

## 05 地域地区

**地域地区**は、都市計画区域内の土地をその利用目的によって区分し、建築物などについて必要な制限を課すことにより、土地の健全かつ合理的な利用を誘導するものです。

江別市では、3種類の地域地区が定められています。

### ① 用途地域

良好な市街地環境の形成や都市における住居、商業、工業などの適正な配置による機能的な都市活動の確保を図るため、市街化区域全域に定めています。(P6、7参照)

規制内容・・・建築物の用途、容積率、建蔽率、高さ、外壁後退距離など(P8参照)

### ② 特別用途地区

#### ・文教地区

江別市では大学、高校、教育研究所等が立地している文京台及びその周辺地域の良好な環境を保護するため、約330haを文教地区に指定しています。

告示年月日	告示番号	面積 (ha)	位置	制限の概略
S46. 7.28	(市)第22号	347	文京台地区一帯 野幌若葉町の一部	風俗営業施設・旅館・工場等の建設
S54.12.22	(市)第55号	330	〃	〃

#### ・特別工業地区

江別市では公害防止の観点から工業の種類、規模を制限する必要がある対雁地区の一部に、工業地としての土地利用の適正化かつ効率化を図るため、特別工業地区を約28ha指定しています。

告示年月日	告示番号	面積 (ha)	位置	制限の概略
H 4.10.16	(市)第80号	28	対雁の一部	住宅・学校・旅館等の建設

### ③ 準防火地域

高密度に建物が建ち並び、人が多く集まる区域や火災の発生しやすい危険区域については、大火を防ぐ必要があります。江別市においては、商業地域および近隣商業地域を準防火地域に指定しています。

告示年月日	告示番号	面積 (ha)	位置	備考
S48. 5.21	(市)第13号	74.3	商業地域・近隣商業地域全域	当初決定
S53. 6.26	(市)第19号	73.9	〃	市街化区域見直しにかかる変更
S54.12.22	(市)第54号	87.0	〃	用途地域見直しにかかる変更
S61. 6.30	(市)第49号	129	〃	〃
H 8. 3.29	(市)第32号	168	〃	法改正に伴う用途地域見直しにかかる変更
H18. 3.31	(市)第40号	171	〃	用途地域見直しにかかる変更
H25. 4. 1	(市)第57号	※171	〃	〃
R 1.10.31	(市)第122号	172	〃	〃

※ 約0.1ha増、約0.1ha減

※江別市においては、その他の地域地区(高度地区、高度利用地区、防火地域など)は指定していません。

# ■用途地域の変遷

(単位：約ha)

告示年月日 告示番号	住居地域			商業地域	準工業地域	工業地域	計							
S39. 3. 17 建第 535号	944.0 (71.3)			60.0 (4.6)	170.0 (12.8)	150.0 (11.3)	1,324.0 (100)							
S40. 7. 2 建第1668号	927.1 (70.0)			76.9 (5.9)	170.0 (12.8)	150.0 (11.3)	1,324.0 (100)							
S43. 4. 23 建第1227号	1,268.5 (76.2)			77.1 (4.6)	170.0 (10.2)	150.0 (9.0)	1,665.6 (100)							
S43. 12. 28 建第3850号	1,816.5 (68.6)			77.3 (4.0)	170.0 (8.9)	355.0 (18.5)	1,918.8 (100)							
S45. 9. 14 道第2289号	1,692.8 (76.6)			77.3 (3.5)	154.5 (7.0)	285.4 (12.9)	2,210.0 (100)							
S45. 12. 28 道第3113号	1,746.8 (79.0)			77.8 (3.6)	104.3 (4.7)	281.1 (12.7)	2,210.0 (100)							
8用途地域	第一種住居 専用地域	第二種住居 専用地域	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	計					
S48. 6. 1 道第1707号	691.0 (31.3)	538.7 (24.4)	525.7 (23.8)	43.3 (1.9)	31.0 (1.4)	90.3 (4.1)	6.0 (0.3)	284.0 (12.8)	2,210.0 (100)					
S53. 6. 26 道第2014号	804 (32.7)	572 (23.3)	547 (22.3)	43 (1.7)	31 (1.3)	87 (3.5)	6 (0.2)	370 (15.0)	2,460 (100)					
S54. 12. 22 道第3987号	757 (30.8)	594 (24.2)	566 (23.0)	52 (2.1)	35 (1.4)	80 (3.3)	6 (0.2)	370 (15.0)	2,460 (100)					
S60. 3. 7 道第 326号	769 (30.5)	638 (25.3)	565 (22.4)	57 (2.3)	36 (1.4)	84 (3.3)	6 (0.2)	370 (14.6)	2,525 (100)					
S61. 6. 30 道第1071号	754 (29.9)	615 (24.4)	562 (22.3)	83 (3.3)	46 (1.8)	89 (3.5)	6 (0.2)	370 (14.6)	2,525 (100)					
S62. 3. 30 道第 446号	754 (29.4)	615 (24.0)	565 (22.1)	83 (3.2)	46 (1.8)	124 (4.8)	6 (0.2)	370 (14.5)	2,563 (100)					
H 3. 3. 28 道第 451号	833 (30.5)	618 (22.7)	574 (21.0)	83 (3.1)	46 (1.7)	197 (7.2)	6 (0.2)	370 (13.6)	2,727 (100)					
H 4. 10. 16 道第1628号	843 (30.7)	623 (22.7)	586 (21.3)	83 (3.0)	46 (1.7)	220 (8.0)	6 (0.2)	342 (12.4)	2,749 (100)					
H 5. 9. 14 道第1435号	914 (32.4)	623 (22.1)	586 (20.8)	83 (3.0)	46 (1.6)	220 (7.8)	6 (0.2)	342 (12.1)	2,820 (100)					
H 6. 3. 29 道第 470号	968 (33.5)	630 (21.8)	594 (20.6)	83 (2.9)	46 (1.6)	220 (7.6)	6 (0.2)	342 (11.8)	2,889 (100)					
H 6. 10. 18 道第1567号	934 (32.3)	648 (22.5)	610 (21.1)	83 (2.9)	46 (1.6)	220 (7.6)	6 (0.2)	342 (11.8)	2,889 (100)					
12用途地域	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	計	
H 8. 3. 29 道第 452号	872 (30.2)	—	206 (7.1)	465 (16.1)	442 (15.3)	2 (0.1)	166 (5.8)	122 (4.2)	46 (1.6)	220 (7.6)	6 (0.2)	342 (11.8)	2,889 (100)	
H 9. 3. 28 道第 460号	888 (30.5)	—	206 (7.1)	465 (16.0)	442 (15.2)	2 (0.1)	166 (5.7)	122 (4.2)	46 (1.6)	220 (7.6)	6 (0.2)	342 (11.8)	2,905 (100)	
H11. 5. 7 道第 792号	892 (30.7)	—	206 (7.1)	465 (16.0)	442 (15.2)	2 (0.1)	166 (5.7)	122 (4.1)	46 (1.6)	220 (7.5)	6 (0.2)	342 (11.8)	2,909 (100)	
H12. 3. 31 道第 569号	905 (30.9)	—	210 (7.1)	465 (15.9)	443 (15.1)	5 (0.2)	166 (5.7)	122 (4.1)	46 (1.6)	220 (7.5)	6 (0.2)	342 (11.7)	2,930 (100)	
H14. 12. 24 道第2025号	905 (30.9)	—	210 (7.1)	465 (15.9)	443 (15.1)	5 (0.2)	166 (5.7)	122 (4.1)	46 (1.6)	220 (7.5)	6 (0.2)	342 (11.7)	2,930 (100)	
H18. 3. 31 道第 311号	903 (30.8)	—	210 (7.2)	467 (15.9)	443 (15.1)	5 (0.2)	166 (5.7)	122 (4.1)	49 (1.7)	217 (7.4)	6 (0.2)	342 (11.7)	2,930 (100)	
H19. 11. 6 道第 705号	903 (30.7)	—	210 (7.1)	467 (15.9)	443 (15.1)	14 (0.5)	166 (5.7)	122 (4.1)	49 (1.7)	217 (7.4)	6.0 (0.2)	342 (11.6)	2,939 (100)	
H20. 2. 29 道第 126号	903 (30.7)	—	210 (7.1)	467 (15.9)	443 (15.1)	14 (0.5)	166 (5.7)	122 (4.1)	49 (1.7)	217 (7.4)	6.0 (0.2)	342 (11.6)	2,939 (100)	
H22. 4. 6 道第 302号	903 (30.7)	—	210 (7.1)	467 (15.9)	443 (15.1)	14 (0.5)	166 (5.7)	122 (4.1)	49 (1.7)	216 (7.4)	6.0 (0.2)	342 (11.6)	2,938 (100)	
H25. 4. 1 市第 57号	903 (30.7)	—	210 (7.1)	467 (15.9)	446 (15.2)	14 (0.5)	166 (5.7)	122 (4.1)	49 (1.7)	213 (7.3)	6.0 (0.2)	342 (11.6)	2,938 (100)	
H28. 2. 10 市第 15号	901 (30.7)	—	210 (7.1)	467 (15.9)	448 (15.2)	14 (0.5)	166 (5.7)	122 (4.1)	49 (1.7)	213 (7.3)	6.0 (0.2)	342 (11.6)	2,938 (100)	
13用途地域	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	田園住居 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	計
R 1. 10. 31 市第 122号	901 (30.7)	—	210 (7.1)	467 (15.9)	447 (15.2)	14 (0.5)	166 (5.7)	—	122 (4.1)	50 (1.7)	213 (7.3)	6.0 (0.2)	342 (11.6)	2,938 (100)
R 2. 3. 9 市第 49号	901 (30.7)	—	208 (7.0)	467 (15.9)	449 (15.3)	14 (0.5)	166 (5.7)	—	122 (4.1)	50 (1.7)	213 (7.3)	6.0 (0.2)	342 (11.6)	2,938 (100)
R 3. 3. 23 市第 56号	901 (30.7)	—	208 (7.0)	467 (15.9)	449 (15.3)	14 (0.5)	166 (5.7)	—	122 (4.1)	50 (1.7)	213 (7.3)	6.0 (0.2)	342 (11.6)	2,938 (100)
容 積 率	60%	—	200%	200%	200%	200%	200%	—	200・300%	400%	200%	200%	200%	
建 蔽 率	40%	—	60%	60%	60%	60%	60%	—	80%	80%	60%	60%	60%	

・上記各表における( )内数値は市街化区域面積に対する割合(%)  
 ・本市においては第二種低層住居専用地域及び田園住居地域の指定をしていない  
 ・現行近隣商業地域における容積率300%の地域面積は約16ha  
 ・H14. 12. 24道第2025号による都市計画変更はH15. 1. 1から適用

# 13種類の用途地域のイメージ図

第一種低層住居専用地域



低層住宅の良好な環境を守るための地域です。小規模な店舗や事務所をかねた住宅や小中学校などが建てられます。

第二種低層住居専用地域



主に低層住宅の良好な環境を守るための地域です。小中学校などのほか、150㎡までの一定の店舗などが建てられます。

第一種中高層住居専用地域



中高層住宅の良好な環境を守るための地域です。病院、大学、500㎡までの一定の店舗などが建てられます。

第二種中高層住居専用地域



主に中高層住宅の良好な環境を守るための地域です。病院、大学などのほか、1,500㎡までの一定の店舗や事務所など必要な利便施設が建てられます。

第一種住居地域



住居の環境を守るための地域です。3,000㎡までの店舗、事務所、ホテルなどが建てられます。

第二種住居地域



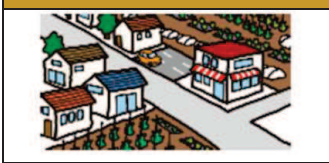
主に住居の環境を守るための地域です。事務所、ホテル、ぱちんこ屋、カラオケボックスなどのほか、10,000㎡までの店舗などが建てられます。

準住居地域



道路の沿道において、自動車関連施設などの立地と、これと調和した住居の環境を保護するための地域です。10,000㎡までの店舗などが建てられます。

田園住居地域



農業の利便を図りつつ、これと調和した低層住宅に係る良好な住居の環境を保護するための地域です。小中学校などのほか、500㎡までの一定の店舗や農産物の生産などのための施設が建てられます。

近隣商業地域



近隣の住民が日用品の買物をする店舗などの業務の利便の増進を図る地域です。住宅や店舗のほかに小規模の工場も建てられます。

商業地域



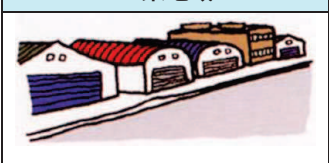
銀行、映画館、飲食店、百貨店、事務所などの商業の業務の利便の増進を図る地域です。住宅や小規模の工場も建てられます。

準工業地域



主に軽工業の工場などの環境悪化のおそれのない工業の業務の利便を図る地域です。危険性、環境悪化が大きい工場のほかは、ほとんど建てられます。

工業地域



主として工業の業務の利便の増進を図る地域です。どんな工場でも建てられます。また、住宅や10,000㎡までの店舗などは建てられますが、学校、病院、ホテルなどは建てられません。

工業専用地域



専ら工業の業務の利便の増進を図る地域です。どんな工場でも建てられますが、住宅、店舗、学校、病院、ホテルなどは建てられません。

※「土地利用計画制度パンフレット」(国土交通省)のイラストを使用して作成しています。

■用途地域内の建築物の用途制限の概要

用途地域内の建築物の用途制限		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	準住居地	田園住居地	近隣商業地	商業地	準工業地	工業専用地域	備考
<div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="width: 20px; height: 10px; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></div> 建てられる用途  <div style="width: 20px; height: 10px; background-color: #cccccc; border: 1px solid black; margin-right: 5px; margin-top: 2px;"></div> 建てられない用途            ①、②、③、④、⑤、△ 面積、階数等の制限あり         </div>												
住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿												
兼用住宅で、非住宅部分の床面積が50㎡以内かつ建築物の延べ面積の2分の1以下のもの												非住宅部分の用途制限あり
店舗等	店舗等の床面積が150㎡以内のもの	①	②	③			①				④	① 日用品の販売店舗、喫茶店、理髪店及び洋服店等のサービス業用店舗で2階以下
	店舗等の床面積が150㎡を超え、500㎡以内のもの		②	③			⑤				④	② ①に加えて物品販売店舗、飲食店、銀行の支店等のサービス業用店舗で2階以下
	店舗等の床面積が500㎡を超え、1,500㎡以内のもの			③							④	③ 2階以下
	店舗等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以内のもの										④	④ 物品販売店舗及び飲食店以外
	店舗等の床面積が3,000㎡を超え、10,000㎡以内のもの										④	⑤ 地域農産物の販売等の店舗等で2階以下
	店舗等の床面積が10,000㎡を超えるもの											
事務所等	事務所等の床面積が1,500㎡以内のもの			△								△ 2階以下
	事務所等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以内のもの											
	事務所等の床面積が3,000㎡を超えるもの											
ホテル、旅館					△							△ 3,000㎡以内
遊戯施設・風俗施設	ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バッティング練習場等				△							△ 3,000㎡以内
	カラオケボックス等					△	△				△	△ 10,000㎡以内
	麻雀屋、ぱちんこ屋、射的場、馬券・車券発売所等					△	△				△	△ 10,000㎡以内
	劇場、映画館、演芸場、観覧場、ナイトクラブ						△					△ 客席200㎡未満
個室付浴場等												
公共施設・病院・学校等	幼稚園、小学校、中学校、高等学校											
	大学、高等専門学校、専修学校等											
	図書館等											
	巡査派出所、一定規模以下の郵便局等											
	神社、寺院、教会等											
	病院											
	公衆浴場、診療所、保育所等											
	老人ホーム、福祉ホーム等											
	老人福祉センター、児童厚生施設等	△	△				△					△ 600㎡以内
	自動車教習所					△						△ 3,000㎡以内
単独自動車車庫(附属車庫を除く)				△	△	△						△ 300㎡以内かつ2階以下
建築物付属自動車車庫		①	①	②	③	③	①					①②③については、当該敷地内にある建築物(自動車車庫を除く)の延べ面積以下かつ上記の条件を満たすもの ① 600㎡以内かつ1階以下 ② 3,000㎡以内かつ2階以下 ③ 2階以下 一団地の敷地内について別に制限あり
倉庫業倉庫								※2				
畜舎(15㎡を超えるもの)					△							△ 3,000㎡以内
工場・倉庫等	パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服店、畳屋、建具屋、自転車店等で作業場の床面積が50㎡以内		△	△	△		△					△ 2階以下かつ原動機の出力が0.75kW以下
	危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場					①	①	①	※2	②	②	① 作業場の床面積が50㎡以内 ② 作業場の床面積が150㎡以内 他に原動機・作業内容に制限あり
	危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場								※2	②	②	
	危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場								※2			
	危険性が大きいか又は著しく環境を悪化させるおそれがある工場								※2			
	自動車修理工場						①	①	②		③	③
火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量	量が非常に少ない施設				①	②						
	量が少ない施設											① 1,500㎡以内かつ2階以下
	量がやや多い施設											② 3,000㎡以内
	量が多い施設											

※1 本表は、建築物の用途制限の概要を示すものであり、すべての制限について記載したものではない。  
 ※2 農産物の生産、集荷、処理又は貯蔵に供するもの(著しい騒音を発生するものを除く。)であれば建築可能。