

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)

稲穂3条7丁目地区  
平岡3条5丁目地区

令和4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	8/10 以下	4/10 以下	1.0 m <sup>※1</sup>	165 m <sup>※2</sup>	10 m	18.0%
	約 2,328	8/10 以下	5/10 以下	1.0 m <sup>※1</sup>	165 m <sup>※2</sup>	10 m	9.3%
	約 1,358	8/10 以下	5/10 以下	1.0 m <sup>※1</sup>	—	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 <sup>※1</sup>	—	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 1,375	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	5.5%
	約 1,386						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 4,419	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 868	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	3.5%
	約 288	30/10 以下	6/10 以下	—	—	—	1.1%
	約 1,156						4.6%
近隣商業地域 小計	約 1,172	20/10 以下	8/10 以下	—	—	—	4.6%
	約 1,475	30/10 以下	8/10 以下	—	—	—	5.9%
	約 2,647						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

**【稲穂3条7丁目地区】**

都市計画道路 曲長通の一部区間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。

**【平岡3条5丁目地区】**

地域交流拠点清田の拠点機能の向上に向け、当地区における官民連携によるまちづくりの取組の方向性が明確化されたことから、それらの取組の推進を図るため、道路等の基盤整備状況に合わせ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 <sup>*1</sup>	165 m <sup>2*</sup> 2	10 m	約 4,505	18.0%	約 4,505	18.0%	—
	8/10 以下	5/10 以下	1.0 m <sup>*1</sup>	165 m <sup>2*</sup> 2	10 m	約 2,328	9.3%	約 2,328	9.3%	—
	8/10 以下	5/10 以下	1.0 m <sup>*1</sup>	—	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 <sup>*1</sup>	—	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 1,375	5.5%	約 1,375	5.5%	—
						約 1,386	5.6%	約 1,386	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 2,586	10.3%	約△10
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%	約△0
	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%	約△0
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 868	3.5%	約 873	3.5%	約△5
	30/10 以下	6/10 以下	—	—	—	約 288	1.1%	約 288	1.1%	—
						約 1,156	4.6%	約 1,161	4.6%	約△5
近隣商業地域小計	20/10 以下	8/10 以下	—	—	—	約 1,172	4.6%	約 1,157	4.6%	約 15
	30/10 以下	8/10 以下	—	—	—	約 1,475	5.9%	約 1,475	5.9%	—
						約 2,647	10.5%	約 2,632	10.5%	約 15
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%	約 0
	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%	約 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」

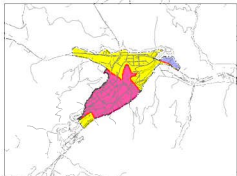
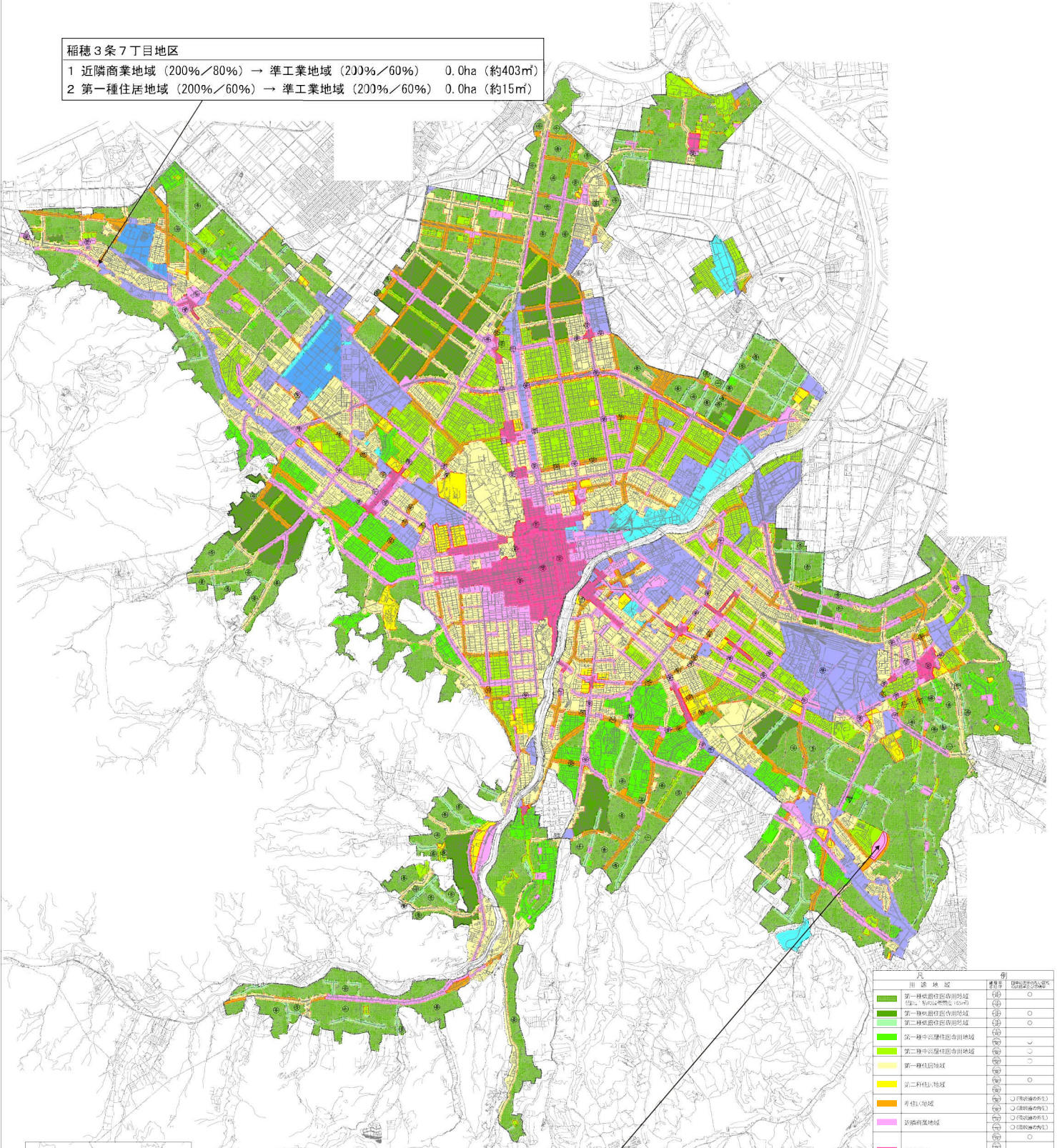


# 札幌圏都市計画 用途地域 変更箇所図



## 稲穂3条7丁目地区

- 1 近隣商業地域 (200%/80%) → 準工業地域 (200%/60%) 0.0ha (約403㎡)
- 2 第一種住居地域 (200%/60%) → 準工業地域 (200%/60%) 0.0ha (約15㎡)



## 平岡3条5丁目地区

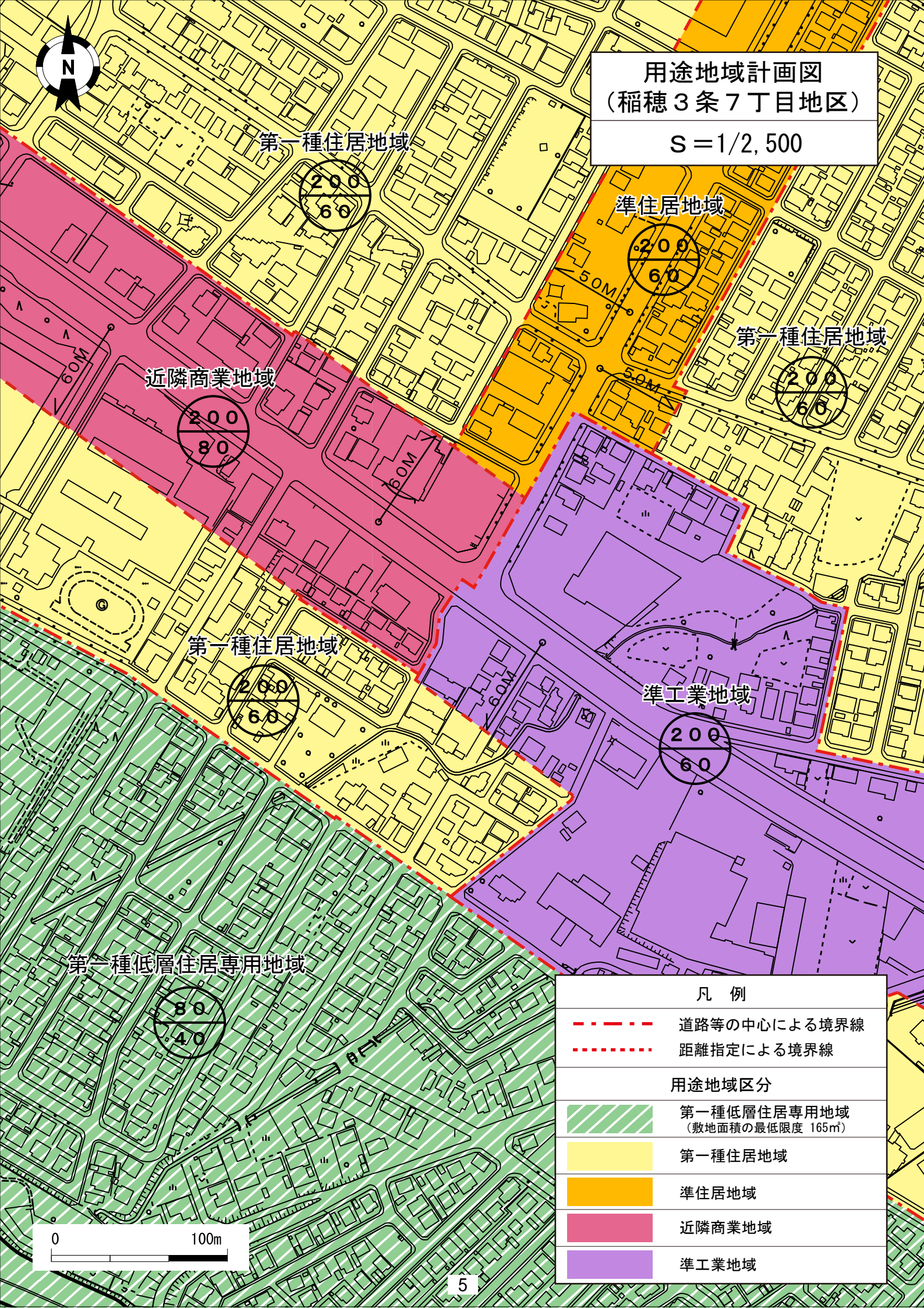
- 3 第二種中高層住居専用地域 (200%/60%) → 近隣商業地域 (200%/80%) 9.7ha
- 4 準住居地域 (200%/60%) → 近隣商業地域 (200%/80%) 5.2ha
- 5 準住居地域 (200%/60%) → 第二種中高層住居専用地域 (200%/60%) 0.0ha (約51㎡)

用途地域	種別	面積(㎡)
第一種低層住居専用地域	(特)	○
第一種中層住居専用地域	(特)	○
第一種住居地域	(特)	○
第二種低層住居専用地域	(特)	○
第一種中高層住居専用地域	(特)	○
第二種中高層住居専用地域	(特)	○
第一種住居地域	(特)	○
第二種住居地域	(特)	○
準住居地域	(特)	○
工業専用地域	(特)	○
工業地域	(特)	○
近隣商業地域	(特)	○
商業地域	(特)	○
準工業地域	(特)	○
河川	(河)	○
河川敷	(河)	○
公園	(公)	○
公園地	(公)	○
公園用地	(公)	○
道路	(道)	○
道路用地	(道)	○
河川	(河)	○
河川敷	(河)	○
公園	(公)	○
公園地	(公)	○
公園用地	(公)	○
道路	(道)	○
道路用地	(道)	○
河川	(河)	○
河川敷	(河)	○
公園	(公)	○
公園地	(公)	○
公園用地	(公)	○
道路	(道)	○
道路用地	(道)	○





用途地域計画図  
(稲穂3条7丁目地区)  
S=1/2,500

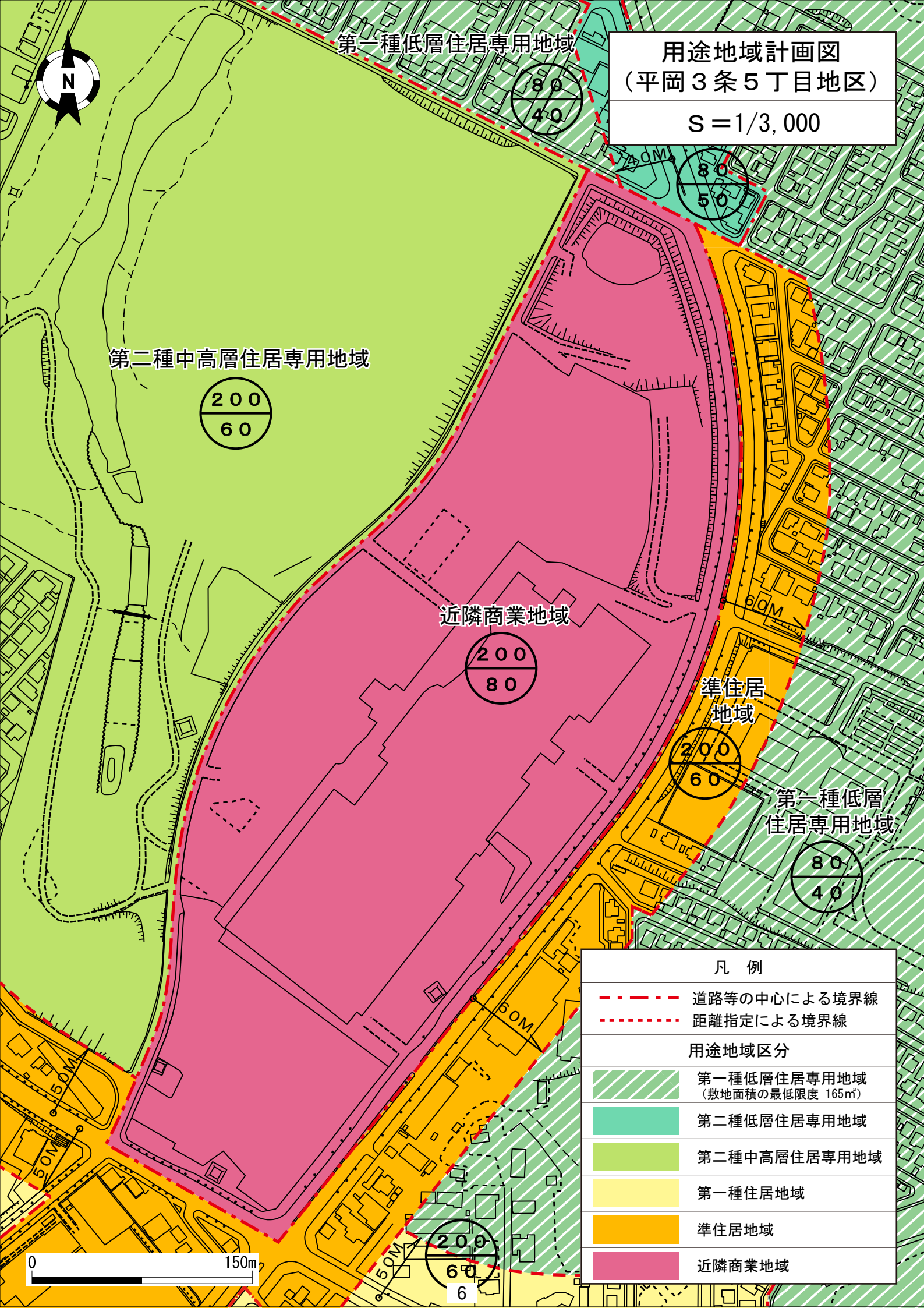


凡例	
	道路等の中心による境界線
	距離指定による境界線
用途地域区分	
	第一種低層住居専用地域 (敷地面積の最低限度 165㎡)
	第一種住居地域
	準住居地域
	近隣商業地域
	準工業地域

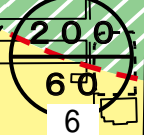




用途地域計画図  
 (平岡3条5丁目地区)  
 S=1/3,000



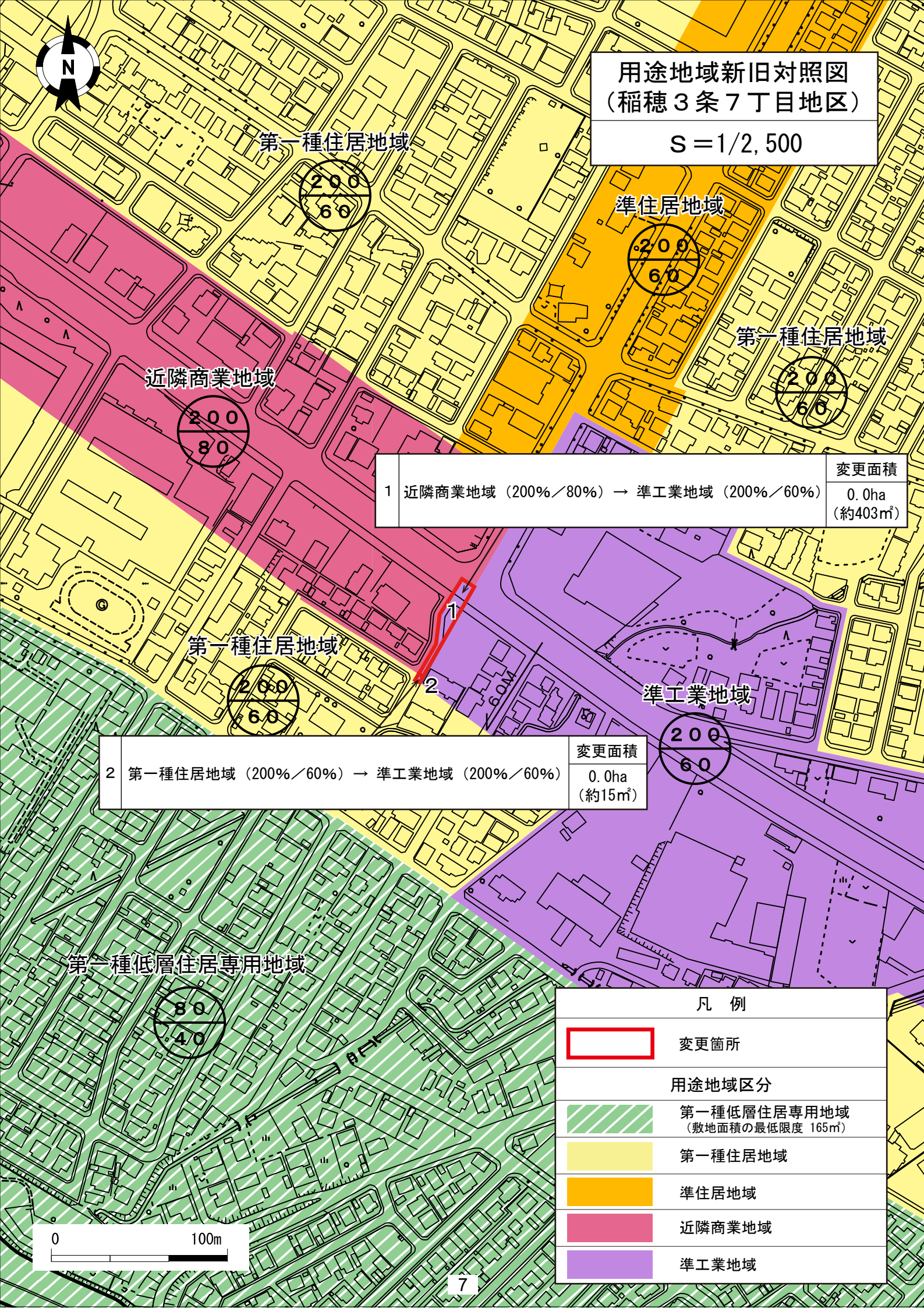
凡例	
	道路等の中心による境界線
	距離指定による境界線
用途地域区分	
	第一種低層住居専用地域 (敷地面積の最低限度 165㎡)
	第二種低層住居専用地域
	第二種中高層住居専用地域
	第一種住居地域
	準住居地域
	近隣商業地域







用途地域新旧対照図  
(稲穂3条7丁目地区)  
S=1/2,500



1 近隣商業地域 (200%/80%) → 準工業地域 (200%/60%)	変更面積 0.0ha (約403㎡)
--	--------------------------

2 第一種住居地域 (200%/60%) → 準工業地域 (200%/60%)	変更面積 0.0ha (約15㎡)
---	-------------------------

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㎡)
	第一種住居地域
	準住居地域
	近隣商業地域
	準工業地域



第一種低層住居専用地域

# 用途地域新旧対照図 (平岡3条5丁目地区)

S=1/3,000

3	第二種中高層住居専用地域 (200%/60%) → 近隣商業地域 (200%/80%)	変更面積 9.7ha
4	準住居地域 (200%/60%) → 近隣商業地域 (200%/80%)	変更面積 5.2ha
5	準住居地域 (200%/60%) → 第二種中高層住居専用地域 (200%/60%)	変更面積 0.0ha (約51㎡)

第二種中高層住居専用地域

近隣商業地域

準住居  
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㎡)



第二種低層住居専用地域



第二種中高層住居専用地域



第一種住居地域



準住居地域



近隣商業地域

0 150m

200  
60  
8

5

3

4

80  
40

80  
40

80  
50

200  
60



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	稲穂3条7丁目地区	近隣商業地域	8/10 20/10	—	準工業地域	6/10 20/10	—	約0.0 (約403㎡)	都市計画道路 曲長通の一部区間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。	特別用途地区 準防火地域
2		第一種住居地域	6/10 20/10	—	準工業地域	6/10 20/10	—	約0.0 (約15㎡)	都市計画道路 曲長通の一部区間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。	特別用途地区 高度地区
3	平岡3条5丁目地区	第二種中高層住居専用地域	6/10 20/10	—	近隣商業地域	8/10 20/10	—	約9.7	地域交流拠点清田の拠点機能の向上に向け、当地区における官民連携によるまちづくりの取組の方向性が明確化されたことから、それらの取組の推進を図るため、道路等の基盤整備状況に合わせて用途地域を変更する。	特別用途地区 高度地区 準防火地域



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			
4	平岡3条5丁目地区	準住居地域	6/10 20/10	—	近隣商業地域	8/10 20/10	—	約5.2	地域交流拠点清田の拠点機能の向上に向け、当地区における官民連携によるまちづくりの取組の方向性が明確化されたことから、それらの取組の推進を図るため、道路等の基盤整備状況に合わせて用途地域を変更する。	特別用途地区 準防火地域
5		準住居地域	6/10 20/10	—	第二種中高層住居専用地域	6/10 20/10	—	約0.0 (約51㎡)	地域交流拠点清田の拠点機能の向上に向け、当地区における官民連携によるまちづくりの取組の方向性が明確化されたことから、それらの取組の推進を図るため、道路等の基盤整備状況に合わせて用途地域を変更する。	高度地区