/10 70/10	—	0.2	市道の廃止にあわせて境界を変更する必要があるため、用途地域を変更する。	—