

札幌圏都市計画
高度地区の変更(案)
(市決定)

真駒内駅前地区

令和7年2月
札幌市まちづくり政策局都市計画部

札幌圏都市計画高度地区の変更（札幌市決定）

都市計画高度地区を次のように変更する。

（札幌市）

種 類	面 積 (h a)	建築物の高さの最高 限度又は最低限度	備 考
北側斜線高度地区	約 8, 6 6 1	高度地区規定書による	
1 8 m北側斜線高度地区	約 2 5 2		
2 7 m北側斜線高度地区	約 2. 1		
3 3 m北側斜線高度地区	約 2 4		
1 8 m高度地区	約 3, 5 5 8		
2 4 m高度地区	約 1 2 4		
2 7 m高度地区	約 1, 7 4 2		
3 3 m高度地区	約 7, 1 6 8		
4 5 m高度地区	約 1, 7 5 0		
6 0 m高度地区	約 6 0 7		
合計	約 2 3, 8 8 8		

「位置及び区域は計画図表示のとおり」

理由

用途地域を第一種中高層住居専用地域から近隣商業地域へ変更する区域について、高度地区を変更する。

札幌圏都市計画高度地区 新旧対照表

(札幌市)

種 類	面積 (ha)		
	新	旧	増減
北側斜線高度地区	約 8, 6 6 1	約 8, 6 6 1	—
1 8 m北側斜線高度地区	約 2 5 2	約 2 5 2	—
2 7 m北側斜線高度地区	約 2. 1	約 2. 1	—
3 3 m北側斜線高度地区	約 2 4	約 2 4	—
1 8 m高度地区	約 3, 5 5 8	約 3, 5 5 8	—
2 4 m高度地区	約 1 2 4	約 1 2 4	—
2 7 m高度地区	約 1, 7 4 2	約 1, 7 4 2	—
3 3 m高度地区	約 7, 1 6 8	約 7, 1 7 3	約△5. 0
4 5 m高度地区	約 1, 7 5 0	約 1, 7 4 5	約 5. 0
6 0 m高度地区	約 6 0 7	約 6 0 7	—
合計	約2 3, 8 8 8	約2 3, 8 8 8	0

高度地区規定書

(高度地区内の建築物の高さ)

- 1 高度地区内においては、下表（以下「表」という。）(い)欄に掲げる高度地区の区分に応じ、建築物の高さは表(ろ)欄の内容に、建築物の各部分の高さ（地盤面からの高さをいう。以下同じ。）は表(は)欄の内容に、それぞれ適合するものでなければならない。

(い)	(ろ)	(は)
北側斜線高度地区	—	当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に5メートルを加えたもの以下
18m北側斜線高度地区	18メートル以下	
27m北側斜線高度地区	27メートル以下	
33m北側斜線高度地区	33メートル以下	
18m高度地区	18メートル以下	
24m高度地区	24メートル以下	
27m高度地区	27メートル以下	
33m高度地区	33メートル以下	
45m高度地区	45メートル以下	
60m高度地区	60メートル以下	

(既存不適格建築物の増築に関する適用の除外)

- 2 建築基準法（昭和25年法律第201号）第3条第2項の規定により、前項の規定の適用を受けない建築物を増築する場合においては、増築に係る部分の高さが同項の内容に適合している場合に限る。建築基準法第3条第3項第3号および第4号の規定にかかわらず、第1項の規定は、適用しない。

(地区計画等の区域内の建築に関する適用の除外)

- 3 地区計画等（都市計画法第12条の4第1項各号に掲げる計画をいう。）又は景観地区の区域のうち、建築物の高さの最高限度の制限で、建築物の高さが定められている部分においては第1項の規定のうち表(ろ)欄の内容について、建築物の各部分の高さが定められている部分においては第1項の規定のうち表(は)欄の内容については、適用しない。（地区計画等の区域にあっては、建築基準法第68条の2第1項の規定に基づく条例で、建築物の高さの最高限度の制限が定められている部分に限る。）

(建築物の各部分の高さの算定にあたっての緩和事項)

- 4 第1項（表(は)欄に係る部分に限る。）の適用にあたっては、次の緩和規定を設ける。
- (1) 北側の前面道路の反対側に水面、線路敷その他これらに類するものがある場合又は敷地の北側隣地境界線に接して水面、線路敷その他これらに類するものがある場合は、当該水面等に接する部分の前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線は、それら水面等の幅の2分の1だけ外側にあるものとみなす。
- (2) 建築物の敷地の北側の前面道路の反対側の境界線又は北側隣地境界線（以下「北側隣地境界線等」という。）が、第一種低層住居専用地域及び第二種低層住居専用地域外にある場合は、当該北側隣地境界線等の真北方向にある直近の第一種低層住居専用地域又は第二種低層住居専用地域の用途地域境界線（当該境界線が道路内にある場合は当該道路の北側境界線をいう。）を建築物の敷地の北側隣地境界線等とみなす。

(3) 建築物の敷地の地盤面が北側の隣地(北側に前面道路がある場合においては、当該前面道路の反対側の隣接地をいう。以下同じ。)の地盤面(隣地に建築物がない場合においては、当該隣地の平均地表面をいう。以下同じ。)より1メートル以上低い場合においては、その建築物の敷地の平均地盤面は、当該高低差から1メートルを減じたものの2分の1だけ高い位置にあるものとみなす。

(4) 建築物の敷地が、都市計画で定められた計画道路(建築基準法第42条第1項第4号に該当するものを除く。以下同じ。)に接する場合又は当該敷地内に計画道路がある場合において、建築基準法第52条第10項又は建築基準法施行令(昭和25年政令第338号)第131条の2第2項の規定の適用を受ける建築物については、当該計画道路を前面道路とみなす。

(5) 建築基準法第86条第1項若しくは第2項又は第86条の2第1項の規定により認定を受けた建築物に対するこの規定の適用については、これらの建築物は、同一敷地内にあるものとみなす。

(高さの特例)

5 次の各号の一に該当する建築物で、市長が建築審査会の意見を聞いて、周囲の環境を保持する上で支障がないと認めて許可したものの建築物の高さ及び建築物の各部分の高さは、その許可の範囲内において、第1項の規定による建築物の高さの限度を超えるものとすることができる。

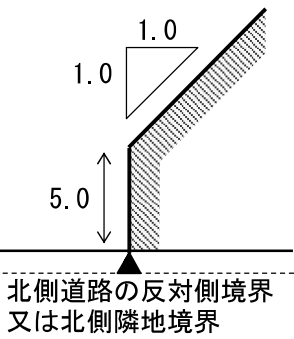
(1) 建築基準法第3条第2項の規定により、第1項の規定の適用を受けない建築物が現に存する敷地において、当該建築物を除却したうえで新たに建築される建築物のうち、現に存する建築物と同規模の建築物を建築しようとした場合この規定に適合させることが著しく困難と認められる建築物で、かつ、形状が現に存する建築物と同程度の建築物

(2) 建築基準法第3条第2項の規定により、第1項の規定の適用を受けない建築物のうち、機能維持又は改善のために必要と認められる増築を行う建築物

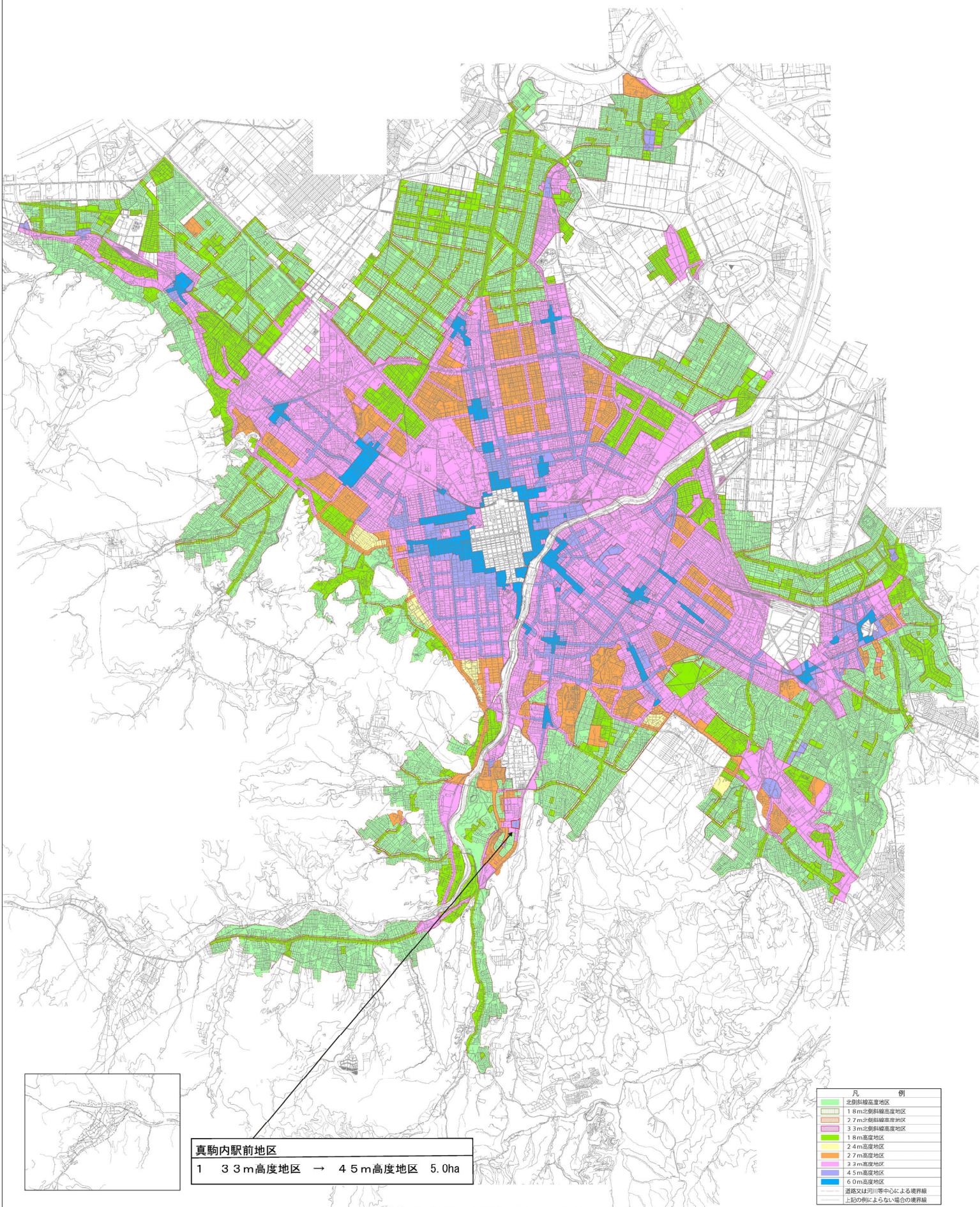
(3) 良好な市街地環境の維持又は整備改善に貢献することにより、第1項の規定による限度を超えることとなる建築物

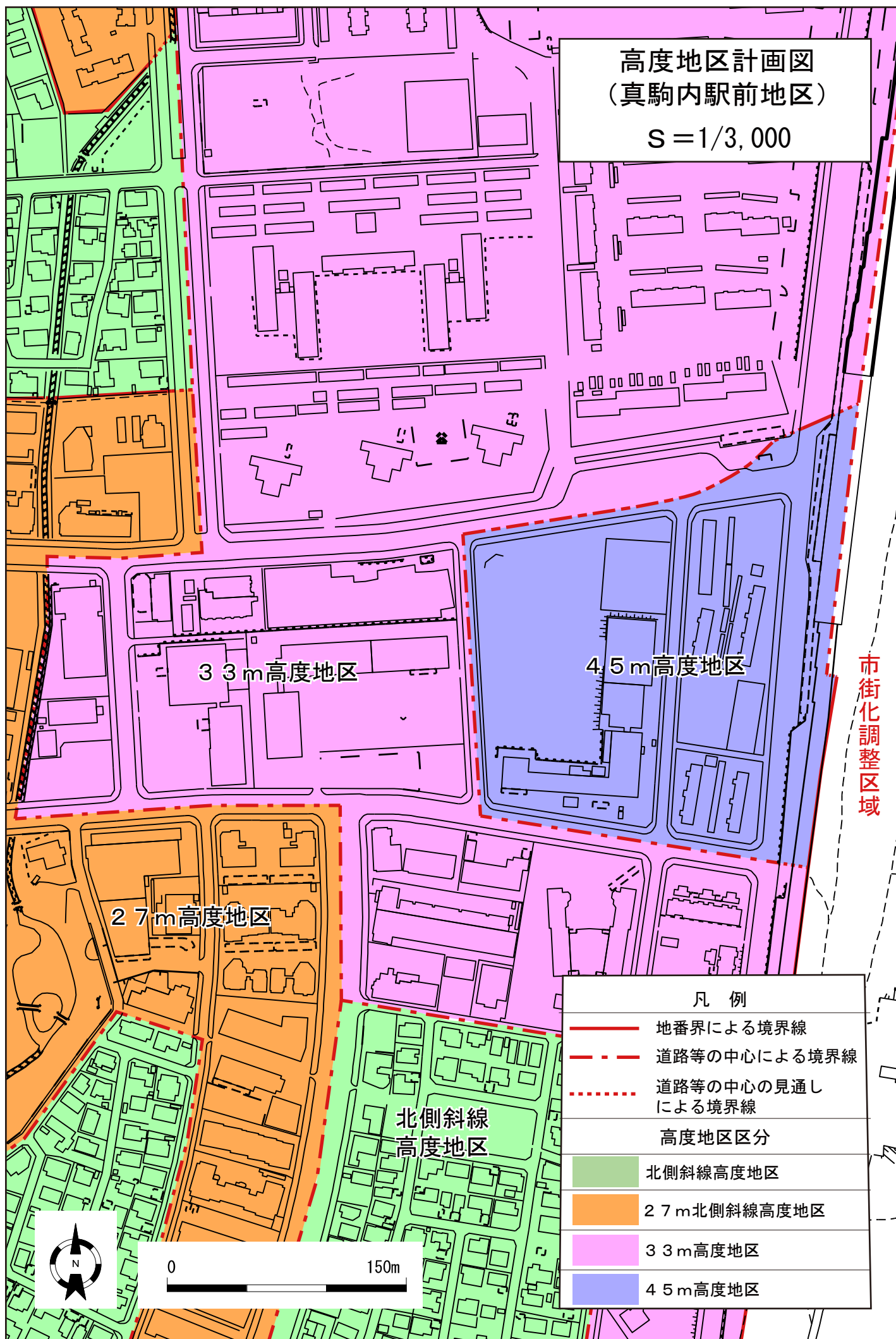
(4) 公益的施設で、一定の高さを有することが必要と認められる建築物

【参考】 北側斜線型の高度地区(第1項表(は)欄)の制限について

制限内容		指定区域
建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に5メートルを加えたものの以下	 <p>北側道路の反対側境界 又は北側隣地境界</p>	<p>北側斜線高度地区 第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域に指定</p> <p>18、27、33m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他の用途地域内のうち、特に必要な区域に指定</p>

札幌圏都市計画 高度地区 変更箇所図





高度地区新旧対照図 (真駒内駅前地区)

S = 1/3,000

1	3.3m高度地区 → 4.5m高度地区	変更面積 5.0ha
---	------------------------	---------------

3.3m高度地区

4.5m高度地区

2.7m高度地区

北側斜線
高度地区

市街化調整区域

凡 例



変更箇所

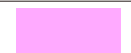
高度地区区分



北側斜線高度地区



2.7m北側斜線高度地区



3.3m高度地区



4.5m高度地区



0

150m

高度地区 変更箇所別概要表

(札 幌 市)

対 図 番 号	変更箇所名	変更内容		変更面積 (ha)	変更理由
		現在	変更		
1	真駒内駅前地区	33m 高度地区	45m 高度地区	約 5.0	用途地域を第一種中高層住居専用地域から近隣商業地域へ変更する区域について、高度地区を変更する。