

議案第1号

札幌圏都市計画

用途地域の変更

(市決定)

新さっぽろ駅周辺地区

屯田中部地区

平成30年9月

札幌市まちづくり政策局都市計画部

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 6,822 約 1,358 約 8,180	8/10 以下 8/10 以下	4/10 以下 5/10 以下	1.0 m ^{※1} 1.0 m ^{※1}	165 m ^{※2} —	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 ^{※1}	—	10 m	1.9%
第一種中高層 住居専用地域 小計	約 11 約 1,381 約 1,392	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 2,832	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	11.3%
第一種 住居地域 小計	約 4,261 約 2.1 約 4,263	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 1,476 約 2,632	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 156 約 23 約 110 約 830	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 2,228 約 35 約 2,263	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 368	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%

※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（容積率が 8/10 以下かつ建蔽率が 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

【新さっぽろ駅周辺地区】

市営住宅の集約化に伴い生じた余剰地について、今後の土地利用の方向性が明確化されたことから、地域交流拠点にふさわしい機能の立地を図るため、道路等の基盤整備状況に合わせて用途地域を変更する。

【屯田中部地区】

都市計画法第 21 条の 2 の規定に基づく提案を受け、郊外住宅地において長期未利用となっている区域について、今日的な土地利用動向の変化に対応し、低層住宅地としての適切な土地利用の誘導を図るため、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 8/10以下	4/10以下 5/10以下	1.0m ^{*1} 1.0m ^{*1}	165m ² ^{*2} —	10m 10m	約 6,822	27.3	約 6,821	27.3	0.9
						約 1,358	5.4	約 1,358	5.4	—
						約 8,180	32.7	約 8,179	32.7	0.9
第二種低層住居専用地域	8/10以下	5/10以下	1.0m ^{*1}	—	10m	約 474	1.9	約 474	1.9	—
第一種中高層住居専用地域 小計	15/10以下 20/10以下	4/10以下 6/10以下	—	—	—	約 11	0.0	約 11	0.0	—
						約 1,381	5.6	約 1,381	5.6	—
						約 1,392	5.6	約 1,392	5.6	—
第二種中高層住居専用地域	20/10以下	6/10以下	—	—	—	約 2,832	11.3	約 2,835	11.3	△2.7
第一種住居地域 小計	20/10以下 30/10以下	6/10以下 6/10以下	—	—	—	約 4,261	17.0	約 4,264	17.0	△3.4
						約 2.1	0.0	約 2.1	0.0	—
						約 4,263	17.0	約 4,266	17.0	△3.4
第二種住居地域 小計	20/10以下 40/10以下	6/10以下 6/10以下	—	—	—	約 385	1.6	約 385	1.6	—
						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 30/10以下	6/10以下 6/10以下	—	—	—	約 868	3.5	約 868	3.5	—
						約 289	1.1	約 289	1.1	—
						約 1,157	4.6	約 1,157	4.6	—
近隣商業地域 小計	20/10以下 30/10以下	8/10以下 8/10以下	—	—	—	約 1,156	4.6	約 1,156	4.6	—
						約 1,476	5.9	約 1,472	5.9	3.7
						約 2,632	10.5	約 2,628	10.5	3.7
商業地域 小計	40/10以下 60/10以下 70/10以下 80/10以下	—	—	—	—	約 541	2.2	約 541	2.2	—
						約 156	0.6	約 155	0.6	1.5
						約 23	0.1	約 23	0.1	—
						約 110	0.4	約 110	0.4	—
						約 830	3.3	約 829	3.3	1.5
準工業地域 小計	20/10以下 30/10以下	6/10以下 6/10以下	—	—	—	約 2,228	8.9	約 2,228	8.9	—
						約 35	0.1	約 35	0.1	—
						約 2,263	9.0	約 2,263	9.0	—
工業地域	20/10以下	6/10以下	—	—	—	約 368	1.5	約 368	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	—

※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。

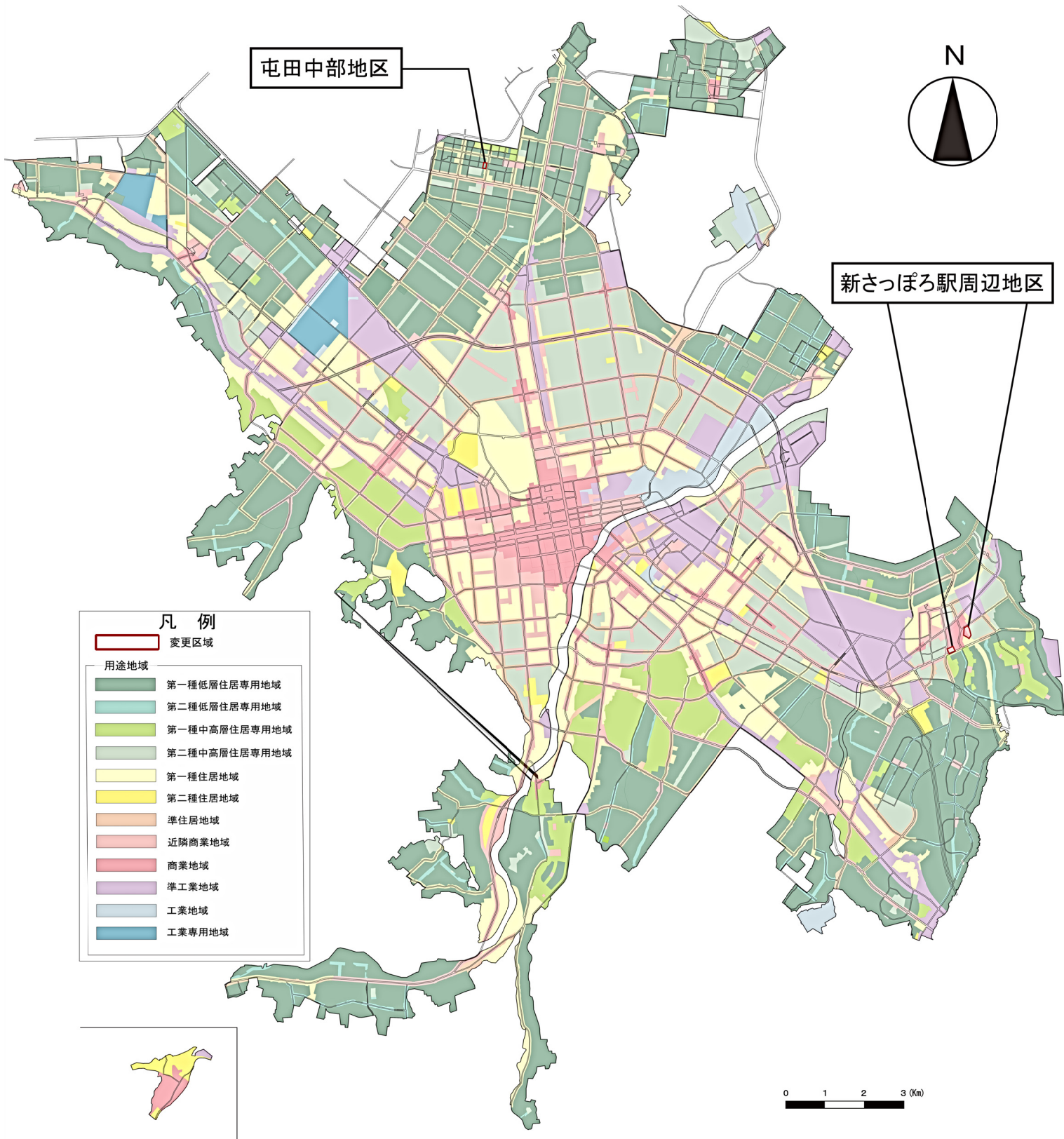
- 一 道路境界線の変更の際、現に存するもの又は現に建築、修繕、模様替若しくは用途変更の工事中のもの
- 二 工事の着手が道路境界線の変更の後である修繕、模様替又は用途変更の工事を行うもの
- 三 工事の着手が道路境界線の変更の後である増築又は改築に係るものであり、かつ、その部分の外壁等の面から敷地境界線までの距離が1.0m以上となるもの

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（容積率が8/10以下かつ建蔽率が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」

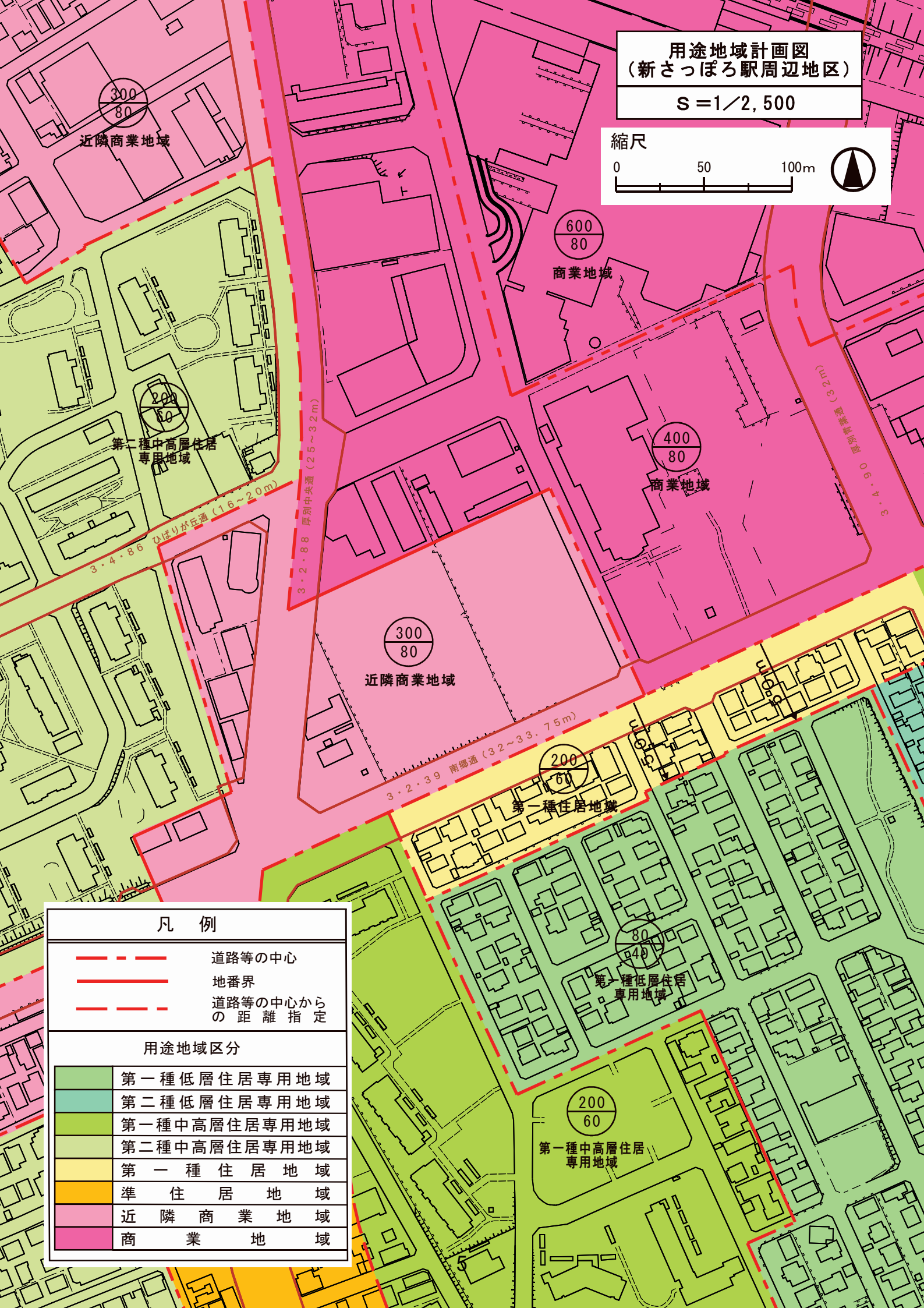
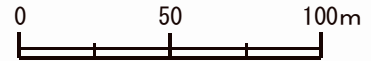
札幌圏都市計画用途地域変更箇所 位置図



用途地域計画図
(新さっぽろ駅周辺地区)

S=1/2,500

縮尺



凡例

- 道路等の中心
- 地番界
- 道路等の中心からの距離指定

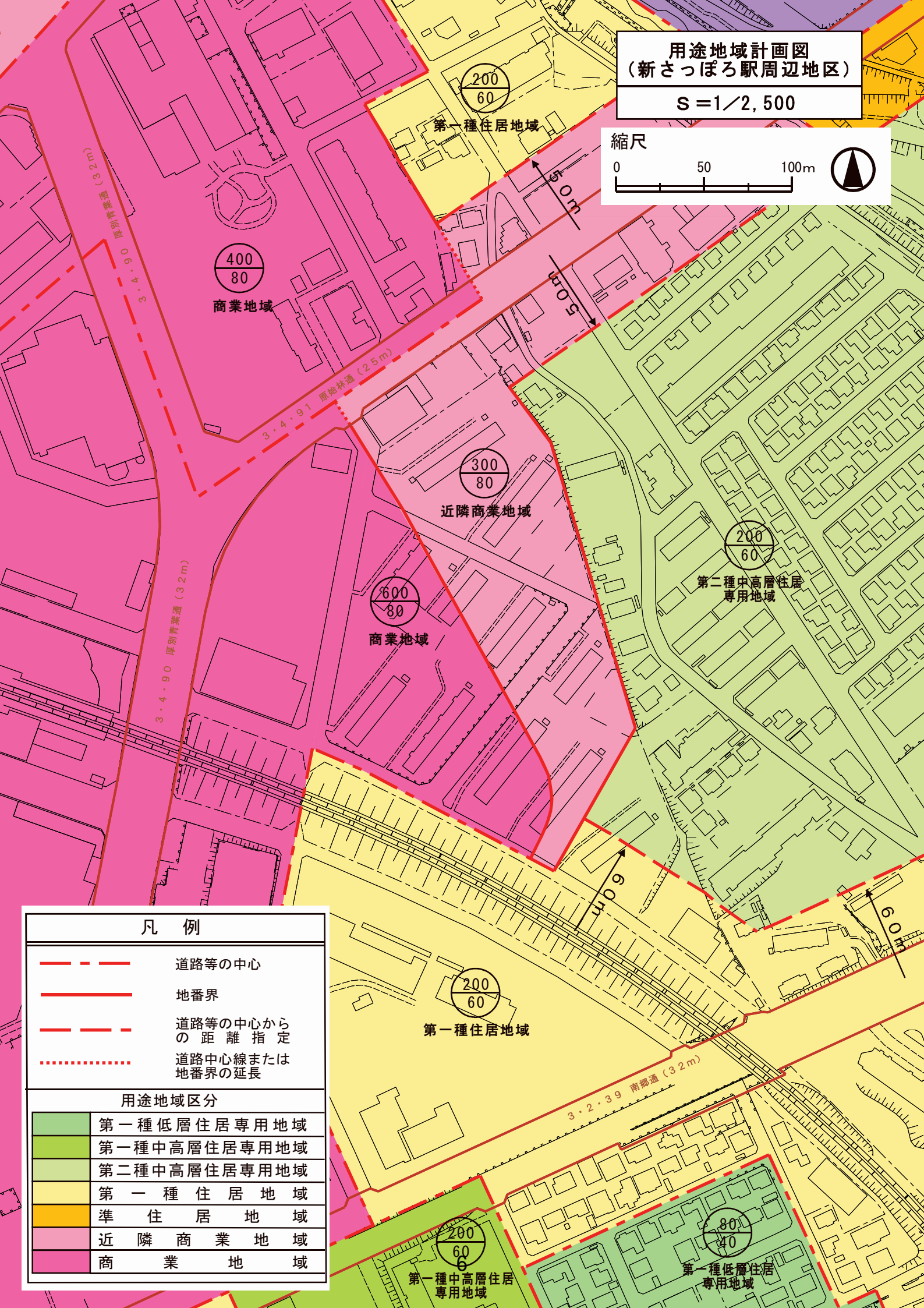
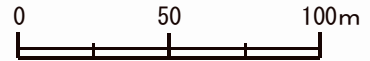
用途地域区分

	第一種低層住居専用地域
	第二種低層住居専用地域
	第一種中高層住居専用地域
	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
	商業地域

用途地域計画図
(新さっぽろ駅周辺地区)

S=1/2,500

縮尺



凡 例

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

用途地域区分

	第一種低層住居専用地域
	第一種中高層住居専用地域
	第二種中高層住居専用地域
	第一種住居地域
	近隣商業地域
	商業地域

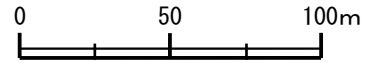
第一種中高層住居
専用地域

第一種低層住居
専用地域

用途地域計画図
(屯田中部地区)

S=1/2,500

縮尺



80
40
第一種低層住居
専用地域

80
40
第一種低層住居
専用地域

80
40
第一種低層住居
専用地域

200
60
第二種中高層住居
専用地域

200
60
第一種住居地域

200
60
準住居地域

凡 例

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

用途地域区分

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

7・5・14 屯田8丁目通 (15m)

3・4・173 屯田4番通 (20m)

8・5・26 屯田循環線道 (12m)

50m

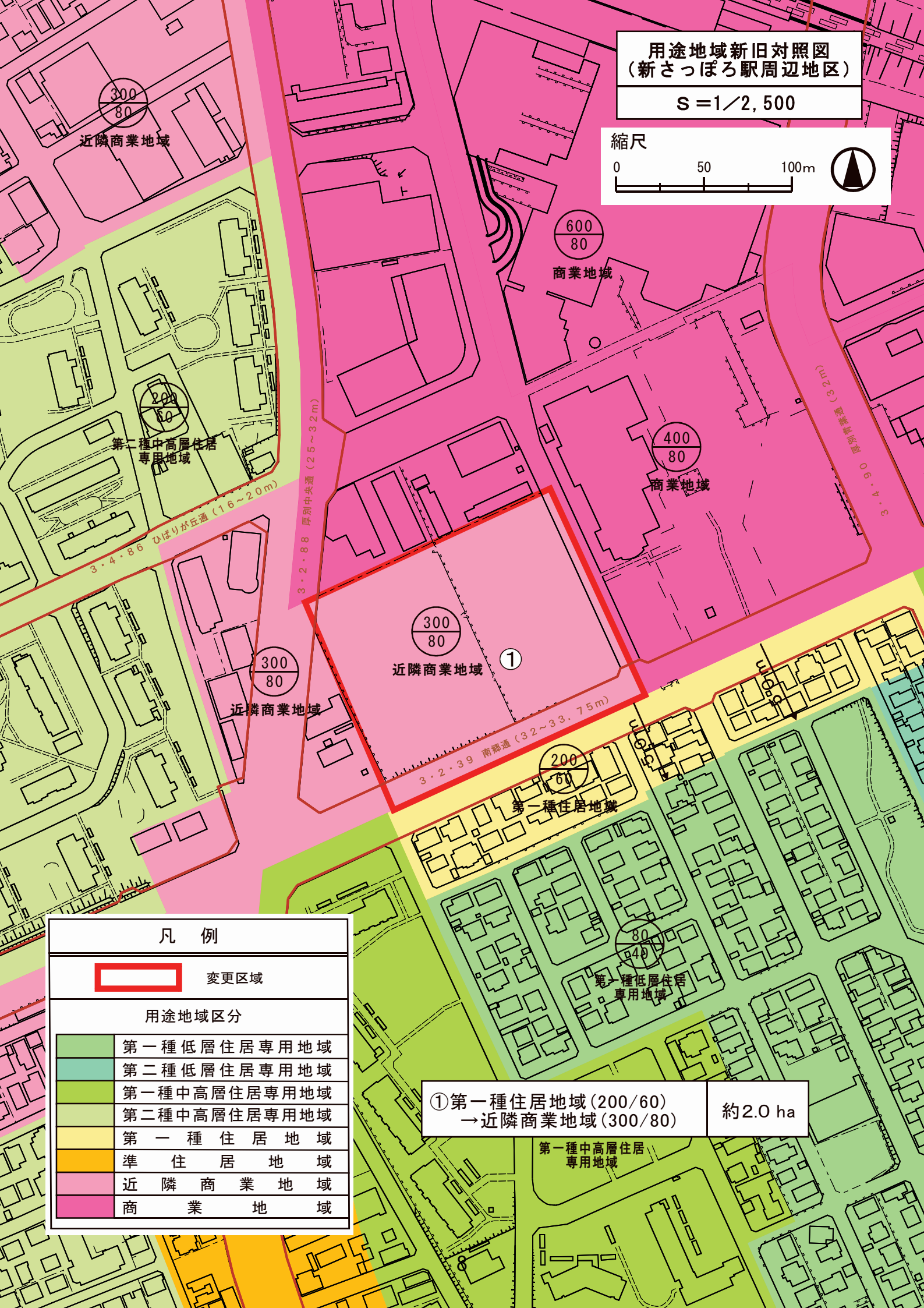
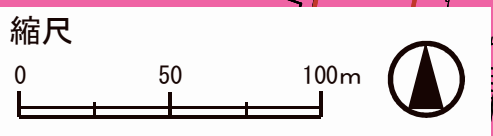
7・5・19 北陵高校北通 (14m)

3・4・186 屯田第2横通 (20m)

7・5・13 屯田6丁目通 (15m)

用途地域新旧対照図
(新さっぽろ駅周辺地区)

S=1/2,500



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
	第一種中高層住居専用地域
	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
	商業地域

① 第一種住居地域 (200/60)
→ 近隣商業地域 (300/80) 約2.0 ha

300/80

近隣商業地域

200/60

第二種中高層住居
専用地域

3・4・86 ひぼりが丘通 (16~20m)

3・2・88 厚別中央通 (25~32m)

300/80

近隣商業地域 ①

300/80

近隣商業地域

3・2・39 南郷通 (32~33.75m)

200/60

第一種住居地域

400/80

商業地域

600/80

商業地域

80/40

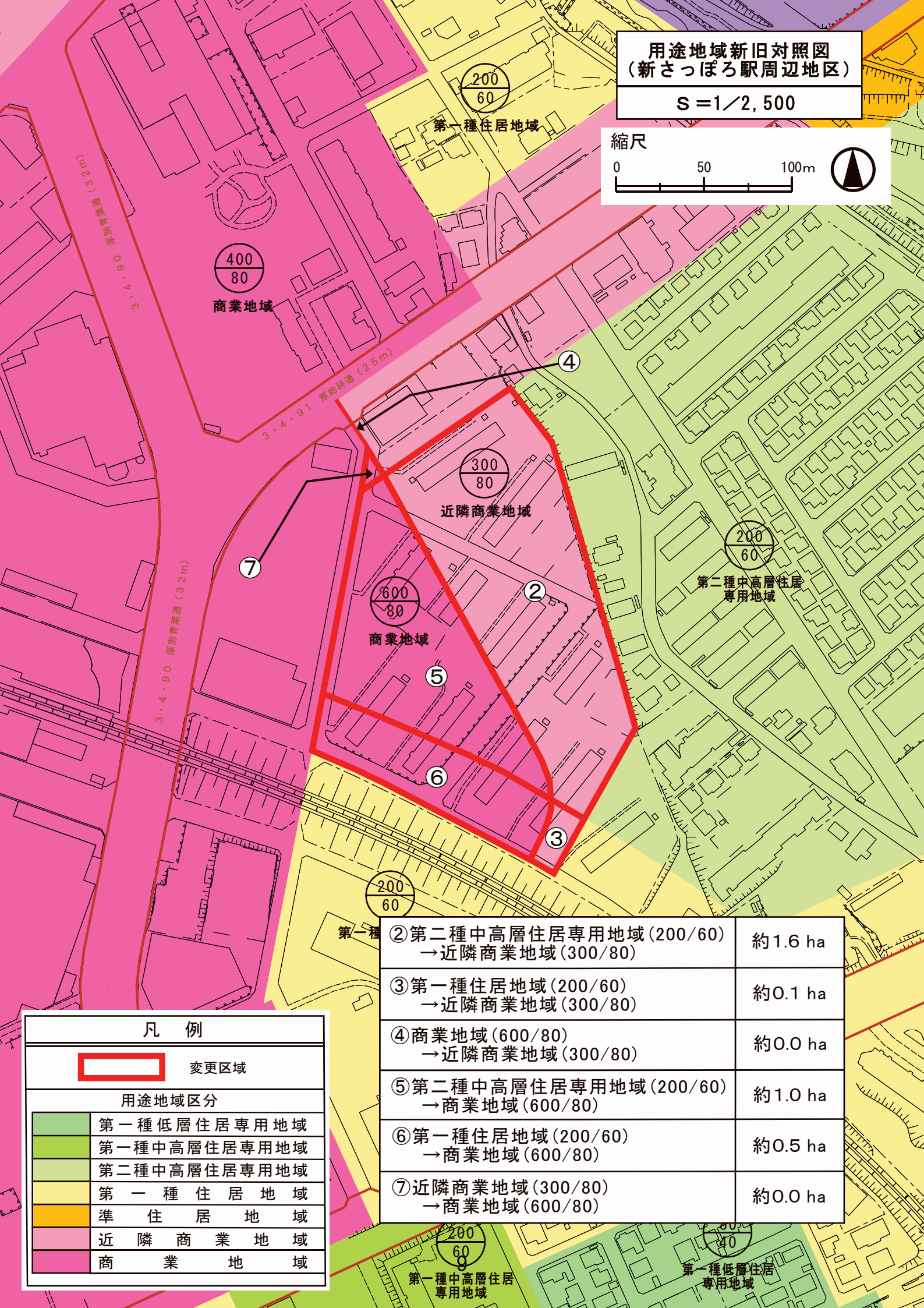
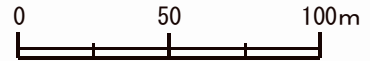
第一種低層住居
専用地域

第一種中高層住居
専用地域

用途地域新旧対照図
(新さっぽろ駅周辺地区)

S=1/2,500

縮尺



(m 2.3) 環状線 0.6・4・3

3・4・90 厚別青葉通 (32m)

3・4・91 原始林道 (25m)

凡 例



変更区域

用途地域区分

	第一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
	第一種住居地域
	準住居地域
	近隣商業地域
	商業地域

②	第二種中高層住居専用地域 (200/60) →近隣商業地域 (300/80)	約1.6 ha
③	第一種住居地域 (200/60) →近隣商業地域 (300/80)	約0.1 ha
④	商業地域 (600/80) →近隣商業地域 (300/80)	約0.0 ha
⑤	第二種中高層住居専用地域 (200/60) →商業地域 (600/80)	約1.0 ha
⑥	第一種住居地域 (200/60) →商業地域 (600/80)	約0.5 ha
⑦	近隣商業地域 (300/80) →商業地域 (600/80)	約0.0 ha

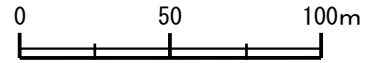
第一種中高層住居
専用地域

第一種低層住居
専用地域

用途地域新旧対照図
(屯田中部地区)

S=1/2,500

縮尺



80
40
第一種低層住居
専用地域

7.5.14 屯田8丁目通 (15m)

3.4.173 屯田4番通 (20m)

8.5.26 屯田循環線道 (1.2m)

80
40
第一種低層住居
専用地域
⑧
50m

80
40
第一種低層住居
専用地域

200
60
第二種中高層住居
専用地域

7.5.19 北陵高校北通 (14m)



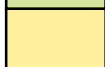

200
60
第一種住居地域

屯田第2横通 (20m)

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
	第一種住居地域
	準住居地域

⑧第一種住居地域(200/60)
→第一種低層住居専用地域(80/40) 約0.9 ha

200
60
準住居地域

7.5.13 屯田6丁目通 (15m)