

札幌圏都市計画用途地域の変更（江別市決定）

都市計画用途地域を次のように変更する。

（江別市）

種 類	面 積	建築物の容 積 率	建築物の建 蔽 率	外 壁 の後退距離の 限 度	建 築 物 の敷地面積の 最 低 限 度	建築物の高さの限度	その他及び備考
第一種低層住居専用地域 （小 計）	約 901 ha	6/10 以下	4/10 以下	1.0 m	—	10 m	30.7 %
	約 901 ha						30.7 %
第一種中高層住居専用地域 （小 計）	約 204 ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	6.9 %
	約 204 ha						6.9 %
第二種中高層住居専用地域 （小 計）	約 462 ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	15.7 %
	約 462 ha						15.7 %
第一種住居地域 （小 計）	約 449 ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	15.3 %
	約 449 ha						15.3 %
第二種住居地域 （小 計）	約 19 ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	0.6 %
	約 19 ha						0.6 %
準 住 居 地 域 （小 計）	約 166 ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	5.7 %
	約 166 ha						5.7 %
近隣商業地域 （小 計）	約 106 ha	20/10 以下	8/10 以下	—	—	—	3.6 %
	約 20 ha	30/10 以下	8/10 以下				0.7 %
	約 126 ha						4.3 %
商 業 地 域 （小 計）	約 50 ha	40/10 以下	—	—	—	—	1.7 %
	約 50 ha						1.7 %
準 工 業 地 域 （小 計）	約 213 ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	7.3 %
	約 213 ha						7.3 %
工 業 地 域 （小 計）	約 6.0 ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	0.2 %
	約 6.0 ha						0.2 %
工業専用地域 （小 計）	約 342 ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	11.6 %
	約 342 ha						11.6 %
合 計	約 2,938 ha						100.0 %

「種類、位置及び区域は計画図表示のとおり」

理由

(1)江別駅前地区

J R江別駅周辺の旧江別小学校跡地において、令和7年5月に定めた土地利用の方針に基づき、商業等を中心とした都市機能を誘導し、地域住民の生活利便性の向上やにぎわいを創出することで、地区核として相応しい拠点の形成を図るため、本地区の用途地域を変更する。

(2)向ヶ丘地区

北海道江別高等学校跡地において、都市計画の方針等に基づき、中心市街地である本地区へ新庁舎を建設し、機能の集約化を図ることで、市民の利便性向上と集約型のコンパクトなまちづくりを推進するため、用途地域の変更をする。

札幌圏都市計画用途地域新旧対照表

(江別市)

種 類	建築物の 容 積 率	建築物の 建 蔽 率	外 壁 の 後退距離 の 限 度	建 築 物 の 敷地面積の 最 低 限 度	建築物 の高さ の限度	面 積				
						新 (ha)	比率 (%)	旧 (ha)	比率 (%)	増減 (ha)
第一種低層 住居専用地域 (小 計)	6/10 以下	4/10 以下	1.0 m	—	10 m	約 901 約 901	30.7 30.7	約 901 約 901	30.7 30.7	— —
第一種中高層 住居専用地域 (小 計)	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	約 204 約 204	6.9 6.9	約 208 約 208	7.0 7.0	-3.6 -3.6
第二種中高層 住居専用地域 (小 計)	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	約 462 約 462	15.7 15.7	約 467 約 467	15.9 15.9	-5.4 -5.4
第一種住居 地 (小 計)	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	約 449 約 449	15.3 15.3	約 449 約 449	15.3 15.3	— —
第二種住居 地 (小 計)	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	約 19 約 19	0.6 0.6	約 14 約 14	0.5 0.5	5.4 5.4
準住居地域 (小 計)	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	約 166 約 166	5.7 5.7	約 166 約 166	5.7 5.7	— —
近隣商業地域 (小 計)	20/10 以下 30/10 以下	8/10 以下 8/10 以下	—	—	—	約 106 約 20 約 126	3.6 0.7 4.3	約 106 約 16 約 122	3.6 0.5 4.1	-0.2 3.8 3.6
商業地域 (小 計)	40/10 以下	—	—	—	—	約 50 約 50	1.7 1.7	約 50 約 50	1.7 1.7	— —
準工業地域 (小 計)	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	約 213 約 213	7.3 7.3	約 213 約 213	7.3 7.3	— —
工業地域 (小 計)	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	約 6.0 約 6.0	0.2 0.2	約 6.0 約 6.0	0.2 0.2	— —
工業専用地域 (小 計)	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	約 342 約 342	11.6 11.6	約 342 約 342	11.6 11.6	— —
合 計						約 2,938	100.0	約 2,938	100.0	0

[illegible][illegible]

札幌圏都市計画 用途地域 変更箇所図

凡例

- 行政界線 (市界、区界)
- 市界、区界境界線 (国土地院決定による)
- 市界、区界境界線 (道路等の中心線による)
- 道路等を中心線とする用途地域境界線
- 上記の例によらない用途地域境界線
- 路線式用地地帯 (①、②、③、④、⑤、⑥、⑦、⑧、⑨、⑩、⑪、⑫、⑬、⑭、⑮、⑯、⑰、⑱、⑲、⑳、㉑、㉒、㉓、㉔、㉕、㉖、㉗、㉘、㉙、㉚、㉛、㉜、㉝、㉞、㉟、㊱、㊲、㊳、㊴、㊵、㊶、㊷、㊸、㊹、㊺、㊻、㊼、㊽、㊾、㊿)
- 特別用途地区(文教地区)
- 特別用途地区(特別工業地区)
- 地区計画区域
- 都市計画道路
- 都市計画鉄道
- 立体交差部
- 都市計画公園
- その他の公園・緑地
- その他の都市計画施設 (庁舎、学校、病院、福祉施設等)
- 令和2年D1D区域
- 名称

用途地域表

用途地域	色	備考
第一種中高層住居専用地域	緑	容積率(最大) 60% 高さ制限(原則) 10m 建物の高さの制限 10m
第二種中高層住居専用地域	黄緑	容積率(最大) 200%
第三種中高層住居専用地域	黄	容積率(最大) 200%
低層住居専用地域	黄緑	容積率(最大) 200%
第二種住居地域	黄	容積率(最大) 200%
準住居地域	黄	容積率(最大) 200%
近隣商業地域	赤	容積率(最大) 200%
商業地域	赤	容積率(最大) 200%
準工業地域	紫	容積率(最大) 200%
工業地域	青	容積率(最大) 200%
工業専用地域	青	容積率(最大) 200%
<参考> 官公庁業務地域	白	容積率(最大) 200%

江-2 向ヶ丘地区

変更内容	面積
第二種中高層住居専用地域(200/60) → 第二種住居地域(200/60)	5.4ha

江-1 江別駅前地区

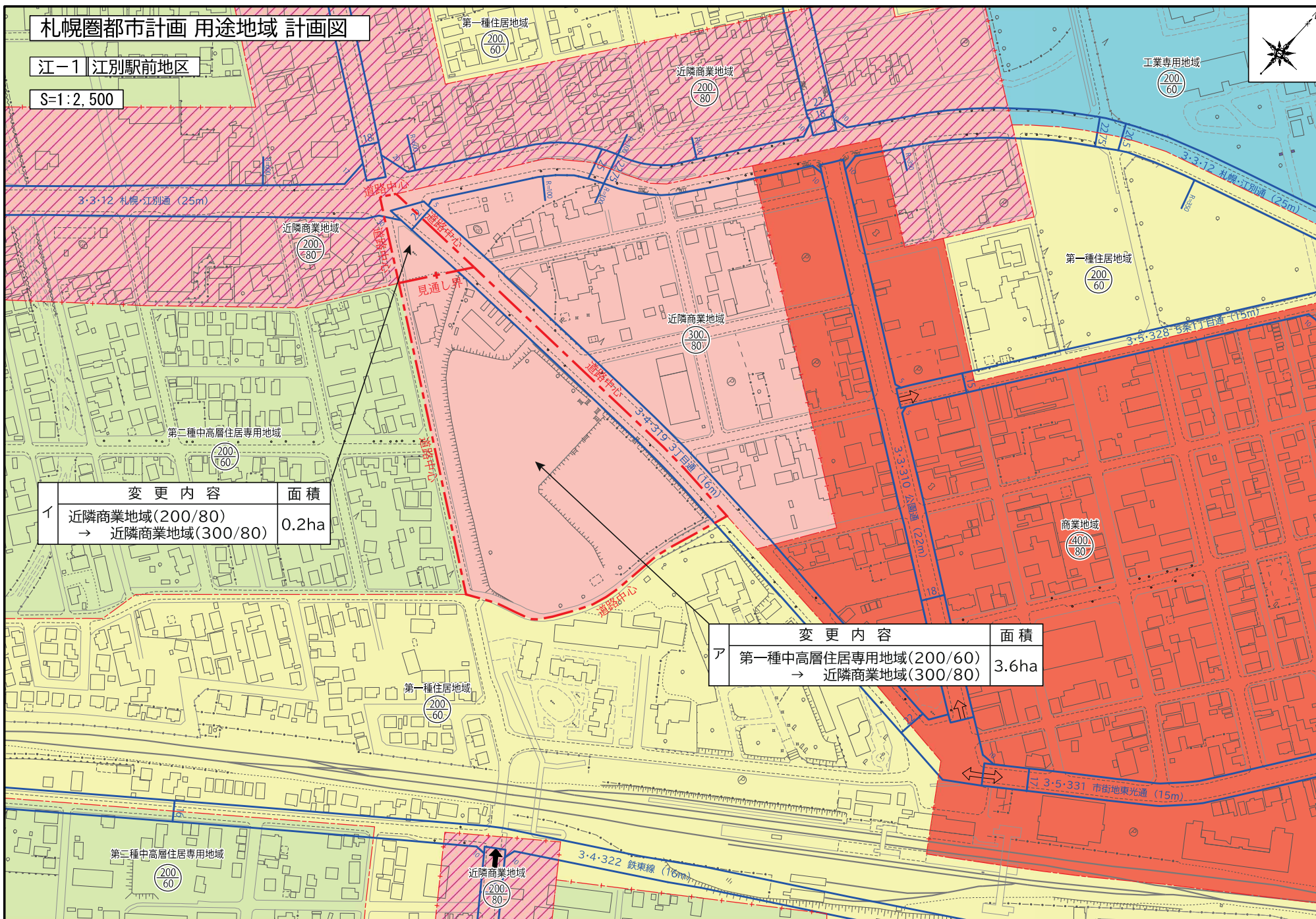
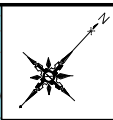
変更内容	面積
第一種中高層住居専用地域(200/60) → 近隣商業地域(300/80)	3.6ha
近隣商業地域(200/80) → 近隣商業地域(300/80)	0.2ha

拡大図

札幌圏都市計画 用途地域 計画図

江-1 江別駅前地区

S=1:2,500



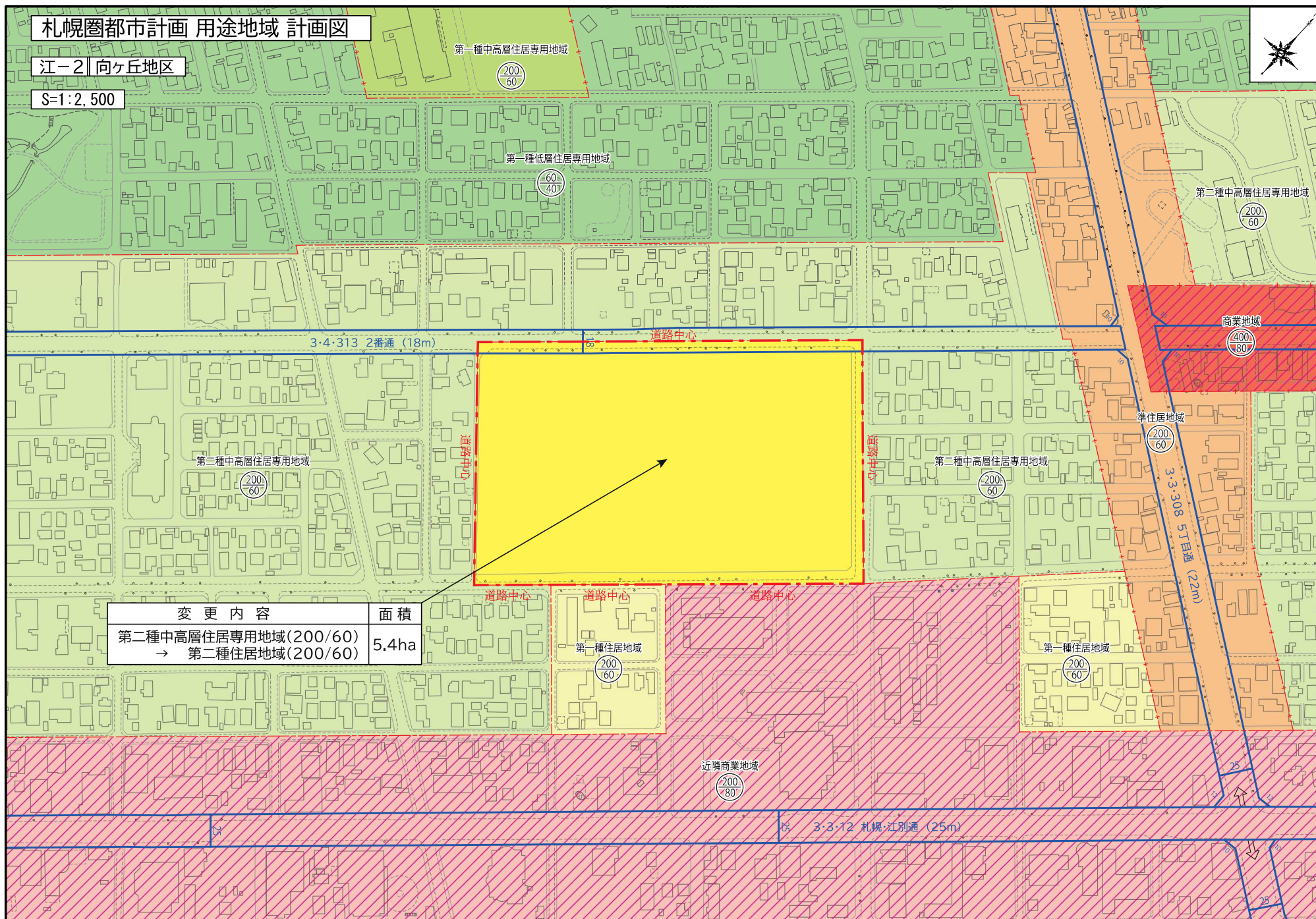
変更内容	面積
イ 近隣商業地域(200/80) → 近隣商業地域(300/80)	0.2ha

変更内容	面積
ア 第一種中高層住居専用地域(200/60) → 近隣商業地域(300/80)	3.6ha

札幌圏都市計画 用途地域 計画図

江-2 向ヶ丘地区

S=1:2,500



変 更 内 容	面積
第二種中高層住居専用地域(200/60) → 第二種住居地域(200/60)	5.4ha