

第2次札幌市都市計画マスタープランを踏まえた  
用途地域等の見直し

# 土地の使い方の ルールが 変わりました

令和元年8月

札幌市まちづくり政策局都市計画部

第2次札幌市都市計画マスタープランを踏まえた  
用途地域等の見直し

2019  
令和元年8月31日

SAPP  
RO



【発行】

札幌市まちづくり政策局都市計画部都市計画課  
〒060-8611 札幌市中央区北1条西2丁目

TEL : (011) 211-2506 FAX : (011) 218-5113

URL : <http://www.city.sapporo.jp/keikaku/toshikei/youtochiiki/youtominaoshi-3.html>



02-803-19-1676  
31-2-1144



# 札幌のこれからのまちの在り方を考えて用途地域<sup>※1</sup>等を見直しました

H27

H28～H29

H30

R1

都市計画審議会<sup>※4</sup>、土地利用計画等検討部会での議論

H28.3.15  
都市計画マスタープラン<sup>※2</sup>の見直し  
立地適正化計画<sup>※3</sup>の策定

土地利用計画制度の運用方針の見直し  
都市を取り巻く状況の変化に適切に対応するため、  
用途地域などの見直しの考え方を整理しました。

パブリック  
コメントを経て  
H30.6に改定

用途地域等の見直し案  
運用方針に基づき、  
具体的な見直し案を作成しました。

パブリック  
コメントを経て  
案を確定

都市計画法に  
基づく手続き

R1.8.31  
用途地域等の  
変更告示

## 第2次札幌市 都市計画マスタープラン

## 土地利用計画制度の運用方針

## 用途地域等の見直しテーマ

今回の見直しでは、運用方針に基づいて、  
以下のとおり用途地域等の変更を行いました。

### 都市づくりの理念

S・M・I・L・Es City Sapporo  
(スマイルズ・シティ・サッポロ)  
～誰もが笑顔で  
いきいきとすごせるまちへ～

### 総合的な取組の方向性

- 1 魅力があふれ世界を引き付ける都心
- 2 多様な交流を支える地域交流拠点
- 3 利便性が高く魅力ある複合型高度利用市街地の実現
- 4 地域特性に応じた一般住宅地・郊外住宅地の居住環境の維持・向上
- 5 市街地の外の自然環境の保全と活用

■今後の都市づくりにおいて、今日的に特に配慮が求められる事項

- 人口減少を見据えて都市構造のバランスを維持する視点
- 都市の魅力・活力の向上を支える視点
- 産業構造の変化に適切に対応する視点
- まちのリニューアルを支える視点

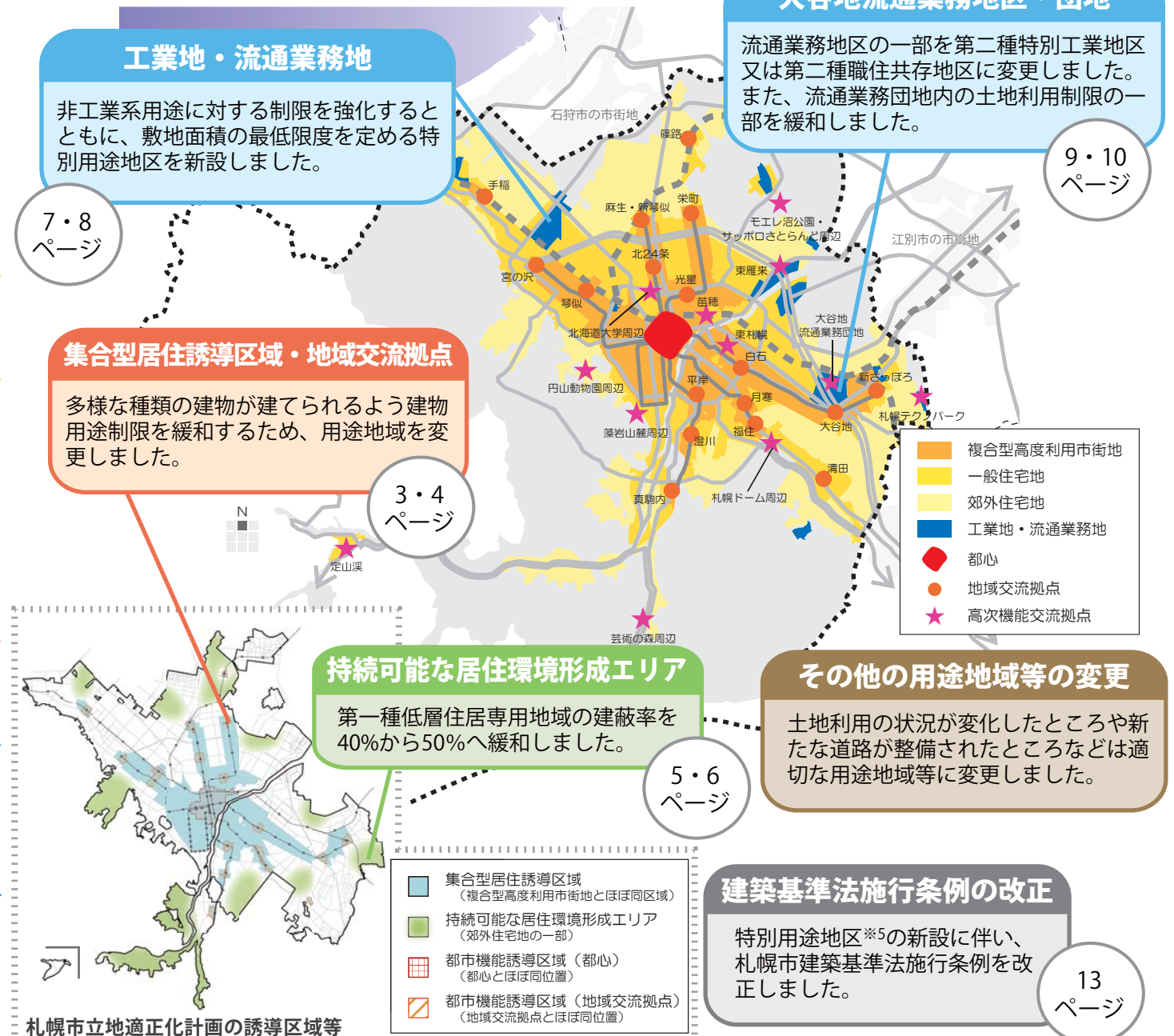
これらの視点を踏まえ、  
運用方針の見直しポイントを5つ設定しました。

- 1 「**集合型居住誘導区域**」では、建物用途の多様性を高め、居住地としての魅力を高めます。
- 2 「**持続可能な居住環境形成エリア**」では、地域コミュニティの維持等のため、老朽化した建物の建替えを促進します。
- 3 「**都心**」では、地区ごとのまちづくりの動きに対応しながら、緩和型土地利用計画制度を機動的かつ効果的に運用します。  
「**都心における開発誘導方針**」を策定し、実現を目指します。
- 4 「**地域交流拠点**」では、徒歩圏における建物用途の多様性を高め、拠点としての機能を高めます。
- 5 「**工業地・流通業務地**」では、工業適地としての操業環境を維持・保全します。  
「**大谷地流通業務団地**」では、施設の大型化・複合化にも適切に対応することにより流通業務機能を維持・向上します。

流通業務団地（都市施設）で定める敷地の使い方のルールにより実現を目指します。

用途地域等（全市ルール）により実現を目指します。

### 第2次札幌市都市計画マスタープランで定める市街地区区分



**工業地・流通業務地**  
非工業系用途に対する制限を強化するとともに、敷地面積の最低限度を定める特別用途地区を新設しました。

**集合型居住誘導区域・地域交流拠点**  
多様な種類の建物が建てられるよう建物用途制限を緩和するため、用途地域を変更しました。

**持続可能な居住環境形成エリア**  
第一種低層住居専用地域の建蔽率を40%から50%へ緩和しました。

**大谷地流通業務地区・団地**  
流通業務地区の一部を第二種特別工業地区又は第二種職住共存地区に変更しました。また、流通業務団地内の土地利用制限の一部を緩和しました。

**その他の用途地域等の変更**  
土地利用の状況が変化したところや新たな道路が整備されたところなどは適切な用途地域等に変更しました。

**建築基準法施行条例の改正**  
特別用途地区<sup>※5</sup>の新設に伴い、札幌市建築基準法施行条例を改正しました。

※1 用途地域：機能的な都市活動と良好な都市環境の保護を目的として住居や商業、工業などの都市の諸機能を適切に配分するため、土地利用上の区分を行うもの。用途や形態、密度などの規制を通して、目的にあった建築物を誘導するために定める。  
 ※2 都市計画マスタープラン：目指すべき都市像の実現に向けた取組の方向性を全市的視点から整理したもの。  
 ※3 立地適正化計画：人口が減少する中で、住居や医療・福祉・商業施設などがまとまって立地した「コンパクトシティ・プラス・ネットワーク」のまちづくりを推進するための計画。居住を誘導する「居住誘導区域」と、医療・福祉・商業等の都市機能を誘導する「都市機能誘導区域」などを定める。  
 ※4 都市計画審議会：各種の行政機関や住民の利害を調整するとともに、利害関係人の権利・利益を適正に保護する観点から、都市計画を定める前にその案について調査審議するため、学識経験者等の第三者で構成される諮問機関。

※5 特別用途地区：特定の用途の利便増進又は環境保護を図るため、建築物の用途に係る規制を強化又は緩和するために定める。



# (1) 集合型居住誘導区域・地域交流拠点

多様な種類の建物が建てられるように建物用途制限を緩和しました。

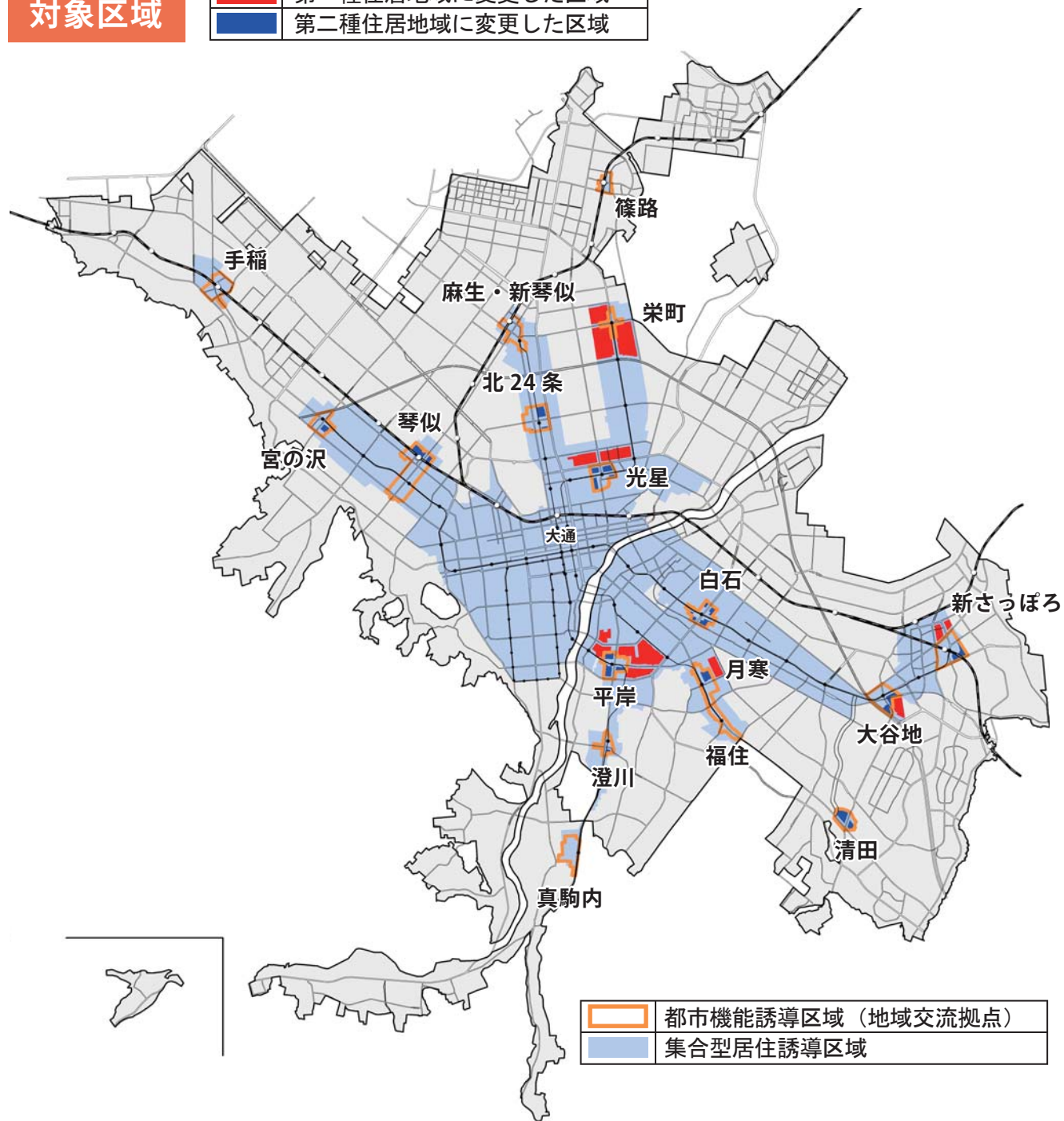
## Q. どうして??

集合型居住誘導区域は、地下鉄沿線など利便性が高いエリアですが、一部の地域では人口減少が予測され、都市機能の低下が懸念されていることから、様々な用途の建物が建つことで居住地としての魅力が高まるよう、用途地域を変更し、建物用途制限を緩和しました。

また、地域交流拠点は、後背圏の広がりに応じて地域の豊かな生活を支える中心的役割を担っていることから、拠点としての機能向上に向け、用途地域を変更し、建物用途制限を緩和しました。

### 対象区域

<span style="color: red;">■</span>	第一種住居地域に変更した区域
<span style="color: blue;">■</span>	第二種住居地域に変更した区域




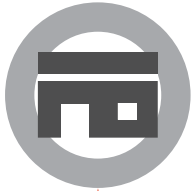

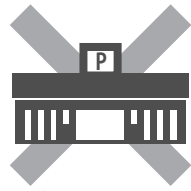
## Q. どう変わったの??

◆ 下記のように、用途地域を変更しました。

### 集合型居住誘導区域

人口減少が予測されるエリアの地域交流拠点の周辺 (おおむね半径 800m) で、「第二種中高層住居専用地域」に指定していた区域を、「第一種住居地域」に変更しました。

※第一種住居地域の建築物のルール (一部抜粋)

<p>店舗・飲食店等</p> 	<p>事務所</p> 	<p>ホテル・旅館</p> 	<p>パチンコ店等</p> 
<p>床面積が 3,000 m<sup>2</sup> のものまで建てられるようになります</p>			<p>建てられません</p>

※戸建住宅やマンションなど、住宅に係る制限は変わりません。

### 地域交流拠点

都市機能誘導区域内で、「第二種中高層住居専用地域」又は「第一種住居地域」に指定していた区域を、「第二種住居地域」に変更しました。

### 【変更後のイメージ】

地下鉄駅などに近く、交通利便性が高いにもかかわらず、住宅が主体となっている地域では…

例えば、今まで建てられなかったオフィスビルやビジネスホテルが建ち、人の往来が増えます。

様々な用途の建物が建つようになり、居住地としての魅力が高まります。

## (2) 持続可能な居住環境形成エリア

第一種低層住居専用地域の建蔽率<sup>※6</sup>を40%から50%へ緩和しました。

### Q. どうして??

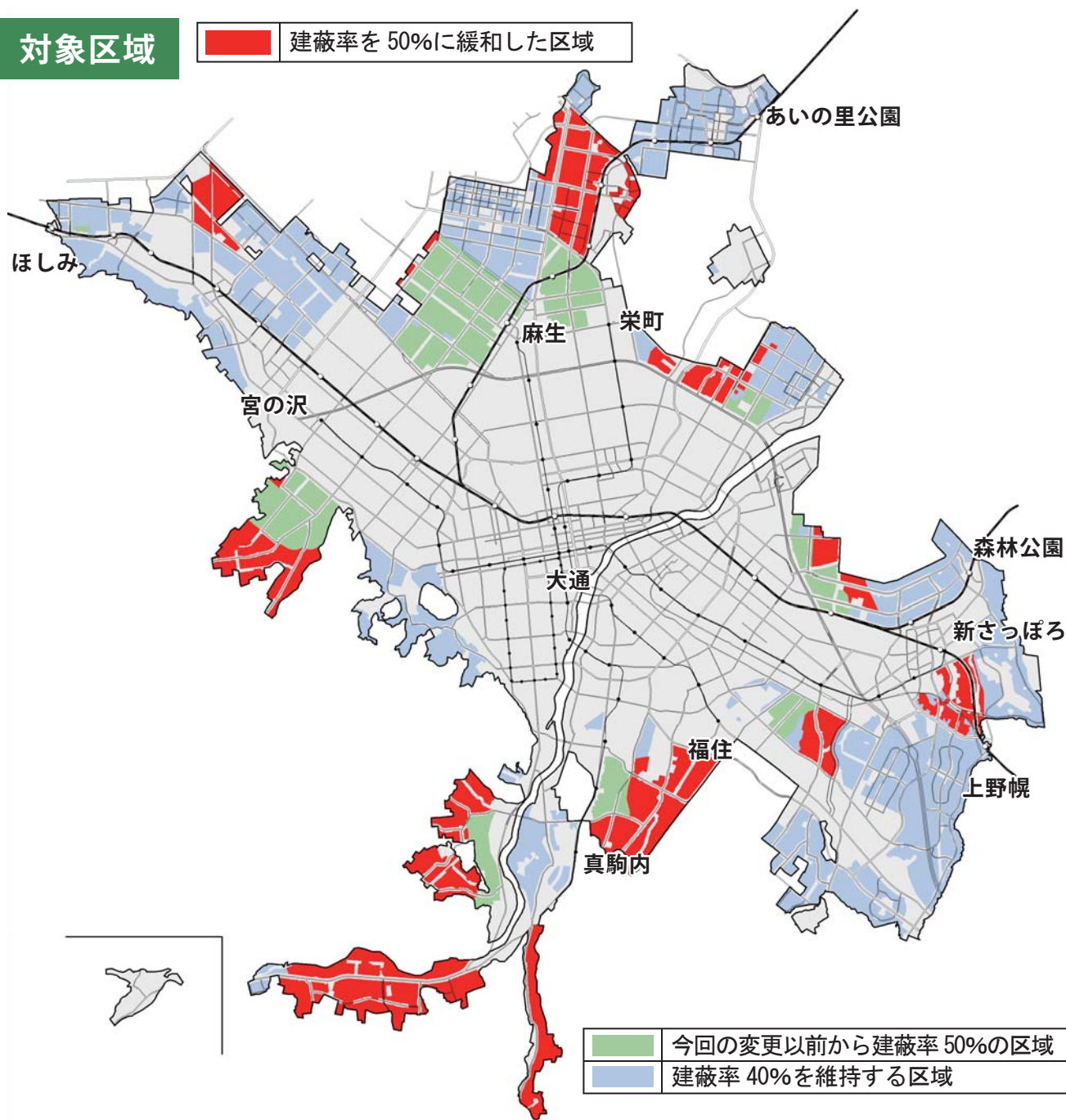
持続可能な居住環境形成エリアは、郊外住宅地の中でも開発時期が古く、多くの戸建住宅が更新の時期を迎えています。

しかし、近年の住宅規模は、建築敷地が小さくなってきている一方、建築面積や延べ面積は大きくなってきており、これまでの建蔽率（40%）では、近年の住宅規模に見合った建築面積で建てにくい状況となっていました。

持続的な地域コミュニティを形成するためには、建替えを適切に支える必要があることから、建蔽率の緩和を行いました。

### 対象区域

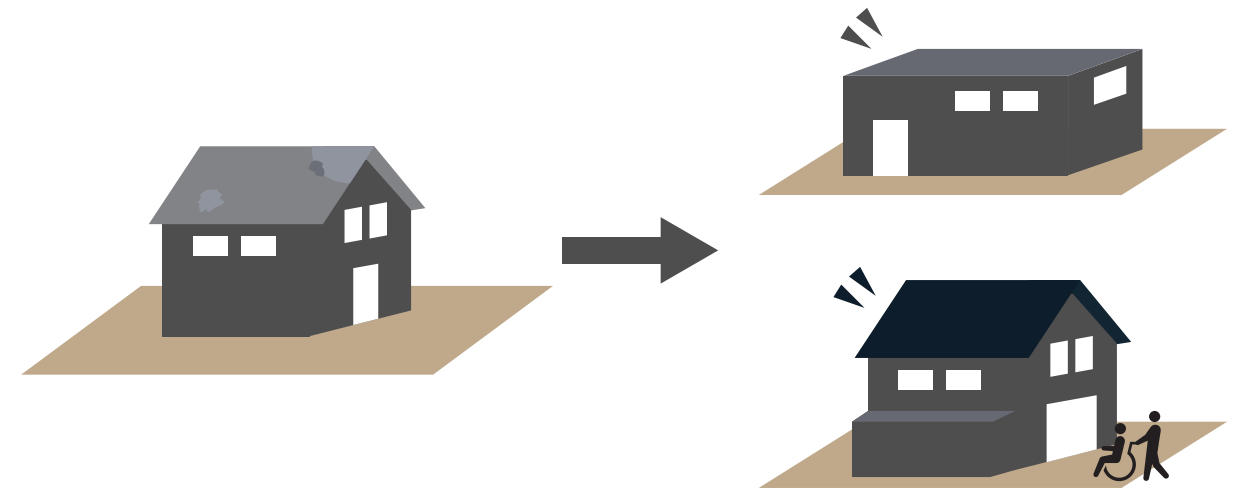
■ 建蔽率を50%に緩和した区域



### Q. どう変わったの??

◆ 第一種低層住居専用地域の建蔽率を40%から50%に緩和しました。

持続可能な居住環境形成エリア内の第一種低層住居専用地域の建蔽率を、40%から50%に緩和しました。これにより、近年の住宅規模に見合った規模の住宅への建替えなどがしやすくなるほか、平屋住宅やバリアフリー住宅なども建てやすくなります。



◆ 建蔽率以外の制限は、現状の指定を維持します。

今回の見直しでは、近年の住宅規模に見合った建替えがしやすくなるよう、建蔽率の緩和を行いました。容積率<sup>※7</sup>については、現在の制限でも十分に余裕のある面積で建てられることから、容積率の緩和は行いません。

さらに、建蔽率の緩和を行う一方で、戸建住宅を主体とした良好な住環境を維持する必要があることには変わりはないことから、第一種低層住居専用地域で定めるその他の制限（敷地面積の最低限度（165㎡）、外壁後退距離の限度（1m）や、併せて指定している特別用途地区（戸建住環境保全地区）など）も、現状の指定を維持します。





### (3) 工業地・流通業務地

非工業系用途に対する制限を強化するとともに、敷地面積の最低限度を定める特別用途地区を新設しました。

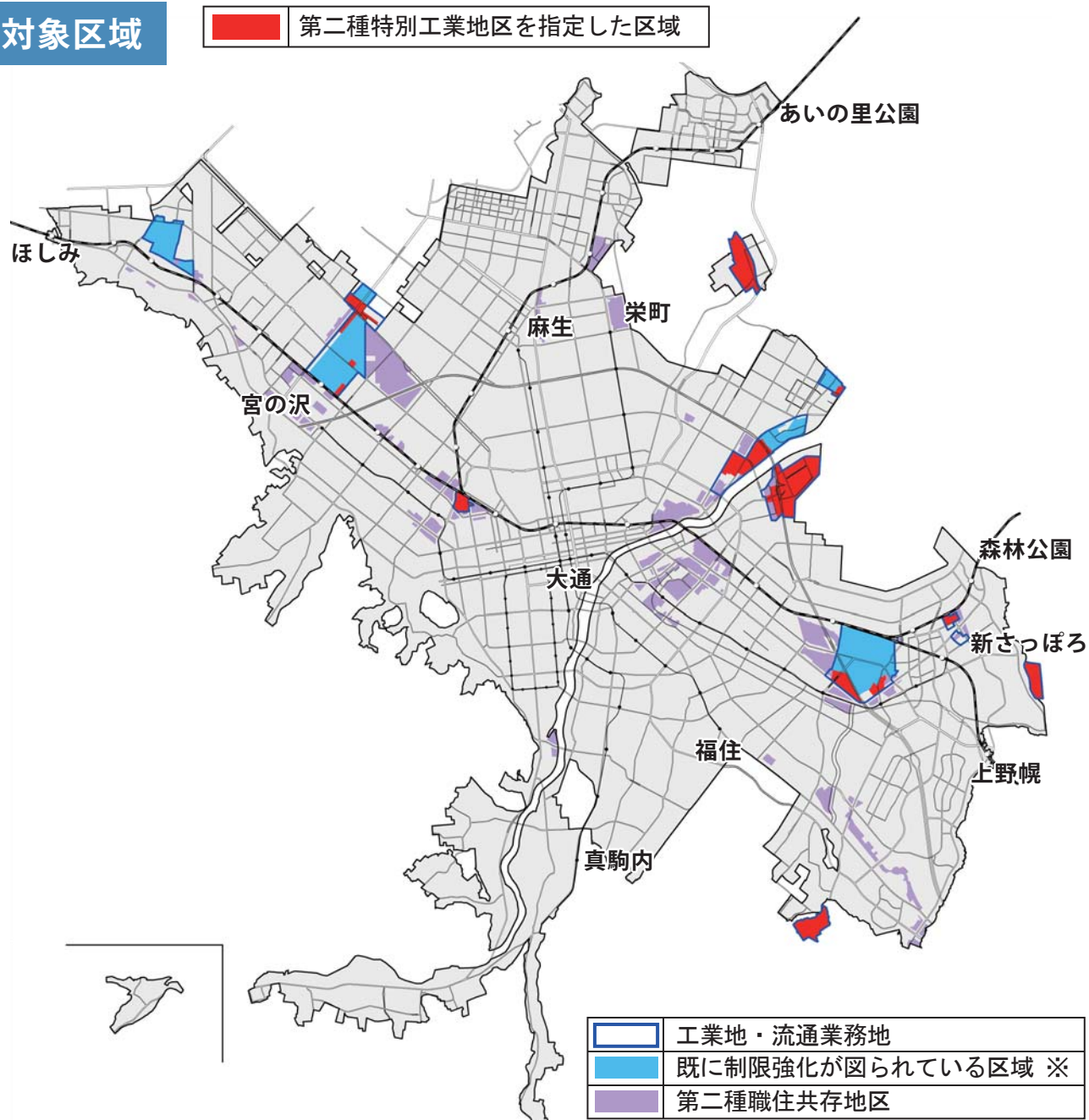
#### Q. どうして??

市内の工場や倉庫等は老朽化が進んでおり、更新時期に差し掛かっています。しかし、建替えや機能増進のために必要な土地を見つけることができず、市外に移転する事例も生じています。

こうした状況を受け、工場や倉庫等が操業しやすい環境を保全するとともに、将来にわたって工場や倉庫等が立地できる可能性を保持するため、土地利用制限を強化する新たなルールとして「第二種特別工業地区」を定めました。

※用途地域（準工業地域又は工業地域）は変わりません。

#### 対象区域



※工業専用地域、第一種特別工業地区、第一種特別業務地区、流通業務地区を指定する区域

#### Q. どう変わったの??

##### ◆ 下記のように、非工業系の用途の建築を制限しました。

工業地や流通業務地になじまない施設や交通混雑等を引き起こす可能性のある施設、一度建ててしまうと土地利用転換が難しくなる可能性が高い施設の建築を制限しました。

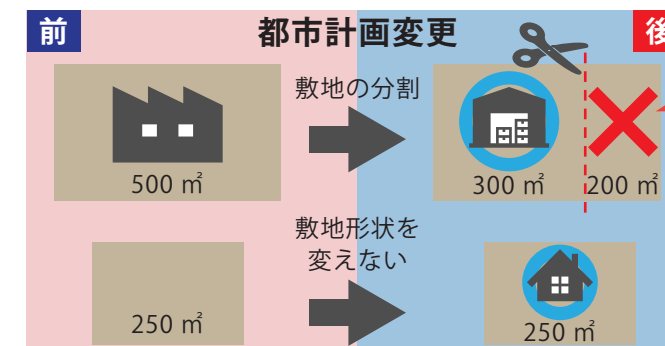
第二種特別工業地区			
非工業系用途	住宅・共同住宅	住戸のある階数が3以上の共同住宅は建てられません	<b>第二種特別工業地区内で建築してはならないもの</b> <small>(札幌市建築基準法施行条例 別表2 抜粋)</small> <ol style="list-style-type: none"> <li>共同住宅（住戸の存する部分の階数が3以上のものに限る。）</li> <li>学校（幼保連携型認定こども園を除く。）、図書館その他これらに類するもの</li> <li>老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するもの</li> <li>病院</li> <li>店舗、飲食店その他これらに類するものでその用途に供する部分の床面積の合計が1,500平方メートルを超えるもの</li> <li>学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類するもの</li> <li>ボーリング場、スケート場、水泳場又は令第130条の6の2で定める運動施設</li> <li>ホテル又は旅館</li> <li>床面積の合計が15平方メートルを超える畜舎</li> <li>マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの</li> <li>カラオケボックスその他これらに類するもの</li> <li>劇場等</li> <li>キャバレー、料理店その他これらに類するもの</li> </ol>
	店舗・飲食店等	1,500㎡を超えるものは建てられません	
	パチンコ店等	×	
	事務所	○	
工業系用途	倉庫	○	
	工場	○	

これらの制限は、現在の用途地域（準工業地域又は工業地域）の制限に上乗せして適用されます。

##### ◆ 敷地面積の最低限度を定めました。

第二種特別工業地区では、工場や倉庫等の立地に対応できない小規模な土地が新たにできないよう、敷地面積の最低限度を**300㎡**と決めました。

なお、第二種特別工業地区が指定された日（令和元年8月31日）より前から300㎡未満であった敷地については、第二種特別工業地区が指定された日以降も、その敷地で建物を建てることはできます。



都市計画の決定後も土地の分筆や所有権の移転などは自由にできますが、敷地を300㎡より小さくして建築物を建てることはできなくなります。  
 ※ここで言う敷地とは、建築確認を申請する際に設定する「敷地」のことです。登記上の土地の形状とは必ずしも一致しません。



## (4) 大谷地流通業務地区・団地

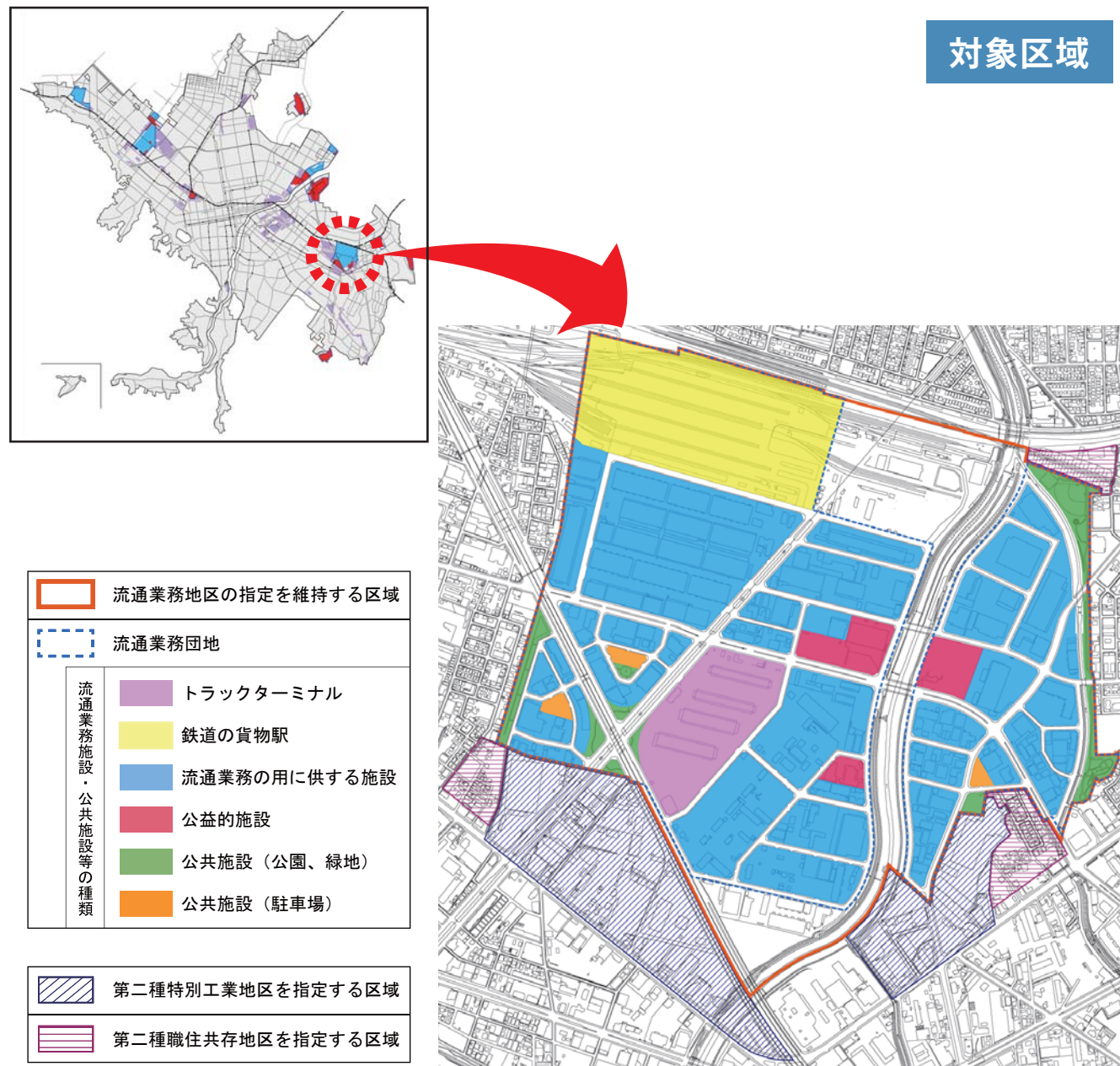
流通業務地区<sup>※8</sup>の一部を第二種特別工業地区又は第二種職住共存地区に変更しました。

また、流通業務団地<sup>※9</sup>内の土地利用制限の一部を緩和しました。

### Q. どうして??

近年、物流を取り巻く社会情勢が変わり、流通業務施設に必要な機能や形態が変化するなか、物流施設の機能複合化や大型化が進んでいます。

しかし、流通業務地区・団地で建設できる施設の種類は非常に限定されていることから、こうした施設の立地に対応しにくく、老朽化した施設の建替えが進まない要因の一つにもなっているため、流通業務団地の機能に影響を及ぼさない範囲で制限を緩和しました。



対象区域

### Q. どう変わったの??

#### 流通業務地区

流通業務に関連する様々な施設の立地に対応するため、一部の区域を「第二種特別工業地区」へ変更しました。

なお、流通業務地区のうち、現在、住宅地が形成されている区域等については、工業系・流通業務系の施設と住宅とが共存する市街地としての秩序が維持されるよう、「第二種職住共存地区」へ変更しました。

#### 流通業務団地

### ◆ 建設できる流通業務施設の種類や敷地の位置の指定を緩和しました。

施設の大型化、複合化に対応するため、下記のように、それぞれの敷地で建設できる施設の種類等を緩和しました。

#### ○ 現在の施設の区分

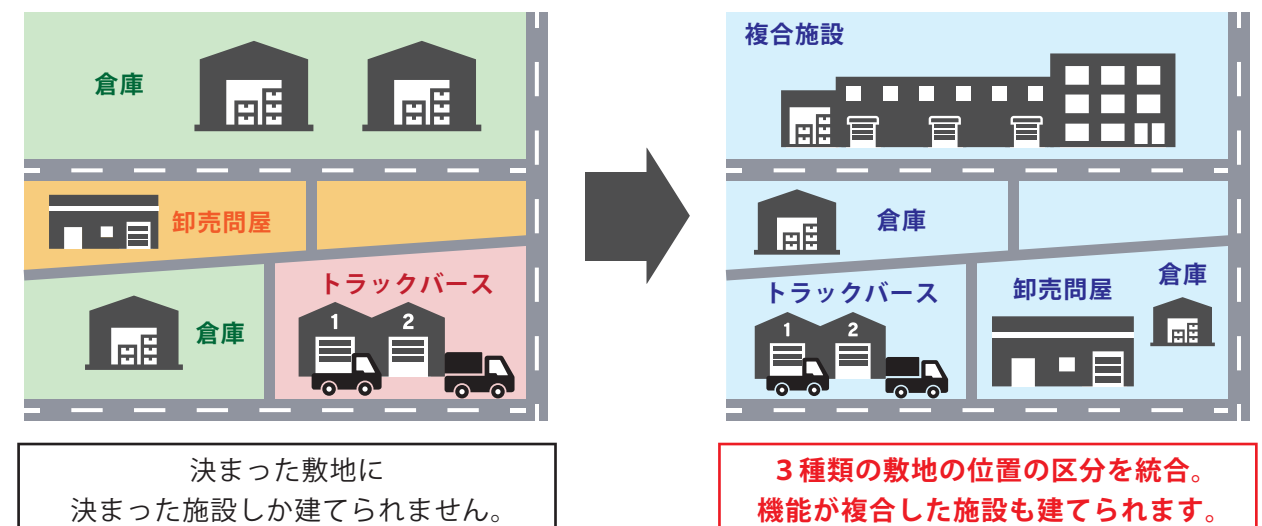
トラックターミナル
鉄道の貨物駅
道路貨物運送業の用に供する施設
倉庫
卸売業の用に供する施設

3つの区分を撤廃し、建てられる施設も緩和

#### ● 流通業務の用に供する施設

- 倉庫、野積み場若しくは貯蔵槽又は貯木場
- 上屋又は荷さばき場
- 道路貨物運送業、貨物運送取扱業、信書送達業、倉庫業又は卸売業の用に供する事務所又は店舗
- 前号に掲げる事業以外の事業を営む者が流通業務の用に供する事務所  
(流通業務市街地の整備に関する法律第5条第1項第3～6号に定める施設)

※「トラックターミナル」と「鉄道の貨物駅」は変更しません。



決まった敷地に決まった施設しか建てられません。

3種類の敷地の位置の区分を統合。機能が複合した施設も建てられます。

### ◆ 流通業務団地の都市計画に定める「高さの制限」を撤廃しました。また、「建築物の建築面積の敷地面積に対する割合」については、建築基準法で定める建蔽率と同様に角地緩和<sup>※10</sup>が適用できるようになりました。

※8 流通業務地区：都市の流通業務機能の向上及び道路交通の円滑化を図るために定める。

※9 流通業務団地：流通業務地区内で、その中核として特に一体的・計画的に整備すべき区域として定める。

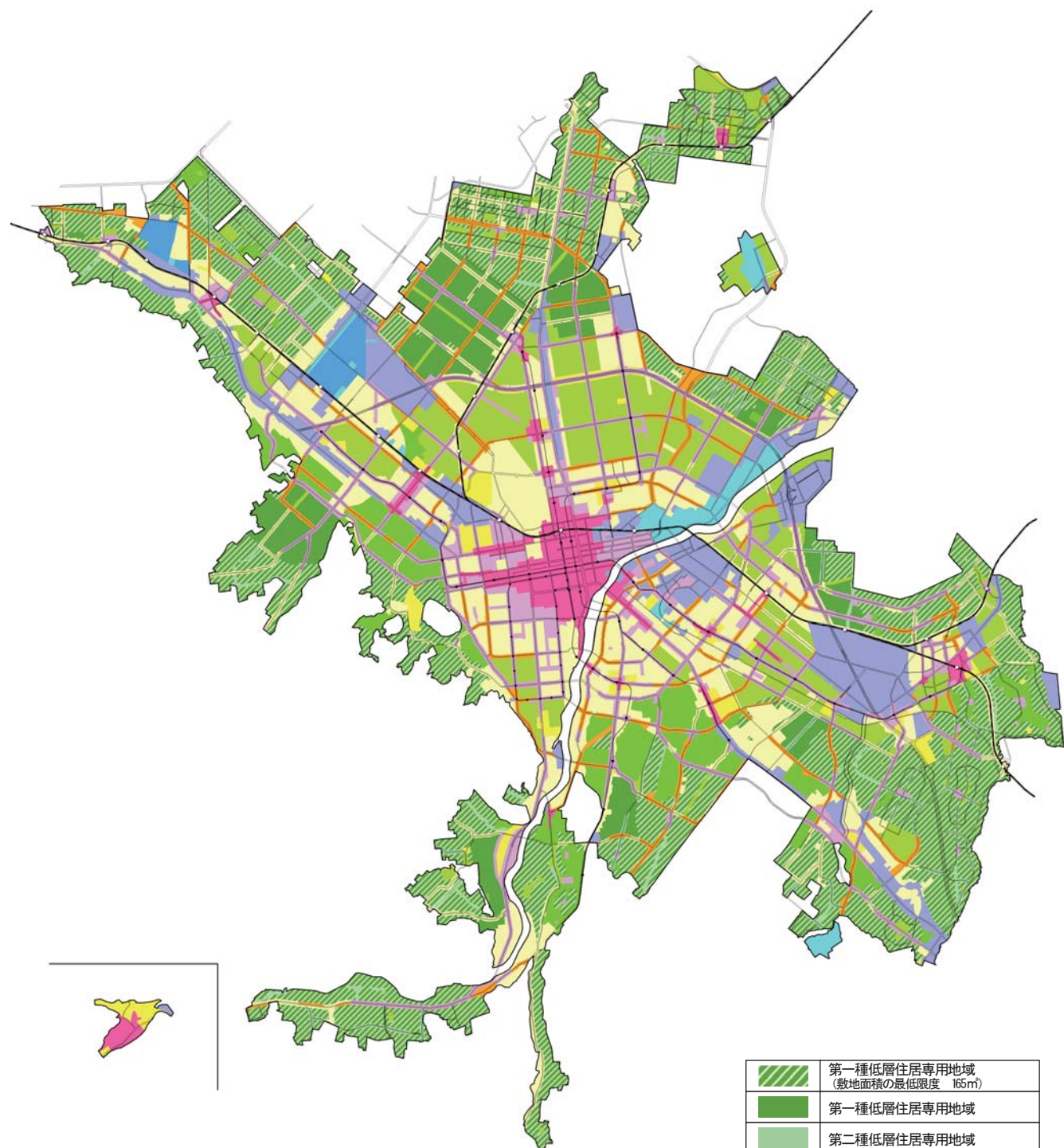
※10 角地緩和：建築物の敷地が街区の角にある場合などに、建蔽率が10%緩和されること。適用される敷地は、札幌市建築基準法施行細則第3条に規定。



# (5) 変更後の用途地域等

※ このほか、高度地区、防火地域及び準防火地域、流通業務地区、流通業務団地、地区計画も変更しています。

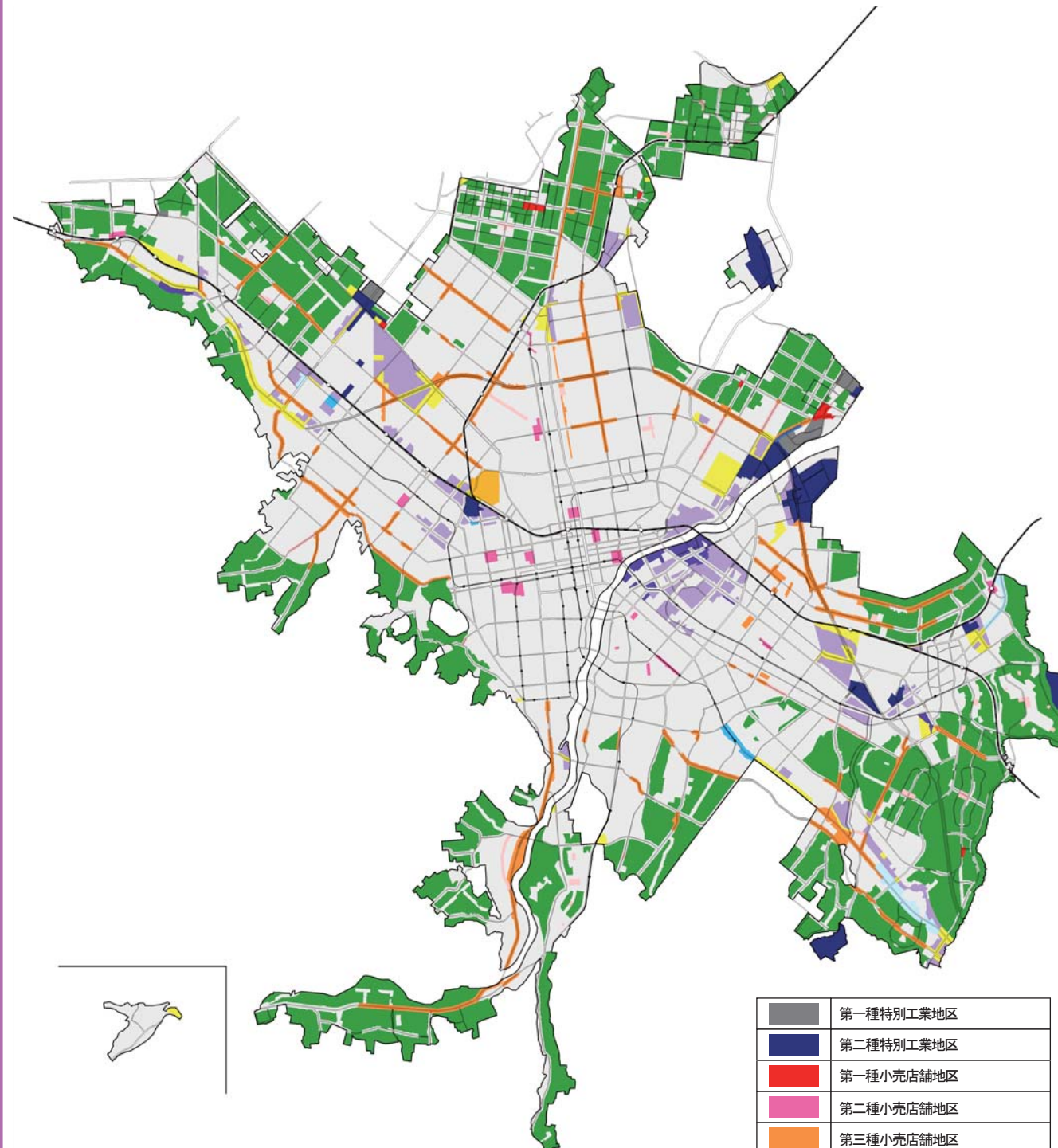
## ◆ 用途地域



	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
	第一種住居地域
	第二種住居地域
	準住居地域
	近隣商業地域
	商業地域
	準工業地域
	工業地域
	工業専用地域

※ 令和元年 8 月 31 日現在

## ◆ 特別用途地区



	第一種特別工業地区
	第二種特別工業地区
	第一種小売店舗地区
	第二種小売店舗地区
	第三種小売店舗地区
	第四種小売店舗地区
	第一種特別業務地区
	第二種特別業務地区
	第三種特別業務地区
	第一種職住共存地区
	第二種職住共存地区
	戸建住環境保全地区
	大規模集客施設制限地区
	スポーツ・レクリエーション地区
	特別用途地区の指定の無い区域

※ 令和元年 8 月 31 日現在



**第二種特別工業地区やスポーツ・レクリエーション地区といった特別用途地区の新設に伴い、札幌市建築基準法施行条例を改正しました。**

**Q. どうして??**

特別用途地区は、その種類・区域・面積を都市計画で定めませんが、建築物の建築に係る具体的な制限等は、札幌市建築基準法施行条例で定める必要があります。

**<特別用途地区内の建築制限の概要表>**

用途	特別用途地区																	備考
	第一種特別工業地区	第二種特別工業地区	第三種特別工業地区	第四種特別工業地区	第五種特別工業地区	第六種特別工業地区	第七種特別工業地区	第八種特別工業地区	第九種特別工業地区	第十種特別工業地区	第十一種特別工業地区	第十二種特別工業地区	第十三種特別工業地区	第十四種特別工業地区	第十五種特別工業地区	第十六種特別工業地区	第十七種特別工業地区	
住宅(兼用住宅を含む)・共同住宅・寄宿舍・下宿	①	②																① 共同住宅は、住戸の存する階の数が2以下のものを許容 ② 1階部分を左欄の用途の住戸等に供する建築物以外のものを許容
店舗・飲食店等	③	④	⑤	⑤	⑤	⑤	⑤	⑤	⑤	⑤	⑤	⑤	⑤	⑤	⑤	⑤	⑤	③ 左欄の用途に供する部分の床面積の合計が500㎡以下のものを許容 ④ 左欄の用途に供する部分の床面積の合計が1,500㎡以下のものを許容 ⑤ 左欄の用途に供する部分の床面積の合計が10,000㎡以下のものを許容(下欄参照) ⑥ 左欄の用途に供する部分の床面積の合計が3,000㎡以下のものを許容
ホテル・旅館																		⑦ 客席200未満かつ左欄の用途に供する部分の床面積の合計が10,000㎡以下のものを許容(下欄参照) ⑧ 客席200未満のものを許容(下欄参照)
遊技施設 ボート場、スケート場、水泳場等 カラオケボックス、ダンスホール等 マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場等			⑤	⑤	⑤	⑤	⑤	⑤	⑤	⑤	⑤	⑤	⑤	⑤	⑤	⑤	⑤	⑨ 個室付浴場等以外を許容
劇場、映画館、演芸場、観覧場、ナイトクラブ等			⑦	⑧	⑦	⑦	⑦	⑧	⑦									⑩ 個室付浴場等以外を許容
キャバレー、個室付浴場等																		⑪ 下欄参照
公共施設 学校(幼保連携型認定こども園を除く)、図書館、病院、老人ホーム等 学習塾、華道教室、囲碁教室等 自動車教習所																		⑫ 左欄の用途に供する部分の床面積の合計が3,000㎡以下のものを許容
工場・倉庫等 単独車庫 建築物附属自動車車庫 倉庫 畜舎(15㎡を超えるもの) 火薬、石油、ガス等の危険物の貯蔵・処理量 工場																		⑬ 車庫の部分が300㎡以下かつ2階以下のものを許容 ⑭ 建築物の延べ面積の1/2以下かつ2階以下 ⑮ 倉庫庫を営む倉庫以外を許容 ⑯ 左欄の用途に供する部分の床面積の合計が3,000㎡以下のものを許容 ⑰ 左欄の用途のうち、準住居地域に建てられるものを許容 ⑱ 左欄の用途のうち、準住居地域に建てられるもので、当該用途に供する部分の床面積の合計が3,000㎡以下のものを許容 ⑲ 準住居地域に建てられるもので、原動機を使用するものは、作業場の床面積の合計が50㎡以下のものを許容 ⑳ 下欄参照 ㉑ 建築物の敷地面積は300㎡以上でなければならない
その他の制限	⑰																	㉒ 原動機を使用する工場で、作業場の床面積が150㎡以下のものを許容 ただし、流通業務及び沿道サービスに係る工場等で、自動車修理工場・食品製造工場(パン屋・米屋・豆腐屋等)・ドライクリーニング・印刷工場及び流通業務市街地の整備に関する法律に規定される以下の加工及び加工組立工場は150㎡を超えるものも許容 ・金属板・金属線又は紙の切断等の用に供する工場 ・板ガラスの切断・家具の組立・商品の包装等の用に供する工場 ・農畜産物の処理・加工等の用に供する工場(第二種、第三種特別業務地区においては150㎡以下のものを許容) ・製氷・冷凍の事業の用に供する工場 ⑳㉑ 地区計画に適合するものとして市長が認めた場合はこの制限を超えることも可能
* 戸建環境保全地区	第一種低層住居専用地域に建てられる建築物のうち、以下のものは建築できない。 ・住宅及び長屋以外の用途に供する部分を含む建築物(共同住宅にあつては3戸以上のものに限り。)で、当該部分の床面積(法第52条第3項及び第6項並びに令第2条第1項第4号ただし書(同条第3項において適用される場合を含む。))の規定により建築物の容積率の算定の基礎となる延べ面積に算入しないこととされた建築物の部分の床面積を除く。)の合計が敷地面積の10分の6(当該建築物の敷地が戸建環境保全地区の内外にわたる場合にあつては、10分の6にその敷地の当該地区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及び当該地区以外の地域、地区又は区域内の建築物の容積率の限度にその敷地の当該地域、地区又は区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合計)を超えるもの																	
* スポーツ・レクリエーション地区	当該地区に指定する用途地域の規定による制限にかかわらず、次に掲げる建築物を建築することができる。 ・観覧場 ・勝馬投票券発売所 ・競馬の実施に必要な作業を行う工場(出力の合計が25kWを超える原動機を使用するものを除く)で作業場の床面積の合計が300㎡以下のもの																	

**◆ 都市計画って何? という時は・・・**

土地の使い方・建物の建て方などの都市計画の基本を分かりやすく解説した都市計画の入門書『まち本』、子どもが楽しくまちづくりのルールを学べる本『ミニまち』をご用意しています。市役所本庁舎5階の都市計画課、各区役所で配布中(無料)です。

「この案内の中では、ゾーンを建てることができませんが、多くの建築物を建てるような正確な建物は、工場を建てるときには自治体の規定に添って建てる必要があります。少し難しそうに見える工業用途の建物を建てたい場合は、市役所本庁舎5階の都市計画課、各区役所で配布中(無料)です。」

「そして、この案内によって建物を建てるとこんなになります。市役所は建物を建てました。」

「なるほど、都市計画ってなに? なんだか難しそうだなあ。『まち本』、『ミニまち』で、ワタシがまちのルールをわかりやすく話します!」

**◆ 用途地域などを調べるには・・・**

**市役所窓口で調べる**

札幌市役所本庁舎にある「都市計画情報等閲覧システム(窓口システム)」で、タッチパネル式端末の簡単な操作により、用途地域などの指定状況の閲覧(無料)や印刷(1枚200円)ができます。

**設置場所:**  
 市役所本庁舎(中央区北1西2)  
 2階南側 都市局建築指導部管理課  
 5階北側 まちづくり政策局都市計画部都市計画課

**インターネットで調べる**

札幌市公式ホームページトップ画面右上の検索ウィンドウに「札幌市地図情報サービス」と入力

「札幌市地図情報サービス」にアクセスすると、用途地域などの指定状況を閲覧することができます。

**URL:**  
[http://www.city.sapporo.jp/johoo/iot/web\\_gis.html](http://www.city.sapporo.jp/johoo/iot/web_gis.html)

**◆ 都市計画図を購入するには・・・**

札幌市の市街化区域全域について、用途地域など主な都市計画の指定状況を示した「札幌市都市計画図」(縮尺:3万分の1、B0判)を、市役所本庁舎2階の市政刊行物コーナーで販売しています。