

札幌市地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例（昭和58年条例第1号）新旧対照表

現 行											改 正 後											備 考
第1条から第7条まで（省略）											第1条から第7条まで（現行のとおり）											大通Tゾーン札幌駅前通地区に係る都市計画の決定に伴い、建築物の算定方法に係る特別が適用される区域を追加するもの
第8条（省略）											第8条（現行のとおり）											
2（省略）											2（現行のとおり）											
3 建築物の各部分から前面道路の反対側の道路境界線、隣地境界線又は計画地区の境界線までの真北方向の水平距離に基づく建築物の各部分の高さの最高限度を定めている場合において、当該各部分の高さを算定するときを除き、第1項に規定する建築物の高さには、階段室、昇降機塔、装飾塔、物見塔、屋窓その他これらに類する建築物の屋上部分の水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の8分の1以内の場合においては、その部分の高さは、5メートル（北5条西8丁目地区地区整備計画区域、北4東6周辺地区地区整備計画区域、平岡中央地区地区整備計画区域（低層住宅B地区を除く。）、JR琴似駅周辺地区地区整備計画区域、清田・真栄地区地区整備計画区域、JR苗穂駅周辺地区地区整備計画区域、北33条東1丁目地区地区整備計画区域、都心創成川東部地区地区整備計画区域、大通交流拠点地区地区整備計画区域及び札幌駅前通北街区地区整備計画区域内にあつては、12メートル）を限度として算入しない。											3 建築物の各部分から前面道路の反対側の道路境界線、隣地境界線又は計画地区の境界線までの真北方向の水平距離に基づく建築物の各部分の高さの最高限度を定めている場合において、当該各部分の高さを算定するときを除き、第1項に規定する建築物の高さには、階段室、昇降機塔、装飾塔、物見塔、屋窓その他これらに類する建築物の屋上部分の水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の8分の1以内の場合においては、その部分の高さは、5メートル（北5条西8丁目地区地区整備計画区域、北4東6周辺地区地区整備計画区域、平岡中央地区地区整備計画区域（低層住宅B地区を除く。）、JR琴似駅周辺地区地区整備計画区域、清田・真栄地区地区整備計画区域、JR苗穂駅周辺地区地区整備計画区域、北33条東1丁目地区地区整備計画区域、都心創成川東部地区地区整備計画区域、大通交流拠点地区地区整備計画区域、札幌駅前通北街区地区整備計画区域及び大通Tゾーン札幌駅前通地区地区整備計画区域内にあつては、12メートル）を限度として算入しない。											
4・5（省略）											4・5（現行のとおり）											
第9条から附則まで（省略）											第9条から附則まで（現行のとおり）											
別表1											別表1											
名称		区域									名称		区域									大通Tゾーン札幌駅前通地区に係る都市計画の決定に伴い、条例の適用を受ける地区整備計画区域を追加するもの
もみじ台団地地区整備計画区域の項から北1条西5丁目北地区地区整備計画区域の項まで（省略）											もみじ台団地地区整備計画区域の項から北1条西5丁目北地区地区整備計画区域の項まで（現行のとおり）											
(新設)											大通Tゾーン札幌駅前通地区地区整備計画区域		都市計画法第20条第1項の規定により告示された札幌圏都市計画大通Tゾーン札幌駅前通地区地区計画の区域のうち、地区整備計画が定められた区域									
別表2											別表2											
地区	計	ア	イ	ウ	エ	オ	カ	キ	ク	ケ	地区	計	ア	イ	ウ	エ	オ	カ	キ	ク	ケ	
整備	画	建築してはならない	建築	建築	建築	建築	建築	建築物の外壁	建築	建築	整備	画	建築してはならない	建築	建築	建築	建築	建築	建築物の外壁	建築	建築	
計画	地	建築物	物の	物の	物の	物の	物の	等の面から道	物の	物の	計画	地	建築物	物の	物の	物の	物の	物の	等の面から道	物の	物の	

区域 の 名 称	区 の 名 称	容積 率の 最高 限度	容積 率の 最低 限度	建蔽 率の 最高 限度	敷地 面積 の最 低限 度	建築 面積 の最 低限 度	路境界線、隣地 境界線等まで の距離の最低 限度		高さ の最 高限 度	高さ の最 低限 度
							(ア)	(イ)		
もみじ台団地地区整備計画区域の項から都心周辺北地区地区整備計画区域の項まで（省略）										
新川 低層専用住宅地区の項から沿道サービス関連地区の項まで（省略）										
第一 地区 整備 計画 区域	工 業 地 区 業 務 地 区	(1)～(11) (省略)		(省略)						
		(12) 劇場等								
		(13)・(14) (省略)								
	流 通 ・ 運 輸 業 務 地 区	(省略)								
屯田東地区地区整備計画区域の項から北1条西5丁目北地区地区整備計画区域の項まで（省略）										
(新設)										

区域 の 名 称	区 の 名 称	容積 率の 最高 限度	容積 率の 最低 限度	建蔽 率の 最高 限度	敷地 面積 の最 低限 度	建築 面積 の最 低限 度	路境界線、隣地 境界線等まで の距離の最低 限度		高さ の最 高限 度	高さ の最 低限 度
							(ア)	(イ)		
もみじ台団地地区整備計画区域の項から都心周辺北地区地区整備計画区域の項まで（現行のとおり）										
新川 低層専用住宅地区の項から沿道サービス関連地区の項まで（現行のとおり）										
第一 地区 整備 計画 区域	工 業 地 区 業 務 地 区	(1)～(11) (現行のとおり)		(現行のとおり)						
		(12) 劇場、映画館、演 芸場若しくは観覧 場又はナイトクラ ブその他これに類 する政令第130条 の7の3に規定す るもの(以下「劇場 等」という。)		(13)・(14) (現行のとおり)						
	流 通 ・ 運 輸 業 務 地 区	(現行のとおり)								
屯田東地区地区整備計画区域の項から北1条西5丁目北地区地区整備計画区域の項まで（現行のとおり）										
大通 Tゾ ン	札 幌	(1) 住宅等	10 分	10 分	500	400	外壁等の 面から都	3	60	
		(2) 共同住宅								

るもの

規定整備

大通Tゾーン
札幌駅前通地

とした場合における当該前面道路の道路境界線と当該外壁等の面との間の空地の面積の合計と同規模以上の面積の空地が当該前面道路に接して設けられている建築物のうち、札幌駅前通の魅力ある都心空間の形成に寄与するものとして市長が認めたもの

17 (省略)

(1) (省略)

(2) (省略)

ア その外壁等の面から前面道路の道路境界線までの距離が次の(ア)又は(イ)に掲げる道路の区分に応じ、そのそれぞれに定める数値以上である建築物

(ア)・(イ) (省略)

イ その敷地内に、その外壁等の面から前面道路の道路境界線までの距離をア(ア)又は(イ)に掲げる道路の区分に応じ、そのそれぞれに定める数値とした場合における当該前面道路の道路境界線と当該外壁等の面との間の空地の面積の合計と同規模以上の面積の空地が当該前面道路に接して設けられている建築物のうち、札幌駅前通の魅力ある都心空間の形成に寄与するものとして市長が認めたもの

(3) その外壁等(高さが60メートルを超える部分に限る。)の面から前面道路の道路境界線までの距離が次のア又はイに掲げる道路の区分に応じ、そのそれぞれに定める数値以上である建築物

ア・イ (省略)

18から20まで (省略)

21 (省略)

(1) 外壁等の面から敷地境界線までの距離が次に掲げる境界線の区分に応じ、そのそれぞれに定める数値以上であるもの

ア・イ (省略)

(2) 前号ア及びイに掲げる境界線の区分に応じ、そのそれぞれに定める数値に満たない距離にある建築物又は建築物の部分が次のいずれかに該当するもの

ア・イ (省略)

22及び23 (省略)

(新設)

る数値とした場合における当該前面道路の道路境界線と当該外壁等の面との間の空地の面積の合計と同規模以上の面積の空地が当該前面道路に接して設けられている建築物のうち、札幌駅前通の魅力ある都心空間の形成に寄与するものとして市長が認めたもの

17 (現行のとおり)

(1) (現行のとおり)

(2) (現行のとおり)

ア その外壁等の面から前面道路の道路境界線までの距離が次の(ア)又は(イ)に掲げる道路の区分に応じ、当該(ア)又は(イ)に定める数値以上である建築物

(ア)・(イ) (現行のとおり)

イ その敷地内に、その外壁等の面から前面道路の道路境界線までの距離をア(ア)又は(イ)に掲げる道路の区分に応じ、当該ア(ア)又は(イ)に定める数値とした場合における当該前面道路の道路境界線と当該外壁等の面との間の空地の面積の合計と同規模以上の面積の空地が当該前面道路に接して設けられている建築物のうち、札幌駅前通の魅力ある都心空間の形成に寄与するものとして市長が認めたもの

(3) その外壁等(高さが60メートルを超える部分に限る。)の面から前面道路の道路境界線までの距離が次のア又はイに掲げる道路の区分に応じ、当該ア又はイに定める数値以上である建築物

ア・イ (現行のとおり)

18から20まで (現行のとおり)

21 (現行のとおり)

(1) 外壁等の面から敷地境界線までの距離が次のア又はイに掲げる境界線の区分に応じ、当該ア又はイに定める数値以上であるもの

ア・イ (現行のとおり)

(2) 前号ア又はイに掲げる境界線の区分に応じ、同号ア又はイに定める数値に満たない距離にある建築物又は建築物の部分が次のいずれかに該当するもの

ア・イ (現行のとおり)

22及び23 (現行のとおり)

24 大通Tゾーン札幌駅前通地区地区整備計画区域の項のア欄第2号の規定は、当該区域内の建築物のうち、次の各号のいずれにも該当するものには適

規定整備

規定整備

規定整備

規定整備

規定整備

大通Tゾーン
札幌駅前通地

用しない。

(1) 各住戸の床面積が40平方メートル以上である建築物

(2) 共同住宅又はこれに附属する建築物（第4号及び第5号において「共同住宅等」という。）の用途に供する部分の床面積の合計が延べ面積の3分の1以下である建築物

(3) 住戸の床面が高さ40メートル以下の部分にない建築物

(4) 共同住宅等の出入口が都市計画道路札幌駅前通、都市計画道路大通又は都市計画道路南1条通に面していない建築物

(5) 共同住宅等から都市計画道路札幌駅前通地下歩道、都市高速鉄道南北線大通駅又は都市高速鉄道東西線大通駅に直接出入りできない建築物

25 大通Tゾーン札幌駅前通地区地区整備計画区域の項のカ欄に掲げる数値は、当該区域内の建築物のうち、その敷地面積が500平方メートル未満であるものには適用しない。

26 大通Tゾーン札幌駅前通地区地区整備計画区域の項のク欄に掲げる数値は、当該地区整備計画区域内の建築物のうち、次の各号のいずれにも該当するものについては、「60」とあるのは、「100」とする。

(1) 都市計画道路札幌駅前通に面する建築物

(2) 容積率が10分の105を超える建築物

(3) その外壁等（高さが60メートルを超える部分に限る。）の面から前面道路の道路境界線までの距離が次のア又はイに掲げる道路の区分に応じ、当該ア又はイに定める数値以上である建築物

ア 都市計画道路札幌駅前通、都市計画道路南1条通及び市道南2条線3メートル

イ アに掲げる道路以外の道路 1メートル

27 大通Tゾーン札幌駅前通地区地区整備計画区域の項の規定は、都市計画道路札幌駅前通地下歩道及び地下街のための給排気施設には適用しない。

区に係る都市計画の決定に伴い、地区整備計画区域における建築物の制限を新たに設けるもの

同上

同上

同上

別表3

	計画地区の名称	建築物等
1の項	(省略)	
2	にしおか望陽台団地地区整備計画区域の低層専用住宅地区	次の各号のいずれかに該当する建築物等 (1) 外壁等の中心線の長さの合計が3メートル以下のもので、かつ、その外壁等の面から道路境界線（隅切部分を除く。以下一般国道12号、一般国道275号、厚別南

別表3

	計画地区の名称	建築物等
1の項	(現行のとおり)	
2	にしおか望陽台団地地区整備計画区域の低層専用住宅地区	次の各号のいずれかに該当する建築物等 (1) 外壁等の中心線の長さの合計が3メートル以下のもので、かつ、その外壁等の面から道路境界線（別表2キ欄において建築物の外壁等の面から道路境界線ま

規定整備

		地区地区整備計画区域の一般住宅地区内及び沿道A地区内の道路、都市計画道路羊ヶ丘通、都市計画道路月寒通、星置駅北地区地区整備計画区域の駅前センター地区内の都市計画道路星置駅前通、真駒内南第一地区地区整備計画区域の利便施設地区内の道路、都市計画道路厚別中央通、前田西地区地区整備計画区域の利便施設地区内の道路、都市計画道路中ノ沢・南沢通並びに都市計画道路中ノ沢中央通の道路境界線を除き、この表において同じ。)までの距離が1メートル以上であるもの (2)・(3) (省略)			での距離の最低限度の定めがない隅切部分を除く。以下この表において同じ。)までの距離が1メートル以上であるもの (2)・(3) (現行のとおり)	
3の項から12の項まで (省略)			3の項から12の項まで (現行のとおり)			
13	厚別南地区地区整備計画区域の一般住宅地区及び沿道A地区 北野団地地区地区整備計画区域の一般住宅地区	(省略)	13	厚別南地区地区整備計画区域の一般住宅地区及び沿道A地区 北野団地地区整備計画区域の一般住宅地区	(現行のとおり)	規定整備
14の項から33の項まで (省略)			14の項から33の項まで (現行のとおり)			
34	清田西第一地区地区整備計画区域の一般住宅A地区 清田西第二地区地区整備計画区域の一般住宅A地区	次の各号のいずれかに該当する建築物等 (1) 次のア及びイのいずれにも該当するもの ア 道路境界線(隅切部分を除く。)から1.5メートル未満の距離にある部分の外壁等の中心線の長さの合計が4メートル以下のもの イ 道路境界線の隅切部分及び隣地境界線から1メートル未満の距離にある部分の外壁等の中心線の長さの合計が3メートル以下のもの (2) 次のア及びイのいずれにも該当するもの ア 附属用途に供し、軒の高さが2.3メートル以下のもので、道路境界線(隅切部分を除く。)から1メートル未満の距離にある部分の床面積の合計が5平方メートル以下であるもの	34	清田西第一地区地区整備計画区域の一般住宅A地区 清田西第二地区地区整備計画区域の一般住宅A地区	次の各号のいずれかに該当する建築物等 (1) 次のア及びイのいずれにも該当するもの ア 道路境界線(隅切部分を除く。)から1.5メートル未満の距離にある部分の外壁等の中心線の長さの合計が4メートル以下のもの イ 道路境界線の隅切部分及び隣地境界線から1メートル未満の距離にある部分の外壁等の中心線の長さの合計が3メートル以下のもの (2) 次のア及びイのいずれにも該当するもの ア 附属用途に供し、軒の高さが2.3メートル以下のもので、道路境界線(隅切部分を除く。)から1メートル未満の距離にある部分の床面積の合計が5平方メートル以下であるもの	34の項における道路の隅切部分は、2の項の規定により道路境界線から除かれる隅切部分には該当せず、34の項各号アの規定における道路境界線から隅

		イ 附属用途に供し、軒の高さが2.3メートル以下のもので、道路境界線の隅切部分及び隣地境界線から1メートル未満の距離にある部分の床面積の合計が5平方メートル以下であるもの			イ 附属用途に供し、軒の高さが2.3メートル以下のもので、道路境界線の隅切部分及び隣地境界線から1メートル未満の距離にある部分の床面積の合計が5平方メートル以下であるもの	切部分を除くため、括弧書の記載を残すもの
35の項及び36の項 (省略)			35の項及び36の項 (現行のとおり)			
37	平岡公園南地区地区整備計画区域の一般住宅A地区及び一般住宅B地区	次の各号のいずれかに該当する建築物等 (1) 道路境界線(隅切部分を除く。)から1.5メートル未満の距離にある部分の外壁等の中心線の長さの合計が4メートル以下であるもの(外壁等の面から隣地境界線までの距離が1メートル未満であるものを除く。) (2) 附属用途に供し、軒の高さが2.3メートル以下のもので、かつ、道路境界線(隅切部分を除く。)から1.5メートル未満の距離にあるもの(外壁等の面から隣地境界線までの距離が1メートル未満であるものを除く。)	37	平岡公園南地区地区整備計画区域の一般住宅A地区及び一般住宅B地区	次の各号のいずれかに該当する建築物等 (1) 道路境界線から1.5メートル未満の距離にある部分の外壁等の中心線の長さの合計が4メートル以下であるもの(外壁等の面から隣地境界線までの距離が1メートル未満であるものを除く。) (2) 附属用途に供し、軒の高さが2.3メートル以下のもので、かつ、道路境界線から1.5メートル未満の距離にあるもの(外壁等の面から隣地境界線までの距離が1メートル未満であるものを除く。)	規定整備 規定整備
38の項から45の項まで (省略)			38の項から45の項まで (現行のとおり)			
46	平岡中央地区地区整備計画区域の低層住宅B地区	次の各号のいずれかに該当する建築物等 (1) 次のア及びイのいずれにも該当するもの ア 道路境界線(隅切部分を除く。)から1.5メートル未満の距離にある部分の外壁等の中心線の長さの合計が4メートル以下のもの イ (省略) (2) (省略)	46	平岡中央地区地区整備計画区域の低層住宅B地区	次の各号のいずれかに該当する建築物等 (1) 次のア及びイのいずれにも該当するもの ア 道路境界線から1.5メートル未満の距離にある部分の外壁等の中心線の長さの合計が4メートル以下のもの イ (現行のとおり) (2) (現行のとおり)	規定整備
47の項から52の項まで (省略)			47の項から52の項まで (現行のとおり)			
53	J R 苗穂駅周辺地区地区整備計画区域の住宅・商業複合A地区	次の各号のいずれかに該当する建築物等 (1) 地区施設である屋内広場(道路境界線(隅切部分を除く。)からの壁面の位置の制限に係るものに限る。) (2) 主要な公共施設である空中歩廊の外壁等の部分で、敷地に接する歩道の地盤面からの高さが2.5メートルを超える部分(隣地境界線(鉄道の線路敷地との境界	53	J R 苗穂駅周辺地区地区整備計画区域の住宅・商業複合A地区	次の各号のいずれかに該当する建築物等 (1) 地区施設である屋内広場(道路境界線からの壁面の位置の制限に係る部分に限る。) (2) 主要な公共施設である空中歩廊の外壁等の部分で、敷地に接する歩道の地盤面からの高さが2.5メートルを超える部分(隣地境界線(鉄道の線路敷地との境界	規定整備

		<p>である隣地境界線を除く。)からの壁面の位置の制限に係るものを除く。)</p> <p>(3) 空中歩廊を支える柱及び空中歩廊に接続する階段等(隣地境界線(鉄道の線路敷地との境界である隣地境界線を除く。)からの壁面の位置の制限に係るものを除く。)</p> <p>(4) 自動車車庫の用途に供し、高さが45メートル以下であるもの(隣地境界線(鉄道の線路敷地との境界である隣地境界線に限る。)からの壁面の位置の制限に係るものに限る。)</p>				
54	J R 苗穂駅周辺地区 地区整備計画区域の 住宅・商業複合B地区	<p>次の各号のいずれかに該当する建築物等</p> <p>(1) 地区施設である屋内広場(道路境界線(隅切部分を除く。)からの壁面の位置の制限に係るものに限る。)</p> <p>(2)・(3) (省略)</p>	54	J R 苗穂駅周辺地区 地区整備計画区域の 住宅・商業複合B地区	<p>次の各号のいずれかに該当する建築物等</p> <p>(1) 地区施設である屋内広場(道路境界線からの壁面の位置の制限に係る部分に限る。)</p> <p>(2)・(3) (現行のとおり)</p>	規定整備
55	J R 苗穂駅周辺地区 地区整備計画区域の 集合住宅A地区	<p>次の各号のいずれかに該当する建築物等</p> <p>(1) 主要な公共施設である空中歩廊又は主要な公共施設である空中歩廊と接続する渡り廊下その他これらに類するものの外壁等の部分で、敷地に接する歩道の地盤面からの高さが2.5メートルを超える部分、空中歩廊を支える柱及び空中歩廊に接続する階段等(基準線A又は基準線Bからの壁面の位置の制限に係るものに限る。)</p> <p>(2) ポーチ、庇その他これらに類するものの外壁等の部分で、高さが5.5メートル以下であるもの(隣地境界線(集合住宅B地区との境界である隣地境界線に限る。)からの壁面の位置の制限に係るものに限る。)</p> <p>(3) 自動車車庫又は自転車駐輪場の用途に供し、高さが4メートル以下であるもの(隣地境界線(集合住宅B地区との境界である隣地境界線に限る。)からの壁面の位置の制限に係るものに限る。)</p> <p>(4) 自転車駐輪場の用途に供し、高さが3メートル以下であるもの(隣地境界線(鉄道の線路敷地との境界で</p>	55	J R 苗穂駅周辺地区 地区整備計画区域の 集合住宅A地区	<p>次の各号のいずれかに該当する建築物等</p> <p>(1) 主要な公共施設である空中歩廊又は主要な公共施設である空中歩廊と接続する渡り廊下その他これらに類するものの外壁等の部分で、敷地に接する歩道の地盤面からの高さが2.5メートルを超える部分、空中歩廊を支える柱及び空中歩廊に接続する階段等(基準線A又は基準線Bからの壁面の位置の制限に係る部分に限る。)</p> <p>(2) ポーチ、庇その他これらに類するものの外壁等の部分で、高さが5.5メートル以下であるもの(隣地境界線(集合住宅B地区との境界である隣地境界線に限る。)からの壁面の位置の制限に係る部分に限る。)</p> <p>(3) 自動車車庫又は自転車駐輪場の用途に供し、高さが4メートル以下であるもの(隣地境界線(集合住宅B地区との境界である隣地境界線に限る。)からの壁面の位置の制限に係る部分に限る。)</p> <p>(4) 自転車駐輪場の用途に供し、高さが3メートル以下であるもの(隣地境界線(鉄道の線路敷地との境界で</p>	規定整備

	ある隣地境界線に限る。)からの壁面の位置の制限に係るものに限る。)		ある隣地境界線に限る。)からの壁面の位置の制限に係る部分に限る。)	
56の項から62の項まで (省略)		56の項から62の項まで (現行のとおり)		
(新設)		63 大通Tゾーン札幌駅前通地区地区整備計画区域の札幌駅前通地区	<p>次の各号のいずれかに該当する建築物等</p> <p>(1) 敷地に接する歩道の地盤面からの高さが4メートルを超える建築物の部分(外壁等の面から都市計画道路札幌駅前通及び市道南2条線の道路境界線までの距離が0.5メートル未満であるものを除く。)</p> <p>(2) 歩廊の柱その他これに類するもの(外壁等の面から都市計画道路札幌駅前通及び市道南2条線の道路境界線までの距離が0.5メートル未満であるものを除く。)</p> <p>(3) 都市計画道路札幌駅前通地下歩道、都市高速鉄道南北線大通駅又は都市高速鉄道東西線大通駅に通じる階段室、昇降機の昇降路(当該昇降機の乗降ロビーを含む。)その他これらに類するものうち市長が認めたもの(外壁等の面から都市計画道路札幌駅前通及び市道南2条線の道路境界線までの距離が0.5メートル未満であるものを除く。)</p> <p>(4) 増築又は改築を行う際現に存するもの(大通Tゾーン札幌駅前通地区地区整備計画において定められた建築物の容積率の最高限度が10分の80であるものに限る。)</p>	大通Tゾーン札幌駅前通地区に係る都市計画の決定に伴い、建築物の外壁等の面の位置の制限に関する規定の適用除外に関する規定を新たに設けるもの