

文京台地区における 都市計画変更に関する説明会

日時：令和8年6月13日（土）13：30～

場所：文京台地区センター

本日の説明内容

- ① 説明会について
- ② 都市計画制度について
- ③ 都市計画の変更について

① 説明会について

< 説明会の趣旨 >

本説明会は、都市計画法第16条第1項の規定に基づき、都市計画を変更する際に、住民の皆様からご意見を頂くことを目的として開催するものです。

※本日の説明会は、事業者による具体的な事業内容の説明を行うものではありません。

② 都市計画制度について

(1) 都市計画とは

土地を有効に配分し、都市内に「建物敷地、基盤施設用地、緑地・自然環境」を適正に配置することで、文化的な都市生活・機能的な都市活動を確保するために定めるもの

都市計画法に基づく“まちづくりのルール”

< 都市計画の体系 >

【北海道】
札幌圏都市計画の
整備、開発及び保全の方針

第7次 江別市総合計画

江別市都市計画
マスタープラン

江別市
立地適正化計画

< 個別の都市計画 >

【土地利用】
用途地域、地区計画、
特別用途地区・・・

【都市施設】
道路、公園、下水道・・・

【市街地整備】
市街地開発事業・・・

(2) 用途地域とは

建てられる**建物の用途**（住宅、店舗、学校、工場など）について、相互の環境を守るために**区分した地域**。

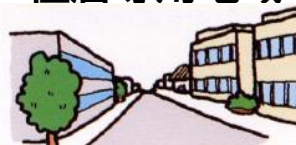
第一種低層
住居専用地域



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



住
居
系

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



商 業 系

近隣商業地域



商業地域



工 業 系

準工業地域



工業地域



工業専用地域



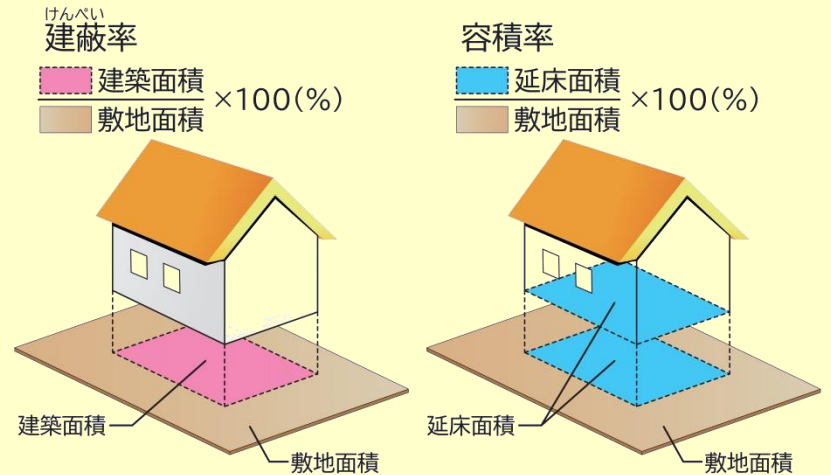
<用途地域による制限>

▼ 建物の**使い方**の制限

用途地域内に建てられる**建物の用途**(住宅、店舗、学校、工場など)の制限

▼ 敷地に対する**建て方**の制限

けんぺい
建蔽率…敷地に対する
建築面積の割合
容積率…敷地に対する
延床面積の割合

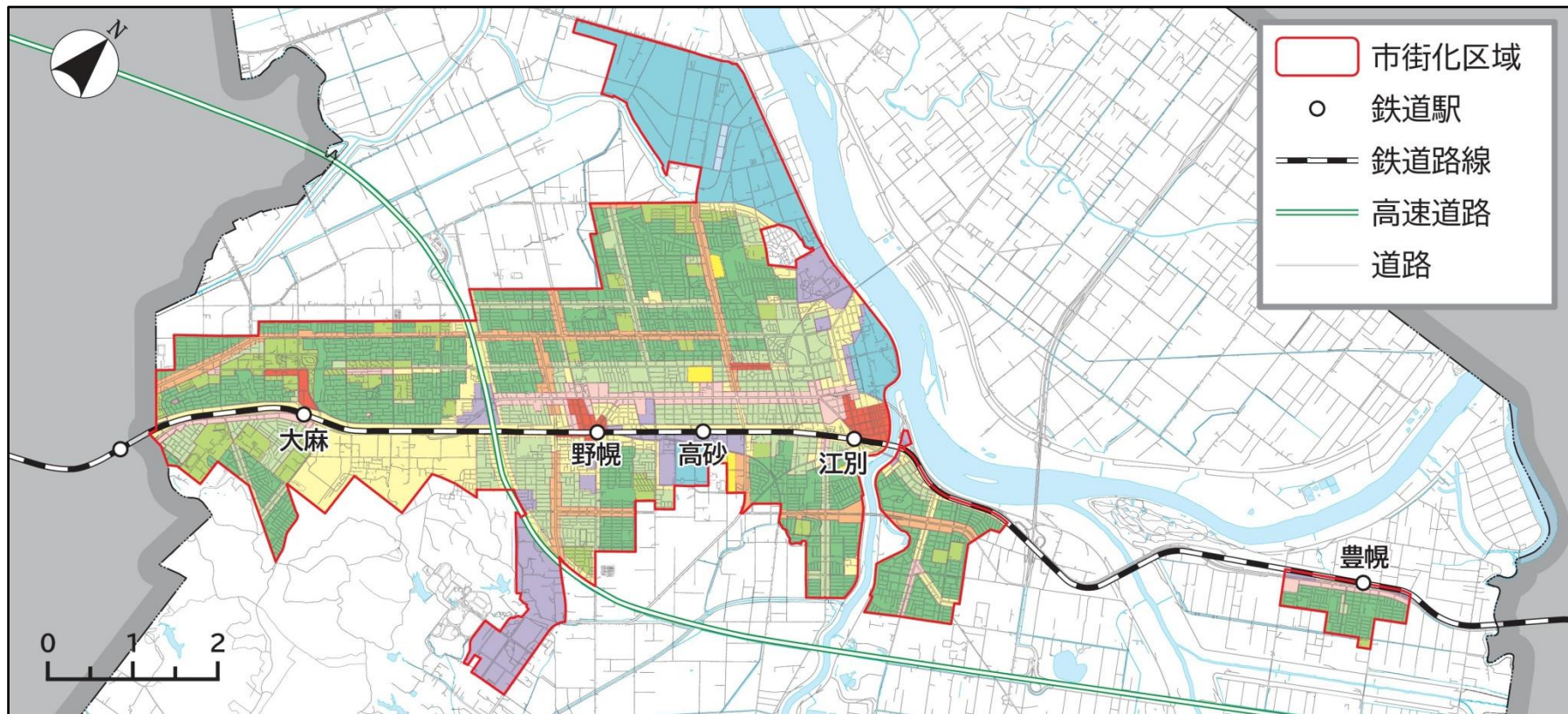


▼ 建物の**高さ**の限度

建物の**高さ制限**

(江別市では第一種低層住居専用地域のみ指定)

<江別市の用途地域の指定状況> R8年5月末時点



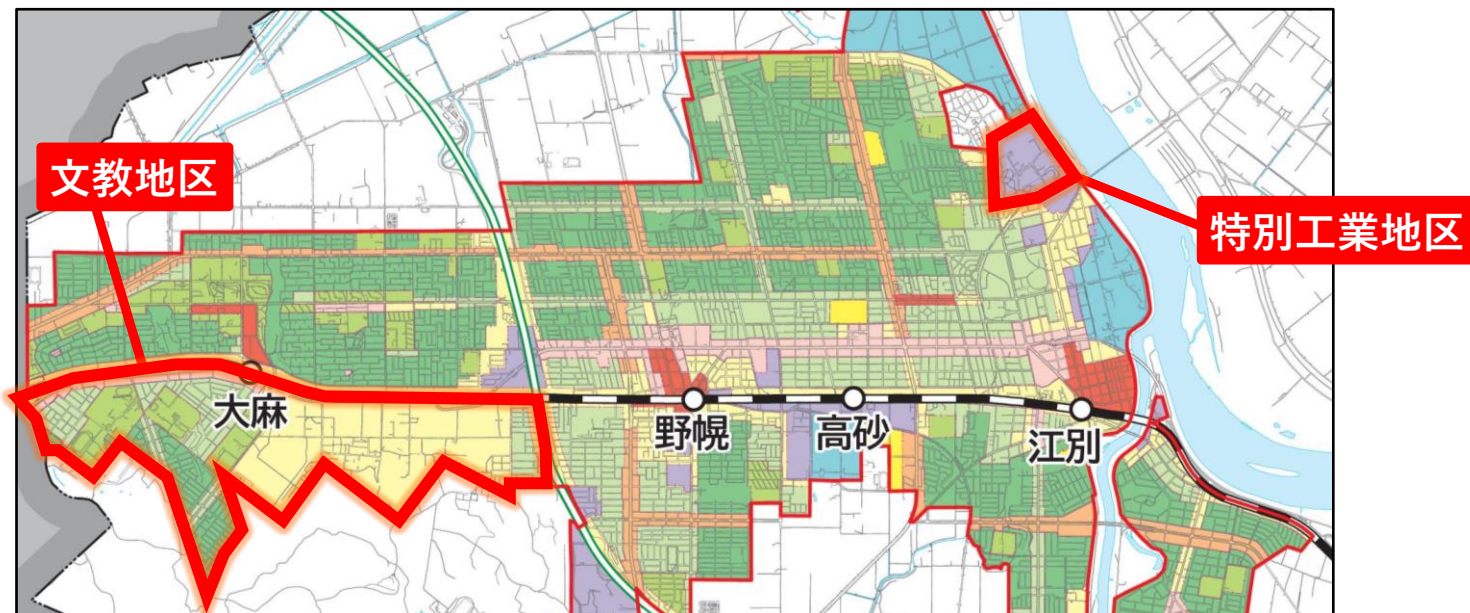
()内は構成比

第一種低層住居専用地域	901ha(30.7%)	第二種住居地域	14ha(0.5%)	準工業地域	213ha(7.3%)
第一種中高層住居専用地域	208ha(7.0%)	準住居地域	166ha(5.7%)	工業地域	6ha(0.2%)
第二種中高層住居専用地	467ha(15.9%)	近隣商業地域	122ha(4.1%)	工業専用地域	342ha(11.6%)
第一種住居地域	449ha(15.3%)	商業地域	50ha(1.7%)	合計	2,938ha(100%)

(3) 特別用途地区とは

- ▼ 地区の特性にふさわしい土地利用の増進、環境の保護等の実現を図るため、**用途地域の指定を補完**して定める地区。
- ▼ 建築基準法に基づき、**市が定める条例で**、建物に係る**用途の規制強化や緩和**を行う。

<江別市の特別用途地区の指定状況> R8年5月末時点



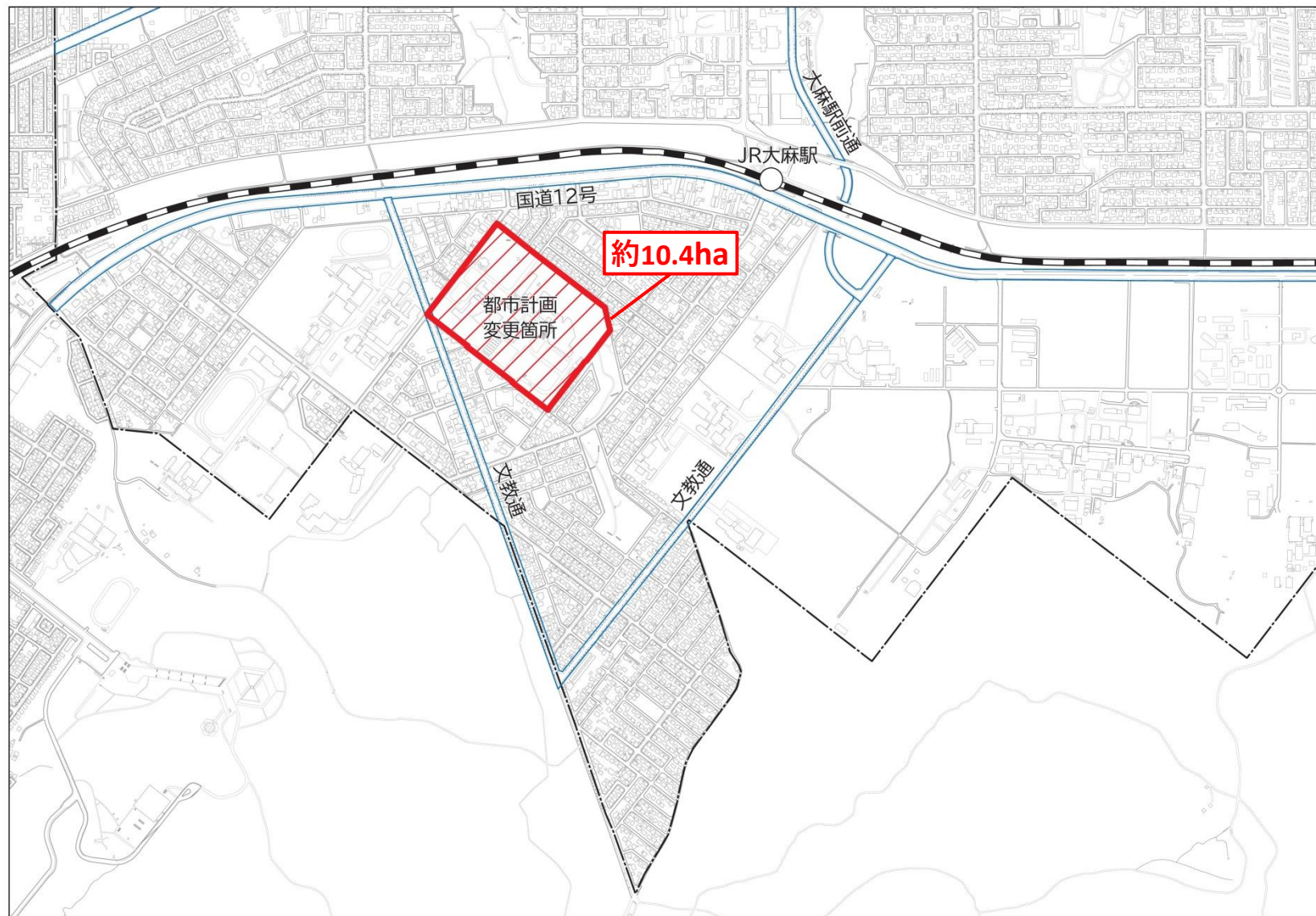
<文教地区>

- ▼ 大学、高校、教育研究所等が立地している文京台とその周辺地域の良好な環境を保護するため、約330haを指定。
- ▼ 「文教地区建築条例」により、**下表に掲げる用途の建築物の建築・利用を禁止。**

(1)	キャバレー、料理店その他これらに類するもので風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）の適用を受けるもの
(2)	ホテル、旅館又は簡易宿所
(3)	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もの
(4)	物品販売業を営む店舗で床面積の合計が1,500平方メートルを超えるもの又は展示場
(5)	マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場その他これらに類するもの
(6)	ボーリング場
(7)	工場
(8)	(1)から(7)までに掲げる建築物以外の建築物で文教上環境を害し、又は風俗をみだすおそれがあると認めて市長が指定するもの

③ 都市計画の変更について

(1) 変更する区域



(2) 都市計画変更の経緯

- ▼対象地の所有者（札幌学院大学）が、様々な分野で連携を図ってきた民間事業者と大学敷地内の遊休施設の利活用について意見交換を行ってきた。
- ▼意見交換を重ねた結果、遊休施設に民間事業者の本社機能を設置することにより、地域の発展に寄与する事業の構想が浮上した。
- ▼これまで2者と協力関係にあった江別市も検討に加わり、地域課題の解決や地域の活性化に向けた取組について、産・学・官が連携し、検討を進めてきた。
- ▼事業の実現性や地域貢献の方向性が固まってきたため、都市計画変更など、事業の実施に向けた手続きを開始することになった。

(3) 都市計画変更の手続き

令和8年4月10日：

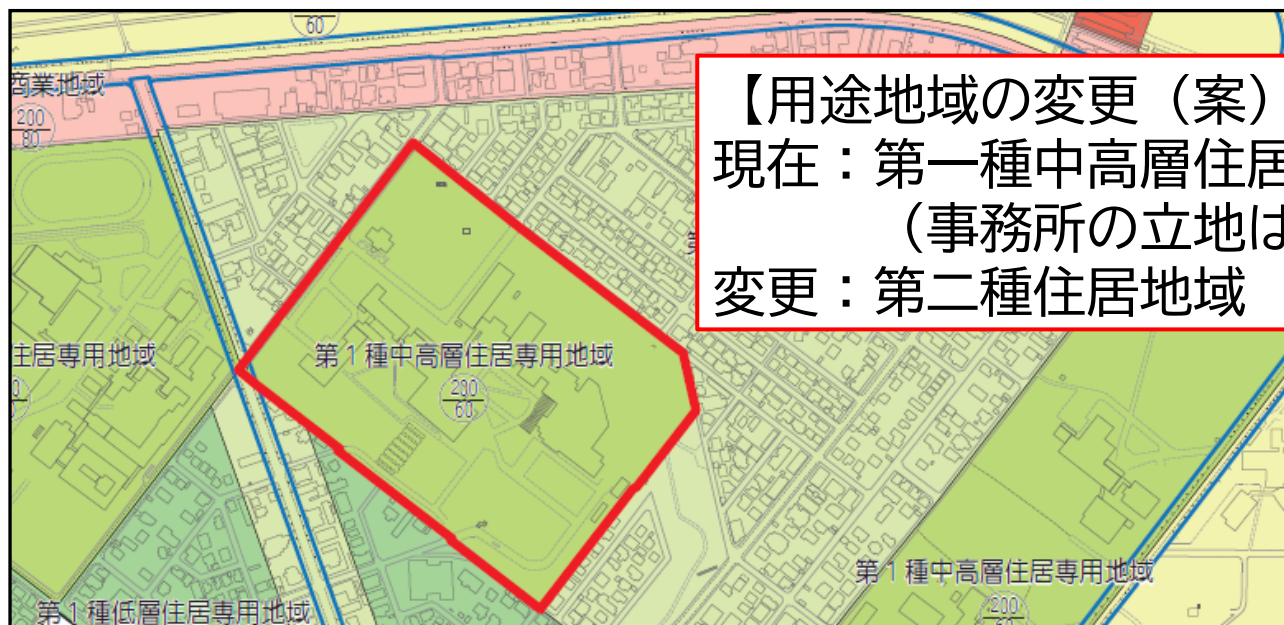
都市計画法第21条の2第1項の規定に基づく「都市計画提案制度」を活用し、**土地所有者(札幌学院大学)が江別市へ、用途地域の変更に関する提案書を提出。**

<都市計画提案制度>

▼自主的なまちづくりの推進や地域の活性化を図りやすくするため、**土地所有者等が都市計画の決定や変更を提案することができる制度**

< 提案の内容 >

- ▼ 地域の実情を踏まえ、**敷地内の遊休地及び遊休施設を活用し**、人材育成や教育等で連携している**民間事業者の本社機能を設置することで**、移動販売の拡充による買い物への対応や学童保育の実施など、事業者が保有する多様なサービス機能により、**地域課題の解決や地域の活性化を図る。**
- ▼ このような地域貢献につながる取組を展開するため、**用途地域の変更を提案**するもの。



【用途地域の変更（案）】
現在：第一種中高層住居専用地域
（事務所の立地は不可）
変更：第二種住居地域

(4) 変更の必要性

<江別市都市計画マスタープラン2024>

都市づくりの方針（土地利用：住宅地）

「大規模未利用地は、**住民ニーズや周辺環境などを踏まえ、地域地区の変更や地区計画制など、用途転換を含めた土地利用のあり方を検討し、暮らしやすい住宅地の形成を図ります。**」

<変更の必要性>

▼ 提案内容は、地域の状況を踏まえた地域住民の生活利便性の向上に寄与する内容であり、まちづくりの方針等にも即している。



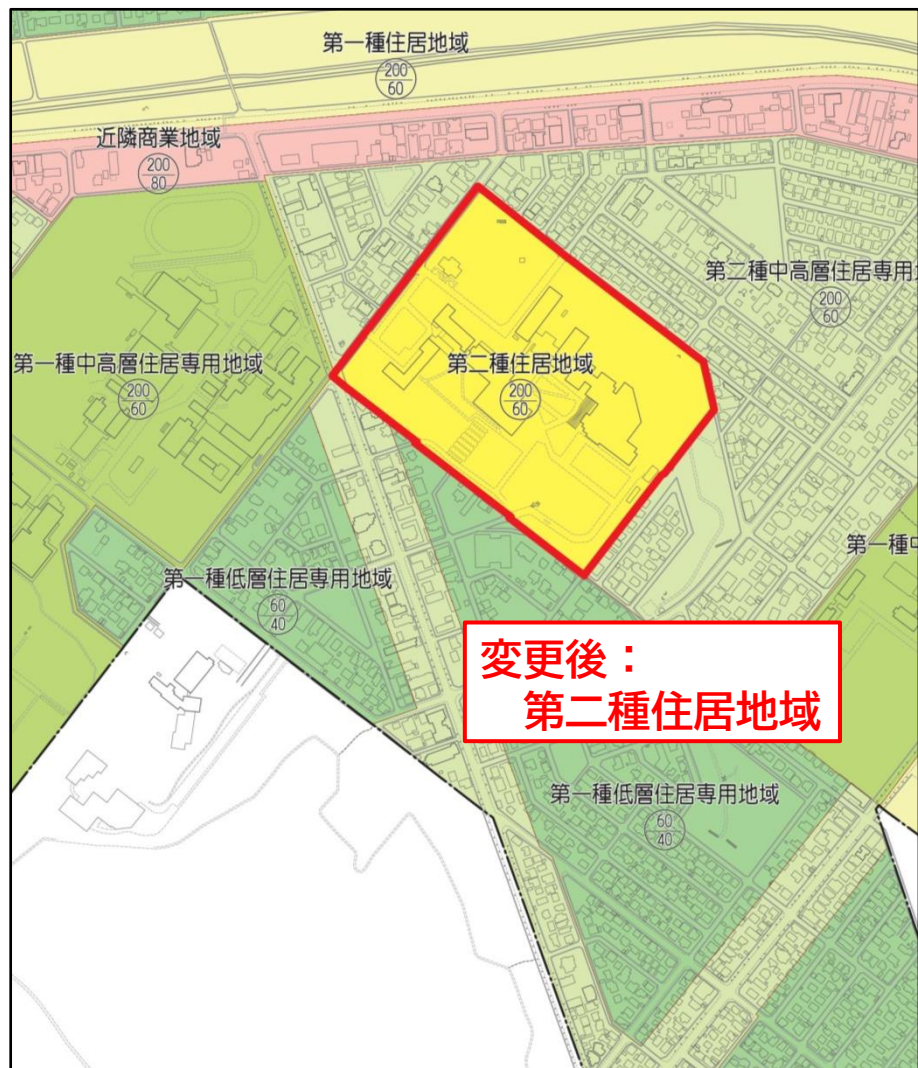
用途地域の変更が必要

(5) 変更の内容

<変更前の用途地域>



<変更後の用途地域>



③ 都市計画の変更について

<建物の用途制限>

○：建築できるもの ×：建築できないもの

		変更前	変更後	特別用途地区 (文教地区) 用途制限 ※詳細はP9参照
		第一種中高層 住居専用地域	第二種住居地域	
建築可能な 主なもの	住宅	○	○	—
	物販店舗	○ (床面積500㎡以下 2階以下)	○ (床面積10,000㎡以下)	床面積1,500㎡超は 建築不可
	飲食店等			—
	事務所等	×	○	—
	ホテル・旅館	×	○	建築不可
	運動施設	×	○	ボウリング場は 建築不可
	賭博場(麻雀、 パチンコ等)	×	○ (床面積10,000㎡以下)	建築不可
	学校・病院等	○	○	—
	工場	×	○ (作業場の床面積 50㎡以下等)	建築不可
建蔽率		60%	60%	
容積率		200%	200%	



		第二種住居地域 ・ 文教地区
建築可能な 主なもの	住宅	○
	物販店舗	○ (床面積1,500㎡以下)
	飲食店等	○ (床面積10,000㎡以下)
	事務所等	○
	ホテル・旅館	×
	運動施設	○ (ボウリング場以外)
	賭博場(麻雀、 パチンコ等)	×
	学校・病院等	○
	工場	×
建蔽率		60%
容積率		200%

(6) 都市計画変更のスケジュール(想定)

6
月
13
日

12
月
頃

