

議案第1号

札幌圏都市計画  
用途地域の変更(案)  
(市決定)

あいの里地区  
里塚緑ヶ丘北地区

平成26年7月  
札幌市市民まちづくり局都市計画部

# 目 次

## 札幌圏都市計画用途地域の変更

	ページ
計画書 .....	1
変更理由 .....	2
新旧対照表 .....	3
位置図 .....	4
計画図 .....	5
新旧対照図 .....	7

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 建ぺい率	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 6,831 約 1,358 約 8,189	8/10 以下 8/10 以下	4/10 以下 5/10 以下	1.0 m 1.0 m	165 m <sup>2</sup> * —	10 m 10 m	27.3% 5.4% 32.7%
第二種低層 住居専用地域	約 474	8/10 以下	5/10 以下	1.0 m	—	10 m	1.9%
第一種中高層 住居専用地域 小計	約 11 約 1,385 約 1,396	15/10 以下 20/10 以下	4/10 以下 6/10 以下	—	—	—	0.0% 5.6% 5.6%
第二種中高層 住居専用地域	約 2,835	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	11.3%
第一種 住居地域 小計	約 4,250 約 2.1 約 4,252	20/10 以下 30/10 以下	6/10 以下 6/10 以下	—	—	—	17.0% 0.0% 17.0%
第二種 住居地域 小計	約 385 約 3.0 約 388	20/10 以下 40/10 以下	6/10 以下 6/10 以下	—	—	—	1.6% 0.0% 1.6%
準住居地域 小計	約 868 約 289 約 1,157	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 1,156 約 1,468 約 2,624	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 155 約 23 約 110 約 829	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 371	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 25,017						100.0%

※容積率が 6/10（建築物の敷地が第一種低層住居専用地域（容積率が 8/10 以下かつ建ぺい率が 4/10 以下と定める区域に限る。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

### 【あいの里地区】

今日的な土地利用動向の変化へ対応するため、郊外住宅地において低層住宅地として住環境の保護を図る区域として、用途地域を変更する。

### 【里塚緑ヶ丘北地区】

宅地開発事業の進捗に伴い、都市計画道路 3・3・612 厚別東通の沿道について、小規模な日用品販売店舗の立地に対応すべき区域として、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

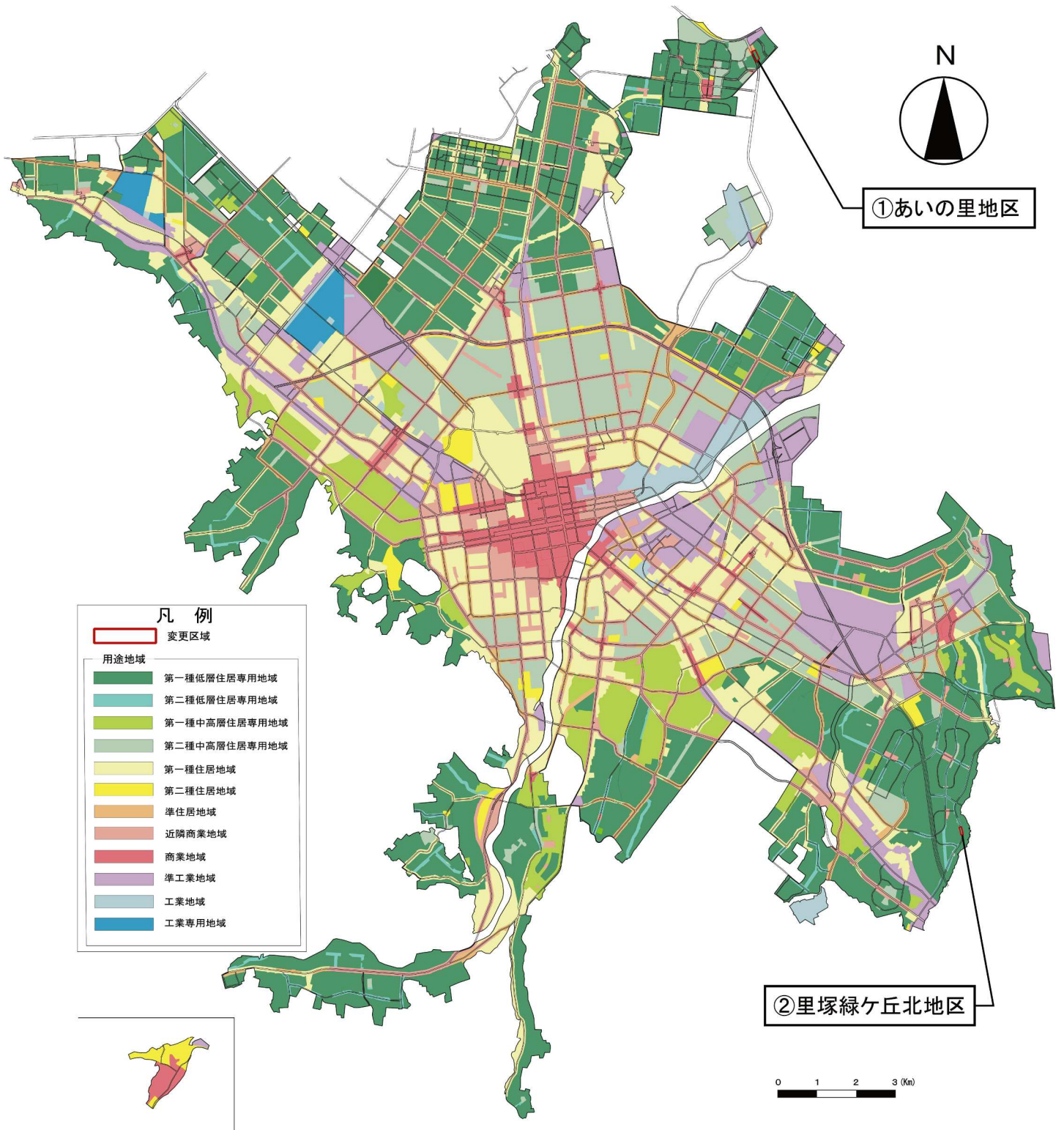
(札幌市)

種 類	建築物の容積率	建築物の建ぺい率	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	165 m <sup>2</sup> **	10m	約 6,831	27.3	約 6,829	27.3	1.7
	8/10 以下	5/10 以下	1.0m	—	10m	約 1,358	5.4	約 1,358	5.4	—
						約 8,189	32.7	約 8,187	32.7	1.7
第二種低層住居専用地域	8/10 以下	5/10 以下	1.0m	—	10m	約 474	1.9	約 473	1.9	0.7
第一種中高層住居専用地域 小 計	15/10 以下	4/10 以下	—	—	—	約 11	0.0	約 11	0.0	—
	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	約 1,385	5.6	約 1,385	5.6	—
						約 1,396	5.6	約 1,396	5.6	—
第二種中高層住居専用地域	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	約 2,835	11.3	約 2,835	11.3	—
第一種住居地域 小 計	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	約 4,250	17.0	約 4,250	17.0	—
	30/10 以下	6/10 以下	—	—	—	約 2.1	0.0	約 2.1	0.0	—
						約 4,252	17.0	約 4,252	17.0	—
第二種住居地域 小 計	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	約 385	1.6	約 385	1.6	—
	40/10 以下	6/10 以下	—	—	—	約 3.0	0.0	約 3.0	0.0	—
						約 388	1.6	約 388	1.6	—
準住居地域 小 計	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	約 868	3.5	約 871	3.5	△2.4
	30/10 以下	6/10 以下	—	—	—	約 289	1.1	約 289	1.1	—
						約 1,157	4.6	約 1,160	4.6	△2.4
近隣商業地域 小 計	20/10 以下	8/10 以下	—	—	—	約 1,156	4.6	約 1,156	4.6	—
	30/10 以下	8/10 以下	—	—	—	約 1,468	5.9	約 1,468	5.9	—
						約 2,624	10.5	約 2,624	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 155	0.6	約 155	0.6	—
	70/10 以下	—	—	—	—	約 23	0.1	約 23	0.1	—
	80/10 以下	—	—	—	—	約 110	0.4	約 110	0.4	—
						約 829	3.3	約 829	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 371	1.5	約 371	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 25,017	100.0	約 25,017	100.0	—

※容積率が 6/10（建築物の敷地が第一種低層住居専用地域（容積率が 8/10 以下かつ建ぺい率が 4/10 以下と定める区域に限る。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」

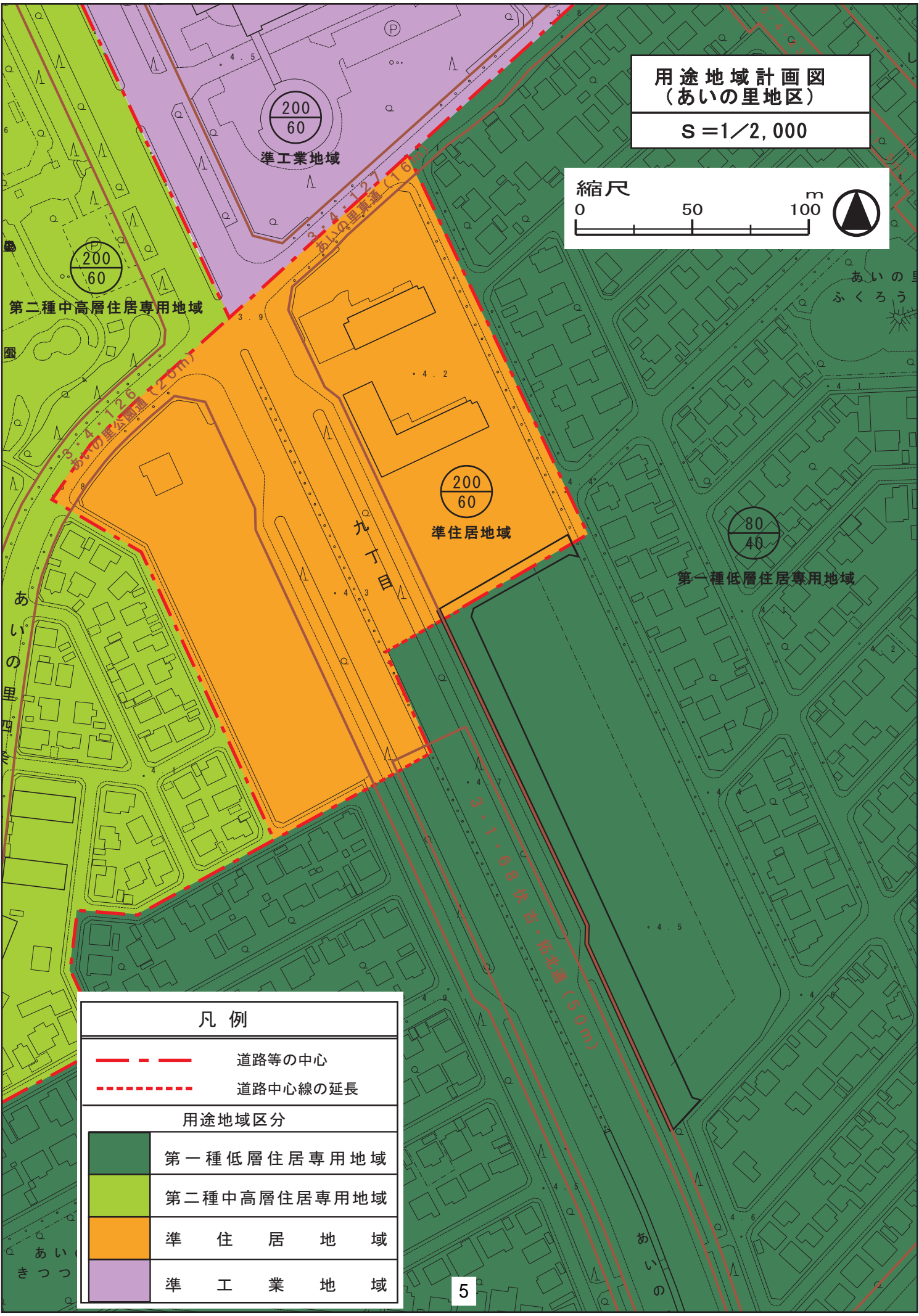
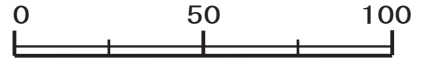
# 札幌圏都市計画用途地域変更箇所 位置図



用途地域計画図  
(あいの里地区)

S=1/2,000

縮尺



凡例

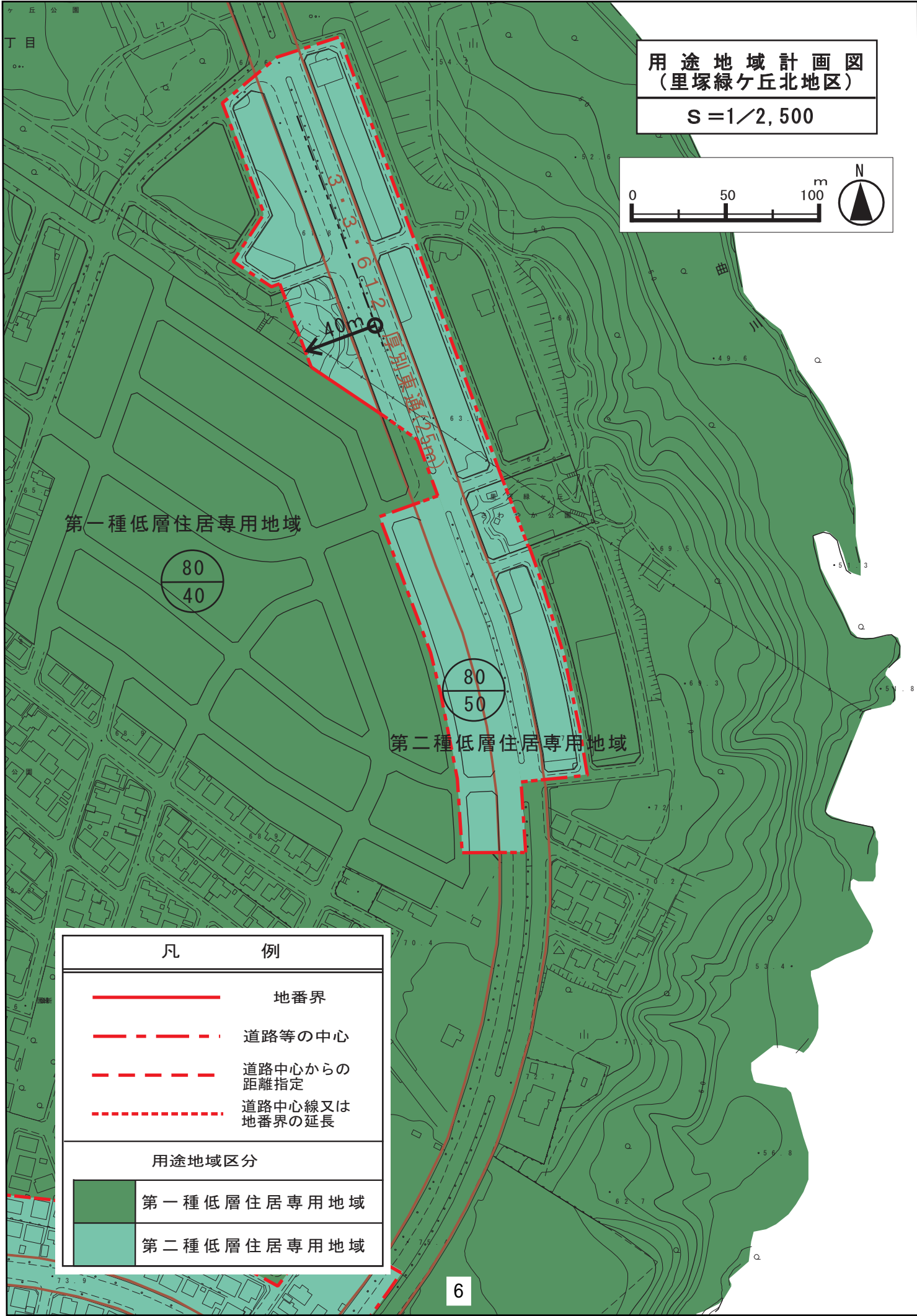
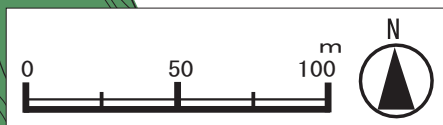
- 道路等の中心
- 道路中心線の延長

用途地域区分

	第一種低層住居専用地域
	第二種中高層住居専用地域
	準住居地域
	準工業地域

用途地域計画図  
(里塚緑ヶ丘北地区)





S = 1/2,500




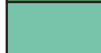
第一種低層住居専用地域

第二種低層住居専用地域

凡 例

-  地番界
-  道路等の中心
-  道路中心からの距離指定
-  道路中心線又は地番界の延長

用途地域区分

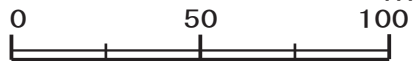
	第一種低層住居専用地域
	第二種低層住居専用地域



用途地域新旧対照図  
(あいの里地区)

S=1/2,000






縮尺



① 準住居地域(200/60)

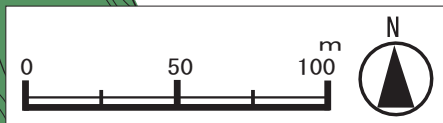
→ 第一種低層住居専用地域(80/40)

約2.4ha

凡例	
	変更区域
用途地域区分	
	第一種低層住居専用地域
	第二種中高層住居専用地域
	準住居地域
	準工業地域

用途地域新旧対照図  
(里塚緑ヶ丘北地区)

S=1/2,500



40m

個別車道(5m)

第一種低層住居専用地域

②

第二種低層住居専用地域

②第一種低層住居専用地域 (80/40)  
→第二種低層住居専用地域 (80/50)

約0.7ha

凡 例

 変更区域

用途地域区分

 第一種低層住居専用地域

 第二種低層住居専用地域