

地域地区指定標準

平成 18 年（2006 年）4 月
札幌市 まちづくり政策局 都市計画部
（平成 31 年（2019 年）4 月 改定）

◆ 指定標準（住宅市街地）

■ 住宅市街地における用途地域等の指定標準

I 複合型高度利用市街地（幹線道路沿道の場合は 11 ページ参照）

1 用途地域

	(種類)	(容積率)	(建蔽率)
原則	第一種住居地域	200%	60%
良好な中高層住宅地の形成を図りつつ、中規模な店舗や事務所の立地を許容する区域	第二種中高層住居専用地域	200%	60%
中高層住宅が計画的に立地する区域、又は中高層住宅と低層住宅が併存するなど住宅地としての専用品性が高い区域	第一種中高層住居専用地域	200%	60%
大規模な公共的施設が立地する一団の区域	第二種住居地域	200%	60%

2 その他地域地区

(1) 特別用途地区

工業地域又は準工業地域を指定する区域のうち、住宅市街地としての環境保全を進める区域	第一種職住共存地区
工業地域又は準工業地域を指定する区域のうち、工業施設の立地を許容しつつ市街地環境の秩序の維持を図る区域	第二種職住共存地区

(2) 高度地区

(指定容積率)	(平地系市街地)	(山地・丘陵系市街地)
指定容積率が 400%の区域	60m高度地区	45m高度地区
指定容積率が 300%の区域	45m高度地区	33m高度地区
指定容積率が 200%の区域	33m高度地区	27m高度地区

(3) 防火地域及び準防火地域

ア	指定容積率が 300%～400%の区域	準防火地域
イ	指定建蔽率が 80%の区域	
ウ	高度利用地区又は地区計画等の指定により、上記ア又はイと同等の土地利用が見込まれる区域	

◆ 指定標準（住宅市街地）

Ⅱ 一般住宅地（幹線道路沿道の場合は 11 ページ参照）

1 用途地域

	(種類)	(容積率)	(建蔽率)
原則	第二種中高層 住居専用地域	200%	60%
中高層住宅が計画的に立地する区域、又は中高層住宅と低層住宅が併存するなど住宅地としての専用性の高い区域	第一種中高層 住居専用地域	200%	60%
一定規模の利便施設の立地を許容する区域	第一種住居地域	200%	60%
都市高速鉄道の沿線等で、住居の環境を保護しつつ、周辺住民のための利便施設及び後背住宅地の環境を守るための緩衝機能を兼ねる施設の立地を図る区域	第一種住居地域	200%	60%
低層住宅地としての専用性の高い区域	第一種低層住居 専用地域 ※	80%	40%
大規模な公共的施設が立地する一団の区域	第二種住居地域	200%	60%

※ 新たに第一種低層住居専用地域を指定する場合は、建築物の高さの限度（10m）、外壁の後退距離の限度（1m）、敷地面積の最低限度（165 m²）及び特別用途地区（戸建住環境保全地区）を併せて定める。

2 その他地域地区

（1）特別用途地区

第一種低層住居専用地域を指定する区域のうち、戸建住宅地としての住環境を保全すべき区域	戸建住環境保全地区
工業地域又は準工業地域を指定する区域のうち、住宅市街地としての環境保全を進める区域	第一種職住共存地区
工業地域又は準工業地域を指定する区域のうち、工業施設の立地を許容しつつ市街地環境の秩序の維持を図る区域	第二種職住共存地区
第二種住居地域を指定する区域のうち、観覧場施設等の立地を許容しつつ、スポーツ・レクリエーション拠点としての機能の維持・向上を図る区域	スポーツ・ レクリエーション地区

(2) 高度地区

(用途地域、指定容積率)	(平地系市街地)	(山地・丘陵系市街地)
商業地域 (400%)	45m高度地区	(対象区域なし)
近隣商業地域 (200%) 準工業地域 (200%) 工業地域 (200%)	33m高度地区 33m北側斜線高度地区 ※	27m高度地区 27m北側斜線高度地区 ※
第一種住居地域 (200%) 第二種住居地域 (200%)	33m高度地区 33m北側斜線高度地区 ※	27m高度地区 27m北側斜線高度地区 ※
(安定的な住環境を保護すべき区域)	18m高度地区 18m北側斜線高度地区 ※	18m高度地区 18m北側斜線高度地区 ※
第一種中高層住居専用地域 (200%) 第二種中高層住居専用地域 (200%)	27m高度地区 27m北側斜線高度地区 ※	24m高度地区 24m北側斜線高度地区 ※
(安定的な住環境を保護すべき区域)	18m高度地区 18m北側斜線高度地区 ※	18m高度地区 18m北側斜線高度地区 ※
第一種低層住居専用地域	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区域のうち、特に必要な区域に指定する。

◆ 指定標準（住宅市街地）

Ⅲ 郊外住宅地（幹線道路沿道の場合は 11 ページ参照）

1 用途地域

	(種類)	(容積率)	(建蔽率)
原則	第一種低層住居 専用地域 ※1	80%	40% 50% ※2
低層住宅地内の主要な道路の沿道で、小規模な日用品販売店舗の立地に対応すべき区域	第二種低層住居 専用地域 ※3	80%	50%
中高層住宅が計画的に立地する区域、又は中高層住宅と低層住宅が併存するなど住宅地としての専属性の高い区域	第一種中高層 住居専用地域	200%	60%
一定規模の利便施設の立地を許容する区域	第一種住居地域	200%	60%
都市高速鉄道の沿線等で、住居の環境を保護しつつ、周辺住民のための利便施設及び後背住宅地の環境を守るための緩衝機能を兼ねる施設の立地を図る区域	第一種住居地域	200%	60%
大規模な公共的施設が立地する一団の区域	第二種住居地域	200%	60%

※1 新たに第一種低層住居専用地域を指定する場合は、建築物の高さの限度（10m）、外壁の後退距離の限度（1m）、敷地面積の最低限度（165㎡）及び特別用途地区（戸建住環境保全地区）を併せて定める。

※2 既存の低層住宅地のうち、特に建て替えを促進すべき区域に指定する。

※3 新たに第二種低層住居専用地域を指定する場合は、建築物の高さの限度（10m）及び外壁の後退距離の限度（1m）を併せて定める。また、指定する際の幅（奥行き）は、40mとし、その近傍に区画道路が位置する場合には、当該区画道路の中心までとする。

2 その他地域地区

(1) 特別用途地区

第一種低層住居専用地域を指定する区域のうち、戸建住宅地としての住環境を保全すべき区域	戸建住環境保全地区
--	-----------

(2) 高度地区

(用途地域、指定容積率)	(平地系市街地)	(山地・丘陵系市街地)
商業地域 (400%)	45m高度地区	(対象区域なし)
近隣商業地域 (200%) 準工業地域 (200%) 工業地域 (200%)	33m高度地区 33m北側斜線高度地区 ※	27m高度地区 27m北側斜線高度地区 ※
第一種住居地域 (200%) 第二種住居地域 (200%)	33m高度地区 33m北側斜線高度地区 ※	27m高度地区 27m北側斜線高度地区 ※
(安定的な住環境を保護すべき区域)	18m高度地区 18m北側斜線高度地区 ※	18m高度地区 18m北側斜線高度地区 ※
第一種中高層住居専用地域 (200%) 第二種中高層住居専用地域 (200%)	27m高度地区 27m北側斜線高度地区 ※	24m高度地区 24m北側斜線高度地区 ※
(安定的な住環境を保護すべき区域)	18m高度地区 18m北側斜線高度地区 ※	18m高度地区 18m北側斜線高度地区 ※
第一種低層住居専用地域	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区域のうち、特に必要な区域に指定する。

◆指定標準（都心）

■ 都心における用途地域等の指定標準

1 用途地域

	(種類)	(容積率)	(建蔽率)
原則的な指定	商業地域	400%	80%
特に都市機能の高度な集積を図るべき区域のうち、道路等の都市基盤が高い水準で整備されている区域	商業地域	600% 700% 800%	80%
商業業務機能と居住機能が複合した市街地の形成を図る区域	近隣商業地域	300%	80%

2 その他地域地区

(1) 特別用途地区

特に商業業務の利便増進を目的として商業地域又は近隣商業地域を指定する区域のうち、併せて住宅や文教施設の環境保護を図る区域	第二種小売店舗地区
--	-----------

(2) 高度地区

指定容積率が 400%を超える区域	指定なし
指定容積率が 400%の区域	60m高度地区
指定容積率が 300%の区域	45m高度地区
指定容積率が 200%の区域	33m高度地区

(3) 防火地域及び準防火地域

ア	指定容積率が 400%を超える区域	防火地域
イ	高度利用地区又は地区計画等の指定により、上記アと同等の土地利用が見込まれる区域	
ウ	指定容積率が 300%～400%の区域	準防火地域
エ	高度利用地区又は地区計画等の指定により、上記ウと同等の土地利用が見込まれる区域	

◆ 指定標準（拠点）

■ 拠点における用途地域等の指定標準

1 用途地域

	(種類)	(容積率)	(建蔽率)
原則（地域交流拠点）	近隣商業地域	200% ※ 300%	80%
地域交流拠点のうち、特に都市機能の高度な集積が図られている区域	商業地域	400%	80%
地域交流拠点のうち、特に都市機能の高度な集積が図られており、かつ、道路等の都市基盤が特に高い水準で整備されている区域	商業地域	600%	80%
地域交流拠点のうち、主に住居の環境を保護しつつ、一定規模の利便施設の立地を図る区域	第二種住居地域	200%	60%
地域交流拠点以外の都市高速鉄道駅周辺で、道路、駅前広場などの都市基盤が高い水準で整備されている区域	近隣商業地域	300%	80%

※ 新たに近隣商業地域（容積率 200%）を指定する場合は、特別用途地区（第三種又は第四種小売店舗地区）を併せて定める。

2 その他地域地区

（1）特別用途地区

特に商業業務の利便増進を目的として商業地域又は近隣商業地域を指定する区域のうち、併せて住宅や文教施設の環境保護を図る区域	第二種小売店舗地区
近隣商業地域を指定する区域のうち、都市構造上の観点から大規模集客施設の立地の抑制を図りつつ、小売店舗に係る業務の利便の増進と、住宅市街地の良好な環境の保護を図る区域	第三種小売店舗地区
近隣商業地域を指定する区域のうち、都市構造上の観点から大規模集客施設の立地の抑制を図りつつ、併せて住宅や文教施設の環境保護を図る区域	第四種小売店舗地区

◆ 指定標準（拠点）

（２）高度地区

（指定容積率）	（平地系市街地）	（山地・丘陵系市街地）
指定容積率が 400%を超える区域	指定なし	（対象区域なし）
指定容積率が 400%の区域	60m高度地区	45m高度地区
指定容積率が 300%の区域	45m高度地区 60m高度地区 ※	33m高度地区
指定容積率が 200%の区域	33m高度地区 45m高度地区 ※	27m高度地区

※ 地域交流拠点のうち、道路整備の状況が良好であり、かつ、土地利用現況として低層住宅の立地が少ない区域について、当該区域周辺の高度地区の指定状況を勘案して指定する。

（３）防火地域及び準防火地域

ア	指定容積率が 400%を超える区域	防火地域
イ	指定容積率が 400%の区域のうち、交通結節点に位置し都市機能の相当の集積が見込まれる区域	
ウ	高度利用地区又は地区計画等の指定により、上記ア又はイと同等の土地利用が見込まれる区域	
エ	指定容積率が 300%～400%の区域	準防火地域
オ	指定建蔽率が 80%の区域 （上記ア～ウに該当する区域を除く）	
カ	高度利用地区又は地区計画等の指定により、上記エ又はオと同等の土地利用が見込まれる区域	

◆ 指定標準（工業地・流通業務地）

■ 工業地・流通業務地における用途地域等の指定標準

1 用途地域

	(種類)	(容積率)	(建蔽率)
軽工業団地、先端技術産業団地又は流通・運輸関連施設用地として整備される区域	準工業地域	200%	60%
工業団地として整備される区域	工業地域	200%	60%
専用的な工業団地として整備される区域	工業専用地域	200%	60%

2 その他地域地区

(1) 特別用途地区

工業施設の集約的な立地を図る計画的な工業地として、工業地域又は準工業地域を指定する区域	第一種特別工業地区
工業施設及び流通業務施設の操業環境の保全と工業系土地利用の持続可能性の保持を目的として、工業地域又は準工業地域を指定する区域	第二種特別工業地区
工業地域又は準工業地域を指定する区域のうち、工業施設の立地を許容しつつ市街地環境の秩序の維持を図る区域	第二種職住共存地区
計画的な開発に伴い流通業務施設、沿道サービス施設及びこれらに関連する工業等の集約的な立地を図ることを目的として工業地域又は準工業地域を指定する区域	第一種特別業務地区
流通業務施設、沿道サービス施設及びこれらに関連する工業等の利便増進を目的として工業地域又は準工業地域を指定する区域のうち、都市構造上の観点から大規模集客施設の立地の抑制を図りつつ、周辺住宅市街地の環境保護を図るべき区域	第三種特別業務地区
準工業地域を指定する区域のうち、都市構造上の観点から大規模集客施設の立地の抑制を図りつつ、流通業務施設、沿道サービス施設及びこれらに関する工業等の利便増進と、住宅市街地の良好な環境の保護を図る区域	大規模集客施設制限地区

(2) 高度地区

準工業地域（200%） 工業地域（200%）	33m高度地区
---------------------------	---------

※ 工業又は流通業務の利便増進を目的として、工業専用地域、特別用途地区（第一種特別工業地区、第一種特別業務地区）、流通業務地区又は地区計画等を指定する区域には、高度地区は指定しない。

◆ 指定標準（幹線道路沿道）

■ 幹線道路沿道における用途地域等の指定標準

1 用途地域

	(種類)	(容積率)	(建蔽率)
4車線以上の幹線道路沿道のうち、幹線道路沿道にふさわしい商業業務機能の利便増進に対応しつつ、住宅地としての環境を保護すべき区域 (複合型高度利用市街地内)	準住居地域	300%	60%
(一般・郊外住宅地内)		200%	
4車線以上の幹線道路沿道のうち、幹線道路沿道にふさわしい商業業務機能の立地に対応すべき区域 (複合型高度利用市街地内)	近隣商業地域	300%	80%
(一般・郊外住宅地内)		200% ※1	
4車線以上の幹線道路沿道のうち、幹線道路沿道にふさわしい商業業務機能、流通業務機能、工業業務機能の立地に対応すべき区域 (複合型高度利用市街地内において、特別業務地区を併せて指定する場合)	準工業地域 ※2	200%	60%
		300%	
地形的な制約により幹線道路沿道にふさわしい業務の利便増進を図ることができない区域、又は現況土地利用として住宅が支配的であり住環境保護を図るべき区域	第一種住居地域	200%	60%
相当の延長を有する2車線の幹線道路沿道のうち、住居の環境を保護しつつ周辺住民のための利便施設及び後背住宅地の環境を守るための緩衝機能を兼ねる施設の立地を図る区域	第一種住居地域	200%	60%
低層住宅地内の主要な道路の沿道で、小規模な日用品販売店舗の立地に対応すべき区域	第二種低層住居 専用地域 ※3	80%	50%
指定にあたっての幅（奥行き）は、面する道路の幅員に応じて下記のとおりとする。ただし、その近傍に区画道路が位置する場合には、当該区画道路の中心までとする。 - 第二種低層住居専用地域以外の地域 - 幅員 18m以下の道路 ……………40m - 幅員 18mを超え 25m以下の道路 ……………50m - 幅員 25mを超える道路 ……………60m - 第二種低層住居専用地域 ……………40m			

※1 新たに近隣商業地域（容積率 200%）を指定する場合は、特別用途地区（第三種又は第四種小売店舗地区）を併せて定める。

※2 新たに準工業地域を指定する場合は、特別用途地区（第一種、第二種若しくは第三種特別業務地区又は大規模集客施設制限地区）を併せて定める。

※3 新たに第二種低層住居専用地域を指定する場合は、建築物の高さの限度（10m）及び外壁の後退距離の限度（1m）を併せて定める。

2 その他地域地区

(1) 特別用途地区

計画的な開発に伴い流通業務施設、沿道サービス施設及びこれらに関連する工業等の集約的な立地を図ることを目的として、工業地域又は準工業地域を指定する区域	第一種特別業務地区
流通業務施設、沿道サービス施設及びこれらに関連する工業等の利便増進を目的として工業地域又は準工業地域を指定する区域のうち、周辺住宅市街地の環境保護を図るべき区域	第二種特別業務地区
流通業務施設、沿道サービス施設及びこれらに関連する工業等の利便増進を目的として工業地域又は準工業地域を指定する区域のうち、都市構造上の観点から大規模集客施設の立地の抑制を図りつつ、周辺住宅市街地の環境保護を図るべき区域	第三種特別業務地区
準工業地域を指定する区域のうち、都市構造上の観点から大規模集客施設の立地の抑制を図りつつ、流通業務施設、沿道サービス施設及びこれらに関する工業等の利便増進と、住宅市街地の良好な環境の保護を図る区域	大規模集客施設制限地区
特に商業業務の利便増進を目的として商業地域又は近隣商業地域を指定する区域のうち、併せて住宅や文教施設の環境保護を図る区域	第二種小売店舗地区
近隣商業地域を指定する区域のうち、都市構造上の観点から大規模集客施設の立地の抑制を図りつつ、小売店舗に係る業務の利便の増進と、住宅市街地の良好な環境の保護を図る区域	第三種小売店舗地区
近隣商業地域を指定する区域のうち、都市構造上の観点から大規模集客施設の立地の抑制を図りつつ、併せて住宅や文教施設の環境保護を図る区域	第四種小売店舗地区

◆ 指定標準（幹線道路沿道）

（２）高度地区

（用途地域、指定容積率）	（平地系市街地）	（山地・丘陵系市街地）
準住居地域（300%） 近隣商業地域（300%） 準工業地域（300%）	45m高度地区	33m高度地区
第一種住居地域（200%） 準住居地域（200%） 近隣商業地域（200%） 準工業地域（200%）	33m高度地区 33m北側斜線高度地区 ※	27m高度地区 27m北側斜線高度地区 ※
（郊外住宅地内）	18m高度地区 18m北側斜線高度地区 ※	18m高度地区 18m北側斜線高度地区 ※
第二種低層住居専用地域	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区域のうち、特に必要な区域に指定する。

（３）防火地域及び準防火地域

ア	指定容積率が 300%の区域	準防火地域
イ	指定建蔽率が 80%の区域	
ウ	高度利用地区又は地区計画等の指定により、上記ア又はイと同等の土地利用が見込まれる区域	