

事前説明第3号

札幌圏都市計画
高度地区の変更(案)
(市決定)

令和元年6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。

種 類	面 積 (h a)	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, 6 5 2	高度地区規定書による	
1 8 m北側斜線高度地区	約 2 5 1		
2 7 m北側斜線高度地区	約 2. 1		
3 3 m北側斜線高度地区	約 2 4		
1 8 m高度地区	約 3, 5 4 6		
2 4 m高度地区	約 1 2 4		
2 7 m高度地区	約 1, 7 5 1		
3 3 m高度地区	約 7, 1 6 6		
4 5 m高度地区	約 1, 7 4 6		
6 0 m高度地区	約 6 0 6		
合計	約 2 3, 8 6 8		

「位置及び区域は計画図表示のとおり」

理 由

平成 28 年 3 月に第 2 次札幌市都市計画マスタープラン及び札幌市立地適正化計画を策定し、新たなマスタープラン等に基づき用途地域等の土地利用計画を見直す必要が生じたことから、全市的な見直しを行うものである。

札幌圏都市計画高度地区新旧対照表

種 類	面 積 (h a)		
	新	旧	増 減
北側斜線高度地区	約 8, 6 5 2	約 8, 6 5 4	△ 1
1 8 m北側斜線高度地区	約 2 5 1	約 2 5 2	△ 1
2 7 m北側斜線高度地区	約 2. 1	約 2. 1	—
3 3 m北側斜線高度地区	約 2 4	約 2 4	—
1 8 m高度地区	約 3, 5 4 6	約 3, 5 5 9	△ 1 2
2 4 m高度地区	約 1 2 4	約 1 2 3	1
2 7 m高度地区	約 1, 7 5 1	約 1, 7 5 1	△ 0
3 3 m高度地区	約 7, 1 6 6	約 7, 1 4 5	2 1
4 5 m高度地区	約 1, 7 4 6	約 1, 7 4 5	1
6 0 m高度地区	約 6 0 6	約 6 0 6	0
合計	約 2 3, 8 6 8	約 2 3, 8 6 1	7

(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つては、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。

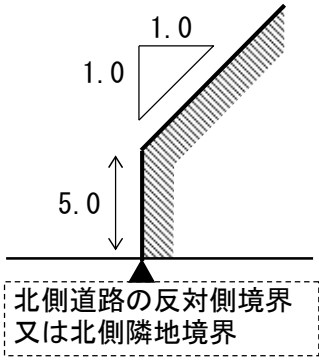
(1) 建築基準法第3条第2項の規定により、第1項の規定の適用を受けない建築物が現に存する敷地において、当該建築物を除却したうえで新たに建築される建築物のうち、現に存する建築物と同規模の建築物を建築しようとした場合この規定に適合させることが著しく困難と認められる建築物で、かつ、形状が現に存する建築物と同程度の建築物

(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
<p>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の以下</p>	 <p>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</p> <p>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</p>

札幌圏都市計画 高度地区 変更箇所図



番号	変更箇所名	現行	変更後
252	北-7	北側斜線高度地区	→ 1.8m高度地区
253		1.8m北側斜線高度地区	→ 1.8m高度地区
254	北-16	1.8m高度地区	→ 北側斜線高度地区
255		北側斜線高度地区	→ 1.8m北側斜線高度地区
256	北-17	1.8m北側斜線高度地区	→ 北側斜線高度地区
257		1.8m北側斜線高度地区	→ 1.8m高度地区
258	北-21	北側斜線高度地区	→ 1.8m高度地区
259	北-23	1.8m高度地区	→ 北側斜線高度地区
260	北-24	1.8m高度地区	→ 北側斜線高度地区
261	北-25	1.8m高度地区	→ 3.3m高度地区
262	北-29	4.5m高度地区	→ 3.3m高度地区

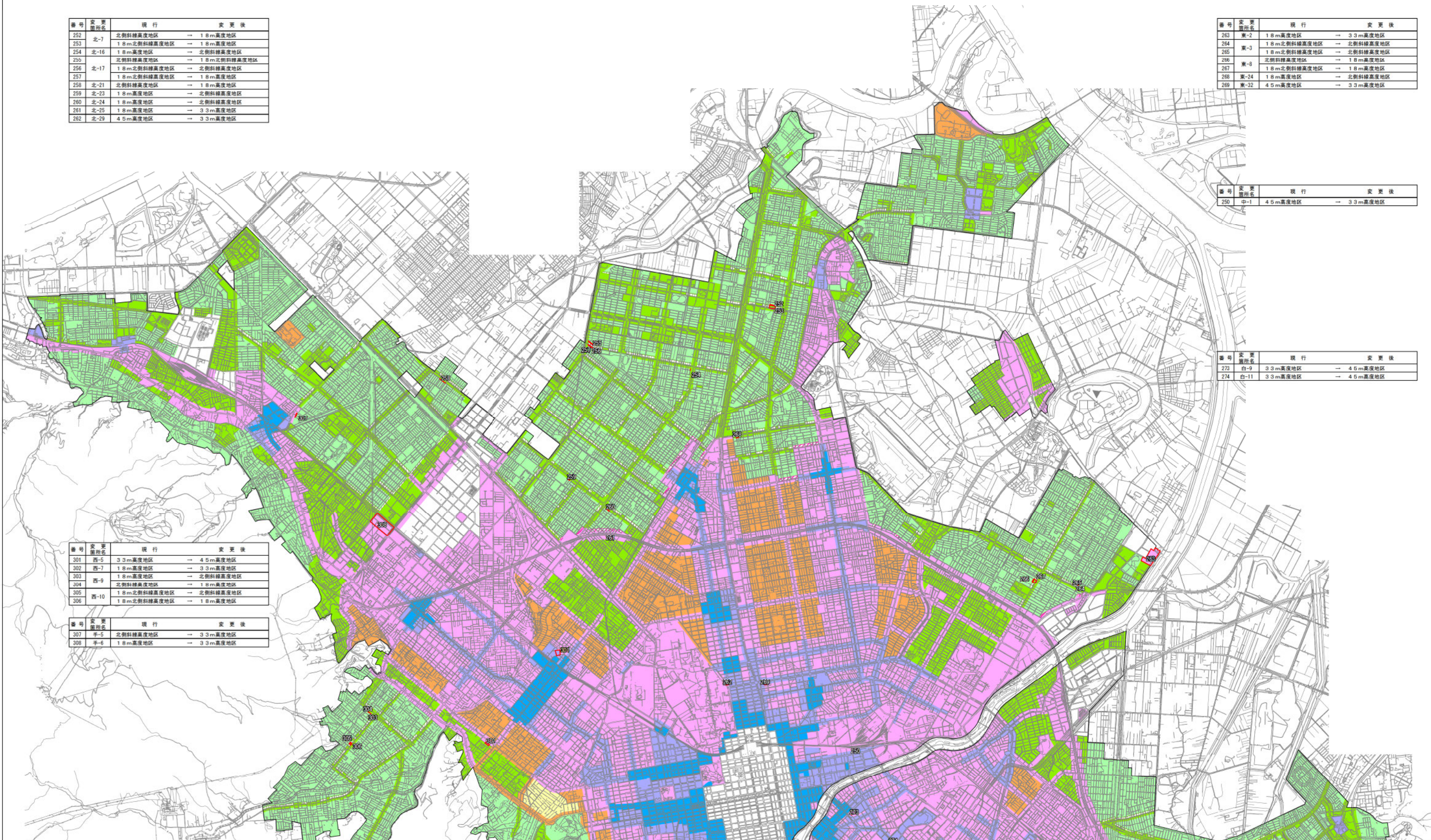
番号	変更箇所名	現行	変更後
263	東-2	1.8m高度地区	→ 3.3m高度地区
264		1.8m北側斜線高度地区	→ 北側斜線高度地区
265	東-3	1.8m北側斜線高度地区	→ 北側斜線高度地区
266		北側斜線高度地区	→ 1.8m高度地区
267	東-8	1.8m北側斜線高度地区	→ 1.8m高度地区
268	東-24	1.8m高度地区	→ 北側斜線高度地区
269	東-32	4.5m高度地区	→ 3.3m高度地区

番号	変更箇所名	現行	変更後
250	中-1	4.5m高度地区	→ 3.3m高度地区

番号	変更箇所名	現行	変更後
273	白-9	3.3m高度地区	→ 4.5m高度地区
274	白-11	3.3m高度地区	→ 4.5m高度地区

番号	変更箇所名	現行	変更後
301	西-5	3.3m高度地区	→ 4.5m高度地区
302	西-7	1.8m高度地区	→ 3.3m高度地区
303		1.8m高度地区	→ 北側斜線高度地区
304		北側斜線高度地区	→ 1.8m高度地区
305	西-10	1.8m北側斜線高度地区	→ 北側斜線高度地区
306		1.8m北側斜線高度地区	→ 1.8m高度地区

番号	変更箇所名	現行	変更後
307	手-5	北側斜線高度地区	→ 3.3m高度地区
308	手-6	1.8m高度地区	→ 3.3m高度地区



番号	変更箇所名	現行	変更後
251	中-5	北側斜線高度地区	→ 2.4m高度地区

番号	変更箇所名	現行	変更後
290		3.3m高度地区	→ 北側斜線高度地区
291	南-4	北側斜線高度地区	→ 3.3m高度地区
292		3.3m高度地区	→ 北側斜線高度地区
293	南-5	1.8m高度地区	→ 3.3m高度地区
294		4.5m高度地区	→ 3.3m高度地区
295	南-7	4.5m高度地区	→ 2.7m高度地区
296		4.5m高度地区	→ 2.7m高度地区
297	南-8	4.5m高度地区	→ 2.7m高度地区
298	南-10	2.7m高度地区	→ 北側斜線高度地区
299	南-11	北側斜線高度地区	→ 2.7m高度地区
300	南-15	北側斜線高度地区	→ 1.8m高度地区

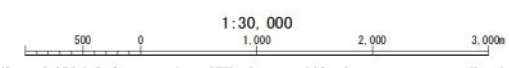
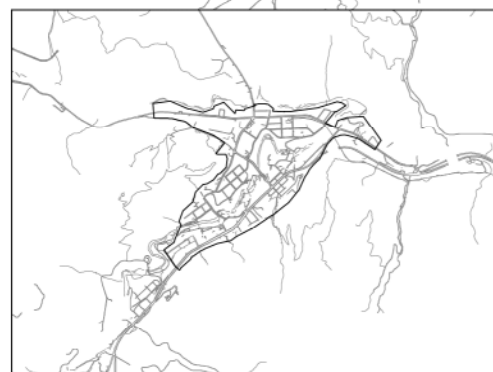
番号	変更箇所名	現行	変更後
270	白-6	3.3m高度地区	→ 指定なし
271	白-7	指定なし	→ 3.3m高度地区
272	白-8	3.3m高度地区	→ 指定なし
275	白-15	4.5m高度地区	→ 6.0m高度地区

番号	変更箇所名	現行	変更後
276	南-15	指定なし	→ 3.3m高度地区
277	南-16	4.5m高度地区	→ 6.0m高度地区
278		指定なし	→ 3.3m高度地区
279	南-18	3.3m高度地区	→ 指定なし
280		指定なし	→ 3.3m高度地区

番号	変更箇所名	現行	変更後
281	豊-1	北側斜線高度地区	→ 1.8m高度地区
282	豊-4	6.0m高度地区	→ 3.3m高度地区
283	豊-8	4.5m高度地区	→ 3.3m高度地区
284	豊-13	4.5m高度地区	→ 3.3m高度地区
285	豊-15	北側斜線高度地区	→ 1.8m北側斜線高度地区
286	豊-20	北側斜線高度地区	→ 1.8m高度地区

番号	変更箇所名	現行	変更後
287	清-5	3.3m高度地区	→ 1.8m高度地区
288	清-9	北側斜線高度地区	→ 2.4m高度地区
289	清-10	北側斜線高度地区	→ 1.8m高度地区

凡 例	
変更理由	
	【A】集合型居住誘導区域・地域交流拠点
	【B】持続可能な居住環境形成エリア
	【C】工業地・流通業務地
	【D】その他の用途地域等見直し
変更箇所	
	高度地区の変更箇所
高度地区	
	北側斜線高度地区
	1.8m北側斜線高度地区
	2.7m北側斜線高度地区
	3.3m北側斜線高度地区
	1.8m高度地区
	2.4m高度地区
	2.7m高度地区
	3.3m高度地区
	4.5m高度地区
	6.0m高度地区



変更理由 凡例
【A】： 集合型居住誘導区域・地域交流拠点
【B】： 持続可能な居住環境形成エリア
【C】： 工業地・流通業務地
【D】： その他の用途地域等見直し

高度地区箇所別概要表

(札幌市)

整理番号	決定(変更)箇所名	決定(変更)内容		決定(変更)面積(ha)	現況及び決定(変更)理由	関連する措置	
		現在	決定(変更)				
		種類	種類				
250	中-1	4.5m高度地区	3.3m高度地区	0.0 (200 m ² 程度)	他の都市計画の変更に連動して、高度地区を変更する【D】	用途地域 準防火地域	
251	中-5	北側斜線高度地区	2.4m高度地区	0.1	他の都市計画の変更に連動して、高度地区を変更する【D】	用途地域 特別用途地区	
252	北-7	北側斜線高度地区	1.8m高度地区	0.1	他の都市計画の変更に連動して、高度地区を変更する【D】	用途地域 特別用途地区	
253		1.8m北側斜線高度地区	1.8m高度地区	0.5			—
254	北-16	1.8m高度地区	北側斜線高度地区	0.0 (10 m ² 程度)	他の都市計画の変更に連動して、高度地区を変更する【D】	用途地域 特別用途地区	
255	北-17	北側斜線高度地区	1.8m北側斜線高度地区	0.1	他の都市計画の変更に連動して、高度地区を変更する【D】	用途地域 特別用途地区	
256		1.8m北側斜線高度地区	北側斜線高度地区	0.1			用途地域 特別用途地区
257		1.8m北側斜線高度地区	1.8m高度地区	0.0 (180 m ² 程度)			—
258	北-21	北側斜線高度地区	1.8m高度地区	0.0 (210 m ² 程度)	他の都市計画の変更に連動して、高度地区を変更する【D】	用途地域 特別用途地区	
259	北-23	1.8m高度地区	北側斜線高度地区	0.0 (300 m ² 程度)	他の都市計画の変更に連動して、高度地区を変更する【D】	用途地域	

変更理由 凡例
【A】： 集合型居住誘導区域・地域交流拠点
【B】： 持続可能な居住環境形成エリア
【C】： 工業地・流通業務地
【D】： その他の用途地域等見直し

高度地区箇所別概要表

(札幌市)

整理番号	決定(変更)箇所名	決定(変更)内容		決定(変更)面積(ha)	現況及び決定(変更)理由	関連する措置
		現在	決定(変更)			
		種類	種類			
260	北-24	1.8m高度地区	北側斜線高度地区	0.1	他の都市計画の変更に連動して、高度地区を変更する【D】	用途地域
261	北-25	1.8m高度地区	3.3m高度地区	0.0 (60㎡程度)	他の都市計画の変更に連動して、高度地区を変更する【D】	用途地域
262	北-29	4.5m高度地区	3.3m高度地区	0.0 (300㎡程度)	他の都市計画の変更に連動して、高度地区を変更する【D】	用途地域 準防火地域
263	東-2	1.8m高度地区	3.3m高度地区	5.0	他の都市計画の変更に連動して、高度地区を変更する【D】	特別用途地区
264	東-3	1.8m北側斜線高度地区	北側斜線高度地区	0.0 (5㎡程度)	他の都市計画の変更に連動して、高度地区を変更する【D】	用途地域 特別用途地区
265		1.8m北側斜線高度地区	北側斜線高度地区	0.0 (80㎡程度)		用途地域
266	東-8	北側斜線高度地区	1.8m高度地区	0.1	他の都市計画の変更に連動して、高度地区を変更する【D】	用途地域 特別用途地区 準防火地域
267		1.8m北側斜線高度地区	1.8m高度地区	0.3		—
268	東-24	1.8m高度地区	北側斜線高度地区	0.0 (100㎡程度)	他の都市計画の変更に連動して、高度地区を変更する【D】	用途地域
269	東-32	4.5m高度地区	3.3m高度地区	0.0 (110㎡程度)	他の都市計画の変更に連動して、高度地区を変更する【D】	用途地域 準防火地域

変更理由 凡例
【A】： 集合型居住誘導区域・地域交流拠点
【B】： 持続可能な居住環境形成エリア
【C】： 工業地・流通業務地
【D】： その他の用途地域等見直し

高度地区箇所別概要表

(札幌市)

整理番号	決定(変更)箇所名	決定(変更)内容		決定(変更)面積(ha)	現況及び決定(変更)理由	関連する措置
		現在	決定(変更)			
		種類	種類			
270	白-6	3.3m高度地区	指定なし	1.5	他の都市計画の変更に連動して、高度地区を変更する【D】	特別用途地区 流通業務地区
271	白-7	指定なし	3.3m高度地区	3.0	他の都市計画の変更に連動して、高度地区を変更する【D】	特別用途地区 流通業務地区
272	白-8	3.3m高度地区	指定なし	3.9	他の都市計画の変更に連動して、高度地区を変更する【D】	特別用途地区 流通業務地区 ※白-7と連動
273	白-9	3.3m高度地区	4.5m高度地区	0.0 (150 m ² 程度)	他の都市計画の変更に連動して、高度地区を変更する【D】	用途地域 準防火地域
274	白-11	3.3m高度地区	4.5m高度地区	0.0 (470 m ² 程度)	他の都市計画の変更に連動して、高度地区を変更する【D】	用途地域 特別用途地区 準防火地域
275	白-15	4.5m高度地区	6.0m高度地区	0.1	他の都市計画の変更に連動して、高度地区を変更する【D】	用途地域 準防火地域
276	厚-15	指定なし	3.3m高度地区	1.8	他の都市計画の変更に連動して、高度地区を変更する【D】	特別用途地区
277	厚-16	4.5m高度地区	6.0m高度地区	0.0 (5 m ² 程度)	他の都市計画の変更に連動して、高度地区を変更する【D】	用途地域 高度地区 準防火地域
278	厚-18	指定なし	3.3m高度地区	1.4	他の都市計画の変更に連動して、高度地区を変更する【D】	特別用途地区 流通業務地区

変更理由 凡例
【A】： 集合型居住誘導区域・地域交流拠点
【B】： 持続可能な居住環境形成エリア
【C】： 工業地・流通業務地
【D】： その他の用途地域等見直し

高度地区箇所別概要表

(札幌市)

整理番号	決定(変更)箇所名	決定(変更)内容		決定(変更)面積(ha)	現況及び決定(変更)理由	関連する措置
		現在	決定(変更)			
		種類	種類			
279	厚-18	3.3m高度地区	指定なし	0.6	他の都市計画の変更に連動して、高度地区を変更する【D】	特別用途地区 流通業務地区
280		指定なし	3.3m高度地区	4.8		特別用途地区 流通業務地区
281	豊-1	北側斜線高度地区	1.8m高度地区	0.1	他の都市計画の変更に連動して、高度地区を変更する【D】	用途地域
282	豊-4	6.0m高度地区	3.3m高度地区	0.0 (160 m ² 程度)	他の都市計画の変更に連動して、高度地区を変更する【D】	用途地域 準防火地域
283	豊-8	4.5m高度地区	3.3m高度地区	0.0 (130 m ² 程度)	他の都市計画の変更に連動して、高度地区を変更する【D】	用途地域 特別用途地区 準防火地域
284	豊-13	4.5m高度地区	3.3m高度地区	0.0 (10 m ² 程度)	他の都市計画の変更に連動して、高度地区を変更する【D】	用途地域 準防火地域
285	豊-15	北側斜線高度地区	1.8m北側斜線高度地区	0.0 (20 m ² 程度)	他の都市計画の変更に連動して、高度地区を変更する【D】	用途地域 特別用途地区
286	豊-20	北側斜線高度地区	1.8m高度地区	0.0 (490 m ² 程度)	他の都市計画の変更に連動して、高度地区を変更する【D】	用途地域 特別用途地区
287	清-5	3.3m高度地区	1.8m高度地区	0.1	他の都市計画の変更に連動して、高度地区を変更する【D】	用途地域
288	清-9	北側斜線高度地区	2.4m高度地区	0.7	他の都市計画の変更に連動して、高度地区を変更する【D】	用途地域 特別用途地区

変更理由 凡例
【A】： 集合型居住誘導区域・地域交流拠点
【B】： 持続可能な居住環境形成エリア
【C】： 工業地・流通業務地
【D】： その他の用途地域等見直し

高度地区箇所別概要表

(札幌市)

整理番号	決定(変更)箇所名	決定(変更)内容		決定(変更)面積(ha)	現況及び決定(変更)理由	関連する措置
		現在	決定(変更)			
		種類	種類			
289	清-10	北側斜線高度地区	1.8m高度地区	0.1	他の都市計画の変更に連動して、高度地区を変更する【D】	用途地域 特別用途地区
290	南-4	3.3m高度地区	北側斜線高度地区	0.0 (40㎡程度)	他の都市計画の変更に連動して、高度地区を変更する【D】	用途地域
291		北側斜線高度地区	3.3m高度地区	0.0 (120㎡程度)		用途地域
292		3.3m高度地区	北側斜線高度地区	0.0 (20㎡程度)		用途地域
293	南-5	1.8m高度地区	3.3m高度地区	0.0 (160㎡程度)	他の都市計画の変更に連動して、高度地区を変更する【D】	用途地域
294	南-7	4.5m高度地区	3.3m高度地区	0.0 (210㎡程度)	他の都市計画の変更に連動して、高度地区を変更する【D】	用途地域 準防火地域
295		4.5m高度地区	2.7m高度地区	0.0 (30㎡程度)		用途地域 準防火地域
296	南-8	4.5m高度地区	2.7m高度地区	0.0 (230㎡程度)	他の都市計画の変更に連動して、高度地区を変更する【D】	用途地域 準防火地域
297		4.5m高度地区	2.7m高度地区	0.1		用途地域 準防火地域
298	南-10	2.7m高度地区	北側斜線高度地区	0.5	他の都市計画の変更に連動して、高度地区を変更する【D】	用途地域 特別用途地区

変更理由 凡例
【A】： 集合型居住誘導区域・地域交流拠点
【B】： 持続可能な居住環境形成エリア
【C】： 工業地・流通業務地
【D】： その他の用途地域等見直し

高度地区箇所別概要表

(札幌市)

整理番号	決定(変更)箇所名	決定(変更)内容		決定(変更)面積(ha)	現況及び決定(変更)理由	関連する措置
		現在	決定(変更)			
		種類	種類			
299	南-11	北側斜線高度地区	2.7m高度地区	0.0 (330 m ² 程度)	他の都市計画の変更に連動して、高度地区を変更する【D】	用途地域 特別用途地区
300	南-15	北側斜線高度地区	1.8m高度地区	0.0 (300 m ² 程度)	他の都市計画の変更に連動して、高度地区を変更する【D】	用途地域
301	西-5	3.3m高度地区	4.5m高度地区	0.7	他の都市計画の変更に連動して、高度地区を変更する【D】	用途地域
302	西-7	1.8m高度地区	3.3m高度地区	0.2	他の都市計画の変更に連動して、高度地区を変更する【D】	用途地域
303	西-9	北側斜線高度地区	1.8m高度地区	0.0 (10 m ² 程度)	他の都市計画の変更に連動して、高度地区を変更する【D】	用途地域
304		1.8m高度地区	北側斜線高度地区	0.0 (280 m ² 程度)		用途地域
305	西-10	1.8m北側斜線高度地区	北側斜線高度地区	0.0 (410 m ² 程度)	他の都市計画の変更に連動して、高度地区を変更する【D】	用途地域
306		1.8m北側斜線高度地区	1.8m高度地区	0.1		—
307	手-5	北側斜線高度地区	3.3m高度地区	0.1	他の都市計画の変更に連動して、高度地区を変更する【D】	用途地域 特別用途地区
308	手-6	1.8m高度地区	3.3m高度地区	7.9	市街地開発事業の進捗や土地利用の現況・動向等を踏まえ、都市マス及び運用方針の考え方に基づき、高度地区を変更する。【D】	—