事前説明第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7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

~~	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

	_ /, _ /, _ //	. , 4, 4, 4,					
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 m²*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。

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。

	74.65.44.0	7+1. 1/2 11/1 0	外壁後	建築物の敷	建築物			面積		
種類	建築物の 容積率	建築物の建 蔽 率	退距離	地面積の	の高さ	新	比率	旧	比率	増減
		, , ,	の限度	最低限度	の限度	(ha)	(%)	(ha)	(%)	(ha)
第一種低層 住居専用地域	8/10 以下 8/10 以下	4/10 以下 5/10 以下	1. 0m ^{*1} 1. 0m ^{*1}	165 m²*2	10m 10m	約 6,822 約 1,358	27. 3 5. 4	約 6,821 約 1,358	27. 3 5. 4	0.9
小計	0/10 //	3/10 %	1.0111		10111	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	15/10以下 20/10以下	4/10 以下 6/10 以下	_	_		約 11 約 1,381	0. 0 5. 6	約 11 約 1,381	0. 0 5. 6	_
小計		1, 21 9.1				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	$\triangle 2.7$
第一種住居地域	20/10以下 30/10以下	6/10 以下 6/10 以下				約 4,261 約 2.1	17. 0 0. 0	約 4,264 約 2.1	17. 0 0. 0	△3.4
小計	30/10%	0/10 %				約 4, 263	17. 0	約 4, 266	17. 0	△3.4
第二種住居地域	20/10以下 40/10以下	6/10 以下 6/10 以下				約 385 約 3.0	1. 6 0. 0	約 385 約 3.0	1. 6 0. 0	_
小計	40/10%	0/10 %				約 388	1.6	約 388	1.6	_
準住居地域	20/10以下 30/10以下	6/10 以下 6/10 以下				約 868 約 289	3. 5 1. 1	約 868 約 289	3. 5 1. 1	_
小 計	30/10%	0/10 %				約 1,157	4. 6	約 1,157	4.6	
近隣商業地域	20/10以下 30/10以下	8/10 以下 8/10 以下				約 1,156 約 1,476	4. 6 5. 9	約 1,156 約 1,472	4. 6 5. 9	 3. 7
小 計	50/10%	0/10 //				約 2,632	10. 5	約 2,628	10. 5	3. 7
商業地域	40/10以下 60/10以下					約 541 約 156	2. 2 0. 6	約 541 約 155	2. 2 0. 6	— 1. 5
	70/10以下	_	_	_	_	約 23	0.1	約 23	0.1	— —
小 計	80/10以下					約 110 約 830	0. 4 3. 3	約 110 約 829	0. 4 3. 3	1.5
準工業地域	20/10以下	6/10 以下				約 2,228	8. 9	約 2,228	8. 9	_
小 計	30/10以下	6/10 以下				約 35 約 2,263	0. 1 9. 0	約 35 約 2,263	0. 1 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。

札幌圏都市計画用途地域変更箇所 位置図













