

札幌圏都市計画
用途地域の変更(案)
(市決定)

澄川6条3丁目地区

令和4年9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*}	10 m	18.0%
	約 2,328	8/10 以下	5/10 以下	1.0 m ^{*1}	165 m ^{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 1,375	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 2,586	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

【澄川6条3丁目地区】

今後の土地利用動向の変化に対応し、一般住宅地として、多様な居住機能や生活利便機能が相互に調和のとれた土地利用の誘導を図るため、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*} 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 2,328	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 1,375	5.5%	約 1,379	5.5%	約△3.9
						約 1,386	5.6%	約 1,390	5.6%	約△3.9
第二種中高層 住居専用地域	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	約 2,586	10.3%	約 2,582	10.3%	約 3.9
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%	—
	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

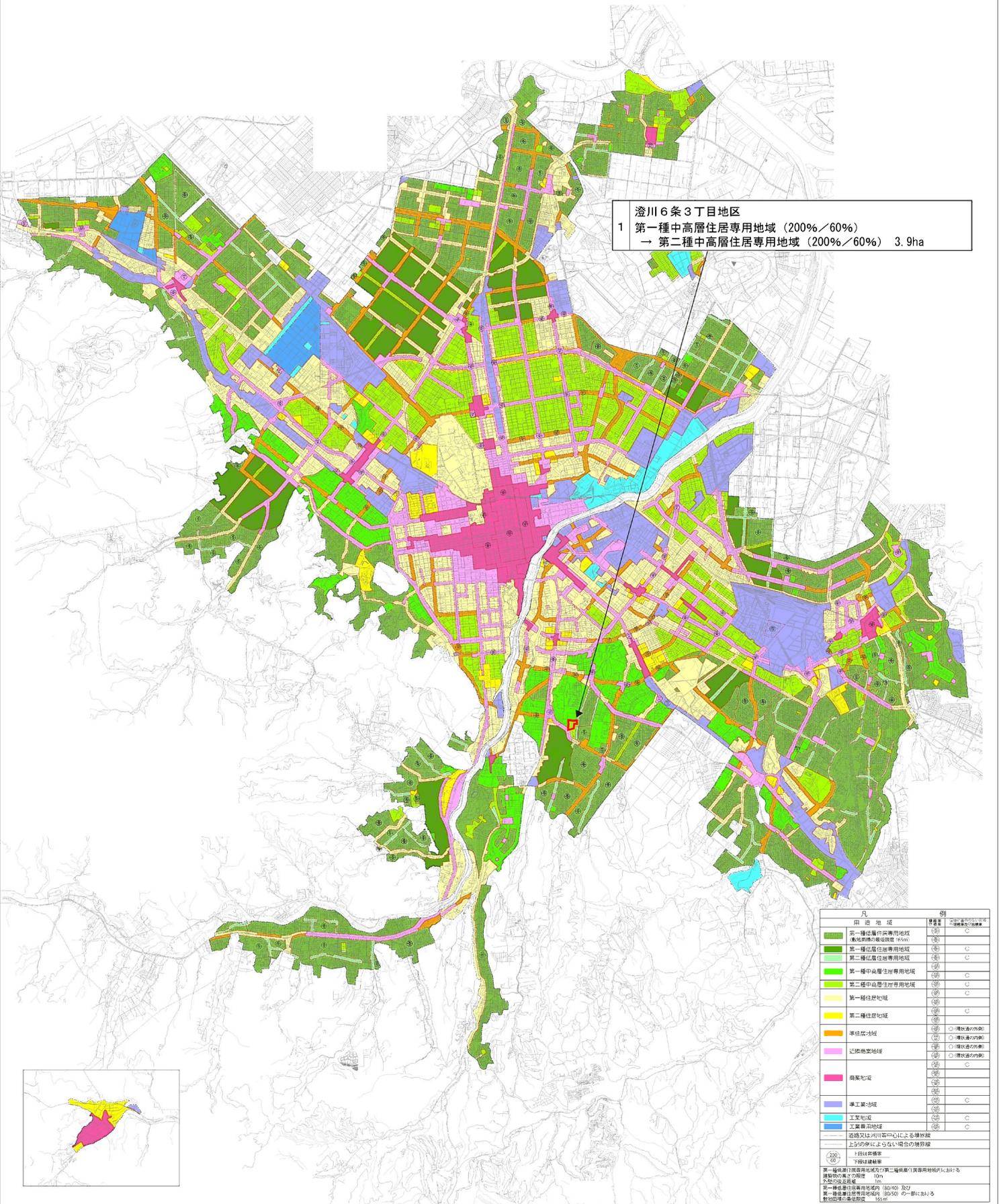
三 工事の着手が道路境界線の変更の後である増築又は改築に係るものであり、かつ、その部分の外壁等の面から敷地面積境界線までの距離が1.0m以上となるもの

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（建築物の敷地面積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



澄川6条3丁目地区
 1 第一種中高層住居専用地域 (200%/60%)
 → 第二種中高層住居専用地域 (200%/60%) 3.9ha

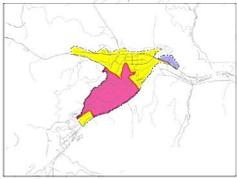


図 説 地 域	特 徴	例
第一種住居中心業務地域 (敷地面積の最低限度 165m)	(第) C	(第) C
第一種住居専用地域	(第) C	(第) C
第二種住居専用地域	(第) C	(第) C
第一種中高層住居専用地域	(第) C	(第) C
第二種中高層住居専用地域	(第) C	(第) C
第一種住居地域	(第) C	(第) C
第二種住居地域	(第) C	(第) C
準住居地域	(第) C	(第) C
近隣商業地域	(第) C	(第) C
商業地域	(第) C	(第) C
準工業地域	(第) C	(第) C
工業地域	(第) C	(第) C
工業専用地域	(第) C	(第) C
道路又は河川等中心による緑地帯	(第) C	(第) C
上りの歩みによらない場合の境界線	(第) C	(第) C
↑ 緑地帯	(第) C	(第) C
↓ 緑地帯	(第) C	(第) C

第一種中高層住居専用地域と第二種中高層住居専用地域内における
 建築物の高さの制限 10m
 第一種中高層住居専用地域内 (50/40) 及び
 第一種住居専用地域内 (50/50) の一部に於ける
 敷地面積の最低限度 165m

用途地域計画図
(澄川6条3丁目地区)

S = 1/2,500



第一種中高層住居専用地域

200
60

第二種低層住居専用地域

80
50

第二種中高層住居専用地域

200
60

第一種低層住居専用地域

80
40

近隣商業地域

200
80

第一種低層住居専用地域

80
50

第一種低層住居専用地域

80
50

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㎡)
- 第一種低層住居専用地域
- 第二種低層住居専用地域
- 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 100m

用途地域新旧対照図
(澄川6条3丁目地区)

S = 1/2,500

第一種中高層住居専用地域



第二種低層住居専用地域



1	第一種中高層住居専用地域 (200%/60%) → 第二種中高層住居専用地域 (200%/60%)	変更面積
		3.9ha

第二種中高層住居専用地域



第一種低層住居専用地域



近隣商業地域



第一種低層住居専用地域



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㎡)
	第一種低層住居専用地域
	第二種低層住居専用地域
	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 100m

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	澄川6条3 丁目地区	第一種中 高層住居 専用地域	6/10 20/10	—	第二種中 高層住居 専用地域	6/10 20/10	—	3.9	今後の土地利用動向の変化 に対応し、一般住宅地として、 多様な居住機能や生活利便機 能が相互に調和のとれた土地 利用の誘導を図るため、用途地 域を変更する。	—